

**Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Ústav ekonomických věd**

**Aktuální situace na hypotečním trhu
Kateřina Kozlová**

**Bakalářská práce
2020**

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2019/2020

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Kateřina Kozlová**
Osobní číslo: **E17039**
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná ekonomika a správa: Veřejná ekonomika**
Téma práce: **Aktuální situace na hypotečním trhu**
Zadávací katedra: **Ústav ekonomických věd**

Zásady pro vypracování

Cílem práce je zhodnocení hypotečního prostředí a analýza vývoje úrokových sazeb v České republice. Práce se bude rovněž zabývat dopadem aktuálních doporučení a monetární politiky České národní banky na hypoteční trh.

Osnova:

- Problematika hypotečního úvěru a úrokové sazby.
- Analýza vývoje úrokových sazeb v České republice.
- Monetární politika České národní banky.
- Dopad aktuálních doporučení a monetární politiky České národní banky na hypoteční trh.

Rozsah pracovní zprávy: **cca 35 stran**
Rozsah grafických prací: **-**
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

ČERNOHORSKÝ, J. a TEPLÝ, P. Základy financí. 1. vydání. Praha: Grada, 2011, 304 s. ISBN 978-80-247-3669-3.
POLOUČEK, S. a kol. Peníze, banky, finanční trhy. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009, 415 s. ISBN 978-80-7400-152-9.
POLOUČEK, S. Bankovnictví. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006, 716 s. ISBN 80-717-9462-7.
SŮVOVÁ, H., PAVELKA, F., DEGEN, Z., NĚMCOVÁ, L. a NÁLEVKOVÁ, L. Specializované bankovnictví, Bankovní institut, 1997, 398 s. ISBN 80-902243-2-6.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Simona Pichová, Ph.D.**
Ústav ekonomických věd

Datum zadání bakalářské práce: **2. září 2019**
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2020**

L.S.

doc. Ing. Romána Provazníková, Ph.D.
děkanka

doc. Ing. Jolana Volejníková, Ph.D.
vedoucí ústavu

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto práci vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako Školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Beru na vědomí, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, a směrnicí Univerzity Pardubice č. 9/2012, bude práce zveřejněna v Univerzitní knihovně a prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 28.1.2020

Kateřina Kozlová

PODĚKOVÁNÍ:

Tímto bych ráda poděkovala svému vedoucímu práce Ing. Simona Pichová, Ph.D. za její odbornou pomoc, cenné rady a poskytnuté materiály, které mi pomohly při zpracování bakalářské práce. Také bych chtěla poděkovat své rodině a přátelům za trpělivost a nápomocnost při zpracování mé práce.

ANOTACE

Záměrem práce je zhodnocení hypotečního prostředí a analýza vývoje úrokových sazeb v České republice. Práce se bude rovněž zabývat dopadem aktuálních doporučení a monetární politiky České národní banky na hypoteční trh.

KLÍČOVÁ SLOVA

Hypoteční úvěr, úroková sazba, monetární politika.

TITLE

Current situation on the mortgage market

ANNOTATION

The aim of the thesis is to evaluate the mortgage environment and analyze the development of interest rates in the Czech Republic. The work will also deal with the impact of current recommendations and monetary policy of the Czech National Bank on the mortgage market.

KEYWORDS

Mortgage loan, interest rate, monetary policy.

OBSAH

| | |
|---|-------------|
| ÚVOD | 18 - |
| 1. HYPOTEČNÍ ÚVĚR..... | 18 - |
| 1.1. HISTORIE HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ | 18 - |
| 1.2. CHARAKTERISTICKÉ RYSY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU | 18 - |
| 1.3. DRUHY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ | 18 - |
| 1.4. UKAZATEL LTC, LTV | 18 - |
| 1.5. UKAZATEL DTI, DSTI A LTI | 18 - |
| 1.6. ÚVĚROVÉ POSTUPY | 18 - |
| 1.7. SPLÁCENÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ | 18 - |
| 1.8. HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY | 19 - |
| 2. ÚROKOVÁ MÍRA A ÚROKOVÁ SAZBA | 20 - |
| 2.1. TEORIE ÚROKOVÝCH SAZEB | 21 - |
| 2.2. FUNKCE ÚROKOVÝCH SAZEB | 23 - |
| 2.3. STRUKTURA ÚROKOVÝCH SAZEB..... | 24 - |
| 2.4. FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ ÚROKOVÉ SAZBY | 25 - |
| 2.5. DRUHY ÚROČENÍ | 25 - |
| 2.6. NOMINÁLNÍ A REÁLNÁ ÚROKOVÁ SAZBA..... | 26 - |
| 3. MONETÁRNÍ POLITIKA ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY | 27 - |
| 3.1. TRANSMISNÍ MECHANISMUS | 27 - |
| 3.2. NÁSTROJE..... | 28 - |
| 3.3. EXPANZIVNÍ A RESTRIKTIVNÍ MĚNOVÁ POLITIKA | 30 - |
| 3.4. MĚNOVĚ POLITICKÉ REŽIMY..... | 30 - |
| 3.5. CÍLOVÁNÍ INFLACE V ČR..... | 31 - |
| 3.6. NEZÁVISLOST A INFORMAČNÍ OTEVŘENOST ČNB..... | 32 - |
| 3.7. SEKCE MĚNOVÁ..... | 32 - |
| 3.8. PROGNÓZA BUDOUCÍHO VÝVOJE INFLACE..... | 33 - |
| 3.9. ROZHODNUTÍ BANKOVNÍ RADY ČNB | 33 - |
| 3.10. PŘISTOUPENÍ ČR K EUROZÓNĚ | 34 - |
| 4. AKTUÁLNÍ DOPORUČENÍ MONETÁRNÍ POLITIKY ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY NA HYPOTEČNÍ TRH | 36 - |
| 4.1. SYSTÉM SPOLUŽADATELE | 37 - |
| 4.2. POKLES HYPOTÉK A NÁRŮST NÁJMŮ | 38 - |
| 4.3. VLIV REGULACÍ NA CHOVÁNÍ BANK | 39 - |
| 4.4. DOPADY REGULACÍ V KOSTCE | 40 - |
| 4.5. ZVÝHODNĚNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ PRO OSOBY MLADŠÍ 36 LET | 41 - |
| 5. ANALÝZA VÝVOJE NA HYPOTEČNÍM TRHU | 42 - |
| 5.1. ÚROKOVÉ SAZBY | 42 - |
| 5.2. RŮST CEN NEMOVITOSTÍ | 43 - |
| 5.3. HYPOTEČNÍ ÚVĚR VS. PODNÁJEM | 44 - |
| 5.4. VÝVOJ POČTU A OBJEMU HYPOTÉK..... | 46 - |
| 5.5. VÝVOJ CEN NÁJEMNĚHO PŘED A PO ZPŘÍSNĚNÍ PODMÍNEK PRO ZÍSKÁNÍ HYPOTÉČNÍCH ÚVĚRŮ | 48 - |
| - | - |
| 5.6. RŮST MEZD | 50 - |
| 5.7. ZADLUŽENOST OBYVATEL | 51 - |
| 5.8. ÚSPORY DOMÁCNOSTÍ..... | 52 - |
| 5.9. MODELOVÉ PŘÍKLADY | 53 - |
| 5.10. SHRNTUÍ | 55 - |
| 6. ZÁVĚR..... | 56 - |
| POUŽITÁ LITERATURA | 57 - |

SEZNAM TABULEK

| | |
|---|--------|
| Tabulka 1: Aktuální nastavení základních měnově politických nástrojů..... | - 29 - |
| Tabulka 2: Objem a počet sjednaných hypotečních úvěrů..... | - 46 - |
| Tabulka 3: Vývoj cen nájemného u novostaveb | - 48 - |
| Tabulka 4: Vývoj cen nájemného u starších bytů | - 49 - |
| Tabulka 5: Srovnání nabídky hypotečních úvěrů pro modelový příklad | - 54 - |

SEZNAM OBRÁZKŮ

| | |
|---|--------|
| Obrázek 1: Graf popisující úrokové sazby z úvěrů na spotřebu a na bydlení | - 42 - |
| Obrázek 2: Graf znázorňující index cen nemovitostí | - 44 - |
| Obrázek 3: Graf popisující vývoj počtu hypoték v letech 2014-2018 | - 46 - |
| Obrázek 4: Graf znázorňující vývoj objemu hypoték v letech 2014-2018 | - 47 - |
| Obrázek 5: Graf popisující výši nájemného před a po zpřísnění hypoték | - 50 - |
| Obrázek 6: Graf znázorňující vývoj průměrné mzdy v Kč | - 51 - |
| Obrázek 7: Graf popisující vývoj zadluženosti obyvatel ČR | - 52 - |
| Obrázek 8: Graf popisující vývoj míry úspor domácností (%) | - 53 - |

SEZNAM ZKRATEK

| | |
|--------|---|
| ČNB | Česká národní banka |
| ČR | Česká republika |
| ČSÚ | Český statistický úřad |
| DSTI | Debt Service To Income (Poměr výše dluhu k příjmu) |
| DTI | Debt To Income (Poměr dluhu k příjmu) |
| EU | Evropská unie |
| Kč | Koruna česká |
| LTC | Loan To Cost (Poměr mezi výší úvěru a celkovými náklady projektu) |
| LTI | Loan To Incom (Poměr Výše úvěru a čistého příjmu žadatele o úvěr) |
| LTV | Loan To Value (Poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti) |
| PRIBID | Prague Interbank Bid Rate (Průměrná úroková sazba za kterou si mohou banky ukládat peníze u jiné banky) |
| PRIBOR | Prague Interbank Offered Rate (Průměrná úroková sazba za kterou si mohou banky půjčovat peníze od jiné banky) |
| RPSN | Roční procentní sazba nákladů |
| USA | Spojené státy americké |
| vs | versus |

ÚVOD

Tématem bakalářské práce je popis aktuální situace na hypotečním trhu. Práce je členěna do pěti kapitol.

V první části charakterizuje hypoteční úvěry, popisuje jejich historii, druhy, jednotlivé ukazatelé, například LTV, LTC, DSTI, DTI, LTI, jako kritéria pro získání hypotečního úvěru, postup jejich sjednání, typy splácení a hypoteční zástavní listy.

Druhá kapitola je věnována úrokovým sazbám, a to především jednotlivým úrokovým teoriím, jejich funkcím, struktuře, faktorům, které je ovlivňují a druhům úročení. Dále tato kapitola vymezuje rozdíl mezi nominální a reálnou úrokovou sazbou.

Třetí část je zaměřená na měnovou politiku České republiky. Popisuje pojem transmisní mechanismus monetární politiky, definuje nástroje monetární politiky, a to jak administrativní, tak tržní nástroje monetární politiky. Nedílnou součástí této kapitoly je také rozlišení expanzivní a restriktivní měnové politiky a režimy monetární politiky České republiky. Zvláštní pozornost je věnována strategii zvané „cílování inflace“. Dále je tato část zaměřená na nezávislost a informační otevřenost ČNB, sekci měnovou, prognózu budoucího, rozhodnutí bankovní rady ČNB a informace o přistoupení ČR k eurozóně.

Čtvrtá kapitola posuzuje aktuální doporučení České národní banky a jejich vliv na hypoteční trh. Co se za rok přísnějších pravidel změnilo, popis systému spolužadatele. Dále jaký to mělo vliv na vývoj hypoték, nájmu a chování bank. V závěru kapitoly jsou shrnuty dopady regulace a je zde přiblíženo, jak budou banky zvýhodňovat lidi do 36 let.

V páté a poslední části obsahuje analýzy vývoje ukazatelů ve vztahu k hypotečnímu trhu. Jde tedy o úrokové sazby, ceny nemovitostí, počet a objem hypotečních úvěrů, ceny nájemného před a po zpřísnění podmínek pro získání hypoték, mzdy, zadluženost obyvatel a úspor domácností. Navíc jsou v této kapitole rozlišeny výhody a nevýhody hypotečních úvěrů a podnájmu. Ke konci této části jsou pak tři modelové příklady a shrnutí.

Cílem práce je zhodnocení hypotečního prostředí z pohledu zmíněných ukazatelů a jaký může mít vliv doporučení České národní banky na hypoteční trh.

1. HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Hypoteční úvěry jsou specifickou formou úvěrů. Typické pro ně je, že jsou to dlouhodobé úvěry a finanční instituce musí k jejich poskytování zajistit příslušné dlouhodobé zdroje. Tyto zdroje během poválečného období měly hlavně spořitelny, kterým bylo více méně poskytování hypotečních úvěrů určeno. Důvodem proč se komerční banky v posledních desetiletích čím dál více podílejí na rozvoji hypotečního bankovníctví je postupný nárůst nových depozit v bankách. Delší lhůta splatnosti termínovaných depozit požaduje na bankách méně likvidy a dává jim tím možnost poskytnout i dlouhodobé úvěry, umožňující koupi či stavbu rodinných domů nebo koupi aktiv který přinášejí důchod [67]

Hypoteční úvěry jsou v některých zemích chápány z hlediska historického vývoje také jako úvěry kryté hypotékou. Hypotékou se zde myslí zástavní práva k jakékoliv věci, která má investiční povahu. Například to může být dobytek, námořní loď a podobně [63].

Právní úprava v oblasti hypotečního úvěrování je v České republice řešena především v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Hypoteční úvěr je zde definován jako úvěr na investice do nemovitostí na území České republiky, na její pořízení nebo výstavbu a jehož splácení je zajištěno zástavním právem k této nebo jiné nemovitosti [52].

Hypoteční úvěry jsou jedny z nejméně rizikových produktů bank, a to je odlišuje od ostatních úvěrů. Je to dáno především tím, že ze zákona musí být pohledávky z hypotečního úvěru kryty zástavním právem k nemovitostem. Tudíž pokud by dlužník, kterému byl poskytnut hypoteční úvěr, nebyl schopen splácet dluh, banka může své nároky uspokojit ziskem z prodeje zastavených nemovitostí. Při uspokojování nároků ze zastavených nemovitostí mají přednost zástavní práva, která plynou ze zástavního hypotečního listu, před ostatními zástavními právy [67].

1.1. Historie hypotečních úvěrů

Už kolem druhého století před naším letopočtem měli staří Indové zkušenosti s úvěry, které by se daly nazvat hypoteční. Lze tedy říct, že úvěry zde byly odjakživa.

V minulosti si lidé půjčovaly od bohatších sousedů, velkomožného pána, od panovnického dvora a později u bank. Vždy byly za tyto půjčky žádány zástavy.

Je samozřejmé, že čím byla půjčka vyšší, tím kvalitnější musela být zástava. Především v 15. a 16. století, kdy byla doba objevných mořeplavných cest, banky a pojišťovny požadovaly zástavy v podobě nemovitostí.

Mořeplavci si na své cesty půjčovali obvykle velké sumy, problém ale byl v tom, že existovalo velké riziko ztroskotání, nebo napadení piráty. V tom věřitelé viděly příležitost, jak snadno získat nemovitosti. To se ale nedá považovat za hypoteční úvěry, jaké známe dnes. Hypotéky v moderní podobě mají počátky na začátku 20. století v USA [46].

Vývoj hypotečních úvěrů v českých zemích

První banky poskytující hypoteční úvěr ve střední Evropě vznikly už v 18. století. V Česku však první fungující hypoteční banka vznikla až ve druhé polovině 19. století v době, kdy zde probíhal rozvoj na poli zemědělství, obchodu i průmyslu [26].

První hypoteční bank v česku

Jako první hypoteční banka na českém území byla Hypoteční banka Království českého, která byla založena v roce 1865. Vzestupný hospodářský vývoj českých zemí byl s nástupem Protektorátu pozastaven na zhruba deset let, ale sektor hypotečního bankovníctví byl zlikvidován. Po druhé světové válce byl vývoj této oblasti bankovníctví násilně přerušena na více než padesát let, a proto je s touto oblastí běžný občan mnohem méně obeznámen než například s klasickým spořitelnictvím prostřednictvím vkladních knížek. Znovu bylo u nás hypoteční úvěrování zavedeno relativně nedávno. Formálně bylo hypoteční bankovníctví obnoveno v roce 1990, ale pro nedostatečné právní zázemí a nefunkčnost kapitálového trhu byly první hypoteční úvěry poskytnuty až v roce 1995. Obliba hypotečního úvěru jako zdroje dlouhodobého financování především nemovitosti určených k bydlení od této doby opět stoupá. V oblasti hypotečních úvěrů zhruba od roku 2000 dochází k obrovskému nárůstu objemu a vzniku nových hypotečních produktů dle potřeb zákazníka [64].

1.2. Charakteristické rysy hypotečního úvěru

Mezi nejjobecnější charakteristické rysy hypotečního úvěru patří jeho účel, výše, ve které může být poskytnut a doba jeho splatnosti [63].

Nejčastější účely využití hypotečních úvěrů jsou [52]:

- koupě nemovitosti,
- výstavba nové nemovitosti,
- oprava stávající nemovitosti,
- modernizace stávající nemovitosti,
- dostavba stávající nemovitosti,
- získání podílu na nemovitosti, např. společný jmění manželů,
- splácení jiného úvěru na investice do nemovitosti.

Výše, ve které může být hypoteční úvěr poskytnut se řídí pravidlem obezřetnosti. Z tohoto pravidla vyplývá, že maximem jeho výše poskytnutí může být hodnota, resp. tržní ceny nemovitostí sloužících jako zástava. Pokud by byl poskytnut na vyšší částku, byla by pak ohrožena jeho návratnost. Je také známo, že poskytnutí hypotečního úvěru do sta procent ceny nemovitosti by bylo pro banku velmi rizikové.

Základní pravidlo bankovní obezřetnosti tedy zní:

- Výše hypotečního úvěru (HU) musí být nižší než cena zástavní nemovitosti (CZN).

$$HU < CZN$$

Ve světě se považuje za relativně bezpečnou výši krytí hypotečního úvěru hranice mezi 60 až 80 procenty tržní ceny obvyklé zastavených nemovitostí [63].

Doba splatnosti hypotečního úvěru se pohybuje kolem od 5 do 45 let. Po celou dobu splácení hypotečního úvěru by měl být žadatel v produktivním věku. Pokud by splácení hypotečního úvěru zasahovalo do důchodového věku, bylo by potřeba k úvěru přibrat dalšího (mladšího) spoludlužníka [4]. Většina bank tedy toleruje věk 70 let v době poslední splátky [2].

Zpravidla platí, že čím delší je doba splatnosti, tím nižší jsou splátky a zvyšuje se dostupnost úvěru. Naopak kratší doba splatnosti zvyšuje úrokové náklady spojené s jeho splácením [63]. Jako optimální doba splácení hypotečního úvěru se považuje 15 až 20 let. Banky upřednostňují dobu splatnosti v násobcích 5 let [35].

1.3.Druhy hypotečních úvěrů

Oproti klasickým komerčním úvěrům není rozhodující pro jejich klasifikaci doba splatnosti, ale účel, na který jsou poskytovány [63].

Úvěry určené na investice do nemovitostí související s bydlením fyzických a podnikatelskými záměry

Tyto typy úvěrů mohou souviset s bydlením fyzických osob/rodin. Jde o nejčastější typ hypotečního úvěru. Pro banku je nejméně rizikový a pro klienta nízké riziko znamená nejpříznivější podmínky. Po dobu splácení si bere banka dům/byt do zástavy.

Nebo může také souviset s podnikatelskou činností a pak jde o hypoteční úvěr zaměřen na podporu podnikatelských aktivit [78].

Členění hypotečních úvěrů podle příjemce úvěru – dlužníka

Hypoteční úvěry mohou být určené pro fyzické osoby, nebo právnické osoby. Fyzickou osobou je chápána osoba ve věku 18-65 let (někdy až 70 let), která je buď občan ČR, nebo cizinec s trvalým pobytem na území ČR, či cizinec bez trvalého pobytu. Zároveň to musí být osoba, která dle devizového zákona může v naší zemi získat nemovitost.

Právnická osoba je chápána jako účelově založená společnost se sídlem na území ČR. Jde o existující společnost prokazující se daňovými priznáními [42].

Hypoteční úvěry dle účelu využití úvěru

Podle tohoto hlediska může rozdělit hypoteční úvěry na klasický hypoteční úvěr a doplňkové a předhypoteční (stavební úvěry)

Doplňkový úvěr je bezúčelový úvěr poskytnutý k hypotéce, který je poskytnutý do výše 20 % zastavené ceny nemovitosti [52].

Zvláštní skupinu představují předhypoteční (stavební) úvěry, které lze definovat jako krátkodobou půjčku na koupi, privatizaci, výstavbu či rekonstrukci nemovitosti [53]. Nebo také hypoteční úvěry na výstavbu, které se poskytují na dostavění nemovitosti, aby mohla být zapsána do katastru jako rozestavěná [52].

1.4.Ukazatel LTC, LTV

LTC je zkratka anglického výrazu „loan to cost“, neboli poměr mezi tím, kolik bude za nemovitost zapláceno z vlastní hotovosti žadatele a kolik z úvěru.

„Jedná se o poměr mezi výší hypotéky a celkovými náklady na pořízení nemovitosti – tedy kupní cenou, případně náklady na stavbu nebo rekonstrukci“. Tento ukazatel neznamena pro klienta nějaké omezení, ale spíše kritériu pro schvalování hypoték.

Je potřeba si rozlišit pojmy LTC a LTV („loan to value“). LTC porovnává výši poskytnutého úvěru a náklady financované nemovitosti, oproti tomu LTV porovnává úvěr a zástavní hodnotu nemovitosti.

Zmíněné ukazatelé mohou a nemusí být podobné. Jestliže není nově pořizovaná nemovitost zpeněžována za běžnou tržní cenu, pak hodnota LTC může být nižší nebo vyšší než LTV. Záleží hlavně na tom, jestli je pořizovací cena nemovitosti „pod, či nad cenou“.

Tyto dva ukazatelé odrážejí dění na trhu, které působí na ceny nemovitostí, a můžou se měnit v závislosti na poptávce po nemovitostech, lokalitě, ekonomické situaci a dalších faktorech [62].

Proč je důležité u hypotéky LTV?

Podle výsledného LTV banky volí parametry, za jakých žadateli poskytnou hypotéku. Jedná se především o „maximální výši hypotéky a úrokové sazby“.

Je dáno, že „čím nižší je hodnota LTV, tím nižší je i úroková sazba hypotéky“ [40]. Tento ukazatel je totiž pro banky významným faktorem pro rizikovost úvěru. Pokud tedy bude banka uzavřena s LTV 70, lze pak počítat s výrazně nižším úrokem než u hypotéky s LTV 100. Hypotéky s vysokou hodnotou LTV jsou pro banku vysoce rizikové. Jestliže dlužník přestane splácet, banka využívá svého zástavního práva k jeho nemovitosti. Klesne-li hodnota nemovitosti, může dojít k tomu, že banka bude vykazovat ztrátu. Naopak v případě LTV 60, žadatel o úvěr by se měl zajímat i o další možnosti financování, jako je například úvěr ze stavebního spoření, nebo překlenovací úvěr [71].

1.5. Ukazatel DTI, DSTI a LTI

Česká národní banka vydala dne 12.6.2018 novou zprávu o finanční stabilitě, kde došlo k nastavení maximálních limitů ukazatelů DTI a DSTI. ČNB byla nespokojená s rostoucími cenami na trhu nemovitostí a prohlásila, že trh nemovitostí je nadhodnocen o 15 % a to zejména ve větších městech. Nové omezení jsou platné od 1.10.2018 [7].

DTI („Debt To Income“) je poměr celkové zadlužení k celkovému ročnímu příjmu.

DSTI („Debt Service To Income“) je poměr mezi měsíční splátkou veškerých úvěrů včetně aktuálně žádaného úvěru k celkové čistému měsíčnímu příjmu [4].

LTI („Loan To Income“) je poměr výše poskytovaného úvěru k disponibilním příjmům žadatele [77].

Doporučená výše

Od 1.10.2018 platí doporučení České národní banky, že poměr celkové zadlužení k celkovému čistému ročnímu příjmu by neměl převýšit devítinásobek a měsíční splátka veškerých dluhů může tvořit maximálně 45 % z čistého měsíčního příjmu žadatele [5] [9].

U ukazatele LTI obecně platí, že výsledný poměr by neměl překročit hodnotu 5 [44].

Výpočet ukazatelů

DTI= výše všech úvěrů dlužníka/čistý roční příjem

Parametr vyjadřuje, kolikrát je celkový dluh dlužníka vyšší než jeho čistý roční příjem. Jinak řečeno: za kolik let by dlužník splatil veškeré své pohledávky, pokud by všechny své příjmy využil na jejich splácení. Čím vyšší je hodnota DTI tím vyšší je riziko nesplacení úvěru.

Výpočet ukazatele DTI je podobný jako u LTI, ale liší se tím, že DTI počítá se všemi dluhy žadatele, zatím co LTI posuzuje jen jednu konkrétní pohledávku [76].

DSTI= dluhová služba/čistý příjem

S rostoucí hodnotou DSTI roste i citlivost dlužníka na případné negativní změny (například nemoc, ztráta zaměstnání) a tím vyšší je i riziko, že dlužník nebude schopen v budoucnu svůj úvěr splatit.

Dluhová služba je v tomto případě měsíční splátka všech úvěrů včetně aktuálně žádaného úvěru [75].

1.6. Úvěrové postupy

Před tím než klient získá hypoteční úvěr, je třeba projít několika důležitými kroky.

Úvodní jednání s klientem

Klient navštíví pobočku banky, kterou si zvolí a společně se zaměstnancem banky vyberou nejlepší způsob řešení jeho potřeb.

Na základě jím sdělených informací dostane předběžnou nabídku úvěru a dostane seznam dokumentů, které budou potřeba pro podání žádosti.

Je zde taky možnost využití finančního poradenství. Tyto služby mohou být výhodné, jelikož poradce se vyzná v nabízených produktech a ušetří zákazníkovi čas a práci při porovnávání služeb s konkurencí. Důležité ale je být při výběru poradce být opatrný, tedy řídit se heslem „důvěřuj, ale prověřuj“ [60].

Podání žádosti

Klient přijde na pobočku banky se všemi potřebnými dokumenty a zaměstnanec banky dokumenty převezme a následně připraví žádost k posouzení a schválení [80].

V rámci této podkapitoly jsem navštívila dvě banky (Komerční banku a UniCredit bank) v mém bydlišti, které se zabývají hypotečními úvěry a zeptala jsem se jich jaké dokumenty jsou potřeba k podání žádosti o hypoteční úvěr.

Například při koupi nemovitosti jsou to:

- průkaz totožnosti,
- pracovní smlouva,
- kopie mzdového listu a výplatní pásky (za posledních 6-24 měsíců) potvrzená zaměstnavatelem,
- návrh kupní smlouvy,
- listiny vlastnictví k nemovitosti, která je účelem hypotéky,
- odhad – ten si banka dělá většinou sama na náklady klienta,
- identifikace prodávajících

Posouzení žádosti o úvěr

Po podání žádosti banka prověřuje záznamy v registrech dlužníků a bankovní historii žadatele. Také se posuzují ukazatelé DTI a DSTI.

Pokud banka úvěr schválí, domluví si s klientem termín podpisu úvěrové smluvní dokumentace.

Může se ale stát, že vlivem již zmíněných kritérií banka žádost zamítne.

Podpis úvěrové smluvní dokumentace

Zaměstnanec banky s klientem projde jednotlivé smluvní dokumenty a popíše jednotlivé náležitosti a dále dojde k podpisu dokumentů

Z pohledu klienta:

- zjistím, zda rozumím obsahu všech dokumentů,
- pokud něčemu nerozumím, poprosím zaměstnance banky o vysvětlení,
- podepíšu smluvní dokumentaci [80].

Čerpání hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze čerpat jednorázově, nebo postupně

Jednorázové čerpání

Jak z názvu vyplývá, jde o čerpání hypotečního úvěru, kdy banka uvolní peníze v jedné transakci.

Jednorázové čerpání úvěru se využívá při koupi již hotové, existující nemovitosti, vypořádání majetkových poměrů v rámci rodiny nebo refinancování hypotéky [3].

Postupné čerpání

Postupné čerpání úvěru se využívá, pokud jde o výstavbu nemovitosti, zhodnocení již existující nemovitosti formou rekonstrukcí, oprav apod [63].

Na rozdíl od jednorázového čerpání, při čerpání postupném banka uvolňuje peněžní prostředky postupně v tzv. tranších. Čerpání probíhá v tranších podle toho, jak postupuje projekt.

Dokud dům není zkolaudován, klient nesplácí celý hypoteční úvěr, ale jen úroky z aktuálně vyčerpané částky. Teprve po vyčerpaní celé částky, klient začne splácet dlužnou částku [66].

1.7.Splácení hypotečních úvěrů

Existuje několik způsobů, jak splácet hypoteční úvěr. Klient si typ splácení dohodne při sjednávání podmínek s bankou.

Typy splácení hypotečních úvěrů jsou [47], [56]:

- Anuitní (konstantní) splácení (nejvíce využívaný),
- Progresivní splácení,
- Degresivní splácení,
- Odložené splácení,
- jiné (v některých případech lze s bankou domluvit odlišné splácení)

Anuitní splácení

Při tomto typu splácení platí dlužník v dohodnutých částkách vždy stejnou částku tzv. *anuita*. Anuita zahrnuje splátku dluhu (úmor) i úrok.

V průběhu doby splatnosti se nemění anuita, ale pouze podíl úmoru a úroku. Na začátku splácení převažuje podíl úroku, a naopak při konci splácení pak převažuje podíl úmoru.

Toto splácení je výhodné pro dlužníky, kteří nemohou zahrnovat do nákladů úroky z přijatých úvěrů. Jde tedy o hypoteční úvěry, které nejsou podnikatelského charakteru [63].

Progresivní splácení

Jde o splácení hypotéky, při kterém dlužník splácí na začátku nižší částku než na konci. Banka tedy spolu s klientem spoléhá na růst jeho příjmů. Po celý rok je výše splátek konstantní a zvyšuje se až v následujícím období [6].

Výhodou tohoto splácení je, že umožňuje poskytnout úvěr mladým lidem na začátku kariéry. Příjmy těchto žadatelů jsou obvykle nižší, a proto nemají přístup ke klasickým hypotečním úvěrům. Další výhodou je individuální splácení – záleží na klientovi jakou výši splátek si dohodne s bankou [43].

Degresivní splácení

Splátky při degresivním způsobu splácení mají trvale klesající charakter.

Degresivní splácení je výhodné u hypotečních úvěrů podnikatelského charakteru, a to v případě, kdy podnikatel může úroky z úvěru zahrnout do svých nákladů [63].

Odložené splácení

Klient při odkladu splácení jistiny platí pouze úroky z úvěru. Po skončení odkladu zpravidla nastupuje anuitní splácení, ale při mnohem kratší době splatnosti. Z toho plyne, že celková splátka v okamžiku splácení jistiny významně vzroste.

Odložené splácení se využívá tehdy, kdy klient nesplácí jistinu, ale investuje zpravidla do podílových fondů. O výhodný způsob zhodnocení prostředku se jedná tehdy, když je čerpán hypoteční úvěr s odloženým splácením a ušetřené prostředky jsou využity na investice [47].

1.8. Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota, a to včetně úroků je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů, nebo zajištěna zástavním právem k nemovitosti. Jde o velmi dobře bezpečné cenné papíry.

Mezi výhody pořízení hypotečních zástavních listů patří [31]:

- **Jistota** – Jak už bylo řečeno, hypoteční zástavní listy jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, a navíc i zástavním právem k nemovitosti. To z nich dělá prakticky stejně bezpečný cenný papír jako je například vkladní knížka nebo státní dluhopisy, ale přináší větší výnos.
- **Výnosnost** – Obvykle se stanovuje úrok, který vlastník obdrží, jako fixní. Což znamená, že bude stejný po celou dobu trvání hypotečního zástavního listu. Tento úrok navíc nepodléhá dani z příjmů jako například u vkladních knížek.
- **Likvidita** – Vzhledem k tomu že, hypoteční zástavní listy jsou veřejně obchodovatelné cenné papíry, může je majitel kdykoliv prodat. Pokud tedy vlastník potřebuje blokovanou hotovost v hypotečních zástavních listech získat dříve než před skončením doby splatnosti, může se k ní snadno dostat.

2. ÚROKOVÁ MÍRA A ÚROKOVÁ SAZBA

Tak jako veškeré statky v ekonomice i peníze mají svoji cenu (hodnotu). Pro vyjádření hodnoty peněz slouží úroková míra. Úrokovou míru lze tedy popsat jako nástroj, který umožňuje vyjádřit cenu peněz. Úroková míra se vyjadřuje jako poměr úroku, tedy částky, která je placená navíc, a výchozí částky.

V ekonomice existuje několik úrokových měr, a to například úrokové míry vyhlášené jednotlivými centrálními bankami (diskontní sazba, lombardní sazba, repo sazba), tržní mezibankovní úrokové sazby (úrokové sazby za který obchodují banky mezi sebou), tržní klientské úrokové sazby. Jednotlivé druhy úrokových sazeb budou dále popsány v textu.

V praxi se obvykle úroková míra vyjadřuje v procentech, naopak v teoretických modelech, předpokladech a výpočtech se vyjadřuje jako desetinné číslo. Úroková míra vždy vyjadřuje podíl částky, která bude placená v budoucnu na víc a výchozí částky.

Úrok se počítá jako výsledek součinu úrokové míry a peněžní částky a je považován za cenu peněz, tedy náklad peněz. Náklady bank a dalších finančních institucí jsou úroky placené klientům, kteří si u těchto institucí uložili peníze [10].

Nejčastěji bývá úroková míra stanovována v procentech a vztahuje se k určitému časovému období, jako roční (p.a- per annum, úrok za 1 rok). U úročení úvěrů poskytnutých prostřednictvím kreditních karet se pak nejčastěji využívá měsíční úroková sazba (p.m- per mensem - tedy měsíční úroková sazba). Výjimečně se můžesetkat s pololetní úrokovou sazbou (p.s- per semestr - tedy pololetní úroková sazba), nebo čtvrtletní úrokovou sazbou (p.q) [61].

2.1. Teorie úrokových sazeb

Při zkoumání principů, které směřují k stanovení úrokových sazeb, vzniklo několik vědeckých teorií, na kterých pracovalo mnoho významných světových ekonomů:

Klasická teorie úrokových sazeb

Jednou z nejstarších úrokových teorií je klasická teorie úrokových sazeb. Vytvořily jí britský ekonomy v průběhu 18. a 19. století, později byla doplněna Eugenem von Böhm-Bawerkem (slavný rakouský ekonom) a nakonec dokončena Irvingem Fisherem (jeden z nejvýznamnějších amerických ekonomů).

Tato teorie vychází z mínění, že úroková sazba je určována dvěma silami: nabídkou úspor, ze strany domácností a poptávkou po penězích ze strany podnikového sektoru [72].

Nabídka úspor

Úspory lze chápat jako nespotřebovanou část příjmu za určité období (například jeden rok). Takto vymezené úspory jsou takřka odloženou spotřebou a zároveň jsou tokovou veličinou. Úspory jsou významně ovlivněny reálnou úrokovou mírou a reálným důchodem, což je hlavním rysem klasické teorie úrokových sazeb.

Úspory jsou závislé na nominální úrokové míře. Pokud dojde k nadměrné úrokové míře, způsobí to pokles úspor, jelikož je zaplacený úrok tak vysoký, že ekonomický subjekt nemá důvod spořit, protože se s tímto úrokem spokojí.

Pokud se zvýší důchod, pak vzrostou i úspory, a to při libovolné úrokové míře. Pokud klesne důchod, dojde i k poklesu úspor [73].

Poptávka po penězích

Podniky ustavičně potřebují velký objem peněžních prostředků a většina z nich jsou využity na „reprodukční investice“, tedy na obnovu budov a zařízení, které jsou morálně nebo fyzicky opotřebovány. Menší částí kapitálových výdajů podniku jsou „čisté investice“, neboli výdaje na získání dalších zařízení a budov pro rozšíření podnikatelské činnosti. Součtem reprodukčních investic a čistých investic získáme „hrubé investice“ [72].

Teorie preference likvidity

Keynes navrhl teorii preference likvidity ve své klasické knize „Obecná teorie zaměstnanosti, úroku a peněz“. Pomocí této teorie objasnil, jaké faktory určují úrokovou míru v ekonomice. Tato teorie je uplatnění nabídky a poptávky. Keynesovo poznání říká, úroková míra se adaptuje a přivádí do rovnováhy nabídku a poptávku po penězích [57].

Poptávka po penězích a nabídka peněz

Teorie preference likvidity říká, že poptávka po penězích je součtem „spekulativní poptávky“ po penězích, která je klesající funkcí úrokové míry a transakční poptávky po penězích, která je rostoucí funkcí nominálního důchodu.

Podle této teorie je nabídka peněz veličinou, jejíž výše nezávisí ani na národním důchodu ani na úrokové míře. Pomocí nástrojů, který má k dispozici bankovní soustava, je tato veličina regulována [73].

Teorie očekávání

Teorie očekávání je nejjednodušší teorií, která se zabývá úrokovými sazbami. Předpokládá, že časová struktura záleží jen na krátkodobých segmentech určujících cenu úrokové sazby dluhopisů dlouhodobých. Dále očekává, že výnosy z dluhopisů s dobou splatností 5 i 30 let, spolehlivě odpovídají předpokládaným budoucím sazbám a jsou tvořeny výnosy smluv s krátkodobými dobami splatnosti, tedy laicky řečeno nákup jednoho desetiletého dluhopisu přinese stejný výnos jako nákup dvou pětiletých dluhopisů [59].

Pro užití teorie očekávání jsou nezbytné následující předpoklady [54]:

- efektivní trh, úrokové sazby a ceny cenných papírů odrážejí všechny dostupné informace,
- změny v cenách cenných papírů a v úrokových sazbách jsou zapříčiněny pouze neočekávanými informacemi,
- vzájemný vztah mezi návratností dvou po sobě jdoucích časových obdobích je nulová,
- náklady na uložení cenných papírů a transakční náklady by měli být zanedbatelné,
- očekávání týkající se úrovně úrokových sazeb a cen cenných papírů, by měli být rozumně formulovány a efektivně využívány,

Teorie zapůjčitelných fondů

Tato teorie vychází z názoru Wicksella, že „akt spoření“ a „akt investování“ bývají navzájem oddělovány, a proto vzniknul trh „trh zapůjčitelných fondů“. Ten vzájemně spojuje oba tyto „akty tvorby kapitálu“. Tento trh plní funkci, při které převádí zapůjčitelné fondy od těch, kteří spoří, k těm, kteří by pro tyto prostředky měli investiční využití. Ostatně tato teorie opět vychází ze zásady, že výše tržních úrokových sazeb je určována vzájemným působením dvou sil, v tomto případě nabídkou zapůjčitelných fondů a poptávkou po nich [72].

Nabídka zapůjčitelných fondů

Úspory domácností, firem, a institucí spolu s nově emitovanými penězi tvoří nabídku zapůjčitelných fondů, která závisí na úrokové míře [73].

Poptávka po zapůjčitelných fondech

Tato teorie chápe poptávku po zapůjčitelných fondech jako součet poptávky firem, domácností, vlády a poptávky zahraničních ekonomických subjektů, který by byli jejich majitelé investovat a přetvořit ve finanční kapitál [72].

2.2. Funkce úrokových sazeb

Úroková sazba plní v ekonomice řadu několika důležitých funkcí [68]:

- pomáhá zaručovat tok běžných úspor do investic a tím podporuje ekonomický růst,
- úroková sazba zajišťuje rozdělení zápůjčního kapitálu tak, že směřuje disponibilní prostředky pro investiční projekty s nejvyšší očekávanou mírou návratnosti,
- vytváří rovnováhu mezi nabídkou a poptávkou po penězích,
- je také důležitým nástrojem vládní politik.

2.3.Struktura úrokových sazeb

Druhy úrokových sazeb jsou úrokové sazby vyhlášené centrální bankou, úrokové sazby mezibankovního trhu, základní (referenční) sazba každé banky a klientské úrokové sazby

Existují tři druhy **úrokových sazeb vyhlášených centrální bankou** a to [10][17]:

- Diskontní sazba – za tuto úrokovou sazbu si můžou komerční banky *uložit* peníze u centrální banky. Společně s lombardní sazbou tvoří koridor pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb peněžního trhu. Diskontní sazba tedy představuje dolní hranici koridoru a zároveň je touto sazbou úročená tzv. jednodenní depozitní facilita, tedy přebytek likvidity, který komerční banky nejsou schopny uložit na peněžním trhu.
- Lombardní sazba – za tuto úrokovou sazbu si můžou komerční banky *půjčit* peníze u centrální banky. Tato sazba vytváří horní hranici pro pohyb krátkodobých sazeb peněžního trhu. Pomocí této sazby je úročená tzv. jednodenní zápůjční facilita, tedy nedostatek likvidity, který komerční banky nejsou schopny získat na peněžním trhu.
- 2T Repo sazba – jde o limitní sazbu pro dvoutýdenní repo-operace. Tato sazba je hlavním nástrojem měnové politiky České národní banky. Její výše je ovlivněná vývojem krátkodobých sazeb peněžního trhu. pomocí této úrokové sazby centrální banka dodává nebo stahuje likviditu z bankovního sektoru.

Úrokové sazby, za které mezi sebou mohou obchodovat komerční banky se nazývají **úrokové sazby mezibankovního trhu**. V České republice mezi ně zahrnujeme sazby:

- PRIBID (Prague Interbank Bid Rate) - průměrná úroková sazba za kterou si mohou banky *ukládat* peníze u jiné banky
- PRIBOR (Prague Interbank Offered Rate) - průměrná úroková sazba za kterou si mohou banky *půjčovat* peníze od jiné banky

Referenční sazbu si banky stanoví individuálně podle vývoje mezibankovních úrokových sazeb

Klientské úrokové sazby jsou úrokové sazby pro jednotlivé produkty, které si banky stanovují sami. Rozlišují se vkladové a úvěrové klientské úrokové sazby. Vkladové úrokové sazby se vztahují k běžným účtům, termínovaným a spořicími účtům, vkladovým knížkám apod. Naopak úvěrové úrokové sazby se stanovují k různým druhům úvěrů.

2.4. Faktory ovlivňující úrokové sazby

V tržní ekonomice jsou úrokové sazby ovlivněny zejména nabídkou a poptávkou po penězích. Jsou ale ovlivněny i několika dalšími faktory a to: inflací, rizikem, výší úvěru a jeho dobou splatnosti, výší důchodu, úsporami, očekávaným výnosem z investic, efektivností a produktivitou ekonomiky, daněmi, kapitálovým trhem, deficitem státního rozpočtu a platební bilance, změnami devizového kurzu atd [67].

2.5. Druhy úročení

Existují dva základní druhy úročení, a to jednoduché a složené.

Jednoduché úročení je takové úročení, kdy se úroky počítají z původního kapitálu a dále se neúročí. Obvykle je doba splatnosti úroků nižší, nebo shodné s úrokovým obdobím. V praxi mohou nastat dvě situace, podle toho, kdy dochází k připisování úroků. Jestliže jsou úroky připisovány již na začátku období, jde o úročení předlhůtní. Naopak pokud jsou úroky vypláceny na konci období, jde o úročení polhůtní.

Jednoduché předlhůtní úročení se používá zejména u krátkodobých cenných papírů s danou nominální hodnotou. Předlhůtní úročení znamená, že se úrok platí předem z budoucí částky. Výpočet se tedy provádí z budoucí hodnoty a v tom je podstatný rozdíl oproti polhůtnímu úročení. Při výpočtu se budoucí částka násobí diskontní mírou a upravíme jí o délku úrokového období.

Při výpočtu **jednoduchého polhůtního úročení** výchozí částku násobíme úrokovou mírou a musíme jí upravit o délku úrokového období.

Složené úročení se oproti jednoduchému úročení liší tím, že se úroky připisují k výchozí částce a potom se spolu s ní úročí. Obvykle je doba splatnosti delší než úrokové období. U složeného úročení se používá pouze polhůtní úročení.

Smysl složitějšího úročení spočívá v tom, že se úroky připisují k výchozí částce (jistině) a v dalším roce je základem pro výpočet úroků výchozí částka navýšená o úroky z minulého roku. Takto se teoreticky postupuje až k nekonečnu.

Při složeném úročení pak budoucí částka roste exponenciální řadou. Naopak u jednoduchého úročení budoucí částka roste lineárně. Je tomu tak proto, že na rozdíl od jednoduchého úročení při složeném úročení dochází k úročení dříve připsaných úroků [10].

2.6. Nominální a reálná úroková sazba

Úrokové sazby se z ekonomického hlediska rozlišují na nominální a reálné úrokové sazby. Nominální úrokové sazby jsou sazby, které jsou přímo uvedené ve smlouvách o úvěru/vkladu. Oproti tomu reálné úrokové sazby se získají tak, že nominální úrokové sazby se tzv. deflují. To znamená, že nominální úrokové sazby snížíme o oslabení reálné hodnoty půjčované/vkládané peněžní částky v průběhu období, na které je půjčována/vkládána. Oslabení reálné hodnoty je rovno inflaci odpovídající příslušnému období.

Jestliže se provádí deflování po skončení období půjčky/vkladu jde o tzv. ex post přístup, při kterém se defluje skutečně naměřenou inflací za toto období. Naopak jestliže se deflování provádí před skončením období půjčky/vkladu jde pak o tzv. ex ante přístup, kdy se defluje pouze očekávanou inflací za toto období. Co se týče ekonomických subjektů můžeme říct, že dané nominální úrokové míře mohou odpovídat různé ex ante (očekávané) reálné úrokové míry podle toho, jak markantní inflaci očekávají [13].

Pro výpočet přesné reálné úrokové sazby se využívá vzorec $r = [(100 + R)/(100 + i) - 1] \times 100$, kde „r“ představuje reálnou úrokovou míru v %, „R“ nominální úrokovou míru v % a „i“ očekávanou inflaci v % [81].

3. MONETÁRNÍ POLITIKA ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY

Měnovou politiku lze chápat jako systém procesů, prostřednictvím níž měnová autorita při využití svých nástrojů usiluje o splnění stanovených cílů měnové politiky. Ve většině zemích s tržní ekonomikou představuje měnovou autoritu centrální banka. Postavení centrální banky je pak upraveno zákonem o centrální bance. Vlastní samostatnou měnovou politiku však nemají centrální banky zemích Evropské unie, které přijaly společnou měnu euro. Měnová politika těchto zemí je vykonávána Evropskou centrální bankou [67].

Dle Ústavy ČR a zákona o České národní bance je v České republice hlavním cílem centrální banky „péče o cenovou stabilitu“. Pokud tím není dotčen hlavní cíl, ČNB také podporuje „obecnou hospodářskou politiku vlády vedoucí k udržitelnému hospodářskému růstu“. Tímto úkolem pro ČNB se rozumí takovou úroveň jejího hlavního nástroje (úrokových sazeb), která bude udržovat inflaci na stabilní a nízké úrovni, tak aby se tím zbytečně nezpomalovalo nebo nezrychlovalo tempo růstu ekonomiky [15].

3.1. Transmisní mechanismus

Transmisní mechanismus je způsob, jakým centrální banka působí na své konečné cíle. Jde o změnu měnově politických nástrojů, což nepůsobí přímo na konečné cíle, ale prostřednictvím několika mezistupňů. Na začátku transmisního mechanismu je vždy změna v nastavení jednoho z nástrojů měnové politiky. Tato změna působí dále na operační cíl, poté na zprostředkující cíl, a nakonec na konečný cíl měnové politiky.

Příklad transmisního mechanismu může být, že snížení úrokových sazeb centrální bankou způsobí snížení tržních úrokových sazeb, tím dojde k růstu množství peněz v ekonomice, a to zapříčiní zvyšování inflace. V praxi však fungování transmisního mechanismu není tak jednoduché, protože na veličiny působí řada faktorů. Závisí tedy jak jsou předvídatelné vztahy mezi nástroji a cíli měnové politiky.

Transmisní mechanismus působí souběžně čtyřmi kanály. Je to kanál kurzový, úrokový, úvěrový a kanál cen aktiv. Kurzový kanál znázorňuje reakci devizového kurzu na změny úrokových sazeb. Úrokový kanál představuje citlivost ekonomických subjektů na změny úrokových sazeb. Úvěrový kanál vyjadřuje, jak ovlivňuje nabídka úvěrů od bank a poptávka po úvěrech ze strany ekonomických subjektů makroekonomické veličiny.

Změna jakéhokoliv měnově politických nástrojů vede, i přesto že působí přes různé kanály, k dosažení stejného cíle. A to je podstata kanálů transmisního mechanismu [10].

3.2.Nástroje

Nástroje měnové politiky se dělí na dvě skupiny, a to na administrativní nástroje, které představují různé zákazy, příkazy, limity a tržní nástroje. Česká národní banka k dosahování svých cílů využívá tržní nástroje tzv. nepřímé. Znamená to, že ČNB nabízí bankám podmínky a obchodní transakce formulované tak, aby následně tyto banky svým dalším partnerům nabízely transakce za podmínek, které jsou v danou chvíli ČNB považuje za žádoucí.

Hlavním nástrojem ČNB je tzv. dvoutýdenní reposazba. Jde o situaci, kdy ČNB nabízí bankám, že si u ní mohou uložit své volné peněžní prostředky na dva týdny za úrokovou sazbu, která nepřesáhne vyhlášenou repo sazbu. Pokud ČNB změni výši repo sazby, ovlivní tak výši krátkodobých úrokových sazeb na mezibankovním trhu. Tato změna následně působí na úrokové sazby v celé ekonomice, dále na ekonomickou aktivitu a na konec na inflaci.

ČNB může také ve výjimečných situacích využívat další nástroje měnové politiky. Například může provádět devizové intervence. Například v případě, kdy by se měnově politické úrokové sazby ocitli na tzv. „technické nule“, bylo by pak nezbytné použít devizové intervence [15].

Operace na volném trhu

Operace na volném trhu mají za cíl usměrňovat vývoj úrokových sazeb v ekonomice. Většinou jsou operace na volném trhu prováděny ve formě repo operací.

Automatické facility

Slouží k poskytování nebo ukládání likvidity přes noc. Z hlediska bank se jedná o permanentní možnost uložení, resp. zapůjčení peněz, proto vytvářejí úrokové sazby uplatňované u těchto dvou facility koridor, ve kterém se pohybují krátkodobé sazby na peněžním trhu (a také dvoutýdenní reposazba).

Dodávání repo operace

Česká národní banka zavedla na podzim roku 2008 mimořádné dodávací repo operace se splatností dva týdny a tři měsíce, které mají za cíl podpořit fungování trhu se státními dluhopisy. Od ledna roku 2011 se využívá pouze dodávací repo operace se splatností dva týdny.

Povinné minimální rezervy (PMR)

Obecně jsou jedním ze základních nástrojů měnové politiky, kterým centrální banka může ovlivňovat objem likvidity (volných prostředků) v bankovním systému. Jelikož v našich podmínkách je výrazný přebytek likvidity, tato role ustupuje do pozadí a PMR slouží především jako rezerva prostředků potřebných pro hladký průběh mezibankovního platebního styku [16].

Devizové intervence

Devizové intervence představují nákupy nebo prodeje cizích měn za českou korunu Českou národní bankou na devizovém trhu, jejichž cílem může být uvolnění, popř. zpřísnění měnové politiky a/nebo tlumení volatility na devizovém trhu. V režimu cílování inflace nejsou devizové intervence běžně používaným nástrojem. Nicméně může nastat situace, kdy devizové intervence jsou zapotřebí. Například při snížení měnově politických úrokových sazeb na tzv. „technickou nulu“, kdy tento problém lze řešit oslabením kurzu koruny. Česká národní banka mezi podzimem roku 2013 a jarem 2017, používala kurzový závazek v případě potřeby intervenovat na devizovém trhu na oslabení koruny tak, aby kurz koruny vůči euru udržovala poblíž hladiny 27 CZK/EUR [16].

Tabulka 1: Aktuální nastavení základních měnově politických nástrojů

| měnově politický nástroj | úroková sazby | platí od |
|--|---------------|------------|
| operace na volném trhu | | |
| dvoutýdenní repo operace- 2T repo sazba | 2 % | 03.05.2019 |
| automatické facility | | |
| depozitní facilitata - diskontní sazba | 1 % | 03.05.2019 |
| marginální zapůjční facilitata- lombardní sazba | 3 % | 03.05.2019 |
| sazba povinných minimálních rezerv z primárních vkladů | | |
| banky | 2 % | 07.10.1999 |
| stavení spořitelny a ČMZRB | 2 % | 07.10.1999 |

Zdroj: vlastní zpracování podle [16].

3.3. Expanzivní a restriktivní měnová politika

Expanzivní měnová politika je určována **zvyšováním nabídky peněz** v ekonomice a tím je stimulována agregátní poptávka. Krátkodobým účinkem expanzivní politiky je nárůst reálného produktu a zaměstnanosti. Dochází k využití všech výrobních zdrojů a z toho vyplývá nárůst úrovně cen.

Efekty expanzivní monetární politiky představují z dlouhodobého hlediska růst rovnovážné úrovně cen, která odpovídá celkovému množství peněz v oběhu. Přirozená míra zaměstnanosti, úroveň reálného produktu a výše úrokových měr se nemění.

Restriktivní měnová politika naopak představuje **snížování nabídky peněz** v ekonomice. Efekty restriktivní monetární politiky představují v krátkodobém časovém horizontu pokles úrovně reálného produktu a zaměstnanosti. Eventuální volné zdroje výrobních faktorů představují pokles cenové hladiny.

Dlouhodobý efekt restriktivní monetární politiky působí snížení rovnovážné úrovně cen, která odpovídá celkovému množství peněz v oběhu. Přirozená míra zaměstnanosti a úroveň reálného produktu se nemění [33].

3.4. Měnově politické režimy

Měnová politika je prováděná v rámci některého z měnově politického režimu. K hlavním režimům měnové politiky patří režim s implicitní nominální kotvou, cílování peněžní zásoby, cílování devizového kurzu a cílování inflace.

Režim s implicitní nominální kotvou spočívá v cílování určité veličiny interně definované v centrální bance. Tato veličina může být například peněžní agregát, úvěrový agregát, úroková sazba atd. Důležitý předpoklad pro fungování tohoto režimu je vysoká důvěryhodnost centrální banky.

U **cílování peněžní zásoby** se sleduje vývoj zvoleného peněžního agregátu. Vychází se z poznatku, že růst cen je v dlouhodobém horizontu ovlivňován vývojem množství peněz v oběhu. Centrální banka si však klade otázku, jaký peněžní agregát si vybrat jako nejvhodnější [10].

Při cílování **měnového kurzu** se snaží centrální banka prostřednictvím změn úrokových sazeb a přímých devizových intervencí zajistit stabilitu měnového kurzu. Obvykle bývá snaha importovat cenovou stabilitu z tzv. kotevní země. Kotevní země z pravidla bývá větší země s nízkou inflací. Je nutná vhodná kombinace hospodářských politik zajišťující nízký inflační diferenciál vůči kotevní zemi, dostatečné devizové rezervy, udržení konkurence schopnosti a celkové důvěryhodnosti země včetně jejího institucionálního a právního rámce a politické stability, k udržení závazku daného měnového kurzu. Hlavní nevýhoda tohoto režimu je ztráta autonomie měnové politiky [14].

V současné době se často používá režim **cílování inflace**. Při cílování inflace centrální banka s předstihem veřejně vyhlásí inflační cíl, který by chtěla dosáhnout. Zásadní výhodou tohoto režimu je snadné pochopení pro veřejnost a vysoká míra transparentnosti. Nevýhodou však je, že ne vždy se musí centrální bance povést daného cíle dosáhnout a prognózy centrální banky se pak mohou stát pro veřejnost nedůvěryhodné [10].

3.5. Cílování inflace v ČR

V předchozí podkapitole bylo zmíněno, že měnová politika může být prováděná v rámci jednoho ze čtyř měnově politických režimů. Počátkem roku 1998 se rozhodla bankovní rada České národní banky přejít na režim cílování inflace. Nešlo o změnu úlohy měnové politiky ČNB, ale pouze o změnu způsobu jejího plnění.

Základní znaky tohoto režimu je střednědobost, veřejné vyhlášení inflačního cíle a využívání prognózy inflace. Při svém měnově politickém rozhodování bankovní rada ČNB posuzuje nejnovější prognózu ČNB a hodnotí rizika nesplnění této prognózy. Podle toho pak bankovní rada ČNB hlasuje, zda by se měli změnit měnově politické nástroje a pokud ano, jakým způsobem by to mělo být provedeno. Těmito změnami se snaží ČNB kompenzovat deflacioní tlaky, které vychylují budoucí inflaci mimo stanovený inflační cíl.

Od ledna 2006 do prosince 2009 byl stanoven inflační cíl v celkové inflaci ve výši 3 %. V lednu roku 2010 byl pak stanoven inflační cíl v celkové inflaci ve výši 2 % a to bude platit až do přistoupení ČR k eurozóně.

V důsledku nepředvídatelných šoků se může hodnota inflace od požadovaných 2 % odchylovat. Měnová politika není schopna ihned inflaci návrat k 2 % cíli, přestože měnová politika na tyto šoky reaguje a má snahu v budoucnu tohoto cíle dosáhnout [12].

3.6. Nezávislost a informační otevřenost ČNB

ČNB má při plnění svého zákonného cíle vysokou míru nezávislosti na politických vlivech. Zejména jde o nezávislost při rozhodování konkrétním nastavením měnově politických nástrojů. Vrcholný představitelé jsou jmenovány a za velmi striktně daných podmínek odvolávány prezidentem ČR, což je také projevem nezávislosti ČNB. Smyslem nezávislosti ČNB je ochrana před případným politickým tlakem.

Nezávislost ČNB je však kompenzována vysokou mírou informační otevřenosti vůči veřejnosti. ČNB různými způsoby informuje veřejnosti o výši inflačního cíle, měnově politickým režimu, o provedení měnově politických opatřeních a jejich důvodech, o prognózách inflace a jejich rizicích. Pro šíření informací ČNB využívá několik způsobů. Jsou to například čtvrtletní Zprávy o inflaci, které předkládá Poslanecká sněmovna Parlamentu a které jsou také všem přístupné na webových stránkách. Další způsoby zveřejňování informací jsou tiskové konference, záznamy z měnově politických jednání bankovní rady ČNB, přednášky, články atd. [15].

3.7. Sekce měnová

Bankovní rada ČNB má své kompetence rozdělené na několik sekcí. Tato sekce zajišťuje zpracování návrhů a koncepčních materiálů v oblasti měnové politiky, věcný obsah operativních a strategických aspektů měnové politiky, zpracování Zprávy o inflaci, komplexních analýz z predikcí ekonomického a měnového vývoje. Také zajišťuje analýzy transmisního mechanismu, analýz souvisejících s měnovou politikou ECB a vnějšími aspekty měnové politiky ČNB, analýz v oblasti fiskální politiky a veřejných financí, strukturální analýzy atd. Dále koordinuje přípravování měnově politických materiálů zaměřených na členství ČR v eurozóně. Zajišťuje předkládání návrhů na návrhů na koordinaci hospodářské politiky vlády a měnové politiky, zpracování stanovisek k materiálům do mezirezortních připomínkových řízení a do vlády ve věcech veřejných financí, měnové politiky, reálné ekonomiky a státního rozpočtu atd. [11].

3.8. Prognóza budoucího vývoje inflace

Makroekonomická prognóza ČNB je klíčovým podkladem pro rozhodování bankovní rady ČNB. Je sestavována Sekcí měnovou v interakci se členy bankovní rady. Tato prognóza znázorňuje vnímání odborníků ČNB ohledně budoucího vývoje ekonomiky, a to včetně chování centrální banky. Při rozhodování o měnové politice je nejvíce rozhodující prognóza inflace v tzv. horizontu měnové politiky, který je vzdálený zhruba 12-18 měsíců. Prognóza inflace působí na aktuální nastavení úrokových sazeb.

Tzv. predikční tým ČNB (početný tým specialistů) se podílí na vypracování prognózy. Proces tvorby prognózy trvá celkově přibližně jeden měsíc a má formu série schůzek predikčního týmu. Na prvních setkání se debatuje o tzv. počátečních podmínkách prognózy. Jde zejména o pozici domácí ekonomiky v hospodářském cyklu.

K dalším důležitým předpokladům prognózy ČNB patří očekávaný zahraniční ekonomický vývoj. Pro posouzení budoucího vývoje vnějšího prostředí prognóza používá předpověď publikace Consensus Forecasts. Tato publikace shrnuje predikce mnoha zahraničních analytických týmů, a tržní výhledy [15].

3.9. Rozhodnutí bankovní rady ČNB

Bankovní rada osmkrát ročně jedná o měnových otázkách. Rozhodnutí bankovní rady o nastavení měnové politiky je zveřejněno ve 13 hodin po skončení měnově politického jednání. Ve 14:15 poté následuje tisková konference na které je zveřejněno prohlášení bankovní rady zahrnující poměr hlasování bankovní rady o rozhodnutí o nastavení úrokových sazeb. Toto prohlášení také obsahuje rizika, kterými je podle bankovní rady zatížena aktuální prognóza a důvody proč bankovní rada přijala rozhodnutí. Na internetových stránkách ČNB je vzápětí zveřejněno prohlášení bankovní rady a podklady pro prezentaci na tiskovou konferenci. Dále je na internetových stránkách ČNB zveřejňován zvukový záznam a video záznam z tiskové konference, a to se zhruba hodinovým odstupem po tiskové konferenci. Obvykle s odstupem osmi dnů je zveřejňován písemný záznam jednání odrážející diskuzi členů bankovní rady. ČNB publikuje spolu se zápisy z měnově politických jednání graf rizik inflační prognózy (tzv. GRIP) s komentářem. Jedním z východisek pro formulaci názorů členů bankovní rady na výslednou bilanci rizik poslední prognózy a pro jejich měnově politické rozhodování je již zmíněný GRIP. Podrobný protokol ze všech měnově politických jednání je spolu se Situační zprávou a Měnově politickým doporučením zveřejňován s odstupem šesti let [19].

3.10. Přistoupení ČR k eurozóně

1. května 2004 se Česká republika stala členem Evropské unie. K přijetí jednotné měny se ČR zavázala v přístupové smlouvě, ale vláda si sama určí termín, ke kterému bude ČR usilovat o přijetí eura. Maastrichtská smlouva vymezila ekonomická a právní kritéria, jejichž splnění je podmínkou pro členství v eurozóně [83].

Strategické dokumenty pro přistoupení k eurozóně

Hlavním materiálem, který shrnuje plán České republiky ohledně zavádění jednotné měny eura je „Aktualizovaná strategie přistoupení ČR k eurozóně z roku 2007“, která je ke stažení na internetových stránkách ČNB. Vláda a ČNB společně v souladu s touto strategií pravidelně hodnotí, jestli bylo dosaženo dostatečného pokroku při vytváření podmínek pro přijetí eura, aby bylo možné stanovit cílové datum vstupu do eurozóny a v závislosti na tom i datum zapojení se do mechanismu ERM II. Toto hodnocení se opírá o dokument, „Vyhodnocení plnění maastrichtských konvergenčních kritérií a stupně ekonomické sladění ČR s eurozónou“, který byl zpracovaný Ministerstvem financí a ČNB. V tomto dokumentu je popsáno, jak ČR plní a v nejbližších letech bude plnit tzv. maastrichtská kritéria a jaký je vývoj ekonomické sladění české ekonomiky s eurozónou. Mezi maastrichtská kritéria patří: kritérium cenové stability, udržitelnosti veřejných financí, stability měnového kurzu a dlouhodobých úrokových sazeb.

Podrobné podkladové analýzy ekonomické sladění jsou lze najít v dokumentu „Analýzy stupně ekonomické sladění České republiky s eurozónou“, který je každoročně vypracováván Českou národní bankou [18].

Výhody pro spotřebitele

Používání eura se pro občany eurozóny stalo každodenní rutinní záležitostí. Na zemích používajících euro si můžeme ověřit, že se v běžném životě domácností tato měna osvědčila. Její přínosy jsou však ne vždy snadno měřitelné, ale jako hlavní výhody můžeme považovat snadnější a levnější cestování, snadná cenová porovnatelnost, uchování hodnoty úspor [87].

Výhody pro podniky

Za největšího příjemce trvalých výhod ze zavedení eura může být považován podnikový sektor. Zavedení eura zvýší stabilitu podnikání, které nebude zatíženo nepředvídatelnými kurzovými pohyby. Výhody pro podniky tedy mohou být odstranění kurzového rizika, snížení transakčních nákladů a nižší úrokové sazby [86].

Makroekonomické přínosy

Se vstupem české ekonomiky do hospodářské a měnové unie souvisí řada několika makroekonomických přínosů. Mezi hlavní makroekonomické přínosy považujeme ochranu před kurzovými krizemi, spolurozhodování o měnové politice eurozóny a zvýšený tlak na rozpočtovou kázeň. Zásadním přínosem pro ČR, při přijetí eura, bude dlouhodobá stabilita ekonomiky ČR [84].

Náklady a rizika

Důsledné vysvětlení a posouzení všech rizik je nedílnou součástí zodpovědného rozhodnutí o zavedení eura jako zákonné měny v České republice. Hlavními riziky jsou tedy ztráta samostatné měnové politiky, zapojení do evropského stabilizačního mechanismu, riziko vnímané inflace a také jednorázové náklady na zavedení eura [85].

4. Aktuální doporučení monetární politiky České národní banky na hypoteční trh

Tato kapitola bude zaměřena na doporučení ČNB a jejich dopad na hypoteční trh. V současné době Česká národní banka nemůže vydat plošný zákaz. Banky se doporučením sice řídí, ale pokud by nechtěly přijmout dané pravidlo, mohou ČNB podat vysvětlení. Z toho důvodu ČNB předložila novelu zákona o České národní bance, kde je zmíněno právo ČNB pravidlo nařídit [50].

Tato novela má za cíl centrální bance umožnit včas reagovat na potencionální rizika, jako je například přehřátí trhu s hypotékami, které by mohlo způsobit narušení finanční stability. V současnosti ve svém doporučení ČNB ukládá bankám, aby poskytovaly úvěry do 80 % hodnoty (ukazatel LTV) nemovitosti a mezi 80 % a 90 % jen malému počtu žadatelů. Od října roku 2018 by neměla splátka hypotéky a jiných dluhů převýšit 45% žadatelova měsíčního čistého příjmu (ukazatel DSTI).

Dále by nemělo celkové zadlužení překročit devítinásobek jeho čistého ročního příjmu (ukazatel DTI). ČNB bude moci podle návrhu určit horní hranici u jednoho ukazatele, zároveň u dvou anebo u všech tří najednou.

Dle názoru guvernéra ČNB Jiřího Rusnoka má zajistit právní regulace rovné podmínky a zamezit nekalé konkurenci.

V řadě jiných zemích EU, například na Slovensku nebo Rakousku, platí obdobné právně závazné limity úvěrových ukazatelů. České republice doporučil jejich zákonné ukotvení i Mezinárodní měnový fond [69].

Co se za rok přísnějších hypoték změnilo

Regulace hypoték ze strany ČNB způsobila, že někteří žadatelé nedosáhnou na hypoteční úvěr, z toho vyplývá vyšší zájem o nájmy, často musí žádat o hypotéky více lidí společně, zájem o hypotéky klesl přibližně o 20 % a také dochází mezi bankami o jakýsi „boj“ o klienty.

Říjen roku 2018 byl pro klienty i banky z hlediska hypoték zlomovým měsícem. Po požadavku na vlastní zdroje na popud ČNB se začaly banky přísněji dívat i na poměr celkového zadlužení k celkovému čistému ročnímu příjmu i na poměr celkových měsíčních splátek k čistému měsíčnímu příjmu [28].

Co se od října 2018 do října 2019 změnilo? Setkala se realita s očekáváním?

4.1. Systém spolužadatele

Tiskový mluvčí komerční banky Michal Teubner uvedl [48], že v souvislosti s aktualizovaným doporučením ČNB se chování klientů změnilo v tom, že častěji žádá o hypotéku společně více osob, protože samostatně by se jim nepodařilo podmínky banky splnit.

S tímto názorem souhlasí i Petra Horáková Křištofová z portálu hypokalkuačka.cz a říká, že by doporučila sehnat spoludlužníka. Nemůže jím být ale manžel nebo manželka, pokud ovšem nemají rozdělené jmění. Například tedy rodiče, sourozence či jinou blízkou osobu. Spoludlužníkem kdo má vlastní příjem. Ty se pak všechny sčítají a zvyšují šance žadatele. Jen důchodce banky standardně moc neakceptují.

Mariana Kuckirová, analytička bankovních produktů Broker Consulting, doporučuje řešení v podobě práce s celkovou bonitou klienta. Uvádí tedy [1], že pokud nemá žadatel sám dostatečné příjmy, aby splňoval podmínky, lze pro žádost o hypoteční úvěr mít spolužadatele, a tím navýšit měsíční příjem a zvýšit celkovou bonitu. Ta je v takovém případě posuzovaná na všechny žadatele společně za danou domácnost. Mariana Kuckirová také nabízí další dvě možnosti řešení, například koupit jinou, levnější nemovitost nebo na pořízení nemovitosti použít více vlastních prostředků, tedy zvážit půjčku například od příbuzných a podobně. Lze si to představit například na žadateli s čistým příjmem 25 tisíc korun. Dnes za ideálních podmínek dosáhne na maximální výši úvěru 2,7 milionů korun, zatímco předtím to mohlo být až 3,1 milionů korun.

Dle zmíněných názorů specialistů na hypotéky lze shrnout, že vzhledem k dané situaci, kdy klienti velice často nemají šanci dosáhnout na hypotéku, je výhodné opatřit si spolužadatele a žádat tak o hypoteční úvěr společně. Tím žadatel navýší měsíční příjem a zvýší celkovou bonitu (důvěryhodnost ekonomického subjektu).

4.2. Pokles hypoték a nárůst nájmu

Regulace usilovaly o sjednocení posuzování rizikovosti, motivace k vytvoření si finanční rezervy, ochrana spotřebitele před přemírou úvěrů a ochrana bankovního sektoru, respektive nemovitostnímu trhu jako celku.

Hlavní ekonom Moneta Money Bank Petr Gapko uvádí, že doporučení určitě omezily počet rizikovějších hypoték, což je určitě pozitivní jev i přesto, že někteří žadatelé mohou tato omezení vnímat negativně. Hypotéka je ale závazek na velmi dlouhou dobu, během níž může přijít ekonomická recese, v jejímž důsledku bohužel někteří lidé budou mít takzvaně hluboko do kapsy a zkrátka přestanou své hypoteční povinnosti zvládat. Opatření ČNB tak v tomto úhlu pohledu měla pozitivní dopad i na tyto samotné žadatele.

Dle analytika Broker Consulting Martina Nováka [28] některé kroky jako například omezení LTV mohly přijít mnohem dříve a měly být zavedeny citlivěji. Martin Novák dále míní, že doporučení jednoznačně směřovala na „zkrocení“ rostoucího trhu s hypotečními úvěry, kdy se do loňského roku stále překonávaly rekordy ve sjednaném objemu hypotečních úvěrů. Dopad je sice takový, že došlo k meziročnímu ochlazení zájmu, ale obyvatelé s nižšími nebo hraničními příjmy mají přístup k vlastnímu bydlení ještě více zkomplikovaný a musí zůstat v nájemním bydlení. Nájem v posledních letech také výrazně rostou a takový zájemce je vlastně v pasti, ze které vede poměrně náročná cesta k vytvoření finanční rezervy a zvýšení příjmu.

Češi mají silně zakořeněnou tradici vlastního bydlení a nájemnímu bydlení se příliš neoddávají. Tento trend lze pozorovat ve všech postkomunistických zemích.

Na druhou stranu ceny nájmu rostou pomaleji než ceny bytů. Lze předpokládat, ceny nájmu budou dohánět tempo růstu, ale pro vzhledem k aktuální výši nájmu není příliš prostor pro jejich růst.

To by mohlo nakonec způsobit přesun preferencí od vlastnického bydlení k nájemnímu. Očekává se to hlavně u mladší části populace, která pravděpodobně bude preferovat před hypotečním úvěrem flexibilnější nájemní bydlení. A to i tu cenu, že žádnou vlastní nemovitost nikdy vlastnit nebudou [58].

4.3. Vliv regulací na chování bank

Ačkoliv už před regulací banky pracovaly s vlastními rizikovými moduly, musely se také přizpůsobit novým podmínkám, především kvůli předpokládanému ochlazení trhu. Na trhu je méně nově poskytnutých hypoték. Tiskový mluvčí Raiffeisenbank Petra Kopecká komentuje, že se očekával přibližně dvacetiprocentní pokles zájmu o hypotéky, a to se zhruba naplňuje.

Banky, zprostředkovatelé i brokeri se tak více snaží. Snaží se najít cestu, jak získat klienta. Například banky v poslední době hromadně snižují úroky. Kvůli shodným požadavkům na příjmy klientů se jejich manipulační prostor značně zúžil. Petra Kopecká doplňuje, že všechny banky mají prakticky stejné podmínky bonity, zmírňuje se tak částečně konkurenční boj.

Marian Holub, produktový manažer Wüstenrot hypoteční banky, tvrdí [28], že z dlouhodobého hlediska regulace ČNB úvěrovými ukazateli výrazně ovlivní celý hypoteční trh. Ale nejsou to jen úvěrové ukazatele. Neméně významný dopad bude mít také přístup ČNB k předčasnému splácení hypoték. Je možné, že některé současné hypoteční banky značně utlumí své zaměření na soukromé hypotéky, nebo je úplně přestanou prodávat úplně.

Přísnější posuzování bonity

Nyní banky musejí přísněji posuzovat bonitu žadatele a tím pádem na hypotéku dosáhne mnohem méně lidí. Poskytnout úvěr je totiž možné jen tomu, kdo má předpoklady řádně splácet, což banka musí pečlivě prověřit. Pokud by se zjistilo, že před schválení hypotéky existovaly oprávněné pochybnosti o schopnosti klienta splácet, úvěrová smlouva by mohla být zneplatněna. Znamenalo by to, že klient by neměl povinnost platit žádný úrok, a navíc by mu banka musela vrátit všechny již zaplacené úroky. Splácel by pak jistinu dle svých možností v přiměřené lhůtě [39].

4.4. Dopady regulací v kostce

Mezi pozitivní dopady patří fakt, že si klient může snadno vypočítat, zda dosáhne na hypotéku, došlo k eliminaci rizikových hypoték a ke zpomalení markantního růstu cen nemovitostí v Praze a vybraných velkých městech.

Bohužel tato situace přinesla mnoho negativních změn, a to růst nájmu, vytlačení běžných žadatelů z velkých měst do levnějších lokalit, a to z důvodu posílení pozice investorů s hotovostí do rezidenčních nemovitostí. Dále došlo k horší dostupnosti vlastního bydlení, a to hlavně pro mladší část populace, vyšší motivaci k úvěrovým podvodům, a to vede banky k ještě větší obezřetnosti. A na konec je nutné zmínit „centrální řízení“ úvěruschopnosti ze strany ČNB pomocí tří parametrů (LTV, DTI, DSTI). V Evropě tento trend není běžný, většinou se využívá pouze jeden ukazatel, nebo dva [28].

Kolika lidem nové podmínky hypoték znemožnily získat úvěr?

Na tuto otázku odpověděl Ing. Jiří Hruška [34], obchodní ředitel společnosti CENTURY 21, která se na svém portálu zabývá inzercí nemovitostí. „Konkrétní přehled k dispozici není. Odhaduji však, že zhruba 20–30 % kupujících o možnost získat úvěr ve srovnání se stavem před zpřísněním podmínek pro získání hypotéky přišlo. Pro některé to znamená nutnost slevit ze svých požadavků na nově pořizovanou nemovitost (jednoduše musí koupit levnější), těm ostatním to koupit znemožnilo.“ „Vzhledem k absenci vlastních finančních zdrojů je to však dobře. Riziko dluhové pasti, která by mnohé z nich postihla, by bylo skutečně velké“.

Jak už vyplývá z jeho názoru, cca 20-30 % osob přišlo o možnost získat úvěr, což podle Ing. Jiřího Hruška je na jednu stranu dobře, vzhledem k tomu že nedostatek vlastních prostředků vede k velkému riziku dluhové pasti, na druhou stranu ale lidé a banky jsou samozřejmě nespokojení. Mladí lidé díky takto zpřísněným podmínkám mají veliký problém získat vlastní nemovitost, a tak se dost často schylují k nájemnímu bydlení.

4.5. Zvýhodnění hypotečních úvěrů pro osoby mladší 36 let

Ministerstvo financí se pustilo do hledání řešení a přišlo s návrhem zmírnění podmínek hypoték pro mladé. Tisková mluvčí Anna Fuksová uvedla, že podle návrhu by si mladí mohli vzít v bance hypotéku na nemovitost až o 10 % nad limit, který ČNB stanoví ostatním. Mohli by pak vydávat z čistého příjmu na splátku hypotéky a dalších dluhů až o 5 % více než starší lidi. Oproti jiným žadatelům by celková hypotéka mohla být vyšší.

Anna Fuksová na jaře roku 2018 sdělila, že mladí žadatelé jsou zvláštní skupinou s nižšími příjmy a úsporami, které jim však většinou v následujících letech vzrostou. Proto jsme jim v návrhu úvěrové ukazatele zmírnili. K návrhu se vyjádřila mluvčí České národní banky Markéta Fišerová: „Podařilo se najít kompromis,“ lze tedy soudit, že návrh je ve shodě s ČNB [27].

O jaké podmínky jde? Především o možnost dosáhnout až na 100 % hodnoty nemovitosti. Jestliže budou mít mladí možnost dosáhnout na 100 % hypotéku, tak se očekává zvýšený zájem o hypotéky.

Jako další zvýhodnění oproti starším žadatelům je příležitost dosáhnout na hypotéku i s nižším příjmem. Novela zákona navíc počítá se splátkou až žadatelovi poloviny měsíčních příjmů.

Pokud návrh schválí obě komory parlamentu, mělo by navrhované zvýhodnění pro lidi mladších 36 let, platit jen na hypotéky určených k pořízení vlastního bydlení. Pomocť by tato novela měla zvláštní skupině mladých žadatelů, kteří mají nižší příjem, aby dosáhly na vlastní bydlení, což je v současné době pro mnoho lidí nedosažitelné. Předpokládá se také reálný nárůst mezd žadatelů a tím i snižování rizika nesplacení úvěrů.

Navzdory tomu by měl každý žadatel zvážit výši hypotečního úvěru a dobu splácení [79].

5. ANALÝZA VÝVOJE NA HYPOTEČNÍM TRHU

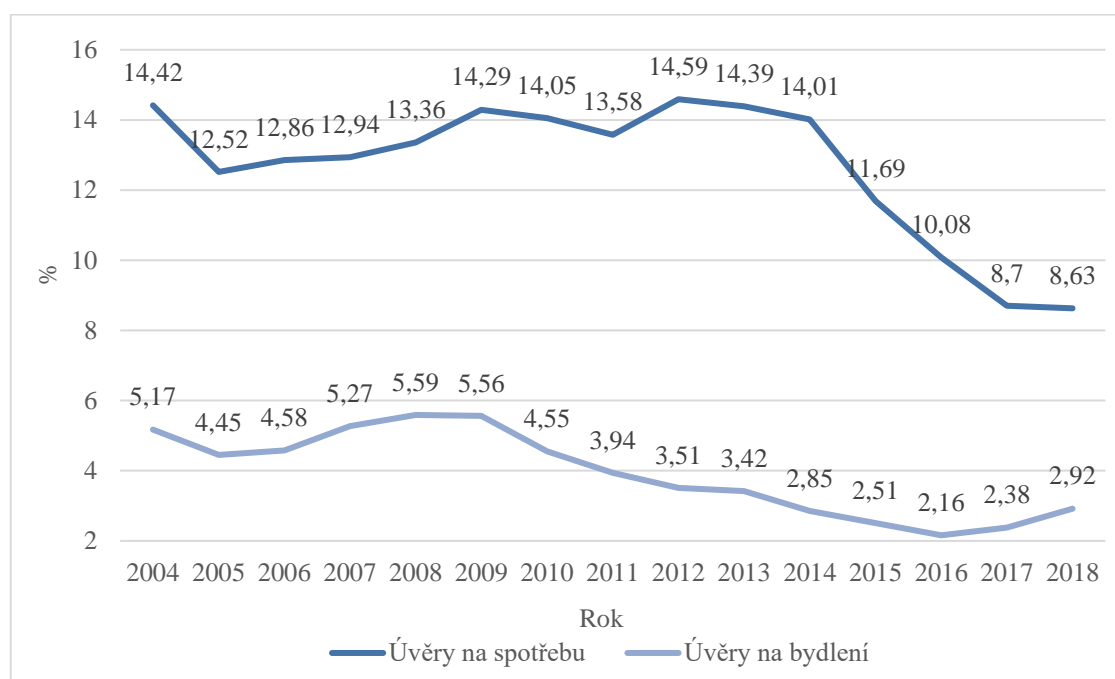
Hypoteční trh ovlivňují několik ukazatelů, jako například vývoj úrokových sazeb, růstu cen nemovitostí, cen nájemného, růstu mezd, zadluženost obyvatel, úspory obyvatel a také aktuální doporučení.

5.1. Úrokové sazby

Úvěry poskytované domácnostem lze členit: úvěry na spotřebu, které poskytují banky klientům na nákup (spotřebního zboží, automobilu a podobně), úvěry na bydlení, tedy na nákup nemovitosti, úvěry u kreditních karet, které nejsou vázány na běžný účet, ale na samostatný úvěrový účet, úvěry kontokorentní, tedy jako doplněk k běžnému účtu a revolvingové úvěry, které se automaticky opakují [70].

Následující graf popisuje vývoj úrokových sazeb na nové úvěry domácnostem, konkrétně na spotřebu a pořízení nového bydlení.

Obrázek 1: Graf popisující úrokové sazby z úvěrů na spotřebu a na bydlení



Zdroj: vlastní zpracování podle [20].

Úrokové sazby mají ve zvyku vykazovat vazbu na hospodářský cyklus ekonomiky. Rozvoj v letech 2006 a 2007 byl doprovázen snížením úrokových sazeb a recese v roce 2009 jejich zvýšením. Další vývoj byl rozdílný podle typu úvěru. Úrokové sazby nových úvěrů na bydlení začaly poměrně rychle klesat, to ale neplatilo v případě spotřebních úvěrů. Podobně se chovaly

také úrokové sazby úvěrů kontokorentních a revolvingových a také úvěry plynoucí z kreditních karet [70]. Banky fandí spotřebě, a tak úvěry na spotřebu v posledních letech klesají.

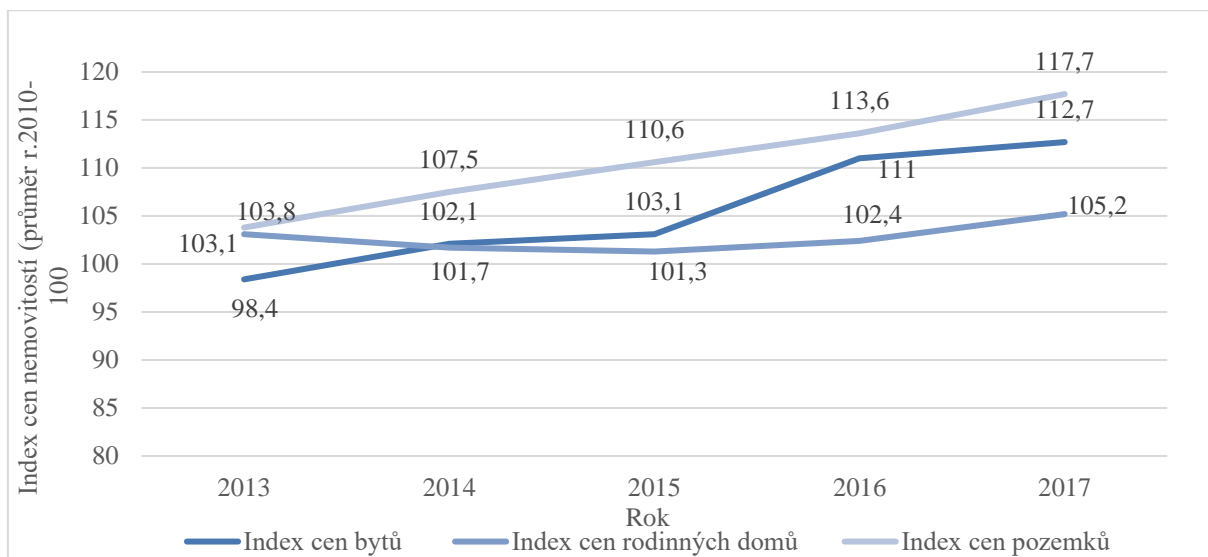
Několik posledních let byly úrokové sazby nízké a to způsobilo, že nemovitosti se staly dostupnějšími a z toho důvodu bylo v předcházejících pár let sjednáno rekordní počet hypotečních úvěrů. Přesněji bylo za rok 2016 sjednáno 114 550 smluv o hypotečním úvěru. Trend klesajících úrokových sazeb se ale změnil v polovině roku 2017, kdy ČNB se poprvé rozhodla navýšit základní úrokovou sazbu, od které se dále odvíjejí i sazby hypotečních úvěrů. V roce 2017 navýšila ČNB základní sazbu o 0,2 % na úroveň 0,25 % a v listopadu roku 2018 dosáhla základní sazba dokonce na úroveň 1,75 % [65]

5.2. Růst cen nemovitostí

Od roku 2013 došlo vlivem probuzení české ekonomiky a pozitivně naladěných makroekonomických faktorů k postupně zrychlujícímu se růstu zájmu o pořízení vlastního bydlení, ze strany domácností. Od konce roku 2008 do druhé poloviny roku 2013, probíhal v ČR hospodářský útlum a nejistota. Po zakončení tohoto období se české domácnosti, začaly opět zajímat o pořizování bytů, a to díky dobrým vyhlídkám ohledně své ekonomické situace.

Postupně se začala navyšovat poptávka domácností po vlastním bydlení, která ale brzy převýšila nabídku nemovitostí na trhu. Lidé začaly být více ochotní se zadlužovat, díky klesajících tržních úrokových sazbách, při omezené a strnulé nabídce nemovitostí a ceny nemovitostí začaly růst.

Ve sledovaném období došlo k rychlému růstu cen bytů, to zapříčinilo zvýšení investic do bytové výstavby, růst stavebnictví a zvýšení poptávky po práci v tomto odvětví [74].



Obrázek 2: Graf znázorňující index cen nemovitostí

Zdroj: vlastní zpracování podle [72]

V posledních letech se nejvíce prodávají stavební pozemky, rodinné domy pak domácnosti kupují méně než byty. V roce 2017 byl znatelný nárůst cen rodinných domů, v případě bytů se tempo růstu výrazně nezměnilo. Čím dál více stoupá zájem o koupi starších rodinných domů v levnějších lokalitách s dobrou dostupností. Také mají lidé zájem o dřevo stavby či jednopatrové domy typu bungalov.

Poptávka po pozemcích je dlouhodobě stabilní, ale nabídka je velmi slabá a nestoupá. Ceny pozemků ve větších městech jsou vysoké, a to hlavně v Praze. Taková situace nutí zájemce hledat pozemky v méně protěžívaných lokalitách [51] [49].

5.3. Hypoteční úvěr vs. podnájem

Mnoho lidí stojí před rozhodnutím, zda žádat o hypotéku nebo bydlet v nájmu. Bydlení v pronájmu na první pohled vypadá jako pohodlnější řešení, ale bydlení ve svém má několik lákavých výhod. Na druhou stranu rozhodnutí žádat o hypotéku sebou nese i značný závazek na řadu let. Je tedy důležité si srovnat výhody a nevýhody bydlení v pronájmu, nebo ve vlastním bydlení.

Bydlení v pronájmu

Jedná se o rychlé a většinou finančně dostupné řešení. Pronájem je výhodný především pro mladí lidé, kteří si chtějí vyzkoušet život bez rodičů, aniž by na sebe brali dlouholetý závazek. Další výhodou je, že pro bydlení v nájmu je potřeba minimální kapitál (většinou v podobě

kauce). Tento styl bydlení je také výhodný, při rozhodnutí změnit bydliště. A nakonec podstatnou výhodou je také fakt, že rekonstrukce bytu hradí majitel.

Nevýhoda však je, že úpravy a předělávky v bytě lze provést jen se souhlasem majitele. Také může nastat situace kdy se může změnit nájemné. Dále je zde velké riziko vypovězení z nájemní smlouvy ze strany pronajímatele [36].

Vlastní bydlení

Hlavní výhodou bydlení ve vlastním bytu/domu je svobodné rozhodování o úpravách a rekonstrukcích. Byt/dům lze taky využít jako předmět zástavy a rostoucí kupní cena nemovitosti, může být značnou výhodou při prodeji bytu či domu. Nemovitost lze taky využít k pronajímání (pasivní příjem) a jako uchovatel hodnoty pro potomky.

Samozřejmě i vlastní bydlení má své nevýhody. Především jde o vysoké pořizovací náklady a dlouhodobý závazek. Málo komu se povede koupit nemovitosti z vlastních zdrojů, a tak je dost často nutné využít cizí zdroje, s čímž se pojí zadluženost. A nakonec nelze zapomenout na další náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti jako je pojištění, daň z nemovitosti, opravy [41].

Shrnutí

Nájemné bydlení je vhodné pro mladé lidi jako startovací bod, ale není vhodné u tohoto řešení zůstat dlouhodobě, jelikož bydlení ve vlastním se stále vyplácí. Podmínky hypoték jsou nastaveny tak, že klient zvládá hypotéku splácet a při rozumném hospodaření a stálém zaměstnání ještě ušetří. Hypotéka na byt či dům je tedy perspektivním a výhledově lepším řešením [36].

5.4. Vývoj počtu a objemu hypoték

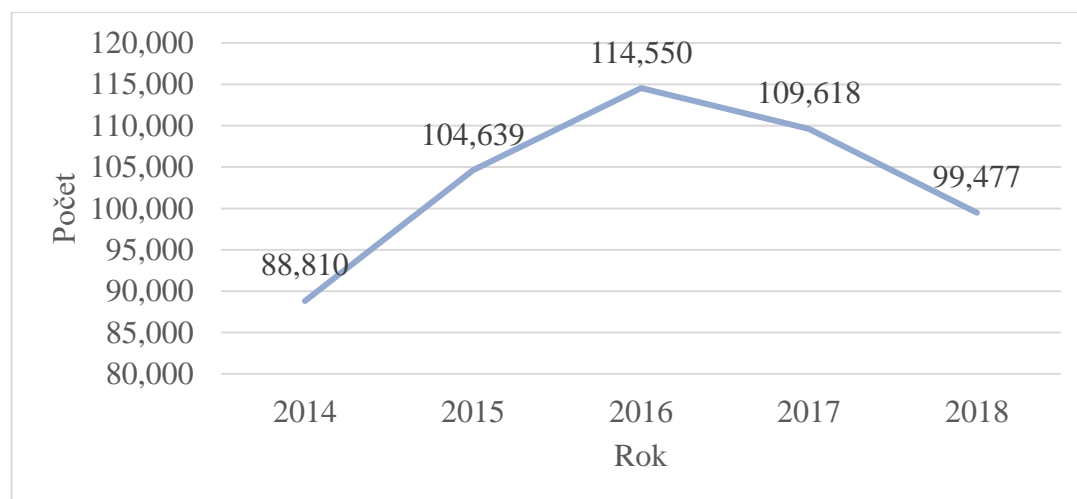
V roce 2018 bylo sjednáno 99 477 hypotečních úvěrů za 218,411 miliardy korun. Oproti roku 2017 klesl objem hypoték o 7,387 miliardy korun a počet sjednaných hypoték klesl o 10 141 kusů. V rekordním roce 2016 byl počet hypoték 114 550 za 225,809 miliardy korun [21]

Tabulka 2: Objem a počet sjednaných hypotečních úvěrů

| Rok | Objem hypoték v mld. Kč | Počet hypoték |
|------|-------------------------|---------------|
| 2014 | 149 656 | 88 810 |
| 2015 | 190 420 | 104 639 |
| 2016 | 225 809 | 114 550 |
| 2017 | 225 798 | 109 618 |
| 2018 | 218 411 | 99 477 |

Zdroj: vlastní zpracování podle [21].

Je zřejmé že pokles hypoték v roce 2017, byl způsoben novou sadou doporučení ČNB. Tato doporučení zastavila poskytování hypoték nad 90 % LTV a výrazně omezila dostupnost hypoték na 80 % LTV. Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti GOLEM FINANCE tvrdí [32], že výsledkem této změny bylo odčerpání poptávky a umělé nafouknutí objemu i počtu hypoték v prvním čtvrtletí roku 2017. Jedním z důvodů obratu trendu růstu bylo právě tato odčerpaná poptávka.

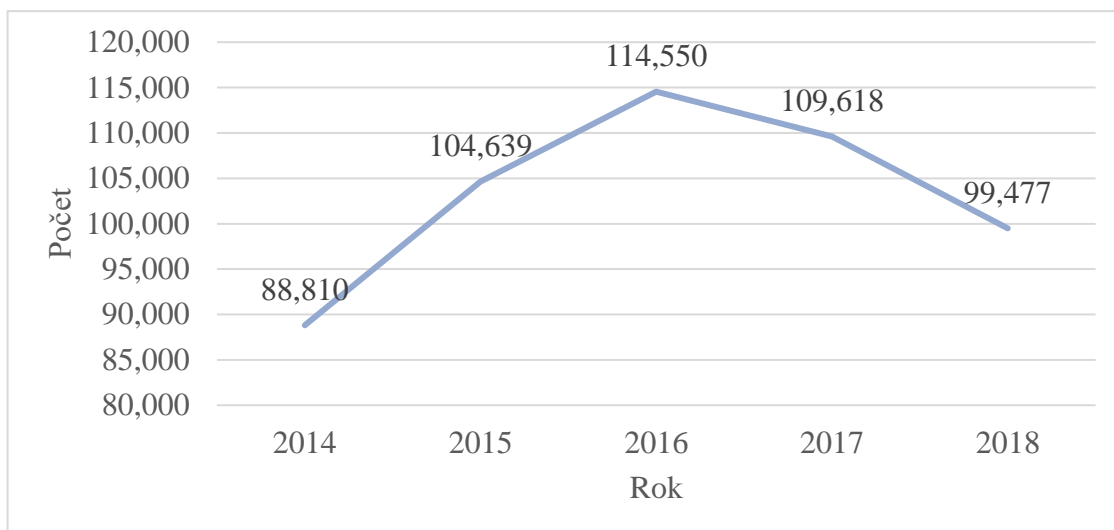


Obrázek 3: Graf popisující vývoj počtu hypoték v letech 2014-2018

Zdroj: Vlastní zpracování podle [21]

Objem sjednaných hypoték v prosinci roku 2018 meziročně klesl o 25,8 %. Úrokové sazby přestaly růst, a dokonce některé banky oznámily snížení sazeb. Dle názoru Libora Ostatka prosincové výsledky roku 2018 potvrzují předpokládané zpomalení, související s nově

zavedenými pravidly pro posuzování příjmů žadatele o úvěr. Toto opatření má dvojitý dopad. Před začátek jeho platnosti se lidé tzv. předzásobili hypotékami, takže část prosincového potenciálu bylo realizováno již před začátkem platnosti říjnové regulace. Druhým faktorem je fakt, že na hypotéku dostáhne méně lidí [30].



Obrázek 4: Graf znázorňující vývoj objemu hypoték v letech 2014-2018

Zdroj: vlastní zpracování podle [21]

Na rok 2019 se plánuje opět pokles počtu a objemu hypotečních úvěrů. Nejspíše budou úrokové sazby dále růst, ale ČNB je nebude tak často zvyšovat jako v předchozím roce. Guvernér ČNB Jiří Rusnok prohlásil, že další zpřísnění poskytování hypoték ze strany centrální banky pravděpodobně nepřijde [21].

5.5. Vývoj cen nájemného před a po zpřísnění podmínek pro získání hypotéčních úvěrů

V následujících tabulkách a grafech lze vidět, jak se změnila ceny nájemného před a po zavedení zpřísněných kritérií pro žadatele v pěti největších měst České republiky jak u novostaveb, tak u starších bytů ve velikosti 40m² a 60m².

Tabulka 3: Vývoj cen nájemného u novostaveb

| Město | Novostavba 40m ² | | | Novostavba 60m ² | | |
|---------|-----------------------------|-----------------------|---------|-----------------------------|-----------------------|--------|
| | 01/2018 až 09/2018 | 10/2018 až 02/2019 | Změna | 01/2018 až 09/2018 | 10/2018 až 02/2019 | Změna |
| Praha | 13 360 | 13 600 | 1,80 % | 17 700 | 18 060 | 2,03 % |
| Brno | 10 680 | 11 000 | 3,00 % | 13 620 | 13 860 | 1,76 % |
| Ostrava | 8 440 | 8 800 | 4,27 % | 13 800 | 13 800 | 0,00 % |
| Plzeň | 9 120 | 9 680 | 6,14 % | 11 640 | 12 420 | 6,70 % |
| Liberec | 7 280 | 8 680 | 19,23 % | 10 860 | 11 460 | 5,52 % |

Zdroj: vlastní zpracování podle [82].

Z tabulek lze vidět, že nejvíce rostou nájmy v Liberci a Plzni. Nejméně pak rostou v Praze. Vysoké částky nájemného ve velkých městech nutí lidi přestěhovat se do méně protěžovaných lokalit. Celkově lze říct, že nájemné vzrostlo 5 % od doby zpřísnění pravidel pro poskytování hypoték.

Tabulka 4: Vývoj cen nájemného u starších bytů

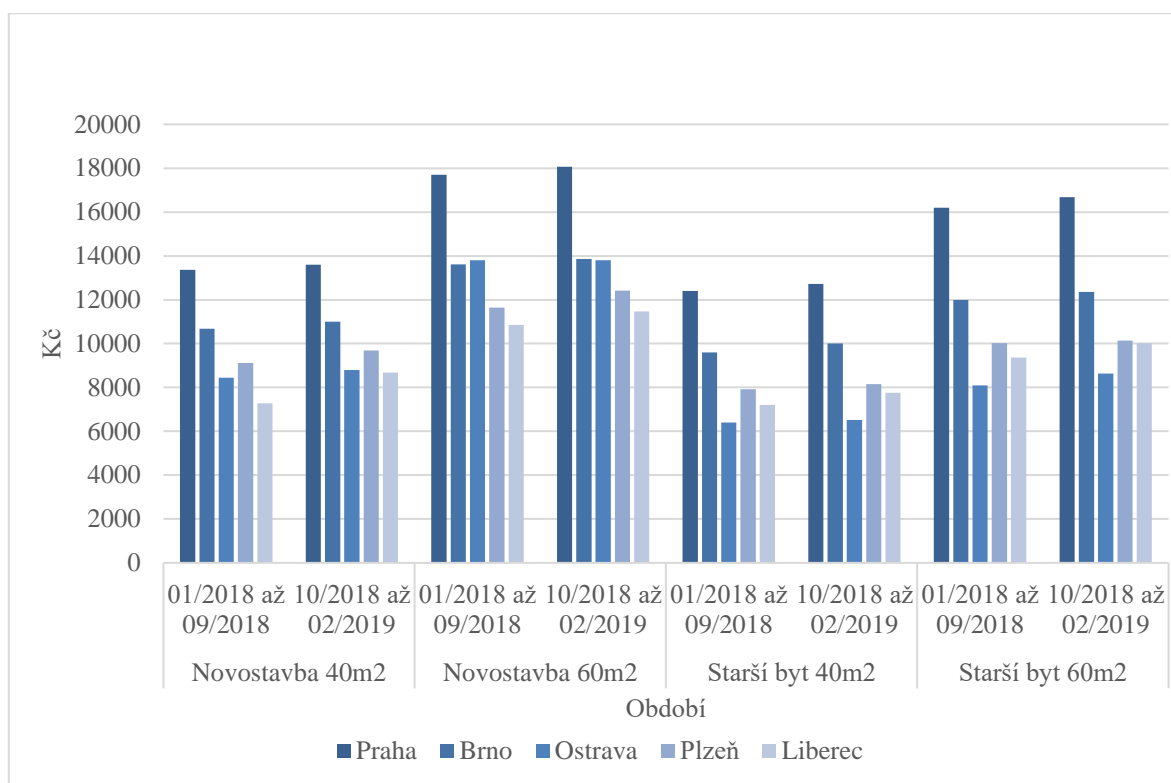
| Město | Starší byt 40m ² | | | Starší byt 60m ² | | |
|---------|-----------------------------|-----------------------|--------|-----------------------------|-----------------------|--------|
| | 01/2018 až 09/2018 | 10/2018 až 02/2019 | Změna | 01/2018 až 09/2018 | 10/2018 až 02/2019 | Změna |
| Praha | 12 400 | 12 720 | 2,58 % | 16 200 | 16 680 | 2,96 % |
| Brno | 9 600 | 10 000 | 4,17 % | 12 000 | 12 360 | 3,00 % |
| Ostrava | 6 400 | 6 520 | 1,88 % | 8 100 | 8 640 | 6,67 % |
| Plzeň | 7 920 | 8 160 | 3,03 % | 10 020 | 10 140 | 1,20 % |
| Liberec | 7 200 | 7 760 | 7,78 % | 9 360 | 10 020 | 7,05 % |

Zdroj: vlastní zpracování podle [82].

Největší nárůst cen nájmu je viditelný ve velkých městech. Majitelé bytů si mohou určit vyšší nájemné ve městech, kam se lidé stěhují kvůli studiím, práci, nebo za turisticky zajímavými místy.

V poslední době zájem o hypotéky klesá. Díky menší poptávce po hypotékách, kdy lidé například vzdali pokusy o získání hypotéky, je daleko větší poptávka po nájmech. Větší zájem o nájemné bydlení způsobil i růst úrokových sazeb u hypotečních úvěrů.

Pravděpodobně nájemné ještě poroste, ale lidé už nejsou ochotni za bydlení tolik platit. Otázku bydlení řeší mladí lidé formou spolubydlení [45].

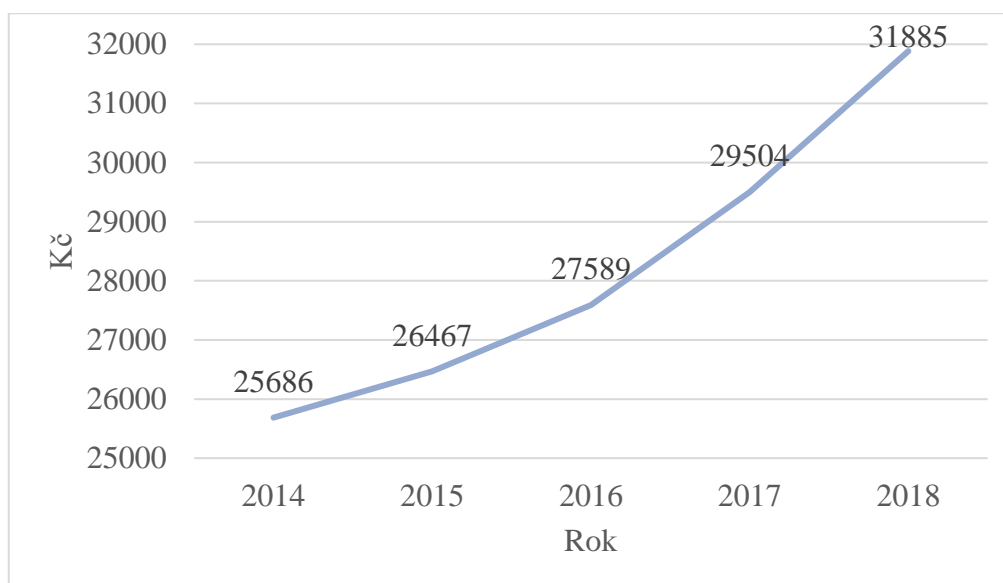


Obrázek 5: Graf popisující výši nájemného před a po zpřísnění hypoték

Zdroj: vlastní zpracování podle [82].

5.6. Růst mezd

Průměrná měsíční mzda v České republice roste nepřetržitě už od začátku roku 2014. Dle názorů analytiků je za tím dobrá kondice ekonomiky a tlak na růst mezd v důsledku nedostatku lidí na trhu práce. Dalším důvodem je zvyšování platů ve veřejné sektoru. Na průměrnou mzdu však zhruba dvě třetiny zaměstnanců nedosáhnou [8].



Obrázek 6: Graf znázorňující vývoj průměrné mzdy v Kč

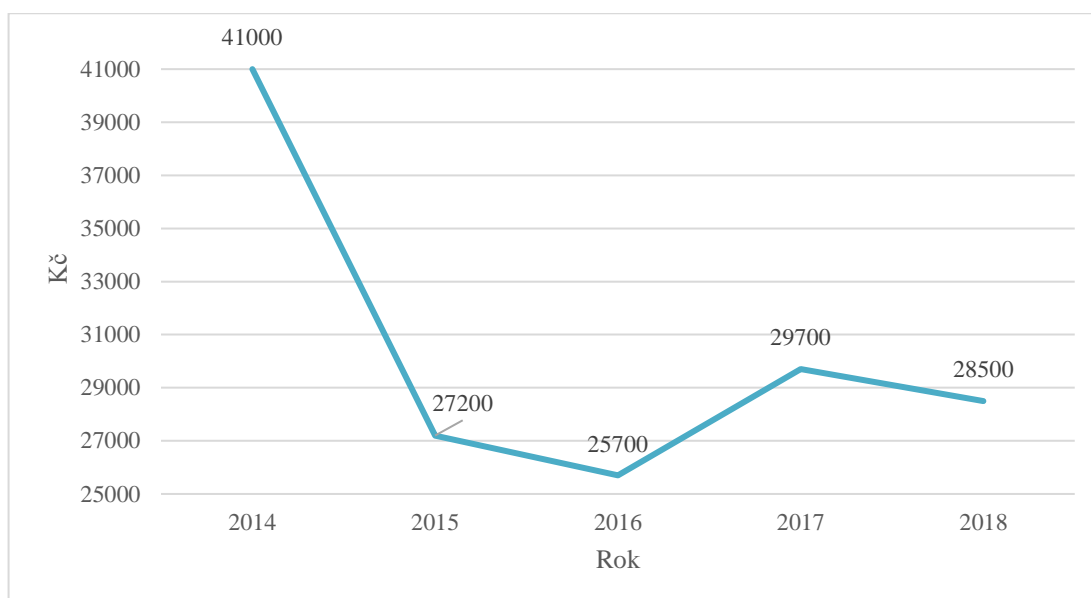
Zdroj: vlastní zpracování podle [55].

Průměrná měsíční mzda za rok 2018 meziročně stoupla o 8,1 % na 31 885 korun, reálně to byl nárůst o 5,9 %. V závěru roku se růst mezd zpomalil, za čímž podle analytiků stojí vyšší srovnávací základna oproti roku 2017, kdy vzrostly platy ve veřejném sektoru [8].

5.7. Zadluženost obyvatel

Zadluženost Čechů se postupně snižuje. Zatímco v roce 2014 průměrný dluh dosahoval 41 000 korun, pak v roce 2018 se snížil dluh na 28 500 korun. Nejnižší závazky měli dlužníci v roce 2016, kdy jejich průměrný dluh byl 25 700 korun.

53 % dlužníků jsou muži, kteří si půjčují více než ženy. U mužů je průměrná půjčka vyčíslená na 30 000 korun. Dle geografického vymezení si nejvíce lidí půjčují na Moravskoslezském kraji a je jich zhruba 16 %. Druhou příčku obsadil Ústecký kraje s 12 % a třetí příčku Středočeský kraj s 10 %. Nejvyšší průměrné zadlužení mají pražští dlužníci a to 31 700 korun. Nejvíce si pak půjčují lidé v produktivním věku [29].



Obrázek 7: Graf popisující vývoj zadluženosti obyvatel ČR

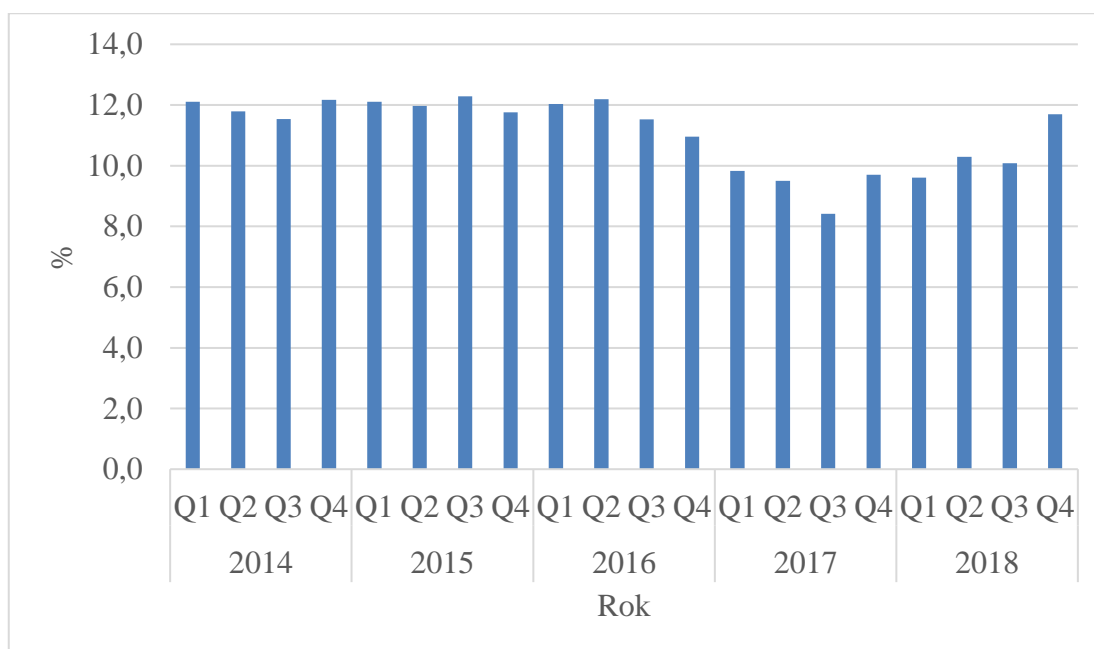
Zdroj: vlastní zpracování podle [38].

5.8. Úspory domácností

V poslední době domácnosti ve větší míře investují. Zatímco míra investic v posledních letech rostla, míra úspor domácností (podíl hrubých úspor domácností a hrubého disponibilního důchodu upraveného o změny čistého podílu domácností na rezervách penzijních fondů) se pohybovala poměrně nízko. Obvykle se míra úspor udržuje mezi 11 až 12 procenty.

S rostoucí spotřebou začala míra úspor v polovině roku 2016 klesat. Ve 3. čtvrtletí roku 2017 ukazatel dosahoval historicky nejnižší hodnoty 8,4 %. Podle čtvrtletního sektorového účtu v roce 2017 došlo k výraznému nárůstu výdajů na konečnou spotřebu. Ten ale nebyl doprovázen stejně výrazným růstem disponibilního důchodu. Hlavním důvodem byl nárůst odvedených sociálních příspěvků, které jsou navázány přímo na růst mezd.

Fakt že domácnosti v posledních letech rychleji utrácejí, než o kolik jim rostou příjmy, je daný tím, že lidé mají důvěru v budoucí pozitivní vývoj ekonomiky a mimo jiné to vede k tomu, že obyvatelé méně šetří [25].



Obrázek 8: Graf popisující vývoj míry úspor domácností (%)

Zdroj: vlastní zpracování podle [23].

V roce 2018 úhrn peněžních a nepeněžních plnění reálně vzrostl o 4,7 %. Ve 4. čtvrtletí reálná míra spotřeby domácností na obyvatele rostla mezičtvrtletně mírnějším tempem, konkrétně o 0,9 % a meziročně o 3 %. Výsledkem rychlejšího růstu příjmů domácností než výdajů proti 3. čtvrtletí byla vyšší míra úspor, a to 11,7 % [24].

5.9. Modelové příklady

Následují tři modelové příklady, které znázorňují, v jakém případě rodina dosáhne, nebo nedosáhne na hypoteční úvěr.

Příklad č. 1

Mladý pár s čistým příjmem 40 000 Kč si kupuje byt v Kolíně 3+kk 94 m² za 3 300 000 Kč. Výše hypotéky by byla 2 900 000 Kč. Splácet chtějí 30 let a fixaci sazby si zvolili na 5 let.

- $DTI = 2\,900\,000 / (12 \cdot 40\,000) = 6,04$.

6,04 < 9 To znamená, že rodina splňuje limit za předpokladu, že nemá jiné úvěry.

Tabulka 5: Srovnání nabídky hypotečních úvěrů pro modelový příklad

| Banka | RPSN | Měsíční splátka | Celková částka |
|-------------------|-------------|------------------------|-----------------------|
| mBank | 2,97 % | 12 121 | 4 363 560 |
| UniCredit Bank | 3,23 % | 12 487 | 4 495 320 |
| Moneta Money Bank | 3,27 % | 12 567 | 4 524 120 |
| Hypoteční banka | 3,44 % | 12 676 | 4 563 360 |
| Raiffeisenbank | 3,35 % | 12 697 | 4 570 920 |

Zdroj: vlastní zpracování podle [37].

Zvolili si, že si hypoteční úvěr sjednají u banky mBank za podmínek popsanych v tabulce.

- $DSTI = 12\,121 / (40\,000/100) = 30,3\%$

$30,3\% < 45\%$. Rodina tedy na hypotéku dosáhne, jestliže nemají jiné závazky.

Závěr: Po zhodnocení kritérií DTI a DSTI, lze říct, že tato rodina dosáhne na hypotéku. Pro sjednání hypotečního úvěru si vybrali banku mBank, kde budou měsíčně platit 12 121 Kč a celkově tedy zaplatí 4 363 560 Kč.

Příklad č. 2

Honza s čistým měsíčním příjmem 18 000 Kč si chce koupit byt v Čáslavi 2+kk 50 m² za 2 200 000 Kč. Výše hypotečního úvěru by byla 2 000 000 Kč. Splácet jí chce 30 let a fixaci sazby si zvolil 5 let.

- $DTI = 2\,000\,000 / (12 \cdot 20\,000) = 8,33$.

$8,33 < 9$ To znamená, že splňuje limit za předpokladu, že nemá jiné úvěry

Úroková sazba u banky, kterou Honza oslovil je 3 % a měsíční splátky činní 8 432 Kč.

- $DSTI = 8\,432 / (18\,000/100) = 46,84\%$

$46,84 > 45\%$ Honza tedy na hypoteční úvěr nedosáhne.

Závěr: Jelikož Honzovi splátky hypotečního úvěru by byly vyšší než 45 % jeho příjmů, nemůže si hypotéku dovolit.

Příklad č. 3

Veronika a Dominik shání vlastní bydlení. Veronika je na mateřské dovolené, tak jejich čistý měsíční příjem činní 19 000 Kč. Chtějí si koupit byt v Kutné Hoře 2+1 63 m² za 2 250 000 Kč.

Výše hypotečního úvěru by byla 2 100 000 Kč. Splácet jí chtějí 30 let a fixaci si zvolili 5 let.

- $DTI = 2\,100\,000 / (12 \cdot 19\,000) = 9,21$

9,21 > 9 Znamená to, že rodina nesplňuje limit pro získání hypotečního úvěru.

U banky, kterou rodina oslovila, je úroková sazba 2,5 % a měsíční splátky činní 8 298 Kč.

- $DSTI = 8\,298 / (19\,000/100) = 43,67\%$

43,67 < 45 % Rodina tedy na hypoteční úvěr dosáhne, jestliže nemají jiné závazky

Závěr: Přestože rodina splnila kritériu DSTI, nemohou si hypoteční úvěr dovolit, kvůli překročení limitu DTI. Poměr mezi jejich celkovým zadlužením proti celkovému ročnímu příjmu, je totiž vyšší než povolený devítinásobek.

5.10. Shrnutí

Tato kapitola zahrnuje analýzy vývoje cen nemovitostí, mezd, počtu a objemu sjednaných hypotečních úvěrů, zadluženosti obyvatel, úspor domácností a také srovnání výhod a nevýhod hypotečních úvěrů a podnájmů. Jednotlivé podkapitoly zachycují vývoj ukazatelů v grafech.

Z grafů je zřejmé, že úrokové sazby na pořízení nemovitosti stále klesají a stejně tak i počet a objem sjednaných hypotečních úvěrů. Ceny nájmu také rostou, a to nejvíce v Liberci a Plzni. Průměrné měsíční mzdy rostou, stejně tak i úspory a tím pádem zadluženost Čechů klesá.

Lze tedy říci, že České domácnosti v posledních letech směřují spíše k nájemní bydlení a tím pádem počet a objem hypotečních úvěrů klesá, v návaznosti na to klesají i úrokové sazby z hypotečních úvěrů. Vzhledem k tomu, že mnoho mladých lidí na hypoteční úvěr nedosáhne, vlivem zpřísněných pravidel, pronajímatelé bytů si mohou dovolit zvýšit nájemné, a to se v posledních letech stalo.

6. ZÁVĚR

V práci bylo popsáno: hypoteční úvěry, úrokové sazby a monetární politiku ČR. Dále je práce zaměřená na vývoj úrokových sazeb, růstu cen nemovitostí, počtu a objemu hypoték, cen nájemného před a po zpřísnění hypoték, růstu mezd, zadluženosti obyvatel, úspor obyvatel, výhody a nevýhody hypotečních úvěrů a podnájmu, zároveň popis aktuálních doporučení a jejich vliv na hypoteční trh. V závěru jsou tři modelové příklady, které znázorňují, v jakém případě rodina dosáhne, nebo nedosáhne na hypoteční úvěr.

Na základě zjištěných a zpracovaných informací lze tedy shrnout, že české domácnosti v poslední době směřují spíše k nájemnímu bydlení, a to způsobilo pokles počtu a objemu hypotečních úvěrů, klesají i úrokové sazby z hypotečních úvěrů. Mnoho mladých lidí na hypoteční úvěr nedosáhne, vlivem zpřísněných pravidel, tedy již zmíněnými ukazateli LTV, LTC, LTI, DTI, DSTI, což způsobilo, že pronajímatelé bytů si mohou dovolit zvýšit nájemné, a to se v posledních letech stalo. Průměrné měsíční mzdy rostou, tím pádem také úspory a v návaznosti na to klesá zadluženost.

Zpřísnění podmínek pro získání hypotečního úvěru tak má dopad na celou oblast hypotečního trhu, ale také na chování domácností v souvislosti s jejich zadlužením, spořením a výběrem vhodného bydlení. Nicméně tím jsou postiženy i banky poskytující hypoteční úvěry, jelikož lidé si méně sjednávají hypotéky, a tak mají tyto banky nižší zisky. Pozitivní vliv to však mělo na majitele nemovitostí, kteří se rozhodli svůj majetek pronajímat. Lidé, kteří nedosáhnou na hypoteční úvěr se pak schylují k nájemnímu bydlení a tím pádem pronajímatelé na tom získali.

Součástí novely zákona o ČNB, která má být schválena poslanci, je i takzvaná hypotéka pro mladé. Jde o výhody pro mladé do 36 let, v podobě možnosti dosáhnout až na 100 % hodnoty nemovitosti. Dále by měli mít příležitost dosáhnout na hypotéku i s nižším příjmem. Navíc tato novela počítá se splátkou až žadatelovi poloviny měsíčních příjmů.

Pokud návrh schválí obě komory parlamentu, mělo by navrhované zvýhodnění pro lidi mladších 36 let, platit jen na hypotéky určených k pořízení vlastního bydlení. Pomocť by tato novela měla zvláštní skupině mladých žadatelů, kteří mají nižší příjem, aby dosáhly na vlastní bydlení, což je v současné době pro mnoho lidí nedosažitelné.

POUŽITÁ LITERATURA

- [1] Aktuálně.cz, Dá se nová regulace hypoték obejít? Jak na půjčku dosáhnout i přes přísnější pravidla [online]. Centrum.cz, 2018 [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/ziskani-hypoteky-podle-novych-pravidel/r~4277f760c89011e88782ac1f6b220ee8/>
- [2] Aktuálně.cz, Kdy jsme pro banku příliš staří? Věk, kdy vám už nedají hypotéku, je překvapivě nízký [online]. Centrum.cz, 2018 [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/finance/podminky-poskytovani-hypoteky-pro-starsi-osoby/r~f8f4d2e8d61311e8b295ac1f6b220ee8/>
- [3] Banky.cz, Čerpání hypotečního úvěru [online]. Top-in.cz, a.s. [cit.2019-07-03]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/cerpani-hypotecniho-uveru/>
- [4] Banky.cz, DSTI (DEBT SERVICE TO INCOME) [online]. Top-in.cz, a.s. [2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/dsti/>
- [5] Banky.cz, DTI (DEBT TO INCOME) [online]. Top-in.cz, a. s. [2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/dti/>
- [6] Banky.cz, Progresivní splácení hypotéky [online]. Top-in.cz, a. s. [cit.2019-07-03]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/progresivni-splaceni-hypoteky/>
- [7] Bezporadce.cz, ČNB zpřísňuje poskytování hypoték s platností od 1.10.2018 [online]. Bezporadce.cz, 2018 [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.bezporadce.cz/cs/blog/detail/413-cnb-zprisnuje-poskytovani-hypotek-s-platnosti-od-1-10-2018>
- [8] CT24 Česká televize, Průměrná mzda v Česku se zvýšila na 33 840 korun. Řada lidí ale bere méně, medián je 29 247 korun [online]. Praha: Česká televize, 2019 [2019-12-03]. Dostupné z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/2753936-prumerna-mzda-v-cesku-se-za-cely-rok-2018-vysplhala-na-31-885-korun>
- [9] CZECH POINT 101, Další omezení hypoték na obzoru? Naučte se nové zkratky, budete je potřebovat [online]. Praha: CZECH POINT 101, 2017 [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <http://www.czechpoint101.com/cs/dalsi-omezeni-hypotek-na-obzoru-naucte-se-nove-zkratky-budete-je-potrebovat/>
- [10] ČERNOHORSKÝ, J. TEPLÝ, P. *Základy financí*. 1. vydání. Praha: Grada, 2011, 304s. ISBN 978-80-247-3669-3

- [11] Česká národní banka, *410 Sekce měnová*, [online]. Praha: ČNB [cit. 2019-09-30]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/organizacni-struktura/ustredi-cnb/410-sekce-menova/
- [12] Česká národní banka, *Cílování inflace v ČR*, [online]. Praha: ČNB [cit. 2019-09-30]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/cilovani/>
- [13] Česká národní banka, *Co to jsou nominální a reálné úrokové sazby?* [online]. Praha: ČNB [cit. 2019-09-04]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Co-to-jsou-nominalni-a-realne-urokove-sazby/>
- [14] Česká národní banka, *Jaké jsou režimy měnové politiky?* [online]. Praha: ČNB [cit. 2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jake-jsou-rezimy-menove-politiky/>
- [15] Česká národní banka, *Měnová politika České národní banky*, [online]. Praha: ČNB [cit. 2019-09-30]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/menova-politika-ceske-narodni-banky/
- [16] Česká národní banka, *Měnověpolitické nástroje* [online]. Praha: ČNB [cit. 2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/>
- [17] Česká národní banka, *Měnověpolitické sazby ČNB*, [online]. Praha: ČNB [cit. 13-09-2019]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-inflaci/tematicke-prilohy-a-boxy/Menovopoliticke-sazby-CNB/>
- [18] Česká národní banka, *Přistoupení k eurozóně* [online]. Praha: ČNB [cit. 2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/strategicke-dokumenty/pristoupeni-k-eurozone/>
- [19] Česká národní banka, *Rozhodnutí bankovní rady ČNB*, [online]. Praha: ČNB [cit. 2019-09-30]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisy-z-jednani/index.html>
- [20] Česká národní banka, *Úrokové sazby korunových úvěrů poskytnutých bankami domácnostem v ČR - nové obchody (%)* [online]. Praha: ČNB [cit. 2019-12-03]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.STROM_SESTAVY?p_strid=AAABAA&p_sestuid=&p_lang=CS

- [21] České noviny, *Hypindex: Objem hypoték loni klesl o 7,4 mld na 218,4 mld. Kč* [online]. ČTK, 2019 [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/hypindex-objem-hypotek-loni-klesl-o-7-4-mld-na-218-4-mld-kc/1710441>
- [22] Český statistický úřad, *Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2015 až 2017* [online]. Praha: ČSÚ [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-uahytxd9pq>
- [23] Český statistický úřad, *Čtvrtletní sektorové účty - 3. čtvrtletí 2018* [online]. Praha: ČSÚ, 2019 [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/ctvrtletni-sektorove-ucty-3-ctvrtleti-2018>
- [24] Český statistický úřad, *Čtvrtletní sektorové účty - 4. čtvrtletí 2018* [online]. Praha: ČSÚ [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/ctvrtletni-sektorove-ucty-4-ctvrtleti-2018>
- [25] Český statistický úřad, *Domácnosti více utrácení* [online]. Praha: ČSÚ, 2019 [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/domacnosti-vice-utraceji>
- [26] E15 FinExpert.cz, *Hypotéka včera a dnes* [online]. CZECH NEWS CENTER a.s., 2017 [cit. 2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/finexpert/bydlime/hypoteka-vcera-a-dnes-1341359>
- [27] E15 FinExpert.cz, *Hypotéky pro mladé. Jak banky zvýhodňují lidi do 36 let* [online]. CZECH NEWS CENTER a.s., 2019 [cit. 2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/finexpert/pujcujeme-si/hypoteky-pro-mlade-jak-banky-zvyhodnuji-lidi-do-36-let-1360368>
- [28] E15 FinExpert.cz, *Rok přísnějších hypoték aneb co změnila regulace ČNB* [online]. CZECH NEWS CENTER a.s., 2019 [cit. 2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/finexpert/pujcujeme-si/rok-prisnejsich-hypotek-aneb-co-zmenily-regulace-cnb-1363076>
- [29] E15 FinExpert.cz, *Zadluženost Čechů klesla. Průměrný dluh činí 28 500 Kč* [online]. CZECH NEWS CENTER a.s., 2019 [cit. 2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/finexpert/pujcujeme-si/zadluzenost-cechu-klesla-prumerny-dluh-cini-28-500-kc-1359040>

- [30] Finance.cz, *Banky loni poskytly hypotéky za více než 220 miliard. Hypotéky již nezdražují* [online]. Praha: Mladá fronta a. s., 2019 [cit. 2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/518904-hypoteky-prosinec-2018/>
- [31] Finance.cz, *Hypoteční zástavní listy* [online]. Praha: Mladá fronta [cit. 2019-06-30]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/hypotecni-zastavni-listy/>
- [32] Finance.cz, *Hypoték se sjednává méně. Proč?* [online]. Praha: Mladá fronta a. s., 2017 [cit. 2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/499614-mene-hypotek/>
- [33] Finance.cz, *Monetární politika*, [online]. Praha: Mladá fronta [cit. 2019-09-30]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/makrodata-eu/menove-ukazatele/monetarni-politika/>
- [34] Finance.cz, *Rozhovor: Je možné, že budou zrušeny zpřísněné podmínky pro hypotéky?* [online]. Praha: Mladá fronta a. s., 2019 [cit. 2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/521451-rozhovor-nemovitosti-hypoteky/>
- [35] Finance.cz, *Splatnost a splácení hypotečního úvěru* [online]. Praha: Mladá fronta [cit. 2019-06-30]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/splaceni/>
- [36] Fingo.cz, *Hypotéka, nebo pronájem? Doporučení pro správnou volbu* [online]. Fingo.cz, 2019 [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.fingo.cz/blog/hypoteka-nebo-pronajem-doporuceni-pro-spravnu-volbu/>
- [37] FINMARKET.cz, *Hypoteční kalkulačka* [online]. MAFRA, a. s. [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.finmarket.cz/hypoteky/srovnani/>
- [38] Finparada, *Průměrný dluh Čechů meziročně poklesl, největší dluhy mají stále Pražané* [online]. Praha: Scott & Rose, s.r.o., 2019 [2019-12-03]. Dostupné z: <https://finparada.cz/5640-Prumerny-dluh-Cechu-mezirocne-poklesl.aspx>
- [39] Gepard, *5 věcí, které se změnily a možná ještě změní u hypoték* [online]. Praha: GEPARD FINANCE a.s., 2017 [cit.2019-06-30]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/5-veci-ktere-se-zmenily-a-mozna-jeste-zmeni-u-hypotek>
- [40] Gepard, *Co je to LZV a jak ovlivňuje hypotéky?* [online]. Praha: GEPARD FINANCE a. s. [2019-12-03]. Dostupné z: <http://www.hypotekypraha4.cz/hypoteky-v-praxi/rady-tipy-clanky/co-je-to-ltv-a-jak-ovlivnuje-hypoteky>

- [41] Gepard, *Co je výhodnější? Vlastní bydlení nebo pronájem?* [online]. Praha: GEPARD FINANCE a.s., 2018 [cit.2019-06-30]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/co-je-vyhodnejsi-vlastni-bydleni-nebo-pronajem>
- [42] Gepard, *Kdo může hypotéku získat* [online]. Praha: GEPARD FINANCE a.s. [cit.2019-06-30]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/kdo-muze-hypoteku-ziskat>
- [43] Gepard, *Progresivní splácení* [online]. Praha: GEPARD FINANCE a.s. [cit.2019-07-03]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/progresivni-splatky>
- [44] Hnila.cz, *ČNB plánuje zprísnění pravidel pro hypotéky*, 2016 [online]. Přerov: Hnila.cz, 2016 [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <http://jakubhnila.cz/clanek/cnb-planuje-zpriseni-pravidel-pro-hypoteky>
- [45] Hypoindex.cz, *Ceny bytů pomalu šlapou na brzdu. Nájem stáále rostou* [online]. Praha: Fincentrum & Swiss Life Select a.s., 2019 [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/ceny-bytu-pomalushlapou-na-brzdu-najem-stale-rostou/>
- [46] Hypoindex.cz, *Hypoteční úvěry napříč historií* [online]. Praha: Fincentrum & Swiss Life Select a.s [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>
- [47] Hypoindex.cz, *Jak splácet hypotéku?* [online]. Praha: Fincentrum & Swiss Life Select a.s., 2011, 2017 [cit.2019-07-03]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/jak-splacet-hypoteku/>
- [48] Hypoindex.cz, *Rok s novými pravidly: K jakým trendům vedlo zprísnění regulace hypoték?* [online]. Praha: Fincentrum & Swiss Life Select a.s., 2019 [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/kratke-zpravy/rok-s-novymi-pravidly-k-jakym-trendum-vedlo-zpriseni-regulace-hypotek/>
- [49] Hypoteční banka, *Ceny bytů a domů rostou pomaleji, pozemky přestaly růst* [online]. Hypoteční banka, a.s. [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/ceny-bytu-a-domu-rostou-pomaleji-pozemky-prestaly-/>
- [50] ChytryHonza.cz, *Vývoj úrokových sazeb hypoték* [online]. Chytrý Honza, a.s., 2019 [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.chytryhonza.cz/vyvoj-urokovych-sazeb-hypotek#heading1>

- [51] Jakprodat.cz, *Ceny bytů v hlavním městě narostly na přelomu 2018/2019 za poslední léta o více než 40 %, v Brně již překonaly hranici 50 %* [online]. Praha: Jak prodat byt, jak prodat dům, jak prodat nemovitost [2019-12-03]. Dostupné z: <http://www.jakprodat.cz/2019/01/31/ceny-bytu-v-hlavnim-meste-narostly-na-prelomu-20182019-za-posledni-leta-o-vice-nez-40-v-brne-jiz-prekonaly-hranici-50/>
- [52] KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. Brno: Computer Press, 2005, 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
- [53] KB, *Předhypoteční úvěr* [online]. Komerční banka [cit.2019-06-30]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/predhypotecni-uver>
- [54] KISLINGEROVÁ, Eva. *Oceňování podniku*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 1999, 304s. ISBN 80-7179-227-6.
- [55] Kurzy.cz, *Průměrná mzda - vývoj průměrné mzdy, 2019* [online]. Kurzy.cz, s r.o. [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/makroekonomika/mzdy/?G=1&A=1&page=2>
- [56] Kurzy.cz, *Typy splácení hypotečního úvěru (hypotéky)* [online]. Kurzy.cz, s r.o., [cit.2019-07-03]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-splaceni-hypotek/>
- [57] MANKIW, N. SOJKA Gregory a Milan. *Zásady ekonomie*. 1. vydání. Praha: Grada, 1999, 763s. Profesional. ISBN 80-7169-891-1.
- [58] Měšec.cz, *Ceny bytů jsou na vrcholu, pokles musí přijít* [online]. Internet Info, s.r.o., 2019 [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/ceny-bytu-jsou-na-vrcholu-pokles-musi-prijit-cba/>
- [59] Měšec.cz, *Co znamená pojem teorie očekávání?* [online]. Internet Info, s.r.o., 2011 [cit.2019-10-13]. Dostupné z: https://www.mesec.cz/clanky/co-znamená-pojem-teorie-ocekavani/?_ga=2.169948964.501030433.1570873367-621627948.1545304907
- [60] Měšec.cz, *Finanční poradci: Ano, či ne?* [online]. Internet Info, s.r.o., 2007 [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/financni-poradci-ano-ci-ne/>
- [61] Měšec.cz, *Jak se v bankách počítají úroky?* [online]. Internet Info, s.r.o., 2012 [cit.2019-10-13]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/jak-se-v-bankach-pocitaji-uroky/>

- [62] MONETA MONEY BANK, Co je LTC u hypotéky? [online]. Praha: MONETA Money Bank, a. s. [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-ltc-u-hypoteky>
- [63] NÁLEVKOVÁ, L. *Specializované bankovníctví*, Bankovní institut, 1997, 398 s. ISBN 80-902243-2-6.
- [64] Partners, *Historie hypotečních úvěrů* [online]. Lundegaard s. r. o. [2019-12-03]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>
- [65] Peak.cz, Co se děje na českém realitním trhu? Aneb hlavní důvody neustálého růstu cen [online]. PEAK NEWS MEDIA, s.r.o., 2019 [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.peak.cz/co-se-deje-na-ceskem-realitnim-trhu-aneb-hlavni-duvody-neustaleho-rustu-cen/15304/>
- [66] Peníze.cz, *Stavíte nemovitost. Co je potřeba při žádosti o hypotéku* [online]. Peníze.cz, 2017 [2019-07-03]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/326399-stavite-nemovitost-co-je-potreba-pri-zadosti-o-hypoteku>
- [67] POLOUČEK, Stanislav. a kol. *Peníze, banky, finanční trhy*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009, 415 s. ISBN 978-80-7400-152-9.
- [68] POLOUČEK, Stanislav. *Bankovníctví*. 1. vydání . Praha: C.H. Beck, 2006, 716 s. ISBN 80-717-9462-7.
- [69] Portál.POHODA, *Co přinese novela zákona o České národní bance?* [online]. STORMWARE s.r.o., 2019 [2019-12.03]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/finance-a-dane/co-prinese-novela-zakona-o-ceske-narodni-bance/>
- [70] POŠTA, Vít. *Makroekonomická analýza na příkladu české ekonomiky*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2018, 395 s. Beckova edice ekonomie. ISBN 978-80-7400-720-0.
- [71] Pro-hypotéka.cz, Co znamená zkratka LTV? [online]. Pro-hypotéka.cz, 2014 [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.pro-hypoteka.cz/co-znamena-zkratka-ltv/>
- [72] REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. 4. vydání. Praha: Grada, 2014, 760s. ISBN 978-80-247-3671-6.
- [73] REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5. vydání. Praha: Management Press, 2012, 423s. ISBN 978-80-7261-240-6.

- [74] SOMOGYI, Tomáš. *Analýza vývoje cen nemovitostí v ČR. In: Czech Banking Association* [online]. Praha, 2019 [2019-12-03]. Dostupné z: <https://czech-ba.cz/upload/371-studie-cba-2019.pdf>
- [75] Stavebky.cz, DSTI – Debt Service To Income [online]. [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/dsti-debt-service-to-income/>
- [76] Stavebky.cz, DTI – Debt To Income [online]. [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/dti-debt-to-income/>
- [77] Stavebky.cz, LTI – Loan To Income [online]. [2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/lti-loan-to-income/>
- [78] Studentske.eu, *Druhy hypotečních úvěrů* [online]. Bankovníctví, finance – Studium [cit.2019-06-30]. Dostupné z: <http://bankovnictvi-finance.studentske.eu/2008/05/druhy-hypotench-vr.html>
- [79] Top-hypotéky.cz, Lepší dostupnost vlastního bydlení pro mladé [online]. Top-Hypoteky.cz [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.top-hypoteky.cz/hypotecni-novinky/lepsi-dostupnost-vlastniho-bydleni-pro-mlade>
- [80] UniCredit Bank, *Hypotéka na pořízení nemovitosti* [online]. Praha: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. [cit.2019-07-08]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html>
- [81] Úspory.cz, Nominální a reálně úrokové sazby [online]. Úspory.cz [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.uspory.cz/financni-gramotnost/nominalni-a-realne-urokove-sazby>
- [82] Valuo, Nájem podražily o 5 % od doby, co se zpřísnila kritéria pro žadatele o hypotéku [online]. Valuo Technologies, 2019 [cit.2019-12-03]. Dostupné z: <https://www.valuo.cz/blog/najmy-podrazili-o-5-od-doby-narizeni-cnb/>
- [83] Zavedení eura, *Euro a Česká republika*, [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR [cit. 2019-09-30]. Dostupné z: <https://www.zavedenieura.cz/cs/euro-a-ceska-republika>
- [84] Zavedení eura, *Makroekonomické přínosy*, [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, 2013 [cit. 2019-09-30]. Dostupné z: <https://www.zavedenieura.cz/cs/euro-a-ceska-republika/vyhody-a-rizika-eura/makroekonomicke-prinosy>

- [85] Zavedení eura, *Náklady a rizika*, [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, 2013 [cit. 2019-09-30]. Dostupné z: <https://www.zavedenieura.cz/cs/euro-a-ceska-republika/vyhody-a-rizika-eura/naklady-a-rizika>
- [86] Zavedení eura, *Výhody pro podniky*, [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, 2013 [cit. 2019-09-30]. Dostupné z: <https://www.zavedenieura.cz/cs/euro-a-ceska-republika/vyhody-a-rizika-eura/vyhody-pro-podniky>
- [87] Zavedení eura, *Výhody pro spotřebitele*, [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, 2013 [cit. 2019-09-30]. Dostupné z: <https://www.zavedenieura.cz/cs/euro-a-ceska-republika/vyhody-a-rizika-eura/vyhody-pro-spotrebitel>