

Longitudinální analýza výhodnosti hypotečního úvěru z pohledu dlužníka na území ČR

Andrea Mašláňová

Bakalářská práce
2021



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví

Akademický rok: 2020/2021

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE (projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Andrea Mašláňová**
Osobní číslo: **M18533**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management a ekonomika**
Forma studia: **Kombinovaná**
Téma práce: **Longitudinální analýza výhodnosti hypotečního úvěru z pohledu dlužníka na území ČR**

Zásady pro vypracování

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Proveďte rešerši literárních zdrojů vztahujících se k problematice hypotečních úvěrů.

II. Praktická část

- Proveďte analýzu ex post vývoje hypotečního trhu na území ČR.
- Proveďte komparaci vybraných hypotečních úvěrů.
- Na základě provedených analýz vypracujte závěrečná doporučení pro retailovou klientelu v ČR.

Závěr

Rozsah bakalářské práce: **cca 40 stran**
Forma zpracování bakalářské práce: **Tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

- ČERNOHORSKÁ, Liběna. *Komplexní pohled do bankovního světa*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2015, 170 s. ISBN 978-80-7395-863-3.
- KANTNEROVÁ, Liběna. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. Praha: C.H. Beck, 2016, 211 stran. ISBN 978-80-7400-595-4.
- MISHKIN, Frederic S. *The economics of money, banking, and financial markets*. Boston: Pearson, 2016, 724 s. ISBN 978-1-292-09418-2.
- REVENDA, Zbyněk. *Centrální bankovníctví*, 3rd ed.; Praha: Management press, 2011, 364 s. ISBN 978-80-726-1230-7.
- SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Jana Přílučková, Ph.D.**
Ústav financí a účetnictví

Datum zadání bakalářské práce: **15. ledna 2021**
Termín odevzdání bakalářské práce: **18. května 2021**

L.S.

doc. Ing. David Tuček, Ph.D.
děkan

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
ředitelka ústavu

Ve Zlíně dne 15. ledna 2021

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen připouští-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

1. že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně

Jméno a příjmení: Andrea Mašláňová

.....
podpis diplomanta

ABSTRAKT

Bakalářská práce se zaměřuje na analýzu výhodnosti hypotečního úvěru z pohledu retailového klienta na území České republiky. Zaměřuje se zejména na období posledních 10 let. Bere v úvahu vývoj na hypotečním a nemovitostním trhu, změny v úrokových sazbách a vývoj mezd a inflace. V modelovém příkladu je zohledněn vliv inflace na úrokovou sazbu, srovnání růstu cen nemovitosti a vývoje jistiny hypotečního úvěru. Je také zohledněna analýza vývoje splátky v poměru k měnícímu se příjmu domácnosti. Cílem práce je zodpovědět otázku výhodnosti či nevýhodnosti hypotečního úvěru pro retailového klienta.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, inflace, nemovitost, průměrná mzda, medián, úroková sazba.

ABSTRACT

The bachelor's thesis focuses on the analysis of the benefits of a mortgage loan from the perspective of a retail client in the Czech Republic. It focuses mainly on the period of the last 10 years. It takes into account developments in the mortgage and real estate markets, changes in interest rates, and developments in wages and inflation. The model example takes into account the effect of inflation on the interest rate, a comparison of the growth of real estate prices, and the development of the mortgage loan principal. The analysis of the development of the installment in relation to the changing household income is also taken into account. The aim of the thesis is to answer the question of the advantages or disadvantages of a mortgage loan for a retail client.

Keywords: mortgage loan, inflation, real estate, average wage, interest rate.

Motto:

Kdybych mluvil jazyky lidskými i andělskými, ale lásku bych neměl, jsem jenom dunící kov a zvučící zvon. Kdybych měl dar prorocství, rozuměl všem tajemstvím a obsáhl všechno poznání, ano, kdybych měl tak velikou víru, že bych hory přenášel, ale lásku bych neměl, nic nejsem.

A kdybych rozdal všechno, co mám, ano, kdybych vydal sám sebe k upálení, ale lásku bych neměl, nic mi to neprospěje.

Láska je trpělivá, laskavá, nezávidí, láska se nevychloubá a není domýšlivá. Láska nejedná nečestně, nehledá svůj prospěch, nedá se vydráždit, nepočítá křivdy. Nemá radost ze špatnosti, ale vždycky se raduje z pravdy. Ať se děje cokoliv, láska vydrží, láska věří, láska má naději, láska vytrvá. Láska nikdy nezanikne.

Prorocství – to pomine; jazyky – ty ustanou; poznání – to bude překonáno. Vždyť naše poznání je jen částečné, i naše prorokování je jen částečné; až přijde plnost, tehdy to, co je částečné, bude překonáno.

(Bible, 1. Korintským 13,1-10)

OBSAH

ÚVOD.....	10
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE.....	11
I TEORETICKÁ ČÁST.....	12
1 HYPOTEČNÍ TRH A HYPOTEČNÍ ÚVĚR.....	13
1.1 ZROD HYPOTEČNÍHO TRHU V ČESKÉ REPUBLICE	13
1.2 ZÁKLADNÍ POJMY	15
1.3 ČLENĚNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	17
1.3.1 Členění podle účelu úvěru.....	17
1.3.2 Podle způsobu splácení	18
1.3.3 Podle typů úročení.....	18
2 FINANCOVÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU KOMERČNÍ BANKOU	19
2.1 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY	19
3 ÚROKOVÁ SAZBA.....	20
3.1 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ ÚROKOVOU SAZBU	20
3.2 VÝVOJ ÚROKOVÉ SAZBY	21
3.3 ÚROČENÍ A SPLÁCENÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	22
3.4 ROČNÍ PROCENTNÍ SAZBA NÁKLADŮ	23
3.5 ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	24
4 VLIV CENTRÁLNÍ BANKY NA VÝVOJ HYPOTEČNÍHO TRH.....	26
4.1 MĚNOVÁ POLITIKA ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY	26
4.2 MAKROOBEZŘETNOSTNÍ OPATŘENÍ ČNB S VLIVEM NA HYPOTEČNÍ TRH.....	27
5 VEDLEJŠÍ VLIVY NA HYPOTEČNÍ TRH.....	28
5.1 INFLACE	28
5.2 VLIV ZDANĚNÍ NA PŘÍJEM Z ÚROKŮ	29
5.3 DAŇOVÉ ZVÝHODNĚNÍ PRO HYPOTEČNÍ ÚVĚR NA VLASTNÍ BYDLENÍ.....	29
5.4 PRŮMĚRNÁ MZDA V ČESKÉ REPUBLICE	30
6 NEMOVITOSTNÍ TRH	31
6.1 KATASTR NEMOVITOSTÍ	31
6.2 RIZIKA PŘI KOUPI NEMOVITOSTI	31
ZÁVĚR TEORETICKÉ ČÁSTI	33
II PRAKTICKÁ ČÁST.....	34
ÚVOD PRAKTICKÉ ČÁSTI.....	35
7 ANALÝZA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ POSKYTNUTÝCH V ROCE 2010.....	36
7.1 OBJEM HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	36

7.2	ÚROKOVÉ SAZBY	36
7.3	POPLATKY	37
7.4	VYUŽÍVANOST LTV	37
7.5	DÉLKA FIXACE A SPLATNOST ÚVĚŘŮ	38
7.6	SOUHRNNÁ DATA KE KONCI ROKU 2010	39
8	ANALÝZA HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ POSKYTNUTÝCH V ROCE 2020.....	41
8.1	OBJEM HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ	41
8.2	ÚROKOVÉ SAZBY	42
8.3	SOUHRNNÉ ÚDAJE ZA ROK 2020	43
8.4	VYUŽÍVANOST LTV	43
9	NEMOVITOSTNÍ TRH	44
9.1	DAŇ SE VZTAHEM K NEMOVITOSTI	46
	Daň z nabytí (převodu) nemovitosti	46
10	ANALÝZA DALŠÍCH UKAZATELŮ.....	48
10.1	VÝVOJ INFLACE.....	48
10.2	CÍLOVÁ HODNOTA INFLACE A PREDIKCE ČNB	48
10.3	PRŮMĚRNÁ MZDA.....	50
10.4	VYUŽITÍ ANALÝZY V MODELOVÉM PŘÍKLADU	51
11	MODELOVÝ PŘÍKLAD.....	52
11.1	VSTUPNÍ DATA V ROCE 2010	52
11.2	PRVNÍ FIXAČNÍ OBDOBÍ	53
11.2.1	Splatnost na 240 měsíců, první fixační období po 60 měsících	54
11.2.2	Splatnost na 360 měsíců, první fixační období po 60 měsících	54
11.3	DRUHÉ FIXAČNÍ OBDOBÍ.....	55
11.3.1	Splatnost na 120 měsíců, druhé fixační období po 120 měsících	56
11.3.2	Splatnost na 240 měsíců, druhé fixační období po 120 měsících	56
11.3.3	Splatnost na 360 měsíců, druhé fixační období po 120 měsících	56
11.4	TŘETÍ FIXAČNÍ OBDOBÍ.....	57
11.4.1	Splatnost na 240 měsíců, třetí fixační období po 180 měsících	58
11.4.2	Splatnost na 240 měsíců, třetí fixační období po 240 měsících	58
11.4.3	Splatnost na 360 měsíců, třetí fixační období po 180 měsících	58
11.5	POHLED NA VÝVOJ ÚROKOVÉ SAZBY, INFLACE A CEN NEMOVITOSTÍ ZA SLEDOVANÉ OBDOBÍ	58
12	ZHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ ŠETŘENÍ	60
12.1	DOPORUČENÍ PRO RETAILOVOU KLIENTELU	60
	ZÁVĚR	62
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	64

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	71
SEZNAM OBRÁZKŮ	72
SEZNAM TABULEK.....	73

ÚVOD

Úvěr, slovo, které rezonuje v uších mnoha lidí. Je dobrý nebo špatný? A jak jej může člověk hodnotit? O hypotečním úvěru se říká, že jde o jediný dobrý nebo chcete-li zdravý úvěr. Tvrzení vychází z předpokladu, že nemovitost lze považovat za uchovatele hodnoty. Je tomu ale opravdu tak? Nestojí vysněné bydlení mnohem víc, než co se do něj rozhodneme investovat a je tato investice vůbec návratná? To byly myšlenky, které vedly k hlubší úvaze a analýze hypotečního úvěru v čase.

Trend vlastnit nemovitost a mít tak vlastní bydlení roste. Dnes již děti nezůstávají v domě s rodiči. Většina lidí chce bydlet ve vlastním, ať už tím myslí pronájem nemovitosti nebo koupi či výstavbu vlastního bydlení. Díky zrychlující se době také dnes většina lidí očekává, že vlastní bydlení bude mít téměř okamžitě. Jen málo kdo chce na nemovitost první šetřit a pak si ji za úspory pořídit bez dluhu, nebo si ji svépomocí po práci postavit.

Práce se zaměří jen na jednu myšlenku. Jde o pořízení nemovitosti pro vlastní bydlení, nikoli investiční nemovitost na pronájem. Zároveň nebudeme uvažovat ani o možném jiném zhodnocení finančních prostředků, které získáme, pokud využijeme nejnižší splátku. Půjde čistě o to, podívat se na fundamentální náklady spojené s pořízením nemovitosti, jejich proměnu v čase a zhodnocení aktuálního stavu.

Teoretická část bakalářské práce se věnuje vývoji hypotečního trhu v České republice, jeho vzniku a rozvoji. Dále se zaměřuje na charakteristické ukazatele hypotečního úvěru, úrokovou sazbu, splatnost, dobu fixace a další. Řeší přístup České národní banky, její dohled a regulaci na hypotečním trhu. Rovněž se věnuje faktorům, které nepřímo souvisí s hodnocením hypotečního úvěru jako je inflace, časové hodnotě peněz a růstu mezd. Závěrem je představen nemovitostní trh na území České republiky.

Praktická část je zaměřena na analýzu zmíněných ukazatelů zejména mezi lety 2010 až 2020. Analyzované ukazatele jsou zpracovány jednotlivě, vždy k danému období a v časové návaznosti. Díky tomu jsou stanoveny potřebné údaje pro vypracování modelového příkladu. Modelový příklad sleduje období posledních deseti let a zaměřuje se hlavně na propočet celkových reálných nákladů na pořízení nemovitosti a zohledňuje všechny hlavní proměnné.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Hlavním cílem bakalářské práce byla komparace tří vybraných variant hypotečního úvěru s vývojem ceny pořízené nemovitosti na předmětný hypoteční úvěr, se zohledněním vývoje inflace a mezd za posledních 10 let na území České republiky a se zjištěním, zda je či není hypoteční úvěr pro dlužníka výhodný. Pro splnění hlavního cíle byly sestaveny *čtyři zásady* pro vypracování bakalářské práce a práce byla za tímto účelem rozdělena na teoretickou a praktickou část.

Teoretická část byla zaměřena na *řešení literárních zdrojů vztahujících se k problematice hypotečních úvěrů*. Zaměřuje se zejména na historii hypotečního trhu a hypoteční úvěr, úrokovou sazbu, roli České národní banky, inflaci, průměrnou mzdu a nemovitostí trh. Cílem této části bylo teoretické seznámení se zmíněnými oblastmi a byl tak vytvořen ucelený teoretický podklad pro další část práce. *Teoretická část naplňuje první zásadu bakalářské práce*.

Praktická část byla zpracována jako *analýza* zmíněných ukazatelů, které předcházely sběr dat z databází České národní banky, Českého statistického úřadu a dalších institucí shromažďující časosběrná data. Analyzovaná data byla zpracována samostatně i v komparaci, za pomoci tabulek a grafů v Microsoft Excel znázorněna a doplněna komentáři.

Na základě zjištěných dat byl sestaven *modelový příklad komparace hypotečních úvěrů* za sledované období a s predikcí pro další období. Na základě zjištěných informací bylo vysloveno závěrečné hodnocení a doporučení pro retailovou klientelu. *Praktická část naplňuje zbylé tři zásady stanovené v bakalářské práci*.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 HYPOTEČNÍ TRH A HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Hypoteční trh je právě v dnešní době, zasažené pandemií Covid-19, velmi dynamické a stále se měnící prostředí. Na hypoteční trh má přímý vliv nabídka a cena nemovitostí, zájem o nákup nemovitostí a řešení vlastního bydlení, poptávka po hypotečních úvěrech, ochota či neochota hypotečních bank úvěry poskytnout, zásahy a regulace centrální banky a vývoj ekonomiky. Právě v současné době pandemie, velmi překvapil vývoj hypotečního trhu a poptávky po nemovitostech, ta navzdory krizi neklesá. (Srovnejto.cz © 2021)

Hypoteční úvěr je jeden z nejstarších typů bankovních úvěrů. Poskytuje se fyzické nebo právnické osobě a je zajištěn nemovitostí. Hlavním účelem hypotečního úvěru je koupě nemovitosti, výstavba nemovitosti, její rekonstrukce, modernizace nebo oprava. Úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti, ale je sjednán jen na část tržní ceny předmětné nemovitosti stanovené odhadcem, což zajišťuje jeho hodnotné krytí. Splácení úvěru probíhá formou anuitních splátek a úvěr může být splácen až několik desítek let. (Černohorská, 2015)

1.1 Zrod hypotečního trhu v České republice

V letech 1990 až 1995 probíhala příprava podmínek a legislativního rámce pro zrod hypotečního trhu v České republice. Nedílnou součástí a formální podmínkou byl funkční zákon o dluhopisech a vznik kapitálového trhu. Podmínky byly splněny až v roce 1995 a 14.9.1995 došlo k udělení prvního oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů neboli „hypoteční“ licence Českou národní bankou Českomoravské obchodní bance, dnes známé jako Hypoteční banka. (Ostatek, 2010a)

Začátky nového odvětví bankovního trhu nebyly snadné. Banky se učily, jak produkt konstruovat a distribuovat a objevovaly rizika s hypotékou spojená. Hypoteční úvěry se netěšily velké oblibě. Příčinou byly sazby převyšující 15 % p.a., rodící se trh s nemovitostmi a hospodářská recese. Na podporu strategie přišla myšlenka cílit na potřebu vlastního bydlení, kdy se hypoteční úvěr stává jen nástrojem jeho dosažení. Rozběhla se státní podpora ve formě úrokových dotací na nové nemovitosti a odpočet úroků od základu daně. (Ostatek, 2010a)

Rok 2000 přinesl tížený obrat v historii hypotečních úvěrů. Hypotéka se stala nosným produktem pro získání vlastního bydlení. Nastala doba inovace a následujících pět let každý rok závratnou rychlostí vstupují do hypotečního trhu novinky. Ekonomika se dostala z recese, klesly úrokové sazby, roste příjem domácností a dochází k oživení trhu.

Na bankovní trh přicházejí zahraniční subjekty s vlastním know-how a čeští manažeři čerpají se zahraničních zkušeností. Podstatnou roli sehrál také tlak na úpravu právního prostředí, vymahatelnost práva a praktické zahájení exekucí. Připravuje se centrální databáze dlužníků. Právě díky větší opoře ve vymahatelnosti práva a centralizované databázi dlužníků mohly banky zpřístupnit hypoteční úvěry. (Ostatek, 2010b)

V letech 2005 až 2007 zažívá český trh s hypotékami hypoteční boom. Úrokové sazby klesly na tehdejší historické minimum až 3,62 %. Nárůst průměrné výše hypotéky nabral raketové tempo. Cena hypoték s LTV 70 %, 85 % nebo 100 % byla odlišná jen minimálně. Banky akceptovaly odhady v plné výši a poskytovaly 100% financování. (Ostatek, 2010c) V roce 2008 až 2010 přichází recese. Velká krize hypotečního trhu ve Spojených státech zasáhla i Českou republiku. (Ostatek, 2021a) Banky pozastavili možnost 100 % hypotečních úvěrů a krize dopadá i na realitní trh a developerské projekty.

Vybrané parametry hypotečních úvěrů 1995 vs. 2010

	1995	2010
Podíl HÚ na LTV	max. 70 %	100 %
Úroková sazba	cca 11 %	cca 4,5 %
Objem trhu	1,17*	58,9**
Počet nutných dokladů	cca 10	cca 6 (4)
Průměrná doba vyřízení	do měsíce	do týdne
Počet produktů a parametrů	4	28

* HÚ na bydlení vč. právnických osob

** HÚ za 1 - 3Q

Obrázek 1 Vývoj hypotečního trhu 1995 x 2010 (Výroční zpráva, Hypoteční banka a.s., ©2011)

1.2 Základní pojmy

Hypoteční trh s sebou přinesl nové pojmy, zkratky a slovní uskupení, kterým je nutné porozumět pro správné pochopení hypotečních úvěrů a hypotečního trhu. (Měšec.cz, © 1998 – 2021)

Bonita žadatele – posouzení žadatele o úvěr, zda je schopen splácet závazky. Posuzují se příjmy a výdaje žadatele. (Pokorný, 2020)

Cena nemovitosti tržní – cena stanovená prodávajícím a akceptovaná kupujícím. Cena je součástí kupní smlouvy. (Měšec.cz, © 1998 – 2021)

Cena nemovitosti odhadní – cena stanovena certifikovaným odhadcem banky. Určuje hodnotu nemovitosti pro banku a je určující pro výpočet LTV. (Měšec.cz, © 1998 – 2021)

Cena nemovitosti reprodukční – je stanovena certifikovaným odhadcem a určuje za kolik se daná nemovitost dá opět vystavět. Cena bývá odlišná od ceny odhadní nebo tržní a je důležitá pro pojištění nemovitosti aby nedošlo k podhodnocení. (Banky.cz, © 2021)

Čerpání úvěru – způsob uvolnění finančních prostředků z banky. Existují dva způsoby čerpání. Jednorázové, využívané například při koupi nemovitosti. Postupné, využívané například při výstavbě nebo rekonstrukci. (Banky.cz, © 2021)

Doba splácení – doba za kterou se žadatel zavazuje úvěr splatit. Aktuální možný rozsah doby splácení je od 1 roku po 40 let. Doba splácení je podmíněna věkem žadatele. Nejčastěji se využívá splatnost 20 až 30 let. (Srový, 2009)

DTI (Debt to Income) – je poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. (Banky.cz, © 2021)

DSTI (Debt Service to Income) je procentním vyjádřením podílu měsíčních splátek úvěrů žadatele a jeho průměrného čistého měsíčního příjmu. (Banky.cz, © 2021)

Fixace úrokové sazby – doba po kterou závazně platí sjednaná úroková sazba. Po uplynutí doby fixace se sjednává nová sazba na nové období. Fixace lze sjednat od 1 roku až po 10 let, vždy po jednom roce. Některé banky nabízejí fixaci sazby i na delší období a to 15 a 20 let. (Banky.cz, © 2021)

Jistina – je výše úvěru, kterou si žadatel půjčil a splácí. Nezahrnuje úroky a poplatky. (Banky.cz, © 2021)

LTV (loan to value) – vyjadřuje procentuální poměr mezi hodnotou úvěru a zajištěnou nemovitostí. LTV 70 vyjadřuje, že hypoteční úvěr má hodnotu 70% z ceny nemovitosti přijaté jako zástavy. (Banky.cz, © 2021)

Pevná úroková sazba – pevně stanovené procento z půjčené částky, které banka požaduje jako odměnu za poskytnutí úvěru. U hypotečních úvěru se uvádí roční úroková sazba p.a. (per annum). Výše úrokové sazby je po dobu fixace neměnná. (Pokorný, 2020)

Pohyblivá úroková sazba (floating rate) – sazba se mění podle vývoje na finančním trhu. Je přímo ovlivněna vyhlášením sazeb Českou národní bankou a stanovením PRIBORu. (Pokorný, 2020)

PRIBOR (Prague Inter Bank Offered Rate) - sazba za kterou si banky půjčují mezi sebou, je vypočítávána každý pracovní den podle definovaných pravidel a jsou poskytovány se souhlasem Czech Financial Benchmark Facility s.r.o. Sazba je vyhlášována jako noční sazba, sazba na 1W (week), 2W, 1M (month), 2M, 3M, 6M, 9M, 12M, nebo označení 1Y (year). (ČNB, 2021)

Refinancování úvěru – předčasné splacení úvěru jiným úvěrem. (Banky.cz, © 2021)

RPSN – roční procentní sazba nákladů zahrnuje úrokovou sazbu a další poplatky související s vyřízením a vedením úvěru, např. poplatky za odhad nemovitosti, ověření podpisů, pojištění, za čerpání úvěrů a další. (ČNB, 2021)

Splátka anuitní – nejčastěji používaný typ splácení úvěrů. Anuita, tedy výše splátky, se nemění. Mění se jen poměr mezi placeným úrokem a úmorem jistiny. (Pokorný, 2020)

Splátka degresivní – na začátku úvěru se platí vyšší splátka, která v čase klesá. Splátka na začátku splácení může být až dvojnásobkem anuity. Splátka se vždy po roce sníží o pevně dohodnutý koeficient. (Pokorný, 2020)

Splátka konstantní – splátka jistiny je konstantní, mění se jen platba úroků a ta se v čase snižuje. (Pokorný, 2020)

Splátka progresivní – splátky se v čase zvyšují. Splátka se vždy po roce zvýší o pevně dohodnutý koeficient. (Pokorný, 2020)

Vinkulace – vztahuje se k pojištění nemovitosti se zástavním právem banky. Pokud by došlo k poškození, nebo zničení nemovitosti živelnou událostí, má banka právo na pojistné plnění místi pojištěného. (Banky.cz, © 2021)

Zástavní právo – omezení nakládání s nemovitostí zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví. Vzniká po vložení zástavní smlouvy na katastr nemovitostí. Je zajišťovacím prvkem hypotečního úvěru. (Banky.cz, © 2021)

1.3 Členění hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry poléhají více kritériím, podle kterých je můžeme rozdělit. Vliv každého z nich je nesporný a zcela modifikuje výslednou podobu hypotečního úvěru. (Černohorská, 2015)

1.3.1 Členění podle účelu úvěru

Jedná se o základní rozlišení hypotečního úvěru. Účelový hypoteční úvěr, neúčelový hypoteční úvěr a kombinace obou účelů. (Černohorská, 2015)

Účelový hypoteční úvěr je definován zákonem o spotřebitelském úvěru 257/2016 Sb. §2 odstavec 2 písmeno b. Úvěr je určen k „1. nabytí, vypořádání nebo zachování práv k nemovité věci nebo součásti nemovité věci, 2. výstavbě nemovité věci nebo součásti nemovité věci, 3. úhradě za převod družstevního podílu v bytovém družstvu nebo nabytí účasti v jiné právnické osobě za účelem získání práva užívání bytu nebo rodinného domu, 4. změně stavby podle stavebního zákona nebo jejímu připojení k veřejným sítím, 5. úhradě nákladů spojených se získáním peněžité zápůjčky, úvěru nebo jiné obdobné finanční služby s účelem uvedeným v bodech 1 až 4, nebo 6. splacení úvěru, peněžité zápůjčky nebo jiné obdobné finanční služby poskytnuté k účelům uvedeným v bodech 1 až 6.“ (Zákon č. 257/2016 Sb.)

Neúčelový hypoteční úvěr je často také nazýván jako „Americká hypotéka“. Úvěr je poskytnut proti zástavě nemovitostí, finanční prostředky může klient využít na cokoli. (Černohorská, 2015) Jedná se o úvěr, který je zákonem označen jako spotřebitelský úvěr jiný než na bydlení.

Kombinovaná hypotéka je sloučení obou účelů v jednom úvěru. Často je využívána při rekonstrukcích, výstavbách nebo refinancování, kde právě neúčelová část pokryje výdaje, které nejde uplatnit v hypotečním úvěru jako účelové, s využitím výhodné úrokové sazby účelového úvěru. Zákonem je kombinovaný úvěr zařazen k účelovému nebo neúčelovému podle převažujícího účelu. Přesné znění v Zákoně č. 257/2016 Sb, §2 odstavec 4. (Zákony pro lidi, © 2010-2021)

Podle dokládání příjmů

Standardem je úvěr s dokládáním příjmů při žádosti o hypoteční úvěr. Existují však výjimky, a to hypoteční úvěry bez prokazování příjmů. Prokázání příjmu je nahrazeno čestným prohlášením o výši příjmu a schopnosti splácet. Banky tuto možnost nabízejí svým klientům s prověřenou bonitou. O hypotéku bez doložení příjmu může zažádat i ne klient banky, musí však být připraven na určitá znevýhodnění jako nižší výši úvěru, většinou do 50 % LTV a vyšší úrokovou sazbu. Banky se tak chrání před platební neschopností klienta. (Kurzy.cz, © 2000 – 2021)

Nejčastěji se možnost nedokládat příjem využívá při takzvaném zjednodušeném refinancování. Banka refinancuje již splácený úvěr a může si tak ověřit morálku splácení žadatele. Pokud zůstane u úvěru zachována výše splátky, může žadatel příjem doložit čestným prohlášením. (Rozkošný, 2020)

1.3.2 Podle způsobu splácení

U účelových hypotečních úvěrů pro retailové klienty se nejčastěji setkáváme s anuitním splácením úvěru. Výjimečně se může objevit progresivní nebo degresivní způsob splácení úvěru.

1.3.3 Podle typů úročení

Základní typem je úvěr s fixní úrokovou sazbou, dále s pohyblivou úrokovou sazbou, nebo s odloženou splátkou jistiny.

Fixní úroková sazba je využívána u hypotečních úvěrů po předem stanovené období fixace. Po dobu fixace se pro klienta nemění, a v den uplynutí fixace sazby je možné úvěr, po předchozí žádosti, zcela nebo částečně a bez sankcí splatit. Pro další období banka stanovuje novou úrokovou sazbu. (Černožský, 2020)

Pohyblivá sazba je využívána při krátkých fixacích (dny, měsíce, jeden rok). Využívá nízké mezibankovní sazby. (Kurzy.cz, © 2000 – 2021)

Úvěr s odloženou splátkou jistiny je charakteristický tím, že slučuje hypoteční úvěr a jiný produkt na kterém si klient tvoří rezervu pro splacení úvěru. Takovým produktem může být stavení spoření, investiční životní pojištění... Klient po celou dobu trvání úvěru splácí úrok z celé jistiny, na spořicí účet ukládá splátky jistiny, až se výše rezervy rovná jistině dojde k jednorázovému splacení úvěru. (Kurzy.cz, © 2000 – 2021)

2 FINANCOVÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU KOMERČNÍ BANKOU

Banky pro financování hypotečních úvěrů nevyužívají vlastní zdroje, ani vklady klientů. Zdrojem financování hypotečních úvěrů jsou hypoteční zástavní listy. Vydávání hypotečních zástavních listů je umožněno bankám s licenci od České národní banky. Taková banka se pak nazývá „hypoteční banka“ a má právo emitovat hypoteční zástavní listy. (Černohorský, 2020)

2.1 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy patří do skupiny krytých dluhopisů dle zákona o dluhopisech. Jejich název je unikátní, žádný jiný dluhopis nesmí využít označení „hypoteční zástavní listy“. Připuštno je jen odpovídající označení v cizím jazyce. (Zákon č. 190/2004 Sb.)

Hypoteční zástavní listy jsou plně kryté dluhopisy a to „řádným krytím“ nebo „náhradním krytím“. Řádné krytí je takové krytí, kdy jmenovitá hodnota hypotečního zástavního listu je kryta pohledávkou z hypotečního úvěru nepřevyšující 70% ceny zastavených nemovitostí. Za náhradní krytí lze použít jen vysoce likvidní a bonitní instrumenty, například státní dluhopisy, hotovost a vklady u ČNB. Díky takovému krytí se hypoteční zástavní listy stávají jedním s nejbezpečnějších cenných papírů. (Kantnerová, 2016)

Hypoteční zástavní listy jsou obchodovatelné dluhopisy na pražské burze nebo RM-SYSTÉMu. Mají vysokou likviditu a není nutné je držet do splatnosti. Jsou vhodné i jako konzervativní investiční nástroj pro retailového klienta. (Kantnerová, 2016)

Výnosy z hypotečních zástavních listů mohou banky použít pouze k financování hypotečních úvěrů. Velkou výhodou je osvobození výnosů z hypotečních zástavních listů od daně z příjmu. (Černohorská, 2015)

3 ÚROKOVÁ SAZBA

Úroky jsou náklady na půjčené peníze nebo výnosy získané z vkladů. Úroková sazba tak prezentuje tento náklad nebo výnos vyjádřeným procentem z vypůjčené částky nebo z uložených finančních prostředků. (ECB, ©2021) Rozlišuje se mezi nominální a reálnou úrokovou sazbou. Nominální sazba je úroková sazba prezentována explicitně ve smlouvách o úvěrech nebo vkladech. Pokud nominální sazbu definujeme, tj. snížíme o oslabení reálné hodnoty, která je dána inflací, získáme ex post reálnou úrokovou sazbu. (ČNB, ©2021)

V současné ekonomice je měnová politika postavena na úročení. Úročení slouží centrální bance jako hlavní nástroj k nastavení měnové politiky, jímž se snaží ovlivnit tržní úrokové sazby komerčních bank a tím ovlivňovat cenový vývoj ekonomiky a dosáhnout cenové stability. Cílem zvýšení úrokových sazeb v ekonomice je zdražení finančních zdrojů, a zvýšení úročení vkladů. Při zvyšování úrokových sazeb se finanční zdroje, úvěry, stávají pro některé subjekty nedostupné a stávající úvěry se prodražují. Zároveň vzniká motivace volné finanční prostředky uložit, nebo investovat jako zdroj financí. (Černohorský, 2020, s.193-194)

Komerční banky, pojišťovny, investiční fondy mají na úročení založeno své hospodaření. Banky vydělávají na rozdílu mezi úroky na úvěrech, které poskytli dlužníkům a úroky vyplácenými na vkladech svých klientů. Pojišťovny volné zdroje z placeného pojistného investují na finančních trzích a investiční společnosti spravují vklady svých klientů, které investují do fondů, akcií, dluhopisů ... (Černohorský, 2020, s.194)

Můžeme definovat čtyři funkce úrokových sazeb:

- podporují ekonomický růst tím, že dokáží přeměnit běžné úspory na investice;
- alokace zapůjčeného kapitálu k investičním projektům s vysokou návratností;
- tvoří rovnováhu mezi nabídkou a poptávkou peněz;
- jedná se o významný nástroj měnové politiky. (Polouček, 2006, cit. podle Černohorský, 2020, s.195)

3.1 Faktory ovlivňující úrokovou sazbu

Centrální banka využívá makroekonomické modely k predikci vývoje ekonomiky vychází jak ze známých dat, tak z očekávaných hodnot ekonomiky. Při rozhodování o nastavení úrokových sazeb bere v úvahu očekávanou míru inflace, ceny surovin, vývoj fiskální

politiky, očekávaný hrubý domácí produkt, vývoj cen měny, zahraniční trh, predikce ekonomického růstu včetně investic, zohledňuje se reálná úroková sazba, vývoj dovozových cen, platební bilance a mimoekonomické faktory. Tvorbu úrokové sazby na mezibankovním trhu ovlivňuje také množství likvidity v rámci bankovního sektoru, vývoj na finančních trzích a nezanedbatelný podíl má politická situace, oznámení vlády, změny ve fiskální politice, daňové změny a další. (Černohorský, 2020, s. 199)

Banky při stanovení sazby pro své klienty posuzují své náklady, velikost obchodu, bonitu a platební historii dlužníka, rizikovost dlužníka, dobu splatnosti, kvalitu zajištění, fixní nebo plovoucí sazby. Do tvorby úrokových sazeb vstupují i makroekonomické vlivy a konkurenční prostředí. (Černohorský, 2020, s. 200–201)

3.2 Vývoj úrokové sazby

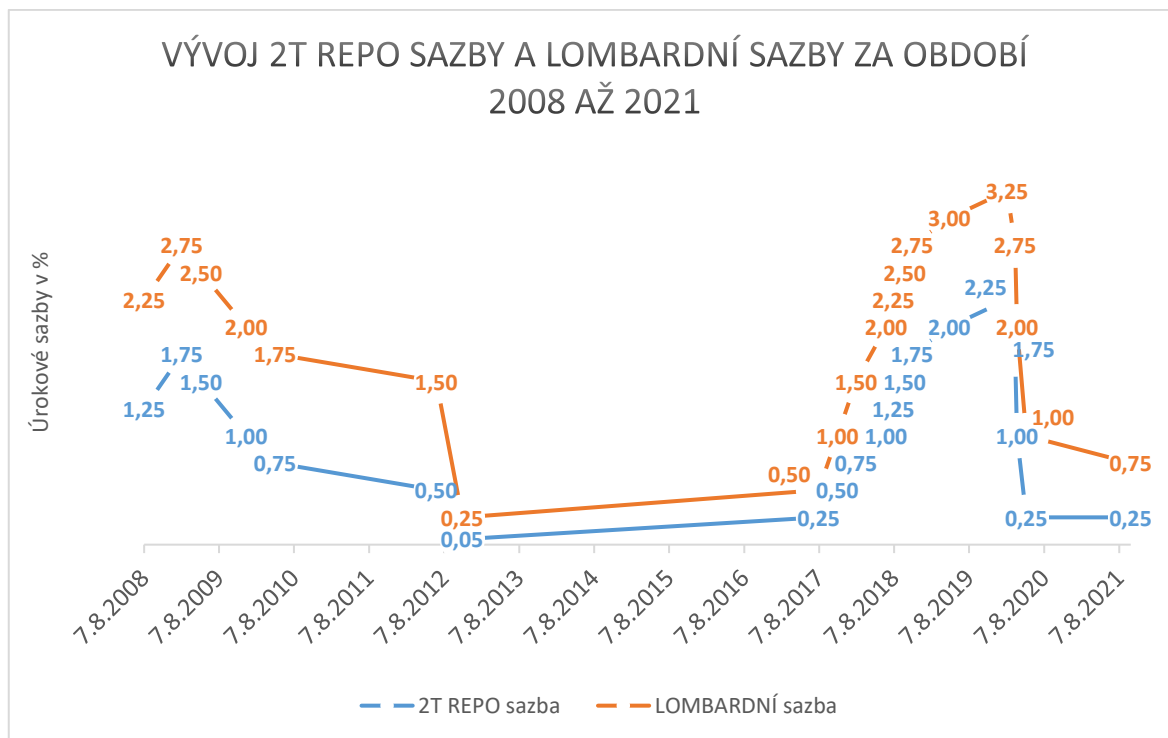
Česká národní banka pracuje primárně se třemi typy sazeb. Dvoutýdenní repo sazbou, diskontní sazbou a lombardní sazbou. (Banky.cz, © 2021)

Dvoutýdenní (2T) repo sazba označovaná jako základní sazba je sazba za kterou centrální banka stahuje přebytečnou likviditu z trhu a nabízí její zhodnocení formou likvidních pokladničních poukázek. Již z názvu vyplývá, že každé dva týdny je vyhlášována nová sazba. (Banky.cz, © 2021) Aktuální výše 2T repo sazby je 0,25 %. (ČNB, © 2021).

Diskontní sazba představuje úrok, za který si komerční banky mohou sami ukládat peníze u centrální banky. Bývá nižší než základní sazba. (Banky.cz, © 2021) Aktuální výše je 0,05 %.(ČNB, © 2021).

Lombardní sazba říká, s jakým úrokem půjčí centrální banka komerční bance. Právě tato sazba ovlivňuje společně s dalšími ukazateli hypoteční a spotřebitelské úvěry. (Banky.cz, © 2021) Aktuální výše lombardní sazby je nyní 1,00 %. (ČNB, © 2021).

Mezibankovní trh využívá **sazbu PRIBOR**, které je velmi často využívána jako referenční sazba vůči bankovním klientům. Právě pohyblivé úrokové sazby například u variabilní hypotéky jsou na sazbu PRIBOR vázány a sjednává se výše odchylky od této sazby. Nejčastěji se využívá PRIBOR 1M nebo 12M (Banky.cz, © 2021) Aktuální PRIBOR 3M je 0,06 % a 12M 0,71 %. (CFBF, © 2021)



Obrázek 2 Vývoj 2T Repo sazby a lombardní sazby za období 2008 až 2021 (ČNB, © 2021)

3.3 Úročení a splácení hypotečních úvěrů

Úrok u hypotečního úvěru vychází z ceny státních dluhopisů na období shodné s obdobím fixace u hypotečního úvěru. Banka na základě poskytnutých hypoték vydává hypoteční zástavní listy, velmi podobně bezpečné jako dluhopisy státní, proto aby na trhu vznikla poptávka musejí hypoteční zástavní listy nabízet vyšší výnos než státní dluhopisy. Hypoteční banky pak využívají cenu prodaných hypotečních zástavních listů jako základní sazbu, ke které připočítávají svou rizikovou marži. Ta se většinou odvíjí od velikosti úvěru a rizikovosti klienta. (Hozman, © 2021)

Hypoteční úvěry se úročí zpravidla roční úrokovou sazbou a splácejí se anuitní měsíční splátkou. Jedná se o splácení úvěru stejnými splátkami po celé období, kdy platí daná sazba. Anuitní splátka se skládá z části úmoru a úroku. Úmor je část splátky, které slouží k umoření jistiny. Úrok je část splátky závislá na výši nesplacené listiny a úrokové sazbě, představuje úrok za období od předchozí splátky. (Šoba, Širůček a Ptáček, 2013, s. 121)

Pro anuitní splácení je typické, že dochází k nárůstu úmorové části a poklesu úrokové části v době splácení úvěru. Z počátku tak klient ve splátkách splácí především úrok, časem se však zvyšuje úmorová část a splácení jistiny je rychlejší. (Šoba, Širůček a Ptáček, 2013, s. 122)

Hypoteční úvěr je úvěr splácený na konci úrokového období, zpravidla měsíce, anuita je tedy splácena na konci daného období. Splátku úvěru lze počítat pomocí vzorce:

$$a = D \frac{r}{1-v^n} \quad (1.1)$$

a = výše splátky,

D = výše poskytnutého úvěru,

v = diskontní faktor $\left(\frac{1}{1+r}\right)$, kde r = úroková sazba za úrokové období,

n = počet úrokových období splácení úvěru.

Splátky se vypočítávají na celou dobu splácení úvěru tak, aby bylo zajištěno úplné vrácení jistiny. V čase může dojít ke změně úrokové sazby. Pak dojde i k přepočítání celé splátky a D bude aktuální zůstatek jistiny. (Šoba, Širůček a Ptáček, 2013, s. 124-126)

3.4 Roční procentní sazba nákladů

Jde o jeden z řady ekonomických ukazatelů, který vypovídá o úrovni platebních podmínek úvěru. (Šoba, Širůček a Ptáček, 2013, s. 138)

Roční procentní sazba nákladů (RPSN) dle Zákona 257/2016 o spotřebitelském úvěru vyjadřuje celkové náklady spotřebitelského úvěru. Celkové náklady spotřebitelského úvěru představují všechny náklady spojené s vyřízením úvěru, včetně úroků, provizí, poplatků, plateb za pojištění, pokud je pojištění povinnou součástí úvěru a má vliv na podmínky úvěru, ocenění nemovitosti a veškerých dalších plateb které jsou poskytovateli známi. Nezapočítávají se náklady, které by spotřebitel uhradil i za předpokladu nevyužití spotřebitelského úvěru. Typickým příkladem je započítání poplatku za vklad a výmaz zástavního práva k nemovitosti, nikoli však poplatku za vklad vlastnického práva k nemovitosti. (ČNB, ©2021)

Základními údaji pro stanovení roční procentní sazby nákladů je výše úvěru, termín poskytnutí úvěru, výše splátky, poplatků a dalších plateb přímo související s úvěrem a podmínkami úvěrů. (Šoba, Širůček a Ptáček, 2013, s. 140)

RPSN vyjadřuje úrokovou míru, pro kterou se čistá současná hodnota získaných půjček rovná čisté současné hodnotě výdajů (splátek, poplatků a dalších povinných plateb spojených s úvěrem). (ČNB, ©2021)

Vzorec pro výpočet roční procentní sazby nákladů:

$$\sum_{k=1}^m C_k(1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l(1+X)^{-s_l} \quad (1.2)$$

X = RPSN,

m = číslo posledního čerpání,

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

C_k = je částka čerpání k ,

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

m' = číslo poslední splátky nebo platby poplatků,

l = číslo splátky nebo platby poplatků,

D_l = výše splátky nebo platby poplatků,

s_l = interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každého splátky nebo platby poplatků. (Kantnerová, 2016, str. 111)

Hodnota RPSN je pro výpočet náročnější, používají se na její výpočet nástroje jako finanční kalkulačka, kalkulačky v MS Excel či kalkulačka nabízená českou obchodní inspekcí, která na uvádění ukazatele dohlíží. (Šoba, Širůček a Ptáček, 2013, s. 142)

3.5 Zajištění hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr je typ úvěru s podmínkou zajištění zástavním právem k nemovitosti (Srový, 2005, s. 47-48). Banky dnes poskytují úvěry do 80 % nebo 90 % zajištění nemovitostí (Banky.cz, © 2021). Hodnota nemovitosti pro zajištění je dána odhadní cenou nemovitosti neboli odhadem vypracovaným znalcem. Cena pořizovací a cena odhadní mohou být rozdílné. Cena pořizovací může být vyšší než cena určená znalcem, pak banka poskytuje úvěr ve výši 80 % z výše odhadu. Zájemce o koupi tak musí mít větší množství vlastních zdrojů, nebo nabídnout bance jako zajištění úvěru další vhodnou nemovitost. (Srový, 2005, s. 47-48; Banky.cz, © 2021)

Nemovitost do zajištění hypotečního úvěru musí splňovat následující podmínky. Na nemovitosti nesmí váznout omezení práva k nemovitosti jako například zástavní právo jiné banky, věcné břemeno dožití, exekuce a jiné. Nemovitost vstupuje do zajištění vždy celá, bez ohledu na to, jak velký je podíl dluhu na ceně nemovitosti. Do zajištění lze dát rozestavenou nemovitost, pokud je zapsána v katastru nemovitostí a úvěr slouží na její dokončení. (Finance.cz, © 2021)

Dalším způsobem zajištění úvěru je vinkulace pojištění nemovitosti ve prospěch banky. Banka tak dohlíží na ochranu svého zajištění hypotečního úvěru v případě pojistné události.
(Finance.cz, © 2021)

4 VLIV CENTRÁLNÍ BANKY NA VÝVOJ HYPOTEČNÍHO TRH

Česká národní banka je podle zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance centrální bankou České republiky a orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem. (Jílek, 2013, s.270)

Hlavním cílem činností je péče o cenovou stabilitu. Česká národní banka podporuje obecnou hospodářskou politiku vlády vedoucí k udržitelnému hospodářskému růstu, pokud to není v rozporu s jejím hlavním cílem. (Jílek, 2013, s.270)

Pro dosažení hlavního cíle Česká národní banka:

- určuje měnovou politiku;
- vydává bankovky a mince;
- řídí oběh peněz, platební styk a zúčtování bank, poboček zahraničních bank a spotřebních a úvěrových družstev, pečuje o jejich plynulost a hospodárnost a podílí se na zajištění bezpečnosti, spolehlivosti a efektivnosti platných systémů a na jejich rozvoji;
- vykonává dohled nad osobami působícími na finančním trhu v České republice a přispívá ke stabilitě jejího finančního systému jako celku
- a další činnosti. (Jílek, 2013, s.270)

Důležitá je pro činnost centrální banky mezinárodní spolupráce. Centrální banka spolupracuje například s centrálními bankami jiných zemí, mezinárodními subjekty zabývající se dohledem nad finančním trhem a bankami. (Mishkin, 2016)

4.1 Měnová politika České národní banky

Měnová politika je doménou tržně orientovaného hospodářství, kam patří i Česká republika. Dnešní podstatou měnové politiky je regulace krátkodobé úrokové míry domácí měny, aby ovlivnila inflaci, HDP a zaměstnanost. (Jílek, 2013, s.15)

Přístup k měnové politice lze rozdělit na dvě etapy. První období, od vzniku české národní banky dne 1. ledna 1993 do konce roku 1997, bylo zaměřeno na cílenou peněžní zásobu a měnový kurz (v roce 1997 byl pevný měnový kurz nahrazen kurzem plovoucím). Druhá etapa je do počátku roku 1998, měnová politika spočívá v cílení inflace. (Jílek, 2013, s.271)

4.2 Makrobezpečnostní opatření ČNB s vlivem na hypoteční trh

Centrální banky vydávají makrobezpečnostní opatření jejichž cílem je snižovat riziko pro finanční stabilitu. V době ekonomického růstu roste i síla tohoto rizika. Často dochází k neadekvátnímu růstu cen aktiv a následně tak vznik cenových bublin. V úzké souvislosti je pak pořízení takových aktiv na dluh, jehož dostupnost se také zvyšuje, pak je hrozba rychlého nafouknutí cenových bublin reálná. Za všeobecně nejvýznamnější aktivum jsou považovány rezidenční nemovitosti. Právě finanční krize z roku 2008 a 2009, které způsobily výrazný propad cen nemovitostí, vede nyní v době pandemické krize k obezřetnosti. (Komárek, 2020).

Opatření centrální banky, využívaná na straně finančních institucí, ale i na straně dlužníka, pečují o solventnost finančních institucí i v době krize. (Komárek, 2020)

Jako hlavní makrobezpečnostní opatření se v evropských zemích využívají proticyklické kapitálové rezervy bank, ukazatele LTV, DTI a DSTI. Poprvé doporučení České národní banky týkající se ukazatele LTV přicházejí v roce 2015, kdy je stanoveno doporučení nepřekračovat LTV 100 % a LTV nad 90 % by nemělo činit více než 10 % obchodů za čtvrtletí. Následně každý rok přicházejí nová doporučení a komerční banky je implementují do svých kritérií pro poskytování úvěrů. V roce 2017 se začíná mluvit o ukazatelích DTI a DSTI. Centrální banka označuje rizikové hodnoty těchto ukazatelů. V roce 2018 vstupují v platnost první limity. DTI má stanovenou svou první hodnotu na 9, což znamená, že celkové zadlužení klienta nemá přesahovat devíti násobek ročního čistého příjmu klienta. Pro DSTI byla stanovena hodnota 45 %, to znamená, že průměr ročních výdajů vyplývajících z celkového zadlužení klienta nepřesáhne 45 % z celkového čistého ročního příjmu. Nová omezení tak přinášejí úvěrový strop, který je pro některé retailové klienty omezující. (ČNB, ©2021)

Následující rok přináší ještě větší detail do regulace hypotečního trhu, a to doporučeními týkající se hypotečních úvěrů s investičním charakterem, hypotečních úvěrů na pronájem a definice výjimek pro ukazatele. (ČNB, ©2021)

V době pandemie v roce 2020 naopak dochází k uvolnění a Česká národní banka ruší limity DTI, následně i DSTI a uvolňuje limit LTV. Vyzývá však banky k obezřetnosti vědoma si podstupovaného rizika. (ČNB, ©2021)

5 VEDLEJŠÍ VLIVY NA HYPOTEČNÍ TRH

Mezi nepřímé faktory ovlivňující hypoteční trh můžeme zařadit vliv inflace, daní a vývoj průměrné mzdy v České republice.

5.1 Inflace

Cyklický růst převážné části spotřebitelských cen v ekonomice se nazývá inflace. Dochází k oslabení kupní síly (hodnoty) dané měny ke zboží. Pokud se v ekonomice inflace vyskytuje znamená to, že za stejný koš služeb a spotřebního zboží zaplatí spotřebitel čím dál více jednotek dané měny. (ČNB, © 2021) Ve vyspělých zemích je cílem měnové politiky cenová stabilita. Boj s inflací můžeme vnímat jako identický boj s cílem podpory cenové stability, který díky proměnlivosti okolí nikdy nekončí. V posledních třech dekadách se klade mnohem větší důraz na řízení inflace a její zvládnutí se stalo jednou z podmínek zdravé tržní ekonomiky. Přední ekonomové se shodují na vhodnosti mírné inflace, která má vliv na anticyklický vývoj. (Revenda, 2011, str. 273)

Pokud inflace není řízena nebo predikce inflace je výrazně odlišná vede to k dopadům do ekonomiky. Dopady inflace potažmo deflace se označuje jako „redistribuční efekt“. Projevy redistribučního efektu inflace ve vztahu věřitel a dlužník vypadají následovně: Nejsou-li dluhy upravovány přesně podle vývoje míry inflace, zvyšováním úrokových sazeb, pak se ve splátkách přesunuje část důchodů od věřitele k dlužníkovi. Opačný efekt nastává při deflaci. (Revenda, 2011, str. 280)

5.1.1 Vliv inflace na časovou hodnotu peněz

Časová hodnota peněz vychází z myšlenky, že peníze mají v různém okamžiku různou hodnotu. Inflace nám určuje růst cen spotřebního koše vyjádřeného roční mírou inflace. (Šoba, Širůček a Ptáček, 2013, s. 121)

Inflace má vliv také na výši zhodnocení peněz nebo úrokové zatížení splátek. Úroková sazba, která nezohledňuje inflace je nazývána **nominální úroková sazba**. Naopak **reálná úroková sazba** s vlivem inflace počítá. (Šoba, Širůček a Ptáček, 2013, s. 121)

Vztah pro výpočet reálné úrokové sazby:

$$r_r = \frac{r_n - r_i}{1 + r_i} \quad (1.3)$$

r_r = reálná úroková sazba

r_n = nominální úroková sazba

r_i = míra inflace

Záporná reálná úroková sazba je u běžných, spořicíh a termínovaných účtů dnes již obvyklá. Výše úročení těchto produktů nedosahuje po zdanění úrovně inflace. (Šoba, Širůček a Ptáček, 2013, s. 16-18)

5.2 Vliv zdanění na příjem z úroků

Vliv daní na úrokové sazby je patrný zejména při zhodnocování vlastních finančních prostředků. Jedná se o daň z příjmu, která je dle Zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu stanovena na 15 % pro část základu daně do 48násobku průměrné mzdy.

Při zohlednění tohoto vlivu můžeme rozdělit úrokovou sazbu na **hrubou úrokovou sazbu**, nezohledňující vliv zdanění a **čistou úrokovou sazbu**, která tento vliv zohledňuje. (Šoba, Širůček a Ptáček, 2013, s. 16)

Vztah pro výpočet čisté úrokové sazby:

$$r_c = r_h(1 - r_{dp}) \quad (1.4)$$

r_c = čistá úroková sazba

r_h = hrubá úroková sazba

r_{dp} = sazba daně z příjmu

5.3 Daňové zvýhodnění pro hypoteční úvěr na vlastní bydlení

Od základu daně lze odečíst úroky zaplacené ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru poskytnutého bankou a použitý na financování vlastních bytové potřeby dle Zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu §15 ods.3. (Finance.cz, ©2021; Marková, 2021)

Jedná se o novelu zákona z roku 1998, které umožňuje daňové zvýhodnění pro fyzické osoby. Částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření lze odečíst od základu daně z příjmu. Maximální odečitatelná výše úroků 300.000 Kč ročně, je platná pro úvěry sjednané do roku 2020 včetně. Pro úvěry sjednané v roce 2021 je stanovena maximální odečitatelná výše úroků na 150.000 Kč ročně. Na odpočet má nárok účastník úvěrové smlouvy. Je-li účastníků více, může odečet provést je jeden z nich nebo oba rovným dílem. (Marková, 2021)

5.4 Průměrná mzda v České republice

Průměrnou mzdu v České republice sleduje Český statistický úřad. Průměrná mzda je vypočítána jako hrubá průměrná mzda na zaměstnance, včetně bonusů a odměn. Do sledovaného statistického souboru nejsou zahrnuti zaměstnanci části resortu Ministerstva obrany ČR, Ministerstva vnitra ČR a některých dalších ekonomických subjektů statisticky nesledovaných, dále osoby vykonávající veřejné funkce (např. poslanci, senátoři, uvolnění členové zastupitelstev všech stupňů, soudci aj.). (ČSÚ, 2021)

Průměrnou mzdu můžeme sledovat i na úrovni jednotlivých krajů. Ve Zlínském kraji jsme v 1. čtvrtletí roku 2021 měli druhou nejnižší průměrnou hrubou mzdu v České republice a to 30.952 Kč. Za průměrnou mzdu v České republice zaostává Zlínský kraj o více jak čtyři tisíce korun.

	Průměrný evidenční počet zaměstnanců přepočtený na plně zaměstnané			Průměrná hrubá měsíční mzda na přepočtené počty zaměstnanců		
	v tis.	přírůstek (úbytek) proti 1. čtvrtletí 2020		v Kč	přírůstek (úbytek) proti 1. čtvrtletí 2020	
		v tis.	%		v Kč	%
Česká republika ²⁾	3 967,5	-57,3	-1,4	35 285	1 089	3,2
v tom kraje:						
Hl. m. Praha	832,5	-9,1	-1,1	44 432	1 251	2,9
Středočeský kraj	406,1	-0,9	-0,2	35 296	810	2,3
Jihočeský kraj	217,2	-2,7	-1,2	32 061	1 044	3,4
Píseňský kraj	208,0	-3,2	-1,5	33 377	591	1,8
Karlovarský kraj	80,9	-4,7	-5,5	30 148	529	1,8
Ústecký kraj	241,3	-4,8	-2,0	33 105	1 348	4,2
Liberecký kraj	142,3	-2,6	-1,8	32 310	689	2,2
Královéhradecký kraj	195,5	-2,5	-1,3	32 917	1 071	3,4
Pardubický kraj	179,6	-2,0	-1,1	31 115	729	2,4
Kraj Vysočina	169,2	-2,9	-1,7	32 646	1 424	4,6
Jihomoravský kraj	458,1	-3,9	-0,8	34 540	1 308	3,9
Olomoucký kraj	215,8	-2,9	-1,3	31 710	1 218	4,0
Zlínský kraj	202,0	-3,1	-1,5	30 952	929	3,1
Moravskoslezský kraj	416,4	-12,0	-2,8	31 607	1 038	3,4

¹⁾ Územní třídění je provedeno podle místa skutečného pracoviště zaměstnanců tzv. "pracovištní metodou".

²⁾ Zahrnuti jsou i zaměstnanci sledovaných subjektů pracující mimo území ČR, proto součet za kraje nemusí souhlasit s ČR celkem.

Obrázek 3 Počet zaměstnanců a průměrná hrubá měsíční mzda v krajích ČR v 1. čtvrtletí 2021 (ČSÚ, 2021)

6 NEMOVITOSTNÍ TRH

Nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Důraz je zde kladen na spojení se zemí pevným základem. Jako nemovitost můžeme označit stavbu, plot, studnu nikoli však maringotku, montovanou garáž a podobně. (Ronovská, 2012, str.)

Trh s nemovitostmi nebo také jinak řečeno realitní trh v sobě zahrnuje prodej, koupi, pronájem nemovitostí. K těmto činnostem se nejčastěji využívá služeb realitních kanceláří. Regulace tohoto tržního prostředí řadu let chyběla. O realitním zákoně se diskutovalo již od roku 2011, ale jeho reálný příhod byl až v roce 2020. Účinnost zákona začala od 3.3.2020 a již v lednu roku 2021 byla v parlamentu České republiky novela Zákona o realitním zprostředkování. Důvodem vzniku Zákona o realitní zprostředkování byla jak nespokojenost prodávajících s kvalitou některých realitních kanceláří, tak potřeba kvalitních realitních kanceláří oddělit se od těch nekvalitních. (Realitní zákon, © 2019)

6.1 Katastr nemovitostí

Nemovitosti jsou v České republice evidovány v katastru nemovitostí. V katastru nemovitostí jsou informace o nemovitostech, jejich popis, geodetické zaměření, dále informace o vlastnictví a vlastnících a dalších právech nebo omezení práva k nemovitostem. Katastr nemovitostí je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů. (ČÚZK, © 2021)

Katastr nemovitostí je veřejně přístupná databáze. Nahlížení do katastru nemovitostí je umožněno široké veřejnosti přes dálkový přístup. Úřední dokumenty a veřejné listiny vystavují pracoviště katastru nemovitostí na požádání. (ČÚZK, © 2021)

6.2 Rizika při koupi nemovitosti

Při změně vlastníka nemovitosti dochází k souběhu několika akcí. Zápis vlastnického práva na katastru nemovitostí trvá přibližně 30 dní. Katastr nemovitostí po přijetí návrhu na vklad informuje všechny majitele, případně zapsané věřitele o probíhající změně a následně běží zákonná lhůta dvaceti dnů, kdy se oslovené strany mohou k probíhajícímu řízení vyjádřit. Vzniká tak časová prodleva, kdy kupující ještě nemá nemovitost. Prodávající však nechce podstupovat riziko vkladu kupní smlouvy na katastr, dokud nemá peníze. Pro tyto případy

je vhodné využít úschovní účte v bance, u notáře, nebo advokáta. Díky stanoveným podmínkám pro vyzvednutí uložených finančních prostředků jsou chráněny obě strany transakce. (Janků, 2016)

Koupě na hypoteční úvěr představuje pomyslné riziko pro prodávajícího, protože má umožnit zapsat zástavní právo banky na svou nemovitost. Jedná se o riziko pomyslné, protože banka vydává zástavní smlouvy až po schválení hypotečního úvěru, nehrozí tedy, že by došlo k zástavě nemovitosti, kterou by banka nebyla ochotna financovat, nebo na její koupi neschválila úvěr. (Janků, 2016)

ZÁVĚR TEORETICKÉ ČÁSTI

Teoretická část bakalářské práce se zaměřila *na rešerši literárních a internetových zdrojů vztahujících se k tématu hypotečního trhu*. Podívala se na zmiňované ukazatele z pohledu jejich definice, vymezení v zákoně a regulace. Byla rozdělena do šesti kapitol.

První kapitola se věnovala hypotečnímu úvěru na území České republiky. Jeho typům a členění. Vymezuje zde pojmy často využívané na hypotečním trhu.

Druhá kapitola shrnuje zdroje financování hypotečních úvěrů v České republice. Princip fungování hypotečních zástavních listů, jejich krytí a dohled České národní banky.

Třetí kapitola se podrobněji věnovala úrokové sazbě. Objasnila faktory, které ovlivňují výši sazeb. Ukázala spojitosti mezi sazbami vyhlášenými Českou národní bankou a sazbami nabízenými komerčními bankami. Konkrétně představila úročení a splácená nejběžnějších hypotečních úvěrů v České republice a jejich zajištění. Součástí třetí části byla stat' věnovaná roční procentní sazbě nákladů a jejímu výpočtu.

Čtvrtá a pátá kapitola se věnovala vlivu České národní banky na hypoteční trh, měnové politice, opáření a regulacím, které Česká národní banka vydává. Představily inflaci a její vliv na úrokovou sazbu, vliv zdanění na úrokovou sazbu, daňová zvýhodnění pro úvěry na bydlení a průměrnou mzdu v České republice.

Závěrečná kapitola se zaměřila na nemovitostí trh jeho vymezení a fungování, katastr nemovitostí a rizika při koupi nemovitosti, ve vztahu k hypotečnímu úvěru.

Teoretická část naplnila první zásadu bakalářské práce. Na teoretickou část plynule navazuje praktická část, která zmíněné ukazatele analyzuje v čase a je zakončena modelovým příkladem.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

ÚVOD PRAKTICKÉ ČÁSTI

Praktická část bakalářské práce plynule navazuje na teoretickou část. Zůstává zachována posloupnost číslování kapitol pro lepší orientaci v celé práci.

Praktická část bakalářské práce je koncipována jako analýza ukazatelů. Již v úvodu práce bylo zvoleno období od roku 2010 do roku 2020. Analýza je rozdělena na dvě části. První část se zaměřuje na rok 2010, kde se analyzuje stav ukazatelů v daném roce. Druhá část je zaměřena na změny, které proběhly od roku 2010 do roku 2020. Modelový příklad, který je součástí praktické části bakalářské práce, pracuje se vstupními daty v roce 2010 a změnami ukazatelů v letech 2015 a 2020. Tyto roky přímo ovlivňují modelový příklad při změně fixace úrokové sazby.

7 ANALÝZA HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ POSKYTNUTÝCH V ROCE 2010

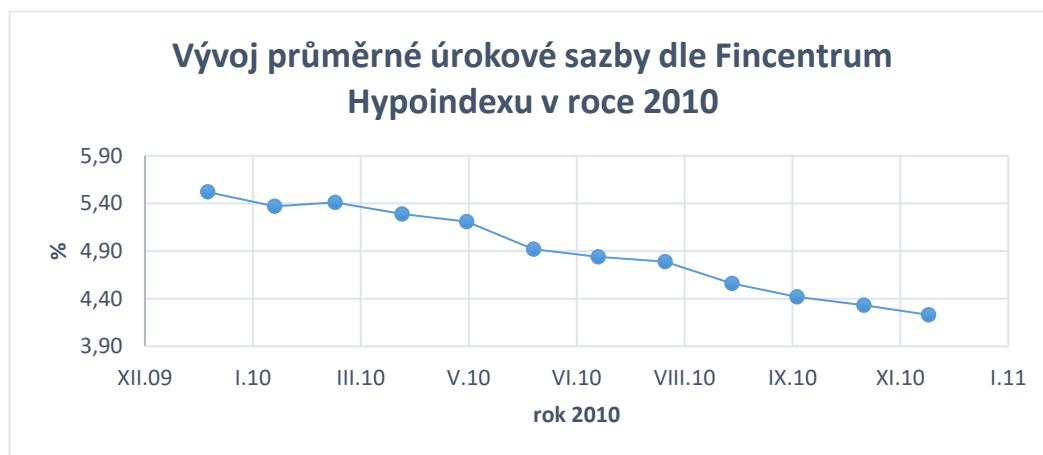
Rok 2010 je rok stále ještě poznamenaný Americkou hypoteční krizí a ekonomickou krizí, které zasáhly i českou ekonomiku. Na začátku roku většina bank očekávala pokles a pak opětovný růst sazeb. Podle Raiffeisenbank citované Petrem Zámečnickem (2010) bude koncem roku 2010 úroková sazba v řádu desetin procent vyšší než na začátku roku – očekává se růst inflace, což by kromě sazeb ČNB mohlo ovlivnit i finanční trhy a dlouhodobé tržní sazby, od kterých se odvíjí sazby hypoték. Takové byly odhady Raiffeisenbank a shoda panovala napříč bankami. (Zámečnick, 2010) Koncem roku 2010 poskytuje hypoteční úvěry 17 bank na českém trhu. (Hypoteční banka a.s., ©2011)

7.1 Objem hypotečních úvěrů

Podle statistiky Ministerstva pro místní rozvoj bylo v roce 2010 občanům poskytnuto 50.775 hypotečních úvěrů. Celkový objem těchto úvěrů byl 84,8 mld. Kč, jde tak o meziroční nárůst 14,8 %. Celkový počet všech poskytnutých hypotečních úvěrů, včetně korporátních úvěrů byl ještě vyšší. (MMR, ©2021). Průměrná výše hypotečního úvěru se tak pohybovala kolem 1.670.000 Kč. (Hypoindex.cz, ©2008 – 2019)

7.2 Úrokové sazby

Úrokové sazby se dle údajů Fincentrum Hypoindexu vyvíjely jinak, než byl původní předpoklad bank. V ledna 2010 byla průměrná úroková sazba na hypotečním úvěru 5,52 % p.a. a do prosince téhož roku poklesla na 4,23 % p.a. Jde tak za jediný rok o pokles o 1,29 procentního bodu. (Hypoindex.cz, ©2008 – 2019)



Obrázek 4 Vývoj úrokové sazby v roce 2010 (Hypoindex.cz, ©2008 – 2019)

7.3 Poplatky

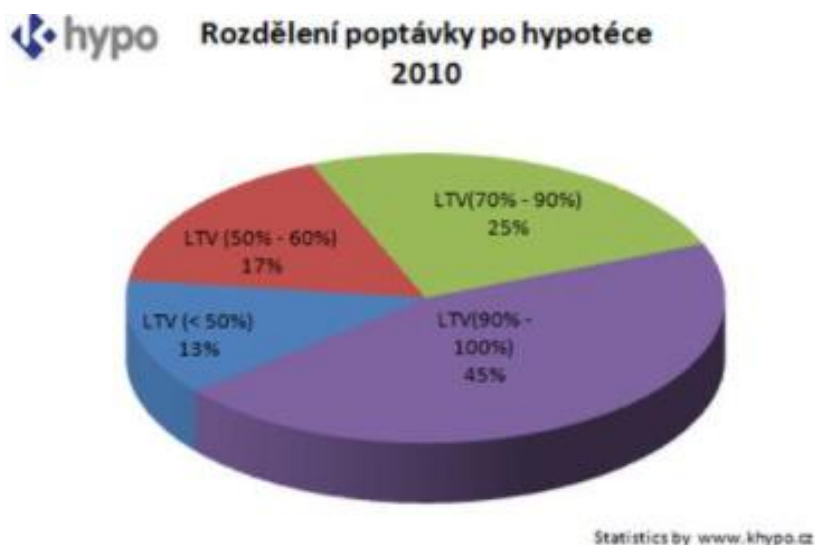
Nezanedbatelný parametr při porovnání hypotečních úvěrů jsou i poplatky spojené s jeho vyřízením. Standardními poplatky v roce 2010 byl poplatek za vyřízení úvěru, poplatek za vedení úvěrového účtu a poplatek za předčasné doplacení úvěrové smlouvy mimo fixační období. Podle příloženého seznamu poplatků platných v květnu roku 2010 je zřejmé že nešlo o malé částky za vyřízení úvěru, i přesto již tři banky nabízely hypoteční úvěr bez poplatku za zpracování. (Hospodářské noviny, ©1996-2021)

Tabulka 1 Poplatky u hypotečních úvěrů v květnu 2010 (Hospodářské noviny, ©1996-2021)

Banka	Produkt	Poplatky		
		Zpracování úvěru	Vedení účtu	Mimořádná splátka
Česká spořitelna	Ideální hypotéka	Zdarma	200 Kč	Zdarma
Hypoteční banka	Hypoteční úvěr	0,8% z výše úvěru (min. 8 000 Kč max. 25 000 Kč)	150 Kč	5% z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby nebo pevné odchylky
LBBW Banka	IQ Hypotéka	0,4 % z poskytnuté částky (min. 9 000 Kč max. 25 000 Kč)	150 Kč	zdarma (pozn. minimální předčasně splacená částka ke dni fixace je 10 000 Kč)
Komerční banka	HÚ Klasik	2 900 Kč	150 Kč	zdarma v okamžiku změny úrokové sazby
	HÚ Plus			
UniCreditBank	HÚ Individual	0,8% z objemu úvěru (min. 8 000 Kč max. 30 000 Kč)	150 Kč	min. 1 %
	HÚ Plus	zdarma	zdarma	
Raiffeisenbank	HÚ Klasik	zdarma	150 Kč	zdarma, jednou ročně až do výše 25 % z aktuálně nesplacené jistiny
Volksbank	Hypoteční úvěr	0,9% z objemu úvěru (min. 8 000 Kč max. 30 000 Kč)	150 Kč	0,25% z předčasné splacené částky za každý předčasně splacený měsíc zbývající do konce fixace úrokové sazby
Oberbank	Standard Hypotéka	0,7% z objemu úvěru (min. 8 000 Kč max. 25 000 Kč)	150 Kč	individuální
Wüstenrot	hypotéka Wüstenrot	0,8% z objemu úvěru (min. 8 000 Kč max. 25 000 Kč)	150 Kč	10% z výše mimořádné splátky

7.4 Využívanost LTV

Nejvyhledávanějším produktem je 100% hypotéka, tedy hypotéka s LTV 100 %. V následujícím grafu je uvedeno rozložení poptávek po hypotéce podle LTV za první polovinu roku 2010. (Hospodářské noviny, © 1996-2021)



Obrázek 5 Rozložení hypoték podle LTV za první polovinu roku 2010. (Hospodářské noviny, ©1996-2021)

Hodnotu nemovitosti si banka nechává určit znaleckým posudkem. Znalecký posudek platí žadatel o hypoteční úvěr a musí jej zpracovat smluvní znalec banky. Stanoví se tak odhadní hodnota zastavované nemovitosti. Odhadní cena je pro žadatele o hypoteční úvěr velmi důležitá. Banky bývají obezřetné a odhadní cena může být mnohem nižší než cena kupní. Nemovitost se pak stávají méně dosažitelné. Výhodnou je, pokud žadatel může zastavit více nemovitostí ve prospěch banky. Hodnota nemovitostí se sčítá a narůstá pravděpodobnost dosáhnout na 100% financování nového bydlení. (Hospodářské noviny, ©1996-2021)

U 100% hypotéky mají banky požadavek na vyšší příjmy a zároveň zde roste úroková sazba, jak dokládá následující tabulka. (Hospodářské noviny, © 1996-2021)

Tabulka 2 Úrokové sazby podle LTV 2010 (Hospodářské noviny, ©1996-2021)

2010	LTV	LTV
	> 80%	80% - 100%
leden	4,89%	5,93%
únor	4,92%	5,84%
březen	4,80%	5,85%
duben	4,66%	5,55%
květen	4,53%	5,33%
červen	4,33%	5,23%

7.5 Délka fixace a splatnost úvěrů

Podle statistiky společnosti Khypo téměř 80 % žadatelů preferuje fixace úrokové sazby na období 3 – 5 let. Žadatelé, kteří chtějí zafixovat sazbu po celou dobu trvání úvěru, musejí

počítat s vyšší sazbou, ta byla podle dostupných informací kolem 6 %. Rozdíl v sazbě byl větší než 2 %. (Hospodářské noviny, © 1996-2021)

Splatnost úvěrů je možná od 1 roku do 30 let. Delší splatnosti se objevují jen zřídka. Banky chtějí mít dluh splacen před odchodem klienta do důchodu. Předcházejí tak riziku poklesu příjmu klienta a jeho neschopnosti dostát svým závazkům.

Banky umožňují i předčasné splacení úvěru, a to buď při fixaci úrokové sazby nebo mimo fixaci úrokové sazby. Při fixaci úrokové sazby je možné vložit mimořádnou splátku nebo úvěru zcela doplatit a většinou zde není žádný poplatek za mimořádnou splátku v době fixace. Splacení úvěru mimo fixaci sebou nese poplatek za předčasné splacení a každá banka ke stanovení výše poplatku přistupuje individuálně, jak je vidět v tabulce č. 1. (Hospodářské noviny, ©1996-2021)

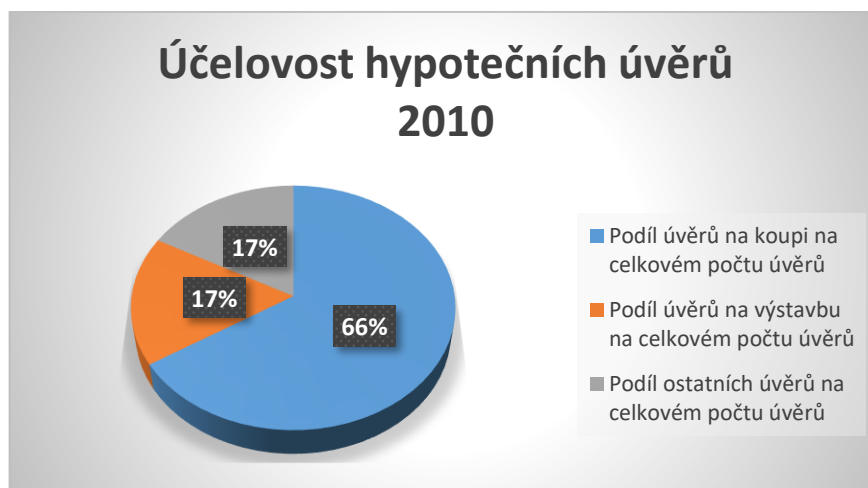
7.6 Souhrnná data ke konci roku 2010

Průměrná úroková sazba je 4,33 %, nejvyšší průměrná sazba je u pětileté fixace, kde se dostala na hranici 3,28 procenta. Průměrná výše hypotéky je 1 670 000 Kč a na koupi vlastního bydlení je využito 66 % hypotečních úvěrů.

Tabulka 3 Souhrnná data za listopad 2010 (Fincentrum Hypoindex.cz, ©2021)

Souhrnná data za měsíc listopad 2010

Doba fixace úrokové sazby	Všechny fixace	1 rok	3 roky	5 let	Variabilní ÚS
Fincentrum Hypoindex	4,33%	4,80%	4,36%	4,32%	3,28%
Změna oproti minulému měsíci (b. p.)	-9	-17	-16	-8	-24
Průměrná výše hypotéky (tis. Kč)	1657	1644	1735	1561	1859
Měsíční splátka 1mil. hypotéky na 20 let (Kč)	6236	6489	6251	6229	5688
Měsíční splátka 1mil. hypotéky na 15 let (Kč)	7564	7804	7578	7557	7042
Účelovost úvěrů:					
Podíl úvěrů na koupi na celkovém počtu úvěrů	66%	73%	53%	67%	52%
Podíl úvěrů na výstavbu na celkovém počtu úvěrů	17%	13%	21%	15%	12%
Podíl ostatních úvěrů na celkovém počtu úvěrů	17%	14%	26%	18%	36%



Obrázek 6 Účelovost hypotečních úvěrů v roce 2010 (Fincentrum Hypoindex.cz, ©2021)

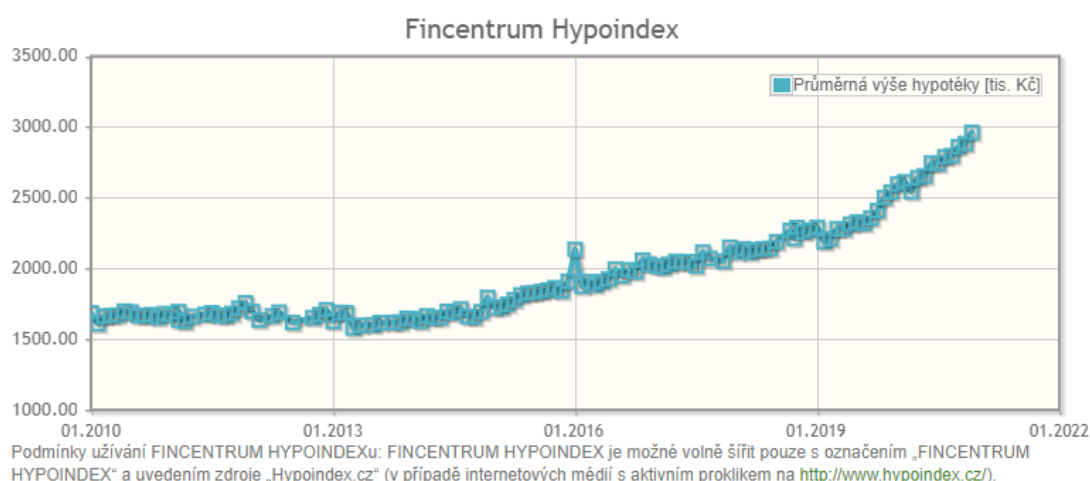
Shodný sedmnácti procentní podíl mají úvěry poskytnuté na výstavbu nemovitostí a ostatní úvěry, kam spadá například úvěr na rekonstrukci, vyplacení podílu na nemovitosti při majetkovém vyrovnání a jiné.

8 ANALÝZA HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ POSKYTNUTÝCH V ROCE 2020

Právě v tomto roce hypoteční trh v České republice slaví 25. narozeniny. Hypotéky se dostaly do oblíbenosti mnoha klientů a jsou vnímány jako nástroj ke splnění snu o bydlení. Podle průzkumu agenturou NMS Market Research pro Hypoteční banku takto vnímá hypotéku 97 % lidí. „Celých 95 % lidí zároveň zpětně hodnotí rozhodnutí vzít si hypotéku pozitivně. Pro 85 % lidí, kteří hypotéku mají nebo měli, by neexistence úvěru na bydlení představovala velký problém. Pětina z nich pak vůbec neví, jak by své bydlení v takovém případě financovala,“ popsala výsledky Andrea Vokálová, mluvčí Hypoteční banky. (Kavková, © 2000 - 2021)

8.1 Objem hypotečních úvěrů

Rok 2020 byl rekordní v počtu poskytnutých hypotečních úvěrů. Banky překročili objem 250 miliard korun a celkový objem poskytnutých úvěrů se vyšplhal k 254,023 miliard korun. Meziročně došlo k nárůstu o téměř 40 procent. Jen v prosinci banky poskytly 9.951 hypoték o celkovém objemu 29,516 miliardy korun. Roste také průměrná výše hypotečního úvěru, jak ukazuje obrázek č.7. Proti roku 2010, kdy průměrná výše hypotéky byla 1.670.000 Kč, jde o nárůst o téměř 78 % na 2.966.150 Kč dosažených v prosinci roku 2020. (IDnes.cz, © 1999–2021)



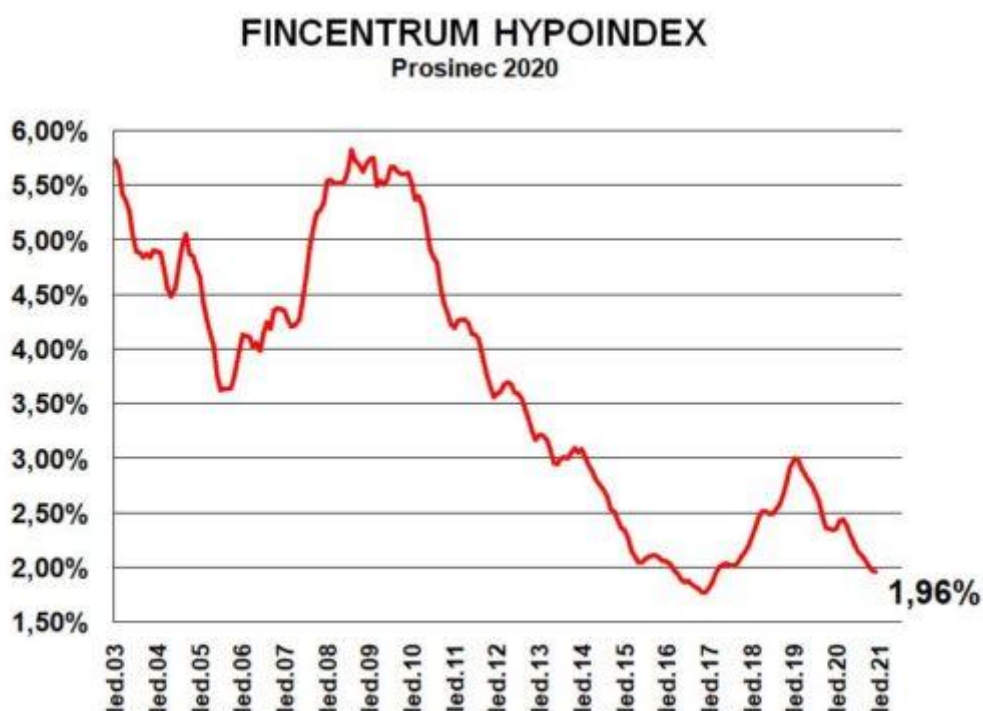
Obrázek 7 Průměrná výše HÚ za období 2010 až 2020 v tisících (Hypoindex.cz, ©2008 – 2019)

8.2 Úrokové sazby

Ve sledovaném období úrokové sazby klesají až do roku 2016, kdy dosahují na své minimum. Ke konci roku 2016 se úroková sazba podle Hypoindexu dostala na úroveň 1,77 % p.a. V následujících letech dochází ke zvyšování sazeb. V lednu roku 2019 dosahují sazby 3% hranice.

V květnu roku 2019 ČNB vyhlásila 2T Repo sazbu 2 %, diskontní sazba byla 1% a lombardní sazba 3%. Ke snižování sazeb bude centrální banka přistupovat obezřetněji. Chce se tak vyhnout situaci z let 2012 až 2016, kdy byly úroky na technické nule a snižování ceny peněz bylo řízeno měnovými intervencemi. V těchto souvislostech se neočekává zdražení spotřebitelských úvěrů. Zato nízké sazby u hypoték se zdají neudržitelné. (Banky.cz, ©2021)

V květnu roku 2020 je zájem o hypotéky největší od listopadu 2018 a průměrná úroková sazba stále padá. Objemy úvěrů rostou. V prosinci sazby stále klesají až na průměrných 1,96 % p.a. (Hypoindex.cz, ©2021)



Obrázek 8 Vývoj úrokových sazeb v letech 2003 až 2021 (Hypoindex.cz, ©2021)

V dubnu roku 2021 byl zaznamenán druhý největší objem poskytnutých hypotečních úvěrů za dobu sledování Hypoindexu. Banky nestíhají vyřizovat úvěry a průměrná úroková sazba

se pohybuje na 1,98 % p.a., přičemž úvěry nepřesahují úrok 2,5 % p.a. V květnu se očekává další růst sazeb a snížení přetlaku v bankách. (Hypoindex.cz, ©2021)

8.3 Souhrnné údaje za rok 2020

Pro rok 2020 byl charakteristický hypoteční úvěr ve výši 2.966.000 Kč s úrokovou sazbou 1,96 % p.a., fixací 5 až 10 let. Za předpokladu, že LTV je využíváno převážně ve výši 80 % je hodnota pořízeného bydlení průměrně 3.707.000 Kč. Úvěry na koupi nemovitosti představují téměř polovinu poskytnutých úvěrů, 14 % úvěru je poskytnuto na výstavbu a 37 % úvěrů je poskytnuto na rekonstrukce nemovitostí, refinancování hypotečních úvěrů při fixaci a další účely.

Tabulka 4 Souhrnná data za rok 2020 (Hypoindex.cz, ©2021)

Parametry	Data
Fincentrum Hypoindex	1,96 %
Změna oproti minulému období (b.p.)	-2
Počet nových hypoték	9 951
Objem nových hypoték	29,516 mld. Kč
Průměrná výše hypotéky	2 966 150 Kč
Měsíční splátka 1 mil. na 20 let	5 040 Kč
Měsíční splátka 1 mil. na 15 let	6 417 Kč
Účelovost úvěrů	
Podíl úvěrů na koupi	49 %
Podíl úvěrů na výstavbu	14 %
Podíl ostatních úvěrů	37 %

8.4 Využívanost LTV

Regulace na trhu umožňuje maximální LTV 90 %, to je však bankami poskytováno zřídka a je znevýhodněno zhoršenou úrokovou sazbou. Vzhledem k doporučení České národní banky se standardem stalo LTV 80 %. Odhadní cena nemovitosti většinou odpovídá tržní ceně. Banky chtějí, aby klient byl schopen uhradit 20 % ceny nemovitosti z vlastních zdrojů, předchází se tím nedostatečnému zajištění hypotečního úvěru. (Banky.cz, ©2021)

9 NEMOVITOSTNÍ TRH

Za posledních 10 let se trh s nemovitostmi velmi proměnil. S rozmachem hypotečního trhu se zvýšila poptávka po vlastním bydlení a realitní obchody začaly narůstat. Dochází k rychlé progresivní změně i v myšlení mladých. Úvěr na bydlení již není strašákem, ale stává se normou. Poptávka po bydlení se zvyšuje a nabídka na to reaguje růstem cen. (Reality dnes.cz, © 1999–2021)

Nemovitostní trh zažívá dlouhodobý boom nejen v České republice, ale i ve světě. V zahraničí si zájemci o nemovitost najímají realitního makléře, aby jim nemovitost našel. Zájemci o nemovitost mají již předem prověřenou bonitu. Obchod s nemovitostmi je rychlý a pokud zájemce není připraven může jej v koupi někdo předběhnout. (Foster, 2017)

Nyní v souvislosti s pandemií Covid-19 se mluví o přehřátí trhu a nadhodnocených cenách nemovitostí. Vývoj cen pozorně sledují jak domácnosti, realitní společnosti, komerční banky tak i dohledové orgány, které se snaží činit nezbytné kroky pro stabilizaci finančního trhu. (Komárek, 2020) U nás i v zahraničí mají omezení v souvislosti s pandemií Covid-19 za následek odklady splátek hypotečních úvěrů a rostou obavy z ekonomické recese a zpomalení realitního trhu. (Singh, 2020)

Podle tiskové zprávy (ČNB, 2020) stále silný růst cen nemovitostí zhoršil dostupnost bydlení, vytvořil růst nadhodnocení cen bydlení. Česká národní banka odhaduje nadhodnocení cen bydlení v průměru na 17 % a ve vybraných lokalitách s vysokým podílem investičních bytů až na 25 %. Do nemovitostního trhu zatím nevstupuje pokles aktiv v ekonomice a rostoucí podíl nezaměstnanosti. (ČNB, © 2021)

Ceny bytů se ze posledních 10 let zdvojnásobily (Reality dnes.cz, © 1999–2021). Na obrázku č. 9 vidíme rozdíl mezi cenami bytů za m² v jednotlivých krajích. V Praze se jedná o 86% nárůst ceny. Ve Zlínském kraji jde o nárůst ceny o 110 % původní ceny. V praxi to vypadá následovně. Byt 3+1 o výměře 68 m², který jste v roce 2011 koupily za 1,5 milionu dnes prodáte za 3,16 milionu korun.



Obrázek 9 Ceny bytů za m² dle krajů v roce 2011 a 2021 (Reality dnes.cz, ©1999–2021)

Aktuální poptávka na trhu nemovitostí po bytech, rodinných domech a pozemcích určených k výstavbě stále velmi převyšuje nabídku a díky tomu se nečeká pokles cen nemovitostí. Navíc se počet bytů na prodej zmenšuje, dle dat RealityDnes.cz zhruba o 5-7 % ročně. Nové projekty na výstavby nových bytů se připravují, ale budou pro většinu potenciálních kupců příliš drahé, a to i z důvodu rostoucích cen na stavebním trhu. Díky tomu rostou nejen ceny starších bytů a bytů v okolí větších měst. (Reality dnes.cz, © 1999–2021)

Ve Zlíně se cena bytů v roce 2019 pohybuje kolem 29.089 Kč za m². (ČSÚ, 2020)

Cena bytů ve Zlínském kraji v roce 2010 byla 19.966 Kč za m², jak vychází z informací Českého statistického úřadu (ČSÚ, 2011). Nárůst cen bytů v tomto kraji byl za období 9 let 45,69 %. V roce 2019 se cena bytů pohybuje kolem 29.089 Kč za m² (ČSÚ, 2020). Vývoj cen nemovitostí za posledních 10 let lze sledovat díky Českému statistickému úřadu. Nyní, po zrušení daně z nabytí nemovitosti, byl ukončen zdroj pro posloupnost sledování vývoje cen nemovitostí (ČSÚ, 2021), a proto je nutné využít jiné zdroje.

9.1 Daň se vztahem k nemovitosti

Pořízení, vlastnictví nebo prodej nemovitosti sebou nese i daňové povinnosti s nemovitostí spojené. Jedná se především o daň z nemovitosti, daň z příjmu při prodeji nemovitosti a daň z nabytí nemovitosti, která nahradila daň z převodu nemovitosti.

Daň z nabytí (převodu) nemovitosti

Do roku 2014 se platila daň z převodu nemovitosti, která činila čtyři procenta, a to bez ohledu na příbuzenský vztah. Plátce daně byl na dohodě mezi prodávajícím a kupujícím, ve velké většině se jím stával prodávající. V roce 2014 se změnila daň z převodu nemovitosti na daň z nabytí nemovitosti a v roce 2016 proběhla podstatná změna určující, kdo daň platí. Nově se plátcem daně stal kupující, jelikož se jedná o majetkovou daň a má ji odvádět nabyvatel majetku. Přiznání k dani z nabytí nemovitosti bylo potřeba podat do 3 měsíců následujících po měsíci, v němž byl zapsán vklad na katastru nemovitostí. Ke zrušení daně došlo v roce 2020 kvůli koronavirové krizi. (Aktualne.cz, ©1999–2021)

Daň z příjmu

Při prodeji nemovitosti jsou získané peníze, příjmem fyzické osoby a ta je povinná je zdanit. Daň z příjmu, dle Zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů činí u fyzických osob 15 % z příjmů.

Existuje pět situací, kdy je fyzická osoba od této povinnosti osvobozena:

1. Nemovitost vlastní déle než pět let, je fyzická osoba osvobozena od platby daně z příjmu. Pokud se jedná o dědictví - započítává se doba vlastnictví předchozím majitelem. Novelou zákona o dani z příjmu od 1.1.2021 platí pro nemovitosti nabyté po tomto datu nové časové období, a to deset let. (Hypoindex.cz, ©2008–2019)
2. Bydlí-li fyzická osoba v nemovitosti alespoň dva roky bezprostředně před prodejem, pak je od daně rovněž osvobozena. Podmínkou není trvalé bydliště, ale skutečnost bydlení v dané nemovitosti. (Hypoindex.cz, ©2008–2019)
3. Daň se neplatí, pokud z prodeje nemovitosti, ve které fyzická osoba bydlí, řeší vlastní bytovou potřebu, a to do jednoho roku od prodeje nemovitosti. (Hypoindex.cz, ©2008–2019)
4. Dědictví je osvobozeno od daně z příjmu. Nemovitosti nad pět milionů korun se hlásí správci daně volnou formou. Pokud se nemovitost z dědictví prodává, podléhá příjem

dani z příjmů, pokud není splněna jiná, výše zmíněná výjimka. (Hypoindex.cz, ©2008–2019)

5. Dar, pokud je darování nemovitosti v přímé nebo vedlejší linii nebo od osoby, se kterou majitel nemovitosti bezprostředně před tím žil minimálně jeden rok ve společné domácnosti, je dar osvobozen od daně z příjmu. Zůstává ohlašovací povinnost. (Hypoindex.cz, ©2008–2019)

Daň z nemovitých věcí

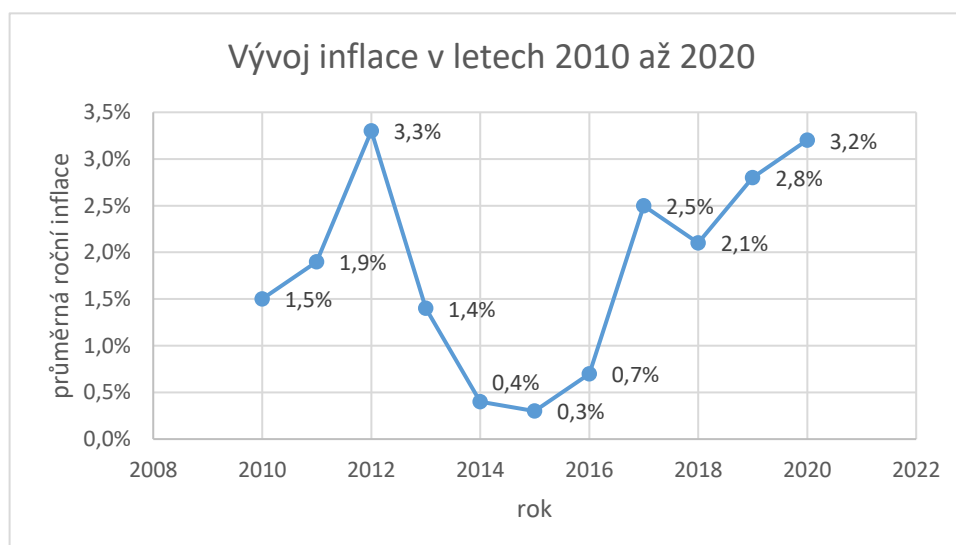
Daň z nemovitých věcí, dříve nazývaná jako daň z nemovitosti má svá specifika dle Zákona ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Daňové přiznání se podává jen jednou a následně každý rok finanční úřad vyzývá k platbě. Daň se také platí dopředu na celé období. Daňové přiznání musíte podat, pokud jste v předchozím roce nabyli nemovitost, ať už se jednalo o koupi, dar nebo dědictví anebo pokud na nemovitosti došlo k výrazným změnám například rozšíření stavby, změna účelu a podobně. Daňové přiznání je potřeba podat na příslušném formuláři a termín podání byl do 1. února 2021, pokud jste nabyli nemovitost v roce 2020. (Mečířová, ©2021)

10 ANALÝZA DALŠÍCH UKAZATELŮ

10.1 Vývoj inflace

Inflace je jedním z nástrojů měnové politiky České národní banky. Dlouhodobá snaha České národní banky je držet inflaci okolo 2 %. Sledováním vývoje inflace je pověřen Český statistický úřad. (ČSÚ, 2021)

Vývoj inflace byl v minulosti velmi dynamický. V roce 1989 byla inflace jen na úrovni 1,4 %. V následujících letech došlo k skokovému nárůstu inflace. V roce 1990 byla inflace 9,7 % a v roce 1991 dosáhla až na závratých 56,6 %. V roce 1992 poklesla na 11,1 %, o rok později 1993 se vyhoupla na 20,8 % a poté se do roku 1998 držela kolem 10 %. Od roku 1999 se inflace pohybuje pod 4 %, vyjma roku 2008, kdy dosáhla na 6,3 %. (Jílek, 2013, s.271; ČSÚ, ©2021) Jak je vidět na obrázku č. 10, nejnižší inflace byla v letech 2014 až 2016 kdy spadla až na hodnotu 0,3 %. (ČSÚ, ©2021)



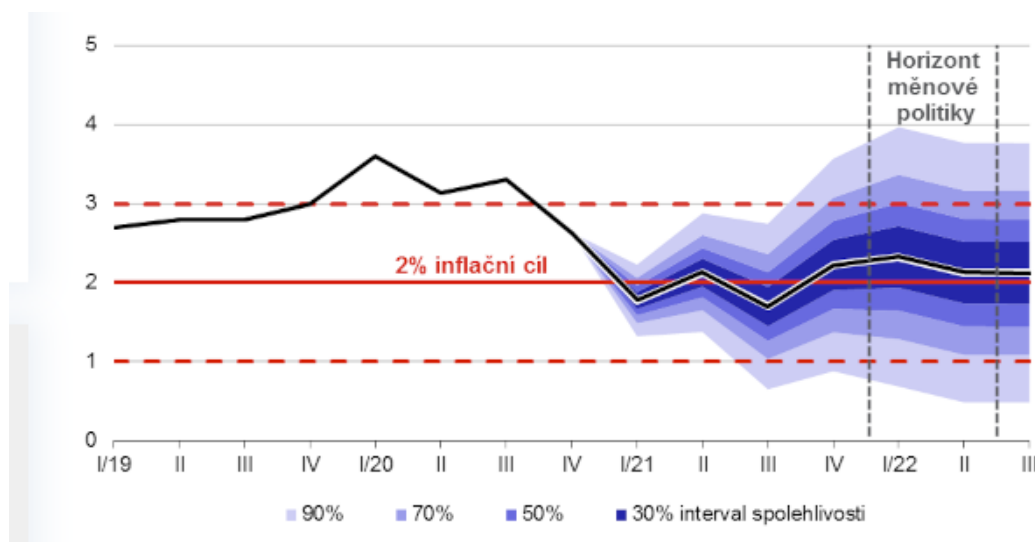
Obrázek 10 Vývoj inflace v letech 2010 až 2020 (ČSÚ, 2021)

Reálná ukázka znehodnocení naší měny inflací: 1000,00 Kč z roku 2010 má v roce 2020 hodnotu 828,33 Kč, což je pokles kupní síly měny o 17,2 %.

10.2 Cílová hodnota inflace a predikce ČNB

Dlouhodobým cílem měnové politiky České národní banky je inflace na úrovni 2 %. V rámci predikcí inflace je využit interval spolehlivosti, který znázorňuje rozptyl predikce. V rámci přiloženého obrázku (Obrázek 11) můžeme vidět, že ve třetím čtvrtletí roku 2021 se očekává

inflace pod dvěma procenty, se spolehlivostí na třicet procent. Predikce je vztažena k horizontu prvního a druhého čtvrtletí roku 2022. (ČNB, 2020)



Obrázek 11 Prognóza celkové inflace (ČNB, 2020)

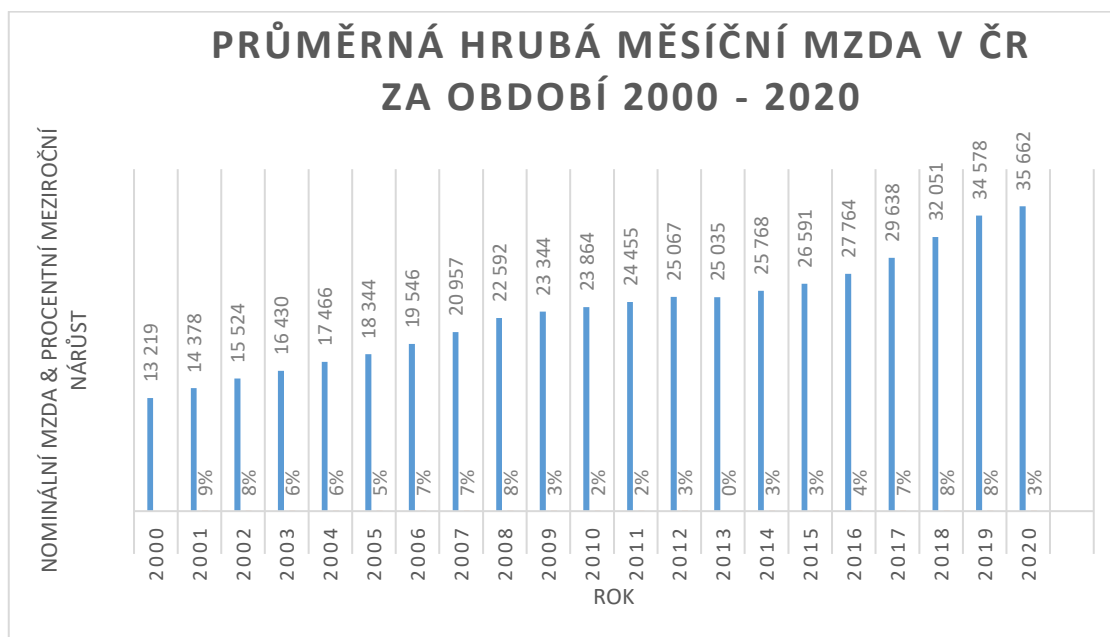
Z dlouhodobého hlediska lze inflaci pod 2 % považovat za cenovou stabilitu, a to díky nedokonalosti trhu. Redistribuční inflační efekt zde strácí na významnosti. (Revenda, 2011, str. 282)

Zajímavá fakta o inflaci vyplývají z analýzy provedené Deutsche Bank v září 2018. Od roku 1971 nezaznamenala žádná země průměrnou roční inflaci pod 2%. Pouze 28 zemí z celkových 87 porovnávaných zemí mělo průměrnou inflaci pod pěti procenty. Na delším horizontu od roku 1900 jen čtyři země měli průměrnou roční inflaci mezi 2–3 procenty ze vzorku 25 zemí. (Kohout, 2018, str. 153)

Již nyní je zřejmé, že prognóza inflace (Obrázek 11) se naplňuje v horních hranicích očekávání. V červenci roku 2021 inflace dosáhla na 3,4 %. Aktuální prognóza České národní banky pro rok 2021 inflace 3,0 % a v roce 2022 mírná pokles na inflace 2,8 %. (ČNB, © 2021)

10.3 Průměrná mzda

Průměrná hrubá mzda v České republice v roce 2020 byla na úrovni 35.662 Kč. Za posledních dvacet let se průměrná hrubá mzda zvýšila o více jak 12 tisíc korun. V období mezi lety 2009 až 2016 se mzda zvyšovala jen pozvolna v řádech 0 % až 3 %. Proti tomu v letech 2001 až 2008 a 2017 až 2019 docházelo k nárůstu mzdy až o 8 % ročně. Stále musíme mít na paměti, že se jedná o hrubou mzdu, od které je potřeba ještě odečíst daň a platbu na zdravotní pojištění a sociální zabezpečení. (ČSÚ, ©2021)



Obrázek 12 Graf vývoje nominální mzdy a její meziroční růst v procentech (ČSÚ, ©2021)

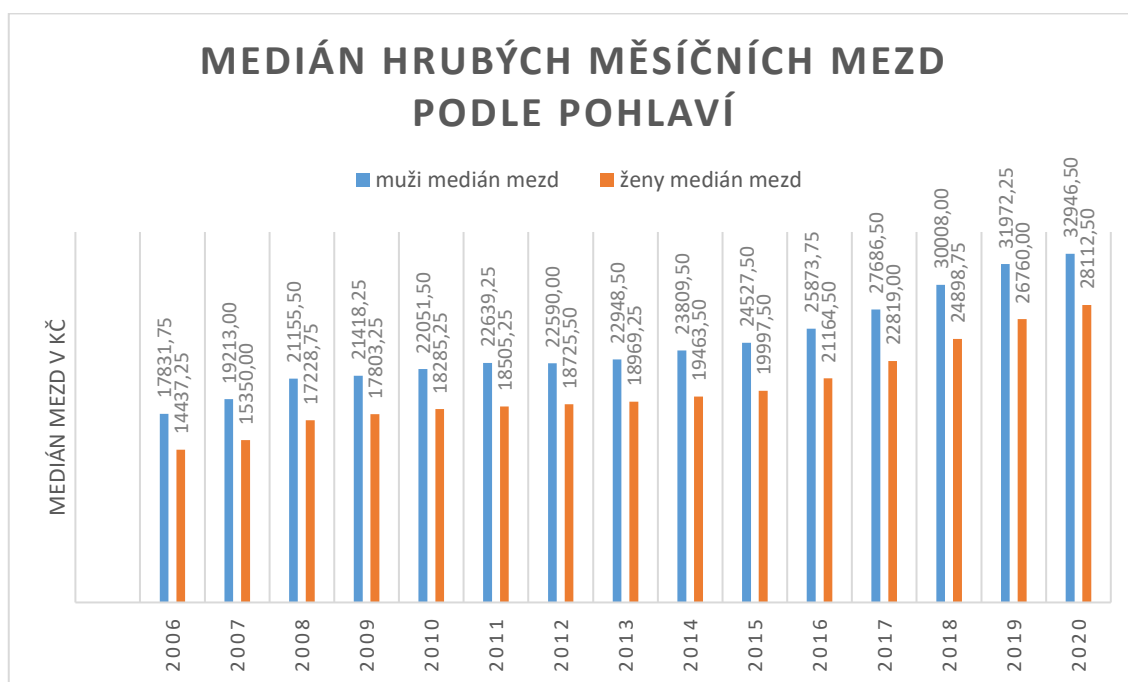
Pokud vezmeme v úvahu hrubou průměrnou mzdu v České republice za rok 2020 a odečteme od ní platby za zdravotní pojištění ve výši 6,5 %, sociální pojištění ve výši 4,5 % a daň 15 % z hrubé mzdy, získáme čistou mzdu vyplacenou zaměstnanci na jeho účet. V našem případě vychází průměrná čistá mzda 28.703 Kč. Výpočet je v tabulce č.5.

Tabulka 5 Výpočet čisté mzdy v roce 2021

Hrubá mzda		35 662 Kč
sociální zabezpečení	6,50%	2 319 Kč
zdravotní pojištění	4,50%	1 605 Kč
daň	15%	5 355 Kč
sleva na dani na poplatníka		2 320 Kč
Čistá mzda		28 703 Kč

Pro nalezení relevantnějšího ukazatele mezd pro většinu obyvatel se spíše než průměr, využívá medián. Medián určí střed vybraného sledovaného souboru. Rozděluje soubor na dvě stejné poloviny. Medián hrubé mzdy je tak vždy nižší než průměrná mzda. (Košťálová, © 2021).

Rozdíl mezi příjmem žen a mužů je značný. Ženy vydělávají asi o 18 % méně než muži. Vývoj mediánu mezd v čase vidíme na obrázku 13.



Obrázek 13 Medián hrubých mezd podle pohlaví za období 2006 – 2020 (ČSÚ, 2021)

10.4 Využití analýzy v modelovém příkladu

Rok 2010 je výchozím rokem v modelovém příkladu longitudinální analýzy hypotečního úvěru. Cílem je hodnotit úvěr na reálných datech, která byla zjištěna v provedené analýze ukazatelů. Tato data se objevují v příkladu a je možné je v analýze dohledat. Jedná se především o úrokovou sazbu, splatnost, LTV, příjem, cenu nemovitostí.

Modelový příklad sleduje vývoj úvěru v čase, vždy při výročí fixace úrokové sazby, což je v letech 2015 a 2020. Zde jsou využita data zjištěna ve druhé části analýzy zaměřené na změny mezi lety 2010 a 2020. V modelovém příkladu jsou zahrnuty a zohledněny následující ukazatele: medián mezd v sledovaném roce, změna úrokové sazby a vliv inflace, vývoj ceny vybrané nemovitosti ve vztahu k celkovým nákladům na její pořízení.

11 MODELOVÝ PŘÍKLAD

Pro potřeby modelového příkladu uvažujeme následující parametry.

Mladý manželský pár bez dětí. Děti nebudeme zohledňovat ani v průběhu trvání času. Muž 30 let, zaměstnanec s platem dle mediánu daného roku, žena 27 let plat dle mediánu daného roku. Výpočet čisté mzdy probíhá vždy dle Daňového zákona platného pro uvažovaný rok. Uvažovaná nemovitost je průměrný byt 3+1 o výměře 68 m² ve Zlíně. Cena bytu vychází ze statistických údajů Českého statistického úřadu pro daný rok ve Zlínském kraji. Daň z nabytí nemovitosti v našem případě platí kupující.

Výchozí údaje jsou uvažovány v roce 2010. Rok je zvolen tak, abychom měli k dispozici jedno desetileté období historie hypotečních úvěrů. Hypoteční úvěr využívá maximální možné LTV 100 %. Jedná se o standardě využívané LTV v roce 2010. Omezující podmínkou je ukazatel DSTI, který nesmí překročit 45 % příjmu žadatelů. Úroková sazba je stanovena podle Hypoindexu k lednu daného roku. Doba fixace úrokové sazby je 5 let. Splatnost úvěru deset, dvacet a třicet let. Analýza a hodnocení stavu probíhá vždy při výročí fixace.

11.1 Vstupní data v roce 2010

Tabulka 6 Vstupní data rok 2010

vstupní data rok 2010	Muž	Žena
věk	30	27
hrubá mzda	22 051 Kč	18 285 Kč
čistá mzda	17 256 Kč	14 654 Kč
čistá mzda celkem	31 910 Kč	
cena bytu 3+1	1 493 960 Kč	
odhad bytu	1 327 904 Kč	
vlastní zdroje	166 056 Kč	
daň z nabytí nemovitosti	59 758 Kč	

Tržní cena bytu ve Zlíně je 21.970 Kč za m², v našem případě byt 68 m² stojí 1.493.960 Kč. Průměrná odhadní cena bytů je nižší, a to 19.528 Kč za m². Odhadní cena bytu je 1.327.904 Kč. Odhadní cena nemovitostí v roce 2010 byla nižší než cena tržní. Banky nabízejí úvěr na 100 % odhadní ceny, klient však musí mít vlastní zdroje ve výši 166.056 Kč na rozdíl mezi odhadní a tržní cenou bytu. Mladý pár má příjem dle celorepublikového mediánu. Muž vydělává 22.051 Kč hrubého měsíčně. Jeho čistá mzda je 17.256 Kč. Žena má hrubý plat 18.285 Kč, čistá mzda je 14.654 Kč. Celkový čistý příjem domácnosti je 31.910 Kč. Dalším

výdajem je platba daně z nabytí nemovitosti, která činí 4 % z kupní ceny to je 59.758 Kč, které musí uhradit kupující z vlastních zdrojů.

11.2 První fixační období

Tabulka 7 Hypoteční úvěr, první fixační období

Hypoteční úvěr			
výše úvěru	1 327 904 Kč		
LTV	100%		
úroková sazba p.a.	5,52%		
fixace sazby	5 let		
splatnost v měsících	120	240	360
splátka	14 424 Kč	9 149 Kč	7 556 Kč
DSTI	45%	29%	24%
průměrná reálná úroková sazba	3,96%		
splacená část úvěru k fixaci 2015	573 110 Kč	209 583 Kč	99 791 Kč
zůstatek jistiny po 5 letech	754 794 Kč	1 118 321 Kč	1 228 113 Kč
zaplacené úroky	292 355 Kč	339 386 Kč	353 591 Kč
daň. úspora na úrocích za 5 let	43 853 Kč	50 908 Kč	53 039 Kč
reálně zaplacené úroky	248 501 Kč	288 478 Kč	300 552 Kč
tržní cena nemovitosti 2015	1 398 080 Kč		
aktuální vynaložené náklady	1 047 426 Kč	723 876 Kč	626 158 Kč

Srovnáváme tři varianty hypotečního úvěru na 1.327.904 Kč. Úroková sazba na první pětileté období je 5,52 % p.a. Jedná se o nominální úrokovou sazbu nabídnutou bankou. Tato sazba je po dobu pěti let neměnná, a to jak ze strany banky, tak ze strany klienta. Pokud by sazby na hypotečním trhu klesly nebo vzrostly, nemá to následujících pět let vliv na úročení právě poskytnutého hypotečního úvěru. Sazba se změní až po uplynutí smluvené fixační lhůty. Vliv na sazbu má pouze inflace. Průměrná inflace po dobu fixace sazby byla 1,50 % p.a., reálná úroková sazba je tedy 3,96 % p.a. Kupní síla peněz se průměrně za pět let snižovala o 1,5 % ročně. Zaplacené úroky jsou osvobozeny od platby daně z příjmu.

Splatnost na 120 měsíců, první fixační období po 60 měsících

Splátka úvěru činí 14.424 Kč a představuje 45 % z čistého příjmu domácnosti, což je téměř 100 % příjmu ženy. Celý jeden plat odevzdá pár za splátku úvěru. Splátka úvěru je na samé hranici stanovené podmínky DSTI pro poskytnutí úvěru. Poskytnutí úvěru by bylo na posouzení dalších rizikových ukazatelů a rozhodnutí dané banky. Finance, které zůstávají páru na pokrytí běžných výdajů jsou 17.486 Kč. Po uplynutí fixace je zůstatek úvěru 754.794 Kč. Došlo ke splacení 43 % z úvěru. Celkem se za pět let zaplatilo 865.440 Kč, daňová

úspora je 43.853 Kč, tedy 5 % ze zaplacené částky. Zaplacené úroky představují 29 % z celkem zaplacené částky a splacená část jistiny je 66 %. Zbývající doba splacení je 60 měsíců. Výše splátky představuje riziko neschopnosti splácet. Tvoří téměř polovinu celkového příjmu a jakýkoli výpadek příjmu může ohrozit schopnost splácet úvěr.

Vynaložené náklady představují vlastní zdroje využitě na zaplacení kupní ceny, platba daně z nabytí nemovitosti, součet splátek zaplacených za šedesát měsíců a odečítají se úspory na dani. Náklady vynaložené ke konci pětiletého období za koupi bytu představují 1.047.426 Kč, 75 % aktuální tržní ceny nemovitosti. Aktuální tržní hodnota bytu je 1.398.080 Kč. Zůstatek úvěru je 754.794 Kč. Bilance krátkodobé investice je cena nemovitosti mínus vynaložené náklady, mínus zůstatek úvěru to je – 404.140 Kč. I přes to 5 let bydlí pár ve vlastním bytě, neplatí tedy náklady za nájem bytu a pokud by byt nyní prodal získal by 643.286 Kč.

11.2.1 Splatnost na 240 měsíců, první fixační období po 60 měsících

Splátka úvěru činí 9.149 Kč což představuje 29 % výše příjmu, cashflow neboli volné zdroje domácnosti po odečtení splátky jsou 22.761 Kč. Celkem se za pět let zaplatilo 548.940 Kč. Daňová úspora z celkově zaplacené částky činí 9 %, zaplacené úroky 52 % a splacená jistina 38 %. Zbývající doba splatnosti je 180 měsíců.

Při variantě se splatností 240 měsíců jsou vynaložené náklady 723.876 Kč to je 51,7 % tržní ceny a zůstatek úvěru je 1.118.321 Kč. Bilance v tomto případě je – 444.117 Kč.

11.2.2 Splatnost na 360 měsíců, první fixační období po 60 měsících

Splátka úvěru činí 7.556 Kč což představuje 24 % výše příjmu, hodnota cashflow domácnosti je 24.354 Kč. Splátka je 52 % příjmu ženy, nebo 44 % příjmu muže. Celkem za pět let se za úvěr zaplatilo 453.360 Kč, z toho daňová úspora činí 11,7 %, zaplacené úroky 66 %, splacená jistina 22 %. Zbývající doba splatnosti je 300 měsíců. Jde pro klienty o nejbezpečnější variantu co se týká splátky. Pokud by došlo k výpadku příjmu, splátka představuje jen jednu čtvrtinu celkových příjmů.

Při variantě se splatností 360 měsíců jsou vynaložené náklady 626.158 Kč, tedy 44,8 % tržní ceny nemovitosti a zůstatek úvěru je 1.228.113 Kč. Bilance v tomto případě je – 456.191 Kč.

11.3 Druhé fixační období

Vstupujeme do druhého fixačního období. Aktuální celkový čistý příjem páru vzrostl o 9 % proti roku 2010. Jedná se o průměrný roční růst o 1,8 %, mzda rostla o 0,2 procentního bodu více než inflace ve stejném období.

Tabulka 8 Vstupní data roku 2015

data k roku 2015	muž	žena
věk	35	32
hrubá mzda 2015	24 527 Kč	19 997 Kč
čistá mzda 2015	18 963 Kč	15 847 Kč
čistá mzda celkem	34 810 Kč	

Výše úvěru pro druhé fixační období je zůstatek jistiny po prvním fixačním období. Tržní cena nemovitosti klesla z 1.493.960 Kč na 1.398.080 Kč celkem o 6,42 %. Díky inflaci tak nemovitosti ztratila na hodnotě ještě více a to přibližně 13 % za pět let. Aktuální tržní cena pro rok 2015 je 20.560 Kč za m². Pro nové pětileté období je nominální úroková sazba 2,34 % p.a. Zpětně můžeme říci, že reálná úroková sazba byla 0,04 %, inflace se pohybovala průměrně na úrovni 2,3 % ročně.

Tabulka 9 Druhé fixační období

Hypoteční úvěr, druhé fixační období			
tržní cena nemovitosti 2015	1 398 080 Kč		
zůstatek jistiny po 5 letech	754 794 Kč	1 118 321 Kč	1 228 113 Kč
LTV	54%	80%	88%
úroková sazba	2,34%		
fixace	5 let		
splatnost v měsících	60	180	300
splátka	13 342 Kč	7 373 Kč	5 411 Kč
DSTI	38%	21%	16%
reálná úroková sazba	0,04%		
splacená část k fixaci 2020	754 794 Kč	330 146 Kč	191 790 Kč
zůstatek jistiny po 10 letech	0 Kč	788 175 Kč	1 036 323 Kč
zaplacené úroky	45 751 Kč	112 228 Kč	132 875 Kč
daň. úspora na úrocích za 5 let	6 863 Kč	16 834 Kč	19 931 Kč
reálně zaplacené úroky	38 888 Kč	95 394 Kč	112 944 Kč
tržní cena nemovitosti 2020	2 593 316 Kč		
aktuální vynaložené náklady	1 841 108 Kč	1 149 416 Kč	930 892 Kč

Na konci druhého fixačního období razantně vzrostla cena nemovitosti, a to o neuvěřitelných 85,5 % na 2.593.316 Kč. Růst je 17,1 % ročně, reálně se započítáním inflace o 14,8 % ročně.

11.3.1 Splatnost na 120 měsíců, druhé fixační období po 120 měsících

Pro nové a poslední fixační období vychází splátka 13.342 Kč. Ke snížení splátky došlo díky poklesu úrokové sazby. Díky růstu příjmu a poklesu úrokové sazby představuje splátka nyní 38 % z celkových příjmů klientů. Zátěž splátky pro rozpočet se snížila a cashflow rodiny vzrostlo na 21.468 Kč.

Uplynutím druhého fixačního období došlo ke splacení hypotečního úvěru ve výši 100 %. Celkem se za druhé pětileté období zaplatilo 800.520 Kč z toho 94 % představuje úhradu jistiny, na úroky bylo zaplacen 5,7 % a daňová úspora činí 0,86 %.

Vynaložené náklady na pořízení bytu byly celkem 1.841.108 Kč. Aktuální tržní cena bytu je 2.593.316 Kč. Bilance po splacení úvěru je kladná + 752.208 Kč. Vynaložené náklady na byt představují 71 % současné ceny bytu. Současná cena bytu pokryla veškeré náklady na pořízení, zároveň přináší majitelům zhodnocení vlastní investice o 40 %.

11.3.2 Splatnost na 240 měsíců, druhé fixační období po 120 měsících

Splátka úvěru pro druhé fixační období 7.373 Kč což představuje 21 % výše příjmu, hodnota cashflow domácnosti je 27.437 Kč. Celkem se za druhé pětileté období zaplatilo 442.380 Kč, z toho daňová úspora činí 3,8 %, zaplacené úroky 21,6 %, splacená jistina 74,6 %. Zbývající doba splatnosti úvěru je 120 měsíců.

Při této variantě jsou po 120 měsících celkové vynaložené náklady 1.149.416 Kč, to představuje 44,3 % tržní ceny a zůstatek úvěru je 788.175 Kč. Bilance v tomto případě je + 655.725 Kč. Díky rostoucí ceně nemovitostí je bilance kladná. Nejen že nemovitost pokryje zbývající dluh a doposud vynaložené náklady včetně úroků, ale navíc přináší majitelům kladnou bilanci.

11.3.3 Splatnost na 360 měsíců, druhé fixační období po 120 měsících

Splátka úvěru pro druhé fixační období činí 5.411 Kč což představuje 16 % výše příjmu, hodnota cashflow domácnosti je 29.399 Kč. Celkem druhé pětileté období se za úvěr zaplatilo 324.660 Kč, z toho daňová úspora činí 6,1 %, zaplacené úroky 34,8 %, splacená jistina je 59 %. Zbývající doba splatnosti je 240 měsíců.

Při této variantě jsou celkové vynaložené náklady po 120 měsících 930.892 Kč, tedy 35,9 % tržní ceny nemovitosti a zůstatek úvěru je 1.036.323 Kč. Bilance v tomto případě činí + 626.101 Kč.

11.4 Třetí fixační období

V roce 2020 Vstupujeme do třetího fixačního období. Hypoteční úvěr na 10 let je již splacen. Úvěr se splatností 20 let vstupuje do své druhé poloviny. Úroková sazba v roce 2020 je 1,96 % p.a. je nižší než inflace, která v daném roce dosáhla 2 %. Reálná úroková sazba – 0,04 % je poprvé při pořízení hypotečního úvěru záporná. V takovém případě je výhodné využít maximální dobu fixace. V praxi to znamená, že uhrazený úrok kryje jen inflační znehodnocení peněz. Pro modelový příklad platí podmínka fixace úrokové sazby na 5 let. To je dodrženo i pro následující období a zároveň je zde ukázána u úvěru na 20 let fixace sazby na celé zbývajících desetileté období.

Čistá mzda sledovaného páru vzrostla na 46.209 Kč jde o nárůst o 32,7 % proti roku 2015.

Tabulka 10 Vstupní data pro rok 2020

Data k roku 2020	muž	žena
věk	40	37
hrubá mzda 2020	32 946 Kč	28 112 Kč
čistá mzda 2020	24 776 Kč	21 433 Kč
Čistá mzda celkem	46 209 Kč	

Tabulka 11 Hypoteční úvěr, třetí fixační období

Hypoteční úvěr, třetí fixační období			
tržní cena nemovitosti 2020	2 593 316 Kč		
Původní doba splatnosti	20 let	30 let	
zůstatek jistiny po 10 letech	788 175 Kč	1 036 323 Kč	
LTV	30%	40%	
úroková sazba	1,96%		
fixace	5 let	10 let	5 let
splatnost v měsících	120	240	
splátka	7 238 Kč	5 223 Kč	
DSTI	16%	11%	
reálná úroková sazba	-0,04%		
splacená část úvěru 2025	374 808 Kč	788 175 Kč	222 355 Kč
zůstatek jistiny po 15 / 20 letech	413 366 Kč	0 Kč	813 968 Kč
zaplacené úroky	59 481 Kč	80 404 Kč	91 024 Kč
daňová úspora na úrocích za 5 let	8 922 Kč	12 061 Kč	13 654 Kč
reálně zaplacené úroky	50 559 Kč	68 344 Kč	77 370 Kč
celkové vynaložené náklady od počátku	1 574 783 Kč	2 005 934 Kč	1 230 617 Kč

11.4.1 Splatnost na 240 měsíců, třetí fixační období po 180 měsících

Dvacetiletý úvěr se dostal do své druhé půle splácení. Při nově stanovené sazbě na další pětileté období fixace je splátka 7.238 Kč. Zátěž splátky pro celkový příjem domácnosti je nyní jen 16 %. Na začátku úvěru to bylo 29 % příjmů. Celkové vynaložené náklady na pořízení bytu do roku 2025 a zůstatek úvěru, v součtu nepřesahují hodnotu nemovitosti v roce 2020. Pokud by cena nemovitostí stagnovala, je i tak celková bilance investice kladná.

11.4.2 Splatnost na 240 měsíců, třetí fixační období po 240 měsících

V případě, že reálná úroková sazba je kolem 0 % nabízí se možnost se výhodnou sazbou zafixovat na delší dobu. Při využití fixace sazby na 10 let zůstává splátka i sazba po celou dobu do konce splatnosti úvěru neměnná. Splátka tak nabízí dlouhodobou jistotu, že nedojde k jejímu zvýšení a úroková sazba je zafixována pod cílenou inflací Českou národní bankou. Celkové náklady v roce 2030 dosáhnou na 2.005.934 Kč což je již nyní jen 77 % ceny bytu v roce 2020.

11.4.3 Splatnost na 360 měsíců, třetí fixační období po 180 měsících

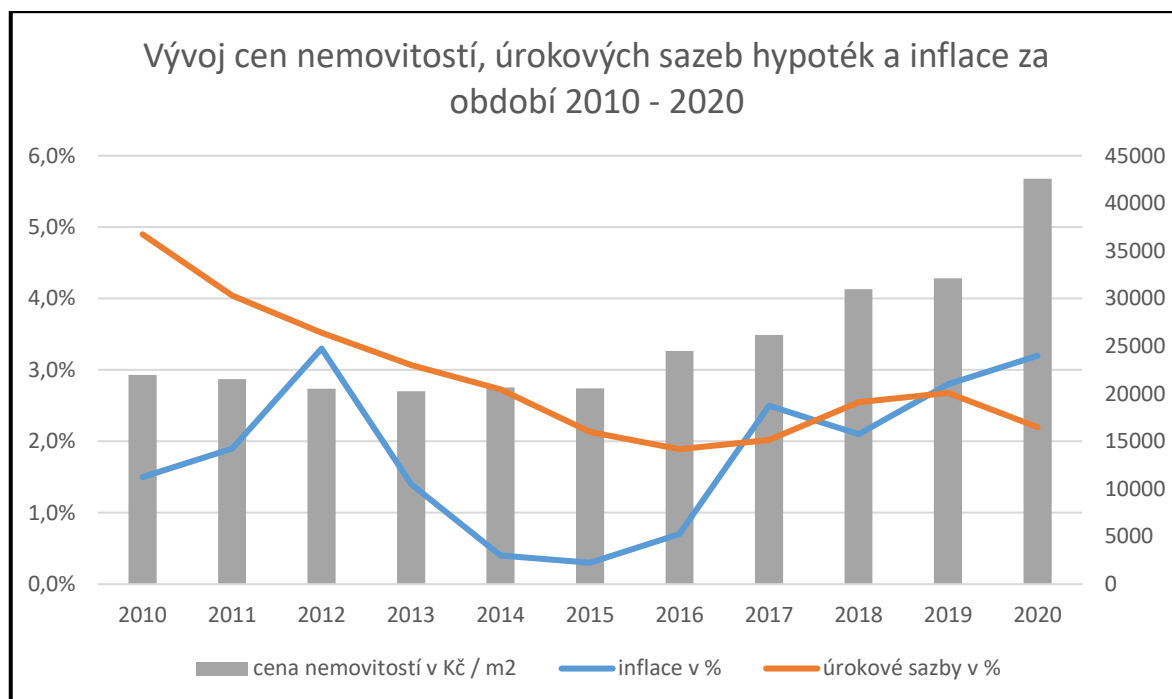
Splátka úvěru pro třetí fixační období činí 5.223 Kč což představuje 11 % výše příjmu. Při pořízení úvěru splátka činila 24 % příjmů. Hodnota cashflow domácnosti vzrostla na 40.986 Kč. Úvěr představuje velmi malou zátěž pro rozpočet a domácnosti a umožňuje kvalitní život.

Při této variantě budou celkové vynaložené náklady po 180 měsících v roce 2025 1.230.617 Kč a zůstatek úvěru je 813.968 Kč. Úvěr se bude nacházet teprve ve své polovině, pro domácnost však představuje po celou dobu nejmenší zátěž v podobě nízké splátky a již 10 let jistotu, že se jim investice do vlastního bydlení vyplatila.

11.5 Pohled na vývoj úrokové sazby, inflace a cen nemovitostí za sledované období

V grafu níže (obrázek č.14) vidíme ještě mírný pokles a stagnaci nemovitostního trhu v období let 2010 až 2015. Následně přichází progresivní růst cen nemovitostí. Nízká inflace pouhých 1,5 % z roku 2010 vystoupala v roce 2012 na 3,3 %. Následující rok zaznamenala strmý pád na 1,4 %, následující dva roky se držela na hranici 0,4 % a 0,3 %. V roce 2016 inflace vzrostla na 0,7 % a následně se 3 roky držela okolo dvouprocentní hranice. V roce 2020 opět překročila hranici tří procent. Úrokové sazby zažívají největší pokles až na

samotné minimum v roce 2016, kdy průměrná sazba dosahovala hodnoty 1,89 %. Následující rok je sazba na hodnotě 2,2 % a inflace je 2,5 %. Poprvé inflace překonala úrokovou sazbu úvěru a reálná úroková sazba je záporná. Totéž se opakuje v letech 2019 a 2020. Rok 2020 nabízí reálnou úrokovou sazbu – 1 %. Vzhledem ke skutečnosti, že cílená inflace Českou národní bankou je 2 % p.a., pak sazba okolo dvou procent je z dlouhodobého pohledu velmi zajímavá a má smysl ji u hypotečních úvěrů fixovat na delší časové období.



Obrázek 14 Vývoj cen nemovitostí, úrokových sazeb a inflace za období 2010-2020
(Vlastní zpracování, zdroj dat ČSÚ, 2021; ČNB, 2021)

12 ZHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ ŠETŘENÍ

Při analýze hypotečního úvěru a ceny nemovitosti bylo zjištěno následující. Koupě nemovitosti na hypoteční úvěr pořízený v roce 2010 je z dlouhodobého hlediska zajímavá. Po prvních pěti letech došlo u všech variant úvěru k přeplacení nemovitosti. Příčinou byla vysoká úroková sazba úvěru fixovaná na relativně dlouhé období, a pokles ceny nemovitosti v prvních pěti letech od jejího pořízení. I přes pokles ceny nemovitosti se klienti nedostali do dluhové pasti. Jejich aktiva stále převyšovala zůstatek úvěru. Celkové vynaložené náklady na koupi byly v záporné bilanci. Úvěr se splatností deset let představuje pro domácnost velkou finanční zátěž. Výše splátky představující 45 % příjmu klientů je velmi riziková z pohledu výpadku příjmů, nenadálých událostí, nebo při snaze tvořit finanční rezervy. Splátka při splatnosti úvěru třicet let představuje nízkou zátěž pro rozpočet a schopnost tvořit i případnou rezervu. Díky rostoucím příjmům, klesající úrokové sazbě a rostoucím cenám nemovitostí se dostal úvěr po deseti letech splácení do kladné bilance. Všechny varianty úvěru jsou v zisku. Hodnota nemovitosti dostatečně kryje zůstatek úvěru, navrácí i všechny již vynaložené náklady jako splacenou část jistiny, zaplacené úroky a hotovostní vklad a náklady spojené s pořízením nemovitosti, a navíc nabízí i zhodnocení vložených prostředků.

Můžeme konstatovat, že hypoteční úvěry na koupi nemovitostí sjednané v letech 2010 až 2015 kdy ceny nemovitostí klesaly nebo stagnovaly, přinesly klientům vysokou návratnost a úvěrem získaly vyšší hodnotu, než v celku za nemovitost vynaložili.

Úvěry sjednané od roku 2015 do roku 2020 potažmo 2021 využívají velmi nízké úrokové sazby většinou na hranici inflace nebo dokonce pod inflací. V reálném pohledu na sazbu tak můžeme konstatovat, že úvěr má reálnou úrokovou sazbu kolem 0 % p.a. a s přihlédnutím na stále trvající benefit ve formě odpočtu zaplacených úroků od základu daně pro fyzické osob, jsou hypoteční úvěry na koupi nemovitosti levnějším zdrojem než vlastní finanční prostředky.

12.1 Doporučení pro retailovou klientelu

Z provedeného šetření je možné vyslovit následující doporučení pro retailového klienta na území České republiky:

1. Délka splatnosti úvěru a výše splátku spolu velmi úzce souvisí. Čím kratší splatnost tím vyšší splátka a tím vyšší zátěž pro rozpočet domácnosti. Z provedené analýzy vyplývá,

že není nutné usilovat o rychlé splacení úvěru, které rozpočet výrazně zatěžuje. Bezpečnější volbou je dlouhá splatnost a nízká splátka. Díky nízké splátce získává domácnost vyšší cashflow. Výše splátky by měla pro rozpočet představovat co nejmenší možnou zátěž. Proto je dobré volit co nejdelší splatnost a volné zdroje raději využít na tvorbu finančních rezerv.

2. Výše splátky v poměru k příjmu je ukazatel DSTI, kterým se řídí banky. V úvahu se berou všechny splátky klienta. Nejde tedy jen o splátku hypotečního úvěru, ale také spotřebitelských úvěrů, kreditních karet nebo kontokorentu. Splátky na hranici 45 % z výše celkových čistých příjmů domácnosti se stávají při stagnaci příjmů rizikové, a to nejen pro banku, ale i pro samotnou domácnost. Důležité pro retailového klienta je zvážit míru zadlužení a únosnost splátek po dané fixační období, za předpokladu stagnace příjmu. Pokud splátka tvoří 45 % celkového příjmu pak na nezbytné náklady na bydlení, jídlo, ošacení a další výdaje, zůstává pouze 55 % celkového příjmu domácnosti.
3. Zvolená délka fixace by měla odpovídat aktuálnímu vývoji úrokových sazeb u hypotečních úvěrů a predikcím vývoje úrokové sazby a inflace vyhlášeným Českou národní bankou. Pokud úroková sazba hypotečního úvěru výrazně přesáhne inflaci, jak tomu bylo například v roce 2010, je vhodné volit krátké období fixace úrokové sazby v rozmezí jednoho až tří let. Při úrokových sazbách na hranici cílené inflace Českou národní bankou, která je dlouhodobě 2 %, je vhodné volit dlouhé fixační období a to osm, deset či více let. Dlouhá fixace úrokové sazby sebou nese i výhodu neměnné výše splátky po dlouhou dobu. To představuje pro domácnost jistotu, že v blízké době nedojde k nárůstu splátky úvěru, a tak větší zátěži pro rozpočet domácnosti.
4. Nemovitostní trh se chová jako investiční prostředí - výkonnost minulá nezaručuje výkonnost budoucí. V důsledku krize z roku 2008 zaznamenala cena nemovitostí, v období od 2009 do 2013, průměrný propad o 9,1 %. (Hypoindex.cz, © 2008 – 2019) Od roku 2016 se nastartoval růst cen, a hodnota nemovitosti rychle dohnala ztrátu z období krize. Z aktuální predikce velké poptávky po bydlení a omezené nabídky na trhu s nemovitostmi lze nyní odvodit, že se pokles cen nemovitostí neočekává. Správný čas pro koupi nemovitosti pro vlastní bydlení se nedá určit. Vychází hlavně z osobní potřeby bydlení, dostatečného kapitálu na splnění podmínky vlastních zdrojů vyžadovaných bankou a bonity (dostatečného příjmu) klienta.

ZÁVĚR

Bakalářská práce byla zaměřena na analýzu výhodnosti hypotečního úvěru z pohledu retailového klienta. Hlavním cílem bylo analyzovat posledních 10 let vývoje hypotečního a nemovitostního trhu, s ním úzce související ukazatele v prostředí České republiky a zodpovědět otázku výhodnosti či nevýhodnosti hypotečního úvěru pro retailového klienta.

Díky dlouhodobému srovnání dat se ukázalo, že hypoteční a nemovitostní trh i za pouhých deset let zaznamenal výrazné změny. U nemovitostního trhu to byl propad cen v prvním pětiletém období a následný raketový růst, který se nezastavil ani po roce 2020. Nemovitostní trh stále překonává očekávání i navzdory probíhající pandemii Covid-19. Hypoteční úvěry prošly legislativní proměnou, přestaly se účtovat poplatky za vedení účtu, sankce za předčasné splacení jsou regulovány Českou národní bankou a v neposlední řadě výrazně poklesly úrokové sazby úvěrů. Inflace se ve svých výkyvech dostala i na úroveň 0,03 %. Průměrná mzda nezůstávala pozadu. Od začátku sledovaného období vzrostla o téměř polovinu.

Zmíněné ukazatele při komparaci odhalily, že koupě nemovitosti v roce 2010 byla pro retailového klienta z dnešního pohledu velmi výhodná. Čím kratší splatnost zvolil, tím výhodnější investici udělal, ale i při nejdelší splatnosti jde o velmi pozitivní bilanci. Tvrzení můžeme rozšířit i na hypoteční úvěry na pořízení nemovitosti mezi lety 2010 až 2015, protože vykazují vhodnější vstupní podmínky než nemovitosti v příkladu. Ceny nemovitostí v tomto období stagnovaly, úroková sazba klesala a mzdy v roce 2011 mírně rostly, poté do roku 2015 stagnovaly. Vyslovenou hypotézu, zda je hypoteční úvěr „zdravým“ úvěrem, můžeme nyní pro tuto skupinu úvěrů potvrdit.

Zajímavým vstupním parametrem, který nebyl předmětem této práce, ale rozhodně by stál za úvahu je započítání pravidelné investice. Investice by byla uvažována na 30 let stejně jako maximální splatnost úvěru a investovaná částka by byla rozdíl mezi výší splátek jednotlivých splatností. U úvěru na deset let by investice začala až po splacení úvěru. Pravidelně investovanou částkou by byla částka ve výši původní splátky úvěru. Získal by se tak navíc parametr volného likvidního kapitálu, který zhodnocení obývané nemovitosti nenabízí.

Důležité je si uvědomit, že problematika hypotečního úvěru nelze definovat jen výší úrokové sazby, jak je někdy mediálně podsouváno. Každý úvěr by měl být nastaven podle konkrétního žadatele a jeho možností. Je důležité se zamyslet nad finanční bilancí žadatelů a reálně ji posoudit. Jedná se o nelehký úkol, protože žadatel chce získat maximum

a je v daný moment ochoten jít na dřev. Využití nezávislého odborníka, který by byl schopný žadateli předestřít reálné možnosti, rozklíčovat jeho současné reálné příjmy a hlavně skutečné výdaje, by bylo velkou výhodou. Navíc má velké znalosti a přehled o produktech a podmínkách bank a může pro daný případ doporučit to nejvhodnější řešení.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

ČERNOHORSKÁ, Liběna, 2015. *Komplexní pohled do bankovního světa*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 170 s. ISBN 978-80-7395-863-3.

ČERNOHORSKÝ, Jan, 2020. *Finance: Od teorie k realitě* [online]. Praha: Grada Publishing [cit. 2021-03-20]. Finance (Grada). ISBN 978-80-271-2215-8.

FOSTER, Amber, 2017. THE REAL ESTATE MARKET: *Advice for Buyers and Sellers. Business People* [online]. 30(3), 43-47 [cit. 2021-8-12]. ISSN 1051094X. Dostupné z: <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=bsx&an=121661312&scope=site>

JANKŮ, Martin, 2016. *Základy práva pro posluchače neprávnických fakult*. 6., přepracované a doplněné vydání. V Praze: C.H. Beck. Beckovy mezioborové učebnice. ISBN 978-807-4006-111.

KANTNEROVÁ, Liběna, 2016. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. V Praze: C.H. Beck., 211 stran. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-595-4

KOHOUT, Pavel, 2018. *Investice: nová strategie*. Praha: Grada. ISBN 978-80-271-2101-4.

KOŠŤÁLOVÁ, Tereza, © 2021. O složitém jednoduše: Ostře sledovaná mzda – průměr a medián. *Statistika&My* [online]. Český statistický úřad [cit. 2021-8-18]. Dostupné z: <https://www.statistikaamy.cz/o-slozitem-jednoduse/ostre-sledovana-mzda-prumer-a-median/>

MARKOVÁ, Hana, porf. JUDr. CSc., 2021. *Daňové zákony 2021, úplná znění platná k 1.1.2021*. Praha: GRADA Publishing. ISBN 978-80-271-1333-0.

MISHKIN, Frederic S., 2016. *The economics of money, banking, and financial markets*. Boston: Pearson, 724 s. ISBN 978-1-292-09418-2.

REVENDA, Zbyněk, 2011. *Centrální bankovníctví*, 3rd ed.; Management press: Praha 3, 364 s. ISBN 978-80-726-1230-7

RONOVSKÁ, Kateřina, 2012. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt* [online]. Praha: Grada [cit. 2021-5-20]. ISBN 978-802-474-204-5.

SINGH, O, 2020. Mental health of migrant laborers in COVID-19 pandemic and lockdown: *Challenges ahead. Indian Journal of Psychiatry* [online]. 62(3), 233-234 [cit. 2021-8-11]. ISSN 00195545. Dostupné z: [doi:10.4103/psychiatry.IndianJPsychiatry_422_20](https://doi.org/10.4103/psychiatry.IndianJPsychiatry_422_20)

SYROVÝ, Petr, 2009. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 144 s. ISBN 9788024723884.

SYROVÝ, Petr, 2005. *Financování vlastního bydlení*. 4. přeprac. vyd. Praha: Grada. Finance (Grada). ISBN 80-247-1097-8.

ŠOBA, Oldřich, Martin ŠIRŮČEK a Roman PTÁČEK, 2013. *Finanční matematika v praxi*. Praha: Grada. Partners. ISBN 978-80-247-4636-4.

Aktualne.cz, © 1999–2021. *Aktualne.cz: Daň z nabytí nemovitostí 2021, daň z převodu nemovitostí* [online]. Centrum.cz, Atlas.cz, Economia [cit. 2021-8-5]. Dostupné z: <https://www.aktualne.cz/wiki/finance/dan-z-nabyti-nemovitosti/r~i:wiki:4026/>

Banky.cz, © 2021. *Hypoteční slovník*. *Banky.cz* [online]. Top-in.cz, a.s [cit. 2021-03-05]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/>

Banky.cz, © 2021. *REPO SAZBA* [online]. Top-in.cz [cit. 2021-5-23]. ISSN 2464-4579. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/repo-sazba>

Banky.cz, © 2021. *Pribor (Prague interbank offered rate)* [online]. Top-in.cz [cit. 2021-5-23]. ISSN 2464-4579. Dostupné z <https://www.banky.cz/bankovni-slovník/pribor/>

Banky.cz, © 2021. *RŮST ÚROKOVÝCH SAZEB: POLEPŠÍ SI STRÁDATELE, ZDRAŽÍ ÚVĚRY* [online]. Top-in.cz [cit. 2021-5-29]. ISSN 2464-4579. Dostupné z <https://www.banky.cz/clanky/rust-urokovych-sazeb-polepsi-si-stradatele-zdrazi-uvery//>

CFBF, © 2021. *PRIBOR* [online]. Czech Financial Benchmark Facility [cit. 2021-5-23]. Dostupné z: <https://cfbf.cz/pribor/pribor-rates/>

ČNB, © 2021. *Cnb.cz* [online]. ČNB [cit. 2021-8-19]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/>

ČNB, © 2021. *Co to jsou nominální a reálné úrokové sazby?* [online]. [cit. 2021-04-07]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Co-to-jsou-nominalni-a-realne-urokove-sazby/>

ČNB, © 2021. *Co je inflace* [online]. [cit. 2021-4-29]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Co-to-je-inflace/>

ČNB, 2020. *Zpráva o inflaci —IV/2020* [online]. Česká republika [cit. 2021-5-4]. ISSN 1804-2457. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/zpravy_o_inflaci/2020/2020_IV/download/zoi_2020_IV.pdf

ČNB, © 2021. *Česká národní banka* [online]. [cit. 2021-5-23]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/>

ČNB, © 2021. *Doporučení – Limity pro poskytování hypotečních úvěrů* [online]. Česká národní banka, 2020 [cit. 2021-5-24]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/>

ČNB, © 2021. *Tisková zpráva: ČNB potvrzuje sazbu proticyklické rezervy bank i limity na hypotéky* [online]. Česká národní banka, 2020 [cit. 2021-5-24]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-potvrzuje-sazbu-proticyklicke-rezervy-bank-i-limity-na-hypoteky/>

ČNB, © 2021. *Jak se vyvíjela lombardní sazba ČNB; Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB:* [online]. Česká národní banka, 2020 [cit. 2021-5-24]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-lombardni-sazba-CNB/>; <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>.

ČSÚ, © 2021. *Ceny nemovitostí*, In: Český statistický úřad [online]. [cit. 2021-5-20]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/indexy_cen_nemovitosti

ČSÚ, 2020. *Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2017–2019*. In: Český statistický úřad [online]. [cit. 2021-5-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2017-az-2019>

ČSÚ, © 2021. *Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2008–2010*. In: Český statistický úřad [online]. [cit. 2021-5-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2008-az-2010-vryomobibx>

ČSÚ, © 2021. *Průměrná roční míra inflace* [online]. [cit. 2021-4-29]. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/132433649/Inflace_2000_2020.pdf

ČSÚ, © 2021. *Cenová statistika. Český statistický úřad* [online]. [cit. 2021-8-4]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/stoletistatistiky/oblasti-statistiky/cenova-statistika/>

ČSÚ, © 2021. *Mzdy, náklady práce - časové řady. Český statistický úřad* [online]. [cit. 2021-8-4]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/pmz_cr

ČÚZK, © 2021. *ČÚZK: Účel katastru* [online]. [cit. 2021-8-18]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>

ECB, © 2021. *Co jsou to úrokové sazby a jaký je rozdíl mezi nominální a reálnou úrokovou sazbou?*, Evropská centrální banka [online]. [cit. 2021-04-07]. Dostupné z: https://www.ecb.europa.eu/explainers/tell-me/html/nominal_and_real_interest_rates.cs.html

Finance.cz, ©2021. *Bydlení: Zajištění hypotečního úvěru* [online]. Copyright 2021 Internet Info [cit. 2021-7-30]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/zajisteni/>

Finance.cz, ©2021. *Bydlení: Úroky z úvěru jako nezdanitelná částka* [online]. [cit. 2021-8-17]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/danovy-odpocet-uroku/>

Hospodářské noviny, © 1996-2021. *Hypotéka a její poplatky* [online]. © 1996-2021. Economia, a.s., Hospodářské noviny iHNed.cz, 2010 [cit. 2021-5-28]. ISSN 1213-7693. Dostupné z: <https://byznys.ihned.cz/reality/c1-43686370-hypoteka-a-jeji-poplatky>

Hospodářské noviny, © 1996-2021. *100% hypotéka není pro každého* [online]. Economia, a.s., Hospodářské noviny iHNed.cz, 2010 [cit. 2021-5-28]. ISSN 1213-7693. Dostupné z: <https://byznys.ihned.cz/reality/c1-45122870-100-hypoteka-neni-pro-kazdeho>

HOZMAN, Ladislav, © 2021. *Finance.cz. Bydlení: Jak banka stanovuje úrokovou sazbu hypoték?* [online]. Copyright 2021 Internet Info [cit. 2021-7-30]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/304705-jak-banka-stanovuje-urokovou-sazbu-hypotek/>

Hypindex.cz, ©2008–2019. *Fincentrum Hypindex - vývoj* [online]. [cit. 2021-5-22]. ISSN 1805-0662. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>

Hypindex.cz, ©2021. *Hypindex.cz: Fincentrum Hypindex duben 2021: Objemy nepatrně brzdí, sazby míří vzhůru* [online]. [cit. 2021-5-23]. ISSN 1805-0662 Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/fincentrum-hypindex-duben-2021-objemy-nepatrne-brzdi-sazby-miri-vzhuru/>

Hypindex.cz, © 2008–2019. In: *Hypindex.cz: Odborníci radí: Daň z příjmu z prodeje nemovitosti nemusíte platit v pěti případech* [online]. Fincentrum & Swiss Life Select a.s. [cit. 2021-8-5]. ISSN 1805-0662. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/tiskove-zpravy/odbornici-radi-dan-z-prijmu-z-prodeje-nemovitosti-nemusite-platit-v-peti-pripadech/>

Hypindex.cz, © 2008 – 2019. *Hypindex.cz: Ceny bytů v krizi: -9,1 %* [online]. Fincentrum & Swiss Life Select a.s. [cit. 2021-8-19]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/ceny-bytu-v-krizi-9-1/>

HYPOTEČNÍ BANKA A.S., ©2011. *Výroční zpráva 2010 Hypoteční banka, a.s.* [online]. [cit. 2021-5-26]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-detail?dokument=16375282&subjektId=68591&spis=76028>

IDnes.cz, © 1999–2021. In: *Padl rekord v objemu poskytnutých hypoték, úroková sazba stále klesá* [online]. MAFRA [cit. 2021-5-28]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/hypindex-prosinec-2020-urokove-sazby-ceny-nemovitosti-investice.A210119_092835_pujcky_sov

KAVKOVÁ, Jiřina, © 2000 - 2021. *Kurzy.cz. In: Kurzy.cz: 25 let hypoték v Česku: pozitivně svou zkušenost s nimi hodnotí 95 % lidí, ukázal průzkum* [online]. Kurzy.cz, spol. s r.o., AliaWeb, spol. s r.o [cit. 2021-5-28]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/565598-25-let-hypotek-v-cesku-pozitivne-svou-zkusenost-s-nimi-hodnoti-95--lidi-ukazal-pruzkum/>

KOMÁREK, Luboš, 2020. *Globální ekonomický výhled červenec 2020: Nástroje regulace hypotečních úvěrů ve světě* [online]. Česká národní banka [cit. 2021-5-24]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Nastroje-regulace-hypotecnich-uveru-ve-svete/

Kurzy.cz, © 2000 – 2021. *Hypotéka bez doložení příjmu. Kurzy.cz* [online]. [cit. 2021-03-17]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypoteka-bez-dolozeni-prijmu/>

Kurzy.cz, © 2000 – 2021. *Hypotéky: Typy hypoték (hypotečních úvěrů). Kurzy.cz* [online]. [cit. 2021-03-17]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/>

KYSILKA, Pavel, 2011. *Česká spořitelna – Konsolidované výsledky za rok 2010* [online]. In: . Česká spořitelna [cit. 2021-5-26]. Dostupné z: https://www.csas.cz/static_internet/cs/Obecne_informace/FSCS/CS/Prilohy/2010_IFRS.pdf

MEČÍŘOVÁ, Lucie, © 2021. *Jak je to s platbou daně z nemovitosti, pokud jste k ní ještě nebyli vyzváni. Finance.cz* [online]. Internet Info, s.r.o [cit. 2021-8-7]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/536953-jak-zaplatit-dan-z-nemovitosti/>

Měsíc.cz, © 1998 – 2021. *Hypotéka – nejdůležitější pojmy. Měsíc.cz* [online]. [cit. 2021-03-05]. ISSN 1213-4414 Dostupné z: <https://www.mesec.cz/specially/hypoteka/hypoteka-nejdulezitejsi-pojmy/>

MMR, ©2021. *Tisková zpráva: Rok 2010 přinesl značné oživení v počtu poskytnutých hypoték* [online]. In: . Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [cit. 2021-5-26]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/pro-media/tiskove-zpravy/2011/rok-2010-prinesl-znacne-oziveni-v-poctu-poskytnuty>

OSTATEK, Libor, 2010a. *Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh?* [online]. Hypoindex.cz, GOLEM FINANCE [cit. 2021-5-26]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>

OSTATEK, Libor, 2010b. *Hypotéky po 15 letech: Síla inovace* [online]. Hypoindex.cz, GOLEM FINANCE [cit. 2021-5-26]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-sila-inovace/>

OSTATEK, Libor, 2010c. *Hypotéky po 15 letech: Desáté narozeniny a období hypotečního boomu* [online]. Hypoindex.cz, GOLEM FINANCE [cit. 2021-5-26]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-desate-narozneniny-a-obdobi-hypotecniho-boomu/>

POKORNÝ, Ondřej, 2020. *Vysvětlení základních pojmů u hypoték – hypoteční slovníček: Základní pojmy u hypoték. Duofinance .cz* [online]. [cit. 2021-03-05]. Dostupné z: <https://www.duofinance.cz/zakladni-pojmy-hypoteka>

Reality dnes.cz, © 1999–2021. *Reality.dnes.cz: Levné byty už byly. Za posledních 10 let zdražily o více než 74 %* [online]. MAFRA [cit. 2021-8-5]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/sdeleni/levne-byty-uz-byly-za-poslednich-10-let-zdrzily-o-vice-nez-74/602504eb5fe9920fb433f9b2/>

ROZKOŠNÝ, Petr, 2020. *Hypotéky: Zjednodušené refinancování hypotéky v roce 2020 – kdy lze využít?* Kurzy.cz [online]. [cit. 2021-03-17]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/548039-zjednodusene-refinancovani-hypoteky-v-roce-2020--kdy-lze-vyuzit/>

Srovnejto.cz © 2021. *Hypoteční trh v roce 2021?: Hypotéky zlevní, banky ale budou opatrnější.* In: Srovnejto.cz [online]. [cit. 2021-03-04]. Dostupné z: <https://www.srovnejto.cz/blog/hypotecni-trh-v-roce-2021-hypoteky-zlevni-banky-ale-budou-opatrnejsi/>

Zákony pro lidi, © 2010-2021. *Zakonyprolidi.cz: Zákon č. 190/2004 Sb. Zákon o dluhopisech* [online]. AION CS [cit. 2021-8-19]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>

Zákony pro lidi, © 2010-2021. *Zakonyprolidi.cz: Zákon č. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru* [online]. AION CS [cit. 2021-8-19]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>

Realitní zákon, © 2019. *Zákon o realitním zprostředkování - AKTUALITY* [online]. Česká asociace pro nemovitosti, z.s [cit. 2021-8-18]. Dostupné z: <http://www.realitnizakon.eu/>

ZÁMEČNÍK, Petr, 2010. *Hypoteční trh v roce 2010: Úrokové sazby vzrostou!* [online]. Hypoindex.cz, Fincentrum & Swiss Life Select [cit. 2021-5-26]. ISSN 1805-0662. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-sila-inovace/>

ZOXO, ©2021. Výpočet RPSN [online]. [cit. 2021-4-29]. Dostupné z: <https://www.zoxo.cz/vypocet-rpsn>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

©	Copyright
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
DTI	Z angl. „debt to income“, tj. poměr výše celkového zadlužení a výše příjmů)
DSTI	Z angl. „debt service to income“, tj. poměr průměrných ročních výdajů z výše celkového zadlužení a výše čistého ročního příjmu
LTV	Z angl. „loan to value“, tj. poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti
HZL	Hypoteční zástavní listy
HDP	Hrubý domácí produkt
p.a.	Z angl. „per annum“, tj. roční frekvence úročení
PRIBOR	Z angl. „Prague inter bank offered rate“, tj. mezibankovní úroková sazba
RPSN	Roční procentní sazba nákladů

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obrázek 1 Vývoj hypotečního trhu 1995 x 2010 (Výroční zpráva, Hypoteční banka a.s., ©2011)</i>	14
<i>Obrázek 2 Vývoj 2T Repo sazby a lombardní sazby za období 2008 až 2021 (ČNB, © 2021)</i>	22
<i>Obrázek 3 Počet zaměstnanců a průměrná hrubá měsíční mzda v krajích ČR v 1. čtvrtletí 2021 (ČSÚ, 2021)</i>	30
<i>Obrázek 4 Vývoj úrokové sazby v roce 2010 (Hypoindex.cz, ©2008 – 2019)</i>	36
<i>Obrázek 5 Rozložení hypoték podle LTV za první polovinu roku 2010. (Hospodářské noviny, ©1996-2021)</i>	38
<i>Obrázek 6 Účelovost hypotečních úvěrů v roce 2010 (Fincentrum Hypoindex.cz, ©2021)</i>	40
<i>Obrázek 7 Průměrná výše HÚ za období 2010 až 2020 v tisících (Hypoindex.cz, ©2008 – 2019)</i>	41
<i>Obrázek 8 Vývoj úrokových sazeb v letech 2003 až 2021 (Hypoindex.cz, ©2021)</i>	42
<i>Obrázek 9 Ceny bytů za m² dle krajů v roce 2011 a 2021 (Reality dnes.cz, ©1999–2021)</i>	45
<i>Obrázek 10 Vývoj inflace v letech 2010 až 2020 (ČSÚ, 2021)</i>	48
<i>Obrázek 11 Prognóza celkové inflace (ČNB,2020)</i>	49
<i>Obrázek 12 Graf vývoje nominální mzdy a její meziroční růst v procentech (ČSÚ, ©2021)</i>	50
<i>Obrázek 13 Medián hrubých mezd podle pohlaví za období 2006 – 2020 (ČSÚ, 2021)</i>	51
<i>Obrázek 14 Vývoj cen nemovitostí, úrokových sazeb a inflace za období 2010-2020 (Vlastní zpracování, zdroj dat ČSÚ, 2021; ČNB, 2021)</i>	59

SEZNAM TABULEK

<i>Tabulka 1 Poplatky u hypotečních úvěru v květnu 2010 (Hospodářské noviny, ©1996-2021)</i>	37
<i>Tabulka 2 Úrokové sazby podle LTV 2010 (Hospodářské noviny, ©1996-2021)</i>	38
<i>Tabulka 3 Souhrnná data za listopad 2010 (Fincentrum Hypoindex.cz, ©2021)</i>	39
<i>Tabulka 4 Souhrnná data za rok 2020 (Hypoindex.cz, ©2021)</i>	43
<i>Tabulka 5 Výpočet čisté mzdy v roce 2021</i>	50
<i>Tabulka 6 Vstupní data rok 2010</i>	52
<i>Tabulka 7 Hypoteční úvěr, první fixační období</i>	53
<i>Tabulka 8 Vstupní data roku 2015</i>	55
<i>Tabulka 9 Druhé fixační období</i>	55
<i>Tabulka 10 Vstupní data pro rok 2020</i>	57
<i>Tabulka 11 Hypoteční úvěr, třetí fixační období</i>	57