

Analýza vývoje úvěrů na bydlení obyvatelstvu v měnícím se regulatorním prostředí České republiky

Marie Častulíková

Bakalářská práce
2019



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví
akademický rok: 2018/2019

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Marie Častulíková**
Osobní číslo: **M16305**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management a ekonomika**
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Analýza vývoje úvěrů na bydlení obyvatelstvu v měnícím se regulatorním prostředí České republiky**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Proveďte průzkum literárních zdrojů a zpracujte teoretické poznatky týkající se úvěrů na financování bydlení obyvatelstvu.

II. Praktická část

- Analyzujte vývoj trhu nemovitostí a úvěrů na bydlení obyvatelstvu v České republice za posledních 10 let.
- Proveďte srovnání aktuální nabídky produktů vybraných poskytovatelů úvěrů na nemovitosti obyvatelstvu.
- Na základě provedených analýz vyvodte v kontextu aktuálních regulatorních změn v ČR praktická doporučení pro potenciálního žadatele o úvěr na bydlení.

Závěr

Rozsah bakalářské práce: cca 40 stran
Rozsah příloh:
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

JANDA, Josef. Spořit nebo investovat? Praha: Grada, 2011, 167 s. ISBN 978-80-247-3670-9.

JÍLEK, Josef. Finance v globální ekonomice. II, Měnová a kurzová politika. Praha: Grada, 2013, 557 s. ISBN 978-80-247-4516-9.

LAPOSA, Steven; MUELLER, Andrew. The Great Recession and Real Estate Cycles – Challenges, Opportunities, and Lessons Learned. *Journal of Property Investment and Finance*. 2017, vol. 35, no. 3 s. 321-340. ISSN:1463-578X.

RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. Finanční matematika pro každého. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013, 304 s. ISBN 978-80-247-4831-3.

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

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Jana Vychytilová, Ph.D.
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání bakalářské práce: 7. ledna 2019
Termín odevzdání bakalářské práce: 14. května 2019

Ve Zlíně dne 7. ledna 2019

L.S.

doc. Ing. David Tuček, Ph.D.
děkan

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
ředitelka ústavu

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:

.....

podpis diplomanta

ABSTRAKT

Bakalářská práce je zaměřená na analýzu hypotečního trhu a trhu nemovitostí, které spolu velmi úzce souvisí, a to hlavně z pohledu měnících se regulačních podmínek poskytování hypotečních úvěrů a jejich dopadu na schopnost žadatelů dosáhnout na potřebnou výši úvěru nutnou na pořízení nemovitosti. Z pohledu trhu nemovitostí tato práce poukazuje na skutečnost rychle rostoucích cen nemovitostí a tím pádem, vlivem omezení podmínek dle doporučení České národní banky platných od 1. října 2018, na rostoucí riziko neschopnosti obyvatel v České republice dosáhnout na vlastní bydlení.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, nemovitost, ukazatel DTI, ukazatel DSTI, hodnota LTV, úroková sazba, Česká národní banka, poskytovatelé

ABSTRACT

The bachelor thesis is focused on the analysis of mortgage and real estate markets, which are very closely related, mainly from the perspective of changing regulatory conditions of mortgage lending and their impact on the ability of applicants to obtain the necessary amount of credit for real estate purchase. This thesis, inter alia, highlights the growing risk of inability of citizens in the Czech Republic to purchase real estate for own living, due to the rapidly growing real estate prices, and the strengthening regulation based on recommendations of the Czech National Bank valid from 1 October 2018.

Keywords: mortgage loan, real estate, DTI indicator, DSTI indicator, LTV, interest rate, Czech National Bank, intermediaries

Touto cestou bych ráda poděkovala vedoucí mé bakalářské práce Ing. Janě Vychytilové, Ph.D. za odborné vedení při zpracování bakalářské práce. A další poděkování bych chtěla věnovat všem svým blízkým za podporu, důvěru a trpělivost během celé doby mého studia.

OBSAH

ÚVOD	9
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE	10
I TEORETICKÁ ČÁST	11
1 PODMÍNKY POSKYTOVÁNÍ ÚVĚRŮ NA BYDLENÍ OBYVATELSTVU V MINULOSTI	12
1.1 ČESKÁ REPUBLIKA	12
1.2 HYPOTEČNÍ KRIZE V USA	17
2 SOUČASNÁ LEGISLATIVNÍ ÚPRAVA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	22
2.1 ZPŘÍSNĚNÍ PODMÍNEK JAKO MAKROOBEZŘETNOSTNÍ NÁSTROJ ČNB.....	23
3 POSKYTOVATELÉ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	26
3.1 BANKY	26
3.2 SPOŘITELNY	27
3.3 DALŠÍ PLATEBNÍ INSTITUCE.....	28
4 HYPOTEČNÍ PRODUKTY	29
4.1 ČLENĚNÍ HYPOTEČNÍCH PRODUKTŮ.....	29
4.2 ÚROKOVÁ SAZBA	31
4.2.1 Fixace úrokové sazby	31
4.2.2 Faktory ovlivňující výši úrokové sazby	32
4.3 VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU A BONITA	33
4.4 ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	33
4.4.1 Ručení	34
4.4.2 Zástavní právo k nemovitostem	35
4.5 ZPŮSOBY ČERPÁNÍ A SPLÁCENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	35
5 FÁZE POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU NA FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ	38
5.1 ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ ÚVĚRU	38
5.2 RATING A SCORING.....	38
5.3 ÚVĚROVÁ SMLOUVA A POSKYTNUTÍ ÚVĚRU	40
6 NEMOVITOSTNÍ TRH	41
6.1 STANOVENÍ CENY NEMOVITOSTI	41
6.2 PRODEJ NEMOVITOSTI	43
6.2.1 Spolupráce s realitním makléřem.....	44
6.3 ZASTAVOVANÁ NEMOVITOST	45
7 STÁTNÍ PODPORA BYDLENÍ MLADÝCH RODIN	46
II PRAKTICKÁ ČÁST	48
8 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE	49
8.1 ANALÝZA VÝVOJE CEN BYTŮ	51
8.2 ANALÝZA VÝVOJE CEN RODINNÝCH DOMŮ	52
8.3 ANALÝZA VÝVOJE CEN BYTOVÝCH DOMŮ.....	53
9 ANALÝZA HYPOTEČNÍHO TRHU V ČESKÉ REPUBLICE	56

9.1	ANALÝZA VÝVOJE OBJEMU PŮJČEK NA BYDLENÍ POSKYTNUTÝCH DOMÁCNOSTEM	58
9.1.1	Nesplacené hypoteční úvěry podle doby fixace úrokové sazby.....	59
9.1.2	Nově poskytnuté hypoteční úvěry podle doby fixace úrokové sazby	60
9.1.3	Ostatní úvěry na nemovitosti	62
9.2	KOMPARACE VYBRANÝCH HYPOTEČNÍCH PRODUKTŮ	64
9.2.1	Úroková sazba a fixace	65
9.2.2	Fáze hypotečního produktu (žádost, čerpání, splácení)	68
9.2.3	Podpora prodeje marketingovou komunikací	72
10	ANALÝZA AKTUÁLNÍCH REGULATORNÍCH ZMĚN PRO POSKYTOVÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	75
10.1	DOPORUČENÍ ČNB K POŽADAVKŮM NA VÝŠI PŘÍJMU.....	76
10.1.1	V kontextu celkové výše dluhu (ukazatel DTI)	77
10.1.2	V kontextu splátek dluhu (ukazatel DSTI).....	77
10.2	PLATNÉ LIMITY PRO VÝŠI ÚVĚRU K ZASTAVENÉ NEMOVITOSTI (UKAZATEL LTV).....	79
10.3	PŘÍPRAVA NOVELY ZÁKONA ČNB K LTV, DTI, DSTI.....	80
11	MODELOVÝ PŘÍKLAD.....	82
12	PRAKTICKÁ DOPORUČENÍ	86
	ZÁVĚR	88
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	89
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	100
	SEZNAM GRAFŮ	101
	SEZNAM TABULEK.....	102

ÚVOD

Každá osoba se během svého života dostane minimálně jednou do situace, kdy řeší stěžejní otázku a to je bydlení. Existuje několik variant, jako je bydlení u rodičů, pronájem, koupě a výstavba bytu nebo rodinného domu. Jistě by každý vždy nejraději zvolil variantu vlastního bydlení. S tím se však vážou další důležité otázky, jako je disponibilita finančních prostředků, konkrétně disponibilita vlastních zdrojů a potřeba finančních zdrojů cizích, tj. kolik a zdali budou banky ochotny požadovanou finanční částku na bydlení půjčit. Vzhledem k současným cenám na trhu nemovitostí si většina z nás bude muset část finančních prostředků půjčit a o to více, pokud se jedná o mladé osoby.

Ve chvíli kdy vstupujeme na hypoteční trh, bychom měli vědět, jaká aktuální situace se na tomto trhu odehrává, jaké možnosti tento trh nabízí, kde všude tyto možnosti můžeme hledat, co proto musíme udělat a zda vůbec splňujeme podmínky, abychom se mohli stát součástí tohoto trhu. A na to bych chtěla obsahem této bakalářské práce poukázat. Bakalářská práce je rozvržená na dvě části a to na teoretickou a praktickou. Obě tyto části se zabývají jak hypotečním trhem tak také trhem nemovitostí.

Obsahem teoretické části je seznámení s podmínkami poskytování hypotečních úvěrů v minulosti, s legislativní úpravou, ze které poskytování těchto úvěrů vychází, a se kterou je důležité se seznámit, aby žadatel věděl, jaké podmínky od něj bude poskytovatel úvěru požadovat a taky aby znal svá práva. Dále jsou představeni hlavní poskytovatelé hypotečních úvěrů, hypoteční produkty včetně jejich jednotlivých nástrojů a kroky, které s využitím hypotečního úvěru souvisí a v poslední řadě je představen trh nemovitostí a možnost, jak mohou i mladé rodiny dosáhnout na úvěr na bydlení.

Praktická část je zaměřena na aktuální cenovou situaci jednotlivých typů nemovitostí, na analýzu současného hypotečního trhu jak z pohledu množství, tak také objemů poskytnutých hypotečních úvěrů, na porovnání vybraných hypotečních produktů podle klíčových kritérií, ale také marketingové komunikace směrem k potenciálnímu klientovi a v poslední řadě na zdůraznění nových regulačních opatření České národní banky k poskytování hypotečních úvěrů platných od 1. října 2018, ze kterých vychází i modelový příklad a na něj navazující praktická doporučení.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Hlavním cílem předložené bakalářské práce byla analýza vývoje trhu nemovitostí a úvěrů na bydlení obyvatelstvu v České republice za posledních 10 let včetně a komparace aktuální nabídky produktů vybraných poskytovatelů úvěrů na nemovitosti obyvatelstvu v kontextu aktuálních regulatorních změn v ČR s vyvozením praktických doporučení pro potenciálního žadatele o úvěr na bydlení. Ke splnění hlavního cíle byly konstruovány čtyři zásady bakalářské práce a práce byla pro jejich naplnění rozčleněna na teoretickou a praktickou část.

Teoretická část vychází z průzkumu literárních a internetových zdrojů a v syntéze zpracování teoretických poznatků týkajících se úvěrů na financování bydlení obyvatelstvu. Cílem této části bylo seznámení s hypotečním trhem a jeho nástroji, podmínkami na tomto trhu danými a jednotlivými fázemi týkajícími se hypotečních úvěrů. Teoretická část se také dotkla představení trhu nemovitostí a možnosti financování bydlení mladých rodin v České republice za pomoci státu. Vypracování teoretické části naplňuje první vytyčenou zásadu v bakalářské práci.

Praktická část byla zpracována formou analýzy zmíněných trhů, kterým předcházela sběr dat formou vyhledávání v národních i evropských registrech a databázi České národní banky. Všechna analyzovaná data byla zpracována formou grafů pomocí Microsoft Excel a jejich komentáři. Při komparaci vybraných hypotečních produktů bylo využito také hypotečních kalkulátorů na webových stránkách jednotlivých bank a poskytovatele hypoték, které umožnily porovnat vybrané produkty na jednom místě. Získané údaje byly porovnány a bylo zjištěno, že jsou totožné. Následně bylo využito pro přehlednější komparaci tabulek vytvořených prostřednictvím Microsoft Excel a doplněných komentáři.

Závěrem praktické části byl zpracován ve formě tabulky opět pomocí Microsoft Excel modelový příklad, demonstrující porovnání situací, kdy žadatel svými příjmy nedosáhne a kdy dosáhne na hypoteční úvěr a v jaké výši, jaké hypoteční produkty a za jakých podmínek jsou mu jednotlivý poskytovatelé schopni poskytnout a jejich komparace včetně vyhodnocení nejvýhodnějšího. Data zadání modelového příkladu byla smyšlená a faktické údaje zjištěny pomocí webových stránek jednotlivých poskytovatelů a České národní banky. Na modelový příklad navazují vyvozená praktická doporučení, která se dotkla jak situace popsané v modelovém příkladu, tak také veřejnosti. Vypracování praktické části tak naplňuje zbylé tři vytyčené zásady bakalářské práce.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 PODMÍNKY POSKYTOVÁNÍ ÚVĚRŮ NA BYDLENÍ OBYVATELSTVU V MINULOSTI

Úvěry provází obyvatelstvo po celém světě již od pradávna, ale jejich forma a podmínky se těm dnešním podobaly jen velmi zřídka. Společné měly pouze to, že se jednalo o jakousi formu vypůjčení si finančních zdrojů, ale nikoliv od bank, ale například od bohatých šlechticů. Již tehdy bylo hlavní podmínkou pro vypůjčení si finančních zdrojů poskytnutí zástavy. Čím vyšší byla půjčka, tím hodnotnější zástava musela být nabídnuta. (Modul Servis, © 2018)

Období prvních objevných mořeplavných cest v 15. a 16. století bylo počátkem úvěrů krytých zástavou v podobě nemovitosti. Důvodem pro vznik této podmínky bylo půjčování si velkých finančních obnosů a vysoká míra rizika jejich nesplacení z důvodu ztroskotání mořeplavců. Tento typ úvěrů se však v daném období zatím ještě nepovažoval za hypoteční. (Fincentrum, © 2008 – 2016) Oproti tomu bychom již dnes tuto formu získávání finančních zdrojů mohli nazvat nepravým hypotečním úvěr, neboli americkou hypotékou. Za tento typ úvěru se považují veškeré bankovní úvěry kryty zástavním právem k nemovitosti, i když účel, pro který byly poskytnuty, je zcela odlišný. Například se může jednat o pořízení oběžného majetku či spotřebního zboží. (Král, 2009, s. 189)

Většího významu hypoteční úvěry začaly nabývat při rozvoji zemědělství, obchodu a průmyslu v 19. století, kdy byly jedinou dostupnou možností získávání finančních prostředků. (Lundegaard, © 2019) První hypoteční bankou na území Česka byla Hypoteční banka Království českého, která byla založena v roce 1865 a umožňovala čerpání úvěrů na pozemkový i domovní majetek. Stejně tak během několika následujících let vznikaly i další nové banky, (CZECH NEWS CENTER, © 2001 – 2019) ale jejich rozvoj byl ukončen nástupem Protektorátu a po druhé světové válce byl celý bankovní systém na dalších více jak 50 let zlikvidován. (Lundegaard, © 2019)

1.1 Česká republika

Na území České republiky se hypoteční úvěry a hypoteční bankovníctví dostaly znovu ke slovu v roce 1990, ale pro nefunkčnost kapitálového trhu, byly první hypoteční úvěry poskytnuty až v roce 1995. Od této doby jejich oblíbenost, jako zdroje pro dlouhodobé financování bydlení, stoupá. (Lundegaard, © 2019)

První bankou, která v České republice významně podpořila rozvoj hypotečního trhu, byla Českomoravská hypoteční banka, která je na trhu dodnes pod názvem Hypoteční banka. (Fincentrum, © 2008 – 2016)

Počátky období hypotečních úvěrů jsou charakterizovány velmi malým objemem poskytnutých úvěrů, což bylo připisováno vysokému úrokovému zatížení. Minimální úrokové sazby se v období let 1995 – 1998 pohybovaly mezi 11 % a 13 %. (Lundegaard, © 2019)

V roce 1995 byla průměrná mzda 8 307 Kč a v případě výše zmíněné úrokové sazby ve výši 13 % se tak měsíční splátka u hypotéky na 1 milion korun a období 20 let vyšplhala až na 12 tisíc korun. S čerpáním hypotečního úvěru byly také spojeny další náklady, mezi něž patřila jednorázová platba za vyřízení a k tomu měsíční poplatek 150 Kč. Dotazník k žádosti o úvěr obsahoval 14 stránek a vyřízení hypotéky trvalo několik týdnů. Taktéž se hypoteční úvěry neposkytovaly jedincům, ale byly pro skupiny, které často tvořili manželé s rodiči a dotyční museli mít našetřeno minimálně 30 % vlastních zdrojů, protože banky poskytovaly hypotéky pouze do 70 % hodnoty nemovitosti. (Economia, © 1999 – 2019)

V roce 1999 Česká národní banka prostřednictvím snížení diskontní sazby podpořila ekonomický růst, což se projevilo ve snížení průměrné sazby z hypotečních úvěrů na hranici 10 %. (Lundegaard, © 2019)

V roce 2000 došlo k obrovskému rozmachu, vzrostl objem poskytovaných hypotečních úvěrů a vznikly nové hypoteční produkty dle potřeb zákazníků. Tento rok byl zlomový také díky klesajícím úrokovým sazbám, které se v závěru roku dostaly až na 8,4 %. V tomto období se začala rozšiřovat v hypotečním bankovníctví i konkurence, (Lundegaard, © 2019) kdy mezi hlavní poskytovatele hypoték na českém trhu patřila Českomoravská hypoteční banka, Česká spořitelna a Komerční banka. (MAFRA, © 1999 – 2019) Čerpání hypotečních úvěrů bylo podpořeno i ze strany státu formou státní podpory ve výši 4 procentních bodů, což znamenalo snížení úrokového zatížení mnoha hypotečních úvěrů pod 5 % a lidé si mohli odepisovat zaplacené úroky od základu daně z příjmu. (Lundegaard, © 2019)

V roce 2001 tendence snižování úrokových sazeb pokračovala a jejím důvodem bylo opatření České spořitelny dotovat, v rámci programu TOP bydlení, úrokové sazby části hypotečního úvěru čerpaného ke koupi starší nemovitosti a to až do výše tří procentních bodů. (MAFRA, © 1999 – 2019) Reakcí státu na tuto skutečnost bylo snížení státní podpory u hypotečních úvěrů na novou nemovitost ze 4 % na 2 %. (Lundegaard, © 2019)

Zároveň tímto krokem Česká spořitelna na několik měsíců paralyzovala svou konkurenci. To však netrvalo dlouho a konkurence přistoupila na cenovou válku. Jediná GE Capital Bank (dnes GE Money Bank) se rozhodla jít svojí cestou a představila inovaci v podobě hypotéky na 85 % LTV (Loan to Value – poměr hypotéky k hodnotě nemovitosti), čímž si jako jediná zajistila meziroční růst profitability. Tato konkurenční výhoda však GE Capital Bank vydržela pouze do jara 2002, kdy Hypoteční banka uvedla na trh hypotéku na 100 % LTV. (Fincentrum, © 2008 – 2016) V tomto roce hypoteční úvěry posílily svoji pozici a postupně se staly standardním nástrojem pro financování bydlení, což potvrdil v roce 2003 i meziroční růst nových hypotečních úvěrů, který představoval 49% růst v počtu poskytnutých hypotečních úvěrů a 57% růst v objemu. K tomuto růstu přispívaly stále snižující se úrokové sazby, ale také šířící se obava, že po vstupu České republiky do Evropské unie dojde ke zdražení nemovitostí. Důležitým faktorem bylo i zvyšování reálných mezd. Tento příznivý vývoj přispěl zároveň k rozvoji nových developerských projektů, ale měl negativní dopad na dříve poskytovanou státní podporu. Stát se rozhodl, že již nebude dále poskytovat státní podporu na nové nemovitosti a u starších snížil výši státní podpory na 2 procentní body. (Lundegaard, © 2019)

Rostoucí tendence hypotečních úvěrů pokračovala i v dalších letech. V roce 2004 – 2005 se úrokové sazby dostaly pod 4,5 %, k čemuž napomohlo posílení konkurence, která mezi sebou vedla boj jak v úrokové politice, tak také v inovacích nabízených hypotečních úvěrů. Poprvé se v tomto období začala nabízet možnost fixace úrokových sazeb a to v rozmezí 1 – 30 let. Na trh se dostaly nově takzvané americké hypotéky, které byly sice kryty zástavou nemovitosti, ale byly poskytovány k jiným účelům nesouvisejícím s nemovitostmi. Stát opět na snižující se úrokové sazby zareagoval snížením státní podpory. Na nové nemovitosti nebyla státní podpora poskytována již od předchozího roku, ale stát přikročil i ke snížení státní podpory na jeden procentní bod u hypotečních úvěrů na pořízení staršího bydlení pro mladé žadatele do věku 36 let. (Lundegaard, © 2019)

Léta 2006 a 2007 byla obdobím velkého rozvoje v poskytování hypotečních úvěrů. Stále více se dařilo developerským projektům a objemy poskytnutých hypotečních úvěrů dosahovaly svého maxima. (Fincentrum, © 2008 – 2016)

Rok poté však došlo ke zlomu tehdejší zlaté éry hypotečních úvěrů a i na český hypoteční trh dopadla americká hypoteční krize, která měla za následek pozvolný útlum v čerpání hypotečních úvěrů. V letech 2009 a 2010 na hypoteční trh dolehla ekonomická nejistota. Podle

Laposa a Mueller (2017, s. 321) období velké recese významně ovlivnilo ekonomický, finanční a ekonomický sektor, včetně sektorů nemovitostí na celém světě. Většina bank upustila od financování 100 % LTV hypotečních úvěrů a hypoték bez dokládání příjmů. Úroková sazba poprvé za celé období hypotečních úvěrů vzrostla a to na necelých 6 %. Útlum pocítily také developerské projekty, které se začaly postupně pozastavovat. Dopady krize však začaly rychle doznívat a o další dva roky později zažily hypotéky další boom. Úrokové sazby klesly hluboko pod 4 % a rok 2011 se nad všechna očekávání nesl ve znamení enormního nárůstu objemu poskytovaných hypotečních úvěrů. (Lundegaard, © 2019)

V roce 2012 podmínky získání hypotéky prošly několika změnami, ale většina byla ve prospěch klienta. Banky již nějaký čas u klienta prověřovaly výši a typ příjmů, věk a počet žadatelů o hypoteční úvěr a výši vlastních prostředků. Pro banku již nebyla důležitá jen samotná výše příjmu ale hlavně to, kolik peněz klientovi zbylo po zaplacení měsíční splátky hypotéky a splátek dalších existujících úvěrů. Existovaly pouze dvě banky Raiffeisenbank a Hypoteční banka, které měly přísně stanovenou hranici minimálního příjmu žadatele. Podmínkou bylo doložení buď příjmu ze závislé, nebo podnikatelské činnosti. U závislé činnosti bylo podmínkou uplynutí zkušební doby a zároveň nesměl být žadatel ve výpovědní lhůtě. Pokud měl smlouvu na dobu neurčitou, přihlíželo se k této skutečnosti jako na výhodu. U každé z bank se však podmínky mírně lišily. Pro přehled uvedeno v tabulce č. 1.

Tabulka 1 Přehled podmínek jednotlivých bank pro akceptování příjmu ze zaměstnání při pracovní smlouvě na dobu určitou (penízeNAVÍC.cz, © 2009 – 2019)

Banka	Podmínka pro akceptování příjmu ze zaměstnání při pracovní smlouvě na dobu určitou
Česká spořitelna	Smlouva na dobu delší jak 1 rok nebo minimálně jednou obnovená smlouva na dobu kratší jak 1 rok. Do konce platnosti smlouvy musí zbývat více jak 3 měsíce
ČSOB	Smlouva na dobu delší jak 1 rok nebo minimálně jednou prodloužená smlouva na dobu kratší jak 1 rok
Hypoteční banka	Smlouva na dobu delší jak 1 rok nebo minimálně jednou prodloužená smlouva na dobu kratší jak 1 rok
Komerční banka	Smlouva na dobu delší jak 1 rok
LBBW Bank	Pravidelně obnovovaná smlouva
mBank	Minimálně jednou obnovená smlouva uzavřená na dobu delší jak 1 rok

Raiffeisenbank	Smlouva na dobu delší jak 6 měsíců, do konce musí zbývat min. 3 měsíce (u státních zaměstnanců bez omezení)
Unicredit Bank	Pravidelně obnovovaná smlouva
Volksbank	Smlouva na dobu delší jak 1 rok
Wüstenrot hypoteční banka	Minimálně jednou obnovená smlouva uzavřená na dobu delší jak 1 rok

Stejně tak se lišily podmínky u žadatelů dokládajících příjem z podnikatelské činnosti. Opět pro demonstraci uvedeno v tabulce č. 2.

Tabulka 2 Přehled podmínek jednotlivých bank pro akceptaci příjmu z podnikání (peníze-NAVÍC.cz, © 2009 – 2019)

Banka	Podmínka pro akceptaci příjmu z podnikání
Česká spořitelna	Podnikání po dobu min. 12 měsíců
ČSOB	Podnikání po dobu min. 6 měsíců
Hypoteční banka	Podnikání po dobu min. 6 měsíců
Komerční banka	Podnikání po dobu min. 12 měsíců
LBBW Bank	Podnikání po dobu min. 24 měsíců
mBank	Po předložení 2 daňových příznání
Raiffeisenbank	Podnikání po dobu min. 12 měsíců
Unicredit Bank	Podnikání po dobu min. 24 měsíců
Volksbank	Podnikání po dobu min. 24 měsíců
Wüstenrot hypoteční banka	Podnikání po dobu min. 12 měsíců

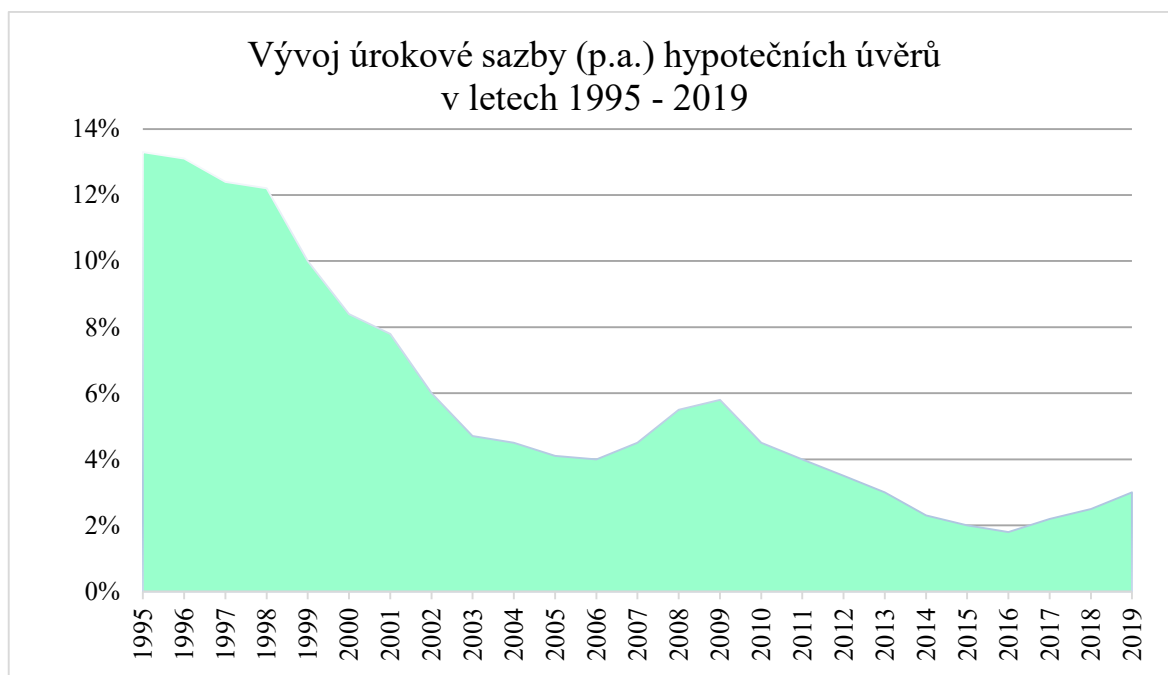
Další posuzující podmínkou v případě schvalování žádosti o hypoteční úvěr byl také věk žadatele. U většiny bank to bylo 18 a více let a maximální věk, do kterého je možné hypotéku splácet, byl 70 let. Výjimku tvořila Komerční banka, která měla požadavek na maximální hranici věku 65 let. Banky také ve značné míře poskytovaly hypotéky bez použití vlastních prostředků. (penízeNAVÍC.cz, © 2009 – 2019)

V polovině roku 2013 se úrokové sazby hypotečních úvěrů dostaly nejnižší a to pod 3 %. Toto období bylo také významné značným množstvím refinancování starých smluv, kdy se klienti dostali na výhodnější podmínky, než za kterých původně hypotéky čerpali. V tomto roce se také začalo řešit zrušení poplatků za vedení hypotečních účtů. Některé banky si za poskytnutí a správu hypotečních úvěrů účtovaly poplatky, jiné od nich již upustily. (Peníze.CZ, © 2000 – 2019)

Také rok 2014 patřil k nejsilnějším v historii českého hypotečního trhu, ale co se týká objemu poskytnutých hypoték, rekordní rok 2013 nepřekonal. Úroková sazba klesla dosud na své historické minimum a to 2,44 %. (Ušetřeno.cz, © 2010 – 2019) Většina bank stále bez problému poskytovala hypotéky na 100 % LTV, ty měly však vyšší úrokovou sazbu a to až o dva procentní body v porovnání s hypotékami na 85 % LTV. Důležité bylo prokázání příjmů ale také výdajů. Banky využívaly bankovních registrů k ověření si platební schopnosti žadatele o hypoteční úvěr. (Kurzy.cz, © 2000 – 2019)

I v následujících letech objem poskytnutých úvěrů rychle rostl a úrokové sazby klesaly hluboko pod 2 %. V důsledku obavy z přehřátí ekonomiky potažmo trhu nemovitostí se Česká národní banka rozhodla od roku 2016 zpřísnovat podmínky poskytovaných hypoték a to formou vydávaných doporučení. Od podzimu roku 2016 neexistuje možnost poskytování 100% hypoték a úrokové sazby pomalu stoupají nahoru. Zájem o hypotéky však zatím neklesá. (Modul Servis, © 2018)

Vývoj úrokové sazby (p.a.) hypotečních úvěrů v letech 1995 až 2019 znázorňuje graf č. 1.



Graf 1 Vývoj úrokové sazby (p.a.) hypotečních úvěrů v letech 1995 – 2019 (GOLEM FINANCE, © 2012 – 2019)

1.2 Hypoteční krize v USA

Do roku 2007 převládala v mnoha vyspělých zemích obrovská úvěrová expanze, která představovala časté a zbytečné utrácení peněžních prostředků získaných na dluh. Podle Jílka

(2013, s. 309) existuje mnoho viníků, kteří stojí za touto úvěrovou expanzí. Patřili mezi ně makléři, kteří bojovali za své provize z poskytnutých úvěrů, bankéři, kterým šlo o bonusy z úrokových výnosů, centrální bankovní systém Fed, který expanzi podporoval nízkými úrokovými sazbami a dostupností hypotečních úvěrů pro všechny a v neposlední řadě také politici.

Totéž potvrzuje Shiller, (2010, s. 258 – 259) který uvádí, že všechny banky a hypoteční společnosti před touto krizí silně zmírnily pravidla poskytování hypotečních úvěrů, a tak nebyl problém, aby je mohli čerpat i ti, u kterých bylo předem jasné, že je nebudou moc splácet. Jejich čerpání nebylo často podmíněno ani dokládáním příjmů, ani složením vlastní zálohy. Tato pravidla šla ruku v ruce s uvolněnou úvěrovou politikou obchodních bank v USA, kterou podporovala i legislativa a to zákonem o investování v komunitách. Na základě tohoto zákona bylo požadováno, aby banky a spořicí instituce poskytovaly úvěry všem, nikoliv pouze bohatší klientele. Cílem bylo zpřístupnit vlastní bydlení i chudým lidem a vytvořit sociální rovnost mezi chudou a bohatou vrstvou. (Shiller, 2010, s. 258 - 259)

Celá podstata byla založena na růstu cen nemovitostí, kterými byly hypoteční úvěry kryty. Bohužel však došlo k přehřátí systému a nastal razantní a rychlý pád. Už v průběhu roku 2006 se začaly jevit některé signály jako špatné a začátkem roku 2007 již byla krize neodvratně započata. Začaly padat ceny nemovitostí a lidé se dostávali do větších a větších problémů se splácením hypoték. (Fincentrum, © 2008 – 2016)

Shiller (2010, s. 260) také tvrdí, že chyba však nebyla na straně zadluženého obyvatelstva, ale na straně bankovního systému, který jim neumožňoval své dluhy splácet, což potvrzují i výše zmíněné okolnosti uvolněné úvěrové politiky.

I přes jasné signály krize si ji prestižní finanční instituce nebyly ochotny připustit a nadále pokračovaly v obchodování s hypotečními deriváty, které byly zajištěny subprime hypotékami s nereálnou hodnotou nemovitostí a vysokým rizikem neschopnosti obyvatel je splácet. Rozsah krize byl obrovský. Ceny nemovitostí v USA, ale i v jiných zemích, poklesly o desítky procent, což mělo za důsledek, že krytí hypoték bylo daleko nižší než skutečná hodnota poskytnutého hypotečního úvěru. (Fincentrum, © 2008 – 2016)

Tato situace dostala v březnu 2007 do problému řadu hypotečních společností. V nesplacených hypotečních úvěrech byly zapojeny všechny finanční instituce. V polovině roku 2007 investiční banka Bear Stearns oznámila, že investoři dvou hedžových fondů pod její správou zajistí zpět alespoň nepatrnou část investovaných peněz. Způsob, kterým toho chtěli docílit,

spočíval v dalších půjčkách, což pro ně bylo smrtelné, protože se dostali do krachu a ani Bear Stearns jim nepomohla a nechala je padnout. V srpnu 2007 zažádaly čtyři největší americké banky Fed o likviditu, což bylo známkou dalšího problému na americkém mezibankovním trhu, kdy jednotlivé banky ztratily vzájemnou důvěru a přestaly si půjčovat navzájem peníze. V tomtéž období zmrazila největší francouzská banka BNP Paribas vklady ve třech svých podílových fondech, které investovaly do rizikových hypoték v USA, čímž se hypoteční krize rozšířila i za hranice USA. (Shiller, 2010, s. 267 - 269)

Na podzim roku 2007 ohlásila řada bank těžké ztráty a začátkem roku 2008 začalo docházet k jejich pozvolnému krachu. (Economia, © 1999 – 2019)

Z pěti největších investičních bank přežily s velkými obtížemi jen dvě a to Morgan Stanley a Goldman Sachs. (Mladá fronta, © 2019)

Na jaře roku 2008 se dostala do vážných problémů také banka Bear Stearns, kterou koupila banka JPMorgan Chase. Amerika hledala řešení, a tak centrální banka Fed oznámila, že kromě snižující úrokové sazby se bude snažit do ekonomiky různými způsoby pumpovat další peníze. (Česká televize, © 1996 - 2019)

Nekrachovaly však pouze investiční banky, ale v červenci 2008 se zhroutila i americká banka IndyMac, která byla za předchozích 20 let největší bankou, která se dostala pod federální mocenskou správu. (Shiller, 2010, s. 273) Do těžkých chvil se dostaly také významné hypoteční agentury Fannie Mae a Freddie Mac, které začaly realizovat ztráty. (Mladá fronta, © 2019)

Pro doplnění agentura Fannie Mae byla poprvé najata americkou vládou v roce 1938 právě pro podporu dostupnosti hypoték pro většinu obyvatel a jejím úkolem bylo zajistit spolehlivě dostupnou nabídku hypotečních fondů v celé zemi.¹ Tutéž funkci plnila i hypoteční agentura Freddie Mac, která se do činnosti zapojila v roce 1970.² Obě agentury samozřejmě působí na trhu do dnes a hrají stěžejní roli ve financování bydlení a dostupnosti hypotečního trhu. (Federal Housing Finance Agency, © 2019)

¹ „Fannie Mae was first chartered by the U.S. government in 1938 to help ensure a reliable and affordable supply of mortgage funds throughout the country.“

² „Freddie Mac was chartered by Congress in 1970 as a private company to likewise help ensure a reliable and affordable supply of mortgage funds throughout the country.“

Jelikož se jednalo o instituce, které spravovaly obrovskou hodnotu hypoték, uvádí se polovina hypotečního trhu v USA, na kterou bylo navázáno až 40 % amerického HDP, rozhodla se 9. září roku 2007 americká vláda pro převzetí kontroly nad oběma hypotečními agenturami. (Mladá fronta, © 2019)

Pokud by se tak nestalo, došlo by k mnohonásobně větším dopadům na propad ceny nemovitostí, pádu hodnoty dolaru, akcií, zvýšila by se daleko více nezaměstnanost a téměř každý druhý Američan by byl bez domova. (Jílek, 2013, s. 310) Jílek (2013, s. 311) také uvádí, že: *„Pokud by byly úvěry z hypotečních společností včas převedeny na agentury sponzorované vládou, jak je běžné v případě úvěrů poskytnutých obchodními bankami, k žádným problémům by nedošlo. Špatné úvěry by se příliš nevymáhaly a zůstaly by skryty v hypotečních agenturách.“*

15. září 2008 požádala o ochranu před věřiteli banka Lehman Brothers a téměř po 160 letech své působnosti zkrachovala. Krach této banky sebou nesl pád akciových trhů po celém světě. Mimo ni padla i další banka Merrill Lynch, kterou však převzala největší americká banka Bank of Amerika. (Mladá fronta, © 2019)

Hypoteční krize se šířila i na pojišťovny. Pod vedení vlády se dostala největší světová pojišťovna American International Group a dotkla se samozřejmě i spořitelen. Americká vláda na konci září uzavřela největší domácí spořitelnu Washington Mutual, což představovalo největší krach v historii bankovního sektoru USA. Další prohloubení krize se dostalo až na burzy, kdy byla ze strany sněmovny odmítnuta finanční podpora amerického finančního systému. Ke změně toho rozhodnutí však došlo záhy a návrh zákona na podporu byl podepsán tehdejším prezidentem Georgem Buschem. Další finanční podpora přišla po nástupu nového prezidenta Baracka Obamy. Krize však ještě stále přetrvávala a v polovině roku 2009 se dostala do bankrotu největší automobilka v Americe General Motors, která požádala také na několik dní o ochranu před věřiteli. K pozvolnému růstu ekonomiky začalo docházet až na podzim roku 2009. (Economia, © 1999 – 2019)

Za příchod krize do Česka se považuje pád Lehman Brothers, kdy se prokázalo, že všechny hypoteční instituce mají své vlastníky v zahraničí a ti již byli krizí zasažení. V rámci opatření proti blížící se krizi začaly banky už na začátku roku 2008 brzdit financování nových developerských projektů a to z obavy poklesu cen nemovitostí a v říjnu 2008 již přišla nařízení od vlastníků bank, jaká další opatření jsou nevyhnutelná. Patřila mezi ně redukce hypoték na 100 % LTV, eliminace rizikových klientů, zastavení poskytování rizikových produktů,

což u nás byly hypotéky bez dokládání příjmů, zavedla se tvorba rezerv a opravných položek na rizikové úvěry a posílila se oblast vymáhání pohledávek. (Fincentrum, © 2008 – 2016)

Velkou výhodou českého trhu byl tehdy konzervativní přístup obyvatelstva, které se v porovnání se západními zeměmi tolik nezadlužovalo. Česká národní banka zvolila jako opatření snižování základních sazeb, aby napomohla stabilizaci místní ekonomiky. Na to však jednotlivé banky nepřistoupily a šly vlastní cestou cenotvorby. K řízení se sazbami ČNB se zpět navrátily až v roce 2010, kdy podlehly tlaku konkurence na snižování sazeb a hypotéky se zase pomalu začaly stávat oblíbeným zdrojem financování. (Fincentrum, © 2008 – 2016)

2 SOUČASNÁ LEGISLATIVNÍ ÚPRAVA HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

V roce 2014 byla v Evropské unii přijata nová směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU ze dne 4. února 2014 o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010. Cílem bylo posílit ochranu spotřebitele při poskytování úvěrů na bydlení a sjednotit trh hypotečních úvěrů na evropské úrovni. (Ministerstvo financí, © 2005 – 2013)

Na základě této směrnice byly všechny členské státy povinny přijmout právní předpisy této směrnice do své národní legislativy a musely tak učinit do 21. března 2016. (EPRAVO.CZ, © 1999 – 2019)

V České republice byly tyto předpisy zahrnuty do zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, který vstoupil v platnost 5. srpna 2016 a nabyl účinnosti 1. prosince 2016 a plně nahradil původní zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru. Nový zákon zahrnuje jak právní úpravu spotřebitelských úvěrů určených k jiným účelům než k nabytí nemovitosti, tak nově také právní úpravu úvěrů na bydlení. (Ministerstvo financí, © 2005 – 2013)

Spotřebitelský úvěr na bydlení je v zákoně rozdělen na tři typy. První typ je úvěr zajištěný nemovitostí nebo její částí, druhý typ je úvěr účelově vynaložený zejména k nabytí nemovitosti a třetím typem je úvěr poskytnutý stavební spořitelnou dle zákona o stavebním spoření. Novinkou, kterou zákon přinesl, je předčasné splacení úvěru, což představuje výhodu hlavně pro spotřebitele. Ti mohou nově bez větších sankcí splatit svůj úvěr předčasně. Další výhodou je možnost splatit během jednoho měsíce před dnem výročí uzavření smlouvy až 25 % úvěru. A dalším důležitým bodem zákona je nová úprava zajištění úvěrů, kdy jednou z výhod pro spotřebitele je, že poskytovatel úvěru může zpeněžit zástavu až po šesti měsících od oznámení o započetí výkonu zástavního práva. Spotřebitel tak získává čas na splacení úvěru nebo na prodej zástavy a dostátí svého závazku. Dle úpravy tohoto zákona totiž poskytovatel nemůže spotřebiteli v tomto kroku bránit. V neposlední řadě bere zákon v potaz také prodlení dlužníka, kdy jasně vymezuje možné následky, kterými je náhrada účelně vynaložených nákladů v souvislosti s prodlením, úroky z prodlení a smluvní pokutou. Všechny sankce jsou však značně limitovány. (EPRAVO.CZ, © 1999 – 2019)

Dalšími zákony upravujícími hypoteční úvěry jsou zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, který řeší působnost finančního arbitra při řešení soudních sporů, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ze kterého vychází právní úprava úvěrové smlouvy a na úvěry, které jsou poskytovány v souvislosti se stavebním spořením má dopad zákon

č. 96/1993Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. (EPRAVO.CZ, © 1999 – 2019) Dále je to zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, který definuje hypoteční úvěr (Porovnej24.cz, © 1996 – 2019) a vyhláška České národní banky č. 164/2014 Sb., o evidenci krytí hypotečních zástavních listů a informačních povinnostech emitenta hypotečních zástavních listů. (ČBA, © 2019)

2.1 Zpřísnění podmínek jako makrobezřetnostní nástroj ČNB

Česká národní banka začala od roku 2015 vydávat doporučení k poskytování retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. První doporučení je ze dne 16. 6. 2015 a vychází z části z doporučení Evropské rady pro systémová rizika. V tomto doporučení se ČNB zaměřila především na LTV úvěrů neboli poměr hypotéky k hodnotě nemovitosti. Nabádala instituce k tomu, aby ukazatel LTV žádného retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí nepřesáhl 100 % LTV a také, aby nově poskytované úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí s ukazatelem LTV 90 % nečinily více než 10 % objemu těchto úvěrů a dále, že by instituce neměly k dofinancování souběžně poskytovat nezajištěné spotřebitelské úvěry. Další bod doporučení se dotýkal schopnosti klienta splácet a odolat i zvýšené zátěži, kterou by mohla představovat rostoucí úroková sazba, ztráta zaměstnání, rozvod či další okolnosti. Upozornila také na to, že by délka splatnosti těchto úvěrů neměla přesáhnout dobu ekonomické aktivity klienta či životnost dané nemovitosti. Neopoměla ani obezřetný přístup k re-financovaným úvěrům a poskytování úvěrů sjednaných zprostředkovatelem. (Frait, 2015, s. 4 - 5)

Na toto doporučení banky však nijak zvláště nereagovaly a dále bylo běžné získat hypotéku na 100 a více procent LTV. Objem těchto hypoték v druhé polovině roku 2015 činil dokonce 4 % objemu všech nových hypotečních úvěrů. (Fincentrum, © 2008 – 2016)

Další doporučení bylo vydáno v polovině roku 2016 a obsahovalo téměř totožná doporučení. ČNB v tomto doporučení přikročila k rozšíření u doporučení k hodnotě LTV a apelovala na instituce, aby podíl nově poskytnutých retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí s LTV 90–100 % nečinil více než 10 % objemu všech těchto úvěrů poskytovaných v daném čtvrtletí do 30. 9. 2015, dále aby ve čtvrtletí od 1. 10. 2016 objem těchto nově poskytnutých úvěrů s LTV 85–90 % nečinil více jak 15 % a od 1. 4. 2017 by už ani úvěry s LTV 80–90% neměly překročit 15 % objemu všech retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí.

Dále ČNB doporučila, aby instituce neposkytovaly žádné retailové úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí s LTV 100 % do 30. 9. 2016, s LTV 95 % od 1. 10. 2016 a s LTV 90 % od 1. 4. 2017. (Frait, 2016, s. 4 - 5)

ČNB sice nemůže zakázat hypotéky s hodnotou 100 % LTV, ani nařídit striktní dodržování jejích doporučení, ale může bankám, které její doporučení nerespektují, navýšit povinné rezervy a tím hypotéky s vyšší hodnotou LTV pro banky zdražit. (Fincentrum, © 2008 – 2016)

V roce 2017 se působnost vydaného doporučení rozšířila na všechny osoby oprávněné poskytovat spotřebitelský úvěr, což souvisí se změnou v zákoně č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, který nově zahrnuje úvěry na bydlení. Mimo to v doporučení k dodržování limitů hodnoty LTV opět přikročila přísněji. Doporučila, aby ukazatel LTV žádného z úvěrů zajištěného rezidenční nemovitostí nepřesáhl 90 % a podíl nově poskytnutých úvěrů tohoto typu s ukazatelem LTV v intervalu 80–90 % nečinil více jak 15 % objemu všech těchto úvěrů. Poprvé v tomto roce se v doporučení objevily již i konkrétní hodnoty DTI a DSTI. DTI („*debt to income*“) neboli poměr výše celkového zadlužení a výše příjmů klienta a DSTI (*debt service to income*) neboli poměr průměrných ročních výdajů z výše celkového zadlužení a výše příjmů klienta. ČNB stanovila pro tyto ukazatele limit, při kterém by poskytovatelé měli posuzovat žádosti o poskytnutí úvěrů obzvláště obezřetně. U DTI se jednalo o hodnotu 8 a více a u DSTI o úroveň 40 %. Více pozornosti je těmto ukazatelům věnováno v praktické části, bod 10. (Frait, 2017, s. 3 - 4)

V doporučení, které vyšlo v roce 2018 a ze kterého následně vzešly veškeré nové podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů platné od října 2018, věnuje ČNB významnou část především hodnocení schopnosti klienta splácet a odolat zvýšené zátěži, kterou oproti roku 2017 opět zpřísnila. Doporučila tak všem poskytovatelům, aby s platností od 1. 10. 2018 ukazatel DTI nepřesáhl hodnotu 9 a zároveň přijala za přípustné, že v běžném kalendářním čtvrtletí může hodnotu 9 překročit nejvýše 5 % celkového objemu retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí, které daný poskytovatel poskytl v předcházejícím kalendářním čtvrtletí. Doporučení se dotklo i hodnoty DSTI, kde ČNB stanovila hranici hodnoty na 45 %. Objem, u kterého může dojít k překročení hranice, se shoduje s objemem u DTI. A dále ponechala v doporučení, že u klientů, u kterých DTI přesáhlo hodnotu 8 a DSTI hodnotu 40 %, by měli poskytovatelé přistupovat obezřetně při posuzování žádosti o úvěr. (Frait, 2018, s. 3 - 5)

V polovině loňského roku Česká národní banka vydala také článek, ve kterém shrnula jakými makroobezřetnostními nástroji bude regulovat rostoucí rizika spojená s pokračující expanzí bankovních úvěrů. Mezi tyto nástroje zařadila i zvýšení proticyklických rezerv a zpřísnění podmínek poskytování hypotečních úvěrů dle výše popsaných doporučení. (ČNB, © 2019)

Úkolem proticyklických kapitálových rezerv je zvyšování odolnosti finančního systému vůči rizikům vyplývajícím z bankovního sektoru a to zejména v souvislosti s výraznými výkyvy v úvěrové dynamice, které mají vliv na cyklické kolísání ekonomické aktivity. Pokud se cyklická složka rizika zvyšuje, mělo by dojít k akumulaci kapitálu v bankovním sektoru tvorbou rezerv, které zvýší jeho odolnost a naopak v období cyklického poklesu, by měla být vytvořena rezerva rozpuštěná a využita jako kapitálová podpora pro krytí ztrát. Vytvoření této rezervy z části také přispívá k omezení rychlého růstu úvěrů a to zejména těch s rizikovým profilem. Česká národní banka stanovuje sazbu proticyklické rezervy čtvrtletně a k jejímu zavedení došlo na začátku roku 2014. Aktuální sazba proticyklické kapitálové rezervy je 1,25 % a nadále se očekává její zvyšování. Plánovaná sazba od 1. 7. 2019 je 1,5 % a od 1. 1. 2020 1,75 %. (ČNB, © 2019)

Ke zvýšení sazby proticyklické rezervy dojde od konce roku 2015 již po čtvrté a jejím důvodem je rostoucí zranitelnost bank vůči zhoršení ekonomické situace. Pokud bude pokračovat rychlá úvěrová dynamika a porostou i rizika s financováním nákupu realit, je ČNB připravena sazbu dále zvyšovat, pokud by však došlo k poklesu těchto rizik, ČNB sazbu sníží nebo úplně rozpustí. (ČNB, © 2019)

I když Česká národní banka prozatím nemá zákonnou pravomoc stanovovat závazné limity, banky se stále více začínají jejími doporučeními řídit. I přesto však ČNB pracuje na novele zákona o ČNB, která by ji tuto pravomoc udělila. Důvodem je silnější vymahatelnost a možnost uplatňovat limity i u dalších účastníků trhu. (ČNB, © 2019)

3 POSKYTOVATELÉ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Podle Kašparovské (2010, s. 134) řadíme mezi poskytovatele hypotečních úvěrů univerzální banky, specializované hypoteční banky, spořitelní banky a úvěrová družstva.

Pro porovnání Janda (2011, s. 17 – 19) uvádí, že existuje na českém finančním trhu celá řada společností, u kterých lze získat finanční produkty a mezi ty, u kterých lze získat hypoteční úvěry řadí banky, stavební spořitelny, družstevní záložny či finančně poradenské společnosti, které však již spadají mezi zprostředkovatele.

Rozdíl mezi poskytovatelem a zprostředkovatelem tkví v tom, že poskytovatel poskytuje peněžní prostředky přímo formou úvěru, kdežto zprostředkovatel neposkytuje peněžní prostředky, pouze zprostředkuje úvěr. Vystupuje tedy v pozici prostředníka. (MDfin, © 2017)

Pro zprostředkovatele všech spotřebitelských úvěrů vstupuje také do hry nově zákon o spotřebitelském úvěru, který stanovuje podmínku, že všichni zprostředkovatelé úvěrů mají povinnost registrovat se u České národní banky a hlavní podmínkou této registrace je složení certifikační zkoušky z odborné způsobilosti u akreditované instituce. (GOLEM FINANCE, © 2012 – 2019)

3.1 Banky

Zákon o bankách č. 21/1992 Sb., definuje banku jako akciovou společnost, která přijímá vklady a poskytuje úvěry, a která pro výkon těchto činností získala od ČNB povolení působit jako banka (Meluzín a Zeman, 2014, s. 17)

Budeme-li se držet výčtu poskytovatelů hypotečních úvěrů podle Kašparovské, (2010, s. 21, 134) musíme odlišit banky univerzální a specializované hypoteční banky. Za univerzální banku považujeme obchodní banku, která provádí pod jednou střechou veškerou činnost, tzn. komerční i investiční. Pod komerční obchody řadíme poskytování úvěrů, nákup vkladů či platební styk a pod činnost investičního obchodování spadají obchody s cennými papíry, s finančními deriváty či poradenská činnost v oblasti investičních obchodů. Hypoteční úvěry u univerzálních bank představují stranu aktiv a potřebné zdroje banky získávají především z půjček u jiných bank, dále potom z primárních vkladů nebo emisí dluhopisů. (Kašparovská, 2010, s. 21, 134)

Specializované hypoteční banky se zaměřují výhradně na obchody s hypotečními úvěry, to znamená na úvěry k nabytí nemovitostí, ke kterým se vážou zástavní práva spojená s pořízovanou nemovitostí. Jelikož se jedná o úvěry dlouhodobé, je potřeba také speciální forma financování. První z nich je formou emise hypotečních zástavních listů a dalších podobných dluhopisů. Hypoteční zástavní listy může vydávat pouze ta banka, která má pro tuto činnost uděleno oprávnění neboli licenci, kterou jí poskytla ČNB. Druhou formou financování hypotečních úvěrů jsou dlouhodobé vklady či úvěry od jiných bank. (Kašparovská, 2010, s. 21, 134)

Server finance.cz uvádí, že hypoteční úvěry může poskytovat jakákoliv banka, pokud vydává hypoteční zástavní listy a výnosy z těchto listů využije k financování dalších hypotečních úvěrů. Mezi banky poskytující současně hypoteční úvěry se řadí například: MONETA Money Bank, Hypoteční banka, Citibank Europe plc., Československá obchodní banka, Fio Bank, ING Bank, mBank, Komerční banka, Expobank CZ, Equa bank, Oberbank, Raiffeisenbank, Sberbank CZ, UniCredit Bank, Waldviertler Sparkasse Bank, Wüstenrot hypoteční banka (Mladá fronta, © 2019)

3.2 Spořitelny

Spořitelny jsou banky, které své obchody zaměřují na segment retailového bankovníctví, kterým se rozumí z pohledu klientely segment spotřebitelů a domácností a z pohledu produktů jde o úsporné či termínované vklady a úvěry na financování soukromých potřeb, nejčastěji hypoteční či spotřebitelské. Mimo to realizují spořitelny pro své klienty také platební styk a to v rámci bankovních převodů, dále přijímají šeky a směnky k inkasu, vydávají platební karty nebo provádějí směnářenské obchody. Mezi nejčastější typ spořitelen řadíme poštovní a stavební spořitelny, kdy z pohledu hypotečních úvěrů jsou nejběžnějšími právě stavební spořitelny. (Kašparovská, 2010, s. 21, 134)

Činnost stavebních spořitelen upravuje zákon č. 96/1993Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Mezi jejich hlavní činnosti patří příjem dlouhodobých úsporných vkladů, ze kterých financují poskytování dlouhodobých úvěrů na bytové potřeby občanů. (Meluzín a Zeman, 2014, s. 56)

Mezi neznámější stavební spořitelny patří: Českomoravská stavební spořitelna, Modrá pyramida stavební spořitelna, Raiffeisen stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny a Wüstenrot – stavení spořitelna. (Mladá fronta, © 2017)

3.3 Další platební instituce

Platební instituce je souhrnné označení pro všechny poskytovatele platebních služeb, to znamená, že z pohledu hypotečních úvěrů zde můžeme zařadit hlavně úvěrová družstva. (Česká bankovní asociace, © 2016)

Úvěrovým družstvem rozumíme peněžní ústav, který poskytuje na základě povolení České národní banky finanční služby svým členům. Poskytované úvěry jsou účelové, na investice do nemovitostí a pro potřeby bydlení. Zdrojem pro jejich financování jsou buď vklady členů družstva, nebo úvěry od bank. (Kašparovská, 2010, s. 21, 134)

Činnost úvěrových družstev je upravena zákonem č. 87/1995 Sb., o spořitelních a úvěrních družstvech a od bank se liší také výší nutného základního kapitálu, který tvoří 35 mil. Kč. Podle ČNB mají družstevní záložny především pozitivní vliv na formování současného vysoce konkurenčního prostředí a to hlavně v oblasti retailové správy vkladů a poskytování úvěrů. (ČNB, © 2019)

4 HYPOTEČNÍ PRODUKTY

Za hypoteční úvěr je považován takový úvěr, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti a to i rozestavěné. (Meluzín a Zeman, 2014, s. 89) Rejnuš (2014, s. 102) dodává, že právě proto musí být žádost o jeho poskytnutí vždy doložena doklady potvrzujícími vlastnictví dané nemovitosti.

Na finančním trhu existuje celá řada poskytovaných hypotečních úvěrů, které se dělí dle účelu, způsobu splácení, typu úročení, dokládání příjmů a mnoho dalších faktorů.

4.1 Členění hypotečních produktů

Hypoteční úvěr dle účelu

Dle účelu dělíme hypoteční úvěry na účelové a neúčelové. (Kurzy.cz, © 2000 – 2019)

Účelový hypoteční úvěr je základním a nejrozšířenějším typem hypotečního úvěru, který je poskytován na předem známý účel a to investice do nemovitosti nebo na její výstavbu či pořízení. Je nutné prokázat, že poskytnuté prostředky byly skutečně investovány na účely, stanovené ve smlouvě a pro jeho sjednání je důležité doložit příjmy žadatele a poskytnout záruku splácení úvěru, kterou bývá nejčastěji pořizovaná nemovitost. (hypotéka-hypoteky.cz, © 2016) Účelový úvěr lze získat konkrétně na záměr koupě nemovitosti nebo stavebního pozemku, výstavbu nemovitosti, rekonstrukci, modernizaci či opravy nemovitosti, splácení úvěru nebo půjčky použité na investice do nemovitosti a případně také na získání vlastnického podílu na nemovitost. (Mladá fronta, © 2019)

Neúčelový hypoteční úvěr je takový hypoteční úvěr, u kterého nemusí klient uvádět důvod jeho použití. Lze prostřednictvím něj financovat pořízení nemovité ale i movité věci a je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. V porovnání s účelovým hypotečním úvěrem má vyšší úrokovou sazbu a kratší dobu splatnosti. (Janda, 2013, s. 55)

Mezi hypoteční úvěry členěné dle účelu, kromě dvou výše zmíněných, zahrnujeme i jejich kombinaci neboli australskou hypotéku. Ta je charakteristická tím, že čím více si klient půjčí, tím nižší bude mít úrokovou sazbu. Její využití je vhodné jak k financování nemovitosti, tak také k její rekonstrukci nebo vybavení. (Kurzy.cz, © 2000 – 2019)

Hypoteční úvěry dle typu splácení

Dle typu splácení rozlišujeme hypoteční úvěry s anuitním, progresivním a degresivním splácením. (Kurzy.cz, © 2000 – 2019)

Anuitní splácení je v současné době nejčastějším způsobem splácení hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám. Výše anuitní splátky se odvíjí od délky doby fixace a zahrnuje v sobě jak úrokovou část, tak i splátku jistiny. (Meluzín a Zeman, 2014, s. 95)

Některé banky nabízí zejména mladým lidem hypoteční úvěry s progresivním splácením. Tento typ splácení je založen na principu, kdy se splátka v průběhu splácení úvěru postupně zvyšuje. A třetím typem jsou hypoteční úvěry s degresivními splátkami, které jsou opakem progresivních splátek, protože se v průběhu splácení úvěru klientovi snižují. (Meluzín a Zeman, 2014, s. 95) Splácení hypotečního úvěru se věnuje také bod 4.5 Způsoby čerpání a splácení hypotečního úvěru.

Hypoteční úvěry dle typu úročení

Server Kurzy.cz do členění hypotečních úvěrů podle typu úročení řadí úvěry s odloženou splátkou jistiny. Tento typ hypotečního úvěru je kombinován s dalším produktem, kterým může být penzijní připojištění, kapitálové životní připojištění, stavební spoření a jiné produkty, kde klient posílá své peněžní prostředky a zároveň splácí úrok z hypotečního úvěru. Nesplácí však jeho jistinu, ta je splacena jednorázově z naspořené částky na vybraném produktu ve chvíli, kdy se naspořená částka rovná jistině. (Kurzy.cz, © 2000 – 2019) Dalším typem je hypoteční úvěr s fixací úrokové sazby. Tento úvěr je úročen fixní sazbou po celou dobu, kterou si klient zvolí. A třetím typem je hypoteční úvěr s plovoucí sazbou neboli anglicky float. Tento typ úvěru je charakteristický fixací sazby na krátké období nejčastěji rok, měsíc nebo den. Úroková sazba vychází z tržní úrokové sazby ČNB, za kterou jsou si ochotny banky půjčovat peníze mezi sebou navzájem, a kterou banky pro klienta navýší o svoji marži. (Kurzy.cz, © 2000 – 2019)

Hypoteční úvěry dle dokládání příjmů

V rámci tohoto členění rozlišujeme dvě možnosti a těmi jsou hypoteční úvěry s dokládáním příjmů, které jsou standardním typem účelových hypoték a hypoteční úvěry bez dokládání příjmů, kdy je úvěr schválen na základě pouhého čestného prohlášení, že je žadatel schopen úvěr splácet. Cenou za to je však vyšší úroková sazba než u úvěrů s dokládáním příjmů. (Kurzy.cz, © 2000 – 2019)

Dalšími typy hypotečních úvěrů, které nelze zařadit mezi výše uvedené jsou například Off-setová hypotéka označovaná jako hypotéka se započtením úspor. Jedná se o kombinaci hypotéky a spořicího účtu a vyplatí se tehdy, pokud má klient úspory, kterými by mohl část hypotéky umořit. Úrok je poté vypočítán z rozdílu mezi půjčenou a uloženou částkou.

Dále zde spadá předhypoteční úvěr, který slouží k financování nákupu nemovitosti, na kterou nelze dočasně zřídit zástavní právo. Je určen k překlenovacímu období, nejčastěji jeden rok, během kterého dojde k převodu nemovitosti na kupujícího. A zařadit zde můžeme i hypotéku na pronájem, kterou je vhodné využít při investici do nemovitosti, kterou chceme následně pronajímat. U některých typů této hypotéky lze stanovit splátky, které pokrývají právě příjmy plynoucí z pronájmu. (Kurzy.cz, © 2000 – 2019)

4.2 Úroková sazba

Pomocí úrokové sazby vyjadřujeme částku, kterou dlužník zaplatí věřiteli. Je stanovena procentuálně z celkové dlužné částky za určité období. Výše úrokové sazby se odvíjí od úrokových sazeb stanovených Českou národní bankou, ale zároveň také od úrokových sazeb konkurence na trhu. (Kurzy.cz, © 2000 – 2019)

Úroková sazba patří také k důležitým faktorům ovlivňujícím výběr poskytovatele hypotečního úvěru a sjednává se před podpisem smlouvy. Na její výši se podílí mnoho faktorů, a proto je často individuální záležitostí každého žadatele o hypoteční úvěr. (Meluzín a Zeman, 2014, s. 94)

4.2.1 Fixace úrokové sazby

Doba fixace úrokové sazby je jedním z významných faktorů, které mají přímý vliv na výši úrokové sazby z hypotečního úvěru. Po dobu fixace poskytovatel hypotečního úvěru garantuje výši úrokové sazby, která je sjednaná ve smlouvě. Pro klienta je fixace úrokové sazby výhodná za předpokladu, že úrokové sazby v budoucnu porostou. (Meluzín a Zeman, 2014, s. 94)

Požadované změny fixace nebo úrokové sazby ze strany klienta jsou často vázány na sankční poplatky. Banky současně nabízejí hypoteční úvěry s možností výběru délky doby fixace na 1, 3, 5, 10 a 15 let, a to za předpokladu, že čím delší doba fixace tím vyšší úroková sazba. (Kurzy.cz, © 2000 – 2019) Meluzín a Zeman (2014, s. 94) doplňují, že důvodem nižší úrokové sazby u kratší doby fixace je, že riziko z vývoje úrokových sazeb na sebe přebírá klient, kdežto u delší doby fixace vázané na vyšší úrokovou sazbu na sebe bere toto riziko banka.

Meluzín a Zeman (2014, s. 94 - 95) také definují plusy a minusy plynoucí ze stanové délky doby fixace.

Krátká doba fixace

Je vhodné ji volit, pokud se předpokládá flexibilní využívání volných peněžních prostředků například v případě prodeje nemovitosti v krátké době po přijetí úvěru. Z krátké doby fixace plyne příležitost větší flexibility, což umožňuje pracovat s dluhem pružněji. Příkladem můžou být mimořádné splátky. Ale zároveň sebou nese i větší nejistotu z rizika nepředvídatelných nepříznivých změn. (Meluzín a Zeman, 2014, s. 94)

Dlouhá doba fixace

Pozitivem je větší jistota a tudíž možnost snadněji a přesněji plánovat finanční možnosti dlužníka do budoucna, ale negativem je riziko nemožnosti předčasného umoření úvěru v případě, že klient bude disponovat volnými prostředky. Tím pádem dojde k finanční ztrátě, protože buď bude muset klient nadále platit úroky z úvěru, nebo bude muset zaplatit sankci za možnost předčasného splacení. (Meluzín a Zeman, 2014, s. 95)

Období fixace úrokové sazby se počítá vždy ode dne uzavření hypoteční smlouvy, bez vlivu na to, zda došlo k čerpání hypotečního úvěru bezprostředně po uzavření smlouvy či nikoliv. (Kurzy.cz, © 2000 – 2019) Před skončením doby fixace je nutné s dostatečným předstihem začít vyjednávat se stávající bankou o nové úrokové sazbě nebo případně hypotéku refinancovat. (Srový a Tyl, 2014, s. 214)

4.2.2 Faktory ovlivňující výši úrokové sazby

Meluzín a Zeman (2014, s. 95) zahrnují mezi faktory ovlivňující úrokovou sazbu hypotečních úvěrů výši úrokových sazeb na trhu, dobu splatnosti hypotečního úvěru, bonitu klienta, konkurenční prostředí, již zmíněnou fixaci úrokové sazby, druh hypotečního úvěru a zároveň strategii přístupu ke klientovi ve smyslu nový versus stávající klient.

Server Kurzy.cz uvádí, že se na výši úrokové sazby podílí i hodnota LTV a také to, u které pojišťovny je pojištěná zastavená nemovitost, dále životní pojištění dlužníka či poplatky za vedení hypotečního nebo běžného účtu v bance. (Kurzy.cz, © 2000 – 2019)

Srový (2009, s. 31-33) dále rozvádí některé faktory, ovlivňují výši úrokové sazby. U účelu hypotečního úvěru uvádí, že nejnižší úroková sazba je typická pro úvěry na vlastní bydlení, protože jsou pro banky nejméně riskantní. Oproti tomu jsou dražší úvěry na pronájem nemovitosti, protože se k nim váže riziko schopnosti nemovitost pronajímat. U výše zajištění hypotečního úvěru uvádí, že je pro banku rozdíl, pokud půjčí na nemovitost v hodnotě 2 miliony korun částku rovnou 2 milionům nebo nižší. V případě částky 2 miliony korun nese

banka riziko poklesu cen nemovitostí a za toto riziko si musí nechat zaplatit a to formou vyšší úrokové sazby.

4.3 Výše hypotečního úvěru a bonita

Objem finančních prostředků, který banka klientovi poskytne v podobě hypotečního úvěru, je zpravidla omezen na minimální a maximální částku, přičemž minimální hodnota se pohybuje v rozmezí 200 000 až 400 000 tisíc korun. U maximální hodnoty výše úvěru je určení částky složitější a je limitováno několika faktory (Meluzín a Zeman, 2014, s. 92). Radová, Dvořák a Málek (2013, s. 183) uvádějí, že mezi tyto faktory patří výše disponibilních zdrojů klienta, které může využít ke splácení úvěru, cena financovaného předmětu nejčastěji nemovitosti a cena zástavy. Z počátku rozvoje hypotečních úvěrů byla maximální hodnota 70 % tržní ceny nemovitosti. Později se maximální výše vyšplhala až na 100 %. (Meluzín a Zeman, 2014, s. 92 - 93) A podle posledního doporučení ČNB by se měla výše maximální hodnoty pohybovat okolo 80–90 % tržní ceny nemovitosti. (ČNB, © 2019)

Nejvýznamnějším faktorem z výše zmíněných je bonita klienta neboli jeho schopnost splácet svůj dluh vůči bance. Banka pak porovnává příjmy a výdaje žadatele o úvěr, ale zároveň vyžaduje, aby měl na účtu zůstatek peněžních prostředků na zabezpečení dalších výdajů v souvislosti s rodinou či podnikáním. (Meluzín a Zeman, 2014, s. 93) Banky posuzují bonitu žadatele podle dokumentů, které jim byly předloženy a z informací, které si sami zjišťují například prostřednictvím registru dlužníků, kde jsou evidovány všechny subjekty, které v minulosti čerpaly úvěr a také subjekty, u kterých se projednává žádost o poskytnutí úvěru. Cílem je předcházení rizika poskytnutí úvěru žadateli s nízkou bonitou. Platí také, že čím větší bonitu klient má, tím lepší podmínky mu budou v bance nabídnuty. (Kurzy.cz, © 2000 – 2019)

Od podzimu roku 2018 platí také nově zavedené limity Českou národní bankou, které výši poskytnutého hypotečního úvěru limitují prostřednictvím ukazatelů DTI a DSTI. Ukazatel DTI udává, že výše dlužné částky by neměla přesáhnout devítinásobek čistého ročního příjmu žadatele a ukazatel DSTI limituje podíl splátek na celkových příjmech žadatele, který by měl být nad 45 %. (Mladá fronta, © 2019)

4.4 Zajištění hypotečního úvěru

Zajištění jakéhokoliv úvěru představuje opatření poskytovatele před rizikem nesplacení poskytnutého úvěru. (Kurzy.cz, © 2000 – 2019) U hypotečního úvěru je základní podmínkou

jeho poskytnutí zajištění a to v podobě zástavního práva k nemovitosti. (Mladá fronta, © 2019) Syrový (2010, s. 30) uvádí, že hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti a není možné, aby se za hypotéku ručilo, jako je tomu například v případě úvěru ze stavebního spoření.

Tato podmínka vznikla spolu s nástupem platnosti nového zákona o spotřebitelském úvěru v prosinci roku 2016. Do té doby bylo možné za hypotéku ručit například i směnkou. (MONETA Money Bank, © 2019)

U hypotečního úvěru je možné poskytnout do zástavy právě kupovanou nemovitost, jinou nemovitost ve vlastnictví dlužníka, nemovitost ve vlastnictví třetí osoby nebo i rozestavěnou nemovitost. (MONETA Money Bank, © 2019) Podmínkou však je, že se musí zastavovaná nemovitost nacházet na území České republiky, členských států Evropské unie nebo jiných států tvořících Evropský hospodářský prostor. (Meluzín a Zeman, 2014, s. 96) U nemovitosti ve vlastnictví třetí osoby není podmínkou, že by tato nemovitost musela sloužit jako zástava po celou dobu. Poté co se kupující stane majitelem pořizované nemovitosti, může zastavit tuto svoji pořízenou nemovitost a nemovitost třetí osoby, kterou využil na dočasnou zástavu, zbavit zástavního práva. U rozestavěné nemovitosti je podmínkou zástavy, že musí být zapsaná v katastru nemovitostí. (Hypoteční banka, © 2019) Meluzín a Zeman (2014, s. 96) dále uvádějí, že je možné hypoteční úvěr také zastavit více nemovitostmi, ale není možné do zástavy poskytnout jen část jedné nemovitosti. Dále doplňují, že musí klient zastavenou nemovitost nechat pojistit proti živelným rizikům a to minimálně do výše úvěru a pojistné plnění vinkulovat ve prospěch banky.

Mimo to může banka také požadovat při zajištění hypotečního úvěru životní nebo úvěrové pojištění žadatele o úvěr, které musí být také vinkulováno v její prospěch. (Mladá fronta, © 2019)

4.4.1 Ručení

Ručení představuje závazek ručitele uhradit věřiteli pohledávku, kterou nesplní dlužník a lze jej využít jako zajištění většiny typů úvěrových obchodů. Vzniká písemným prohlášením ručitele vůči věřiteli. Aktu ručení se zúčastňují minimální tři osoby, kterými jsou osoba povinná (dlužník), osoba oprávněná z ručení (věřitel) a ručitel. (Meluzín a Zeman, 2014, s. 82) Formou ručení nelze zajistit hypoteční úvěr nicméně je jednou z možností, jak ručit za úvěr ze stavebního spoření. V tomto případě může být ručitelem jedna nebo více osob. (Peníze.CZ, © 2000 – 2019) I úvěr ze stavebního spoření má však limit maximální částky, do

jejíž výše je dostačující ručení, a od které je již nutné poskytnout do zástavy nemovitost. Například u Raiffeisen stavební spořitelny je hraniční hodnota až milion korun. (MAFRA, © 1999 – 2019)

4.4.2 Zástavní právo k nemovitostem

Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky do doby jejího splacení. V případě, že nedojde ke splacení této pohledávky, je zástavní věřitel oprávněn domáhat se kompenzace ze zastavené věci, kterou je u hypotečních úvěrů zastavená nemovitost. Zástavní právo vzniká na základě uzavření zástavní smlouvy mezi zástavním věřitelem a dlužníkem. K tomu, aby mohlo dojít k uzavření zástavní smlouvy, je potřeba doložit potřebnou dokumentaci, kterou je aktuální výpis z katastru nemovitostí k zastavované nemovitosti, snímky z katastrální mapy, znalecký posudek odhadu hodnoty zastavované nemovitosti, nabývací titul zástavce a pojistná smlouva na zastavovanou nemovitost. (Hypoteční banka, © 2019)

To, že je na nemovitost vázáno zástavní právo, neznamena pro jejího majitele, že by ji nemohl užívat nebo s ní jinak disponovat. Dojde-li ke splacení úvěru a pohledávka poskytovatele zanikne, banka vystaví potvrzení o zániku zástavního práva, které předá příslušnému katastrálnímu úřadu a ten po obdržení toho potvrzení provede do 30 dnů výmaz zástavního práva. (Hypoteční banka, © 2019)

4.5 Způsoby čerpání a splácení hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je možné čerpat až v okamžiku, kdy dojde k vyčerpání vlastních zdrojů určených k financování, ať už koupě nemovitosti nebo například její rekonstrukce a po splnění podmínek pro jeho čerpání dle uzavřené úvěrové smlouvy. Stěžejní podmínkou pro možnost čerpání hypotečního úvěru je potvrzení o vkladu zástavního práva banky k zastavované nemovitosti do katastru nemovitostí. Existují dnes ale i banky, které umožňují čerpání buď části, nebo i celého úvěru jen na základě návrhu na zápis o vkladu zástavního práva. (Mladá fronta, © 2019)

Čerpání hypotečního úvěru probíhá bezhotovostně a může být buď jednorázové, nebo postupné. Jednorázové čerpání se využívá například při koupi dokončené nemovitosti, kdežto postupné při její výstavbě nebo rekonstrukci. V případě postupného čerpání jsou ve smlouvě o úvěru uvedeny orientační termíny pro čerpání úvěru a konečný termín pro jeho dočerpání. (Meluzín a Zeman, 2014, s. 97) U postupného čerpání hypotečního úvěru se do doby jeho

dočerpání splácí pouze úroky z aktuální vyčerpané části a až po dočerpání úvěru začíná dlužník splácet i jistinu. Dlužník smí v případě postupného čerpání hypotečního úvěru nedočerpat až 20 % z částky stanovené v úvěrové smlouvě. (Top-in.cz, © 2019)

Kašparovská (2010, s. 145) zmiňuje, že splácení hypotečního úvěru vychází ze splátkového kalendáře, který je součástí úvěrové smlouvy a zobrazuje výši a strukturu jednotlivých splátek včetně časového harmonogramu splácení úvěru.

Výše splátek úvěru se odvíjí od výše poskytnutého úvěru, úrokové sazby a doby splatnosti. (Radová, Dvořák a Málek, 2013, s. 185)

Za splácení úvěru označujeme jeho umořování, které probíhá podle splátkového kalendáře. Splátka úvěru se poté skládá ze dvou částí a to úmorové a úrokové. Úmorová splátka představuje postupné splácení jistiny úvěru a úroková určuje úrok za období od předchozí splátky, který vychází z nesplacené výše úvěru v tomto období a úrokové sazby. (Šoba, Širůček a Ptáček, 2013, s. 121)

Existují různé možnosti splácení hypotečního úvěru, ale nejčastějším typem je anuitní splácení. Prostřednictvím anuitní splátky splácí dlužník jak úrok, tak jistinu a výše splátky se odvíjí od délky doby splatnosti hypotečního úvěru. (Meluzín a Zeman, 2014, s. 95) Anuitní splácení funguje na principu, kdy se nejdříve splácí více úroky a v menším poměru je zastoupeno splácení jistiny, ale v průběhu splácení se tento poměr otočí. (Kurzy.cz, © 2000 – 2019)

Další možností splácení hypotečního úvěru je progresivní splácení, které je založeno na principu zvyšujících se splátek. Po dobu jednoho roku je jejich výše stejná a po následující období se vždy zvyšuje o pevný koeficient růstu, který je dán bankou. Výhodou toho typu splácení je, že umožňuje využití hypotečního úvěru i mladým žadatelům, kteří mají na začátku nižší příjmy, ale na druhou stranu je jeho nevýhodou, že na úrocích zaplatí klient bance více než v případě anuitního splácení. (Meluzín a Zeman, 2014, s. 95)

Dále je možné využít degresivního způsobu splácení, kdy se velikost splátky po dobu splácení snižuje. Dlužník tedy platí pravidelně konstantní, neměnnou částku úmoru a snižující se část úroku. Tento typ splácení je vhodný pro žadatele, jejichž příjmy jim umožňují provádět na počátku vyšší splátky. (Meluzín a Zeman, 2014, s. 95)

V případě hypotečního úvěru s odloženou splátkou platí klient bance pouze úroky z úvěru a až v okamžiku, kdy odklad skončí, začíná splácet i jistinu a to nejčastěji formou anuitního splácení. (Kurzy.cz, © 2000 – 2019)

V neposlední řadě existuje možnost splácení hypotečního úvěru s plovoucí sazbou, které je typické tím, že splátka takové hypotéky se skládá z jistiny a úroků odvozených od úrokové sazby PRIBOR a navýšených o marži banky. (Kurzy.cz, © 2000 – 2019)

Server Chytrý Honza uvádí také možnosti předčasného splacení hypotečního úvěru, kde patří možnost splatit až 25 % celkové výše úvěru zdarma každý rok během jednoho měsíce přede dnem výročí uzavření hypoteční smlouvy, přes 25 % celkové výše úvěru s poplatky každý rok během fixace, až 100 % celkové výše úvěru zdarma na konci fixace a v těžké životní situaci, a až 100 % celkové výše úvěru s jednocentním poplatkem u smluv trvajících déle než dva roky, při prodeji nemovitosti. Zde je stanovená i maximální přípustná částka poplatku a to 50 tisíc korun českých. (Chytrý Honza, © 2010 – 2019)

5 FÁZE POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU NA FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

Celý proces poskytnutí hypotečního úvěru má svůj úvěrový postup, který obsahuje tři základní fáze. První z nich je fáze přípravná, která spočívá v žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru, posouzení bonity žadatele o úvěr a doložení znaleckého posudku k ocenění nemovitosti poskytnuté k zástavě. Druhou fází je fáze schvalovací obsahující přípravu návrhu úvěrové smlouvy, jeho projednání a schválení, až po podpis úvěrové smlouvy a zástavní smlouvy zúčastněnými stranami úvěrového obchodu. Poslední třetí fází je fáze realizační, během které klient čerpá prostředky, splácí hypoteční úvěr a zároveň probíhá kontrola dodržování podmínek vyplývajících z úvěrové smlouvy. Posledním krokem této fáze je po splacení úvěru výmaz zástavního práva k zastavené nemovitosti z katastru nemovitostí. (Kašparovská, 2010, s. 141)

5.1 Žádost o poskytnutí úvěru

Stěžejním bodem úvěrového obchodu je žádost klienta o poskytnutí hypotečního úvěru. Žádost se podává písemně na předem definovaném formuláři, který usnadňuje žadateli vyplnění požadovaných údajů a obsahuje náležitosti, kterými jsou osobní údaje žadatele, popřípadě spolužadatele, výši požadovaného úvěru, účel jeho využití, návrh čerpání a splacení, možnosti zajištění úvěru a popis nemovitosti určené k zástavě a na závěr přílohu obsahující informace o finanční a majetkové situaci žadatele. Podaná žádost slouží pro banku zároveň jako jeden z podkladů pro posouzení úvěruschopnosti žadatele. (Kašparovská, 2010, s. 140) Meluzín a Zeman (2014, s. 97) doplňují, že po podání žádosti si banka ponechává určitý čas na její zpracování a pokud je úvěr schválen, vyzve klienta k podpisu úvěrové a zástavní smlouvy. Server Gapard Finance dále specifikuje, že minimální věk žadatele o hypoteční úvěr v České republice je 18 let a jeho maximální věk na konci hypotečního úvěru by neměl přesáhnout 75 let. (GEPARD FINANCE, © 2019)

5.2 Rating a scoring

Dalším důležitým krokem v procesu poskytnutí úvěru je prověření úvěruschopnosti žadatele o úvěr. Cílem tohoto kroku je snížení úvěrového rizika banky, že hypoteční úvěr nebude řádně a včas splácen. (Kašparovská, 2010, s. 141). Jednou z metod prověření úvěruschopnosti klienta je rating, který poskytuje bance významnou informaci pro hodnocení žadatele o úvěr. Provádí se ve spolupráci s ratingovými agenturami a charakterizuje schopnost klienta

dostát svých závazků. Metoda ratingu se využívá spíše u podnikatelských subjektů k získání podrobného obrazu o hospodářské, právní, finanční a personální situaci. Podle úvěrové schopnosti a způsobilosti je žadatel hodnocen výslednou známkou neboli ratingem, který udává stupeň úvěrové schopnosti žadatele dostát včas svým závazkům. (Král' (2009, s. 186)

Kašparovská (2010, s. 141) dále uvádí, že u žadatele fyzické osoby provádí banka zkrácené úvěrové hodnocení, které se v českém bankovním systému označuje jako scoring. Tento proces je zjednodušen a standardizován a to z důvodů relativně malého objemu hypotečních úvěrů, ze kterého plyne nižší riziková částka a často podobné charakteristiky poskytovaného hypotečního úvěru. Proces scoringu se skládá z několika kroků, kterými jsou zjištění disponibilního příjmu žadatele, prověření vlastnických práv na nemovitost poskytnutou k zástavě, ověření účelu, ke kterému je úvěr poskytnut a na závěr ocenění nemovitosti. (Kašparovská, 2010, s. 141)

Podle webu Investopedia.com mohou být rating a scoring v některých případech snadno zaměnitelné a jejich rozdíl definují tak, že rating je známka vyjadřující důvěryhodnost podniku, kdežto scoring se obvykle uvádí jako číslo vyjadřující bonitu, buď taktéž podniku, nebo spotřebitele.¹ Scoring může nabývat hodnot od 300 do 850 a platí, čím vyšší skóre spotřebitele, tím lépe.² Skóre vyšší než 720 je obecně považováno za vynikající, zatímco hodnoty mezi 690 až 720 jsou dobré a dlužník je relativně bezpečný. U hodnot mezi 690 a 650 může mít dlužník několik delikvencí ze své úvěrové minulosti a skóre nižší než 650 je považováno za špatné.³ (Dotdash, © 2019)

Král' (2009, s. 187) doplňuje, že v případě hodnocení pomocí ratingu rozdělují banky své klienty až do 5 skupin, kterými jsou nadprůměrně způsobilé, stabilně způsobilé, průměrné,

¹ „Credit rating and credit score may be used interchangeably in some cases, but there is a distinction between these two phrases. A credit rating, often expressed as a letter grade, conveys the creditworthiness of a business or government. A credit score, usually given as a number, is also an expression of creditworthiness that can be used for businesses or individual consumers.“

² „These scores range from 300 to 850; the higher a consumer's score, the better.“

³ „Scores higher than 720 are considered to be excellent, while scores between 690 and 720 are considered good and express that the borrower is relatively safe. Scores lower than 690 but greater than 650 are fair; borrowers with scores in this range may have a few delinquencies in their credit histories. Scores below 650 are considered poor.“

podprůměrné a úvěrově nezpůsobilé. Ratingové agentury využívají ratingové stupně hodnocení, které mohou nabývat známek od AAA až po CCC a v poslední řadě D. Znamka AAA označuje absolutně nejvyšší hodnocení a označuje bezrizikový subjekt, který je schopem dostát vždy svých závazků. Oproti tomu D je absolutně nejnižší hodnocení a označuje maximálně rizikový subjekt neschopný dostát svých závazků.

5.3 Úvěrová smlouva a poskytnutí úvěru

Úvěrová smlouva u hypotečních úvěrů je smlouva mezi poskytovatelem a zákazníkem o financování formou hypotéky. (Top-in.cz, © 2019)

Každá smlouva o úvěru má písemnou formu a Kašparovská (2010, s. 144 – 145) uvádí, že musí obsahovat identifikaci smluvních stran, charakteristiku a výši úvěru, úrokové podmínky, způsob a podmínky čerpání a splácení úvěru, zajištění úvěru, práva a povinnosti věřitele a dlužníka, podpisy smluvních stran a závěrečnou klauzuli o platnosti a účinnosti úvěrové smlouvy.

Spolu s podpisem úvěrové smlouvy se podepisuje i zástavní smlouva, jejímiž náležitostmi jsou identifikační údaje o zástavním věřiteli a zástavci, identifikace úvěrové pohledávky, doba trvání a způsob ukončení zástavní smlouvy, identifikace předmětu zástavy, závazky zástavce a realizace zástavního práva k nemovitosti. (Kašparovská, 2010, s. 144 – 145)

Od podpisu úvěrové smlouvy a zástavní smlouvy k poskytnutí peněžních prostředků bankou je potřeba realizovat ještě další kroky. Jedním z nich je sjednání pojištění pořizované nemovitosti, které by mělo odpovídat hodnotě majetku. Poté následuje podpis kupní smlouvy a návrh na vklad pořizované nemovitosti do katastru nemovitostí. Po splnění těchto kroků je možné uvolnit nejdříve vlastní prostředky a poté uvolní půjčené prostředky i banka. Uvolněné prostředky by měly jít nejdříve do úschovy a to notářské nebo advokátní, popřípadě u realitní kanceláře nebo banky. K uschovaným prostředkům má přístup pouze třetí osoba, kterou není ani prodávající ani kupující. Po splnění všech smluvních podmínek jsou peníze z úschovny uvolněny prodávajícímu a kupující se stává novým majitelem po zápisu vkladu do katastru nemovitostí. (Fincentrum, © 2008 – 2016)

6 NEMOVITOSTNÍ TRH

Nemovitostní trh je nedílnou součástí tržního hospodářství a z podstaty nemovitostí jakožto nepřemístitelných statků vyplývá, že se jedná o trh lokální. Na trhu nemovitostí se střetává poptávka a nabídka po nemovitých věcech. Na straně poptávky jsou domácnosti, firmy, korporace či stát a důvody proč si kupují nemovitost, mohou být různé. Prvním z nich je vlastní potřeba, která může být vyvolaná nutností zajištění si bydlení nebo v případě podnikatelského subjektu zajištění prostor pro podnikání. Základní otázkou v tomto případě je, zda si nemovitost koupit či pronajmout. Druhým důvodem je očekávaný výnos, kdy kupující nemovitost kupuje jako zdroj stabilních a dlouhodobých příjmů. Dalším důvodem je zvýšení hodnoty v čase, protože nemovitosti jsou jedním z mála předmětů, jejichž hodnota v čase neklesá. Na trhu nemovitostí nelze opomenout ani poptávající z veřejného sektoru, kterými jsou stát a obce a důvodem jejich účasti je zajištění objektů jako jsou například školy či nemocnice. (Dashöfer Holding, © 1997 – 2019)

Z pohledu nabídky lze trh nemovitých věcí rozdělit na tři části a to trh s pozemky, trh se stavbami a trh s nájmy. Trh s pozemky je do značné míry ovlivněn trhem se stavbami, protože poptávka po bytech či domech zvýší poptávku po pozemcích nutných k jejich umístění a trh se stavbami zahrnuje funkční celky staveb, pozemků a bytových a nebytových jednotek umístěných v bytových domech. (Dashöfer Holding, © 1997 – 2019)

Kohout (2013, s. 173) přirovnává trh nemovitostí k trhu s cennými papíry, protože na obou trzích se obchoduje s majetkem, od kterého se v budoucnu očekává přínos výnosů. U trhu nemovitostí představují výnos nájemné či budoucí kapitálové zhodnocení. Ve srovnání s trhem cenných papírů definuje trh nemovitostí jako nehomogenní, neefektivní a z hlediska roztržitosti i jako málo likvidní. Nehomogenost trhu shledává z důvodu rozdílnosti chování cen dvou domů v blízkém okolí, neefektivnost podle výhodnosti pozice amatéra a profesionála na trhu a nízkou likviditu staví na nemožnosti provádění více transakcí s jedním domem během určitého období. Dodává, že na trhu nemovitostí hraje významnou roli především cena, o které lze vyjednávat či smlouvat, ale jejím základem je její správné stanovení. (Kohout, 2013, s. 173)

6.1 Stanovení ceny nemovitosti

Cenu, za kterou je prodávající ochoten svoji nemovitost prodat, si může určit sám, ale vážou se k tomuto rozhodnutí rizika. Jedním z nich je stanovení příliš vysoké nebo nízké prodejní

ceny. V případě vysoké ceny hrozí riziko, že se prodávající dostane do situace, kdy jeho nemovitost zůstane v nabídce realitních serverů příliš dlouhou a kupující ji označí za špatnou. Stejně riziko plyne i z příliš nízké prodejní ceny, se kterou se vážou na straně kupujících pochybnosti. (Fincentrum, © 2008 – 2016)

Klein a Kesslerová (2009, s. 16) uvádí, že mezi nejčastější důvody přemrštěných cen patří nadstandardní vybavenost prodávané nemovitosti, vysoká původní kupní cena a prostor majitele pro vyjednávání. Oproti tomu správně stanovená cena se projeví v zájmu i jiných makléřů, nemovitost shlédne a její koupi zváží více kupujících, více z nich zareaguje na nabídku a v konečném důsledku bude prodávající nemovitost rychleji prodána. (Klein a Kesslerová, 2009, s. 16)

Při stanovení prodejní ceny nemovitosti je tedy důležité přihlížet k mnoho okolnostem. Mezi ně patří lokalita, ke které se váže dostupnost obchodů, škol, nemocnic či dopravy. V případě bytu má vliv na cenu i to, zda se byt nachází v panelovém nebo cihlovém domě. Obecně platí, že byt v cihlovém domě je dražší. U bytových jednotek je rozhodující z pohledu ceny i to, zda je k bytu balkon či terasa, garáž nebo parkovací stání popřípadě, zda je v bytovém domě výtah. Dalším faktorem ovlivňujícím cenu je orientace na světovou stranu. Nemovitost orientovaná na východ a na západ má větší hodnotu, než nemovitost orientovaná na sever. U rekonstruované nemovitosti neplatí, že by cena za rekonstrukci přímo úměrně zvýšila cenu prodávané nemovitosti, ale samozřejmě přidává nemovitosti na hodnotě. A důležité je také neopomenout celkový stav nemovitosti. (Fincentrum, © 2008 – 2016)

Existuje několik variant jak nemovitost správně ocenit. První z nich je srovnávací metoda, pomocí které se porovná srovnatelná nemovitost na realitních serverech. Její nevýhodou však je, že konečná realizační cena se často od původní liší a zvýšené pozornosti je také potřeba dbát, pokud je inzerovaná nemovitost dlouhodobě v nabídce. Dalším zdrojem mohou být data z katastru nemovitostí, kde je možné nalézt informace o reálných prodejních cenách nemovitostí v okolí prodávané nemovitosti. Pro stanovení ceny nemovitosti je možné využít i cenových map, které evidují realizované ceny prodávaných nemovitostí v daných lokalitách za poslední rok a využívají k tomu jak dat z realitních serverů, tak z katastru nemovitostí. Další možnou variantou je znalecký posudek nebo spolupráce s realitním makléřem, který zpracuje tržní analýzu k odhadu prodejní ceny. (Srovnání Makléřů.cz, © 2013 – 2019)

Pobočka sítě realitních kanceláří Remax, Remax Pro, uvádí na svých webových stránkách nejčastější chyby, kterých se prodejci při stanovení ceny nemovitosti dopouští. Jako první z nich je právě porovnání inzerátů na realitních serverech, kde také upozorňují na riziko odlišnosti uváděných a reálných prodejních cen. Dále poukazují na nerozvážené používání cenových map. Při jejich použití by měl prodávající zohlednit, že se jedná pouze o cenový průměr dané lokality nezahrnující technický stav nemovitosti a další faktory ovlivňující cenu nemovitosti. Za další z chyb označuje také sčítání dosavadních nákladů, na základě kterých prodávající stanoví cenu. A chybou je také stanovení ceny podle aktuální potřeby prodávajícího. (RX Pro, © 2019)

Klein a Kesslerová (2009, s. 18) dodávají, že k určení správné hodnoty nemovitosti je nejlepší zvolit odhad realitního makléře, který zná místní trh a může poskytnout rychlé informace založené na skutečných transakcích, a který dokáže zároveň posoudit subjektivní stav prodávané nemovitosti.

6.2 Prodej nemovitosti

Prodej nemovitosti sebou nese několik důležitých kroků, které nesmí být opomenuty a podle kterých by měl každý prodávající postupovat. Server Hypoindex shrnul podle doporučení Realitní společnosti České spořitelny deset nejdůležitějších z nich. Jako první uvádí správný výběr realitní kanceláře, jejíž rolí je aktivní vyhledávání zájemců o koupi, vedení jednotlivých fází prodeje a příprava potřebných dokumentů, které konzultuje s právníky. Druhým krokem prodeje je příprava všech relevantních dokumentů, které může potenciální kupující chtít předložit. Těmito dokumenty jsou nabývací titul, což může být kupní smlouva, darovací smlouva nebo jakákoliv jiná smlouva, na jejímž základě prodávající nemovitost získal, výpis z listu vlastníků a případně další smlouvy spojené s nemovitostí. Od roku 2013 vznikla také povinnost dokládat průkaz energetické náročnosti, popřípadě u bytových jednotek lze tento průkaz nahradit předložením faktur či vyúčtování za dodávky energií za předchozí účtovací období. Třetím krokem je nabídka nemovitosti kupujícím. S tímto krokem je spojeno pořízení fotodokumentace, na které by si měl prodávající dát obzvláště záležet. Doporučuje se, aby fotky byly aktuální a reflektovaly roční období, ve kterém je nemovitost prodávaná. K fotodokumentaci je potřeba připravit i popis dané nemovitosti, který by měl obsahovat veškeré faktické informace a především výhody nabízené nemovitosti. Důležitý je také výběr, kde bude prodávaná nemovitost inzerovaná. Jako čtvrtý krok je uvedena úprava nemovitosti před prodejem a to konkrétně před zahájením prohlídek potenciálními kupujícími.

Jednání se zájemci je dalším krokem. Zde je doporučeno se přizpůsobit časovým možnostem zájemce o nemovitost. Po výběru vhodného zájemce o nemovitost přichází na řadu podpis rezervační smlouvy, která slouží k blokaci nemovitosti na dobu nezbytně nutnou do uzavření kupní smlouvy. Často je na podpis rezervační smlouvy vázán i rezervační poplatek. Po podpisu rezervační smlouvy následuje podpis kupní smlouvy, kterou je potřeba vždy připravit individuálně pro každou nemovitost a nechat ji zkontrolovat právníkem. Zde může do prodeje nemovitosti vstoupit úschovna finančních prostředků, kde jsou uschovány peněžní prostředky kupujícího určené pro prodávajícího, kterému jsou z úschovny uvolněny až po uskutečnění prodeje. Poté je důležitým krokem předání podepsané kupní smlouvy na katastr nemovitostí a samotné předání bytu, o kterém se sepíše předávací protokol a zapíše se stavy elektroměru, plynoměru a vodoměru pro převod na nového vlastníka. (Fincentrum, © 2008 – 2016) S prodejem nemovitosti se na straně prodávajícího váže i povinnost zahrnout prodej nemovitosti do daně z příjmů. Pokud je však nemovitost prodaná po dvou letech, během kterých v ní měl prodávající trvalé bydliště nebo ji vlastnil aspoň pět let, daň neplatí. (Peníze.CZ, © 2000 – 2019)

6.2.1 Spolupráce s realitním makléřem

Na začátku stojí každý prodávající před rozhodnutím, jestli jít do prodeje nemovitosti za pomoci zprostředkovatelských služeb realitní kanceláře nebo na vlastní pěst. Spolupráce s realitní kanceláří potažmo s realitním makléřem přináší řadu výhod, ale za své služby si účtují 3 – 7% poplatek z prodeje. Mimo to požadují často exkluzivitu neboli záruku, že prodávající neprodá nemovitost někomu jinému. (Peníze.CZ, © 2000 – 2019)

Spolupráce s realitním makléřem je podložena zprostředkovatelskou smlouvou, která definuje práva a povinnosti jak makléře, tak také prodávajícího a jasné podmínky, za jakých může makléř nemovitost nabízet. Její součástí je i výše zmíněná doložka o exkluzivitě. (Jiří Šimon – výjimečné realitní služby, © 2019)

Spolupráce s realitním makléřem dle kroků popsaných v bodě 6.2 spočívá v následujících činnostech. Hledá zájemce o koupi, vede jednotlivé fáze prodeje, dohlíží na transparentnost a bezpečnost celého procesu, připravuje inzerci a zajišťuje její zveřejnění, komunikuje se zájemci, realizuje prohlídky, připravuje smlouvy a další nutnou dokumentaci, zajišťuje zprostředkování úschovy finančních prostředků a v případě, že prodávající chce obratem koupit novou nemovitost, dokáže mu pomoc s výběrem a celý proces hladce zkoordinovat. (Fincentrum, © 2008 – 2016)

6.3 Zastavovaná nemovitost

Na trhu nemovitostí se ve značné míře objevují i nemovitosti, které na sebe vážou zástavní právo. Nejčastěji jsou to rodinné domy nebo bytové jednotky, k jejichž koupi původní majitel čerpal hypoteční úvěr. Nicméně i zastavenou nemovitost je možné na trhu nemovitostí prodat či koupit. (Internet Info, © 1998 – 2019)

Nejčastějším způsobem je předčasné splacení hypotéky prodávajícího kupujícím, který může hypoteční úvěr prodávajícího splatit buď z vlastních zdrojů, nebo taktéž z čerpaného hypotečního úvěru. Tím kupující refinancuje hypotéku prodávajícího a zbytek kupní ceny doplatí prodávajícímu. (MONETA Money Bank, © 2019)

K převodu finančních prostředků dochází přes úschovnu, kde jsou uschovány do přepisu vlastnictví na katastru nemovitostí. (Internet Info, © 1998 – 2019)

K jakému datu bude zástavní právo v katastru nemovitostí vymazáno, by mělo být uvedeno v kupní smlouvě. K výmazu musí poskytnout souhlas i banka, která prodávajícímu úvěr poskytla. Ta tak učiní zpravidla po splacení úvěru prodávajícího. Celý proces lze urychlit, pokud si kupující vezme hypoteční úvěr u stejné instituce, u které jej čerpal prodávající. V tomto případě dojde pouze ke změně vlastníka a není třeba řešit zastavenou nemovitost. Pokud kupující čerpá hypoteční úvěr u jiné banky, je nemovitost dočasně zatížena dvojitým zástavním právem. (MONETA Money Bank, © 2019)

Další možností je převzetí původní hypotéky novým kupujícím, kdy banka prověří jeho bonitu a pokud je dostatečná, vyhotoví dodatek k aktuální hypoteční smlouvě. Kupující tedy čerpá hypoteční úvěr s původními podmínkami prodávajícího. Možností je také převedení hypotéky na jinou zástavu. K tomu je zapotřebí vyhotovení odhadu na novou nemovitost, a pokud je pro banku dostatečná, vyhotoví dodatek smlouvy, na základě kterého se v katastru nemovitostí převede zástavní právo na novou nemovitost a zástavní právo z původní nemovitosti se vymaže. (Internet Info, © 1998 – 2019)

Nejvhodnějším obdobím pro prodej nemovitosti zatížené hypotečním úvěrem a tedy zástavním právem je blížící se konec fixace, kdy je možné splatit hypoteční úvěr bez sankcí. (Internet Info, © 1998 – 2019)

7 STÁTNÍ PODPORA BYDLENÍ MLADÝCH RODIN

Dnem 15. 8. 2018 vstoupilo v účinnost nařízení vlády č. 136/2018 Sb., ve znění pozdějších předpisů, na základě kterého podporuje Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím Státního fondu rozvoje bydlení, bydlení mladých rodin. Ty můžou v rámci tohoto programu čerpat za zvýhodněných podmínek úvěr na pořízení nebo opravu vlastního bydlení a to až ve výši dva miliony korun. (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, © 2019)

Mladou rodinou jsou, pro účely využití tohoto programu, osoby žijící v manželství nebo registrovaném partnerství, z nichž alespoň jeden nedosáhl věku 36 let ke dni podání žádosti nebo osoby nežijící v manželství nebo registrovaném partnerství, ale trvale pečující o dítě do věku 15 let a ke dni podání žádosti nedosáhli věku 36 let. Skutečná výše úvěru pak závisí na záměru jeho použití. (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, © 2019)

Státní fond rozvoje bydlení definuje další parametry čerpání úvěru na podporu bydlení mladých rodin, kdy lze úvěr využít k výstavbě novostavby rodinného domu nebo koupi rodinného domu, jehož podlahová plocha nepřesáhne 140 m², ke koupi bytu s podlahovou plochou 75 m² nebo k modernizaci obydlí. (SFRB, © 2019)

Limit výše úvěru na modernizaci obydlí je nejméně 30 tisíc korun a nejvýše 300 tisíc korun, na koupi bytu maximálně 1,2 milionu korun, nejvýše však 80 % sjednané ceny a na výstavbu nebo koupi rodinného domu maximálně 2 miliony korun, nejvýše však 80 % skutečných nákladů na výstavbu či 80 % sjednané ceny včetně pozemku. (SFRB, © 2019)

Za úvěr na modernizaci je ručeno prostřednictvím ručitele, jehož věk nepřesáhl 55 let a jeho minimální průměrný čistý měsíční příjem je 15 000 korun za poslední 3 měsíce. Úvěr na výstavbu rodinného domu musí být zajištěn zástavním právem k pozemku a budované nemovitosti a úvěr na koupi bytu či rodinného domu zástavním právem k nemovitosti, na kterou byl úvěr čerpán. (SFRB, © 2019)

Výše úrokové sazby se odvíjí podle výše základní referenční sazby Evropské unie pro Českou republiku, nejméně 1 % p.a. s fixací na 5 let. (SFRB, © 2019)

Úročení vyčerpané části úvěru začíná dnem zahájení jeho čerpání, které musí být zahájeno do 1 roku a ukončeno do 3 let od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru. (Mladá fronta, © 2019)

Splatnost úvěru je maximálně 10 let u úvěru na modernizaci a 20 let na pořízení obydlí. Fond umožňuje na žádost příjemce přerušit splátku jistiny až na dva roky v případě pořízení

dítěte nebo na 3 měsíce při ztrátě zaměstnání či nemoci trvající déle než 3 měsíce. Celková doba splatnosti úvěru se poté prodlouží o dobu, na kterou bylo umožněno přerušení splátky jistiny. (SFRB, © 2019)

Státní fond rozvoje bydlení shledává největší výhody v tom, že program platí na území celé České republiky, mimořádné splátky včetně předčasného splacení úvěru jsou bez poplatků, stejně tak správa a vedení úvěru a odborná pomoc či konzultace s pracovníky Státního fondu rozvoje bydlení. A v neposlední řadě dotace 30 tisíc korun při narození nebo osvojení dítěte. Tato výhoda se však vztahuje pouze k úvěru na pořízení obydlí. (SFRB, © 2019)

Žádost o poskytnutí úvěru v rámci programu na podporu mladých rodin je možné podávat písemně, osobně nebo poštou na pracovišti Státního fondu rozvoje bydlení od 15. srpna 2018 a je časově neohraničený. Státní fond rozvoje bydlení zpracovává žádosti podle pořadí, ve kterém byly doručeny. (Mladá fronta, © 2019)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

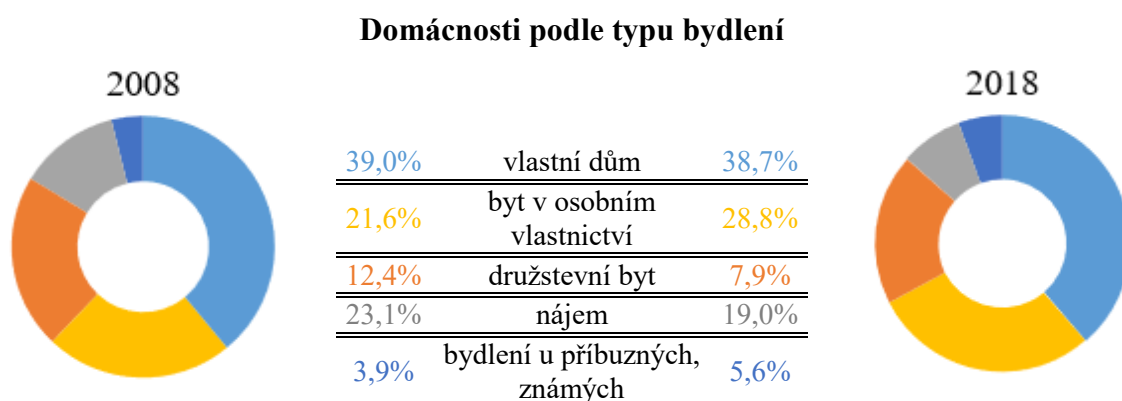
8 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE

Trh nemovitostí v České republice se v posledních letech potýká především s vysokým růstem cen nemovitostí, který je způsobený hlavně vyšší poptávkou po nemovitostech, než je jejich nabídka. K tomu přispívá také fakt, že v posledních třech letech významně roste ekonomika České republiky. (Deloitte.cz, © 2019) Míra nezaměstnanosti se aktuálně pohybuje okolo 3,2 % a podle odhadů by její hodnota měla ještě klesat se začínajícími sezónními pracemi. (Kurzy.cz, © 2000 – 2019) Rostou také příjmy domácností a velká část obyvatelstva se nebojí investovat nebo ukládat své peníze právě do nemovitostí. (Deloitte.cz, © 2019)

Dalším faktorem, který má vliv na vyšší poptávku, je také nízká úroková sazba hypotečních úvěrů, která měla do roku 2017 klesající tendenci a dostala se až pod úroveň 2 %. I když je její tendence nyní rostoucí a pohybuje se na hranici 3 %, lidé se stále nebojí zadlužovat. A za převis poptávky nad nabídkou může také nedostatečná výstavba ať už nových bytů nebo domů, která je způsobená zdlouhavým procesem při získávání povolení ke stavbě. (Peak Media, © 2017)

Na větší poptávku, zejména hlavně po bytech, mají také vliv jednočetné domácnosti a to nejen v případě starých lidí, ale také osob v produktivním věku v důsledku vysoké míry rozvodovosti a mladých, kteří preferují samostatný život, před založením rodiny. Dále klesá zájem o vícegenerační bydlení a většina mladých rodin již nechce bydlet ve stejné domácnosti se svými rodiči či prarodiči. (Deloitte.cz, © 2019)

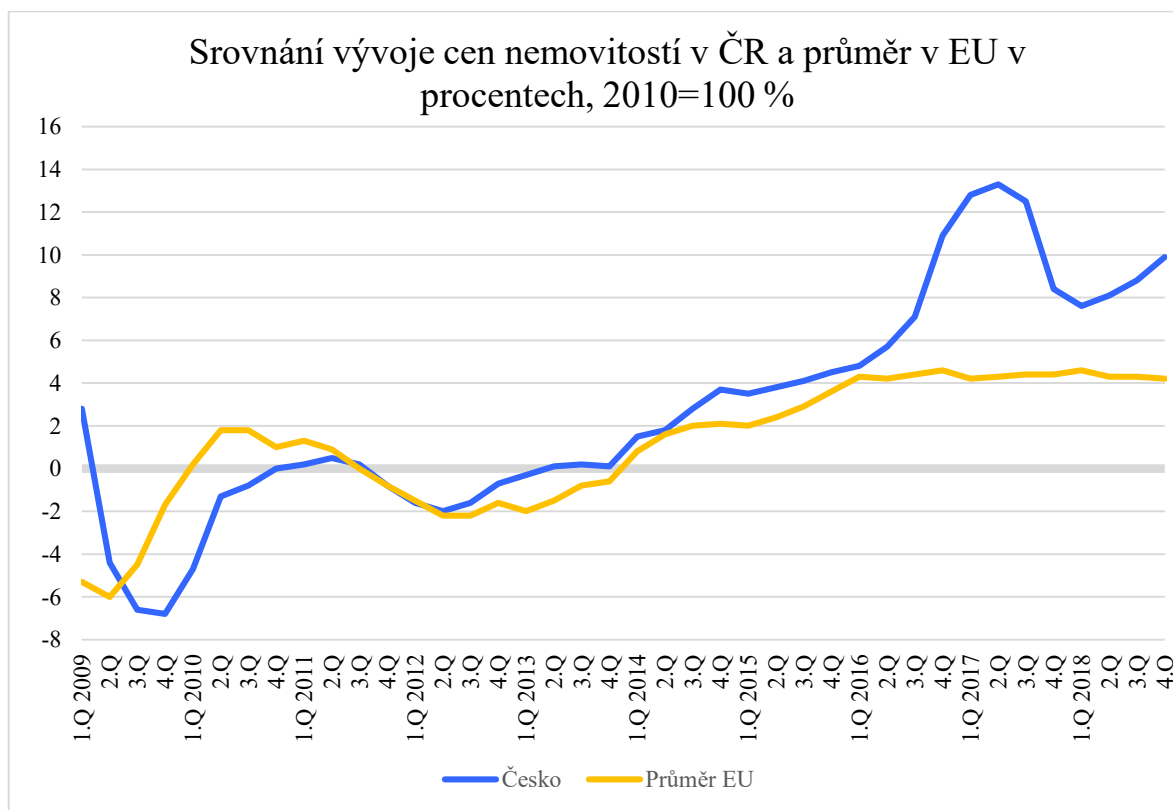
V roce 2018 v rodinném domě žilo 38,7 % domácností, ve vlastním bytě 28,8 % domácností, nájmu využívalo 19 % domácností a družstevní byt necelých 8 % domácností.



Graf 2 Domácnosti podle typu bydlení v roce 2008 a 2018 (Česká televize, © 1996 – 2019)

Z grafu č. 2 můžeme vidět srovnání domácností dle typu bydlení v roce 2018 s rokem 2008, kdy podíl domácností žijících ve vlastním rodinném domě se téměř nezměnil, ale oproti tomu vzrostl podíl rodin žijících ve vlastním bytě a to o více jak 7 %. Na úkor toho klesl podíl domácností žijících v nájmu a v družstevních bytech. A mírně se zvýšilo i procento domácností žijících ve společné domácnosti s příbuznými či u známých. (Česká televize, © 1996 – 2019)

Z grafu č. 3 je patrný téměř dvojnásobný růst cen nemovitostí v procentech v České republice ve srovnání s průměrným vývojem cen nemovitostí v zemích Evropské unie, přičemž největšího rozdílu bylo dosaženo ve 2. čtvrtletí 2017, kdy ceny nemovitostí v ČR od roku 2010 vzrostly o více jak 13 %, kdežto průměrný růst cen nemovitostí v EU byl kolem 4 %. Tento signifikantní rozdíl mohl způsobit nadměrný převis poptávky po nemovitostech nad jejich nabídkou z důvodů nejnižších úrokových sazeb hypotečních úvěrů za sledované období. Z grafu je také patrný pokles cen nemovitostí po období finanční krize v roce 2008, kdy ceny nemovitostí v ostatních zemích začaly růst o něco dříve, než tomu bylo v České republice. Ke sladění vývoje cen nemovitostí v ČR a zemích EU došlo v roce 2011 a jejich tempo růstu bylo podobné až do roku 2016. (European Union, © 1995 – 2019)



*Graf 3 Srovnání vývoje cen nemovitostí v ČR a průměr v EU v procentech, 2010=100 %
(European Union, © 1995 – 2019)*

Pro účely srovnání vývoje cen nemovitostí v ČR s průměrem pro EU bylo využito procentuálního porovnání. Dále v analýzách vývoje cen jednotlivých typů nemovitostí bude porovnáván vývoj na základě indexu cen nemovitostí.

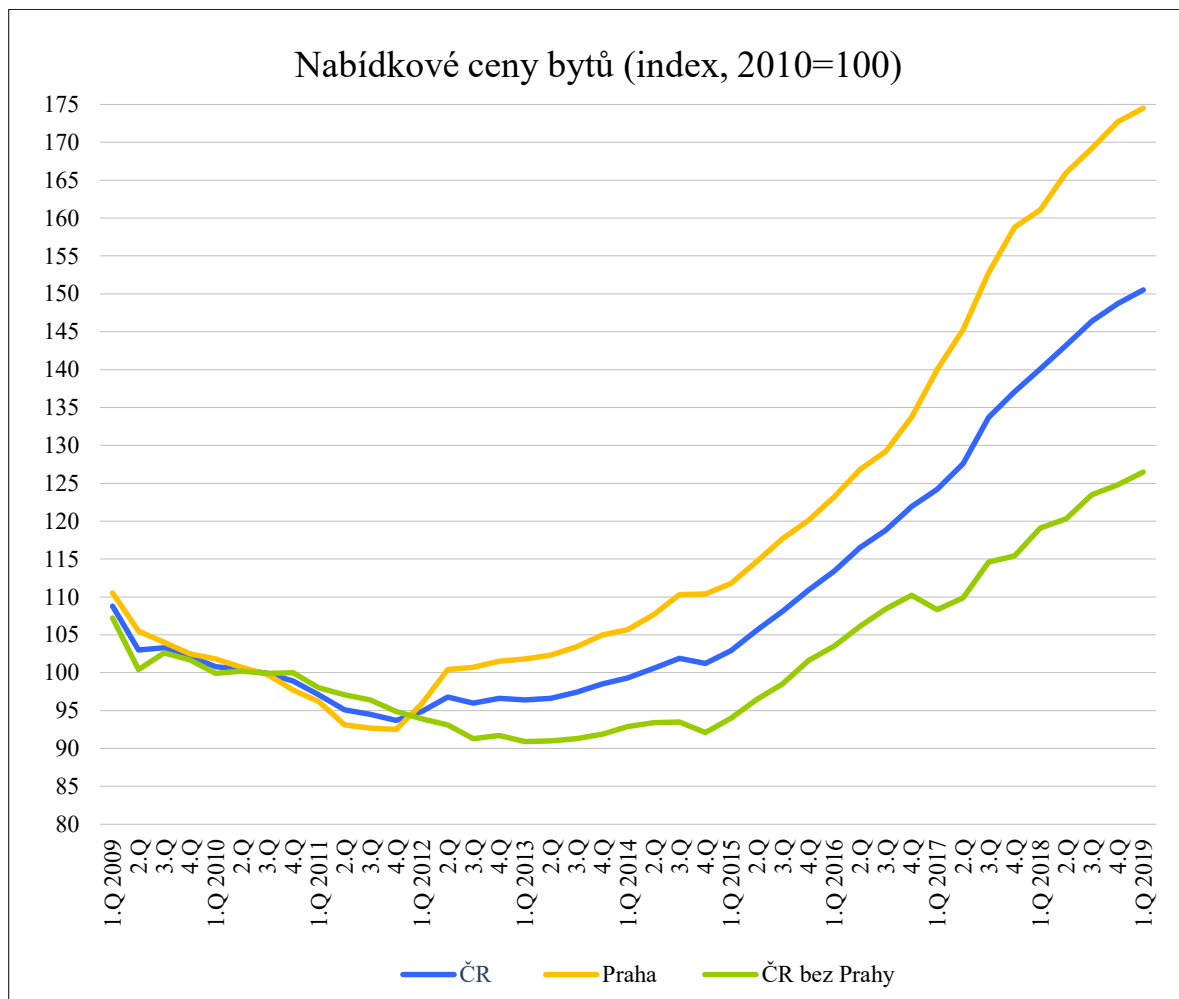
Dle metodického listu Česká národní banky k databázi časových řad ARAD jsou ceny sledovaných druhů nemovitostí definovány jako průměrné kupní ceny za 1 m², které byly uvedeny v daňových přiznáních. (Kurzy.cz, © 2000 – 2019) A cenové indexy poté měří vývoj cenové hladiny nemovitostí v ČR dle jednotné harmonizované normy Evropské unie. (ČSU, © 2019a)

8.1 Analýza vývoje cen bytů

Pro analýzu vývoje cen bytů jsou využita data Českého statistického úřadu, který monitoruje zvláště vývoj cen bytů v Praze, v České republice mimo Prahu a posléze situaci v celé České republice až do 1. čtvrtletí roku 2019 a to s využitím indexu cen, kdy výchozím rokem pro porovnání vývoje je rok 2010.

Z grafu č. 4 je vidět počínaje rokem 2009 taktéž klesající tendence vývoje cen bytů v důsledku finanční krize, jako tomu bylo v celkovém srovnání vývoje cen nemovitostí v České republice. Ceny bytů v Praze a tím pádem i v celé ČR klesaly velmi podobně až do konce 4. čtvrtletí roku 2011, kdy byl odstartován jejich pozvolný růst. Oproti tomu ceny bytů v ČR mimo Prahu klesaly až do konce roku 2012, poté chvíli stagnovaly a jejich velmi pozvolný růst začal až ve 3. Q roku 2013. Zásadní pro vývoj cen bytů byla i druhá polovina roku 2014, kdy se na krátkou dobu, zhruba 3 měsíců, růst zastavil a u bytů mimo Prahu dokonce poklesl. Toto období by se dalo pojmenovat tichem před bouří, protože vzápětí počínaje koncem roku 2014 byl odstartován rychlý růst cen bytů na celém území České republiky, který trvá až do dnes. Nejstrmější vývoj cen bytů, v pohledu na celek ČR, pozorujeme od začátku roku 2015, kdy index cen bytů nabýval hodnotu 102,9, až do 3. čtvrtletí 2017, kdy se vyšplhal až na hodnotu 133,7. Tzn. průměrný kvartální růst indexu cen, činil 3 růstové body. U bytů mimo Prahu byl vývoj cen pozastaven a dokonce mírně poklesl už na konci roku 2016. Od té doby je vývoj cen bytů mimo Prahu mírně zpomalen. U bytů v Praze a v celkovém pohledu na ČR došlo k nepatrnému zpomalení růstu cen bytů počínaje 4. čtvrtletím roku 2017. A podle zakřivení os na konci roku 2018 a začátku roku 2019 se zdá, že růst cen bytů mohl začít zpomalovat, čemuž nasvědčuje i to, že od 3. čtvrtletí 2018 se index ceny u bytů v ČR mimo Prahu změnil čtvrtletně pouze o 1,5 růstového bodu oproti předchozím čtvrtletím, kdy standard

čtvrtletního růstu byl 2 – 3 růstové body, a index ceny bytů v Praze o 2 růstové body proti standardnímu čtvrtletnímu růstu 3 – 5 bodů.



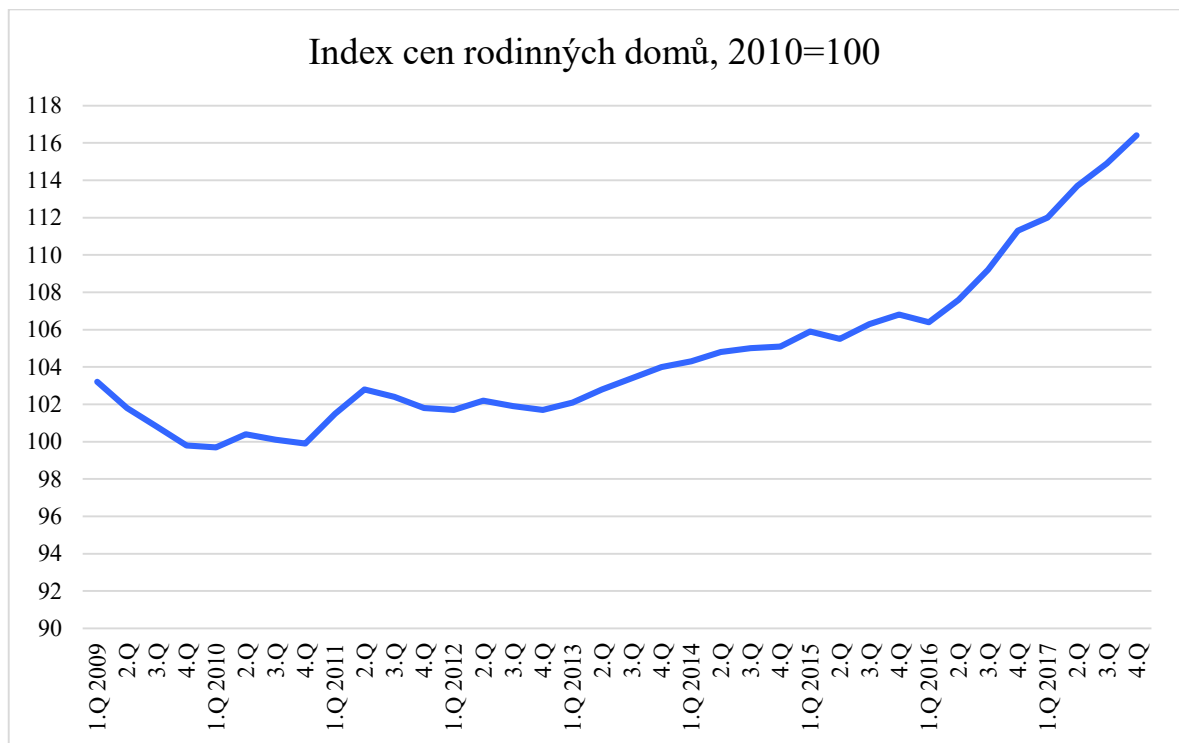
Graf 4 Nabídkové ceny bytů (index, 2010=100), (ČSU, © 2019b)

8.2 Analýza vývoje cen rodinných domů

Podkladem pro analýzu vývoje cen rodinných domů, jsou data z databáze časových řad ARAD, která však uvádí nejaktuálnější data do konce roku 2017 a vychází opět z indexu cen rodinných domů, kdy výchozím rokem je rok 2010=100, se kterým je porovnáván vývoj před a po něm.

Z grafu č. 5 je patrný opět pokles cen rodinných domů počátkem roku 2009, který trval do roku 2010. Od konce roku 2010 do druhého čtvrtletí 2011 vidíme růst přibližně o 2 růstové body a poté dochází opět k mírnému poklesu cen. Téměř trvalý růst byl nastartován na začátku roku 2013 a až na drobné výkyvy v 1. čtvrtletí roku 2015 a 2016, které představovaly pokles o 0,4 bodu i ceny rodinných domů strmě rostly. Nejvíce potom od 2. Q roku 2016, kdy

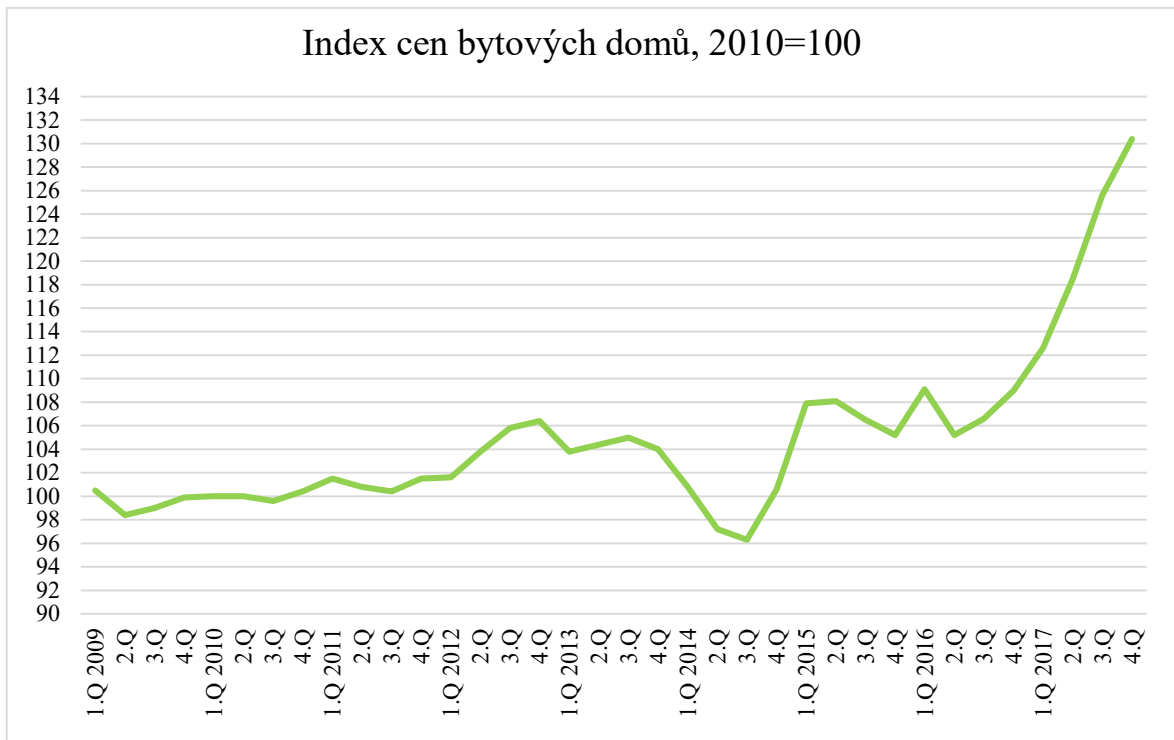
se index cen rodinných domů odrazil od hodnoty 107,6 a do konce roku 2017 se dostal až na 116,4.



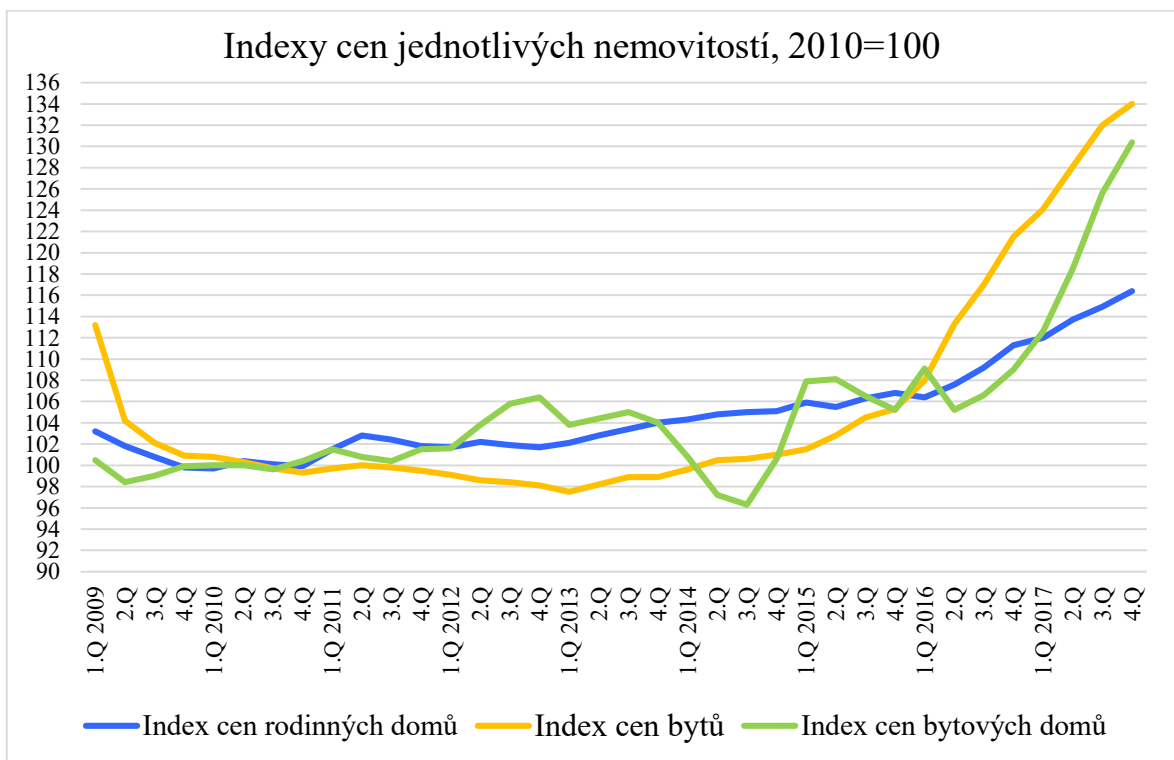
Graf 5 Index cen rodinných domů, 2010=100 (Česká národní banka, © 2003 – 2019)

8.3 Analýza vývoje cen bytových domů

Analýza vývoje cen bytových domů vychází z totožného podkladu jako analýza vývoje cen rodinných domů. V případě bytových domů nepozorujeme v roce 2009 tak výrazné snížení cen jako v předchozích typech nemovitostí. Dále je z grafu č. 6 zřejmé, že index cen bytových domů nenastartoval růst tak rychle, jako tomu bylo u bytů či rodinných domů a až do 3. čtvrtletí 2012 vidíme pouze mírný růst a to o necelých 5 růstových bodů. Od tohoto období došlo dokonce k výraznému poklesu a ve 3. čtvrtletí 2014 se index cen bytových domů propadl až na hodnotu 96,3, což představuje pokles o 10 bodů. Od tohoto okamžiku však i index cen bytových domů začal rapidně stoupat a do konce roku 2017 se vyšplhal až na hodnotu 130,4, což představuje růst o 34 růstových bodů.



Graf 6 Index cen bytových domů, 2010=100 (Česká národní banka, © 2003 – 2019)



Graf 7 Index cen jednotlivých nemovitostí, 2010=100 (Česká národní banka, © 2003 – 2019)

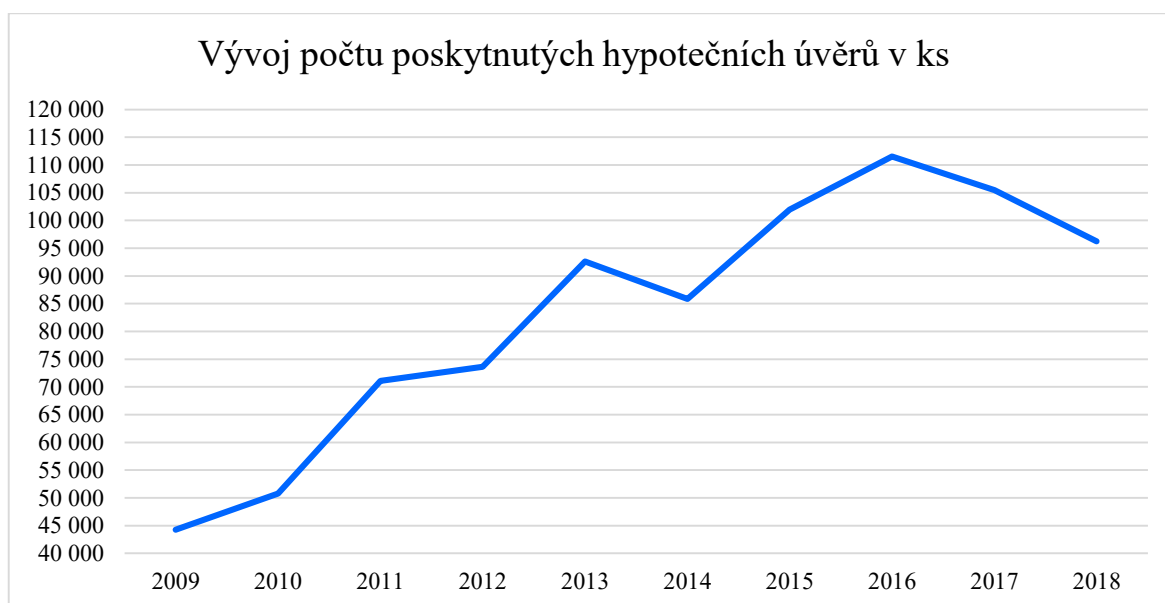
Srovnáme-li vývoj všech tří typů nemovitostí podle dat z databáze ARAD, vidíme, že v roce 2009 je největší pokles cen u bytů, menší u rodinných domů a v poslední řadě jsou až bytové

domy. Z grafu č. 7 vidíme, že index cen bytových domů byl od roku 2012 u všech sledovaných kategorií nejvyšší a to až do 3. čtvrtletí roku 2014, kdy se jako jediný dostal do výrazného poklesu, zatím co indexy cen bytů a rodinných domů pozvolna rostly. Hodnota indexu cen rodinných domů se držela nad hodnotou indexu cen bytů až do 4. čtvrtletí 2015, kdy hodnota indexu ceny bytů začala strmě růst. Do velmi podobného tempa růstu se dostaly i hodnoty indexu cen bytových domů, akorát s časovým posunem o tři čtvrtletí. Index cen rodinných domů zůstal během roku 2017 na nejnižších hodnotách. Z tohoto srovnání indexů cen jednotlivých kategorií nemovitostí vyplývá, že v porovnání s rokem 2010 vzrostly nejvíce ceny bytů a to o 33,2 růstových bodů, ceny bytových domů o 30,4 bodů a ceny rodinných domů o 16,7 bodů.

9 ANALÝZA HYPOTEČNÍHO TRHU V ČESKÉ REPUBLICE

Hypoteční trh v České republice se v posledních letech potýkal s rychlým poklesem úrokových sazeb a s rapidně rostoucím zájmem o hypoteční úvěry ze strany obyvatelstva. To významně ovlivnilo i výše zmiňovanou nadměrnou poptávku po nemovitostech a tím pádem i růst cen nemovitostí. Snahou jak oslabit stále rostoucí poptávku po nemovitostech, je zpřísnění podmínek čerpání hypotečních úvěrů, ke kterému na doporučení České národní banky přistoupily téměř všechny banky na podzim roku 2018. (Economia, © 1999 – 2019)

Na základě zpřísnění podmínek a pomalu rostoucí úrokové sazby, tak dochází velmi pozvolně ke zpomalení růstu množství poskytnutých hypotečního úvěrů. Z grafu č. 8 vidíme vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům České republiky od roku 2009 až do roku 2018. Od roku 2009 je patrný výrazný růst zájmu o využití hypotečních úvěrů a to až do roku 2016. Za toto období se množství poskytnutých hypotečních úvěrů občanům ČR navýšilo o 150 %. Zároveň v tomto období můžeme pozorovat jeden drobný výkyv a to mezi roky 2013 – 2014, kdy došlo ke snížení počtu poskytnutých hypotečních úvěrů o 7 tisíc. Rok 2017 byl zlomový a od této doby počty poskytnutých úvěrů klesají.



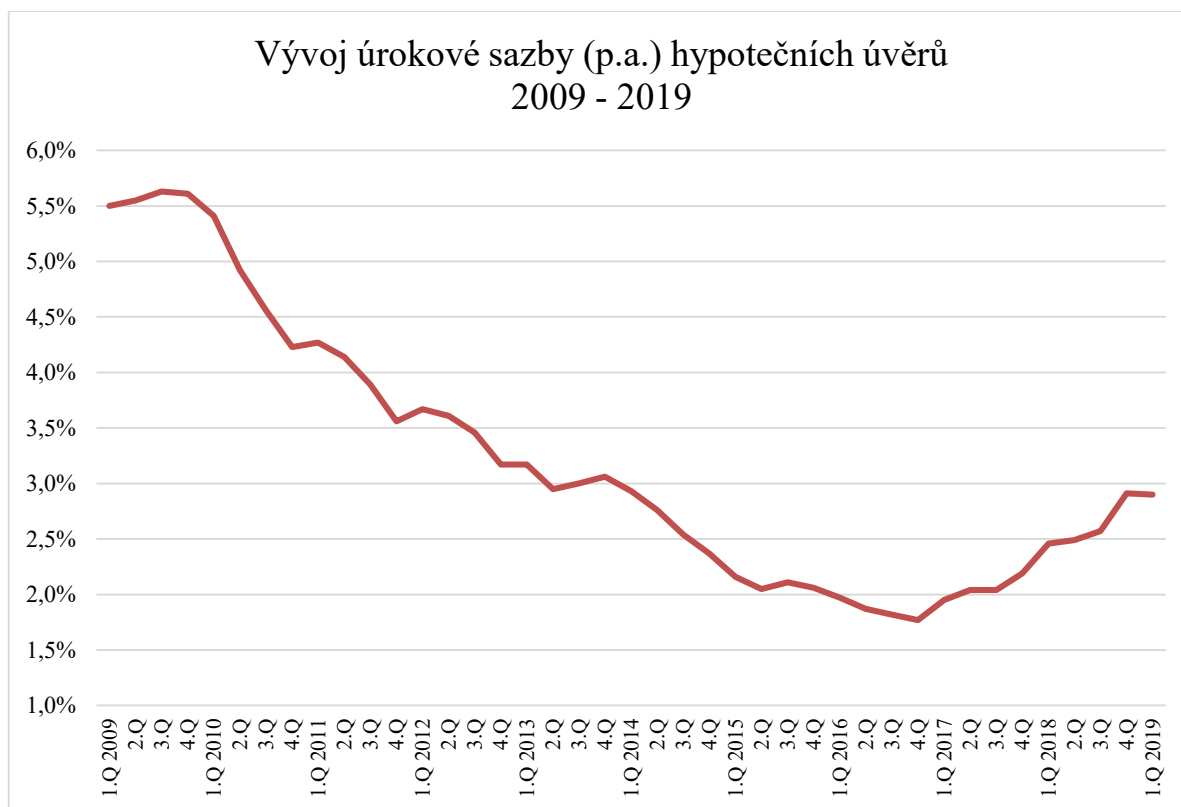
Graf 8 Vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů v ks (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, © 2019)

Zaměříme-li se na porovnání počtu poskytnutých úvěrů před a po zpřísnění podmínek ČNB, tak od července do října je zřejmý zvýšený zájem o hypoteční úvěry z důvodů obav obyvatelstva před zpřísněním podmínek. V říjnu roku 2018 bylo poskytnuto nejvíce úvěrů v roce 2018 a 10 590 ks. Tyto úvěry byly sjednány před říjnem, ještě dle původních podmínek.

V listopadu již došlo k poklesům a to na 8 617 ks a v prosinci bylo poskytnuto od ledna 2015 historicky nejméně hypotečních úvěrů a to 6 565 ks. (Economia, © 1999 – 2019) I v roce 2019 počet poskytnutých hypotečních úvěrů klesal. V lednu se dostal nejnižší a to na 4 674 ks, v únoru mírně vzrostl na 4 961 ks a v březnu dosáhl 6 664 ks poskytnutých hypotečních úvěrů.

O vývoji počtu poskytnutých hypotečních úvěrů se dá říct, že je z části inverzní k vývoji úrokových sazeb hypotečních úvěrů, z čehož vyplývá nepřímá úměra, kdy s klesající úrokovou sazbou zájem o hypoteční úvěry obyvatelstva v České republice roste a naopak.

Dle grafu č. 9 je patrný rychlý pokles úrokové sazby od konce roku 2009 až do konce roku 2016, kdy úrokové sazby spadly z 5,6 % až na 1,77 %. Počínaje rokem 2017 začaly pozvolna růst a koncem roku 2018 a začátkem roku 2019 stagnovat.

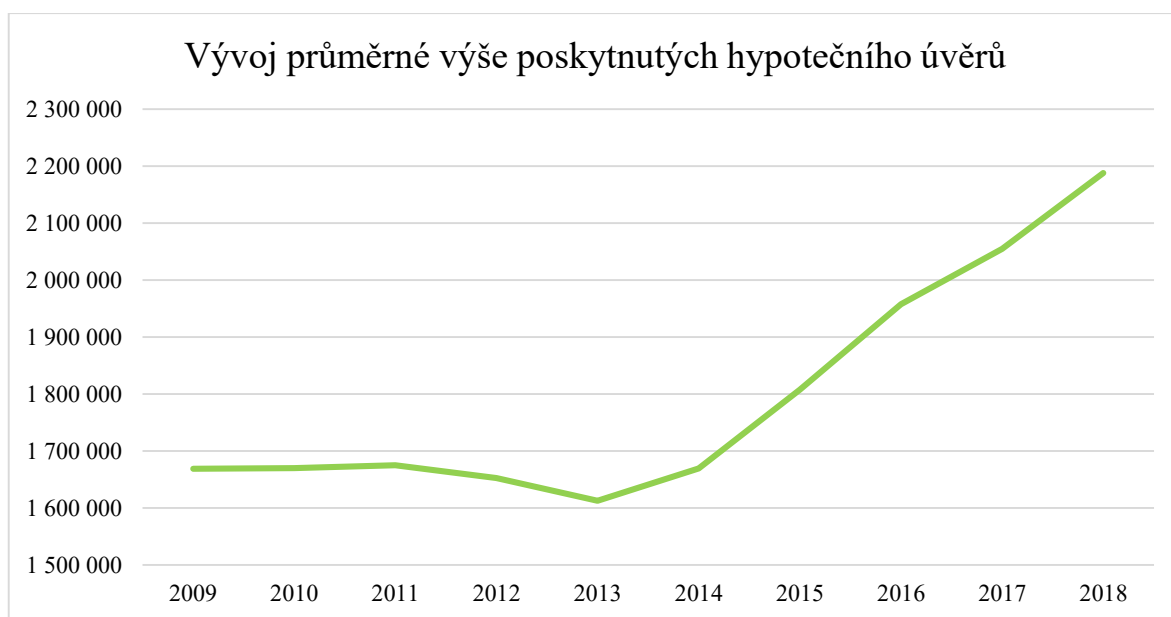


Graf 9 Vývoj úrokové sazby (p.a.) Hypotečních úvěrů 2009 – 2019 (Fincentrum, © 2008 – 2016)

9.1 Analýza vývoje objemu půjček na bydlení poskytnutých domácnostem

Od roku 2000, který Ministerstvo pro místní rozvoj uvádí jako počátek činnosti hypotečních bank, bylo až do konce 1. čtvrtletí roku 2019 poskytnuto občanům v České republice 1 255 917 ks hypotečních úvěrů. Celkový objem hypotečních úvěrů za toto období dosáhl hodnoty 2,15 bilionů korun. Zprůměrujeme-li tyto dvě hodnoty, zjistíme, že průměrná výše úvěru za celé období činila 1,7 milionu. (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, © 2019)

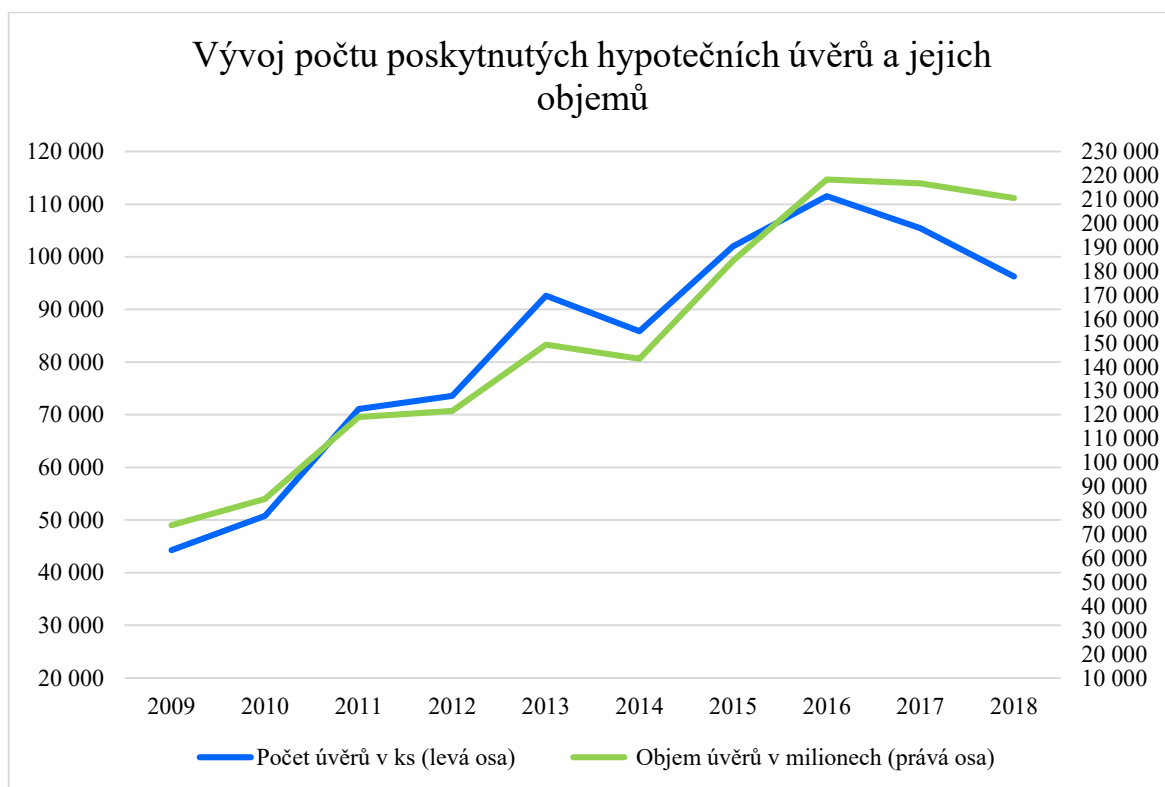
Výše úvěru se však neustále mění v závislosti na počtu poskytovaných hypotečních úvěrů a jejich objemu. Z grafu č. 10 je vidět nárůst výše hodnoty úvěrů od roku 2013, kdy průměrná hodnota činila 1,6 milionu korun a do roku 2018 se vyšplhala až na 2,2 milionu korun. Porovnáme-li vývoj výše hypotečního úvěru s vývojem cen nemovitostí v bodu 8, vidíme, že sklon křivek je velmi podobný. Lze tedy konstatovat, že příčinou růstu výše hypotečního úvěru je právě růst cen pořizovaných nemovitostí.



Graf 10 Vývoj průměrné výše poskytnutých hypotečních úvěrů (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, © 2019)

V grafu č. 11 vidíme, že objem poskytovaných hypotečních úvěrů ve sledovaném období, podle dat Ministerstva pro místní rozvoj, má od roku 2009 rostoucí tendenci a jen mezi rokem 2011 a 2012 došlo k mírné stagnaci a mezi rokem 2013 až 2014 nastal mírný pokles o 5 miliard korun. Poté pokračoval růst objemu poskytnutých hypotečních úvěrů až do roku

2016, kdy se růst zastavil a od té doby pozorujeme pozvolný pokles. Z grafu č. 11 také vidíme zároveň i závislost vývoje počtu poskytnutých hypotečních úvěrů v kusech a objemu poskytnutých úvěrů v milionech korun. Obě křivky mají velmi podobné tempo růstu až na období roku 2013, kdy počet poskytnutých úvěrů rostl více než jejich objem a zásadní rozdíl vidíme také od roku 2016, kdy počet poskytnutých hypotečních úvěrů klesal více než jejich objem. Z toho plyne, že i když na počtu úvěrů bylo poskytnuto v tomto období méně, jejich objem klesal jen mírně, protože výrazně rostla výše částky jednotlivých úvěrů.

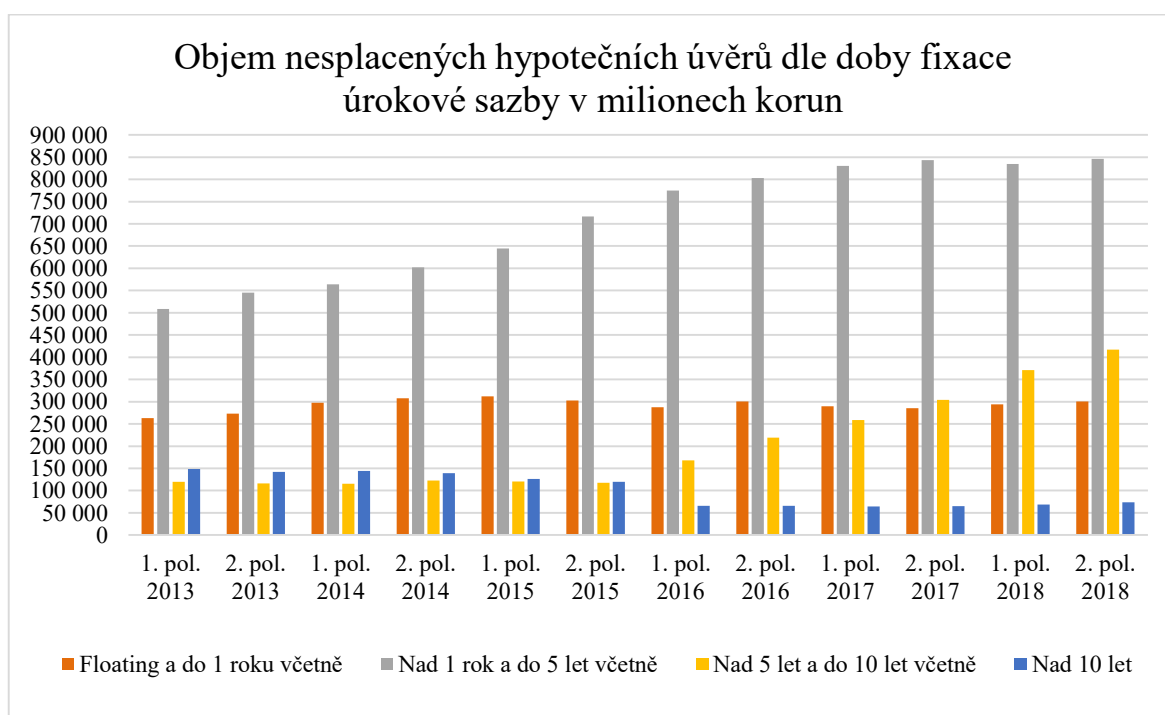


Graf 11 Vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů a jejich objemů (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, © 2019)

9.1.1 Nesplacené hypoteční úvěry podle doby fixace úrokové sazby

Z pohledu nesplacených hypotečních úvěrů je největší objem v úvěrech s fixací úrokové sazby nad jeden rok a do 5 let včetně. Podle dat z databáze ARAD byla u tohoto typu nesplacených hypotečních úvěrů rostoucí tendence až do konce roku 2017. V 1. polovině roku 2018 došlo k mírnému poklesu, ale v závěru roku objem nesplacených hypotečních úvěrů s fixací nad jeden rok a do 5 let včetně rostl. Hodnota nesplacených hypotečních úvěrů s fixací nad 1 rok a do 5 let včetně se od začátku roku 2013, kdy dosáhla 508,6 miliardy korun, navýšila do konce roku 2018 o 66 % a to na 846,2 miliardy korun. Nesplacené úvěry s dobou

fixace nad 5 let a do 10 let včetně měly na počátku sledovaného období objem 119,6 miliardy korun, ale postupně jejich hodnota narostla a na konci roku 2018 činil objem nesplacených hypotečních úvěrů s fixací úrokové sazby nad 5 let a do 10 let včetně 417 miliard korun. Oproti dvěma výše zmíněným kategoriím mají poměrně stabilní vývoj objemu nesplacených hypotečních úvěrů, úvěry s dobou fixace úrokové sazby do 1 roku včetně a typu floating, kdy nejnižšího objemu dosáhly v roce 2013, 263 miliardy korun a nejvyššího v 1. pololetí roku 2015 a to 311,9 miliardy korun. Na konci roku 2018 se výše objemu nesplacených hypotečních úvěrů s dobou fixace úrokové sazby do 1 roku včetně a floating pohybovala na 300,4 miliardách korun. Nejnižší objem nesplacených hypotečních úvěrů představují úvěry s dobou fixace úrokové sazby nad 10 let, které zároveň jako jediné za sledované období klesaly. Jejich hodnota se v roce 2013 pohybovala na 148,5 miliardách korun a do konce roku 2018 poklesla téměř o polovinu na 73,5 miliardy korun.

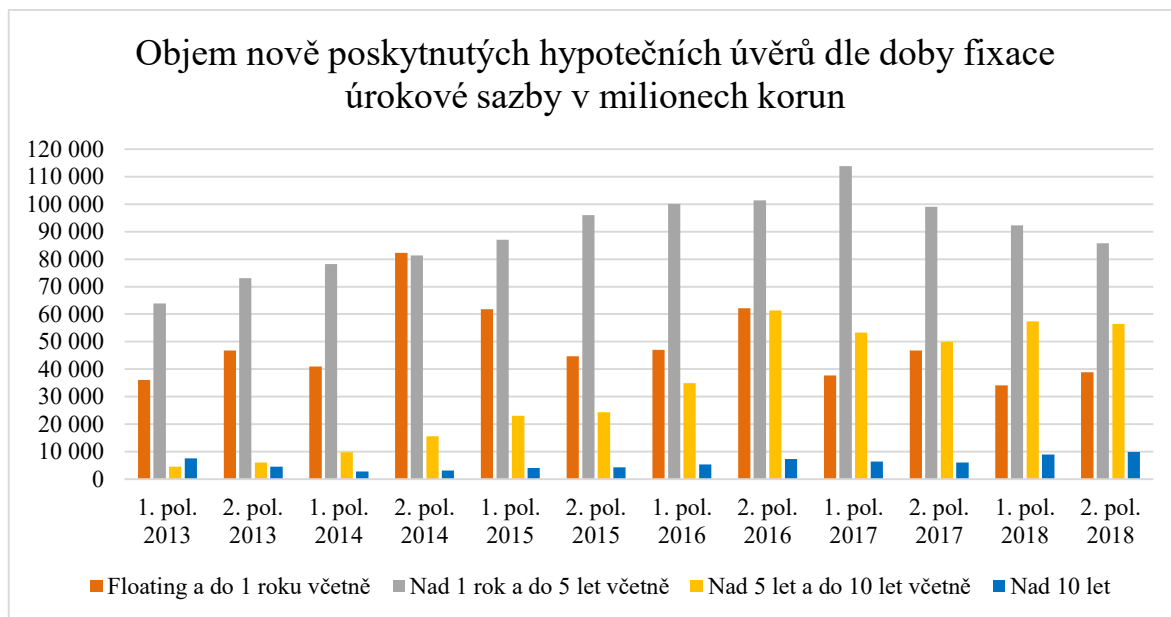


Graf 12 Objem nesplacených hypotečních úvěrů dle doby fixace úrokové sazby v milionech korun (Česká národní banka, © 2003 – 2019)

9.1.2 Nově poskytnuté hypoteční úvěry podle doby fixace úrokové sazby

Největší objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů představují hypoteční úvěry s dobou fixace úrokové sazby nad 1 rok a do 5 let včetně, které kromě 2. pololetí roku 2014, kdy je mírně předčil objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů s dobou fixace úrokové sazby floating a do 1 roku včetně, dosahovaly nejvyšších hodnot. Z grafu č. 13 je také patrné, že

jejich objem rostl každé pololetí až do 1. pololetí 2017. Od druhého pololetí téhož roku došlo k výraznému poklesu objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů s dobou fixace úrokové sazby nad 1 rok a do 5 let včetně, a ten přetrval až do konce roku 2018. V grafu také vidíme, že nejvyššího objemu nově poskytnuté hypoteční úvěry s touto dobou fixace dosáhly v 1. pololetí 2017, kdy již bylo avizováno zdražení hypotečních úvěrů a úrokové sazby začaly povolna růst. V tomto období dosáhly nejvyšší hodnoty a to 113,8 miliardy korun. Zde se dá usuzovat, že lidé z obavy, jak se bude úroková sazba vyvíjet dál, uzavírali smlouvy právě s dobou fixace nad 1 rok a do 5 let včetně. Podobně tomu bylo i u nově poskytnutých hypotečních úvěrů s dobou fixace úrokové sazby nad 5 let a do 10 let včetně, které největšího objemu dosáhly v 2. pololetí roku 2016, kdy byla úroková sazba nejnižší. U hypotečních úvěrů s touto dobou fixace je patrný růst také v 1. pololetí roku 2018, kdy příčinou může být opět narůstající obava z nadměrně rostoucí úrokové sazby v dalších letech. Hypoteční úvěry s dobou fixace úrokové sazby floating a do 1 roku včetně, dosáhly nejvyššího objemu poprvé ve 2. pololetí roku 2014, kdy úroková sazba strmě klesala, a příčinou mohl být strategický přístup obyvatel, že za další rok při refinancování dosáhnou ještě nižší úrokové sazby, kterou si budou moci zafixovat na více let. Podruhé vyšplhal nejvýše objem hypotečních úvěrů s touto fixací úrokové sazby ve 2. pololetí roku 2016, kdy se žadatelé zřejmě domnívali, že by mohla úroková sazba klesnout ještě níže, ale k tomu už nedošlo. U hypotečních úvěrů s dobou fixace úrokové sazby nad 10 let vidíme, že objem nově poskytnutých úvěrů je velmi nízký a příčinou toho může být poměrně dlouhá doba nejistoty, jak se bude vyvíjet úroková sazba nebo jaká bude případná žadatelova finanční situace. Největšího objemu nově poskytnutých úvěrů s dobou fixace nad 10 let bylo dosaženo ve 2. pololetí 2018, kdy jejich hodnota dosáhla 9,9 miliardy korun.



Graf 13 Objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů dle doby fixace úrokové sazby v milionech korun (Česká národní banka, © 2003 – 2019)

9.1.3 Ostatní úvěry na nemovitosti

K ostatním úvěrům na nemovitosti můžeme zařadit standardní úvěry ze stavebního spoření, a překlenovací úvěry ze stavebního spoření.

Úvěry ze stavebního spoření

Jak vidíme z grafu č. 14, oblíbenost úvěrů ze stavebního spoření má klesající tendenci. Za sledované období roku 2014 až 1. čtvrtletí 2019 dosáhly tyto úvěry největšího vrcholu v červnu roku 2014, kdy byl jejich objem 130 milionů korun. Během následujícího roku klesaly a do růstové fáze se znovu dostaly v červnu roku 2015, ale vyšplhaly se jen na 92 milionů korun. Pak přišel další pokles a po něm v lednu roku 2016 poslední výraznější růst, ale nepřekonal ani rok 2015. V květnu 2016 se naposledy za sledované období dostal objem úvěrů ze stavebního spoření nad hodnotu 85 milionů korun. Od té body můžeme až na malé výkyvy v květnu 2015 a 2016 vidět pokles až do února 2019, kdy se objem úvěrů ze stavebního spoření zastavil na svém dosavadním absolutním dnu 24,5 milionů korun.

Příčinou rostoucích fází vždy v období jara může být, že lidé tento typ úvěrů často využívají především k rekonstrukcím, jejichž sezónnost začíná právě na jaře. Za klesající oblíbeností těchto typů úvěrů může být nutnost splnění několika podmínek pro jeho čerpání, mezi které patří naspoření stanovené částky za stanovenou dobu spoření, která musí být minimálně 2 roky. (Česká bankovní asociace, © 2016)



Graf 14 Vývoj úvěrů ze stavebního spoření v milionech korun (Česká národní banka, © 2003 – 2019)

Překlenovací úvěry ze stavebního spoření

Tento typ úvěru můžou žadatelé využít, pokud potřebují finanční prostředky dříve, než mají nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření. Jeho výše může představovat až cílovou částku budoucího úvěru. Během čerpání platí klient pouze úroky a zároveň si spoří na vkladový účet stavebního spoření až do doby, kdy má dojít k poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. (Česká bankovní asociace, © 2016)

Z grafu č. 15 je patrné, že objem překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření dosahuje vyšších hodnot, než tomu bylo u standardních úvěrů ze stavebního spoření. Na začátku sledovaného období se objem těchto úvěrů pohyboval v rozmezí od 2,6 miliardy korun do 2,9 miliardy korun. V lednu roku 2015 došlo k mírnému poklesu na 1,9 miliardy korun, ale na podzim se objem těchto úvěrů vyšplhal až k 3,5 miliardy korun. Poté přišel během roku pokles a v červenci 2016 spadl objem překlenovacích úvěrů zpět na 1,8 miliardy korun. Následně během čtyř měsíců došlo k prvnímu významnému růstu a v listopadu 2016 se hodnota překlenovacích úvěrů dostala na 4,6 miliardy korun. Po tomto růstu však přišel ještě rychlejší pád a v prosinci 2016 činila hodnota těchto úvěrů pouze 1,7 miliardy korun. Od toho období dochází s malými výkyvy k pozvolnému růstu až do října roku 2018, kdy během měsíce října 2018 dosáhla hodnota překlenovacích úvěrů svého maxima, a to 5,2 miliardy korun. Koncem

roku 2018 a začátkem 2019 spadl objem překlenovacích úvěrů na své minimum a to na 1,5 miliardy korun. V březnu 2019 můžeme vidět zase pozvolný růst.



Graf 15 Vývoj překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření v milionech korun (Česká národní banka, © 2003 – 2019)

9.2 Komparace vybraných hypotečních produktů

Ukazatelů, podle kterých lze srovnávat jednotlivé hypoteční úvěry mezi sebou navzájem, je několik. Může to být výše úrokové sazby závisující na délce její fixace, výše úrokové sazby dle závislosti na hodnotě LTV, maximální hodnota LTV, kterou jednotlivé banky u svých hypotečních úvěrů poskytují, hranice minimální a maximální výše úvěru, poplatky za sjednání úvěru, poplatky za vedení a správu úvěru, poplatky za předčasné splacení, povinnosti žadatele založit si u dané banky běžný účet, maximální a minimální doba splácení, možnosti sjednání a další. (Mladá fronta, © 2017)

Srovnání je zaměřeno na hypoteční produkty šesti bank, kterými jsou Komerční banka, Hypoteční banka, Česká spořitelna, UniCredit Bank, Equa bank a mBank.

V rámci komparace hypotečních produktů od výše uvedených bank je na úvod důležité zmínit, že všechny tyto banky mají ve své nabídce stále i hypoteční úvěry na hodnotu LTV 90 %. Většina z nich má ale také v případě čerpání hypotečních úvěrů s právě 90% hodnotou

LTV zvýšenou úrokovou sazbu v porovnání s úrokovou sazbou u hypotečních úvěrů s hodnotou LTV 70 % nebo 80 %. (Top-in.cz, © 2019)

Dále porovnáme hodnoty maximální a minimální částky, kterou jsou banky ochotny v rámci svých hypotečních produktů poskytnout. Jak je vidět v tabulce č. 3 všechny banky mají neomezenou maximální hranici výše hypotečního úvěru. Ta je vždy dána podle podmínek a bonity žadatele o hypoteční úvěr. Oproti tomu mají však všechny banky nastavený limit minimální výše hypotečních úvěrů. Komerční banka, Česká spořitelna, UniCredit Bank a mBank mají minimální výši svých hypotečních produktů limitovanou hodnotou 200 000 Kč. U Hypoteční banky a Equa bank je to až 300 000 Kč.

Tabulka 3 Komparace minimální a maximální výše hypotečního úvěru (Top-in.cz, © 2019)

Hypoteční produkt	Minimální výše úvěru	Maximální výše úvěru
Hypoteční úvěr od Komerční banky	200 000 Kč	bez omezení
Hypotéka od České spořitelny	200 000 Kč	bez omezení
Hypotéka Hypoteční banky	300 000 Kč	bez omezení
U hypotéka kombinovaná od UniCredit Bank	200 000 Kč	bez omezení
Účelová Hypotéka od Equa bank	300 000 Kč	bez omezení
mHypotéka na bydlení od mBank	200 000 Kč	bez omezení

Společným ukazatelem, který se u jednotlivých poskytovatelů hypotečních produktů liší, je povinnost vedení běžného účtu u dané banky. Tuto podmínku vyžaduje ze srovnávaných bank hlavně UniCredit Bank a Komerční banka, ostatní banky nezakládají povinnost vést klientovi běžný účet při poskytnutí hypotečního produktu. (Top-in.cz, © 2019)

9.2.1 Úroková sazba a fixace

Stěžejním rozdílným ukazatelem u všech hypotečních produktů je úroková sazba. Ta se mění jak v závislosti na délce její fixace, tak také na hodnotě LTV poskytovaného hypotečního úvěru. Pro porovnání úrokové sazby a závislosti na délce fixace využijeme hypoteční kalkulačky na webu Gepard Finance. Jako kritérium pro posouzení úrokových sazeb komparovaných hypotečních produktů poskytovaných vybranými bankami definujeme hodnotu pořizované nemovitosti 4 milionů korun, výši požadovaného hypotečního úvěru 3,2 milionu korun, tedy 80 % LTV, dobu splatnosti 30 let a výše fixace bude proměnná. (GEPARD FINANCE, © 2019)

Z tabulky č. 4 můžeme vidět, že nejnižší úrokovou sazbu s fixací na jeden rok nabízí mBank u mHypotéky na bydlení, o 0,2 % vyšší sazbu má U hypotéka kombinovaná od UniCredit Bank a jako poslední má úrokovou sazbu pod tři procenta hypoteční úvěr od Komerční banky a to 2,88 %. Hypoteční banka nabízí u své hypotéky úrokovou sazbu 3,29 % a Česká spořitelna a Equa bank mají nejvyšší úrokovou sazbu s fixací na jeden rok a to 3,89 %. U tříleté fixace nabízí nejnižší úrokovou sazbu u svých hypoték UniCredit Bank a Equa bank a to 2,69 %, další je hypoteční úvěr od Komerční banky s 2,88 % a úrokovou sazbu pod tři procenta nabízí i hypotéka od České spořitelny a mHypotéka na bydlení od mBank, jejichž úroková sazba je 2,99 %. Hypoteční banka jako jediná poskytuje svou hypotéku s fixací úrokové sazby na tři roky, s úrokem nad tři procenta a to 3,09 %. V případě pětileté fixace zůstává nejnižší úroková sazba u U hypotéky kombinované od UniCredit Bank a to 2,69 %, na druhé přičce je úroková sazba Účelové hypotéky od Equa bank 2,79 %. Komerční banka nabízí opět úrok 2,88 % a Česká spořitelna spolu s Hypoteční bankou 2,89 %. Nejvyšší úrokovou sazbu s fixací na pět let má mHypotéka na bydlení od mBank a to 3,09 %. Z tabulky můžeme také vidět, že Equa bank a mBank nemají ve svém portfoliu hypoteční produkty s délkou fixace úrokové sazby na 10 let. U všech ostatních hypotečních produktů od jednotlivých poskytovatelů se výše úrokové sazby pohybuje vždy pod třemi procenty. Nejnižší úrokovou sazbu má U hypotéka od UniCredit Bank 2,69 %, dále je to hypoteční úvěr od Komerční banky s úrokovou sazbou 2,88 %, těsně za ním hypotéka Hypoteční banky s 2,89 % a nejvyšší úrokové sazby dosahuje hypotéka od České spořitelny a to 2,99 %. V souhrnu vidíme, že hypoteční úvěr Komerční banky a U hypotéka kombinovaná od UniCredit Bank mají při hodnotě 80 % LTV v závislosti na změně délky fixace stále stejnou výši úrokové sazby. U mHypotéky na bydlení od mBank roste výše úrokové sazby s délkou fixace, úroková sazba hypotéky poskytované Hypoteční bankou má oproti tomu s rostoucí délkou fixace klesající charakter. Hypotéka od České spořitelny má nejvýhodnější úrokovou sazbu u fixace na 5 let a u Účelové hypotéky od Equa bank je úroková sazba nejnižší s fixací na 3 roky.

Tabulka 4 Komparace hypotečních produktů podle výše úrokové sazby (p.a.), při hodnotě LTV 80 % a proměnné době fixace úrokové sazby (GEPARD FINANCE, © 2019)

Úroková sazba v % - LTV 80 %				
Hypoteční produkt	Fixace 1 rok	Fixace 3 roky	Fixace 5 let	Fixace 10 let
Hypoteční úvěr od Komerční banky	2,88	2,88	2,88	2,88
Hypotéka od České spořitelny	3,89	2,99	2,89	2,99

Hypotéka Hypoteční banky	3,29	3,09	2,89	2,89
Účelová Hypotéka od Equa bank	3,89	2,69	2,79	-
U hypotéka kombinovaná od UniCredit Bank	2,69	2,69	2,69	2,69
mHypotéka na bydlení od mBank	2,49	2,99	3,09	-

Pro porovnání výše úrokové sazby v závislosti na délce fixace a hodnotě LTV využijeme podobných kritérií s tím, že hodnota pořizované nemovitosti zůstává 4 miliony korun, doba splatnosti 30 let a proměnná bude jak délka fixace, tak také výše požadovaného hypotečního úvěru. Pro LTV 90 % je to 3,6 milionu korun, pro LTV 80 % je to 3,2 milionu korun a pro LTV 70 % 2,8 milionu korun. Z tabulek č. 5 a č. 6 je zřejmé, že vyjma hypotéky od České spořitelny, která má v závislosti na změně hodnoty LTV neměnnou výši úrokové sazby pro dané období fixace, došlo u všech ostatních hypotečních produktů s hodnotou LTV 90 % ke zvýšení úrokové sazby. V případě fixace na jeden rok má tedy nejnižší úrokovou sazbu při hodnotě LTV 90 % mHypotéka na bydlení od mBank 2,94 % a nejvyšší Účelová hypotéka od Equa bank 4,49 %. Rozdíl mezi komparovanými hypotečními produkty s fixací úrokové sazby se tedy pohybuje v rozmezí až 1,55 %. U tří leté fixace a LTV 90 % je z pohledu úrokové sazby nejlevnější hypotéka od České spořitelny s 2,99 % a nejdražší jsou hypotéky od Hypoteční banky a Equa bank, jejichž úroková sazba je 3,49 %. U toho typu fixace již není rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší úrokovou sazbou tak markantní, činí 0,5 %. Podobně je tomu i s pětiletou fixací, kdy je rozdíl mezi nejlevnějším a nejdražším komparovaných hypotečním produktem 0,6 %. Nejlevněji vychází hypotéka od České spořitelny s 2,89 % a nejvyšší úrokovou sazbu má U Hypotéka kombinovaná od UniCredit Bank 3,49 %. V případě 10leté fixace je nabídka hypotečních produktů menší, z nichž nejnižší úrok má opět hypotéka od České spořitelny 2,99 % a nejvyšší U hypotéka kombinovaná od UniCredit Bank 3,49 %. Úroková sazba při stejné délce fixace u hodnot LTV 80 % a 70 % je u většiny komparovaných produktů stejná. Mění se pouze u hypotéky od Hypoteční banky a to tak, že při hodnotě LTV 70 % je oproti hodnotě 80 % LTV ponížena o 0,1 procenta.

Tabulka 5 Komparace hypotečních produktů podle výše úrokové sazby (p.a.) při proměnné hodnotě LTV a délce fixace úrokové sazby I (GEPARD FINANCE, © 2019)

Hypoteční produkt	Fixace 1 rok			Fixace 3 roky		
	LTV 90 %	LTV 80 %	LTV 70 %	LTV 90 %	LTV 80 %	LTV 70 %
Hypoteční úvěr od Komerční banky	3,19	2,88	2,88	3,19	2,88	2,88
Hypotéka od České spořitelny	3,89	3,89	3,89	2,99	2,99	2,99
Hypotéka Hypoteční banky	3,69	3,29	3,19	3,49	3,09	2,99
Účelová Hypotéka od Equa bank	4,49	3,89	3,89	3,19	2,69	2,69
U hypotéka kombinovaná od UniCredit Bank	3,49	2,69	2,69	3,49	2,69	2,69
mHypotéka na bydlení od mBank	2,94	2,49	2,49	3,24	2,99	2,99

Tabulka 6 Komparace hypotečních produktů podle výše úrokové sazby (p.a.) při proměnné hodnotě LTV a délce fixace úrokové sazby II (GEPARD FINANCE, © 2019)

Hypoteční produkt	Fixace 5 let			Fixace 10 let		
	LTV 90 %	LTV 80 %	LTV 70 %	LTV 90 %	LTV 80 %	LTV 70 %
Hypoteční úvěr od Komerční banky	3,19	2,88	2,88	3,19	2,88	2,88
Hypotéka od České spořitelny	2,89	2,89	2,89	2,99	2,99	2,99
Hypotéka Hypoteční banky	3,29	2,89	2,79	3,29	2,89	2,79
Účelová Hypotéka od Equa bank	3,29	2,79	2,79	-	-	-
U hypotéka kombinovaná od UniCredit Bank	3,49	2,69	2,69	3,49	2,69	2,69
mHypotéka na bydlení od mBank	3,39	3,09	3,09	-	-	-

9.2.2 Fáze hypotečního produktu (žádost, čerpání, splácení)

Při porovnání poplatků souvisejících s vyřízením žádosti a samostatným poskytnutím jednotlivých hypotečních úvěrů, bylo zjištěno, že pouze u hypotečního úvěru od Komerční banky a U hypotéky od UniCredit Bank je nutné vždy zaplatit poplatek 2 900 Kč. U Účelové hypotéky od Equa bank je při fixaci na 3 roky a na 5 let vyřízení žádosti a poskytnutí úvěru zdarma, v případě fixace na 1 rok je již nutné uhradit poplatek 2 800 Kč. Všechny ostatní komparované hypoteční produkty na sebe poplatek za vyřízení žádosti ani poskytnutí úvěru nevážou.

Tabulka 7 Komparace hypotečních produktů podle poplatku za vyřízení žádosti a poskytnutí hypotečního úvěru (Vlastní zpracování)

Hypoteční produkt	Žádost a poskytnutí úvěru
Hypoteční úvěr od Komerční banky	2 900 Kč
Hypotéka od České spořitelny	zdarma
Hypotéka Hypoteční banky	zdarma
U hypotéka kombinovaná od UniCredit Bank	2 900 Kč
Účelová Hypotéka od Equa bank	zdarma u fixace na 3 a 5 let, 2 800 Kč u fixace na 1 rok
mHypotéka na bydlení od mBank	zdarma

Některé banky nabízí při sjednání hypotečních úvěrů také ocenění nemovitosti. V tabulce č. 8 je uvedeno srovnání poplatků za ocenění bytové jednotky a to formou standardní nebo zjednodušenou. Z tabulky je na první pohled zřejmé, že službu ocenění nenabízí Equa bank, ostatní banky mají k dispozici minimálně standardní formu ocenění a Komerční banka, Hypoteční banka a UniCredit Bank nabízí dokonce levnější variantu, kterou je zjednodušená forma ocenění. Nejnižší poplatek si za službu standardního ocenění účtuje UniCredit Bank 3 700 Kč a nejvíce zaplatí žadatelé u Komerční banky 4 500 Kč. U zjednodušené formy je nejnižší poplatek taktéž u UniCredit Bank 500 Kč, Komerční banka si účtuje 1 000 Kč a nejvíce zaplatí klienti u Hypoteční banky 1 900 Kč.

Tabulka 8 Komparace hypotečních produktů podle poplatku za ocenění bytové jednotky (Vlastní zpracování)

Hypoteční produkt	Ocenění bytové jednotky standardní	Ocenění bytové jednotky zjednodušené
Hypoteční úvěr od Komerční banky	4 500 Kč	1 000 Kč
Hypotéka od České spořitelny	3 900 Kč	-
Hypotéka Hypoteční banky	3 900 Kč	1 900 Kč
U hypotéka kombinovaná od UniCredit Bank	3 700 Kč	500 Kč
Účelová Hypotéka od Equa bank	-	-
mHypotéka na bydlení od mBank	3 800 Kč	-

Rozdílný přístup mají jednotlivé banky u svých produktů i ve výši poplatků spojených s čerpáním hypotečního úvěru či možnosti čerpat úvěr již na základě návrhu na vklad do katastru

nemovitostí. Z tabulky č. 9 lze vidět, že z komparovaných produktů od jednotlivých bank je možné pouze u třech z šesti čerpat úvěr na základě podaného návrhu na vklad nemovitosti do katastru a těmi jsou, hypoteční úvěr od Komerční banky, hypotéka od Hypoteční banky a v poslední řadě U hypotéka kombinovaná od UniCredit Bank. Výši poplatku za tuto možnost má nejnižší Komerční banka 1 500 Kč, Hypoteční banka a UniCredit Bank požadují jednotný poplatek 1 900 Kč. Možnosti běžného čerpání úvěrů se liší u každého z komparovaných produktů. V případě, že klient čerpá úvěr na dům či koupí bytu ve výstavbě a využívá postupného čerpání, ocení nabídku Komerční banky, u které může čerpat hypoteční úvěr bez poplatků kdykoliv. Výhodu až čtyř čerpání zdarma nabízí hypotéka od Equa bank, nicméně 5. a další čerpání je již zpoplatněno 500 Kč. Zdarma můžou čerpat úvěr na třikrát i klienti využívající mHypotéku na bydlení od mBank, za čtvrté a další čerpání však už zaplatí taktéž 500 Kč. Hypotéka od České spořitelny a U hypotéka kombinovaná od UniCredit Bank umožňují svým klientům dvě čerpání zdarma. Česká spořitelna si poté za další čerpání účtuje 500 Kč a UniCredit Bank až 900 Kč. Jednotný poplatek 1 000 Kč za každé čerpání má hypotéka od Hypoteční banky.

Tabulka 9 Komparace hypotečních produktů podle poplatku za čerpání úvěru (Vlastní zpracování)

Hypoteční produkt	Čerpání úvěru na návrh na vklad do katastru	Čerpání úvěru
Hypoteční úvěr od Komerční banky	1 500 Kč	zdarma
Hypotéka od České spořitelny	-	1. zdarma, 2. a další 500 Kč
Hypotéka Hypoteční banky	1 900 Kč	1 000 Kč
U hypotéka kombinovaná od UniCredit Bank	1 900 Kč	1. zdarma, 2. a další 900 Kč
Účelová Hypotéka od Equa bank	-	1. - 4. zdarma, 5. a další 500 Kč
mHypotéka na bydlení od mBank	-	1. - 3. zdarma, 4. a další 500 Kč

Pro využívání jakéhokoliv hypotečního produktu je povinností každé banky vést a spravovat svým klientům poskytnuté úvěry. Banky však mají právo si za tuto službu účtovat měsíční poplatek. Z tabulky č. 10 vidíme, že některé tak činí a některé svým klientům tuto službu poskytují zdarma. Mezi ty, které klientům poplatky skutečně účtují, patří Česká spořitelna, Hypoteční banka a UniCredit Bank. Výše požadovaného poplatku u České spořitelny a Hypoteční banky je jednotná a činí 150 Kč za měsíc, u UniCredit Bank klienti za vedení a

správu úvěru zaplatí nejvíce a to 200 Kč za měsíc. U ostatních komparovaných produktů banky nezakládají povinnost za tuto službu platit.

Tabulka 10 Komparace hypotečních produktů podle poplatku za vedení a správu úvěru (Vlastní zpracování)

Hypoteční produkt	Vedení a správa úvěru
Hypoteční úvěr od Komerční banky	zdarma
Hypotéka od České spořitelny	150 Kč / měsíc
Hypotéka Hypoteční banky	150 Kč / měsíc
U hypotéka kombinovaná od UniCredit Bank	200 Kč / měsíc
Účelová Hypotéka od Equa bank	zdarma
mHypotéka na bydlení od mBank	zdarma

Dalším kritériem, které se v řadě hypotečních produktů liší, je splácení. U jednotlivých poskytovatelů a jejich hypotečních produktů může být rozdílná maximální doba, po kterou je možné úvěr splácet. Dále to může být typ splácení a v poslední řadě v závislosti na výši čerpaného hypotečního úvěru, délce doby trvání, na kterou byl uzavřen a sjednané úrokové sazbě, je to i výše splátky.

V tabulce č. 11 jsou porovnány vybrané hypoteční produkty z pohledu výše splátky. Ty byly vypočítány jednotlivými hypotečními kalkulačkami daných poskytovatelů. Základními údaji pro výpočet je hodnota pořizované nemovitosti 4 miliony korun, výše požadovaného úvěru 3,2 milionu korun, to znamená hodnota LTV 80 %, požadovaná doba splácení 30 let a fixace úrokové sazby na 5 let. Na základě stanovené úrokové sazby vychází z pohledu měsíčních splátek nejlépe U hypotéka kombinovaná od UniCredit Bank, při které klient zaplatí měsíčně na splátkách 12 962 Kč. O něco vyšší splátka je vázaná na Účelovou hypotéku od Equa bank a to 13 132 Kč. Při hypotečním úvěru od Komerční banky je splátka 13 285 Kč a stejně vychází výše splátky u hypotéky od Hypoteční banky 13 302 Kč a u hypotéky od České spořitelny. Nejvyšší měsíční splátky zaplatí klient u mHypotéky na bydlení od mBank a to 13 647 Kč.

V případě maximální doby splácení hypotečního úvěru nabízí všechny níže uvedené banky 30 let vyjma mBank, která nabízí svoji mHypotéku na bydlení s možností maximální doby splácení 40 let. Zároveň poskytují všechny banky jako primární volbu anuitní typ splácení, u hypotéky od České spořitelny a u mHypotéky na bydlení od mBank je možné zvolit i

degresivní způsob splácení. Má-li klient ostatních bank zájem o jiný typ splácení, jedná se vždy o individuální žádost, a pokud je jí vyhověno, je změna typu splácení upravena ve smlouvě o poskytnutí hypotečního úvěru.

Tabulka 11 Komparace hypotečních produktů podle splácení a výše splátek úvěru (Vlastní zpracování)

Hypoteční produkt	Úroková sazba v %	Výše splátky v Kč	Maximální doba splácení a typ splácení
Hypoteční úvěr od Komerční banky	2,88	13 285 Kč	30 let, anuitní
Hypotéka od České spořitelny	2,89	13 302 Kč	30 let, anuitní, degresivní
Hypotéka Hypoteční banky	2,89	13 302 Kč	30 let, anuitní
U hypotéka kombinovaná od UniCredit Bank	2,69	12 962 Kč	30 let, anuitní
Účelová hypotéka od Equa bank	2,79	13 132 Kč	30 let, anuitní
mHypotéka na bydlení od mBank	3,09	13 647 Kč	40 let, anuitní, degresivní

Dříve bylo jedním z odlišných kritérií jednotlivých hypotečních produktů také možnost a podmínky mimořádných splátek hypotečního úvěru nebo předčasného splacení. To však bylo sjednoceno novým zákonem o spotřebitelském úvěru, který nabyl účinnosti 1. prosince 2016 a pro všechny hypoteční produkty sjednané po tomto datu platí jednotná pravidla.

9.2.3 Podpora prodeje marketingovou komunikací

Na všech trzích, na kterých se střetává poptávka s nabídkou jednotlivého zboží, výrobků či služeb se s rostoucí ekonomikou zvyšuje zároveň i konkurenční boj a není tomu jinak ani v případě hypotečních produktů. Proto se snaží všechny banky využívat naplno marketingové komunikace, aby nalákaly co nejvíce klientů. Hlavním nástrojem k oslovení potenciálních klientů je výše úrokové sazby. V současné době se i přes její rostoucí tendenci jednotlivé banky předhánějí v tom, kdo nabídne nejvýhodnější úrok. Stejně tak využívají nástroje poskytnutí některých vybraných služeb zdarma, či lákají nové klienty na budoucí spokojený život ve vysněném domě. Reklamu na hypotéky potkáváme dennodenně na ulicích, na billboardech, v rádiu, v televizi, v novinách, v časopisech, na internetu i na sociálních sítích. Především v televizních reklamách využívají jednotlivé banky známých osobností, odkazu na svoji přidanou hodnotu, emočního kontextu, usnadnění životní situace či snadného sjed-

nání z pohodlí domova. V televizních reklamních spotech se nejčastěji setkáváme s reklamou na hypotéku od Komerční banky, Fio Banky, ČSOB či České spořitelny. Všechny ostatních komunikačních kanálů využívají všechny banky.

Prostřednictvím on-line

On-line komunikace využívají dnes již všechny banky a to jednak v rámci svých webových portálů, nabízených hypotečních kalkulaček či stopování potenciálních klientů na základě jejich pohybu na internetovém rozhraní a poté náhodné zobrazení reklam s danou tematikou výhodných hypotečních úvěrů. V rámci jedné návštěvy webových stránek dokáží nalákat zájemce o hypotéku na kontakt bankovního poradce a to formou výčtu pár stěžejních informací o daném hypotečním produktu a dále formulací chcete získat levnější hypotéku, výhodnější podmínky či se dozvědět více, napište nám. Často využívají i okamžité nabídky kliknutí na tlačítko mám zájem o hypotéku, prostřednictvím kterého odkazují rovnou na vyplnění kontaktního formuláře. K přesvědčení potenciálního zákazníka využívají nejčastěji formulace o nejnižší úrokové sazbě, možnosti čerpat úvěr s hodnotou LTV až 90 %, poskytnutí konkrétní služby zdarma či nadstandardní rychlosti vyřízení hypotečního úvěru.

Příkladem mohou být jednotlivé webové stránky bank poskytujících hypoteční úvěry. Například Komerční banka po kliknutí na záložku hypotéky, láká zájemce, aby si splnili své sny o bydlení a získali až 90 % potřebné částky. A aktuálně také vyzívají sloganem „*Poplatky za hypotéku nepěstujeme*“ a akční úrokovou sazbou 2,88 %. (KOMERČNÍ BANKA, © 2019) Česká spořitelna láká na hypotéku s úrokem od 2,89 % ročně a vlastního bydlení na dosah, nabízí okamžitou možnost výpočtu měsíční splátky a výhody proč si vybrat jejich hypotéku. (Česká spořitelna © 2019) A UniCredit Bank klade otázku „*Proč platit nájem a stále nemít vlastní bydlení?*“, nabízí půjčení až 90 % odhadní ceny nemovitosti a možnost rozložení splátek až na 30 let. Poté vybízí ke spočítání měsíční splátky a výši úrokové sazby. UniCredit Bank má jako jediná z porovnávaných bank hypoteční kalkulačku zpracovanou formou drobného příběhu potenciálního klienta. (UniCredit Bank © 2019) Ostatní banky, v případě hypoteční kalkulačky, využívají formální úpravy struktury pro vyplnění jednotlivých kritérií. Další formou on-line komunikace, kterou banky často využívají, je rozesílka newsletters s akčními nabídkami na emailové adresy potenciálních klientů, které získaly v rámci vyplnění kontaktního formuláře na webových stránkách dané banky.

Prostřednictvím tisku

Další formou komunikačního kanálu, který banky pro marketingovou podporu svých hypotečních produktů využívají, je tisk. S nabídkami jednotlivých produktů se setkáme v denním tisku, v magazínech, zábavných i odborných časopisech. Nejčastěji formou inzerce, v rámci které se snaží upoutat potenciální klienty opět vyšší úrokové sazby, hodnoty LTV či dalších výhod podpořené emoční výzvou či samotnou grafikou inzerce nebo propojením hypotéky se slavnou osobností. V rámci tisku vyžívají banky někdy i samotných pozitivních referencí, opět zakomponovaných do podoby inzerce, kterými mohou být získaná ocenění, počet spokojených klientů, počet poskytnutých hypotečních úvěrů, vyjádření podpory počtu postavených nemovitostí, dále odkaz na délku působení na trhu a na řadu zkušeností spojenou s tradicí. I v tisku se nejčastěji objevují inzerce velkých bank jako je Komerční banka, Česká spořitelna, ČSOB ale setkáváme se i s inzercí Air Bank, UniCredit Bank, mBank a řadou menších bank.

Na konci roku 2017 se dokonce portfolio úvěrů dostalo v porovnání top 10 kategorií podle ceníkové hodnoty reklamního prostoru na 9. příčku a do reklamy na jednotlivé úvěry bylo investováno 110 milionů korun. Jedná se však o celé úvěrové portfolio, nikoliv pouze o hypoteční úvěry. (News Media, © 2011 – 2019)

10 ANALÝZA AKTUÁLNÍCH REGULATORNÍCH ZMĚN PRO POSKYTOVÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Poměrně benevolentní podmínky čerpání hypotečních úvěru a spolu s nimi klesající úroková sazba přispěly k tomu, že do podzimu roku 2018 dosáhl na hypoteční úvěr téměř každý žadatel a tak zadlužení českých domácností rostlo a s ním i ceny nemovitostí, které měly dopad na zvyšující se objemy hypotečních úvěrů. (Peak Media, © 2017)

Tato rostoucí expanze však představuje pro český finanční sektor zvyšování akumulace systémových rizik a proto je povinností České národní banky pravidelně tato rizika vyhodnocovat a na základě získaných informací prostřednictvím svých doporučení je regulovat. (ČNB, © 2019)

Proto také Česká národní banka v souvislosti s rostoucí fází hospodářského a finančního cyklu doprovázeného právě nadhodnocováním cen nemovitostí a uvolněnou úvěrovou politikou vyjadřuje nad možným rizikem z úvěrových ztrát obavu z nadcházející finanční krize. V důsledku předcházení a snižování rizika právě finanční krize se proto jala od roku 2015 regulovat trh s rezidenčními nemovitostmi a to formou doporučení k řízení rizik spojených s retailovými úvěry zajištěnými rezidenční nemovitostí. (ČNB, © 2019)

Mezi hlavní rizika spojená s retailovými úvěry zajištěnými rezidenční nemovitostí, která se snaží ČNB aktuálně regulovat, patří zejména rizika související s hodnotami cen nemovitostí sloužících zároveň k zajištění těchto úvěrů, kdy největší riziko přebírá poskytovatel v případě, že nebere v potaz aktuální nadhodnocení ceny nemovitostí a tím pádem narůstá míra potenciálních ztrát v důsledku selhání při následném poklesu cen nemovitostí. Tento pokles cen může vést k úvěrovým ztrátám při prodeji nemovitostí sloužících jako zástava těchto úvěrů. Dále zde patří rizika spojená s příjmy a schopností spotřebitelů úvěr splácet, kdy toto riziko nejčastěji vyplývá z délky splatnosti hypotečního úvěrů a pravděpodobnosti možné ztráty zaměstnání nebo jiného zdroje příjmů spotřebitele. Tyto dva typy rizik jsou obecně označovány jako rizika spojená s žadateli o úvěr. Rizika se však nevážou pouze na žadatele, ale také na poskytovatele a proto v poslední řadě mezi tato rizika řadíme i rizika vyplývající z úvěrových portfolií a kapitálové vybavenosti jednotlivých institucí poskytujících retailové úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí. Riziko u úvěrových portfolií se váže na stanovení rizikové složky úrokové míry, která by měla krýt očekávané ztráty z těchto úvěrů, ale také náklady kapitálu drženého ke krytí ztrát neočekávaných. V tomto případě může riziko nastat,

pokud úrokové sazby nezohledňují rizika spojená s hodnotami zajištění a s příjmy a schopností spotřebitelů úvěr splácet. Úvěrové ztráty mohou mít poté dopad na snížení kapitálu poskytovatelů pod požadovanou hodnotu a vést k omezení úvěrové ekonomiky. Tomuto riziku jsou poskytovatelé nejčastěji vystaveni v období příznivého ekonomického vývoje. (ČNB, © 2019)

Nástrojů, které jsou aktuálně k regulaci těchto rizik využívány, existuje několik, z nichž mezi ty, které cílí na rizika spojená s žadateli, patří limity ukazatele LTV, které mají za cíl snížit ztrátu poskytovatelů při selhání splatnosti dlužníka a současném poklesu cen nemovitostí a dále ukazatele DTI a DSTI, jejichž cílem je snížení pravděpodobnosti, že vůbec k selhání splácení ze strany dlužníka dojde. Nástroje, které ČNB využívá na regulaci rizik spojených s poskytovateli úvěrů, mají za cíl zvýšit jejich odolnost v případě nepříznivého ekonomického vývoje a ovlivňují proto výši jejich drženého kapitálu. Řadí se mezi ně procyklická kapitálová rezerva nebo kapitálová rezerva ke krytí systémového rizika. (ČNB, © 2019)

Všechny nástroje určené k řízení rizik souvisejících s žadateli mají své limity stanovené Českou národní bankou, která k 1. 10. 2018 vyzvala všechny obchodní banky k jejich závaznému dodržování a jejím cílem je zpomalení tempa růstu poskytovaných retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí a tím snížení rizik plynoucích s jejich rostoucího a nadměrného objemu.

10.1 Doporučení ČNB k požadavkům na výši příjmu

Česká národní banka vydává od roku 2015 každý rok svá doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. Nejprve bylo hlavním účelem těchto doporučení docílit snížení hodnoty poskytovaného hypotečního úvěru v poměru k hodnotě nemovitosti sloužící k jeho zajištění, ale se stále rostoucím objem těchto poskytovaných úvěrů přikročila ČNB v roce 2017 i k definování rizikových hodnot ukazatele DTI, neboli poměru výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu, a ukazatele DSTI, neboli poměru ročních průměrných výdajů žadatele o úvěr vyplývajících z jeho celkového zadlužení a jeho ročního čistého příjmu, u kterých by měli být jednotliví poskytovatelé zvláště obezřetní při poskytování retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. V roce 2018 již ve svém doporučení stanovila konkrétní limity ukazatelů DTI a DSTI a apelovala na jejich striktní dodržování všemi bankami při poskytování retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí.

10.1.1 V kontextu celkové výše dluhu (ukazatel DTI)

Doporučení týkající se celkové výše dluhu vychází z limitu hodnoty ukazatele DTI (z angličtiny „*debt to income*“) neboli poměru výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. Hodnota ukazatele DTI se poté vypočítá jako podíl výše poskytnutého úvěru na čistém ročním příjmu žadatele o úvěr. (ČNB © 2019)

V roce 2017 ČNB ve svém doporučení avizovala, že obzvláště obezřetně by měli poskytovatelé retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí posuzovat žádosti o poskytnutí úvěru u žadatelů, u kterých hodnota ukazatele DTI přesáhne hodnotu 8, což znamená, že celkové zadlužení žadatele o úvěr převyšuje osminásobek jeho čistého ročního příjmu. V tomto případě už se jedná o vysoké riziko nesplacení úvěru při nepříznivé situaci v budoucnu, kterou může představovat snížení žadatelova čistého příjmu v budoucnosti nebo zvýšení úrokových nákladů z celkového zadlužení. V návaznosti na toto doporučení již banky začaly povolna k tomuto doporučení přihlížet. (Frait, 2017, s. 4) Závazné se pro ně však stalo až doporučení vydané v roce 2018, ve kterém Česká národní banka vydala s platností od 1. 10. 2018 apel, aby poskytnutí retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí nebo jiného spotřebitelského úvěru nepřesáhlo hodnotu ukazatele DTI 9. To znamená, že celkové zadlužení žadatele o úvěr nepřevyšuje devítinásobek jeho čistého ročního příjmu. Zároveň ČNB považuje za přípustné, že v kalendářním čtvrtletí je možné u nejvýše 5 % úvěrů z celkového objemu tohoto typu úvěrů poskytnutých daným poskytovatelem v předcházejícím kalendářním čtvrtletí, překročit hodnotu ukazatele DTI 9. V rámci přípustného 5% překročení stanového limitu ukazatele DTI, by měli poskytovatelé přistupovat velmi obezřetně k posouzení rizikových charakteristik klienta. (Frait, 2018, s. 4 - 5)

Ukázkou může být komparace dvou příkladů, kdy dva žadatelé žádají o stejnou výši úvěru, ale jejich roční čisté příjmy jsou rozdílné. Výše požadovaného úvěru je 2 miliony korun. Čistý roční příjem žadatele 1 je 384 000 Kč a čistý roční příjem žadatele 2 je o polovinu nižší, tedy 192 000 Kč. Zatím co hodnota ukazatele DTI u žadatele 1 je 5,21 a tím pádem hluboko pod limitem stanovým ČNB, žadatel 2 se svým ročním čistým příjmem tento limit o 1,42 přesahuje a tím pádem nemá dostatečné prostředky na to, aby mohl úvěr čerpat a byl by pro banku v budoucnu riskantní. (ČNB © 2019)

10.1.2 V kontextu splátek dluhu (ukazatel DSTI)

Mimo doporučení k celkové výši dluhu se regulatorní změny dotýkají i doporučení ohledně výše splátek dluhu. Ty vycházejí z hodnoty ukazatele DSTI (z angličtiny „*debt service to*

income“) neboli poměru ročních průměrných výdajů žadatele o úvěr vyplývajících z jeho celkového zadlužení a jeho ročního čistého příjmu. Jeho hodnotu vypočítáme jako podíl výše měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o úvěr vynásobený stem. (ČNB © 2019)

Stejně jako tomu bylo u ukazatele DTI, Česká národní banka začala i tento ukazatel zahrnovat do svých doporučení od roku 2017, kdy nejprve podnítila poskytovatele retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí, aby k tomuto ukazateli začali přihlížet a aby přistupovali co nejvíce obezřetně k vyhodnocování schopnosti klienta splácet úvěr, u nějž hodnota tohoto ukazatele přesáhne 40 %. To znamená, že úroveň jeho ročních průměrných výdajů plynoucích z jeho celkového zadlužení převyšuje 40 % jeho čistého příjmu. V tomto okamžiku se již žadatel stává vysoce riskantní z pohledu nesplácení úvěrů při nepříznivé situaci, která může nastat v případě snížení čistého příjmu žadatele nebo zvýšením úrokového zatížení z celkového zadlužení. (Frait, 2017, s. 4) Po vydání tohoto doporučení začaly banky pozvolna přihlížet i k tomuto ukazateli a u žadatelů si ověřovaly v některých případech možnou výši jeho splátek. Nejednalo se však o celoplošné striktní dodržování. K tomu byli poskytovatelé přinuceni opět až doporučením z roku 2018, kdy Česká národní banka doporučuje všem poskytovatelům retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí s platností od 1. 10. 2018, aby ukazatel DSTI při poskytnutí těchto či jiných spotřebitelských úvěrů klientům nepřesáhl hodnotu 45 %. Tedy aby úroveň jeho ročních průměrných výdajů plynoucích z jeho celkového zadlužení nepřesáhl 45 % jeho čistého příjmu. Stejně jako u ukazatele DTI považuje zároveň za přípustné překročení hodnoty DSTI 45 % u nejvýše 5 % úvěrů tohoto typu poskytnutých v běžném kalendářním čtvrtletí z celkového objemu retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí, které tentýž poskytovatel poskytl v předcházejícím kalendářním čtvrtletí. Ani u toho ukazatele nechybí doporučení, aby v rámci přípustných 5 % poskytovatelé k posouzení rizikových charakteristik daného žadatele přistupovali obzvláště obezřetně. (Frait, 2018, s. 4 - 5)

Názornou ukázkou může být opět porovnání dvou případových studií. Předpokládejme, že žadatelé žádají o svůj první úvěr, tudíž neplatí žádné jiné měsíční splátky. Předpokládaná výše měsíčních splátek bude stejná a to 12 477 Kč a výše čistého měsíčního příjmu bude rozdílná. Žadatel 1 má čistý měsíční příjem 32 000 Kč a žadatel 2 opět o polovinu nižší, tedy 16 000 Kč. Zatímco hodnota ukazatele DSTI u žadatele 1 dosahuje 38,99 % a tím pádem nemá problém s dosažením na úvěr, žadatel 2 požadovaný limit 45 % výrazně přesahuje. Hodnota ukazatele DSTI u žadatele 2 dosahuje 77,98 %. (ČNB, © 2019)

Mimo běžných hypotečních úvěrů se tato opatření České národní banky v rámci regulace hypotečního trhu dotknou i státních půjček pro mladé do 36 let věku, do kterých se v rámci programu pro mladé zapojil také Státní fond rozvoje bydlení. Získání těchto půjček bude obtížnější zejména kvůli jejich maximální délce splatnosti, která je u účelu koupě nebo výstavby 20 let a u rekonstrukce 10 let. Z krátké doby splatnosti totiž plynou zároveň vyšší měsíční splátky a tím vyšší požadavky na příjem žadatelů, aby vyhověli požadavkům na stanové limity ukazatelů DTI a DSTI. (Internet Info, © 1998 – 2019)

10.2 Platné limity pro výši úvěru k zastavené nemovitosti (ukazatel LTV)

Jak již vyplývá z úvodu této kapitoly, Česká národní banka se na počátku vydávání svých doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí věnovala především poměru hodnoty poskytovaného úvěru k hodnotě nemovitosti, kterou byl daný úvěr zajištěn. Tento poměr je dán ukazatelem LTV (z angličtiny „*Loan to Value*“). (Internet Info, © 1998 – 2019)

Při určování rizikové hodnoty tohoto ukazatele se vychází ze způsobu stanovování hodnot nemovitostí určených k zástavě. Podle současné regulace mohou být tyto hodnoty určeny jako odhad tržní ceny nemovitosti. Za účelem stanovení rizikových hodnot LTV proto ČNB sleduje odhadované nadhodnocení cen nemovitostí, protože právě to určuje míru zajištění úvěrů, která je potřebná k omezení úvěrových ztrát v případě poklesu cen nemovitostí. (ČNB, © 2019)

Pro banky hodnota LTV znamená tedy kritérium, kolik peněz mohou půjčit po posouzení a zjištění obvyklé hodnoty nemovitosti.

Česká národní banka ve svém prvním doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí v roce 2015 doporučovala všem poskytovatelům, aby objem nově poskytnutých úvěrů s hodnotou LTV nad 90 % nepřesáhl více než 10 % objemu retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí poskytnutých v daném čtvrtletí a zároveň apelovala na poskytovatele, aby neposkytovali žádné úvěry s hodnotou LTV přesahující 100 %. (Frait, 2015, s. 4) O rok později k limitu LTV přistoupila ČNB o něco přísněji a v rámci doporučení apelovala, aby úvěry s ukazatelem LTV 90–100 % nečily více jak 10 % objemu těchto úvěrů v daném čtvrtletí s platností do 30. 9. 2016. Od 1. 10. 2016 doporučila, aby ani objem úvěrů s hodnotou LTV 85–90 % nečinil více jak 10 % celkového objemu retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí v daném čtvrtletí

a s platností od 1. 7. 2017 by nemělo přesáhnout hodnotu LTV 80–90 % ani více jak 15 % těchto úvěrů v daném čtvrtletí. Dále ČNB doporučila, aby poskytovatelé neposkytovali žádné retailové úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí s hodnotou LTV 100 % do 30. 9. 2016, s hodnotou LTV 95 % od 1. 10. 2016 a s hodnotou LTV 90 % od 1. 4. 2017. (Frait, 2016, s. 4) V roce 2017 v doporučení zaznělo, že by poskytovatelé neměli poskytovat žádný retailový úvěr zajištění rezidenční nemovitostí s hodnotou LTV nad 90 % a zároveň objem těchto úvěrů s hodnotou LTV 80–90 % by neměl přesáhnout 15 % z celkového objemu retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí v daném čtvrtletí. (Frait, 2017, s. 3 - 4)

Do dnes poslední a stále platné limity vydala Česká národní banka ve svém doporučení v roce 2018, kde zopakovala svá doporučení z roku 2017 a opět apelovala, aby poskytovatelé neposkytovali žádný retailový úvěr zajištění rezidenční nemovitostí s hodnotou LTV nad 90 %, a zároveň objem těchto úvěrů s hodnotou LTV 80–90 % nepřesáhl 15 % z celkového objemu retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí v daném čtvrtletí. (Frait, 2018, s. 3 - 4)

Ukázkou může být příklad, kdy žadatel pořizuje nemovitost v hodnotě 4 miliony korun a žádá banku o úvěr. V případě, že chce ručit za poskytnutí hypotečního úvěru pořizovanou nemovitostí a banka nazná, že její skutečná odhadní tržní cena je 4 miliony korun, pak maximální hodnota, kterou mu je banka za stávajících podmínek schopna poskytnout, je 90 % LTV, to znamená 3,6 milionu korun. V tomto případě musí mít žadatel naspořenou vlastní částku v hodnotě 400 000 Kč. Pokud by mu byla banka ochotná půjčit pouze 80 % hodnoty LTV, musel by své vlastní zdroje zdvojnásobit.

10.3 Příprava novely zákona ČNB k LTV, DTI, DSTI

Česká národní banka v současné době může veškeré regulace hypotečního trhu provádět pouze v rámci svých doporučení, ale nemá zákonnou pravomoc stanovovat zákonné limity a následně je vymáhat či uplatňovat u dalších účastníků trhu. To znamená, že stanovené limity LTV, DTI a DSTI jsou do jisté míry pro banky nezávazné a za jejich nedodržování je ČNB nemůže nijak sankcionovat ani trestat. Jediné co může, je zvýšit jim hodnotu povinné minimální rezervy. Proto také spolu s Ministerstvem financí připravili návrh novely zákona o ČNB, součástí kterého by měly být právě nové pravomoci centrální banky při stanovování podmínek, za kterých mohou banky poskytovat hypoteční úvěry. (Kurzy.cz, © 2000 – 2019)

Hlavním tématem návrhu novely zákona jsou úvěrové ukazatele, které by tak ČNB mohla zavádět a stanovovat pro všechny poskytovatele spotřebitelských úvěrů zajištěných nemovitostí. To se netýká úvěrů poskytovaných na podnikání nebo právnickým osobám či zástav v podobě jiné než rezidenčních nemovitostí. Toto zavedení úvěrových ukazatelů souvisí právě také s úkolem ČNB, v rámci výkonu makroobezřetnostní politiky, pečovat o finanční stabilitu a omezovat růst systémových rizik. Upevnění nástrojů ČNB v zákoně, by mělo zároveň přispívat k zajištění rovných podmínek na trhu a zabránění nekalé konkurenci mezi poskytovateli. Tím by mohli v budoucnosti poskytovat hypoteční úvěry ve větší míře i nebankovní a zahraniční instituce. ČNB chce novelou zákona dospět právě k vymahatelnosti dodržování limitů ukazatelů LTV, DTI a DSTI a to proto, že se jedná o nástroje, které cílí na konkrétní riziko vyplývající z poskytovaných hypotečních úvěrů. LTV je určeno primárně k tlumení rizik spojených s růstem cen nemovitostí na straně bank a DTI a DSTI pokrývají rizika spojená s nadměrnou výší a délkou splatnosti dluhů domácností. Chrání tak domácnosti před vnikem rizika z nedostatku finančních prostředků nutných pro každodenní život. (Rusnok, 2019, s. 23 – 28) Součástí zákona má být také zmírnění podmínek pro mladé do 36 let věku, kteří by mohli získat hypotéku až na 100 % LTV a mohli by na splátky dluhů vydávat až 50 % svých příjmů. (Kurzy.cz, © 2000 – 2019)

11 MODELOVÝ PŘÍKLAD

Jako ukázka analyzované problematiky v praktické části této bakalářské práce je závěrem zpracován modelový příklad obsahující komparaci tří vybraných hypotečních produktů jednotlivých bank z bodu 9 včetně posouzení, zda jsou splněny na straně žadatele podmínky dle nové regulatorní změny ČNB platné od 1. 10. 2018 na požadované výše limitu LTV, DTI a DSTI.

Praktický příklad vychází ze zadání:

Mladá 27letá žena žijící v Brně, která se chce osamostatnit, uvažuje o koupi bytu. Po pracovní stránce se jí daří, 3 roky pracuje u jedné společnosti s pracovní smlouvou na dobu neurčitou a její čistý měsíční příjem ze zaměstnání je 32 000 Kč. Současně využívá nájemního bydlení, za které měsíčně zaplatí 10 000 Kč a vedlejší výdaje činí 5 000 Kč, ty zahrnují vodo-topo-plyn a výdaje na stravu. Dosud nesplácí žádné půjčky. Na pořízení nemovitosti má našetřeno i za pomoci rodičů 400 000 Kč a dostala od nich nabídku, že jí bezúročně půjčí ještě dalších 400 000 Kč s výší měsíční splátky 4 000 Kč. Této možnosti ale nechce příliš využít, nicméně pokud by k tomu došlo, nemusí tuto skutečnost nikde uvádět, ale při zvážení své situace s ní musí dozajista počítat.

Jelikož přemýšlí dopředu, nechce pořizovat jen garsonku či byt 1+1 nebo 2+kk, ale chtěla by i do budoucna větší byt a tak zvolí variantu 3+kk v novostavbě. Cena nemovitosti je 4 miliony korun. Touto nemovitostí zároveň hodlá ručit za hypoteční úvěr a odhad ceny nemovitosti jednotlivých bank odpovídá kupní ceně 4 miliony korun.

Po seznámení s nabídkami několika poskytovatelů hypotečních úvěrů zvažuje nabídku hypotečního úvěru od Komerční banky, hypotéky od Hypoteční banky a U hypotéky od UniCredit Bank.

Nutností je zmínit, že výše uvedená situace se nezakládá na pravdě a je vymyšlená pouze pro účel této bakalářské práce.

Tabulka 12 Výpočet modelového příkladu (Vlastní zpracování)

	Hypoteční úvěr od Komerční banky	Hypotéka od Hypoteční banky	U hypotéka kombinovaná od UniCredit Bank
KOMPARACE A PLATNÉ LIMITY DLE ČNB			
Cena nemovitosti	4 000 000 Kč		
Maximální výše úvěru podle LTV	90%	90%	90%
Výše úvěru při 90 % LTV	3 600 000 Kč		
Vlastní zdroje	400 000 Kč		
Fixace úrokové sazby	5 let		
Doba splatnosti	30 let		
Úroková sazba při 90 % LTV	3,19%	3,29%	3,49%
Výše měsíční splátky	15 549 Kč	15 747 Kč	16 146 Kč
Celkem zapláceno za 30 let	5 597 640 Kč	5 668 920 Kč	5 812 560 Kč
Z toho na úrocích	1 997 669 Kč	2 068 821 Kč	2 212 453 Kč
Roční čistý příjem	32 000 Kč		
Ukazatel DTI	9,38		
Ukazatel DSTI	48,59%	49,21%	50,46%
Vlastní zdroje	800 000 Kč		
Výše úvěru při 80 % LTV	3 200 000 Kč		
Fixace úrokové sazby	5 let		
Doba splatnosti	30 let		
Úroková sazba při 80 % LTV	2,88	2,89	2,69
Výše měsíční splátky	13 285 Kč	13 302 Kč	12 962 Kč
Celkem zapláceno za 30 let	4 782 600 Kč	4 788 720 Kč	4 666 320 Kč
Z toho na úrocích	1 582 627 Kč	1 588 775 Kč	1 466 380 Kč
Roční čistý příjem	32 000 Kč		
Ukazatel DTI	8,33		
Ukazatel DSTI	41,52%	41,63%	40,51%
DALŠÍ POPLATKY SOUVISEJÍCÍ S HYPOTEČNÍM PRODUKTEM			
Žádost a poskytnutí úvěru	2 900 Kč	zdarma	2 900 Kč
Ocenění nemovitosti - standardní	4 500 Kč	3 900 Kč	3 700 Kč
Čerpání úvěru - jednorázové	zdarma	1 000 Kč	zdarma
Vedení a správa úvěru	zdarma	150 Kč / měsíc	200 Kč / měsíc
Na poplatcích za 30 let zapláceno	7 400 Kč	58 900 Kč	78 600 Kč
CELKEM ZAPLACENO NAD VÝŠÍ ÚVĚRU ZA 30 LET	1 590 027 Kč	1 647 675 Kč	1 544 980 Kč

Mladá žena žádající o hypoteční úvěr, se rozhodla s rostoucí tendencí úrokové sazby zvolit fixaci na 5 let a vzhledem k jejímu věku je ochotná úvěr splácet 30 let. Nejráději by vyšla pouze s vlastními zdroji, které čítají 400 000 korun a zbytek nemovitosti by financovala hypotečním úvěrem. Vzhledem k ceně nemovitosti 4 miliony korun by tak žádala o hypoteční úvěr v hodnotě 3,6 milionu korun. Tedy hodnota LTV 90 %. Jelikož se jedná o maximální limit, které jsou banky schopny poskytnout, váže se k této skutečnosti také vyšší úroková sazba. U hypotečního úvěru od Komerční banky jí byla nabídnuta úroková sazba 3,19 %, u hypotéky od Hypoteční banky 3,29 % a u hypotéky kombinované od UniCredit Bank 3,49 %. Z výše úrokové sazby poté vyplývá výše měsíční splátky, která je tím pádem nejvýhodnější u Komerční banky a to 15 549 Kč. V případě volby hypotečního úvěru od Komerční banky by za daných podmínek přeplatila za 30 let necelých 1,6 milionu korun. Až po tento bod by bylo vše v pořádku, pokud by o hypoteční úvěr žádala před 1. říjnem 2018, kdy by se svými příjmy a hodnotou LTV 90 % na hypoteční úvěr s největší pravděpodobností dosáhla. Jelikož je však květen 2019 a veškeré banky se řídí doporučením České národní banky platným od 1. 10. 2018 k limitním hodnotám ukazatele DTI neboli celkové výše zadlužení a ukazatele DSTI neboli výše splátek dluhu, naše žadatelka na hypoteční úvěr v hodnotě 3,6 milionu korun nedosáhne, protože hodnota ukazatele DTI je v jejím případě 9,38 tedy 0,38 nad hranicí limitu a hodnota ukazatele DSTI se u jednotlivých bank liší dle výše měsíčních splátek. Nejnižší hodnota DSTI je u hypotečního úvěru od Komerční banky a to 48,59 % a tím pádem převyšuje maximální možnou hranici tohoto ukazatele o 3,59 %.

Žadatelka má však možnost využít nabízené bezúročné půjčky od rodičů v hodnotě 400 000 korun, které by jí umožnily hypoteční úvěr čerpat v nižší hodnotě. Tím pádem by hodnota jejích vlastních zdrojů činila 800 000 Kč a výše požadovaného úvěru by tak byla 3,2 milionu korun. Fixace úrokové sazby a doba splatnosti úvěru zůstávají neměnné. Jelikož se díky nižší částce požadovaného úvěru dostane na hodnotu LTV 80 %, banky jí jsou ochotny nabídnout nižší úrokovou sazbu. U Komerční banky dostane nabídku na úrokovou sazbu 2,88 %, Hypoteční banka nabízí 2,89 % a UniCredit Bank 2,69 %. Z uvedených hodnot úrokové sazby poté vychází výše měsíční splátky u Komerční banky na 13 285 Kč, u Hypoteční banky na 13 302 Kč a u UniCredit Bank na 12 962 Kč. Hodnota, kterou by za poskytnutých podmínek u daných bank přeplatila, činí u Komerční banky 1,583 milionu korun, u Hypoteční banky 1,589 milionu korun a u UniCredit Bank 1,466 milionu korun. Posoudíme-li nyní ukazatele celkového zadlužení DTI, jeho hodnota činí 8,33 %. Hodnota ukazatele výše splátek DSTI poté vychází u Komerční banky 41,52 %, u Hypoteční banky 41,63 % a u UniCredit Bank

je to 40,51 %. Všechny uvedené hodnoty splňují požadavek na maximální limity stanovené ČNB DTI = 9 a DSTI 45 %, a tak žadatelka dostáhne na hypoteční úvěr u všech bank. Z dosud zjištěných údajů vychází nejvýhodněji U hypotéka kombinovaná od UniCredit Bank. Důležité je však porovnat i další poplatky, které se pojí s jednotlivými hypotečními produkty. Porovnáme-li poplatky za žádost a následné poskytnutí úvěru, zjistíme, že u Komerční banky a UniCredit bank zaplatí žadatelka 2 900 Kč, kdežto Hypoteční banka si žádný poplatek neúčtuje. Oproti tomu poplatek za standardní ocenění nemovitosti si žádají všechny banky. Nejvyšší částku žadatelka zaplatí u Komerční banky 4 500 Kč, o něco méně u Hypoteční banky 3 900 Kč a nejméně u UniCredit Bank 3 700 Kč. Poplatek za jednorázové čerpání úvěru si účtuje z komparovaných bank pouze Hypoteční banka a to 1 000 Kč. Nejnákladnější poplatek je spojený s vedením a správou úvěru a to i přesto, že se jedná „pouze“ o částku v řádu stovek korun. Vypočteme-li, kolik žadatelka zaplatí za tuto službu během celé doby splatnosti, dostáváme se však na hodnoty desetitisíců. Největší poplatek si za vedení a správu účtuje UniCredit Bank a to 200 Kč za měsíc, méně případně žadatelka zaplatí u Hypoteční banky 150 Kč za měsíc a v případě Komerční banky by žadatelka nemusela za vedení a správu úvěru zaplatit nic. Srovnáme-li jednotlivé dodatečné poplatky za celou dobu splatnosti dluhu, zjistíme, že nejméně by na poplatcích žadatelka zaplatila u Komerční banky 7 400 Kč, mnohem víc u Hypoteční banky 58 900 Kč a nejvíce činí poplatky právě u UniCredit Bank. V celkovém pohledu, včetně přeplacené částky nad poskytnutý hypoteční úvěr, by tedy žadatelka zaplatila za 30 let splatnosti dluhu nejvíce u hypotéky od Hypoteční banky a to 1,648 milionu korun, něco méně u hypotečního úvěru od Komerční banky 1,590 milionu korun a nejméně i přes nejvyšší hodnotu dodatečných poplatků by zaplatila při U hypotéce kombinované od Unicredit Bank.

12 PRAKTICKÁ DOPORUČENÍ

Z modelového příkladu je zřejmé, že žadatelka s průměrným platem, dle nových podmínek stanovených Českou národní bankou a platných od 1. 10. 2018 na požadovanou hodnotu hypotečního úvěru pro pořízení novostavby bytu v ceně 4 miliony korun nedosáhne.

Maximální výše hypotečního úvěru, na který by podle nových pravidel dosáhla, je z pohledu limitní hodnoty ukazatele celkové zadluženosti DTI 9 roven 3 456 000 Kč. Tato částka odpovídá devítinásobku jejího čistého ročního příjmu. Žadatelka tedy nemá jinou možnost, pokud chce daný byt koupit, než využít nabízené bezúročné půjčky od svých rodičů. Tato částka jí také napomůže k tomu, aby získala nižší úrokovou sazbu. Pokud tedy využije všech vlastních dostupných zdrojů, vychází jí i přes jednoznačně nejvyšší dodatečné poplatky 78 600 Kč, nejvýhodněji u hypotéka kombinovaná od UniCredit Bank, která nabízí nejnižší úrokovou sazbu 2,69 % a hodnotu měsíční splátky 12 962 Kč. V tomto případě žadatelka přeplatí nad požadovanou hodnotu 1 466 380 Kč, přičteme-li k této částce ještě dodatečné poplatky, hodnota celkového přeplatku za 30 let bude činit 1 544 980 Kč, což je nejméně u všech komparovaných bank.

Žadatelka však, mimo výše uvedenou měsíční splátku, musí ještě počítat se splátkou půjčky od svých rodičů, která dle dohody bude činit 4 000 Kč. Po sečtení měsíčních odvodů na splátce hypotečního úvěru a půjčky od rodiny, bude její výdaj činit 16 962 Kč.

Nabízí se možnost, že by si žadatelka mohla od svých rodičů půjčit pouze částku nutnou na dorovnání maximální výše, kterou jí bude banka ochotna poskytnout dle limitního ukazatele DTI, tedy 3 456 000 korun. Pak by půjčka od rodičů činila 144 000 Kč. Hodnota vlastních zdrojů by byla 544 000 Kč a žádost o úvěr v maximální výši 3 456 000 Kč. Vzhledem k tomu, že hodnota LTV by byla stále vyšší než 80 %, komparované banky by jí nabídly tentýž úrok jako u hodnoty LTV 90 %. (GEPARD FINANCE, © 2019) V tom případě by nejnižšího úroku dosáhla u hypotečního úvěru od Komerční banky a to 3,19 %. Výše měsíční splátky by činila 14 927 Kč. Posoudíme-li v tomto okamžiku hodnotu ukazatele DSTI, zjistíme, že žadatelka nesplní limit daný ČNB, protože jeho hodnota je 46,65 % a tudíž větší než 45 %. Z toho plyne, že ani v tomto případě by na úvěr nedosáhla. Nejvýhodnější pro žadatelku tedy bude využít celé nabízené půjčky od rodičů, aby dosáhla na nižší úrokovou sazbu.

Z výše uvedeného modelového příkladu je patrné, že po změně podmínek k poskytování hypotečních úvěrů stanovených Českou národní bankou platných od 1. října 2018 je nejzákladnější, aby měli žadatelé naspořeno co nejvíce vlastních úspor. Mají-li k dispozici pouze

10 % hodnoty pořizované nemovitosti, kterou většinou zároveň i ručí za poskytnutý úvěr, banka jim hypoteční úvěr poskytne pouze v případě, že mají dostatečně vysoké příjmy. Musí však počítat s vyšší úrokovou sazbou.

Ideální situace z pohledu hodnoty LTV je, pokud žadatel disponuje alespoň 80 % vlastních zdrojů, protože má možnost získat výhodnější úrokovou sazbu, ze které plyne nižší výše měsíčních splátek a tím pádem i snadnější splnění limitu ukazatele DSTI. Nejlepší možností jak získat dostatečné množství finančních prostředků, je v ideálním případě podpora půjčkou od rodičů, tak jak tomu bylo u žadatelky v modelovém příkladu.

Má-li žadatel nízký příjem, kvůli kterému neplní požadavek limitů DTI a DSTI, nabízí se v případě manželského páru žádat o hypotéku společně. Dalším důležitým doporučením je i zvážení, zda je nutnost pořizovat právě danou nemovitost a zda neexistuje možnost alternativy za nižší pořizovací cenu. Stejně tak je tomu i v případě našeho modelového příkladu. Žadatelka by měla zvážit, zda je její nutností koupit právě novostavbu bytu za cenu 4 miliony korun. I zde je však nutné řádně porovnat všechny nabízené možnosti na trhu nemovitostí. Za zvážení stojí případný stav pořizované starší nemovitosti a nutnosti její rekonstrukce, případně v jaké hodnotě a v potaz je dobré i brát skutečnost, že novostavby jsou osvobozeny od daně z nabytí nemovitosti, která činí 4 % z kupní ceny.

ZÁVĚR

Bakalářská práce detailně sumarizuje a analyzuje vývoj za poslední desetiletí a aktuální stav na hypotečním a nemovitostním trhu v České republice.

Oba tyto trhy se dynamicky mění a až do loňského roku zažívaly obrovský rozmach. Z obavy před silícími obavami z možnosti propuknutí další finanční krize se ČNB na podzim roku 2018 rozhodla zmíněnou expanzi na obou trzích zchladit a vydala doporučení na maximální limity pro dosažení žadatele na hypoteční úvěr. Cílem tohoto opatření mělo být snížení dostupnosti hypotečních úvěrů a tím napomoci cenové stabilitě na trhu nemovitostí, který se momentálně potýká s výrazným nadhodnocením. Za uplynulý půl rok, kdy se tímto doporučením od ČNB začaly jednotlivé banky řídit, sice došlo ke zpomalení tempa růstu hypotečních úvěrů i cen nemovitostí, ale jen k velmi pozvolnému.

Teoretická část této bakalářské práce věnovala pozornost podmínkám, za kterých mohli občané České republiky čerpat úvěry na bydlení v minulosti, právní úpravě hypotečních úvěrů, představení nejčastějších poskytovatelů těchto úvěrů a jejich produktů včetně jejich ukazatelů a jednotlivých kroků, jak se k hypotečnímu úvěru dostat. Dotkla se také trhu nemovitostí a seznámení s možností, jak můžou mladé rodiny čerpat úvěry na bydlení za podpory státu. Všechny tyto body byly zpracovány důkladným průzkumem literárních i internetových zdrojů.

Značný poměr praktické části byl věnován analýze současného stavu jak hypotečního, tak také nemovitostního trhu. V rámci trhu nemovitostí byl představen vývoj cen jednotlivých typů nemovitostí od roku 2009 až po současnost a v rámci hypotečního trhu byl analyzován vývoj množství a objemů poskytovaných hypotečních úvěrů, včetně vývoje jejich roční úrokové sazby a objemy nesplacených a nově poskytnutých hypotečních úvěrů. Veškeré trendy byly slovně okomentovány a doloženy grafickým znázorněním zpracovaným pomocí Microsoft Excel. V rámci analýzy hypotečního trhu byla značná část věnována také komparaci hypotečních produktů jednotlivých poskytovatelů.

Závěrem praktické části bakalářské práce byl zpracován modelový příklad, na kterém byly demonstrovány poznatky získané během psaní bakalářské práce, a které se pojí s aktuální situací jak na hypotečním trhu, tak také na trhu nemovitostním. Na modelový příklad navazovala praktická doporučení vtahující se k uvedenému příkladu, jež jsou všeobecně využitelná také pro veřejnost.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

FRAIT, Jan. ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY ze dne 12. června 2018. In. *ČNB 2019: věstník ČNB* [online]. Samostatný odbor finanční stability [cit. 2019-03-28]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2018/vestnik_2018_08_21018180.pdf

FRAIT, Jan. ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY ze dne 13. června 2017. In. *ČNB 2019: věstník ČNB* [online]. Samostatný odbor finanční stability [cit. 2019-03-28]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2017/vestnik_2017_07_20717180.pdf

FRAIT, Jan. ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY ze dne 14. června 2016. In. *ČNB 2019: věstník ČNB* [online]. Samostatný odbor finanční stability [cit. 2019-03-28]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2016/vestnik_2016_06_20616180.pdf

FRAIT, Jan. ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY ze dne 16. června 2015. In. *ČNB 2019: věstník ČNB* [online]. Samostatný odbor finanční stability [cit. 2019-03-28]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2015/vestnik_2015_06_20615180.pdf

JANDA, Josef. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha: Grada, 2013, 176 s. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-4833-7.

JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat?* Praha: Grada, 2011, 167 s. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-3670-9.

JÍLEK, Josef. *Finance v globální ekonomice. II, Měnová a kurzová politika*. Praha: Grada, 2013, 557 s. Finanční trhy a instituce. ISBN 978-80-247-4516-9.

KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. *Banky a komerční obchody*. Kravaře: Marreal servis, 2010, 172 s. ISBN 978-80-254-6779-4.

KOHOUT, Pavel. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí. 7., aktualiz. a přeprac. vyd.* Praha: Grada, 2013, 272 s. Finance. ISBN 978-80-247-5064-4.

KLEIN, Štěpán, Petra KESSLEROVÁ. *Jak prodat nemovitost v době krize*. Praha: Grada, 2009, 112 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-3200-8.

KRÁL, Miloš. *Bankovníctví a jeho produkty*. Žilina: GEORG, 2009, 265 s. ISBN 978-80-89401-07-9.

LAPOSA, Steven a MUELLER, Andrew. The Great Recession and Real Estate Cycles - Challenges, Opportunities, and Lessons Learned. *Journal of Property Investment & Finance*. 2017, vol. 35, no. 3 s. 321-340. ISSN:1463-578X.

MELUZÍN, Tomáš, Václav ZEMAN. *Bankovní produkty a služby. Bankovníctví I*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014, 198 s. Učební texty vysokých škol. ISBN 978-80-214-4841-4.

RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013, 304 s. Finance. ISBN 978-80-247-4831-3.

REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014, 170 s. Partners. ISBN 978-80-247-3671-6.

RUSNOK, Jiří. Finanční stabilita ČR a aktuální otázky makrobezpečnostní politiky ČNB. In. *ČNB 2019* [online] Vysoká škola ekonomická, 2019 [cit. 2019-05-03]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/verejnost/.galleries/pro_media/konference_projevy/vystoupeni_projevy/download/rusnok_20190201_vse.pdf

SHILLER, Robert J. *Investiční horečka: iracionální nadšení na kapitálových trzích*. Praha: Grada, 2010, 293 s. Investice. ISBN 978-80-247-2482-9.

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

SYROVÝ, Petr, Tomáš TYL. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2014, 220 s. Finance. ISBN 978-80-247-4832-0.

ŠOBA, Oldřich, Martin Širůček a Roman Ptáček. *Finanční matematika v praxi*. Praha: Grada, 2013, 300 s. Partners. ISBN 978-80-247-4636-4.

Internetové zdroje

CZECH NEWS CENTER, © 2001 – 2019. *Hypotéka včera a dnes* [online]. [cit. 2019-03-15]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/finexpert/bydlime/hypoteka-vcera-a-dnes-1341359>

ČBA, © 2019. *Základní právní předpisy* [online]. [cit. 2019-03-28]. Dostupné z: <https://www.czech-ba.cz/cs/legislativa/zakladni-pravni-predpisy>

Česká bankovní asociace, © 2016. *Platební instituce* [online]. [cit. 2019-04-05]. Dostupné z: <http://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/platebni-sluzby/platebni-instituce>

Česká bankovní asociace, © 2016. *Překlenovací úvěr* [online]. [cit. 2019-05-02]. Dostupné z: <http://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/bankovnictvi/bankovni-produkty/preklenovaci-uver>

Česká bankovní asociace, © 2016. *Úvěr ze stavebního spoření* [online]. [cit. 2019-05-02]. Dostupné z: <http://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/bankovnictvi/bankovni-produkty/uver-ze-stavebniho-sporeni>

Česká národní banka, © 2003 – 2019. *Ceny sledovaných druhů nemovitostí (2010=100)* [online]. [cit. 2019-05-02]. Dostupné z ARAD: <https://www.cnb.cz/cnb>

Česká národní banka, © 2003 – 2019. *Nesplacené hypoteční úvěry podle doby fixace úrokové sazby* [online]. [cit. 2019-05-03]. Dostupné z ARAD: <https://www.cnb.cz/cnb>

Česká národní banka, © 2003 – 2019. *Nově poskytnuté hypoteční úvěry podle doby fixace úrokové sazby* [online]. [cit. 2019-05-03]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz>

Česká národní banka, © 2003 – 2019. *Nové úvěry na bydlení poskytnuté bankami a stavebními spořitelny obyvatelstvu (% p.a. a objemy v mil. Kč)* [online]. [cit. 2019-05-03]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz>

Česká spořitelna, © 2019. *Hypotéka s úrokem od 2,89 %. A vlastní bydlení máte na dosah* [online]. [cit. 2019-05-03]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>

Česká televize, © 1996 – 2019. *Ekonomická krize: nejdříve špatné hypotéky, poté krach bank* [online]. [cit. 2019-03-23]. Dostupné z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/1387029-ekonomicka-krize-nejdrive-spatne-hypoteky-pote-krach-bank>

Česká televize, © 1996 – 2019. *Za bydlení dají domácnosti v průměru 5 706 korun. Desetina ale spolkně více než čtyřicet procent z příjmů* [online]. [cit. 2019-04-29]. Dostupné z:

<https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/2765876-za-bydleni-daji-domacnosti-v-prumeru-5-706-korun-desetine-ale-spolkne-vice-nez>

ČNB, © 2019. *Dohled nad úvěrovými institucemi* [online]. [cit. 2019-03-28]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/vykon-dohledu/postaveni-dohledu/dohled-nad-uverovymi-institucemi/index.html>

ČNB, © 2019. *Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí* [online]. [cit. 2019-03-28]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-k-rizeni-rizik-spojonych-s-poskytovanim-retailovych-uveru-zajistenych-rezidencni-nemovitosti/>

ČNB, © 2019. *DSTI* [online]. [cit. 2019-05-04]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-k-rizeni-rizik-spojonych-s-poskytovanim-retailovych-uveru-zajistenych-rezidencni-nemovitosti/dsti/index.html>

ČNB, © 2019. *DTI* [online]. [cit. 2019-05-04]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-k-rizeni-rizik-spojonych-s-poskytovanim-retailovych-uveru-zajistenych-rezidencni-nemovitosti/dti/index.html>

ČNB, © 2019. *Proticyklická kapitálová rezerva* [online]. [cit. 2019-03-28]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/makrobezretnostni_politika/proticyklicka_kapitalova_rezerva/index.html

ČNB, © 2019. *Zavádění a kalibrace makrobezpečnostních nástrojů cílených na expozice zajištěné rezidenční nemovitostí v ČR* [online]. [cit. 2019-05-04]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2017-2018/fs_2017-2018_clanek_i.pdf

ČSU, © 2019a. Stručný popis House Price Index, 2019. In: *Český statistický úřad* [online]. 17. 4. 2019 [cit. 2019-05-02]. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/23185791/hpi_metodika.pdf/d53f585d-b4fc-42ed-a29d-5b4f6abc23b6?version=1.0

ČSU, © 2019b. Ceny bytů, 2019. In: *Český statistický úřad* [online]. 17. 4. 2019 [cit. 2019-05-02]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu

Dashöfer Holding, © 1997 – 2019. *Obecná analýza realitního trhu* [online]. [cit. 2019-04-21]. Dostupné z: <https://www.stavebniklub.cz/>

Deloitte.cz, © 2019. *12 důvodů, proč rostou ceny bytů* [online]. [cit. 2019-04-28] Dostupné z: <https://www.dreport.cz/blog/12-duvodu-proc-ceny-bytu-rostou/>

Dotdash, © 2019. [online]. [cit. 2019-04-18]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/ask/answers/110614/whats-difference-between-credit-rating-and-credit-score.asp>

Economia, © 1999 – 2019. *Ceny domů a bytů v Česku dál rostou, nadprůměrně v Evropské unii* [online]. [cit. 2019-04-28]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz>

Economia, © 1999 – 2019. *Hypotéky zdražují nejrychleji za posledních 10 let, zájem o ně výrazně oslabuje* [online]. [cit. 2019-05-02]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/hypoindex-hypoteky-v-prosinci-opet-zdrazily/r~79a5db2c18c111e987d00cc47ab5f122/>

Economia, © 1999 – 2019. *Jen pro odvážné. Bývalý bankéř vzpomíná na začátky hypoték v Česku* [online]. [cit. 2019-03-15]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/finance/jen-pro-odvazne-byvaly-banker-vzpomina-na-zacatky-hypotek-v/r~68195aa4740b11e58f1e002590604f2e/>

Economia, © 1999 – 2019. *Před 10 lety přišel obří otřes. Globální ekonomická krize v číslech a datech* [online]. [cit. 2019-03-23]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/globalni-ekonomicka-krize-2008-v-datech-den-po-dni/r~5f4503acb10111e899900cc47ab5f122/>

EPRAVO.CZ, © 1999 – 2019. *Hypotéky a nový zákon o spotřebitelském úvěru* [online]. [cit. 2019-03-28]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/hypoteky-a-novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-103572.html>

EPRAVO.CZ, © 1999 – 2019. *Právní úprava hypotečních úvěrů a její změny v souvislosti s novou směrnicí* [online]. [cit. 2019-03-28]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-uprava-hypotecnich-uveru-a-jeji-zmeny-v-souvislosti-s-novou-smernici-96102.html>

European Union, © 1995 – 2019. *House price index - quarterly data* [online]. [cit. 2019-05-02]. Dostupné z: <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>

Federal Housing Finance Agency, © 2019. *Fannie Mae andd Freddie Mac* [online]. [cit. 2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.fhfa.gov/SupervisionRegulation/FannieMaeand-FreddieMac/Pages/About-Fannie-Mae---Freddie-Mac.aspx>

Fincentrum, © 2008 – 2016. *ČNB se nelíbí 100% hypotéky. Zakázat je ale nemůže* [online]. [cit. 2019-03-28]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/cnb-se-nelibi-100-hypoteky-zakazat-je-ale-nemuze/>

Fincentrum, © 2008 – 2016. *Deset kroků k úspěšnému prodeji nemovitosti podle realitní společnosti České spořitelny* [online]. [cit. 2019-04-21]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/tiskove-zpravy/deset-kroku-k-uspesnemu-prodeji-nemovitosti-podle-realitni-spolecnosti-ceske-sporitelny/>

Fincentrum, © 2008 – 2016. *Fincentrum Hypoindex – vývoj* [online]. [cit. 2019-05-02]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

Fincentrum, © 2008 – 2016. *Hypoteční úvěry napříč historií* [online]. [cit. 2019-03-15]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>

Fincentrum, © 2008 – 2016. *Hypotéky nebyly hlavní příčinou globální krize* [online]. [cit. 2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/hypoteky-nebyly-hlavni-pricinou-globalni-krize/>

Fincentrum, © 2008 – 2016. *Hypotéky po 15 letech: Desáté narozeniny a období hypotečního boomu* [online]. [cit. 2019-03-20]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-desate-narozeniny-a-obdobi-hypotecniho-boomu/>

Fincentrum, © 2008 – 2016. *Hypotéky po 15 letech: Síla inovace* [online]. [cit. 2019-03-20]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-sila-inovace/>

Fincentrum, © 2008 – 2016. *Jak správně určit tržní cenu nemovitosti* [online]. [cit. 2019-04-21]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/jaka-spravne-urcit-trzni-cenu-nemovitosti/>

Fincentrum, © 2008 – 2016. *Podpisem smlouvy peripetie s hypotékou nekončí* [online]. [cit. 2019-04-20]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/podpisem-uverove-smlouvy-peripetie-hypotekou-nekonci/>

GEPARD FINANCE, © 2019. *Co všechno banky prověřují, než schválí žádost o hypotéku?* [online]. [cit. 2019-04-19]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/co-banky-proveruji-pred-schvalenim-zadosti-o-hypoteku>

GEPARD FINANCE, © 2019. *Kalkulačka – krok 2* [online]. [cit. 2019-05-03]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz>

GOLEM FINANCE, © 2012 – 2019. *Vývoj úrokových sazeb hypoték* [online]. [cit. 2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.golemfinance.cz/cz/vyvoj-urokovych-sazeb>

GOLEM FINANCE, © 2012 – 2019. *Zprostředkovatelé úvěrů musejí projít certifikací ČNB. Úspěšnost makléřů GOLEM FINANCE je vysoko nad průměrem trhu* [online]. [cit. 2019-04-03]. Dostupné z: <https://www.golemfinance.cz/cz/1313.kdo-chce-zprostredkovavat-uvery-musi-projit-certifikaci-cnb-jake-to-je>

Hypoteční banka, © 2019. *Zástava nemovitosti* [online]. [cit. 2019-04-13]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/zastava-nemovitosti/>

hypotéka-hypoteky.cz, © 2016. *Druhy hypoték* [online]. [cit. 2019-04-05]. Dostupné z: <http://hypoteka-hypoteky.cz/druhy-hypotek/>

Chytrý Honza, © 2010 – 2019. *Předčasné splacení hypotéky – všechny 4 možnosti* [online]. [cit. 2019-04-18]. Dostupné z: <https://www.chytryhonza.cz/predcasne-splaceni-hypoteky-vsechny-4-moznosti>

Internet Info, © 1998 – 2019. *Jak na prodej nemovitosti, když je zatížená hypotékou?* [online]. [cit. 2019-04-21] Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/jak-na-prodej-nemovitosti-kdyz-je-zatizena-hypotekou/>

Internet Info, © 1998 – 2019. *Jaká omezení hypoték nás čekají od 1. 10. 2018* [online]. [cit. 2019-05-04]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/jake-omezeni-hypotek-nas-cekaji-od-1-10-2018/>

Jiří Šimon – výjimečné realitní služby, © 2019. *Schůzka s realitním makléřem: Co vás čeká a na co se připravit?* [online]. [cit. 2019-04-21]. Dostupné z: <https://jirisimon.cz/schuzka-s-realitnim-maklerem-co-vas-ceka-a-na-co-se-pripravit/>

KOMERČNÍ BANKA, © 2019. *Hypotéka* [online]. [cit. 2019-05-03]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>

Kurzy.cz, © 2000 – 2019. *Banky: MF spolu s ČNB připravují novelu zákona o ČNB* [online]. [cit. 2019-05-04]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/489397-banky-mf-spolu-s-cnb-pripravuji-novelu-zakona-o-cnb/>

Kurzy.cz, © 2000 – 2019. *Ceny nemovitostí* [online]. [cit. 2019-05-03]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/metodika/49>

Kurzy.cz, © 2000 – 2019. *Hypotéka – základní používané pojmy* [online]. [cit. 2019-04-10]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/zakladni-pojmy/>

Kurzy.cz, © 2000 – 2019. *Nezaměstnanost v ČR, vývoj, rok 2019 – 5 let* [online]. [cit. 2019-04-28]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/makroekonomika/nezamestnanost/>

Kurzy.cz, © 2000 – 2019. *Podmínky získání hypotéky – velký přehled, který byste si neměli nechat ujít* [online]. [cit. 2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/372807-podminky-ziskani-hypoteky--velky-prehled-ktery-byste-si-nemeli-nechat-ujit/>

Kurzy.cz, © 2000 – 2019. *Typy hypoték (hypotečních úvěrů)* [online]. [cit. 2019-04-05]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/>

Kurzy.cz, © 2000 – 2019. *Typy splácení hypotečního úvěru (hypotéky)* [online]. [cit. 2019-04-18]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-splaceni-hypotek/>

Kurzy.cz, © 2000 – 2019. *Účelový hypotéka na nemovitost, americká hypotéka na vše, a dál?* [online]. [cit. 2019-04-10]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/447504-ucelova-hypoteka-na-nemovitost-americka-na-vse-a-dal/>

Kurzy.cz, © 2000 – 2019. *Úroková sazba hypotéky* [online]. [cit. 2019-04-10]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypoteka-urokova-sazba/>

Lundegaard, © 2019. *Historie hypotečních úvěrů* [online]. [cit. 2019-03-15]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>

MAFRA, © 1999 – 2019. *Program Top bydlení od ČS řádně rozčeří hladinu hypotečního rybníku* [online]. [cit. 2019-03-19]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/program-top-bydleni-od-cs-radne-rozceri-hladinu-hypotecniho-ryb-niku.A010514_001556_fi_osobni_2197

MAFRA, © 1999 – 2019. *Stavební spoření versus hypotéka. Porovnali jsme výhody a nevýhody* [online]. [cit. 2019-04-13]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/stavebni-sporeni-hypoteka-porovnani-bydleni-nemovitost.A181114_175535_pujcky_sov

MAFRA, © 1999 – 2019. *Zájem o hypotéky roste nepřetržitě už rok a půl* [online]. [cit. 2019-03-19]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/zajem-o-hypoteky-roste-nepretrzite-uz-rok-a-pul.A000816161123ekonomika_jjx

MDfin, © 2017. *Samostatný vs. vázaný zprostředkovatel spotřebitelského úvěru* [online]. [cit. 2019-04-03]. Dostupné z: <https://mdfin.cz/samostatny-vs-vazany-zprostredkovatel-spotrebitelskeho-uveru/>

Ministerstvo financí, © 2005 – 2013. *Základní informace* [online]. [cit. 2019-03-28]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/uvery-pro-spotrebitele/hypotecni-uver/zakladni-informace>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, © 2019. *Hypoteční úvěry poskytnuté od počátku činnosti hypoteční bank* [online]. [cit. 2019-05-02] Dostupné z: <https://mmr.cz/getmedia/7ddb537b-0cc2-432d-9d8c-8514c5bdc000/Hypotecni-uvery-poskytnute-od-pocatku-cinnosti-hypotecnich-bank,-k-31-3-18-s-logem.pdf.aspx?ext=.pdf>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, © 2019. *Půjčky pro mladé?* [online]. [cit. 2019-04-22] Dostupné z: <https://mmr.cz/cs/Ministerstvo/Bytova-politika/Programy-Dotace/Pujcky-pro-mlade-mlade>

Mladá fronta, © 2019. *Čerpání hypotečního úvěru* [online]. [cit. 2019-04-18]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/cerpani/>

Mladá fronta, © 2019. *ČNB zpřísnila svá doporučení. Ziskat úvěr bude těžší* [online]. [cit. 2019-04-10]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/511042-cnb-doporuceni-ziskat-uver-bude-tezsi/>

Mladá fronta, © 2019. *Finanční krize – jak to začalo* [online]. [cit. 2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/195113-financni-krize-jak-to-zacalo/>

Mladá fronta, © 2017. *Hypotéky – srovnání, přehled všech hypoték* [online]. [cit. 2019-05-03]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/srovnani-klasickyh-hypotek/>

Mladá fronta, © 2019. *Kdo ho poskytuje?* [online]. [cit. 2019-04-03]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/poskytovatele/>

Mladá fronta, © 2017. *Seznam stavebních spořitelen* [online]. [cit. 2019-04-03]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/seznamy-a-adresare/stavebni-sporitelny/>

Mladá fronta, © 2019. *Typy hypotečních úvěrů* [online]. [cit. 2019-04-05]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>

Mladá fronta, © 2019. *Úvěr pro mladé od SFRB* [online]. [cit. 2019-04-22] Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/podpory-od-statu/uver-300/>

Mladá fronta, © 2019. *Zajištění hypotečního úvěru* [online]. [cit. 2019-04-13]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/zajisteni/>

Modul Servis, © 2018. *Historie hypoték* [online]. [cit. 2019-03-15]. Dostupné z: <https://www.modulservis.cz/2017/05/22/historie-hypotek/>

MONETA Money Bank, © 2019. *Prodej nemovitosti s hypotékou? Žádný problém?* [online]. [cit. 2019-04-21] Dostupné z: <https://www.hypoteka.cz/detail/prodej-nemovitosti-s-hypotekou/>

MONETA Money Bank, © 2019. *Zajištění hypotéky? Jedině nemovitostí* [online]. [cit. 2019-04-13]. Dostupné z: <https://www.hypoteka.cz/detail/zajisteni-hypoteky-jedine-nemovitost/>

News Media, © 2011 – 2019. *Reklamní výdaje v roce 2017 přesáhly 100 miliard* [online]. [cit. 2019-05-03]. Dostupné z: <https://www.mediar.cz/reklamni-vydaje-v-roce-2017-presahly-100-miliard-kc/>

Peak Media, © 2017. *Proč ČNB krotí hypotéky, aneb jaké je situace na trhu úvěrů na bydlení?* [online]. [cit. 2019-05-04]. Dostupné z: <https://www.peak.cz/proc-kroti-cnb-hypoteky-aneb-jaka-situace-trhu-uveru-bydleni/4088/>

Peníze.CZ, © 2000 – 2019. *Jaké jsou podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření* [online]. [cit. 2019-04-13]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/17895-jake-jsou-podminky-pro-ziskani-uveru-ze-stavebniho-sporeni>

Peníze.CZ, © 2000 – 2019. *Novinky na hypotečním trhu v roce 2013* [online]. [cit. 2019-03-20]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/252902-novinky-na-hypotecnim-trhu-v-roce-2013>

Peníze.CZ, © 2000 – 2019. *Prodáváme nemovitost* [online]. [cit. 2019-04-21]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/16616-prodavame-nemovitost>

penizeNAVÍC.cz, © 2009 – 2019. *Hypotéka – podmínky získání jsou v roce 2012 opět o něco méně přísnější* [online]. [cit. 2019-03-20]. Dostupné z: <http://www.penizenavic.cz/clanky/hypoteka-podminky-ziskani-jsou-v-roce-2012-opet-o-neco-mene-prisnejsi>

Porovnej24.cz, © 1996 – 2019. *Co je to hypotéka* [online]. [cit. 2019-03-28]. Dostupné z: <https://www.porovnej24.cz/caste-dotazy/hypoteky/co-je-to-hypoteka>

RX Pro, © 2019. *4 nejčastější chyby při stanovení ceny nemovitosti* [online]. [cit. 2019-04-21]. Dostupné z: <https://www.remaxpro.cz/nejcastejsi-chyby-pri-stanoveni-ceny-nemovitosti/>

SFRB, © 2019. *Program pro mladé* [online]. [cit. 2019-04-22] Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-pro-mlade/>

Srovnání Maklérů.cz, © 2013 – 2019. *Jak stanovit správnou cenu nemovitosti* [online]. [cit. 2019-04-21]. Dostupné z: <https://www.srovnani-makleru.cz/blog-jak-stanovit-prodejni-cenu-nemovitosti-21/>

Top-in.cz, © 2019. *Čerpání hypotečního úvěru* [online]. [cit. 2019-04-18]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/cerpani-hypotecniho-uveru/>

Top-in.cz, © 2019. *Hypotéka* [online]. [cit. 2019-05-03]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/prehled-a-porovnani/hypoteky-na-bydleni/hypoteka/?ord=DESC>

Top-in.cz, © 2019. *Úvěrová smlouva* [online]. [cit. 2019-04-20]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/bankovni-slovník/uverova-smlouva/>

UniCredit Bank, © 2019. *Hypotéka na pořízení nemovitosti* [online]. [cit. 2019-05-03]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html>

Ušetřeno.cz, © 2010 – 2019. *Hypotéky v roce 2014: Lidé si vzali úvěry na bydlení za 144 miliard* [online]. [cit. 2019-03-20]. Dostupné z: <https://www.usetreno.cz/hypoteky-vyvoj-v-roce-2014/#gref>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

©	Copyright
ČNB	Česká národní banka
ČSOB	Československá obchodní banka
ČR	Česká republika
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 příjmů
EU	Evropská unie
LTV	Z angl. Loan to Value neboli poměr hypotéky k hodnotě nemovitosti
p.a.	Z angl. „per annum“, tj. roční frekvence úročení
Q	Kvartál

SEZNAM GRAFŮ

<i>Graf 1 Vývoj úrokové sazby (p.a.) hypotečních úvěrů v letech 1995 – 2019 (GOLEM FINANCE, © 2012 – 2019)</i>	17
<i>Graf 2 Domácnosti podle typu bydlení v roce 2008 a 2018 (Česká televize, © 1996 – 2019)</i>	49
<i>Graf 3 Srovnání vývoje cen nemovitostí v ČR a průměr v EU v procentech, 2010=100 % (European Union, © 1995 – 2019)</i>	50
<i>Graf 4 Nabídkové ceny bytů (index, 2010=100), (ČSU, © 2019b)</i>	52
<i>Graf 5 Index cen rodinných domů, 2010=100 (Česká národní banka, © 2003 – 2019)</i>	53
<i>Graf 6 Index cen bytových domů, 2010=100 (Česká národní banka, © 2003 – 2019)</i>	54
<i>Graf 7 Index cen jednotlivých nemovitostí, 2010=100 (Česká národní banka, © 2003 – 2019)</i>	54
<i>Graf 8 Vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů v ks (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, © 2019)</i>	56
<i>Graf 9 Vývoj úrokové sazby (p.a.) Hypotečních úvěrů 2009 – 2019 (Fincentrum, © 2008 – 2016)</i>	57
<i>Graf 10 Vývoj průměrné výše poskytnutých hypotečních úvěrů (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, © 2019)</i>	58
<i>Graf 11 Vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů a jejich objemů (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, © 2019)</i>	59
<i>Graf 12 Objem nesplacených hypotečních úvěrů dle doby fixace úrokové sazby v milionech korun (Česká národní banka, © 2003 – 2019)</i>	60
<i>Graf 13 Objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů dle doby fixace úrokové sazby v milionech korun (Česká národní banka, © 2003 – 2019)</i>	62
<i>Graf 14 Vývoj úvěrů ze stavebního spoření v milionech korun (Česká národní banka, © 2003 – 2019)</i>	63
<i>Graf 15 Vývoj překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření v milionech korun (Česká národní banka, © 2003 – 2019)</i>	64

SEZNAM TABULEK

<i>Tabulka 1 Přehled podmínek jednotlivých bank pro akceptování příjmu ze zaměstnání při pracovní smlouvě na dobu určitou (penízeNAVÍC.cz, © 2009 – 2019).....</i>	<i>15</i>
<i>Tabulka 2 Přehled podmínek jednotlivých bank pro akceptaci příjmu z podnikání (penízeNAVÍC.cz, © 2009 – 2019)</i>	<i>16</i>
<i>Tabulka 3 Komparace minimální a maximální výše hypotečního úvěru (Top-in.cz, © 2019).....</i>	<i>65</i>
<i>Tabulka 4 Komparace hypotečních produktů podle výše úrokové sazby (p.a.), při hodnotě LTV 80 % a proměnné době fixace úrokové sazby (GEPARD FINANCE, © 2019)</i>	<i>66</i>
<i>Tabulka 5 Komparace hypotečních produktů podle výše úrokové sazby (p.a.) při proměnné hodnotě LTV a délce fixace úrokové sazby I (GEPARD FINANCE, © 2019).....</i>	<i>68</i>
<i>Tabulka 6 Komparace hypotečních produktů podle výše úrokové sazby (p.a.) při proměnné hodnotě LTV a délce fixace úrokové sazby II (GEPARD FINANCE, © 2019).....</i>	<i>68</i>
<i>Tabulka 7 Komparace hypotečních produktů podle poplatku za vyřízení žádosti a poskytnutí hypotečního úvěru (Vlastní zpracování)</i>	<i>69</i>
<i>Tabulka 8 Komparace hypotečních produktů podle poplatku za ocenění bytové jednotky (Vlastní zpracování).....</i>	<i>69</i>
<i>Tabulka 9 Komparace hypotečních produktů podle poplatku za čerpání úvěru (Vlastní zpracování)</i>	<i>70</i>
<i>Tabulka 10 Komparace hypotečních produktů podle poplatku za vedení a správu úvěru (Vlastní zpracování)</i>	<i>71</i>
<i>Tabulka 11 Komparace hypotečních produktů podle splácení a výše splátek úvěru (Vlastní zpracování)</i>	<i>72</i>
<i>Tabulka 12 Výpočet modelového příkladu (Vlastní zpracování).....</i>	<i>83</i>