

Vysoká škola ekonomická v Praze

Fakulta financí a účetnictví

Katedra: Bankovníctví a pojišťovnictví

Studijní obor: Bankovníctví a pojišťovnictví



Analýza hypotečních produktů bank v ČR

Autor diplomové práce:

Bc. Markéta Malá

Vedoucí diplomové práce:

doc. RNDr. Jarmila Radová, Ph.D.

Rok obhajoby:

2019

Čestné prohlášení:

Prohlašuji, že diplomovou práci na téma „Analýza hypotečních produktů bank v ČR“ jsem vypracovala samostatně a veškerou použitou literaturu a další prameny jsem řádně označila a uvedla v příloženém seznamu.

V Praze dne

.....

podpis

Poděkování:

Ráda bych tímto poděkovala vedoucí mé diplomové práce doc. RNDr. Jarmile Radové, Ph.D. za její podnětné připomínky, věnovaný čas, odborné konzultace a vstřícný přístup.

Anotace

Diplomová práce se zaměřuje na analýzu hypotečních produktů bank v České republice. V teoretické části se autorka zabývá specifikací hypotečních úvěrů, legislativní úpravou a poskytovateli hypotečních úvěrů. Vybrané téma je velmi aktuální z důvodu neustálých změn na hypotečním trhu. Banky jsou nuceny provádět změny kvůli silné konkurenci a boje o získání klienta. Praktická část se zabývá zkoumáním české hypotečního trhu. Autorka práce si vybrala tři nejvýznamnější banky na hypotečním trhu a dvě nízkonákladové banky. Z důvodu lepší přehlednosti změn je v práci rozebrán současný vývoj na hypotečním trhu. Do kapitoly současného vývoje na hypotečním trhu byly zahrnuty makroekonomické faktory, které mohou ovlivňovat hypoteční trh. Na základě grafů se autorka si kladla za cíl vyvrátit či potvrdit tento vliv vybraných faktorů. V poslední části je rozebrána dostupnost a financování bydlení.

Klíčová slova:

Hypoteční úvěr, úroková sazba, hypoteční zástavní listy, úvěrový proces, makroekonomické faktory

Annotation:

The thesis is focused on the analysis of the mortgage products of banks in the Czech Republic. In the theoretical section the author deals with specification of mortgage loans, legislation and providers of mortgage loans. Theme is very actual, because of constant changes on the mortgage market. Banks are forced to create changes due to the strong competition and the fight to obtain a client. The practical part of thesis deal with the examining the Czech mortgage market. Author of the thesis chose three the most significant banks of the mortgage market and two low-cost banks. Because of the better orientation in changes is analyzed the current mortgage market development. In the part of current mortgage market development are included macroeconomic factors influencing mortgage market. Author wants to deny or confirm this influence by chosen factors. Availability and financing of housing is analyzed in the last part of the thesis.

Key words:

Mortgage loan, interest rate, mortgage bonds, credit process, macroeconomic factors

Obsah

1.	Úvod	8
2.	Hypoteční úvěr	9
2.1.	Bankovní rizika spojená s hypotečním úvěrem	9
2.1.1.	Registry úvěrů	11
2.2.	Hodnocení bonity klienta.....	12
2.3.	Scoring.....	13
2.4.	Státní podpora hypotečních úvěrů v ČR.....	15
2.5.	Specifika hypotečních úvěrů	18
2.5.1.	Druhy hypotečních úvěrů	18
2.5.2.	Výše hypotečního úvěru	21
2.5.3.	Způsoby čerpání hypotečních úvěrů	22
2.5.4.	Způsoby splácení hypotečních úvěrů	22
2.5.5.	Úroková sazba z hypotečních úvěrů.....	23
2.6.	Legislativní úprava hypotečních úvěrů.....	25
2.7.	Hypoteční zástavní listy.....	26
2.7.1.	Evidence krytí hypotečních zástavních listů	26
2.8.	Účastníci hypotečního úvěru	28
2.8.1.	Pravidla pro žadatele o úvěr	28
2.8.2.	Hlavní žadatel/ka.....	28
2.8.3.	Spolužadatel/ka	28
2.9.	Poskytovatelé hypotečních úvěrů	29
2.9.1.	Bankovní instituce.....	29
2.9.2.	Pojišťovny	33
2.9.3.	Družstevní záložny	34
2.9.4.	Nebankovní společnosti	36
2.10.	Úvěrový proces	38
3.	Analýza hypotečních produktů vybraných bank	39

3.1.	Hypoteční banka	39
3.2.	Česká spořitelna.....	42
3.3.	Komerční banka.....	44
3.4.	Equa Bank.....	46
3.5.	Fio banka	48
3.6.	Srovnání vybraných typů hypoték u jednotlivých bank	49
3.6.1.	Účelová hypotéka	49
3.6.2.	Americká hypotéka	51
4.	Současný vývoj na hypotečním trhu	52
4.1.	LTV (loan to value)	52
4.2.	Daň z nabytí nemovitých věcí	53
4.3.	Úroková sazba	54
4.4.	Bytová výstavba	55
4.5.	Realitní zákon	56
4.6.	Makroekonomické faktory ovlivňující trh hypotečních úvěrů	57
4.6.1.	Ceny nemovitostí.....	57
4.6.2.	Index reálné a nominální mzdy	59
4.6.3.	Obecná míra nezaměstnanosti	60
4.6.4.	Průměrná úroková sazba	61
4.6.5.	Inflace.....	62
4.6.6.	Hrubý domácí produkt	64
5.	Dostupnost a financování bydlení	65
5.1.	Index dostupnosti bydlení.....	65
5.2.	Financování bydlení	68
5.3.	Hypoteční úvěry v selhání	70
6.	Závěr.....	71
7.	Seznamy	73
7.1.	Seznam použité literatury	73
7.2.	Webové stránky	73

7.3.	Legislativní normy.....	75
7.4.	Seznam tabulek.....	75
7.5.	Seznam grafů	75

1. Úvod

Diplomová práce se zabývá analýzou hypotečních úvěrů nabízených komerčními bankami na českém hypotečním trhu. Nabídka hypotečních produktů každým rokem roste, hlavním důvodem je nárůst počtu žadatelů o hypoteční úvěr. Lidé nechtějí v době stáří platit nájem, ale chtějí mít vlastní bydlení. Hypotéka je dnes velmi žádaným produktem a velkým problémem je, že žadatelé o úvěr si v počátku neuvědomují úzce souvisící rizika. Rozšířená nabídka produktů způsobuje horší orientaci při výběru hypotéky a celkovou zhoršenou přehlednost na trhu.

Teoretická část práce bude rozdělena do několik podkapitol. Nejprve budou v práci rozebrána rizika spojená s poskytnutím hypotečního úvěru. V rámci jedné podkapitoly budou přiblížena určitá specifika např. druhy, výše a způsoby čerpání hypotečního úvěru. Dále budou v práci charakterizovány hypoteční zástavní listy a s nimi spojená povinnost evidence krytí hypotečních zástavních listů. V dalším bodě budou popsáni účastníci hypotečního úvěru a také poskytovatelé. Poslední část teorie se bude věnovat samotnému úvěrovému procesu.

Praktická část bude rozdělena do tří kapitol. Jedna část práce se bude zabývat současnou situací na hypotečním trhu v České republice. V rámci této části budou vybrány tři banky s největším podílem na trhu hypoték a dvě banky, které jsou označovány jako nízkonákladové. Následovat bude porovnání jednotlivých nabídek účelové i neúčelové hypotéky. Další část bude věnována současnému vývoji na hypotečním trhu, který se neustále mění. Součástí této kapitoly bude náhled na hypotéky z makroekonomického hlediska a snaha potvrdit či vyvrátit vliv vybraných makroekonomických faktorů na hypoteční úvěry.

V poslední kapitole diplomové práce bude rozebrána dostupnost a možnosti financování bydlení. Dostupnost bydlení bude zkoumána jak z hlediska krajů v České republice, tak i v porovnání s ostatními zeměmi.

Práce by měla čtenáři přiblížit problematiku hypotečních úvěrů. Může také posloužit jako informační zdroj pro potenciálního žadatele o hypotéku.

2. Hypoteční úvěr

Tato kapitola se zabývá teoretickým vymezením dané problematiky, která současně patří mezi velmi vyhledávanou. V poslední době lze pozorovat neustálý nárůst počtu uzavřených smluv, ačkoli Česká národní banka zpřísňuje podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů.

2.1. Bankovní rizika spojená s hypotečním úvěrem

Banky svými úvěrovými produkty vstupují na úvěrový trh a musí čelit celé řadě rizik, a to úvěrovému, tržnímu, likvidnímu a operačnímu riziku. Úvěrové riziko se řadí mezi riziko s největšími možnými dopady na banku. Úvěrové, nebo také kreditní riziko je riziko, kdy protistrana nebude schopna, nebo ochotna splatit své závazky. Banka se nedokáže zcela vyhnout úvěrovému riziku, pokud chce dosahovat určitého zisku, je nucena podstupovat určitou míru rizika. Hodnocení bonity klienta hraje klíčovou roli při rozhodování poskytnutí úvěru. Dále banka využívá zajišťovací instrumenty, které jí pomáhají snížit případné riziko.

Jako u ostatních rizik je také úvěrové riziko ovlivněno externími i interními vlivy. Mezi externí vlivy řadíme vývoj ekonomiky, politickou situaci v zemi a další. Interní vlivy jsou bezprostředně spojené s vlastním rozhodováním banky.¹

Česká národní banka jakožto regulátor bank nařizuje rozlišit pohledávky z finančních činností do definovaných kategorií:

- a) Pohledávky bez selhání dlužníka
- b) Pohledávky se selháním dlužníka

Pohledávky bez selhání dlužníka banka nebo družstevní záložna dále rozřazuje mezi standardní a sledované pohledávky. Za standardní pohledávku se považuje pohledávka, u které není pochyb o jejím úplném splacení. Splátky jistiny a příslušenství jsou řádně hrazeny maximálně 30 dnů po splatnosti nebo žádná z pohledávek v posledních 2 letech nebyla restrukturalizována z důvodu zhoršení finanční situace dlužníka.

¹ KAŠPAROVSKÁ Vlasta a kol.. Řízení obchodních bank, s. 74

Pokud je pravděpodobné úplné splacení pohledávky s ohledem na finanční a ekonomickou situaci dlužníka, jedná se o sledovanou pohledávku.² Splátky jistiny nebo příslušenství u sledované pohledávky jsou hrazeny s jednotlivými problémy do 90 dnů po splatnosti nebo žádná z pohledávek v posledních 6 měsících nebyla restrukturalizována z důvodu zhoršení finanční situace dlužníka.

Pohledávky se selháním dlužníka banka nebo družstevní záložna rozděluje do tří kategorií:

- a) Nestandardní pohledávky
- b) Pochybné pohledávky
- c) Ztrátové pohledávky

Nestandardní pohledávka se rozumí pohledávka, kdy její úplné splacení je s ohledem na finanční a ekonomickou situaci dlužníka nejisté. Na druhou stranu je její částečné splacení vysoce pravděpodobné. Další vlastností nestandardní pohledávky je, pokud splátky jistiny nebo příslušenství jsou hrazeny s problémy nepřesahující 180 dnů po splatnosti.

Vysoce nepravděpodobné úplné splacení s ohledem na ekonomickou a finanční situaci dlužníka je charakteristické pro pochybnou pohledávku. Avšak její částečné splacení je možné a pravděpodobné. Splátky jistiny nebo příslušenství jsou hrazeny s problémy nejdéle 360 dnů po splatnosti.

Není-li možné s ohledem na finanční a ekonomickou situaci dlužníka úplné splacení, je pohledávka ztrátová. Tato pohledávka nebude uhrazena nebo bude uhrazena pouze částečně ve velmi malé částce. Splátky jistiny nebo příslušenství jsou po splatnosti více jak 360 dnů.

Úrokové riziko je dalším rizikem, které ohrožuje banku nabízející hypotéční produkty. Spolu s akciovým, měnovým a komoditním rizikem je řazeno mezi tržní riziko. „*Úrokové riziko vyplývá ze změn tržních úrokových sazeb a jejich negativního dopadu na zisk banky.*“³ Struktura aktiv a pasiv banky z hlediska citlivosti úrokových výnosů, resp. nákladů ovlivňuje výši úrokového rizika. Banka musí čelit úrokovému riziku v případě, kdy se nerovná úroková citlivost aktiv s úrokovou citlivostí pasiv. Přizpůsobením aktiv a pasiv takovým způsobem, aby byla přibližně shodná jejich úroková citlivost na změny tržních úrokových měr, dokáže banka

² Vyhláška č. 123/2007 Sb. o pravidlech obezřetného podnikání bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry § 195 - 197

³ REVENDA, Z., MANDEL, M., MUSÍLEK, P. DVOŘÁK, P., Peněžní ekonomie a bankovníctví, s. 96

řídít úrokové riziko. Zajištění svých otevřených pozic pomocí derivátových operací (swapů, futures, FRA, opcí) je druhý způsob, jak banka dokáže řídit úrokové riziko.

Nejvíce podobné úrokovému riziku je svou podstatou měnové riziko. Jedná se o riziko změny tržních měnových kurzů a jejich následný nepříznivý dopad na zisk banky. Měnové riziko významně ovlivnilo segment hypotečních úvěrů. V Polsku, Maďarsku a Chorvatsku se mezi roky 2004 a 2008 utvořila velká úvěrová bublina. Zvolenou carry trade strategií tyto země utrpěly velké ztráty. Carry trade strategie nebyla masivně uplatňována velkými profesionálními subjekty, ale domácnostmi, které se následně významně zadlužily. Domácnosti preferovaly cizoměnové denominace hypotečních úvěrů s opomenutím měnového rizika. Velkým lákadlem byl dlouhodobý kladný úrokový diferenciál mezi již výše zmíněnými tranzitivními ekonomikami a vyspělými zeměmi. Dalším faktorem zvyšující apetit financování hypoték v cizí měně byla dlouhodobá trendová aprece měn tranzitivních ekonomik. Následné oslabení měn tranzitivních ekonomik vůči švýcarskému franku během krize mělo za následek prudké zvýšení jistiny dluhu a splátek dluhu v domácí měně (růst ukazatele loan to value ratio). Měnové riziko klientů se přeneslo do kreditního rizika bank díky růstu míry defaultu cizoměnových hypotečních úvěrů. Konečným důsledkem byl pokles reálného bohatství a spotřeby domácností. Na základě těchto skutečností byl vynaložen tlak na předčasné splacení úvěrů za netržní kurz, omezení odprodeje zabavených nemovitostí, odkup nemovitostí státem a mnohé další netržní řešení.⁴

2.1.1. Registry úvěrů⁵

Česká národní banka se v roce 2000 v důsledku informační asymetrie rozhodla zřídit Centrální registr úvěrů (CRÚ) s cílem posílit stabilitu bankovního sektoru. CRÚ je informačním systémem, který shromažďuje veškeré informace o fyzických i právnických osobách ohledně jejich úvěrových závazcích. Všechny banky a pobočky zahraničních bank, působících na území České republiky a další osoby, stanoví-li tak zvláštní zákon jsou povinny tento registr pravidelně aktualizovat na měsíční bázi. Jednotliví účastníci a Česká národní banka jakožto provozovatel CRÚ mají právo do daného registru nahlížet a s danými informacemi pracovat.

⁴ doc. Ing. Karel Brůna, Ph.D. přednášky předmětu Finanční stabilita, Devizový trh a mikrostrukturní přístup k dynamice devizového kurzu, 2017

⁵ MEJSTRÍK M., PEČENÁ M., TEPLÝ P., Bankovnictví v teorii a praxi, s. 358 - 362

Dalším registrem na komerčním základě je Bankovní registr klientských informací (BRKI) spravovaný společností Czech Banking Credit Bureau, a.s. Na rozdíl od CRÚ je neúplný, obsahuje pouze data od 25 zúčastněných bank. Databáze BRKI obsahuje veškeré informace o bonitě a důvěryhodnosti klienta vůči bance. Ke konci roku 2017 činil celkový dluh občanů v České republice 2,14 bilionů korun a oproti roku 2016 vzrostl o 9 %. Důvodem tohoto nárůstu objemu celkového dluhu je rostoucí cena nemovitostí ve velkých městech, kdy jsou klienti ochotni podstoupit riziko a brát si úvěr na vyšší částky. Na druhou stranu je pozitivní, že si banky a finanční instituce snaží prověřovat finanční situaci klienta a ochotu splácet své závazky. V případě rizika poklesu cen nemovitostí a ekonomiky se banka těmito činnostmi chrání. Průměrná částka u hypotečních úvěrů v současné době přesáhla hranici 2 milionů korun.⁶

Sdružení na Ochranu Leasingu a Úvěrů Spotřebitelům (SOLUS) je zájmové sdružení právnických osob. SOLUS obsahuje data za fyzické osoby i fyzické osoby podnikatele a právnické osoby, se kterými dále pracuje 57 členů sdružení. Cílem je zabránit předlužování spotřebitelů, růstu počtu dlužníků v prodlení, eliminovat potenciální finanční ztráty věřitelů apod. Dle serveru solus.cz se počet evidovaných dlužníků snižuje. Počet zapsaných dospělých občanů s nezaplaceným závazkem po splatnosti ke konci roku 2017 je 635 tisíc, v minulém roce bylo těchto občanů 650 tisíc. Pozitivní vývoj se dá vysvětlit změnou v legislativě, silným ekonomickým růstem a velmi nízkou mírou nezaměstnanosti.⁷

Od roku 2004 na území České republiky působí Nebankovní registr klientských informací (NRKI), který spravuje zájmové sdružení právnických osob CNCB (Czech Non-Banking Credit Bureau, z.s.p.o.). Cílem tohoto registru je poskytnout leasingovým a úvěrovým společnostem informace o bonitě, důvěryhodnosti a platební morálce jejich klientů.⁸

2.2. Hodnocení bonity klienta

Bonitou klienta se rozumí schopnost splatit svůj závazek včas z hlediska právní i ekonomické způsobilosti nebo může být také chápána jako ohodnocení kvality dlužníka ze strany věřitele. Banka si ověřuje příjmy klienta a jeho splátky a také se dívá na další jeho závazky. Z hlediska úrokové sazby zde platí nepřímá úměra, tzn. že čím vyšší bonita, tím nižší úroková sazba je

⁶ www.cbcb.cz, staženo 6. 4. 2018

⁷ www.solus.cz, staženo 6. 4. 2018

⁸ www.cncb.cz, staženo 6. 4. 2018

klientovi nabídnuta. Správné ohodnocení bonity klienta znamená správné určení potenciálního rizika pro banku. Bonita klienta je rozhodujícím kritériem pro přidělení nebo zamítnutí úvěru. V rámci hodnocení bonity klienta je banka povinna prověřit finanční situaci klienta. Banka z tohoto důvodu požaduje od klienta doložení příjmů. Žadatel zaměstnanec dokládá své příjmy prostřednictvím Potvrzení o výši pracovního příjmu, které mu poskytne na formuláři banka. Podnikatel žádající o úvěr překládá bance oprávnění k podnikání a přiznání k dani z příjmu za poslední dvě zdaňovací období.

Každá banka k ověřování příjmů klienta přistupuje různě. Ověřuje se zaměstnavatel v rejstříku ekonomických subjektů dostupný na stránkách Ministerstva financí České republiky, výpis z běžného účtu žadatele, evidenční list důchodového zabezpečení a výplatní páska. Jsou akceptované příjmy, které jsou trvalé a stabilní. Žádost o hypoteční úvěr smí podat pouze klient, který není ve zkušební době nebo ve výpovědní lhůtě. Významnou roli pro banku jsou také výdaje klienta a s tím úzce spojeny disponibilní zdroje po odečtení těchto výdajů klienta.

2.3. Scoring

Banka za pomoci scoringu zjišťuje bonitu klienta. V rámci scoringu jsou využívána historická data a je využíváno statistických metod. Model každému žadateli na základě předem stanovených kritérií stanoví skóre. Dle skóre neboli bodového ohodnocení klienta banka rozhodne o podmínkách poskytnutí úvěru.

Mezi faktory ovlivňující bonitu žadatele patří:

- Příjmy žadatele
 - Jsou to trvalé příjmy, u kterých je předpoklad trvání do budoucna (příjmy ze samostatně výdělečné činnosti, příjmy ze závislé činnosti, příjmy z pronájmu a další. U žadatelů v zaměstnaneckém poměru je ve většině případů nutné mít sjednaný pracovní poměr na dobu neurčitou. Samotnou žádost je nutné podat po již uplynuté zkušební lhůtě.
- Výdaje žadatele
 - Mezi nejčastější pravidelné výdaje klienta se řadí platba nájemného, pojistného, alimentů, příspěvku na stavební spoření aj. Mimo již zmíněné platby se do výpočtu bonity klienta také řadí splátky sjednaných úvěrů. Bonita klienta je také výrazně ovlivněna (snížena) stanovenými úvěrovými limity na kontokorentních úvěrech či

kreditních kartách. Bonitu žadatele v tomto případě lze zvýšit zrušením všech kontokorentních účtů a kreditních karet, případně snížením jejich limitů čerpání na minimum.

- Věk žadatele
 - O úvěr si může zažádat téměř každá osoba, která již dosáhla plnoletosti. Zde platí nepřímá úměrnost. Čím vyšší věk klienta, tím nižší bonita klienta.
- Dosažené vzdělání
 - Žadatel s vysokoškolským diplomem by měl dostat lepší ohodnocení než žadatel s maturitou.
- Zaměstnání (profese)
 - Významnou měrou ovlivňuje bonitu klienta také profese klienta. Horší ohodnocení bude mít klient s profesí, u které se předpokládá minimální měsíční mzda. Naproti tomu lékař, právník a jiné další profese, u kterých je předpokladem vysoké platové ohodnocení, jsou pro banku téměř bezrizikové.
- Rodinný stav
 - Uvedením manžela/manželky jako spolužadatele o hypoteční úvěr si může klient zvýšit bonitu.
- Počet dětí
 - Banka nahlíží na dítě jako závazek neboli náklad pro daného klienta. S rostoucím počtem dětí se tudíž bonita klienta snižuje.
- Informace o žadateli v registrech dlužníků
 - V České republice existují čtyři úvěrové registry:
 - Centrální registr úvěrů,
 - Bankovní registr klientských informací,
 - Nebankovní registr klientských informací a
 - Registr SOLUS.
 - Všechny tyto uvedené registry jsou již blíže rozebrány v předcházející kapitole.
 - Klientovi uvedenému v jednom z těchto registrů je bonita výrazně snížena a pravděpodobně mu banka žádost o úvěr odmítne.⁹

⁹ Finance. *Bonita klienta – jak a proč ji banky zjišťují* [online]. [cit. 2018-04-06]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/208678-bonita-klienta-jak-a-proc-ji-banky-zjistuji/>

2.4. Státní podpora hypotečních úvěrů v ČR

Podmínky použití peněžních prostředků ze státní podpory pro žadatele o hypoteční úvěr na bydlení upravuje nařízení vlády č. 33/2004 Sb. Nařízení vlády č. 100/2016 Sb. bylo zrušeno k 15. 8. 2018 a nahrazeno nařízením vlády č. 136/2018.

Z důvodu aktuálnosti se práce nebude zabývat předchozími nařízeními, ale budou zde vypsány podmínky platné dle nařízení vlády č. 136/2018 Sb., mezi které patří:

- Povinnost žadatele prokázat schopnost úvěr splácet.
- Žadatel nesmí ke dni podání žádosti o úvěr mít nedoplatek u orgánů Finanční správy České republiky a orgánů Celní správy České republiky s výjimkou nedoplatku s povoleným posečkáním.
- Úvěr lze poskytnout žadateli, který žije v manželství či registrovaném partnerství, kdy alespoň jeden z nich nedosáhl ke dni podání žádosti věku 36 let.
- Úvěr lze poskytnout svobodnému žadateli, který nedosáhl ke dni podání žádosti věku 36 let a trvale se stará o dítě, kterému ještě nebylo 15 let.
- Žadatel může zažádat o úvěr pouze na byt s maximální rozlohou 15 m² nebo na rodinný dům, jehož rozloha přesáhne 140 m² bez zahrnutí balkonu a lodžie.
- Výše úvěru na modernizaci obydlí se pohybuje mezi 30 000 Kč a 300 000 Kč
- Maximální výše úvěru na pořízení rodinného domu je 2 000 000 Kč, kdy tato suma činí 80 % skutečných nákladů na výstavbu nebo případně u koupě 80 % sjednané ceny.
- Maximální výše úvěru na pořízení obydlí koupí bytu je 1 200 000 Kč, kdy tato částka tvoří 80 % ceny sjednané nebo ceny zjištěné dle znalce.

Nové nařízení ze srpna 2018 zmírňuje podmínky pro získání pro poskytnutí úvěru, tudíž by se počet bytů pořízených s přiznanou finanční podporou mohl v roce 2018 zvýšit. Dle předchozího nařízení vlády č. 100/2016 Sb. si mohla o úvěr zažádat osoba, která nepřesáhla věku 36 let, a zároveň pečovala o dítě do 6 let.¹⁰

¹⁰ Zákony pro lidi. Nařízení vlády č. 136/2018 Sb. [online]. [cit. 2018-01-08]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2018-136/zneni-20180815#p3>

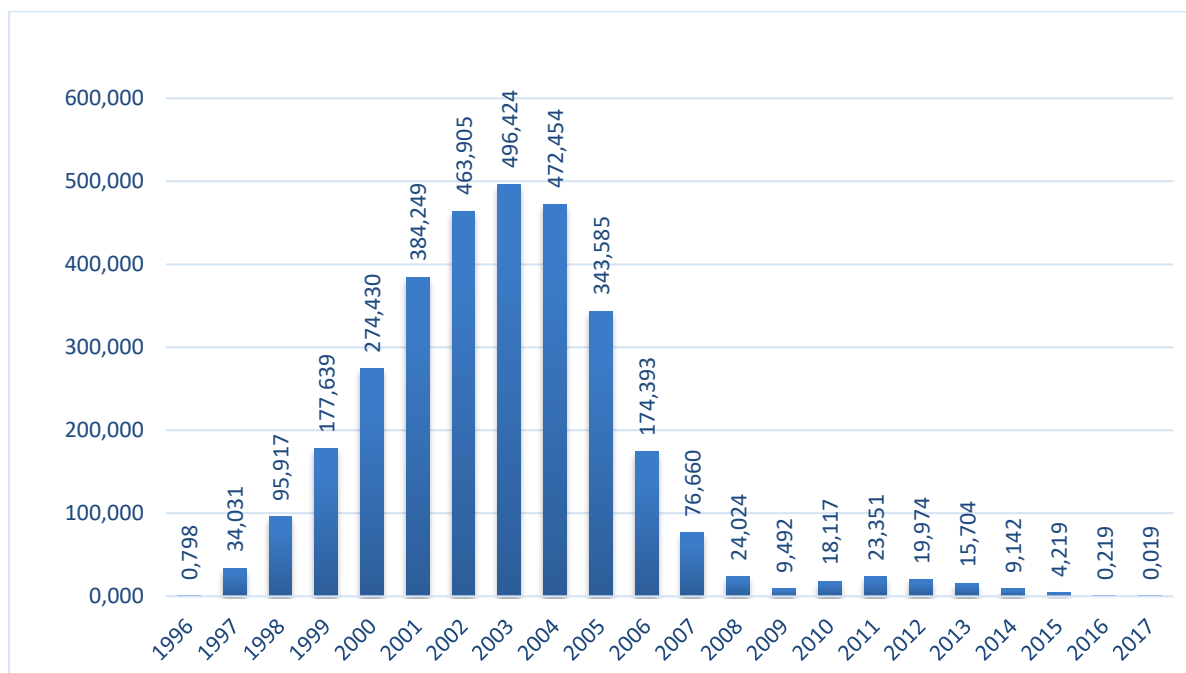
Tabulka 1 je pravidelně aktualizována ministerstvem pro místní rozvoj ČR a přináší každoroční přehled o počtu bytů pořízených s přiznanou finanční podporou.

Tabulka 1: Počet bytů pořízených s přiznanou finanční podporou

Do 31. 12. 1996	126
V roce 1997	2031
V roce 1998	2761
v roce 1999	3053
v roce 2000	4765
v roce 2001	7149
v roce 2002	6794
v roce 2003	7703
v roce 2004	7243
v roce 2005	2890
v roce 2006	1018
v roce 2007	344
v roce 2008	279
v roce 2009	1258
v roce 2010	1561
v roce 2011	781
v roce 2012	281
v roce 2013	131
v roce 2014	116
v roce 2015	394
v roce 2016	106
v roce 2017	7
Celkem do 31. 12. 2017	50 791

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-podporou>

Graf 1: Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996 do roku 2017 (v mil. Kč)



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-podporou>

Největší objem státní podpory byl vyplacen v roce 2003 z důvodu vysokého počtu pořízených bytů s přiznanou státní finanční podporou. Po skončení ekonomické finanční krize v roce 2008 klesl i zájem o financování bydlení formou hypotéky. Zároveň se zpřísnily podmínky pro přiznání státní finanční podpory.

2.5. Specifika hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry jsou charakteristické jejich způsobem zajištění ve formě zástavního práva k nemovitosti. Hypoteční úvěr lze chápat dvojím způsobem.

„Hypoteční úvěr v širším slova smyslu je chápán jako úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti.“

„Hypoteční úvěr v užším slova smyslu je chápán jako úvěr poskytnutý na investice do nemovitosti, který je zajištěný zástavním právem k této nebo i jiné nemovitosti.“¹¹

Jedná se o dlouhodobý úvěr, který může být buď účelový, nebo neúčelový. V případě účelového úvěru je nutné uvést účel použití, který ve většině případech souvisí s nemovitostí. Výhodou neúčelového hypotečního úvěru je čerpání poskytnutých peněz na cokoli, avšak stále tu platí zástavní právo k dané nemovitosti. Druhou nevýhodou u neúčelového typu jsou velmi vysoké úrokové sazby.¹²

Specifickou charakteristikou tohoto typu úvěru je emise hypotečních zástavních listů bankou. Bance je dovoleno poskytovat hypoteční úvěry pouze v případě, když si obstará licenci dle §1 odst. 1 zákona o bankách č. 21/1992 Sb. Celý proces poskytování hypotečních úvěrů je pro samotnou banku celkem náročný, proto je obklopena několika externími specialisty.

Zástavní právo k nemovitosti znamená pro majitele nemovitosti závazek. Může nastat situace, kdy dlužník nesplní svůj závazek, poté věřitel může využít svého práva domáhat se zpeněžení dané nemovitosti.

2.5.1. Druhy hypotečních úvěrů¹³

Hypoteční úvěry lze rozdělit dle několika hlavních kritérií, např.: dle účelu použití hypotéky, nutnosti a způsobu dokládání příjmů, typu splácení a typem úročení.

Dle účelu použití se hypotéka člení na účelovou a neúčelovou, jejich základní vymezení bylo již zmíněno v předchozí kapitole. Další členění může být na americkou a australskou hypotéku. Americká hypotéka je hypotékou neúčelovou, která nabízí výhodnější úrok oproti běžné půjčce nebo spotřebitelskému úvěru. Australská hypotéka je de facto kombinace americké a účelové

¹¹ SŮVOVÁ H., PAVELKA F., DEGEN Z., NĚMCOVÁ L., NÁLEVKOVÁ L., Specializované bankovníctví, s. 155-169

¹² ČERNOHORSKÝ J., TEPLÝ P., Základy financí, s. 232

¹³ Hypotéka-hypotéky. *Druhy hypoték* [online]. [cit. 2018-04-14]. Dostupné z: <http://hypoteka-hypoteky.cz/druhy-hypotek/>

hypotéky. Platí zde nepřímá úměrnost mezi výší vypůjčené částky a úrokovou mírou. Danou hypotéku lze využít na rekonstrukci či nákup nemovitosti. Výhodou této hypotéky jsou nulové poplatky při sjednání.

Nejvíce využívanou ze strany mladých domácností je hypotéka na bydlení. Nabízejí ji banky, ale mohou ji také poskytnout i další finanční instituce. Klient si dle svých možností může namodelovat podmínky na míru přes hypoteční kalkulačku. Nejvýhodnější podmínky žadatel úvěru může získat od hypotečních specialistů či finančních poradců a případně také přes internetové srovnávače.

Zajímavou variantou hypotéky je tzv. zelená hypotéka. Může být využita zejména fyzickou osobou. Žadatel o úvěr může využít možnosti dotace od státního programu Zelená úsporám. Pro získání této hypotéky je však nutné uvažovat pouze o výstavbě nízkoenergetické stavby, úpravě stávající stavby na nízkoenergetickou (zateplení) nebo využívání obnovitelných zdrojů.

Nutnost a způsob dokládání příjmů je hlavním kritériem pro rozlišení na hypotéku bez doložení příjmu a bez registru. Hypotéka bez doložení příjmů může být využita klientem, který není schopen dosáhnout potřebných příjmů. Zajištěná nemovitost je v tomto případě jasně definovaná. Musí se jednat o obyvatelnou nemovitost, která je v dobrém stavu a zkolaudována. Další jasně specifikovanou charakteristikou je lokalita. Nemovitost se musí nacházet v příslušné lokalitě s větším počtem obyvatel (ideálně nad 3 000 obyvatel). Při nesplnění těchto požadavků je nutné vypracovat nezávislý individuální posudek dané nemovitosti.

Žadatel si může zažádat o hypotéku bez registru. U této hypotéky není žadatel prověřován přes registr dlužníků, což představuje velké riziko pro banku. Jedná se o neúčelovou hypotéku, což znamená, že klient ji může využít prakticky na cokoliv.

Poslední rozdělení hypotečních úvěrů od sebe rozlišuje hypotéky s anuitním, degresivním a progresivním splácením. Hypotéka s anuitním splácením se vyznačuje splácením neměnné částky po celou dobu. Ke změně částky dochází pouze v případě, kdy se změní úroková sazba. Pro klienta je značnou výhodou přehlednost, kterou tento způsob hypotečního úvěru představuje. Žadatel přesně zná částku, frekvenci a celkovou dobu splácení.

Výše splátky u hypotečního úvěru s degresivním splácením je variabilní a mění se (snižuje se) na měsíční bázi. Princip degresivního splácení je takový, že klient z počátku je nucen splácet vyšší částky. Výhodou je zkrácení celkové doby splácení a hlavně snížení celkové sumy úvěru. Klient splácející nejprve vyšší splátky znamená pro banku podstatnou jistotu, že bude schopen splatit úvěr bez jakýchkoli potíží.

Progresivní splácení, jak už z názvu napovídá, znamená přesný opak degresivního splácení. Výše splátky se v čase zvyšuje, tudíž jsou na počátku spláceny nižší částky. Banka tento typ úvěrů nevyhledává, jelikož pro ni znamená značné riziko. Progresivní splácení hypotéky může být nejvýhodnější pro mladé začínající rodiče. Nižší splátka pro ně může být výhodou na začátku, kdy mají velké výdaje za potomky a později, kdy jsou děti soběstačné, už tak velké náklady nemají a mohou splácet vyšší částku.

2.5.2. Výše hypotečního úvěru¹⁴

Hypoteční úvěr z důvodu zajištění využívá nemovitost jako zástavu, a tudíž musí být jeho maximální výše ohraničena. Prvním faktorem určující jeho výši je výše dostupných zdrojů klienta určených na splátku úvěru. Těmito dostupnými zdroji se rozumí příjem klienta, který musí být v takové výši, aby nedošlo k riziku nemožnosti splacení úvěru. Výše úvěru je ovlivněna cenou zástavy neboli výší zadlužitelné hodnoty. Nikdy nemůže nastat situace, že by výše úvěru převýšila cenu zástavy. S tímto požadavkem od banky souvisí pojem LTV.

Pravomoc stanovení závazného limitu LTV (loan-to-value) neboli poměru výše úvěru ku hodnotě zajištění má ČNB dle zákona o ČNB. Omezujícím prvkem pro přidělení úvěru je hranice 90 % pro ukazatel LTV, který nadále zůstává beze změny. Zároveň platí podmínka, že úvěr s LTV 80–90 % může mít banka ve svém portfoliu pouhých 15 %.

S platností od 1. 10. 2018 ČNB zavedla dva nové ukazatele, který by měly zpřísnit možnosti pro získání úvěru. Jedná se o ukazatele DTI (debt-to-income) a DSTI (debt service-to-income). Dle guvernéra Rusnoka hlavním impulsem pro zavedení těchto ukazatelů byl nárůst cen nemovitostí, který bohužel předstihuje příjmy domácností, a proto se dlužníci stávají zranitelnější. Ukazatelé by měli snížit toto riziko. Horní limit ukazatele DTI neboli výše dluhu k ročnímu čistému příjmu klienta je stanovena na hodnotu 9. Pro ukazatel DSTI neboli výše splátky dluhu ku čistému měsíčnímu výdělku žadatele je horní hranice 45 %. Bankám je udělena výjimka u 5 % úvěrů, u nichž nemusí tyto pravidla dodržet a mohou je překročit. Jsou zde zahrnuty úvěry se specifickým charakterem a striktním trváním na uplatnění limitů, u nichž by tímto omezením ČNB způsobila nadměrnou regulatorní tvrdost.

Již zmíněné ukazatelé vymezují maximální výši hypotéky, banky však také určují minimální výši hypotéky. Minimální výši hypotéky si každá banka stanoví dle svého rozhodnutí. Ve většině případů banky udávají minimální výši hypotéky 200 000 Kč nebo 300 000 Kč.

Výše hypotečního úvěru je úzce spojena s tzv. cenou obvyklou. Žadatel tedy musí zcela odlišit cenu obvyklou (cena stanovená na základě metodických výpočtů banky provedených smluvním odhadcem) od ceny tržní (cena určená prodejcem a kupující je ochoten ji přijmout).

Během samotného ocenění nemovitosti dochází ke dvojímu snížení hodnoty. K prvnímu snížení dochází při ocenění obvyklou cenou. Smluvním odhadcem banky stanovená obvyklá

¹⁴ DVOŘÁK, Petr. Bankovníctví pro bankéře a klienty, s. 528

cena nemovitosti je důležitá pro žadatele sloužící jako jeden z pokladů při žádosti o hypotéku. Druhý pokles hodnoty nastává při tzv. supervizi nemovitosti, u které dochází k fyzické prohlídce dané nemovitosti zaměstnancem banky, ověření obvyklé ceny nemovitosti, ověření vlastnických a nabyvacích titulů k nemovitosti a stanovení zadlužitelné hodnoty nemovitosti.¹⁵

2.5.3. Způsoby čerpání hypotečních úvěrů¹⁶

Hypoteční úvěr může být čerpán dvěma způsoby. Rozlišujeme jednorázové nebo postupné čerpání, kdy závisí na účelu poskytnutí úvěru.

Úvěr s jednorázovým čerpáním je vhodný v případě financování koupě již existující nemovitosti, nebo v případě použití na splacení jiného již poskytnutého úvěru.

Je-li klient rozhodnut financovat úvěrem výstavbu či rekonstrukci nemovitosti, využije postupného čerpání hypotečního úvěru. Všechny náklady související s danou rekonstrukcí nebo výstavbou jsou uhrazovány postupně z úvěru. U postupného čerpání musí žadatel věnovat větší pozornost výši poskytnutého úvěru, která nesmí po celou dobu přesáhnout hodnotu zastavené nemovitosti.

2.5.4. Způsoby splácení hypotečních úvěrů

Existují dva způsoby splácení hypotečních úvěrů. Jedná se o jednorázové nebo postupné splácení, případně jejich kombinace.

Ve výjimečných případech úvěrů se může využít jednorázového splacení. Mnohdy tomu tak bývá u úvěrů, které jsou spojeny s pojištěním nebo stavebním spořením. V průběhu splatnosti sjednané k určitému datu klient platí pouze úroky z úvěru. V době splatnosti klient dostává jednorázovou platbu z životního pojištění nebo stavebního spoření, kterou využije na jednorázové splacení hypotečního úvěru. Úroky z úvěrů mohou být výhodnou položkou snižující základ daně, protože klient po celou dobu splatnosti nesplácí jistinu úvěru ale pouze

¹⁵ iDNES.cz/Finance. *Hypotéka si žádá spoustu vlastních úspor* [online]. [cit. 2018-09-09]. Dostupné z: https://finance.idnes.cz/hypoteka-si-zada-spoustu-vlastnich-uspor-fgn-/pujcky.aspx?c=A021113_134808_fi_osobni_mir

¹⁶ DVORÁK, Petr. Bankovníctví pro bankéře a klienty, s. 530

tyto úroky. Další výhodou je výnos plynoucí z prostředků pravidelně vkládaných do životního pojištění případně do stavebního spoření.

Hypoteční úvěry lze splácet průběžně formou měsíčních pravidelných neměnných anuit. Výše měsíčních pravidelných anuit je neměnná pouze po dobu fixace úrokové sazby.

U podnikatelských hypotečních úvěrů lze si také vybrat mezi progresivním nebo degresivním způsobem splacení.¹⁷

2.5.5. Úroková sazba z hypotečních úvěrů¹⁸

Oproti jiným úvěrům je výše úrokové sazby z hypotečních úvěrů obvykle nižší, i přes relativně malé riziko plynoucí ze zajištění zástavním právem k nemovitosti.

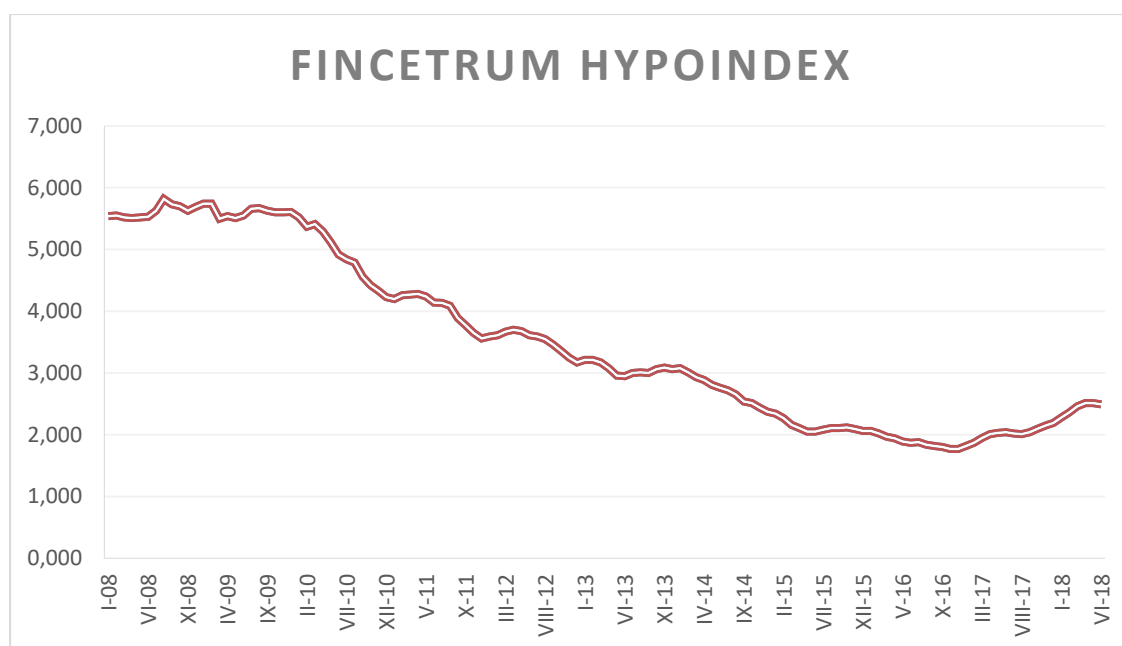
Pro fyzické osoby je úroková sazba z hypotečních úvěrů významně snižována díky státní podpoře. Existují tři nařízení vlády, díky kterým lze čerpat státní podporu hypotečních úvěrů. Možnou variantou je dotace úroku, nebo nízko úročený úvěr a také dle zákona o daních z příjmu si lze od základu daně odečíst zaplacené úroky. V současnosti díky nízkým úrokovým sazbám je tento příspěvek k úrokům z hypotečního úvěru nulový.

Úroková sazba z hypotečních úvěrů může být předepsána jako pevná, která je po celou dobu splatnosti konstantní. Druhou variantou je pohyblivá úroková sazba, která je závislá na pohybu tržních úrokových sazeb. V praxi se velmi často využívá kombinace těchto dvou sazeb, kdy je nejdříve stanovena sazba pevná a následně po několika letech až do doby splatnosti je stanovena sazba pohyblivá.

¹⁷ DVOŘÁK, Petr. Bankovníctví pro bankéře a klienty, s. 531

¹⁸ DVOŘÁK, Petr. Bankovníctví pro bankéře a klienty, s. 532

Graf 2: Vývoj průměrných úrokových sazeb z hypotečních úvěrů



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

Průměrná úroková sazba v červnu 2018 vzrostla na hodnotu 2,49 %. V lednu výše úrokové sazby byla na 2,28 %, můžeme tedy pozorovat pozvolný rostoucí trend. Česká národní banka začátkem července zvýšila úrokové sazby a je velmi pravděpodobné, že dojde k dalšímu zvýšení. ČNB kvůli ochraně spotřebitelů nadále postupuje v cestě zpříšňování hypoték, a to tím, že vydala určité doporučení, které vzešlo v platnost od října 2018. ČNB od října zavedla nová omezení ve formě ukazatelů DTI a DSTI, které jsou rozebrány podrobně v kapitole 1. 4. 2 Výše hypotečního úvěru.

2.6. Legislativní úprava hypotečních úvěrů

Podmínkou k fungování hypotečního financování byl zákon o dluhopisech a vznik kapitálového trhu. Zákon o dluhopisech byl již funkční v roce 1990, problém byl vznik kapitálového trhu až následně po 5 letech. První banka s licencí pro vydávání hypotečních zástavních listů byla Českomoravská hypoteční banka (dnešní Hypoteční banka). Vysoké úrokové sazby, které se pohybovaly okolo 15 % nebyly pro zájemce o hypotéku nikterak příznivé. Hypoteční trh významně poznamenala velká finanční a hospodářská krize v roce 1997 a počet nově poskytnutých hypotečních oproti roku 1997 klesl skoro o polovinu.

Českomoravská hypoteční banka chtěla zvýšit počet nově poskytnutých hypoték a přišla na trh s novou strategií „*Bydlení jako cílový produkt zákazníka.*“ Banka očekávala touto strategií zásadní změnu k lepšímu, která bohužel nenastala. Situaci ani nepomohla státní finanční podpora ve formě úrokové dotace nových bytových jednotek a ve formě odečtu úrokových nákladů od základu daně.

Již od počátku byl hypoteční úvěr řízen zákonem č. 530/1990 Sb. o dluhopisech. Po mnoho let byl upravován a doplňován jinými zákony. Nakonec byl v roce 2004 zrušen a nahrazen zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. V roce 2012 nabyl účinnosti zákon č. 172/2012 Sb., o dluhopisech, kterým se mění zákon z roku 2004.¹⁹

Od prosince 2016 je účinný nový zákon 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, který se dotýká i úpravy hypotečních úvěrů. Banky musí být daleko přísnější v oblasti posuzování finanční situace klienta. Díky tomuto zákonu jsou klienti lépe informováni od bank o nákladech spojených s úvěrem. Jakmile banka předloží klientovi nabídku, má klient 14 dní lhůtu pro rozhodnutí. Je také klientovi umožněno každý rok splatit až 25 % hypotečního úvěru nebo dokonce kdykoli předčasně splatit celý hypoteční úvěr bez jakýchkoliv poplatků.²⁰

¹⁹ Hypoindex.cz. *Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh?* [online]. [2018-09-15]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>

²⁰ Hypoteční banka. *Nový zákon o spotřebitelském úvěru mění od 1. prosince podmínky uzavírání i splácení hypotečních úvěrů.* [online]. [2018-09-15]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-meni-od-1-prosince-podminky/>

2.7. Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou upraveny v zákoně č. 190/2004 Sb. o dluhopisech: „*Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jakož i obdobné cenné papíry představující právo na splacení dlužné částky vydávané pole práva cizího státu, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos (dále jen závazky z hypotečních zástavních listů) jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí).*“²¹

„*Hypoteční zástavní listy představují zvláštní druh dluhopisů krytý pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo zajištěný zástavním právem k nemovitostem.*“²²

Banky je vydávají z důvodu krytí hypotečních úvěrů. Pro investora jsou HZL neodvolatelné před dobou splatnosti. Hypoteční banka vůči klientovi vystupuje jako věřitel z pohledu hypotečních úvěrů. Na druhou stranu při vydávání HZL vystupuje banka jako dlužník. ČNB posuzuje i schvaluje každé vydání emise. Emitovat hypoteční zástavní listy může česká banka, která získala licenci k emisi hypotečních zástavních listů od ČNB.

Z definice dle zákona o dluhopisech je zřejmé, že existují dva způsoby krytí HZL: řádné a náhradní krytí. O řádné krytí závazků z HZL se jedná, pokud pohledávky z hypotečních úvěrů nepřesáhnou 70% zástavní hodnoty nemovitosti zajišťujících tyto pohledávky. 90 % jmenovité hodnoty HZL je kryto řádným krytím, tedy pohledávky z hypotečního úvěru a zbývajících 10 % je kryto náhradním krytím. K náhradnímu krytí je možné využít pouze hotovost, vklady u ČNB, státní dluhopisy nebo cenné papíry emitovanými ČNB.²³

2.7.1. Evidence krytí hypotečních zástavních listů²⁴

V rámci úvěrového procesu je banka nucena vést evidenci krytí hypotečních zástavních listů a informačních povinností emitenta hypotečních zástavních listů. Tato povinnost je uvedena ve vyhlášce ze dne 30. července 2014, kterou vydala ČNB. Vyhláška nabyla účinnosti začátkem

²¹ Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb. HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY, HLAVA III. § 28 (1)

²² Sůvová H., specializované bankovníctví, s. 192

²³ Půlpánová Stanislava, Komerční bankovníctví v České republice, s. 307-308

²⁴ [Zákonyprolidi.cz. Vyhláška č. 164/2014 Sb. o evidenci krytí hypotečních zástavních listů a informačních povinnostech emitenta hypotečních zástavních listů.](https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2014-164) [online]. [cit. 2018-09-16]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2014-164>

roku 2015. V únoru 2019 bude tato vyhláška zrušena a nahrazena vyhláškou č. 2/2019 o evidenci krytých bloků. Autorka práce se rozhodla zpracovat ještě původní znění vyhlášky z roku 2014.

Banka musí dle vyhlášky postupovat a je pevně stanovený obsah, náležitosti a způsob vedení evidence krytí hypotečních zástavních listů a jasné podmínky jsou také dané pro obsah formu plnění informační povinnosti emitenta. V rámci evidence krytí je obsažen registr krytí a kniha krytí.

Registr krytí slouží k evidenci hypotečních úvěrů, ze kterých vyplývají pohledávky určené k řádnému krytí závazků z hypotečních úvěrů. Registr obsahuje položky náhradního krytí závazků z vydaných hypotečních zástavních listů. Vyhláška stanovuje přesné náležitosti, které musí registr krytí splňovat:

- jednoznačnou identifikaci hypotečního úvěru,
- jednoznačnou identifikaci zastavené nemovité věci,
- zástavní hodnotu zastavené nemovité věci,
- ocenění pohledávky z hypotečního úvěru,
- ocenění pohledávky sloužící k řádnému krytí a
- ocenění pohledávky z úvěru poskytnutého podle zákona upravujícího stavební spoření.

Na rozdíl od registru krytí v knize krytí je přesně daná výše závazků plynoucích z emitovaných hypotečních zástavních listů a ocenění aktiv uvedených v registru krytí. Kniha krytí musí dle vyhlášky splňovat následující náležitosti:

- u hypotečních zástavních listů v oběhu:
 - celkovou jmenovitou hodnotu,
 - celkovou výši poměrného výnosu,
 - celkovou výši závazků
- u řádného nebo náhradního krytí
 - ocenění každé jednotlivé pohledávky z hypotečního úvěru a ocenění části této pohledávky sloužící k řádnému krytí,
 - celkovou částku řádného krytí
 - ocenění každé jednotlivé položky náhradního krytí,
 - celkovou částku náhradního krytí a
 - celkovou částku krytí.

2.8. Účastníci hypotečního úvěru

2.8.1. Pravidla pro žadatele o úvěr

Žadatelem o úvěr může být osoba, která dosáhla plnoletosti a je způsobilá k právním úkonům. Potenciální klient musí mít trvalé bydliště na území České republiky. Nemá-li žadatel trvalé bydliště na území České republiky, musí mít zřízen alespoň přechodný pobyt na území ČR. Banky v žádosti o úvěr vyjdou vstříc žadatelům v produktivním věku po celou dobu trvání splatnosti úvěru. Horní hranicí produktivního věku se u většiny bank rozumí 65 let, ale jsou i banky, které mají hranici nastavenou až na 70 let. Žadatel by tedy neměl být starší 50 let, protože je velmi pravděpodobné, že už na hypotéku se splatností 20 let nedosáhne. Je-li žadatelem zaměstnanec, nesmí být ve zkušební nebo dokonce ve výpovědní době. OSVČ jsou povinni podnikat alespoň jedno celé daňové období. O úvěr si většinou žádá pouze jedna osoba, ale lze uzavřít smlouvu i pro více žadatelů. Žadatelé by neměli mít žádný záznam v rejstřících dlužníků, je sledováno posledních 4-5 let.

Od účinnosti novely občanského zákoníku musí být manželé, kteří mají společné jmění manželů, uvedeni na smlouvě o hypotečním úvěru oba. V případě zúženého společného jmění je možné, aby zažádal o hypotéku pouze jeden z manželů, a tudíž nemusí být ani souhlas druhého. Musí však tuto skutečnost doložit bance notářským zápisem.

2.8.2. Hlavní žadatel/ka

Jedná se o osobu, která žádá o úvěr společně se spolužadatelem a má vyšší příjem. Na rozdíl od spolužadatele, hlavní žadatel může být pouze jedna fyzická osoba.

2.8.3. Spolužadatel/ka

Spolužadatel je osoba splňující stejná pravidla jako hlavní žadatel. Musí se jednat o osobu, která je starší 18 let. Většinou se jedná o spolumajitele nemovitosti, nebo osobu blízkou hlavnímu žadateli. Výhodné je uvedení spolužadatele z důvodu započtení i jeho příjmu do výpočtu platební schopnosti. Některé banky dovolují uvést maximálně čtyři spolužadatele.

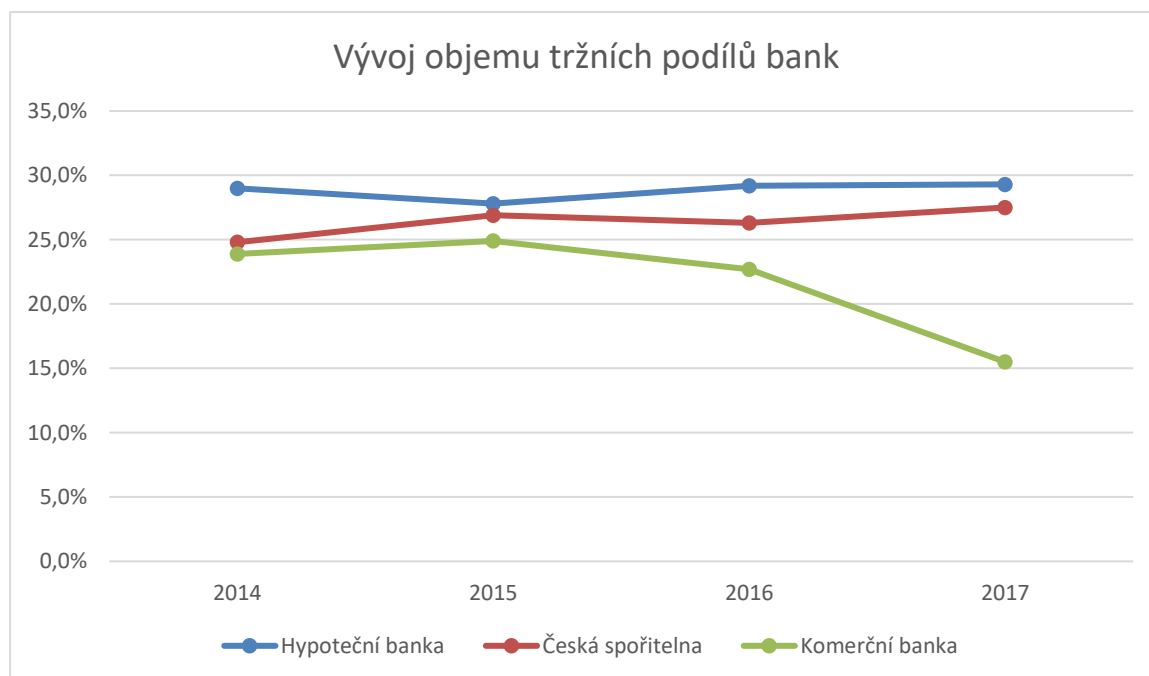
2.9. Poskytovatelé hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry se ve větší míře začaly nabízet bankami až po roce 1995, kdy začal platit zákon č. 84/1995 upravující hypoteční bankovníctví. Hypoteční trh se neustále mění a rozvíjí a s tím také souvisí rostoucí počet poskytovatelů hypotečních úvěrů. Zákon umožňuje bankám, družstevním záložnám a nebankovním společnostem nabízet širokou škálu hypotečních produktů. Díky rostoucímu konkurenčnímu boji se snaží každý poskytovatel potenciální klienty zaujmout odlišnými podmínkami. Rozdíly jsou dány dobou fixací, výší poplatků, dobou splácení, výší LTV nebo možností předčasného splacení.

2.9.1. Bankovní instituce

Většina bankovních poskytovatelů úvěrů jsou univerzálními bankami. Výjimkou je banka Wüstenrot a Hypoteční banka, které se zaměřují pouze na problematiku hypoték. Nejvýznamnější objemový tržní podíl zauímají banky Česká spořitelna, Hypoteční banka a Komerční banka.

Graf 3: Vývoj objemu tržních podílů bank v %



Zdroj: Vlastní zpracování na základě výročních zpráv vybraných bank

Z grafu lze vyčíst, že si Hypoteční banka drží své vedoucí postavení na hypotečním trhu. Odhaduje se, že v roce 2018 bude Česká spořitelna opravdu v těsném závěsu nebo dokonce by mohla po dlouholetém období Hypoteční banku z prvního místa sesadit. Loni Komerční banka zaznamenala výrazný propad v oblasti hypotečních produktů. Na druhou stranu si již několik let drží třetí místo a do budoucna je odhadováno mírné posílení tržního podílu.

Hypoteční banka byla první v oblasti nabízení hypotečních produktů. Vznikla v roce 1991 pod názvem Agrobanka, kdy se rok poté přejmenovala na Regiobanku a později v roce 1994 podstoupila další změnu v názvu na Českomoravskou hypoteční banku. Od roku 2000 patří pod skupinu Československé obchodní banky. V současnosti banka nabízí hypoteční produkty po celé České republice na 30 pobočkách, ale také i prostřednictvím strategických partnerů – ČSOB, Českomoravské stavební spořitelny a Poštovní spořitelny.²⁵ Ministerstvo pro místní rozvoj uvádí hypoteční banku k 30. 6. 2018 jako největšího poskytovatele hypotečních úvěrů pro fyzické osoby na českém trhu. Banka očekává mírný pokles v oblasti poptávky po hypotečních úvěrů, a tudíž i mírně klesající dynamiku vývoje trhu.²⁶

Od roku 2017 je možné si sjednat hypoteční úvěr prostřednictvím internetu bez povinnosti navštívení pobočky, kdy s touto novinkou přišla na trh jako první Česká spořitelna. Poté s touto možností sjednání hypotéky přišli i další konkurenti na trhu.

²⁵ Výroční zpráva 2017. [online]. [cit. 2018-09-22]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1624/hb_vz2017_14.pdf

²⁶ Pololetní zpráva k 30. 6. 2018. [online]. [cit. 2018-09-22]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1685/pololetni-zprava-2018.pdf

Tabulka 2: Bankovní poskytovatelé hypotečních úvěrů

Air Bank
Banka CREDITAS
Česká spořitelna
Českomoravská stavební spořitelna
Československá obchodní banka
Egua Bank
Expobank CZ
Fio Banka
Hypoteční banka
Komerční banka
mBank
Modrá pyramida
MONETA Money Bank
Oberbank AG
Ostsächsische Sparkasse Dresden
Poštovní spořitelna
Raiffeisenbank
Sberbank CZ
UniCredit Bank
Wüstenrot

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z: <https://www.banky.cz/prehled-a-porovnani/hypoteky-na-bydleni/>

Do března 2016 patřila mezi poskytovatele ERB Bank (do roku 2015 Evropsko-ruská banka). Následně Česká národní banka zakázala bance poskytovat úvěry a přijímat vklady od veřejnosti. Hlavním důvodem bylo nabízení velmi výhodných úvěrů ruským podnikatelům. Banka si také nenechala prověřovat žadatele ani po nich nevyžadovala ručení za úvěry.²⁷

V červenci roku 2019 dojde ke spojení rovnou dvou značek bankovních domů. MONETA Money Bank koupí společnosti Air Bank a český i slovenský Home Credit, a tudíž dojde k zániku těchto společností, kdy společnost MONETA Money Bank převezme jméno společnosti Air Bank. Pravděpodobně žebříček bank z pohledu vývoje tržního objemu se razantně změní a Air Bank se posune na přední příčku.

²⁷ iRozhlas. Okolnosti pádu ruské ERB banky: vlídnost pro byznysmeny z okolí Gazpromu. [online]. [cit. 2018-09-29]. Dostupné z: https://www.irozhlas.cz/ekonomika/rusko-cesko-banka-gazprom-erb_1711240655_rez

2.9.2. Pojišťovny

Neustále se zvětšující počet konkurentů na hypotečním trhu má za následek využívání i jiných distribučních kanálů. Banky za účelem přetáhnutí co nejvíce klientů na svou stranu využívají několik distribučních kanálů, kdy jedním z nich jsou pojišťovny. V Tabulce 6 jsou znázorněny banky, které úzce spolupracují s řadou pojišťoven ohledně nabízení hypotečních produktů.

Tabulka 3: Přehled pojišťoven nabízejících hypoteční úvěry ve spolupráci s bankami

Pojišťovna	Spolupracující banky
Allianz	Expobank CZ Raiffeisenbank UniCredit Bank MONETA Money Bank Equa Bank Wüstenrot Komerční banka
Česká pojišťovna	Česká spořitelna
Kooperativa	Česká spořitelna
ČSOB pojišťovna	Hypoteční banka

Zdroj: Vlastní zpracování na základě internetových stránek jednotlivých pojišťoven

2.9.3. Družstevní záložny

Družstevní záložny jsou upraveny zákonem č. 87/1995 Sb., o spořitelních a úvěrních družstvech. Ke konci roku 2014 došlo k schválení novely zákona, kdy prostředky na vkladových účtech jsou dle pravidla 1:10 úročeny pouze do desetinásobku členského vkladu. Pokud má klient vyšší částku na vkladovém účtu, než je jeho desetinásobek, poté přesahující hodnota není úročena. Nevýhodou je, že členský vklad je vyjmutý ze zákonného pojištění vkladů a dojde-li ke krachu družstevní záložny, může klient o tento příspěvek přijít.

Největší pokles počtu družstevních záložen byl v roce 2005, kdy ČNB nařídila záložnám téměř srovnatelná pravidla pro obezřetnostní podnikání. Povinný základní kapitál se rapidně zvýšil z 500 tisíc na 35 milionů korun. Snížení počtu družstevních záložen na trhu potvrzuje Graf 4. Současně na trhu je pouze 10 družstevních záložen, z toho pouhé čtyři záložny konkurují bankám v oblasti hypoték, kterými jsou:

- NEY spořitelní družstvo (do října r. 2017 ANO spořitelní družstvo),
- Artesa, spořitelní družstvo,
- Moravský peněžní ústav – spořitelní družstvo,
- Peněžní dům, spořitelní družstvo.

Poslední změna na trhu s družstevními záložnami nastala na začátku roku 2017, kdy záložna CREDITAS dostala licenci k fungování jako banka. K tomuto kroku bývalou záložnu dovedlo nařízení od České národní banky, které prikazuje všem záložnám přesahujících bilanční sumu pěti miliard korun přeměnu na banku, nebo rezignovat na svůj růst.²⁸

²⁸ Aktuálně.cz *Družstevní záložna neboli kampelička*. [online]. [2018-09-29]. Dostupné z: <https://www.aktualne.cz/wiki/ekonomika/druzstevni-zalozna-kampelicka/r~i:wiki:3063/>

Graf 4: Vývoj počtu družstevních záložen 2009–2017



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z databáze časových řad ARAD

Družstevní záložny svým členům nabízí například vedení běžných účtů, poskytování úvěrů, přijímání vkladů atd. Dle nařízení ČNB z roku 2014 musí být základní členský vklad minimálně ve výši 1 000 Kč. Změnou je také zavedení limitu na úvěry ve výši 30 milionů Kč. ČNB si touto novelou zákona slibuje větší stabilitu, důvěru, a hlavně eliminaci případných negativních dopadů změn.

Družstevní záložny se potýkají s velkým problémem ohledně umístění aktiv. Jsou nuceny z důvodu dražších zdrojů, se kterými pracují, umisťovat aktiva do výnosnější tedy i rizikovějších aktiv. Vedlejším negativním efektem je rostoucí počet úvěrů v selhání, oproti bankám je tento počet několikanásobně větší. Dalším problémem, kterému musí družstevní záložny čelit je jejich struktura klientů. Významně se na hospodaření záložny podílí členové, kteří při žádosti o úvěr u banky neuspěli. V České republice fungují záložny na ziskovém principu a na trhu panuje mezi bankami a záložnami těžká konkurence. V zahraničí není cílem družstevních záložen zisk a jsou založeny za účelem plnění sociální funkce.²⁹

²⁹ Česká národní banka. *Rozlišujeme mezi družstevnictvím a bankovníctvím*. [online]. [2018-09-29]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2015/cl_15_150127_tomsik_bankovnictvi.html

2.9.4. Nebankovní společnosti

Nebankovní společnosti patří mezi další konkurenty na hypotečním trhu. Jsou to společnosti, kterým novela zákona o spotřebitelském úvěru s účinností od prosince 2016 nařizuje získat od ČNB licenci, a pokud se tomu tak nestane, je společnost nucena svou činnost ukončit. Na trhu nebankovních poskytovatelů bylo před touto novelou přibližně 55 000, o licenci od ČNB požádalo pouhých 108 subjektů a téměř 80 % z nich získalo potřebnou licenci. ČNB tak napomohla žadatelům při rozhodování a nebankovní společnosti se staly pro klienty důvěryhodnějšími subjekty. Musí splňovat evropské předpisy a dodržovat metodiku nařízenou ČNB. K obdržení licence společnosti musely splňovat několik podmínek, kterými se přiblížily bankovním a družstevním společnostem. K získání licence musela společnost splňovat několik podmínek, jedním z nich byla minimální výše základního kapitálu ve výši 20 milionů korun. Další kritériem bylo prokázání důvěryhodnosti firmy, odborné způsobilosti a původu finančních zdrojů.³⁰

Nebankovní společnost rovněž jako bankovní společnosti zajišťují hypoteční úvěr zástavou nemovitosti. Nejčastějším žadatelem o nebankovní hypotéku je klient, kterému banka nevyhoví v žádosti o úvěr. Na druhou stranu žadatelé musí počítat s velmi vysokými úroky, které se mohou pohybovat až o 5–10 % vyšší než u bankovní hypotéky. Zájemci o nebankovní hypotéku by si měli velmi dobře rozmyslet, zdali o tuto hypotéku vůbec žádat, když nakonec zaplatí daleko vyšší částku na úrocích než v bance. Většinou je cíleno na klienty, u kterých společnost může profitovat na jejich nevědomosti či nesrozumitelných podmínkách ve smlouvě. S nebankovními hypotékami jsou spojeny velmi vysoké poplatky, které mohou být i ve výši 6 % z výše úvěru.³¹

Většina nebankovních společností vyhoví žadatelům o hypoteční úvěr, i když se v minulosti dostali do Centrálního registru dlužníků nebo Registru dlužníků Solus. Mezi zájemci o hypotéku od těchto společností jsou klienti, kteří bohužel se svým nízkým příjmem nedostali hypotéku od banky. Nebankovním institucím tyto rizika a překážky nevadí, a naopak velmi rádi získají takové klienty.

³⁰ E15.CZ. *Novela zákona zredukovala počet nebankovních poskytovatelů spotřebitelských úvěrů.* [online]. [2018-10-06]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/finance-a-bankovnictvi/novela-zakona-zredukovala-pocet-nebankovnich-poskytovatelu-spotrebitelskych-uveru-1349418>

³¹ Gepard finance pro život. *Proč se vyhnout nebankovní hypotéce bez prokazování příjmů.* [online]. [2018-10-06]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/proc-se-vyhnout-nebankovni-hypotece-bez-prokazovani-prijmu>

Jednou z licencovaných společností je společnost Asisteam působící na českém úvěrovém trhu od roku 2010, získala licenci od ČNB v květnu 2018. Internetové stránky společnosti Asisteam působí na potenciálního klienta velmi přehledně a portál ho provede celým procesem žádosti o hypotéku. Klient může žádost vypracovat z domova. Po doložení osobních dokladů a potřebných dokumentů, mu bude vytvořena nabídka. Může ji podepsat na pobočce, nebo dokonce může být podepsána z jeho pohodlí domova. Jak už bylo zmíněno výše, úrokové sazby u nebankovních společností jsou o několik procent vyšší, proto je nutné počítat s tím, že půjčku několikanásobně přeplatí díky vysokým úrokům.

2.10. Úvěrový proces

Dle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru je banka povinna zájemci o úvěr zpřístupnit obecné informace o procesu poskytnutí úvěru.

V dnešní době chtějí co nejvíce klientům vyjít vstříc a nabízejí zájemcům o úvěr podat žádost, a dokonce i samotné schválení úvěru přes internet. Na druhou stranu stále převládá z důvodu hlubší informovanosti sjednání osobní schůzky s hypotečním specialistou přímo na pobočce banky. Hypoteční specialista klientovi pomůže s vyplnění žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěr. Banka po žadateli bude dále požadovat doložení dokladů, kterými jsou např. výpis z katastru nemovitosti, zpracované ocenění nemovitosti dle metodiky banky, potvrzení o výši pracovního příjmu, kupní smlouvu nebo smlouvu o budoucí kupní smlouvě a mnohé další.

Hypoteční specialista potřebné údaje zanesení do interního systému a následně informace o klientovi prověří v bankovních i nebankovních registrech (SOLUS a CRÚ). V rámci prescoringu banka zjistí, zdali se klient někdy opozdil se splátkou úvěru. Opožděná splátka negativně ovlivní výši úrokové sazby, nebo dokonce může znamenat odmítnutí poskytnutí úvěru. Po této fázi probíhá samotný scoring banky a na jejím základě připraví smluvní dokumentaci.

Hypoteční specialista nebo pracovník banky seznámí klienta s podmínkami a zkontroluje totožnost osob uvedených ve smlouvě. Smluvní dokumentaci po úpravách ze strany klienta hypoteční specialista předloží k podpisu. Klientem musí být podepsána smlouva o úvěr, zástavní smlouva, návrh na vklad zástavního práva a Evropský standardizovaný informační formulář (tzv. ESIP).

Podmínky pro samotné čerpání úvěru jsou následující:

- potvrzení o zaplacení domluvené části kupní ceny z vlastních úspor,
- pojištění nemovitosti (vinkulace případného budoucího pojistného plnění ve prospěch banky),
- katastrem ověřený návrh na vklad zástavního práva a
- výpis z katastru nemovitostí.³²

³² Banky.cz *Průvodce hypotékou*. [online]. [2018-10-07]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/pruvodce-hypotekou/>

3. Analýza hypotečních produktů vybraných bank

V rámci této kapitoly jsou rozebrány hypoteční produkty pěti bankovních domů. Vybrány byly tři bankovní instituce s největším podílem na trhu – Hypoteční banka, Česká spořitelna a Komerční banka. Ze skupiny nízkonákladových bank byly zanalyzovány Equa Bank a Fio banka.

3.1. Hypoteční banka³³

Hypoteční banka byla zvolena z důvodu své specializace a také z důvodu dlouholetého prvenství na hypotečním trhu. Jak již bylo zmíněno výše, Hypoteční banka působí na trhu od roku 1995. V roce 2000 se stala akcionářem Hypoteční banky společnost ČSOB a nabyla tak majoritního podílu. Hypoteční banka se snaží co nejvíce usnadnit podmínky pro získání hypotéky pro klienta, tudíž není problém sjednání hypotéky přes internet. V případě nesrovnalostí si lze přes webový portál domluvit schůzku na tzv. virtuální pobočce, která je otevřená od 9 až do 21 hodin.

Hypoteční banka nabízí několik hypotečních produktů:

- Hypoteční úvěr na byt
- Hypotéka na rodinný dům
- Hypotéka na koupi pozemku
- Americká hypotéka
- Hypotéka na stavbu či rekonstrukci
- Refinancování hypotéky
- Zelená hypotéka

Hypotékou na byt žadatel získá prostředky ke koupi bytu nebo spoluvlastnického podílu. Kupovaný byt nemusí být pouze v osobním vlastnictví, ale hypotečním úvěrem může klient financovat koupený družstevní byt. U družstevního bytu je však nutné ručit nemovitostí v osobním vlastnictví. Získané prostředky lze také využít k vypořádání majetkového poměru

³³ Hypotecnibanka.cz. *Nabídka hypoték*. [online]. [cit. 2018-10-28]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/>

nebo převedení členských práv spojených s bytem. Banka nabízí refinancování současného úvěru za výhodnějších podmínek. Minimální hodnota kupované nemovitosti musí být 300 000 Kč a maximální hranice není stanovena. Doba splácení se pohybuje v rozmezí od 3 do 40 let. Nově od listopadu roku 2018 banka nabízí hypotéku i s roční fixací.

Hypotéku na rodinný dům může klient využít ke koupi rodinného domu. Poskytnuté prostředky je možné použít k úpravě jednotlivých částí domu. Stejně jako u hypotéky na byt klient ručí kupovanou nemovitostí nebo nemovitostí v osobním vlastnictví. Hypotéka je dále využívána k vypořádání majetkových poměrů spojených s rodinným domem. Žadatelem může být jedna osoba, ale banka umožňuje uzavření hypotéky až pro čtyři lidi ze dvou domácností.

Hypoteční úvěr na koupi pozemku využívají klienti bez ohledu na to, jestli poté na pozemku postaví dům, chatu či bytový komplex. Rozdíl oproti výše uvedeným hypotečním produktům je v čerpání úvěru. U plánované výstavby na pozemku lze čerpat peníze až 24 měsíců. Bez výstavby má klient možnost jednorázového čerpání peněz nebo postupného čerpání během dvanácti měsíců.

Americká hypotéka je tzv. neúčelovou hypotékou, tedy lze peníze čerpat v podstatě na cokoliv úzce spojeného s bydlením. Hypoteční úvěr banka poskytuje klientům do výše 70 % zastavené hodnoty nemovitosti. U americké hypotéky je stanovena minimální výše úvěru na 200 000 Kč a maximální hranice na 5 000 000 Kč. Doba splatnosti úvěru se pohybuje od 3 do 20 let. Žadatel si může zvolit hypotéku s dobou fixace na jednoleté, tříleté nebo pětileté období.

Hypoteční úvěr čerpaný na stavbu nebo rekonstrukci lze použít na stavbu nového domu nebo na rekonstrukci současného. Banka umožňuje navýšení poskytnutých prostředků až o 20 % v případě nedostatku financí. Minimální výše úvěru činí 300 000 Kč, kdy je nutné mít k dispozici alespoň 10 % vlastních prostředků. Banka umožňuje klientovi rozložení splátky od 5 až do 40 let. Během splatnosti je povinností klienta ručit nemovitostí ve výstavbě, rekonstruovanou či jinou adekvátní nemovitostí.

Refinancování hypotéky může klient využít u několika typů hypoték. Refinancovat lze hypotéku na byt, dům či stavební pozemek nebo dokonce hypoteční úvěr čerpaný na rekonstrukci současného bydlení. Splatnost úvěru se může pohybovat dle požadavku od klienta od 5 do 40 let.

Velmi výhodnou variantou pro klienty je **zelená hypotéka**. Je určena pro zájemce o hypotéku na výstavbu nízkoenergetického a ekologického domu či rekonstrukcí snížit energetickou náročnost. Podmínkou pro získání zelené hypotéky na bydlení je nutné předložit energetický lístek ve třídě A či B. Banka za klienta uhradí správní poplatek katastru a znalec určený bankou bezplatně ocení nemovitost.

3.2. Česká spořitelna

Česká spořitelna je bankou s dlouholetou tradicí, v roce 1825 byla založena pod názvem Spořitelna česká. Od konce roku 1991 Česká spořitelna změnila svoji právní formu podnikání na akciovou společnost. Nadnárodní finanční skupina Erste Group Bank se sídlem ve Vídni v roce 2002 vlastnila téměř všechny akcie České spořitelny. Listopad 2018 byl pro Erste Group Bank velmi významným, protože se stala jediným akcionářem České spořitelny. V současnosti banka poskytuje své služby 4,6 milionům klientů. Poprvé za svou dlouholetou historii získala zlaté ocenění od Hospodářských novin v kategorii Nejlepší banka roku 2018. Jak již bylo zmíněno výše, v roce 2017 jako první uvedla na trh možnost sjednání hypotéky online bez povinnosti navštívit pobočku.³⁴

Česká spořitelna nabízí několik hypotečních produktů, ze kterých si klient může vybrat:

- Hypotéka České spořitelny
- Americká hypotéka
- Hypoúvěr od Buřinky

Hypotéka České spořitelny umožňuje klientům variabilitu splátek. Výhodné je, že si klient kdykoli může navýšit či snížit splátku klidně až o 30 %, nebo dokonce splátku na tři měsíce odložit. Tato služba je samozřejmě zpoplatněna, a to ve výši 3 000 Kč jednorázově. Banka se pyšní jednou z nejnižších úrokových sazeb na trhu, která se pohybuje u pětileté fixace od 3,19 % p. a. a u dvacetileté od 3,99 % p.a. Pokud žadatel vlastní a aktivně využívá účet u České spořitelny, banka je ochotna poskytnout slevu na úrokové sazbě 0,5 %. Česká spořitelna v případě sjednání Pojištění schopnosti splácet prostřednictvím pojišťovny Kooperativa nabízí slevu na úrokové sazbě 0,2 %. Doba splacení hypotečního úvěru se pohybuje od 5 do 30 let. Minimální výše úvěru je 300 000 Kč. Maximální cena nemovitosti může být 31,25 milionů Kč, klient musí však počítat, že mu banka půjčí pouze 80 % z hodnoty, tedy 25 milionů Kč.

Americká hypotéka je bankou poskytována ve dvou variantách. První variantou je poskytnutí hypotéky jako neúčelový úvěr, tudíž lze hypotéku použít bez jakéhokoli omezení. Poskytnutí

³⁴ Česká spořitelna. *Všeobecná prezentace o Finanční skupině ČS.* [online]. [2018-10-29]. Dostupné z: https://www.csas.cz/static_internet/cs/Obecne_informace/FSCS/CS/Prilohy/vseobecna_prezentace.pdf

americké hypotéky jako účelový úvěr je druhou variantou. Účelový úvěr je využíván z důvodu unifikace závazků z úvěrů a půjček, ale také lze jeho část využít bez omezení účelu. Vždy musí být úvěr použit k soukromým účelům. U účelového úvěru je omezena doba splácení na 15 let, neúčelovou hypotéku lze splácet maximálně po dobu 20 let. Na rozdíl od Hypotéky České spořitelny se úroková sazba u americké hypotéky pohybuje od 5,19 % p. a. Platí tu stejné slevy na úrokové sazbě jako u hypotečního produktu Hypotéka České spořitelny.

Hypoúvěr od Buřinky je úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti, u kterého si lze vybrat mezi 3, 6 nebo 10letou dobou fixace. Úroková sazba se pohybuje od 2,75 % p. a., banka garantuje poskytnutí úvěru maximálně s 5% úrokovou sazbou. Hypoúvěrem od Buřinky lze financovat koupi nebo výstavbu rodinného domu či bytu, koupi stavebního pozemku, rekonstrukci a modernizaci bytu nebo domu.³⁵

³⁵ Česká spořitelna. *Hypotéky*. [online]. [2018-11-10]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky>

3.3. Komerční banka

Komerční banka vznikla v roce 1990 ze Státní banky československé konkrétně z obchodní divize. Přeměna právní formy na akciovou společnost nastala v roce 1992. Od roku 2001 převzala kontrolu nad Komerční bankou francouzská obchodní banka Société Générale, která má sídlo v Paříži. Dle dostupné výroční zprávy z roku 2017 má banka v portfoliu přes 1,6 milionů klientů a oproti roku 2016 počet narostl o 0,6 procentního bodu.

Komerční banka nabízí klientům několik hypotečních produktů:

- Americká hypotéka
- Hypotéka se zálohovým čerpáním
- Flexibilní hypotéka
- Hypotéka 2 v 1
- Hypotéka Dozadu
- Předhypoteční úvěr

Americká hypotéka je neúčelový úvěr, u které lze prostředky použít na cokoliv. Maximální výše úvěru je 10 milionů Kč a dobu splatnosti si žadatel může zvolit až na 20 let. U výše úvěru musí klient počítat s tím, že mu banka bude ochotna půjčit maximálně do 70 % hodnoty nemovitosti. Možnost čerpat peníze na cokoliv je na úkor vyšší úrokové sazby, která se pohybuje od 5,19 %. Klientovi s uzavřeným pojištěním schopnosti splácet banka poskytne slevu na úrokové sazbě ve výši 0,1 % p. a.

Hypotéka se zálohovým čerpáním je poskytována žadateli na základě rozpočtu. Je vhodná pro klienty, kteří mají zájem postavit rodinný dům či rekonstruovat svépomocí.

Flexibilní hypotéka je výhodná pro ty klienty, kteří nemají fixní mzdu. Umožňuje kdykoli bez žádných poplatků či sankcí snížit splátku, a to nanejvýše o 50 %. Dokonce je možné splácení kdykoli přerušit až na tři měsíce.

Hypotéka 2 v 1 patří mezi hypoteční úvěr, u kterého lze financovat bydlení a na druhou stranu s ním lze financovat cokoli, i když se to netýká bydlení. Banka poskytne klientovi až 400 000 Kč, které může klient použít na jiné nákupy než na bydlení.

Hypotéka dozadu umožňuje refundaci již zaplacených nákladů za minulý rok. Banka schvaluje kombinaci s flexibilní hypotékou a hypotékou 2 v 1.

Předhypoteční úvěr se řadí do skupiny krátkodobých úvěrů. Klientovi, který nemá možnost dát danou nemovitost do zástavy, umožní předhypoteční úvěr financovat bydlení. Situace může nastat u developerských projektů a výstaveb, družstevních bytů nebo z důvodu privatizace. Výše úvěru se odvíjí od výše žádaného hypotečního úvěru, objemu investice do nemovitosti, hodnoty zastavených nemovitostí a hlavní roli hraje také solventnost klienta. Minimální částka, kterou banka klientovi poskytne je 100 000 Kč a maximální částka je 3 miliony Kč. Na rozdíl od ostatních produktů je tu velké omezení v době splácení, která je stanovena maximálně na dva roky.³⁶

³⁶ Komerční banka. *Hypotéky*. [2018-11-12]. [online]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky>

3.4. Equa Bank

Založena byla v roce 1994 jako IC Banka, následně od roku 2007 patřila bývalé italské bance Banco Popolare. Teprve od roku 2011 byla banka přejmenována na Equa banku a současně se tržní podíl neustále zvyšuje. Již 350 tisíc klientů využívá bankovní služby Equa banky.³⁷

Equa bank nabízí klientovi široké portfolio hypotečních produktů:

- Neúčelová hypotéka
- Účelová hypotéka
- Hypotéka na refinancování
- Hypotéka PRO
- Hypotéka FIT

Neúčelová hypotéka neboli hypotéka na cokoliv, tudíž ji klient nemusí použít pouze k financování bydlení. V porovnání s ostatními bankami na trhu láká Equa bank nejnižší úrokovou sazbou, která se pohybuje od 3,79 % p. a. Minimální výše úvěru je 200 000 Kč a banka je žadateli ochotna poskytnout prostředky až do 70 % hodnoty nemovitosti. Maximální dobu splatnosti úvěru je možné stanovit až na 20 let.

Účelová hypotéka lze použít k financování koupě bytu, domu, rekreační chalupy či stavebního pozemku. Poskytnuté prostředky se dají také použít na rekonstrukci domu či bytu, nebo na jejich výstavbu. Vypořádání vlastnických vztahů, např. v rámci dědictví lze také vyřešit účelovou hypotékou. Poslední variantou použití dostupných prostředků je k refundaci nákladů úzce spojených s nemovitostí, které banka proplatí i rok zpětně. Minimální výše hypotéky činí 300 000 Kč Banka je ochotna zájemci půjčit finanční prostředky až do 90 % hodnoty nemovitosti. Úroková sazba se pohybuje od 2,89 % p. a. Tuto nejnižší úrokovou sazbu klient dostane v případě hypotéky od 1 000 000 Kč, uzavřeného pojištění schopnosti splácet a tříleté doby fixace. Splatnost účelové hypotéky je možné nastavit až na 30 let.

³⁷ iDNES.cz. *Equa Bank*. [online]. [2018-11-13]. Dostupné z: <https://www.idnes.cz/wiki/firmy/equa-bank.K448013>

Hypotéka na refinancování je poskytována s garantovanou úrokovou sazbou, která se v současné době pohybuje od 2,89 % p. a. Banka umožňuje potenciálnímu klientovi si zafixovat podmínky ještě před tím, než mu skončí fixace úrokové sazby u staré hypotéky. Dále je u tohoto produktu benevolence ohledně výše požadovaných prostředků. V případě potřeby dalších prostředků banka klientovi půjčí více a navýší hypotéku.

Hypotéka PRO není určena pro fyzické osoby, ale pro podnikatele a osoby samostatně výdělečně činné. Úvěr lze použít na financování nemovitosti, na refinancování staré hypotéky či na cokoliv nejen na financování bydlení.

Hypotéka FIT je flexibilní neúčelová hypotéka, která je flexibilní z pohledu úvěrové historie klienta. Banka u tohoto produktu zohledňuje úvěrovou historii klienta, a tudíž je ochotná v žádosti o hypotéku vyhovět i klientům, kteří nemají až tak významný záznam v registrech. Stejně jako hypotéku PRO jde tento produkt také kombinovat k účelové, neúčelové nebo k hypotéce na refinancování.³⁸

³⁸ Equa bank. *Hypotéky*. [online]. [2018-11-20]. Dostupné z: <https://www.equabank.cz/hypoteky>

3.5. Fio banka³⁹

V roce 1993 byla založena finanční skupina Fio a až v roce 2010 získala banka od ČNB bankovní licenci. Banka razí strategii nízkonákladové banky a běžné bankovní služby poskytuje bez jakýchkoli poplatků. Strategii vymyslela skupina studentů a absolventů Matematicko-fyzikální fakulty Univerzity Karlovy. Bance se daří již dlouho let dosahovat mírného zisku, a dokonce již pošesté byla banka oceněna jako Nejvstřícnější banka roku. Banka tedy nevydělává na poplatcích, ale nejvýnosnější položkou jsou přijaté úroky z úvěrů a vkladů.

Fio banka poskytuje tyto hypoteční produkty:

- Fio hypotéka
- Americká hypotéka

Fio hypotéka je v souladu se strategií banky, a tudíž je klientovi poskytnuta bez poplatků. U větších bankovních domů z pohledu počtu klientů se klient může velmi často setkat s poplatkem za předčasné splacení úvěru. Fio banka tuto možnost nezpoplatňuje, klient může kdykoliv předčasně splatit celou či část hypotéky bez skrytých poplatků či sankcí. Poskytnuté finanční prostředky lze využít k financování koupě bytu, domu, rekreačního objektu nebo stavebního pozemku, který je určený pro výstavbu. Banka je ochotna klientovi poskytnout minimálně 300 000 Kč a maximálně 10 mil. Kč. Klient však musí mít naspořenou část svých vlastních prostředků, a to do výše 85 % hodnoty zastavené nemovitosti. Splátky úvěru lze rozložit od 5 až do 30 let. Klient si může zvolit hypotéku s fixací pevné úrokové sazby 1 roku, 3 let nebo 5 let.

Americká hypotéka u Fio banky lze využít k financování čehokoli bez omezení. Druhým důvodem sjednání americké hypotéky je možnost konsolidace. Účelem konsolidace je splacení jednoho nebo více závazků, u kterých klient není schopen závazek splácet za současných podmínek. Poslední variantou využití je pro osoby samostatně výdělečně činné, které by jednotlivé splátky úvěru splácely z výnosů z podnikatelské činnosti. Stejně jako u Fio hypotéky je v případě sjednání Pojištění schopnosti splácet klientovi uplatněna sleva na úrokové sazbě ve výši 0,2 %. Minimální výše úvěru je stejná jako u Fio hypotéky, ale maximální výše úvěru je 7 mil. Kč. Hypotéku si lze stanovit s 5 až 20letou splatností.

³⁹ Fio.cz. *Hypotéky*. [online]. [cit. 2018-11-21]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky>

3.6. Srovnání vybraných typů hypoték u jednotlivých bank

Pro lepší přehlednost jsou v této kapitole banky rozebrány z pohledu účelové a americké hypotéky. Vybrané banky jsou porovnány z hlediska poplatků za sjednání hypotečního úvěru a poplatků za vedení účtu. Dalším kritériem je výše úrokové sazby s dobou fixace 1, 3 a 5 let. Porovnávaným ukazatelem je také minimální a maximální výše úvěru.

3.6.1. Účelová hypotéka

Tabulka 4: Účelová hypotéka dle vybraných bank

Banka	Min. výše úvěru [Kč]	Max. výše úvěru [Kč]	Min. doba splácení [v letech]	Max. doba splácení [v letech]	Fixace úrok. sazby [v %]			Poplatky za sjednání [v Kč]	Poplatky za vedení [v Kč, měsíčně]
					1 rok	3 roky	5 let		
Hypoteční banka	300 000	Do 90 % LTV, nestanoveno	3	40	3,49	3,29	3,19	zdarma	150
Česká spořitelna	300 000	Do 80 % LTV, 31,25 mil.	5	30	4,19	3,29	3,19	zdarma	150
Komerční banka	222 223	Do 90 % LTV, nestanoveno	5	30	3,19	3,19	3,09	2 900	zdarma
Equa bank	200 000	Do 90 % LTV, 10 000 000	5	20	3,99	2,69	2,89	zdarma ⁴⁰	zdarma
Fio banka	300 000	Do 85 % LTV, 10 000 000	5	30	1,98	2,38	2,48	zdarma	zdarma

Zdroj: Vlastní zpracování na základě webových stránek bank ze dne 4. 1. 2019

⁴⁰ Equa banka nabízí účelovou hypotéku bez poplatku za sjednání, ale při zvolení roční doby fixace je tento poplatek stanovený na 2 800 Kč.

Nejvýhodnější nabídka hypotečního úvěru je z pohledu výše úrokové sazby u Fio banky u roční fixace sazby. V tomto případě je banka ochotna klientovi nabídnout maximálně do 85 % LTV. Zajímavá je výše úrokové sazby u Fio banky, kde tyto sazby s delší dobou fixace se zvyšují, a naopak u ostatních vybraných bank klesají.

Komerční banka jako jediná si účtuje poplatek za sjednání hypotečního úvěru a to 2 900 Kč. U ostatních bank poplatek za sjednání úvěru není. Poplatek za vedení a správu hypotéky si účtují pouze dvě banky, a to Hypoteční banka a Česká spořitelna ve výši 150 Kč měsíčně.

Banky si běžně účtují další poplatky spojené s hypotečním úvěrem, které nejsou v tabulce zmíněny. Jde například o poplatek za předčasné splacení úvěru po skončení doby fixace. Dle nového zákona o spotřebitelském úvěru je možné u hypotéky sjednané po roce 2016 splatit předčasně až 25 % z půjčené částky každý rok bez poplatku. Podmínkou pro nezaplatněné předčasné splacení je informování banky před výročním uzavřením smlouvy.

3.6.2. Americká hypotéka

Tabulka 5: Americká hypotéka dle vybraných bank

Banka	Min. výše úvěru [Kč]	Max. výše úvěru [Kč]	Min. doba splácení [v letech]	Max. doba splácení [v letech]	Fixace úrokové sazby [v %]			Poplatky za sjednání [v Kč]	Poplatky za vedení [v Kč, měsíčně]
					1 rok	3 roky	5 let		
Hypoteční banka	200 000	Do 70 % LTV, 5 000 000	3	20	4,89	4,69	4,69	2 900	150
Česká spořitelna	150 000	Do 80 % LTV, 5 000 000	5	20 (neúčel.), 15 (účelová)	od 5,19	od 5,19	od 5,19	6 000	97
Komerční banka	200 000	Do 70 % LTV, 10 000 000	1	20	5,19	5,19	4,49	2 900	zdarma
Equa bank	300 000	Do 70 % LTV, 10 000 000	5	20	3,99	3,79	3,79	zdarma ⁴¹	zdarma
Fio banka	300 000	Do 80 % LTV, 7 000 000	5	20	4,98	5,38	5,48	zdarma	zdarma

Zdroj: Vlastní zpracování na základě webových stránek bank ze dne 4. 1. 2019

Nejvýhodnější nabídku neúčelové hypotéky z pohledu nízké úrokové sazby nabízí Equa banka. Na druhou stranu je nutné počítat s tím, že maximální výši úvěru je možné získat do 70 % LTV. Banky u neúčelových hypoték si účtují poplatek za sjednání. Nejvyšší poplatek je nutné zaplatit u České spořitelny, a to ve výši 6 000 Kč. Obě dvě nízkonákladové banky tento poplatek nestanovují. Jedinou výjimkou je uzavření účelové hypotéky s roční dobou fixace, jak je vysvětleno v poznámce pod čarou.

Pouze dvě banky si účtují poplatek za vedení a správu hypotéky, a to Hypoteční banka ve výši 150 Kč měsíčně a Česká spořitelna ve výši 97 Kč měsíčně.

⁴¹ Equa banka nabízí neúčelovou hypotéku bez poplatku za sjednání, ale při zvolení roční doby fixace je tento poplatek stanovený na 2 800 Kč.

4. Současný vývoj na hypotečním trhu

4.1. LTV (loan to value)

Situace na hypotečním trhu není pro žadatele již dlouhou dobu příznivá. V říjnu 2016 Česká národní banka vydala zákaz poskytovat hypotéky s 100 % LTV. V roce 2017 nastala další změna, kterou ČNB nařídila poskytovat hypotéky s 95 % LTV a následně provedla další změnu na 90 % povoleného LTV. V dubnu roku 2017 ČNB vydala doporučení ohledně zákazu sjednání hypoték nad 90 % LTV. Dokonce je tu nařízení nabízet hypotéky od 80 do 90 % LTV pouze v omezeném množství.

Nutnost mít naspořených alespoň 20 % vlastních prostředků je pro mnoho klientů zásadním problémem. Potřeba naspořených peněz k sjednání hypotečního úvěru nutila spoustu klientů obcházet tuto regulaci ve formě uzavírání spotřebitelského úvěru či úvěru ze stavebního spoření i za cenu vyšší úrokové sazby. ČNB se tomuto obcházení snažila předejít, a proto vydala nařízení, kterým by klient nemohl získat v rámci jedné finanční skupiny hypotéku a nezajištěný úvěr.

Přesto i některé banky byly ochotny dále poskytovat nezajištěný úvěr, a zároveň sjednat hypoteční úvěr. Reakce centrální banky byla na místě a přišla s opatřením ve formě nastavených limitů DTI a DSTI, které jsou již vysvětleny v teoretické části.⁴²

⁴² Měšec.cz. *Jaká omezení hypotéky nás čekají od 1.10.2018?* [online]. [cit. 2018-12-28]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/jake-omezeni-hypotek-nas-cekaji-od-1-10-2018/>

4.2. Daň z nabytí nemovitých věcí

Na rozdíl od daně z nemovitosti je daň z nemovitých věcí uplatňována v okamžiku změny vlastníka. Daň z nabytí nemovitých věcí je zavedena již dlouho, a to od roku 1993 ve formě daně z převodu nemovitostí. Daň z převodu nemovitostí platil vždy prodávající, který obdržel peníze z prodeje, a tudíž byl schopný daň bez problémů uhradit. Kupující byl v pozici ručitele, a v případě neuhrazení daně prodejcem, byl kupující povinen daň uhradit za něho.

Ke zrušení daně z převodu nemovitostí došlo v roce 2013, kdy byla nahrazena daní z nabytí nemovitých věcí. Dle názvu daně vyplývá, že by měla být uhrazena nabyvatelem tedy kupujícím. Do konce roku 2016 tomu tak nebylo, platil ji kupující.⁴³

Politická strana ODS se již několikrát neúspěšně snažila tuto daň zrušit. V loňském roce se o to pokusila naposledy, ale se stejným výsledkem. Tento návrh byl vládou odmítnut. Hlavním argumentem pro zrušení bylo snížení nákladů na pořízení vlastního bydlení, čím by se zvýšila poptávka po hypotečních úvěrech a vzrostly by také investice. Další argument pro zrušení bylo snížení nákladů na výběr daní. Vláda tento návrh neschválila z důvodu, že daň z nabytí nemovitých věcí tvoří značnou část příjmů veřejného rozpočtu. Zároveň je tato daň transparentní a průkazná s menším rozsahem daňových úniků.

Pirátská strana také nesouhlasila se zrušením této daně, ale podala návrh na její snížení. Koncem roku 2018 Piráti přišli s návrhem snížení daně na 2 % platných pouze pro hypotéky do výše čtyř milionů korun. Nad hranici čtyř milionů by se měla uplatňovat původní daň z převodu ve výši čtyř procent. Vláda ani tento návrh nepodpořila, zůstává tedy platnost 4% daně z nabytí nemovitosti placenou kupujícím.⁴⁴

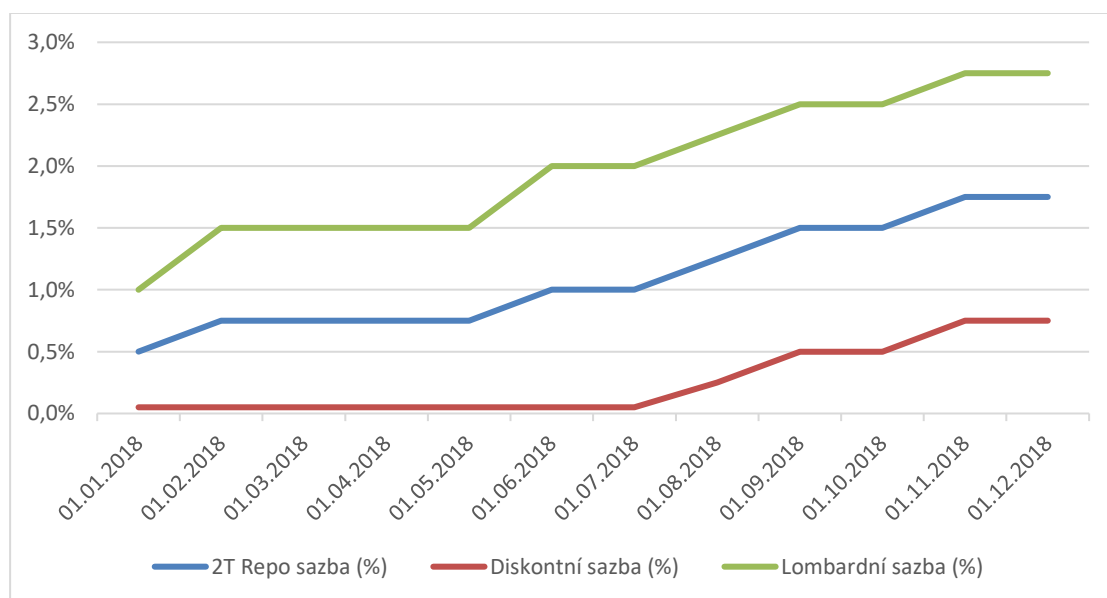
⁴³ Majitelé firem. *Daň z nabytí nemovitých věcí a její vývoj*. [online]. [cit. 2018-12-28]. Dostupné z: <http://www.majitelefirem.cz/dan-z-nabyti-nemovitych-veci-a-jeji-vyvoj/>

⁴⁴ Hypoindex.cz. *Zmírnění daně z nabytí realitní trh nespasí*. [online]. [cit. 2018-12-28]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/zmirneni-dane-z-nabyti-realitni-trh-nespasi/>

4.3. Úroková sazba

Česká národní banka změnila základní úrokové sazby již několikrát. Od těchto úrokových sazeb se následně odvíjí úroky z úvěrů, hypoték i vkladů. Několik změn úrokových sazeb v průběhu roku 2018 dokládá Graf 5. V současnosti je dvoutýdenní repo sazba 1,75 %, diskontní sazba 0,75 % a lombardní sazba 2,75 %. Z důvodu konkurenční rivality banky nárůst sazeb ve svých nabídkách nezohledňovaly. Dlouhou dobu nabízely hypotéky bez zvýšených úrokových sazeb na úkor marže. V současné době banky nabízejí téměř všechny hypoteční produkty s úrokovou sazbou nad 3 %. Z grafu lze také patrné, že ČNB již úrokové sazby v prosinci oproti listopadu nezvýšila.

Graf 5: Vývoj úrokových sazeb ČNB v roce 2018



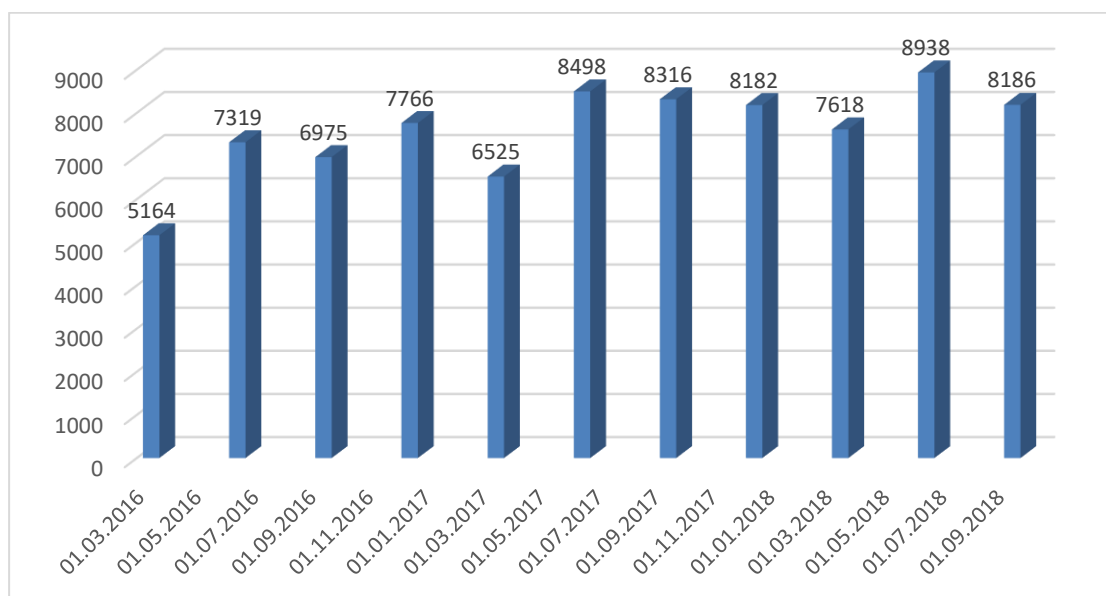
Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z databáze časových řad ARAD

4.4. Bytová výstavba

Problémem je pokles počtu zahájených bytů ve třetím čtvrtletí v roce 2018 oproti roku 2017 o téměř 1,6 %. Situaci neřeší ani fakt, že se dle E. Korce ze společnosti Ekospol nepostavil ani jediný byt v bytovém domě v Praze. Současné situaci také nepřispívá stále narůstající ceny stavebních prací. S tím také úzce souvisí i klesající počet vydaných stavebních povolení.

Vyšší nabídka by však mohla srazit cenu nemovitostí. Na druhou stranu jsou hypoteční úvěry díky stanoveným požadavkům nedostupné již pro střední třídu žadatelů. Situace se nelepší ani z důvodu rostoucích úrokových sazeb.⁴⁵

Graf 6: Vývoj celkového počtu zahájených bytů v letech 2016-2018



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z databáze časových řad ARAD

⁴⁵ Hypoindex.cz. *Stavebnictví se daří, jen bytová výstavba pokulhává. Hrozí Praze kolaps?* [online]. [cit. 2018-12-29]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/stavebnictvi-se-dari-jen-bytova-vystavba-pokulhava-hrozi-praze-kolaps/>

4.5. Realitní zákon

Už delší dobu se hovoří o návrhu zákona o realitním zprostředkování. Cílem realitního zákona by měla být zejména ochrana spotřebitele, s tím souvisí i další cíl snížení počtu zprostředkovatelů. V současné době je na českém trhu největší počet zprostředkovatelů. Důvodem velkého počtu je možnost vykonávat realitní činnost téměř bez jakéhokoli speciálního vzdělání, kvalifikace či pracovních zkušeností.

Příčinou neschválení zákona je chybějící registr makléřů, který by zajišťoval transparentnost a měl by být veřejný. Na základě registru by bylo viditelné splnění podmínek k provozování realitní činnosti. Registr je nahrazený povinností mít vázanou živnost, která však nezamezí nepoctivým makléřům v provozování činnosti.

Dle viceguvernéra ČNB Marka Mora může tento zákon velmi poškodit české banky, protože neupravují pobočky zahraničních bank nebo nebankovní subjekty. *„Může dojít k paradoxní situaci, ve chvíli, kdy tento typ úvěru, to znamená hypoteční úvěry, začnou masivněji poskytovat například pobočky zahraničních bank anebo některé další subjekty, i nebankovní, tak to může nakonec poškodit naše banky.“*⁴⁶

⁴⁶ E15.cz. Čekání na hypoteční novelu může poškodit české banky, řekl viceguvernér ČNB Mora. [online]. [cit. 2018-01-01]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/finance-a-bankovnictvi/cekani-na-hypotecni-novelu-muze-poskodit-ceske-banky-rekl-viceguverner-cnb-mora-1355141>

4.6. Makroekonomické faktory ovlivňující trh hypotečních úvěrů

V rámci této kapitoly je rozebráno několik makroekonomických faktorů, které významně ovlivňují hypoteční trh. K posouzení korelace mezi danými veličinami slouží grafy sledující jejich čtvrtletní vývoj v rámci období roku 2013 do roku 2017/2018. U každého makroekonomického faktoru je v grafu pro srovnání sledován vývoj objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů.

Autorem práce byly vybrány tyto faktory:

- Ceny nemovitostí
- Index reálné a nominální mzdy
- Obecná míra nezaměstnanosti
- Průměrná úroková sazba
- Inflace
- Hrubý domácí produkt (HDP)

4.6.1. Ceny nemovitostí

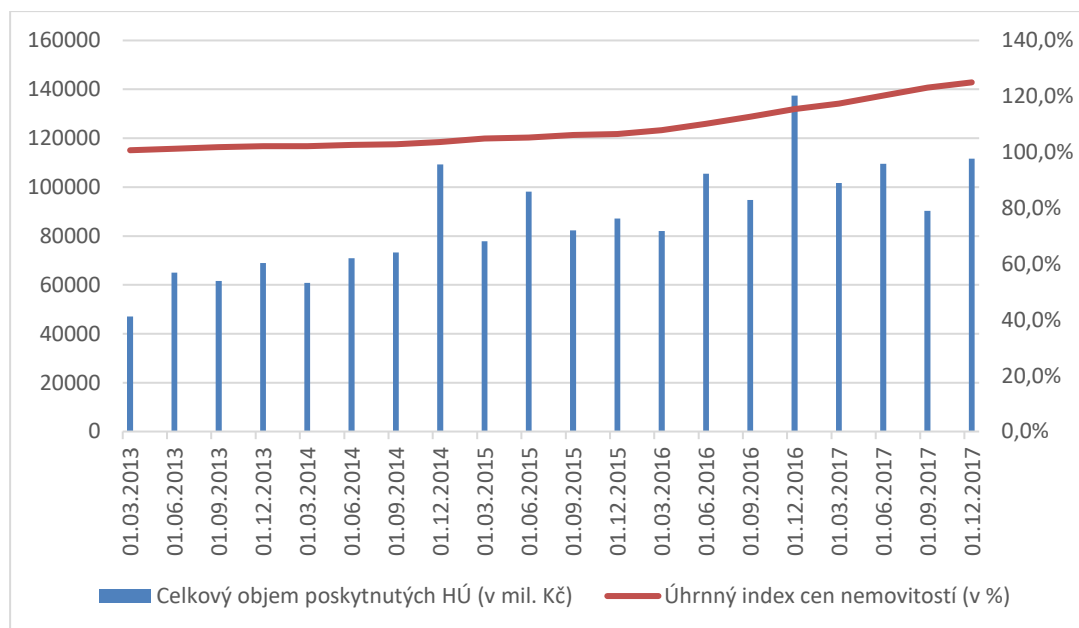
Ceny nemovitostí hrají velmi významnou roli na hypotečním trhu. V současnosti rostoucí ceny nemovitostí jsou hlavním problémem pro klienty s nedostatkem vlastních prostředků. Rostoucí ceny mají za následek rostoucí objem hypotečních úvěrů, na druhou stranu způsobují pokles počtu poskytnutých hypotečních úvěrů. ČNB v rámci databáze časových řad ARAD zveřejňuje ceny sledovaných druhů nemovitostí. Mezi sledované druhy nemovitostí patří rodinné domy, byty, bytové domy a stavební pozemky. Graf 7 ukazuje korelaci mezi vývojem objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů a souhrnného indexu cen nemovitostí. Je sledován vývoj v letech 2013 až 2017. Souhrnný index cen nemovitostí počítá s údajem předchozího období a příslušnému sledovanému období předchozího roku se přiřadí hodnota 100 %.

Graf znázorňuje rostoucí ceny nemovitostí. Oproti prosinci roku 2016 ceny nemovitostí v prosinci roku 2017 vzrostly o 15 procentních bodů. V roce 2018 tento trend pokračoval a do budoucna nelze očekávat pokles ale spíše stagnaci cen.

Graf dokazuje pozitivní korelaci mezi sledovanými veličinami. Rostoucí ceny nemovitostí mají za následek vyšší objem poskytnutých hypotečních úvěrů. Cena nemovitostí je velmi významným faktorem ovlivňující jistinu úvěru. Odborníci se shodují, že ceny nemovitostí v dohledné době nebudou klesat spíše stagnovat. Ceny nemovitostí podle odborníků mohou začít klesat až v době ekonomické krize, kdy začne růst nezaměstnanost, mzdy začnou

stagnovat, nebo dokonce klesat a klienti tak začnou mít potíže se splátkami. Případný pokles cen nemovitostí bude mít tedy na druhou stranu za následek pokles objemu poskytnutých hypotečních úvěrů.

Graf 7: Vývoj objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů a úhrnný index cen nemovitostí v letech 2013–2017



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z databáze časových řad ARAD

4.6.2. Index reálné a nominální mzdy

Dalším faktorem ovlivňující hypoteční trh je index reálné a nominální mzdy. Index reálné mzdy se počítá dle následujícího vztahu:

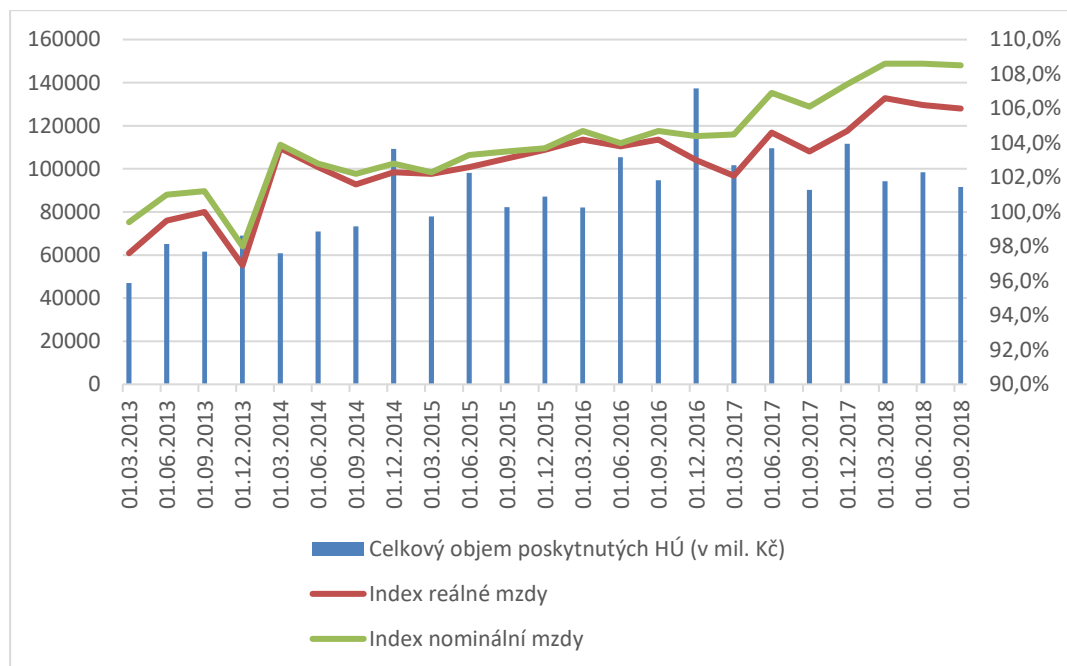
$$\text{Index reálné mzdy} = \frac{\text{průměrná měsíční mzda ve sledovaném období}}{\text{Index spotřebitelských cen ve sledovaném období}} \times 100$$

Index nominální mzdy se vypočítá následovně:

$$\begin{aligned} \text{Index nominální mzdy} \\ = \frac{\text{průměrná měsíční mzda ve sledovaném období}}{\text{průměrná měsíční mzda ve stejném období předch. roku}} \times 100 \end{aligned}$$

Graf 8 potvrzuje pozitivní vliv mezd na objem hypotečních úvěrů. Díky vyšším příjmům může více klientů pomýšlet na žádost o úvěr. Důsledkem toho je rostoucí objem poskytnutých hypotečních úvěrů. Růst mezd je již od počátku roku 2014. Z grafu je zřejmý problém, který již trvá od roku 2017, kdy mzdy rostou pomalejším tempem než ceny nemovitostí. Na grafu je tento jev potvrzen mírně klesajícím trendem ve vývoji objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů. Situace se bude nadále zhoršovat, protože rostoucí úrokové sazby tento problém ještě zhorší (podrobněji v kapitole 3.1.4.).

Graf 8: Vývoj objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů a indexu reálných a nominálních mezd v letech 2013-2018



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z databáze časových řad ARAD

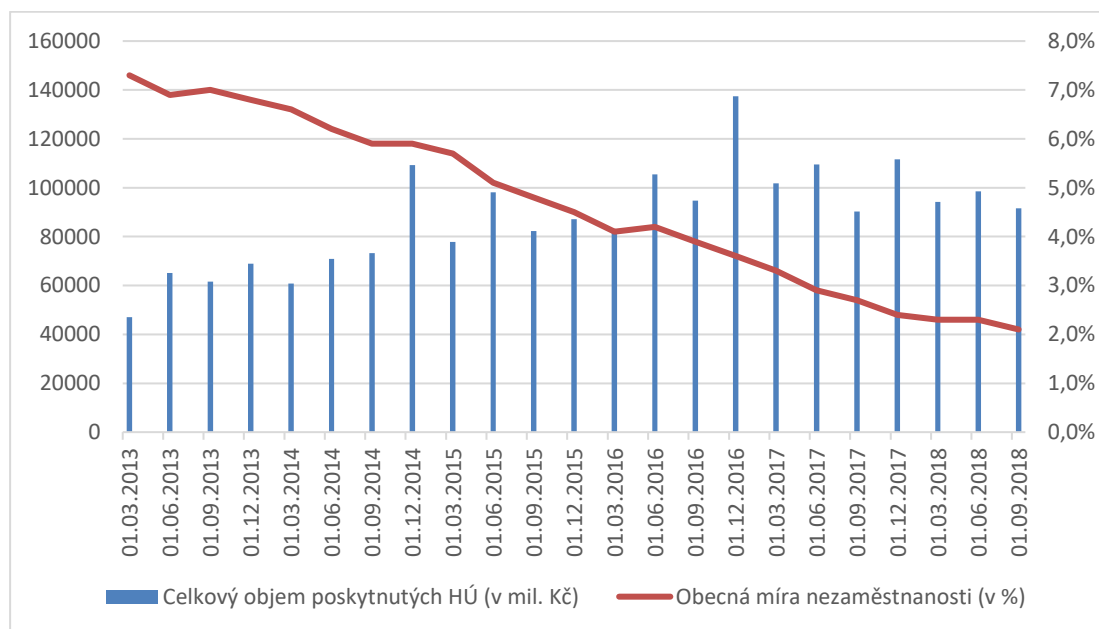
4.6.3. Obecná míra nezaměstnanosti

Obecná míra nezaměstnanosti je dalším faktorem ovlivňující hypoteční trh, která se vypočítá dle následujícího vzorce:

$$\text{obecná míra nezaměstnanosti} = \frac{\text{počet nezaměstnaných}}{\text{počet ekonomicky aktivních obyvatel}}$$

Vývoj obecné míry nezaměstnanosti se odvíjí od vývoje hospodářského cyklu. V době ekonomického růstu obecná míra nezaměstnanosti klesá, a naopak v době ekonomické krize míra nezaměstnanosti roste. V porovnání s rokem 2013 je v současné době míra nezaměstnanosti více jak o dvě třetiny nižší. Z grafu 9 je zřejmá negativní závislost mezi objemem nově poskytnutých úvěrů a obecné míry nezaměstnanosti. Klesající trend vývoje míry nezaměstnanosti je tedy následkem rostoucího objemu poskytnutých úvěrů. Pokud tedy na trhu panuje vysoká míra nezaměstnanosti, lidé mají problém s nalezením vhodné práce, a tudíž ani nemají zájem o hypotéku.

Graf 9: Vývoj objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů a obecné míry nezaměstnanosti v letech 2013-2018

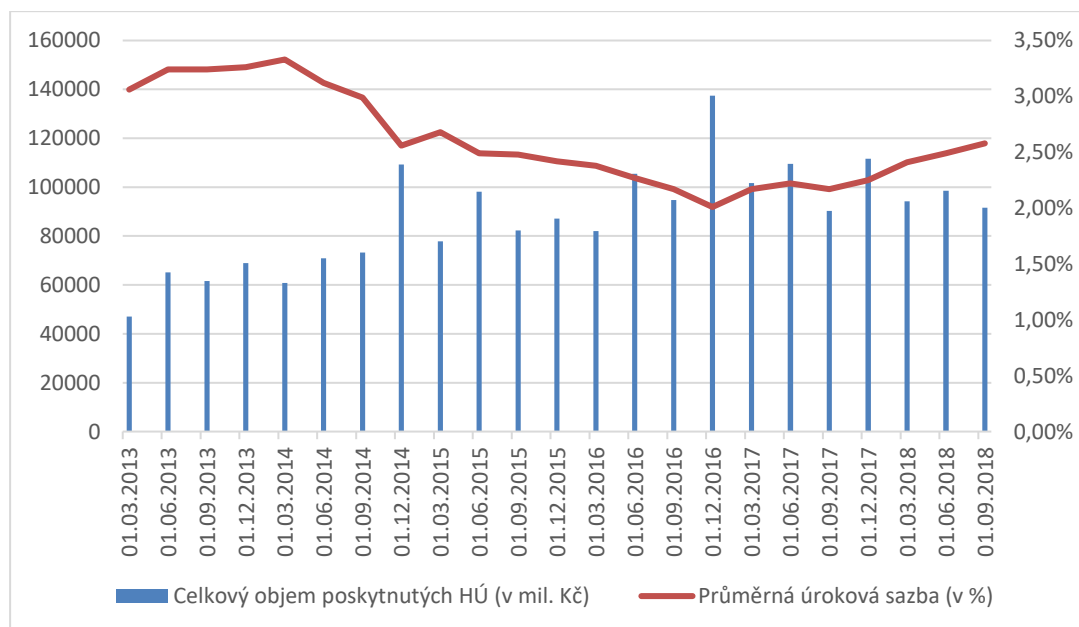


Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z databáze časových řad ARAD

4.6.4. Průměrná úroková sazba

Hypoteční trh je významně ovlivněn vývojem úrokové sazby. Výše úrokové sazby má za následek výši zaplacených úroků po celou dobu splatnosti hypotéky. Názorně je vidět na Grafu 10 negativní korelace mezi objemem nově poskytnutých hypotečních úvěrů a průměrnou úrokovou sazbou. Klesající úroková sazba působí pozitivně na výši hypotečního úvěru, a tudíž lidé v období nízkých úrokových sazeb více poptávají hypoteční produkty. Produkty jsou pro potenciální klienty levnější a také dostupnější. Velkým problémem je změna úrokové sazby po skončení doby fixace. Klienti se sjednanou hypotékou v období nízkých úrokových sazeb se dostanou do potíží se splácením, pokud úroková sazba po skončení doby fixace vzroste. Nejnižší úroková sazba v roce 2016 měla za následek rapidní nárůst objemu poskytnutých hypoték. V současnosti již některé banky nabízejí své hypoteční produkty s úrokovou sazbou nad 3 %. V souvislosti s ostatními faktory a rostoucí úrokovou sazbou klesá objem poskytnutých hypotečních úvěrů.

Graf 10: Vývoj objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů a průměrné úrokové sazby v letech 2013-2018



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z databáze časových řad ARAD

4.6.5. Inlace

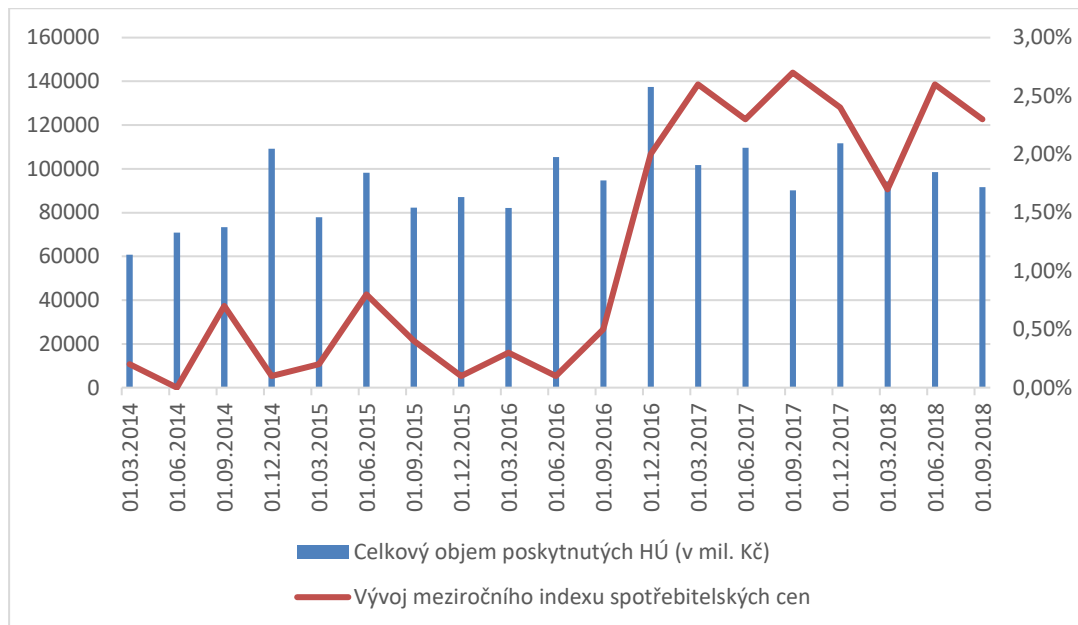
Vývoj na hypotečním trhu ovlivňuje další faktor a to inflace. Inflace jakožto růst cenové hladiny nebo dle jiné definice může být inflace označována jako snižování kupní síly peněz. Inflace může být měřena třemi způsoby. Prvním způsobem je pomocí deflátoru HDP, který se měří jako nominální HDP deflovaný reálným HDP. Index cen výrobců patří mezi další způsob měření inflace, který slouží zejména k určení prognózy inflace. Tento index je měřen na základě cen výrobních vstupů. Poslední variantou měření je na základě indexu spotřebitelských cen. U indexu spotřebitelských cen se počítá s hodnotou spotřebního koše v cenách běžného roku dělenou hodnotou spotřebního koše v cenách základního období. Pro statistické vyjádření inflace se používá právě tento poslední způsob.

Ve sledovaném období se inflace pohybuje velmi nízko oproti hodnotám v období krize v roce 2008, kdy se míra inflace pohybovala okolo 6 %. V roce 2016 nastal zásadní nárůst z dlouhodobého minima na hodnotu okolo 2 %. V období ekonomické recese začínající rokem 2014 byla míra inflace téměř nulová. Z obavy deflace ČNB využila devizového kurzu k uvolnění měnové politiky s cílem nastartovat růst inflace. V polovině roku 2017 byl tento kurzový závazek ukončen a míra inflace se přiblížila k hodnotě 2 %.

Inlace velmi významně ovlivňuje výši úrokové sazby. S rostoucí mírou inflace roste výše úrokové sazby a důkazem této pozitivní korelace je vztah úrokové sazby na inflaci dle rovnice I. Fischera. Dle I. Fischera můžeme kvantifikovat reálnou úrokovou míru jako nominální úrokovou míru očištěnou od inflace.

Inlace není velmi významným faktorem na hypotečním trhu. Graf 11 dokazuje, že je zde obtížné posoudit, zdali inflace ovlivňuje hypotečních trh pozitivně či negativně. Rostoucí objem poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2014 nelze jednoznačně přisuzovat inflaci, ale hrají tu určitě větší roli ostatní faktory.

Graf 11: Vývoj objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů a meziročního indexu spotřebitelských cen v letech 2013-2018



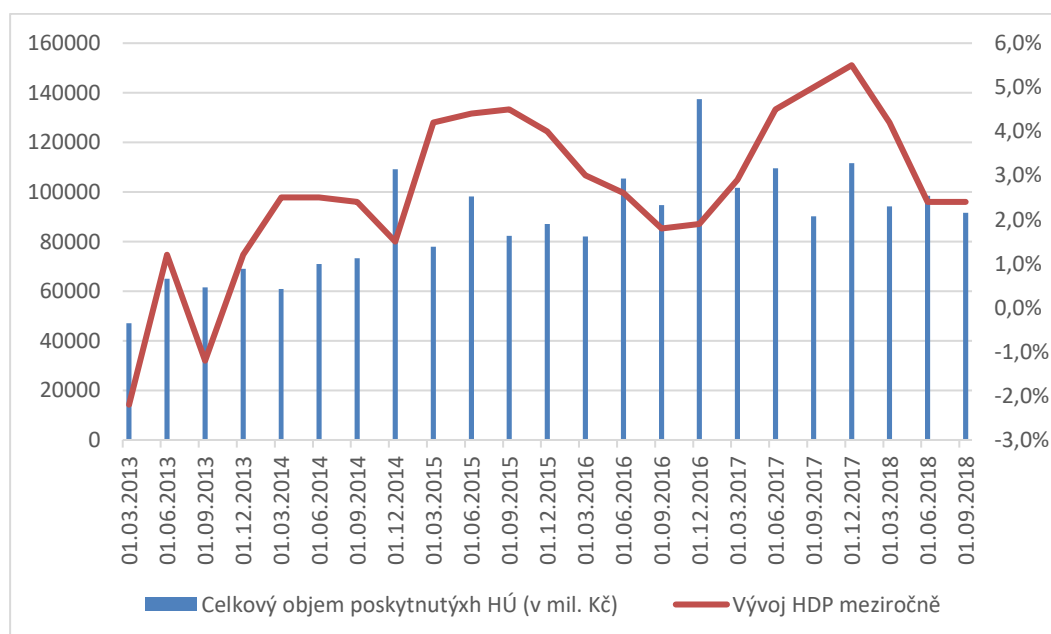
Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z databáze časových řad ARAD

4.6.6. Hrubý domácí produkt

Jako inflaci i hodnotu HDP lze stanovit třemi způsoby. První metodou pro kvantifikaci HDP je metoda důchodová. Do důchodové metody se započítávají důchody plynoucí subjektům vlastních výrobních faktorů, které byly použity výhradně pro tvorbu HDP. Další metodou je metoda produkční. Vypočítá se jako součet přidaných hodnot, kterou každý výrobce svým úsilím přidá v rámci výrobního procesu k hodnotě nakupovaných surovin, polotovarů a služeb. Poslední variantou výpočtu je pomocí výdajové metody, kterou je určen hrubý domácí produkt v grafu. HDP výdajovou metodou se vypočítá součtem výdajů na konečnou spotřebu, tvorbou hrubého kapitálu a vývozu výrobků a služeb. Následně od tohoto součtu se odečte dovoz výrobků a služeb.

Graf 12 znázorňuje pozitivní korelaci mezi objemem poskytnutých hypotečních úvěrů a hrubým domácím produktem. Od počátku roku 2013 je Česká republika v období ekonomického růstu. Lze zde pozorovat fakt, který byl již zmíněn výše, že pokud ekonomika roste, roste také poptávka po hypotečních produktech. Na druhou stranu v době recese, kdy roste nezaměstnanost, klesá disponibilní důchod obyvatelstva, a tudíž klesá poptávka a lidé se nechtějí více zadlužovat.

Graf 12: Vývoj objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů a hrubého domácího produktu meziročně v letech 2013-2018



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z databáze časových řad ARAD

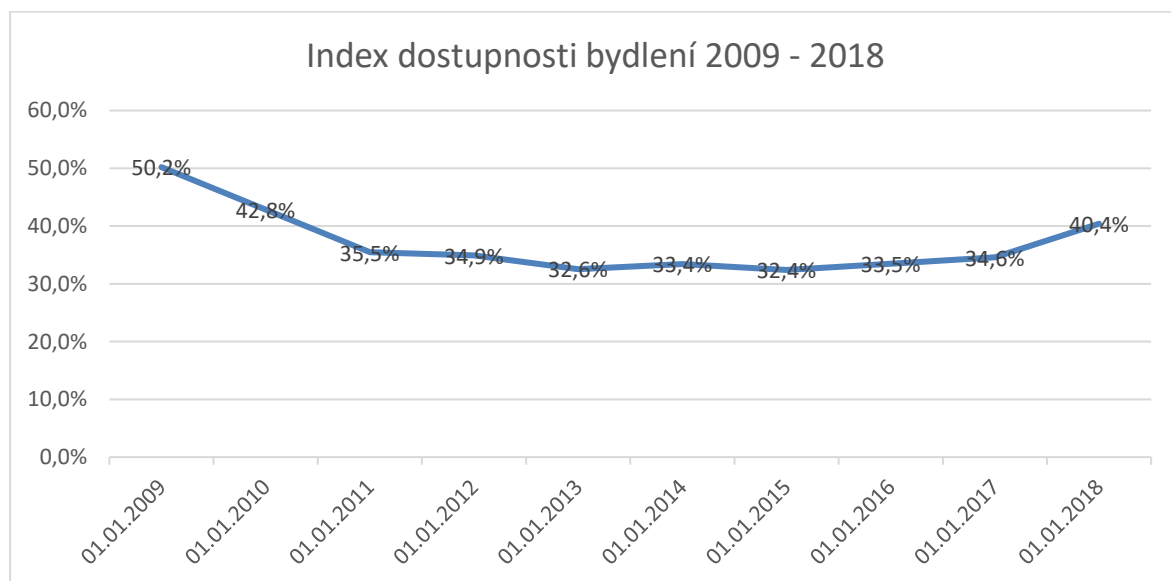
5. Dostupnost a financování bydlení

Platy zaměstnanců sice každým rokem rostou, na druhou stranu vlastní bydlení si v současné době nemůže dovolit každý. Hlavním důvodem je pomalejší tempo růstu mezd než cen nemovitostí. Dostupnost také zhoršuje pomalý nárůst úrokových sazeb, které již trvá od roku 2016. Negativní vývoj pro klienty v dostupnosti hypotečního úvěru je zapříčiněn od letošního roku zavedením nových ukazatelů. Několik zájemců o hypotéku řeší svou situaci další půjčkou, a tudíž jejich zadlužení rapidně narůstá.

5.1. Index dostupnosti bydlení

Index dostupnosti bydlení udává výši čistého příjmu, kterou musí domácnost vynaložit na měsíční splátku hypotéky. Index je měřený v procentech a monitoruje ho společnost Golem Finance. Do indexu jsou také započítány hypotéky s LTV 70 %.

Graf 13: Index dostupnosti bydlení 2009–2018

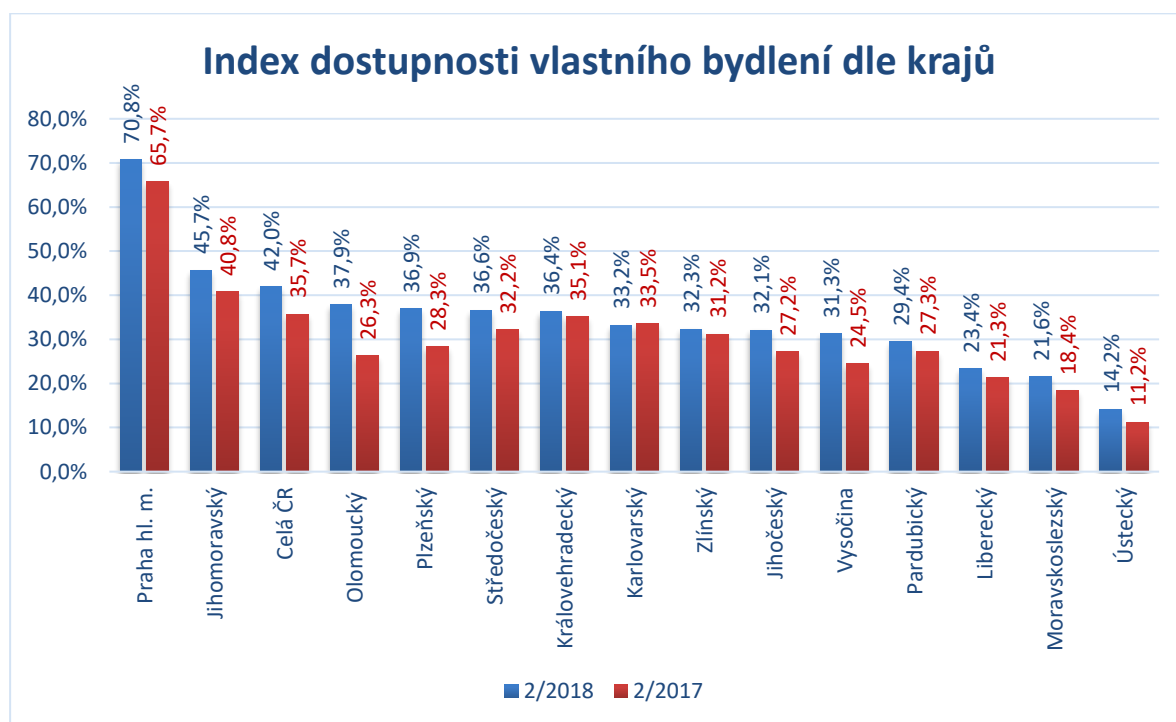


Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z: <https://www.golemfinance.cz/cz/dostupnost-bydleni>

Z grafu 13 vyplývá, že nejpriznivější podmínky byly pro klienty v roce 2015, kdy index dostupnosti bydlení byl 32,4 %. Nízká úroková sazba a relativně nízké ceny nemovitostí stojí za tímto příznivým vývojem indexu. V porovnání rok 2009 byl pro žadatele nejhorším

obdobím. Úroková sazba dosahovala svého maxima, což bylo okolo 6 %. V současné době je problém, že úrokové sazby u hypotečních úvěrů nadále rostou a vyšplhaly se až na téměř 3% sazbu. Rostoucí úrokové sazby nejsou obavou pouze pro nové zájemce, ale také pro klienty s končící dobou fixace. Je velmi pravděpodobné, že tito klienti budou muset splácet větší částku, nežli doposud spláceli.

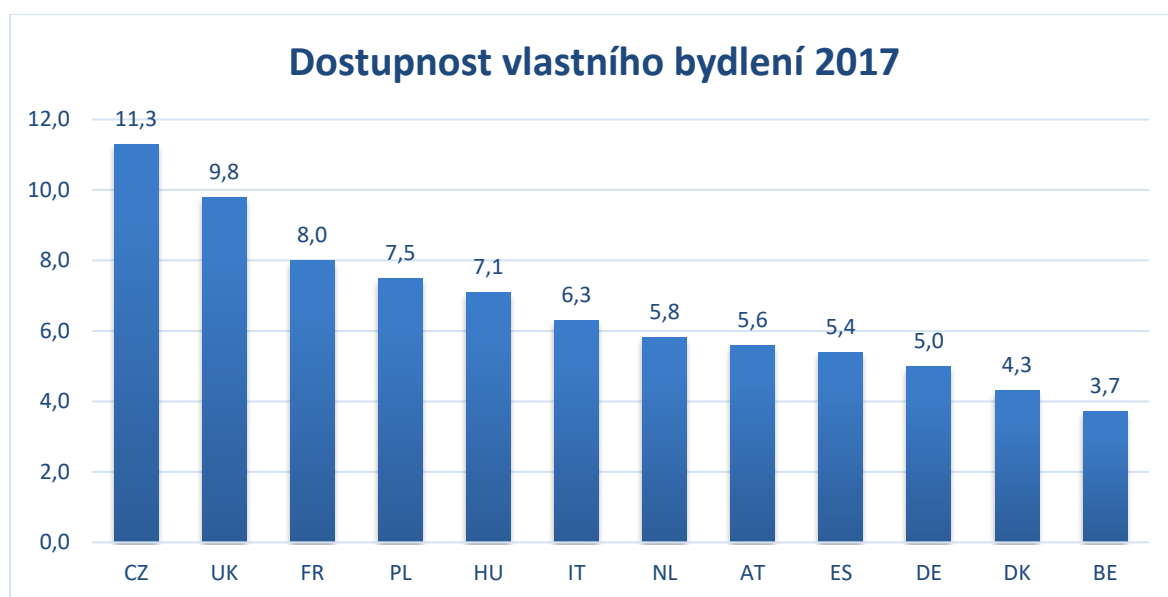
Graf 14: Index dostupnosti bydlení dle krajů 2/2018 (červeně 2/2017)



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z: <https://www.mesec.cz/clanky/dostupnost-bydleni-se-zhorsuje-na-novy-byt-vydelavame-dvakrat-dele-nez-nemci/>

Graf 14 potvrzuje zhoršující se situaci na hypotečním trhu zejména pro ty, co chtějí bydlet v Praze. Oproti loňsku vzrostl index dostupnosti o 5 procentních bodů. Nejdostupnější bydlení je v Ústeckém kraji. Největší rozdíl oproti loňskému roku zaznamenal Olomoucký kraj. Tento rozdíl si lze vysvětlit novou výstavbou bytů. Byty ještě nejsou postavené, ale už nyní jsou téměř všechny prodané.

Graf 15: Dostupnost vlastního bydlení 2017, studie Deloitte Property Index 2018



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z:

https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/survey/Property_Index_2018_EN.pdf

Dostupnost bydlení v mezinárodním porovnání každoročně monitoruje společnost Deloitte. Studie Deloitte Property Index měří, jaký průměrný roční plat je potřebný ke koupi nového bytu o rozloze 70 m². Dostupnost vlastního bydlení počítá na základě poměru cen nových bytů a průměrné hrubé mzdy. Nejdostupnější vlastní bydlení je pro Belgičany, kde k pořízení nového bytu stačí pouze 3,7 průměrných ročních platů. V Belgii je na druhou stranu největší rozdíl mezi hrubým a čistým příjmem. Pokud by studie počítala s čistým příjmem, nebylo by bydlení tak dostupné. Těsně za Belgičany jsou Dánové a Němci. Ve Velké Británii je cena nemovitostí nejdražší. K pořízení nového bytu britská domácnost potřebuje téměř 10 průměrných ročních platů. Od roku 2016 je Česká republika v porovnání s evropskými zeměmi nejhorší. Nový byt českou domácnost vyjde na 11,3 průměrných ročních hrubých platů.

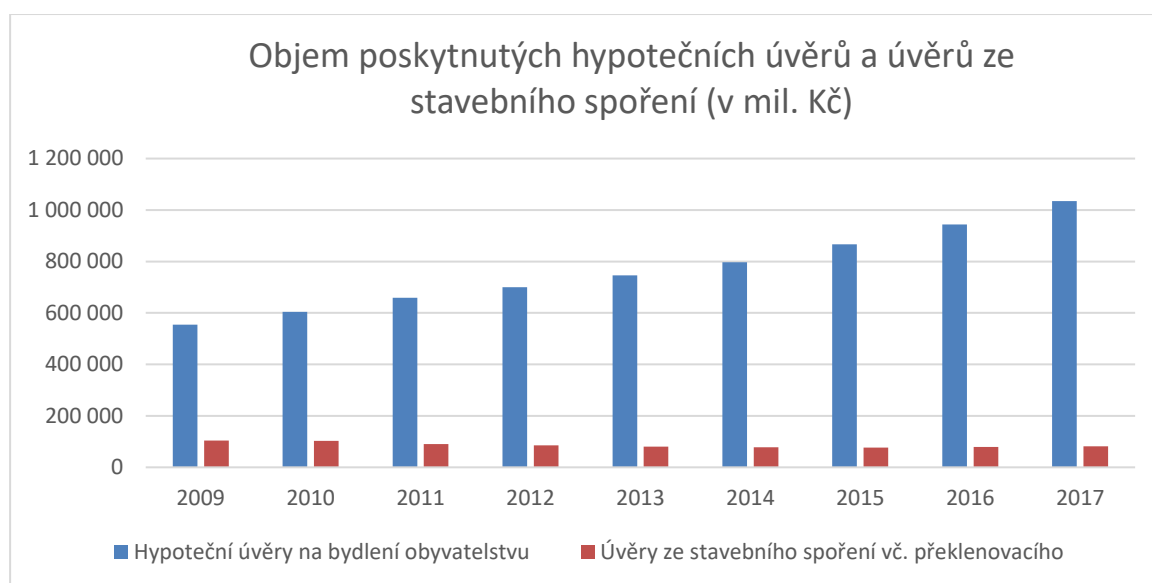
5.2. Financování bydlení

V současnosti jsou nejvíce klienty využívány hypoteční úvěry. Druhou možností, jak si pořídit vlastní bydlení, je vzít si úvěr ze stavebního spoření. Klient si může vybrat mezi dvěma variantami, buď využije standardní úvěr, nebo překlenovací úvěr ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr je určený pro klienty, kteří nemají vlastní prostředky. Standardní úvěr slouží naopak pro klienty, kteří mají již něco naspořeno.

Z hlediska zajištění mohou být výhodnější pro klienta stavební spořitelny. Některé totiž nepožadují zástavu nemovitosti do určité výše úvěru na rozdíl od hypotečních úvěrů, kde je nemovitost vždy zastavena. Další odlišností je úroková sazba. Úroková sazba u hypotečních úvěrů je zafixována na určitou dobu, nejčastěji klienti volí dobu fixace 5 let. U úvěru ze stavebního spoření je úroková sazba po celou dobu splácení stejná. Srovnatelné podmínky mají překlenovací úvěry s hypotékami, co se týká předčasného splacení. Bez jakýchkoli sankcí lze jednou ročně splatit až 25 % z poskytnutého úvěru nebo během refixace splatit jakoukoli částku. U standardních úvěrů jsou stavební spořitelny více benevolentní. Klient může kdykoli splatit libovolnou částku z výše úvěru, podmínkou je tuto skutečnost měsíc předem spořitelně ohlásit. Úvěr ze stavebního spoření nabízí větší podporu ze strany státu. Jako u hypoték klient může od základu daně odečíst zaplacené úroky. Jedinou podmínkou pro tento odpočet je pořízení nemovitosti pro osobní nikoli podnikatelské záměry. Výhodou u stavebního spoření je, pokud klient během roku naspoří částku ve výši 20 000 Kč, bude mu připsán státní příspěvek ve výši 2 000 Kč. Také zde existuje podmínka, klient po dobu 6 let nesmí stavební spoření ukončit.⁴⁷

⁴⁷ iDnes.cz/Finance. *Stavební spoření versus hypotéka. Porovnali jsme výhody a nevýhody.* [online].[2018-12-28]. Dostupné z: https://finance.idnes.cz/stavebni-sporeni-hypoteka-porovnani-bydleni-nemovitost-pew-pujcky.aspx?c=A181114_175535_pujcky_sov

Graf 16: Hypoteční úvěry domácnostem a úvěry ze stavebního spoření 2009-2017



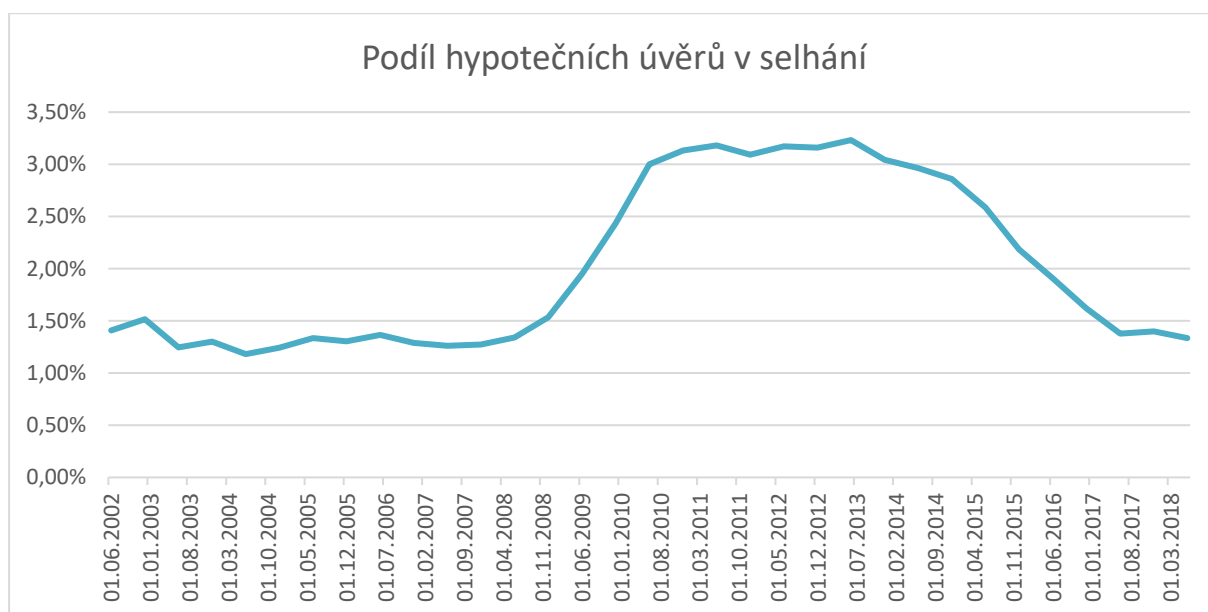
Zdroj: vlastní zpracování na základě dat: <https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY>

Z Grafu 16 je zřejmé, že na trhu převládají hypoteční úvěry. Dále lze pozorovat rostoucí trend v oblasti hypotečních úvěrů, a naopak mírně klesající trend u úvěrů ze stavebního spoření. Poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2017 je ve srovnání s rokem 2009 téměř dvojnásobek. V roce 2018 díky novým nastaveným podmínkám u hypoték je pravděpodobné, že objem hypotečních úvěrů bude menší než v roce 2017.

5.3. Hypoteční úvěry v selhání

ČNB dlouhodobě sleduje hypoteční úvěry v selhání a pomocí různých pravidel na ně reaguje. V období ekonomického růstu je podíl hypotečních úvěrů v selhání velmi nízký. Velmi často je to mylně interpretováno jako nejméně rizikové období. Naopak riziko spojené s úvěry v této době skrytě narůstá. Velkým rizikem jsou pro domácnosti rostoucí úrokové sazby nebo nezaměstnanost, kdy se dostanou do dluhové pasti. Domácnosti s potížemi se splácením úvěrů znamenají i velké riziko pro banky.

Graf 17: Vývoj hypotečních úvěrů v selhání v ČR



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat: <https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY>

Pád banky Lehman Brothers a finanční krize nastartovali růst počtu hypoték v selhání od roku 2008. Velkým problémem byla recese a s ní spojená rostoucí nezaměstnanost a stagnující, resp. klesající příjmy domácností. Několik domácností se tak dostalo do finanční potíží. Rostoucí míra selhání dokonce v polovině roku 2010 překonala 3% hranici. V polovině roku 2014 začal podíl nesplacených úvěrů klesat pod hranici 3 %. V současné době se míra selhání pohybuje pod 1,5 %. Nízký podíl lze vysvětlit nízkou mírou nezaměstnanosti a rostoucími příjmy domácností.

6. Závěr

Hypoteční trh se neustále mění. Důsledkem toho je i velký počet bankovních i nebankovních poskytovatelů. Na hypotečním trhu je z důvodu velkého konkurenčního boje nárůst hypotečních produktů. Poskytovatelé jsou nuceni vyhledávat různé distribuční kanály. Česká spořitelna jako první na hypotečním trhu začala nabízet hypotéky online. V polovině roku 2017 se dokonce v médiích začalo mluvit o možnosti sjednání přes mobilní telefon. Lidé se v současné době snaží vše vyřešit z pohodlí domova, ale co se týče hypotečních produktů potenciální žadatelé stále preferují osobní kontakt s hypotečním specialistou na pobočce.

Historie hypotečního trhu není nijak dlouholetá, teprve od roku 1995 se začal utvářet. Hypoteční banka byla první na trhu, která začala nabízet hypoteční produkty. Vývoj na hypotečním trhu byl příznivý, ke změně došlo až v období celosvětové finanční krize v roce 2008. ČNB se snažila o oživení trhu, a proto postupně snižovala dvoutýdenní repo sazbu. Sazby hypotečních úvěrů začaly tento pokles po nějaké době následovat.

Nabídka hypotečních produktů, jak účelových, tak i neúčelových, je velmi pestrá a banky se snaží předhánět za účelem získání klienta. Klient si může vybrat hypoteční produkt, který je velmi flexibilní a může být upraven dle požadavků klienta. Klient hledá hypotéku sjednanou za nejvýhodnějších podmínek, ale měl by brát zřetel na dlouhodobost hypotečního úvěru. Jedná se o dlouhodobý závazek, který bývá běžně splácena až po dobu 20 let. Je nutné se dívat na současné podmínky během sjednání hypotečního úvěru, ale také by se měl dívat do budoucnosti. Banky proto doporučují se sjednáním hypotéky také uzavřít pojištění schopnosti splácet. Potenciální klienti si musí uvědomit, že je nutné počítat s případným výpadkem příjmu, buď z důvodu dlouhodobé nemoci nebo ztráty zaměstnání. Některé banky za sjednání tohoto pojištění jsou ochotny snížit úrokovou sazbu.

Problémem je, že zájemci hledají hypotéku za nejvýhodnějších podmínek a velmi často se dívají pouze na výši úrokové sazby. Mnohdy si neuvědomují poplatky a náklady spojené s hypotečním úvěrem. Změna úrokové sazby po skončení doby fixace může spoustě klientů přinést potíže se splácením.

Během analýzy hypotečních produktů bylo zjištěno, že banky lákají na nízké úrokové sazby. Možnost získat nejnížší sazbu je ale podmíněna uzavřením jiných produktů bank, nebo je nutné vlastnit účet u příslušné banky.

Předposlední kapitola se zabývala vlivem makroekonomických faktorů na hypoteční trh. Vybranými faktory byly ceny nemovitostí, index reálné a nominální mzdy, obecná míra

nezaměstnanosti, průměrná úroková sazba, inflace a HDP. Autorka měla za cíl vyvrátit či potvrdit tento vliv zkoumaných faktorů. Pozitivní vliv na objem hypotečních úvěrů měla cena nemovitostí, mzda a HDP. Na druhou stranu negativně ovlivňuje trh průměrná úroková sazba a obecná míra nezaměstnanosti. Dle grafu vývoje inflace nebyl jednoznačný výsledek ovlivnění, ale jelikož inflace znamená nárůst cenové hladiny zboží a služeb, je pravděpodobné, že hypoteční trh bude ovlivňovat negativně.

Vývoj na hypotečním trhu není v současné době příznivý. Tento fakt dokládá i vývoj indexu dostupnosti bydlení. Klienti musí ze svých čistých měsíčních příjmů vynaložit přibližně přes 40 % na měsíční splátku hypotéky. Dle grafu vývoje indexu dostupnosti bydlení v jednotlivých krajích vychází nejhůře dostupné bydlení v Praze, a naopak nejdostupnější bydlení v Ústeckém kraji. Zajímavé je, že ani v celosvětovém měřítku není situace ideální. Dostupnost bydlení v České republice je nejhorší a následně na druhém místě je Velká Británie.

Z pohledu podílu hypotečních úvěrů v selhání je na tom český hypoteční trh velmi dobře. Aktuálně se míra selhání drží pod 1,5 %, důvodem je nízká míra nezaměstnanosti, nízké úrokové sazby a rostoucí příjmy domácností. Ekonomika roste, nicméně je možné, že toto období nebude trvat delší dobu. Někteří odborníci se obávají velmi brzkého příchodu ekonomické krize, která bude znamenat velkou změnu na hypotečním trhu.

7. Seznamy

7.1. Seznam použité literatury

BRŮNA, Karel. Finanční stabilita. Devizový trh a mikrostrukturní přístup k dynamice devizového kurzu – přednáška, 2017

ČERNOHORSKÝ J., TEPLÝ P., Základy financí. 1.vyd. Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3669-3

DVOŘÁK, Petr. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005. ISBN 80-7201-515-X.

KAŠPAROVSKÁ Vlasta a kol. *Řízení obchodních bank*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-381-7.

MEJSTRÍK M., PEČENÁ M., TEPLÝ P., Bankovníctví v teorii a praxi. První vydání. Praha. Karolinum, 2015, ISBN 978-80-246-2870

PŮLPÁNOVÁ S. Komerční bankovníctví v České republice. 1. vyd. Praha: Oeconomica Praha. 2009, ISBN 978-80-245-1180-1

REVENDA, Z., MANDEL, M., MUSÍLEK, P. DVOŘÁK, P., Peněžní ekonomie a bankovníctví. 5. aktualizované vydání. Praha: Management Press. 2012, ISBN 978-80-7261-240-6

SŮVOVÁ H. a kolektiv. Specializované bankovníctví. První vydání. Praha. Bankovní institut, srpen 1997, ISBN 80-902243-2-6

7.2. Webové stránky

<https://www.finance.cz/zpravy/finance/208678-bonita-klienta-jak-a-proc-ji-banky-zjistuji/>

<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2018-136/zneni-20180815#p3>

<http://hypoteka-hypoteky.cz/druhy-hypotek/>

https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/hypoteka-si-zada-spoustu-vlastnich-uspor.A021113_134808_fi_osobni_mir

<https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>

<https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-meni-od-1-prosince-podminky/>

<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2014-164>

https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1624/hb_vz2017_14.pdf

https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1685/pololetni-zprava-2018.pdf

https://www.irozhlas.cz/ekonomika/rusko-cesko-banka-gazprom-erb_1711240655_rez

<https://www.aktualne.cz/wiki/ekonomika/druzstevni-zalozna-kampelicka/r~i:wiki:3063/>

https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2015/cl_15_150127_to_msi_k_bankovnictvi.html

<https://www.e15.cz/byznys/finance-a-bankovnictvi/novela-zakona-zredukovala-pocet-nebankovnich-poskytovatelu-spotrebitelskych-uveru-1349418>

<https://www.gpf.cz/proc-se-vyhnout-nebankovni-hypotece-bez-prokazovani-prijmu>

<https://www.banky.cz/clanky/pruvodce-hypotekou/>

<https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/>

<https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky>

<https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky>

<https://www.equabank.cz/hypoteky>

<https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky>

<https://www.mesec.cz/clanky/jake-omezeni-hypotek-nas-cekaji-od-1-10-2018/>

<http://www.majitelefirem.cz/dan-z-nabyti-nemovitych-veci-a-jeji-vyvoj/>

<https://www.hypoindex.cz/clanky/zmirneni-dane-z-nabyti-realitni-trh-nespasi/>

<https://www.e15.cz/byznys/finance-a-bankovnictvi/cekani-na-hypotecni-novelu-muze-poskodit-ceske-banky-rekl-viceguverner-cnb-mora-1355141>

https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/survey/Property_Index_2018_EN.pdf

https://finance.idnes.cz/stavebni-sporeni-hypoteka-porovnani-bydleni-nemovitost-pew-/pujcky.aspx?c=A181114_175535_pujcky_sov

<https://www.hypoindex.cz/clanky/stavebnictvi-se-dari-jen-bytova-vystavba-pokulhava-hrozi-praze-kolaps/>

7.3. Legislativní normy

Vyhláška č. 123/2007 Sb. o pravidlech obezřetného podnikání bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry

Nářízení vlády č. 136/2018

Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb. HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY, HLAVA III.

Vyhláška č. 164/2014 Sb. o evidenci krytí hypotečních zástavních listů a informačních povinnostech emitenta hypotečních zástavních listů

7.4. Seznam tabulek

Tabulka 1: Počet bytů pořízených s přiznanou finanční podporou	16
Tabulka 2: Bankovní poskytovatelé hypotečních úvěrů	31
Tabulka 3: Přehled pojišťoven nabízejících hypoteční úvěry ve spolupráci s bankami	33
Tabulka 4: Účelová hypotéka dle vybraných bank	49
Tabulka 5: Americká hypotéka dle vybraných bank.....	51

7.5. Seznam grafů

Graf 1: Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996 do roku 2017 (v mil. Kč)	17
Graf 2: Vývoj průměrných úrokových sazeb z hypotečních úvěrů.....	24
Graf 3: Vývoj objemu tržních podílů bank v %	29
Graf 4: Vývoj počtu družstevních záložen 2009–2017	35
Graf 5: Vývoj úrokových sazeb ČNB v roce 2018	54
Graf 6: Vývoj celkového počtu zahájených bytů v letech 2016-2018	55
Graf 7: Vývoj objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů a úhrnný index cen nemovitostí v letech 2013–2017	58
Graf 8: Vývoj objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů a indexu reálných a nominálních mezd v letech 2013-2018	59
Graf 9: Vývoj objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů a obecné míry nezaměstnanosti v letech 2013-2018.....	60

Graf 10: Vývoj objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů a průměrné úrokové sazby v letech 2013-2018.....	61
Graf 11: Vývoj objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů a meziročního indexu spotřebitelských cen v letech 2013-2018	63
Graf 12: Vývoj objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů a hrubého domácího produktu meziročně v letech 2013-2018	64
Graf 13: Index dostupnosti bydlení 2009–2018.....	65
Graf 14: Index dostupnosti bydlení dle krajů 2/2018 (červeně 2/2017)	66
Graf 15: Dostupnost vlastního bydlení 2017, studie Deloitte Property Index 2018	67
Graf 16: Hypoteční úvěry domácnostem a úvěry ze stavebního spoření 2009-2017.....	69
Graf 17: Vývoj hypotečních úvěrů v selhání v ČR	70