

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMICKÁ V PRAZE
FAKULTA FINANCÍ A ÚČETNICTVÍ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

2020

Bc. Semyon Zotov

Vysoká škola ekonomická v Praze

Fakulta financí a účetnictví

Katedra bankovníctví a pojišťovnictví

Studijní obor: Bankovníctví a pojišťovnictví



Analýza vývoje úvěrů obyvatelstva v ČR

Autor diplomové práce: Bc. Semyon Zotov

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Petr Dvořák, Ph.D.

Rok obhajoby: 2020

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že diplomovou práci na téma: „Analýza vývoje úvěrů obyvatelstva v ČR“ jsem vypracoval samostatně a veškerou použitou literaturu a další prameny jsem řádně označil a uvedl v příloženém seznamu.

V Praze dne

Podpis.....

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval vedoucímu své diplomové práce, panu doc. Ing. Petru Dvořákovi, Ph.D. za cenné rady, názory a věcné připomínky, které mi poskytl při zpracování této diplomové práce.

ABSTRAKT

Diplomová práce s názvem Analýza vývoje úvěrů obyvatelstva v České republice se zabývá zadlužeností českých domácností. První část práce se věnuje teoretickým poznatkům, které úzce souvisejí se zadlužeností domácností. Jsou zde vysvětleny pojmy jako zadluženost, spotřebitelské úvěry, hypoteční úvěry apod. Praktická část práce se věnuje analýze zadluženosti českých domácností a analýze spotřebitelských a hypotečních úvěrů u bankovních finančních institucí. V závěru praktické části je uveden příklad hypotečního úvěru dle nových podmínek stanovených Českou národní bankou.

ABSTRACT

Diploma thesis entitled Analysis of the Development of Loans in the Czech Republic deals with the indebtedness of Czech households. The first part is devoted to the theoretical knowledge, which is closely related to the concept of household indebtedness. There are explained terms such as indebtedness, consumer loans, mortgage loans etc. The practical part of the thesis is devoted to the analysis of indebtedness of Czech households. Analysing consumer loans and mortgages for banking financial institutions. Also new regulation of the Czech National Bank is explained.

KLÍČOVÁ SLOVA

Bankovní úvěrové produkty, zadluženost domácností, Zákon o spotřebitelském úvěru, spotřebitelské úvěry, hypoteční úvěry.

KEYWORDS

Bank credit products, household debt, Consumer credit law, consumer loans, mortgage loans.

Obsah

Obsah.....	6
Úvod.....	8
1. Bankovní produkty.....	9
1.1. Úvěrové produkty banky.....	9
1.1.1. Členění úvěrů	10
1.1.2. Úvěrový proces	12
1.1.3. Úvěrová smlouva.....	15
1.2. Spotřebitelský úvěr.....	15
1.2.1. Právní úprava spotřebitelského úvěru	16
1.2.2. Zákon o spotřebitelském úvěru	17
1.3. Hypoteční úvěr	20
1.3.1. Poskytovatelé	24
1.3.2. Druhy hypotečního úvěru.....	24
1.3.3. Porovnání stavebního spoření a hypotečního úvěru.....	26
1.3.4. Bonita klienta	27
1.3.5. Zajištění hypotečního úvěru	28
1.4. Parametry hypotečního úvěru.....	29
2. Zadluženost domácností	33
2.1. Historie.....	33
2.1.1. Hlavní faktor, který ovlivňuje zadluženost domácností.....	35
2.2. Současnost.....	35
2.3. Zadluženost českých domácností	36
2.4. Zadlužení domácností v ČR v porovnání s domácnostmi v EU	38
2.5. Odhad budoucího vývoje	38
PRAKTICKÁ ČÁST.....	41
3. Vývoj trhu spotřebitelských úvěrů v ČR.....	41

3.1.	Trh se spotřebitelskými úvěry	41
3.1.1.	Bankovní poskytovatelé úvěrů	42
3.1.2.	Nebankovní poskytovatelé úvěrů	45
4.	Vývoj hypotečního trhu v ČR	49
4.1.	Hypoteční úvěry v České republice	49
4.1.1.	Hypoteční trhy EU a ČR	51
4.1.2.	Hypoteční úvěr dle nových podmínek ČNB	53
4.2.	Příklady hypotečních úvěrů dle nových podmínek ČNB	56
4.3.	Vývoj cen nemovitosti Hlavního města Prahy a předpověď	61
4.3.1.	Nedostatečná ubytovací kapacita a její pomalé rozšiřování	61
	Závěr	63
	Seznam zdrojů	65
	Seznam tabulek a grafů	68

Úvod

Zadlužení domácností je v poslední době velmi časté téma. V současné době je jen velmi málo domácností, které by neměly půjčené peníze v podobě úvěru na spotřebu nebo úvěru na bydlení.

Mojí motivací pro zpracování problematiky spotřebitelských úvěrů a vývoje ukazatelů na trhu byla aktuálnost daného tématu, jelikož objem spotřebitelských úvěrů je stále rostoucí a nabývá čím dál většího významu. V prosinci roku 2016 navíc nabyl účinnosti nový zákon č. 256/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, který určuje směr trhu s úvěry pro domácnosti v současnosti. Dalším významným faktorem pro ekonomickou stabilitu státu, které dělá dané téma ještě více zajímavým, je to že, úvěry poskytnuté obyvatelstvu velkými hráči na trhu tvoří i systémové riziko.

Diplomová práce má několik cílů. Především je to analýza a vytvoření komplexního přehledu vývoje trhu se spotřebitelskými úvěry v České republice. Ukážu také vývoj podmínek a postojů na hypotečním trhu. Dále znázorním současnou situaci na straně nabídky na příkladu některých bankovních subjektů. V praktické části se věnuji analýze hypotečních úvěrů a rozebírám vývoj cen nemovitostí jak v celé České republice, tak i v Praze samotné.

V rámci hlavních cílů, které můžeme rozdělit na několik podcílů, budu rozebírat dopady, které přináší implementace zákona č. 256/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, analyzovat trend vývoje úvěrového trhu, a pokusím se vytvořit pohled na to, že hypoteční úvěr se v dané době stává produktem pouze pro vybrané domácnosti.

Dle mého názoru je v letech konjunktury neboli ekonomického růstu, který zpravidla v hospodářském cyklu předchází oslabení či zpomalení ekonomiky, zapotřebí se nejvíc ohlížet na možné významné dopady způsobené například přehřátím ekonomiky.

1. Bankovní produkty

Banky poskytují svým zákazníkům depozitní a úvěrové produkty. Jelikož se ve své práci zabývám zadlužeností domácností, tak hlavním zájmem budou zejména úvěrové produkty jak bank, tak i nebankovních institucí. Nejprve zmíním teoretické aspekty spojené s tímto tématem.

Jako poskytovatelé úvěrových produktů vstupují banky a nebankovní instituce na úvěrový trh, což je místo, kde se pohybují neseuritizované dluhové nástroje bez časového rozlišení (k jejich označení použiju termín úvěry) na bázi smluvně založených vztahů. (Půlpánová, 2009)

1.1. Úvěrové produkty banky

Obecně lze úvěr charakterizovat jako vztah, který vzniká v procesu časově omezeného, návratného přesunu peněžních prostředků mezi zúčastněnými subjekty. (Půlpánová, 2009) Typickým rysem úvěrového aktiva je relativně vysoká rizikovost a problematická likvidita. Pro banku je důležitou charakteristikou z tohoto bankovního produktu výnos.

Bankovní úvěry umožňují klientům určitým způsobem financovat jejich potřeby. Poskytování úvěrů patří k nejdůležitějším obchodům banky. Úvěry představují pro banku produkty, které jsou nejvýnosnější. Systematicky lze úvěry rozdělit podle široké škály kritérií počínaje účelem nebo formou poskytnutí úvěru, příjemcem úvěru, nebo měnou, ve které je úvěr poskytnut.¹

Peněžními ústavami je nabízena celá řada úvěrů, které se liší svými charakteristikami. V dnešní době se obchodní banky snaží vytvořit tzv. obchodní balíčky. Tyto balíčky mají za cíl předpovědět potřeby klientů a zároveň optimalizovat náklady, které souvisejí s využitím několika produktů naráz. Využije se synergetický efekt, tzn., že se prolínají produkty, např. kontokorent, debetní karta, revolvingový úvěr, ale navenek to působí jako jeden produkt, ovšem ve skutečnosti se jedná o několik úvěrů najednou. Do základních rovin členění bankovních produktů dochází k rozdělení těchto produktů na to, komu jsou určeny a jakým způsobem jsou zajištěny.²

¹ DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde, 2005. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-7201-515-X., s. 461-463

² PAVELKA, František, Dagmar BARDOVÁ a Radka OPLTOVÁ. *Úvěrové obchody*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut - vysoká škola, 2001

1.1.1. Členění úvěrů

Tím, že banky poskytují velké množství bankovních úvěrů, lze je členit podle různých kritérií. I odborná literatura nabízí mnoho možností k dělení úvěrů. Ve své práci se budu věnovat rozdělení úvěrů podle účelu použití finančních prostředků, poskytovatele a příjemce úvěru, doby splatnosti, způsobu zajištění a měny úvěru.

a) Účel použití

Nejprve lze členit úvěry podle toho k jakému účelu jsou získané finanční prostředky využity. Obecně mohou být úvěry poskytovány jako účelové nebo neúčelové. Dále rozlišujeme účelové úvěry následovně:

- Na spotřebu – jedná se o úvěry, které byly poskytnuty pro osobní účely, na nákup a spotřebu zboží a služeb.
- Na bydlení – jedná se o úvěry, které byly poskytnuty za účelem investování do bydlení, výstavby, bytových úprav apod.
- Ostatní úvěry – sem se řadí všechny ostatní úvěry.³

Toto dělení využívá i Česká národní banka (ČNB) v rámci svých statistik. Pro domácnost jsou nejpopulárnější zrovna tyto 2 druhy úvěrů, které spolu mají největší podíl na celkové zadluženosti domácnosti: na spotřebu a na bydlení. Proto se dále ve své práci zaměřím na spotřebitelský a hypoteční úvěr.

b) Poskytovatele a příjemce úvěru

Domácnosti mohou získat finanční prostředky od různých finančních zprostředkovatelů, kterých existuje velké množství. Banka se řadí mezi nejstarší institucionalizované poskytovatele úvěrů domácnostem. Rozvoj bankovního odvětví s sebou přinesl vznik i dalších bankovních institucí a úvěrových družstev, od kterých domácnosti mohou získat finanční prostředky ve formě úvěrů, půjček apod. Poskytovatele úvěrů lze dělit následovně:

- Měnové finanční instituce – jedná se o skupinu finančních zprostředkovatelů zahrnující centrální banku, rezidentské banky a ostatní finanční instituce, které mají oprávnění přijímat vklady a poskytovat úvěry. Dále se sem řadí i spořitelny a úvěrová družstva.

³ ČNB. Metodický list. – úvěry klientské. (online). (cit. 2019-05-01). Dostupné z: https://www.cnb.cz/docs/ARADY/MET_LIST/tuvob_cs.pdf

- Ostatní finanční zprostředkovatelé – jedná se o společnosti, jež v rámci svého podnikání poskytují úvěry nebo půjčky. Jedná se o spotřebitelské úvěry a půjčky, kreditní karty, splátkový prodej, leasing apod.⁴

Příjemcem úvěrů mohou být následující subjekty:

- Veřejnoprávní subjekty, municipality a stát.
- Fyzické osoby.
- Osoby právnické.

Toto členění je důležité proto, že se pro zmíněné skupiny podmínky poskytnutí úvěrů mohou poměrně lišit. V rámci této diplomové práce dále budu pracovat pouze s úvěry, kdy příjemcem jsou fyzické osoby, jakožto členové domácnosti.

c) Doba splatnosti

Kritériem v rozdělení úvěrů podle splatnosti je čas. Na základě původní doby splatnosti, která byla dohodnutá při poskytnutí úvěru, se rozlišují následující úvěry:

- Krátkodobé – jedná se o úvěry s dobou splatnosti do jednoho roku.
- Střednědobé – jedná se o úvěry s dobou splatnosti v rozmezí jednoho roku až pěti let.
- Dlouhodobé – jedná se o úvěry s dobou splatnosti více než pět let.⁵

d) Způsob zajištění

- Nezajištěné – takové úvěry poskytuje banka bez žádného zajištění.
- Zajištěné – sjednává se určitá forma zajištění, následně z této formy vyplývá i určitá forma úvěru (například hypoteční úvěr).

e) Měna

Co se měny týče, lze úvěry klasifikovat podle toho, v jaké měně byly poskytnuty.

- Tuzemský úvěr – úvěr, který se poskytuje v domácí měně. V České republice se jedná o úvěry poskytnuté v českých korunách.

⁴ JÍLEK, Josef. *Peníze a měnová politika*. 1. vyd. Praha: Grada, 2004

⁵ DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde, 2005. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-7201-515-X.

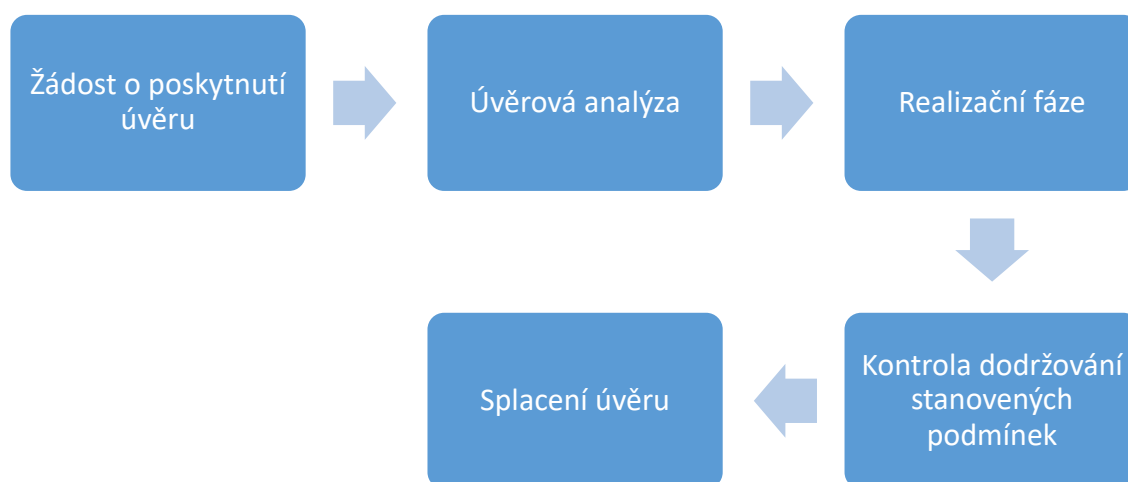
- Cizí měna – úvěry poskytnuty v měně zahraniční, např. v eurech, dolarech atd. V tomto případě se jedná o úvěr devizový.⁶

Existuje celá řada typů úvěrů, v této práci se zaměřím pouze na – spotřebitelský a hypoteční úvěr.

1.1.2. Úvěrový proces

Obecně průběh úvěrování se skládá z několika po sobě jdoucích fází. Celý postup začíná rozhodnutím domácnosti a návštěvou poskytovatele úvěru a po několika dalších fázích končí splacením tohoto úvěru.

Graf č. 1 Úvěrový proces



Zdroj: vlastní zpracování dle Šenkýřová a kol.⁷

Přípravná fáze

Všechno začíná rozhodnutím domácnosti vzít si spotřebitelský úvěr nebo hypotéku na bydlení. Je to velice důležité rozhodnutí, které bude ovlivňovat život této domácnosti následujících X let.

⁶ DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde, 2005. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-7201-515-X.

⁷ ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava. *Bankovníctví I*. 3. vyd. Praha: Bankovní akademie, 2002. ISBN 80-238-9271-1.

Po rozhodnutí začíná srovnávání nabídek jednotlivých bank a jejich podmínek poskytování těchto úvěrů. Nabídky a tím i výsledné ceny (úrokové sazby) úvěrů se mohou o něco lišit. Pro banku poskytnutí úvěru znamená podstoupení rizika, že dlužník svým závazkům nedostojí. Proto se finanční instituce snaží minimalizovat toto riziko stanovením podmínek, které by měl dlužník splnit k získání úvěru.

Žádost o poskytnutí úvěru

Začátkem úvěrového vztahu mezi členy domácnosti a bankou je žádost o úvěr. Na pobočce bank jsou speciální formuláře, které zjednodušují zákazníkům sestavování této žádosti.

Nezbytné údaje, které je potřeba k vyplnění žádosti o úvěr poskytnout, se mohou u jednotlivých bank lišit. Nicméně, jako povinné základní údaje lze uvést: osobní údaje o fyzické osobě, účel úvěru, výše a měna úvěru, předpokládaný harmonogram a způsob čerpání a splacení úvěru, předpoklad vývoje finanční situace žadatele o úvěr na dobu splatnosti úvěru, existující zajišťovací instrumenty. (Dvořák, 2009)

Jelikož sestavení kvalitní žádosti o úvěr není jednoduchou záležitostí, je potřeba se s bankou předem poradit, jaká je pravděpodobnost poskytnutí požadovaného úvěru. Banky si obvykle stanovují pravidla úvěrové politiky a řídí se při tom i jednotlivými doporučeními ČNB. Pokud požadovaný úvěr nevyhovuje některým z těchto pravidel, banka takový úvěr neposkytne, a proto pro domácnost to znamená další hledání vhodné úvěrové instituce.

Úvěrová analýza

V současné době si úvěrové instituce nastavily komplexní postup úvěrové analýzy klientů. Výstupem této analýzy je přiřazování odpovídající rizikové váhy danému klientovi a zařazení potenciálního dlužníka do rizikové třídy. Z toho vyplývá výše úrokové sazby (ceny) požadovaného úvěru. Tento úplný proces je východiskem při rozhodnutí o poskytování úvěru. Záměrem tohoto procesu je posoudit, jestli zákazník bude schopen dodat svým závazkům ve stanovené době splatnosti, což znamená včas vyplatit úroky a jistinu úvěru.

K provedení úvěrové analýzy potřebuje banka dost informací o klientovi. Proto je ze strany žadatele o úvěr ve schvalovací fázi potřeba doložit nezbytné informace k poskytnutí úvěru: potvrzení o výši příjmu, vlastní žádost o poskytnutí úvěru atd. Pro banku schvalovací fáze spočívá v ověření, zda žadatel splňuje veškeré podmínky banky: platební historie, LTV, DTI,

DSTI, bonita. Pokud žadatel o úvěr vyhoví podmínkám banky, dále následuje sepsání detailních podmínek poskytnutí úvěru, které jsou součástí úvěrové smlouvy.

Realizační fáze: uzavření úvěrové smlouvy a čerpání úvěru

V případě, že výsledkem úvěrové analýzy bylo kladné rozhodnutí, následuje realizační fáze. Realizační fází rozumíme vlastní čerpání schváleného úvěru, a to na základě uzavřené úvěrové smlouvy, která vymezuje zejména splátkový kalendář, sankce za porušení dohodnutých podmínek atd., a splácení tohoto úvěru. O úvěrové smlouvě bude následovat samostatná podkapitola. Po podpisu úvěrové smlouvy dochází k čerpání úvěru, a to buď jednorázově nebo postupně (toto je stanoveno ve smlouvě). Například pokud poskytnutý hypoteční úvěr bude použit ke koupi již existující nemovitosti, půjde o jednorázové bezhotovostní čerpání úvěru. Pokud při poskytování hypotečního úvěru se jedná o výstavbu nové nemovitosti – tento úvěr bude čerpán postupně.

Kontrola dodržování smluvních podmínek

Po poskytnutí úvěru věřitel periodicky kontroluje, jestli dlužník splácí úvěr ve stanovených termínech, používá k tomu sjednaný účet, jaká je hodnota záruk (pokud byly stanovené) anebo zda nejsou porušeny nějaké další podmínky, které byly schválené pomocí úvěrové smlouvy. Pokud dochází k porušení některých podmínek, věřitel má právo uložit pokuty nebo sankce. V podstatných případech porušení smluvních podmínek by mohlo docházet i k odstoupení věřitele od této smlouvy.

Splacení úvěru

Splácet poskytnutý úvěr lze buď jednorázově anebo postupně (zaleží na sjednané úvěrové smlouvě). V případě hypotečního úvěru jednorázové splacení není příliš běžnou záležitostí, využívá se spíše v kombinaci se stavebním spořením nebo životním pojištěním. Jednorázové splacení funguje tak, že klient nejprve hradí úroky z úvěru a teprve potom zaplatí jistinu.

Častějším způsobem úhrady hypotečního úvěru je postupné splácení, které má několik forem. První možností je anuitní splácení, to znamená, že se stanovují pravidelné konstantní splátky. Na začátku splácení těchto splátek větší podíl na anuitě má úrok než úmor. Následně se ale tento poměr postupně obrací ve prospěch úmoru. Druhá možnost je progresivní splácení. Ze začátku výše takové anuitní splátky je nižší, ale postupem času začíná růst. Taková varianta je zajímavá pro mladé domácnosti, protože odpovídá jejich představě o vývoji příjmů, tzn. že se

předpokládá růst jejich příjmů do budoucna. Další možností je naopak splacení degresivní. Tato forma se vyznačuje mimo jiné tím, že výše částky úroku je fixována a poměr výše úroku vůči úroku se postupně snižuje. Takovou variantu preferují domácnosti, které jsou schopny již na začátku splácet větší částky a do budoucna výše splátek bude klesat. (Radová, Dvořák a Málek, 2009)

1.1.3. Úvěrová smlouva

Smlouvu o úvěru uzavírá banka jako věřitel (poskytovatel peněžních prostředků) na jedné straně a klient, příjemce úvěru (který má vrátit poskytnuté peněžní prostředky včetně úroků), jako dlužník na druhé straně. Jde o tzv. absolutní obchod, který je upravený na základě obchodního zákoníku, který nebere ohled na povahu zúčastněných stran. Dle této úpravy se řídí i spotřební úvěry, poskytované fyzickým osobám. (Dvořák, 2009). Úvěrová smlouva se uzavírá písemně. K základním náležitostem této smlouvy patří:

- Vymezení smluvních stran a jejich kontaktní údaje.
- Účel úvěru.
- Výše úvěru a měna poskytnutí.
- Doba a způsob splacení úvěru.
- Výše a způsob stanovení úrokové sazby (včetně roční průměrné sazby nákladů-RPSN).
- Zajištění úvěru (pokud se sjednává zajištěný úvěr).
- Pokuty a sankční podmínky při porušení smlouvy.

Úvěrová smlouva může zanikat několika způsoby. Pokud úvěr je řádně splácen – smlouva zaniká splněním. Dále smlouva může zaniknout buď dohodou, odstoupením anebo i vypovědí jedné ze smluvních stran. Podmínky těchto možností jsou také součástí smlouvy.

1.2. Spotřebitelský úvěr

Úvěrem se myslí dočasné postoupení finančních nebo materiálních prostředků věřitelem dlužníkovi, jenž se zavazuje tyto zapůjčené zdroje v budoucnu v určitém čase splatit najednou nebo postupně se stanoveným úrokem za stanovených podmínek. Úrok u úvěru musí být sjednán vždy, na rozdíl od půjčky, která může být i bezúročná.

Spotřebitelský úvěr (též spotřební) je tou nejjednodušší cestou, jak získat finanční prostředky, ať už na nákup elektroniky, bytového vybavení nebo letního zájezdu. Obecně se spotřebitelské

úvěry doporučují využívat pouze na překlenutí krátkých časových období, neboť se s vyšší délkou čerpání vysoce prodražují.⁸

Na finančním trhu v České republice spotřebitelské úvěry zauímají význačné postavení. Zároveň se tyto úvěry značně liší na základě specifických charakteristik a vlastností. V rámci bankovních produktů za spotřebitelský úvěr na českém finančním trhu lze považovat: kontokorent (poskytuje se pouze spolu s běžným účtem, maximální výše úvěru je stanovována předem), odloženou platbu (jedná se o kupní smlouvu významným odkladem platby), splátkový prodej (nákup na úvěr s úhradou první akontace a následujícími pravidelnými splátkami), finanční leasing (k převodu vlastnictví na spotřebitele dochází pouze po úhradě celého úvěru včetně úroků), americkou hypotéku, klasický hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření. Z uvedeného je patrné, že spotřebitelský úvěr může nabývat velice rozmanitých podob.

Do jedné z podskupin spotřebitelských půjček lze zařadit i tzv. mikro půjčky. Jedná se o krátkodobé půjčky s menší hodnotou, které se poskytují spotřebitelům, kteří nedosáhnou na úvěr od banky z důvodu příliš přísných podmínek získání úvěru. Výše takových úvěrů se většinou pohybuje v řádech jednotek tisíců korun se splatností několika týdnů. Cílem mikro půjček by měla být hlavně úhrada mimořádných výdajů domácnosti. Do roku 2016 úvěry do výše 5 000 Kč nebyly považovány za spotřebitelské úvěry. Proto se na ně nevztahoval Zákon o spotřebitelském úvěru a poskytovatele takových půjček například nezveřejňovaly RPSN, která se mohla podstatně odlišovat od té, kterou nabízí bankovní instituce. S příchodem nové regulace a nového Zákona o spotřebitelském úvěru se zvýšila ochrana zákazníka, který by od poskytovatele mikroúvěrů měl získat dostatečné množství informací a správně se rozhodnout. Je to velice pozitivní změna.

1.2.1. Právní úprava spotřebitelského úvěru

Na začátku roku 2000 Česká republika stála před vstupem do Evropské unie (dále EU), a proto se zavázala implementovat veškeré prvky evropského práva, například směrnici č.87/102/EHS o sblížování právních a správních předpisů členských států týkajících se spotřebitelského úvěru. Následně byl předložen úplně nový návrh zákona, který by měl stanovit českou úpravu tak, aby co nejvíce odpovídala evropským normám. Zákon č. 321/2001 Sb., o některých podmínkách

⁸ DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde, 2005. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-7201-515-X.

sjednávání spotřebitelského úvěru byl schválen a nabyl účinnosti k 1. lednu 2002. Tento zákon přinesl sjednocení podmínek pro poskytování spotřebitelských úvěrů a omezil nepřiměřené podmínky při úvěrování. Zákon také posílil ochranu spotřebitelů, kteří jsou považováni za slabší smluvní stranu. Došlo také ke sjednocení právní úpravy České republiky a ostatních členských států Evropské unie v oblasti spotřebitelských úvěrů. V roce 2008 byla implementována nová směrnice č. 2008/48/ES o smlouvách o spotřebitelském úvěru, která nahradila směrnici z roku 1987.

Zákon č.145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů vstoupil v platnost 1.1.2011. Tento zákon měl v sobě odrazit zejména informace pro spotřebitele, se kterými musí být seznámen, a to před tím, než dojde k podpisu smlouvy. Jak je zřejmé, právě tyto informace mají poskytnout spotřebiteli plný obrázek o tom, do čeho právě vstupuje a nechat ho se zamyslet, zda nabízené podmínky jsou pro něj přijatelné a zda úvěr dokáže splácet. O 3 roky později tento zákon poměrně značně obnovil zákon č. 43/2013 Sb. (konkrétně šlo o novelu zákona). Lze podotknout, že zmíněný zákon cílil na ještě větší ochranu spotřebitele a měl za cíl ubránit žadatele o financování před informační asymetrií. Jako účinný a platný zákon o spotřebitelském úvěru bereme nyní zákon č. 257/2016 Sb., který platí od konce roku 2016.

V dnešní době se problematika spotřebitelských úvěrů opírá o následující zákony:

1. Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Vztahuje se na úvěrové smlouvy, které byly uzavřené od 1. 12. 2016.
2. Novela zákona č. 145/2010 Sb. o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů č. 43/2013 Sb., který upravuje smlouvy uzavřené v období od 25. 2. 2013 do 30. 11. 2016.

1.2.2. Zákon o spotřebitelském úvěru

Od 1. prosince roku 2016 je účinný zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Je to komplexní právní úprava spotřebitelského úvěru. Předmětem úpravy tohoto zákona je činnost osob (fyzických a právnických), které jsou oprávněné poskytovat spotřebitelský úvěr, práva a povinnosti těchto osob a působnost správních orgánů na českém trhu spotřebitelských úvěrů.⁹ Mimo jiné, zákon upravuje smluvní podmínky, v nichž se sjednává spotřebitelský úvěr,

⁹ Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

podmínky finančního vypořádání pro případ předčasného splacení spotřebitelského úvěru a zároveň klade určité požadavky na některé reklamy spotřebitelského úvěru.

Zákon o spotřebitelském úvěru vymezuje základní pojmy: spotřebitelský úvěr, spotřebitel, věřitel, roční procentní sazba nákladů (RPSN).

a) Spotřebitelský úvěr

„Spotřebitelským úvěrem je odložená platba, peněžitá zápůjčka, úvěr nebo obdobná finanční služba poskytovaná nebo zprostředkovaná spotřebiteli.“

b) Věřitel – *„poskytovatel nebo osoba, která nabyla pohledávku za spotřebitelem ze smlouvy o spotřebitelském úvěru.“*

c) Poskytováním spotřebitelského úvěru se rozumí

- 1. nabízení možnosti sjednat spotřebitelský úvěr vlastním jménem a na vlastní účet,*
- 2. předkládání návrhu na sjednání spotřebitelského úvěru vlastním jménem a na vlastní účet,*
- 3. provádění přípravných prací směřujících vlastním jménem a na vlastní účet ke sjednání spotřebitelského úvěru, včetně poskytování doporučení vedoucího ke sjednání spotřebitelského úvěru,*
- 4. sjednávání spotřebitelského úvěru vlastním jménem a na vlastní účet, nebo*
- 5. výkon práv a plnění povinností ze smlouvy o spotřebitelském úvěru osobou, která spotřebitelský úvěr se spotřebitelem sjednala.*

d) Roční procentní sazba nákladů (RPSN) – *„celkové náklady spotřebitelského úvěru vyjádřené jako roční procento z celkové výše spotřebitelského úvěru, které se počítá podle vzorce.“¹⁰*

$$\sum_{k=1}^m C_k(1+X)^{-tk} = \sum_{l=1}^{m'} D_l(1+X)^{-sl}$$

kde:

¹⁰ Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

X je roční procentní sazba nákladů,

m je číslo posledního čerpání,

k je číslo čerpání, proto $1 \leq k \leq m$,

C_k je částka čerpání k,

t_k je interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každého následného čerpání, proto $t_1 = 0$,

m' je číslo poslední splátky jistiny nebo nákladů,

l je číslo splátky jistiny nebo nákladů,

D_l je výše splátky jistiny nebo nákladů,

s_l je interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každé splátky jistiny nebo nákladů.

Při rozhodování o úvěru je jedním z nejdůležitějších kritérií RPSN. Při sjednávání a využívání spotřebitelského úvěru je bankovními i nebankovními institucemi vyžadováno placení celé škály poplatků. Jejich množství se výrazně liší dle jednotlivých poskytovatelů, každopádně se může jednat o poplatky za sjednání úvěru, vedení úvěru a mnohé další. Takovýto systém je pro spotřebitele velmi nepřehledný a ve finále často způsoboval nečekané navýšení celkových nákladů na sjednaný úvěr. Aby se předešlo problémům s dodatečnými poplatky po sjednání úvěru, byl zaveden termín roční procentní sazba nákladů (RPSN), který stanovuje podíl všech známých ročních nákladů úvěru včetně úroků dle úrokové sazby stanovené pro počáteční období na celkové jistině sjednaného úvěru. Základní podstatou ukazatele RPSN je dát spotřebiteli při sjednávání úvěru jasnou představu o tom, jakou částku k úvěru při splácení zaplatí poskytovateli úvěru každý rok průměrně navíc.¹¹

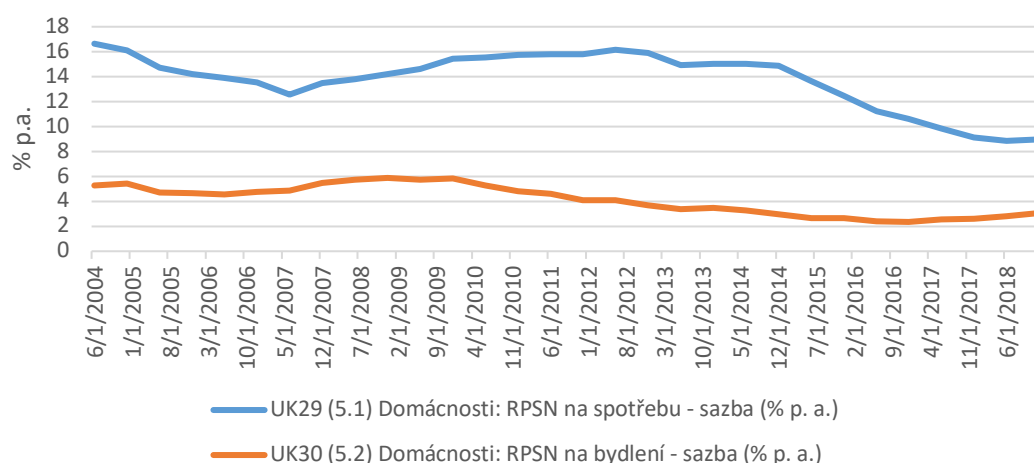
Pokud úvěr spotřebitele je úvěrem s pohyblivou úrokovou sazbou, ve výsledku by se skutečná RPSN mohla od sjednané RPSN lišit, pokud se změní úroková sazba k úvěru. Pokud by se například úroková sazba zvýšila, RPSN ceteris paribus by se také zvýšila.¹²

Následující graf č.2 ukazuje vývoj RPSN za období 2004–2019.

¹¹Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

¹² Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

Graf č. 2 Vývoj sazby RPSN dle účelu úvěru



Zdroj: vlastní zpracování dle ČNB – Databáze časových řad ARAD

Zákon o spotřebitelském úvěrem je zaměřen na nebankovní poskytovatele úvěrů. Do roku 2016 bylo možné poskytovat spotřebitelské úvěry jen na základě živnostenského oprávnění. Kontrolním orgánem byla Česká obchodní inspekce (ČOI). Od roku 2016 k poskytování spotřebitelských úvěrů je potřeba získat licenci od ČNB, která je zároveň i kontrolním orgánem.

1.3. Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr patří ke klasickým úvěrovým produktům bank. První podoba „hypotečního úvěru“ vznikla v dalekém bankovním „dávnořeku“, kdy se úvěry zajišťovaly zastavenou nemovitostí (například se takové úvěry využívaly k proměně šlechtického vlastnictví pozemků na produktivní kapitál). (Půlpánová, 2009) Na českém bankovním trhu došlo k rozvoji hypotečního úvěrování v roce 1995, a to po vstupu v platnost Zákona č. 84/1995 Sb., který upravoval hypoteční bankovníctví.

Základní předpisy pro oblast poskytování hypotečních úvěrů jsou následující:

- Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Ze znění §28 a § 30 tohoto zákona vyplývají následující podmínky hypotečního úvěrování. (Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.)
- Zákon č. 257/2016 o spotřebitelském úvěru.

Objekt úvěru

Banka financuje objekty, jejichž využití nemá podnikatelský charakter (neslouží převážně k podnikání). Důvodem je strategie banky a skutečnost, že banka nemá vytvořeny nástroje pro vyhodnocování a správu takovýchto úvěrů.

Objektem úvěru a předmětem zajištění obecně mohou být tyto typy nemovitostí:

- stavební pozemek (určen pro výstavbu rodinného domu/bytového domu/objektu individuální rekreace),
- pozemek, jehož součástí je rodinný dům/bytový dům/objekt pro individuální rekreaci vč.

Příslušenství,

- rodinný dům/bytový dům/objekt individuální rekreace s pozemkem jako samostatné nemovitosti vč. příslušenství,
- bytová jednotka v osobním vlastnictví,
- bytová jednotka v družstevním vlastnictví,
- právo stavby.¹³

Hypoteční úvěry poskytuje banka žadatelům – fyzickým osobám, kdy objekt úvěru je určen k osobnímu užívání / vlastnímu bydlení (není určen převážně k podnikání). Žadatel o úvěr nesmí pořizovanou nemovitost, popř. družstevní podíl, vkládat do majetku firmy a využívat ke svému podnikání.

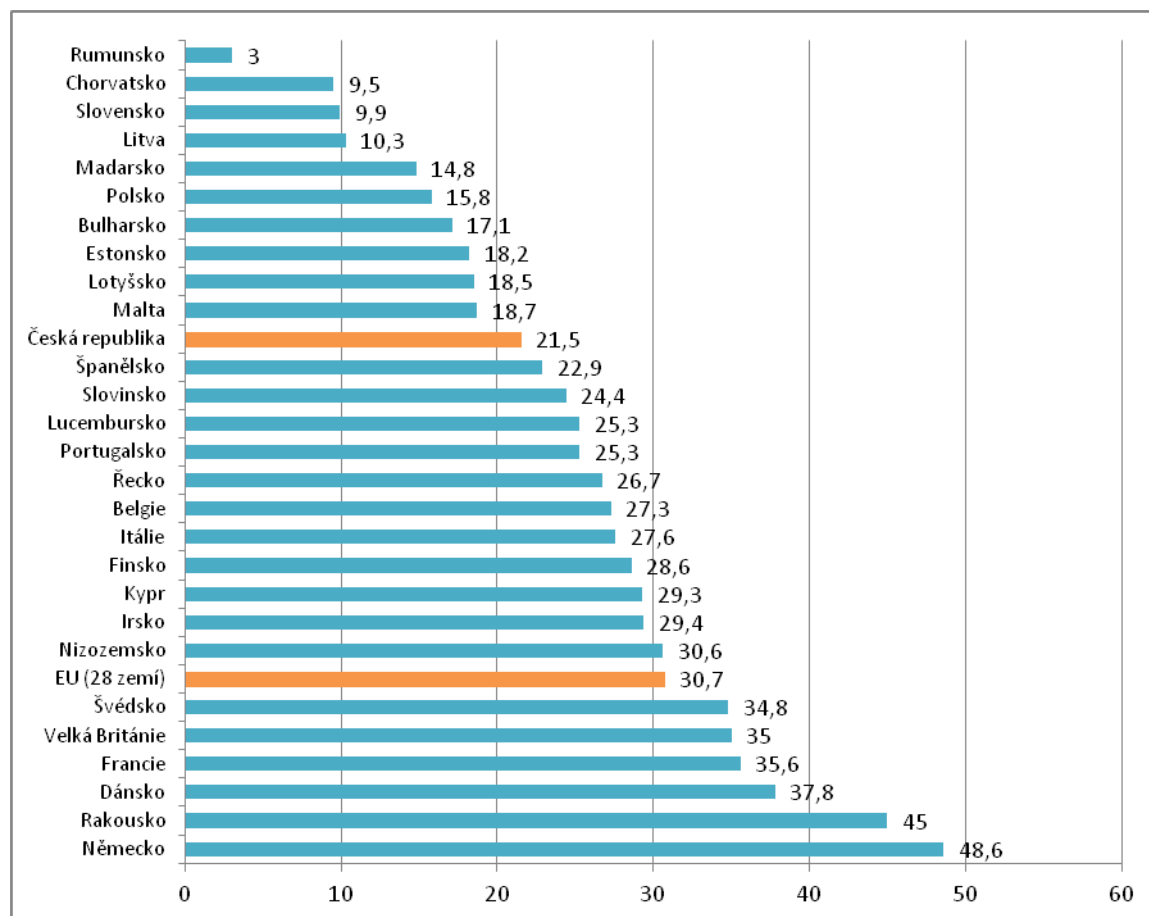
Pojem „osobní užívání“ znamená, že nejméně jeden žadatel musí být vlastníkem (i podílovým) objektu úvěru, u družstevního bydlení členem družstva nebo se jím stát v důsledku realizace investičního záměru nebo být alespoň osobou s právem úvěrovanou nemovitost užívat. Odchylka od účelu úvěru, deklarovaného ve smlouvě o hypotečním úvěru, se považuje za porušení úvěrových podmínek. V případě „neúčelového hypotečního úvěru“ banka nezkoumá účel úvěru, klient účelovost nedokládá.

V dnešní době hypoteční úvěr je běžnou součástí života skoro každé domácnosti. Občas takový úvěr je dokonce i jediným řešením pořízení vlastního bydlení, a to především pro mladou domácnost. K bydlení domácnosti používají buď nájemní byt anebo si ho pořizují. Zájem o pořízení vlastního bytu domácnostmi v ČR potvrzuje následující graf, který ukazuje, že procento domácnosti v ČR, které k bydlení využívají nájemní byt, v roce 2017 stanovilo pouze

¹³ Dle metodiky ČSOB

21,5 %. Ve srovnání se zbytkem Evropy je to podprůměrná hodnota (v EU tento ukazatel stanoví 30,7 %), což může mimo jiné naznačovat i dostupnost hypotečních úvěrů v ČR.

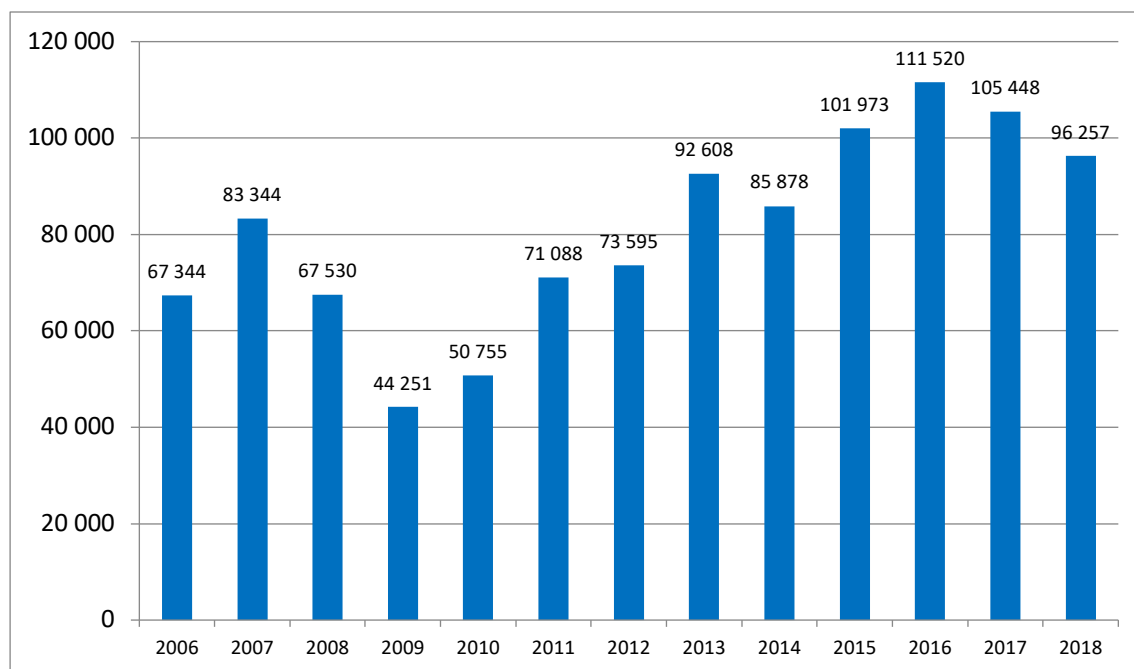
Graf č. 3 Podíl domácností užívajících nájemní byty ze všech domácností bydlících v bytech (%)



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online], vlastní zpracování

Jelikož k pořízení bydlení většina domácností využívá hypoteční úvěr, následující graf ukazuje počet hypotečních úvěrů nově poskytnutých občanům ČR devíti bankami, hlásícími výsledky na Ministerstvo pro místní rozvoj. Objemy a počty získaných hypoték domácnostmi v České republice meziročně dlouhodobě stoupají. Výjimkou je rok 2009, kdy se promítl následek finanční krize z roku 2008. Největší množství nových hypoték v ČR poskytly banky v roce 2016, a to 111 520 ks. Od té doby lze pozorovat mírný pokles počtu poskytnutých hypoték, avšak velký zájem o ně doposud trvá. V roce 2018 9 bank, které pokrývají většinu bankovního trhu v ČR, poskytly svým klientům 96 257 hypoték. Ve srovnání s rokem 2017 jde o pokles o 13,7 %.

Graf č. 4 Hypoteční úvěry, které byly nově poskytnuté občanům devíti bankami, pokrývajícími většinu trhu, v jednotlivých letech, počet (ks)



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj¹⁴, vlastní zpracování

Hypoteční úvěr je upraven a řídí se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Ten také definuje podstatu HZL. Hypoteční úvěr zajištěn nemovitostí je pro investory bezpečný nástroj kapitálového trhu.

Jak již bylo zmíněno, zásadním charakteristickým znakem hypotečních úvěrů je zajištění zástavním právem na nemovitost. Zároveň lze zmínit i kritérium účelu použití hypotečních úvěrů, kterým je pořízení nemovitosti nebo financování výstavby. Není to avšak kritérium povinné, jelikož existuje americká hypotéka, která bude popsána dále v této kapitole.

Hypoteční úvěry mají následující charakteristiky:

- Jsou dlouhodobé, doba splatnosti se zpravidla pohybuje v rozmezí od 5 do 25 let.
- Splácení probíhá pravidelnými konstantními anuitami.
- Jsou podporované státem v podobě příspěvků k úrokům z hypotečního úvěru fyzickým osobám, avšak k tomu je potřeba splnit určité podmínky, které budou zmíněny dále v této práci.

¹⁴ Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/44278f53-e63a-4dc5-8694-922df2853088/BvCZ-online-CZ.pdf.aspx?ext=.pdf>

Výše úrokové sazby hypotečního úvěru je zpravidla nižší než úroková sazba z alternativního úvěru. Je to spojené zejména s relativně malým rizikem bank kvůli zajištění zástavním právem k nemovitosti. Úroková sazba se odvozuje i od ceny zdrojů, které banka používá k financování hypotečních úvěrů. Úroková sazba se sjednává buď jako pevná po celou dobu splatnosti anebo pohyblivá, která závisí na vývoji tržních úrokových sazeb. Tyto dva způsoby je možné mezi sebou kombinovat.

Nemovitost, která slouží jako zástava k hypotečnímu úvěru, se musí nacházet na území České republiky, nebo na území jednoho z členských států Evropské unie, nebo v jiném státu, které tvoří Evropský hospodářský prostor.

1.3.1. Poskytovatelé

Poskytování hypotečních úvěrů licencovanou bankou spadá do činností dle §1 zákona o bankách č. 21/1992Sb.

V České republice existuje mnoho poskytovatelů hypotečních úvěrů. Hypoteční úvěry se neoddělují institucionálně, ale jen produktově. Na hypotečním trhu v České republice působí mnoho bank. Největšími hypotečními bankami jsou: Hypoteční banka, ČSOB, Česká spořitelna, Raiffeisenbank, Komerční banka, Moneta Money Bank, Sberbank, Wustenrot hypoteční banka a UniCredit Bank.

1.3.2. Druhy hypotečního úvěru

Existuje několik druhů hypotečních úvěrů. Jejich dělení je závislé na čtyřech hlavních kritériích:

- Účelu hypotečního úvěru (účelová nebo neúčelová hypotéka).
- Zda je nutné k hypotečnímu úvěru dokládat příjmy.
- Podle typu splácení (s progresivním, degresivním anebo anuitním splacením anebo odloženou splátkou jistiny).
- Podle typu úročení.

Existují i další druhy hypotečních úvěrů, například před hypoteční úvěr, hypotéka bez nemovitosti nebo offsetová hypotéka.

a) Hypotéky podle účelu

- Účelová hypotéka – patří mezi nejznámější variantu hypotečního úvěru. Tento úvěr se poskytuje na předem známý účel financování. Jedná se o koupi bytu či domu. Tento typ hypotéky je pevně vázán na investici do nemovitosti. Prokazují se poskytnuté prostředky, že byly opravdu proinvestovány do nemovitosti. Dokládají se příjmy a zastavuje se nemovitost.
- Neúčelová (tzv. americká) hypotéka – neúčelová hypotéka je v současné době také velmi oblíbená, neboť poskytuje více možností na financování. Hypoteční úvěr se využívá pro nákup nemovitosti, nebo dalších potřeb pro domácnost. Produkt je poskytován jak bankovními, tak i nebankovními subjekty. K tomuto typu hypotečního úvěru je třeba také zástava nemovitosti, avšak může se jednat o jakoukoliv nemovitost.
- Australská (kombinována) hypotéka – principem je kombinace výše zmíněných variant. Využívá se na nákup nemovitosti, rekonstrukci domu či bytu, nákupu nábytku a vybavení. Charakteristické pro tento typ hypotečního úvěru je klesající úroková sazba s rostoucí výší úvěru. Sjednání hypotečního úvěru je zdarma.¹⁵

b) Hypotéky podle způsobu splácení

- Hypotéky s anuitním splácením – částky u tohoto typu hypotečního úvěru se nemění po celou dobu splácení. Za předpokladu, že nedošlo ke změně úrokové sazby. Výhoda je přehled a jistota. Klient ví, jak dlouho a kolik bude splácet.
- Hypotéky s degresivním splácením – měsíční splátka hypotéky se mění, klesá. Na počátku klient platí vyšší měsíční částku. Zpravidla je tento úvěr splácen kratší dobu. Jedná se o výhodnou variantu mezi variabilními a anuitními hypotékami.
- Hypotéky s progresivním splácením – principem je, že měsíční splátka úvěru se zvyšuje. Pro banky tento typ hypotečního úvěru není příliš oblíben. Tento typ volí především mladé manželské páry zakládající rodinu.¹⁶

¹⁵ DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde, 2005. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-7201-515-X.

¹⁶ DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde, 2005. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-7201-515-X.

1.3.3. Porovnání stavebního spoření a hypotečního úvěru

V druhé polovině 90. let na českém bankovním trhu začal vznikat segment stavebních spořitelen, které se zabývaly uspokojováním bytových potřeb domácností. Stavební spoření se objevilo na českém trhu o něco dříve než hypoteční úvěry, již v roce 1993. Východiskem byl rakouský a německý model, který umožňoval racionální participaci státu na realizaci bytových potřeb občanů ČR (Půlpánová, 2009). Hypoteční úvěry byly poprvé poskytnuty v České republice, jak již bylo zmíněno výše, v roce 1996.

Stavební spoření je specializovaný finanční produkt, který může poskytovat pouze stavební spořitelna. Stavební spoření se řídí zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

« Stavební spoření je účelové spoření spočívající

a) v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,

b) v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,

c) v poskytování příspěvku fyzickým osobám (dále jen "státní podpora") účastníkům stavebního spoření»¹⁷.

Dalším důležitým pojmem, který definuje zákon, je bytová potřeba:

“Bytovými potřebami účastníka, který je fyzickou osobou, se pro účely tohoto zákona rozumí

a) výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu,

b) změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt,

c) koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu,

d) koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu

f) změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce“¹⁸.

Zákon byl v roce 2003 novelizován. Novela č. 423/2003 Sb. se vztahovala na všechny smlouvy, které byly uzavřeny po datu 1.1.2004. Touto novelou se změnily základní podmínky stavebního spoření. Změnila se výše podpory a doba spoření. Státní podpora se snížila z 25 % na

¹⁷ Zákon č.96/1993 Sb. o stavebním spoření

¹⁸ Zákon č.96/1993 Sb. o stavebním spoření

současných 15 % (z částky, kterou si klient v daném roce naspořil, avšak maximální výše této podpory stanoví 3 000 Kč). Doba spoření se naopak prodloužila z 5 na současných 6 let.

Stavební spoření se skládá ze dvou fází:

- Spořicí fáze – v této fázi klient na základě smlouvy spoří na svůj účet u stavební spořitelny měsíčně částku, která byla sjednána ve smlouvě.
- Úvěrová fáze – tato fáze nemusí být klientem využita. Úvěr ze stavebního spoření je možné použít pouze na financování bytových potřeb.

Klient bude mít možnost čerpat úvěr ze stavebního spoření pouze pokud:

1. Bude spořit minimálně 2 roky (stanovena čekací doba).
2. Naspoří dohodnutou část cílové částky spoření.
3. Poskytne postačující zajištění úvěru.
4. Dosáhne cílové úrovně (ohodnocovací číslo – uvádí se ve všeobecných obchodních podmínkách, ukazuje přínos klienta na tvorbě fondu stavebního spoření).

Na úvod uvádím srovnání v objemu poskytnutých úvěrů na bydlení prostřednictvím stavebních spořitel a hypotečních bank. V roce 2018 byly celkově poskytnuty úvěry na bydlení ve výši 1 250 343,2 mil Kč. Úvěry ze stavebního spoření představovaly 38 503 mil. Kč. (ČSU)

Na českém trhu poskytují stavební spoření 5 stavebních spořitel, které jsou členy Asociace českých stavebních spořitel (dále AČSS): Stavební spořitelna České spořitelny, Raiffeisen stavební spořitelna, Českomoravská stavební spořitelna, Wustenrot stavební spořitelna a Modrá pyramida stavební spořitelna. AČSS vznikla za účelem zřízení stabilního, funkčního a spolehlivého systému a měla by posílit důvěru občanů v odvětví stavebního spoření. Zároveň je snahou vybudování příznivých podmínek pro občany, které by si potřebovaly vyřešit bytové potřeby. Stavební spoření lze považovat za vhodný produkt i pro ty, kdo chce zhodnotit své finanční prostředky. Stavební spoření je velice flexibilní produkt, a proto je vhodný mimo jiné pro klienty s nižšími příjmy.

1.3.4. Bonita klienta

Základním ukazatelem ovlivňujícím rozhodnutí, zda bude úvěr klientovi poskytnut nebo nikoliv, je bonita klienta, tj. schopnost úvěr splácet. Toto je nejdůležitější podmínka získání úvěru. Pokud má klient u banky vedený běžný účet, vývoj na tomto účtu je pro banku spolehlivým a důležitým ukazatelem bonity klienta. Dalším faktorem, který ovlivňuje

rozhodnutí banky, je úvěrová historie klienta. Úvěrovou historii klienta zjišťuje nejen banka, ale i ostatní finanční instituce, a to z úvěrových registrů.

Hypoteční úvěr se v rámci domácnosti poskytuje fyzické osobě. Žadatel o hypoteční úvěr musí být občanem České republiky nebo cizincem, který má trvalý pobyt na území České republiky. Žadatel musí být starší 18 let. Některé banky započítávají příjmy pouze od žadatelů, kteří se nachází ve věkovém rozmezí 18–65 let. Žadatelů o hypoteční úvěr může být více, maximálně však 4. Tito žadatelé musí žít maximálně ve dvou domácnostech, nebo se jedná o rodiče a děti. Důležitým aspektem zjištění bonity klienta je výše příjmů. Banka se však zajímá i o výdaje žadatele o hypoteční úvěr.

1.3.5. Zajištění hypotečního úvěru

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech stanovuje, že hypoteční úvěr musí být zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Zajištění úvěrů je v bance vyžadováno vždy formou zástavního práva k nemovitosti ohodnocené dle metodiky banky na tzv. zástavní hodnotu, která vychází z ceny obvyklé. Zástavní právo k nemovitosti vzniká podpisem zástavní smlouvy při sepisování hypotečního úvěru. K této zástavní smlouvě se váže i vklad do katastru nemovitosti.

Nemovitost, která může sloužit jako zástava k hypotečnímu úvěru může být ta, kterou si žadatel kupuje nebo jiná nemovitost, kterou žadatel vlastní, anebo po jejím souhlasu i nemovitost třetí osoby. Daná nemovitost se však musí nacházet v České republice, členském státu Evropské unie nebo jiném státu, který tvoří Evropský hospodářský prostor. Zastavená nemovitost musí být oceněna. K tomu se nabízí pár možností: ocenění interním odhadcem (v rámci banky, která poskytuje hypoteční úvěr) anebo odhadcem externím. Tento zákon říká, že banka poskytuje hypoteční úvěr do maximální výše 80 % z hodnoty nemovitosti, která slouží jako zástava. Z důvodu regulace a v návaznosti na doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí, které vydala ČNB v roce 2019. Podrobněji bude dále popsáno v další kapitole této práce.

Nemovitost, která slouží jako zástava, musí být zastavěná celá. Nelze zastavit např. polovinu domu či bytu. Hypoteční úvěr může být poskytnut i ke koupi družstevního bytu, ovšem tento byt nemůže sloužit jako zástava. Důvodem je, že se nekupuje samotná nemovitost, ale podíl v daném družstvu.

Žadatele o hypoteční úvěr mohou dát do zástavy i rozestavěnou nemovitost, ovšem je potřeba, aby jako rozestavěná byla zapsaná v katastru nemovitostí. O rozestavěnou stavbu se jedná v případě, že má alespoň jedno nadzemní podlaží. Dále zastavěná nemovitost musí být pojištěna. Pojištění je nástrojem omezujícím rizika vyplývající ze škod vzniklých na objektu zástavy a eliminující riziko v případě úmrtí klienta a v případě trvalé invalidity následkem úrazu. Pojišťuje se proti požáru, povodním a dalším přírodním živlům, kdy v případě plnění je pojistná událost vyplacena bance. V rámci poskytnutí hypotečního úvěru si může banka nárokovat, aby měl žadatel uzavřené životní či úvěrové pojištění ve prospěch banky, případně může požadovat ručitele v případě, že žadatel nesplňuje podmínky pro poskytnutí úvěru.

Na tomto místě je potřeba zmínit, že se dále budu ve své práci zabývat pouze účelovými hypotékami na bydlení. Dle mého názoru tyto hypotéky v kontextu financování bydlení a tím i zadlužeností domácností jsou nejvýznamnější.

1.4. Parametry hypotečního úvěru

Úroková sazba

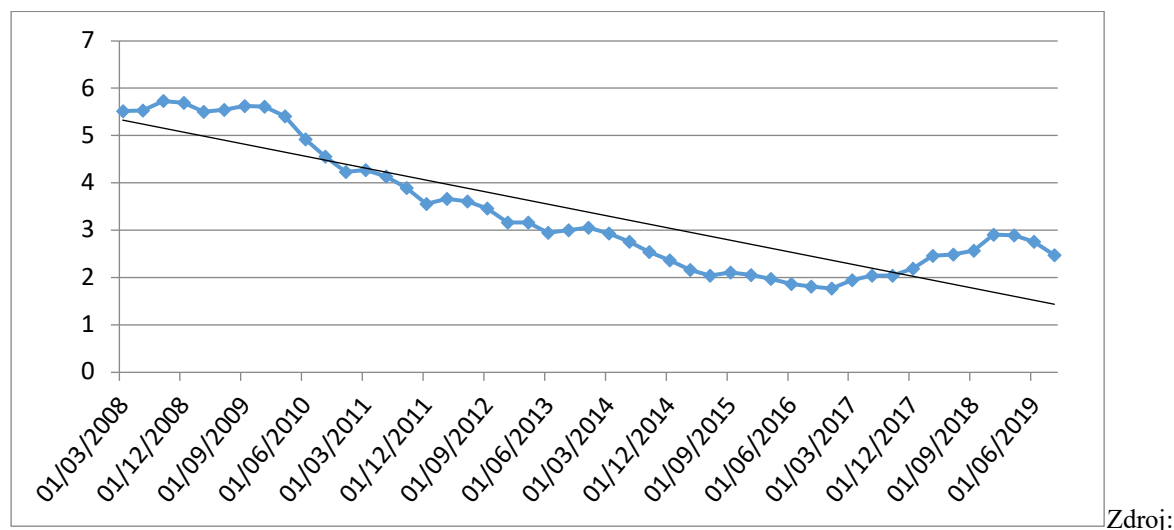
Úrokovou sazbu lze považovat za nejsledovanější parametr hypotečních úvěrů. Její výše většinou určuje několik faktorů. Jedním z nich je doba fixace úrokové sazby. Lepší sazby bývají u kratších fixací na 1 až 3 roky než na 5 let, ale záleží na podmínkách určité banky. Dalším faktorem je účel úvěru, jelikož účelové úvěry na bydlení mají nižší úrokové sazby, protože banka v této situaci čelí menšímu riziku potenciální ztráty.

Dalším důležitým faktorem, který dnes nabývá na významu, je výše zajištění úvěru dlužníkem. To znamená, že čím více žadatel o úvěr použije vlastních úspor, tím menší úrokovou míru mu nabídne banka. Také na úrokovou míru má vliv bonita žadatele, cena finančních prostředků na mezibankovním trhu.

Následující graf ukazuje vývoj úrokových sazeb v období od března 2008 do září 2019. Jde o průměrnou úrokovou sazbu bez rozdílu účelu a fixace. Na grafu je vidět, že po finanční krizi z roku 2008 dochází k dlouhodobému poklesu sazeb. Jak již bylo zmíněno, v důsledku krize došlo i ke značnému poklesu počtu a tím i celkového objemu nově poskytnutých hypoték. Jako reakce na finanční krizi většina evropských centrálních bank, včetně ČNB, úrokové sazby záměrně snižovaly. Toto mělo za účel podpořit ekonomický růst. V roce 2017 ČNB ukončila svoji politiku nízkých úrokových sazeb a postupně je začala navyšovat. Je to z grafu patrné a

v polovině roku 2019 se úroková míra hypotečních úvěrů pohybuje na úrovni 2,68 %. (Monitoring centrálních bank, ČNB, 2017).¹⁹

Graf č. 5 Průměrná úroková sazba, údaje jsou za čtvrtletí, v %



hypindex.cz [online], vlastní zpracování ²⁰

Loan to Value (LTV)

$$Ukazatel\ LTV = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} \times 100$$

Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí, které vydala ČNB v roce 2019, definuje LTV následovně: „*Ukazatel "Loan to Value" (LTV) je poměr mezi úvěrem a hodnotou zastavené nemovitosti. Tento poměr by neměl přesáhnout 90% hranici.*“²¹ V praxi je tento ukazatel vyjádřen v procentech a naznačuje, že čím vyšší je hodnota LTV, tím z větší části je hodnota nemovitosti kryta hypotečním úvěrem, a proto je k získání takového úvěru nezbytná vyšší bonita žadatele, který by měl při vyšší hodnotě LTV počítat s vyšší úrokovou sazbou. (Janda, 2013). Kromě stanovení limitu LTV, podle doporučení, instituce, které poskytují hypoteční úvěry by měly rozlišovat mezi úvěry na

¹⁹ Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/monitoring_centralnich_bank/1701_mcb.pdf

²⁰ <https://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>

²¹ <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-k-rizeni-rizik-spojenych-s-poskytovanim-retailovych-uveru-zajistenych-rezidenčni-nemovitosti/ltv/index.html>

vlastní bydlení a úvěry na bydlení jako investice (to znamená, že financovaná nemovitost by následně sloužila k pronájmu). Na úvěr investičního typu lze uplatnit LTV v maximální výši 60 %. Celkově toto doporučení lze považovat za reakci na přehřívající se trh nemovitostí a je vidět, že ČNB se snaží zpřísnit podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů.

Tabulka č. 1 Aktuální úrokové sazby bank a LTV, říjen 2019

Banka	1 fixace	3 fixace	5 fixace	LTV
<i>Hypoteční banka</i>	2,99 %	2,59 %	2,59 %	od 70 % do 80 %
<i>ČSOB</i>	2,99 %	2,59 %	2,59 %	od 70 % do 80 %
<i>Česká spořitelna</i>	3,34 %	2,44 %	2,44 %	do 80 %
<i>Raiffeisenbank</i>	2,75 %	2,75 %	2,75 %	od 70 % do 80 %
<i>KB</i>	3,29 %	2,79 %	2,49 %	do 80 %
<i>MonetaMoneyBank</i>	2,72 %	2,72 %	2,72 %	do 80 %
<i>Sberbank</i>	3,99 %	3,29 %	2,49 %	do 80 %
<i>Wustenrot</i>	3,73 %	2,33 %	2,33 %	do 80 %
<i>UniCreditBank</i>	2,22 %	2,22 %	2,22 %	do 80 %

Zdroj: hypindex.cz [online], vlastní zpracování²²

Debt to income (DTI)

Ukazatel „Debt to income“ je poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu.²³

²² Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-banky-rozjizdi-dalsi-kolo-zlevnovani/>

²³ <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-k-rizeni-rizik-spojenych-s-poskytovanim-retailovych-uveru-zajistenych-rezidencni-nemovitosti/dti/index.html>

$$Ukazatel\ DTI = \frac{výše\ poskytnutého\ úvěru}{čistý\ roční\ příjem\ žadatele\ o\ úvěr}$$

Tento ukazatel sleduje riziko, kdy žadatel o úvěr přestane být schopný poskytnutý úvěr splácet. Zjednodušeně lze říct, že ukazatel DTI vyjadřuje kolikrát hodnota pohledávek žadatele převyšuje jeho běžný příjem. Čím vyšší je hodnota DTI, tím rizikovější je žadatel o úvěr. Pokud celkové zadlužení žadatele je větší než osminásobek jeho čistého ročního příjmu, naznačuje to vysoké riziko nesplacení tohoto úvěru v budoucnosti při vzniku nepříznivé situace. Jedná se například o snížení čistého příjmu anebo zvýšení úrokových nákladů z celkového zadlužení. (Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí, ČNB, 2019)

Debt service to income (DSTI)

$$Ukazatel\ DSTI = \frac{výše\ měsíčních\ splátek}{čistý\ měsíční\ příjem\ žadatele\ o\ úvěr} \times 100$$

Dalším důležitým ukazatelem při žádání o hypoteční úvěr je DSTI. Je to poměr tzv. dluhové služby (výše měsíčních splátek) k čistému měsíčnímu příjmu žadatele. Jinými slovy lze tento ukazatel popsat jako průměrné výdaje žadatele o úvěr na správu všech svých pohledávek. Podobně jako ukazatel DTI, ukazatel DSTI také pomáhá posoudit rizikovost žadatele o úvěr. Vyjadřuje se v procentech, a čím je jeho hodnota vyšší, tím vyšší je riziko neschopnosti žadatele splácet úvěr v budoucnosti. Pokud dluhová služba převyšuje 40 %, značí to vysoké riziko nesplacení při budoucí nepříznivé situaci. (Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí, ČNB, 2019)

Další parametry

Za další významné parametry hypotečních úvěrů lze považovat typ hypotečního úvěru, jeho výše a doba splatnosti, poplatky spojené se sjednáním tohoto úvěru. Tyto parametry mohou ovlivňovat RPSN, kterou jsem už v rámci své diplomové práce zmiňoval.

Doba splatnosti hypotečního úvěru se běžně pohybuje v rozmezí od 5 do 45 let, proto hypoteční úvěr patří k dlouhodobým typům úvěru. Doba splatnosti ovlivňuje výši měsíčních splátek a tím pádem i celkové náklady spojené s úvěrem. Delší doba splatnosti zaručuje menší výše měsíčních splátek, ale zároveň přináší větší hodnotu úroků zaplacených bance za celkové období splatnosti hypotečního úvěru.

2. Zadluženost domácností

2.1. Historie

Domácnosti jsou velice důležitými subjekty ekonomiky každého státu. Domácnost je základní společenský a ekonomický subjekt (respektive společenská entita), který přichází na trh za účelem uspokojení svých potřeb. Příslušníci jednotlivých domácností si potřebují nebo i sami chtějí na trhu opatřit užitečné nebo vzácné statky určené pro jejich spotřebu.²⁴ Úvěr vždycky byl a doposud je pro spoustu lidí velkým lákadlem k rychlému a snadnému získání peněžních prostředků.

Zadlužení domácností sahá do historie. Peníze se půjčovaly za úplatek již při samotném vzniku peněz. Staré Řecko velmi často využívalo tento druh bankovních obchodů. Peníze se však nepůjčovaly obyčejným lidem k pokrytí potřeby či stavby domu.

Ovšem od doby poskytnutí prvního úvěru uplynula již dlouhá doba, v současné době je jednoduché získat spotřebitelskou půjčku na cokoliv a okamžitě.²⁵ Zadlužená domácnost je v současné době nový fenomén. Obrovský nárůst zadlužení domácností se pojí s rokem 2000. Rozvíjí se nejen objem úvěrů, ale také se mění jejich podoba a atributy věřitelů. Následně lze říci, že došlo k razantnímu zadlužení. V České republice se zadlužení domácností datuje k období přechodu k tržní ekonomice.²⁶

Jednou z hlavních příčin růstu zadlužení českých domácností je jejich neschopnost tvořit vlastní úspory. Zásadním ukazatelem míry zadlužení je srovnání vytvořených úspor a dluhů domácností.

²⁴ HRONOVÁ, Stanislava. HINDLS, Richard. Ekonomické chování sektoru domácností ČR – spotřeba a zadluženost. 3/2008. [online]. s. 190

²⁵ ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava. Bankovníctví: učebnice. Vyd. 1. Praha: Grada, 1997

²⁶ PAVELKA, František, Dagmar BARDOVÁ a Radka OPLTOVÁ. Úvěrové obchody. 1. vyd. Praha: Bankovní institut – vysoká škola, 2001

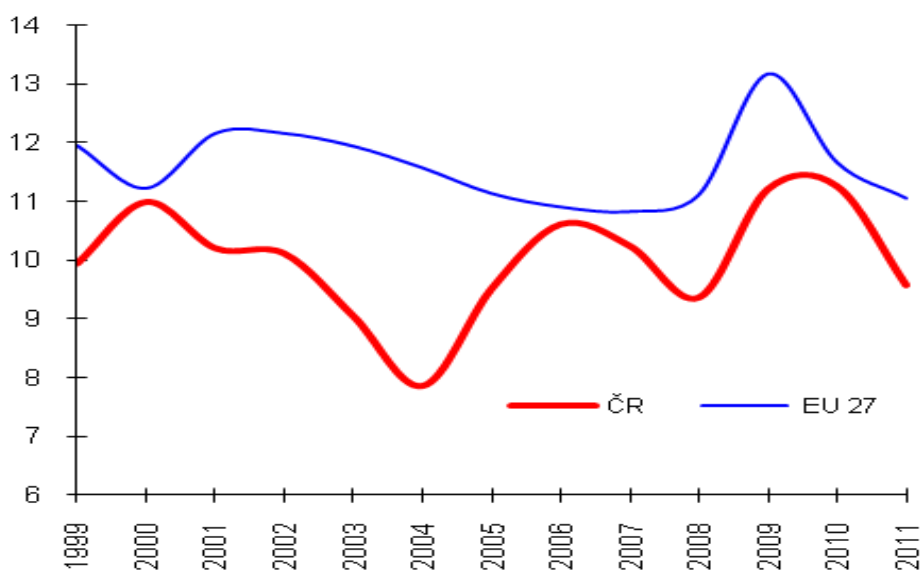
Tabulka č. 2 Vývoj míry hrubých úspor českých domácností v letech 1995-2008

Rok	V %
1995	15,2
1996	11,5
1997	11,3
1998	9,3
1999	8,5
2000	8,4
2001	7,4
2002	8,3
2003	7,4
2004	5,4
2005	8,2
2006	9,6
2007	10,9
2008	11,9

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování

Dnes v České republice spoří domácnosti daleko méně, než tomu bylo dřív. V devadesátých letech bylo možné považovat Čechy za nejspořivější národ v Evropě, v současné době se už tempo meziročního růstu objemu vkladů u bankovních subjektů zřejmě snížilo.

Graf č. 6 Míra úspor domácností v ČR a EU 27 (v % hrubého disponibilního důchodu)



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

2.1.1. Hlavní faktor, který ovlivňuje zadluženost domácností

Úroková sazba

Spolu s úrokovou sazbou mají vliv na zadlužení domácností i hospodářský růst, příjem domácností a také míra nezaměstnanosti. Za nejdůležitější faktor ovlivňující vývoj zadlužení domácností lze považovat úrokovou sazbu, která vyjadřuje cenu poskytovaných úvěrů domácnostem. Její klesající trend v minulých letech způsobil vysoké tempo růstu zadlužení domácností. Úrokovou míru úvěrových produktů v první řadě ovlivňuje riziko, které je s poskytováním úvěru spojeno. Čím vyšší je riziko nesplacení úvěru dlužníkem, tím vyšší kompenzaci od dlužníka bude banka vyžadovat. U hypotečních úvěrů je toto riziko a tím i úroková sazba nižší vzhledem k zástavnímu právu k nemovitosti, kdežto u spotřebitelského úvěru je riziko (spolu s úrokovou sazbou) mnohem vyšší. Úrokové sazby z úvěrů se odvíjí i od výše základních úrokových sazeb vyhlášených ČNB, zejména důležitou je repo sazba (tzv. limitní úroková sazba pro dvoutýdenní repo operace). Dalším faktorem je očekávaná inflace: čím větší pokles kupní síly peněz je očekáván, tím vyšší odměnu bude požadovat banka jako poskytovatel úvěru. Za zmínku stojí i doba fixace úrokové sazby, která také může ovlivňovat sjednanou úrokovou míru z úvěru.

2.2. Současnost

Během posledního desetiletí zadluženost českých domácností stále roste. Ačkoli meziroční tempo nárůstu objemu úvěrů poskytnutých domácnostem není vysoké, jako tomu bylo na začátku milénia, zadlužování domácností každoročně mírně narůstá. Objem úvěrů jen od bankovních institucí v roce 2010 poprvé překonal hranici jednoho bilionu korun.²⁷

V dnešní době si zažádat o půjčku je velmi jednoduchou záležitostí. Široký výběr a snadná dostupnost úvěrových produktů pro domácnosti způsobuje to, že si členové domácnosti podepisují úvěrové smlouvy, čímž získávají peněžní prostředky v krátké době, která se později může ukázat, jako nevýhodná. Neschopnost splácet takovou půjčku řada domácností řeší další půjčkou, jak už zase od banky, anebo se obrací i na nebankovní instituce. Avšak u nebankovních institucí roční procentní sazba nákladů (RPSN) bývá vyšší než u bank, a takovým rozhodnutím o další půjčce si domácnost prohlubuje díru v rodinném rozpočtu.

²⁷ Černohorská, L., & Linhartová, V. (2011). Analýza zadluženosti domácností. *Scientific Papers of the University of Pardubice. Series D. Faculty of Economics and Administration*, (22), 31-43. Retrieved from <https://search-proquest-com.zdroje.vse.cz/docview/2265542488?accountid=17203>

Za hlavní faktory ovlivňující zadluženost domácností lze podle Zprávy o vývoji finančního trhu vydané Ministerstvem financí považovat: růst ekonomiky, nízké úrokové sazby, nízkou inflaci, rostoucí reálné příjmy zvyšující optimismus domácností ohledně budoucnosti, rostoucí chuť domácností ke spotřebě a snižující se averzi k zadlužování, zvyšující se průměrný dluh domácností a demografický vývoj (silné ročníky 70. let) ovlivňující především úvěry na bydlení a v neposlední řadě všudypřítomná reklama zprostředkovatelů finančních aktiv ovlivňující nebankovní spotřebitelské úvěry.²⁸

2.3. Zadluženost českých domácností

Domácnosti se zadlužují jak u bankovních, tak i u nebankovních finančních institucí. Mezi nejčastější úvěry, které si domácnosti půjčují, patří úvěry na bydlení (hypoteční úvěry, spotřebitelské úvěry na nemovitost).

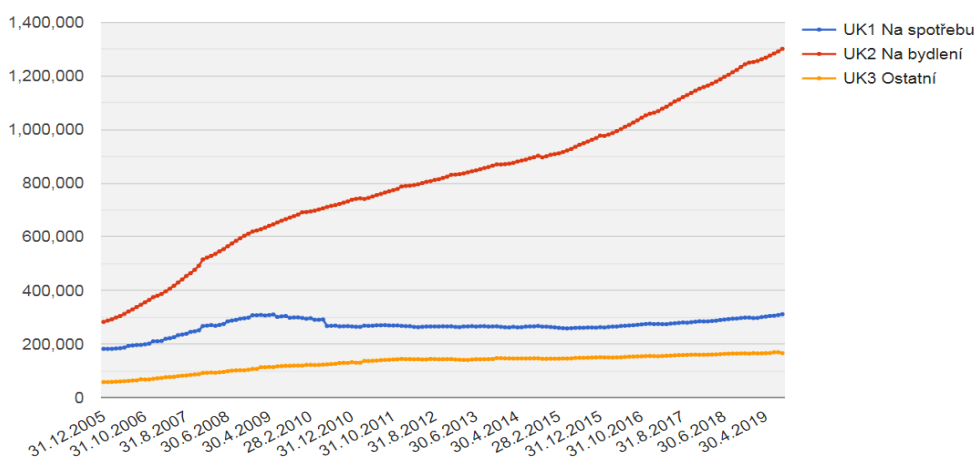
Zadluženost domácností v České republice je ovlivněna následujícími skutečnostmi:

- Poskytovateli úvěrů domácnostem se stali nejen obchodní banky, ale i finanční zprostředkovatelé, jež už v dnešní době také nabízí spotřebitelské úvěry. Těmito finančními zprostředkovateli se rozumí leasingové společnosti, úvěrové společnosti, které poskytují půjčky, spotřebitelské úvěry, kreditní karty, splátkový prodej apod.

Následující graf č. 7 ukazuje vývoj výše celkového zadlužení domácností od konce roku 2005 do dubna 2019. Interpretovat prudký nárůst úvěrů domácností zejména na bydlení dle mého názoru lze jednoduše. V posledním desetiletí jak ECB, tak i ČNB provádí politiku nízkých úrokových sazeb, a to z důvodu slabého ekonomického růstu v eurozóně

²⁸ Ministerstvo financí ČR. Zpráva o vývoji finančního trhu. 2017. (online). (cit. 2019-05-01). Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/financni-stabilita-a-dohled/vyvoj-financniho-trhu/2017/zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2-32086>

Graf č. 7 Vývoj zadluženosti českých domácností dle účelu (v mil. Kč)

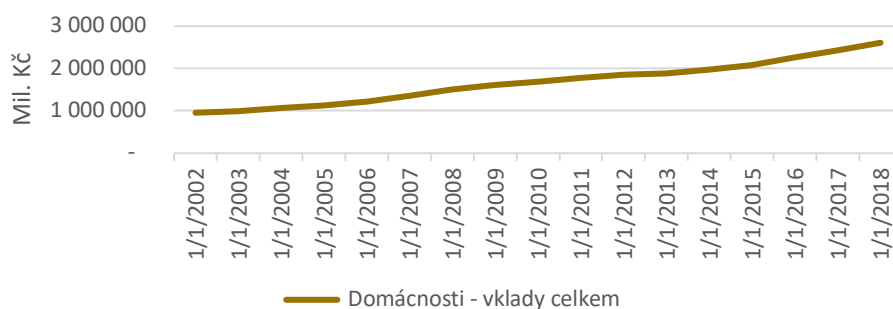


Zdroj:

vlastní zpracování dle ČNB – Databáze časových řád ARAD²⁹

(doposud doznívají následky finanční krize z roku 2008). V březnu 2019 ECB ponechala základní úrokovou sazbu na 0 %, zápůjční sazbu na 0,25 % a depozitní sazbu na -0,4 %.³⁰ V České republice se to projevilo v tom, že domácnosti s mnohem větší ochotou se nechaly zadlužovat a půjčovaly si peněžní prostředky především na bydlení. Česká republika má relativně stabilní, rozvíjející se ekonomiku, s mírným nárůstem daně z přidané hodnoty, nízkou inflací a nezaměstnaností. Toto všechno spolu s nízkými úrokovými sazbami působí na růst zadluženosti domácností.

Graf č. 8 Vývoj vkladů domácností v letech 2002–2018



Zdroj: vlastní zpracování dle ČNB – Databáze časových řád ARAD

²⁹ Celkové zadlužení domácností. ARAD systém časových řád. (online). (cit. 2019-05-01). Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=1538&p_uka=1%2C2%2C3&p_strid=AAD&p_od=200512&p_do=201908&p_lang=CS&p_format=4&p_decsep=%2C

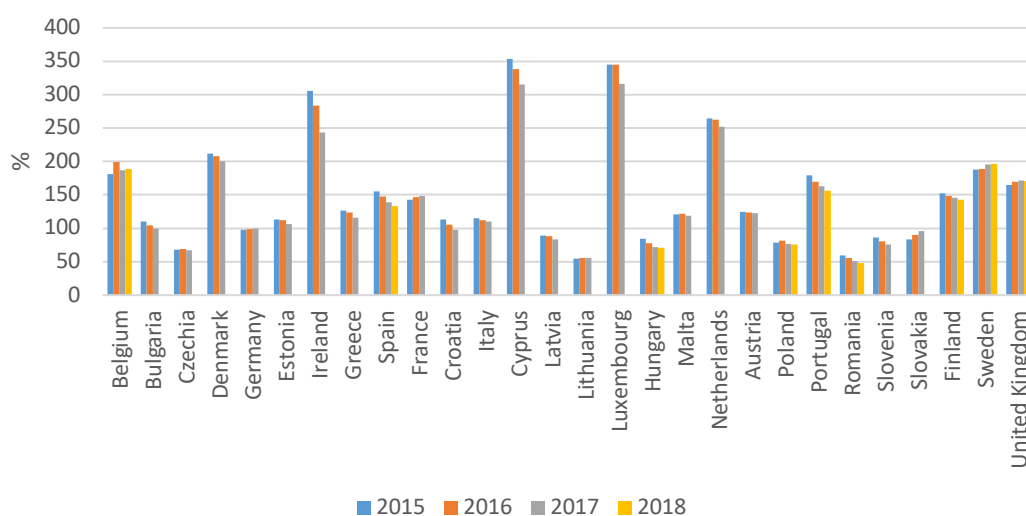
³⁰ Dostupné z: <https://www.investicniweb.cz/news-ecb-zasedani-brezen-2019/>

2.4. Zadlužení domácností v ČR v porovnání s domácnostmi v EU

Následující graf ukazuje zadlužení domácností ve vztahu k HDP ve vybraných zemích EU. Ve srovnání s některými domácnostmi Evropské unie zadlužení českých domácností je nízké, nedosahuje hodnoty 100 % HDP. Mnohem více než v Česku jsou zadlužené domácnosti ve Švédsku, Nizozemsku, Velké Británii anebo Lucembursku, kde hodnota zadlužení dokonce i několikanásobně překračuje 100 % HDP. Členské země eurozóny dosahují vyšší úrovně zadluženosti domácností. Ovšem české domácnosti se postupně přibližují úrovni zadlužení domácností v eurozóně. Dle mého názoru domácnosti v České republice tedy nejsou předlužené.

České domácnosti většinou nemají úvěry v cizí měně, čímž nevzniká kurzovní riziko. Toto je obrovská výhoda v porovnání s domácnostmi střední a východní Evropy, které zcela často volí úvěry v cizí měně. Domácnosti v České republice drží malý podíl aktiv ve formě cenných papírů a minimálně využívají spotřebitelské úvěry zajištěním nemovitosti.

Graf č. 9 Vývoj zadluženosti domácností ve vybraných zemích EU vzhledem k HDP



Zdroj: vlastní zpracování dle Eurostat

2.5. Odhad budoucího vývoje

V této kapitole se pokusím diskutovat možný vývoj v budoucnosti na daném trhu do. Tato kapitola se bude opírat především o mé osobní názory, samozřejmě lze pak položit otázku, jestli se v následujících letech naplní a pokud ano, tak do jaké míry.

Poté, co začal platit nový zákon o spotřebitelském úvěru nastaly na trhu již dříve zmíněné změny. Lze především podotknout, že se jejich vliv již projevil hned a později bude čím dal tím

více viditelným. Je vidět, že počet poskytovatelů a zprostředkovatelů nebankovních spotřebitelských úvěrů je prozatím nejvíc znatelnou změnou. Důvodem je, že od začátku roku 2017 nebankovní poskytovatelé museli zažádat ČNB o udělení oprávnění k provozování této činnosti. Důsledkem tohoto je získání oprávnění pro vstup na trh pro nebankovní subjekty velmi komplikované.

Dohled na českém úvěrovém trhu vykonává Česká národní banka, která vede registr všech subjektů působících na trhu, který je přístupný veřejnosti. Zde je možné dohledat informace o konkrétním poskytovateli či zprostředkovateli úvěrových produktů. Centrální banka dohlíží pouze na licencované subjekty. Případnou činnost v tzv. černé zóně – tedy bez oprávnění a tím za hranou zákona – by byla potřeba řešit v trestněprávní rovině. Trh by měl být transparentní a průhledný, a tím i důvěryhodný.

Dle mého názoru objem spotřebitelských úvěrů v České republice bude nadále stoupat. Souvisí to s několika skutečnostmi, které mají na to přímý vliv, a další řadou vedlejších faktorů. Především jde o to, že trh s hypotečními úvěry, které mají největší podíl na úvěrovém trhu, je výrazně přesycen ze strany poptávky a ze strany nabídky jsou vidět velká omezení po zavedení ČNB některých doporučení pro komerční banky na konci roku 2018. Na konci 3. kapitoly mé diplomové práce bude rozebrán příklad toho, jak limitující nebo dokonce až nereálné je pro mladého člověka dnes dosáhnout na hypoteční úvěr. Nicméně jsem přesvědčen, že celkový objem spotřebitelských úvěrů poroste. Svoji předpověď opírám zejména o aktuální prognózu ČNB ohledně budoucího ekonomického vývoje české ekonomiky z listopadu 2019³¹. Předpovídá se stabilní ekonomický růst (meziroční růst reálného HDP 2,4 %), meziroční inflace 2,5 % a pokles úrokové sazby 3M PRIBOR na hodnotu 2,3 %. Myslím si, že tyto ukazatele budou pozitivně ovlivňovat růst úvěrů v české ekonomice.

Nová mladší generace občanů České republiky čím dál tím více jde směrem investování do vzdělávání, cestování a jiným věcem, které nejsou spojené s pořízením vlastního bydlení. Myslím si, že v situaci, kdy na hypoteční úvěr mladá rodina nebo jednotlivec nedosáhne, tak v tuto chvíli bude rozhodnuto o tom, že značná část z této skupiny se přikloní například k pořízení vlastního vozidla. Vedlejším faktorem, který může podpořit možné bankovní financování, které bude využité jinak než požádání o hypoteční úvěr, je překonání demografického propadu z 90. let a začátku nového tisíciletí. Nová generace, která dosáhne za 5-10 let ekonomicky stabilního

³¹ Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

věku z pohledu zdrojů příjmu, dle mého názoru přemýšlí jinak a pořízení vlastního bydlení, dokonce pomocí úvěru například na 20 let, rozhodně nepatří do žebříčku věcí, které jsou považované za důležité.³²

Tuzemský úvěrový trh je v současné době poměrně stabilní, což platí i pro jeho hypoteční část. Silný růst objemu poskytnutých úvěrů nicméně znamená, že je třeba věnovat stále větší pozornost případným budoucím rizikům, které by mohly vést např. ke splasknutí nemovitostní bubliny, či k výraznějšímu nárůstu nákladů na splácení úvěrů pro domácnosti.

³² https://www.lidovky.cz/byznys/moje-penize/mladi-cesi-nevedi-jak-na-hypoteku-navzdory-malym-usporam-ji-planuje-drtiva-vetsina-z-nich.A190106_193806_moje-penize_ele?

PRAKTICKÁ ČÁST

Ve své praktické části se zaměřím především na aktuální data, trendy a vývoj samotného trhu a budu čerpat především z údajů, které reportuje Česká národní banka a Česká leasingová a finanční asociace. Ve druhé polovině praktické části se zaměřím na hypoteční trh a trh realitní, což společně s modelovým příkladem bude znázorněno, jak je dnes dostupné pořízení bytu pro mladou samostatnou osobu či domácnost.

3. Vývoj trhu spotřebitelských úvěrů v ČR

3.1. Trh se spotřebitelskými úvěry

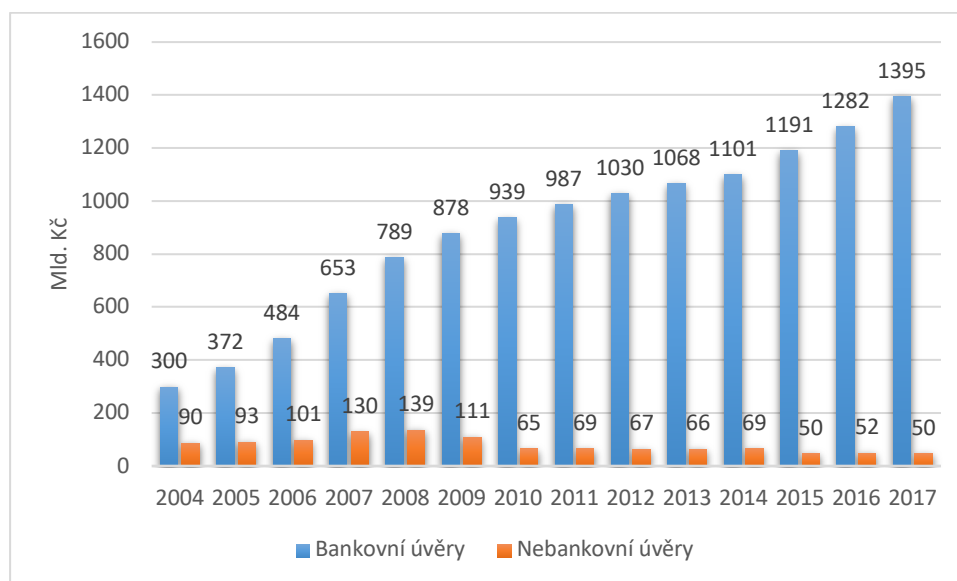
Domácnosti se zadlužují jak u bankovních, tak i u nebankovních finančních institucí. Mezi nejčastější úvěry, které si domácnosti půjčují, patří úvěry na bydlení (*hypoteční úvěry, úvěry ze stavebního spoření, spotřebitelské úvěry na nemovitost*).

Sledování statistik, které se týkají zadluženosti domácností v České republice se v poslední době změnilo, a to především z těchto důvodů:

- Úvěry domácnostem poskytují nejen obchodní banky, ale i finanční zprostředkovatelé, jež nabízí pouze klasické spotřebitelské úvěry. Těmito finančními zprostředkovateli se rozumí leasingové společnosti, úvěrové společnosti, které poskytují půjčky, spotřebitelské úvěry, kreditní karty, splátkový prodej apod.
- Českou národní banku ovlivnily změny harmonizační metodiky. Vykazování objemu úvěrů poskytnutých v segmentu domácností (obyvatelstvo) bylo zavedeno přijetím metodiky Evropské centrální banky (ECB). Implementací této metodiky se ve statistikách začaly objevovat jak úvěry na bydlení, tak úvěry na spotřebu a ostatní úvěry. Do ostatních úvěrů se řadí úvěry, které nelze začlenit do úvěrů na bydlení a úvěrů na spotřebu.

Graf č. 10 přináší přehled o tom, kolik spotřebitelských úvěrů bylo poskytnuto ke konci roku, přičemž do celkového objemu jsou zahrnuté nejen obchodní banky, ale i centrální banka, spořitelní a úvěrová družstva a fondy peněžního trhu.

Graf č. 10 Objem spotřebitelských úvěrů v ČR v letech 2005–2017



Zdroj: vlastní zpracování dle ČNB; uvedené stavy jsou vždy ke konci roku

Objem poskytnutých spotřebitelských úvěrů bankovními subjekty má výrazný rostoucí trend. Z grafu č. 10 je patrné, že ve srovnání s objemy poskytnutými bankovními subjekty, objemy od nebankovních subjektů jsou skoro zanedbatelné a jsou ve flatu od roku 2010. V současné době tak zaujímají pouze necelý 4% podíl na celkovém objemu poskytnutých spotřebitelských úvěrů. (dle osobního propočtu ze zmíněného grafu, $(50/(1395+50))$).

Období finanční krize mělo negativní dopady na celý finanční trh, ale jak ukazuje graf č.10, nemohli jsme pozorovat výrazné ztráty na trhu se spotřebitelskými úvěry, dokonce v následujících letech se vrátil rostoucí trend. V současné době nevidím sebemenší důvod, proč by trh nemohl pokračovat v růstu v souvislosti se současnou konjunkturou a nízkou mírou nezaměstnanosti.

3.1.1. Bankovní poskytovatelé úvěrů

Počet bankovních licencí vydaných Českou národní bankou zůstává skoro na stejné úrovni. Regulátor pravidelně vyhodnocuje situace a může kdykoliv zasáhnout, což se stalo například u

WPB Capital, spořitelní družstvo³³ nebo Metropolitní spořitelní družstvo³⁴. Na druhou stranu jsme byli svědky transformace Moravského peněžního ústavu do plnohodnotné banky v únoru 2019, která podniká s novým názvem – TRINITY.

Mezi bankovní instituce, které poskytují úvěry, můžeme vyčlenit především klasickou velkou trojku: Československá obchodní banka, Česká spořitelna a Komerční banka. Do top 5, vedle již zmíněných bankovních domů, patří UniCredit bank a Raiffeisenbank.

Tabulka č. 3 Počet bankovních poskytovatelů spotřebitelských úvěrů v ČR

Skupina	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	30.04.2019
Banky a pobočky zahraničních bank	39	41	44	43	44	45	46	45	46	50	51
Družstevní záložny	17	14	14	13	12	11	11	11	10	10	9
Zastoupení zahraniční banky	25	24	21	17	16	14	13	14	14	12	12
Zahraniční finanční nebo úvěrové instituce a pobočky zahraničních finančních nebo úvěrových institucí poskytující přeshraniční služby v ČR	273	291	302	329	335	351	383	406	432	443	447

Zdroj: vlastní zpracování dle ČNB; údaje uvedené v tabulce jsou vždy k poslednímu dni v roce, pokud není uvedeno jinak

Jestli Česká národní banka poměrně přísně sleduje účastníky bankovního trhu, kterým sama i udělila licenci, tak to neplatí v případě zahraničních finančních nebo úvěrových institucí včetně poboček zahraničních finančních nebo úvěrových institucí. Problém nastává v tom, že zmíněné

³³ WPB Capital, spořitelní družstvo uměle navyšovalo svůj základní kapitál a obcházelo limity angažovanosti, proto se ČNB 24. 6. 2014 rozhodla k odnětí povolení pro činnost družstevní záložny. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/faq/wp_b_capital.html/.

³⁴ ČNB se rozhodla k 18. 12. 2013 k odejmutí povolení pro Metropolitní spořitelní družstvo, jelikož toto družstvo zásadně porušovalo svoji povinnost mít funkční řídicí a kontrolní systém a v jeho rámci pak systém řízení rizik, zejména systém řízení úvěrového rizika. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2013/20131218_msd.html/.

organizace mají pole působnosti na tuzemském trhu, ale nejsou povinni reportovat tuzemskému regulátoru, který licenci nevydal.

Mezi základní principy jednotného vnitřního trhu Evropské unie patří i svoboda volného pohybu služeb. Své služby proto mohou v České republice poskytovat také finanční instituce jiných členských zemí EU. Přestože tyto zahraniční společnosti rozšiřují pestrost nabídky pro českého spotřebitele, je třeba si uvědomit i rizika, která z této možnosti vyplývají. Cílem tohoto příspěvku je proto pojmenovat specifická rizika přeshraničně poskytovaných finančních služeb a seznámit s nimi co nejširší veřejnost. Zahraniční poskytovatelé finančních služeb mají možnost v ČR podnikat jak prostřednictvím pobočky usazené u nás, tak často i přeshraničně na základě tzv. notifikace. Ta v praxi funguje tak, že dotyčná instituce oznámí nejprve orgánu dohledu svého domovského státu záměr vstoupit na český trh a označí činnosti, které v ČR zamýšlí provozovat. Tento orgán poté informuje Českou národní banku, která doplní tuto instituci na seznam zahraničních finančních institucí, jež jsou na základě svobody volného pohybu služeb oprávněny své služby poskytovat v ČR. Obecně proto platí, že zákazník by si před uzavřením smlouvy o poskytování finančních služeb s jakýmkoliv poskytovatelem, zejména však s těmi se sídlem mimo ČR, měl nejprve ověřit, zda je tento subjekt oprávněn příslušnou finanční službu v ČR poskytovat. Nejjednodušší způsob je prostřednictvím webových stránek ČNB v Seznamech regulovaných a registrovaných subjektů finančního trhu.³⁵

Pro českého spotřebitele z nabídky zahraničních společností vyplývá řada dalších potenciálních rizik, a to zejména z těchto tří důvodů:

- Zahraniční subjekt je zpravidla dohlížen orgánem dohledu domovského státu.
- Smlouva se zahraničním subjektem je nezářídka uzavřena podle cizího práva.
- Komunikace se zahraničním subjektem probíhá obvykle v cizím jazyce.³⁶

³⁵ Přeshraniční služby? Ano, ale promyšleně! [online]. [cit. 2020-02-06]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Preshranicni-sluzby-Ano-ale-promyslene

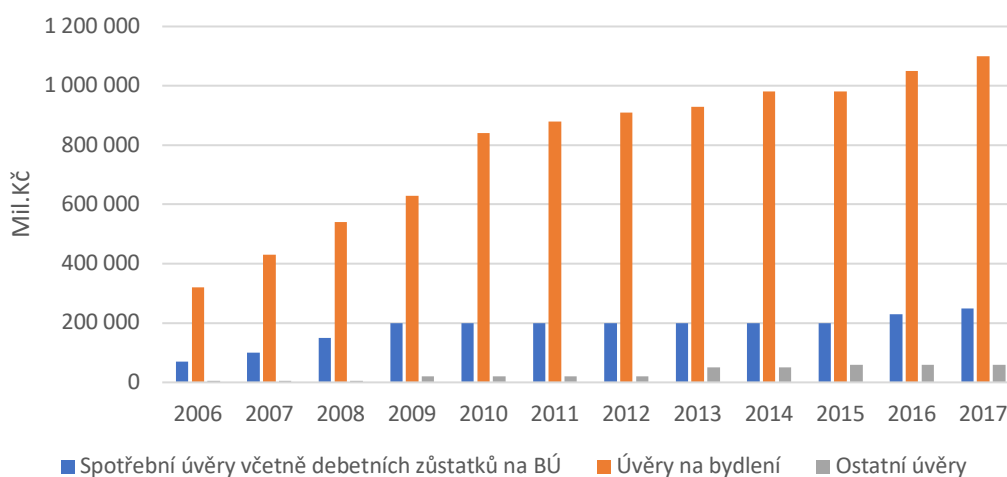
³⁶ Vlastní zpracování dle ČNB Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Preshranicni-sluzby-Ano-ale-promyslene

Grafy č. 11 znázorňuje, že skoro 80 % všech bankovních úvěrů obyvatelstva tvoří úvěry na bydlení s objemem více než 1 bilion Kč, z čehož skoro 90 % tvoří hypoteční úvěry. Zbýlých 10 % se skládá ze standardních úvěrů ze stavebního spoření, překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření a spotřebitelských úvěrů na nemovitosti. V širším pojetí hypoteční úvěr lze zařadit do skupiny spotřebitelských úvěrů poskytovaných obyvatelstvu.

Úvěry určené k financování spotřeby jsou na druhém místě s 13-15% podílem. Nejedná se ovšem o zanedbatelný podíl, pokud to vyjádříme absolutní částkou, která je větší než 230 miliard Kč. Z pohledu celé ekonomiky a trhu s úvěry, ostatní úvěry představují pak skoro bezvýznamný podíl.

Zcela jistě nárůst úvěru byl tažený mimo jiné i příznivou situací na trhu úrokových sazeb, především se jedná o hypoteční úvěry, které patří do nejoblíbenějšího instrumentu nejen na tuzemském trhu. Regulátor z mého pohledu byl nucen přijít s přísnější regulací, která by dokázala zabránit možné vznikající nestabilitě na místním trhu. Dále se zaměřím na zmíněnou problematiku v následující kapitole, kde se podívám více detailně na zavedená opatření ČNB.

Graf č. 11 Vývoj bankovních úvěrů spotřebitelům v letech 2006–2017



Zdroj: vlastní zpracování dle ČNB – Databáze časových řád ARAD

3.1.2. Nebankovní poskytovatelé úvěrů

V následující části práce se budu věnovat analýze a stavu, který můžeme zaregistrovat v jiné části trhu – konkrétně u nebankovních poskytovatelů. Je zapotřebí podotknout, že práce se statistikami je v tomto případě velice komplikovaná kvůli omezeným množstvím informací.

Např. údaje o objemech úvěrů, jejich struktuře a délce splatnosti jsou zveřejněné jen o malém množství subjektů, jelikož jen malá část patří k nějaké asociaci.

Před zavedením nové legislativy ze statistik Ministerstva průmyslu a obchodu plyne, že ve 4. kvartálu roku 2016 bylo evidováno více než 69 tisíc oprávnění, které umožňovaly buď úvěry poskytovat nebo dělat zprostředkovatele v rámci poskytování úvěrů³⁷. Největší počet držených oprávnění byl v hlavním městě Praze – skoro 8 200 kusů. Následující tabulka ukazuje, že po zavedení nové legislativy počet poskytovatelů na nebankovním trhu raketově vzrostl, ovšem zdaleka nedosáhl úrovně, která byla v roce 2016.

Tabulka č. 4 Nebankovní poskytovatelé spotřebitelských úvěrů v ČR

Skupina	30.04.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Nebankovní poskytovatelé spotřebitelského úvěru	88	87	5	0

Zdroj: vlastní zpracování dle ČNB

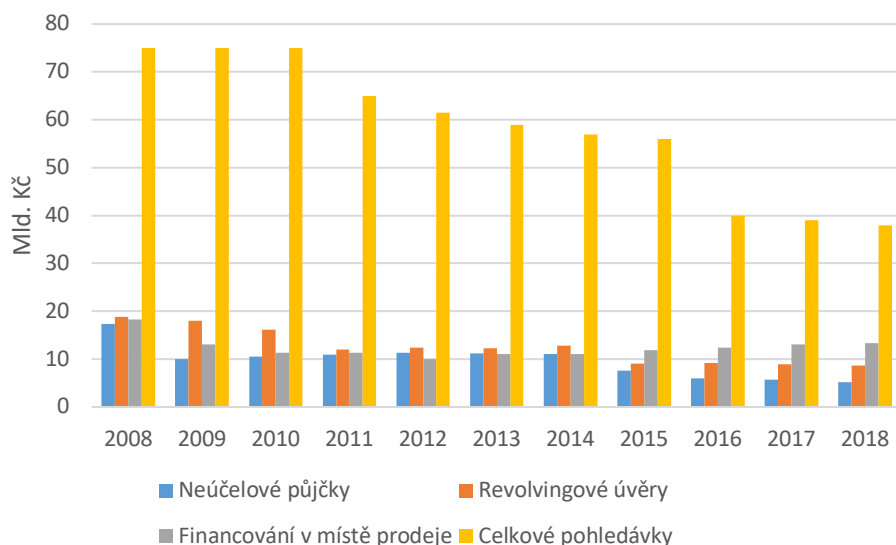
Jelikož licencování nebankovních poskytovatelů spotřebitelských úvěrů začalo v průběhu roku 2017, počet takových poskytovatelů v roce 2016 dle ČNB byl 0, i přesto že na finančním trhu aktivně působily, a to na základě živnostenského oprávnění.

V současné době je členem České leasingové a finanční asociace 43 firem, které realizují kolem 97 % objemu všech tuzemských leasingových obchodů a většinu nebankovních úvěrů i prodeje na splátky pro spotřebitele³⁸. Jako příklad členů můžeme uvést Provident Financial, ESSOX či Home Credit. Graf č. 4 nám ukazuje vývoj objemu nových i celkových spotřebitelských úvěrů. Tyto úvěry byly poskytnuty členy ČLFA, kteří uzavřeli v roce 2018 kolem 619,3 tisíc nových smluv. Částka 56,72 miliard Kč je celkový objem pohledávek. Na této celkové sumě se podílejí neúčelové osobní půjčky, revolvingové úvěry a financování zboží v místě prodeje.

³⁷ Přehled počtu platných živnostenských oprávnění rozčleněných dle oborů v jednotlivých krajích. MPO. [online]. [cit. 2020-02-06]. <https://www.mpo.cz/cz/podnikani/zivnostenske-podnikani/statisticke-udaje-o-podnikatelich/pocty-zivnosti-dle-oboru-v-jednotlivych-krajich--222296/>

³⁸ ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ČLFA VČETNĚ KONTAKTNÍCH. Česká leasingová a finanční asociace [online]. [cit. 2019-05-27]. Dostupné z: <https://www.clfa.cz/o-nas/zakladni-udaje-a-kontakt>

Graf č. 12 Objemy celkových a nových spotřebitelských úvěrů poskytnutých jednotlivými členy ČLFA



Zdroj: vlastní zpracování dle ČLFA

Na grafu lze sledovat vývoj spotřebitelských úvěrů za období 2008-2018. Lze pozorovat, že během posledních několika let celkový objem spotřebitelských úvěrů klesá. Procentní část spotřebitelských úvěrů na trhu má klesající trend. Je to z toho důvodu, že společnosti sdružené v ČLFA a další nebankovní poskytovatelé nejsou v této statistice zařazeni.

V tabulce č. 5 si můžeme všimnout seznamu členů ČLFA, kteří v roce 2018 poskytovali spotřebitelské úvěry, jejich výši vstupního dluhu ve spotřebitelských úvěrech a podíl, který zaujímají na celkovém objemu poskytnutých úvěrů. Ze všech členů ČLFA v roce 2018 největší objem spotřebitelských úvěrů ve výši přes 10 miliard Kč poskytl Home Credit, a.s., který se na celku podílí téměř 39 %. Společnost UNILEASING, a.s. poskytla tedy menší částku spotřebitelských úvěrů, a to ve výši 5,7 mil. Kč.

Tabulka č. 5 Členové ČLFA dle dluhu ve spotřebitelských úvěrech, které byly poskytnuté v roce 2018 (sestupně)

	Společnost	Dluh v mil. Kč	Podíl
01.	Home Credit, a.s.	10 465,12	38,18%
02.	ESSOX, s.r.o.	5 414,79	19,75%
03.	Provident Financial s.r.o.	2 391,51	8,72%
04.	UniCredit Leasing CZ, a.s. */	2 152,84	7,85%
05.	ŠkoFIN s.r.o.	1 947,87	7,11%
06.	s Autoleasing, a.s.	1 513,05	5,52%
07.	MONETA Auto, s.r.o.	1 489,12	5,43%
08.	COFIDIS s.r.o.	907,30	3,31%
09.	ČSOB Leasing, a.s.	375,72	1,37%
10.	EC Financial Services, a.s.	345,26	1,26%
11.	FCE Credit, s.r.o.	309,46	1,13%
12.	Mercedes Benz Financial Services Česká republika s.r.o.	52,82	0,19%
13.	Raiffeisen-Leasing, s.r.o.	42,21	0,15%
14.	UNILEASING, a.s.	5,71	0,02%

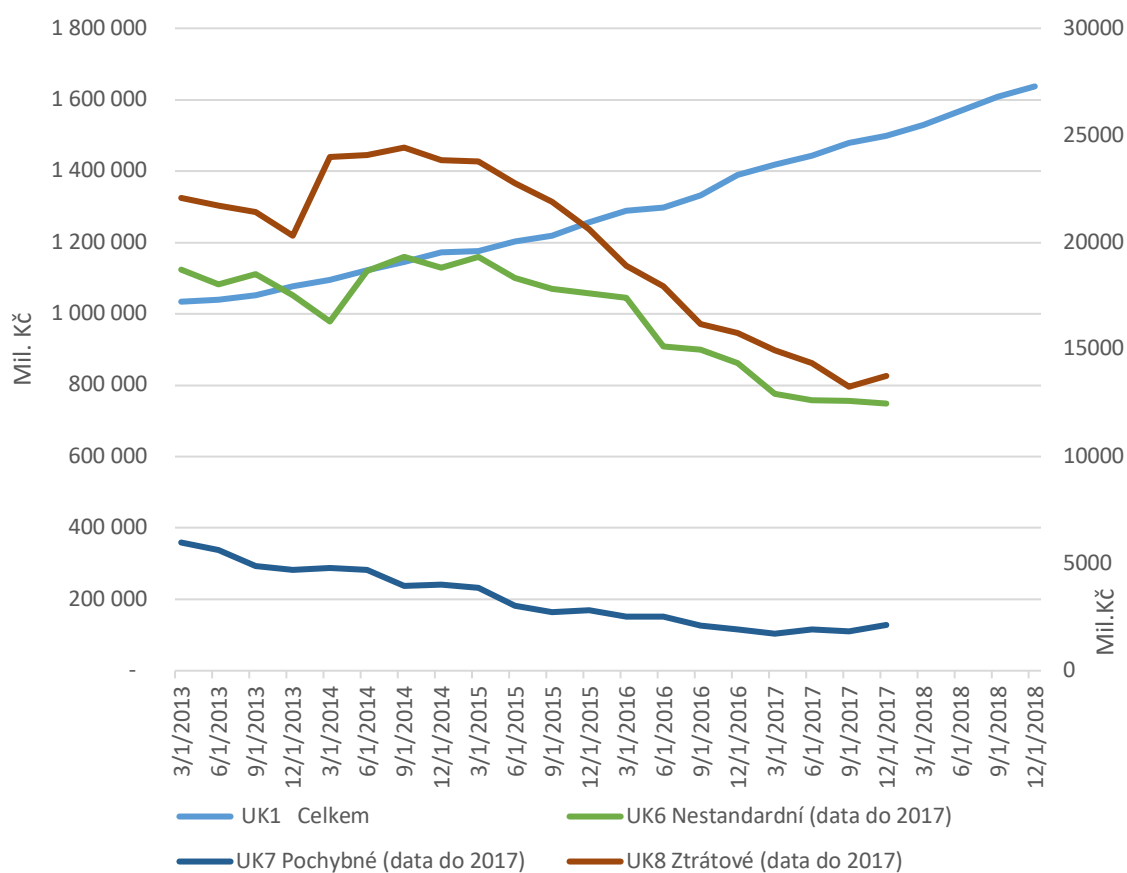
Zdroj: vlastní zpracování dle ČLFA

4. Vývoj hypotečního trhu v ČR

4.1. Hypoteční úvěry v České republice

Hypoteční bankovníctví se v České republice formálně obnovilo v roce 1990. Ovšem díky nefunkčnosti kapitálového trhu a nedostatečnému zázemí po právní stránce, bylo možné poskytnout první hypoteční úvěr až v roce 1995. Od roku 1995 jsou hypoteční úvěry velmi oblíbené, jako zdroj dlouhodobého financování.

Graf č. 13 Nesplacené hypoteční úvěry podle kategorizace



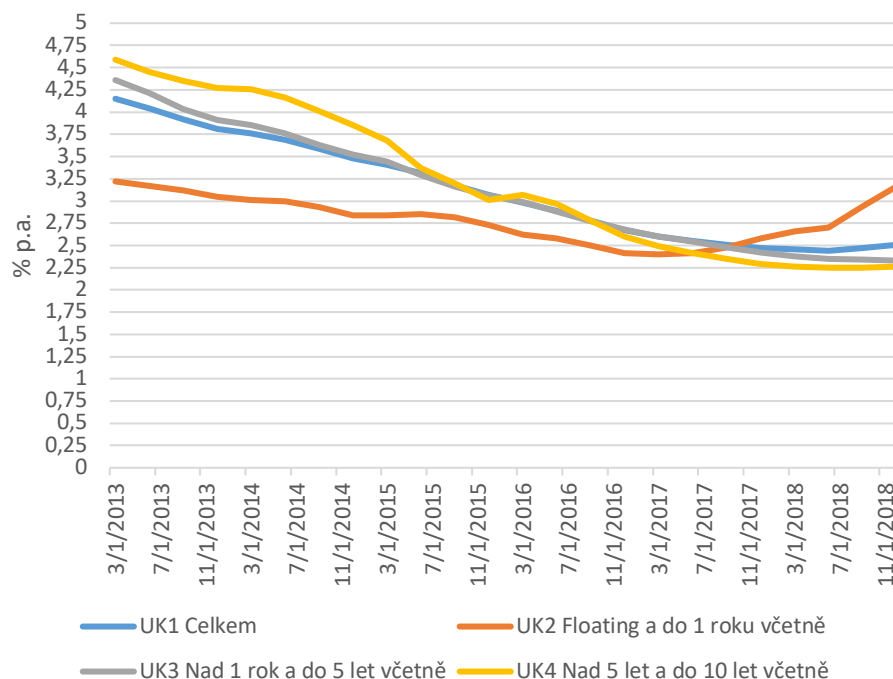
Zdroj:

vlastní zpracování dle ČNB – Databáze časových řád ARAD

Systém časových řád ARAD, který provozuje ČNB vede statistiku od 2013. Z grafu č.6 je zřejmé, že absolutně nejvyšších objemů na nesplacených zůstatcích bylo dosaženo na konci roku 2018, a to 1 637 265 mil. Kč., přičemž trend je dlouhodobě rostoucí – ukazuje agregát UK1 (Celkové zůstatky). Agregáty UK6, UK7, UK8, které dohromady tvoří agregát UK5 (Nevýkonné úvěry) mají opačný průběh, což svědčí o zlepšující se kvalitě úvěrů v portfoliích.

K analýze hypotečního trhu je třeba znát úrokovou sazbu. Následující graf zaznamenává vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů.

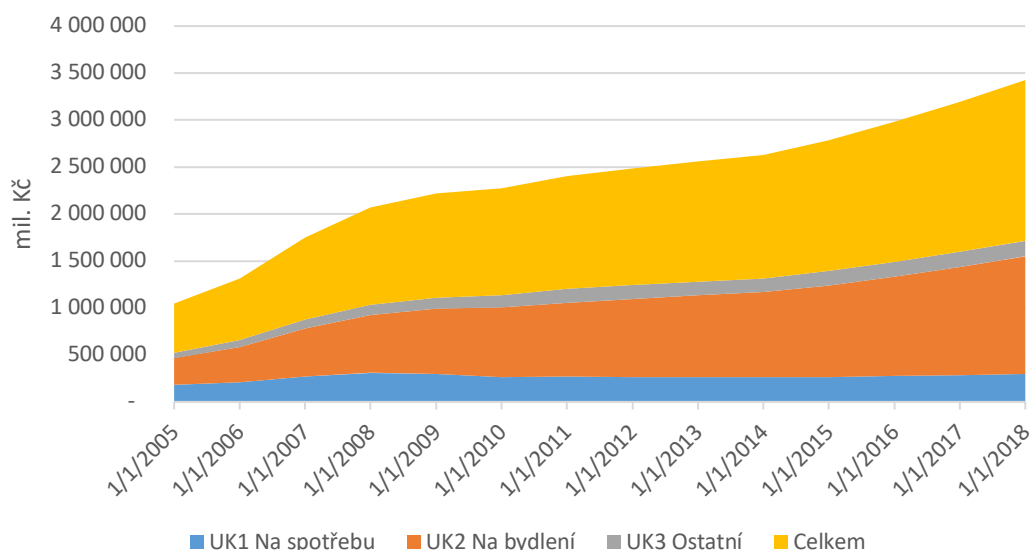
Graf č. 14 Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v letech 2013–2018



Zdroj: vlastní zpracování dle ČNB – Databáze časových řád ARAD

Porovnáním objemu hypotečních úvěrů a výše úrokové sazby je jasné, že v roce 2018, kdy úrokové sazby hypotečních úvěrů dosahovaly svého minima, výše nesplacených hypotečních úvěrů dosahovala svého maxima přes 1 600 000 mil. Kč. V současné době i díky České národní bance dochází k mírnému nárůstu úrokové sazby hypotečních úvěrů. Jak již bylo zmíněno výše, největší podíl na zadluženosti domácností mají úvěry na bydlení. Následující graf tuto skutečnost potvrzuje. Ukazuje podíl hypoték na celkové zadluženosti domácností.

Graf č. 15 Vývoj celkové zadluženosti domácností



Zdroj: vlastní zpracování dle ČNB – Databáze časových řád ARAD

Nárůst hypotečních úvěrů s sebou nese i nárůst zadluženosti domácností. Na základě dat ČNB v roce 2006 zadlužení domácností vůči bankám a finančním institucím stanovilo 550 mld. Kč. Na konci roku 2018 se tato zadluženost domácností vyšplhala na částku 1 637 265 mil. Kč. Počet obyvatel České republiky je 10,58 mil.

$$\text{Dluh na jednoho občana České republiky} = \frac{1\,637\,265\,000\,000}{10\,580\,000} = 154\,751 \text{ Kč}$$

Dle statistik 75–80 % této částky představují úvěry na bydlení. 15–20 % představují spotřebitelské úvěry a pouze asi 5 % představují úvěry poskytnuty mimobankovním sektorem.

4.1.1. Hypoteční trhy EU a ČR

Hypoteční trh v České republice v posledních několika letech zaznamenal obrovský boom. I přes oblibu tohoto typu úvěru, nedosahuje Česká republika, co se objemových ukazatelů týče, na členské státy Evropské unie.

Evropská hypoteční federace zprostředkovává údaje o hypotečních úvěrech pro jednotlivé členské země Evropské unie. V případě porovnání míry zadluženosti České republiky s ostatními státy Evropské unie lze konstatovat, že si Česká republika nevede příliš špatně.

Mezi zeměmi Evropské unie jsou nezanedbatelnější domácnosti v Dánsku. Domácnosti v Dánsku si půjčují mnohem více na byt či dům v porovnání s domácnostmi v České republice. Další členská země, která si na bydlení půjčuje větší částky, jsou Nizozemci či Irové. V Itálii a Německu je běžné, že si lidé nejdříve určitou část naspoří, z toho důvodu si následně půjčují menší částky hypotečního úvěru. Mezi největší spořitelny patří Italové. Italové prostřednictvím hypotečního úvěru nezaplatí ani polovinu ceny nemovitosti. Ceny nemovitostí v Itálii patří mezi jedny z vyšších v Evropě. Průměrná cena nemovitosti v Itálii je 6,25 mil. Kč. Nejvyšší ceny nemovitostí v Evropě jsou v Německu. V Německu se pohybuje průměrná odhadní cena 6,915 mil. Kč. Ovšem německé banky zájemcům o hypotéku poskytnou pouze 72 % z částky, zbylých 28 % si musí německí obyvatelé naspořit. Proto domácnosti v Německu preferují nájemní bydlení, a toto využívá více než 48,6 % domácností.

Naspoření si určité částky na vlastní bydlení není třeba pouze v Itálii nebo v Německu, ale průměrný Evropan si musí naspořit odhadem čtvrtinu z odhadní ceny nemovitosti. Tuto informaci uvádí Evropská hypoteční federace. V Polsku a pobaltských zemích, musí mít zájemce o hypoteční úvěr naspořeno alespoň jednu pětinu z ceny nemovitosti.

Zájemci v České republice do zavedení Doporučení ČNB v roce 2018 nemuseli mít velké úspory, aby na hypoteční úvěr dosáhli. Banky v České republice půjčovaly do výše 85 % z odhadní ceny nemovitosti. Některé banky dokonce nabízely možnost čerpání 100 % z odhadní ceny nemovitosti. Od konce roku 2018 však došlo ke přísnění podmínek Českou národní bankou. Této problematice se budu více věnovat v následujících kapitolách.

Průměrná splatnost hypotečního úvěru v České republice je 20–25 let. Češi se zpravidla snaží zadlužit na nejkratší možnou dobu (do 5 let). Naopak Němci i Italové splácí hypotéku v průměru 31 let.

Maďarské domácnosti se snaží sjednávat nízké výše hypoték. Výše těchto hypoték zpravidla nedosahuje ani 750 000 Kč. I přesto patří právě Maďarsko mezi země, které se dostaly do velkých problémů souvisejících s hypotečními úvěry. V Maďarsku byly oblíbené hypoteční úvěry v cizí měně. Díky snížení hodnoty forintu došlo ke skokovému podražení o několik desítek procent. Spolu s globální finanční krizí bylo zapříčiněno, že většina domácností v Maďarsku nebyly schopny dluhy splácet. Situace byla tak vyhrocená, že se za úvěry lidí musela zaručit maďarská vláda.

Hypoteční trh na Slovensku zaznamenal v období finanční krize obrovský útlum. Došlo k poklesu objemu uzavřených hypoték až o 62 %. Slovenské banky v roce 2010 uzavřely 6 929 hypotečních úvěrů. Jedná se o jednu šestinu v porovnání s Českou republikou. V současné době dochází opět k oživení prodeje nemovitostí na Slovensku. V roce 2010 byla průměrná výše hypotéky 1,669 mil. Kč v České republice. Na Slovensku byla průměrná výše hypotečního úvěru v přepočtu 1,316 mil. Kč.

Slovensko se liší od České republiky i v důvěře ve stabilitu úrokových sazeb. Slováci spíše volí hypoteční úvěry s variabilní úrokovou sazbou. Češi upřednostňují fixní úrokové sazby. Zpravidla se tří až pětiletou fixací.

Tabulka č. 6 Meziroční změna cen bytů a domů v Česku a EU v %

Období	Česko	Průměr EU
2. čtvrtletí 2015	3,7	2,3
3. čtvrtletí 2015	4,2	2,9
4. čtvrtletí 2015	4,5	3,5
1. čtvrtletí 2016	4,6	4,1
2. čtvrtletí 2016	5,7	4
3. čtvrtletí 2016	7,1	4,2
4. čtvrtletí 2016	10,9	4,6
1. čtvrtletí 2017	12,8	4,2
2. čtvrtletí 2017	13,3	4,3
3. čtvrtletí 2017	12,5	4,4
4. čtvrtletí 2017	8,4	4,4
1. čtvrtletí 2018	7,6	4,6
2. čtvrtletí 2018	8,1	4,6
3. čtvrtletí 2018	8,8	4,7
4. čtvrtletí 2018	9,9	4,6
1. čtvrtletí 2019	9,6	4,1
2. čtvrtletí 2019	8,7	4,2

Zdroj: Eurostat [online], vlastní zpracování

4.1.2. Hypoteční úvěr dle nových podmínek ČNB

Kromě již zmíněných nových podmínek poskytování hypotečních úvěrů ČNB, hraje také roli věk žadatele, kdy banky většinou požadují, aby byl žadatel v době trvání úvěru v produktivním věku, jehož hranice je 65 let. Výše úvěru je dána především hodnotou kupované nemovitosti, případně předpokládanými náklady na její výstavbu. Dále záleží na výši vlastních úspor žadatele a jeho konečném rozhodnutí, jak velkou část nemovitosti chce financovat úvěrem. Banky na základě doporučení ČNB používají ukazatele LTV, DTI a DSTI. Ty pak do jisté míry

definují na jak velký úvěr může žadatel reálně dosáhnout. Zde bych tak pouze podotknul fakt, že nejnižší úroky a celkové náklady na obsluhu dluhu jsou poskytovány právě u hypotečních úvěrů díky jejich menší rizikovosti a účelnosti použití právě na nemovitosti, které si dlouhodobě drží svou hodnotu. Co se týče poplatků, tak těch může být hned několik. Běžný je jednorázový a nevratný poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti o hypoteční úvěr a bývá obvykle ve výši 1 % z požadované výše úvěru. Další poplatky si může banka stanovit například za nutnou dokumentaci jako je zápis do katastru nemovitostí či ocenění nemovitosti za mimořádnou splátku úvěru, za změny ve smlouvě a další. Je také běžnou praxí, že banka požaduje pojištění jak u zastavené nemovitosti v rámci úvěru, tak u dlužníka a následnou vinkulaci pojistného plnění ve prospěch banky, která se tímto způsobem kryje proti nenadálým událostem. U dlužníka se jedná o životní pojištění a u nemovitosti zejména o pojištění proti živelným událostem (Syrový, 2009).

4.1.2.1. Názorný příklad hypotečního úvěru dle nových podmínek ČNB

V případě, že budu pobírat průměrnou hrubou mzdu, která je v současné době ve výši 34 105 Kč.³⁹ Čistá měsíční mzda dosahuje cca 25 568 Kč.

$\text{Roční čistý příjem} = 25\,568 \cdot 12 = 309\,936 \text{ Kč}$

Dle podmínek ČNB výše hypotečního úvěru může dosahovat maximálně 9násobku čistého ročního příjmu, proto maximální výše hypotečního úvěru $= 9 \cdot 309\,936 = 2\,789\,424 \text{ Kč}$.

Další podmínkou je, že výše měsíční splátky všech dluhů nesmí být vyšší než 45 % z čistého příjmu.

$\text{Maximální výše měsíční splátky} = 25\,568 \cdot 45\% = 11\,506 \text{ Kč}$.

Výše hypotečního úvěru je závislá na čisté měsíční mzdě. Z tohoto důvodu uvádím průměrnou cenu bytů v daném městě, a jaký čistý příjem musí domácnost mít, aby dosáhla na hypoteční úvěr.

³⁹ Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/prumerne-mzdy-2-ctvrtleti-2019>

Tabulka č. 7 Porovnání cen nemovitostí se získáním hypotečního úvěru dle nových podmínek ČNB

Město	Průměrná cena bytu	Čistý příjem domácnosti, aby dosáhla na hypoteční úvěr	Výše naspořené částky, jakou musí domácnost mít	Výše hrubé mzdy domácnosti
Praha	5 130 739 Kč	47 507 Kč	513 074 Kč	66 000 Kč
Brno	3 565 082 Kč	33 010 Kč	356 508 Kč	45 000 Kč
Olomouc	2 783 150 Kč	25 770 Kč	278 315 Kč	34 400 Kč
Hradec Králové	2 536 328 Kč	23 484 Kč	253 633 Kč	31 100 Kč
Plzeň	2 525 669 Kč	23 386 Kč	252 567 Kč	31 000 Kč
Karlovy Vary	2 266 435 Kč	20 986 Kč	226 644 Kč	27 500 Kč
Pardubice	2 227 015 Kč	20 621 Kč	222 702 Kč	27 000 Kč
Zlín	2 050 065 Kč	18 982 Kč	205 007 Kč	24 500 Kč
Liberec	2 033 781 Kč	18 831 Kč	203 387 Kč	24 400 Kč
České Budějovice	2 014 331 Kč	18 651 Kč	201 433 Kč	24 100 Kč
Jihlava	1 968 210 Kč	18 224 Kč	196 821 Kč	23 500 Kč
Ostrava	1 289 503 Kč	11 940 Kč	128 950 Kč	14 100 Kč

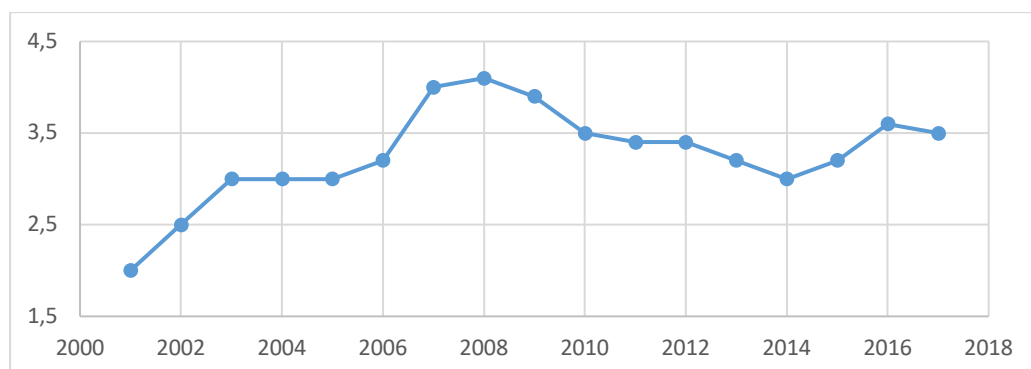
Zdroj: Finance.cz., vlastní zpracování ⁴⁰

Následující grafy ukazují a srovnávají finanční dostupnost starších a nově postavených bytů. Na grafech jsou uvedené počty průměrných ročních čistých peněžních příjmů domácnosti

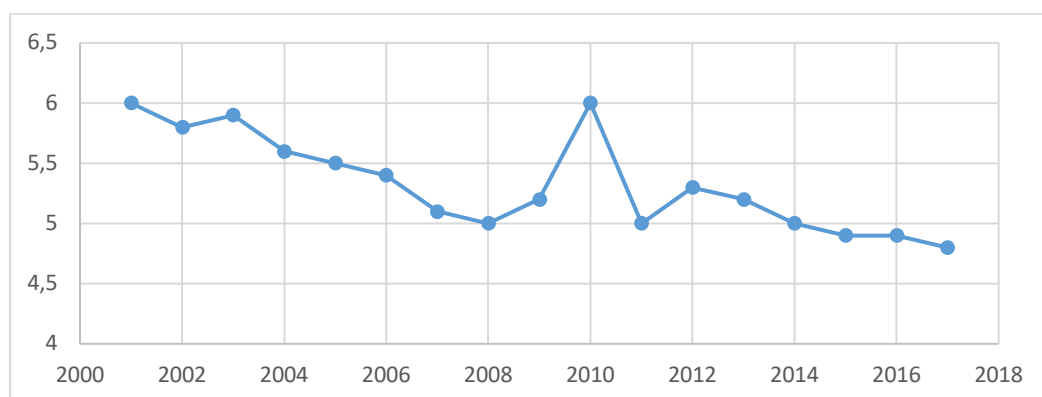
⁴⁰ Jak na novou hypotéku dosáhnou lidé s minimální či průměrnou mzdou. 2018. (online). (cit. 2019-05-10). Dostupné z: https://www.finance.cz/514742-hypoteka-cnb-nove-podminky/?_fid=i5ip#survey-place

daného roku, za které by bylo možné koupit byt (o velikosti 61 m² užitné plochy) s hodnotou ceny téhož roku. Tím pádem grafy č.16 a č.17 ukazují, kolik ročních příjmů domácnosti je potřeba investovat ke koupi vlastního bydlení, a to bytu. Výsledky jsou překvapivé, například ke koupi nového bytu je nyní potřeba vynaložit 4,8ročních příjmů domácnosti, ke koupi staršího – 3,5. Což zřejmě nejsou malé částky.

Graf č. 16 Finanční dostupnost bydlení – starší byty (z kupních cen)



Graf č. 17 Finanční dostupnost bydlení – nové byty (z pořizovacích cen)



Zdroj: vlastní zpracování z dat Ministerstva pro místní rozvoj, [online] ⁴¹

4.2. Příklady hypotečních úvěrů dle nových podmínek ČNB

Jako jednu z variant pro ilustraci dále uvádím vzorový příklad účelové a americké hypotéky od Hypoteční banky. Tento příklad byl zveřejněn na stránkách této banky v roce 2019.

⁴¹ Dostupné z: [https://www.mmr.cz/getmedia/72ecc51e-f365-4fb0-ac77-8f24a787c912/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-\(srpen-2018\).pdf.aspx?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/72ecc51e-f365-4fb0-ac77-8f24a787c912/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-(srpen-2018).pdf.aspx?ext=.pdf)

Tabulka č. 8 Reprezentativní příklad účelového hypotečního úvěru na bydlení od Hypoteční banky

Poskytovatel úvěru	Hypoteční banka, a.s.
Celková výše úvěru	2 000 000 Kč
Termín jednorázového čerpání úvěru v plné výši	12 měsíců od podpisu smlouvy
Doba trvání úvěru ode dne čerpání úvěru	25 let
Pevná výpůjční úroková sazba	2,49 % p.a. s fixací na 5 let
RPSN	2,76 % p.a.
Celková částka zaplacená klientem	2 755 539,72 Kč
Měsíční splátka	9 158,27 Kč
Počet splátek	300

Úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti; uvedený příklad se týká zajištění zástavním právem k nemovitosti o hodnotě nejméně 2 860 000 Kč.

Tabulka č. 9 Reprezentativní příklad americké hypotéky od Hypoteční banky

Poskytovatel úvěru	Hypoteční banka, a.s.
Celková výše úvěru	1 100 000 Kč
Termín jednorázového čerpání úvěru v plné výši	12 měsíců od podpisu smlouvy
Doba trvání úvěru ode dne čerpání úvěru	20 let
Pevná výpůjční úroková sazba	4,69 % p.a. s fixací na 5 let
RPSN	5,51 % p.a.
Celková částka zaplacená klientem	1 788 691,57 Kč
Měsíční splátka	7 418,46 Kč
Počet splátek	240

Úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti; uvedený příklad se týká zajištění zástavním právem k nemovitosti o hodnotě nejméně 1 571 429 Kč. Povinnost sjednat pojištění předmětu zajištění.⁴²

V následujícím **modelovém příkladu** budu žádat o hypoteční úvěr na byt v Praze 3.

Jsem svobodný. Pracuji jako firemní bankéř. Moje hrubá mzda činí 50 000 Kč, tudíž čistá mzda je 36 535 Kč. Roční čistý příjem je 438 420 Kč. Zatím jsem svobodný, ale do budoucna plánuji rodinu. I z tohoto důvodu hledám ke koupi prostornější byt.

Nemovitost

Na stránkách sreality.cz jsem našel byt, který by mohl být pro mě zajímavou nabídkou. Jedná se o *reprezentativní byt 3+KK/B,73,3 m², OV, v rezidenční lokalitě rozhraní Prahy 2 - Vinohrad a Prahy 3 – Žižkova. Byt prošel rukou architekta kompletní rekonstrukcí v nejvyšším standardu s pečlivě vybranými materiály. Byt je výjimečný tím, že nebyl budován jako developerský projekt, ale majitel si ho projektoval sám pro svoji rodinu. Bydlení je vhodné pro ty klienty, kteří preferují klid, pohodlí, soukromí, mnoho zeleně, vynikající dostupnost (metro "A" i tram 3 min chůze) a nadstandardní infrastrukturu.*⁴³ Cena nemovitosti 8 790 000 Kč. Cena je uvedena včetně právních služeb a provize realitní kanceláře.

O hypoteční úvěr budu žádat u společnosti ČSOB a.s.

Vzhledem k implementaci nových parametrů, které začínají banky díky doporučení od ČNB nově sledovat při poskytování hypoték, vypočtu svoji DTI, což je nejvyšší částka poskytovaného hypotečního úvěru, na kterou mohu dosáhnout:

$$DTI = \text{roční čistý příjem} \times 9 = 438\,420 \times 9 = 3\,945\,780 \text{ Kč}$$

Tím pádem budu k pořízení výše uvedeného bytu potřebovat vlastních zdrojů:

$$\textbf{Propočet vlastních zdrojů} = 8\,790\,000 - 3\,945\,780 = 4\,844\,220 \text{ Kč}$$

⁴² Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/reprezentativni-priklady/>

⁴³ Zdroj: Sreality.cz Prodej bytu 3+kk 73 m². (online). (Cit. 2019-12-04). Dostupné z:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-zizkov-blodkova/585879132#img=0&fullscreen=false>

Z výše provedené analýzy je zřejmé, že si tento byt nebudu moci dovolit (ovšem pokud nemám dostatek vlastních zdrojů).

Hypoteční úvěry podle nových podmínek České národní banky omezuje mnoho, hlavně mladých lidí, ke koupi nemovitosti. Celkový dluh žadatele o hypoteční úvěr nesmí přesáhnout devítinásobek ročního čistého příjmu a zároveň splátky všech dluhů nesmí překročit 45 % čistého měsíčního příjmu.

Kdyby banky nově nedodržovaly zmíněné podmínky, hypoteční kalkulačku ukazuje následující tabulka č.10. Výše úvěru stanoví 90 % ceny nemovitosti:

Tabulka č. 10 Propočet získání hypotečního úvěru na bydlení dle starých podmínek

Cena nemovitosti	8 790 000 Kč
Výše půjčky	7 911 000 Kč
Doba splacení	30 let
Doba fixace	5 let
Měsíční splátka	35 040 Kč
Úrok	3,39 % p.a.

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČSOB

Příčemž, v tomto případě ukazatel DTI by stanovil 18,16 a ukazatel DSTI 102,75 %. Jak je vidět a již bylo v této práci popsáno, jsou to příliš vysoké a neakceptovatelné hodnoty. Takové hypotéky banky v České republice již neposkytují.

Tabulka č. 11 Přehled poplatků, které lze v souvislosti s hypotékou očekávat

Standardní ocenění bytu / nebytové jednotky odhadcem	3 900 Kč
Ocenění rodinného domu nebo objektu rodinné rekreace (včetně pozemků)	4 900 Kč
Poskytnutí úvěru na bydlení	zdarma
Poskytnutí neúčelového úvěru	2 900 Kč
Poskytnutí neúčelové části k úvěru na bydlení	2 900 Kč
První čerpání úvěru zadané přes pobočku	1 000 Kč
Expresní čerpání	1 900 Kč/pokyn
Prioritní platba	600 Kč/položka
Zaslání výpisu k úvěru poštou	50 Kč
Zaslání potvrzení o výši zaplacených úroků za kalendářní rok poštou	100 Kč
Vedení a správa úvěru	150 Kč/měsíc

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČSOB

Tabulka č.11 uvádí seznam vybraných poplatků, se kterými se může domácnost setkat při sjednání hypotečního úvěru. Na základě poplatků se vypočítává zejména RPSN.

Jako *závěr* příkladu lze říct, že průměrná mzda se v Praze pohybuje okolo 30 tisíc čistého. V mém případě se jedná o 36 535 Kč čistého. Banka je schopna mi půjčit „pouze“ 3 945 780 Kč. Za tuto cenu lze v současné době pořídit v Praze maximálně garsonku, tudíž byt 1+kk.

Průměrný Pražan, který má hrubou mzdu 38 tisíc korun, si podle nových pravidel České národní banky, v případě, že nemá další závazky, může půjčit devítinásobek svého čistého ročního příjmu, tedy maximálně 3 130 000 Kč.

V České republice se však průměrná mzda pohybuje okolo 30 265 Kč. S průměrnou mzdou v České republice může člověk žádat o hypotéku maximálně do výše 2 480 000 Kč. Ovšem je třeba podotknout, že více než dvě třetiny obyvatel České republiky ani na výši průměrné mzdy nedosáhne. Dále je třeba konstatovat, že banky neposkytnou více než 80 % z hodnoty nemovitosti, kterou žadatel o hypoteční úvěr zastavuje. Minimální částku, kterou musí mít žadatel o hypoteční úvěr naspořenou, je jedna pětina z celkové částky.

Pokud se vrátím zpátky k situaci prodeje nemovitosti v Praze, nové podmínky České národní banky za předpokladu maximální výše hypotečního úvěru a dramatického nárůstu cen nemovitostí, omezují obyvatele Prahy na koupi maximálně garsonky případně o něco málo větší, starší panelákový byt. Starší panelákové byty v Praze o velikosti 41 m² se prodávají od 2 800 000 Kč. Nový byt v Praze o velikosti 54 m², který inzerují developerské společnosti, se prodávají od 4 800 000 Kč. Ke koupi nového bytu od developerské společnosti bych potřeboval půjčit alespoň 4 000 000 Kč.

V souhrnu lze konstatovat, že nové podmínky stanovené Českou národní bankou omezují žadatele na hypoteční úvěr, se kterým sotva dosáhne na koupi garsonky. Mnoho lidí tyto opatření České národní banky odřízli od možnosti pořízení vlastního bydlení.

Ceny bytů v Praze se vyšplhaly ohromně vysoko, průměrná cena za jeden metr čtvereční je 76 500 Kč. Samozřejmě tato situace se netýká pouze hlavního města Prahy. Jak z výše provedené analýzy vyplývá, pořídit si byt ve větších městech začíná být velmi komplikované.

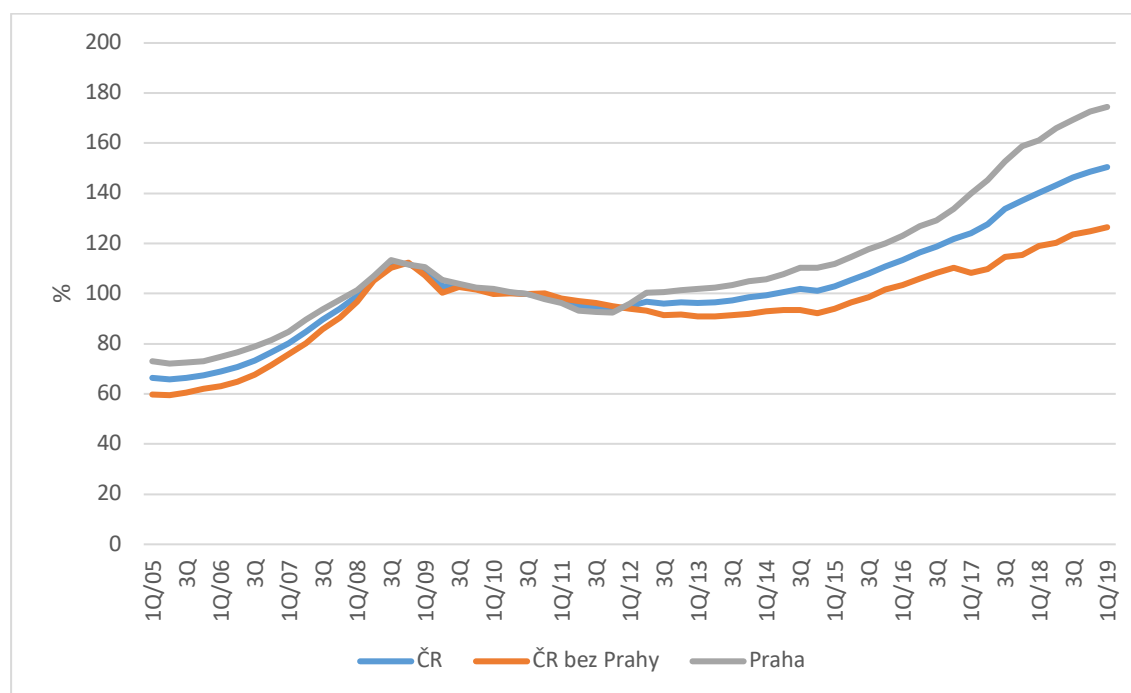
Tato situace znemožňuje pořídit si vlastní bydlení hlavně lidem, kteří jsou svobodní a mají nižší plat, nebo rodinám s dětmi, které žijí z jednoho příjmu. Pro tyto lidi je pořízení nemovitostí doslova nedostupné. Tito lidé jsou proto závislí na nájmech. Bohužel v závislosti na nových podmínkách České národní banky, kdy je pořízení vlastní nemovitosti pro lidi nedostupnější, lze očekávat, že i ceny nájmu ve městech výrazně podraží.

Východiskem může být pořízení vlastního bydlení na vesnicích, kde ceny nemovitostí nejsou tak vysoké. Zároveň lze žádat o hypoteční úvěr společně s partnerem, nebo požádat o finanční pomoc rodinu. Jedině těmito způsoby si mladí a svobodní lidé mohou v dnešní době pořídit vlastní nemovitost.

4.3. Vývoj cen nemovitosti Hlavního města Prahy a předpověď

Nejpalčivější, nejviditelnější a nejdiskutovanější z problémů na trhu s nemovitostmi v Praze je prudký růst jejich cen. Z pohledu ekonomie to není zásadní problém: Vlastníci nemovitostí jsou spokojení, ti, kteří mají o nemovitosti zájem na straně poptávky, mají opačný pocit. Na grafu níže lze vidět růst indexu nabídkových cen bytů. Dva ostré růstové trendy mezi lety 2005 až 2008, respektive 2011 až současnost, odděluje období stagnace a mírného poklesu v čase finanční krize. Růst indexu k dnešním hodnotám začal na přelomu roku 2011 a 2012, když se ceny vyjádřené indexem k dnešnímu dni zvýšily zhruba o 60 %.

Graf č. 18 Indexy nabídkových cen bytů (průměr roku 2010=100)



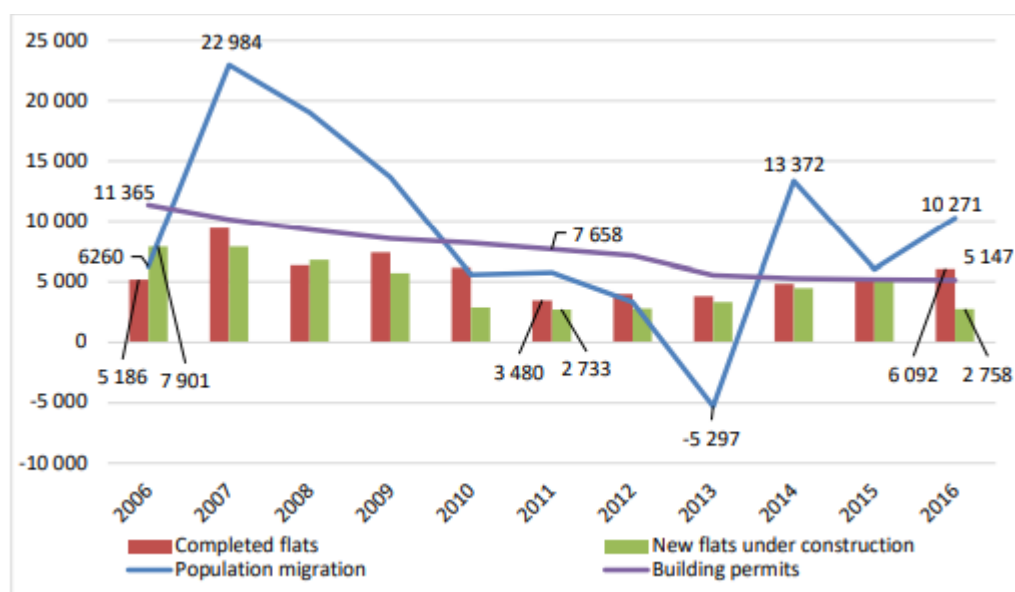
Zdroj: vlastní zpracování dle ČSÚ

4.3.1. Nedostatečná ubytovací kapacita a její pomalé rozšiřování

V Praze je dle studie společnosti KPMG (Dolák, 2016) zhruba 600 000 bytů. Současná situace na realitním trhu nasvědčuje tomu, že tato kapacita je pro potřeby Prahy zcela nedostatečná.

Nabídka volných bytů je extrémně nízká a pohybuje se pod hranicí 3 000 jednotek. Projevuje se samozřejmě nejenom dramatickým růstem nabídkových cen, ale zároveň i omezenou nabídkou bytů k prodeji a k pronájmu. Extrémní převis poptávky nad nabídkou navíc v praxi vede k tomu, že mnohé transakce jsou uzavřeny extrémně rychle (jednotky se do nabídky často ani nedostanou nebo zmizí ještě předtím, než se zájemci stihnou dostavit na prohlídku). Následující graf osvětluje důvody, když znázorňuje počty dokončených bytů, začátek výstavby nových bytů, počty vydaných stavebních povolení a migraci do Prahy. Počty dokončených bytů jsou od roku 2010 velmi nízké. V období hospodářského růstu, konkrétně tedy v letech 2015 a 2016, nepřekročil počet dokončených bytů ani hodnotu z krizového roku 2009. To samé platí i pro počet zahájených výstavby bytů.⁴⁴ Graf č.19 názorně zobrazuje situaci. Jsou zde uvedené počty hotových bytů, nových rozestavených bytů, vydaná povolení ke stavbě a také migrace obyvatelstva.

Graf č. 19 Vývoj bytové situace v Praze



Zdroj: Analýza trhu rezidenčního bydlení v Praze.⁴⁵

⁴⁴ Analýza trhu rezidenčního bydlení v Praze. Centrum ekonomických a tržních analýz, z.ú. (CETA) (online). (cit. 2019-05-28). Dostupné z: <http://eceta.cz/wp-content/uploads/2018/09/Prague-Housing-Study-IV.1.pdf>

⁴⁵ Analýza trhu rezidenčního bydlení v Praze. Centrum ekonomických a tržních analýz, z.ú. (CETA) (online). (cit. 2019-05-28). Dostupné z: <http://eceta.cz/wp-content/uploads/2018/09/Prague-Housing-Study-IV.1.pdf>

Závěr

V diplomové práci byla provedena analýza vývoje úvěrů, které byly poskytnuté domácnostem v České republice. Zaměřoval jsem se na zadlužení domácností z pohledu spotřebitelských a hypotečních úvěrů. K vytvoření své práce vycházím z poznatků ze studia, knižních i elektronických publikací a údajů jednotlivých finančních institucí.

Cílem této diplomové práce bylo analyzovat vývoj úvěrů domácností, a to jak z pohledu spotřebitelských úvěrů, které nabízejí bankovní i nebankovní finanční instituce, tak i z pohledu hypotečních úvěrů.

V teoretické části jsem vysvětlil teoretické pojmy a východiska, které souvisejí s problematikou zadlužení domácností. Věnoval jsem se spotřebitelskému úvěru, Zákonu o spotřebitelském úvěru, poskytovateli spotřebitelských úvěrů a hypotečním úvěrům.

V praktické části byly popsány jednotlivé typy spotřebitelských úvěrů, které jsou nabízeny vybranými finančními institucemi včetně jednotlivých parametrů, které daná společnost nabízí. Následně jsem na modelovém příkladu ukázal nabídku vybrané finanční instituce hypotečního úvěru, který je velmi oblíbeným produktem v rámci zadlužení domácností. U hypotečního úvěru došlo v říjnu 2018 ke změně. Česká národní banka prostřednictvím nových podmínek omezila jeho poskytování.

Na konci praktické části jsem vytvořil modelový příklad hypotečního úvěru, kdy žadatelem jsem byl já sám. Žádal jsem o hypoteční úvěr na byt o velikosti 3+kk v Praze, který se prodává za cenu 8 790 000 Kč. Z provedené analýzy vyplynulo, že si tento byt nemohu dovolit. Průměrná mzda se v Praze pohybuje okolo 30 tisíc čistého. V mém případě se jedná o 36 535 Kč čistého. Na základě nových podmínek je banka schopna mi půjčit „pouze“ 3 110 297 Kč.

Na závěr jsem dospěl k tomu, že nové podmínky, které stanovila Česká národní banka, omezují každého, kdo chce žádat o hypoteční úvěr. Situace na tomto trhu jim umožní dotáhnout na nákup garsonky. Jako výsledek vidím, že značná část obyvatelstva bude odříznuta od možnosti si pořídit vlastní nemovitost za účelem bydlení.

Na základě analýzy trhu s úvěry pro soukromou klientelu, kterou jsem v této práci udělal, se domnívám, že se dočkáme růstu jak na straně poskytnutých úvěrů obyvatelstvu z pohledu objemu, tak i na straně úvěrů, které preformují neúplně dobře z pohledu splácení a platební morálky. Růstu objemů nových úvěrů bude nahrávat především trvající konjunktura v tuzemské

ekonomice, velice nízká míra nezaměstnanosti a stále trvající přírůstek na mzdách. Lze konstatovat, že zcela jistě to povede k většímu zadlužení na straně domácnosti, což dokáže vyvolat značné problémy. Když úrokové sazby na hypoteční úvěry vzrostou a zároveň většímu množství dlužníků skončí fixace těchto sazeb, tak poslední se ocitnou najednou v situaci, kdy budou hradit poměrně vyšší splátku každý měsíc. Na první pohled to může vypadat až jako zanedbatelná položka. Otázkou je, co když se takových produktů v rámci jedné domácnosti sejde hned několik? Odpověď zní, že to dokáže způsobit značné potíže a vést k rozpoutání dluhové spirály, před kterou náš hlavní bankovní regulátor se snaží bránit obyvatelstvo.

Seznam zdrojů

- 1) Air Bank, a.s., O nás. (online). (cit. 2019-05-01). Dostupné z: <https://www.airbank.cz/o-air-bank/>
- 2) Analýza trhu rezidenčního bydlení v Praze. Centrum ekonomických a tržních analýz, z.ú. (CETA) (online). (cit. 2019-05-28). Dostupné z: <http://eceta.cz/wp-content/uploads/2018/09/Prague-Housing-Study-IV.1.pdf>
- 3) Česká spořitelna a.s., Ceník pro účelový úvěr. (Online). (cit. 2019-05-01). Dostupné z: https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/cenik_spotrebitelsky_uver_r.pdf
- 4) Česká spořitelna a.s., O nás. (Online). (cit. 2019-05-01). Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>
- 5) Česká spořitelna. Hypotéky. (online). (cit. 2019-05-18). Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>
- 6) ČNB. Celkové zadlužení domácností. ARAD systém časových řad. (online). (cit. 2019-05-01). Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_sestuid=1538&p_uka=1,2.3&p_strid=AAD&p_sort=2&p_od=200512&p_do=201903&p_period=1&p_des=50&p_format=4&p_decsep=,&p_lang=CS
- 7) ČNB. Metodický list. – úvěry klientské. (online). (cit. 2019-05-01). Dostupné z: https://www.cnb.cz/docs/ARADY/MET_LIST/tuvob_cs.pdf
- 8) Deník referendum. Zadlužení domácností nadále roste. Lidé si půjčují především na bydlení. (online). (cit. 2019-05-01). Dostupné z: <http://denikreferendum.cz/clanek/25515-zadluzeni-domacnosti-nadale-roste-lide-si-pujcuji-predevsim-na-bydleni>
- 9) DVOŘÁK, Petr. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005, 681 s. ISBN 80-720-1515-X.
- 10) Havelka, M., Zadlužení českých domácností v lednu stouplo na 1,653bilionu. Novinky.cz. online. (cit. 2019-05-01). Dostupné z: <https://www.novinky.cz/ekonomika/498547-zadluzeni-ceskych-domacnosti-v-lednu-stouplo-na-1-653-bilionu.html>
- 11) Home Credit, a.s. PPF group. (online). (cit. 2019-05-01). Dostupné z: <https://www.ppf.eu/cs/companies/home-credit-group>
- 12) Home Credit, a.s., Flexibilní půjčka bez poplatků. (online). (cit. 2019-05-01). Dostupné z: <https://www.homecredit.cz/pujcky>

- 13) Home Credit, a.s., O nás. (online). (cit. 2019-05-01). Dostupné z: <https://www.homecredit.cz/o-nas/o-home-credit>
- 14) Home Credit, a.s., Všechno o Vaší půjčce. 2018. (online). (cit. 2019-05-01). Dostupné z: <https://www.homecredit.cz/file-download/3/2/5/7/ISS218-UP-web.pdf>
- 15) Hypoteční kalkulačka.cz Banky poskytující hypotéky a úvěry. (online). (cit. 2019-05-05). Dostupné z: <https://www.hypotecnikalkulacka.cz/banky-poskytujici-hypoteky-a-uvery?p=1>
- 16) JÍLEK, Josef. Peníze a měnová politika. 1. vyd. Praha : Grada, 2004. 742 s. ISBN 8024707691.
- 17) Kurzy.cz. Hypotéky, Hypoteční trh v ČR, statistiky, zajímavosti. (online). (cit. 2019-05-10). Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypotecni-trh/>
- 18) Ministerstvo financí ČR. Zpráva o vývoji finančního trhu. 2017. (online). (cit. 2019-05-01). Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/financni-stabilita-a-dohled/vyvoj-financniho-trhu/2017/zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2-32086>
- 19) PAVELKA, František, Dagmar BARDOVÁ a Radka OPLTOVÁ. Úvěrové obchody. 1. vyd. Praha : Bankovní institut - vysoká škola, 2001. 279 s. ISBN 8072650378
- 20) Provident Financial, s.r.o. Půjčky. (online). (cit. 2019-05-01). Dostupné z: <https://www.provident.cz/>
- 21) REVENDA, Zbyněk, et al. Peněžní ekonomie a bankovníctví. Praha: Management Press, 2005. 627 s. ISBN 80- 7261-132-1
- 22) SMRČKA, Luboš. Osobní a rodinné finance. 1. vyd. Praha : Professional Publishing, 2007. 257 s. ISBN 9788086946412.
- 23) Sreality.cz Prodej bytu 3+kk 73 m². (online). (Cit. 2019-12-01). Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-zizkov-blodkova/585879132#img=0&fullscreen=false>
- 24) ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava. Bankovníctví: učebnice. Vyd. 1. Praha : Grada, 1997. 262 s. ISBN 8071694649.
- 25) ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava. *Bankovníctví I.* 3. vyd. Praha: Bankovní akademie, 2002. ISBN 80-238-9271-1.
- 26) ŠIMÁNKOVÁ, Jitka, Petr SYROVÝ a Jan ŠÍMA. Jak na úvěry. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2005, 104 s. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-735-7015-7. 3.
- 27) Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech
- 28) Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

- 29) Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech
- 30) Europa.eu Private sector debt, consolidated (online). (Cit. 2019-05-26). Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/download.do?tab=table&plugin=1&language=en&pcode=tipspd20>
- 31) Přehled počtu platných živnostenských oprávnění rozčleněných dle oborů v jednotlivých krajích. MPO. [online]. [cit. 2020-02-06].
<https://www.mpo.cz/cz/podnikani/zivnostenske-podnikani/statisticke-udaje-o-podnikatelich/pocty-zivnosti-dle-oboru-v-jednotlivych-krajich--222296/>
- 32) STUDIE K ZÁKONU O SPOTŘEBITELSKÉM ÚVĚRU. Marek Hatlapatka, hlavní investiční stratég, CYRRUS, a.s [online]. [cit. 2019-05-28]. Dostupné z <https://www.cyrus.cz/getmedia/41a39d97-da36-4133-b12e-69b08fbf2625/STUDIE-O-ZAKONU-O-SPOTREBITELSKEM-UVERU.PDF.aspx?ext=.pdf>
- 33) Analýza trhu rezidenčního bydlení v Praze. Centrum ekonomických a tržních analýz, z.ú.(CETA) (online). (cit. 2019-05-28). Dostupné z: <http://eceta.cz/wp-content/uploads/2018/09/Prague-Housing-Study-IV.1.pdf>
- 34) Přeshraniční služby? Ano, ale promyšleně! [online]. [cit. 2020-02-06]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Preshranicni-sluzby-Ano-ale-promyslene

Seznam tabulek a grafů

Graf č. 1 Úvěrový proces	12
Graf č. 2 Vývoj sazby RPSN dle účelu úvěru	20
Graf č. 3 Podíl domácností užívajících nájemní byty ze všech domácností bydlících v bytech (%).....	22
Graf č. 4 Hypoteční úvěry, které byly nově poskytnuté občanům devíti bankami, pokrývajícími většinu trhu, v jednotlivých letech, počet (ks)	23
Graf č. 5 Průměrná úroková sazba, údaje jsou za čtvrtletí, v %.....	30
Graf č. 6 Míra úspor domácností v ČR a EU 27 (v % hrubého disponibilního důchodu)	34
Graf č. 7 Vývoj zadluženosti českých domácností dle účelu (v mil. Kč)	37
Graf č. 8 Vývoj vkladů domácností v letech 2002–2018	37
Graf č. 9 Vývoj zadluženosti domácností ve vybraných zemích EU vzhledem k HDP	38
Graf č. 10 Objem spotřebitelských úvěrů v ČR v letech 2005–2017.....	42
Graf č. 11 Vývoj bankovních úvěrů spotřebitelům v letech 2006–2017	45
Graf č. 12 Objemy celkových a nových spotřebitelských úvěrů poskytnutých jednotlivými členy ČLFA.....	47
Graf č. 13 Nesplacené hypoteční úvěry podle kategorizace	49
Graf č. 14 Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v letech 2013–2018	50
Graf č. 15 Vývoj celkové zadluženosti domácností	51
Graf č. 16 Finanční dostupnost bydlení – starší byty (z kupních cen)	56
Graf č. 17 Finanční dostupnost bydlení – nové byty (z pořizovacích cen).....	56
Graf č. 18 Indexy nabídkových cen bytů (průměr roku 2010=100).....	61
Graf č. 19 Vývoj bytové situace v Praze	62
Tabulka č. 1 Aktuální úrokové sazby bank a LTV, říjen 2019	31
Tabulka č. 2 Vývoj míry hrubých úspor českých domácností v letech 1995-2008	34
Tabulka č. 3 Počet bankovních poskytovatelů spotřebitelských úvěrů v ČR	43
Tabulka č. 4 Nebankovní poskytovatelé spotřebitelských úvěrů v ČR.....	46
Tabulka č. 5 Členové ČLFA dle dluhu ve spotřebitelských úvěrech, které byly poskytnuté v roce 2018 (sestupně).....	48
Tabulka č. 6 Meziroční změna cen bytů a domů v Česku a EU v %	53

Tabulka č. 7 Porovnání cen nemovitostí se získáním hypotečního úvěru dle nových podmínek ČNB.....	55
Tabulka č. 8 Reprezentativní příklad účelového hypotečního úvěru na bydlení od Hypoteční banky	57
Tabulka č. 9 Reprezentativní příklad americké hypotéky od Hypoteční banky	57
Tabulka č. 10 Propočet získání hypotečního úvěru na bydlení dle starých podmínek	59
Tabulka č. 11 Přehled poplatků, které lze v souvislosti s hypotékou očekávat	59