Vysoká škola ekonomická v Praze

Fakulta financí a účetnictví

katedra bankovnictví

studijní obor: Finance

Analýza hypotečního trhu v České republice

Autor diplomové práce: Bc. Marcela Fabulová

Vedoucí diplomové práce: doc. RNDr. Jarmila Radová, Ph.D.

Rok obhajoby: 2018

Čestné prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Analýza hypotečního trhu v České republice“ vypracovala samostatně a veškerou použitou literaturu a další prameny jsem řádně označila a uvedla v přiloženém seznamu.

V Praze dne

Poděkování:

Ráda bych na tomto místě poděkovala paní doc. RNDr. Jarmile Radové, Ph.D. za cenné rady, připomínky a podněty, které mi v průběhu psaní této diplomové práce ochotně poskytovala. Dále děkuji kolegům, se kterými jsem práci konzultovala za jejich odborné rady, podněty a připomínky.

Anotace:

Diplomová práce se zabývá analýzou hypotečního trhu v České republice. Teoretická část práce představuje hypoteční úvěr z hlediska jeho základních charakteristik a procesů. Praktická část diplomové práce se věnuje vývoji hypotečního trhu a analýze a dopadům novely zákona 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru a Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí vydaným Českou národní bankou. Poslední část diplomové práce se zaměřuje na grafické srovnání objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2001 až 2017 s makroekonomickými ukazateli jako je hrubý domácí produkt, nezaměstnanost, průměrná hrubá měsíční mzda, inflace, úroková sazba a ceny nemovitostí.

Klíčová slova:

Vývoj hypotečního trhu, hypoteční úvěr, novela zákona o spotřebitelském úvěru, banky, Česká národní banka, makroekonomické ukazatele

Annotation:

Thesis deals with the analysis of the mortgage market in the Czech Republic. The theoretical part of the thesis contains a definition of a mortgage loan and its processes. The practical part focuses on the development of the mortgage market and the analysis and impacts of the Amendment to Act No. 257/2016 Coll., on consumer credit and Recommendation on the management of risks associated with the provision of retail loans secured by residential property issued by the Czech National Bank. The last part of the thesis focuses on the comparison of the volume of newly provided mortgage loans between 2001 and 2017 with macroeconomic indicators such as gross domestic product, unemployment, average monthly wage, inflation, interest rate and real estate prices.

Keywords:

Development of the mortgage market, mortgage loan, amendments to the consumer Act, banks, Czech National Bank, macroeconomic indicators

Obsah

Úvod ... 8
1. Hypoteční úvěr a jeho specifikace ... 10
1.1 Hypoteční úvěr jako bankovní produkt ... 10
1.2 Historie hypotečního trhu ... 11
1.3 Charakteristiky hypotečních úvěrů ... 12
1.3.1 Typy hypotečního úvěru ... 12
1.3.2 Výše hypotečního úvěru ... 12
1.3.3 Poměr výše hypotečního úvěru k hodnotě zajištění ... 13
1.3.4 Ukazatele vyjadřující zadlužení klienta ... 13
1.3.5 Objekt hypotečního úvěru ... 14
1.3.6 Splatnost úvěru ... 15
1.3.7 Úroková sazba ... 15
1.3.8 Roční procentní sazba nákladů ... 16
1.3.9 Repo sazba ... 17
1.3.10 Úroková sazba na mezibankovním trhu ... 18
1.3.11 Úroková swapová míra ... 18
1.3.12 Průměrná úroková sazba poskytnutých hypotečních úvěrů ... 18
1.3.13 Fixace úrokové sazby ... 19
1.3.14 Zajištění úvěru nemovitostí ... 19
1.3.15 Formy pojištění hypotečního úvěru ... 20
1.3.16 Společné jmění manželů ... 21
1.3.17 Odpočet zaplacených úroků od základu daně ... 22
1.3.18 Hypoteční zástavní listy ... 23
1.4 Úvěrové fáze ... 25
1.4.1 Přípravná fáze ... 25
1.4.2 Schvalovací fáze ... 26
1.4.3 Realizační fáze ... 28
1.5 Korelační analýza ... 29
1.6 Hrubý domácí produkt ... 30
1.7 Nezaměstnanost ... 31
1.8 Inflace ... 31
Aktuální situace na hypotečním trhu ... 33

2 Legislativní změny ... 33
2.1 Nový zákon o spotřebitelském úvěru ... 33
2.1.1 Přísnější prověření úvěruschopnosti klienta ... 33
2.1.2 Doba na rozmyšlenou ... 34
2.1.3 Zveřejňování informací ve větším rozsahu ... 35
2.1.4 Nabídka úrokových sazeb před koncem fixního období ... 36
2.1.5 Předčasné splacení úvěru ... 36
2.1.6 Úvěry v cizí měně ... 38
2.1.7 Úroky z prodlení ... 39
2.1.8 Zajištění hypotečního úvěru ... 39
2.1.9 Externí finanční zprostředkovatelé ... 40
2.1.10 Vliv novely zákona na zdražení úvěrů ... 43
2.2 Doporučení České národní banky ... 45
2.3 Daň z nabytí nemovitých věcí ... 51
3 Hypoteční trh a jeho vývoj ... 54
3.1 Banky na trhu hypotečních úvěrů ... 54
3.2 Vývoj hypotečního úvěrování ... 57
3.3 Vývoj průměrné výše hypotečního úvěru ... 59
3.4 Vývoj struktury poměru výše úvěru k hodnotě nemovitosti ... 60
3.5 Vývoj struktury délky fixace ... 60
3.6 Trh v roce 2017 ... 61
3.7 Výhled do roku 2018 ... 62
4 Vliv makroekonomických ukazatelů na trh hypotečních úvěrů ... 65
4.1 Hrubý domácí produkt ... 65
4.2 Nezaměstnanost ... 66
4.3 Průměrná hrubá měsíční mzda ... 68
4.4 Inflace ... 69
4.5 Úroková sazba ... 71
4.6 Ceny nemovitostí ... 74
4.6.1 Vlivy na ceny nemovitostí ... 80
Závěr ... 84
Seznam zkratek použitých v textu ... 87
Seznam rovnic, tabulek a grafů ... 88

Seznam použité literatury a pramenů 90

Úvod

Hypoteční úvěr je velmi oblíbeným bankovním produktem klientů i finančních institucí. Umožňuje lidem pořízení vlastního bydlení. Málokdo disponuje dostatečnými finančními prostředky k nákupu nemovitosti. Hypoteční úvěr je u klientů oblíbený také proto, že je spojen s nižšími úrokovými sazbami, než mají ostatní spotřebitelské úvěry. Pro finanční instituce jde o zajímavý produkt z hlediska rizika, protože hypoteční úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. V případě, že klient nebude schopen úvěr splácet, může banka využít zástavního práva a uspokojit tak svou pohledávku plynoucí z hypotečního úvěru.

První hypoteční úvěry byly poskytnuty v roce 1995. Dá se tedy říci, že hypoteční trh v České republice je poměrně mladý (teprve přes 20 let existence hypotečních produktů). Po počátečním ostychu vůči hypotečním úvěrům ze strany bank i klientů z důvodu nedostatečných zkušeností s tímto produktem jeho oblíbenost a objem produkce rostly až do roku 2007. Vypuknutí celosvětové finanční krize, které předcházely problémy na hypotečním trhu ve Spojených státech amerických, mělo vliv na pokles objemu a množství nově poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2008. Naplno se krize projevila v roce 2009, kdy došlo k propadu počtu i objemu nově poskytnutých hypotečních úvěru o několik desítek % oproti předchozímu roku. Hypoteční trh se z krize začal pomalu vzpamatovávat po roce 2010.

Od roku 2010 začal hypoteční trh vykazovat značný trend růstu. Představitelé České národní banky se začali obávat přehřívání na hypotečním a nemovitostním trhu. Proto se snaží ovlivnit úvěrovou aktivitu bank za účelem posílení finanční stability a zabránění systémovým rizikům. Nebezpečná může být především kombinace nízkých úrokových sazeb, nadhodnocených cen nemovitostí, nadměrného úvěrování a to vše v období expanze ekonomiky.

V posledních letech došlo v souvislosti s hypotečními úvěry k několika legislativním změnám. Od 1. 12. 2016 nabyla účinnosti novela zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru a novela zákona č. 254/2016, která upravuje daň z nabytí nemovitých věcí. Tyto změny významně ovlivnily dění na hypotečním trhu.

Cílem práce bylo na základě podrobné charakteristiky hypotečního úvěru a hypotečního trhu ve sledovaných letech analyzovat vývoj poskytnutých hypotečních úvěrů v jednotlivých letech v závislosti na vývoji makroekonomických ukazatelů (hrubý domácí produkt, inflace,

nezaměstnanost, průměrná hrubá měsíční mzda, průměrná úroková sazba a ceny nemovitostí). Dále byl vyhodnocen dopad legislativních změn a doporučení České národní banky na finanční instituce a klienty.

1. Hypoteční úvěr a jeho specifikace

Teoretická část diplomové práce charakterizuje hypoteční úvěr a procesy s ním související, které jsou vhodné uvést pro lepší porozumění praktické části diplomové práce.

1.1 Hypoteční úvěr jako bankovní produkt

Hypoteční úvěr je velmi populární bankovní produkt. Umožňuje lidem pořídit si vlastní bydlení. Převážná většina lidí totiž nedisponuje dostatečnými finančními prostředky pro nákup nemovitosti. Tento problém řeší hypoteční úvěr, který lidé nejčastěji využívají právě na nákup nemovitosti, ale také na její výstavbu či rekonstrukci, majetkové vypořádání nebo refinancování z jiné banky.

Pro banky je tento produkt také velmi oblíbený z hlediska rizikovosti. Pohledávka z hypotečního úvěru je totiž krytá zástavním právem k nemovitosti. Při sjednávání každého hypotečního úvěru jde do zástavy konkrétní nemovitost. Tato nemovitost může nebo nemusí být objektem hypotečního úvěru (objekt je ta nemovitost, která se hypotečním úvěrem financuje). V situaci, kdy klient není schopen úvěr splácet, banka může využít zástavního práva k nemovitosti a získat poskytnuté finanční prostředky zpět.

O hypotečním úvěru je pojednáno v zákoně o dluhopisech č. 137/2014 Sb. (tato novela zákona mění původní znění zákona číslo 190/2004 Sb. z roku 2004)[1]. Podle tohoto zákona je hypoteční úvěr definován jako "*úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.*"[2] Zákon dále uvádí, že nemovitost, která je zatížena zástavním právem, se musí nacházet na území České republiky nebo jiného členského státu Evropské unie.

Před platností původního zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb. (tedy před květnem 2004) jediné přijatelné využití hypotečního úvěru bylo pořízení nemovitosti nebo její výstavba. Od

[1] MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. Novela zákona o dluhopisech vyhlášena ve Sbírce zákonů a nabyde účinnosti dne 1. srpna 2014. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. Praha: Ministerstvo financí České republiky, 2014 [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/kapitalovy-trh/cenne-papiry/2014/novela-zakona-o-dluhopisech-vyhlasena-ve-18496

[2] Zákon č. 137/2014 Sb., o dluhopisech

roku 2004 není hypoteční úvěr omezen z hlediska účelu využití finančních prostředků.[3] Většina bank má proto dnes v nabídce produktů i neúčelové hypoteční úvěry (nazývané také „americké hypotéky“). V případě neúčelového hypotečního úvěru banky nepožadují doložení účelu využití poskytnutých finančních prostředků. Tyto úvěry jsou, stejně jako ostatní hypoteční úvěry, zajištěné zástavním právem k nemovitosti. Proto jsou pro banky méně rizikové než jiné spotřebitelské úvěry. Banka si tak může dovolit poskytnout na neúčelový hypoteční úvěr nižší úrok než na klasický spotřebitelský úvěr, protože má zajištěné riziko nesplácení zástavním právem k nemovitosti.

1.2 Historie hypotečního trhu

První zmínky o instituci, která by poskytovala produkty podobné hypotečním úvěrům na českém území, jsou datovány k roku 1865. Tato instituce s názvem Hypoteční banka Království českého byla veřejným peněžním ústavem. Cílem bylo poskytovat dlouhodobé úvěry státu, územním samosprávným celkům a obyvatelům bez účelu dosažení zisku. Na základě těchto úvěrů byly vydávány dluhopisy se zemskou zárukou, které byly rozprodávány jednotlivým investorům.[4]

Nastartování hypotečního trhu vypadalo příznivě, avšak historické události 20. století (především 1. a 2. světová válka a komunistický režim) zkřížily cestu rozvoji hypotečního trhu, který byl utlumen až do sametové revoluce.[5]

Po roce 1990 byl trh s hypotečními úvěry oficiálně obnoven. Problémem však byl především velmi slabý právní rámec a nerozvinutost kapitálového trhu. První hypoteční úvěry byly poskytnuty až v roce 1995 Českomoravskou hypoteční bankou (dnešní Hypoteční banka), která získala jako první oprávnění vydávat hypoteční zástavní listy.[6] Objem poskytnutých hypotečních úvěrů z počátku nebyl příliš vysoký. Klienti neznali tento produkt, proto mu moc nedůvěřovali a byli obezřetní. Dalším důvodem malého využívání tohoto produktu byly také

[3] Co to je hypoteční úvěr?. *Finance.cz* [online]. Praha: Mladá fronta [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/definice/

[4] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Zemské peněžní a úvěrní ústavy - část I. *Historie ČNB* [online]. Česká národní banka [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: http://www.historie.cnb.cz/cs/regulace_a_dohled/pocatky_regulace_a_dohledu/zemske_penezni_a_uverni_ustavy_cast_i.html

[5] KRŮTA, David. Hypoteční úvěry napříč historií. *Hypoindex.CZ* [online]. Praha: Fincentrum, 2017 [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/

[6] HYPOTEČNÍ BANKA. Výroční zpráva 2016. *Hypoteční banka* [online]. Praha: Hypoteční banka, 2017, s. 126 [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1491/hb_vz2016_cz_web.pdf

velmi vysoké úrokové sazby u hypotečních úvěrů (mezi lety 1995 až 2000 dosahovaly výše přes 10 %).[7] Nejen lidé, ale i banky byly v poskytování skeptičtější, protože neměly mnoho zkušeností s hypotečními úvěry a řízením jejich rizik. Od roku 2000 rostla oblíbenost hypotečních úvěrů, která se projevila v rostoucím trendu poskytnutých hypotečních úvěrů.

1.3 Charakteristiky hypotečních úvěrů

Následující kapitoly obsahují výklad nejdůležitějších pojmů, se kterými je možno se v kontextu tématiky hypotečních produktů setkat.

1.3.1 Typy hypotečního úvěru

Všechny typy hypotečních úvěrů mají jednu společnou vlastnost. Jsou zajištěné zástavním právem k nemovitosti. Liší se však podle účelu využití poskytnutého úvěru. Banky poskytují nejčastěji následující dva typy hypotečních úvěrů:

- **Účelový typ hypotečního úvěru**
  Tento typ hypotečního úvěru je nejčastěji využívaný na nákup, výstavbu nebo rekonstrukci nemovitosti. Mezi další využití tohoto úvěru se řadí finanční vypořádání vlastníků nemovitosti (většinou v případech dědického řízení nebo rozvodu manželů) či převod hypotečního úvěru do jiné banky za lepšími podmínkami (refinancování).
- **Neúčelový typ hypotečního úvěru**
  Rozdíl oproti účelovému typu hypotečního úvěru je v tom, že klient může získané finanční prostředky z neúčelového typu hypotečního úvěru použít na cokoli a nemusí bance dokládat účel využití, proto je také zpravila úročen vyššími úrokovými sazbami (z hlediska vyšší rizikovosti).

1.3.2 Výše hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry jsou poskytovány ve výši od několika set tisíc až do desítek milionů korun. Maximální výše hypotečního úvěru je omezena na základě vyhodnocení rizik spojených s konkrétním úvěrem a je vždy spojená s hodnotou nemovitosti v zástavě. Pokud by banka poskytla hypoteční úvěr vyšší než je hodnota zastavované nemovitosti, podstupovala by

[7] OSTATEK, Libor. Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh?. *Hypoindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum, 2010 [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/

značné riziko v případě neschopnosti klienta splácet. Pokud by k neschopnosti splácet došlo již na začátku období splácení klientem, banka by v tomto případě musela přistoupit ke zpeněžení zástavy a je pravděpodobné, že by nedostala zpět celou výši své pohledávky.[8] Nedoporučuje se ani poskytovat hypoteční úvěr ve stejné výši jako je hodnota nemovitosti z důvodu možnosti propadu cen nemovitostí v budoucnosti.

1.3.3 Poměr výše hypotečního úvěru k hodnotě zajištění

S pojmem výše hypotečního úvěru úzce souvisí ukazatel poměru hypotečního úvěru k hodnotě zastavěné nemovitosti (pro který se používá zkratka LTV). Pojem LTV pochází z anglického jazyka a je to zkratka pro „loan to value“. Vzorec pro tento ukazatel je následující:

Rovnice 1: Výpočet LTV

$$LTV = \frac{výše\ hypotečního\ úvěru}{hodnota\ nemovitosti\ v\ zástavě}$$

Dříve bylo možno získat úvěr s ukazatelem LTV v hodnotě 100 %. V praxi to znamená, že banka poskytla klientovi úvěr ve výši, která se rovnala hodnotě zastavované nemovitosti. Poté, co Česká národní banka (dále ČNB) vydala Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí, omezily banky poskytování úvěrů nad 90 % LTV. Dále na základě tohoto doporučení došlo k velkému poklesu poskytnutých hypotečních úvěrů mezi 80 až 90 % LTV (více v kapitole 2.2 Doporučení České národní banky).

1.3.4 Ukazatele vyjadřující zadlužení klienta

Banky by v souvislosti s poskytováním hypotečních úvěrů měly sledovat zadluženost klienta a prověřit jeho schopnost splácet. Nejznámější ukazatele vyjadřující zadlužení klienta jsou následující:

[8] PAPP, Ondrej. Hypoteční trh a jeho vývoj v ČR. Praha, 2016. Diplomová práce. Vysoká škola ekonomická, Fakulta financí a účetnictví

- poměr mezi měsíčními splátkami veškerých závazků a celkovým měsíčním čistým příjmem klienta. Tento ukazatel je spíše známý pod anglickým pojmem „dept service to income“ (dále DSTI). Struktura výpočtu ukazatele je následující:[9]

Rovnice 2: Výpočet DSTI

$$DSTI = \frac{veškeré\ měsíční\ splátky\ všech\ úvěrů^{10}}{celkový\ stálý\ čistý\ měsíční\ příjem}$$

Ukazatel DSTI by podle ČNB neměl přesáhnout 40 %. Klient by tedy na splátky veškerých svých závazků neměl měsíčně vynakládat více jak 40 % svého čistého příjmu.

- Dalším důležitým ukazatelem je poměr mezi celkovým zadlužením a celkovým ročním čistým příjmem. Je známý pod anglickou zkratkou „debt to income“ (dále DTI). Tento ukazatel se počítá následovně:[11]

Rovnice 3: Výpočet DTI

$$DTI = \frac{celkové\ zadlužení}{celkový\ stálý\ roční\ čistý\ příjem}$$

Podle ČNB by ukazatel DTI neměl přesáhnout hodnotu 8. Celková výše všech úvěrů by neměla přesáhnout 8 násobek čistého ročního příjmu klienta.

1.3.5 Objekt hypotečního úvěru

K účelovému typu hypotečního úvěru se pojí pojem objekt úvěru (u neúčelového hypotečního úvěru se s pojmem objekt nepracuje, protože banky nezjišťují účel využití poskytnutých finančních prostředků). Objektem hypotečního úvěru je nemovitost, kterou klient financuje pomocí finančních prostředků získaných z hypotečního úvěru od banky. Pokud je hodnota této nemovitosti dostatečná k zajištění úvěru, může ji klient zatížit zástavním právem. V případě, že k zajištění dostatečná není, musí klient zatížit zástavním právem nemovitost

[9] DSTI (Debt Service To Income). In: *Banky.cz* [online]. Brno: Top-in.cz [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.banky.cz/hypotecni-slovnik/dsti/

[10] Může jít o splátky spojené například s kontokorentním úvěrem, kreditní kartou nebo jiným spotřebitelským úvěrem. Do těchto splátek se musí počítat i splátka spojená s hypotečním úvěrem, o který klient žádá.

[11] DTI (Debt To Income). In: *Banky.cz* [online]. Brno: Top-in.cz [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.banky.cz/hypotecni-slovnik/dti/

další nebo kompletně jinou. Nemovitost, která je objektem úvěru, se tedy nemusí shodovat s nemovitostí, která je zatížena zástavním právem.

1.3.6 Splatnost úvěru

Standardní splatnost hypotečního úvěru se pohybuje mezi 5 až 30 lety. Délka splatnosti pak závisí především na výši hypotečního úvěru a na tom, kolik je klient schopný měsíčně splácet. Banka určuje klientovi minimální a maximální délku splatnosti hypotečního úvěru v závislosti na vyhodnocení několika parametrů (věk klienta a jeho schopnost splácet). Banka přitom musí brát v potaz, že splatnost hypotečního úvěru by neměla být delší než je životnost zastavované nemovitosti a zároveň by délka hypotečního úvěru neměla přesáhnout věk klienta, kdy je schopen hypoteční úvěr splácet (tedy než se dostane do důchodového věku). Klient si pak mezi maximální a minimální délkou splatnosti sám zvolí vyhovující splatnost. Obecně platí, že s rostoucí délkou splatnosti úvěru se snižuje měsíční splátka, ale zároveň roste přeplatek na úrokových platbách bance.[12]

1.3.7 Úroková sazba

Úrokové sazby, které nabízí banky poskytující hypoteční úvěry, mají zpravidla následující složky[13]:

- **Referenční sazba**
  Jedná se o tržní sazbu, která určuje hodnotu peněz na trhu pro různé délky splatnosti. Je to cena, za kterou jsou banky schopné na trhu obstarat finanční prostředky pro poskytování úvěrů. Pro všechny banky je tedy přibližně stejná.
- **Marže banky**
  V konstrukci úrokové sazby je obsažena marže banky. Část marže banky pokrývá ostatní náklady spojené s provozem banky a poskytováním hypotečních úvěrů, zbytek marže vstupuje do zisku.

[12] PAPP, Ondrej. Hypoteční trh a jeho vývoj v ČR. Praha, 2016. Diplomová práce. Vysoká škola ekonomická, Fakulta financí a účetnictví
[13] VOLDŘICH, Milan. *Komunikační strategie Raiffeisenbank a.s. v oblasti hypotečních úvěrů*. Praha, 2015. Bakalářská práce. Vysoká škola ekonomická, Fakulta mezinárodních vztahů

- **Náklady rizika**

  Každý bankovní obchod je spojen s určitým rizikem a to platí i pro hypoteční úvěry, které jsou obecně považované za méně rizikové úvěry. Banky si tvoří kapitálový polštář na pokrytí rizik spojených s poskytováním hypotečních úvěrů.

- **Cena likvidity**

  Jedná se o nástroj, který pomáhá bankám v interním řízení svých dlouhodobých likvidních pozic. Banky mají likvidity buď přebytek (pro banky drahé), nebo nedostatek (pro banky nebezpečné). Pokud mají likvidity nedostatek, tak se snaží získat co nejvíce vkladů od klientů zvýšením úrokové sazby na depozitech (spořící a termínové vklady) a naopak zdražením úvěrů limitují jejich poskytování. Pokud mají banky přebytek likvidity, tak naopak snižují sazby na depozitech, aby nebyl příliš velký zájem ukládat peníze na spořící a termínované účty a zlevňují úvěry s cílem snížit objem likvidity. Nástrojem pro řízení ceny depozit a úvěru je právě likvidní náklad (zvyšuje úrokovou sazbu úvěrů) nebo likvidní prémie (snižuje cenu úvěrů).[14]

1.3.8 Roční procentní sazba nákladů

Roční procentní sazba nákladů slouží klientům k porovnání nabídek úvěrů mezi jednotlivými bankami a je známá pod zkratkou RPSN. Banky v případě hypotečních úvěrů dříve RPSN uvádět nemusely. Po vydání novely zákona číslo 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru banky nově tuto povinnost mají. Musí u hypotečních úvěrů uvádět výši RPSN v marketingových materiálech (formou reprezentativního příkladu, obsahuje-li reklama číselný údaj o nákladech úvěru), v předsmluvních i smluvních informacích. Banky by k výpočtu RPSN měly přistupovat stejně. Struktura výpočtu RPSN je následující:[15]

Rovnice 4: Výpočet RPSN

$$\sum_{k=1}^{m} C_k\,(1+i_{RPSN})^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l\,(1+i_{RPSN})^{-t_l}$$

- i_{RPSN} – roční procentní sazba nákladů,
- m – poslední číslo čerpání úvěru,

[14] VOLDŘICH, Milan. *Komunikační strategie Raiffeisenbank a.s. v oblasti hypotečních úvěrů*. Praha, 2015. Bakalářská práce. Vysoká škola ekonomická, Fakulta mezinárodních vztahů

[15] RADOVÁ, Jarmila. *Finanční matematika pro každého*. 8. rozšířené vydání. Praha: GRADA Publishing, 2013. ISBN 978-80-247-4831-3.

- k – pořadové číslo čerpání úvěru, platí následující: 1< k < m,
- C_k – výše čerpání k,
- t_k – interval v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každého dalšího čerpání,
- l – pořadové číslo splátky nebo platby poplatků,
- D_l – výše splátky nebo platby poplatků,
- m' – číslo poslední splátky,
- t_l – interval v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každé splátky nebo platby poplatků.

„*Základní rovnice, kterou se stanoví RPSN, odpovídá na ročním základě celkové současné hodnotě čerpání na jedné straně a celkové současné hodnotě splátek a plateb poplatků na straně druhé.*“[16] Při výpočtu RPSN se vychází z předpokladu, že hypoteční úvěr bude úročen stejnou úrokovou sazbu po celou dobu trvání hypotečního úvěru. Z důvodu velmi dlouhé životnosti hypotečního úvěru je však nepravděpodobné, že by se úroková sazba po celou dobu trvání úvěru nezměnila. Výpočet je tak čistě orientační.

Do RPSN se zahrnuje především úroková sazba daného hypotečního úvěru (jako cena za poskytnutí hypotečního úvěru) plus všechny další náklady, které musí klient v souvislosti s hypotečním úvěrem vynaložit.

1.3.9 Repo sazba

ČNB ovlivňuje úrokové sazby na trhu skrze 3 měnově politické sazby, které přímo sama stanovuje. Jedná se o diskontní sazbu, lombardní sazbu a 2 – týdenní repo sazbu (dále 2T repo sazba). ČNB využívá právě 2T repo sazbu jako jeden z hlavních nástrojů měnové politiky při repo operacích („*při repo operacích ČNB přijímá od bank přebytečnou likviditu a bankám předává jako kolaterál dohodnuté cenné papíry. Obě strany se zároveň zavazují, že po uplynutí doby splatnosti proběhne reverzní transakce, v níž ČNB jako dlužník vrátí věřitelské bance zapůjčenou jistinu zvýšenou o dohodnutý úrok a věřitelská banka vrátí ČNB poskytnutý kolaterál.*“)[17] Vývoj této sazby má dopad na vývoj krátkodobých sazeb na peněžním trhu. Diskontní sazba tvoří dolní mez a lombardní sazba horní mez pro pohyb krátkodobých

[16] RADOVÁ, Jarmila. *Finanční matematika pro každého*. 8. rozšířené vydání. Praha: GRADA Publishing, 2013. ISBN 978-80-247-4831-3.
[17] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Měnověpolitické nástroje. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2018-05-13]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/menova_politika/mp_nastroje/

úrokových sazeb na peněžním trhu. Úrokové sazby delších splatností jsou ovlivňovány dále inflačním očekáváním a dalšími vlivy.[18]

1.3.10 Úroková sazba na mezibankovním trhu

Další důležitou sazbou na finančním trhu je Prague Internal offered rate (dále PRIBOR). Tuto sazbu však ČNB nestanovuje, jen uvádí metodiku pro její výpočet. Pravidla pro výpočet sazby PRIBOR ČNB konzultuje s Českou bankovní asociací. Sazbu PRIBOR, kterou počítá agentura Reuters, využívají banky při určování úrokových sazeb jejich finančních produktů (především při pohyblivém úročení hypotečního úvěru).[19] PRIBOR je průměrná úroková sazba, za kterou jsou referenční banky ochotny půjčit finanční prostředky jiným bankám a odvíjí se od repo sazby stanovené ČNB. Jedná se o tržní úrokovou sazbu na mezibankovním trhu, kterou dále kromě 2T repo sazby ovlivňuje prémie za likviditu, zahraniční vlivy a riziko protistrany.[20] Sazby PRIBOR jsou fixovány pro splatnosti od 1 dne až po 1 rok.

1.3.11 Úroková swapová míra

Úroková swapová míra je spíše známá pod anglickým názvem jako Interest rate swap (dále IRS) a využívá se pro delší splatnosti. Jedná se o dohodu mezi protistranami, kdy nejčastěji jedna strana platí fixní úrokové platby a druhá strana pohyblivé úrokové platby, které jsou vždy odvozeny od nějaké referenční sazby (například od sazby PRIBOR). IRS úzce souvisí s referenční úrokovou sazbou, která se považuje za jeden z hlavních nákladů bank při poskytování hypotečních úvěrů.

1.3.12 Průměrná úroková sazba poskytnutých hypotečních úvěrů

Ke sledování průměrné úrokové sazby na hypotečním trhu lze využít úrokovou sazbu s názvem Fincentrum Hypoindex. Jedná se o vážený průměr úrokových sazeb, za které byly poskytnuty nové účelové hypoteční úvěry v daném měsíci, kde váhami jsou objemy produkce

---

[18] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Měnověpolitické sazby ČNB. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka, 2001 [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/menova_politika/zpravy_o_inflaci/2001/2001_duben/boxy_a_prilohy/mp_zpinflace_prilohy_c_01_duben_b1.html

[19] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Co je a co není PRIBOR. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka, 2015 [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2015/20150415_co_je_pribor.html

[20] ČESKÁ BANKOVNÍ ASOCIACE. Fakta o PRIBORu. *Česká bankovní asociace* [online]. Praha: Česká bankovní asociace [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.czech-ba.cz/cs/fakta-o-priboru

jednotlivých bank. Čím větší tržní podíly mají jednotlivé banky, tím větší mají dopad na výslednou úroveň sazby Fincentrum Hypoindex, která se počítá na měsíční bázi. Mezi reportující banky patří Hypoteční banka, ČSOB, Česká spořitelna, Komerční banka, Raiffeisenbank, Unicredit Bank, Wüstenrot hypoteční banka, Sberbank, Moneta Money Bank, Equa Bank a Air Bank.[21]

1.3.13 Fixace úrokové sazby

Banky nabízejí zafixování úrokové sazby na několik let. Při uzavírání úvěrové smlouvy nebo v období konce fixace úrokové sazby si klient volí délku fixace pro další období. Zpravidla banky nabízí fixaci na dobu mezi 1 až 15 lety. Zajímavostí je, že většina bank má nastavenou cenovou politiku, při které úrokové sazby nerostou s délkou fixace. Banky často nabízejí úrokovou sazbu pro jednoletou a dvouletou fixaci vyšší než pro fixaci na 3 až 5 let. Důvodem je zájem bank zafixovat úvěr na delší dobu. Po tuto dobu je velká pravděpodobnost, že klient s hypotečním úvěrem neodejde do jiné banky. Fixace nad 5 let jsou již spojené s růstem úrokové sazby, protože bankám se zvyšující se délkou fixace rostou náklady.

Pokud klient nechce úrokovou sazbu fixovat, může zvolit plovoucí typ úrokové sazby. Úvěr je v tomto případě úročen zpravidla podle mezibankovní úrokové sazby PRIBOR, ke které je přičtena marže banky. Tato forma úročení je vhodná pro klienty, kteří rozumí finančním trhům a sami si dokáží vyhodnotit budoucí vývoj úrokových sazeb. Zároveň musí mít finanční zásoby pro případný nárůst úrokové sazby PRIBOR, který je spojený s nárůstem měsíční splátky.

1.3.14 Zajištění úvěru nemovitostí

Hypoteční úvěry jsou typické existencí zajištění úvěru v podobě zástavního práva k nemovitosti. Banka se tak chrání proti ztrátě způsobené nesplácením úvěru klientem, ke které může dojít neschopností splácet. Banka má v takovém případě právo nemovitost v zástavě prodat, zpeněžit a uspokojit tak svoji pohledávku.

Podmínkou poskytnutí hypotečního úvěru je vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Nemovitost zatížená zástavním právem nemusí být objektem úvěru. Při zajištění nemovitosti

[21] LUKEŠOVÁ, Monika. Fincentrum Hypoindex listopad 2016: Strach ze zákona o úvěru poslal sazbu na 1,77 %. *Hypoindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum, 2016 [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-listopad-2016-strach-ze-zakona-o-uveru-poslal-sazbu-na-1-77/

se pracuje s již zmíněným ukazatelem LTV. S poklesem hodnoty LTV klesá také riziko, které banka podstupuje, pokud bude muset přistoupit k prodeji nemovitosti. Hodnotu nemovitosti určují banky podle své metodiky, využívají k tomu mimo jiné i odhadce. Určuje se hodnota nemovitosti nejen podle toho, jakou má nemovitost hodnotu sama o sobě, ale také podle toho, jaká je prodejnost nemovitostí v dané lokalitě. Bance jde totiž v první řadě o prodejnost nemovitosti v přiměřeném čase. Hodnota nemovitosti oceněná odhadcem se může v mnoha případech lišit od kupní ceny nemovitosti. Odhadce zpravidla určuje tzv. „cenu obvyklou“.[22] *„V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“). Podle zákona o cenách se obvyklou cenou pro účely tohoto zákona rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže“*[23]. Nemovitosti v rekonstrukci a ve výstavbě se pak zpravidla oceňuje formou obvyklé ceny aktuálního i budoucího stavu nemovitosti.

V souvislosti se zástavním právem se rozlišují následující pojmy:

- zástavce (ta osoba, která podepisuje zástavní smlouvu),
- zástavní dlužník (všechny osoby vlastnící nemovitost zatíženou zástavním právem),
- zástavní věřitel (banka).

1.3.15 Formy pojištění hypotečního úvěru

Většina bank při poskytování hypotečního úvěru požaduje pojištění nemovitosti v zástavě proti znehodnocení způsobeném nečekanými událostmi (jedná se především o živelné události). S tímto pojištěním je pak spojena vinkulace. **Vinkulace** pojištění nemovitosti je další forma ochrany banky před rizikem. Účelem je zajištění splacení úvěru. Pokud nastane pojistná událost, banka po dohodě s klientem uvolňuje finanční prostředky klientovi (aby mohl nechat nemovitost opravit a opět navýšit hodnotu nemovitosti na původní úroveň) nebo

[22] VOLDŘICH, Milan. Komunikační strategie Raiffeisenbank a.s. v oblasti hypotečních úvěrů. Praha, 2015. Bakalářská práce. Vysoká škola ekonomická, Fakulta mezinárodních vztahů

[23] MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb). *Ministerstvo financí České republiky* [online]. Praha: Ministerstvo financí České republiky, 2014 [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349

použije tyto prostředky na umoření části dluhu.[24] Banka se tak chrání proti tomu, že by klient použil pojistné plnění na něco jiného než je obnova hodnoty nemovitosti.

Aktuálně banky zpravidla nevyžadují, aby měl klient k hypotečnímu úvěru sjednané **životní pojištění**. Záleží tak čistě na klientovi, jestli se pro toto pojištění rozhodne. Banky k hypotečnímu úvěru standardně nabízejí spíše **pojištění schopnosti splácet**. Toto pojištění, které je opět nepovinné, může chránit pojištěnce před několika rizikovými událostmi. Nejčastěji se jedná o pojištění invalidity 3. stupně, úmrtí, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání. V případě úmrtí nebo invalidity 3. stupně, pojišťovna zpravidla doplatí zbytek pohledávky klienta nebo jeho poměrnou část. Pokud u klienta nastane pracovní neschopnost nebo ztráta zaměstnání, pojišťovny většinou hradí za klienta měsíční splátky hypotečního úvěru.[25]

1.3.16 Společné jmění manželů

S poskytováním hypotečních úvěrů souvisí právní režim s názvem společné jmění manželů (z toho důvodu, že hypoteční úvěr si zpravidla berou manželé dohromady). Do společného jmění manželů patří majetek, který je společný pro oba manžele. Jedná se o majetek, který nabyl jeden z manželů nebo oba současně po dobu manželského svazku. Majetek, který nespadá do společného jmění manželů, je:

- věci sloužící osobní spotřebě,
- dary, dědictví či odkazy (které nabyl pouze jeden z manželů)
- nabytí náhradou za poškození nebo ztrátu svého výhradního majetku.[26]

Stejně tak jako do společného jmění manželů patří majetek nabytý za dobu trvání manželství, tak do společného jmění patří také dluhy nabyté jedním manželů po dobu trvání manželství. Je zde ale výjimka na ty úvěry, u kterých nebyl udělen souhlas manžela (a nejedná se o úvěr k financování potřeby rodiny). [27]

Pokud manželé chtějí upravit režim společného jmění manželů, musí tak učinit pomocí notářského zápisu. Manželé mohou upravit vztahy k jednotlivým věcem nebo mohou úplně

[24] Co je vinkulace. In: *Hypoteční kalkulačka* [online]. Praha: inFinance [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.hypotecnikalkulacka.cz/slovnik-financnich-pojmu/co-je-vinkulace
[25] KOMERČNÍ BANKA. Pojištění schopnosti splácet. *Komerční banka* [online]. Praha: Komerční banka, 2018 [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.kb.cz/cs/obcane/pojisteni/rizikove-zivotni-pojisteni/pojisteni-schopnosti-splacet
[26] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
[27] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

zrušit režim společného jmění manželů.[28] Pokud jeden z manželů například chce koupit nemovitost a chce být jediným výlučným vlastníkem, provede notářský zápis a druhý z manželů k této nemovitosti nemá žádný právní vztah.

Existuje také režim společného jmění manželů, který je založen na rozhodnutí soudu. Toto opatření je za účelem ochrany druhého manžela, pokud první manžel podstupuje nepřiměřená rizika (například rizikové podnikání nebo gamblerství).[29]

Pokud mají manželé standartní režim společného jmění manželů, banky většinou požadují, aby ve smlouvě o hypoteční úvěr byli uvedeni oba manželé. Pokud je režim společného jmění manželů modifikován (zrušen nebo zúžen), pak banka může souhlasit s tím, že majitelem hypotečního úvěru je pouze jeden z manželů.

1.3.17 Odpočet zaplacených úroků od základu daně

Každý klient, který má hypoteční úvěr, si může odečíst zaplacené úroky ze základu daně. „*Výše částky, kterou si daňový poplatník může odečíst z daní, závisí na výši úrokové sazby a počtu let do konce splatnosti hypotéky*.“[30] Stát se tímto snaží podporovat vlastnické bydlení. Účastník úvěru, který si chce odečítat úroky ze základu daně, musí být uveden v úvěrové smlouvě a dále musí být úvěr určen na řešení vlastní bytové potřeby (nebo osob blízkých). Úroky se nedají odečítat v případě, že úvěr slouží k financování rekreačních nemovitostí (chaty a chalupy), nemovitostí za účelem pronájmu nebo nemovitostí k provozu podnikatelské činnosti.

Bytovými potřebami jsou:

- výstavba bytového nebo rodinného domu (bez nebytového prostoru kromě komory, sklepa a garáže),
- nákup pozemku, na kterém bude zahájena výstavba nemovitosti k bytové potřebě,
- nákup hotového nebo rozestavěného bytového či rodinného domu nebo jednotky (která nezahrnuje nebytový prostor),
- splacení vkladu právnické osobě (k získání práva užití bytových prostor),
- údržba domu nebo jednotky,

[28] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
[29] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
[30] Daňové přiznání: jak si odečíst hypotéku z daní. *Finance.cz* [online]. Praha: Mladá fronta, 2018 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.finance.cz/zpravy/finance/383328-nezapomente-si-odecist-hypoteku-z-dani/

- majetkové vypořádání v rámci společného jmění manželů nebo dědictví,
- doplacení úvěru sloužící k bytovým potřebám.[31]

Nárok na odpočet zaplacených úroků ze základu daně má zaměstnanec i osoba samostatně výdělečně činná (OSVČ). OSVČ však musí mít během roku tak vysoký zisk, aby vznikla daňová povinnost. Zaměstnanec zase musí mít tak vysoké příjmy, aby odváděl na daních z příjmu více, než činí sleva na poplatníka.

Pro uplatnění tohoto nároku musí klient banky nebo stavební spořitelny dodat výpis o výši zaplacených úroku v daném roce, který obdrží od finanční instituce automaticky nebo si o ni zažádá. Při prvním uplatnění nároku navíc potřebuje kopii úvěrové smlouvy a výpis z katastru nemovitostí, kterým dokládá vlastnictví nemovitosti. Využití této možnosti snížit si základ daně probíhá prostřednictvím daňového přiznání nebo (pokud se jedná o zaměstnance) při ročním zúčtování.[32]

Z konstrukce anuitních konstantních plateb vyplývá, že úrokové splátky jsou nejvyšší na začátku splácení úvěru (s každou další splátkou klesají). Při uplatnění nároku na odečet úrokových plateb od základu daně je tedy možno nejvíce ušetřit v prvních letech splácení hypotečního úvěru.

1.3.18 Hypoteční zástavní listy

S tématikou hypotečních úvěrů je spojené vydávání hypotečních zástavních listů, které je považované za jeden z finančních zdrojů, ze kterých banky poskytují hypoteční úvěry. Banky poskytující hypoteční úvěry musí mít licenci pro emisi hypotečních zástavních listů (pokud jsou hypoteční úvěry zajištěné zástavním právem k nemovitosti a zároveň je k nim vazba na vydávání hypotečních zástavních listů). [33]

Pro hypoteční úvěry je typická fixace úrokové sazby na několik let. V případě krytí dlouhodobých pohledávek krátkodobými závazky vzniká riziko v případě růstu tržních úrokových sazeb. Hypoteční úvěry jsou pro banky dlouhodobé pohledávky, proto je důležité mít pro tyto účely dlouhodobé zdroje, aby nedošlo k refinančnímu riziku. Jednou z možností

[31] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu
[32] Daňové přiznání: jak si odečíst hypotéku z daní. *Finance.cz* [online]. Praha: Mladá fronta, 2018 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.finance.cz/zpravy/finance/383328-nezapomente-si-odecist-hypoteku-z-dani/
[33] PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovnictví v České republice*. 2. dotisk prvního vydání. Praha: Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1180-1

získání dlouhodobých finančních prostředků pro poskytování hypotečních úvěrů je vydávání hypotečních zástavních listů. Tyto cenné papíry jsou většinou úročeny pevnou sazbou po celou dobu trvání.

Hypoteční zástavní listy banky prodávají investorům. Z pohledu investora se jedná o zajímavý finanční produkt z hlediska jeho bezpečnosti. Existuje totiž dvojí krytí. Hypoteční zástavní listy jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů a zástavním právem k nemovitosti.[34]

Hypoteční úvěry jsou v bilanci banky umístněné na straně aktiv jako pohledávky a vydané cenné papíry v podobě hypotečních zástavních listů jsou na pasivní straně jako závazky. Banka vydává hypoteční zástavní listy, které nakupují investoři. Je tedy zjednodušeně prostředníkem mezi investorem a klientem. Vůči investorovi vystupuje jako dlužník a vůči klientovi jako věřitel. Je ovšem nutné uvést, že hypoteční zástavní listy tvoří jen část zdrojů k poskytování hypotečních úvěrů.

Hypoteční zástavní listy jsou ve své podstatě cenné papíry mající charakter dluhopisu. Nejlepším zdrojem pro definici je zmiňovaný zákona č. 137/2014 Sb., o dluhopisech, v platném znění. *„Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jakož i obdobné cenné papíry představující právo na splacení dlužné částky vydávané podle práva cizího státu, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto cenného papíru je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat”.*[35]

Banky, které vydávají hypoteční zástavní listy, musí dávat pozor na poměr mezi řádným a náhradním krytím a hodnotou závazků související s vydanými hypotečními zástavními listy (přičemž hodnota řádného a náhradního krytí musí být vždy stejná nebo vyšší než je hodnota vydaných hypotečních zástavních listů). Řádné krytí znamená krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů pohledávkami z hypotečních úvěrů, přičemž ke krytí se můžou používat pouze takové úvěry, které nepřevyšují 70 % hodnoty zastavované nemovitosti.

[34] Hypoteční zástavní listy. *Finance.cz* [online]. Praha: Mladá fronta [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/hypotecni-zastavni-listy/
[35] Zákon č. 137/2014 Sb., o dluhopisech

Náhradní krytí vyjadřuje, že maximálně 10 % jmenovité hodnoty může být kryto likvidními prostředky banky[36]. A to především:

- hotovostními prostředky,
- vklady u centrální banky členského státu,
- vklady u Evropské centrální banky,
- státními dluhopisy,
- dluhopisy, které vydala ČNB,
- cennými papíry, které vydaly centrální banky členských států, samotné členské státy nebo Evropská centrální banka.[37]

Celkově tedy musí:

- 9/10 hodnoty hypotečního zástavního listu tvořit řádné krytí,
- maximálně 1/10 hodnoty hypotečního zástavního listu tvořit náhradní krytí. [38]

1.4 Úvěrové fáze

Poskytování hypotečního úvěru je složitější proces, který je standardně rozdělen do několika úseků:

- přípravná fáze,
- schvalovací fáze,
- realizační fáze. [39]

Níže uvedené kapitoly blíže rozebírají jednotlivé etapy úvěrového cyklu.

1.4.1 Přípravná fáze

Pokud klient projeví zájem o poskytnutí hypotečního úvěru, bankovní/hypoteční poradci s ním začnou jednat o jeho úvěrovém záměru. Poradci předběžně vyhodnocují především vhodnost zajištění, úvěruschopnost klienta a účel hypotečního úvěru. Následně klientovi doporučí vhodný produkt. Banky zpravidla poskytují zájemcům o hypoteční úvěr orientační

[36] PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovnictví v České republice*. 2. dotisk prvního vydání. Praha: Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1180-1
[37] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech
[38] PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovnictví v České republice*. 2. dotisk prvního vydání. Praha: Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1180-1
[39] SŮVOVÁ, Helena a kol. *Specializované bankovnictví*. Praha: Bankovní institut, 1997. ISBN 80-902243-2-6

kalkulaci, kterou může zájemce využít k porovnání produktů u jiných bank. Pokud se klient rozhodne zažádat o úvěr u dané banky, předkládá vyplněnou žádost o poskytnutí hypotečního úvěru spolu s potřebnými dokumenty.

V žádosti o úvěr se zpravidla uvádějí následující informace:

- osobní údaje hlavního žadatele (popřípadě osobní údaje ostatních žadatelů, pokud vstupují do úvěru spolu s hlavním žadatelem),
- příjmy, závazky a výdaje žadatelů,
- parametry požadovaného hypotečního úvěru (zejména požadovaná výše úvěru, délka fixace, splatnost, požadovaný produkt, typ úrokové sazby a účel hypotečního úvěru),
- informace o pojištění nemovitosti,
- informace o objektu úvěru (pokud se jedná o účelový hypoteční úvěr),
- informace o nemovitosti, na kterou se bude vztahovat zástavní právo.[40]

K žádosti o hypoteční úvěr musí žadatel přiložit důležité dokumenty, nejčastěji:

- doklady totožnosti (občanský průkaz, u cizinců cestovní pas či povolení k pobytu na území ČR)
- doklady prokazující příjem žadatele (nejčastěji potvrzení o výši příjmu od zaměstnavatele, výpis z běžného účtu nebo přiznání k dani z příjmů fyzické osoby),
- podklady požadované k různým druhům účelů hypotečního úvěru (jiné dokumenty jsou potřeba při koupi nemovitosti, při výstavbě či rekonstrukci nemovitosti, při vypořádání majetkových poměrů a jiné při refinancování úvěru)
- podklady požadované k zajištění úvěru (související s oceněním nemovitosti v zástavě).[41]

Vzhledem k velkému množství dokumentů je dokládání časově náročnou záležitostí.

1.4.2 Schvalovací fáze

Hlavním rysem této fáze úvěrové procesu je důkladné prověření poskytnutých dokumentů a žádosti o hypoteční úvěr bankou. Banka posuzuje kvalitu zajištění, účel využití, bonitu klienta

[40] SŮVOVÁ, Helena a kol. *Specializované bankovnictví*. Praha: Bankovní institut, 1997. ISBN 80-902243-2-6
[41] Příloha k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru. *Raiffesien BANK* [online]. Praha: Raiffeisenbank, 2018 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.rb.cz/attachments/PI/hypoteky/zadost_hypotecni_uver_dokumenty_POLE.pdf

a správnost a úplnost vyplněné žádosti a poskytnutých dokumentů. Pokud je žádost schválena, banka začíná vypracovávat úvěrovou smlouvu[42], definuje podmínky poskytnutí hypotečního úvěru, maximální výši úvěru, výši úrokové sazby a podmínky čerpání a splácení. Klíčové parametry, které při posuzování o poskytnutí úvěru banka sleduje, jsou:

- úvěruschopnost klienta,
- účel úvěru,
- kvalita zajištění.

Při hodnocení úvěruschopnosti klienta zvažuje banka jeho finanční situaci. Jde o zjištění schopnosti žadatele splácet hypoteční úvěr. Banka posuzuje jak velké má žadatel příjmy a vzhledem k nim také výdaje (závazky a běžné výdaje). Po odečtení běžných výdajů a závazků od příjmů musí v žadatelově rozpočtu být prostor pro splátku hypotečního úvěru. Banky se zaměřují také na důvěryhodnost klienta. Mají možnost ověřit si v úvěrových registrech, jestli má klient nějaké závazky a jak je plní (jestli například není dlužníkem v prodlení). V České republice existují 4 registry:

- **Bankovní registr klientských informací**
  Registr provozuje společnost Czech Banking Credit Bureau. V tomto registru finanční instituce sdílí informace o důvěryhodnosti klientů.[43] Pro banky je tento úvěrový registr nejpodstatnější, protože sdružuje pozitivní i negativní informace o tom, jakou mají dlužníci disciplínu ve splácení závazků.
- **Nebankovní registr klientských informací**
  Provozovatelem je Czech Non-Banking Credit Bureau. Uživatelé tohoto registru si zde mohou ověřit platební morálku zájemce o úvěr (informace od nebankovních poskytovatelů spotřebitelských úvěrů, faktoringových a leasingových společnosti).[44]
- **Sdružení na ochranu leasingu a úvěrů spotřebitelům**
  Nejčastěji se pro tento registr používá zkratka SOLUS. Je to zájmové sdružení, jehož cílem je prevence před přílišným zadlužováním spotřebitelů a zároveň ochrana

[42] SŮVOVÁ, Helena a kol. *Specializované bankovnictví*. Praha: Bankovní institut, 1997. ISBN 80-902243-2-6
[43] CBCB. *CBCB CZECH CREDIT BANKING BUREAU* [online]. Praha: CBCB [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: http://www.cbcb.cz/
[44] ČESKÁ BANKOVNÍ ASOCIACE. Nebankovní registr klientských informací (NRKI). *Finanční vzdělávání* [online]. Praha: Česká bankovní asociace [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: http://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/uverove-registry/jake-uverove-registry-jsou-provozovany-v-ceske-republice/nebankovni-registr-klientskych-informaci

věřitelů. V tomto registru jsou evidovány informace o všech fyzických osobách (včetně podnikatelů) a právnických osobách.[45]

- **Centrální registr úvěrů**

  Garantem tohoto registru je ČNB. Sdružují se zde informace o právnických a fyzických osobách podnikatelích. Informace o spotřebitelských úvěrech včetně hypotečních úvěrů v tomto registru k nalezení nejsou.[46] Banky zde přesto zkoumají, zda nemá klient jako fyzická osoba podnikatel nějaké závazky z podnikání po splatnosti.

Banky mají také různé scoringové modely pro vyhodnocení bonity klienta podle historie splácení klientů s podobnými sociodemografickými údaji.[47]

V případě poskytování hypotečního úvěru banka posuzuje účel využití finančních prostředků z hypotečního úvěru. Pokud klient nechce dokládat účel, banky mu zpravidla nabízejí americkou hypotéku, kde účel využití nemusí dokládat (tento úvěr je však dražší z důvodu vyšší rizikovosti).

Banku zajímá kvalita zajištění hypotečního úvěru v podobě zastavované nemovitosti. Při posuzování hodnoty zástavy se odhadci řídí tržními a netržními faktory. Mezi tržní faktory patří střet poptávky s nabídkou (tedy očekávaná prodejní cena). K netržním faktorům se řadí například umístění nemovitosti a omezenost vlastnictví nemovitosti věcnými břemeny. Nejvhodnější nemovitosti k zatížení zástavním právem jsou především nemovitosti určené k bydlení, tedy rodinné domy a bytové domy či jednotky. U pozemků jsou nejlépe hodnoceny stavební pozemky.[48]

1.4.3 Realizační fáze

Jedná se o poslední a nejdelší fázi úvěrové cyklu, ve které dochází k podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí.[49] Banky většinou vyžadují také vinkulaci pojištění nemovitosti. Po splnění těchto kroků může klient začít čerpat úvěr a následně splácet úroky a jistinu.

---

[45] SOLUS. Přehled registrů. *SOLUS Zájmové sdružení právnických osob* [online]. PRAHA: SOLUS [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.solus.cz/registry-prehled/

[46] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Centrální registr úvěrů. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/centralni_registr_uveru/

[47] VOLDŘICH, Milan. *Komunikační strategie Raiffeisenbank a.s. v oblasti hypotečních úvěrů*. Praha, 2015. Bakalářská práce. Vysoká škola ekonomická, Fakulta mezinárodních vztahů

[48] SŮVOVÁ, Helena a kol. *Specializované bankovnictví*. Praha: Bankovní institut, 1997. ISBN 80-902243-2-6

[49] SŮVOVÁ, Helena a kol. *Specializované bankovnictví*. Praha: Bankovní institut, 1997. ISBN 80-902243-2-6

V úvěrové smlouvě jsou vymezeny podmínky **čerpání hypotečního úvěru**. K čerpání nemusí dojít okamžitě po vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí, klient na to má zpravidla 2 roky. Klient může vyčerpat najednou celou výši hypotečního úvěru nebo může čerpat postupně. S jednorázovým čerpáním celé částky je možno se setkat většinou při koupi nemovitosti. Naopak postupné čerpání se uplatňuje při výstavbě, rekonstrukci či koupi v developerském projektu. U účelového úvěru putují načerpané finanční prostředky z banky rovnou na účet prodejce nemovitosti nebo dodavateli. Při neúčelovém čerpání obdrží peníze klient na svůj osobní účet a s finančními prostředky disponuje podle svého uvážení.[50]

Jakmile začne klient čerpat úvěr, přichází fáze **splácení hypotečního úvěru**. Pokud čerpá klient úvěr postupně, v období čerpání splácí pouze úroky z načerpané částky. V okamžiku, kdy klient úvěr načerpá celý, začíná období standardního splácení, které je nejčastěji v podobě pravidelných konstantních anuitních plateb. Tyto platby se skládají ze splátky úroku a splátky jistiny. Jde o platbu, která je po celou dobu fixace úrokové sazby stejně vysoká.[51] Jediné co se mění, je poměr mezi splátkou jistiny (úmorem) a úrokem.[52] Tento poměr se s každou další splátkou mění, přičemž úroková splátka klesá a splátka jistiny roste. O kolik se sníží splátka úroku, o tolik se zvýší splátka jistiny (anuitní platba je pořád ve stejné výši). [53] Úrok se totiž počítá z nesplacené části jistiny. Proto je na začátku období splácení úroková platba nejvyšší. Při každé další splátce klesá hodnota nesplacené jistiny a tím pádem i velikost úrokové platby.

Stejná výše anuitní splátky platí pouze v období fixace úrokové sazby. V dalším období se úroková sazba zpravidla mění. Výše pravidelné anuitní splátky se tedy mění v závislosti na úrokové sazbě.

1.5 Korelační analýza

Korelační analýza se využívá při posuzování závislosti dvou proměnných. V praktické části diplomové práce budou zkoumány vztahy proměnných pomocí výpočtu korelačního koeficientu. Ten se počítá na základě následující rovnice[54]:

---

[50] VOLDŘICH, Milan. *Komunikační strategie Raiffeisenbank a.s. v oblasti hypotečních úvěrů*. Praha, 2015. Bakalářská práce. Vysoká škola ekonomická, Fakulta mezinárodních vztahů

[51] Splatnost a splácení hypotečního úvěru. *Finance.cz* [online]. Praha: Mladá fronta [cit. 2018-05-19]. Dostupné z: https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/splaceni/

[52] DVOŘÁK, Petr. *Komerční bankovnictví pro bankéře a klienty*. 2. aktualizované vydání. Praha: LINDE Praha, 2001. ISBN 80-7201-310-6.

[53] POLOUČEK, Stanislav. *Bankovnictví*. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-462-7.

[54] HINDLS, Richard a kol. *Statistika pro ekonomy*. 8. vydání. Praha: Professional Publishing, 2007. ISBN 978-80-86946-43-6

Rovnice 5: Výpočet korelačního koeficientu

$$r_{yx} = \frac{n\sum x_i y_i - \sum x_i \sum y_i}{\sqrt{\left\{n\sum x_i^2 - \left(\sum x_i\right)^2\right\}\left\{n\sum y_i^2 - \left(\sum y_i\right)^2\right\}}}$$

Korelační koeficient se pohybuje mezi hodnotou -1 až + 1. Pokud vyjde hodnota korelačního koeficientu záporná, jedná se o negativní závislost (vzájemné působení proměnných proti sobě). V případě, kdy vyjde kladná hodnota korelačního koeficientu, jedná se o pozitivní závislost proměnných. Pokud je koeficient korelace +1, je mezi veličinami funkční přímá lineární závislost. V případě, že koeficient korelace vyjde -1, jedná se o funkční nepřímou lineární závislost. Korelační koeficient roven 0 vypovídá o nezávislosti veličin. [55]

V diplomové práci bude výpočet korelace proveden za pomoci funkce CORELL v programu MS EXCELL.

1.6 Hrubý domácí produkt

Jako hlavní indikátor sloužící k vyhodnocení ekonomické aktivity ekonomiky slouží hrubý domácí produkt (dále HDP). Jedná se o peněžní vyjádření nových statků a služeb, které byly vyprodukovány na určitém území za určité období.[56] Pro výpočet HDP se nejčastěji používají 3 metody – produkční metoda, výdajová metoda a důchodová metoda. Pro porovnání HDP s produkcí hypotečních úvěrů v praktické části diplomové práce byla zvolena metoda výdajová.

[55] HINDLS, Richard a kol. *Statistika pro ekonomy*. 8. vydání. Praha: Professional Publishing, 2007. ISBN 978-80-86946-43-6

[56] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Hrubý domácí produkt (HDP) - Metodika. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2015 [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/hruby_domaci_produkt_-hdp-

Podle metodiky Českého statistického úřadu (dále ČSÚ) je struktura výpočtu výdajové metody následující[57]:

Rovnice 6: Výpočet HDP pomocí výdajové metody

$$HDP = výdaje\ na\ konečnou\ spotřebu + tvorba\ hrubého\ kapitálu + vývoz\ výrobků\ a\ služeb - dovoz\ výrobků\ a\ služeb$$

1.7 Nezaměstnanost

Nezaměstnanost je dalším důležitým ukazatelem, který vyjadřuje výkonnost ekonomiky. ČSÚ zveřejňuje roční průměr obecné míry nezaměstnanosti. Obecná míra nezaměstnanosti se počítá následovně[58]:

Rovnice 7: Výpočet obecné míry nezaměstnanosti

$$Obecná\ míra\ nezaměstnanosti = \frac{počet\ nezaměstnaných}{celková\ pracovní\ síla}$$

1.8 Inflace

Dalším důležitým makroekonomickým ukazatelem je inflace. Pro grafickou analýzu v praktické části diplomové práce bylo vybráno zachycení inflace pomocí přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Tento index vyjadřuje změnu průměrné roční cenové hladiny v procentech za poslední rok vzhledem k předchozímu roku.[59] Index spotřebitelských cen vyjadřuje změnu cen spotřebitelského koše vybraných výrobků a služeb mezi dvěma stejně dlouhými obdobími. Výrobky a služby jsou do spotřebitelského koše vybírány na základě spotřeby českých domácností, přičemž jednotlivým výrobkům a službám

[57] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Hrubý domácí produkt (HDP) - Metodika. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2015 [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/hruby_domaci_produkt_-hdp-

[58] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Zaměstnanost a nezaměstnanost podle výsledků VŠPS - Metodika. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2018 [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/zam_vsps

[59] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Inflace - druhy, definice, tabulky. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2018 [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace

je přiřazena váha, která odpovídá podílu dané spotřeby výrobku nebo služby na celkové spotřebě průměrné české domácnosti.[60]

[60] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Inflace, míra inflace - Metodika. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2018 [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/kdyz_se_rekne_inflace_resp_mira_inflace

Aktuální situace na hypotečním trhu

Praktická část diplomové práce se zabývá legislativními a regulatorními změnami, vývojem hypotečního trhu a komparací tohoto vývoje s makroekonomickými ukazateli, které by tento vývoj mohly ovlivňovat.

2 Legislativní změny

V posledních letech došlo v souvislosti s hypotečními úvěry k několika legislativním změnám. Vyšel zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru a novela zákona č. 254/2016, která upravuje daň z nabytí nemovitých věcí. Dalším důležitým dokumentem ovlivňujícím dění na hypotečním trhu je Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí, které vydala ČNB. Následující podkapitoly se budou věnovat analýze a dopadům těchto legislativ a regulací.

2.1 Nový zákon o spotřebitelském úvěru

Na konci roku 2016 nabyla účinnosti novela zákona 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Do novely zákona jsou nově zahrnuty i hypoteční úvěry, o kterých zákon pojednává jako o „spotřebitelských úvěrech na bydlení“. Na režim nového zákona však nepřechází všechny hypoteční úvěry automaticky. Přecházejí na něj nově uzavřené hypoteční úvěry po 1. 12. 2016 a stávající úvěry, kterým po tomto datu skončí fixace úrokové sazby. Cílem této novely je ochránit spotřebitele také v oblasti hypotečních úvěrů. V následujících kapitolách jsou rozebrány změny, které novela přinesla a jejich dopad na klienty a banky.

2.1.1 Přísnější prověření úvěruschopnosti klienta

Zákon bance ukládá povinnost detailně prověřit bonitu klienta. Banka musí zkoumat, zda jsou jeho příjmy vzhledem k výdajům a jiným závazkům dostatečné pro schválení žádosti o hypoteční úvěr. Banka musí analyzovat, zda bude žadatel o úvěr schopen splácet pravidelné anuitní splátky a jakou má platební morálku všech závazků, které již zanikly nebo jsou stále aktuální. Banky mají možnost nahlédnout do registrů, kde si mohou ověřit, zda žadatel o úvěr

není u jiné instituce v prodlení se splácením dluhů. Hlavní registry, které banky využívají, jsou Bankovní a Nebankovní registr klientských informací a SOLUS.

Pokud banky tuto podrobnou analýzu neprovedou důkladně, hrozí jim postih v podobě neplatnosti úvěrové smlouvy. V praxi to znamená, že banky nepřijdou o peníze, které klientovi půjčily. Zapůjčené peníze (jistinu) je klient povinen vrátit. Přijdou však o úrokové platby, se kterými při sjednávání úvěru počítaly.[61] Klient nemusí jistinu vrátit jednorázově, ale postupně podle svých možností splácet. Od uzavření smlouvy běží 3 – letá promlčecí lhůta, kdy může klient vznést námitku o neplatnosti úvěrové smlouvy.[62]

Důsledek:

Cílem této části novely je ochránit spotřebitele před nepřiměřeným zadlužováním a nesnázemi spojenými s nesplácením. Podle novely zákona jsou banky zodpovědné za špatně poskytnuté hypoteční úvěry. Pokud nesprávně vyhodnotí schopnost klienta splácet, jsou za to sankciovány ztrátou úrokových plateb. Zákon tedy břímě zodpovědnosti za klientovu neschopnost splácet přenáší na banky, přitom sám klient nejlépe umí vyhodnotit, jestli je schopen splácet určitou sumu peněz v následujících letech. V případě, že bankám hrozí toto riziko, k poskytování úvěrů se budou stavět obezřetněji. Důsledkem může být zúžení okruhu žadatelů, kterým budou hypoteční úvěry poskytnuty. Ti klienti, kteří potřebují půjčit peníze a podle starých podmínek by ještě v hodnocení úvěruschopnosti prošli, mohou hledat jiné cesty jak se k finančním prostředkům dostat (například pomocí neprověřených nebankovních půjček). To na spotřebitele může mít v konečném důsledku horší dopad.

Některé banky dříve nabízely hypoteční úvěry bez dokládání příjmu, po novele zákona tato nabídka z bank zmizela.

2.1.2 Doba na rozmyšlenou

V režimu nového zákona má klient právo využít 14 dní na rozmyšlení od obdržení návrhu smlouvy, zda bude s návrhem smlouvy souhlasit. Po tuto dobu banky musí čekat na rozhodnutí klienta a nesmí měnit podmínky smlouvy.[63]

[61] Hypotéky podle nového zákona o spotřebitelském úvěru. *Pro-hypotéka.cz* [online]. Pro-hypotéka.cz, 2016 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.pro-hypoteka.cz/kontakt/
[62] Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru
[63] Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

2.1.3 Zveřejňování informací ve větším rozsahu

Výhodou pro klienty je povinnost bank zveřejňovat některé informace ve větším rozsahu, než byly před nástupem novely zákona povinny. Týká se to především povinnosti uvádět RPSN a poskytovat klientovi předsmluvní informace v podobě Evropského standardizovaného informačního přehledu (dále ESIP).

Banky **RPSN** před novelou zákona v rámci hypotečních úvěrů nemusely zveřejňovat. Podle nového režimu jej před poskytnutím úvěru musí uvádět (tedy především v předsmluvních a smluvních dokumentech). RPSN musí banky uvádět i v reklamách formou reprezentativního příkladu (pokud se v reklamě objevuje jakýkoli číselný údaj o nákladech).[64] Pokud by v úvěrové smlouvě chyběla informace o RPSN, úrokové sazbě nebo celkové sumě, kterou má klient bance zaplatit, banka by za to byla sankciovaná v podobě úročení úvěru repo sazbou. Repo sazby se v současné době pohybují ve velmi nízkých hodnotách (aktuální 2T repo sazba činí 0,75 %). Pokud by byla úroková sazba z hypotečního úvěru takto nízká, znamenalo by to pro banku značný náklad. Tato sazba by pravděpodobně nepokryla ani náklady spojené s daným hypotečním úvěrem. Pokud je RPSN ve smlouvě špatně vypočteno a je nižší než odpovídá realitě, snižuje se zápůjční úroková sazba tak, aby odpovídala sníženému RPSN.[65]

Podle novely zákona musí banky klientovi poskytovat takzvané předsmluvní informace, které jsou součástí ESIP. Účelem je seznámení klienta se všemi náležitostmi daného hypoteční úvěru. Klient ve formuláři ESIP najde informace o výši a druhu úvěru, době trvání úvěru, celkové částce kterou v průběhu let zaplatí (včetně přeplatku na úrocích), výše pravidelných splátek, úrokovou sazbu a RPSN, za jakých podmínek může odstoupit od smlouvy, náklady v případě prodlení s placením a náklady v případě předčasného splacení.[66]

Cílem tohoto opatření bylo, aby si klient pomocí RPSN mohl porovnat jednotlivé nabídky bank z hlediska úrokové sazby a ostatních nákladů. ESIP má sloužit jako komplexní dokument k vyhodnocení, zda je pro klienta daný hypoteční úvěr vhodný a zda bude zvládat splácet pravidelné měsíční splátky. ESIP přímo neslouží k porovnání hypotečních produktů mezi jednotlivými bankami. Banky tento dokument předávají totiž až ve chvíli, kdy je

[64] Regulace v poradenské praxi: banky. *Broker Trust Blog* [online]. Praha: Broker Trust, 2016 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: http://blog.brokertrust.cz/uverovani/regulace-v-poradenske-praxi-banky/
[65] Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru
[66] Mortgage loans. *Europa.eu* [online]. Brussels: European Commission, 2018 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://europa.eu/youreurope/citizens/consumers/financial-products-and-services/mortgages/index_en.htm

konkrétní hypoteční úvěr již schválen s konkrétní úrokovou sazbou (dříve nejsou schopny tento dokument vytvořit).[67]

2.1.4 Nabídka úrokových sazeb před koncem fixního období

Podle nového zákona musí banky klientovi nabídnout nové úrokové sazby pro další fixní období minimálně 3 měsíce před koncem platnosti stávajících úrokových sazeb.[68] Nabídka úrokových sazeb musí obsahovat také nové výše splátek po přepočtu pomocí nových nabídnutých zápůjčních úrokových sazeb.

Důsledek:

Klient má velkou výhodu v tom, že může od obdržení nabídky úrokových sazeb pro další období využít 3 měsíční dobu k rozmyšlení (dříve tato lhůta byla pouze 1 až 2 měsíce), jak dlouhou fixaci zvolí, zda v tomto období neprovede částečnou nebo úplnou mimořádnou splátku či zda zůstane u stávající banky. Zákon dává klientovi v tomto období čas a volnost v rozhodování. Na banky tato právní úprava může mít dopad v podobě vyšší míry refinancování na trhu.

2.1.5 Předčasné splacení úvěru

Hypoteční úvěry v režimu nového zákona je možno kdykoli během trvání úvěru splatit. Je možno provést mimořádné částečné i úplné splacení. Klient je osvobozen od úroků a dalších nákladů, které by musel platit, pokud by k předčasnému splacení nedošlo.[69] Banky mají nárok pouze na účelně vynaložené náklady, které jsou spojené s mimořádnou splátkou. Do těchto účelně vynaložených nákladů patří především administrativní náklady a náklady na získání finančních zdrojů pro poskytnutí úvěru. Existují však termíny, kdy má klient možnost provést mimořádnou splátku zcela zdarma:

- v období do 3 měsíců od obdržení nabídky úrokových sazeb pro další fixační období,
- v případě nemoci, invalidity a úmrtí dlužníka či jeho partnera/partnerky nebo manžela/manželky (pokud tato skutečnost vede ke zhoršení schopnosti splácet),

[67] TÁCHA, Daniel. Žádat o hypoteční nabídku u více bank je teď riziko, míní analytička. *IDNES.cz/Finance* [online]. Praha: MAFRA, 2016 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://finance.idnes.cz/novela-uveroveho-zakona-a-hlavni-novinky-f1i-/pujcky.aspx?c=A161202_142913_pujcky_sov
[68] Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru
[69] Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

- v období 1 měsíce před výročím uzavření úvěrové smlouvy (je možno splatit až 25 % celkové výše hypotečního úvěru),
- v případě úvěrů poskytnutých formou možnosti přečerpání,
- v případech, kdy je úvěr úročen pohyblivou úrokovou sazbou,
- při plnění z pojištění určeného k zajištění. [70]

Pokud chce klient splatit úvěr z důvodu prodeje zastavěné nemovitosti (případně nemovitosti, která je objektem úvěru), může tak učinit po dvou letech trvání úvěrové smlouvy. Banky jsou oprávněné požadovat maximálně 1 % ze splácené jistiny (maximálně 50 000 Kč).[71]

Důsledek:

Při tvorbě úrokových sazeb hypotečního úvěru pro jednotlivé fixace vychází banka mimo jiné z takzvané referenční úrokové sazby. Je to cena finančních prostředků pro různé délky splatnosti (získaných buď z vlastních zdrojů, nebo na finančním trhu). Banka tedy přesně ví, jaké jsou náklady na získání finančních prostředků pro daný hypoteční úvěr. V termínu konce platnosti úrokové sazby bance při mimořádné splátce nevznikají náklady z titulu opatřených finančních prostředků, protože zároveň končí splatnost těchto finančních zdrojů, které si banka opatřila na určité období. Pokud však klient chce splatit mimo termín konce splatnosti úrokové sazby, bance tímto vznikají náklady za předčasné splacení. Banka musí finanční prostředky, které klient vrátí bance předčasně, umístit na finanční trh do konce doby splatnosti. Může to být spojeno se ztrátou. Záleží na vývoji referenční úrokové sazby. Pokud byla referenční úroková sazba při opatřování finančních prostředků pro daný úvěr vyšší, než je v době předčasné splátky klientem, znamená to pro banku ztrátu.

Před novelou zákona o spotřebitelském úvěru některé banky nabízely možnost splatit část úvěru bez jednorázového poplatku jako benefit, avšak klienti si za to připlatili vyšší úrokovou sazbou. Po novele zákona musí banky vyhovět žádostem klientů o předčasnou splátku (do 25 % původní jistiny) automaticky zdarma každý rok během jednoho měsíce před výročím úvěrové smlouvy. Na základě tohoto opatření klient může teoreticky splatit hypoteční úvěr zdarma během 4 let. S předčasným splacením bance vznikají náklady, musí však klientovi vyhovět bez nároku na tyto náklady.

[70] Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru
[71] Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

Banky proto plánovaly zdražit úvěry všem, přitom předčasného splacení pravděpodobně využije jen zlomek klientů. Následek vyšších úrokových sazeb si ponesou všichni klienti. Dobře míněný legislativní záměr se v tomto případě může otočit proti samotnému klientovi.[72]

2.1.6 Úvěry v cizí měně

Podle novely zákona je úvěrem v cizí měně takový úvěr, který je vyjádřen v jiné měně, než ve které má klient:

- příjem, ze kterého chce hypoteční úvěr splácet,
- aktiva, z nichž plánuje úvěr splácet,
- bydliště.[73]

Banka je povinna klienta informovat v případě, že se mu zvýší měsíční splátky nebo celková výše zůstatku, který musí doplatit o více jak 20 % v závislosti na změně kurzu (oproti výchozí hodnotě z doby uzavření spotřebitelského úvěru). Informuje ho o:

- právu změnit měnu, ve které je hypoteční úvěr vyjádřen,
- jiném opatření ochrany před kurzovým rizikem,
- změněné výši splátek a celkové výši zůstatku, který má klient doplatit. [74]

Důsledek:

Kurzové riziko při poskytnutí úvěru přechází na banky. Pokud se pohne kurz o více jak 20 %, banka má povinnost o tom klienta informovat a pokud si klient požádá, tak je povinna konvertovat úvěr do měny ve kterém má příjem, aktiva nebo bydliště v zahraničí. Bankám v tomto případě vzniká kurzové riziko. Proto se některé z nich rozhodly již tento typ hypotečního úvěru vůbec neposkytovat nebo poskytovat velmi omezeně. V konečném důsledku tato část zákona způsobila omezení poskytování hypotečních úvěrů lidem, kteří žijí nebo pracují v zahraničí.

[72] PETŘÍČEK, Martin. Nový zákon zdraží hypotéky a může nahnat lidi k lichvářům, míní ekonom. *IDNES.cz* [online]. Praha: Mafra, 2016 [cit. 2018-05-22]. Dostupné z: https://ekonomika.idnes.cz/rozhovor-patrik-nacher-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-pp5-/ekonomika.aspx?c=A161122_2287481_ekonomika_rts
[73] Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru
[74] Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

2.1.7 Úroky z prodlení

Novela zákona stanovuje omezení plateb bankám v situaci, kdy je klient v prodlení. Každý klient banky, který si bere hypoteční úvěr, musí být srozuměn s tím, jaké jsou následky nesplácení úvěru nebo prodlení se splátkami. V případě prodlení klienta se splátkou mohou banky požadovat:

- úroky z prodlení,
- smluvní pokuty,
- zaplacení účelně vynaložených nákladů, které souvisí s platbami klienta v prodlení.[75]

Pokud je klient v prodlení v souvislosti se závazky plynoucími z hypotečního úvěru, tak má povinnost zaplatit úroky z prodlení. Sazba se stanovuje následovně:[76]

Rovnice 8: Výpočet úroků z prodlení

$$u_p = 8\ \%\ p.a. + repo\ sazba$$

- u_p jsou úroky z prodlení.

Úroky z prodlení nenahrazují zápůjční úrokovou sazbu stanovenou ve smlouvě, ale platí se navíc k této úrokové sazbě.

Smluvní pokuty zákon omezuje maximální výší 200 tisíc korun dohromady za všechny smluvní pokuty. Smluvní pokuta zároveň nesmí přesahovat 0,1 % denně z částky, se kterou je klient v prodlení a 50 % celkové výše úvěru.[77]

2.1.8 Zajištění hypotečního úvěru

Banky používají pro zajištění hypotečního úvěrů zástavní právo k nemovitosti. V situaci, kdy je banka donucena toto právo využít, musí čekat 6 měsíců, než bude moci zpeněžit zástavu zajišťující hypoteční úvěr. Lhůta začíná platit od doby, kdy banka oznámila dlužníkovi

[75] Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru
[76] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Výpočet úroků z prodlení. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/faq/vypocet_uroku_z_prodleni.html
[77] Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

započetí výkonu zástavního práva. Dlužník v této lhůtě může nemovitost sám prodat za účelem splacení úvěru a banka mu v tom nemůže bránit.[78]

Důsledek:

Cílem tohoto opatření je, aby měl klient právo prodat nemovitost za výhodných podmínek. Je tímto chráněn před prodejem nemovitosti pod tržní cenou.

2.1.9 Externí finanční zprostředkovatelé

Velmi úzce s hypotečními úvěry souvisí činnost finančních zprostředkovatelů. Jsou to osoby, které stojí mezi klientem a bankou. Klienti využívají finančního poradenství za účelem zhotovení důkladné analýzy finanční situace a získání doporučení zaměřené na různé oblasti – investování, spoření, pojištění či nakládání s volnými finančními prostředky. Finanční zprostředkovatelé jsou placeni buď přímo samotnými klienty (není příliš obvyklé) nebo častěji formou provize od banky při zprostředkování poskytnutí finančního produktu. Tuto provizi poskytuje banka finančnímu zprostředkovateli při sjednání hypotečního úvěru. Klientovi se může v tomto případě zdát, že pro něj finanční zprostředkovatel pracuje zadarmo, protože mu za jeho služby přímo nic neplatí. Za zprostředkování hypotečního úvěru zaplatí banka, která zprostředkovateli vyplatí provizi. Tato provize bývá 1,5 až 2 % z výše hypotečního úvěru. Uvádí se, že přibližně 60 % hypotečních úvěrů je sjednáváno prostřednictvím finančních zprostředkovatelů.[79]

Zprostředkovatele hypotečních úvěrů můžeme rozdělit do dvou skupin. A to na finanční poradce a hypoteční makléře[80]:

- **Finanční poradci** nabízejí širokou škálu produktů a hypoteční úvěr je jen jeden z mnoha. Hypoteční úvěr je svou podstatou složitější produkt. Znalost finančního poradce o hypotečním úvěru v některých případech nemusí být příliš hluboká, protože s ním nepracuje každý den. Finanční poradci se totiž zaměřují spíše na investiční produkty a na pojištění.

[78] Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru
[79] ZÁMEČNÍK, Petr. Kořen všeho zla: Finanční zprostředkovatelé. *Hypoindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum, 2017 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/clanky/koren-vseho-zla-financni-zprostredkovatele/
[80] VOLDŘICH, Milan. *Komunikační strategie Raiffeisenbank a.s. v oblasti hypotečních úvěrů*. Praha, 2015. Bakalářská práce. Vysoká škola ekonomická, Fakulta mezinárodních vztahů

- **Hypoteční makléři** jsou naopak specializovaní poradci, kteří se zaměřují pouze na hypoteční úvěry. Mají aktuální přehled, jaké produkty banky zrovna nabízejí a mohou klientovi doporučit, který produkt by byl pro něj nejvhodnější. Hypoteční makléři zpravidla provází klienta celým procesem poskytnutí hypotečního úvěru od rozboru finanční situace, doporučení správného produktu, přes komunikaci s bankou, úřady a pojišťovnami, až po první čerpání hypotéky.

Novela zákona o spotřebitelském úvěru přinesla změny týkající se externích finančních zprostředkovatelů. Novelizací prošel také zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. Dříve existovala živnost s předmětem podnikání – „Poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru“. Tato vázaná živnost byla zrušena, přičemž dohled nad poskytováním a zprostředkováním spotřebitelských úvěru převzala ČNB. Pro vykonávání této činnosti je tedy potřeba získat podnikatelské oprávnění, které vydává ČNB.[81]

Poskytovat spotřebitelský úvěr (včetně hypotečního úvěru) mohou podle zákona o spotřebitelském úvěru následující instituce:

- banka (tuzemská i zahraniční) a zahraniční finanční instituce,
- platební instituce (tuzemská i zahraniční),
- úvěrní a spořitelní družstvo,
- poskytovatel platebních služeb malého rozsahu,
- instituce elektronických peněz (tuzemská i zahraniční),
- vydavatel elektronických peněz malého rozsahu,
- nebankovní poskytovatel spotřebitelského úvěru.[82]

Zprostředkovat poskytnutí hypotečního úvěru mohou v podobě podnikatelů následující osoby:

- samostatný zprostředkovatel,
- vázaný zástupce,

[81] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Základní informace týkající se oprávnění k poskytování a zprostředkování spotřebitelského úvěru. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/vykon_dohledu/povolovaci_schvalovaci_rizeni/poskytovatele_spotrebitelskeho_uveru/download/zakladni_info_podnikatele_zsu.pdf

[82] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Základní informace týkající se oprávnění k poskytování a zprostředkování spotřebitelského úvěru. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/vykon_dohledu/povolovaci_schvalovaci_rizeni/poskytovatele_spotrebitelskeho_uveru/download/zakladni_info_podnikatele_zsu.pdf

- zprostředkovatel vázaného spotřebitelského úvěru[83],
- zahraniční zprostředkovatel.[84]

Jak už z názvu „samostatný zprostředkovatel“ vyplývá, tato osoba je zodpovědná za svou vlastní činnost sama. Naproti tomu za činnost vázaného zástupce a zprostředkovatele vázaného spotřebitelského úvěru nese zodpovědnost tzv. „zastoupený“. Zastoupeným vázaného zástupce může být jakýkoli poskytovatel spotřebitelského úvěru nebo samostatný zprostředkovatel. Vázaný zástupce může mít pouze jednoho zastoupeného. Zastoupeným zprostředkovatele vázaného spotřebitelského úvěru může být pouze poskytovatel spotřebitelského úvěru. U zprostředkovatele vázaného spotřebitelského úvěru není omezen počet zastoupených.

Každý zprostředkovatel musí složit **odbornou zkoušku**, kterou dokládá znalosti nutné pro výkon této činnosti. Na základě absolvování zkoušky dostane účastník speciální osvědčení. Po úspěšném složení zkoušky není nutné zkoušku znovu obnovovat.

Zájemce o zprostředkování spotřebitelského úvěru musí podat **žádost o udělení oprávnění k činnosti**, která je spojená se správním poplatkem. Oprávnění nemá nekonečnou životnost, ale platí jen do konce následujícího roku. Prodloužení na dalších 12 měsíců probíhá po uhrazení obnovovacího poplatku. Platí, že samostatný zprostředkovatel komunikuje s ČNB sám a ostatní zprostředkovatelé pomocí zastoupeného. Rozpis poplatků je v následující tabulce:

Tabulka 1: Poplatky pro zprostředkovatele spotřebitelských úvěrů

	SZ	VZ	ZVSÚ
Správní poplatek	10 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč
Doba trvání oprávnění	do konce následujícího kalendářního roku		
Obnovovací poplatek	5 000 Kč	1 000 Kč	1 000 Kč
Doba, o kterou se oprávnění prodlužuje	1 rok		

Zdroj: ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Základní informace týkající se oprávnění k poskytování a zprostředkování spotřebitelského úvěru. Česká národní banka *[online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/vykon_dohledu/povolovaci_schvalovaci_rizeni/poskytovatele_spotrebitelskeho_uveru/download/zakladni_info_podnikatele_zsu.pdf*

[83] Vázaným spotřebitelským úvěrem se myslí úvěr, který souvisí s prodávanou službou nebo zbožím.
[84] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Základní informace týkající se oprávnění k poskytování a zprostředkování spotřebitelského úvěru. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/vykon_dohledu/povolovaci_schvalovaci_rizeni/poskytovatele_spotrebitelskeho_uveru/download/zakladni_info_podnikatele_zsu.pdf

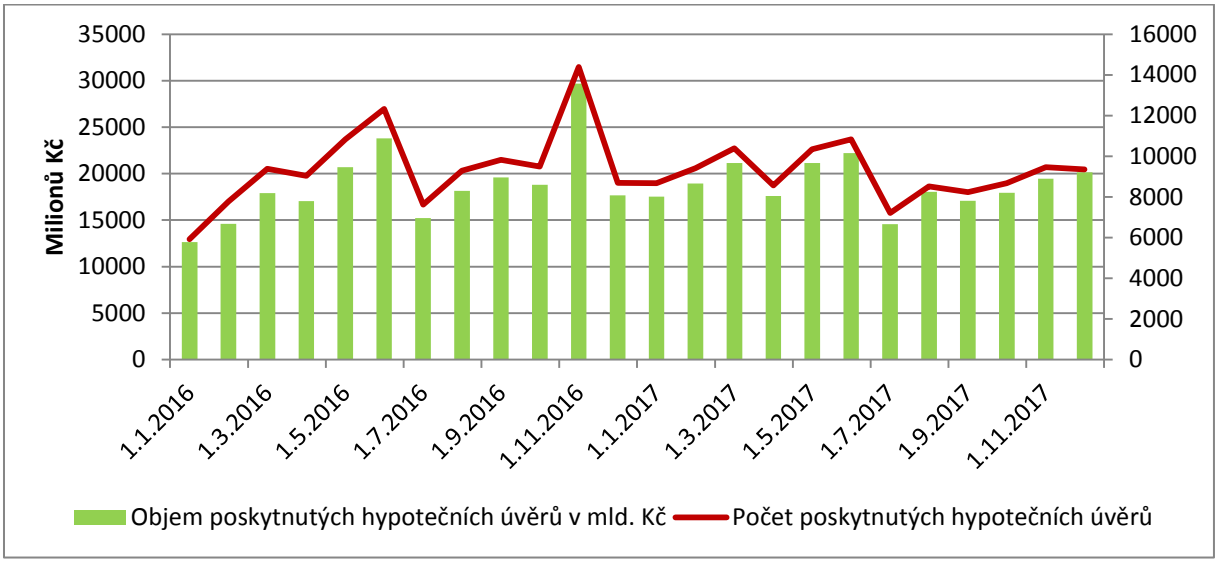
Důsledek:

Cílem nového přístupu k činnosti finančních zprostředkovatelů je zkvalitnění služeb, které finanční poradci poskytují. Důsledkem těchto opatření může být prořídnutí řad finančních zprostředkovatelů ve prospěch kvality a odbornosti.[85]

2.1.10 Vliv novely zákona na zdražení úvěrů

Na konci podzimu 2016 panovaly obavy, jak banky zareagují na zmíněnou novelu. Lidé se obávali zdražení hypotečních úvěrů a omezení jejich poskytování, proto neodkládali cestu do banky za účelem vyřízení hypotečního úvěru. V listopadu 2016 je proto možné sledovat výkyv v množství a objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Produkce bank v tomto měsíci, kdy byla také historicky nejnižší průměrná úroková sazba (Fincentrum Hypoindex ve výši 1,77 %), byla ve výši rekordních 14 386 nových hypotečních úvěrů v celkovém objemu 29,683 miliard korun.

Graf 1: Objem a počet poskytnutých hypotečních úvěrů v průběhu let 2016 až 2017

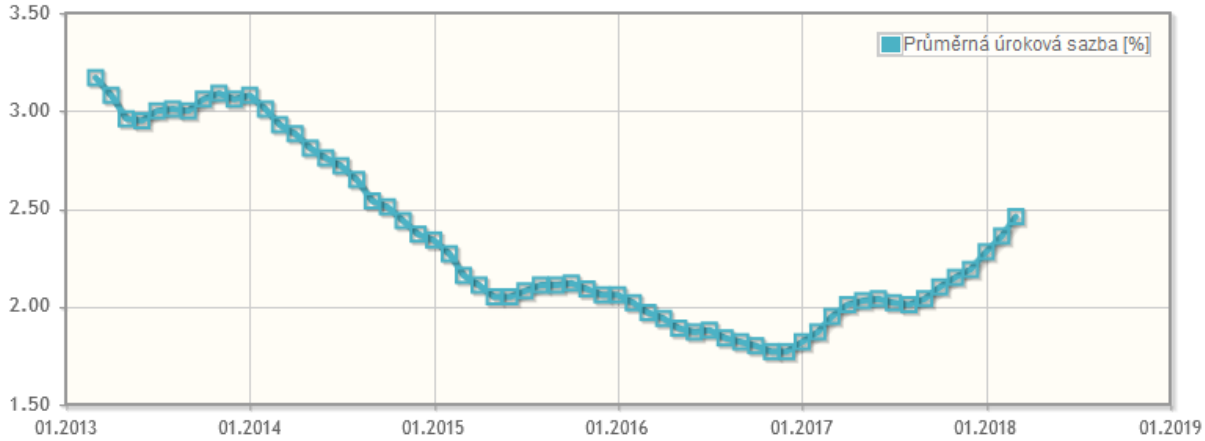


Zdroj: Fincentrum Hypoindex – vývoj. Hypoinex.cz [online]. Praha: Fincentrum [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/, vlastní zpracování

Při zkoumání průměrné úrokové sazby Fincentrum Hypoindex je patrné, že úrokové sazby banky začaly zvyšovat až počátkem roku 2017.

[85] SOVOVÁ, Eva. Na finanční poradce a zprostředkovatele začal platit přísný metr. *IDNES.cz/Finance* [online]. Praha: MAFRA, 2016 [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://finance.idnes.cz/poradci-povinna-zkouska-a-jak-ziskat-odbornika-flg-/podnikani.aspx?c=A161216_113607_podnikani_sov

Graf 2: Průměrná úroková sazba Fincentrum Hypoindex



Zdroj: Fincentrum Hypoindex – vývoj. Hypoinex.cz [online]. Praha: Fincentrum [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/

V souvislosti s novým zákonem se může jevit, že banky ke zvyšování sazeb přistoupily následkem účinnosti novely. Po porovnání Hypoindexu společnosti Fincentrum a vývojem IRS ze serveru Patria.cz lze usoudit, že banky zvyšovaly sazby spíše v reakci na zvyšování vlastních nákladů (IRS úzce souvisí s referenčními úrokovými sazbami jednotlivých bank). Nelze tedy potvrdit bezprostřední souvislost mezi novelou zákona a zvyšováním úrokových sazeb. Očekávalo se, že banky po účinnosti novely zákona skokově zvýší úrokové sazby o pár desetin, avšak to se nestalo kvůli konkurenčnímu boji o klienty. Reálně tak bankám s novelou zákona poklesly marže.

Graf 3: Vývoj úrokové swapové míry

Zdroj: PATRIA FINANCE. Titul 5Y. Patria.cz [online]. Patria Finance, 2018 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.patria.cz/kurzy/online/sazby.html

2.2 Doporučení České národní banky

ČNB je v bankovním systému klíčová instituce, která dohlíží na finanční trh a udává směr měnové politice. Jejím hlavním cílem je udržovat cenovou stabilitu, která je optimální pro udržitelný hospodářský růst. ČNB se stará o bezpečné fungování finančního systému. Proto vytváří makroobezřetnostní politiku, která zjišťuje rizika na trhu a snaží se je eliminovat.[86]

V rámci této makroobezřetností politky vydala ČNB v **červnu roku 2015** první Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí, kde stanovila limity LTV. Úvěrovým institucím v tomto dokumentu doporučila neposkytovat hypoteční úvěry s ukazatelem LTV převyšujícím 100 %. Další limit, který stanovila v rámci doporučení, je poskytování hypotečních úvěrů nad 90 % LTV pouze v případech, kdy je vysoká pravděpodobnost splacení úvěrů klienty (přičemž by tyto úvěry neměly tvořit více jak 10 % celkově poskytnutých hypotečních úvěrů v daném čtvrtletí).[87]

Následující rok **v červnu 2016** na základě ekonomického vývoje ČNB přistoupila k zpřísnění limitů. Doporučila, aby hodnota LTV žádného hypotečního úvěru nepřesáhla:

- do 30. září 2016 100 % LTV a zároveň, aby nově poskytnuté hypoteční úvěry s LTV mezi 90 – 100 % nepřesahovaly 10 % objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v daném čtvrtletí,
- od 1. října 2016 95 % LTV a zároveň, aby nově poskytnuté hypoteční úvěry s LTV mezi 85 – 95 % nepřesahovaly 10 % objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v daném čtvrtletí,
- od 1. dubna 2017 90 % LTV a zároveň, aby nově poskytnuté hypoteční úvěry s LTV mezi 80 – 90 % nepřesahovaly 15 % objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v daném čtvrtletí.[88]

---

[86] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. O ČNB. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/

[87] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka, 2015 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2015/download/vestnik_2015_06_20615180.pdf

[88] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka, 2016 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2016/download/vestnik_2016_06_20616180.pdf

ČNB upozorňuje, že poskytovatelé hypotečních úvěrů by neměli obcházet limit LTV tím, že budou poskytovat klientům jiný typ spotřebitelských úvěrů, aby klienti splnili hranici LTV. Poskytovatelé by měli také zjišťovat zadluženost klientů i u jiných institucí.

Výše uvedené dokumenty vycházejí z oficiálního doporučení evropských orgánů a institucí (především Evropské rady pro systémová rizika). Cílem je ovlivnit úvěrovou aktivitu bank a jiných institucí a tím posílit finanční stabilitu České republiky a zabránit systémovým rizikům, která se týkají celého bankovního systému. ČNB upozorňuje na nahromadění systémových rizik, která by mohla ohrozit celý finanční systém, v souvislosti s expanzivní částí ekonomického cyklu a kombinací s rychlým růstem poskytovaných hypotečních úvěrů, nadměrným růstem cen nemovitostí[89] a nízkými úrokovými sazbami.

Především nebezpečný je rychlý růst cen nemovitostí, který se může jevit jako nadhodnocený. Proto se ČNB zaměřuje na ukazatel LTV, který pracuje s hodnotou nemovitosti (ne s její cenou). *„Doporučení ČNB definuje jmenovatel „V“ (value) v ukazateli LTV jako hodnotu zajištění nemovitosti stanovenou obezřetným posouzením budoucí prodejnosti nemovitosti s ohledem na její trvalé a dlouhodobé vlastnosti, obvyklé a místně relevantní podmínky trhu, stávající využití a jiná možná vhodná využití. ČNB zároveň přesně specifikuje, podle jakých předpisů by měly banky při stanovení hodnoty zajištění postupovat, a explicitně upozorňuje na to, že vedle znaleckých posudků by měly brát v úvahu také cyklickou pozici ekonomiky a případné nadhodnocení cen nemovitostí.“*[90]

Hodnota nemovitosti, kterou stanovuje odhadce, lépe odpovídá dlouhodobější hodnotě nemovitosti než aktuální cena nemovitosti na trhu, která v sobě reflektuje aktuální střet nabídky a poptávky. Pokud je například na trhu vyšší poptávka než nabídka, ceny mohou povyskočit nahoru. Když se naopak situace změní a nabídka bude převyšovat poptávku v období ekonomického poklesu, tak ceny mohou spadnout dolů. To je pro banky velké riziko, pokud by poskytly hypoteční úvěr na nemovitost (která je v zástavě), jejíž cena spadne vlivem snížené poptávky například na 80 % původní ceny. Pokles ceny nemovitosti je velký problém také pro klienty. Pokud se klient dostane do platebních potíží a musela by se prodat

[89] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/makroobezretnostni_politika/doporuceni_k_rizeni_rizik/index.html

[90] TOMŠÍK, Vladimír. Limit LTV u hypotečních úvěrů je přirozenou a nutnou součástí řízení rizik. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka, 2016 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/blog_cnb/prispevky/tomsik_20161212.html

zastavená nemovitost, finanční prostředky z prodeje nemovitosti by klientovi nemusely stačit na splacení úvěru. [91]

Na dalších stranách jsou uvedeny vybrané body aktuálního Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí z **června roku 2017.**[92]

Limit LTV:

Hodnota LTV nově poskytnutého hypotečního úvěru by neměla přesáhnout 90 % LTV a zároveň by nově poskytnuté hypoteční úvěry s LTV mezi 80 – 90 % neměly přesahovat 15 % objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v daném čtvrtletí.

Hodnocení úvěruschopnosti klienta a jeho schopnost splácet:

ČNB dále doporučuje poskytovatelům hypotečních úvěrů, aby při poskytování sledovali ukazatele DTI a DSTI. V případě, že je v úvěru více žadatelů, měli by poskytovatelé do výpočtu těchto ukazatelů započítat příjmy a zadlužení všech žadatelů o úvěr. ČNB doporučuje bankám, aby si určily interní limity DTI a DSTI, přičemž klade důraz na obezřetnost v případech, kdy by ukazatel DTI převýšil hodnotu 8 a DSTI 40 %. V praxi to znamená, že banky by měly být obezřetné v případě, kdy měsíční splátky všech závazků převýší 40 % čistého měsíčního příjmu a výše všech úvěrů převýší 8 násobek ročního čistého příjmu žadatelů.

Podle ČNB by poskytovatelé měli také zkoumat schopnost klienta splácet měsíční splátky při ztížených situacích (růst úrokových sazeb, pokles příjmů, ztráta jednoho z partnerů/manželů).

Délka splatnosti úvěru:

Poskytovatelé by neměli poskytovat hypoteční úvěry na delší dobu než je životnost nemovitosti v zástavě a než je ekonomická aktivita klienta. A dále by nemělo docházet k většímu zatížení klienta v pozdějším období (progresivní splácení).

---

[91] TOMŠÍK, Vladimír. Limit LTV u hypotečních úvěrů je přirozenou a nutnou součástí řízení rizik. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka, 2016 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/blog_cnb/prispevky/tomsik_20161212.html

[92] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka, 2017 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/miranda2/m2/cs/legislativa/vestnik/2017/download/vestnik_2017_07_20717180.pdf

Navyšování zůstakové hodnoty jistiny při refinancování:

V případě refinancování, kdy klient se svým hypotečním úvěrem přechází do jiné banky, by měla klientova nová banka posuzovat tento hypoteční úvěr jako by se jednalo o nový (v případě, že navyšuje zůstatkovou hodnotu jistiny o více jako 10 % nebo o 200 tisíc korun). Jde především o to, aby posoudila všechna rizika spojená s poskytováním a zjistila si hodnotu nemovitosti v zástavě, která se mohla změnit.

ČNB dále doporučuje bankám rozdělit si poskytnuté hypotečního úvěry na refinancované a ty ostatní a rizika spojená s poskytováním sledovat v těchto skupinách odděleně.

Hypoteční úvěry poskytnuté na pronájem rezidenčních nemovitostí:

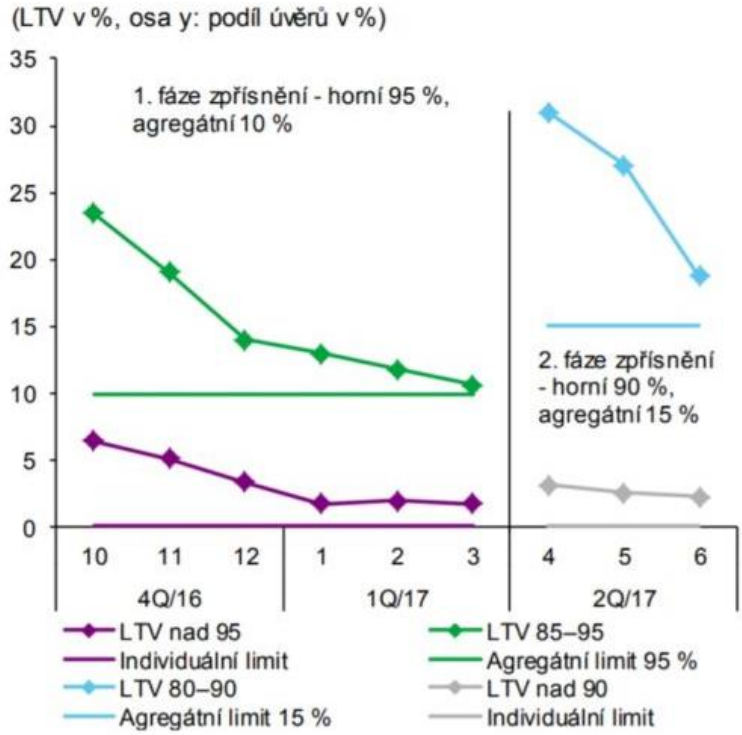
ČNB doporučuje, aby banky úvěrové riziko spojené s poskytováním hypotečních úvěrů hodnotily odděleně pro skupinu úvěrů zajištěných rezidenčními nemovitostmi pro pronájem. Dále by klienti, kteří mají horší skóre ve schopnosti splácet z vlastních zdrojů, neměli dostat úvěr od poskytovatelů s vyšší hodnotou LTV než je 60 %.

Důsledek:

ČNB provádí pravidelné výběrové šetření, zda banky tato doporučení dodržují. Od dubna 2017, kdy banky neměly poskytovat hypoteční úvěry nad 90 % LTV a úvěry ve výši 80 – 90 % jen v objemu 15 %, banky dohromady jako celek poskytovaly hypoteční úvěry s LTV v tomto pásmu ještě v dubnu v dvojnásobném objemu 30 % (přičemž ČNB deklarovala zpřísnění limitů již v červnu předešlého roku). Od dubna se tento podíl na celkovém objemu poskytnutých úvěrů snižoval. Na grafu 4 lze pozorovat, že ještě na konci prvního pololetí roku 2017 se navzdory doporučení ČNB objevovaly hypoteční úvěry nad 90 % LTV.[93]

[93] ZÁMEČNÍK, Petr. Banky ČNB neposlouchají… půjčují více, než mají. *Hypoindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum, 2018 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/clanky/banky-cnb-neposlouchaji-pujcuji-vice-nez-maji/

Graf 4: Vývoj podílu úvěrů s hodnotami LTV



Zdroj: ČNB, in prezentace Vladimíra Tomšíka na konferenci Rozvoj a inovace finančních produktů, FFÚ VŠE v Praze, 16. února 2018

Zdroj: ZÁMEČNÍK, Petr. Banky ČNB neposlouchají… půjčují více, než mají. Hypoindex.cz [online]. Praha: Fincentrum, 2018 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/clanky/banky-cnb-neposlouchaji-pujcuji-vice-nez-maji/

Aby banky omezily zájem o úvěry s LTV mezi 80 – 90 %, zvýšily úrokové sazby v tomto pásmu až o 1 %. Pro klienty (kteří nemají dostatek zdrojů, aby se dostali na nižší LTV) se jedná o velmi citelnou změnu. Pro některé se na základě této změny staly hypoteční úvěry dokonce nedostupné.

V současné době tato doporučení nejsou určena přímo ze zákona. To se snaží ČNB změnit pomocí návrhu novely zákona o ČNB, na základě kterého by měla přímou pravomoc stanovovat limity LTV, DTI a DSTI a ovlivňovat tak úvěrování na hypotečním trhu v dobách, kdy by hrozilo riziko destabilizace finančního sektoru. Za nedodržování by mohly být udělovány peněžité sankce. Pokud by ČNB měla v rukou tento nástroj, není jisté, jestli by jej využila a jaké závazné limity by stanovila.[94]

Cílem ČNB je chránit stabilitu ve finančním sektoru a proto v dobách, kdy se zdá, že dochází k nadměrnému růstu produkce hypotečních úvěrů v kombinaci s nadhodnocením cen

[94] ZÁMEČNÍK, Petr. Banky ČNB neposlouchají… půjčují více, než mají. *Hypoindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum, 2018 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/clanky/banky-cnb-neposlouchaji-pujcuji-vice-nez-maji/

nemovitostí, se snaží tento růst tlumit dostupnými nástroji u nejrizikovějších úvěrů. Působení ČNB na hypoteční trh mělo zpočátku opačný dopad. Každý rok docházelo ke zpřísňování limitů. ČNB chtěla doporučeními tlumit poptávku po hypotečních úvěrech, avšak kvůli medializaci očekávaného růstu úrokových sazeb, snižování limitů LTV a snižování dostupnosti úvěrů na základě ukazatelů DTI a DSTI klienti začali právě naopak urychlovat návštěvy bank. Měli obavy, že do budoucna bude stále složitější hypoteční úvěr získat, proto urychlovali nákupy nemovitostí. Vysoká poptávka po nemovitostech dále zvyšuje jejich cenu.

ČNB se snažila tlumit nejen úvěrovou aktivitu, ale i růst cen nemovitostí. V kapitole 4.6 Ceny nemovitostí bude možno sledovat, že k utlumení rychlého růstu cen nedošlo. Ne všechny nákupy nemovitostí jsou totiž spojeny s financováním pomocí hypotečních úvěrů. Snížení dostupnosti hypotečních úvěrů tedy nemá přímý dopad na ceny nemovitostí.

Ty domácnosti, které nemají dostatek vlastních zdrojů, aby splnili aktuální limity, mohou hledat jiné cesty jak se k těmto finančním prostředkům dostat. Možná využijí půjček od neověřených nebankovních společností. Vyšší úroky a nevýhodné půjčky jsou pro domácnosti daleko větší nebezpečí, než vysoké LTV.

ČNB chce především pomocí ukazatelů DTI a DSTI v době nízkých úrokových sazeb zamezit zadlužování domácností, které nebudou schopny absorbovat nárůst úrokových sazeb v dalším období fixace úrokové sazby. ČNB se tedy snaží svými opatřeními docílit toho, aby si hypotéky brali jen ti, kteří dokáží ustát zvyšování úrokových sazeb v budoucnu. Rozpočet některých domácnosti, které si vzaly hypoteční úvěr v době, kdy byly nabízené úrokové sazby na svém minimu, možná nevystačí na vyšší splátky spojené s nárůstem úrokových sazeb v budoucnu.

Vezměme si příklad, kdy si domácnost vezme hypoteční úvěr na 3,2 miliony korun. Hodnota nemovitosti je oceněná na 4 miliony korun. Berou si tedy hypoteční úvěr s hodnotou 80 % LTV se splatností 300 splátek (tedy úvěr na 25 let). V době, kdy byly sazby na svém minimu, domácnost zvolila sazbu 1,99 % s fixací na 5 let. Jejich měsíční splátka činí 13 547,77 korun. Za 5 let při konci fixace může nastat na trhu zcela jiná situace. Sazby se do roku 2022 s velkou pravděpodobností zvýší oproti těm dnešním. V roce 2022 bude část dluhu již splacena a LTV tedy klesne na 67 %.

Tabulka 2 ukazuje, o kolik by se dané domácnosti mohly navýšit měsíční splátky. Při navýšení úrokové sazby o 1 procentní bod v novém fixním období, vzrostou měsíční výdaje

na hypotéku na 14 852,85 korun (tedy nárůst měsíční splátky o 1305,08 korun). Při méně optimistickém scénáři může tato sazba za 5 let narůst na 3,99 %. Měsíční splátka v tomto případě vzroste na 16 229,49 Kč (navýšení o 2 681,72 korun). Dojde tedy k citelnému zásahu do rozpočtu domácností a některé z nich tento nárůst nemusí ustát, například když měla domácnost při uzavírání hypotečního úvěru rozpočet tzv. „nadoraz“ nebo se zkrátka v průběhu splácení zhoršila jejich finanční situace (ztráta zaměstnaní jednoho z partnerů, nemoc jednoho z partnerů nebo změna rozpočtu v souvislosti s novým přírůstkem do domácnosti). Nárůst úrokových sazeb a s tím související nárůst pravidelných měsíčních splátek mohou ustát jen ty domácnosti, které mají ve svých rozpočtech rezervy.

Tabulka 2: Nárůst měsíčních splátek na základě růstu úrokové sazby

	2017	2022	2022
Hodnota nemovitosti	4 000 000,00 Kč	4 000 000,00 Kč	4 000 000,00 Kč
Výše úvěru /zůstatek jistiny	3 200 000,00 Kč	2 680 550,17 Kč	2 680 550,17 Kč
LTV	80%	67%	67%
Úroková sazba – 5-ti letý fix	1,99%	2,99%	3,99%
Počet splátek	300	240	240
Měsíční splátka	13 547,77 Kč	14 852,85 Kč	16 229,49 Kč
Nárůst měsíční splátky o		1 305,08 Kč	2 681,72 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Ty domácnosti, které nárůst úrokových sazeb v budoucnu ustojí, sníží kvůli vyšší splátce hypotečního úvěru výdaje na zboží a služby, což bude mít negativní dopad na hospodářský růst. Některé domácnosti nárůst sazeb v budoucnu možná neustojí a budou muset prodat svoji nemovitost z finanční nouze.[95]

2.3 Daň z nabytí nemovitých věcí

Další významnou novelou týkající se nemovitostí je zákon č. 254/2016 Sb., kterým se mění zákonné opatření senátu č.340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Tato novela je účinná od 1. 11. 2016. Hlavní změnu, kterou přináší, je povinnost kupujícího nemovitosti ve všech případech platit daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 4 % z nabývací hodnoty. Nabývací hodnota nemusí být stejná jako kupní cena nemovitosti. Určuje se na základě znaleckého posudku nebo na základě tabulkové hodnoty nemovitosti. Před účinností novely bylo možné, pokud se prodávající a kupující dohodli, aby tuto daň (dříve daň z převodu

[95] ZÁMEČNÍK, Petr. Developeři straší růstem cen bytů. Co na to ČSÚ?. *Hypoindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum, 2017 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/clanky/developeri-strasi-rustem-cen-bytu-csu/

nemovitosti) platil prodávající. Kupující byl v pozici ručitele. Ručil za to, že prodávající daň zaplatí. Pokud tak neučinil, daň musel doplatit kupující. Cílem novely je zvýšit výběr této majetkové daně (redukovat nedoplatky) a vymahatelnost od kupujících.[96]

Od této daně jsou osvobozeny novostavby při prvním převodu dokončené stavby, jednotky a pozemku (jehož součástí je dokončená stavba) nebo převody staveb a jednotek s povoleným předčasným užíváním.[97]

Důsledek:

Prodávající, kteří platili daň před účinností novely, byli od tohoto nákladu osvobozeni. Nyní musí daň v každém případě platit kupující. Pokud kupující nemovitosti financuje svůj záměr pomocí hypotečního úvěru, musí mít kvůli dani z nabytí nemovité věci více našetřeno, protože banky tuto daň v rámci hypotečního úvěru nefinancují. Kupujícím tak vrostly náklady při pořizování nemovitosti a kvůli tomuto opatření se zhoršila dostupnost vlastnického bydlení.

Pokud tedy klient nakupuje nemovitost (a nejedná se o novostavbu), musí mít našetřeno minimálně 10 % hodnoty nemovitosti (nejlépe 20 % pokud chce od banky lepší úrokovou sazbu) a další 4 % hodnoty nemovitosti na zaplacení daně z nabytí nemovitých věcí.

Pro lepší názornost byla zvolena ukázka. Pro zjednodušení je uvažován předpoklad, že prodejní cena nemovitosti se rovná hodnotě nemovitosti oceněné znalcem. Ve skutečnosti se však tyto veličiny málokdy rovnají, obzvlášť v době, kdy jsou ceny nemovitostí tažené nahoru vysokou poptávkou a nízkou nabídkou.

Pokud chce klient koupit nemovitost (která není osvobozena od daně z nabytí nemovitých věcí) v hodnotě 4 milionů korun a chce lepší úrokovou sazbu a vyšší pravděpodobnost poskytnutí úvěru (LTV mezi 80 a 90 % poskytují banky jen omezenému okruhu žadatelů), musí mít našetřeno celkem 960 tisíc korun z vlastních zdrojů. Tento legislativní zásah tedy ještě o něco snížil dostupnost nákupu vlastní nemovitosti.

[96] PROCHÁZKA, Jakub. Daň z nabytí nemovitosti: Od listopadu ji nově zaplatí kupující. *BusinessInfo.cz* [online]. Praha: Mladá fronta, 2016 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/dan-z-nabyti-nemovitosti-zaplati-kupujici-novela-prosla-senatem-80802.html

[97] Jak ovlivní nový zákon cenu nemovitostí?. *Měšec.cz* [online]. Praha: Internet Info, 2016 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.mesec.cz/clanky/jak-ovlivni-novy-zakon-cenu-nemovitosti/

Tabulka 3: Vyšší potřeba vlastních zdrojů

Cena nemovitosti = hodnota nemovitosti	4 000 000 Kč
LTV	80 %
Daň z nabytí nemovitých věcí	4 %
	160 000 Kč
Vlastní zdroje na nákup nemovitosti	800 000 Kč
Vlastní zdroje celkem	960 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

3 Hypoteční trh a jeho vývoj

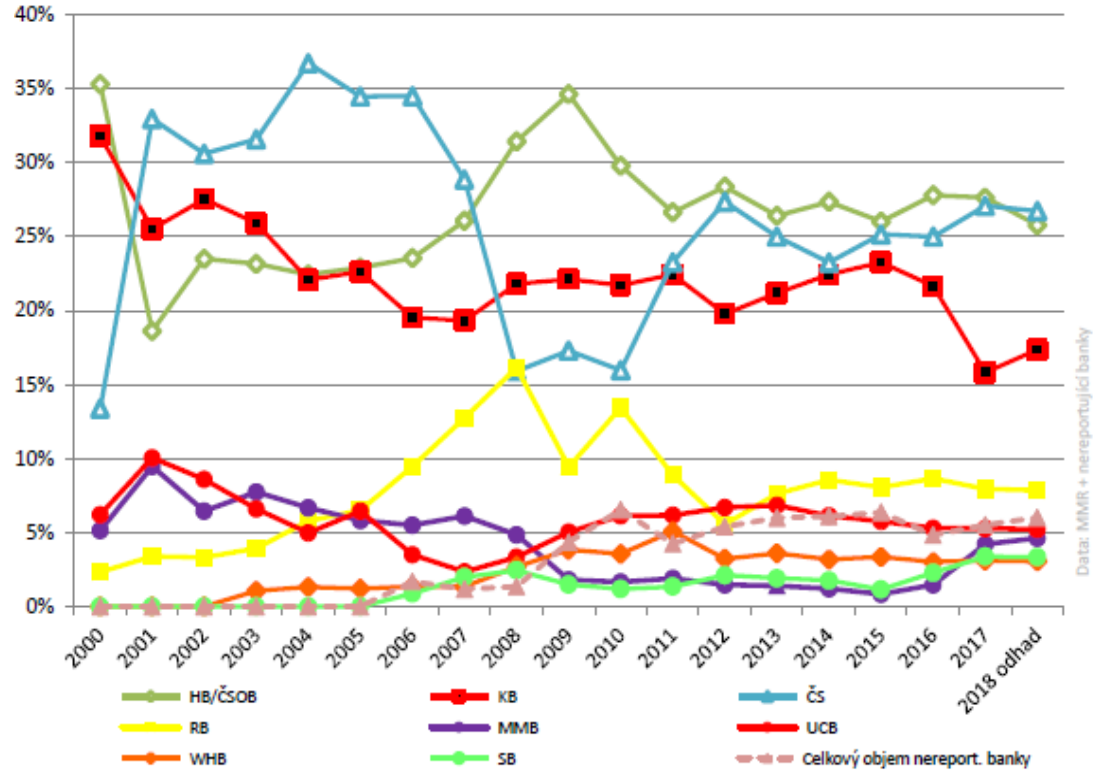
Následující podkapitoly se budou věnovat vývoji hypotečního trhu. Pozornost bude zaměřena především na banky, které na tomto hypotečním trhu působí a dále na vývoj a strukturu produkce hypotečních bank.

3.1 Banky na trhu hypotečních úvěrů

Největšími a nejznámějšími poskytovateli hypotečních úvěrů v České republice jsou následující finanční instituce (seřazeno abecedně):

- Air Bank
- Česká spořitelna
- ČSOB
- Equa bank
- Fio banka
- Hypoteční banka
- Komerční banka
- mBank
- Moneta Money Bank
- Oberbank
- Raiffeisenbank
- Sberbank
- UniCredit Bank
- Waldviertler Sparkasse
- Wüstenrot hypoteční banka

Graf 5: Vývoj objemových tržních podílů bank v %



Zdroj: OSTATEK, Libor a kol. Kvartální analýza 04/2017, období leden až prosinec, výhled 2018: Hypoexpert. NEWVALUES, 2018.

Graf 5 znázorňuje, jak se výše uvedené banky dělí o tržní podíl na hypotečním trhu. Největší tržní podíly v produkci hypotečních úvěrů ve sledovaném období mají 3 banky: Hypoteční banka, Komerční banka a Česká spořitelna. Výjimku tvoří rok 2008, kdy došlo k propadu tržního podílu České spořitelny a na 3. pozici v tomto roce vystoupala Raiffeisenbank. Místo číslo 4 v posledních letech patří Raiffeisenbank a 5. místo zaujímá UniCredit Bank.

Hypoteční banka (v grafu HB/ČSOB) vznikla v roce 1991 a tržním podílem v posledních letech se řadí na 1. místo. Tato banka specializovaná pouze na hypotéky a patřící do skupiny ČSOB nabízí především klasický účelový hypoteční produkt, neúčelovou hypotéku a v neposlední řadě také refinancování.[98] Hypoteční banka je jedinečná v možnosti sjednat hypoteční úvěr online. Výhoda hypoteční banky oproti ostatním bankám tkví ve specializaci na hypoteční produkty a ostatní související produkty (pojištění). Nevýhoda v jedinečnosti specializace souvisí s nemožností prodeje jiných produktů pod značkou Hypoteční banka (běžné účty, spořicí účty nebo investiční produkty) a zakotvení klienta v bance.

[98] *Hypoteční banka* [online]. Praha: Hypoteční banka [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/

Česká spořitelna (v grafu ČS) je druhý největší poskytovatel hypotečních úvěrů a zároveň jedna z největších bank v České republice (podle údajů za rok 2016 největší podle počtu poboček, zaměstnanců, bankomatů a klientů). Kořeny jejího vzniku sahají až do roku 1825. V současnosti patří do rakouské skupiny Erste Group. V nabídce produktů je například klasická Hypotéka České spořitelny, Americká hypotéka, možnost refinancování a Hypoúvěr od Buřinky.[99]

Třetím největším poskytovatelem hypotečních úvěrů je **Komerční banka** (v grafu KB**).** Tato banka patřící do francouzské skupiny Société Générale vznikla v roce 1990. Ve sledovaném období patří ke třem největším bankám, co se tržního podílu týče. K nabízeným produktům patří klasický Hypoteční úvěr, Americká hypotéka, Předhypoteční úvěr a Rychloúvěr MPSS (jedná se o překlenovací úvěr ze stavebního spoření).[100]

Čtvrtou největší bankou v oblasti poskytování hypotečních úvěrů je **Raiffeisenbank** (v grafu RB), která začala své služby poskytovat v roce 1993. Hlavním akcionářem RB je rakouská Raiffeisen Bank International AG. Jako ostatní banky nabízí klasický účelový hypoteční úvěr s názvem Klasik (dále také Klasik plus, což je forma předhypotečního úvěr), neúčelový úvěr Univerzál a hypotéku na pronájem s názvem Profit. Dalším produktem je Hypotéka se zápočtem úspor s názvem Offset (klient uloží své úspory na spořicí účet a úročí se pouze rozdíl mezi nesplacenou jistinou a zůstatkem na spořicím účtu). Posledním produktem, který Raiffeisenbank poskytuje, je Kontokorentní hypotéka, která umožňuje v období čerpání libovolně čerpat peníze, vkládat je zpět či dokonce hypotéku splatit. Po období čerpání je hypotéka převedena na klasické anuitní splácení s pevnou úrokovou sazbou.[101]

Unicredit Bank (v grafu UCB) je dalším z významných hráčů na hypotečním trhu. Nabízí klasickou hypotéku na bydlení U hypotéka a refinancování hypotečního úvěru.[102]

Moneta Money Bank (v grafu MMB), která dříve patřila do mezinárodní skupiny General Electric a nesla název GE Money Bank, poskytuje klasickou účelovou hypotéku na bydlení,

---

[99] *Česká spořitelna* [online]. Praha: Česká spořitelna [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.csas.cz/cs/osobni-finance

[100] *Komerční banka* [online]. Praha: Komerční banka [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky

[101] *Raiffeisenbank* [online]. Praha: Raiffeisenbank [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.rb.cz/osobni/hypoteky

[102] *Unicredit Bank* [online]. Praha: Unicredit Bank [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane.html#Uvery

Pružnou hypotéku (snížení úrokové sazby na základě úspor na běžném účtu), Americkou hypotéku, refinancování hypoték a také speciální hypotéku pro živnostníky.[103]

Sberbank (v grafu SB) na českém trhu působí od roku 1993 (od roku 1997 jako samostatná akciová společnost). V produktovém portfoliu hypotečních úvěrů Sberbank je účelová hypotéka s názvem FÉR hypotéka, Americká hypotéka, refinancování hypoték a v případě dočasně nedostatečné zástavy Předhypoteční úvěr.[104]

Poslední bankou, která má významný tržní podíl je **Wüstenrot hypoteční banka** (v grafu WHB). Banka nabízí Hypotéku pro vlastní bydlení (klasická účelová hypotéka), Hypotéku Refin a Hypotéku na cokoli (neúčelová hypotéka).[105]

Do **nereportujících bank** v grafu jsou zahrnuty následující banky: Air Bank, Equa bank, mBank, Oberbank, Fio banka a Waldviertler Sparkasse.

3.2 Vývoj hypotečního úvěrování

Následující tabulka ukazuje počty a objemy sjednaných úvěrů zajištěných nemovitostmi (které uzavřeli poskytovatelé hypotečních úvěrů s občany, podnikatelskými subjekty a municipalitami) v jednotlivých letech:

Tabulka 4: Vývoj objemu a počtu poskytnutých úvěrů zajištěných nemovitostmi

Rok	**Počet**	**Objem (tis. Kč)**
2001	14 837	24 810 349
2002	21 545	30 310 167
2003	32 165	47 596 947
2004	41 815	68 126 005
2005	52 388	98 320 399
2006	69 189	140 659 780
2007	85 757	184 052 949
2008	69 670	184 985 352
2009	45 229	89 749 795
2010	52 048	95 861 498
2011	72 721	141 197 475
2012	74 745	145 480 324

[103] *Moneta Money Bank* [online]. Praha: Moneta Money Bank [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.moneta.cz/lide/hypoteky
[104] *Sberbank* [online]. Praha: Sberbank [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.sberbankcz.cz/obcane/hypotecni-uvery
[105] *Wüstenrot hypoteční banka* [online]. Praha: Wüstenrot hypoteční banka [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.wuestenrot.cz/#

2013	94 396	176 574 255
2014	87 917	189 561 283
2015	104 044	234 827 156
2016	114 044	284 215 369
2017	108 122	292 993 216

Zdroj: data Ministerstva pro místní rozvoj (2018), vlastní zpracování

V tabulce 5 je rozdělení výše uvedených poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech podle subjektu dlužníka.

Tabulka 5: Rozdělení poskytnutých hypotečních úvěrů podle druhu subjektu dlužníka na občany, podnikatelské subjekty a municipality mezi lety 2001 až 2017

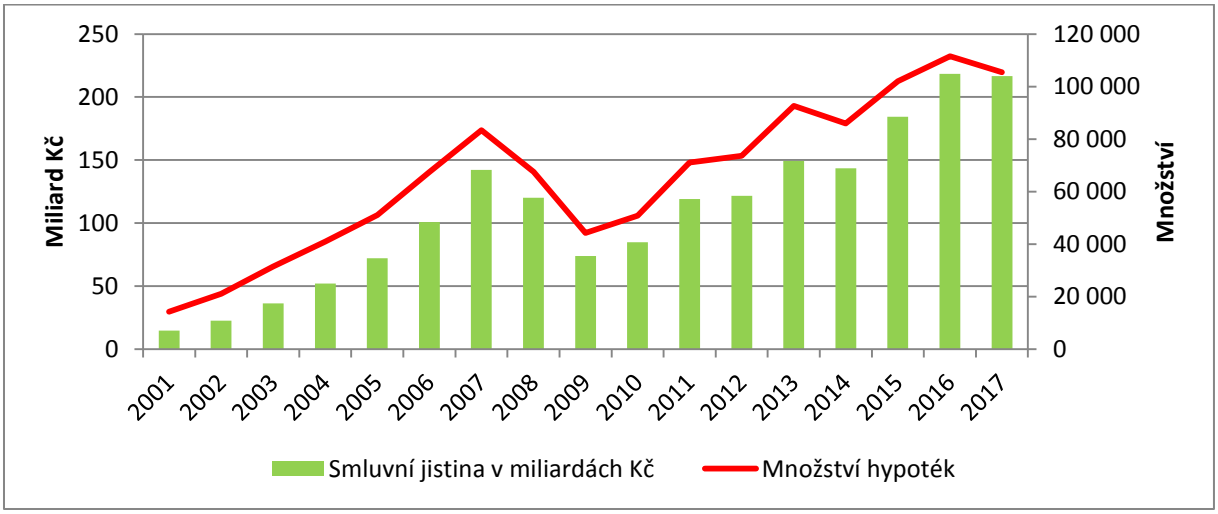
	Občané		**Podnikatelské subjekty**		**Municipality**	
Rok	Počet	Objem v milionech Kč	Počet	Objem v milionech Kč	Počet	Objem v milionech Kč
2001	14 250	14 728	457	8 922	130	1 160
2002	21 002	22 532	430	6 543	113	1 234
2003	31 478	36 212	626	10 581	61	804
2004	40 985	51 959	774	15 491	56	676
2005	51 026	72 069	1 323	25 624	39	627
2006	67 344	100 840	1 807	39 408	38	412
2007	83 344	142 289	2 383	41 486	30	278
2008	67 530	120 090	2 119	64 734	21	161
2009	44 251	73 851	932	15 341	46	557
2010	50 775	84 773	1 256	10 925	17	164
2011	71 088	119 077	1 623	22 007	10	113
2012	73 595	121 598	1 134	23 673	16	210
2013	92 608	149 326	1 718	26 591	70	656
2014	85 878	143 365	1 963	45 325	76	872
2015	101 973	184 293	2 013	49 971	58	563
2016	111 520	218 291	2 439	65 122	85	803
2017	105 448	216 700	2 616	75 447	58	847

Zdroj: data Ministerstva pro místní rozvoj (2018), vlastní zpracování

Graf 6 znázorňuje vývoj objemu a počtu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům. Mezi lety 2001 až 2007 rostl nepřetržitě objem i počet poskytnutých hypotečních úvěrů. Rok 2004 byl v oblasti hypotečních úvěrů významný z hlediska novely zákona o dluhopisech, která umožnila poskytování neúčelových hypotečních úvěrů. Vypuknutí celosvětové finanční krize mělo vliv na pokles objemu a množství hypotečních úvěrů již v roce 2008. Naplno se krize projevila v roce 2009, kdy došlo k propadu počtu i objemu poskytnutých hypotečních úvěru o několik desítek % oproti předchozímu roku. Hypoteční trh se z krize začal pomalu

vzpamatovávat od roku 2010, kdy začal trend růstu počtu i objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. V roce 2015, kdy ČNB přišla s první regulací, objem i počet poskytnutých hypotečních úvěrů občanům i nadále rostl. Zpřísnění regulace ČNB v následujícím roce nemělo vliv na produkci hypotečních úvěrů, která se dokonce ještě zvýšila oproti předchozímu roku. V roce 2016 byl poskytnut rekordní počet hypotečních úvěrů občanům ve výši 111 520 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 218 miliard korun. Rok 2017 byl ve znamení velmi mírného poklesu počtu i objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Vliv na tento mírný pokles mohl mít především prudký růst cen nemovitostí, nutnost přísněji prověřovat úvěruschopnost klientů, zpřísnění regulace ČNB a růst úrokových sazeb. Na základě uvedeného se pro některé domácnosti staly hypoteční úvěry v roce 2017 nedostupné.

Graf 6: Vývoj objemu a počtu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům mezi lety 2001 až 2017

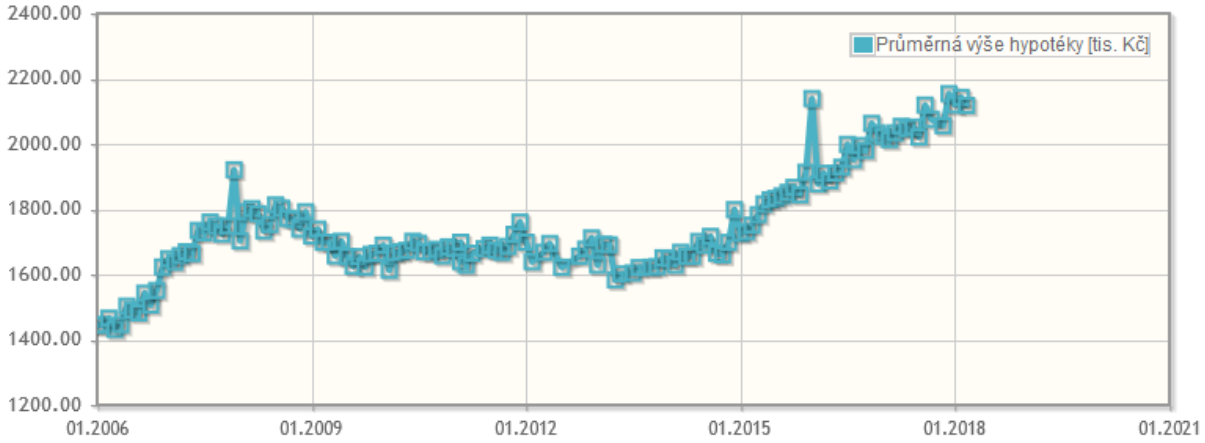


Zdroj: data Ministerstva pro místní rozvoj (2018), vlastní zpracování

3.3 Vývoj průměrné výše hypotečního úvěru

Průměrná výše poskytnutých hypotečních úvěrů v jednotlivých měsících podle dat Fincentrum Hypoindex měla až do poloviny roku 2008 rostoucí trend. Mezi lety 2008 až 2015 se průměrná výše hypotečního úvěru pohybovala přibližně mezi 1,6 až 1,8 milionu korun. Od počátku roku 2015 je možno pozorovat opět rostoucí trend průměrné výše hypotečního úvěru s větším výkyvem v lednu 2016, kdy průměrná výše hypotečního úvěru poprvé překonala hranici 2 milionů korun (průměrná výše za tento měsíc činila 2, 139 milionu korun). Aktuální poslední zveřejněná výše hypotečního úvěru (za březen 2018) činí 2,118 milionu korun.

Graf 7: Průměrná výše hypotečního úvěru

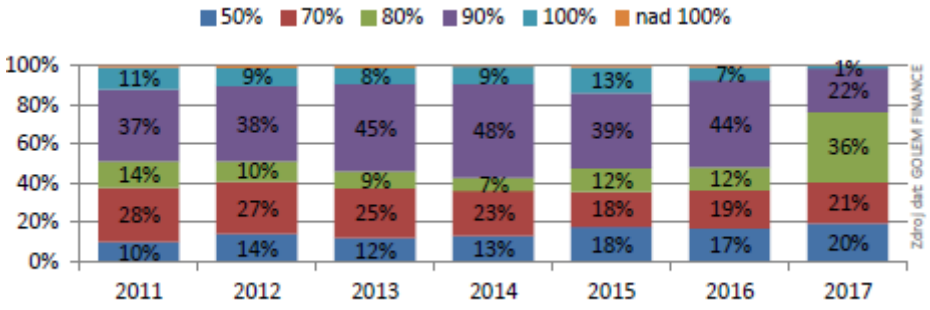


Zdroj: Fincentrum Hypoindex – vývoj. Hypoinex.cz [online]. Praha: Fincentrum [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/

3.4 Vývoj struktury poměru výše úvěru k hodnotě nemovitosti

Graf 8 znázorňuje poměry LTV poskytnutých hypotečních úvěrů makléři společnosti GOLEM FINANCE. Od roku 2011 do 2016 byla průměrná roční produkce hypotečních úvěrů s hodnotou nad 80 % LTV ve výši nad 50 %. Po doporučení ze strany ČNB se v roce 2017 podařilo objem produkce s hodnotami nad 80 % stáhnout na 23 %. Na tento výsledek (vyšší než 15 %) mělo zásadní vliv první čtvrtletí roku 2017 a zároveň i částečně druhé čtvrtletí (kdy některé banky ještě nedodržovaly striktně doporučené limity). V roce 2018 by tento poměr měl ještě více poklesnout.

Graf 8: Struktura LTV (hypoteční úvěry bez refinancování)



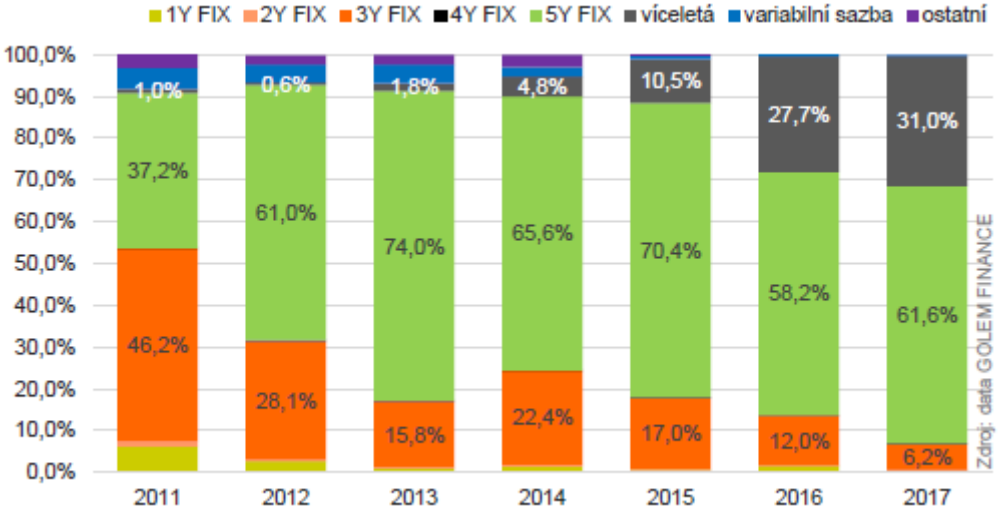
Zdroj: OSTATEK, Libor a kol. Kvartální analýza 04/2017, období leden až prosinec, výhled 2018: Hypoexpert. NEWVALUES, 2018.

3.5 Vývoj struktury délky fixace

Graf 9 znázorňuje vývoj struktury délky fixace poskytnutých hypotečních úvěrů makléři společnosti GOLEM FINANCE. Lze si povšimnout, že nejoblíbenější fixací ve všech letech

sledovaného období je 5 – ti letá fixace. Spolu s poklesem úrokových sazeb rostl zájem o víceleté fixace a klesal zájem o 3 – leté fixace. V roce 2017, kdy došlo k mírnému zvýšení sazeb a medializaci budoucího růstu sazeb se zájem o fixace na více jak 5 let zvýšil. Zájem o délky fixace se řídí především očekáváním trhu o budoucím růstu nebo poklesu úrokových sazeb.

Graf 9: Struktura fixací sjednaných hypotečních úvěrů



Zdroj: OSTATEK, Libor a kol. Kvartální analýza 04/2017, období leden až prosinec, výhled 2018: Hypoexpert. NEWVALUES, 2018.

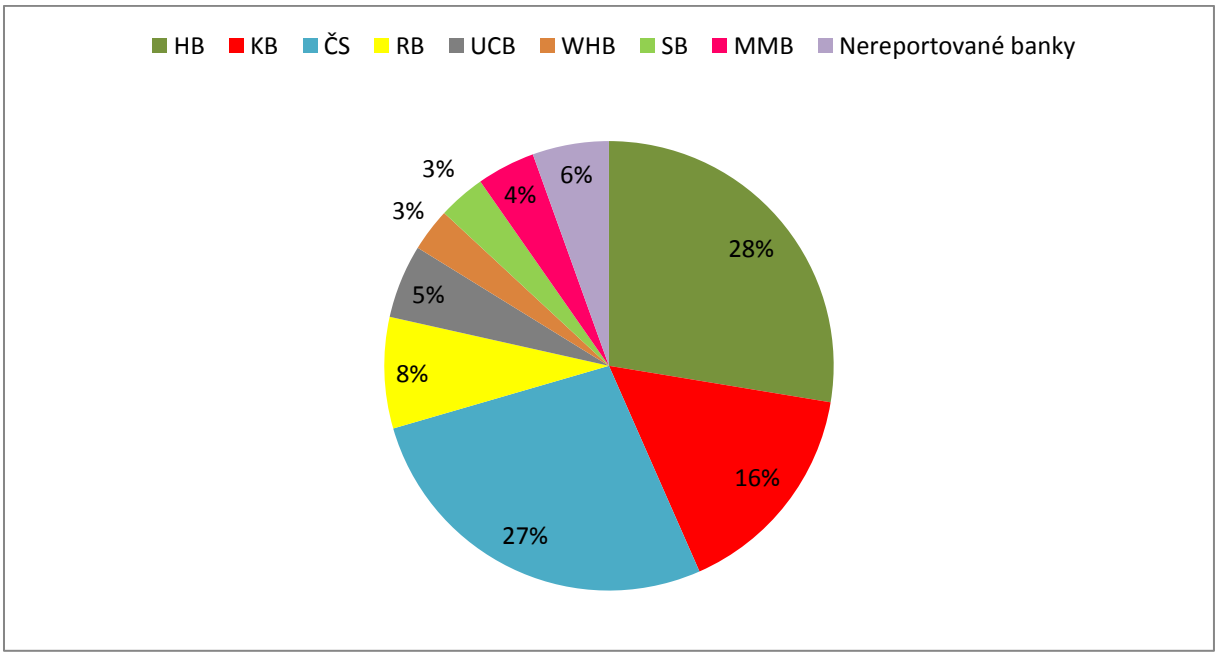
3.6 Trh v roce 2017

Rok 2017 se nesl ve znamení rostoucích úrokových sazeb. Čekalo se, že sazby porostou skokově až o několik desetin % (kvůli novele zákona o spotřebitelském úvěru). K většímu zvýšení sazeb nedošlo kvůli konkurenčnímu boji bank o klienty. V lednu měla průměrná úroková sazba na hypotečním trhu podle Fincetrum Hypoindex hodnotu 1,82 %, v prosinci tato sazba byla na úrovni 2,19 %. Na základě legislativních změn (novela zákona o spotřebitelském úvěru, především zpřísnění kontroly úvěruschopnosti ze strany bank) a doporučení ČNB (snižování limitů LTV) bylo očekáváno, že produkce hypotečních úvěrů klesne oproti rekordnímu roku 2016. K poklesu objemu i počtu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům opravdu došlo, ale jen mírně. Navzdory snížené dostupnosti hypotečních úvěrů některým domácnostem, byla poptávka po nemovitostech a jejich financování stále vysoká z důvodu obav z dalšího zpřísňování regulací.

Inflace na začátku roku 2017 byla již podle ČNB na optimální úrovni, a proto zrušila svůj závazek udržovat kurz nad hranicí 27 korun za euro, což způsobilo posilování koruny. ČNB zároveň v roce 2017 také začala zvyšovat 2T repo sazby.

V roce 2017 obhájily největší tržní podíly 3 banky – Hypoteční banka s 28% podílem, Česká spořitelna s podílem 27 % a Komerční banka na 3. místě s podílem 16 % (její tržní podíl v roce 2017 spadl oproti předchozímu roku, kdy zaujímala 22 % trhu). Pozice číslo 4 patří Raiffeisenbank a 5. místo zaujímá UniCredit Bank. Zbytek trhu (16 %) si mezi sebou dělí další banky (Moneta Money Bank, Sberbank, Wüstenrot hypoteční banka, Air Bank, Equa bank, mBank, Oberbank, Fio banka a Waldviertler Sparkasse).

Graf 10: Tržní podíly českých bank v roce 2017



Zdroj: OSTATEK, Libor a kol. Kvartální analýza 04/2017, období leden až prosinec, výhled 2018: Hypoexpert. NEWVALUES, 2018, vlastní zpracování

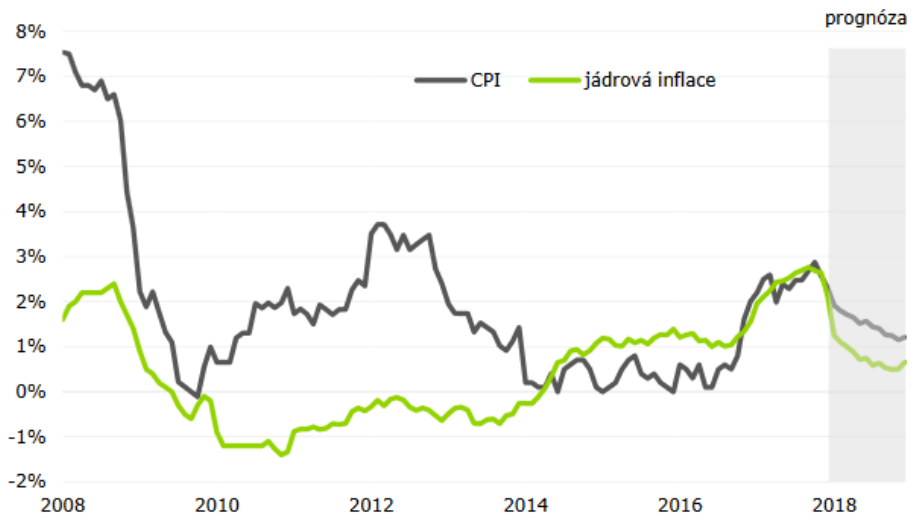
3.7 Výhled do roku 2018

Rychlý růst cen nemovitostí může být indikací přehřívání ekonomiky. Především pokud je v kombinaci s hospodářským růstem, nízkou nezaměstnaností, růstem mezd a nízkými úrokovými sazbami.

Podle analýzy Deloitte by inflace v roce 2018 měla klesnout pod 2 % (graf 11) a mělo by dojít ke zpomalení hospodářského růstu (graf 12, vlivem nižšího růstu poptávky po české produkci

ze zahraničí, dopadu silnějšího devizového kurzu (CZK/EUR) a zvyšujících se úrokových sazeb). Dále je v roce 2018 podle společnosti Deloitte očekávána minimální změna v míře nezaměstnanosti (graf 13), která bude dále tlačit na růst mezd.[106]

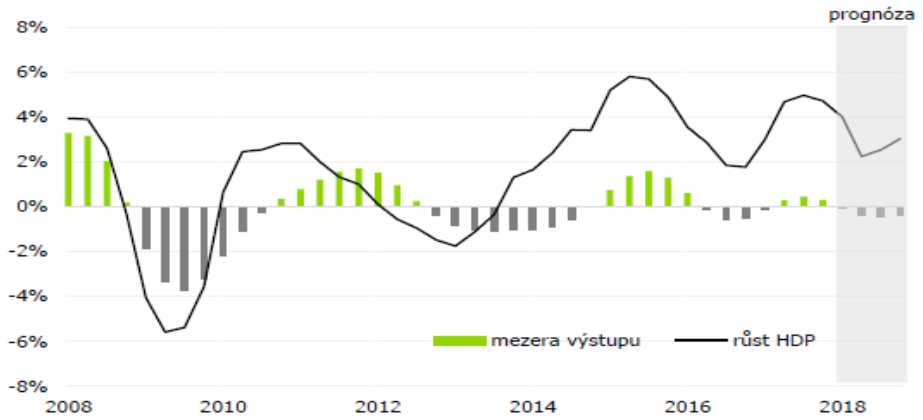
Graf 11: Inflace mezi lety 2008 až 2017 a její prognóza do roku 2018



Zdroj: ČSÚ, ČNB, Deloitte

Zdroj: DELOITTE. Výhled české ekonomiky na rok 2018: Řízené zpomalení. Deloitte [online]. Praha: Deloitte, 2017 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/deloitte-analytics/Vyhled-ceske-ekonomiky-na-rok-2018.pdf

Graf 12: Růst HDP a mezera výstupu mezi lety 2008 až 2017 a její prognóza do roku 2018

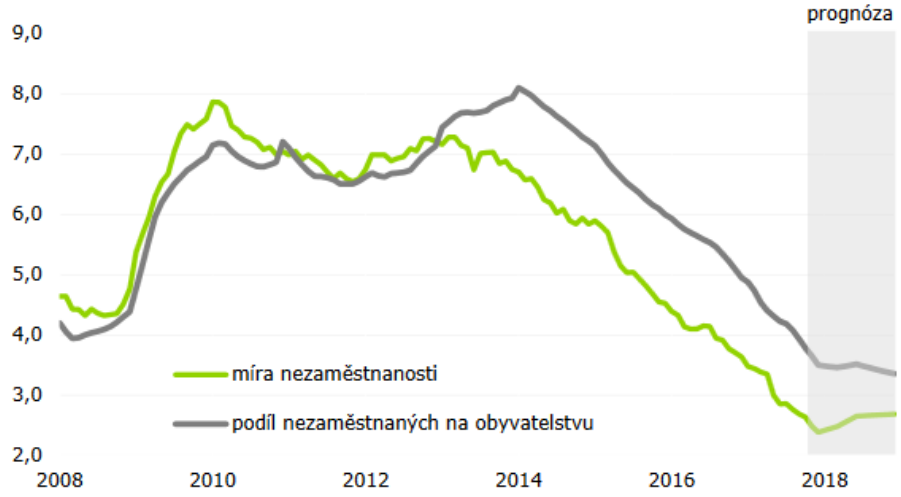


Zdroj: ČSÚ, Deloitte

[106] DELOITTE. Výhled české ekonomiky na rok 2018: Řízené zpomalení. *Deloitte* [online]. Praha: Deloitte, 2017 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/deloitte-analytics/Vyhled-ceske-ekonomiky-na-rok-2018.pdf

Zdroj: DELOITTE. Výhled české ekonomiky na rok 2018: Řízené zpomalení. Deloitte [online]. Praha: Deloitte, 2017 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/deloitte-analytics/Vyhled-ceske-ekonomiky-na-rok-2018.pdf

Graf 13: Nezaměstnanost mezi lety 2008 až 2017 a její prognóza do roku 2018



Zdroj: ČSÚ, MPSV, Deloitte

Zdroj: DELOITTE. Výhled české ekonomiky na rok 2018: Řízené zpomalení. Deloitte [online]. Praha: Deloitte, 2017 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/deloitte-analytics/Vyhled-ceske-ekonomiky-na-rok-2018.pdf

Ceny nemovitostí se vyšplhaly do rekordních výší, úrokové sazby rostou a lidé musí mít našetřeno stále více vlastních zdrojů (minimálně 10 % hodnoty nemovitosti a 4 % hodnoty nemovitosti na zaplacení daně z nabytí nemovité věci). V roce 2018 se očekává další zvyšování sazeb jak ze strany ČNB, tak ze strany bank u hypotečních úvěrů. ČNB může během roku opět zpřísnit limity LTV nebo dávat větší důraz na dodržování ukazatelů DTI a DSTI, což by dále omezilo poskytování hypotečních úvěrů ze strany bank. Vysoké ceny nemovitostí, zvyšující se úrokové sazby a zpřísňování limitů ČNB mohou mít vliv na snížení poptávky po hypotečních úvěrech.

4 Vliv makroekonomických ukazatelů na trh hypotečních úvěrů

Následující část diplomové práce se zabývá grafickou komparací vývoje makroekonomických ukazatelů (HDP, nezaměstnanost, průměrná měsíční mzda, inflace, úroková sazba a ceny nemovitostí) s vývojem objemu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v jednotlivých letech od roku 2001 do 2017.

4.1 Hrubý domácí produkt

Pro porovnání produkce hypotečních úvěrů a HDP v České republice byla využita data o HDP ve stálých cenách, která jsou očištěna o sezónní vlivy. HDP ve sledovaném období rostl od roku 2001 až do roku 2008. Od roku 2004 na tempo růstu příznivě působil vstup České republiky do Evropské unie. Tento vstup umožnil větší zapojení do mezinárodní směny a zlepšení mezinárodního obchodu.[107] V roce 2009 došlo k poklesu HDP o 4,1 %[108] oproti předchozímu roku jako důsledek celosvětové finanční krize, která utlumila mezinárodní obchod, což mělo nepříznivý vliv na Českou republiku. Tato krize z hlediska HDP neměla na Českou republiku dlouhodobý vliv, protože již v roce 2010 došlo k mírnému meziročnímu nárůstu HDP. [109] V roce 2011 se však začala projevovat dluhová krize v eurozóně, která způsobila mírný ekonomický pokles v následujících dvou letech. Pokles ekonomické aktivity byl doprovázen také snižováním inflace. Hrozil pád do deflační spirály. Za existence téměř nulových úrokových sazeb se ČNB rozhodla v roce 2013 využít jeden ze svých měnových nástrojů a zavedla závazek udržovat kurz koruny vůči euru nad hladinou 27 korun za euro. Od roku 2014 začal HDP růst.[110] V roce 2017 HDP vzrostl oproti předchozímu roku o 4,5 %.[111]

---

[107] ČESKÁ AGENTURA NA PODPORU OBCHODU/CZECHTRADE. Makroekonomická analýza zahraničního obchodu ČR – rok 2004. *Businessinfo.cz* [online]. Praha: Česká agentura na podporu obchodu/CzechTrade, 2005 [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: http://www.businessinfo.cz/app/content/files/zpravodajstvi-pro-export/zahranicni_obchod_2004.pdf

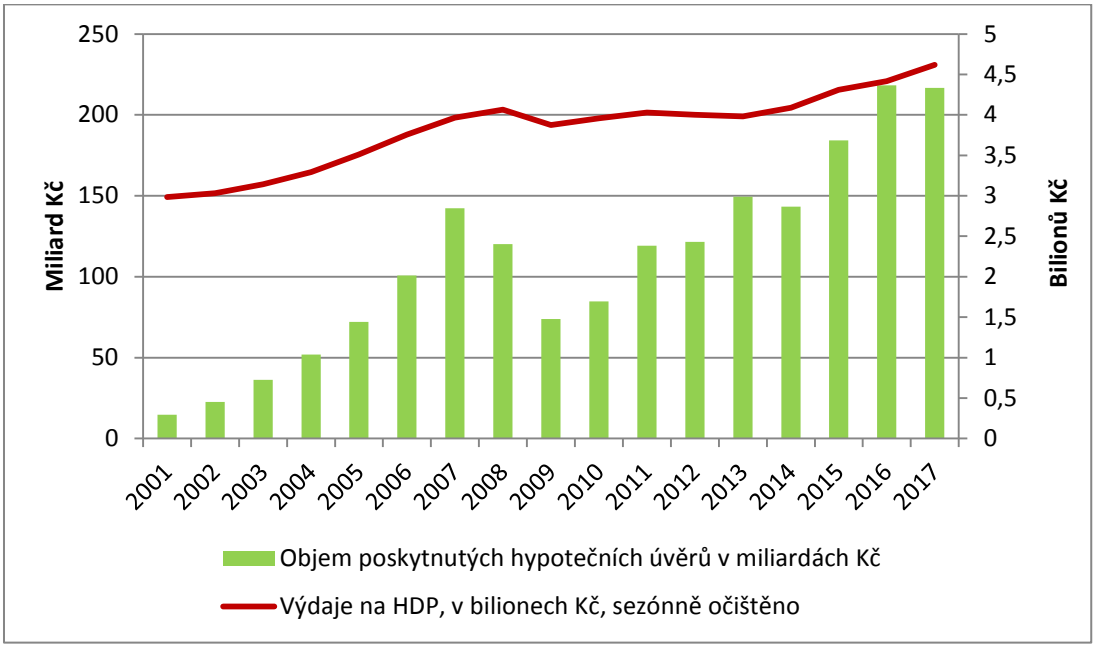
[108] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Národní účty - 4. čtvrtletí 2009. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2010 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/cri/narodni-ucty-4-ctvrtleti-2009-md9g0c80m3

[109] PAVLASOVÁ, Kristina. Analýza hypotečních produktů bank v ČR. Praha, 2015. Diplomová práce. Vysoká škola ekonomická, Fakulta financí a účetnictví

[110] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Ekonomický vývoj na území České republiky. *Historie ČNB* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: http://www.historie.cnb.cz/cs/menova_politika/prurezova_temata_menova_politika/1_ekonomicky_vyvoj_na_uzemi_ceske_republiky.html

[111] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Tvorba a užití HDP - 4. čtvrtletí 2017. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2018 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/cri/tvorba-a-uziti-hdp-4-ctvrtleti-2017

Graf 14: Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům a HDP pomocí výdajové metody mezi lety 2001 až 2017



Zdroj: data Ministerstva pro místní rozvoj, ČNB – databáze časových řad ARAD (2018), vlastní zpracování

Z grafu 14 srovnávajícího HDP a produkci hypotečních úvěrů vyplývá, že vývoj proměnných spolu velmi úzce souvisí. Grafická analýza byla podpořena výpočtem korelačního koeficientu, který vyšel 0,94[112]. Tento výsledek lze ze statistického hlediska interpretovat jako velmi vysoký stupeň korelační závislosti. Provázanost těchto dvou veličin je racionální. Vysoká ekonomická aktivita země je zpravidla spojená s poklesem nezaměstnanosti a růstem mezd.[113] V ekonomice panuje optimismus, lidé mají zaměstnání a stabilní příjmy. Proto zvyšují poptávku po nemovitostech, které financují pomocí hypotečních úvěrů.

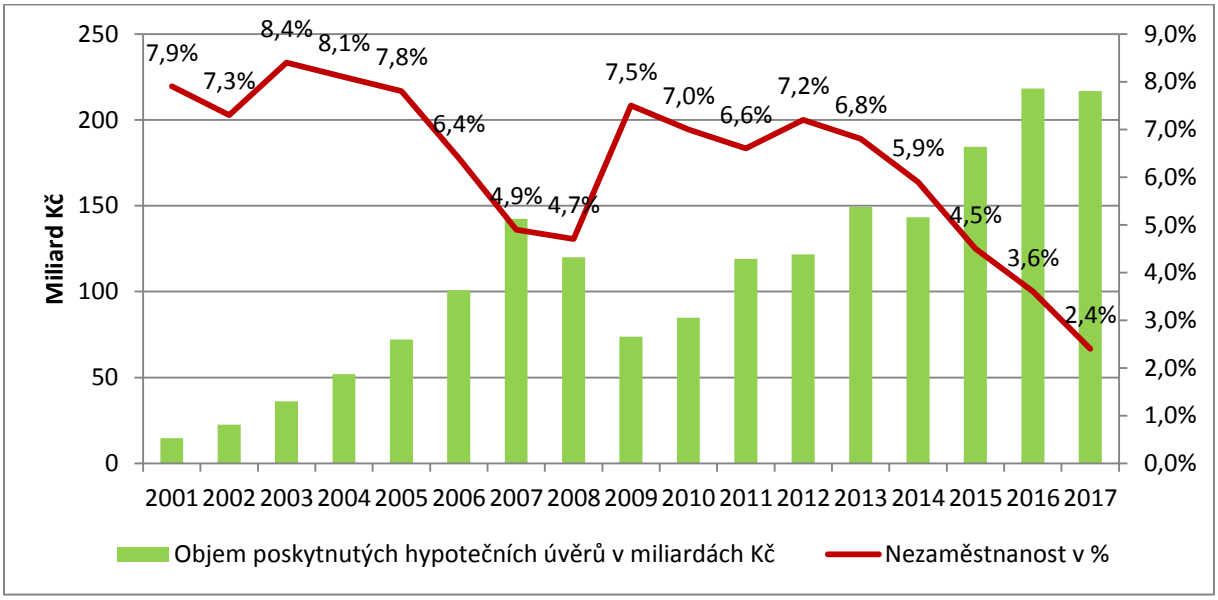
4.2 Nezaměstnanost

Nezaměstnanost je úzce spojená s aktuální výkonností ekonomiky. Ve sledovaném období byla míra nezaměstnanosti nejvyšší v roce 2003, kdy dosahovala 8,4 %. Od tohoto roku postupně klesala. Pokles se zastavil v roce 2008, kdy propukla celosvětová finanční krize. Snížení výkonnosti ekonomiky působilo na zvýšení nezaměstnanosti v následujících letech. K nástupu dlouhodobějšího trendu oživení došlo počátkem roku 2013, kdy nezaměstnanost

[112] Vlastní výpočet na základě dat Ministerstva pro místní rozvoj, ČNB – databáze časových řad ARAD (2018). Jedná se o výpočet na základě ročních dat ve sledovaném období.
[113] PAVLASOVÁ, Kristina. Analýza hypotečních produktů bank v ČR. Praha, 2015. Diplomová práce. Vysoká škola ekonomická, Fakulta financí a účetnictví

začala klesat až do konce sledovaného období každým rokem zaokrouhleně o 1 procentní bod. V roce 2017 byla roční nezaměstnanost na úrovni 2,4 %.

Graf 15: Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům a nezaměstnanosti mezi lety 2001 až 2017



Zdroj: data Ministerstva pro místní rozvoj, ČNB – databáze časových řad ARAD (2018), vlastní zpracování

Z grafu 15 lze vyvodit, že se bude jednat o nepřímou závislost mezi nezaměstnaností a objemem produkce hypotečních úvěrů v jednotlivých letech. V období nízké nezaměstnanosti se zvyšuje poptávka po vlastnickém bydlení financovaném pomocí hypotečního úvěru, protože jsou lidé optimističtí ohledně budoucnosti svých příjmů a nemají obavy ze splácení závazků plynoucích z hypotečních úvěrů. Předpoklad nepřímé závislosti vývoje objemu hypotečních úvěru a nezaměstnanosti v jednotlivých letech byl prokázán výpočtem korelačního koeficientu, který vyšel -0,88[114]. Výsledek lze ze statistického hlediska interpretovat jako vysoký stupeň negativní korelační závislosti.

[114] Vlastní výpočet na základě dat Ministerstva pro místní rozvoj, ČNB – databáze časových řad ARAD (2018). Jedná se o výpočet na základě ročních dat ve sledovaném období.

4.3 Průměrná hrubá měsíční mzda

Průměrná měsíční hrubá mzda vyjadřuje podíl mezd připadající na jednoho zaměstnance v pracovním poměru za měsíc. Jedná se o hrubou mzdu, tedy před snížením o zálohové splátky daně, pojistné na sociální zabezpečení a veřejné zdravotní pojištění.[115]

Graf 16 zachycuje vývoj průměrné hrubé měsíční mzdy v jednotlivých letech. Při poskytování úvěrů banky posuzují příjmy žadatelů o úvěr. Čím vyšší mají žadatelé o úvěr příjmy, tím vyšší mají šanci získat hypoteční úvěr a stává se pro ně dostupnější. Lze proto usoudit, že zvyšování průměrné hrubé mzdy působí kladně na výši produkce hypotečních úvěrů. V grafické analýze si lze povšimnout, že krize z roku 2008 příliš neovlivnila rostoucí trend průměrné mzdy. Nedošlo k propadu průměrné mzdy, tak jako došlo k poklesu v produkci hypotečních úvěrů.

Průměrná hrubá měsíční mzda vykazuje po celé sledované období rostoucí trend kromě roku 2013, kdy došlo k poklesu měsíční hrubé průměrné mzdy pouze v řádech desítek korun. Za rok 2017 je vykazována průměrná měsíční hrubá mzda ve výši 29 504 korun.

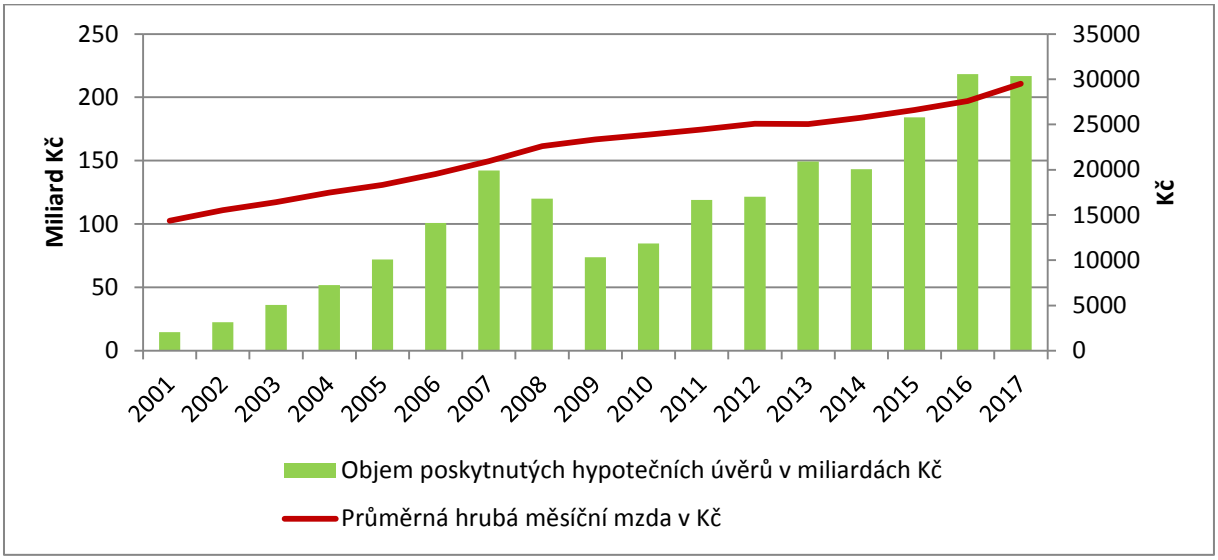
Růst mezd úzce souvisí s nízkou nezaměstnaností. Nízká nezaměstnanost v souvislosti s vysokou poptávkou ze strany firem způsobuje zrychlený růst mezd (zaměstnavatelé se snaží zaměstnance nalákat vyššími mzdami a zároveň na zvyšování mezd působí odborové organizace).

Hodnota korelačního koeficientu vyšla 0,91[116], což značí velmi vysoký stupeň korelační závislosti veličin.

[115] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Průměrná mzda a evidenční počet zaměstnanců - Metodika. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2018 [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/1-pmz_m

[116] Vlastní výpočet na základě dat Ministerstva pro místní rozvoj, ČNB – databáze časových řad ARAD (2018). Jedná se o výpočet na základě ročních dat ve sledovaném období.

Graf 16: Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům a průměrné hrubé měsíční mzdy mezi lety 2001 až 2017

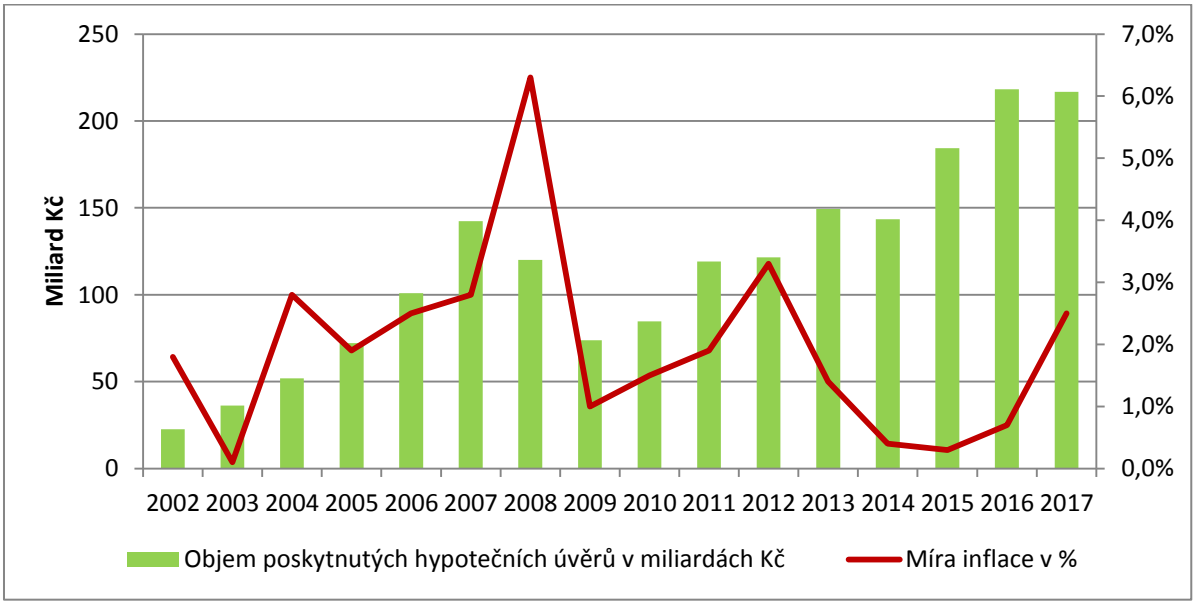


Zdroj: data Ministerstva pro místní rozvoj, ČNB – databáze časových řad ARAD (2018), vlastní zpracování

4.4 Inflace

Dalším důležitým makroekonomickým ukazatelem je inflace. Graf 17 zobrazuje průběh těchto dvou veličin.

Graf 17: Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům a indexu nominální a míry inflace mezi lety 2002 až 2017



Zdroj: data Ministerstva pro místní rozvoj, ČSÚ (2018), vlastní zpracování

Inflace je klíčový ukazatel pro ČNB, která od roku 1998 využívá nástroj cílování inflace k zabezpečení cenové stability. Od počátku roku 2010 je inflační cíl stanoven ve výši 2 % s tolerancí jednoho procentního bodu.[117]

Ve sledovaném období byla inflace nejvyšší v roce 2008, kdy dosáhla hodnoty 6,3 %. Tak vysoký vzestup byl způsoben několika faktory. Mezi nejzásadnější patřilo zvýšení DPH z 5 na 9 %, zvýšení spotřební daně tabákových výrobků, zvýšení cen potravin, energií a nájemného. Dalším faktorem ovlivňujícím vysokou inflaci bylo zavedení regulačních poplatků v sektoru zdravotnictví.[118] V následujícím roce došlo k propadu průměrné míry inflace na 1 %. Důvodem byl především pokles cen nápojů a potravin, pohonných hmot a automobilů.[119] Od roku 2010, kdy byl stanoven inflační cíl ve výši 2 %, do roku 2012 inflace rostla (v tomto roce nepatrně překročila horní hranici pásma 3 %). Kvůli hrozbě deflační pasti se ČNB rozhodla pro kurzový závazek, ke kterému přistoupila na konci roku 2013. Na cestě k opětovnému zvýšení inflace stály překážky v podobě poklesu cen potravin, energetických surovin a pomalý cenový vývoj v eurozóně.[120] Zvýšení průměrné roční inflace v roce 2016 bylo následováno zrušením kurzového závazku ČNB v dubnu 2017.

Vztah mezi produkcí hypotečních úvěrů a inflací není z grafu příliš zjevný. Obecně platí, že inflace ovlivňuje reálné úrokové sazby. Je nutno rozlišovat mezi nominálními a reálnými úrokovými sazbami. Úroková míra, která je uvedena v úvěrové smlouvě, je nominální. Reálná úroková sazba je nominální úroková sazba očištěná o oslabení reálné hodnoty půjčované částky za dané období, které je rovno inflaci. Reálná úroková míra se počítá podle následujícího vzorce[121]:

---

[117] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Cílování inflace v ČR. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/menova_politika/cilovani.html

[118] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Indexy spotřebitelských cen - inflace - prosinec 2008. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2009 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-prosinec-2008-jnh4qq0y4y

[119] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Indexy spotřebitelských cen - inflace - prosinec 2009. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2010 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-prosinec-2009-ppfagb73vl

[120] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Ekonomický vývoj na území České republiky. *Historie ČNB* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: http://www.historie.cnb.cz/cs/menova_politika/prurezova_temata_menova_politika/1_ekonomicky_vyvoj_na_uzemi_ceske_republiky.html

[121] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Co to jsou nominální a reálné úrokové sazby?. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/faq/co_to_jsou_nominalni_a_realne_urokove_sazby.html

Rovnice 9: Výpočet reálné úrokové míry

$$r = (\frac{100 + R}{100 + i} - 1) \times 100$$

- r –reálná úroková míra,
- i – inflace skutečná nebo očekávaná,
- R – nominální úroková sazba.

Z výše uvedeného vzorce vyplývá, že růst inflace snižuje reálnou úrokovou míru. To způsobuje reálné znehodnocení splátky v čase. Neočekávaný růst inflace tedy může zvýhodnit již poskytnutý hypoteční úvěr. *„Inflace snižuje hodnotu úvěru, proto vyhovuje těm, kdo si berou úvěry. Reálná kupní síla dlužné částky i splátky klesá.“*[122]

Korelačního koeficient v hodnotě -0,03[123] naznačuje, že veličiny míra inflace a produkce nových hypotečních úvěrů jsou na sobě nezávislé.

4.5 Úroková sazba

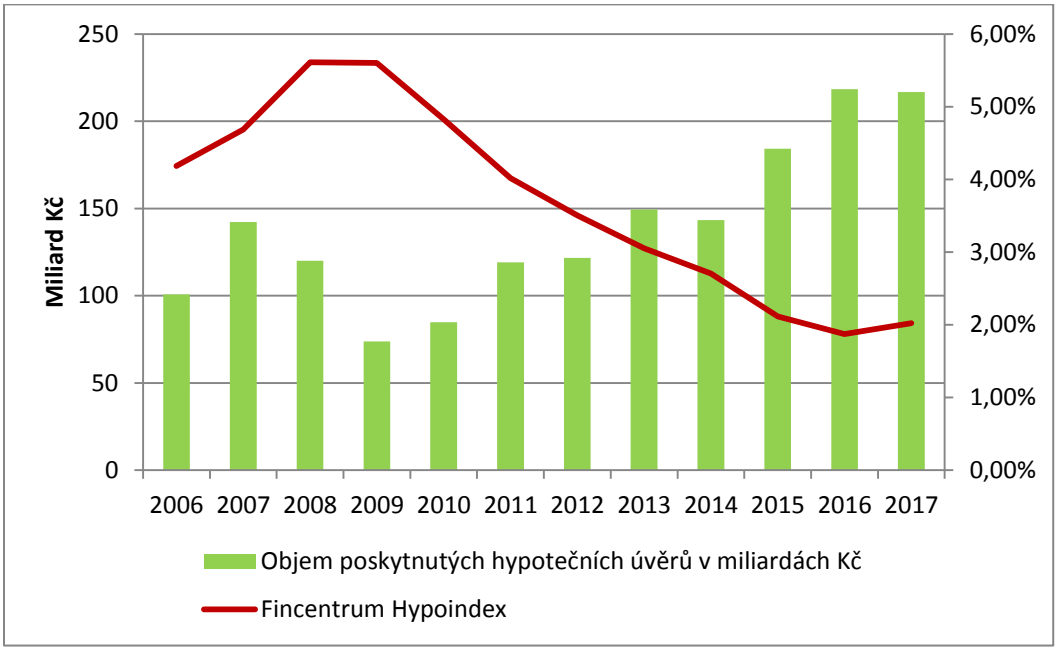
Provázanost veličin úrokové sazby a produkce hypotečních úvěrů je velmi pravděpodobná. Na grafu 18 je zachycen vývoj průměrné úrokové sazby reportujících bank v České republice Fincentrum Hypoindex.[124] Od roku 2010 začal trend dlouhodobého poklesu průměrné úrokové sazby, který narazil na své dno v roce 2016 (sazba Fincentrum Hypoindex byla v listopadu a prosinci roku 2016 na historicky nejnižší úrovni 1,77 %). Čím banky poskytují nižší úrokové sazby, tím je hypoteční úvěr pro žadatele atraktivnější a dostupnější a zvyšuje se zájem o hypoteční úvěry. Naopak vysoké úrokové sazby tlumí zájem o hypoteční úvěry.

[122] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přepracované vydání. Praha: GRADA Publishing, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4

[123] Vlastní výpočet na základě dat Ministerstva pro místní rozvoj, ČSÚ (2018). Jedná se o výpočet na základě ročních dat ve sledovaném období.

[124] Pro účely grafického zpracování dat, byla vypočtena průměrná roční sazba Hypoindex jako vážený průměr jednotlivých měsíčních sazeb, které uvádí portál hypoindex.cz. Přičemž váhami jsou objemy poskytnutých hypotečních úvěrů v jednotlivých měsících.

Graf 18: Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům a průměrné úrokové sazby Fincentrum Hypoindex mezi lety 2006 až 2017



Zdroj: data Ministerstva pro místní rozvoj, Fincentrum Hypoindex (2018), vlastní zpracování

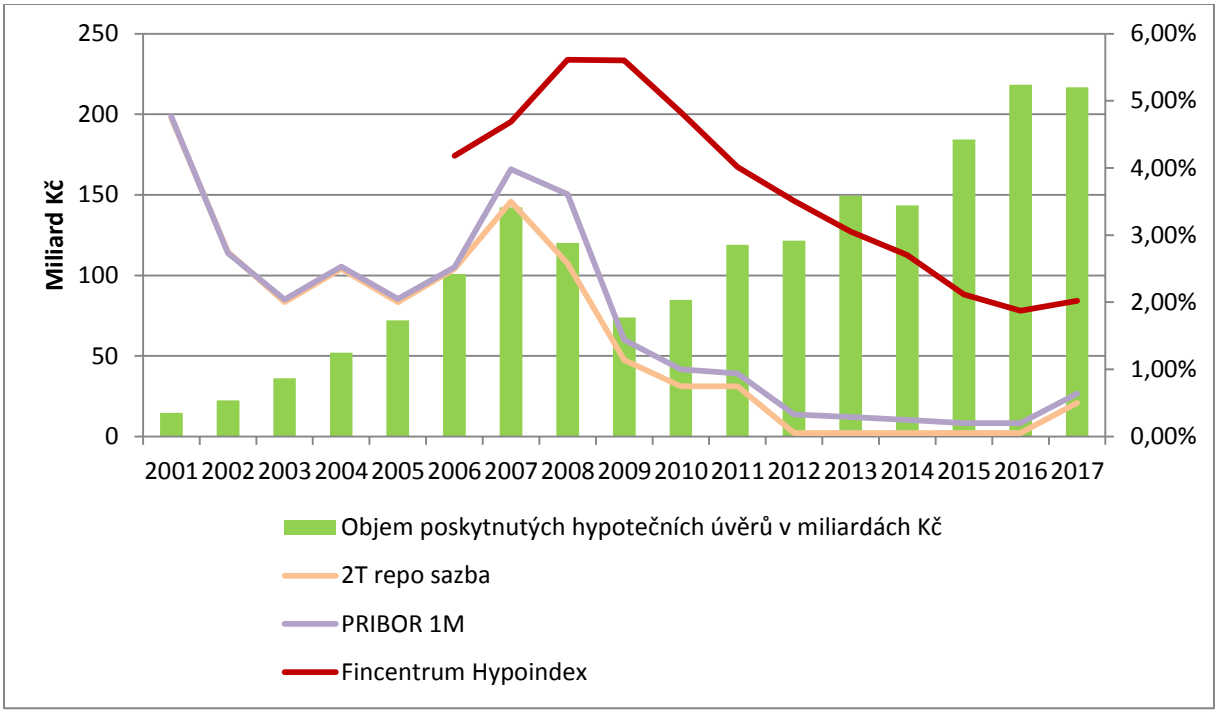
Graf 18 naznačuje, že trend snižování úrokových sazeb je doprovázen trendem růstu produkce hypotečních úvěrů a naopak. Na základě dat z grafu byl proveden výpočet korelačního koeficientu s výslednou hodnotou - 0,86[125]. Výsledek lze interpretovat jako vysoký stupeň negativní korelační závislosti.

Jak bylo uvedeno v kapitolách 1.3.9 Repo sazba a 1.3.10 Úroková sazba na mezibankovním trhu, sazba PRIBOR je ovlivněná 2T repo sazbou, kterou stanovuje ČNB. Z grafu 19 je zřejmé, že spread mezi 2T repo sazbou a sazbou PRIBOR 1M (1M znamená splatnost 1 měsíc) byl ve sledovaném období nejnižší mezi lety 2001 až 2006. Naopak nejvyššího spreadu bylo dosaženo v krizovém roce 2008. Rozdíl netržní 2T repo sazby a tržní mezibankovní sazby vyplývá především z likviditní situace na trhu (v roce 2008 došlo k zamrznutí mezibankovního trhu) a z dodatečných nákladů, které mají banky z důvodu regulací a rizikových nákladů protistrany.[126] Spread se po roce 2008 snížil, avšak už nikdy ne na tak nízkou úroveň, která byla mezi léty 2001 až 2006.

[125] Vlastní výpočet na základě dat Ministerstva pro místní rozvoj, Fincentrum Hypoindex (2018). Jedná se o výpočet na základě ročních dat ve sledovaném období.
[126] ČESKÁ BANKOVNÍ ASOCIACE. Fakta o PRIBORu. *Česká bankovní asociace* [online]. Praha: Česká bankovní asociace [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.czech-ba.cz/cs/fakta-o-priboru

Na grafu 19 lze také pozorovat 2T repo sazbu, která se dlouhá léta (2012 až 2016) blížila nulovým hodnotám, proto pro korigování inflace musela ČNB využít jiný měnový nástroj v podobě kurzového závazku. 2T repo sazba byla mezi léty 2012 až 2016 dlouhodobě na úrovni 0,05 %. K prvnímu zvýšení došlo v srpnu 2017, kdy se ČNB rozhodla zvýšit tuto sazbu o 20 bazických bodů na 0,25 %[127] K dalšímu zvýšení přistoupila ČNB v listopadu 2017, kdy zvedla danou sazbu na 0,5 %. K zatím poslednímu zvýšení 2T repo sazby došlo v únoru roku 2018 o 25 bazických bodů na 0,75 %.[128] Je pravděpodobné, že postupné zvyšování 2T repo sazby bude nadále pokračovat. Tímto dala ČNB najevo, že extrémně nízké úrokové sazby u hypotečních úvěrů se již dotkly svého dna a jsou definitivně u konce.

Graf 19: Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům a úrokových sazeb mezi lety 2001 až 2017



Zdroj: data Ministerstva pro místní rozvoj, ČNB – databáze časových řad ARAD, Fincentrum Hypoindex (2018), vlastní zpracování

Průměrná úroková sazba Fincentrum Hypoindex, za kterou byly poskytovány hypoteční úvěry, nekopíruje vždy trend 2T repo sazby. Největší rozdíl těchto sazeb byl v roce 2009. ČNB v tomto roce snižovala 2T repo sazbu z důvodu recese ekonomiky. Chtěla tak pomoci

[127] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. ČNB zvyšuje úrokové sazby. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka, 2017 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2017/20170803_menove_rozhodnuti.html
[128] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. ČNB zvyšuje úrokové sazby. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka, 2017 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2018/20180201_menove_rozhodnuti.html

ekonomiku oživit a podpořit likviditu na mezibankovním trhu.[129] Banky však kvůli opatrnosti a přetrvávajícímu nedostatku likvidity na snižování v tomto roce téměř nezareagovaly.[130] Postupně od roku 2010 začaly úrokové sazby hypotečních úvěrů klesat. Spolu s růstem 2T repo sazby v roce 2017 došlo také ke zvýšení roční průměrné úrokové sazby Fincentrum Hypoindex u poskytovaných hypotečních úvěrů.

4.6 Ceny nemovitostí

Vývoj cen nemovitostí a vývoj objemu nových hypotečních úvěrů spolu do jisté míry souvisí. Zvyšující se ceny nemovitostí mají vliv na růst objemu produkce hypotečních úvěrů z důvodu potřeby vyššího úvěru. Pokud však ceny nemovitostí překročí určitou hranici, stanou se nedostupné pro stále víc lidí a na produkci hypotečních úvěrů to může mít naopak negativní vliv (pokud se tato část poptávky nepřesune na rekonstrukce či výstavby).

Pro srovnávací analýzu byla použita data v podobě průměrného ročního indexu nabídkových cen bytů, který zveřejňuje ČSÚ. Tento index vychází ze čtvrtletních odhadů nabídkových cen bytů v České republice. Při výpočtu indexu je roku 2010 přisouzena hodnota 100 a je považován za cenový základ.[131]

Ve sledovaném období lze identifikovat prudký růst cen nemovitostí až do roku 2008, kdy vypukla globální finanční krize. Ekonomika se dostala do recese a ceny nemovitostí začaly padat. Po krizi byla nejvýhodnější doba pro nákup nemovitosti během roku 2011. Sledovaný index nabídkových cen bytů v celé České republice v tomto roce klesl na hodnotu 95,1. V následujících letech ceny stoupaly pozvolna do roku 2015, ve kterém se již hladina cen podle sledovaného indexu téměř rovnala úrovni cen nemovitostí před vypuknutím finanční krize. Roky 2016 a 2017 jsou ve znamení zrychleného tempa růstu cen nemovitostí. Sledovaný index je za rok 2017 ve výši 130,7. Zároveň lze sledovat od roku 2012 trend rychlejšího růstu cen nemovitostí v Praze oproti celé České republice. Po roce 2015 ceny nemovitostí již výrazně přesáhly ceny nemovitostí z roku 2008.

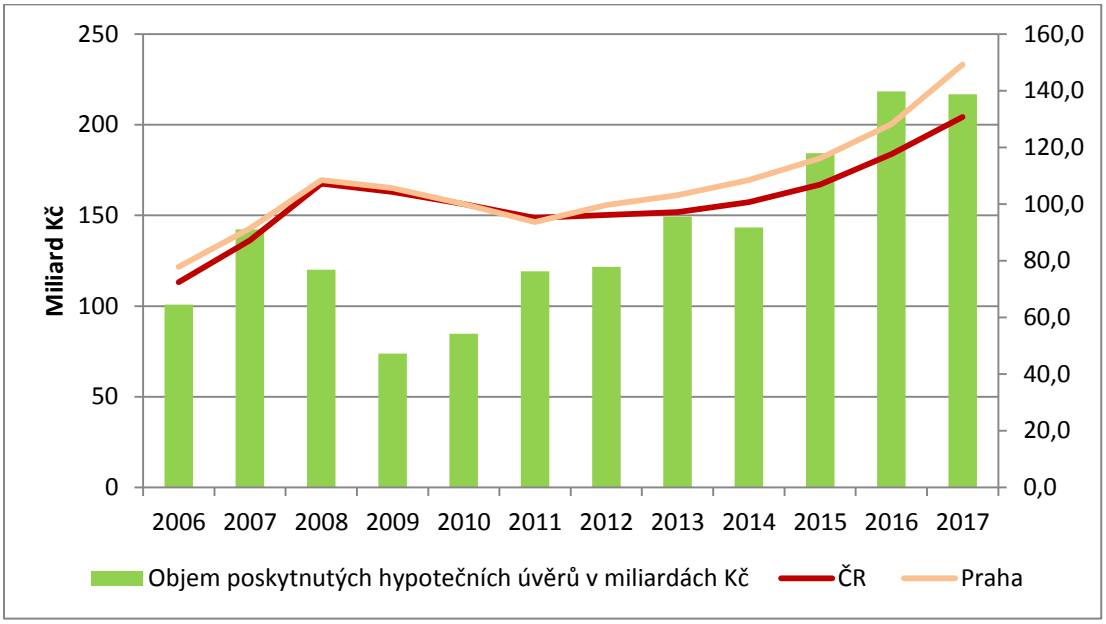
---

[129] PAVLASOVÁ, Kristina. Analýza hypotečních produktů bank v ČR. Praha, 2015. Diplomová práce. Vysoká škola ekonomická, Fakulta financí a účetnictví

[130] ČNB snížila úrokové sazby na rekordní minimum. *Aktuálně.cz* [online]. Praha: Economia, 2009 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/ceska-ekonomika/cnb-snizila-urokove-sazby-na-rekordni-minimum/r~i:article:644322/?redirected=1525942088

[131] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Ceny bytů - Metodika. *Český statistický úřad* [online]. Český statistický úřad: Praha [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu_metodika

Graf 20: Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům a indexů nabídkových cen bytů v České republice a v Praze mezi lety 2006 až 2017



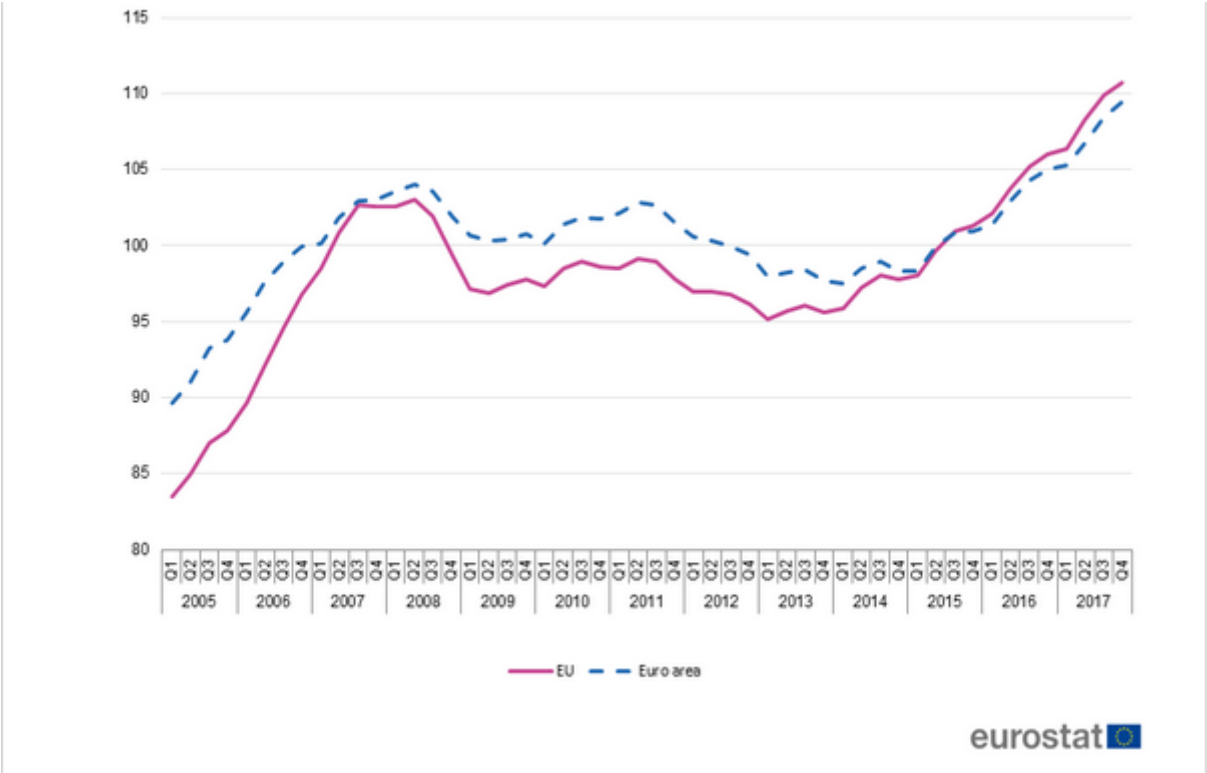
Zdroj: data Ministerstva pro místní rozvoj, ČSÚ (2018), vlastní zpracování

Z vývoje dat v grafu lze usoudit, že se jedná o přímou závislost veličin. Tato domněnka byla potvrzena výpočtem korelace dat z grafu. Hodnota 0,64[132] vypovídá o středním stupni korelační závislosti.

Tento vývoj cen nemovitostí však není záležitostí pouze České republiky, protože pokud ho srovnáme s House Price Indexem (který měří změny cen nemovitostí zakoupených domácnostmi členských států Evropské unie, přičemž roku 2015 je přiřazena hodnota 100), můžeme pozorovat velmi podobný vývoj. V České republice se ovšem jedná o rychlejší tempo růstu.

[132] Vlastní výpočet na základě dat Ministerstva pro místní rozvoj, ČSÚ (2018). Jedná se o výpočet na základě ročních dat ve sledovaném období.

Graf 21: House Price Index zemí Evropské unie mezi lety 2005 až 2017



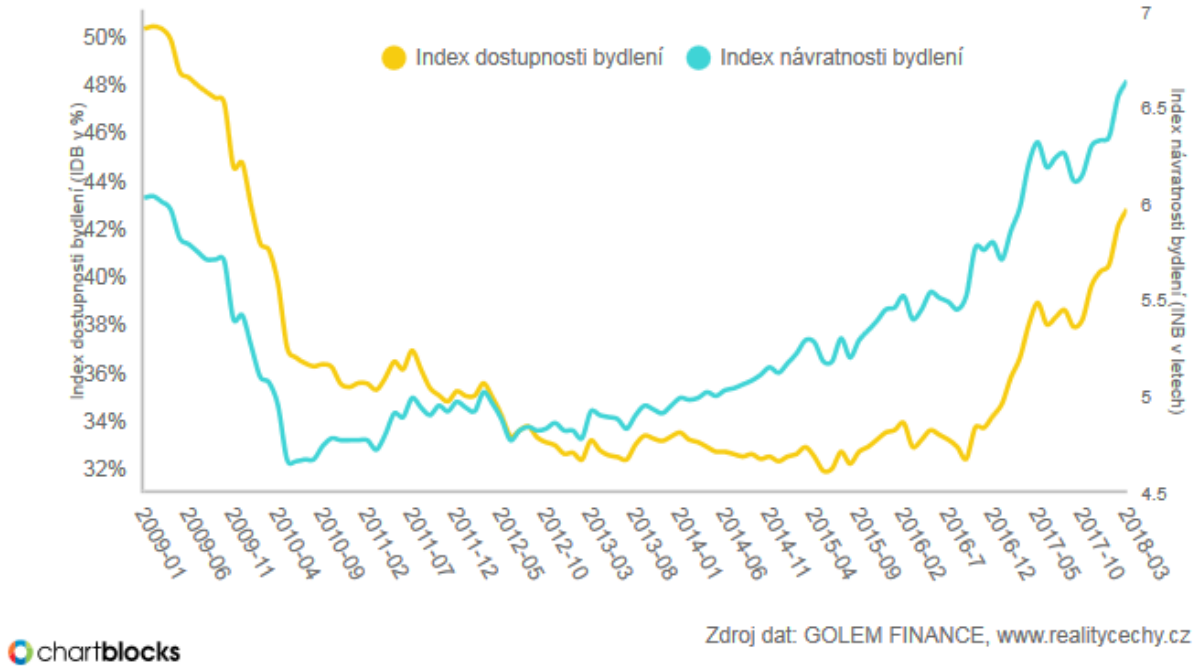
Zdroj: EUROSTAT. Eurostat. Housing price statistics - house price index [online]. Lucemburk: Eurostat, 2018 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index

V souvislosti s vývojem dostupnosti nemovitostí se používají dva indexy: Index dostupnosti bydlení a index návratnosti bydlení. Index dostupnosti bydlení znázorňuje v % poměr mezi průměrnou měsíční splátkou hypotečního úvěru a průměrným čistým měsíčním příjmem domácnosti.[133] Je zjevné, že tento poměr se již šplhá přes 40 %. To znamená, že průměrná česká domácnost vynakládá na splátky více jak 40 % svých čistých měsíčních příjmů. Proto nejspíš ČNB bude chtít prosadit, aby banky více pracovaly s ukazateli DTI a DSTI a dodržovaly doporučené limity. Index návratnosti bydlení vyjadřuje, kolik ročních čistých příjmů potřebuje průměrná domácnost k pořízení bytu (s průměrnou nabídkovou cenou).[134] Je možno sledovat, že Index návratnosti bydlení má od roku 2010 rostoucí trend. Na základě posledních dostupných dat průměrná domácnost potřebuje více jak 6,5 ročních čistých příjmů k pořízení bytu s průměrnou cenou na trhu (je to již více než na počátku roku 2009). Dostupnost vlastnického bydlení se stále zhoršuje. Je to dáno především růstem cen nemovitostí. Ke zlepšení dostupnosti by mohlo dojít poklesem cen nemovitostí nebo

[133] GOLEM FINANCE. Dostupnost bydlení. *GOLEM FINANCE* [online]. Praha: GOLEM FINANCE, 2018 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.golemfinance.cz/cz/dostupnost-bydleni
[134] GOLEM FINANCE. Dostupnost bydlení. *GOLEM FINANCE* [online]. Praha: GOLEM FINANCE, 2018 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.golemfinance.cz/cz/dostupnost-bydleni

zrychleným tempem růstu příjmů českých domácností, které však není očekávané i přesto, že se ekonomice momentálně daří. V období ekonomického růstu se neočekává ani pokles cen nemovitostí, především z důvodu jejich nedostatku.

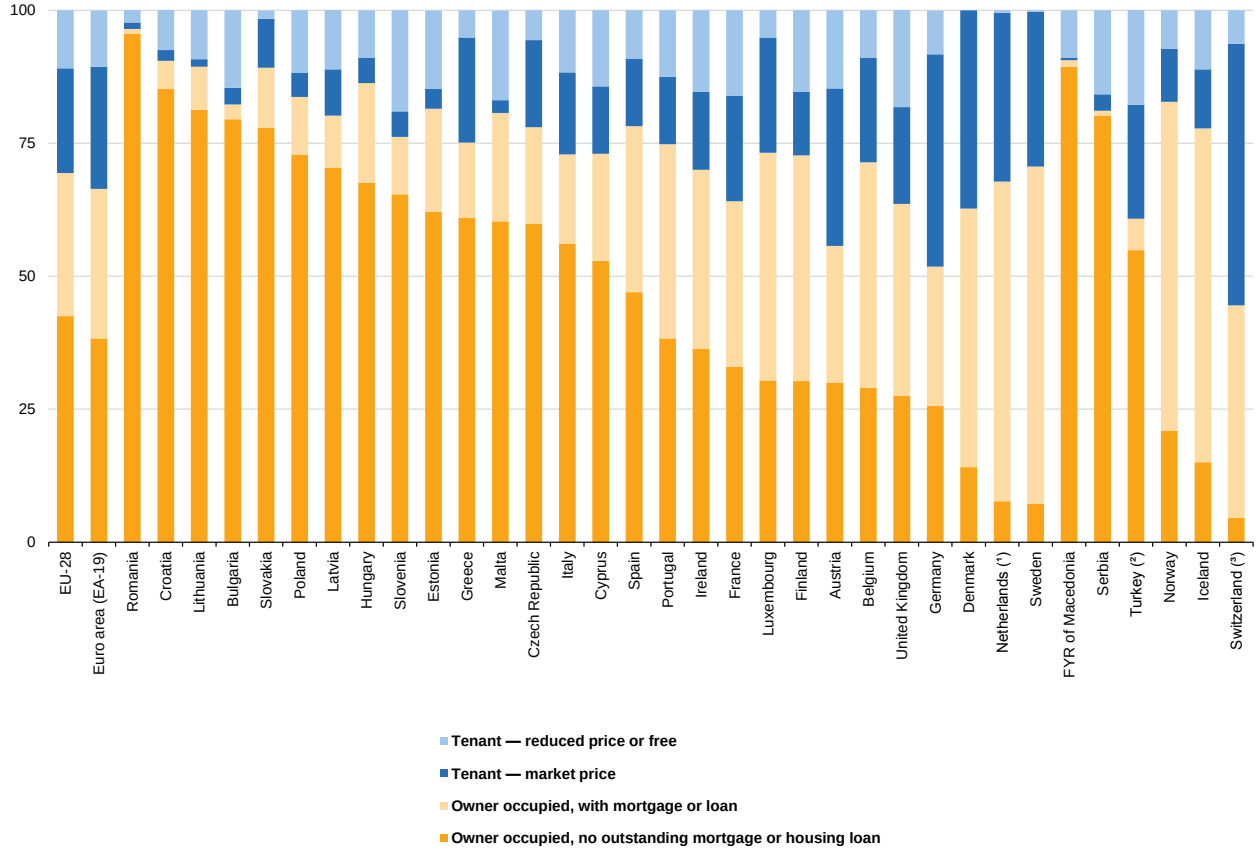
Graf 22: Vývoj indexu dostupnosti a návratnosti bydlení mezi lety 2009 až 2018



Zdroj: GOLEM FINANCE. Dostupnost bydlení. GOLEM FINANCE [online]. Praha: GOLEM FINANCE, 2018 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.golemfinance.cz/cz/dostupnost-bydleni

Ceny nemovitostí také souvisí s preferencí vlastnického bydlení. Pokud většina lidí dává přednost koupi nemovitosti před nájemním bydlením, vzniká na trhu vysoká poptávka po nemovitostech, která působí na růst cen nemovitostí (obzvlášť pokud je nemovitostí na trhu nedostatek). Česká republika patří k zemím Evropy, které mají vysoký poměr vlastnického bydlení. Lidé preferují bydlení ve vlastní nemovitosti (více jak 75 % občanů České republiky), nájem pak využívá méně než 25 %. Oproti tomu ve Švýcarsku více jak 50 % obyvatel využívá nájemní bydlení. V Řecku naopak převládá vlastnické bydlení. V Nizozemí, Švédsku, Norsku a na Islandu bydlí nadpoloviční většina obyvatel ve vlastnickém bydlení s nesplaceným hypotečním nebo jiným úvěrem. Oproti těmto zemím je v České republice menší podíl obyvatel s bydlením ve vlastní nemovitosti s nesplaceným úvěrem.

Graf 23: Rozdělení obyvatelstva Evropy podle právních důvodů užívání nemovitosti v % (poslední aktualizace rok 2015)



Zdroj: EUROSTAT. Eurostat. Distribution of population by tenure status, 2015 (% of population) [online]. Lucemburk: Eurostat, 2018 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Distribution_of_population_by_tenure_status,_2015_(%25_of_population)_YB17.png

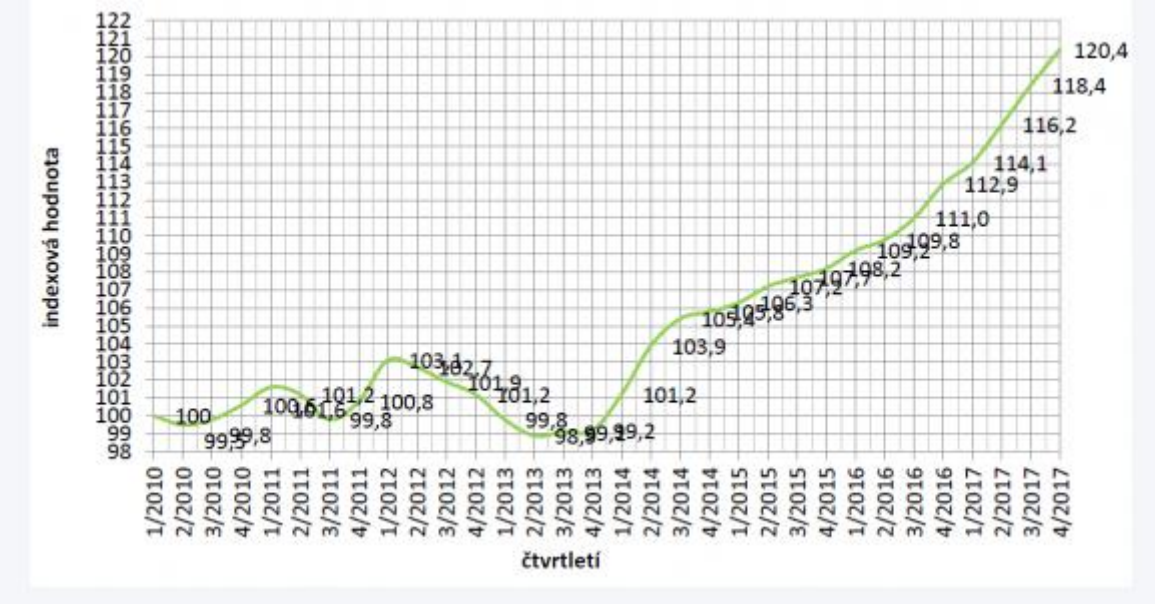
Index Hypoteční banky s názvem HB Index bytových jednotek (založený na tržních odhadech cen nemovitostí, které si pořídili klienti Hypoteční banky) jasně naznačuje, že dochází k velmi výraznému růstu cen nemovitostí. V roce 2016 v posledním čtvrtletí došlo meziročně k růstu cen bytových jednotek o 11 % a v roce 2017 dokonce o 11, 9 %. Na konci roku 2017 byly ceny bytových jednotek o 26,5 % vyšší než počátkem roku 2010.

Graf 24: HB Index - bytové jednotky mezi lety 2010 až 2017

Zdroj: HYPOTEČNÍ BANKA. HB index. Hypoteční banka [online]. Praha: Hypoteční banka, 2017 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/ceny-nemovitosti-dale-rostou-poptavka-mirne-klesa/

Zvyšují se nejen ceny bytů ale i rodinných domů. Od roku 2010 vzrostly ceny domů o 20,4 %. Meziročně jde o pomalejší tempo růstu než u bytových jednotek. V posledním čtvrtletí roku 2016 došlo meziročně k růstu o 4,7 % a v roce 2017 o 7,5 %.

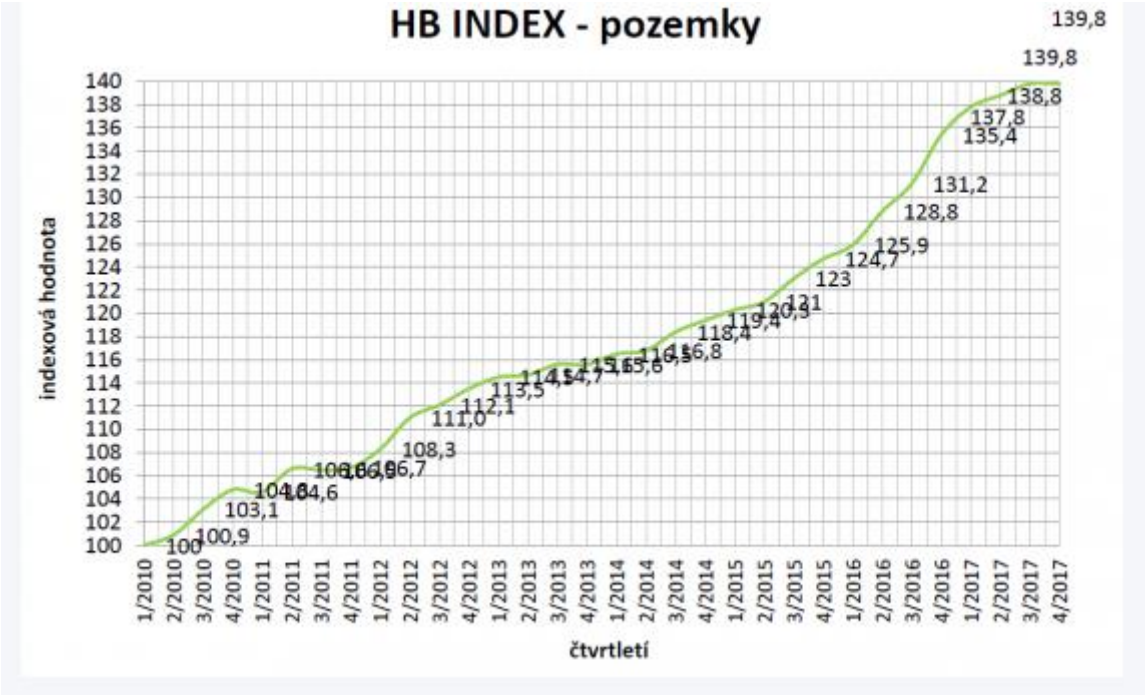
Graf 25: HB Index - rodinné domy mezi lety 2010 až 2017



Zdroj: HYPOTEČNÍ BANKA. HB index. Hypoteční banka [online]. Praha: Hypoteční banka, 2017 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/ceny-nemovitosti-dale-rostou-poptavka-mirne-klesa/

Ceny pozemků narostly od roku 2010 nejrychleji. Na konci roku 2017 jsou dražší oproti roku 2010 téměř o 40 %. Cenu žene nahoru především jejich nedostatek (a to hlavně ve velkých městech a jejich okolí).

Graf 26: HB Index – pozemky mezi lety 2010 až 2017



Zdroj: HYPOTEČNÍ BANKA. HB index. Hypoteční banka [online]. Praha: Hypoteční banka, 2017 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/ceny-nemovitosti-dale-rostou-poptavka-mirne-klesa/

4.6.1 Vlivy na ceny nemovitostí

Milan Roček (konference hypotéka 2017) rozlišuje příčiny aktuálních vysokých cen nemovitostí do 4 kategorií:

- aktuální vlivy (v posledních 2 letech),
- krátkodobé vlivy (v posledních 10 letech),
- střednědobé vlivy (v posledních 25 letech),
- dlouhodobé vlivy (v posledních 70 až 100 letech).[135]

[135] ROČEK, Milan. Příčiny a souvislosti vývoje cen bytů v (nejen) poslední dekádě. [přednáška]. Praha: Konference Hypotéka 2017, 17. 10. 2017 [cit. 2018-05-010]

Aktuální vlivy:

Mezi aktuální vlivy na vysoké ceny nemovitostí patří střet vysoké poptávky po nemovitostech s nízkou nabídkou nemovitostí. Zvýšená poptávka po nemovitostech souvisí s expanzivní částí ekonomického cyklu (roste HDP a mzdy, nezaměstnanost je na nízké úrovni).

Krátkodobé vlivy:

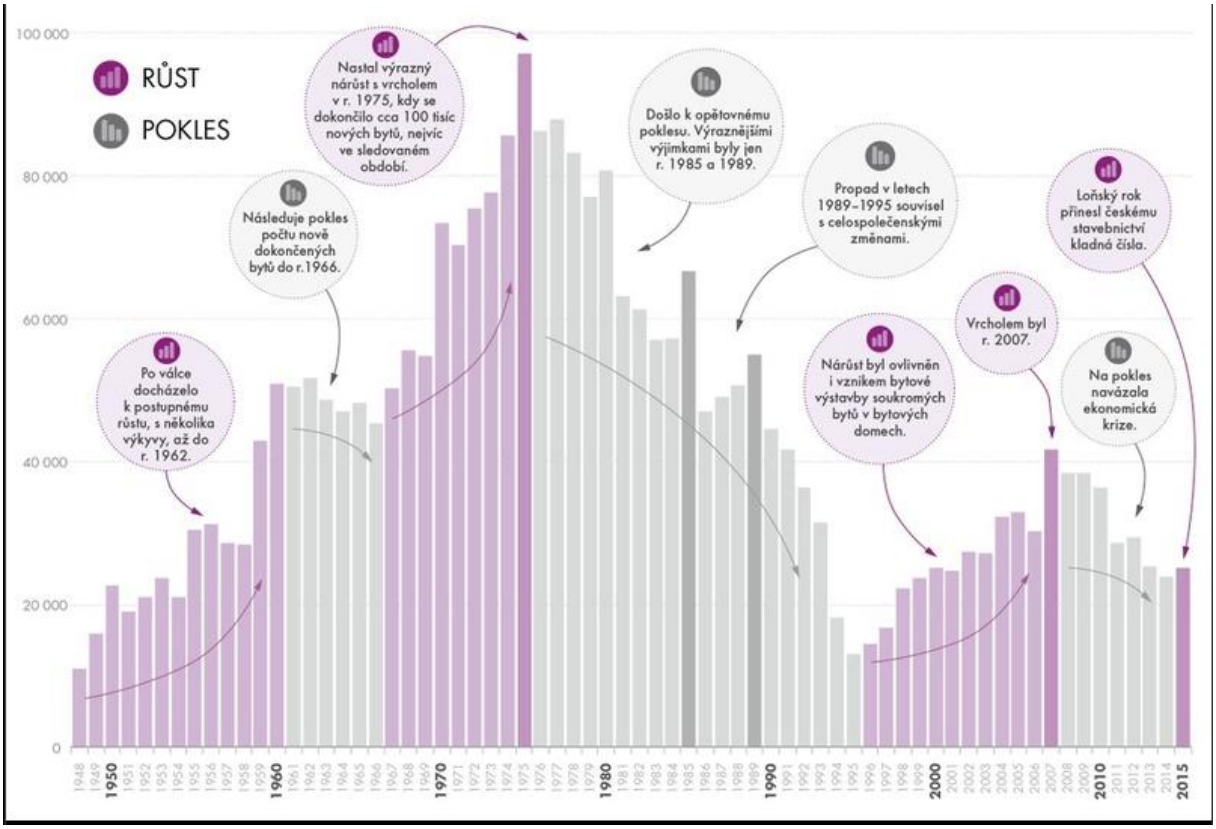
Celosvětová finanční krize, která vypukla v roce 2008, měla dopad na plánování developerských projektů, které v pokrizových letech značně ochladlo. Po roce 2008 došlo k poklesu HDP a zvýšení nezaměstnanosti. Obavy z budoucnosti měly vliv na odložení poptávky po nemovitostech. K realizaci odložené poptávky došlo ve chvíli, kdy přišlo oživení ekonomiky, tedy kolem roku 2014. Odložená poptávka se však potkala s nedostatečnou nabídkou z důvodu výpadku developerských projektů.[136]

Střednědobé vlivy:

Do střednědobých vlivů na vysoké ceny nemovitostí bychom mohli zahrnout podle Milana Ročka například vývoj výstavby bytů. Na grafu 27 vidíme, že největší objem výstavby byl mezi léty 1970 až 1980. V roce 1975 se postavilo nejvíce bytů od roku 1948 (téměř 100 tisíc). Od tohoto roku se počet dokončených bytů už nikdy nedostal na tak vysokou úroveň. V posledních dvou desetiletích dochází k privatizaci městských bytů a tím pádem města ztrácí schopnost sledovat a ovlivňovat dostupnost bydlení formou nájemního bydlení. Trendem se stalo právě vlastnické bydlení.[137]

[136] ROČEK, Milan. Příčiny a souvislosti vývoje cen bytů v (nejen) poslední dekádě. [přednáška]. Praha: Konference Hypotéka 2017, 17. 10. 2017 [cit. 2018-05-010]
[137] ROČEK, Milan. Příčiny a souvislosti vývoje cen bytů v (nejen) poslední dekádě. [přednáška]. Praha: Konference Hypotéka 2017, 17. 10. 2017 [cit. 2018-05-010]

Graf 27: Počet dokončencýh bytů mezi lety 1948 až 2015



Zdroj: KOŘÍNEK, Ondřej. Statistici zmapovali, kde v Česku roste nejvíc nových bytů. Novinky.cz [online]. Praha: Seznam.cz, 2016 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.novinky.cz/ekonomika/401036-statistici-zmapovali-kde-v-cesku-roste-nejvic-novych-bytu.html

<u>Dlouhodobé vlivy</u>:

K dlouhodobým vlivům na růst cen nemovitostí můžeme řadit podle Milana Ročka následující trendy:

Prostřednictvím kvalitní lékařské péče dochází k prodlužování délky života. Dříve bylo obvyklé mezigeneračního bydlení, kdy spolu v jedné domácnosti žilo více generací. Tento trend však v současné době mizí.[138] Dalším trendem je vysoká rozvodovost. Úhrnná rozvodovost podle Českého statistického úřadu za rok 2017 podle předběžných výsledků meziročně vzrostla ze 45 % (rok 2016) na 47 %, kdy průměrná délka trvání manželství je 13,2 let.[139] K růstu cen nemovitostí ve velkých městech přispívá také zesílený zájem migrace do těchto měst. Vysoká rozvodovost a zánik mezigeneračního bydlení má za následek snížení

[138] Mezigenerační soužití je dnes minulostí. Vymizí také mezigenerační solidarita?. *Raiffeisen stavební spořitelny* [online]. Praha: Raiffeisen stavební spořitelny, 2012 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.rsts.cz/mezigeneracni-souziti-je-dnes-minulosti-vymizi-take-mezigeneracni-solidarita/

[139] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Pohyb obyvatelstva - rok 2017. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2018 [cit. 2018-05-21]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/cri/pohyb-obyvatelstva-rok-2017

počtu lidí v domácnosti. Až 66,6 % domácností v Praze jsou jedno nebo dvoučlenné. To přispívá k vyšší poptávce po nemovitostech.[140]

[140] ROČEK, Milan. Příčiny a souvislosti vývoje cen bytů v (nejen) poslední dekádě. [přednáška]. Praha: Konference Hypotéka 2017, 17. 10. 2017 [cit. 2018-05-010]

Závěr

Cílem práce bylo na základě souhrnného představení hypotečního úvěru analyzovat vývoj hypotečního trhu v posledních letech a ten graficky srovnat s vybranými makroekonomickými ukazateli. Dále byla provedena analýza událostí, které v posledních letech ovlivňují hypoteční trh. Jedná se především o dopad legislativních změn a doporučení České národní banky na finanční instituce a klienty.

Hypoteční úvěr je složitější bankovní produkt, proto mu bylo nutné věnovat větší prostor v první části diplomové práce. Hlavní charakteristiky, které představují pevný základ pro komplexní porozumění tomuto produktu, byly doplněné o průběh úvěrového procesu hypotečních úvěrů od podání žádosti až po splácení hypotečního úvěru.

Druhá část diplomové práce analyzuje legislativní a regulatorní dopady. Do zákona o spotřebitelském úvěru (novela zákona č. 257/2016 Sb.) byly hypoteční úvěry zahrnuty poprvé. Klientům tato novela přinesla na jednu stranu řadu výhod, od možnosti provést v určitých termínech mimořádnou splátku úvěru zdarma přes dobu na rozmyšlenou od obdržení návrhu smlouvy až po dřívější obdržení nabídky úrokových sazeb pro další fixační období. Na druhou stranu tato novela ukládá bankám povinnost přísněji prověřovat úvěruschopnost klientů (kdy bankám hrozí riziko neplatnosti smlouvy) a přenáší na banky kurzového riziko v případě úvěrů v cizí měně, což v konečném důsledku vede ke snížení dostupnosti hypotečních úvěrů. Banky se tak přirozeně brání proti rizikům, která na ně zákon přenesl. Před účinností novely panovaly obavy klientů, jak banky zareagují na zmíněnou novelu, proto byla snaha klientů uzavřít hypoteční úvěr ještě před účinností této novely. V kapitole 2.1.10 (Vliv novely zákona na zdražení úvěrů) bylo možné sledovat, že poslední měsíc v režimu starého zákona (listopad 2016) poskytly banky v historii zatím nejvyšší počet i objem hypotečních úvěrů (14 386 nových hypotečních úvěrů v celkovém objemu 29,683 miliard korun). Obavy klientů plynuly především ze skokového zvýšení úrokových sazeb o několik desetin procent, které se očekávalo. Novela na banky totiž přenesla také riziko spojené s předčasným splacením (novela klientům umožňuje splacení úvěru v době, kdy bankám s tímto splacením vznikají náklady, které nemohou po klientovi požadovat). K pozvolnému zvyšování sazeb došlo až počátkem roku 2017, které souviselo spíše se zvyšováním vlastních nákladů bank. Ke skokovému zvýšení sazeb nedošlo z důvodu konkurenčního boje bank o klienty.

Novela zákona o dani z nabytí nemovitých věcí (zákona č. 254/2016 Sb.) je další významnou legislativní změnou. Prodejci nemovitostí, kteří platili daň před účinností novely, byli od tohoto nákladu osvobozeni. Nyní musí daň ve výši 4 % z nabývací hodnoty platit kupující nemovitostí. Pokud kupující financuje nemovitost pomocí hypotečního úvěru, musí mít kvůli dani z nabytí nemovité věci větší objem vlastních prostředků, protože banky tuto daň v rámci hypotečního úvěru nefinancují. Kupujícím tak vrostly náklady při pořizování nemovitosti, což vede ke zhoršení dostupnosti vlastnického bydlení.

Česká národní banka od roku 2015 každý rok vydává Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. V rámci této regulace stanovuje limity LTV, DTI a DSTI, které by měly banky dodržovat. Lze dojít k závěru, že v roce 2017 se pro spoustu domácností stal hypoteční úvěr s hodnotou nad 80 % LTV nedostupný. Ti klienti, kteří získali úvěr s hodnotou mezi 80 – 90 % LTV si za to museli připlatit vyšší úrokovou sazbou. Omezení LTV znesnadnilo pořízení vlastního bydlení lidem, kteří nemají našetřený větší obnos vlastních zdrojů. V současnosti se Česká národní banka snaží prosadit novelu zákona o České národní bance, na základě které by měla pravomoc stanovovat limity LTV, DTI a DSTI přímo ze zákona.

V třetí části diplomové práce byly představeny banky působící na hypotečním trhu a jejich tržní podíly. Dále byl charakterizován vývoj poskytovaných hypotečních úvěrů z hlediska množství, objemu, LTV, délky fixace a průměrné výše hypotečního úvěru. Na závěr třetí kapitoly autor uvedl zhodnocení roku 2017 a výhled do roku 2018.

V kapitole 3.2 Vývoj hypotečního úvěrování bylo možné sledovat, že v roce 2015, kdy Česká národní banka přišla s první regulací, nadále rostl objem i počet poskytnutých hypotečních úvěrů občanům. Navzdory zpřísnění regulace České národní banky v roce 2016 se produkce hypotečních úvěrů meziročně ještě zvýšila (tomuto růstu pomohly extrémně nízké úrokové sazby, vysoká produkce hypotečních úvěrů před účinností novely o spotřebitelském úvěru a obavy z dalšího zpřísňování regulace České národní banky). V roce 2016 byl poskytnut rekordní počet i objem hypotečních úvěrů. Rok 2017 byl již ve znamení velmi mírného poklesu počtu i objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Na tento mírný pokles měl vliv především prudký růst cen nemovitostí, dále regulace České národní banky, povinnost přísnějšího prověření úvěruschopnosti klientů ze strany bank a růst úrokových sazeb. Česká národní banka se snažila tlumit nejen úvěrovou aktivitu, ale i růst cen nemovitostí. Ovšem ne všechny nákupy nemovitostí jsou spojeny s financováním pomocí hypotečních úvěrů. Snížení

dostupnosti hypotečních úvěrů tedy nemá přímý dopad na ceny nemovitostí. V kapitole 4.6 Ceny nemovitostí bylo možno sledovat, že k utlumení nemovitostního trhu nedošlo a v letech 2016 a 2017 ceny nemovitostí dále stoupaly (hlavně z důvodu vysoké poptávky po nemovitostech).

Na základě poslední kapitoly diplomové práce bylo zjištěno, že vývoj produkce hypotečních úvěrů je provázán s vývojem makroekonomických ukazatelů. Grafická analýza byla doplněna o výpočet korelačních koeficientů, které podpořily předpoklady o závislostech proměnných. Růst HDP, který vypovídá o výkonnosti ekonomiky, bývá zpravidla spojován s poklesem nezaměstnanosti (případně růstem mezd). V ekonomice panuje optimismus, lidé mají zaměstnání a stabilní příjmy, proto zvyšují poptávku po nemovitostech, které financují pomocí hypotečních úvěrů. Již z grafické komparace vyplynulo, že veličiny vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů a vývoj HDP a průměrné hrubé měsíční mzdy jsou pozitivně závislé. Naopak grafická analýza vývoje objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v kombinaci s vývojem nezaměstnanosti a úrokových sazeb vypovídá o negativní závislosti proměnných. Provázanost produkce hypotečních úvěrů a úrokových sazeb je racionální. Čím banky poskytují nižší úrokové sazby, tím je hypoteční úvěr pro žadatele atraktivnější a dostupnější a zvyšuje se poptávka po hypotečních úvěrech. Vysoké úrokové sazby naopak tlumí zájem o hypoteční úvěry. U inflace nelze pozorovat žádnou provázanost jejího vývoje s objemem produkce hypotečních úvěrů. Vývoj cen nemovitostí a vývoj objemu nových hypotečních úvěrů spolu do jisté míry souvisí. Zvyšující se ceny nemovitostí mají vliv na růst objemu produkce hypotečních úvěrů z důvodu potřeby vyššího úvěru. Pokud však ceny nemovitostí překročí určitou hranici, stanou se nedostupné pro stále víc lidí a na produkci hypotečních úvěrů to může mít naopak negativní vliv (pokud se ovšem tato část poptávky nepřesune na rekonstrukce či výstavby). V rámci vývoje produkce hypotečních úvěrů a cen nemovitostí byl identifikován střední stupeň závislosti.

Do budoucna je otevřenou otázkou především to, jestli se České národní bance podaří prosadit novelu zákona o České národní bance. Pokud se tak stane, Česká národní banka bude mít nezbytný legislativní nástroj, pomocí kterého by měla pravomoc stanovovat limity LTV, DTI a DSTI přímo ze zákona.

Seznam zkratek použitých v textu

ČNB	Česká národní banka
ČS	Česká spořitelna
ČSOB	Československá obchodní banka
ČSÚ	Český statistický úřad
DSTI	Dept service to income (poměr dluhové služby k příjmu)
DTI	Dept to income (poměr dluhu k příjmu)
ESIP	Evropský standardizovaný informační přehled
HB	Hypoteční banka
HDP	Hrubý domácí produkt
IRS	Interest rates swap (úroková swapová míra)
KB	Komerční banka
LTV	Loan to value (poměr výše hypotečního úvěru k hodnotě zajištění)
MMB	Moneta Money Bank
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
PRIBOR	Prague Internal offered rate (úroková sazba na mezibankovním trhu)
RB	Raiffeisenbank
RPSN	Roční procentní sazba nákladů
SB	Sberbank
SOLUS	Sdružení na ochranu leasingu a úvěrů spotřebitelům
UCB	UniCredit bank
WHB	Wüstenrot hypoteční banka

Seznam rovnic, tabulek a grafů

Rovnice

Rovnice 1: Výpočet LTV 13
Rovnice 2: Výpočet DSTI 14
Rovnice 3: Výpočet DTI 14
Rovnice 4: Výpočet RPSN 16
Rovnice 5: Výpočet korelačního koeficientu 30
Rovnice 6: Výpočet HDP pomocí výdajové metody 31
Rovnice 7: Výpočet obecné míry nezaměstnanosti 31
Rovnice 8: Výpočet úroků z prodlení 39
Rovnice 9: Výpočet reálné úrokové míry 71

Tabulky

Tabulka 1: Poplatky pro zprostředkovatele spotřebitelských úvěrů 42
Tabulka 2: Nárůst měsíčních splátek na základě růstu úrokové sazby 51
Tabulka 3: Vyšší potřeba vlastních zdrojů 53
Tabulka 4: Vývoj objemu a počtu poskytnutých úvěrů zajištěných nemovitostmi 57
Tabulka 5: Rozdělení poskytnutých hypotečních úvěrů podle druhu subjektu dlužníka na občany, podnikatelské subjekty a municipality mezi lety 2001 až 2017 58

Grafy

Graf 1: Objem a počet poskytnutých hypotečních úvěrů v průběhu let 2016 až 2017 43
Graf 2: Průměrná úroková sazba Fincentrum Hypoindex 44
Graf 3: Vývoj úrokové swapové míry 44
Graf 4: Vývoj podílu úvěrů s hodnotami LTV 49
Graf 5: Vývoj objemových tržních podílů bank v % 55
Graf 6: Vývoj objemu a počtu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům mezi lety 2001 až 2017 59
Graf 7: Průměrná výše hypotečního úvěru 60
Graf 8: Struktura LTV (hypoteční úvěry bez refinancování) 60

Graf 9: Struktura fixací sjednaných hypotečních úvěrů 61
Graf 10: Tržní podíly českých bank v roce 2017 62
Graf 11: Inflace mezi lety 2008 až 2017 a její prognóza do roku 2018 63
Graf 12: Růst HDP a mezera výstupu mezi lety 2008 až 2017 a její prognóza do roku 2018. 63
Graf 13: Nezaměstnanost mezi lety 2008 až 2017 a její prognóza do roku 2018 64
Graf 14: Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům a HDP pomocí výdajové metody mezi lety 2001 až 2017 66
Graf 15: Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům a nezaměstnanosti mezi lety 2001 až 2017 67
Graf 16: Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům a průměrné hrubé měsíční mzdy mezi lety 2001 až 2017 69
Graf 17: Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům a indexu nominální a míry inflace mezi lety 2002 až 2017 69
Graf 18: Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům a průměrné úrokové sazby Fincentrum Hypoindex mezi lety 2006 až 2017 72
Graf 19: Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům a úrokových sazeb mezi lety 2001 až 2017 73
Graf 20: Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům a indexů nabídkových cen bytů v České republice a v Praze mezi lety 2006 až 2017 75
Graf 21: House Price Index zemí Evropské unie mezi lety 2005 až 2017 76
Graf 22: Vývoj indexu dostupnosti a návratnosti bydlení mezi lety 2009 až 2018 77
Graf 23: Rozdělení obyvatelstva Evropy podle právních důvodů užívání nemovitosti v % (poslední aktualizace rok 2015) 78
Graf 24: HB Index - bytové jednotky mezi lety 2010 až 2017 79
Graf 25: HB Index - rodinné domy mezi lety 2010 až 2017 79
Graf 26: HB Index – pozemky mezi lety 2010 až 2017 80
Graf 27: Počet dokončencýh bytů mezi lety 1948 až 2015 82

Seznam použité literatury a pramenů

Knižní publikace

DVOŘÁK, Petr. *Komerční bankovnictví pro bankéře a klienty*. 2. aktualizované vydání. Praha: LINDE Praha, 2001. ISBN 80-7201-310-6

HINDLS, Richard a kol. *Statistika pro ekonomy*. 8. vydání. Praha: Professional Publishing, 2007. ISBN 978-80-86946-43-6

POLOUČEK, Stanislav. *Bankovnictví*. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-462-7

PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovnictví v České republice*. 2. dotisk prvního vydání. Praha: Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1180-1

RADOVÁ, Jarmila a kol. *Finanční matematika pro každého*. 8. rozšířené vydání. Praha: GRADA Publishing, 2013. ISBN 978-80-247-4831-3

SŮVOVÁ, Helena a kol. *Specializované bankovnictví*. Praha: Bankovní institut, 1997. ISBN 80-902243-2-6

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přepracované vydání. Praha: GRADA Publishing, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4

Legislativa

Zákon č. 137/2014 Sb., o dluhopisech

Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Internetové zdroje

CBCB. *CBCB CZECH CREDIT BANKING BUREAU* [online]. Praha: CBCB [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: http://www.cbcb.cz/

Co je vinkulace. In: *Hypoteční kalkulačka* [online]. Praha: inFinance [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.hypotecnikalkulacka.cz/slovnik-financnich-pojmu/co-je-vinkulace

Co to je hypoteční úvěr?. *Finance.cz* [online]. Praha: Mladá fronta [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/definice/

ČESKÁ AGENTURA NA PODPORU OBCHODU/CZECHTRADE. Makroekonomická analýza zahraničního obchodu ČR – rok 2004. *Businessinfo.cz* [online]. Praha: Česká agentura na podporu obchodu/CzechTrade, 2005 [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: http://www.businessinfo.cz/app/content/files/zpravodajstvi-pro-export/zahranicni_obchod_2004.pdf

ČESKÁ BANKOVNÍ ASOCIACE. Fakta o PRIBORu. *Česká bankovní asociace* [online]. Praha: Česká bankovní asociace [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.czech-ba.cz/cs/fakta-o-priboru

ČESKÁ BANKOVNÍ ASOCIACE. Nebankovní registr klientských informací (NRKI). *Finanční vzdělávání* [online]. Praha: Česká bankovní asociace [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: http://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/uverove-registry/jake-uverove-registry-jsou-provozovany-v-ceske-republice/nebankovni-registr-klientskych-informaci

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Centrální registr úvěrů. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/centralni_registr_uveru/

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Cílování inflace v ČR. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/menova_politika/cilovani.html

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Co je a co není PRIBOR. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka, 2015 [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2015/20150415_co_je_pribor.html

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Co to jsou nominální a reálné úrokové sazby?. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/faq/co_to_jsou_nominalni_a_realne_urokove_sazby.html

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. ČNB zvyšuje úrokové sazby. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka, 2017 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2018/20180201_menove_rozhodnuti.html

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. ČNB zvyšuje úrokové sazby. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka, 2017 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2017/20170803_menove_rozhodnuti.html

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka, 2015 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2015/download/vestnik_2015_06_20615180.pdf

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka, 2016 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2016/download/vestnik_2016_06_20616180.pdf

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/makroobezretnostni_politika/doporuceni_k_rizeni_rizik/index.html

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka, 2017 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/miranda2/m2/cs/legislativa/vestnik/2017/download/vestnik_2017_07_20717180.pdf

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Ekonomický vývoj na území České republiky. *Historie ČNB* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: http://www.historie.cnb.cz/cs/menova_politika/prurezova_temata_menova_politika/1_ekonomicky_vyvoj_na_uzemi_ceske_republiky.html

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Měnověpolitické nástroje. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2018-05-13]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/menova_politika/mp_nastroje/

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Měnověpolitické sazby ČNB. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka, 2001 [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/menova_politika/zpravy_o_inflaci/2001/2001_duben/boxy_a_prilohy/mp_zpinflace_prilohy_c_01_duben_b1.html

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Metodický list - Mzdy. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/docs/ARADY/MET_LIST/mzdy_cs.pdf

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. O ČNB. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Výpočet úroků z prodlení. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/faq/vypocet_uroku_z_prodleni.html

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Základní informace týkající se oprávnění k poskytování a zprostředkování spotřebitelského úvěru. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/vykon_dohledu

/povolovaci_schvalovaci_rizeni/poskytovatele_spotrebitelskeho_uveru/download/zakladni_info_podnikatele_zsu.pdf

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Zemské peněžní a úvěrní ústavy - část I. *Historie ČNB* [online]. Česká národní banka [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: http://www.historie.cnb.cz/cs/regulace_a_dohled/pocatky_regulace_a_dohledu/zemske_penezni_a_uverni_ustavy_cast_i.html

Česká spořitelna [online]. Praha: Česká spořitelna [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.csas.cz/cs/osobni-finance

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Ceny bytů - Metodika. *Český statistický úřad* [online]. Český statistický úřad: Praha [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu_metodika

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Hrubý domácí produkt (HDP) - Metodika. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2015 [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/hruby_domaci_produkt_-hdp-

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Indexy spotřebitelských cen - inflace - prosinec 2009. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2010 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-prosinec-2009-ppfagb73vl

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Indexy spotřebitelských cen - inflace - prosinec 2008. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2009 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-prosinec-2008-jnh4qq0y4y

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Inflace - druhy, definice, tabulky. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2018 [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Inflace, míra inflace - Metodika. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2018 [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/kdyz_se_rekne_inflace_resp_mira_inflace

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Pohyb obyvatelstva - rok 2017. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2018 [cit. 2018-05-21]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/cri/pohyb-obyvatelstva-rok-2017

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Průměrná mzda a evidenční počet zaměstnanců - Metodika. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2018 [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/1-pmz_m

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Tvorba a užití HDP - 4. čtvrtletí 2017. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2018 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/cri/tvorba-a-uziti-hdp-4-ctvrtleti-2017

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Zaměstnanost a nezaměstnanost podle výsledků VŠPS - Metodika. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2018 [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/zam_vsps

ČNB snížila úrokové sazby na rekordní minimum. *Aktuálně.cz* [online]. Praha: Economia, 2009 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/ceska-ekonomika/cnb-snizila-urokove-sazby-na-rekordni-minimum/r~i:article:644322/?redirected=1525942088

Daňové přiznání: jak si odečíst hypotéku z daní. *Finance.cz* [online]. Praha: Mladá fronta, 2018 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.finance.cz/zpravy/finance/383328-nezapomente-si-odecist-hypoteku-z-dani/

DELOITTE. Výhled české ekonomiky na rok 2018: Řízené zpomalení. *Deloitte* [online]. Praha: Deloitte, 2017 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/deloitte-analytics/Vyhled-ceske-ekonomiky-na-rok-2018.pdf

DSTI (Debt Service To Income). In: *Banky.cz* [online]. Brno: Top-in.cz [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.banky.cz/hypotecni-slovnik/dsti/

DTI (Debt To Income). In: *Banky.cz* [online]. Brno: Top-in.cz [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.banky.cz/hypotecni-slovnik/dti/

EUROSTAT. Eurostat. Distribution of population by tenure status, 2015 (% of population) [online]. Lucemburk: Eurostat, 2018 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Distribution_of_population_by_tenure_status,_2015_(%25_of_population)_YB17.png

EUROSTAT. Eurostat. Housing price statistics - house price index [online]. Lucemburk: Eurostat, 2018 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index

Fincentrum Hypoindex – vývoj. *Hypoinex.cz* [online]. Praha: Fincentrum [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/

GOLEM FINANCE. Dostupnost bydlení. *GOLEM FINANCE* [online]. Praha: GOLEM FINANCE, 2018 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.golemfinance.cz/cz/dostupnost-bydleni

Hypoteční banka [online]. Praha: Hypoteční banka [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/

HYPOTEČNÍ BANKA. HB index. Hypoteční banka [online]. Praha: Hypoteční banka, 2017 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/ceny-nemovitosti-dale-rostou-poptavka-mirne-klesa/

HYPOTEČNÍ BANKA. Výroční zpráva 2016. *Hypoteční banka* [online]. Praha: Hypoteční banka, 2017, s. 126 [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1491/hb_vz2016_cz_web.pdf

Hypoteční zástavní listy. *Finance.cz* [online]. Praha: Mladá fronta [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/hypotecni-zastavni-listy/

Hypotéky podle nového zákona o spotřebitelském úvěru. *Pro-hypotéka.cz* [online]. Pro-hypotéka.cz, 2016 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.pro-hypoteka.cz/kontakt/

In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2017 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Re%C3%A1ln%C3%A1_mzda

Jak ovlivní nový zákon cenu nemovitostí?. *Měšec.cz* [online]. Praha: Internet Info, 2016 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.mesec.cz/clanky/jak-ovlivni-novy-zakon-cenu-nemovitosti/

Komerční banka [online]. Praha: Komerční banka [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky

KOMERČNÍ BANKA. Pojištění schopnosti splácet. *Komerční banka* [online]. Praha: Komerční banka, 2018 [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.kb.cz/cs/obcane/pojisteni/rizikove-zivotni-pojisteni/pojisteni-schopnosti-splacet

KRŮTA, David. Hypoteční úvěry napříč historií. *Hypoindex.CZ* [online]. Praha: Fincentrum, 2017 [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/

LUKEŠOVÁ, Monika. Fincentrum Hypoindex listopad 2016: Strach ze zákona o úvěru poslal sazbu na 1,77 %. *Hypoindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum, 2016 [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-listopad-2016-strach-ze-zakona-o-uveru-poslal-sazbu-na-1-77/

Mezigenerační soužití je dnes minulostí. Vymizí také mezigenerační solidarita?. *Raiffeisen stavební spořitelny* [online]. Praha: Raiffeisen stavební spořitelny, 2012 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.rsts.cz/mezigeneracni-souziti-je-dnes-minulosti-vymizi-take-mezigeneracni-solidarita/

MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb). *Ministerstvo financí České republiky* [online]. Praha: Ministerstvo financí České republiky, 2014 [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349

MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. Novela zákona o dluhopisech vyhlášena ve Sbírce zákonů a nabyde účinnosti dne 1. srpna 2014. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. Praha: Ministerstvo financí České republiky, 2014 [cit. 2018-05-07]. Dostupné z:

https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/kapitalovy-trh/cenne-papiry/2014/novela-zakona-o-dluhopisech-vyhlasena-ve-18496

Moneta Money Bank [online]. Praha: Moneta Money Bank [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.moneta.cz/lide/hypoteky

Mortgage loans. *Europa.eu* [online]. Brussels: European Commission, 2018 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://europa.eu/youreurope/citizens/consumers/financial-products-and-services/mortgages/index_en.htm

Nový občanský zákoník: stavba součástí pozemku. *Advokat-zlinsko.cz* [online]. [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://advokat-zlinsko.cz/novy-obcansky-zakonik-stavba-soucasti-pozemku/

OSTATEK, Libor. Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh?. *Hypoindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum, 2010 [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/

PATRIA FINANCE. Titul 5Y. Patria.cz [online]. Patria Finance, 2018 [cit. 2018-05-10]. Dostupné z: https://www.patria.cz/kurzy/online/sazby.html

PETŘÍČEK, Martin. Nový zákon zdraží hypotéky a může nahnat lidi k lichvářům, míní ekonom. *IDNES.cz* [online]. Praha: Mafra, 2016 [cit. 2018-05-22]. Dostupné z: https://ekonomika.idnes.cz/rozhovor-patrik-nacher-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-pp5-/ekonomika.aspx?c=A161122_2287481_ekonomika_rts

PROCHÁZKA, Jakub. Daň z nabytí nemovitosti: Od listopadu ji nově zaplatí kupující. *BusinessInfo.cz* [online]. Praha: Mladá fronta, 2016 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/dan-z-nabyti-nemovitosti-zaplati-kupujici-novela-prosla-senatem-80802.html

Příloha k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru. *Raiffesien BANK* [online]. Praha: Raiffeisenbank, 2018 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.rb.cz/attachments/PI/hypoteky/zadost_hypotecni_uver_dokumenty_POLE.pdf

Raiffeisenbank [online]. Praha: Raiffeisenbank [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.rb.cz/osobni/hypoteky

Regulace v poradenské praxi: banky. *Broker Trust Blog* [online]. Praha: Broker Trust, 2016 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: http://blog.brokertrust.cz/uverovani/regulace-v-poradenske-praxi-banky/

Sberbank [online]. Praha: Sberbank [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.sberbankcz.cz/obcane/hypotecni-uvery

SOLUS. Přehled registrů. *SOLUS Zájmové sdružení právnických osob* [online]. PRAHA: SOLUS [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.solus.cz/registry-prehled/

SOVOVÁ, Eva. Na finanční poradce a zprostředkovatele začal platit přísný metr. *IDNES.cz/Finance* [online]. Praha: MAFRA, 2016 [cit. 2018-05-09]. Dostupné z:

https://finance.idnes.cz/poradci-povinna-zkouska-a-jak-ziskat-odbornika-flg-/podnikani.aspx?c=A161216_113607_podnikani_sov

Splatnost a splácení hypotečního úvěru. *Finance.cz* [online]. Praha: Mladá fronta [cit. 2018-05-19]. Dostupné z: https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/splaceni/

TÁCHA, Daniel. Žádat o hypoteční nabídku u více bank je teď riziko, míní analytička. *IDNES.cz/Finance* [online]. Praha: MAFRA, 2016 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://finance.idnes.cz/novela-uveroveho-zakona-a-hlavni-novinky-f1i-/pujcky.aspx?c=A161202_142913_pujcky_sov

TOMŠÍK, Vladimír. Limit LTV u hypotečních úvěrů je přirozenou a nutnou součástí řízení rizik. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka, 2016 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/blog_cnb/prispevky/tomsik_20161212.html

Unicredit Bank [online]. Praha: Unicredit Bank [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane.html#Uvery

Wüstenrot hypoteční banka [online]. Praha: Wüstenrot hypoteční banka [cit. 2018-05-09]. Dostupné z: https://www.wuestenrot.cz/#

ZÁMEČNÍK, Petr. Banky ČNB neposlouchají… půjčují více, než mají. *Hypoindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum, 2018 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/clanky/banky-cnb-neposlouchaji-pujcuji-vice-nez-maji/

ZÁMEČNÍK, Petr. Developeři straší růstem cen bytů. Co na to ČSÚ?. *Hypoindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum, 2017 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/clanky/developeri-strasi-rustem-cen-bytu-csu/

ZÁMEČNÍK, Petr. Kořen všeho zla: Finanční zprostředkovatelé. *Hypoindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum, 2017 [cit. 2018-05-08]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/clanky/koren-vseho-zla-financni-zprostredkovatele/

Jiné zdroje

ROČEK, Milan. Příčiny a souvislosti vývoje cen bytů v (nejen) poslední dekádě. [přednáška]. Praha: Konference Hypotéka 2017, 17. 10. 2017 [cit. 2018-05-010]

OSTATEK, Libor a kol. Kvartální analýza 04/2017, období leden až prosinec, výhled 2018: Hypoexpert. NEWVALUES, 2018

Závěrečné práce

PAPP, Ondrej. *Hypoteční trh a jeho vývoj v ČR*. Praha, 2016. Diplomová práce. Vysoká škola ekonomická, Fakulta financí a účetnictví

PAVLASOVÁ, Kristina. *Analýza hypotečních produktů bank v ČR*. Praha, 2015. Diplomová práce. Vysoká škola ekonomická, Fakulta financí a účetnictví

VOLDŘICH, Milan. *Komunikační strategie Raiffeisenbank a.s. v oblasti hypotečních úvěrů*. Praha, 2015. Bakalářská práce. Vysoká škola ekonomická, Fakulta mezinárodních vztahů