

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMICKÁ V PRAZE

Fakulta financí a účetnictví

Katedra bankovníctví a pojišťovnictví

Studijní obor: Finance

Hypoteční produkty v ČR

Autor diplomové práce: Bc. Hana Plánková

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

Rok obhajoby: 2019

Čestné prohlášení:

Prohlašuji, že diplomovou práci na téma „Hypoteční produkty v ČR“ jsem vypracovala samostatně a veškerou použitou literaturu a další prameny jsem řádně označila a uvedla v přiloženém seznamu.

V Praze dne

.....

Podpis

Poděkování

Ráda bych poděkovala vedoucí mé diplomové práce paní doc. RNDr. Jarmile Radové, Ph.D. za odborné vedení, pomoc a cenné rady při zpracování této práce.

Abstrakt

Předmětem této diplomové práce jsou hypoteční produkty na českém bankovním trhu. První část práce se věnuje charakteristice hypotečních úvěrů a hypotečních zástavních listů. Nákladovost hypotečních úvěrů a faktory, které ji ovlivňují, jsou tématem další kapitoly, přičemž daná problematika je rozebrána jak z pohledu věřitelských institucí, tak dlužníků. Stěžejní část této práce se zabývá nedávnými změnami předpisů, které hypoteční trh ovlivňují, a jejich dopady. V závěrečné kapitole je pomocí příkladu provedena analýza aktuálně nabízených hypotečních úvěrů nejvýznamnějších bank na českém trhu. Jednotlivé varianty nabídek jsou popsány, vzájemně srovnány a následně vyhodnocena ta nejvýhodnější z nich.

Klíčová slova

Hypoteční úvěr, hypoteční zástavní listy, úroková sazba, kreditní riziko, úvěrové registry, skoringové modely, roční procentní sazba nákladů, hypoteční trh, loan-to-value, debt-to-income, debt service-to-income

Abstract

Mortgages and mortgage bonds are subjects of this thesis. The first part of the thesis explains fundamentals of these mortgage market products. Costs of mortgage and factors influencing it are topics of the next chapter. There we cover both the creditor and debtor points of view. The key part of the thesis focuses on recent regulation changes with impacts on mortgage market and their effects. Finally, we analyse actual bank offers of mortgages. For the analysis we set up an example and considered offerings of the major banks in the Czech Republic. After a description of the options they are compared and then we chose the best one.

Key words:

Mortgage, mortgage bonds, interest rate, credit risk, credit registers, scoring models, annual percentage rate of costs, mortgage market, loan-to-value, debt-to-income, debt service-to-income

Obsah

Úvod.....	7
1 Hypoteční produkty	9
1.1 Hypoteční úvěr.....	9
1.1.1 Druhy hypotečních úvěrů.....	10
1.1.2 Průběh hypotečního úvěru	14
1.1.3 Státní podpora	18
1.2 Hypoteční zástavní listy	22
1.2.1 Evidence krytí hypotečních zástavních listů.....	23
1.2.2 Státní podpora	24
2 Nákladovost hypotečního úvěru	25
2.1 Kreditní riziko.....	25
2.1.1 Úvěrové registry	27
2.1.2 Skoringové modely	32
2.2 Doba splatnosti	32
2.3 Nabídka a poptávka po penězích	33
2.4 Druh a kvalita zastavené nemovitosti	33
2.5 Typ úročení.....	34
2.6 Výše úvěru	35
2.7 Riziko likvidity	36
2.9 Účel úvěru.....	36
2.10 Výše zajištění.....	37
2.11 Roční procentní sazba nákladů	38
3 Hypoteční trh v ČR.....	41
3.1 Historický vývoj hypotečního trhu	41
3.2 Současný hypoteční trh.....	45

3.3 Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru.....	49
3.3.1 Oprávnění poskytovat spotřebitelský úvěr	50
3.3.2 Oprávnění zprostředkovávat spotřebitelský úvěr	50
3.3.3 Pravidla jednání	51
3.3.4 Pravidla poskytování rady	51
3.3.5 Posuzování bonity žadatele.....	52
3.3.6 Informační povinnost vůči spotřebiteli	52
3.3.7 Doba na rozmyšlenou	53
3.3.8 Smluvní podmínky.....	53
3.3.9 Dohled.....	55
3.3.10 Analýza dopadů novelizace zákona č. 257/2016 Sb.....	55
3.4 Doporučení České národní banky.....	56
3.4.1 Analýza dopadů Doporučení České národní banky.....	61
4 Analýza hypotečních úvěrů v ČR	69
4.1 Nabídka hypotečních úvěrů	69
4.2 Analýza jednotlivých nabídek hypotečních úvěrů.....	81
Závěr	91
Seznam použité literatury a pramenů.....	95
Seznam grafů	108
Seznam tabulek.....	110

Úvod

Aktuálnost zvoleného tématu dokládá fakt, že hypoteční úvěry tvoří dvě třetiny celkového zadlužení českých domácností a ze způsobů, jak financovat bydlení, hypotéky naprosto převažují. Na straně věřitelů jsou rovněž velmi významnou položkou jejich aktiv. A jako takové jsou také zdrojem významných rizik. Však v současné době Česká národní banka považuje aktuální situaci na hypotečním trhu ve vazbě na trh nemovitostí za největší hrozbu pro stabilitu celého domácího finančního sektoru. Navíc mnoho výrazných změn, nejen během posledních let, dokládá značnou dynamiku českého hypotečního trhu.

Cílem této diplomové práce je seznámit čtenáře s produkty hypotečního trhu, s faktory ovlivňující nákladovost hypotečních úvěrů a zejména analyzovat poslední změny relevantních předpisů včetně jejich dopadů na hypoteční trh. V návaznosti na tyto změny pak srovnat aktuálně nabízené hypoteční úvěry nejvýznamnějších bankovních poskytovatelů a následně vyhodnotit, které jsou pro klienta nejvýhodnější. Pozornost přitom omezíme pouze na nejčtenější bankovní hypoteční úvěry, jimiž jsou hypoteční úvěry poskytované nepodnikajícím fyzickým osobám za účelem financování koupě nemovitosti pro vlastní bydlení.

V první kapitole stručně charakterizujeme hypoteční úvěry a hypoteční zástavní listy. Nechybí přehled jednotlivých druhů hypotečních úvěrů členěných z mnoha hledisek, nástin průběhu celého procesu hypotečního úvěrování a také zmínka o formách státní podpory bydlení. V rámci problematiky hypotečních zástavních listů rovněž zmiňujeme aspekt evidence jejich krytí.

Následující kapitola pojednává o nákladovosti hypotečních úvěrů. Jelikož jsou hypoteční úvěry dlouhodobou záležitostí, a tedy dlužníka provázejí po značnou část jeho života, jedná se o zásadní problematiku. V rámci tohoto tématu pak vymezujeme nejdůležitější činitele, které mají vliv na stanovení míry dluhového zatížení klienta. V souvislosti s kreditním rizikem nelze opominout úvěrové registry jako externí zdroj podstatných informací pro proces vyhodnocování bonity jednotlivých žadatelů. Dalšími faktory jsou zejména doba splatnosti, nabídka a poptávka po penězích, druh a kvalita zastavené nemovitosti, typ úročení, výše a účel požadovaného úvěru a také hodnota jeho zajištění. Hlavním kritériem pro dlužníky by pak měla být celková nákladovost

jednotlivých úvěrových nabídek vyjádřená například pomocí ukazatele roční procentní sazby nákladů.

Třetí část této diplomové práce krátce nahlíží na český hypoteční trh v historických souvislostech, zejména se však zabývá nedávnými změnami na tomto trhu a jejich dopady. Výrazným zásahem do relevantní legislativy byla novelizace zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru jejímž cílem byla úprava regulace a dohledu poskytovatelů spotřebitelských úvěrů a také posílení postavení a ochrany spotřebitelů. V rámci své makroobezřetnostní politiky pak Česká národní banka v posledních letech vydávala postupně se zpřísnující „Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí“. Podle provedené analýzy i tato doporučení, ačkoliv doposud nejsou právně závazná, vyvolala řadu změn.

V závěru práce pak na zvoleném příkladu analyzujeme indikativní nabídky účelových hypotečních úvěrů osmi bank s největšími objemovými podíly na českém hypotečním trhu. Konkrétní nabídky budou vzájemně srovnány a následně, z pozice klienta, na základě ukazatele roční procentní sazby nákladů, vyhodnocena ta nejvýhodnější z nich.

Veškeré informace a data v této diplomové práci jsou aktuální ke dni 30. 11. 2018.

1 Hypoteční produkty

V první kapitole této diplomové práce nejprve obecně pojednáme o hypotečních produktech – *hypotečních úvěrech a hypotečních zástavních listech*. Oba pojmy budou vymezeny, uvedeme jejich nejvýznamnější charakteristiky a u hypotečních úvěrů zmíníme jejich dělení na jednotlivé druhy z mnoha hledisek. Stručně také popíšeme nejdůležitější fáze celého průběhu těchto úvěrů. Nesmíme opominout ani problematiku státní podpory obou hypotečních produktů.

Ačkoliv jsou hypoteční úvěry a hypoteční zástavní listy obvykle vnímány jako dvě strany jedné transakce, je nutné podotknout, že ne vždy jsou oba tyto finanční instrumenty vzájemně propojeny. Zatímco hypoteční úvěry jsou legislativně považovány jen za jeden z mnoha druhů úvěrových produktů a mohou je tak poskytovat bankovní i nebankovní instituce, emise hypotečních zástavních listů vždy podléhá nutnosti získat speciální licenci od České národní banky. Z uvedeného vyplývá, že ne každý hypoteční úvěr musí být nutně financován prodejem hypotečních zástavních listů.¹

1.1 Hypoteční úvěr

V České republice je právní definice hypotečního úvěru ukotvena v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, konkrétně ve třetím odstavci § 28. Hypoteční úvěr je podle tohoto ustanovení „*úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci*.“² Přičemž za vznik hypotečního úvěru je považován okamžik, kdy se zástavní právo k nemovitosti stane právně účinným. Označení hypoteční úvěr je také podmíněno umístěním zastavené nemovité věci v jednom ze členských států Evropské unie, případně státu Evropského hospodářského prostoru. Z výše uvedené definice je však patrné, že použití poskytnutých prostředků již není ze zákona nijak účelově vázáno.

¹ DVOŘÁK, Petr, Bankovníctví pro bankéře a klienty (2005), str. 527-534

² Zákon č. 190/2004 Sb. (Zákon o dluhopisech)

Zástavní právo, jako jeden z definičních znaků hypotečních úvěrů, se řídí legislativou obsaženou v občanském zákoníku. § 1309 tohoto zákona uvádí: „Při zajištění dluhu zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění, nesplní-li dlužník dluh řádně a včas, uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše, a není-li tato ujednána, do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy.“³ Zástavní právo zákon podmiňuje uzavřením zástavní smlouvy, která vymezuje předmět zástavy a identifikuje dluh, jež je danou zástavou zajišťován. V případě ještě nedospělých či více dluhů musí být uvedena také nejvyšší částka jistiny, na kterou se zástava vztahuje. Vznik zástavního práva na nemovitou věc poté nastává okamžikem jeho zaznamenání do veřejného seznamu, pokud je daný předmět zástavy v takovém seznamu evidován. V opačném případě se zástavní právo stává právně účinným zápisem do rejstříku zástav.

1.1.1 Druhy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze členit na jednotlivé podkategorie z mnoha hledisek. Cílem na tomto místě není uvést jejich vyčerpávající přehled, nýbrž zmínit pouze nejpoužívanější z nich.

Pokud se zaměříme na příjemce prostředků, můžeme vymezit dva druhy hypoték:⁴

- a) *hypoteční úvěry rezidenční* – jedná se o hypotéky typicky za účelem výstavby, koupě nebo rekonstrukce nemovitosti pro vlastní bydlení,
- b) *hypoteční úvěry obchodní* – v tomto případě jsou peníze poskytnuty buď developerům či investorům, kteří touto cestou obvykle financují pořízení nemovitosti s cílem jejího dalšího prodeje či pronájmu nebo jako úvěry podnikům na koupi nemovitosti, jež bude sloužit k vlastní obchodní činnosti.

Rozlišením podle typu úročení je pak možno klasifikovat hypoteční úvěry:

- a) *s pevným úročením* – u těchto úvěrů je po celou dobu splácení úroková sazba neměnná, v případě anuitního splácení se tak úroková část splátky postupně snižuje a splátka jistiny naopak zvyšuje. Z hlediska dlužníka je tato varianta oproti jiným obecně nákladnější, neboť věřitelé podstupují vyšší úrokové riziko, což je promítnuto do vyšší úrokové sazby. V praxi se tak pevně úročené hypotéky obecně nevyskytují;

³ Zákon č. 89/2012 Sb. (Zákon občanský zákoník)

⁴ JÍLEK, Josef, Finanční trhy a investování (2009), str. 476-479

- b) *s fixací na určité období* – požadovaná úroková sazba je fixní po dohodnuté období, na jeho konci dochází k přehodnocení výše této sazby pro následující období;
- c) *s proměnlivým úročením* – zde jsou úrokové platby odvozovány od součtu vybrané tržní úrokové sazby (např. PRIBOR, LIBOR⁵ atd.) a pevného úrokového rozpětí. Díky nízkému úrokovému riziku jsou pak úrokové platby nižší, a tedy tento typ úročení je obecně pro dlužníky ve srovnání s předchozími možnostmi výhodnější;
- d) *s kombinovaným úročením* – tato varianta většinou spočívá v aplikaci fixní úrokové sazby po dobu několika prvních období s následným přechodem na model proměnlivého úročení.

Dle způsobu čerpání dělíme hypoteční úvěry na:⁶

- a) *jednorázové* – čerpání celé částky najednou bývá typické při koupi stávajícího aktiva, případně pro účely splacení předchozího úvěru,
- b) *s postupným čerpáním* – využití možnosti čerpat celkovou částku úvěru po více částech obvykle nastává, pokud je hypotékou financována výstavba či rekonstrukce nemovitosti.

Členěním z hlediska způsobu splácení pak vznikají tyto kategorie hypotečních úvěrů:

- a) *s jednorázovým splácením* – jedná se o formu úvěru, kdy jsou v průběhu doby splatnosti placeny pouze úrokové platby a splacení jistiny nastává jednorázově v době splatnosti úvěru. Částku na zaplacení jistiny pak dlužník v tomto okamžiku typicky získá prostřednictvím výplaty investičního či kapitálového životního pojištění, stavebního spoření nebo penzijního připojištění;
- b) *s průběžným splácením* – jde o nejběžnější podobu splátkového kalendáře hypotečních úvěrů, průběžné splátky pak mají nejčastěji anuitní charakter, méně obvyklé jsou progresivní či degresivní modely splácení.
 - Model *anuitních plateb* se vyznačuje po celou dobu splácení konstantní výší splátek. Z toho vyplývá, že část platby, která umořuje jistinu roste

⁵ PRIBOR – PRague InterBank Offered Rate (mezibankovní úroková sazba v ČR)

LIBOR – London InterBank Offered Rate (mezibankovní úroková sazba ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska)

⁶ DVOŘÁK, Petr, Bankovníctví pro bankéře a klienty (2005), str. 530-531

přímo úměrně poklesu úrokové části platby. V praxi tento model naprosto převažuje.

- Výhoda *progresivního* způsobu splácení spočívá v tom, že v prvních obdobích jsou splátky nižší a následně rostou, neboť úmor jistiny roste rychleji, než úroková část splácené částky klesá. Tato varianta se jeví vhodnou v případě předpokládaného budoucího růstu disponibilního důchodu dlužníka a v obdobích s vyšší očekávanou budoucí mírou inflace.
- Nejméně, z hlediska celkové částky placených úroků, dlužník zaplatí při aplikaci *degresivního* průběhu splátkového kalendáře. Úmorová část splátky, vypočtená na základě délky doby splatnosti a frekvence splácení úvěru, zůstává po celou dobu splácení stejná, zatímco úrokové platby s klesající hodnotou nesplacené jistiny klesají. Díky tomu má i celková výše pravidelné splátky degresivní charakter. Tento fakt ale také implikuje nevýhodu daného způsobu splácení, a to nejvyšší placené částky hned na začátku doby splatnosti.⁷

Podle vázanosti poskytnutých prostředků pak klasifikujeme hypoteční úvěry:

- a) *účelové* – peníze získané prostřednictvím těchto úvěrů musí být užity v souladu se záměrem uvedeným ve smlouvě o úvěru, většinou se jedná o účel koupě, výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti,
- b) *neúčelové* – tzv. *americké hypotéky*, které dlužníka opravňují k použití prostředků pro libovolný účel, typickou motivací žadatelů o tyto úvěry bývá konsolidace stávajících úvěrů či financování podnikatelského záměru.

Dalším, dnes už pouze teoretickým (viz podkapitulu 3.3.10), kritériem je požadavek doložení příjmů dlužníka, poté je dělení hypotečních úvěrů následující:⁸

- a) *s nutností dokládat příjmy* – věřitelem je požadováno doložení příjmu potenciálního dlužníka, u fyzických osob – zaměstnanců – je obvykle nutné prokázat příjem od zaměstnavatele za poslední tři měsíce a současně by se na daného člověka neměla vztahovat zkušební či výpovědní lhůta, podnikatelské subjekty pak předkládají daňová přiznání za uplynulá (nejčastěji dvě) období,

⁷ KALABIS, Zbyněk, Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika (2012), str. 132-134

⁸ KURZY.CZ, Typy hypoték (hypotečních úvěrů)

- b) *bez nutnosti dokládat příjmy* – v tomto případě žadatel nebyl povinen prokazovat své minulé příjmy, jelikož žádost o úvěr bývala schválena na základě čestného prohlášení o schopnosti klienta úvěr řádně a včas splácet či jiných dokladů o finanční a majetkové situaci žadatele. Dnes je poskytování tohoto typu úvěrů zákonem č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru znemožněno.

Pro úplnost uvádíme i příklady některých dalších specifických druhů úvěrů, s nimiž je možné se na trhu hypotečních produktů setkat:

- a) *offsetová hypotéka* – jedná se o kombinaci hypotečního úvěru s vkladovým účtem u stejné finanční instituce. Dochází k započtení (*offset*) výše prostředků na depozitním účtu oproti dosud nesplacené jistině úvěru, přičemž úrokové platby jsou odvozeny pouze od takto vypočteného rozdílu, naspořené zůstatky tedy snižují úrokový náklad úvěru;⁹
- b) *předhypoteční úvěr* – podstata tohoto produktu spočívá v uzavření smlouvy o úvěru v okamžiku, kdy ještě není možná realizace zástavního práva. K této situaci typicky dochází při koupi družstevních bytů nebo nemovitostí od obcí, na období, než bude umožněno zajištění zástavou je tedy sjednán předhypoteční úvěr, který zápisem zástavního práva plynule přechází v běžnou hypotéku;¹⁰
- c) *hypoteční kontokorent* – princip hypotečního kontokorentu je obdobný jako u kontokorentu na běžných účtech, v prvním období – období čerpání – klient může prostředky v rámci schváleného rámce průběžně čerpat, přičemž je povinen platit pouze úroky. Umořování jistiny a její případné opětovné čerpání závisí pouze na možnostech a potřebách daného klienta, přičemž po uplynutí tohoto období dluh automaticky přechází ve standardní hypoteční úvěr;¹¹
- d) *investiční hypotéka* – tato hypotéka nebývá využívána na pořízení nemovitosti pro vlastní bydlení, ale jako investice. Pořízená nemovitost je typicky dlužníkem dále pronajímána a příjem z nájmu slouží ke splácení úvěru;¹²
- e) *hypotéka se zpětnou refundací* – pomocí hypotečního úvěru se zpětnou refundací si klient může, například v situaci dalších velkých neplánovaných výdajů,

⁹ BANKY.CZ, Porovnání offsetových hypoték

¹⁰ FINANCER.COM ČESKO™, Předhypoteční úvěr: více možností si pořídit bydlení

¹¹ BANKY.CZ, Hypoteční kontokorent

¹² MONETA MONEY BANK, A.S, Co je investiční hypotéka

do určité lhůty (většinou 1-2 roky) od koupě vypůjčit prostředky, které již sám na pořízení nemovitosti vynaložil;¹³

- f) *zpětná hypotéka* – tento produkt je určen pro seniory, kteří nechtějí svoji nemovitost přenechat dědicům, případně žádné dědice nemají nebo jen potřebují získat další peníze na financování svého stáří. Principem je sjednání hypotečního úvěru, který je splacen výnosem z prodeje zastavené nemovitosti po smrti vlastníka či splacením ze strany jeho dědiců, přičemž do konce života je věřitel povinen seniora nechat v dané nemovitosti bydlet a vyplácet mu pravidelnou rentu, případně je sjednaná renta uhrazena jednorázově. Suma vyplacených prostředků však obvykle bývá výrazně nižší než hodnota nemovitosti, navíc velkým nebezpečím tohoto produktu je riziko krachu věřitele a tedy klientova ztráta jak slíbených rent, tak nemovitosti.¹⁴

1.1.2 Průběh hypotečního úvěru

Text následující podkapitoly se bude vztahovat pouze k nejpočetnějším¹⁵ hypotečním úvěrům, a sice hypotékám poskytovaným fyzickým osobám pro účely financování bytových potřeb. Celý proces sjednání hypotečního úvěru od rozhodnutí občana obstarat si tímto způsobem potřebné peníze až po zánik z toho plynoucího smluvního vztahu je poměrně náročnou a zejména dlouhodobou záležitostí. Z celého procesu zde vybereme a uvedeme pouze ty nejzásadnější skutečnosti.

Vzhledem k parametrům hypotečního úvěru už jen první fáze, do samotného podpisu smlouvy, není jednoduchá. V prvním kroku si žadatel musí stanovit, jakou částku potřebuje a kolik je schopen ze svého disponibilního příjmu splácet, od toho se pak odvíjí doba splatnosti úvěru. V současné době jsou hodnoty určitých úvěrových ukazatelů omezeny regulatorně. Poté následuje průzkum relevantního trhu a vzájemné srovnání konkrétních nabídek jednotlivých finančních institucí. Díky velkému množství potenciálních bankovních i nebankovních věřitelů a typické individualizaci hypotečních úvěrů pro konkrétního klienta s využitím různých bonusů a zvýhodnění, bývá právě tato fáze většinou velice náročná a zdlouhavá. Z tohoto důvodu na trhu existuje mnoho finančních poradců, jejichž služby mohou žadatelé za tímto účelem využít. Po předvýběru

¹³ GEPARD FINANCE A.S., Zpětné refinancování umožňuje získat úvěr, i když už jste nemovitost koupili

¹⁴ HYPOASISTENT S.R.O., Zpětná hypotéka. Výhra nebo nebezpečí pro všechny seniory?

¹⁵ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, Hypoteční úvěry poskytnuté od počátku činnosti hypotečních bank

nejvýhodnějších nabídek a obdržení orientačních návrhů parametrů smluvního vztahu již dochází k podání samotné žádosti o vybraný hypoteční produkt.¹⁶

Při podání žádosti o hypoteční úvěr finanční instituce požadují doložení nezbytných dokladů. Sada vyžadovaných dokumentů se může podle jednotlivých druhů hypoték (viz výše), konkrétního poskytovatele, či účelu hypotečního úvěru lišit. Obecně lze zmínit zejména tyto náležitosti žádosti o úvěr:

- doklady totožnosti klienta (v případě více žadatelů doklady každého z nich),
- doložení výše příjmů (u zaměstnanců od zaměstnavatele, u podnikatelských subjektů daňová přiznání) včetně případných ostatních příjmů (např. z nájmu),
- další dokumenty o celkové majetkové a finanční situaci žadatele,
- znalecký odhad ceny zastavené nemovitosti,
- pojistná smlouva k zastavené nemovitosti,
- u účelových úvěrů dále dokumenty prokazující sjednaný účel (např. kupní smlouva, stavební povolení, plán rozpočtu atd.).

V další fázi je žádost finanční institucí zpracována, poskytnuté informace ověřeny a vyhodnocena bonita klienta (více viz kapitolu 2). Výsledkem této části procesu je rozhodnutí, zda bude žádosti vyhověno, v kladném případě pak také stanovení finální podoby parametrů smlouvy o úvěru, zástavní smlouvy, a nakonec předložení smluv žadateli k podpisu. Náležitosti úvěrové smlouvy, které vycházejí ze skutečností ve výše uvedených dokumentech a které je potřeba v rámci této fáze procesu sjednat, jsou především:¹⁷

- *výše hypotečního úvěru* – maximální částka, kterou je možno prostřednictvím hypotečního úvěru poskytnout je z podstaty této transakce určena na základě tzv. *zadlužitelné hodnoty* nemovitosti zajišťující daný úvěr. Tato hodnota je rovna částce, kterou by bylo možno získat prodejem zastavené nemovitosti po uplatnění na ni váznoucího zástavního práva. V současné době finanční instituce stanovují nejvyšší možnou částku čerpání jako poměrnou část této hodnoty (pokud hypoteční úvěr slouží

¹⁶ SŮVOVÁ, Helena et al., Specializované bankovníctví (1997), str. 175-190

¹⁷ DVORÁK, Petr, Bankovníctví pro bankéře a klienty (2005), str. 528-531

jako krytí hypotečních zástavních listů, tento poměr je ze zákona maximálně ve výši 70 % – viz podkapitolu 1.2), přičemž by zadlužitelná hodnota měla být určena spíše konzervativně, aby v případě selhání dlužníka byla nesplacená část úvěru pokryta včetně příslušenství. Druhým omezujícím faktorem výše úvěru je v souvislosti s dobou splatnosti *disponibilní příjem dlužníka*, ze kterého má být dluh splácen, v případě účelových hypotečních úvěrů je navíc limitující hranicí cena financovaného předmětu;

- *doba splatnosti* – u fyzických osob je z hlediska maximální doby splatnosti determinujícím prvkem zejména délka zbývající produktivní části života dlužníka. Dalším faktorem je životnost zastavené nemovitosti a v případě účelových úvěrů také životnost předmětu financování;
- *způsob stanovení úrokové sazby, čerpání a splácení úvěru* – dále je nutno vybrat a sjednat jeden konkrétní model u všech těchto charakteristik úvěru z jednotlivých alternativ popsanych v podkapitole 1.1.1;
- *výše splátek* – na základě ujednané částky úvěru, doby splatnosti, modelu splácení a věřitelem určené zápůjční sazbě je nakonec vypočtena výše jednotlivých splátek.

Poté, ještě před uvolněním peněžních prostředků dlužníkovi, věřitel zpravidla požaduje vklad zástavního práva ke sjednané nemovitosti do katastru nemovitostí a vinkulaci jejího pojištění ve svůj prospěch.

Poslední fáze je z hlediska celého úvěrového procesu nejdelší. Konečně dochází k čerpání hypotečního úvěru dohodnutým způsobem a následně začíná jeho splácení podle předem ujednané podoby splátkového kalendáře.

V průběhu doby splácení může dále nastat některá z těchto neočekávaných situací:

- a) *předčasné splacení* – od 1. 12. 2016 je problematika předčasného splacení hypotečních úvěrů upravena § 117 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Daná legislativa nyní zmocňuje dlužníka k předčasnému splacení části či celé dlužné částky kdykoliv během doby splatnosti a věřitel je až na výjimky

oprávněn požadovat úhradu pouze účelně vynaložených nákladů, které mu v této souvislosti vzniknou¹⁸ (podrobněji viz podkapitolu 3.3.8);

- b) *refinancování* – jelikož jsou hypoteční úvěry typické svou dlouhodobostí, častým jevem je, že se dlužníci v reakci na aktuální situaci na hypotečním trhu snaží pro svůj úvěrový vztah získat výhodnější úrokovou sazbu a/nebo lepší podmínky. Jedním ze způsobů, jak toho docílit je využití nabídky refinancovat stávající hypotéku. Princip této transakce pak spočívá v doplacení původního hypotečního úvěru pomocí prostředků získaných z hypotéky uzavřené za nových podmínek. Efektivnost celé operace je však nutno vzhledem k množství obvyklých poplatků za různé související úkony pečlivě vyhodnotit;
- c) *prodlení dlužníka* – pokud se dlužníci dostanou do problémů se splácením, věřitelé začínají evidovat sankční poplatky. V případě nespolupráce problémových dlužníků finanční instituce následně běžně postupují soudní cestou a poté předáním celého případu exekutorům. Postavení dlužníků v prodlení je však nyní díky novelizaci zákona č. 257/2016 značně posíleno (více v podkapitole 3.3.8);
- d) *smrt dlužníka* – v případě několika spoludlužníků přebírají závazek zemřelého zbylí dlužníci, avšak ani pokud dojde k úmrtí jediného dlužníka, úvěrový vztah obecně nezaniká, ale přechází v rámci dědického řízení, přičemž nástupci dlužníka jsou povinni pokračovat ve splácení úvěru ještě před ukončením dědického procesu. Věřitelské instituce pro tyto a další situace (např. úraz, invalidita, ztráta zaměstnání) často k úvěrovým produktům nabízejí pojištění.¹⁹

Obecně je *pojištění schopnosti splácet* hypoteční úvěr klientům poskytováno jako (povinně) volitelný doplněk k hypotékám. Pojistná částka má v průběhu doby splatnosti obvykle klesající trend, což odpovídá vývoji nesplacené části úvěru. Také výše placeného pojistného může mít z tohoto důvodu degresivní charakter, případně bývá po celé trvání pojistné doby konstantní. Placení pojistného se pak odehrává buď odděleně, nebo pojistné již může být zahrnuto v samotné splátce úvěru. Pokud následně dojde k pojistné události, pojišťovna přebírá splácení úvěru za klienta. Realizace výplaty pojistného plnění však

¹⁸ Zákon č. 257/2016 Sb. (Zákon o spotřebitelském úvěru)

¹⁹ JÍLEK, Josef, Finanční trhy a investování (2009), str. 513-519

nastává s ohledem na sjednanou karenční lhůtu. Výhodnost pojistné ochrany tak ve výsledku závisí na mnoha faktorech. Svou roli hrají nejen parametry, které jsou uvažovány při kalkulaci částky pojistného (např. věk dlužníka, výše poskytnutého úvěru, doba splácení atd.), ale také na případném snížení úrokové sazby z úvěru atd.²⁰

Například jedna z nedávných analýz pojištění schopnosti splácet v kontextu českého trhu spotřebitelských úvěrů dospěla k závěru, že tento pojistný produkt není z hlediska výhodnosti pro klienta vhodně nastaven.²¹ Provedené výpočty ukázaly, že uzavření pojistné smlouvy žádné zvýhodnění klienta nepřineslo. Naopak, i přes snížení rizikovosti souvisejícího úvěru, ve většině případů došlo ke zvýšení souhrnných nákladů na úvěr o desítky procent. Dále byla zjištěna informační převaha na straně pojistitele a z ní vyplývající velmi přísné podmínky pro výplatu pojistného plnění u nejčastějších pojistných událostí (ztráta zaměstnání) a uplatňování mnoha výluk. Zjištěným skutečností odpovídá také dlouhodobě nízký poměr nákladů pojistitelů na pojistné plnění vůči předepsanému pojistnému. K pokrytí krátkodobých výpadků příjmu v důsledku ztráty zaměstnání se tedy výhodněji jeví tvorba vlastní finanční rezervy. Opodstatnění je však pojištění schopnosti splácet přisuzováno u pojistných událostí s významným a dlouhodobým dopadem (invalidita, smrt). Pro tyto účely ale lze využít i zvlášť uzavřené životní pojištění.

1.1.3 Státní podpora

Za účelem zlepšení podmínek čerpání hypotečních úvěrů a jejich dostupnosti pro širší okruh klientů, jsou tyto úvěry v České republice dlouhodobě spojeny s finanční podporou ze strany státu.

Prvním způsobem státní podpory pořízení vlastnického bydlení je možnost *odpočtu zaplacených úroků* z hypotečního úvěru od základu daně z příjmů. Fyzické osoby mají, dle ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., České národní rady o daních z příjmů, nárok na odpočet částky ve výši zaplacených úroků z hypotečního úvěru za dané zdaňovací období snížených o případný poskytnutý státní příspěvek. Odpočet je dále podmíněn použitím vypůjčených prostředků na bytové potřeby, kterými se rozumí:²²

²⁰ KALABIS, Zbyněk, Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika (2012), str. 134-137

²¹ OBORILOVÁ, Mária a Libor COUFAL, Analýza pojistných produktů na českém trhu spotřebitelských úvěrů

²² Zákon č. 586/1992 Sb. (Zákon České národní rady o daních z příjmů)

- výstavba, koupě či údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu i jejich rozestavěných staveb a jednotky, která nezahrnuje žádný nebytový prostor s výjimkou garáže, komory nebo sklepa,
- koupě pozemku podmíněná započítáním výstavby výše uvedené bytové potřeby do 4 let od uzavření smlouvy o úvěru,
- koupě pozemku související s pořízením výše definované bytové potřeby,
- splacení vkladu v právnické osobě jejím členem s cílem získat oprávnění nájmu nebo užívání rodinného domu či bytu,
- vypořádání společného jmění manželů nebo spoludědiců, pokud je úhrada podílu souvisejícího se získáním jednotky, která nezahrnuje žádný nebytový prostor s výjimkou garáže, komory nebo sklepa, předmětem takového vypořádání,
- platba za převod podílu obchodní korporaci jejím členem v souvislosti s převodem práva nájmutí či užívání bytu,
- splacení úvěru či zápůjčky, které byly použity na profinancování výše vymezených bytových potřeb.

V případě, že je uvedená bytová potřeba nebo její část využívána také pro činnost, jež je zdrojem příjmu ze samostatné činnosti anebo nájmu, je uplatnění odpočtu po toto období nárokovatelné pouze v poměrné výši.

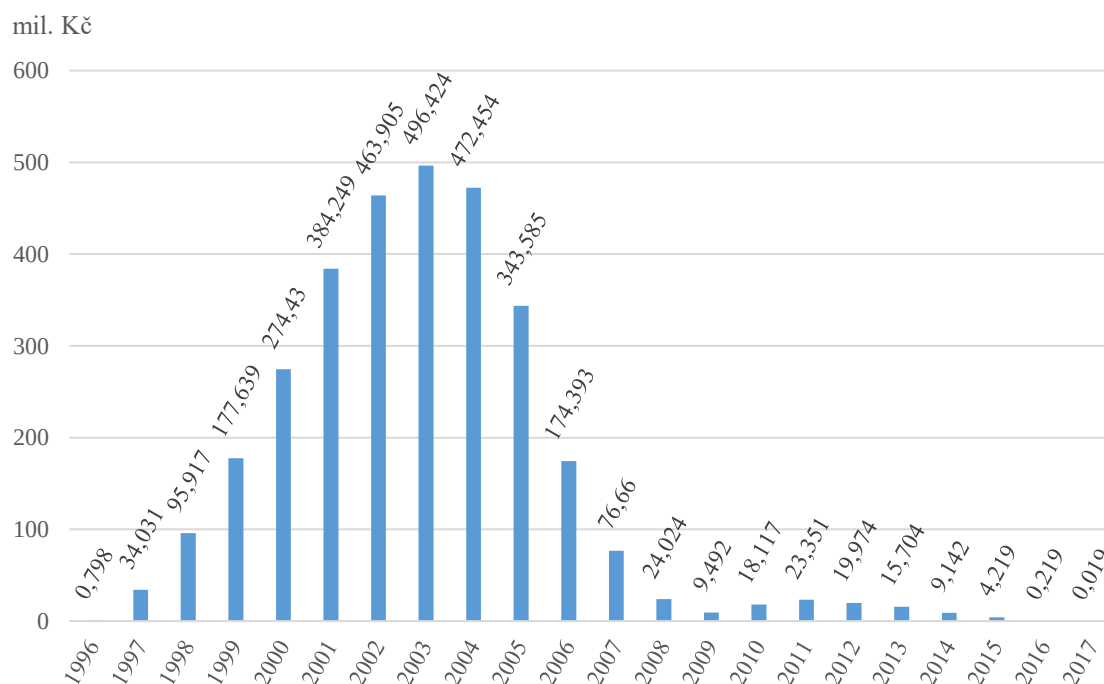
Zákonem je stanovena také maximální částka daného nároku na odpočet. Na jednu společně hospodařící domácnost lze ze všech jejích úvěrů uplatnit odpočet od základu daně až do výše 300 tis. Kč. Pokud byly úroky placeny pouze po část zdaňovacího období, potom je horní hranice odpočtu určena jako násobek počtu měsíců, po které byly úroky placeny, a částky 25 tis. Kč. Užitečnost této podpory tedy z principu její konstrukce závisí na výši zdanitelného základu daně z příjmů konkrétní fyzické osoby, placených úroků a aktuální sazby daně z příjmů fyzických osob.

Dalším druhem státní podpory a současně jediným aktuálně platným programem Ministerstva pro místní rozvoj ČR pro podporu hypoték v podobě dotací ze strany státu je program „*Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty*“.²³ Cílem tohoto programu je lepší dostupnost staršího vlastnického bydlení pro mladé do 36 let. Podpora spočívá ve formě příspěvků k placeným úrokům z hypotečního úvěru. Výše dotace je stanovena

²³ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty

v rozmezí 1-4 procentních bodů a závisí na průměrné požadované úrokové sazbě z nově uzavřených úvěrů se státní podporou za předchozí kalendářní rok. Pokud však tato sazba poklesne pod 5 % p.a., státní podpora není vyplácena. Právě tato situace, podle údajů Ministerstva pro místní rozvoj ČR, na našem hypotečním trhu nastává již od roku 2011 a tedy k výplatám těchto příspěvků v poslední době nedochází. Celkový objem vyplacených státních podpor a jeho vývoj od počátku programu na podporu hypotečního úvěrování v roce 1996 znázorňuje níže uvedený graf č. 1.

Graf 1: Vyplacená státní podpora k hypotečním úvěrům v letech 1996-2017



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, vlastní zpracování

Také programy Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB), jež je samostatnou právnickou osobou v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj ČR, jsou dalším způsobem, jak stát podporuje rozvoj bydlení v ČR. Úvěrové programy tohoto fondu cílí na zlepšení dostupnosti, stability a kvality bydlení v rámci Koncepce bytové politiky do roku 2020.²⁴

Aktuálním programem určeným pro fyzické osoby na pořízení či modernizaci bydlení je „Program pro mladé“. O úvěr z tohoto programu mohou žádat manželé nebo registrovaní partneři, pokud alespoň jeden z nich ke dni podání žádosti ještě nedosáhl

²⁴ STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ, Základní informace o Státním fondu rozvoje bydlení

věku 36 let. Žadatelem může být i jedinec do věku 36 let, který trvale pečuje o dítě mladší 15 let ke dni podání žádosti. Zároveň k tomuto dni ani jeden z žadatelů nesmí vlastnit či spoluvlastnit žádné obydlí ani být nájemcem družstevního bytu.²⁵

Čerpaný úvěr může sloužit na financování koupě či výstavby novostavby rodinného domu s podlahovou plochou do 140 m², koupi bytu do 75 m² podlahové plochy nebo modernizaci obydlí. Podle konkrétního účelu je pak odvozena také maximální výše, doba splatnosti a požadovaná forma zajištění úvěru. Úvěry na modernizaci jsou poskytovány ve výši od 30 tis. Kč do 300 tis. Kč maximálně na 10 let s povinností existence ručitele do 55 let věku a minimálním průměrným příjmem 15 tis. Kč v čistém vyjádření za měsíc. Horní hranice pro výši úvěrů na výstavbu či koupi rodinného domu činí 2 mil. Kč, maximálně však do 80 % skutečných stavebních nákladů či sjednané ceny. V případě koupě bytu je úvěr omezen částkou 1,2 mil. Kč, opět při současném použití podmínky nejvýše 80 % sjednané ceny. Tyto úvěry jsou poskytovány s dobou splatnosti nejdéle 20 let. Jejich zajištěním je, v případech koupě, zástavní právo v prvním pořadí na pořizovanou nemovitost, u novostaveb také na pozemek a navíc vinkulace stavebně-montážního pojištění, po dokončení stavby pak vinkulace živelního pojištění daného rodinného domu.

Co se týče způsobu čerpání poskytnutých prostředků, zde si klient u úvěrů na modernizaci či výstavbu může vybrat mezi čerpáním jednorázovým a postupným. Úvěr na modernizaci přitom musí být vyčerpán do 1 roku od podpisu úvěrové smlouvy, úvěr na výstavbu musí dlužník do této doby začít čerpat a čerpání dovršit během dalších 2 let. Také stavbu je nutno do 3 let od podpisu smlouvy dokončit. Úvěr na koupi nemovitosti je možno čerpat pouze jednorázově a to do 1 roku od podpisu smlouvy o úvěru.

Zvýhodněním úvěrů poskytovaných Státním fondem rozvoje bydlení je zejména nízká zápůjční sazba. Ta je určena na základě referenční sazby Evropské unie stanovené pro ČR (aktuálně ve výši 1,41 % p.a.), nejnižší hodnota aplikovatelná na čerpané úvěry je však 1 % p.a. s fixací maximálně na 5 let. Dalším zvýhodněním je možnost mimořádných splátek či předčasného splacení zcela bez poplatků, bezplatné vedení a správa úvěru a také konzultace s odbornými pracovníky SFRB. V určitých situacích je také možno přerušit splácení jistiny až po dobu 2 let. Jedná se o případ narození, osvojení,

²⁵ STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ, Program pro mladé

poručenství, pěstounství nebo svěření dítěte do péče a také smrt člena domácnosti, ztrátu zaměstnání či nemoc trvající déle než 3 měsíce. O dobu přerušení splátkového kalendáře je následně celková doba splácení prodloužena. V případě narození či osvojení dítěte dlužník navíc obdrží jednorázovou dotaci v hodnotě 30 tis. Kč (netýká se úvěrů na modernizaci).

1.2 Hypoteční zástavní listy

Stejně jako v případě hypotečního úvěru, § 28 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech upravuje i hypoteční zástavní listy, jež u „pravých“ hypotečních úvěrů tvoří zdroj jejich financování. Zákonné vymezení hypotečních zástavních listů je pak následující: *„cenné papíry představující právo na splacení dlužné částky vydávané podle práva cizího státu, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí).“*²⁶

Celková hodnota pohledávek z hypotečních úvěrů sloužících k řádnému a náhradnímu krytí závazků z hypotečních zástavních listů tedy nesmí klesnout pod součet všech těchto závazků v oběhu vydaných jedním emitentem po celou dobu jejich existence. Přitom součet pohledávek z hypotečních úvěrů pro účely *řádného krytí* může tvořit maximálně 70 % zástavní hodnoty nemovitostí, které zajišťují související pohledávky. Na tyto nemovitosti se pak dále nemůže vztahovat (s určitými výjimkami²⁷) jiné zástavní právo v přednostním či stejném postavení jako zástavní právo z titulu daného hypotečního úvěru.

Náhradní krytí závazků z hypotečních zástavních listů pak nesmí přesáhnout 10 % jmenovité hodnoty těchto cenných papírů a jeho funkci mohou plnit pouze aktiva s vysokou likviditou a bonitou jako je například hotovost, vklady u centrálních bank členských států Evropské unie, případně zemí Evropského hospodářského prostoru či Evropské centrální banky nebo cenné papíry emitované těmito institucemi, případně samotnými členskými státy těchto uskupení. Navíc žádný z prostředků sloužící ke krytí hypotečních zástavních listů nesmí být použit jako zajištění z hlediska jakýchkoliv

²⁶ Zákon č. 190/2004 Sb. (Zákon o dluhopisech)

²⁷ Výjimkou jsou zástavní práva zajišťující úvěry poskytnuté stavební spořitelnou nebo Státním fondem rozvoje bydlení podle příslušných předpisů, pokud tito věřitelé s přednostním zástavním právem dali ke zřízení dalšího zástavního práva předem písemný souhlas.

transakcí emitenta a jejich hodnota a kvalita jím musí být sledována a kontrolována v samostatné evidenci.

1.2.1 Evidence krytí hypotečních zástavních listů

Předpis upravující evidenci krytí hypotečních zástavních listů má ve své kompetenci Česká národní banka. Ta svou aktuální vyhláškou č. 164/2014 Sb. stanoví, že pro účely evidence krytí hypotečních zástavních listů musí být veden tzv. registr krytí a kniha krytí.²⁸ V *registru krytí* jsou zaznamenávány všechny hypoteční úvěry, které slouží k řádnému krytí a také aktiva pro účel náhradního krytí závazků z emitovaných hypotečních zástavních listů v oběhu. Informace uváděné v registru krytí pak musí minimálně obsahovat:

- identifikaci zajišťujícího hypotečního úvěru a výši pohledávky z něj, která plní funkci řádného krytí,
- identifikaci zastavené nemovitosti a její zástavní hodnotu,
- ocenění pohledávky z úvěru, který byl zajištěn zástavním právem k téže nemovitosti a které je v přednostním či stejném postavení a identifikaci subjektu, v jehož prospěch bylo dané právo zřízeno,
- identifikaci aktiv sloužících k náhradnímu krytí a jejich ocenění.

Zástavní hodnotu nemovitostí, na které se z titulu daného hypotečního úvěru vztahuje zástavní právo, musí emitent hypotečních zástavních listů ze zákona určit prostřednictvím tzv. *ceny obvyklé*, jež je upravena zvláštním právním předpisem.²⁹ Při aplikaci této oceňovací báze pak musí být ve vztahu k dané nemovitosti zohledněny také:³⁰

- její trvalé a dlouhodobě udržitelné vlastnosti,
- dosažitelný výnos třetí osoby při řádném hospodaření s touto nemovitostí,
- práva a závady s ní spojené,
- podmínky, vlivy a očekávaný vývoj místního trhu s nemovitostmi.

Úpravy ocenění v důsledku přihlédnutí k výše uvedeným faktorům však nikdy nesmí vést k převýšení hodnoty stanové na základě ocenění cenou obvyklou.

²⁸ ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, Vyhláška ze dne 30. července 2014 o evidenci krytí hypotečních zástavních listů a informačních povinnostech emitenta hypotečních zástavních listů

²⁹ Zákon č. 151/1997 Sb. (Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů)

³⁰ Zákon č. 190/2004 Sb. (Zákon o dluhopisech)

Druhý prostředek evidence, *knih krytí*, eviduje sumu závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu daného emitenta a poskytuje o nich alespoň tyto údaje:

- souhrn jmenovitých hodnot těchto cenných papírů v oběhu,
- celkovou hodnotu poměrného výnosu těchto dluhopisů v oběhu a
- součet předchozích položek.

Dále musí být v knize krytí uvedeno:

- hodnota každé pohledávky z hypotečního úvěru sloužící k řádnému krytí a celková výše řádného krytí,
- individuální ocenění položek náhradního krytí a suma náhradního krytí,
- celková výše krytí.

Emitenti hypotečních zástavních listů jsou povinni vést evidenci v české měně listinnou nebo elektronickou formou, pověřit jejím vedením útvar, který je (až na řídicí orgán) nezávislý na odděleních, v jejichž kompetenci jsou rozhodnutí o poskytnutí hypotečního úvěru či emisi hypotečních zástavních listů a zároveň disponují aktuálními, spolehlivými a ucelenými informacemi pro rozhodování o zařazení, vyřazení a dalších operacích s evidovanými položkami. Dále je nutno oceňovat veškeré položky stejným způsobem jako pro potřeby vedení účetnictví a uchovávat dané údaje po dobu následujících 10 let od splacení souvisejících hypotečních úvěrů či zástavních listů.

Všechny výše zmíněné aspekty spolu s nutností speciální licence od České národní banky tak činí z hypotečních zástavních listů téměř bezrizikové investiční prostředky vhodné zejména pro konzervativní investory.

1.2.2 Státní podpora

Formou podpory hypotečních zástavních listů ze strany státu je *osvobození úrokového výnosu* z těchto cenných papírů od daně z příjmů. Nárok na zmíněné osvobození se však v současné době vztahuje pouze na hypoteční zástavní listy emitované do 31. 12. 2007, neboť s platností od roku 2008 byly tyto příjmy z kapitálového majetku z položek osvobozených od daně vyjmuty.³¹

³¹ Zákon č. 586/1992 Sb. (Zákon České národní rady o daních z příjmů)

2 Nákladovost hypotečního úvěru

Druhá kapitola se věnuje problematice nákladovosti hypotečních úvěrů. Postupně tedy budou zmíněny nejdůležitější faktory s vlivem na tento atribut hypotečních úvěrů. Na závěr se budeme věnovat také ukazateli roční procentní sazby nákladů.

Nákladová náročnost hypotečního úvěru z pohledu dlužníka závisí především na úvěrové úrokové sazbě. Finanční instituce při jejím stanovení tradičně vychází z nákladů na získání požadované sumy prostředků, režijních a jiných provozních nákladů, ziskové přírážky a zejména z *rizik*, které uzavřením daného obchodu podstupují, musí tedy vyhodnotit veškeré relevantní faktory s touto transakcí související. Posouzení rizik probíhá ještě před samotným podpisem úvěrové smlouvy, neboť stanovená úroková sazba již musí být v této smlouvě obsažena. V případě poskytování úvěrových produktů věřitelé čelí kreditnímu, platebnímu, likvidnímu a úrokovému riziku. Pokud se jedná o úvěry v cizí měnách, případně poskytnuté zahraničním subjektům, pak také riziku dané země a riziku měnovému.³²

Dále musí být cenová politika finančních institucí koncipována v kontextu konkurenceschopnosti vůči ostatním účastníkům trhu úvěrových produktů. V následujícím textu se omezíme na problematiku vztahující se k tématu této diplomové práce, a sice hypoteční úvěry v české měně tuzemským fyzickým osobám.

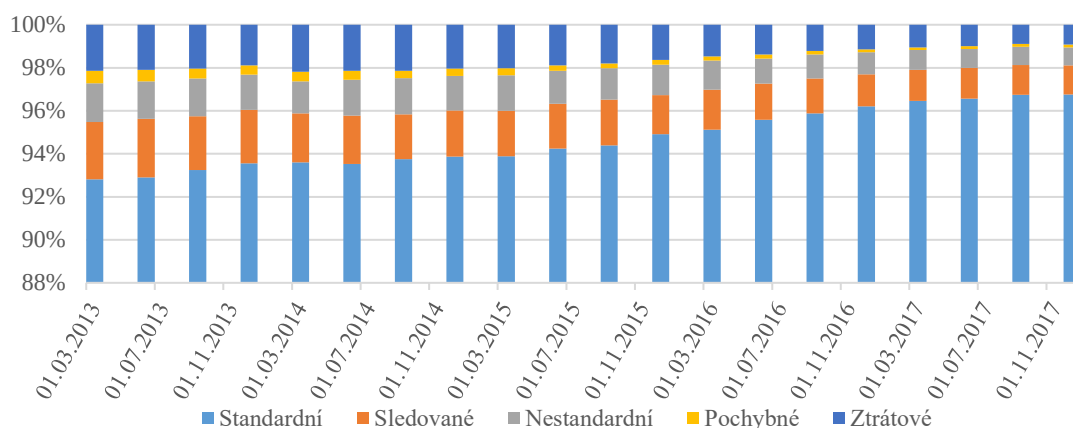
2.1 Kreditní riziko

Nejvýznamnější rizikovou složkou u úvěrových produktů je riziko úvěrové. Jedná se o riziko ztráty věřitele z důvodu (částečného) selhání protistrany dostát svým závazkům vyplývajícím ze smlouvy o úvěru. Kreditní riziko ze své podstaty nemá charakteristiku normálního rozdělení, jelikož z pohledu celého portfolia úvěrů jsou vysoce pravděpodobné malé ztráty, a naopak úrokový zisk vyšší, než předepsané úroky je zcela vyloučen. Naproti tomu, z hlediska jednotlivých úvěrových vztahů, je pravděpodobnost vysokých ztrát významná.

³² MEJSTŘÍK, Michal, PEČENÁ, Magda a TEPLÝ, Petr, Bankovníctví v teorii a praxi = Banking in theory and practice (2014), str. 168-177

Níže, na grafu č. 2, můžeme vidět poměr jednotlivých kategorií hypotečních úvěrů bank z hlediska realizace kreditního rizika. V letech 2013-2017 je možné konstatovat, že vývoj podílu standardních úvěrů vůči ostatním kategoriím probíhal v pozitivním trendu.

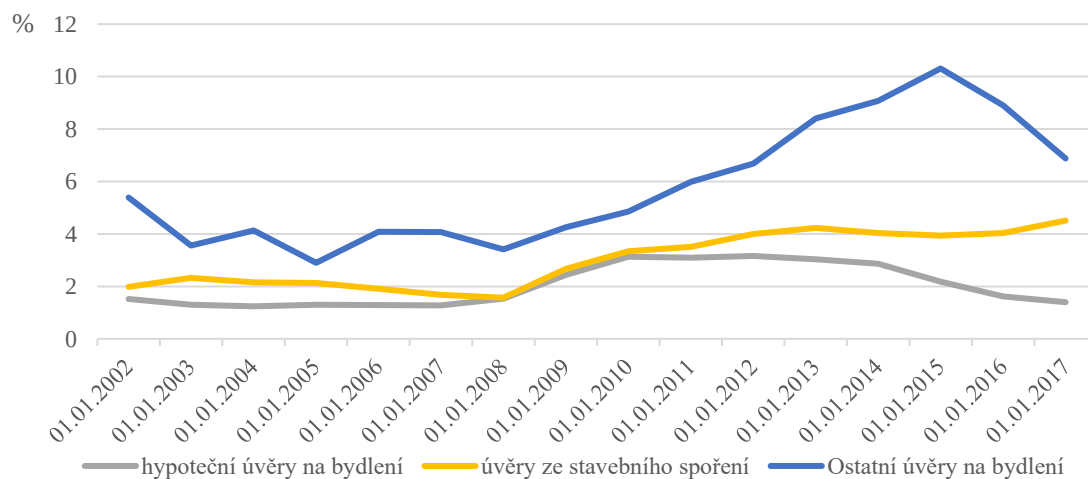
Graf 2: Nesplacené hypoteční úvěry podle jejich výkonnosti³³



Zdroj: ČNB, vlastní zpracování

Následující graf č. 3 dále uvádí srovnání vývoje jednotlivých druhů nevýkonných³⁴ bankovních úvěrů na bydlení domácnostem v ČR. Z uvedeného grafu je patrné, že hypoteční úvěry mají dlouhodobě nejlepší výkonnost.

Graf 3: Podíl jednotlivých druhů nevýkonných úvěrů na bydlení domácnostem na úvěrech celkem



Zdroj: ČNB, vlastní zpracování

³³ Standardní úvěry – méně než 30 dní po splatnosti, neexistují pochybnosti o jejich splacení v plné výši, sledované úvěry – 30-90 dní po splatnosti, splacení v plné výši je vysoce pravděpodobné, nestandardní úvěry – 91-180 dní po splatnosti, splacení v plné výši je nejisté, pochybné úvěry – 181-360 dní po splatnosti, splacení v plné výši je vysoce nepravděpodobné, ztrátové úvěry – více než 360 dní po splatnosti, splacení v plné výši se neočekává

³⁴ Nevýkonné úvěry jsou úvěry nestandardní, pochybné a ztrátové

Kreditní riziko lze dále rozdělit na jednotlivé složky. Ve vztahu k hypotečním úvěrům jsou relevantní zejména jeho následující dvě složky. *Přímé kreditní riziko*, jenž spočívá v (částečném) selhání protistrany, a tedy trvá po celou dobu úvěrového vztahu, přičemž s prodlužující se dobou splatnosti roste i toto riziko. Druhou složkou kreditního rizika je *riziko koncentrace*. Riziko koncentrace vyplývá z nevyhovujícího rozdělení úvěrového portfolia mezi jednotlivé klienty, skupiny ekonomicky propojených subjektů, typy produktů, země či druhy splácení. I tato problematika tedy musí být při nastavování parametrů konkrétní úvěrové smlouvy věřitelem zohledněna. Běžně se finanční instituce, s cílem diverzifikace portfolia úvěrů, řídí interními úvěrovými limity, které ve většině případů odpovídají pravidlům pro úvěrovou angažovanost stanoveným orgány regulace a dohledu.³⁵

Nezbytným předpokladem pro nastavení odpovídajícího úrokového zatížení z hlediska bonity a důvěryhodnosti žadatele je schopnost věřitele získat všechny potřebné právní a finanční informace o daném klientovi a tyto adekvátně vyhodnotit. V praxi jsou pro tyto účely využívány tzv. *skoringové modely*, případně *rating* daného žadatele provedený externím subjektem, přičemž s rostoucí rizikovostí žadatele roste také požadovaná úroková sazba. Existence externího ratingu pro fyzické osoby není typická, dále se tedy touto možností nebudeme zabývat.

Při interním vyhodnocování kreditního rizika potenciálního dlužníka věřitel vychází ze dvou typů údajů, informací od samotných žadatelů a informací od třetích stran. Významným externím zdrojem informací pro věřitele jsou *úvěrové registry*. V případě pozitivní úvěrové historie potenciálního dlužníka dochází k jeho zvýhodnění a může dojít i ke snížení požadované úrokové sazby. V České republice jsou nejpoužívanějšími úvěrovými registry Centrální registr úvěrů, Bankovní registr klientských informací, Nebankovní registr klientských informací a registry sdružení SOLUS.³⁶

2.1.1 Úvěrové registry

Centrální registr úvěrů

Centrální registr úvěrů (CRÚ) je informační systém provozovaný Českou národní bankou s cílem usnadnění řízení kreditního rizika, a tedy zlepšení úrovně stability českého finančního sektoru. Uvedené informace jsou přístupné všem členům CRÚ, jimiž

³⁵ POLOUČEK, Stanislav a kol., Bankovníctví (2006), str. 305-308

³⁶ KALABIS, Zbyněk, Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika (2012), str. 124-128

jsou všechny banky a pobočky zahraničních bank vykonávající svou činnost v České republice, Česká národní banka a další subjekty podle zvláštního zákona. Jelikož ale CRÚ sdružuje údaje o *současném i potenciálním úvěrovém zatížení* pouze fyzických osob podnikatelů a právnických osob kromě bank a poboček zahraničních bank,³⁷ nebudeme se tímto registrem vzhledem k zaměření této diplomové práce dále podrobněji zabývat.

Bankovní registr klientských informací

V případě Bankovního registru klientských informací (BRKI) jde o evidenci *pozitivních i negativních údajů* úvěrové historie klientů bank zapojených do BRKI. Existence tohoto registru je umožněna na základě § 38a zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, jež stanoví, že se banky a pobočky zahraničních bank působící na území České republiky ve jménu obezřetného chování mohou navzájem informovat o bonitě a důvěryhodnosti svých (potenciálních) klientů. Sdílení těchto informací je umožněno i zprostředkovaně třetí právnickou osobou, jestliže na této osobě mají majetkový podíl pouze banky.³⁸ V souladu s tím akciové podíly BRKI vlastní pět zakládajících bank³⁹, provozovatelem tohoto registru je však společnost Czech Banking Credit Bureau, a.s. (CBCB). Uživateli BRKI mohou být všechny banky a pobočky zahraničních bank, které se společností CBCB uzavřely tzv. Smlouvu o účasti na projektu BRKI. V současné době má smluvní vztah s CBCB uzavřeno 25 bankovních institucí.⁴⁰

Stejně jako CRÚ je BRKI aktualizován na měsíční bázi a obsahuje nejen aktuální informace, ale také historické údaje o průběhu již ukončených úvěrových vztahů, a to 4 roky zpětně. V případě neuzavření požadovaného smluvního vztahu mezi bankou a žadatelem, jsou související informace uchovávány jen po dobu 1 roku od podání žádosti klientem. K vyhodnocení, zda banka žádosti klienta vyhoví, však v rámci BRKI nedochází.

BRKI eviduje tyto osobní údaje klientů:

- údaje sloužící k identifikaci klienta,
- informaci, zda mezi klientem a věřitelem došlo či nedošlo k uzavření úvěrového vztahu,

³⁷ ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, Centrální registr úvěrů

³⁸ Zákon č. 21/1992 Sb. (Zákon o bankách)

³⁹ Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a.s., Komerční banka, a.s., MONETA Money Bank, a.s. a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

⁴⁰ CBCB-CZECH BANKING CREDIT BUREAU, Uživatelé Bankovního registru klientských informací

- aktuální, budoucí či potenciální finanční závazky klienta na smluvním základě s věřitelem, jejich plnění a zajištění,
- údaj o případném postoupení pohledávky za klientem a jejím následném plnění,
- další relevantní informace o bonitě a důvěryhodnosti klienta.

Dané informace o klientech jsou pak smluvním uživatelům předávány na vyžádání formou *úvěrových zpráv*. Aby bylo umožněno zpřístupnění uvedených informací také o osobách zastupujících klienta a vlastnících (fyzických osobách) klienta, musí tyto osoby poskytnout souhlas s jejich zpracováním v BRKI. Co se týče údajů o právnických osobách, zde si společnost CBCB, za účelem jejich sdílení, musí vyžádat souhlas těchto osob s prolomením bankovního tajemství.

Nebankovní registr klientských informací

Dalším informačním zdrojem o bonitě, důvěryhodnosti a platební morálce fyzických a právnických osob je Nebankovní registr klientských informací (NRKI). V této evidenci jsou zaznamenávány údaje o klientech členů NRKI, jimiž jsou především úvěrové, leasingové a faktoringové společnosti. Provozovatelem NRKI je sdružení Czech Non-Banking Credit Bureau, z.s.p.o. (CNCB), které je vlastněno sedmi společnostmi⁴¹ působícími v odvětví leasingu a prodeje na splátky.⁴² Uživateli zaznamenávaných informací jsou členové NRKI, kteří se společností CNCB uzavřeli smlouvu o účasti na projektu NRKI, aktuální počet těchto subjektů je 41.⁴³

Podmínky provozování NRKI, jako například typ obsažených údajů, doba jejich uchovávání (s výjimkou neuzavřených smluv, o nichž se údaje v NRKI uchovávají pouze po dobu 6 měsíců), zpřístupňování smluvním uživatelům atd., jsou shodné s pravidly BRKI.⁴⁴

Společnost CNCB však dále může s uživateli NRKI sdílet:

- tzv. *score* – výsledek vyhodnocení evidovaných informací, který je uveden v rámci úvěrových i souhrnných statistických zpráv (viz dále),

⁴¹ ČSOB Leasing, a.s., Home Credit a.s., MONETA Auto, s.r.o., Provident Financial s.r.o., s Autoleasing, a.s., ŠkoFIN s.r.o. a UniCredit Leasing CZ, a.s.

⁴² CNCB-CZECH NON-BANKING CREDIT BUREAU, Nebankovní Registr Klientských Informací

⁴³ CNCB-CZECH NON-BANKING CREDIT BUREAU, Uživatelé Nebankovního registru klientských informací

⁴⁴ CNCB-CZECH NON-BANKING CREDIT BUREAU, Informační memorandum Nebankovního registru klientských informací

- hlášení o *verifikaci dokladu* klienta v souvislosti s jeho důvěryhodností a zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, a to odděleně nebo v rámci úvěrové zprávy,
- *souhrnné statistické zprávy* o bonitě, důvěryhodnosti a platební morálce skupin klientů z hlediska konkrétního produktového trhu, ve vztahu k jednotlivým klientům jsou však anonymní, přičemž tyto zprávy mohou být zpřístupněny také dohledovému a kontrolnímu orgánu pro výkon jeho činností a
- údaje o klientech, jejichž smluvené pohledávky věřitel žádající o informace postoupil či postoupí.

Ačkoliv jsou databáze BRKI a NRKI provozovány odděleně, vzhledem k obdobným cílům jejich existence, je na základě splnění legislativního ustanovení o slučitelnosti účelů ve smyslu znění nařízení o ochraně osobních údajů, umožněna vzájemná výměna informací mezi oběma registry. Při splnění všech dalších požadavků příslušných zákonů jsou tedy uživatelům BRKI i NRKI předávány informace z obou evidencí.

Registry sdružení SOLUS

Databáze s cílem přispět k odpovědnému úvěrování, prevence výskytu problematických dlužníků, zlepšení vymahatelnosti závazků po splatnosti a minimalizace finančních ztrát věřitelů vznikly také z iniciativy *Sdružení na ochranu leasingu a úvěrů spotřebitelům* (SOLUS). Členy tohoto sdružení jsou jak bankovní instituce, tak nebankovní společnosti například z oblastí telekomunikačních služeb, distribuce energií, či poskytovatelé P2P půjček.⁴⁵

Seznam registrů, které SOLUS provozuje je následující:⁴⁶

- a) *Registr fyzických osob (FO)* – první registr obsahuje identifikační údaje klienta (FO) a informace o smlouvě, která jím byla porušena tak, že je vůči němu evidována pohledávka po splatnosti minimálně ve výši dvou splátek nebo

⁴⁵ SOLUS, ZÁJMOVÉ SDRUŽENÍ PRÁVNICKÝCH OSOB, O sdružení SOLUS

⁴⁶ SOLUS, ZÁJMOVÉ SDRUŽENÍ PRÁVNICKÝCH OSOB, Přehled registrů

jakákoliv pohledávka více než 30 dní po splatnosti a také údaje o jeho následné platební morálce,⁴⁷

- b) *Registr podnikatelů a právnických osob* – druhý registr se od předchozího liší pouze zaznamenávanými dlužníky, v tomto případě jsou předmětem evidence podnikající fyzické osoby a právnické osoby,
- c) *Pozitivní registr* – informace v tomto registru, jak již název napovídá, zahrnují také pozitivní zkušenosti s dlužníky členských společností sdružení, konkrétně se jedná o tyto údaje:
 - identifikační údaje klienta,
 - informace o uzavření či neuzavření klientem požadované smlouvy,
 - finanční závazky klienta, které již existují, budou nebo by mohly existovat a o informace jejich plnění,
 - údaje o zajištění výše uvedených závazků,
 - další informace relevantní z hlediska bonity, důvěryhodnosti a platební morálky klienta,
 - statistické vyhodnocení klienta ve formě čísla v rozmezí 0-1000, které představuje vzdálenost od zcela nepřijatelného klienta z pohledu jeho bonity a důvěryhodnosti, jež je vyjádřen hodnotou 0,
 - informaci, zda se některý ze členů sdružení SOLUS dotazoval na evidované údaje o daném klientovi.

Třetím registrem, jež SOLUS spravuje, je *Registr třetích stran*. Jeho obsah (identifikační údaje smluvních partnerů členů SOLUS jako jsou zprostředkovatelé, dealeři, subdealeři atp. a údaje o porušení jejich smluvních povinností)⁴⁸ však z hlediska tématu této diplomové práce není relevantní, a proto se mu nebudeme více věnovat.

SOLUS provozuje také dva tzv. pomocné registry. Prvním z nich je *Registr neplatných dokladů*. Tento registr se zakládá na datech oficiální databáze Neplatné doklady, jejímž provozovatelem je Ministerstvo vnitra ČR, avšak navíc umožňuje zadávání odcizených dokladů on-line také samotnými občany či na jejich žádost členy sdružení SOLUS. *Insolvenční registr* je druhou pomocnou evidencí, přičemž tato

⁴⁷ SOLUS, ZÁJMOVÉ SDRUŽENÍ PRÁVNICKÝCH OSOB, Poučení o Registru FO, Registru IČ a Registru POR

⁴⁸ SOLUS, ZÁJMOVÉ SDRUŽENÍ PRÁVNICKÝCH OSOB, Poučení o Registru třetích stran sdružení SOLUS

databáze vychází z údajů Insolvenčního rejstříku Ministerstva spravedlnosti ČR. Nadto pak nabízí široký výběr možností interakce s informacemi obsaženými v tomto registru (např. ověření existence klienta, zadávání různých hromadných dotazů na klienty či další konfigurovatelné aplikace).

2.1.2 Skoringové modely

Jak již bylo řečeno, pro účely hodnocení *bonity* žadatelů o úvěr si věřitelské instituce vyvíjejí *bodovací (skoringové) modely*. Tyto se většinou zakládají na statistické analýze dat minulých a stávajících klientů. Princip poté spočívá v aplikaci jednotlivých kritérií modelu na konkrétního klienta a následném přiřazení váhy jejich významnosti v rámci celkového hodnocení. Typickými hodnoticími parametry jsou věk, pohlaví, rodinný stav, počet dětí, délka pracovní smlouvy u stávajícího zaměstnavatele, výše příjmů, úvěrová historie a doba trvání klientského vztahu s potenciálním věřitelem.⁴⁹ Zajišťovací nástroje úvěrů bývají pouze doplňujícím faktorem s vlivem na kvalitu daných úvěrových vztahů. Jejich zohlednění probíhá během rozhodovací fáze o poskytnutí úvěru, na průběh skoringového procesu však dopad nemají.⁵⁰

Výsledkem procesu bodovací analýzy žadatele je jeho zařazení do odpovídající skupiny klientů, která je charakterizována určitou očekávanou pravděpodobností selhání plnit řádně a včas své závazky. Vymezení jednotlivých kategorií a následné přiřazení této pravděpodobnosti je pak otázkou vnitřního nastavení procesu řízení rizik každé finanční instituce.

Pozitivním vyhodnocením, a tedy poskytnutím požadovaných prostředků však sledování výše zmíněných parametrů nekončí. V průběhu doby splatnosti totiž pokračuje *nepřetržitý monitoring* dlužníkovy aktuální majetkové situace za účelem identifikace případných změn s potenciálně negativním dopadem na platební morálku klienta.

2.2 Doba splatnosti

Dalším faktorem působícím na konečnou výši požadované úrokové sazby je doba splatnosti daného hypotečního úvěru. Díky tomu, že struktura úrokových sazeb je obvykle, v důsledku očekávání účastníků trhu, preference likvidity a segmentace trhu, rostoucí, zápůjční úroková sazba se s prodlužující se dobou splatnosti zvyšuje. Pokud se

⁴⁹ JÍLEK, Josef, Finanční trhy a investování (2009), str. 234-236

⁵⁰ PŮLPÁNOVÁ, Stanislava, Komerční bankovníctví v České republice (2007), str. 290-292

však nacházíme v období vysokých úrokových sazeb, přičemž se očekává jejich snížení, což je typické pro závěrečnou fázi období expanze hospodářského cyklu, pak mívá *výnosová křivka* klesající (inverzní) průběh. Dlouhodobější úvěry jsou tedy z hlediska úrokové sazby v tomto okamžiku výhodnější než krátkodobé.⁵¹

Druhou charakteristikou výnosové křivky je její sklon. Sklon výnosové křivky ztělesňuje očekávání účastníků trhu ohledně budoucí inflace a vývoje úrokových sazeb. Inflační očekávání subjektů zase souvisí s monetární politikou dané země, kdy se očekávání restriktivní monetární politiky odráží v nízké úrovni očekávané inflace a naopak.

2.3 Nabídka a poptávka po penězích

Stanovení úrokové sazby z hypotečního úvěru dále souvisí s cenou zdrojů, za kterou finanční instituce požadované prostředky získala. V případě „pravých“ hypotečních úvěrů je tato cena odvozována z parametrů emise příslušných hypotečních zástavních listů. Nízká nákladová náročnost tohoto způsobu financování je pak dána výše zmiňovanou minimální rizikovostí těchto cenných papírů (viz podkapitolu 1.2).

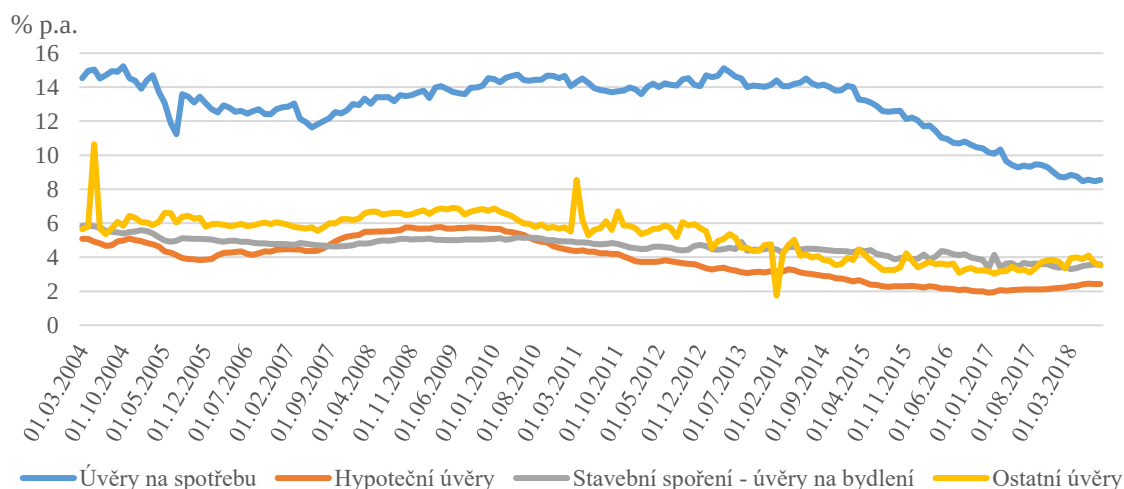
Pokud však poskytovatelem úvěru není hypoteční banka, relevantní cenou financujících zdrojů může být úroková sazba z ostatních druhů dluhopisů, případně mezibankovní úroková sazba. Sazba, za kterou si mezi sebou půjčují banky v České republice se nazývá PRIBOR a velmi často bývá právě tou referenční sazbou, ze které se vychází v případě aplikace modelu proměnlivého úročení hypotečního úvěru (viz podkapitolu 1.1.1).

2.4 Druh a kvalita zastavené nemovitosti

Dalším parametrem úvěru ovlivňujícím hodnotu úrokové sazby je existence zajištění. Díky zástavnímu právu k nemovitosti, které je u hypotečních úvěrů požadováno zákonem, jsou obecně úrokové sazby z těchto úvěrů nižší než u alternativních variant financování, což dokládá graf č. 4.

⁵¹ POLOUČEK, Stanislav a kol., Peníze, banky, finanční trhy (2009), str. 97-142

Graf 4: Úrokové sazby obyvatelstvu na nově uzavřené obchody



Zdroj: ČNB, vlastní zpracování

S faktorem zajištění však nepochybně souvisí úroveň legislativního prostředí a rychlost právních procesů v dané zemi. Mělo by být zajištěno, že v situaci selhání dlužníka bude mít věřitel šanci zástavní právo efektivně uplatnit. Z důvodu eliminace potenciálních komplikací s využitím zástavního práva tedy věřitelské instituce obvykle vyžadují umístění nemovitosti na území domovského státu, ačkoliv ze zákona se zastavená nemovitost může nacházet v kterékoliv zemi v rámci Evropského hospodářského prostoru.

Zásadní, v souvislosti se zajištěním hypotéky, je nejen samotná existence zajišťovacího nástroje, ale také aktivum, na které se vztahuje. Pro případ selhání dlužníka, tak při stanovení hodnoty úrokové sazby věřitelé pečlivě vyhodnocují rovněž druh a kvalitu zastavené nemovitosti.

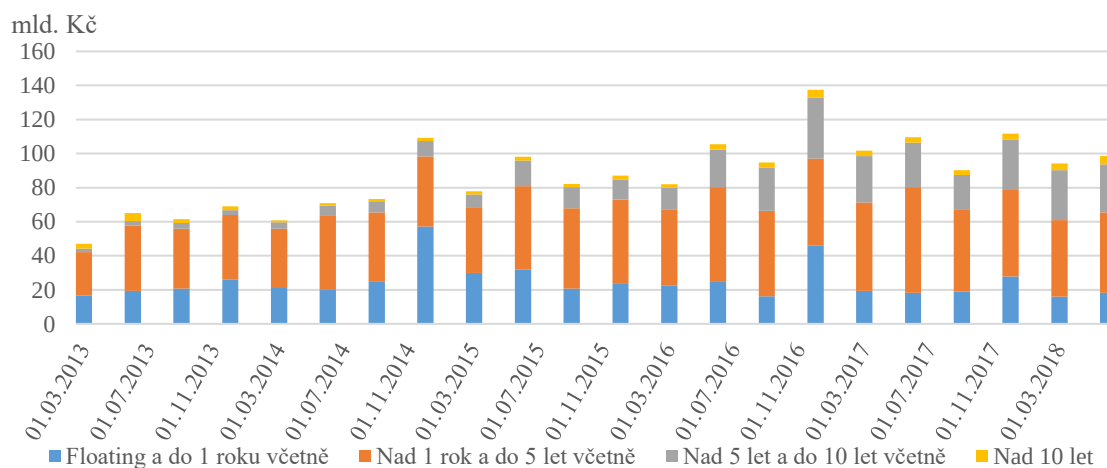
2.5 Typ úročení

Také jednotlivé typy úročení popsané v podkapitole 1.1.1 mají vliv na konečnou výši clientské úrokové sazby. Zvolený model úročení hypotečního úvěru totiž bezprostředně souvisí s úrokovým rizikem. *Úrokové riziko* vyplývá z nejistoty ohledně budoucího vývoje úrokových sazeb a jejich volatility. K eliminaci tohoto rizika vůči tržnímu vývoji dochází při aplikaci proměnlivého úročení hypotéky. Obě smluvní strany jsou v tomto případě chráněny proti nepříznivému vývoji tržních úrokových sazeb, zároveň ale také dojde k vyloučení realizace zisku za příznivé budoucí situace na trhu.

Z toho vyplývá, že kratší doba fixace úrokové sazby je obecně pro klienty výhodnější, jelikož v ní obsažená riziková premie za úrokové riziko bude nižší než u delších časových intervalů fixace úrokové sazby.⁵² Nevýhodou tohoto modelu je však nejistota ohledně výše budoucích splátek.

Výběr konkrétního typu úročení a v případě pevného úročení také délky fixace klienty v praxi znázorňuje níže uvedený graf č. 5. V souladu s výše řečeným, většina volí buď model proměnlivého úročení (floating), nebo délku fixace do 5 let včetně. V poslední době však s poklesem úrokových sazeb roste podíl hypotečních úvěrů i s delší dobou fixace.

Graf 5: Nově poskytnuté hypoteční úvěry podle doby fixace úrokové sazby



Zdroj: ČNB, vlastní zpracování

2.6 Výše úvěru

I objem požadovaných prostředků determinuje výši úrokové sazby z úvěru. Na jedné straně bývá stanovena minimální částka hypotečního úvěru, od které jsou věřitelské instituce ochotny prostředky půjčovat za nejnižší úrokové sazby. Na druhé straně, stejně jako při uložení vyšších částek, mohou být i na vyšší hypoteční úvěry aplikovány vyšší úrokové sazby. Současné ale náklady na úvěrový proces zůstávají při různých objemech úvěrů konstantní, pokud je tedy vyjádříme poměrově vzhledem k výši úvěru, s růstem požadované částky se pro věřitele z tohoto hlediska vyšší úvěry stávají levnějšími. Tato skutečnost pak může působit naopak ve směru snížení úvěrové úrokové sazby u vyšších úvěrů.⁵³

⁵² JÍLEK, Josef, Finanční trhy a investování (2009), str. 252-261

⁵³ POLOUČEK, Stanislav a kol., Peníze, banky, finanční trhy (2009), str. 129

2.7 Riziko likvidity

Likviditní riziko finanční instituce spočívá v situaci, kdy není schopna dostát svým aktuálně splatným závazkům nebo financovat svá aktiva. Riziko likvidity lze dále členit na dvě složky, riziko cash-flow a riziko tržní likvidity. *Riziko cash-flow* přímo souvisí s úvěrovým rizikem, neboť jeho příčinou je výpadek očekávaného přítoku finančních prostředků od dlužníků věřiteli. *Riziko tržní likvidity* pak pramení z neschopnosti finanční instituce obstarat si zdroje prostřednictvím peněžního trhu.⁵⁴

Realizace likviditního rizika pak finanční instituci vyvolává dodatečné náklady. Z hlediska zaměření této diplomové práce jsou relevantní zejména náklady rizika cash-flow. Jsou to zejména náklady na získání dodatečných zdrojů a případný diskont při nutnosti náhlého prodeje zastavených nemovitostí. Riziko likvidity pak bývá řízeno pomocí kontinuálního monitoringu likvidní pozice, projekce peněžních toků a stanovení limitů různých ukazatelů likvidity. Pro český bankovní systém je však dlouhodobě charakteristický přebytek likvidity, rizikové přírážky z titulu likviditního rizika tedy zřejmě nebudou významné.

2.9 Účel úvěru

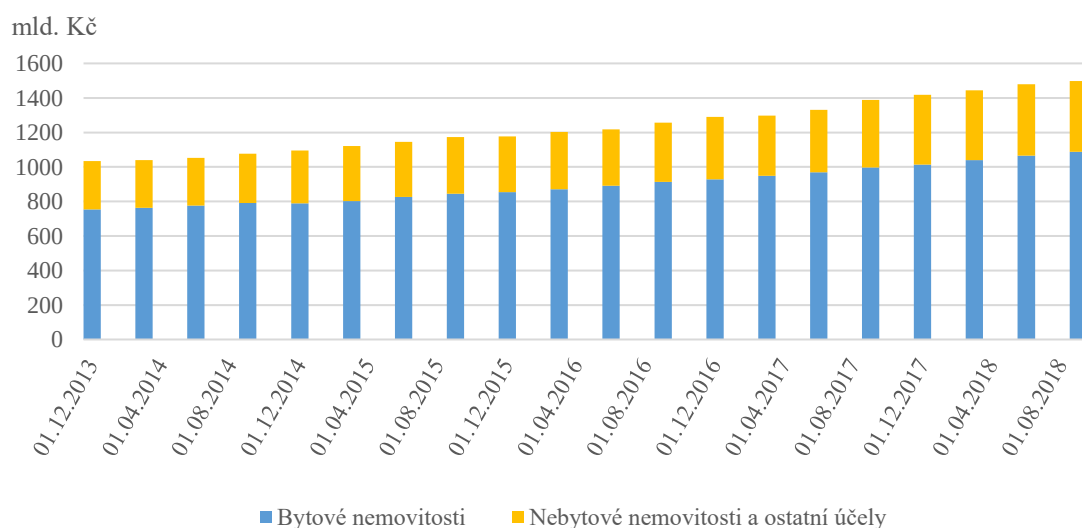
Dalším z faktorů s vlivem na stanovení výše úrokové sazby je účel úvěru. V případě účelových úvěrů bývají sazby oproti neúčelovým (viz podkapitulu 1.1.1) nižší. V rámci účelových úvěrů jsou pak typicky nejlevnější hypotéky za účelem financování vlastního bydlení, o něco dražší bývají hypoteční úvěry na pořízení nemovitosti k pronájmu. Stanovování výše úrokové sazby zde souvisí se silou motivace dlužníka řádně a včas splácet své závazky.⁵⁵

Reálné rozdělení hypotečních úvěrů podle jejich účelu zobrazuje graf č. 6. Je vidět, že více než 70 % hypoték je uzavíráno na bytové nemovitosti, zbylé úvěry pak na nebytové nemovitosti a ostatní účely.

⁵⁴ PŮLPÁNOVÁ, Stanislava, Komerční bankovníctví v České republice (2007), str. 188-190

⁵⁵ SYROVÝ, Petr, Financování vlastního bydlení (2009), str. 31

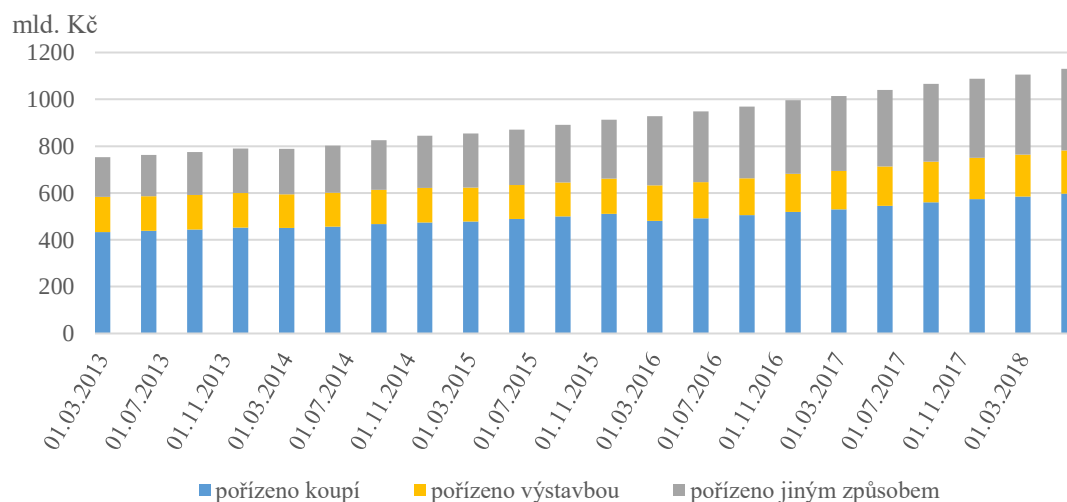
Graf 6: Nesplacené hypoteční úvěry podle účelu



Zdroj: ČNB, vlastní zpracování

Podle následujícího grafu č. 7 je dále patrné, že prostředky z hypotečních úvěrů na bytové nemovitosti jsou ve většině případů využity na jejich koupi, méně na výstavbu a v poslední době je kolem 30 % bytových nemovitostí pořízeno jiným způsobem.

Graf 7: Nesplacené hypoteční úvěry na bytové nemovitosti podle způsobu jejich pořízení



Zdroj: ČNB, vlastní zpracování

2.10 Výše zajištění

Vliv na nákladovost hypotečního úvěru má také poměr výše vypůjčených prostředků vzhledem k hodnotě zajištění. Tento podíl je reprezentován ukazatelem *loan to value (LTV)*. Z důvodu vyšší rizikovosti pro věřitele, např. v důsledku poklesu cen

na trhu nemovitostí, s růstem podílu LTV roste také požadovaná úroková sazba.⁵⁶ Přímou závislost mezi těmito faktory potvrzuje nabídka úrokových sazeb v závislosti na výši LTV například od UniCredit Bank uvedená v tabulce č. 1 níže. Dále je z tohoto konkrétního příkladu patrné dříve zmiňované (viz podkapitolu 2.9) vyšší úročení neúčelových hypotečních úvěrů oproti účelovým.

Tabulka 1: Úrokové sazby hypotečních úvěrů podle účelovosti, výše LTV a doby fixace

Fixní období (v letech)	Účelová hypotéka (LTV do 80 %)	Účelová hypotéka (LTV 81-90 %)	Neúčelová hypotéka
1	od 2,89 % p.a.	od 3,89 % p.a.	od 3,99 % p.a.
2	od 2,89 % p.a.	od 3,89 % p.a.	od 3,99 % p.a.
3	od 2,89 % p.a.	od 3,89 % p.a.	od 3,99 % p.a.
4	od 2,89 % p.a.	od 3,89 % p.a.	od 3,99 % p.a.
5	od 2,89 % p.a.	od 3,89 % p.a.	od 3,99 % p.a.
6	od 2,89 % p.a.	od 3,89 % p.a.	od 3,99 % p.a.
7	od 2,89 % p.a.	od 3,89 % p.a.	od 3,99 % p.a.
8	od 2,89 % p.a.	od 3,89 % p.a.	od 3,99 % p.a.
9	od 2,89 % p.a.	od 3,89 % p.a.	od 3,99 % p.a.
10	od 2,89 % p.a.	od 3,89 % p.a.	od 3,99 % p.a.

Zdroj: UniCredit Bank, vlastní zpracování

2.11 Roční procentní sazba nákladů

Nákladovost úvěrů ovšem nezávisí jen na stanovené úrokové sazbě. Dlužníci totiž v souvislosti s úvěry čelí dalším výdajům, nejčastěji v podobě různých provizí, premií, daní či poplatků. Pro určení celkové nákladovosti hypotečního úvěru, je tedy nutno použít ukazatel, který v sobě vedle úrokové sazby zahrnuje veškeré další náklady s úvěrem spojené. Takovým indikátorem je například *roční procentní sazba nákladů (RPSN)*. Roční procentní sazba nákladů je definována jako procentní podíl z dlužné částky, který je dlužník povinen uhradit věřiteli během 1 roku v souvislosti s daným úvěrem.⁵⁷

⁵⁶ SYROVÝ, Petr, *Financování vlastního bydlení* (2009), str. 32-33

⁵⁷ RADOVÁ, J., DVORÁK, P. a MÁLEK, J., *Finanční matematika pro každého* (2009), str. 182-185

Matematické vyjádření ukazatele RPSN je pak dle zákona č. 257/2016 Sb. následující:

$$\sum_{k=1}^m \frac{C_k}{(1+X)^{t_k}} = \sum_{l=1}^{m'} \frac{D_l}{(1+X)^{s_l}}$$

kde: X je roční procentní sazba nákladů,

k je pořadové číslo úvěru jedné osobě,

m je číslo posledního úvěru,

C_k je výše úvěru číslo k ,

t_k je interval mezi datem prvního a každého následujícího úvěru v letech,

l je číslo splátky jistiny nebo nákladů,

m' je číslo poslední splátky jistiny nebo nákladů,

D_l je výše splátky jistiny nebo nákladů číslo l ,

s_l je interval mezi datem prvního úvěru a datem každé splátky jistiny nebo nákladů v letech.

Celkovými náklady, které pak musí být v souladu s uvedeným zákonem při výpočtu RPSN a jeho následném zveřejnění dle uvedené rovnice uvažovány, jsou „veškeré náklady včetně úroků, provizí, daní, poplatků nebo jiných obdobných peněžitých plnění a veškerých dalších plateb, které spotřebitel musí zaplatit v souvislosti se spotřebitelským úvěrem a které jsou poskytovateli známy, s výjimkou nákladů na notáře“.⁵⁸ Dále výše zmíněné ustanovení výslovně uvádí nutnost zahrnutí výloh ve spojitosti s oceněním nemovitosti a výdajů na doplňkové služby (například pojištění), pokud jsou pro získání úvěru za nabízených podmínek nezbytné.

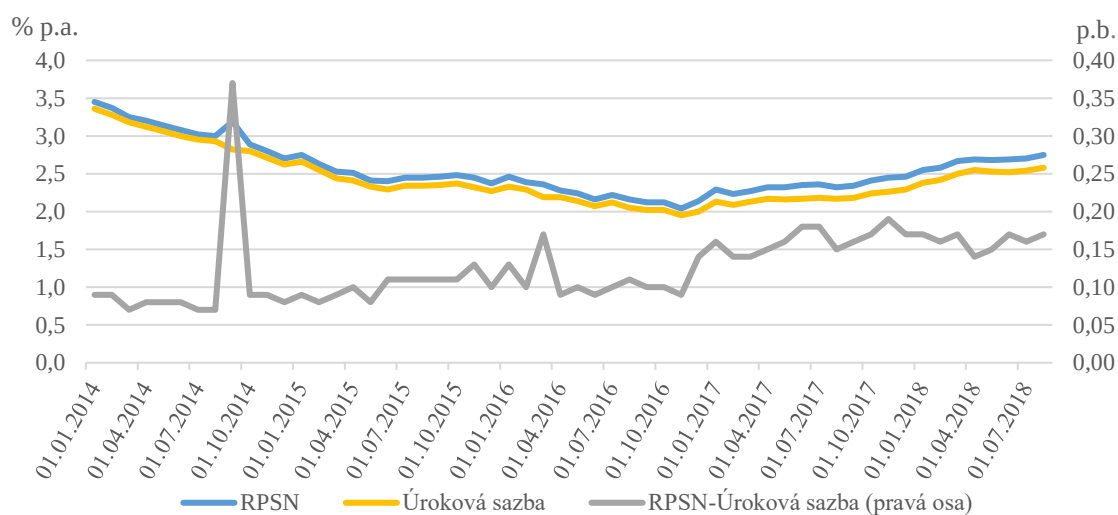
Pro účely výpočtu se ze zákona naopak nezahrnují náklady splatné v důsledku porušení smlouvy o úvěru ze strany dlužníka a další náklady (kromě kupní ceny), které vzniknou při koupi zboží či poskytnutí služby bez ohledu na to, jestli je obchod uskutečněn s využitím úvěru či nikoliv. Příkladem těchto nákladů jsou zejména správní poplatky v souvislosti se zapsáním vlastnického práva do katastru nemovitostí. Také náklady na zřízení a/nebo vedení účtu pro evidenci transakcí, náklady související s užíváním platebních prostředků pro uskutečnění těchto transakcí a další náklady platebních transakcí se ze zákona pro účely výpočtu RPSN neuvažují, pokud byly

⁵⁸ Zákon č. 257/2019 Sb. (Zákon o spotřebitelském úvěru)

ve smlouvě o úvěru nebo jiné již existující smlouvě s daným klientem uvedeny odděleně. V praxi však dlužníci musí uhradit i tyto náklady, jejich platby tak nákladovost úvěru také zvyšují.

Z výše uvedené rovnice dále vyplývá, že se při výpočtu daného ukazatele zohledňuje nejen částka všech povinných plateb, ale také termíny, kdy k těmto platbám dochází. Díky respektování časové hodnoty peněz tedy lze toto číslo považovat za přesné vyjádření celkové nákladovosti úvěru. Srovnání výše RPSN vůči úrokové sazbě u nových úvěrů na bydlení poskytnutých bankami (bez stavebních spořitelen) obyvatelstvu za účelem nákupu bytových nemovitostí zachycuje graf č. 8. Průměrný rozdíl mezi sledovanými sazbami během daného období činil 0,126 p.b., minimální hodnota odchylky se rovnala 0,07 p.b. (v březnu, červenci a srpnu roku 2014) a maximální rozdíl dosáhl hodnoty 0,37 p.b. (v září roku 2014).

Graf 8: Úroková sazba p.a., RPSN a jejich rozdíl u nových úvěrů obyvatelstvu na nákup bytových nemovitostí



Zdroj: ČNB, vlastní zpracování

3 Hypoteční trh v ČR

Třetí kapitola této diplomové práce se zabývá českým hypotečním trhem. V úvodu stručně pojednáme o jeho historickém vývoji až po pohled na současnou situaci na tomto trhu. Hlavní pozornost pak bude věnována nejprve nedávným legislativním změnám, konkrétně novelizaci zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru a jejím dopadům. Poté se rovněž zaměříme na účel a dynamiku vyvolanou úvěrovými limity stanovenými Českou národní bankou.

3.1 Historický vývoj hypotečního trhu

Ačkoliv půjčky, které měly podstatu hypotečního úvěru, se na českém území datují již od 18. století, za první hypoteční banku na našem území je považována Hypoteční banka Království českého založená v roce 1865. Události následujících let však měly na český hypoteční trh zničující dopad.⁵⁹ Po dvou světových válkách a zejména období Protektorátu vyústily porevoluční snahy o oživení hypotečního úvěrování v roce 1990 ve formulaci zákona o dluhopisech. Přestože tento zákon definoval jak hypoteční zástavní listy, tak hypoteční úvěr, což mělo znovu umožnit rozvoj hypotečního bankovníctví, žádná z bank hypoteční úvěry až do poloviny roku 1995 neposkytovala. Příčinou byla nedostatečná legislativní úprava v dalších oblastech, které s hypotečními produkty nezbytně souvisí.⁶⁰

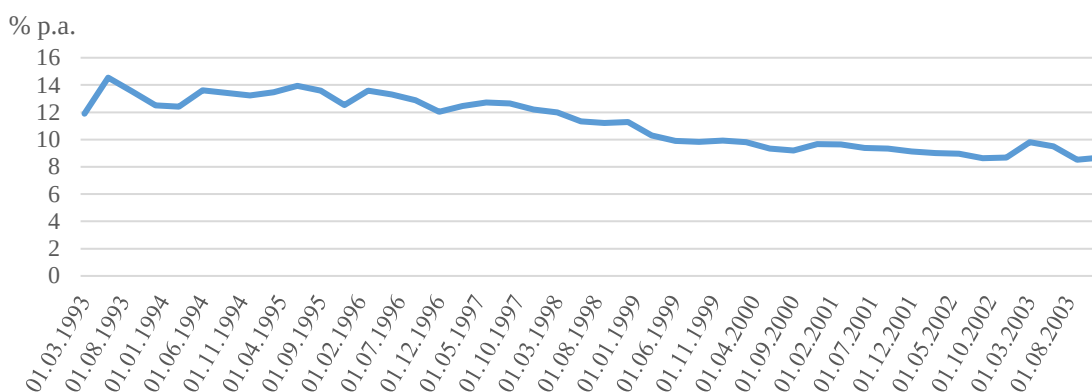
Jednou z těchto oblastí byla problematika zástavního práva. Nevhodně upravené byly především podmínky vzniku zástavního práva v souvislosti s vydáním hypotečních zástavních listů. Problematická byla také ustanovení ohledně realizace zástavního práva. Praktickou překážkou hypotečního úvěrování byl nedostatečný stupeň rozvoje kapitálového trhu, což podstatným způsobem komplikovalo proces emise hypotečních zástavních listů. Dalším faktorem byla absence jakékoliv formy podpory ze strany státu. To, v kontextu tehdejších vysokých tržních úrokových sazeb (graf č. 9), činilo hypoteční úvěry reálně nedosažitelnými.⁶¹

⁵⁹ PARTNERS FINANCIAL SERVICES, A.S., Historie hypotečních úvěrů

⁶⁰ POLOUČEK, Stanislav a kol., Bankovníctví (2006), str. 381

⁶¹ DVORÁK, Petr, Bankovníctví pro bankéře a klienty (2005), str. 126

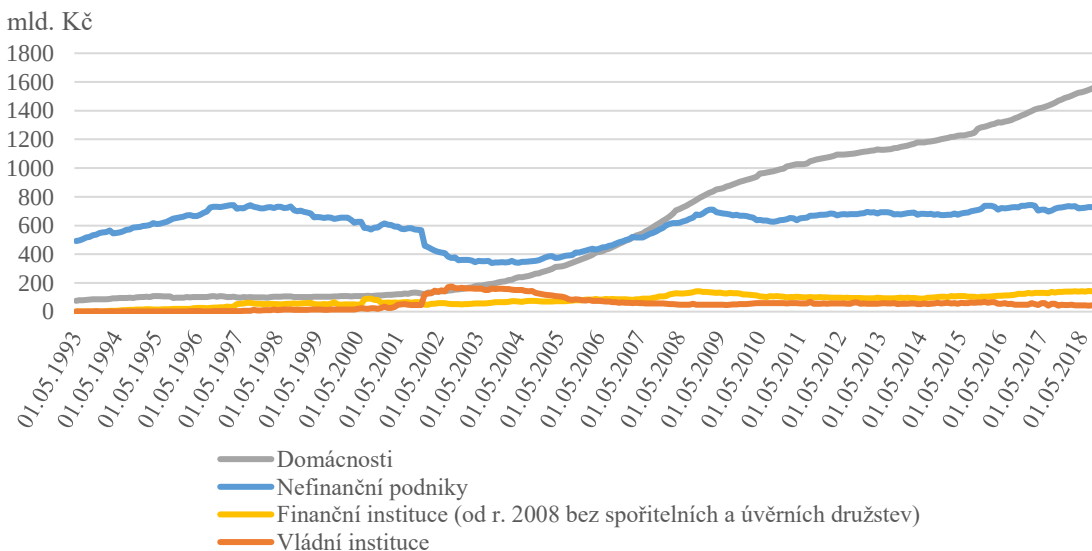
Graf 9: Úrokové sazby na nově čerpané klientské úvěry pro domácnosti-obyvatelstvo v letech 1993-2003



Zdroj: ČNB, vlastní zpracování

Hypoteční produkty se tak reálně začaly vyskytovat až v roce 1995, kdy 1.7.1995 v platnost vstoupila novelizace pěti zákonů,⁶² která na výše uvedené nedostatky předchozích právních úprav reagovala, avšak k vyřešení všech problémů ani tak nedošlo. V této době byly hypotéky poskytovány hlavně nefinančním podnikům (graf č. 10), jelikož vůči domácnostem byly banky velmi konzervativní. Na hypoteční úvěry tedy dosáhly pouze vysokopříjmové domácnosti, které tvořily jen malý zlomek obyvatelstva.⁶³

Graf 10: Klientské úvěry podle sektorového hlediska



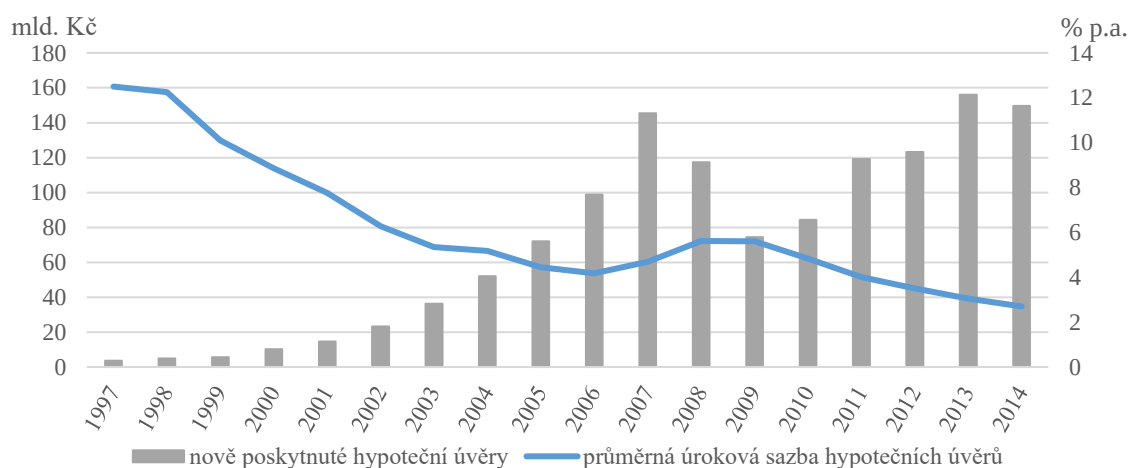
Zdroj: ČNB, vlastní zpracování

⁶² Zákon č. 84/1995 Sb. (Zákon, kterým se mění a doplňuje zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů)

⁶³ JÍLEK, Josef, Finanční trhy a investování (2009), str. 510

Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů bankami v ČR od roku 1997 pak znázorňuje níže uvedený graf č. 11. Jak vidíme, suma nově uzavřených hypoték, zejména díky poklesu tržních úrokových sazeb, začala růst až po roce 2001.⁶⁴ Během následujících pěti let český hypoteční trh rostl o několik desítek procent ročně. Dalším charakteristickým rysem tohoto období je silící konkurenční prostředí a výrazná produktová inovace. Například v důsledku novelizace zákona o dluhopisech mohou být od roku 2004 poskytovány hypoteční úvěry neúčelové (viz podkapitolu 1.1.1). Růst objemu uzavřených hypoték nastal také díky přípravě celonárodní databáze dlužníků a úpravě legislativy v oblasti vymahatelnosti práva a procesu exekucí. Věřitelé tak mohli uvolnit podmínky hypotečního úvěrování, což vedlo ke zvýšení dostupnosti úvěrů klientům.⁶⁵

Graf 11: Vývoj objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů a jejich průměrné úrokové sazby v letech 1997-2014



Zdroj: Hypoteční banka, Hypoindex.cz, GOLEM FINANCE, ČNB, vlastní zpracování

Dále na tomto grafu můžeme vidět, že v letech 2006 a 2007 hypoteční boom pokračoval ještě rychlejším tempem. Tento vývoj byl podporován hlavně ekonomickým růstem, do té doby nejnižšími úrokovými sazbami od počátku hypotečního úvěrování, ochotou věřitelů podstoupit větší riziko, vznikem hypoték bez dokazování příjmů (viz podkapitolu 1.1.1) a snadnou dostupností úvěrů i pro cizince atd.⁶⁶

Útlum hypotečního úvěrování nastává ve druhé polovině roku 2008 v důsledku globální finanční krize. Věřitelské instituce na tento vývoj reagovaly velmi striktními

⁶⁴ POLOUČEK, Stanislav a kol., Peníze, banky, finanční trhy (2009), str. 291

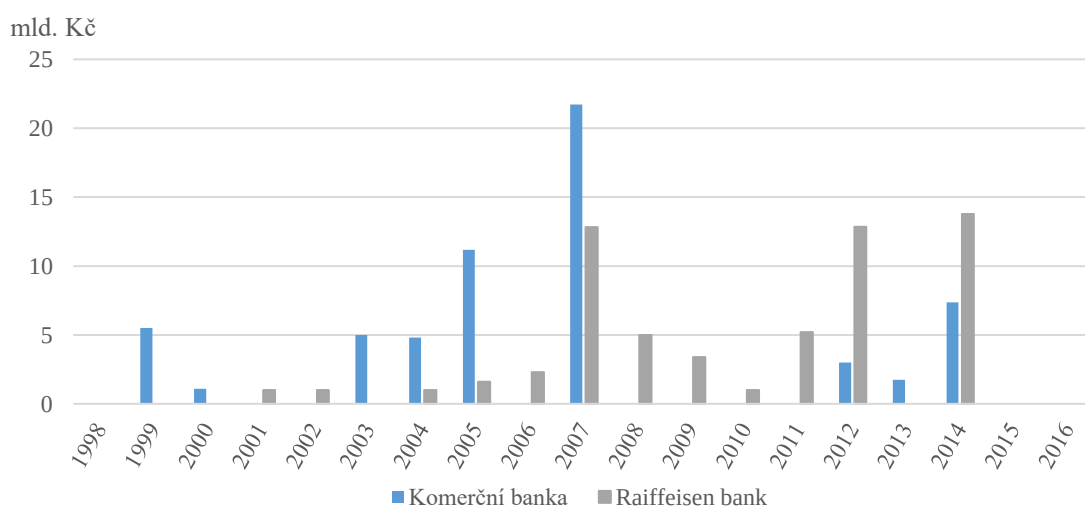
⁶⁵ HYPOINDEX.CZ, GOLEM FINANCE S.R.O., Hypotéky po 15 letech: Síla inovace

⁶⁶ HYPOINDEX.CZ, GOLEM FINANCE S.R.O., Hypotéky po 15 letech: Desáté narozeniny a období hypotečního boomu

opatřeními jako například pozastavením financování developerských projektů, velkým omezením, případně úplným zrušením poskytování hypoték ve výši 100 a více procent LTV a dalších rizikových variant hypotečních úvěrů (bez dokazování příjmů, úvěry cizincům atd.), zpřísněním procesu schvalování úvěrů a oceňování nemovitostí.

V roce 2008 došlo k poklesu nejen objemu nových hypotečních úvěrů, ale i objemu emitovaných hypotečních zástavních listů. Minimalizace emisí těchto cenných papírů však souvisela také s daňovou reformou na začátku roku 2008. Jedním z důsledků této reformy totiž bylo ukončení daňového zvýhodnění úrokových výnosů z nově vydaných hypotečních zástavních listů. Jelikož se tedy banky snažily zabezpečit si dostatek zdrojů pro financování hypotečních úvěrů ještě za starých podmínek, rok 2007 byl naopak, co se týče objemu emitovaných hypotečních zástavních listů, rekordním.⁶⁷ Daný vývoj je reprezentován na příkladu emisí hypotečních zástavních listů Komerční banky a Raiffeisenbank na následujícím grafu č. 12.

Graf 12: Objem emitovaných hypotečních zástavních listů vybranými bankami v letech 1998-2016



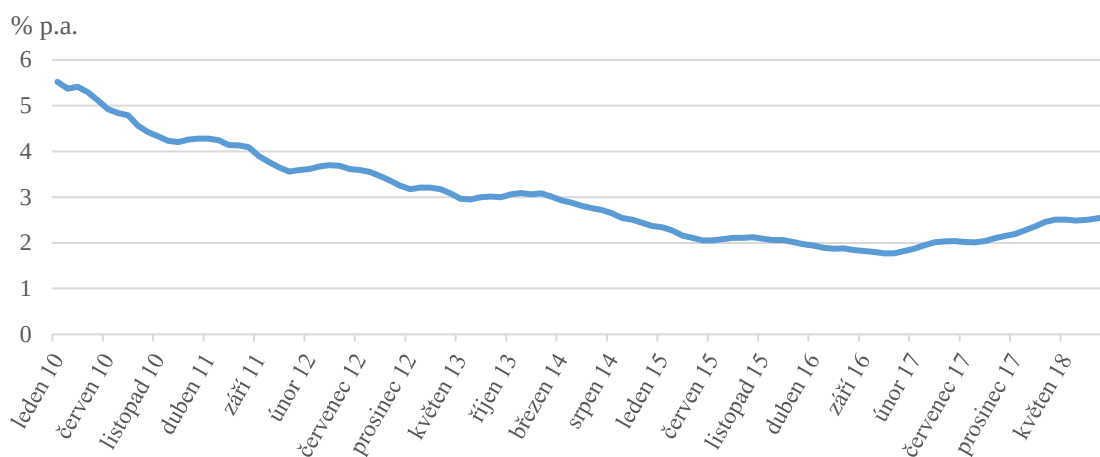
Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, vlastní zpracování

Oživení českého hypotečního trhu nastává znovu od roku 2010. V průběhu dalších pěti let hlavně díky klesajícímu trendu úrokových sazeb, návratu k uvolněnějším podmínkám pro získání hypotečního úvěru a celkovému hospodářskému růstu se objem poskytnutých hypoték opět zvyšuje. Níže uvedený graf č. 13 zachycuje vývoj ukazatele

⁶⁷ POLOUČEK, Stanislav a kol., Peníze, banky, finanční trhy (2009), str. 176

průměrné úrokové sazby FINCENTRUM HYPOINDEX⁶⁸ během tohoto období, přičemž v listopadu a prosinci roku 2016 bylo dosaženo jejího historického minima na úrovni 1,77 % p.a.

Graf 13: Vývoj průměrné úrokové sazby FINCENTRUM HYPOINDEX v letech 2010-2018



Zdroj: Fincentrum a.s., vlastní zpracování

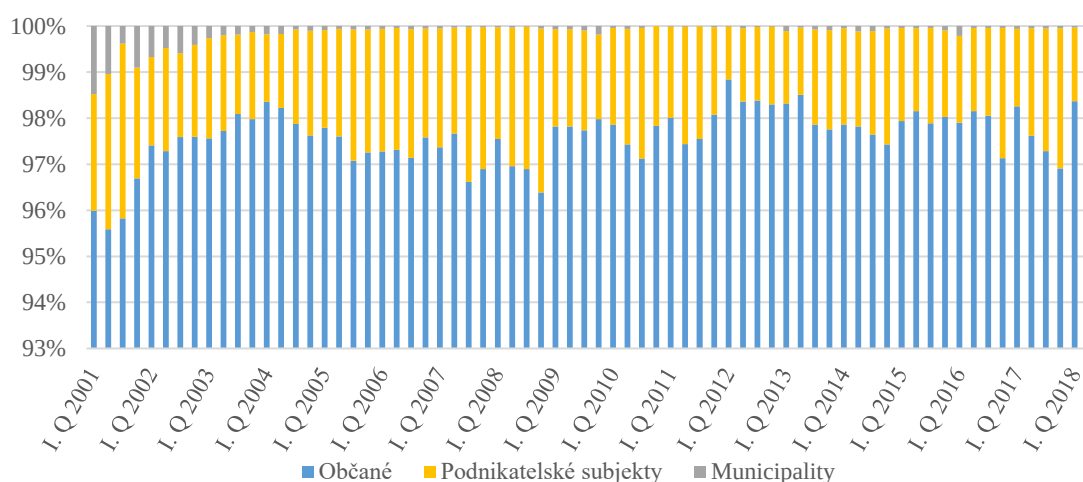
Rok 2016 by se z hlediska hypotečního úvěrování dal označit za přelomový nejen kvůli historicky nejnižší hodnotě průměrné úrokové sazby, ale také z hlediska výrazných změn v legislativě a souvisejících ustanoveních. Z důvodu významnosti dopadů, které tyto změny způsobily, se tomuto tématu budeme podrobněji věnovat dále v samostatných podkapitolách 3.3 a 3.4.

3.2 Současný hypoteční trh

Nyní přejdeme k charakteristice současného stavu českého hypotečního trhu. Naprostou většinu dlužníků nově sjednaných hypotečních úvěrů v České republice již od roku 2001 tvoří občané – fyzické osoby. Vývoj podílu domácností na celkovém počtu dlužníků v letech 2001-2018 zachycuje níže uvedený graf č. 14. Je patrné, že v poslední době více než 95 % hypoték uzavírají občané, na podnikatelské subjekty pak připadají necelá 3 % těchto úvěrů a hypoteční úvěry municipalitám s výjimkou první poloviny roku 2001 nečiní ani jedno celé procento.

⁶⁸ Úroková sazba FINCENTRUM HYPOINDEX je vážená průměrná úroková sazba na nově poskytnuté hypoteční úvěry fyzickým osobám, kde vahami jsou objemy poskytnutých hypoték. Ukazatel je počítán na základě dat poskytnutých vybranými bankami, kterými jsou: Air Bank, Česká spořitelna, ČSOB, Equa Bank, MONETA Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, Sberbank CZ, UniCredit Bank a Wüstenrot hypoteční banka.

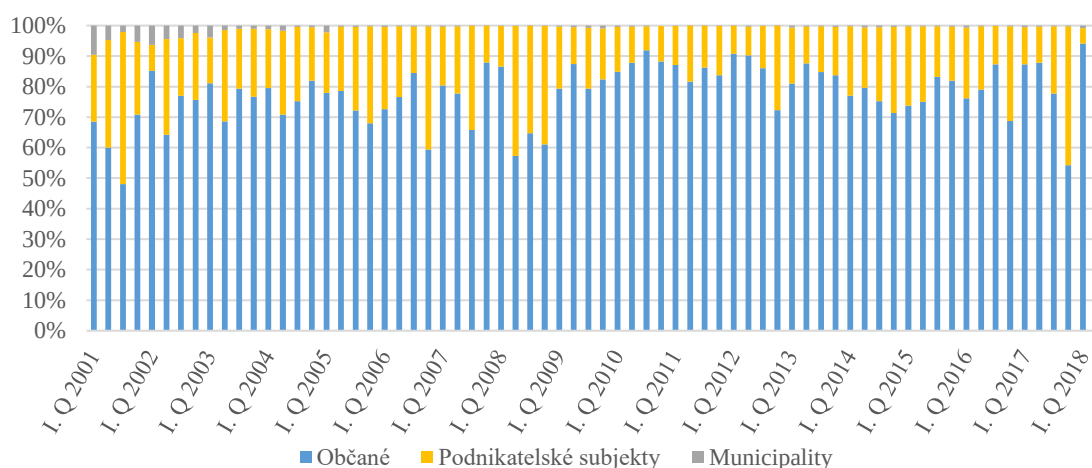
Graf 14: Vývoj podílu jednotlivých druhů dlužníků na celkovém počtu nových hypotečních úvěrů v letech 2001-2018



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, vlastní zpracování

Co se týče porovnání objemu nově sjednaných hypoték členěných dle jednotlivých subjektů na grafu č. 15, opět dominují úvěry fyzickým osobám. Protože ale hypotéky podnikatelským subjektům a municipalitám obvykle znějí na mnohem vyšší částky, převaha hypotečních úvěrů domácnostem z tohoto hlediska není tak markantní jako v předchozím případě. Po většinu sledovaného časového úseku se podíl hypotečních úvěrů občanům pohybuje v intervalu 60-85 % celkového objemu nově uzavřených hypoték za dané čtvrtletí.

Graf 15: Vývoj podílu jednotlivých druhů dlužníků na celkovém objemu nových hypotečních úvěrů v letech 2001-2018

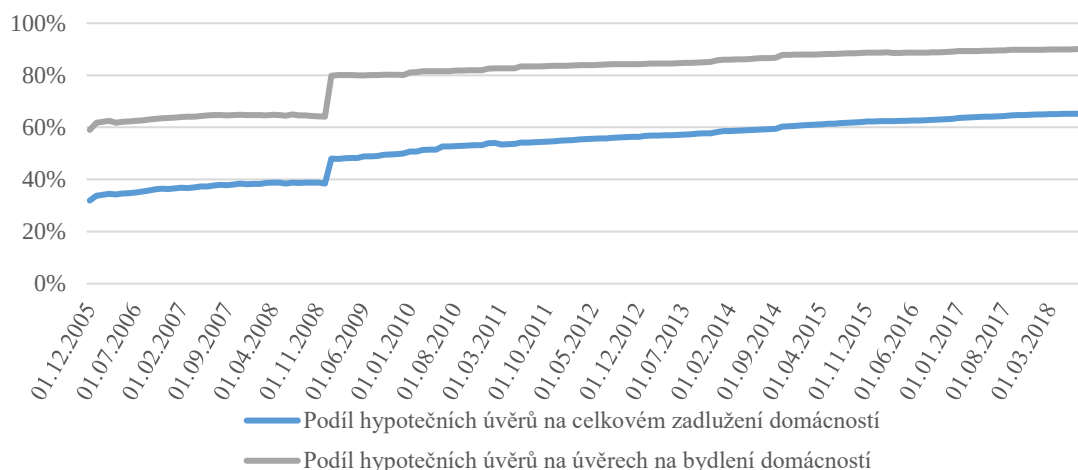


Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, vlastní zpracování

Také význam hypotečních úvěrů jako prostředku financování pořízení nemovitostí mezi českými domácnostmi v čase roste. Pozitivní trend vývoje podílu hypotečních úvěrů na celkovém zadlužení domácností dokládá graf č. 16. Zatímco do konce roku 2008 hypotéky tvořily jen necelých 40 % celkových dluhů domácností, v současné době

hypoteční úvěry domácnostem činí zhruba 65 % jejich dluhového zatížení. Z hlediska kategorie úvěrů na bydlení pak hypoteční úvěry naprosto převládají. Jejich podíl se z hodnoty 60 % v roce 2008 také soustavně zvyšoval a aktuálně hypotéky tvoří celých 90 % všech úvěrů českých domácností na bydlení.

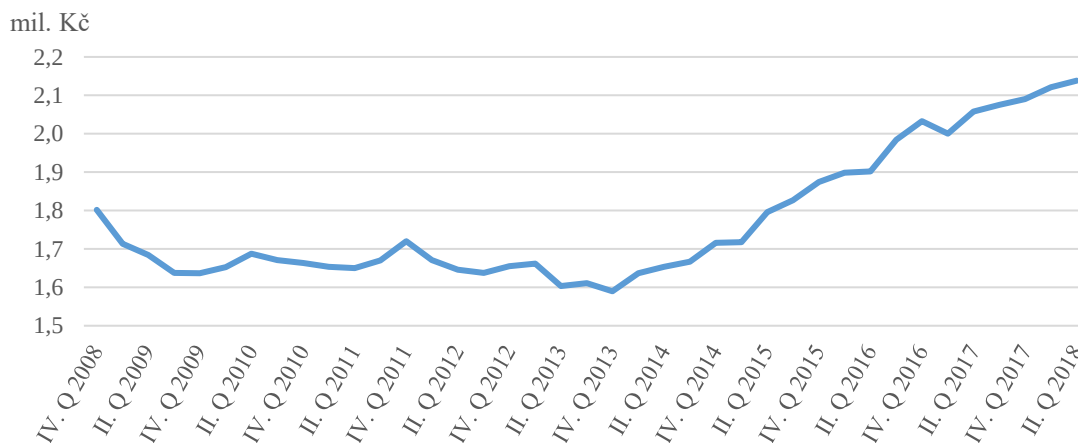
Graf 16: Vývoj podílu hypotečních úvěrů na celkovém zadlužení a na úvěrech na bydlení domácností v ČR



Zdroj: ČNB, vlastní zpracování

Převážně rostoucí trend v daném období na grafu č. 17 vykazuje i průměrná výše nově sjednávaných hypotečních úvěrů českých domácností, která nyní činí 2,138 mil. Kč.

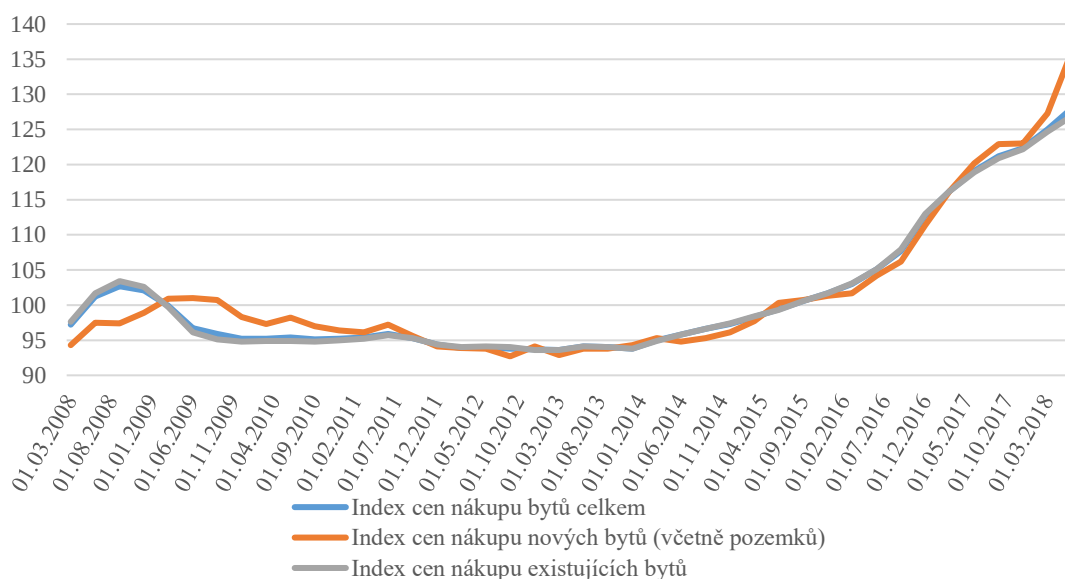
Graf 17: Vývoj průměrné výše nově uzavřených hypotečních úvěrů občanům



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, vlastní zpracování

Faktorem způsobující potřebu stále větší sumy prostředků jsou zejména rostoucí ceny pořizovaných nemovitostí (viz graf č. 18). Také pokud porovnáme sledované veličiny na obou zmiňovaných grafech v příslušném období, zjistíme, že mají velice podobný průběh.

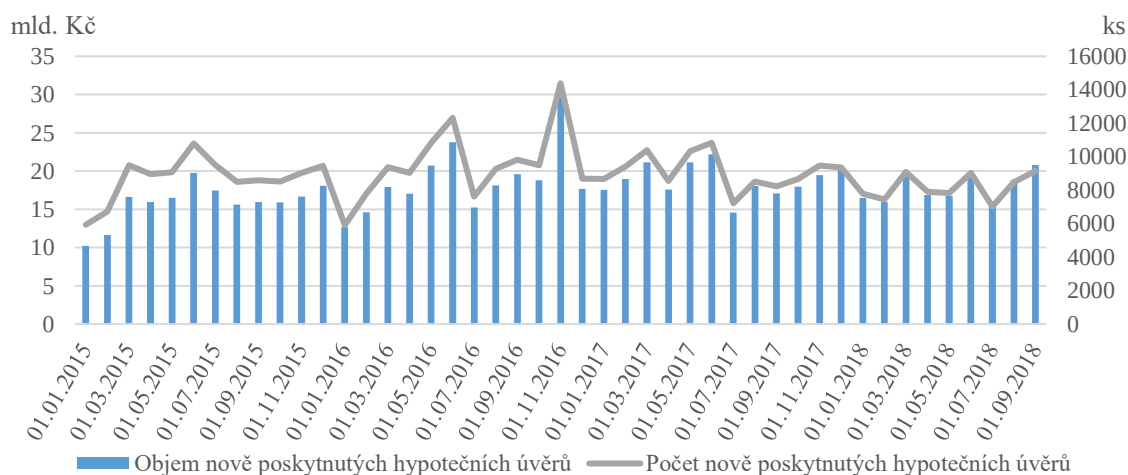
Graf 18: Vývoj indexu cen nemovitostí v letech 2008-2018, 2015=100



Zdroj: ČNB, vlastní zpracování

Co se týče celkové částky nově poskytnutých hypotečních úvěrů na grafu č. 19, v roce 2018 se rekordním měsícem stalo září. Jak vidíme, objem nových hypotečních úvěrů za tento měsíc byl, i přes rostoucí úrokové sazby patrné na grafu č. 13, nejvyšší od června roku 2017. Skokové zvýšení zájmu o hypotéky v tomto měsíci bylo pravděpodobně způsobeno obavami klientů, že by po zavedení přísnějších limitů ukazatelů DTI a DSTI od října 2018 (viz dále podkapitolu 3.4) na hypoteční úvěr již nedosáhli.⁶⁹

Graf 19: Vývoj objemu a počtu nově poskytnutých hypotečních úvěrů FINCENTRUM HYPOINDEX v letech 2015-2018

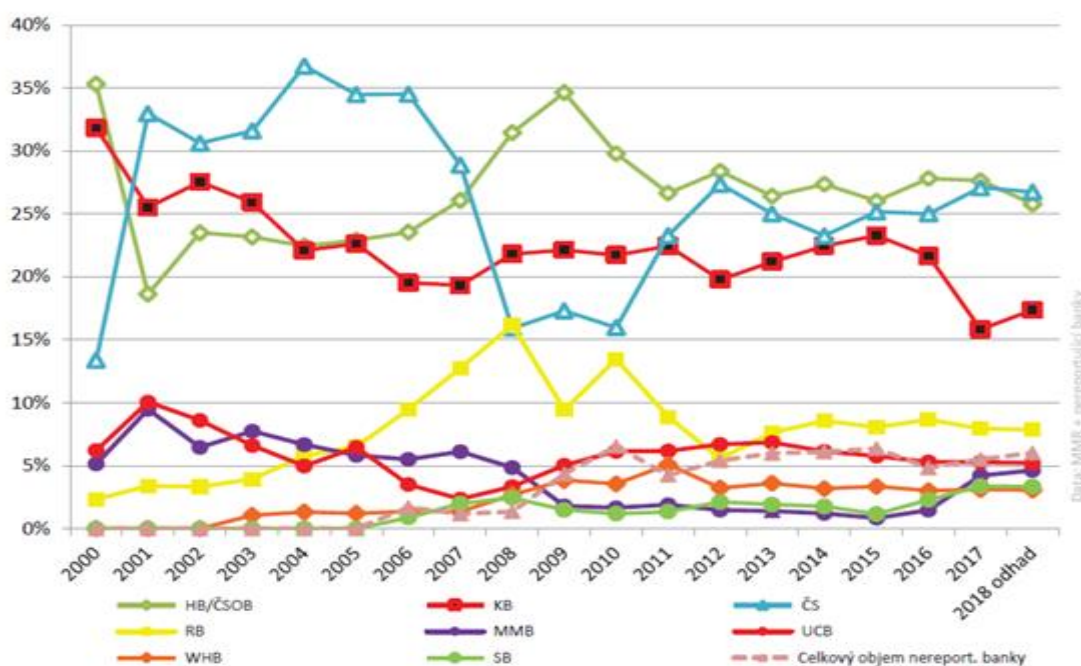


Zdroj: Fincentrum a.s., vlastní zpracování

⁶⁹ FINCENTRUM A.S., Fincentrum Hypoindex září 2018: Obava ze zpřísnění hypoték přilákala do bank nejvíce klientů za letošní rok

Z hlediska objemových tržních podílů jednotlivých bankovních poskytovatelů hypoték na českém trhu již od roku 2000 zauímají první tři místa Hypoteční banka, Česká spořitelna a Komerční banka, přičemž během posledních 10 let pozici lídra trhu opanuje Hypoteční banka (graf č. 20). Například v roce 2017 byl objem klientských hypotečních úvěrů u Hypoteční banky nejvyšší v 8 ze 13 krajů ČR a také průměrná výše jejích úvěrů (2,29 mil. Kč) přesahovala průměrnou hodnotu celého trhu (2,05 mil. Kč).⁷⁰

Graf 20: Vývoj objemových tržních podílů na českém hypotečním trhu vybraných bank v letech 2000-2018



Zdroj: TOP-IN.CZ, A.S. (<https://www.banky.cz/clanky/hypoteczni-trh-v-roce-2018-jak-si-povedou-nejvetsi-banky/>)

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

Nyní se budeme věnovat poslednímu výraznému zásahu do relevantní zákonné legislativy, který znamenal pro oblast bankovníctví opravdu velkou změnu. Tou byla novelizace zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, jež s platností od 1. prosince 2016 nahrazuje zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru. Původní zákonnou úpravu bylo nutno novelizovat z důvodu povinné implementace směrnice Evropského parlamentu a Rady (2014/17/EU ze dne 4. února 2014) o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010.⁷¹

⁷⁰ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S., Hypoteční banka se stala opět jedničkou na trhu hypoték

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

V působnosti novelizované zákonné úpravy jsou všechny spotřebitelské úvěry, nově včetně hypotečních úvěrů, které jsou označovány jako spotřebitelské úvěry na bydlení. Novela tohoto zákona si pak vyžádala u jejich poskytovatelů mnoho změn. Například podle generálního ředitele a předsedy představenstva Hypoteční banky, Jana Sadila, byla realizace implementace úprav souvisejících s ustanoveními nového zákona č. 257/2016 Sb. jedním z největších projektů Hypoteční banky, přičemž složitá přípravná fáze trvala více než dva roky a nutné změny byly daleko většího rozsahu než při novelizaci občanského zákoníku v roce 2014.⁷²

Jelikož změny vyvolané tímto novým zákonem byly, jak z pohledu klientů, tak i věřitelů, opravdu významné, následuje přehled těch nejvýznamnějších z nich včetně jejich dopadů na nabízené hypoteční produkty.

3.3.1 Oprávnění poskytovat spotřebitelský úvěr

Zákon č. 257/2016 Sb. umožňuje spotřebitelský úvěr poskytovat vedle bankovních institucí, spořitelních a úvěrních družstev, osob podle zákona o platebním styku i nebankovním poskytovatelům. Nově již však tato činnost není vázanou živností. Posledně jmenovaným tedy Česká národní banka musí na základě zákonem vymezených podmínek (např. důvěryhodnost, odborná způsobilost, adekvátní systém hodnocení bonity žadatelů atd.) udělit oprávnění pro tuto činnost a zapsat je do registru osob s takovým oprávněním. Licence se uděluje na dobu 5 let od konce roku, v němž proběhl zápis do příslušného registru a lze ji prodloužit o dalších 60 měsíců po zaplacení správního poplatku. Právní forma nebankovních poskytovatelů je omezena na akciové společnosti, společnosti s ručením omezeným a evropské společnosti. V průběhu jejich činnosti musí dále minimální výše kapitálu těchto institucí činit alespoň 20 mil. Kč a současně nesmí klesnout pod 5 % z objemu poskytnutých nesplacených spotřebitelských úvěrů ke konci uplynulého kalendářního roku.

3.3.2 Oprávnění zprostředkovávat spotřebitelský úvěr

Přísnější podmínky byly novelou stanoveny rovněž pro osoby oprávněné zprostředkovávat spotřebitelský úvěr, kterými dle výše uvedeného zákona jsou:

- samostatný zprostředkovatel,
- vázaný zástupce,

⁷² HYPOTEČNÍ BANKA A.S., Rok 2016: přelomový rok v oblasti hypoték

- zprostředkovatel vázaného spotřebitelského úvěru a
- zahraniční zprostředkovatel.

Samostatný zprostředkovatel nyní také musí pro výkon své činnosti získat licenci od České národní banky, která se uděluje do konce roku následujícího po roce, v němž bylo dané oprávnění uděleno, s možností prodloužení na dalších 12 měsíců opět prostřednictvím úhrady správního poplatku. Také musí být zapsán v příslušném registru. Vázanému zástupci a zprostředkovateli vázaného spotřebitelského úvěru pak stačí pouze tento zápis, přičemž podmínky pro trvání a prodloužení tohoto oprávnění k činnosti jsou shodné s podmínkami pro samostatného zprostředkovatele. Dále i tyto osoby musí splňovat požadavky odborné způsobilosti (maturita + složení odborné zkoušky), důvěryhodnosti a jednat s odbornou péčí. Pro vykonávání činnosti samostatného zprostředkovatele je navíc vyžadováno sjednání pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu v rámci jeho činnosti a je zavedena jeho odpovědnost za své vázané zástupce. U vázaných zástupců pak začalo být uplatňováno pravidlo exkluzivity, nyní už tedy tyto osoby mohou vykonávat danou činnost pouze pro jednoho zastoupeného.

Co se týče zahraničních zprostředkovatelů, zde je povolený rozsah zprostředkování spotřebitelských úvěrů na bydlení shodný s oprávněním v příslušném domovském členském státě, avšak zápisu do výše uvedeného registru ve správě ČNB podléhají také.

3.3.3 Pravidla jednání

Jednání poskytovatelů i zprostředkovatelů spotřebitelských úvěrů musí být čestné, transparentní a musí zohledňovat zájmy spotřebitele. Nově je pak z jejich strany ze zákona zakázáno po žadateli požadovat jakoukoliv platbu v době do uzavření spotřebitelského úvěru. Výjimku tvoří pouze náhrada daní, správních poplatků a účelně vynaložených nákladů v souvislosti s oceněním předmětu zajišťujícího sjednávaný úvěr.

V případě samostatných zprostředkovatelů bylo znemožněno také pobírání odměny od spotřebitele, jehož jménem ve věci spotřebitelského úvěru tyto osoby jednají a současně od poskytovatele, jehož úvěr je zprostředkováván.

3.3.4 Pravidla poskytování rady

Tzv. radu může poskytovatel nebo zprostředkovatel udělit pouze na základě předchozí analýzy finanční situace, požadavků, záměru a potřeb žadatele, přičemž tato analýza musí pracovat s aktuálními údaji. Vyhodnocení musí být také potenciální rizika

během celé doby splatnosti úvěru. Dále je nutno zohlednit dostatečný počet vhodných nabídek spotřebitelských úvěrů. Povinný minimální počet uvažovaných možností se pak liší podle druhu osoby, která radu poskytuje, přičemž posuzované varianty musí být spotřebiteli sděleny. Následně obdržená rada je vždy v listinné podobě, případně na jiném trvalém nosiči dat. Obsahem této rady jsou pak předpoklady, ze kterých poskytovatel rady vycházel, odůvodnění vydané rady a objasnění jejích dopadů včetně relevantních rizik a povinně provedená analýza. Poskytovatelé nemusí tzv. rady nutně udělovat, ale v případě, že tak nečiní, musí být o této skutečnosti spotřebitel výslovně informován.

3.3.5 Posuzování bonity žadatele

Poskytovatel spotřebitelského úvěru je povinen uzavřít úvěrovou smlouvu nebo významně navýšit její souhrnnou hodnotu pouze s klientem, u kterého není důvodná pochybnost o jeho schopnosti tento úvěr splácet. V případě porušení tohoto ustanovení novela zákona č. 257/2016 Sb. přiznala spotřebitelům právo na uplatnění námítky o neplatnosti dané smlouvy ve tříleté lhůtě od jejího uzavření. Poté je dlužník zavázán splatit jen poskytnutou jistinu v době odvozené od jeho možností a získává nárok na vrácení již uhrazených úroků.

Posouzení úvěruschopnosti žadatele v souladu se zákonem musí vycházet z nezbytných, spolehlivých, dostatečných a přiměřených údajů od spotřebitele a v případě nezbytnosti také z databází nebo jiných zdrojů poskytujících potřebná data. Důraz je v rámci tohoto procesu kladen zejména na žadatelovu schopnost řádně a včas splácet spotřebitelský úvěr prostřednictvím vyhodnocení příjmů, výdajů a úvěrové historie spotřebitele. Hodnota majetku je brána v potaz, jestliže prodej tohoto majetku bude (částečným) zdrojem pro splacení úvěru nebo dlužníková schopnost splácet nezávisí na jeho příjmech.

3.3.6 Informační povinnost vůči spotřebiteli

Nově je také pevně dána struktura, ve které je poskytovatel úvěru povinen vymezené informace žadateli předložit, konkrétně se jedná o *Evropský standardizovaný informační přehled* (ESIP), přičemž jednou z jeho nezbytných položek je vyčíslená roční procentní sazba nákladů. Poskytovatelé úvěrů navíc nesmí doplňovat další údaje, které by mohly informační přínos pro klienta snižovat. Tato skutečnost pak spotřebiteli značně usnadňuje porovnání jednotlivých nabídek od různých poskytovatelů. Dále začali být žadatelé o úvěr v cizí měně upozorňováni na měnové riziko, v jehož důsledku může dojít

ke změně výše splátek, a tedy celkově splatné sumy. V případě zájmu si nyní klient může vyžádat také údaje o provizích, jimiž jednotliví poskytovatelé spotřebitelských úvěrů své konkrétní zprostředkovatele odměňují.

3.3.7 Doba na rozmyšlenou

Po předložení návrhu smluvních podmínek hypotečního úvěru nyní žadatel ze zákona získává lhůtu v délce 14 dní na rozmyšlenou. Během této doby už poskytovatelé nemají možnost předložený návrh měnit ani odvolat. Výjimkou jsou pouze situace, kdy se během této doby o daném žadateli objeví nové skutečnosti, jež znemožňují samotné poskytnutí úvěru tomuto klientovi. Pokud je návrh smluvních podmínek během této čtrnáctidenní lhůty klientem přijat, poskytovatel příslušnou úvěrovou smlouvu uzavře bez zbytečného odkladu.

3.3.8 Smluvní podmínky

Je-li uzavření pojistné smlouvy nutnou podmínkou pro získání spotřebitelského úvěru, došlo k zákazu jakkoliv spotřebitele při volbě konkrétního pojistitele limitovat. V případě úvěrů na bydlení však výjimku z tohoto pravidla tvoří bezplatný účet, který slouží ke splácení či obsluze těchto úvěrů.

Další novou povinností věřitelských institucí je umožnění minimalizace kurzového rizika klienta plynoucího ze sjednaného úvěru. Pokud je tedy úvěr vyjádřen v jiné měně než je měna, ve které dlužník dostává svůj hlavní příjem nebo drží aktiva k jeho splácení v okamžiku posledního vyhodnocení jeho bonity, musí mu být umožněno původní měnu na takovou měnu změnit. Novou měnou může být také měna členského státu, v němž se nachází bydliště žadatele v době uzavření úvěrové smlouvy nebo v době žádosti o změnu měny. Tuto povinnost však může poskytovatel úvěru alternativně splnit jiným mechanismem zabezpečujícím omezení kurzového rizika. Pro samotné věřitele tato povinnost znamená nutnost obezřetnějšího řízení kurzového rizika.

Co se týče problematiky předčasného splacení, u hypotečních úvěrů výše uvedený zákon nově umožňuje předčasné splacení bez nároku věřitele na náhradu souvisejících nákladů, a to až čtvrtiny celkové výše úvěru v měsíční lhůtě před výročím uzavření úvěrové smlouvy. Hypoteční úvěr může být dále bezplatně splacen do 3 měsíců po sdělení nové úrokové sazby při refixaci a také v případě předčasného splacení z důvodu úmrtí, invalidity nebo dlouhodobé nemoci dlužníka či jeho manžela nebo partnera. Náhradu nákladů spojených s předčasným splacením nemohou poskytovatelé požadovat

ani pokud se jedná o úvěr úročený jinou než pevnou úrokovou sazbou ani jestliže je úvěr splacen v rámci výplaty pojistného plnění z pojistné smlouvy zajišťující jeho splacení.

V ostatních případech jsou věřitelské instituce oprávněny náhradu nákladů způsobených předčasnou splátkou požadovat, ovšem výše této náhrady je limitována. U hypotečních úvěrů je maximální částka nahrazovaných nákladů rovna sumě úroků za dobu od okamžiku předčasné úhrady do konce období fixace pevné úrokové sazby. V situaci prodeje nemovitosti, jejíž pořízení bylo hypotékou financováno nebo na níž se vztahuje zástavní právo s ní spojené, je umožněno úplné předčasné splacení úvěru, přičemž horní limit nárokovatelných nákladů je určen 1 % z předčasně splacené částky, maximálně však 50 tis. Kč. Pro uplatnění tohoto ustanovení však musí délka trvání úvěrové smlouvy překročit alespoň 2 roky. Důležitým poznatkem je také to, že uvedená zákonná úprava o předčasném splacení se nevztahuje jen na hypotéky uzavřené od prosince roku 2016, ale od tohoto data také na ty, jež jsou úročené variabilní úrokovou sazbou a od nejbližšího dne uplynutí období fixace po tomto datu i na dříve sjednané úvěry s pevným úročením.

V souvislosti s prodlením dlužníků byla stanovena maximální částka smluvní pokuty, kterou je poskytovatel oprávněn požadovat. Ta nesmí převýšit 0,1 % z částky v prodlení za den, v souhrnu pak veškeré smluvní pokuty nesmí činit více než je polovina z celkové částky spotřebitelského úvěru, avšak nejvýše 200 tis. Kč.

Novela dále zavedla půlroční lhůtu, která začíná běžet dnem oznámení záměru věřitele o zpeněžení zástavy nebo zápisem započetí tohoto procesu do veřejného rejstříku, pokud nastal později. Během tohoto období má dlužník šanci zastavenou nemovitost za účelem splacení hypotečního úvěru prodat sám a věritel mu v této činnosti nesmí bránit.

Další lhůtou, která se nově k situaci dlužníka v prodlení vztahuje je interval 30 dní, které musí uběhnout mezi vyzváním klienta k zaplacení splátky v prodlení a zesplatněním nesplacené jistiny spotřebitelského úvěru.

Opět, pokud se dlužník dostane do prodlení až po datu 1. 12. 2016, výše uvedená ustanovení ohledně prodlení dlužníků se použijí i na úvěrové smlouvy sjednané před nabytím účinnosti tohoto zákona.

Obecně se v případech, kdy to není výslovně vyžadováno, mohou strany, které spolu uzavřely smlouvu o spotřebitelském úvěru v době do začátku prosince 2016 dobrovolně dohodnout, že se i taková smlouva bude ustanoveními zákona č. 257/2016 řídit také.

3.3.9 Dohled

Novela zákona č. 257/2016 ustanovila Českou národní banku jako dohledový orgán celého trhu spotřebitelských úvěrů, tedy všech jejich poskytovatelů a zprostředkovatelů. Nově tak budou centrální bankou dohlíženy i nebankovní věřitelské organizace. To, v souvislosti s novou povinností získat oprávnění i u dosud nelicencovaných subjektů, opět zvyšuje ochranu spotřebitelů.

3.3.10 Analýza dopadů novelizace zákona č. 257/2016 Sb.

Obecně je možno říci, že novelizací zákona o spotřebitelském úvěru došlo ke změně regulace poskytovatelů a jejich dohledu, ale hlavně zlepšení postavení spotřebitele. Spotřebitelé získali více práv a lépe dostupné informace. Strana věřitelů spotřebitelských úvěrů naopak zaznamenala větší administrativní náročnost celého procesu, a tedy růst nákladů na uzavřené úvěry. Mírné zvýšení složitosti dokazování potřebných údajů se však, v souvislosti s požadavkem přísnějšího vyhodnocování jejich bonity, dotýká i klientů. Důsledkem tak může být prodloužení časového intervalu přípravné fáze před podpisem smlouvy.

Dopady novelizace, zejména ustanovení týkajících se osob oprávněných poskytovat spotřebitelské úvěry můžeme jasně vidět na počtech těchto subjektů. Zatímco před nabytím účinnosti zákona č. 257/2016 Sb. se počet nebankovních poskytovatelů odhadoval až na 60 000,⁷³ v současné době je u ČNB registrováno pouze 86 takových subjektů. Trh spotřebitelských úvěrů byl tedy zřejmě převážně od těch nepoctivých věřitelských institucí značně vyčištěn.

Dalším efektem nové právní úpravy ohledně povinnosti prověřovat bonitu žadatelů bylo ukončení poskytování jednoho z typů hypotečních úvěrů zmíněného v podkapitole 1.1.1, a sice hypoték bez dokazování příjmu.⁷⁴ Omezení nabídky, případně

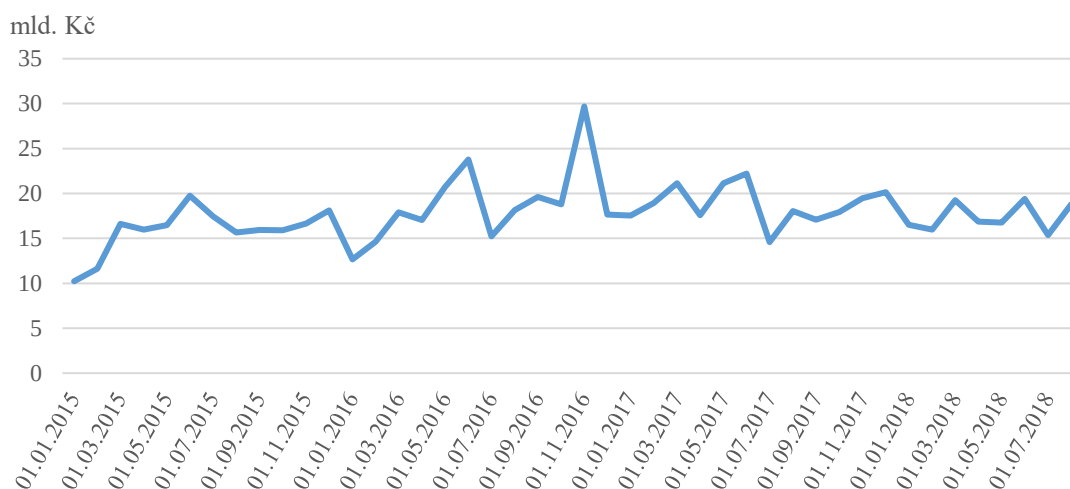
⁷³ ZEMAN, Miroslav, Nebankovní poskytovatelé půjček musí mít licenci. Zkontrolujte si je

⁷⁴ HYPOTEČNÍ SPECIALISTA, Hypotéka bez doložení příjmů 2018

zdražení bylo vyvoláno i úvěrů denominovaných v cizích měnách. Jedná se o dopad přenosu kurzového rizika z klientů na věřitele.

Pokud se zaměříme na charakteristiky hypotečního trhu, na grafu č. 21 vidíme výrazný nárůst objemu nově poskytnutých hypoték v listopadu roku 2016. Nejpravděpodobněji jde nejen o důsledek rekordně nízkých úrokových sazeb, ale i o snahu klientů předzásobit se úvěry ještě před nabytím účinnosti uvedené novely zákona o spotřebitelském úvěru.

Graf 21: Vývoj objemu nových hypotečních úvěrů FINCENTRUM HYPOINDEX



Zdroj: Fincentrum a.s., vlastní zpracování

Co se týká reakce průměrné zápůjční úrokové sazby, výše na grafu č. 13 je patrná změna jejího trendu právě na konci roku 2016. Na tuto změnu ale mohlo mít vliv více faktorů. Jedním z nich však bylo nejspíše zmíněné zvýšení administrativní náročnosti celého procesu posouzení úvěruschopnosti žadatele a také nárůst nákladů věřitelů v souvislosti se změnami úpravy předběžného splácení spotřebitelských úvěrů. Dalším důvodem pro zvýšení klientských úrokových sazeb na hypoteční úvěry byl ale také nárůst dlouhodobějších úrokových sazeb (viz graf č. 23) a fakt, že se klientské úrokové sazby v tuto dobu nacházely na svém historickém minimu, takže se změna vývoje dříve nebo později dala očekávat.

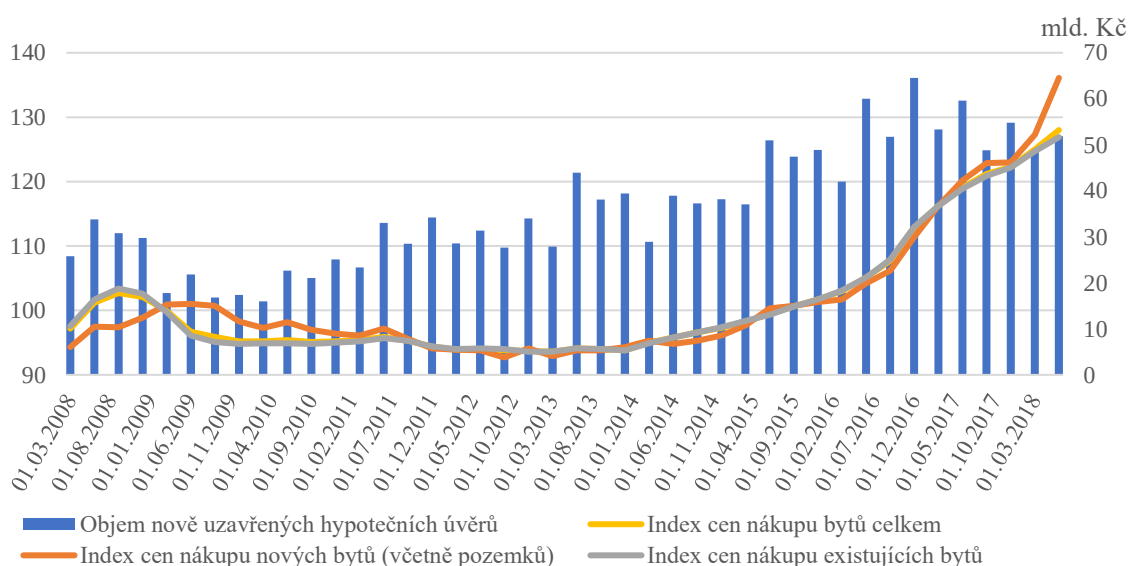
3.4 Doporučení České národní banky

Další, co poskytovatelé hypotečních úvěrů musí při své činnosti brát v potaz jsou *Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí* (dále jen Doporučení) vydávaná Českou národní bankou (ČNB).

Tato Doporučení plní funkci nástroje makrobezpečnostní politiky ČNB, jež tak reaguje na potenciální akumulaci systémových rizik v souvislosti s aktuálním vývojem úvěrového trhu.⁷⁵ Při vyhodnocování rizik souvisejících s úvěry zajištěnými rezidenčními nemovitostmi ČNB vychází zejména z odhadů nadhodnocení na trhu nemovitostí, tempa růstu nově poskytnutých úvěrů a uplatňovaných podmínek pro jejich získání.⁷⁶

Ceny na trhu nemovitostí (graf č. 22) během většiny roku 2017 v ČR rostly nejrychleji (průměrně o 16 %) ze všech zemí Evropské unie, přičemž ČNB, na základě svých modelů, průměrné nadhodnocení cen nemovitostí ke konci roku 2017 kvantifikovala na 14 %.⁷⁷ Na témže grafu na objemech nově sjednaných hypoték je ale vidět, že tato situace způsobila pouze mírný pokles zájmu klientů o vlastnické bydlení, neboť výše nových hypoték doposud zůstává na vysokých hodnotách.

Graf 22: Vývoj objemu nově uzavřených hypotečních úvěrů a indexů cen nemovitostí v letech 2008-2018 (2015=100)



Zdroj: ČNB, Ministerstvo pro místní rozvoj, vlastní zpracování

Akceleraci spirály mezi cenami na trhu nemovitostí a úvěry na jejich pořízení ČNB v poslední době pokládá za nejvýznamnější hrozbu pro stabilitu českého finančního sektoru. A protože bez stabilního finančního sektoru není možný udržitelný ekonomický

⁷⁵ ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí

⁷⁶ HEJLOVÁ, Hana, Libor HOLUB a Miroslav PLAŠIL, ZAVÁDĚNÍ A KALIBRACE MAKROBEZPEČNOSTNÍCH NÁSTROJŮ CÍLENÝCH NA EXPOZICE ZAJIŠTĚNÉ REZIDENČNÍ NEMOVITOSTÍ V ČR

⁷⁷ ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, Zpráva o finanční stabilitě 2017/2018

růst,⁷⁸ ČNB v návaznosti na tuto situaci v rámci svých Doporučení začala stanovovat limity určitých ukazatelů, které by měli bankovní poskytovatelé úvěrů respektovat. Jelikož jde ale pouze o formu doporučení, nejsou tato omezení právně závazná, a tedy jejich dodržování nijak vynutitelné. S tímto faktem také souvisí to, že forma doporučení neumožňuje ani žádné sankcionování v případě jejího neplnění. V praxi však ČNB může, pokud v rámci své kontrolní činnosti zjistí významný nesoulad s těmito doporučeními, uložit bance povinnost navýšit své kapitálové rezervy pro krytí vyplývajících rizik. Jelikož ale český bankovní systém vykazuje výši kapitálových rezerv nad hranicemi stanovených kapitálových požadavků, takové opatření pravděpodobně není bankovními poskytovateli vnímáno jako hrozba. A přestože se většina bankovních institucí doporučenými limity řídí, člen bankovní rady Vojtěch Benda přiznává, že některé bankovní instituce vydávaná Doporučení stále nerespektují.⁷⁹

První Doporučení, které se týkalo limitů poměru LTV, ČNB vydala 16. 6. 2015. Rozsah působnosti daného nařízení zahrnoval banky, pobočky zahraničních bank a družstevní záložny, jež v ČR působí na základě Zákona č. 21/1992 Sb., o bankách a Zákona č. 87/1995 Sb., o spořitelních a úvěrních družstvech na individuální bázi. Produkty, které jsou cílem tohoto nařízení, jsou pak nově poskytnuté úvěry fyzickým osobám zajištěné rezidenčními nemovitostmi, přičemž bankovním poskytovatelům hypoték bylo doporučováno, aby ukazatel LTV již u žádného z nových úvěrů nepřekročil 100 %. Současně by úvěry s výší LTV nad 90 % měly tvořit maximálně 10 % nově poskytnutých hypoték za dané čtvrtletí.⁸⁰ Ke zpřísnění těchto hranic ČNB sáhla v přelomovém roce 2016 ve svém Doporučení ze dne 14. 6. 2016. Od 1. 10. 2016 měla maximální hodnota LTV činit 95 % a jen 10 % nových hypotečních úvěrů během každého čtvrtletí mohlo vykazovat LTV v rozpětí 85-95 %. S účinností od 1. 4. 2017 však byly tyto hranice opět sníženy. Horní omezení LTV tvořila hodnota 90 % a navíc hypotéky

⁷⁸ PETKOVSKI, Mihail, Jordan KJOSEVSKI a Kiril JOVANOVSKEI, Empirical Panel Analysis of Non-performing Loans in the Czech Republic. What are their Determinants and How Strong is their Impact on the Real Economy?

⁷⁹ SOBKOVÁ, Martina, DTI a DSTI: Strašák, nebo nutné zlo?

⁸⁰ ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY ze dne 16. června 2015: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí

s LTV v intervalu 80-90 % mohly zaujímat nejvýše 15 % celého portfolia nově uzavřených hypoték.⁸¹

Další verze Doporučení byla vydána opět o rok později, dne 13. 6. 2017. Tímto ustanovením ČNB rozšířila dosavadní působnost svých Doporučení na všechny subjekty s oprávněním poskytovat spotřebitelské úvěry podle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru a na veškeré poskytnuté úvěry klientům, kteří již nějaký úvěr zajištěný rezidenčními nemovitostmi mají sjednán. Také došlo k vymezení poměrů DTI a DSTI⁸² jako rizikových indikátorů v procesu hodnocení bonity klienta.⁸³

Z důvodu sílících rizik ve spojitosti s expandujícími bankovními úvěry a potenciálním podceněním rizik ze strany poskytovatelů úvěrů i jejich klientů Česká národní banka znovu od října 2018 rozšířila svá Doporučení.⁸⁴ Omezující limity se v posledním vydaném Doporučení ze dne 12. 6. 2018 vztahují právě na ukazatele DTI a DSTI. Úvěrovým poskytovatelům je doporučováno, aby vedle dodržování dříve stanovených limitů LTV žadatelům neposkytovali hypoteční úvěry na částku vyšší, než je devítinásobek jejich čistého příjmu za rok a také splátka daného úvěru by neměla překročit 45 % čistého měsíčního příjmu dlužníka. Žadatelé, kteří nevyhoví těmto kritériím, totiž podle analýz ČNB v případě nastání nepříznivých změn z hlediska jejich příjmu či úrokové sazby nebudou mít dostatečné finanční zdroje pro udržení řádného splácení úvěru. Zároveň s cílem nadměrně neomezit dostupnost hypoték je ve specifických a odůvodněných případech povoleno tato doporučení nerespektovat. Takové úvěry však mohou v aktuálním čtvrtletí tvořit maximálně 5 % objemu nově poskytnutých hypoték za čtvrtletí minulé. Zároveň je doporučováno, aby už k hypotečním úvěrům s hodnotami DTI přesahující 8 a DSTI 40 % a obzvláště v kombinaci s LTV v rozmezí 80-90 % bylo přistupováno nadměru opatrně.⁸⁵

V rámci celého hypotečního portfolia ČNB vyslovuje požadavek na oddělené sledování hypoték čerpaných za účelem pořízení nemovitosti k dalšímu pronájmu

⁸¹ ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY ze dne 14. června 2016: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí

⁸² DTI=Debt-to-Income (poměr výše dluhů k čistému ročnímu příjmu dlužníka)

DSTI=Debt Service-to-Income (poměr výše měsíčních dluhových splátek k čistému příjmu dlužníka za měsíc)

⁸³ ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY ze dne 13. června 2017: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí

⁸⁴ ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, ČNB zavádí nové limity na hypotéky

⁸⁵ ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY ze dne 12. června 2018: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí

a u těchto uplatňovat přísnější pravidla řízení rizik včetně horní hranice LTV ve výši 60 % u rizikovějších z nich.

Dále ČNB doporučuje v rámci procesu vyhodnocování bonity žadatelů otestovat klienty za zhoršených podmínek. A to zejména pro případ nárůstu úrokových sazeb při refixaci či refinancování hypotečního úvěru nejméně o 2 p.b. oproti zamýšlené smluvní sazbě. Za ztížené podmínky splácení je přitom vhodné uvažovat snížení příjmů žadatele, rozvod či ztrátu zaměstnání partnera nebo manžela.

Z hlediska průběhu splácení by dále nemělo docházet k přesouvání vyššího zatížení dlužníka na pozdější období, k překročení délky doby splatnosti 30 let, případně doby životnosti zastavené nemovitosti či ekonomicky aktivního období žadatele. Pokud se jedná o souběžné nezajištěné půjčky klienta (kromě úvěrů ze stavebního spoření) vedle již čerpaného hypotečního úvěru, zde je jejich splatnost doporučována maximálně na dobu 8 let.

Co se týká refinancování hypotečních úvěrů, ČNB doporučuje výše popsaná pravidla pro úvěrová omezení aplikovat také u refinancovaných úvěrů, kde současně s jejich refinancováním dojde ke zvýšení zůstatkové hodnoty nesplacené jistiny, a to o více než 10 % nebo 200 tis. Kč. Důvodem je dodržení obezřetného chování refinancujícího poskytovatele v jeho vlastním zájmu. Zejména jde o prověření, zda v čase od poskytnutí hypotečního úvěru do okamžiku refinancování nedošlo z hlediska věřitele k nepříznivým změnám způsobujícím zvýšení rizikovosti daného úvěru jako například podstatné snížení hodnoty zastavené nemovitosti, snížení příjmů dlužníka či zvýšení jeho celkové zadluženosti.⁸⁶

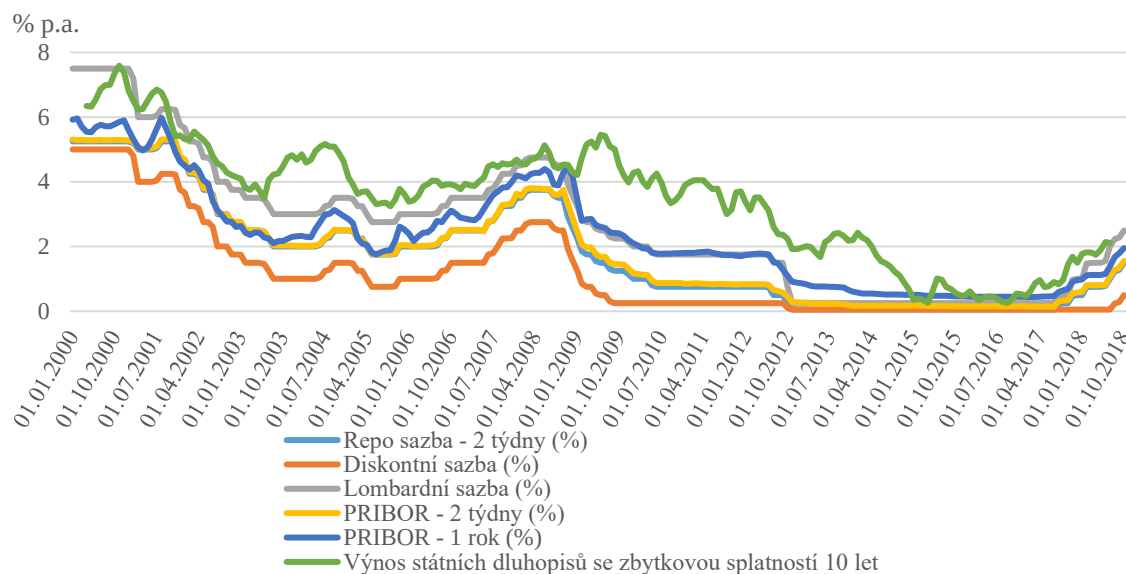
Dále ČNB, v souvislosti s právní nezávazností, a proto nevymahatelností svých Doporučení, v současné době vyvíjí úsilí, aby prostřednictvím novelizace zákona o České národní bance mohla stanovovat maximální hranice ukazatelů LTV, DTI a DSTI ze zákona, a tedy jejich dodržování vynucovat. Také by se potom Doporučení vztahovala na všechny účastníky hypotečního trhu, tedy i zahraniční a nebankovní poskytovatele.

⁸⁶ ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, Komentář ČNB k refinancování hypoték

3.4.1 Analýza dopadů Doporučení České národní banky

Za účelem ochlazení hypotečního trhu ČNB vydávala postupně se zpřísnující nařízení ohledně limitů pro ukazatele LTV, nově zavedla hranice pro poměry DTI a DSTI a také zvyšovala své základní sazby (graf č. 23).

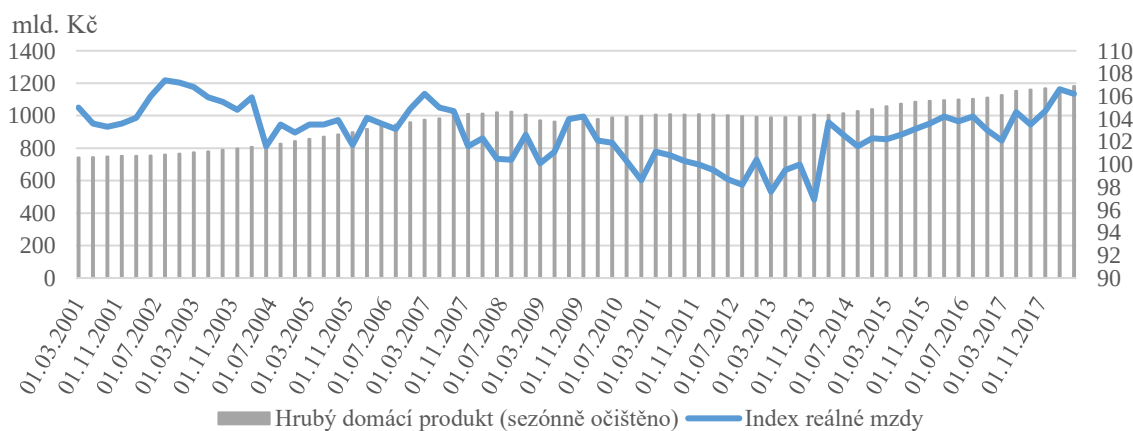
Graf 23: Vývoj oficiální úrokových sazeb ČNB, sazby PRIBOR a výnosnosti státních dluhopisů (měsíční průměry)



Zdroj: ČNB, vlastní zpracování

Podle grafu č. 22 zobrazujícího vývoj objemu nově poskytnutých hypoték je však dopad těchto kroků zatím pozvolný. Díky přetrvávajícímu ekonomickému růstu a rostoucím průměrným reálným mzdám na grafu č. 24 jsou totiž domácnosti většinou schopny našetřit požadovaných 10-20 % ceny nemovitosti z vlastních zdrojů.

Graf 24: Vývoj indexu reálné mzdy ($SOPR^{87}=100$) a HDP (výdajová metoda) ve stálých cenách roku 2010

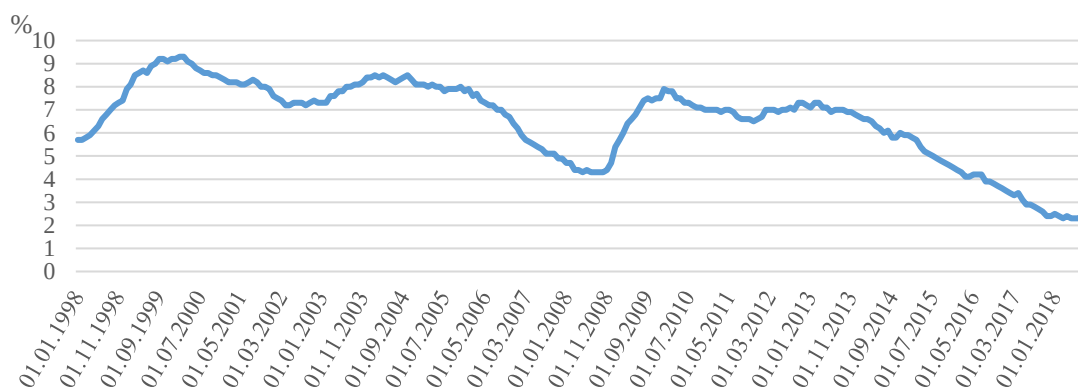


Zdroj: ČNB, vlastní zpracování

⁸⁷ SOPR=stejně období předchozího roku

Dalším faktorem zapříčiňujícím takový vývoj jsou stále se zvyšující ceny na trhu nemovitostí (graf č.22), rekordně nízká míra nezaměstnanosti (graf č. 25) a přetrvávající uvolněné úvěrové podmínky.

Graf 25: Vývoj obecné míry nezaměstnanosti osob ve věku 15-64 let v období 1998-2018



Zdroj: ČNB, vlastní zpracování

Navíc nabídkové úrokové sazby poskytovatelů hypotečních úvěrů podle grafu č. 13 vykazují jen mírný nárůst, pomalejší než zvyšování dvoutýdenní repo sazby ČNB, sazby mezibankovního trhu PRIBOR i výnosnosti dlouhodobých státních dluhopisů (graf č. 23). Důvodem je aktuální přebytek likvidity na trhu a také zavádění různých akčních programů jednotlivých bankovních úvěrových poskytovatelů za cílem zvýšení či udržení svého podílu na trhu ještě před začátkem platnosti limitů i pro poměry DTI a DSTI.⁸⁸ Hlavním účelem takového jednání finančních institucí, i přes jeho negativní dopad na jejich aktuální ziskovost, je pravděpodobně konkurenční boj o podíl na trhu a vidina budoucího zvýšení úrokové marže při refixaci hypoték.⁸⁹

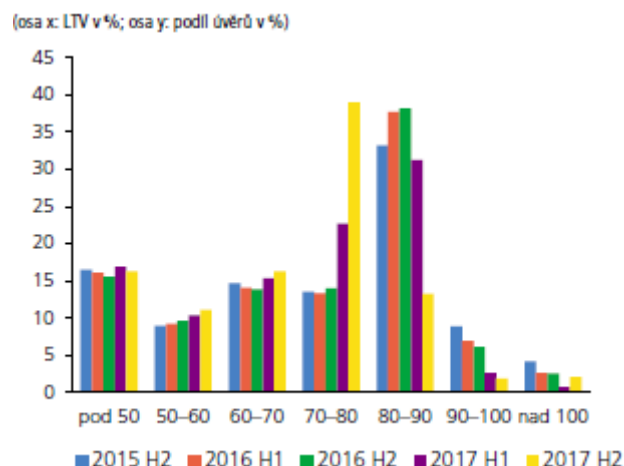
Adaptace z pohledu charakteristik hypotečních portfolií podle grafu č. 26 také probíhala pozvolna. Ve druhé polovině roku 2017 byly poskytnuty ještě asi 4 % objemu nových úvěrů s hodnotami LTV nad 90 %, přestože v této době už takové úvěry uzavírány neměly být vůbec. Co se ale týče intervalu LTV 80-90 %, podíl příslušných hypoték tvořil ve stejném období zhruba 12 %, přičemž povolený objem je 15 %. V důsledku přizpůsobování se poskytovatelů novým přísnějším limitům ukazatele LTV se tak výrazně změnila struktura poskytnutých hypoték. Značný nárůst zaznamenala kategorie úvěrů s LTV 70-80 % na úkor kategorie LTV 80-90 %. Také byla v rámci úvěrů s LTV 80-90 % ve srovnání s ostatními nabídková úroková sazba zvýšena nejvíce. Vyšší

⁸⁸ SVAČINA, Luboš, Hypoteční banky bojují o tržní podíly. Začnou hypotéky zlevňovat?

⁸⁹ FINCENTRUM A.S., ČNB: Banky zvyšují sazby pozvolna, bojí se ztráty tržního podílu

úrokové sazby věřitelé začali aplikovat i na úvěry s vyššími hodnotami DTI a DSTI, což naznačuje větší důraz na rizikové profilování žadatelů.⁹⁰

Graf 26: Členění nově poskytnutých úvěrů podle LTV



Zdroj: ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA (Zpráva o finanční stabilitě 2017/2018, ISBN 978-80-87225-79-0)

Docílení požadovaného efektu zavedení limitů LTV se však odvíjí také od způsobu vyčíslení hodnoty zastavené nemovitosti. Jelikož by za účelem vyhovění ustanoveným omezením mohlo docházet k úmyslnému nadhodnocování zástav, ČNB se ve své kontrolní činnosti plánuje zaměřit na ověřování uplatnění konzervativního přístupu k oceňování zajišťujících nemovitostí.⁹¹

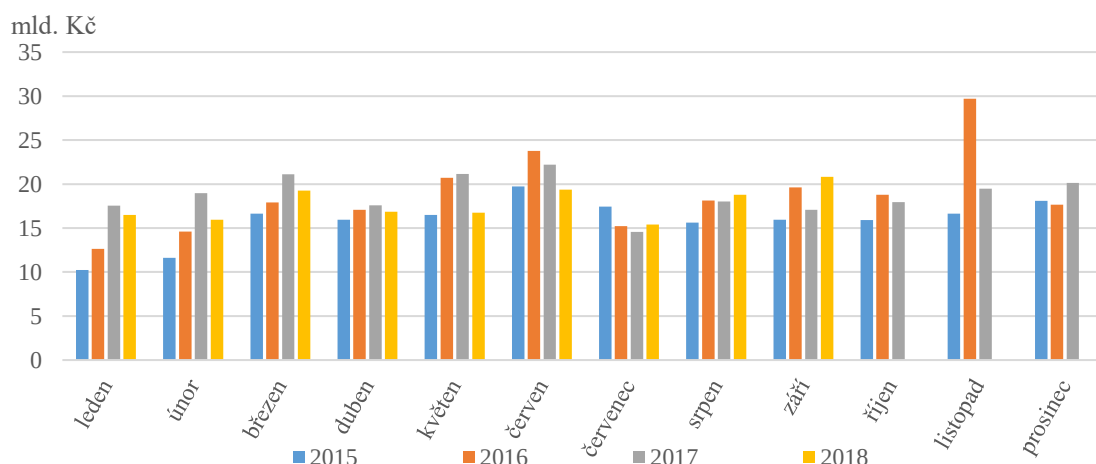
Samotná ČNB pak ve své Zprávě o finanční stabilitě 2017/2018 vyhodnotila zavedení omezujících pravidel LTV pro poskytování úvěrů pozitivně. Zdůvodněním je docílení zastavení meziročního nárůstu nově uzavřených hypotečních úvěrů (graf č. 27), dosažení vyšší nákladovosti rizikových úvěrů a také pokrytí potenciálních rizik plynoucích z odhadovaného nadhodnocení trhu nemovitostí. Současné snížené limity LTV a z nich vyplývající přezajištění poskytnutých hypotečních úvěrů by totiž podle odhadů nemovitostní cenovou bublinu v celkovém souhrnu měly pokrýt. A vzhledem k pozitivní situaci na příjmové straně domácností a zpomalení růstu cen nemovitostí zatím ČNB neuvažuje o dalším zpřísnování zmiňovaného ukazatele.⁹²

⁹⁰ ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, Zpráva o finanční stabilitě 2017/2018

⁹¹ MAFRA, A.S., Hypotéky se mění. Úvěr na bydlení nebude pro všechny, říká odbornice

⁹² ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, Zpráva o finanční stabilitě 2017/2018

Graf 27: Meziroční srovnání objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2015-2018



Zdroj: Fincentrum a.s., vlastní zpracování

Ve své poslední Zprávě o finanční stabilitě si ČNB dále kladla za cíl vyřešit problematiku obcházení maximálních hranic LTV prostřednictvím souběžného čerpání hypotečního a nezajištěného úvěru za účelem získání chybějících prostředků nad hodnotu poskytnuté hypotéky. V praxi totiž docházelo k využívání existující mezery ve dříve vydaných Doporučeních, což ve výsledku způsobovalo větší celkové zatížení dlužníka oproti variantě pouze jednoho úvěru s vyšším LTV.⁹³ Takový dopad pak byl naprostým opakem záměru ČNB. Tento problém byl ale následně eliminován zavedením limitů také pro poměry DTI a DSTI, jelikož se pro jejich výpočet uvažuje celkové zadlužení žadatele.

Otázka efektů posledního zpřísňujícího pravidla o maximálních poměrech DTI a DSTI pro poskytování hypotečních úvěrů je ale vzhledem ke krátkému období od jeho vydání zatím nejasná. Také názory odborníků na danou problematiku se značně liší. Například sama ČNB uvádí, že většina stávajících hypotečních úvěrů by, za využití možnosti uplatnit výjimku až pro 5 % případů, nové limity splnila, a tedy výrazné omezení poptávky po úvěrech neočekává. Zmiňovanou výjimku pro specifické situace také zavedla proto, aby nové podmínky nebyly až příliš tvrdé.⁹⁴ Na druhé straně většina bankovních poskytovatelů odhaduje množství žadatelů, kteří nově na hypotéku nedosáhnou kolem 20-30 %. Ale i mezi nimi se najdou instituce, které tak významný dopad nepředpokládají, jde například o MONETA Money Banku, jejíž mluvčí v této souvislosti hovořil pouze o 10 % potenciálních klientů.

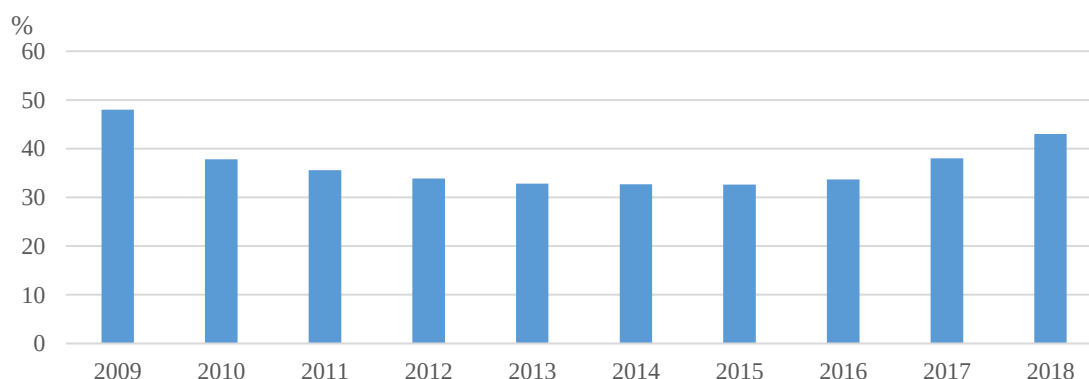
⁹³ MAFRA, A.S., Hypotéky se mění. Úvěr na bydlení nebude pro všechny, říká odbornice

⁹⁴ ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, ČNB zavádí nové limity na hypotéky

Dále banky ve spojitosti s novými úvěrovými indikátory uvádějí, že ve svých skoringových modelech měly příjmové ukazatele integrované již před zavedením jejich limitů Českou národní bankou. Nebyly však uplatňovány konkrétní maximální hranice, ale spíše docházelo k jejich posouzení v kontextu s dalšími ukazateli. Přitom se domnívají, že díky dnes už velmi propracovaným a ověřeným modelům to vedlo ke spolehlivějšímu vyhodnocení celkové bonity žadatele, neboť samotné překročení jediného ukazatele DTI či DSTI ještě nemusí nutně znamenat snížení schopnosti klienta řádně a včas splácet své závazky.⁹⁵

Reálný vývoj uvedených poměrů v posledních letech můžeme vidět na následujících grafech. Graf č. 28 znázorňuje hodnoty tzv. *indexu dostupnosti bydlení* v letech 2009 až 2018. Jedná se o průměrnou míru zatížení čistého měsíčního rozpočtu splátkou hypotečního úvěru průměrné české domácnosti (ekvivalent ukazatele DSTI při zadlužení pouze hypotékou). Vidíme, že tento podíl má od roku 2014 opět rostoucí charakter, přičemž jeho hodnota v roce 2018 činila 43 %. V průměru by tedy maximální limit 45 % stanovený ČNB byl na základě tohoto ukazatele splněn.

Graf 28: Průměrný index dostupnosti bydlení v letech 2009-2018

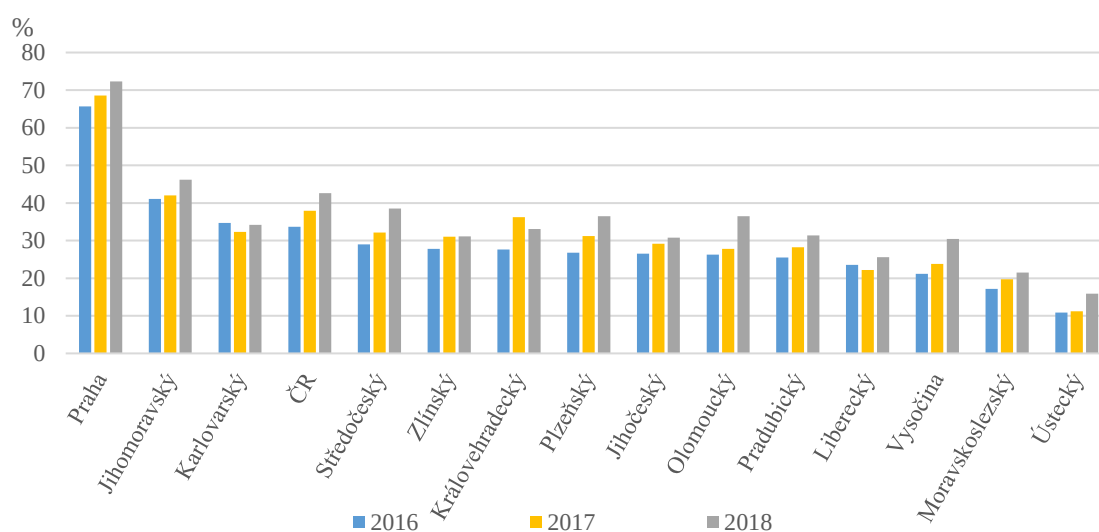


Zdroj: EURONET MEDIA S.R.O., GOLEM FINANCE, vlastní zpracování

Hodnoty indexu dostupnosti bydlení, jak je vidět na grafu č. 29, se však značně liší v závislosti na poloze pořizované nemovitosti. Nejnížší hodnoty daného indexu se vyskytují v Ústeckém, Moravskoslezském kraji a na Vysočině. Na opačném konci stupnice se podle očekávání nachází hlavní město Praha, Jihomoravský a Středočeský kraj. Dále vidíme, že v souladu s výše uvedeným vývojem indexu cen nemovitostí na grafu č. 22, tento podíl ve většině krajů roste.

⁹⁵ SOBKOVÁ, Martina, DTI a DSTI: Strašák, nebo nutné zlo?

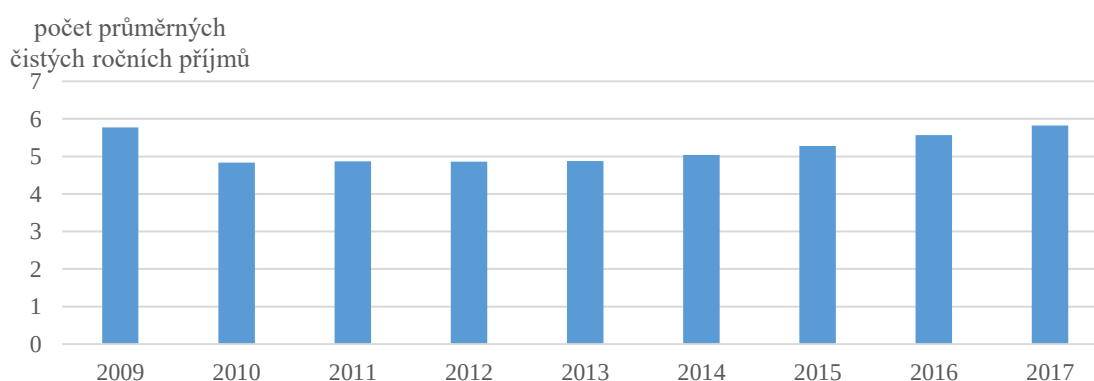
Graf 29: Vývoj průměrného indexu dostupnosti bydlení podle jednotlivých krajů v ČR



Zdroj: EURONET MEDIA S.R.O., GOLEM FINANCE, vlastní zpracování

Za předpokladu hodnoty LTV 100 % může být ekvivalentem ukazatele DTI tzv. *index návratnosti bydlení*. Index návratnosti bydlení udává, kolik průměrných čistých ročních příjmů musí domácnost vynaložit na pořízení průměrného bytu. Stejně jako v případě indexu dostupnosti bydlení i průměrný index návratnosti bydlení podle grafu č. 30 meziročně roste, a to už od roku 2012. Důvodem je rychlejší tempo růstu na trhu nemovitostí než tempo růstu mezd. Hodnota tohoto ukazatele pak v roce 2017 dosahovala průměrné výše 5,82.

Graf 30: Vývoj průměrného indexu návratnosti bydlení v letech 2009-2017

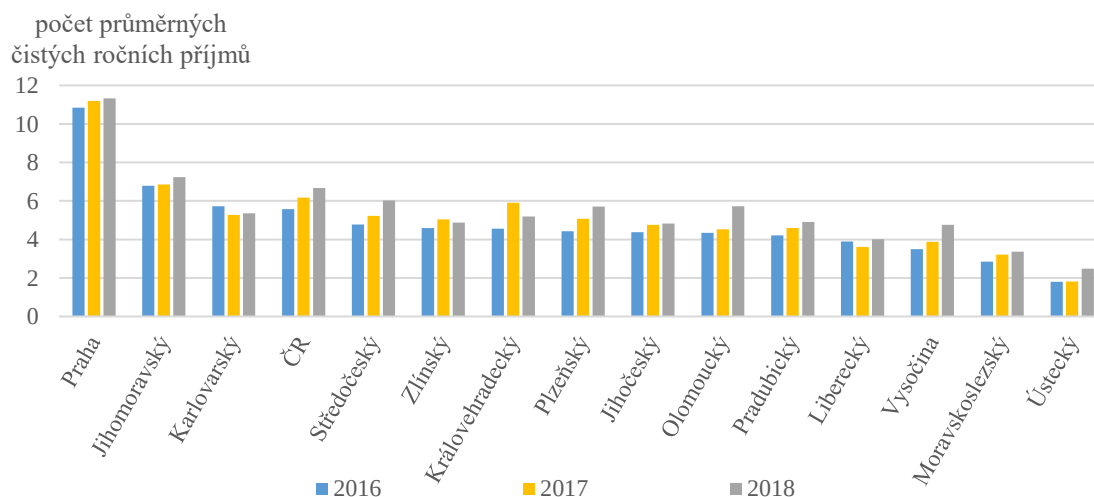


Zdroj: EURONET MEDIA S.R.O., GOLEM FINANCE, vlastní zpracování

Opět je ale na grafu č. 31 možné z hlediska jednotlivých českých krajů pozorovat mezi dosahovanými hodnotami velké rozdíly. Pořadí jednotlivých krajů je pak stejné jako v případě jejich seřazení podle prvně zmíněného indexu s výjimkou Libereckého kraje,

který podle indexu návratnosti bydlení dosahuje třetích nejnižších hodnot místo kraje Vysočina.

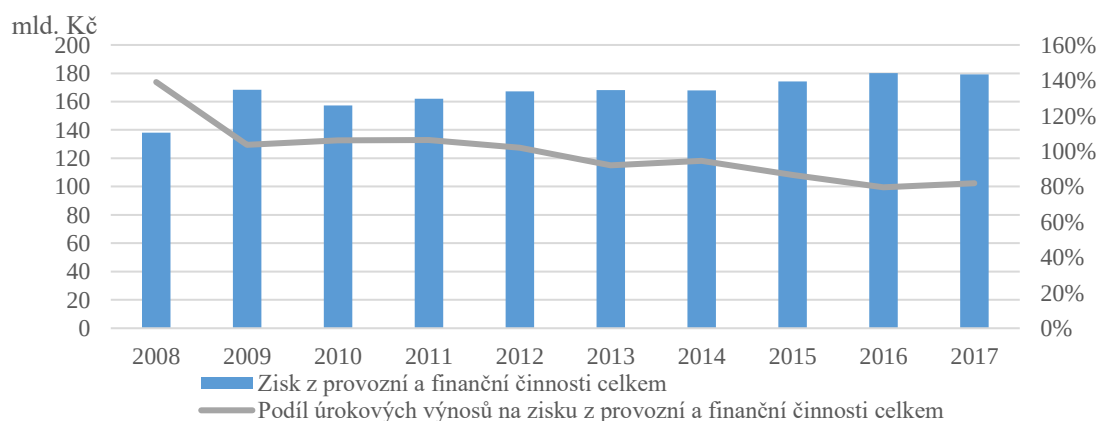
Graf 31: Vývoj průměrného indexu návratnosti bydlení podle jednotlivých krajů v ČR



Zdroj: EURONET MEDIA S.R.O., GOLEM FINANCE, vlastní zpracování

Dalším hlediskem, ze kterého je možné dopad legislativních změn posuzovat je vliv na ziskovost věřitelských institucí. Níže uvedené grafy zachycují vývoj příslušných hodnot v souhrnu za bankovní sektor v ČR. Graf č. 32 zobrazuje dosažený celkový zisk z provozní a finanční činnosti, který má rostoucí tendenci. Vidíme však, že podíl úrokových výnosů na tomto zisku se naopak dlouhodobě snižuje. Takový vývoj koresponduje s výše zmíněnými klesajícími úrokovými maržemi.

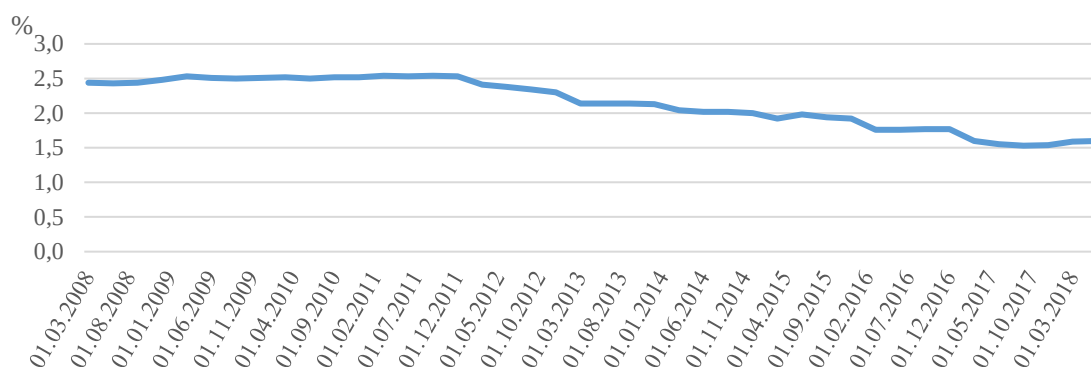
Graf 32: Vývoj celkového zisku z provozní a finanční činnosti bank a podílu úrokových výnosů na něm



Zdroj: ČNB, vlastní zpracování

Výše uvedené potvrzuje také následující graf č. 33 o hodnotách podílu úrokových výnosů v čistém vyjádření vzhledem k průměrným aktivům, jež ve sledovaném období 2008-2018 vykazuje obdobný klesající průběh.

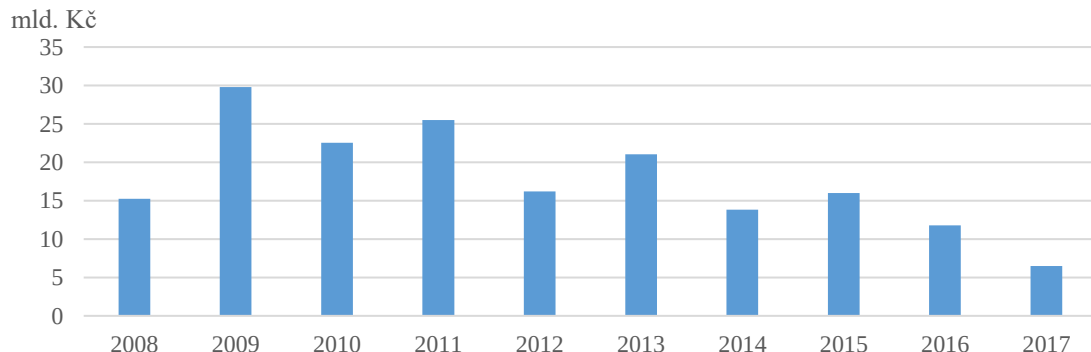
Graf 33: Vývoj ukazatele čisté úrokové výnosy/průměrná aktiva bank



Zdroj: ČNB, vlastní zpracování

Na druhou stranu vliv na celkově dosažené zisky mají i ztráty ze znehodnocení. Jelikož tyto, díky příznivé ekonomické situaci a přísnějším principům řízení rizik, mají klesající tendenci (graf č. 34), celková hodnota zisku se tedy i přes klesající ziskové marže snižovat nemusí. Zlepšující se kvalita úvěrových portfolií je patrná také z grafů č. 2 a 3 v první kapitole vyjadřujících podíly nevýkonných úvěrů na bydlení, které v poslední době tvoří čím dál menší část poskytnutých úvěrů.

Graf 34: Vývoj ztrát ze znehodnocení bankovního sektoru v letech 2008-2017



Zdroj: ČNB, vlastní zpracování

Za současných ekonomicky příznivých podmínek však tento vývoj není překvapující. Nejvýznamnějšími makroekonomickými determinantami z hlediska množství nevýkonných úvěrů jsou totiž růst HDP, inflace a míra nezaměstnanosti.⁹⁶ Všechny tyto faktory v poslední době vykazují přívētívý vývoj, reálný efekt Doporučení ČNB tak budeme moci zhodnotit až s příchodem následující fáze ekonomického cyklu, kdy dlužníkům nastanou ony ztížené podmínky.

⁹⁶ PETKOVSKI, Mihail, Jordan KJOSEVSKI a Kiril JOVANOVSKEI, Empirical Panel Analysis of Non-performing Loans in the Czech Republic. What are their Determinants and How Strong is their Impact on the Real Economy?

4 Analýza hypotečních úvěrů v ČR

Závěrečná kapitola této diplomové práce podává přehled o aktuální nabídce hypotečních úvěrů od nejvýznamnějších bankovních poskytovatelů v ČR. Pomocí reprezentativního příkladu představíme nabízené hypoteční produkty těchto institucí odpovídající zvoleným parametrům hypotečního úvěru. Následně budou konkrétní nabídky porovnány a z pohledu klienta vyhodnocena ta nejvýhodnější z nich.

4.1 Nabídka hypotečních úvěrů

V této části uvedeme konkrétní varianty hypotečních produktů nabízené úvěrovými institucemi v ČR. Vzhledem k zaměření celé diplomové práce a jejich nejčastějšího výskytu se omezíme na účelové hypoteční produkty pro fyzické osoby nepodnikatele na koupi bytové nemovitosti pro vlastní bydlení, přičemž, jak již bylo zmíněno, uvažovat budeme pouze nabídky největších bankovních poskytovatelů. Při výběru jednotlivých finančních institucí jako kritérium významnosti sloužil jejich objemový tržní podíl na příslušném trhu. Souhrn všech těchto podílů níže uvedených poskytovatelů pak tvoří naprostou většinu daného trhu, více než 90 %⁹⁷.

Reprezentativním příkladem byla zvolena žádost o hypoteční úvěr s parametry odpovídajícími jejich nejčastějším hodnotám, přičemž vycházíme z údajů uvedených v předchozích částech této diplomové práce. Žadatelem je tedy fyzická osoba nepodnikatel (bezdětný) žádající o hypoteční úvěr za účelem koupě bytové nemovitosti pro vlastní bydlení s fixací zápůjční úrokové sazby na 5 let a dobou splatnosti 30 let. Hodnota zastavované nemovitosti byla odhadnuta na 2 700 tis. Kč a klient požaduje poskytnutí prostředků ve výši 2 160 tis. Kč, což zhruba odpovídá současné průměrné výši nově sjednávaných hypotečních úvěrů, LTV tedy činí 80 %. Klientova hrubá mzda ve výši 31 851 Kč⁹⁸ se rovná průměrné hrubé měsíční mzdě ve druhém čtvrtletí roku 2018, čistý příjem pak činí 24 012 Kč⁹⁹ měsíčně a 288 149 Kč¹⁰⁰ v ročním vyjádření. Ze zadaných údajů pak vyplývá hodnota ukazatele DTI 7,5. Doporučení ČNB o jeho maximální výši je tak při požadované částce úvěru splněno. Pokud budeme chtít vyhovět

⁹⁷ TOP-IN.CZ, A.S., HYPOTÉČNÍ TRH V ROCE 2018 – JAK SI POVEDOU NEJVĚTŠÍ BANKY?

⁹⁸ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, Mzdy a náklady práce

⁹⁹ PENÍZE.CZ, Výpočet čisté mzdy 2018

¹⁰⁰ tamtéž

i horní hranici poměru DSTI 45 %, lze vypočítat, že nejvyšší možná splácená částka může být 10 805 Kč za měsíc.

Dále budeme u každé nabídky úvěru sledovat výši vybraných poplatků. Sledovanými poplatky byly zvoleny položky, které souvisejí s úkony, kterým se v rámci celého úvěrového procesu nelze vyhnout, klient je tedy bude muset určitě uhradit. Jedná se o ocenění zastavované nemovitosti, poskytnutí úvěru (zpracování žádosti o úvěr a jeho jednorázové čerpání), návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, vedení a správa úvěru a na konci doby splatnosti také návrh na výmaz zaneseného zástavního práva z katastru nemovitostí. Ostatní poplatky, jejichž uplatnění závisí na konkrétním průběhu daného úvěru, uvažovat nebudeme.

Nyní už přejdeme k přehledu konkrétních nabízených hypotečních úvěrů a jejich podmínek zmiňovanými poskytovateli.

Hypoteční banka, a.s.

Hypoteční banka žadatelům z řad fyzických osob v kategorii hypotečních úvěrů na bydlení za účelem koupě nemovitosti nabízí dva produkty. Rozdílem mezi nimi je druh kupované nemovitosti. Konkrétně se jedná o Hypotéku na byt a Hypotéku na rodinný dům.

Pomocí *Hypotéky na byt* může klient vedle financování koupě bytu nebo spoluvlastnického podílu také vypořádat majetkové poměry či převést členská práva, ale i refinancovat stávající hypotéku. Daný produkt je limitován minimální částkou úvěru ve výši 300 tis. Kč, horní hranicí LTV 90 % a nejdelší lhůta splatnosti činí 40 let. Délka fixace záleží na výběru klienta, k dispozici jsou období 1, 3, 5, 7, 10, 15, 20, 25 a 30 let.¹⁰¹ Zdarma je poskytována služba expresní ocenění bytu ve vybraných lokalitách u hypoték do výše 5 mil. Kč s LTV do 90 %. Pořízení výpisu z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy je také zdarma, a navíc si je obstará sama banka.¹⁰²

Hypotéka na rodinný dům slouží ke koupi domu nebo jeho spoluvlastnického podílu. Tuto hypotéku lze využít i k úpravám částí domu, vypořádání majetkových poměrů či refinancování. Omezení týkající se jednotlivých výše zmíněných parametrů

¹⁰¹ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S., Povinné informace dle ustanovení § 92 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

¹⁰² HYPOTEČNÍ BANKA, A.S., Hypotéka na byt

jsou stejná jako u Hypotéky na byt. Specifikem této varianty je možnost většího počtu žadatelů, těch mohou být až 4 osoby, a to navíc ze dvou domácností.¹⁰³

Doplňkovými službami k poskytovaným hypotékám jsou programy *Bez poplatku* a *Zpětné proplacení*. V rámci prvního programu je o poplatky navýšena aplikovaná úroková sazba, klient pak platí pouze jednu částku již obsahující poplatky za vedení a správu hypotéky. Výhodou je tak následné větší snížení základu daně než při placení poplatků a splátky úvěru odděleně. Tento program se ale vztahuje pouze k 3letým a delším fixacím.¹⁰⁴ Program Zpětné proplacení pak umožňuje získat již vynaložené prostředky na koupi nemovitosti prostřednictvím čerpání hypotečního úvěru až do 90 % jeho výše.¹⁰⁵

Pokud zadáme výše uvedené parametry našeho reprezentativního příkladu, Hypotéka na byt od Hypoteční banky by vykazovala tyto vlastnosti:¹⁰⁶

Tabulka 2: Nabízené parametry Hypotéky na byt od Hypoteční banky

Hypotéka na byt (Hypoteční banka)	
Doba splácení	30 let
Měsíční splátka	9 448 Kč
Úroková sazba¹⁰⁷ - při nesplnění podmínek	3,29 % p.a. 3,49 % p.a.

Zdroj: Hypoteční banka, a.s., vlastní zpracování

Nejkratší dobou, za kterou by náš klient tuto Hypotéku na byt mohl při současném respektování maximální hranice DSTI 45 % splatit je 25 let. Uvažujeme přitom splnění stanovených podmínek, a tedy získání snížené úrokové sazby 3,29 % p.a. Výše splátky by pak činila 10 572 Kč měsíčně.¹⁰⁸

¹⁰³ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S., Hypotéka na rodinný dům

¹⁰⁴ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S., Bez poplatku

¹⁰⁵ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S., Zpětné proplacení peněz díky naší hypotéce

¹⁰⁶ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S., Pomůžeme vám k vlastnímu bydlení

¹⁰⁷ Za podmínky splácení inkasem z účtu u ČSOB nebo Poštovní spořitelny a minimálního příjmu na tento účet v hodnotě 1,5x násobku měsíční splátky a při současném sjednání životního pojištění u ČSOB Pojišťovny

HYPOTEČNÍ BANKA, A.S., Vstupní předpoklady výpočtu

¹⁰⁸ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S., Pomůžeme vám k vlastnímu bydlení

Následující tabulka uvádí výši sledovaných poplatků:¹⁰⁹

Tabulka 3: Výše vybraných poplatků Hypotéky na byt od Hypoteční banky

Hypotéka na byt (Hypoteční banka)	
Ocenění zastavené nemovitosti	zdarma (uvažujeme využití expresního ocenění)
Poskytnutí úvěru	zdarma
Návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí	1 300 Kč
Vedení a správa úvěru	150 Kč/měsíc
Pokyn k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí	1 500 Kč

Zdroj: Hypoteční banka, a.s., vlastní zpracování

Česká spořitelna, a.s.

Česká spořitelna za účelem koupě bytové nemovitosti nabízí *Hypotéku České spořitelny*. Dále může být tento úvěr použit na majetkové vypořádání, stavební práce či refinancování a další prokazatelně související náklady. Délka období pro čerpání může dosáhnout až 2 let, následné splácení probíhá obvykle 5 až 30 let. Nezbytným předpokladem sjednání tohoto produktu je existence účtu se zřízeným inkasem pro jeho splácení a uzavřené pojištění zastavené nemovitosti.¹¹⁰

Po zanesení výše uvedených parametrů našeho reprezentativního příkladu by daný hypoteční úvěr od České spořitelny vykazoval tyto vlastnosti:¹¹¹

Tabulka 4: Nabízené parametry Hypotéky České spořitelny od České spořitelny

Hypotéka České spořitelny (Česká spořitelna)	
Doba splácení	30 let
Měsíční splátka	9 384 Kč
Úroková sazba ¹¹² - při nesplnění podmínek	3,19 % p.a. 3,89 % p.a.

Zdroj: Česká spořitelna, a.s., vlastní zpracování

¹⁰⁹ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S., Sazebník Hypoteční banky, a.s., Správní poplatek uvažujeme ve výši 1 000 Kč.

¹¹⁰ ČESKÁ SPOŘITELNA, A.S., INFORMACE TRVALE PŘÍSTUPNÉ SPOTŘEBITELI podle § 92 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

¹¹¹ ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S., Hypotéka

¹¹² Za podmínky splácení z aktivního účtu u ČS (minimální příjem na tento účet v hodnotě 1,5x násobku měsíční splátky) a při současném sjednání pojištění schopnosti splácet u PČS

V případě vyhovění uvedeným podmínkám pro získání snížené úrokové sazby 3,19 % p.a. by náš klient mohl, při současném respektování omezení ukazatelem DSTI ve výši 45 %, Hypotéku České spořitelny splatit nejdříve za 24 let pomocí splátky 10 796 Kč měsíčně.¹¹³

Česká spořitelna dále uplatňuje níže uvedené tarify sledovaných poplatků:¹¹⁴

Tabulka 5. Výše vybraných poplatků Hypotéky České spořitelny od České spořitelny

Hypotéka České spořitelny (Česká spořitelna)	
Ocenění zastavené nemovitosti	zdarma (uvažujeme využití on-line ocenění)
Poskytnutí úvěru	zdarma
Návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí	1 000 Kč
Vedení a správa úvěru	zdarma
Pokyn k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí	1 500 Kč

Zdroj: Česká spořitelna, a.s., vlastní zpracování

Komerční banka, a.s.

Z účelových hypotečních úvěrů na bydlení Komerční banka nabízí produkt *Hypoteční úvěr*. Mimo koupi nemovitosti může být úvěr účelově vztažen například na výstavbu, modernizaci, rekonstrukci nemovitosti, vypořádání dědických či spoluvlastnických podílů, refinancování dřívější hypotéky, refundaci až 1 rok zpětně již investovaných prostředků do nemovitosti atd. Daný hypoteční úvěr je možné čerpat až do výše LTV 90 %, doba splatnosti se může pohybovat v rozmezí 5-30 let, varianty délky doby fixace pevné zápůjční úrokové sazby jsou 3 měsíce a pak výběr z intervalu 1-10 let. Podmínkou uzavření smlouvy o úvěru je pojištění zastavené nemovitosti.¹¹⁵

¹¹³ ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S., Hypotéka

¹¹⁴ ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S., Ceník pro Hypotéku ČS

Správní poplatky uvažujeme ve výši 1 000 Kč.

¹¹⁵ KOMERČNÍ BANKA, A. S., VŠEOBECNÉ INFORMACE O SPOTŘEBITELSKÝCH ÚVĚRECH NA BYDLENÍ

Pokud opět aplikujeme výše uvedené parametry našeho reprezentativního příkladu, Hypoteční úvěr od Komerční banky by vykazoval tyto vlastnosti¹¹⁶:

Tabulka 6: Nabízené parametry Hypotečního úvěru od Komerční banky

Hypoteční úvěr (Komerční banka)	
Doba splácení	30 let
Měsíční splátka	9 345 Kč
Úroková sazba¹¹⁷ - při nesplnění podmínek	3,19 % p.a. neuvádí

Zdroj: Komerční banka, a.s., vlastní zpracování

Aby ještě nebyla překročena maximální výše DSTI 45 % a za podmínky splnění požadavků pro aplikaci snížené zápůjční sazby 3,19 % p.a. na Hypoteční úvěr od Komerční banky, by klient mohl splatit tento úvěr již za 24 let. Výše měsíční anuity by pak činila 10 769 Kč.¹¹⁸

Žadatel o Hypoteční úvěr musí u Komerční banky počítat minimálně s následujícími poplatky:¹¹⁹

Tabulka 7: Výše vybraných poplatků Hypotečního úvěru od Komerční banky

Hypoteční úvěr (Komerční banka)	
Ocenění zastavené nemovitosti	1 000 Kč (uvažujeme využití zrychleného ocenění)
Poskytnutí úvěru	2 900 Kč
Návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí	1 000 Kč
Vedení a správa úvěru	zdarma
Pokyn k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí	1 000 Kč

Zdroj: Komerční banka, a.s., vlastní zpracování

Raiffeisenbank a.s.

Účelový hypoteční produkt Raiffeisenbank na koupi nemovitosti se nazývá *Hypotéka na bydlení*. Dalšími možnými způsoby jejího využití je výstavba nemovitosti, vypořádání majetkových poměrů či koupě podílu na bytovém družstvu, 20 % čerpané

¹¹⁶ KOMERČNÍ BANKA, A. S., Hypotéka

¹¹⁷ Za podmínky směřování příjmů dlužníka na účet u Komerční banky a při současném sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. na částku odpovídající výši hypotečního úvěru

¹¹⁸ KOMERČNÍ BANKA, A. S., Hypotéka

¹¹⁹ KOMERČNÍ BANKA, A. S., SAZEBNÍK KB

částky však žádným účelem vázáno není. Horní limit poskytnuté částky je 20 mil. Kč, délky doby splatnosti 30 let a nejvyšší počet žadatelů o daný hypoteční úvěr jsou 4 osoby maximálně ze dvou samostatných domácností. Nabízené varianty období, po které bude pevná úroková sazba fixována, se pohybují v rozmezí 1-7 let a dále 10 nebo 15 let. Nezbytnou podmínkou pro uzavření smlouvy o úvěru je pak vinkulace pojistného plnění z pojistné smlouvy na zastavenou nemovitost ve prospěch věřitele. Vyřízení a správa Hypotéky na bydlení není zpoplatněna.¹²⁰

Vedle tohoto produktu Raiffeisenbank nabízí také *Hypotéku se zápočtem úspor* (viz podkapitolu 1.1.1) s nejvyšší možnou čerpanou částkou 12 mil. Kč, délkou splatnosti 30 let a variantami období fixace v intervalu 1-5 let. O službu započtení úspor lze v okamžiku vypršení aktuální doby fixace rozšířit i klasickou Hypotéku na bydlení. Princip spočívá ve zřízení neúročeného spořicího účtu a následném výpočtu placených úroků pouze z rozdílu mezi nesplacenou výší jistiny hypotečního úvěru a prostředky uloženými na tomto účtu. Dalšími výhodami je opět bezplatné vyřízení a správa hypotéky a také neomezená dispozice s deponovanými penězi na spořicím účtu.¹²¹

Po uplatnění výše uvedených parametrů našeho reprezentativního příkladu by nabídka Hypotéky na bydlení od Raiffeisenbank vykazovala tyto vlastnosti:¹²²

Tabulka 8: Nabízené parametry Hypotéky na bydlení od Raiffeisenbank

Hypotéka na bydlení (Raiffeisenbank)	
Doba splácení	30 let
Měsíční splátka	9 450 Kč
Úroková sazba	3,29 % p.a.

Zdroj: Raiffeisenbank a.s., vlastní zpracování

Pokud by, při úrokové sazbě 3,29 % p.a., opět neměla být překročena maximální výše DSTI 45 %, nejkratší doba splatnosti Hypotéky na bydlení by při měsíčním splácení 10 573 Kč trvala 25 let.¹²³

¹²⁰ RAIFFEISENBANK A. S., HYPOTÉKA NA BYDLENÍ

¹²¹ RAIFFEISENBANK A. S., HYPOTÉKA SE ZÁPOČTEM ÚSPOR

¹²² RAIFFEISENBANK A. S., HYPOTEČNÍ KALKULAČKA

¹²³ tamtéž

Přehled výše sledovaných poplatků u Raiffeisenbank můžeme vidět v tabulce č. 9:¹²⁴

Tabulka 9: Výše vybraných poplatků Hypotéky na bydlení od Raiffeisenbank

Hypotéka na bydlení (Raiffeisenbank)	
Ocenění zastavené nemovitosti	4 500 Kč (placeno smluvnímu odhadci)
Poskytnutí úvěru	5 000 Kč
Návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí	1 000 Kč
Vedení a správa úvěru	zdarma
Pokyn k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí	1 000 Kč

Zdroj: Raiffeisenbank a.s., vlastní zpracování

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Nabídkou účelového hypotečního úvěru na pořízení nemovitosti od UniCredit Bank je *U hypotéka*. Maximální čerpaná částka pomocí tohoto úvěru není omezena, avšak musí být splněn horní limit ukazatele LTV 90 %. U hypotéka může být splácena nejdéle 30 let a délku doby fixace lze zvolit v rámci rozmezí 1-10 let. Hypotéku je možno čerpat postupně až 12 měsíců, přičemž během tohoto období jsou placeny pouze úroky. Následně, okamžikem dočerpání celého úvěru, dlužník začíná hradit klasické anuitní splátky jistiny a úroků.¹²⁵

Zadáním výše uvedených parametrů našeho reprezentativního příkladu získáme následující podobu U hypotéky od UniCredit Bank:¹²⁶

Tabulka 10: Nabízené parametry U hypotéky od UniCredit Bank

U hypotéka (UniCredit Bank)	
Doba splácení	30 let
Měsíční splátka	8 980 Kč
Úroková sazba ¹²⁷ - při nesplnění podmínek	2,89 % p.a. neuvádí

Zdroj: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., vlastní zpracování

¹²⁴ RAIFFEISENBANK A. S., CENÍK PRODUKTŮ A SLUŽEB PRO SOUKROMÉ OSOBY

¹²⁵ UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC AND SLOVAKIA, A.S., Hypotéka na pořízení nemovitosti

¹²⁶ tamtéž

¹²⁷ Za podmínky sjednání jednorázového pojištění schopnosti splácet

Při respektování omezení DSTI ve výši 45 % by U hypotéka mohla být klientem, za předpokladu úrokové sazby 2,89 % p.a., splacena již po 23 letech. Tato doba splatnosti by pak vyžadovala anuitu 10 723 Kč měsíčně.¹²⁸

Vybrané poplatky UniCredit Bank uplatňuje v následující výši:¹²⁹

Tabulka 11: Výše vybraných poplatků U hypotéky od UniCredit Bank

U hypotéka (UniCredit Bank)	
Ocenění zastavené nemovitosti	500 Kč (uvažujeme využití expresního ocenění)
Poskytnutí úvěru	2 900 Kč
Návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí	1 000 Kč
Vedení a správa úvěru	zdarma
Pokyn k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí	1 000 Kč

Zdroj: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., vlastní zpracování

MONETA Money Bank, a.s.

MONETA Money Bank nabízí žadatelům o účelový hypoteční úvěr na koupi nemovitosti *Pružnou hypotéku*. Daný produkt v sobě spojuje mnoho výhod. První z nich je automatické započtení prostředků dlužníka na jeho běžném účtu až do výše 20 % nesplacené částky, nejvíce však 200 tis. Kč a následné úročení pouze rozdílu mezi nesplacenou jistinou a uloženou částkou. Dále se splácení vyznačuje velkou flexibilitou, neboť je po prvním roce každoročně možné splatit až 50 % čerpané částky a mimořádné splátky ve výši 25 % z vypůjčené částky se mohou opakovat v každém pololetí. Pružnou hypotéku je možno využít pro více účelů, například rekonstrukci, výstavbu nemovitosti, refinancování či vypořádání majetkových poměrů, 30 % poskytnutých prostředků je však zcela neúčelových. Odhad hodnoty zastavené nemovitosti i výpis z katastru nemovitostí si bezplatně obstará sama banka. Zdarma je také vedení a správa hypotéky. Podmínkou přidělení hypotéky je její minimální výše 1 mil. Kč a existující pojištění zastavené nemovitosti a jeho udržování po celou dobu smluvního vztahu. Výše poskytnuté částky

¹²⁸ UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC AND SLOVAKIA, A.S., Hypotéka na pořízení nemovitosti

¹²⁹ UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC AND SLOVAKIA, A.S., Sazebník odměn za poskytování bankovních služeb

není nijak absolutně omezena, limit je dán maximální hodnotou LTV 90 %. Délku fixace si může žadatel vybrat z možností 1, 3, 5, 7 nebo 10 let.¹³⁰

Po aplikaci výše uvedených parametrů našeho reprezentativního příkladu nabídka Pružné hypotéky od MONETA Money Bank vykazuje tyto vlastnosti:¹³¹

Tabulka 12: Nabízené parametry Pružné hypotéky od MONETA Money Bank

Pružná hypotéka (MONETA Money Bank)	
Doba splácení	30 let
Měsíční splátka	9 543 Kč
Úroková sazba¹³² - při nesplnění podmínek	3,37 % p.a. 4,07 % p.a.

Zdroj: MONETA Money Bank, vlastní zpracování

V případě splnění předpokladů pro získání nároku na sníženou úrokovou sazbu 3,37 % p.a. a současném dodržení DSTI omezení v úrovni 45 %, by uvažovaný klient při měsíční splátce 10 663 Kč byl schopen splatit Pružnou hypotéku od MONETA Money Bank po 25 letech.¹³³

Nákladovost hypotéky také u MONETA Money Bank zvyšují minimálně tyto poplatky:¹³⁴

Tabulka 13: Výše vybraných poplatků Pružné hypotéky od MONETA Money Bank

Pružná hypotéka (MONETA Money Bank)	
Ocenění zastavené nemovitosti	zdarma
Poskytnutí úvěru	1 000 Kč
Návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí	1 000 Kč
Vedení a správa úvěru	zdarma
Pokyn k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí	1 000 Kč

Zdroj: MONETA Money Bank, a.s., vlastní zpracování

¹³⁰ MONETA MONEY BANK, A.S., První „all inclusive“ hypotéka

¹³¹ MONETA MONEY BANK, A.S., Úrokový lístek

¹³² Za podmínky minimálního měsíčního příjmu 15 000 Kč na běžný účet určený ke splácení hypotéky u MONETA Money Bank a při současném sjednání pojištění u BNP Paribas Cardif Pojišťovna, a.s. pro případ smrti, invalidity III. stupně, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání

¹³³ MONETA MONEY BANK, A.S., První „all inclusive“ hypotéka

¹³⁴ MONETA MONEY BANK, A.S., Sazebník poplatků za produkty a služby pro fyzické osoby nepodnikatele platný od 14. 2. 2018

Sberbank CZ, a.s.

Sberbank fyzickým osobám nepodnikatelům nabízí jako účelovou hypotéku na bydlení tzv. *FÉR hypotéku*. Tato varianta však může sloužit také k financování stavby, rekonstrukce či pořízení nemovitosti za účelem pronájmu. O FÉR hypotéku mohou žádat až 4 spolužadatelé nejvýše ze dvou domácností. Maximální doba splatnosti je 30 let, minimální výše úvěru činí 300 tis. Kč, nejvyšší čerpanou částkou může být při dodržení horní hranice LTV 90 % 20 mil. Kč. Pro úvěry na částku vyšší než 2,5 mil. Kč je poskytována sleva na úrokové sazbě 0,1 p.b. Dostupné délky fixace pevné úrokové sazby jsou 1, 3, 5, 7 a 10 let. Nezbytnou podmínkou pro uzavření smlouvy o hypotečním úvěru je založení běžného účtu u Sberbank a uzavření pojištění zastavené nemovitosti.¹³⁵

Pokud opět zadáme výše uvedené parametry našeho reprezentativního příkladu, FÉR hypotéka od Sberbank bude vykazovat tyto vlastnosti:¹³⁶

Tabulka 14: Nabízené parametry FÉR hypotéky od Sberbank

FÉR hypotéka (Sberbank)	
Doba splácení	30 let
Měsíční splátka	9 265 Kč
Úroková sazba ¹³⁷ - při nesplnění podmínek	3,09 % p.a. 3,59 % p.a.

Zdroj: Sberbank CZ, a.s., vlastní zpracování

Za situace dosažení na sníženou zápůjční sazbu 3,09 % p.a. a předpokladu dodržení maximální výše DSTI 45 %, by nejkratší doba splatnosti FÉR hypotéky pomocí anuit v hodnotě 10 681 Kč měsíčně trvala 24 let.¹³⁸

¹³⁵ SBERBANK CZ, A.S., FÉR hypotéka

¹³⁶ SBERBANK CZ, A.S., Splňte si sny o bydlení

¹³⁷ Za podmínky aktivního využívání FÉR konta (kreditní obrat min. 15 000 Kč) a sjednání pojištění schopnosti splácet (rizika pracovní neschopnosti, invalidity III. stupně a smrti).

SBERBANK CZ, A.S., Úrokové podmínky úvěrů

¹³⁸ SBERBANK CZ, A.S., Splňte si sny o bydlení

Za související úkony s hypotečními úvěry si také Sberbank účtuje níže uvedené poplatky:¹³⁹

Tabulka 15: Výše vybraných poplatků FÉR hypotéky od Sberbank

FÉR hypotéka (Sberbank)	
Ocenění nemovitosti	4 000 Kč (podle sazebníku smluvního odhadce)
Poskytnutí úvěru	zdarma
Návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí	1 000 Kč
Vedení a správa úvěru	zdarma
Pokyn k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí	1 000 Kč

Zdroj: Sberbank CZ, a.s., vlastní zpracování

Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Účelovým hypotečním úvěrem na bydlení od Wüstenrot hypoteční banky je *Hypotéka pro vlastní bydlení*. Účelem užití čerpaných prostředků může být mimo koupi nemovitosti také získání až 100 % členství v bytovém družstvu či vypořádání majetkových poměrů. Úvěr je poskytován nejméně na 5 a nejdéle na 30 let. Minimální výše poskytovaných úvěrů činí 300 tis. Kč, maximální částka je určena poměrem LTV 90 %. Zvýhodněná zápůjční sazba je pak aplikována na hypotéky od částky 1 mil. Kč (sleva 0,1 p.b. oproti garantované úrokové sazbě) a při čerpání více než 1,5 mil. Kč je žadateli nabídnuta úroková sazba EXTRA (sleva 0,2 p.b. oproti garantované úrokové sazbě). Variantami pro výběr doby fixace zápůjční úrokové sazby jsou možnosti 1, 2, 3, 5 nebo 7 let. Nutným předpokladem sjednání hypotéky je vinkulace pojistného plnění z živelního pojištění zastavené nemovitosti a také z životního pojištění dlužníka.¹⁴⁰

¹³⁹ SBERBANK CZ, A.S., Sazebník poplatků

¹⁴⁰ WÜSTENROT HYPOTEČNÍ BANKA A.S., Hypotéka pro vlastní bydlení

Po zadání výše uvedených parametrů našeho reprezentativního příkladu budou vlastnosti Hypotéky pro vlastní bydlení od Wüstenrot hypoteční banky vypadat následovně:¹⁴¹

Tabulka 16: Nabízené parametry Hypotéky pro vlastní bydlení od Wüstenrot hypoteční banky

Hypotéka pro vlastní bydlení (Wüstenrot hypoteční banka)	
Doba splácení	30 let
Měsíční splátka	9 095 Kč
Úroková sazba¹⁴² - při nesplnění podmínek	2,99 % p.a. 3,19 % p.a.

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s., vlastní zpracování

Jestliže by, při snížené úrokové sazbě 2,99 % p.a., mělo být opět vyhověno požadavku maximální hodnoty DSTI 45 %, Hypotéku pro vlastní bydlení by bylo možno splatit nejdříve za 24 let, a to měsíčními splátkami ve výši 10 519 Kč.¹⁴³

Vybrané poplatky mají u Wüstenrot hypoteční banky tuto výši:¹⁴⁴

Tabulka 17: Výše vybraných poplatků Hypotéky pro vlastní bydlení od Wüstenrot hypoteční banky

Hypotéka pro vlastní bydlení (Wüstenrot hypoteční banka)	
Ocenění nemovitosti	1 750 Kč (uvažujeme ocenění bytové jednotky)
Poskytnutí úvěru	2 400 Kč
Návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí	1 000 Kč
Vedení a správa úvěru	150 Kč/měsíc
Pokyn k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí	1 000 Kč

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s., vlastní zpracování

4.2 Analýza jednotlivých nabídek hypotečních úvěrů

Jelikož již máme přehled o všech nabídkách hypotečních úvěrů vybraných poskytovatelů odpovídajících zvoleným parametrům našeho příkladu, můžeme nyní

¹⁴¹ WÜSTENROT HYPOTEČNÍ BANKA A.S., Hypoteční kalkulačka

¹⁴² Za podmínky sjednání životního pojištění u Allianz Pojišťovny, a.s. při minimálním pojistném 500 Kč měsíčně

WÜSTENROT HYPOTEČNÍ BANKA A.S., Přehled snížených úrokových sazeb pro hypoteční úvěry - fyzické osoby platný od 7. 11. 2018

¹⁴³ WÜSTENROT HYPOTEČNÍ BANKA A.S., Hypoteční kalkulačka

¹⁴⁴ WÜSTENROT HYPOTEČNÍ BANKA A.S. Sazebník poplatků/úhrad za poskytované služby k hypotečním úvěrům, úvěrům a hypotečním spotřebitelským úvěrům na bydlení platný od 1. 4. 2018

přejít k vyhodnocení té nejvýhodnější z nich. Pro přehlednost však ještě jednou v tabulce č. 18 uvedeme uvažované parametry:

Tabulka 18: Přehled parametrů reprezentativního příkladu

Parametry reprezentativního příkladu	
Žadatel	nepodnikající fyzická osoba
Účel hypotečního úvěru	koupě bytové jednotky
Hodnota zastavené nemovitosti	2 700 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	2 160 000 Kč
Ukazatel LTV	80 %
Doba splatnosti hypotečního úvěru	30 let
Doba fixace úrokové sazby	5 let
Hrubý měsíční příjem žadatele	31 851 Kč
Čistý měsíční příjem žadatele	24 012 Kč
Maximální možná měsíční splátka při DSTI 45 %	10 805 Kč
Čistý roční příjem žadatele	288 149 Kč
Ukazatel DTI	cca 7,5

Zdroj: vlastní zpracování

Všechny získané nabídky jsme dále pro účely vzájemného srovnání seskupili do jediné tabulky č. 19. Tabulka u každé varianty hypotečního úvěru přehledně shrnuje nejvýhodnější úrokové sazby, na které by uvažovaný klient u jednotlivých bankovních institucí dosáhl a také vyplývající výši měsíční anuity při předpokládané splatnosti 30 let a délce doby fixace úrokové sazby 5 let. V prostřední části tabulky pak uvádíme nezbytné podmínky pro získání právě této snížené sazby. Formulace příslušných požadavků by totiž také měla být velmi podstatným faktorem pro rozhodování klientů o konečném výběru konkrétního produktu.

Tabulka 19: Přehled parametrů jednotlivých nabídek uvažovaného hypotečního úvěru

Banka	Hypoteční produkt	Podmínky nejvýhodnější sazby		Úroková sazba (p.a.)	Měsíční splátka
		Pojištění	Běžný účet		
Hypoteční banka	Hypotéka na byt	životní (ČSOB Pojišťovna)	ANO (min. příjem 1,5x měs. splátka)	3,29 %	9 448 Kč
Česká spořitelna	Hypotéka České spořitelny	schopnost splácet (Pojišťovna České spořitelny)	ANO (min. příjem 1,5x měs. splátka)	3,19 %	9 384 Kč
Komerční banka	Hypoteční úvěr	životní (Komerční pojišťovna)	ANO (směrování měsíčních příjmů)	3,19 %	9 345 Kč
Raiffeisenbank	Hypotéka na bydlení	NE	NE	3,29 %	9 450 Kč
UniCredit Bank	U hypotéka	schopnost splácet	NE	2,89 %	8 980 Kč
MONETA Money Bank	Pružná hypotéka	schopnost splácet (BNP Paribas Cardif Pojišťovna)	ANO (min. příjem 15 000 Kč)	3,37 %	9 543 Kč
Sberbank	FÉR hypotéka	schopnost splácet	ANO (kreditní obrát min. 15 000 Kč)	3,09 %	9 265 Kč
Wüstenrot	Hypotéka pro vlastní bydlení	životní (Allianz Pojišťovna)	NE	2,99 %	9 095 Kč

Zdroj: banky, vlastní zpracování

Z výše uvedené tabulky vidíme, že nejnižší úrokovou sazbu 2,89 % p.a. nabízí na svoji U hypotéku UniCredit Bank. Navíc tento poskytovatel pro dosažení snížené zápujční sazby požaduje pouze uzavření pojištění schopnosti splácet. Druhou nejvýhodnější úrokovou sazbu nabídla Wüstenrot hypoteční banka, a to ve výši 2,99 % p.a. Podmínkou je zde uzavření životního pojištění u Allianz Pojišťovny, přičemž pojistné musí činit alespoň 500 Kč za měsíc. Na třetím místě se z hlediska výše úrokové sazby umístila Sberbank. Sazbu 3,09 % p.a. už ale podmiňuje jednak sjednáním pojištění schopnosti splácet, ale také příjmem minimálně 15 000 Kč na FÉR konto, jehož zřízení je další podmínkou čerpání hypotéky.

Stejné podmínky, tedy sjednání pojištění a minimální hranici kreditního obratu 15 000 Kč na účtu, ze kterého je splácen hypoteční úvěr, uplatňuje také MONETA Money Bank. Hypoteční banka a Česká spořitelna by se do kategorie bank s uvedenými podmínkami pro poskytnutí hypotečního úvěru daly zahrnout také, jelikož požadují minimální příjem na daný běžný účet ve výši 1,5x měsíční splátky. Tato hranice totiž při splátce 9 448 Kč (resp. 9 384 Kč) činí jen o trochu méně než 15 000 Kč, konkrétně 14 172 Kč u Hypoteční banky, resp. 14 076 Kč u České spořitelny.

Za předpokladu respektování omezení ukazatelem DSTI na úrovni 45 % implikující maximální výši anuitní měsíční splátky v hodnotě 10 805 Kč jsou pro zajímavost v následující tabulce č. 20 uvedeny nejkratší možné doby splatnosti, za které by náš klient byl schopen svůj hypoteční úvěr při nejvýhodnějších nabízených úrokových sazbách splatit.

Tabulka 20: Nejkratší možná doba splatnosti jednotlivých hypotečních úvěrů při DSTI < 45 %

Banka	Hypoteční produkt	Úroková sazba (p.a.)	Měsíční splátka	Nejnižší doba splatnosti
Hypoteční banka	Hypotéka na byt	3,29 %	10 527 Kč	25 let
Česká spořitelna	Hypotéka České spořitelny	3,19 %	10 796 Kč	24 let
Komerční banka	Hypoteční úvěr	3,19 %	10 769 Kč	24 let
Raiffeisenbank	Hypotéka na bydlení	3,29 %	10 573 Kč	25 let
UniCredit Bank	U hypotéka	2,89 %	10 723 Kč	23 let
MONETA Money Bank	Pružná hypotéka	3,37 %	10 663 Kč	25 let
Sberbank	FÉR hypotéka	3,09 %	10 681 Kč	24 let
Wüstenrot	Hypotéka pro vlastní bydlení	2,99 %	10 519 Kč	24 let

Zdroj: banky, vlastní zpracování

Při nejnižší nabízené úrokové sazbě od UniCredit Bank by samozřejmě i jejich U hypotéka mohla být splacena nejrychleji, již za 23 let pomocí splátek ve výši 10 723 Kč. U ostatních institucí by uvažovaný žadatel musel splácet nejméně 24 let, u Hypoteční banky, Raiffeisenbank a MONETA Money Bank dokonce minimálně 25 let.

Jak jsme však již zmiňovali v podkapitole 2.11, vliv na celkovou nákladovost úvěru obecně nemá jen uplatněná úroková sazba, ale také další nutné výdaje s ním spojené. V rámci naší analýzy nabídky hypotečních produktů jsme tedy sledovali i poplatky, které jsou z hlediska celého průběhu hypotečního úvěrování nevyhnutelné. Konkrétně se jednalo o poplatek za ocenění zastavované nemovitosti, poskytnutí úvěru (posouzení žádosti o úvěr a jeho jednorázové čerpání), návrh na vklad a výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí a také vedení a správu úvěru. Výše těchto tax podle ceníků jednotlivých bank je zaznamenána níže v tabulce č. 21.

Tabulka 21: Výše vybraných poplatků jednotlivých poskytovatelů hypotečních úvěrů

Banka	Hypoteční produkt	Ocenění zástavy	Poskytnutí úvěru	Vklad zástavního práva	Vedení a správa úvěru	Výmaz zástavního práva
Hypoteční banka	Hypotéka na byt	zdarma	zdarma	1 300 Kč	150 Kč měsíčně	1 500 Kč
Česká spořitelna	Hypotéka České spořitelny	zdarma	zdarma	1 000 Kč	zdarma	1 500 Kč
Komerční banka	Hypoteční úvěr	1 000 Kč	2 900 Kč	1 000 Kč	zdarma	1 000 Kč
Raiffeisen bank	Hypotéka na bydlení	4 500 Kč	5 000 Kč	1 000 Kč	zdarma	1 000 Kč
UniCredit Bank	U hypotéka	500 Kč	2 900 Kč	1 000 Kč	zdarma	1 000 Kč
MONETA Money Bank	Pružná hypotéka	zdarma	1 000 Kč	1 000 Kč	zdarma	1 000 Kč
Sberbank	FÉR hypotéka	4 000 Kč	zdarma	1 000 Kč	zdarma	1 000 Kč
Wüstenrot	Hypotéka pro vlastní bydlení	1 750 Kč	2 400 Kč	1 000 Kč	150 Kč měsíčně	1 000 Kč

Zdroj: banky, vlastní zpracování

Co se týče uplatňovaných poplatků, nejvíce souvisejících úkonů bezplatně poskytuje Česká spořitelna. Zde je klient povinen uhradit navíc pouze poplatek za návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí a po splacení úvěru také návrh na jeho výmaz. Podobně jsou poplatkové podmínky stanoveny i v případě MONETA Money Bank. Tato banka sice požaduje i poplatek za poskytnutí úvěru ve výši 1 000 Kč, avšak cena za návrh na výmaz zástavního práva je oproti České spořitelně o 500 Kč nižší.

Uvedené dvě banky by se tedy pouze podle analýzy cen souvisejících služeb daly považovat za klientsky nejvýhodnější.

V pomyslném žebříčku sestaveném na základě poplatkové politiky následuje skupina srovnatelných bank, jimiž jsou Komerční banka, UniCredit Bank a Sberbank. Jmenované instituce požadují stejnou výši poplatku za vklad a výmaz zástavního práva, vedení a správu úvěru nezpoblatňují, a i ostatní jednorázové poplatky na začátku úvěrového procesu mají v souhrnu podobnou výši, 4 000 Kč u Sberbank a 3 900 Kč u Komerční banky. Jen u UniCredit Bank je tato suma o trochu nižší, a sice 3 400 Kč. Poslední z uvažovaných věřitelů, u něhož je služba vedení a správy úvěru také zdarma, je Raiffeisenbank. Celková výše jednorázových počátečních poplatků je však oproti ostatním poskytovatelům vyšší. Cena za úkony ohledně zástavního práva je shodná s předchozími (1 000 Kč za každou operaci), na začátku úvěrového vztahu ale klient musí zaplatit dalších 9 500 Kč.

Zbylé dvě instituce, Hypoteční banka a Wüstenrot hypoteční banka, už požadují i měsíční poplatek za vedení a správu úvěru. Výše ceny za tuto službu je u obou poskytovatelů stejná, 150 Kč za měsíc. Tento typ poplatku, jelikož se pravidelně opakuje během celé doby splácení a hypotéky jsou typicky velmi dlouhodobé záležitosti, je ze všech uvedených, z hlediska celkové nákladovosti úvěru, nejpodstatnější. O jeho cenu se v principu každý měsíc zvedá výše splátek. Po jejím započtení pak měsíční hrazená částka u Hypoteční banky bude činit 9 598 Kč a u Wüstenrot hypoteční banky 9 245 Kč. Hypoteční banka už alespoň mimo poplatků za úkony související se zástavním právem, jež zpoblatňují všechny uvažované banky, další poplatky nepožaduje. To Wüstenrot hypoteční banka uvaluje taxy i na všechny zbylé služby, z pohledu poplatkové politiky by se tak dala vyhodnotit jako banka klientsky nejméně přívětivá.

Uvažovat se samozřejmě musí také poplatky za případné povinné vedení účtu určenou finanční institucí. Provedenou analýzou cen za vedení požadovaného účtu u jednotlivých bank však bylo zjištěno, že tam, kde je tato služba vyžadována, je vedení daného účtu poskytováno bezplatně. V některých případech je sice vedení účtu zdarma podmíněno dalšími podmínkami (v podobě minimálních kreditních obrátů na daném účtu), avšak jejich splnění je zajištěno už předpokladem dosažení klienta na nejvýhodnější úrokovou sazbu. Tento faktor tedy při určování celkové nákladovosti jednotlivých hypoték v úvahu za stanovených podmínek brát nemusíme.

Další položkou zvyšující náklady na hypoteční úvěr je požadované pojištění, tedy úhrady pojistného. Uzavření pojištění je podmínkou pro získání výhodnější úrokové sazby u všech poskytovatelů s výjimkou Raiffeisenbank. Nabízená výše úrokové sazby od Raiffeisenbank pro uvažovaný úvěr ale na druhou stranu patří v rámci všech nabídek k těm vyšším.

Abychom mohli efektivně vyhodnotit nejvýhodnější nabídku hypotečního úvěru, musíme uvažovat veškeré zmiňované faktory současně. Je tedy nutné určit celkovou nákladovost jednotlivých hypoték pomocí ukazatele RPSN. V našich výpočtech však oproti uvedené formulaci tohoto ukazatele dle zákona o spotřebitelském úvěru (viz podkapitolu 2.11) zahrneme veškeré sledované poplatky. Co se týče ceny pojištění, ve skutečnosti bude výše pojistného na základě další podrobnější analýzy klienta určena individuálně a také se bude odvíjet od klientovy volby varianty rozsahu krytí pojistných rizik. Pro naše účely však nyní od této skutečnosti odhlédneme a budeme uvažovat shodnou částku předepsaného pojistného u všech nabídek hypotečních úvěrů. Aby bylo zajištěno dosažení nejvýhodnější sazby také u Wüstenrot hypoteční banky, předpokládaná platba pojistného bude činit 500 Kč měsíčně.

V níže uvedené tabulce č. 22 uvádíme přehled výše RPSN jednotlivých variant hypotečních úvěrů. První hodnota zahrnuje veškeré poplatky kromě pojistného, druhý údaj už, za zvolených předpokladů, skutečně vyjadřuje celkovou nákladovost úvěru, tedy včetně plateb pojistného. Při výpočtu bylo provedeno určité zjednodušení, konkrétně nerespektování časové hodnoty peněz v případě poplatků za návrh na výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí. Ty byly zahrnuty mezi výdaje hrazené na počátku úvěrového procesu. Jelikož se ale z pohledu celkové sumy uvažovaného hypotečního úvěru jedná o zanedbatelné částky, domníváme se, že k žádnému podstatnému zkreslení provedené analýzy nedošlo.

Tabulka 22: RPSN pro jednotlivé nabídky hypotečních úvěrů

Banka	Hypoteční produkt	RPSN (bez pojistného)	RPSN (včetně pojistného)
Hypoteční banka	Hypotéka na byt	3,48 %	3,91 %
Česká spořitelna	Hypotéka České spořitelny	3,29 %	3,72 %
Komerční banka	Hypoteční úvěr	3,27 %	3,70 %
Raiffeisenbank	Hypotéka na bydlení	3,39 %	3,82 %
UniCredit Bank	U hypotéka	2,95 %	3,39 %
MONETA Money Bank	Pružná hypotéka	3,43 %	3,86 %
Sberbank	FÉR hypotéka	3,20 %	3,64 %
Wüstenrot	Hypotéka pro vlastní bydlení	3,19 %	3,62 %

Zdroj: vlastní zpracování za použití kalkulatoru RPSN (<https://www.finarbitr.cz/cs/informace-pro-verejnost/kalkulator-rpsn/vypocet-rpsn.html>)

Pro úplnost následující tabulka č. 23 podává přehled o aplikovaných sazbách v případě, že by klient nesplnil podmínky pro dosažení na nejvýhodnější možnou zápůjční sazbu. První údaj vyjadřuje uplatněnou úrokovou sazbu, ve druhém případě se jedná o ukazatel RPSN, který tedy v sobě nyní zahrnuje pouze poplatky z tabulky č. 21 (bez jakékoliv platby pojistného). Komerční banka a UniCredit Bank potřebné údaje neuvádí a Raiffeisenbank pojištění nepožaduje.

Tabulka 23: Parametry jednotlivých nabídek hypotečních úvěrů při nesplnění podmínek pro sníženou úrokovou sazbu

Banka	Hypoteční produkt	Úroková sazba (p.a.)	RPSN
Hypoteční banka	Hypotéka na byt	3,49 %	3,68 %
Česká spořitelna	Hypotéka České spořitelny	3,89 %	3,99 %
Komerční banka	Hypoteční úvěr	neuvedeno	-
Raiffeisenbank	Hypotéka na bydlení	-	-
UniCredit Bank	U hypotéka	neuvedeno	-
MONETA Money Bank	Pružná hypotéka	4,07 %	4,13 %
Sberbank	FÉR hypotéka	3,59 %	3,70 %
Wüstenrot	Hypotéka pro vlastní bydlení	3,19 %	3,39 %

Zdroj: vlastní zpracování za použití kalkulatoru RPSN (<https://www.finarbitr.cz/cs/informace-pro-verejnost/kalkulator-rpsn/vypocet-rpsn.html>)

Ze srovnání konečných ukazatelů RPSN z tabulek č. 22 a 23 je pak možné vyvodit, že v případě Wüstenrot hypoteční banky je pro klienta výhodnější nesnažit se vyhovět stanoveným podmínkám, neboť snížení nákladovosti úvěru z titulu nižší úrokové sazby je převýšeno nárůstem nákladů z důvodu plateb pojistného. Stejná situace nastává také u nabídky Hypotéky na byt od Hypoteční banky. Je však nutné zdůraznit, že uvedené platí za předpokladu, že by klient požadované pojištění uzavíral jen kvůli splnění podmínek pro uplatnění výhodnější úrokové sazby. Pokud by však náš klient měl o pojištění zájem ze své vlastní vůle a byl si ho schopen uzavřít při pojistném nižším než 500 Kč, v případě Hypotéky pro vlastní bydlení by i tak pro něj bylo výhodnější úročení vyšší sazbou (3,19 % p.a.), neboť Wüstenrot hypoteční banka pro užití zvýhodněné sazby trvá i na uvedené minimální hranici placeného pojistného. Co se týče Hypoteční banky, zde bude záležet na konečné výši předepsaného pojistného, pokud by bylo nižší než uvažovaných 500 Kč, mohl by závěr být jiný, než plyne z tabulky č. 23.

Nyní máme všechny potřebné údaje pro finální vyhodnocení nejvýhodnější nabídky. Z výše uvedeného vyplývá, že nejnižší možná celková nákladovost úvěru pro klienta z reprezentativního příkladu činí 3,39 % p.a. Této hodnoty je však možno dosáhnout při třech variantách hypoték. Jelikož Raiffeisenbank nestanovuje žádné další podmínky pro získání úrokové sazby 3,29 % p.a., RPSN Hypotéky na bydlení po započtení nutných poplatků činí právě 3,39 %. Stejně výše RPSN lze docílit

i v případě Hypotéky pro vlastní bydlení od Wüstenrot hypoteční banky při záměrném nesplnění požadavků pro výhodnější zápůjční sazbu, a tedy akceptování sazby 3,19 % p.a. (viz výše). Třetím způsobem, jak lze nákladovosti ve výši 3,39 % p.a. dosáhnout, je akceptace nabídky U hypotéky od UniCredit Bank. V tomto případě je však už zahrnuto i placené pojistné.

Protože je v prvních dvou případech implicitně předpokládáno, že sám klient o pojištění nestojí, doporučení pro uzavření dané nabídky z důvodu její výhodnosti by neplatilo v případě, že žadatel ve skutečnosti být pojištěn chce. Obecně lze tedy říci, že vůbec *nejpříznivěji* se pro hypoteční úvěr daných parametrů jeví nabídka *U hypotéky* od *UniCredit Bank*, jelikož bude docíleno nejnižší možné úrovně RPSN 3,39 % a zároveň bude klient pojištěn. Získá tedy nejvíce služeb za nejnižší cenu. Výhodou přitom také je, že ani není vázán dalšími podmínkami ohledně běžného účtu. Je však nutno podotknout, že na výhodnost U hypotéky mělo velký vliv zadání parametrů našeho příkladu. Jedná se totiž o danou instituci *nejpříznivější* požadovanou úrokovou sazbu, která ale může být uplatněna pouze u úvěrů nad 2 mil. Kč a současně s hodnotou LTV do 80 % včetně (a také při sjednání uzavření jednorázového pojištění schopnosti splácet). Oba tyto požadavky naším klientem žádaný hypoteční úvěr splnil.

Avšak provedená analýza vycházela pouze z indikativních nabídek. Uvedené hodnoty jsou tedy jen orientační, při dalším detailnějším posuzování klienta (např. podle informací z úvěrových registrů-viz podkapitolu 2.1.1) by mohlo dojít k dodatečné modifikaci či individualizaci uvedených podmínek či případnému poskytnutí různých slev. To by pak mohlo mít za následek změnu pořadí nabídek dle jejich výhodnosti.

Závěr

Cílem této diplomové práce bylo představit čtenářům produkty hypotečního trhu, determinanty nákladovosti hypotečních úvěrů, a především analyzovat nedávné změny včetně jejich dopadů na hypoteční trh v ČR. V tomto kontextu pak také, se zaměřením na nejčastěji poskytované hypoteční úvěry, a sice účelové hypotéky fyzickým osobám nepodnikatelům na koupi bytové nemovitosti pro vlastní bydlení, srovnat současné nabídky těchto hypoték nejvýznamnějších bank v ČR.

Právní vymezení hypotečních zástavních listů je na rozdíl od hypotečních úvěrů pojato odlišně. Nutnost speciální licence od České národní banky pro činnost emitování hypotečních zástavních listů spolu s dalšími předpisy z těchto cenných papírů činí investiční příležitosti zejména pro konzervativní investory. Poskytovatelům hypotečních úvěrů naopak stačí pouze obecné oprávnění k poskytování spotřebitelských úvěrů.

V rámci hypotečních úvěrů můžeme na trhu najít mnoho produktů, jejichž nastavení se snaží vyjít vstříc klientům v různých situacích. Jedná se například o předhypoteční úvěry, hypoteční kontokorenty či hypotéky se zpětnou refundací. Pomocí offsetových hypoték si pak dlužníci mohou prostřednictvím svých úspor snižovat náklady hypotečního úvěru. Co se týče sjednání pojištění schopnosti splácet, jeho uzavření je doporučováno pro situace s dlouhodobými a trvalými dopady, v případě krátkodobé ztráty zaměstnání či nemoci je tato doplňková služba pro klienty spíše nevýhodná. V praxi však uzavření určené varianty pojištění věřitelské instituce nezřídka vyžadují povinně.

K hypotečním produktům se také dlouhodobě vztahuje podpora ze strany státu. Vedle možnosti uplatnění odpočtů zaplacených úroků ze základu daně z příjmu fyzických osob, Státní fond rozvoje bydlení určitým skupinám obyvatelstva v rámci svých programů poskytuje zvýhodněné úvěry na financování bydlení. Další forma státní podpory, příspěvky Ministerstva pro místní rozvoj ČR k placeným úrokům z hypotečních úvěrů na bydlení, je však v současné době z důvodu nízkých úrokových sazeb těchto úvěrů nulová. Daňové osvobození úrokových výnosů z hypotečních zástavních listů se po daňové reformě v roce 2008 vztahuje už jen na tyto dluhové cenné papíry emitované před 31. 12. 2007.

Nákladovost hypotečních úvěrů je ovlivněna mnoha faktory. Významnou determinantou úrovně požadované úrokové sazby je úvěrové riziko. Skoringové modely, jejichž prostřednictvím se bonita žadatelů běžně vyhodnocuje, pracují s parametry jako jsou věk, pohlaví, počet dětí, výše příjmů a také úvěrová historie daného klienta. Důležitými zdroji informací ohledně průběhu splácení dřívějších dluhů jsou úvěrové registry, v případě fyzických osob nepodnikatelů zejména BRKI, NRKI, Registr fyzických osob a Pozitivní registr SOLUS. Z hlediska podílu nevýkonných úvěrů na bydlení na úvěrech celkem mají hypotéky dlouhodobě nejlepší postavení.

Dalšími uvažovanými faktory při nastavování úrokové sazby jsou průběh a sklon výnosové křivky, cena zdrojů, druh a kvalita nemovitosti zajišťující daný úvěr, typ úročení, výše a účel úvěru a hodnota ukazatele LTV. Obecně nižší zápůjční sazby hypotečních úvěrů jsou dány právě existencí zástavního práva. Současná nízká cena zdrojů způsobuje, že klienti nyní více inklinují k delším dobám fixace pevných úrokových sazeb. Vyšší úročení pak bývá aplikováno na neúčelové úvěry oproti účelovým a také hypotéky s vyšším LTV. Z pohledu dlužníků by však rozhodujícím parametrem měla být celková nákladovost konkrétního úvěru zahrnující nejen zápůjční sazbu, ale také související poplatky, provize, či daně. Celkové zatížení klienta může být vyjádřeno například ukazatelem roční procentní sazby nákladů.

Nově jsou hypoteční úvěry označovány jako spotřebitelské úvěry na bydlení a jako takové spadají do působnosti novelizovaného zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Novela tohoto zákona implementovala příslušná ustanovení orgánů Evropské unie, zavedla licencování a dohled veškerých subjektů poskytujících spotřebitelské úvěry, umožnila zpětné zneplatnění již uzavřené úvěrové smlouvy v případě nedostatečného posouzení bonity žadatele nebo stanovila přesnou strukturu poskytovaných informací spotřebitelům. Dále byla zavedena zákonná lhůta na rozmyšlenou ohledně přijetí nabídky konkrétního úvěru, povinnost umožnit minimalizaci kurzového rizika, v určitých situacích bezplatné předčasné splátky, v ostatních případech byla výše náhrady souvisejících nákladů omezena. Limity byly stanoveny také pro sankcionování dlužníků v prodlení. Výsledkem novelizace je tak zpřísnění úpravy řady oblastí hypotečního úvěrování, a tedy značné posílení postavení spotřebitelů a zvýšení jejich ochrany. Co se týče nabízených hypotečních produktů, v reakci na novou právní úpravu došlo k ukončení poskytování hypoték bez prokazování příjmu žadatele, omezení množství úvěrů v cizí měně a také výrazné redukci počtu

poskytovatelů spotřebitelských produktů obecně. Na straně věřitelů pak byla z hlediska procesu poskytnutí úvěru zaznamenána zvýšená administrativní náročnost.

V rámci své makrobezpečnostní politiky Česká národní banka od roku 2015 vydává Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. Poslední, nejprísnejší, verze tohoto Doporučení obsahuje vedle požadavků odděleného sledování hypotečních úvěrů za účelem dalšího pronájmu pořizované nemovitosti od ostatních hypoték a testování schopnosti žadatelů splácet dluhy i za zhoršených podmínek, maximální hranice úvěrového ukazatele LTV také limity poměrů DTI a DSTI. Cílem ustanovení omezení ČNB rovněž pro DTI a DSTI je dosažení již původně zamýšleného zohledňování celkové úrovně zadlužení žadatelů. Díky přetrvávajícímu ekonomickému růstu, rostoucím průměrným reálným mzdám, uvolněným úvěrovým podmínkám a rekordně nízké nezaměstnanosti je však omezení úvěrové expanze zatím pozvolné. Také růst úrokových sazeb je, nejspíše hlavně z důvodu konkurenčních bojů, zatím pomalejší, než by se očekávalo.

Patrné změny po zavedení limitů výše uvedených úvěrových ukazatelů vykazuje struktura portfolií hypotečních úvěrů. Roste podíl hypoték s hodnotami LTV v intervalu 70-80 % na úkor úvěrů s LTV mezi 80-90 %. U rizikovějších, tedy s vyššími hodnotami LTV, DTI a/nebo DSTI, hypotečních úvěrů navíc úroková sazba rostla rychleji než u ostatních. Co se týče vlivu na ziskovost bank, díky snižujícím se úrokovým maržím z hypoték má podíl úrokových výnosů na aktivech či zisku klesající trend. Jelikož ale dochází ke snižování také ztrát ze znehodnocení, zisk z provozní a finanční činnosti bank v ČR v absolutním vyjádření neklesá. Pro další detailnější hodnocení účinnosti však od zavedení uvedených opatření uplynula ještě příliš krátká doba.

Pomocí reprezentativního příkladu se zadáním odpovídajícím zaměření této diplomové práce na nepodnikající fyzické osoby žádající o bankovní účelový hypoteční úvěr na koupi bytové nemovitosti pro vlastní bydlení bylo na českém trhu zjištěno velké množství variant nabídek těchto hypoték. Vedle klasických hypotečních úvěrů jsou žadatelům k dispozici například také offsetové hypotéky, hypotéky s možností zpětné refundace či s částí poskytnutých prostředků zcela neúčelových. Podmínky pro uzavření úvěrové smlouvy u uvažovaných poskytovatelů zahrnují vinkulaci pojistného z pojistné smlouvy na zastavenou nemovitost a pro dosažení na zvýhodněnou úrokovou sazbu

obvykle navíc zřízení běžného účtu u dané věřitelské instituce a existence pojištění schopnosti splácet či životní pojištění dlužníka.

V rámci analýzy nabídek, za účelem jejich komparace, jsme vycházeli z ukazatele roční procentní sazby nákladů. Zahrnovanými poplatky byly ceny služeb za návrh na zápis zástavního práva do katastru nemovitostí, ocenění zastavené nemovitosti, poskytnutí, vedení a správu hypotečního úvěru a na konci doby splatnosti poplatek za návrh na výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí. U nabídek, kde je daná doplňková služba vyžadována, pak také poplatky za vedení běžného účtu a placené pojistné.

Nejvýhodnější nabídkou na základě ukazatele RPSN byla vyhodnocena indikativní nabídka U hypotéky od UniCredit Bank. Akceptací této nabídky by náš klient při zvolených předpokladech dosáhl RPSN ve výši 3,39 %, což je nejnížší možná výše tohoto ukazatele napříč všemi uvažovanými možnostmi. Při této variantě je však dané hodnoty RPSN dosaženo již při započtení plateb pojistného požadovaného pojištění dlužníka. Nejlepší postavení této nabídky mezi ostatními bylo zapříčiněno tím, že zvolené parametry příkladu zařadily žádost o danou hypotéku do pásma nejnižší úročených úvěrů. Pro analýzu však byly využity pouze předběžné nabídky, po detailnějším vyhodnocení bonity klienta dále ve skoringovém procesu a případných následných individualizacích nabídek by se tak pořadí výhodnosti uvažovaných nabídek mohlo změnit.

Seznam použité literatury a pramenů

Monografie:

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Zpráva o finanční stabilitě 2017/2018*. ISBN 978-80-87225-79-0.

ČESKÁ SPOŘITELNA, A.S. *INFORMACE TRVALE PŘÍSTUPNÉ SPOTŘEBITELI podle § 92 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru*.

DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005. 681 s. Vysokoškolské učebnice / Linde. ISBN 80-7201-515-X.

HEJLOVÁ, Hana, Libor HOLUB a Miroslav PLAŠIL. ZAVÁDĚNÍ A KALIBRACE MAKROOBEZŘETNOSTNÍCH NÁSTROJŮ CÍLENÝCH NA EXPOZICE ZAJIŠTĚNÉ REZIDENČNÍ NEMOVITOSTÍ V ČR. ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Zpráva o finanční stabilitě 2017/2018*. s. 126-135. ISBN 978-80-87225-79-0.

JÍLEK, Josef. *Finanční trhy a investování*. 1. vyd. Praha: Grada, 2009. 648 s. ISBN 978-80-247-1653-4.

KALABIS, Zbyněk. *Bankovní služby v praxi*. Vyd. 1. Brno: Computer Press, 2005. viii, 148 s. Finance. ISBN 80-251-0882-1.

KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. 1. vyd. Brno: BizBooks, 2012. 168 s. ISBN 978-80-265-0001-8.

MEJSTŘÍK, Michal, PEČENÁ, Magda a TEPLÝ, Petr. *Bankovníctví v teorii a praxi = Banking in theory and practice*. Vyd. 1. Praha: Karolinum, 2014. 855 s. ISBN 978-80-246-2870-7.

OBORILOVÁ, Mária a Libor COUFAL. Analýza pojistných produktů na českém trhu spotřebitelských úvěrů. *Český finanční a účetní časopis*. 2016, **11**(1), 25-47.

PETKOVSKI, Mihail, Jordan KJOSEVSKI a Kiril JOVANOVSKEI. Empirical Panel Analysis of Non-performing Loans in the Czech Republic. What are their Determinants and How Strong is their Impact on the Real Economy?. *Czech Journal of Economics and Finance: Finance a úvěr* [online]. 2018, **68**(5), 460-490 [cit. 2018-11-15].

Dostupné z:

http://journal.fsv.cuni.cz/storage/1420_460_490_kjosevski_final_issue_05_2018.pdf

POLOUČEK, Stanislav a kol. *Bankovníctví*. Vyd. 1. V Praze: Beck, 2006. xvii, 716 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 80-7179-462-7.

POLOUČEK, Stanislav a kol. *Peníze, banky, finanční trhy*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2009. xvii, 415 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-152-9.

PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovníctví v České republice*. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2007. 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1.

RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr a MÁLEK, Jiří. *Finanční matematika pro každého*. 7. aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2009. 293 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-3291-6.

SBERBANK CZ, A.S. *Sazebník poplatků OBČANÉ: Platný od 15. 11. 2018*.

SBERBANK CZ, A.S. *Úrokové podmínky úvěrů: Platné od 8. 10. 2018*.

SOBKOVÁ, Martina. DTI a DSTI: Strašák, nebo nutné zlo?. *Bankovníctví*. 2018, XXV(10/2018), 10-13.

SŮVOVÁ, Helena et al. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. 143 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.

Internetové zdroje:

CBCB-CZECH BANKING CREDIT BUREAU. Informační memorandum Bankovního registru klientských informací. *CBCB-Czech Banking Credit Bureau* [online]. [cit. 2018-10-06]. Dostupné z: <https://www.cbcbs.cz/o-cbcbs/informacni-memorandum/brki/>

CBCB-CZECH BANKING CREDIT BUREAU. Uživatelé Bankovního registru klientských informací. *CBCB-Czech Banking Credit Bureau* [online]. [cit. 2018-10-06]. Dostupné z: <https://www.cbcbs.cz/o-cbcbs/uzivatele/>

CNCB-CZECH NON-BANKING CREDIT BUREAU. Informační memorandum Nebankovního registru klientských informací. *CNCB-Czech Non-Banking Credit Bureau* [online]. [cit. 2018-10-07]. Dostupné z: <https://www.cncb.cz/o-cncb/informacni-memorandum/nrki/>

CNCB-CZECH NON-BANKING CREDIT BUREAU. Nebankovní Registr Klientských Informací. *CNCB-Czech Non-Banking Credit Bureau* [online]. [cit. 2018-10-07]. Dostupné z: <https://www.cncb.cz/o-cncb/>

CNCB-CZECH NON-BANKING CREDIT BUREAU. Uživatelé Nebankovního registru klientských informací. *CNCB-Czech Non-Banking Credit Bureau* [online]. [cit. 2018-10-06]. Dostupné z: <https://www.cncb.cz/o-cncb/uzivatele/>

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]. Banky celkem (číslo sestavy = 55229/624) [tabulka]. In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2018. Sestava vygenerována dne 10. 11. 2018 [vid. 2018-11-10]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=55229&p_strid=BAE&p_lang=CS

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]. Banky celkem (v % a počty) (číslo sestavy = 55246/629) [tabulka]. In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2018. Sestava vygenerována dne 10. 11. 2018 [vid. 2018-11-10]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=55246&p_strid=BAK&p_lang=CS

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]. CELKOVÉ zadlužení domácností (v mil. Kč) (číslo sestavy = 1538/3) [tabulka]. In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2018. Sestava vygenerována dne 05. 11. 2018 [vid. 2018-11-05]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=1538&p_strid=AAD&p_lang=CS

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]. Ceny bytů (2015=100) (číslo sestavy = 51269/31) [tabulka]. In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2018. Sestava vygenerována dne 04. 11. 2018 [vid. 2018-11-04]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=51269&p_strid=ACBH&p_lang=CS

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Centrální registr úvěrů. *Česká národní banka* [online]. [cit. 2018-10-05]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/centralni_registr_uveru/

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. ČNB zavádí nové limity na hypotéky. *Česká národní banka* [online]. 2018 [cit. 2018-11-03]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2018/20180612_zfs.html

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. *Česká národní banka* [online]. [cit. 2018-11-03]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/makroobezretnostni_politika/doporuceni_k_rizeni_rizik/index.html

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]. Index reálné mzdy, SOPR=100, čtvrtletní data (číslo sestavy = 21741/3515) [tabulka]. In: Databáze časových řad ARAD [online].

Česká národní banka, c2003-2018. Sestava vygenerována dne 08. 11. 2018 [vid. 2018-11-08]. Dostupné z:
https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=21741&p_strid=ACFA&p_lang=CS

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]. Klientské úvěry nevýkonné (číslo sestavy = 22023/1462) [tabulka]. In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2018. Sestava vygenerována dne 21. 10. 2018 [vid. 2018-10-21]. Dostupné z:
http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=22023&p_strid=AABBAA&p_lang=CS

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]. Klientské úvěry podle druhového hlediska (celkem) - CZK+CM (číslo sestavy = 44883/971) [tabulka]. In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2018. Sestava vygenerována dne 30. 10. 2018 [vid. 2018-10-30]. Dostupné z:
https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=44883&p_strid=AABBAD&p_lang=CS

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]. Klientské úvěry podle sektorového hlediska (Kč) (číslo sestavy = 44877/1571) [tabulka]. In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2018. Sestava vygenerována dne 30. 10. 2018 [vid. 2018-10-30]. Dostupné z:
https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=44877&p_strid=AABBAA&p_lang=CS

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Komentář ČNB k refinacování hypoték. *Česká národní banka* [online]. 3. 10. 2018 [cit. 2018-11-08]. Dostupné z:
https://www.cnb.cz/cs/aktuality/uvodni-strana/2018-10-03_refinancovani_hypotek.html

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]. Nesplacené hypoteční úvěry podle kategorizace (číslo sestavy = 52949/893) [tabulka]. In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2018. Sestava vygenerována dne 21. 10. 2018 [vid. 2018-10-21]. Dostupné z:
http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=52949&p_strid=AABBAKA&p_lang=CS

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]. Nesplacené hypoteční úvěry podle účelu a způsobu pořízení (číslo sestavy = 22073/891) [tabulka]. In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2018. Sestava vygenerována dne 21. 10. 2018 [vid. 2018-10-21]. Dostupné z:
http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=22073&p_strid=AABBAKA&p_lang=CS

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]. Nově čerpané klientské úvěry podle sektorového hlediska (Kč) (%) (číslo sestavy = 1463/758) [tabulka]. In: Databáze časových řad

ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2018. Sestava vygenerována dne 30. 10. 2018 [vid. 2018-10-30]. Dostupné z:
https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=1463&p_strid=AACBAAAAB&p_lang=CS

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]. Nově poskytnuté hypoteční úvěry podle doby fixace úrokové sazby (číslo sestavy = 22076/895) [tabulka]. In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2018. Sestava vygenerována dne 21. 10. 2018 [vid. 2018-10-21]. Dostupné z:
http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=22076&p_strid=AABBAKA&p_lang=CS

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]. Nově poskytnuté hypoteční úvěry podle doby fixace úrokové sazby (%) (číslo sestavy = 22081/899) [tabulka]. In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2018. Sestava vygenerována dne 21. 10. 2018 [vid. 2018-10-21]. Dostupné z:
http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=22081&p_strid=AABBAKC&p_lang=CS

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]. Nové úvěry na bydlení poskytnuté bankami a stavebními spořitelny obyvatelstvu (% p.a. a objemy v mil. Kč) (číslo sestavy = 49810/961) [tabulka]. In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2018. Sestava vygenerována dne 26. 10. 2018 [vid. 2018-10-26]. Dostupné z:
https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=49810&p_strid=AAABD&p_lang=CS

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]. Oficiální úrokové sazby ČNB (měsíční průměr) (%) (číslo sestavy = 108/1062) [tabulka]. In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2018. Sestava vygenerována dne 04. 11. 2018 [vid. 2018-11-04]. Dostupné z:
https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=108&p_strid=AEAA&p_lang=CS

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]. PRIBOR (měsíční průměr) (%) (číslo sestavy = 85/1064) [tabulka]. In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2018. Sestava vygenerována dne 04. 11. 2018 [vid. 2018-11-04]. Dostupné z:
https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=85&p_strid=AEAB&p_lang=CS

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]. Rezidenti - úvěry domácnostem (včetně NISD) - CZK+CM (číslo sestavy = 27368/977) [tabulka]. In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2018. Sestava vygenerována dne 05. 11. 2018 [vid. 2018-11-05]. Dostupné z:
https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=27368&p_strid=AABBAF&p_lang=CS

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]. Úrokové sazby MFI - sektor obyvatelstvo - nové obchody (% p.a.) (číslo sestavy = 49609/6) [tabulka]. In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2018. Sestava vygenerována dne 21. 10. 2018 [vid. 2018-10-21]. Dostupné z:

http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=49609&p_strid=AAD&p_lang=CS

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]. Výdaje na HDP, mil.Kč, sezónně očištěno (číslo sestavy = 28829/31043) [tabulka]. In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2018. Sestava vygenerována dne 08. 11. 2018 [vid. 2018-11-08]. Dostupné z:

https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=28829&p_strid=ACCAAB&p_lang=CS

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Vyhláška ze dne 30. července 2014 o evidenci krytí hypotečních zástavních listů a informačních povinnostech emitenta hypotečních zástavních listů. *Česká národní banka* [online]. [cit. 2018-10-04]. Dostupné z:

https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vyhlasky/vyhlaska_164_2014.pdf

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]. Výnosy dluhopisového koše státních dluhopisů (měsíční průměr) (%) (číslo sestavy = 22049/951) [tabulka]. In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2018. Sestava vygenerována dne 04. 11. 2018 [vid. 2018-11-04]. Dostupné z:

https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=22049&p_strid=AEBA&p_lang=CS

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]. % (k ultimu období), měsíční data (číslo sestavy = 21751/3525) [tabulka]. In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2018. Sestava vygenerována dne 08. 11. 2018 [vid. 2018-11-08]. Dostupné z:

https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=21751&p_strid=ACHAB&p_lang=CS

ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S. Hypotéka. *Česká spořitelna* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>

ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S. Ceník pro Hypotéku ČS. *Česká spořitelna* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z:

https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/cenik_hypoteka_cs_r.pdf

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Mzdy a náklady práce. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/prace_a_mzdy_prace

EURONET MEDIA S.R.O. S dostupností bydlení to šlo loni z kopce. *Realitymorava.cz* [online]. 10. 1. 2017 [cit. 2018-11-09]. Dostupné z:

<https://www.realitymorava.cz/dostupnost-bydleni/1454-s-dostupnosti-bydleni-to-sloni-z-kopce>

FINANCER.COM ČESKO™. Předhypoteční úvěr: více možností si pořídit bydlení. *Financer.com* [online]. [cit. 2018-09-29]. Dostupné z: <https://financer.com/cz/pujcky/hypoteky/predhypotecni-uver/>

FINCENTRUM A.S. ČNB: Banky zvyšují sazby pozvolna, bojí se ztráty tržního podílu. *Hypindex.cz* [online]. 24. 05. 2018 [cit. 2018-11-08]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/cnb-banky-zvysuji-sazby-pozvolna-boji-se-zraty-trzniho-podilu/>

FINCENTRUM A.S. Fincentrum Hypindex září 2018: Obava ze zpřísnění hypoték přilákala do bank nejvíce klientů za letošní rok. *Hypindex.cz* [online]. [cit. 2018-11-04]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/fincentrum-hypindex-zari-2018/>

FINCENTRUM A.S. Fincentrum Hypindex – vývoj. *Hypindex.cz* [online]. [cit. 2018-11-03]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>

FINCENTRUM A.S. Hypotéky drahé nejsou, ale na úrok 10 procent si už vzpomene málokdo. *Hypindex.cz* [online]. [cit. 2018-11-03]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/hypoteky-drahe-nejsou-ale-na-urok-10-procent-si-uz-vzpomene-malokdo/>

GEPARD FINANCE A.S. Zpětné refinancování umožňuje získat úvěr, i když už jste nemovitost koupili. *Gepard: finance pro život* [online]. [cit. 2018-09-29]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/zpetne-refinancovani-ziskejte-uver-na-jiz-koupenou-nemovitost>

GOLEM FINANCE. Na hypotečním trhu se rozhořívá souboj o tržní podíly. *GOLEMFINANCE* [online]. 13. 7. 2018 [cit. 2018-11-09]. Dostupné z: <https://www.golemfinance.cz/cz/1435.na-hypotecnim-trhu-se-rozhoriva-souboj-o-trzni-podily>

HYPOASISTENT S.R.O. Zpětná hypotéka. Výhra nebo nebezpečí pro všechny seniory?. *HYPOASISTENT* [online]. [cit. 2018-09-29]. Dostupné z: <https://www.hypoasistent.cz/novinky/zpetna-hypoteka>

HYPOINDEX.CZ, GOLEM FINANCE S.R.O. Hypotéky po 15 letech: Desáté narozeniny a období hypotečního boomu. *Hypindex.cz* [online]. 2010 [cit. 2018-11-03]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-desate-narozeniny-a-obdobi-hypotecniho-boomu/>

HYPOINDEX.CZ, GOLEM FINANCE S.R.O. Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh?. *Hypindex.cz* [online]. 2010 [cit. 2018-11-03]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>

HYPOINDEX.CZ, GOLEM FINANCE S.R.O. Hypotéky po 15 letech: Síla inovace. *Hypindex.cz* [online]. 2010 [cit. 2018-11-03]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-sila-inovace/>

HYPOTEČNÍ BANKA, A.S. Bez poplatku. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/usijte-si-hypoteku-na-miru/bez-poplatku/>

HYPOTEČNÍ BANKA, A.S. Hypoteční banka se stala opět jedničkou na trhu hypoték. *Hypoteční banka* [online]. 12. 2. 2018 [cit. 2018-11-07]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/hypotecni-banka-se-stala-opet-jednickou-na-trhu-hy/>

HYPOTEČNÍ BANKA, A.S. Hypoteční trh v ČR zaznamenal loni rekordní objem i raketový růst. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2018-11-02]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/obchodni-vysledky-cr/hypotecni-trh-v-cr-zaznamenal-loni-rekordni-objem-/>

HYPOTEČNÍ BANKA, A.S. Hypotéka na byt. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/hypotecni-uver-na-byt/>

HYPOTEČNÍ BANKA, A.S. Hypotéka na rodinný dům. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/rodinny-dum/>

HYPOTEČNÍ BANKA, A.S. Pomůžeme vám k vlastnímu bydlení. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/#classicCalc>

HYPOTEČNÍ BANKA, A.S. Povinné informace dle ustanovení § 92 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/povinne-informace/>

HYPOTEČNÍ BANKA A.S. Rok 2016: přelomový rok v oblasti hypoték. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2018-11-03]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/obchodni-vysledky-cr/rok-2016-prelomovy-rok-v-oblasti-hypotek/>

HYPOTEČNÍ BANKA, A.S. Sazebník Hypoteční banky, a.s. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1631/hb_sazebnik_03_2018_4.pdf

HYPOTEČNÍ BANKA, A.S. Vstupní předpoklady výpočtu. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/vstupni-predpoklady-vypoctu/>

HYPOTEČNÍ BANKA, A.S. Zpětné proplacení peněz díky naší hypotéce. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/usijte-si-hypoteku-na-miru/zpetne-proplaceni/>

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA. Hypotéka bez doložení příjmů 2018. *Hypoteční Specialista* [online]. [cit. 2018-11-13]. Dostupné z: <https://www.hypotecnispecialista.cz/hypoteka-bez-dolozeni-prijmu/>

KANCELÁŘ FINANČNÍHO ARBITRA. Výpočet RPSN. *KANCELÁŘ FINANČNÍHO ARBITRA: ORGANIZAČNÍ SLOŽKA STÁTU* [online]. [cit. 2018-11-22]. Dostupné z: <https://www.finarbitr.cz/cs/informace-pro-verejnost/kalkulator-rpsn/vypocet-rpsn.html>

KOMERČNÍ BANKA, A. S. SAZEBNÍK KB. *Komerční banka* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: <https://www.ms-kb.cz/file/cs/sazebnik/kb-20181031-sazebnik-1-obcane.pdf?8c45d21d85347104c90706992350796e>

KOMERČNÍ BANKA, A. S. VŠEOBECNÉ INFORMACE O SPOTŘEBITELSKÝCH ÚVĚRECH NA BYDLENÍ. *Komerční banka* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/getmedia/8c4962ce-10c8-4ac2-a623-417aab6feb44/kb-vseobecne-informace-o-spotrebitelskych-uverech-na-bydleni.pdf.aspx>

KURZY.CZ, SPOL. S R.O. a ALIAWEB, SPOL. S R.O. Typy hypoték (hypotečních úvěrů). *Kurzy.cz* [online]. [cit. 2018-09-29]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/>

MAFRA, A.S. Hypotéky se mění. Úvěr na bydlení nebude pro všechny, říká odbornice. *IDNES.cz* [online]. [cit. 2018-11-10]. Dostupné z: https://finance.idnes.cz/finance-uver-hypoteka-doporuceni-cnb-lucie-drasalova-p0z-/pujcky.aspx?c=A180613_113522_pujcky_kho

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. Hypoteční úvěry poskytnuté od počátku činnosti hypotečních bank. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2018-09-29]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/7648bb51-910a-4d06-bc69-52a7289074fa/Hypotecni-uvery-poskytnute-od-pocatku-cinnosti-hypotecnich-bank,-k-30-6-18-s-logem.pdf.aspx?ext=.pdf>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. Hypoteční úvěry s přiznanou státní finanční podporou. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2018-10-20]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-podporou>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2018-09-29]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-\(1\)](https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-(1))

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. Přehled emitovaných HZL k 30. 6. 2018. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2018-11-01]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/70f68c66-65d9-4f09-984f-66a70f8a4f5d/Prehled-emitovanych-HZL-k-30-6-2018-s-logem.pdf.aspx?ext=.pdf>

MONETA MONEY BANK, A.S. Co je investiční hypotéka. *MONETA Money Bank* [online]. [cit. 2018-09-29]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-investicni-hypoteka>

MONETA MONEY BANK, A.S. První „all inclusive“ hypotéka. *MONETA Money bank* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>

MONETA MONEY BANK, A.S. Sazebník poplatků za produkty a služby pro fyzické osoby nepodnikatele platný od 14. 2. 2018. *MONETA Money bank* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/documents/20143/3348496/MMB-Sazebnik-poplatku.pdf>

MONETA MONEY BANK, A.S. Úrokový listek. *MONETA Money bank* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: https://www.moneta.cz/documents/20143/4321465/UL_Hypoteky_08112018.pdf

PARTNERS FINANCIAL SERVICES, A.S. Historie hypotečních úvěrů. *Partners: Finanční poradenství jinak* [online]. [cit. 2018-11-02]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>

PENÍZE.CZ. Výpočet čisté mzdy 2018. *Peníze.cz* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/kalkulacky/vypocet-ciste-mzdy#mzda>

RAIFFEISENBANK A. S. CENÍK PRODUKTŮ A SLUŽEB PRO SOUKROMÉ OSOBY. *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/attachments/ceniky/cenik-pi-1.pdf>

RAIFFEISENBANK A. S. HYPOTEČNÍ KALKULAČKA. *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypotecni-kalkulacka>

RAIFFEISENBANK A. S. HYPOTÉKA NA BYDLENÍ. *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek/hypoteka-na-bydleni>

RAIFFEISENBANK A. S. HYPOTÉKA SE ZÁPOČTEM ÚSPOR. *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek/hypoteka-na-bydleni-se-zapoctem-uspor>

SBERBANK CZ, A.S. FÉR hypotéka. *Sberbank* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: <https://www.sberbankcz.cz/obcane/hypotecni-uvery/fer-hypoteka>

SBERBANK CZ, A.S. Splňte si sny o bydlení. *Sberbank* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: <https://www.sberbankcz.cz/chcihypoteku#housing>

SOLUS, ZÁJMOVÉ SDRUŽENÍ PRÁVNICKÝCH OSOB. O sdružení SOLUS. *SOLUS, zájmové sdružení právnických osob* [online]. [cit. 2018-10-07]. Dostupné z: <https://www.solus.cz/o-sdruzeni/>

SOLUS, ZÁJMOVÉ SDRUŽENÍ PRÁVNICKÝCH OSOB. Poučení o Registru FO, Registru IČ a Registru POR. *SOLUS, zájmové sdružení právnických osob* [online]. [cit. 2018-10-07]. Dostupné z: <https://www.solus.cz/registry-prehled/pouceni-o-registrech-solus/pouceni-o-registru-fo-registru-ic-a-registru-por/>

SOLUS, ZÁJMOVÉ SDRUŽENÍ PRÁVNICKÝCH OSOB. Poučení o Registru třetích stran sdružení SOLUS. *SOLUS, zájmové sdružení právnických osob* [online]. [cit. 2018-10-07]. Dostupné z: <https://www.solus.cz/registry-prehled/pouceni-o-registrech-solus/pouceni-o-registru-tretich-stran-sdruzeni-solus/>

SOLUS, ZÁJMOVÉ SDRUŽENÍ PRÁVNICKÝCH OSOB. Přehled registrů. *SOLUS, zájmové sdružení právnických osob* [online]. [cit. 2018-10-07]. Dostupné z: <https://www.solus.cz/registry-prehled/>

STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. Program pro mladé. *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. [cit. 2018-09-30]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-pro-mlade/>

STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. Základní informace o Státním fondu rozvoje bydlení. *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. [cit. 2018-09-30]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/sfrb/>

SVACHINA, Luboš. Hypoteční banky bojují o tržní podíly. Začnou hypotéky zlevňovat?. *Realitymorava.cz* [online]. [cit. 2018-11-08]. Dostupné z: <https://www.realitymorava.cz/ekonomicke-noviny/1643-hypotecni-banky-bojuji-o-trzni-podily-zacnou-hypoteky-zlevnovat>

TOP-IN.CZ, A.S. Hypoteční kontokorent. *Banky.cz* [online]. [cit. 2018-09-29]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/hypotecni-kontokorent/>

TOP-IN.CZ, A.S. HYPOTÉČNÍ TRH V ROCE 2018 – JAK SI POVEDOU NEJVĚTŠÍ BANKY?. *Banky.cz* [online]. 2. 4. 2018 [cit. 2018-11-08]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/hypotecni-trh-v-roce-2018-jak-si-povedou-nejvetsi-banky/>

TOP-IN.CZ, A.S. Porovnání offsetových hypoték. *Banky.cz* [online]. [cit. 2018-09-29]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/porovnani-offsetovych-hypotek/>

UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC AND SLOVAKIA, A.S. Hypotéka na pořízení nemovitosti. *UniCredit Bank* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html?amount=2160000&location=location1&productValue=2700000&person=1&income=24012&credit=0&refunds=0&expenses=5000&maturity=30>

UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC AND SLOVAKIA, A.S. Hypotéka na pořízení nemovitosti. *UniCredit Bank* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html#popishypotekynakoupinemovitosti>

UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC AND SLOVAKIA, A.S. Sazebník odměn za poskytování bankovních služeb. *UniCredit Bank* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: https://www.unicreditbank.cz/content/dam/cee2020-pws-cz/cz-dokumenty-2017/ostatni/sazebnik/Sazebnik_fyzicke_osoby.pdf

UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC AND SLOVAKIA, A.S.. Úrokové sazby: Hypoteční úvěry. *UniCreditBank* [online]. [cit. 2018-10-26]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/ostatni/urokove-sazby.html>

ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY ze dne 12. června 2018: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. In: *Věstník ČNB*. 2018, 8/2018. Dostupné také z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2018/download/vestnik_2018_08_21018180.pdf

ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY ze dne 13. června 2017: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. In: *Věstník ČNB*. 2017, 7/2017. Dostupné také z: https://www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2017/download/vestnik_2017_07_20717180.pdf

ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY ze dne 14. června 2016: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. In: *Věstník ČNB*. 2016, 6/2016. Dostupné také z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2016/download/vestnik_2016_06_20616180.pdf

ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY ze dne 16. června 2015: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. In: *Věstník ČNB*. 2015, 6/2015. Dostupné také z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vestnik/2015/download/vestnik_2015_06_20615180.pdf

WÜSTENROT HYPOTEČNÍ BANKA A.S. Hypotéka pro vlastní bydlení. *Wüstenrot* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypoteka-pro-vlastni-bydleni>

WÜSTENROT HYPOTEČNÍ BANKA A.S. Přehled snížených úrokových sazeb pro hypoteční úvěry - fyzické osoby platný od 7. 11. 2018. *Wüstenrot* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: [https://www.wuestenrot.cz/getmedia/81f0d176-68cb-4852-932a-78355746114a/Prehled-snizenych-urokovych-sazeb-pro-hypotecni-uvery-fyzicke-osoby-platny-od-7-11-2018-\(Wustenrot-hypotecni-banka-a-s-\).pdf](https://www.wuestenrot.cz/getmedia/81f0d176-68cb-4852-932a-78355746114a/Prehled-snizenych-urokovych-sazeb-pro-hypotecni-uvery-fyzicke-osoby-platny-od-7-11-2018-(Wustenrot-hypotecni-banka-a-s-).pdf)

WÜSTENROT HYPOTEČNÍ BANKA A.S. Sazebník poplatků/úhrad za poskytované služby k hypotečním úvěrům, úvěrům a hypotečním spotřebitelským úvěrům na bydlení platný od 1. 4. 2018. *Wüstenrot* [online]. [cit. 2018-11-19]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/getmedia/cfe0b3d4-28bc-4fee-bc8b-d008565e8c24/Sazebnik-poplatku-uhrad-za-poskytovane-sluzby-k-hypotecnim-uverum,-uverum-a-hypotecnim-spotrebitelskym-uverum-na-bydleni-platny-od-1-4-2018.pdf>

ZEMAN, Miroslav. Nebankovní poskytovatelé půjček musí mít licenci. Zkontrolujte si je. *Bankovnipoplatky.com* [online]. 9. 3. 2017 [cit. 2018-11-12]. Dostupné z: <https://www.bankovnipoplatky.com/nebankovni-poskytovatele-pujcek-musi-mit-licenci-zkontrolujte-si-je-35032>

Zákony:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: Sbírka zákonů. 10. 07. 1997.

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. In: Sbírka zákonů. 23. 04. 2004.

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách. In: Sbírka zákonů. 20. 01. 1992.

Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. In: Sbírka zákonů. 05. 08. 2016.

Zákon č. 589/1992 Sb., Zákon České národní rady o daních z příjmů. In: Sbírka zákonů. 18. 12. 1992.

Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník. In: Sbírka zákonů. 22. 03. 2012.

Seznam grafů

Graf 1: Vyplacená státní podpora k hypotečním úvěrům v letech 1996-2017	20
Graf 2: Nesplacené hypoteční úvěry podle jejich výkonnosti	26
Graf 3: Podíl jednotlivých druhů nevýkonných úvěrů na bydlení domácnostem na úvěrech celkem.....	26
Graf 4: Úrokové sazby obyvatelstvu na nově uzavřené obchody.....	34
Graf 5: Nově poskytnuté hypoteční úvěry podle doby fixace úrokové sazby	35
Graf 6: Nesplacené hypoteční úvěry podle účelu	37
Graf 7: Nesplacené hypoteční úvěry na bytové nemovitosti podle způsobu jejich pořízení	37
Graf 8: Úroková sazba p.a., RPSN a jejich rozdíl u nových úvěrů obyvatelstvu na nákup bytových nemovitostí.....	40
Graf 9: Úrokové sazby na nově čerpané klientské úvěry pro domácnosti-obyvatelstvo v letech 1993-2003.....	42
Graf 10: Klientské úvěry podle sektorového hlediska.....	42
Graf 11: Vývoj objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů a jejich průměrné úrokové sazby v letech 1997-2014	43
Graf 12: Objem emitovaných hypotečních zástavních listů vybranými bankami v letech 1998-2016.....	44
Graf 13: Vývoj průměrné úrokové sazby FINCENTRUM HYPOINDEX v letech 2010-2018	45
Graf 14: Vývoj podílu jednotlivých druhů dlužníků na celkovém počtu nových hypotečních úvěrů v letech 2001-2018.....	46
Graf 15: Vývoj podílu jednotlivých druhů dlužníků na celkovém objemu nových hypotečních úvěrů v letech 2001-2018.....	46
Graf 16: Vývoj podílu hypotečních úvěrů na celkovém zadlužení a na úvěrech na bydlení domácností v ČR.....	47
Graf 17: Vývoj průměrné výše nově uzavřených hypotečních úvěrů občanům.....	47
Graf 18: Vývoj indexu cen nemovitostí v letech 2008-2018, 2015=100.....	48
Graf 19: Vývoj objemu a počtu nově poskytnutých hypotečních úvěrů FINCENTRUM HYPOINDEX v letech 2015-2018	48
Graf 20: Vývoj objemových tržních podílů na českém hypotečním trhu vybraných bank v letech 2000-2018.....	49

Graf 21: Vývoj objemu nových hypotečních úvěrů FINCENTRUM HYPOINDEX	56
Graf 22: Vývoj objemu nově uzavřených hypotečních úvěrů a indexů cen nemovitostí v letech 2008-2018 (2015=100).....	57
Graf 23: Vývoj oficiální úrokových sazeb ČNB, sazby PRIBOR a výnosnosti státních dluhopisů (měsíční průměry)	61
Graf 24: Vývoj indexu reálné mzdy (SOPR=100) a HDP (výdajová metoda) ve stálých cenách roku 2010	61
Graf 25: Vývoj obecné míry nezaměstnanosti osob ve věku 15-64 let v období 1998-2018	62
Graf 26: Členění nově poskytnutých úvěrů podle LTV	63
Graf 27: Meziroční srovnání objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2015-2018.....	64
Graf 28: Průměrný index dostupnosti bydlení v letech 2009-2018.....	65
Graf 29: Vývoj průměrného indexu dostupnosti bydlení podle jednotlivých krajů v ČR	66
Graf 30: Vývoj průměrného indexu návratnosti bydlení v letech 2009-2017	66
Graf 31: Vývoj průměrného indexu návratnosti bydlení podle jednotlivých krajů v ČR	67
Graf 32: Vývoj celkového zisku z provozní a finanční činnosti bank a podílu úrokových výnosů na něm	67
Graf 33: Vývoj ukazatele čisté úrokové výnosy/průměrná aktiva bank.....	68
Graf 34: Vývoj ztrát ze znehodnocení bankovního sektoru v letech 2008-2017.....	68

Seznam tabulek

Tabulka 1: Úrokové sazby hypotečních úvěrů podle účelovosti, výše LTV a doby fixace	38
Tabulka 2: Nabízené parametry Hypotéky na byt od Hypoteční banky	71
Tabulka 3: Výše vybraných poplatků Hypotéky na byt od Hypoteční banky	72
Tabulka 4: Nabízené parametry Hypotéky České spořitelny od České spořitelny	72
Tabulka 5: Výše vybraných poplatků Hypotéky České spořitelny od České spořitelny	73
Tabulka 6: Nabízené parametry Hypotečního úvěru od Komerční banky	74
Tabulka 7: Výše vybraných poplatků Hypotečního úvěru od Komerční banky	74
Tabulka 8: Nabízené parametry Hypotéky na bydlení od Raiffeisenbank	75
Tabulka 9: Výše vybraných poplatků Hypotéky na bydlení od Raiffeisenbank	76
Tabulka 10: Nabízené parametry U hypotéky od UniCredit Bank	76
Tabulka 11: Výše vybraných poplatků U hypotéky od UniCredit Bank	77
Tabulka 12: Nabízené parametry Pružné hypotéky od MONETA Money Bank	78
Tabulka 13: Výše vybraných poplatků Pružné hypotéky od MONETA Money Bank ..	78
Tabulka 14: Nabízené parametry FÉR hypotéky od Sberbank	79
Tabulka 15: Výše vybraných poplatků FÉR hypotéky od Sberbank	80
Tabulka 16: Nabízené parametry Hypotéky pro vlastní bydlení od Wüstenrot hypoteční banky	81
Tabulka 17: Výše vybraných poplatků Hypotéky pro vlastní bydlení od Wüstenrot hypoteční banky	81
Tabulka 18: Přehled parametrů reprezentativního příkladu	82
Tabulka 19: Přehled parametrů jednotlivých nabídek uvažovaného hypotečního úvěru ..	83
Tabulka 20: Nejkratší možná doba splatnosti jednotlivých hypotečních úvěrů při DSTI < 45 %	84
Tabulka 21: Výše vybraných poplatků jednotlivých poskytovatelů hypotečních úvěrů ..	85
Tabulka 22: RPSN pro jednotlivé nabídky hypotečních úvěrů	88
Tabulka 23: Parametry jednotlivých nabídek hypotečních úvěrů při nesplnění podmínek pro sníženou úrokovou sazbu	89