

UNIVERZITA PARDUBICE

FAKULTA EKONOMICKO-SPRÁVNÍ

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2021

Sabina Kozlová

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Vývoj hypotečního trhu v České republice
Bakalářská práce

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2020/2021

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

Jméno a příjmení: **Sabina Kozlová**
Osobní číslo: **E18247**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management podniku: Management malých a středních podniků**
Téma práce: **Vývoj hypotečního trhu v České republice**
Zadávací katedra: **Ústav podnikové ekonomiky a managementu**

Zásady pro vypracování

Cílem práce je zhodnotit a predikovat další vývoj hypotečního trhu v České republice, a to na základě jeho analýzy, vč. hlavních faktorů ovlivňujících podmínky na hypotečním trhu.

Osnova:

- Hypoteční bankovníctví.
- Úvěrový proces u hypotečního úvěru.
- Analýza vývoje hypotečních úvěrů.
- Modelové příklady hypotečního úvěru.
- Predikce vývoje hypotečních úvěrů.
- Shrnutí.

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

Seznam doporučené literatury:

Česká národní banka. Česká národní banka [online]. [cit. 2020-06-30]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/>.
Česká národní banka: ARAD Systém časových řad. Česká národní banka [online]. [cit. 2020-07-15]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.STROM_DRILL?p_strid=0&p_lang=CS.
REVENDA, Zbyněk. Peněžní ekonomie a bankovníctví . 6., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2015. ISBN 978-80-7261-279-6.
SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení . 5. vyd., Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.
SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. Osobní finance – řízení financí pro každého . 3. aktualiz. vyd., Praha: Grada, 2020. ISBN 978-80-271-2886-0.

Vedoucí bakalářské práce: **doc. Ing. Jan Černožorský, Ph.D.**
Ústav ekonomických věd

Datum zadání bakalářské práce: **1. září 2020**
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2021**

L.S.

prof. Ing. Jan Stejskal, Ph.D.
děkan

doc. Ing. Marcela Kožená, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 1. září 2020

Prohlašuji:

Práci s názvem Vývoj hypotečního trhu v České republice jsem 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., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, 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. 7/2019 Pravidla pro odevzdávání, zveřejňování a formální úpravu závěrečných prací, ve znění pozdějších dodatků, bude práce zveřejněna prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 27.4.2021

Sabina Kozlová v. r.

PODĚKOVÁNÍ

Tímto bych chtěla poděkovat za projevenou pomoc, připomínky, odborné rady a především trpělivost vedoucímu práce doc. Ing. Janu Černoorskému, Ph.D.

ANOTACE

Záměrem bakalářské práce je přiblížení problematiky vývoje hypotečního trhu v České republice. Jsou zde zahrnuty základní informace o hypotečních úvěrech a o úvěrovém procesu s nimi souvisejících. Dále analyzujeme vývoj hypotečních úvěrů především v novodobé historii a predikujeme vývoj do budoucna. Jako praktickou ukázkou namodelujeme různé životní situace a žádosti o hypoteční úvěr.

KLÍČOVÁ SLOVA

Hypoteční úvěr, hypoteční trh, úroková sazba, banka

TITLE

The Development of the Mortgage Market in the Czech Republic

ANNOTATION

The aim of the bachelor's thesis is to approach the development of the mortgage market in the Czech Republic. It includes basic information about mortgage loans and the credit process related to them. We also analyze the development of mortgage loans, especially in recent history, and predict future developments. As a practical example, we model various life situations and mortgage loan applications.

KEYWORDS

Mortgage loan, mortgage market, interest rate, bank

OBSAH

Úvod	11
1 Hypoteční bankovníctví	12
1.1 Historie hypotečního bankovníctví na našem území	12
1.2 Zástavní právo k nemovitosti	13
1.3 Roční procentuální sazba nákladů	14
1.3.1 Úroková sazba.....	15
1.4 Poskytovatelé hypotečních úvěrů	16
1.5 Základní členění hypotečních úvěrů	17
2 Úvěrový proces u hypotečního úvěru	19
2.1 Fáze získání hypotečního úvěru	19
2.1.1 Přípravná fáze	19
2.1.2 Schvalovací fáze	20
2.1.3 Realizační fáze	23
2.2 Státní podpora.....	25
2.2.1 Nepřímá forma	25
2.2.2 Přímá forma	25
2.3 Pojištění k hypotečnímu úvěru	27
2.3.1 Pojištění nemovitosti	27
2.3.2 Životní pojištění	27
2.3.3 Pojištění schopnosti splácet úvěr	28
2.4 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru	29
3 Analýza vývoje hypotečního trhu.....	30
3.1 Analýza českého hypotečního trhu od roku 2005 do roku 2020	30
3.1.1 Fáze od roku 2005 do roku 2010	30
3.1.2 Fáze od roku 2011 do roku 2015	31
3.1.3 Fáze od roku 2016 do roku 2020	31
3.2 Vývoj úrokových sazeb.....	32
3.3 Vývoj nabídky produktů bank	33
3.4 Vývoj objemu hypotečních úvěrů	34
4 Modelové situace	40
4.1 Model – Bezdětný pár	40
4.2 Model – Rodina se dvěma dětmi	41
5 Predikce vývoje hypotečního trhu	44
6 Shrnutí.....	46
Závěr.....	48
Použitá literatura	50
Seznam příloh	53

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Postup splácení jistiny a úroku.....	18
Obrázek 2: Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů.....	32
Obrázek 3: Vývoj objemu hypotečních úvěrů v období 2016 až 2020	36
Obrázek 4: Vývoj hypotečních úvěrů dle objemu v období 2005-2020	37
Obrázek 5: Vývoj hypotečních úvěrů dle počtu v období 2013-2020	38
Obrázek 6: Tržní podíly jednotlivých bank dle objemu poskytnutých hypotečních úvěrů	39

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Výše státní podpory hypotečních úvěrů dle výše úrokové sazby	26
Tabulka 2: Vývoj objemu hypotečních úvěrů během let 2016-2020	35
Tabulka 3: Návrh prvních nabídek na hypoteční úvěr pro model Bezdětný pár	40
Tabulka 4: Návrh druhých nabídek na hypoteční úvěr pro model Bezdětný pár	41
Tabulka 5: Návrh prvních nabídek na hypoteční úvěr pro model Rodina s dvěma dětmi	42
Tabulka 6: Návrh druhých nabídek na hypoteční úvěr pro model Rodina s dvěma dětmi	43

SEZNAM ZKRATEK

a.s.	akciová společnost
BRKI	bankovní registr klientských informací
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
DSTI	debt service to income, poměr mezi měsíční splátkou veškerých úvěrů proti celkovému čistému měsíčnímu příjmu
DTI	debt to income, poměr celkového zadlužení proti celkovému ročnímu příjmu
LTV	loan to value,
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
NRKI	nebankovní registr klientských informací
p.a.	ročně, per annum
p.d.	denně, per diem
p.m.	měsíčně, per mensem
p.q.	čtvrtletně, per quartum
p.s.	pololetně, per semestr
RPSN	roční procentuální sazba nákladů
Sb.	Sbírka zákonů
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení

Úvod

Hypoteční bankovníctví je důležitá část finančního trhu, kterou se zabývá velká část z nás, ale i spousta odborníků. Každý se v určité části života musí rozhodnout, jakým způsobem bude řešit svoje bydlení. Možností je mnoho, my se však zaměříme na financování vlastního bydlení hypotečním úvěrem.

Hypoteční bankovníctví je aktuální téma většiny společnosti. Stává se důležitou součástí života mnoha lidí, kteří své bydlení řeší pomocí hypotečního úvěru a dalších 20 či 30 let s úvěrem musí žít. Díky nízkým úrokovým sazbám je hypoteční úvěr oblíbeným finančním produktem, který je v dnešní době velmi vyhledáván. Povědomí společnosti o tomto tématu nutí banky neustále vylepšovat své nabídky hypotečních úvěrů, aby získaly klienty v tomto širokém konkurenčním odvětví.

Toto téma jsem si vybrala, protože patřím do skupiny lidí, kteří řeší, případně budou řešit, vlastní bydlení pomocí hypotečního úvěru. Dalším důvodem je aktuálně zvyšující se poptávka po tomto typu financování bydlení.

Na základě výše uvedeného je **cílem práce zhodnotit a predikovat další vývoj hypotečního trhu v České republice, a to na základě jeho analýzy, včetně hlavních faktorů ovlivňujících podmínky na hypotečním trhu.** Ke splnění hlavního cíle je nutné nejprve splnit následující parciální cíle:

- uvést zásadní principy hypotečního bankovníctví;
- charakterizovat úvěrový proces u hypotečního úvěru;
- provést analýzu vývoje hypotečních úvěrů;
- namodelovat příklady hypotečního úvěru;
- predikovat vývoje hypotečních úvěrů.

Po přečtení této práce by čtenář měl získat komplexní přehled o současném českém hypotečním trhu a potřebné informace k získání a výběru hypotečního úvěru. Čtenář zjistí, jaké jsou předpoklady pro výběr hypotečního úvěru, a co tyto předpoklady ovlivňuje.

1 Hypoteční bankovníctví

Cílem této kapitoly je uvedení do problematiky hypotečního bankovníctví, objasnění hlavních pojmů z této oblasti, základní členění a začátky hypotečních úvěrů v České republice.

Hypoteční bankovníctví a jeho základní pojmy jsou stanoveny zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Podle § 28 odst. 3 je hypoteční úvěr právně definován jako „úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva. Nemovitá věc se podle odstavce 3 musí nacházet na území členského státu.“

Hypoteční úvěr je dlouhodobým úvěrem, zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Může být účelový nebo neúčelový, nicméně je stále stejně zajištěn. Díky emisi hypotečních zástavních listů, kterými banka financuje tento úvěr, je hypoteční relativně bezpečný i levný v porovnání s ostatními úvěry¹.

Způsob zajištění hypotečního úvěru je hlavní znak, který odlišuje hypoteční úvěr od ostatních úvěrů. Hypoteční úvěr je zajišťován zástavním právem k nemovitosti, obvykle je zástavou stejná nemovitost, na kterou si půjčujeme.

Financování hypotečního úvěru probíhá především díky hypotečním zástavním listům. Jedná se o dluhopisy emitované hypotečními bankami. Jsou veřejně obchodovatelné.

V praxi je hypoteční úvěr poskytován na financování pořízení nemovitostí a bytových potřeb. Dále ho můžeme využít pro opravu či rekonstrukci, koupi podílu nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických či dědických podílů, koupi družstevního podílu, refinancování stávajícího účelového úvěru nebo konsolidaci účelových a neúčelových půjček.²

1.1 Historie hypotečního bankovníctví na našem území

První zmínka o hypotečním úvěru, tak jak ho známe dnes, byla objevena na našem území již v 18. století. První založenou bankou na našem území se stala Hypoteční banka Království českého, která byla založena roku 1865. Další banky, které působily na našem území, jsou Zemská banka Království českého v Praze, Hypoteční banka Markrabství moravského v Brně, Komunální úvěrní ústav v Opavě a Slezský pozemkový ústav v Opavě³. Již v tomto období, díky rozvoji obchodu a zemědělství, mělo bankovníctví, a především půjčky na nemovitosti velký význam. Obrovský propad a úplný útlum přišel v období protektorátu. Následný nástup

¹ Černožský Jan, Teplý Petr. *Základy financí*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2011, s. 232

² Revenda Zbyněk a kol. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. Praha: Management Press, 2012, s.102.

³ Vencovský František a kol. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. Praha: BI Praha, 1999, s. 83-86, 99, 219, 285-332

komunistů hypotečním úvěrům nijak nepomohl a na dlouhých 40 let bylo jejich poskytování úplně ukončeno. Znovuzrození hypotečních úvěrů přišlo v roce 1990, kdy vstoupil v platnost zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který v tomto znění platil až do roku 2004. Avšak kvůli vysokým úrokovým sazbám, většinou až 15 % p.a. a nedůvěrou lidí v nový a neznámý produkt, byly první hypoteční úvěry poskytnuty až v roce 1995.

Velký nárůst hypoteční úvěry zaznamenaly v roce 2000, kdy došlo ke změnám na finančním trhu. Hlavními změnami byly pokles inflace a posílení koruny, tím pádem i snížení úrokových sazeb a nárůst hypoték. Průměrná výše v roce 2020 se pohybovala okolo 8,8 % p.a. Banka až do konce roku 2016 poskytovala 100% hypotéky, tedy hypoteční úvěry, kterými můžeme pokrýt celou hodnotu nemovitosti. Na podzim roku 2016 ČNB zpřísnila podmínky pro získání hypotéky a získat 100% hypotéku dnes již není možné.

1.2 Zástavní právo k nemovitosti

Zástavní právo je upraveno zákonem č. 89/2012 Sb. § 1309 až 1394 nového občanského zákoníku. Zástavní právo k nemovitosti je nástrojem banky pro případ, že by dlužník nebyl schopen řádně a včas splácet svůj závazek. Cílem zástavy je, aby věřitel získal zpět svou pohledávku. Přiděluje tedy bance právo prodat zastavenou nemovitost a uspokojit tak svou pohledávku díky finančním prostředkům, které prodejem nemovitosti získá. K samotnému prodeji v praxi často nedochází. Většinou tuto nepříjemnou záležitost z pohledu dlužníka vyřeší dohoda s bankou v podobě jiného řešení doplacení dluhu. Pokud však k této dohodě nedojde, proběhne exekuční řízení a nemovitost bude prodána ve veřejné dražbě. Jakmile je dluh dlužníkem splacen, banka ztrácí právo na zastavenou nemovitost, zástava zaniká.

Zástavní právo se zřizuje zástavní smlouvou, ve které si obě strany ujednájí, co je zástavou a do jaké nejvyšší výše jistiny se zajištění poskytuje. V zástavní smlouvě se ujednává i smluvní pokuta pro případ nedodržení dohodnutého termínu splácení dluhu.

Zástavní hodnotu nemovitosti stanovuje odhadce banky. Tržní cena nemovitosti nemusí být shodná se zástavní hodnotou nemovitosti. Zástavní hodnota nemovitosti je stanovena odhadcem a musí odpovídat hodnotě nemovitosti v místě a čase.

Do zástavy bývá nejčastěji zastavována právě ta nemovitost, na kterou hypoteční úvěr žádáme. Dále můžeme zastavit jinou nemovitost, která je v našem vlastnictví, nemovitost, která je ve vlastnictví třetí osoby nebo i rozestavěnou nemovitost.

Se zástavním právem k nemovitosti vzniká problém při koupi družstevního bytu. Pokud si zažádáme o hypoteční úvěr na byt, který je označen jako družstevní, nemůžeme do zástavy použít tento byt. Byt není v našem osobním vlastnictvím, je vlastnictvím družstva, ve kterém jsme si pouze koupili podíl. To však neznamená, že si na družstevní byt nemůžeme vzít hypoteční úvěr. Hypoteční úvěr si na družstevní byt můžeme vzít, musíme pouze do zástavy dát jinou nemovitost než kupovaný byt samotný.

1.3 Roční procentuální sazba nákladů

Roční procentuální sazba nákladů (neboli RPSN) je procentuální vyjádření nákladů úvěru za rok. Do tohoto čísla jsou zahrnuté veškeré poplatky a úroky, které budeme muset k úvěru uhradit poskytovateli hypotečního úvěru. Je tedy jedno, jestli je úvěr bez poplatků s vysokým úrokem nebo úvěr s poplatky a nízkým úrokem. Jedná se o nejdůležitější parametr uváděný u úvěru. RPSN říká, jak drahý je úvěr. Je proto snadné se díky této hodnotě orientovat ve výhodnosti nabízených úvěrů. Mezi náklady započítávané mezi RPSN řadíme jak úrokovou sazbu, tak poplatky za uzavření smlouvy, poplatky za vedení účtu, pojištění schopnosti splácet, pojištění nemovitosti, poplatek za odhad nemovitosti, poplatek za zpracování úvěru, poplatky za ověření podpisů, a to vše při respektování časové hodnoty peněz.

Každý poskytovatel úvěru je povinen uvádět výši RPSN u své nabídky. RPSN musí být uváděno i v propagačních materiálech a nezávazných nabídkách, pouze ve smlouvě uvést tuto hodnotu nestačí. Od roku 2016 to nařizuje zákon. Dříve tomu tak nebylo, proto bylo daleko obtížnější se orientovat ve výhodnosti nabízených úvěrů. V případě, že banka neuvede výši RPSN, automaticky se bere úroveň diskontní sazby podle ČNB, což je pro banku ve většině případech nevýhodné.

Výše RPSN u hypotečních úvěrů bývá pouze odhadována, proto je možné se setkat s názorem, že uváděná výše RPSN je nepřesná. Je to z toho důvodu, že hypoteční úvěr se zpravidla sjednává na desítky let, a proto sjednaná výše RPSN platí pouze po dobu fixace úvěru, poté bývá změněna. Výše RPSN bývá odhadnuta z aktuálně platné úrokové sazby a poplatků a poskytovatel ji uvést musí.

Význam RPSN nalezneme především u spotřebitelských úvěrů, kde se často setkáváme s daleko vyšší sazbou RPSN než s úrokovou sazbou. Tento trik, kdy banka nabízí nízkou úrokovou sazbu je používán v reklamách na nalákání potenciálních klientů.

1.3.1 Úroková sazba

Úroková sazba je součástí RPSN a udává, o kolik se navýší zapůjčená částka za určité období, kterou musíme zaplatit věřiteli. Úroková sazba jako taková je tedy pouze cena za půjčené peníze, nikoliv konečná procentuální hodnota, kterou budeme muset za zapůjčené finanční prostředky uhradit.

Úroková sazba je nejčastěji uváděna v procentech za rok. Tedy p.a. neboli per annum. Můžeme se setkat i s jinými časovými úseky, a to pololetní úroková sazba (p.s. – per semestr), čtvrtletní úroková sazba (p.q. – per quartum), měsíční úroková sazba (p.d. – per diem). Existuje i denní úroková sazba (p.d. – per diem), ale ta se u hypotečních úvěrů nepoužívá.

Úroková sazba u hypotečních úvěrů je závislá na několika faktorech, zejména na účelu úvěru, době fixace, na výši zajištění úvěru a na bonitě dlužníka.

Účel úvěru hraje velkou roli ve výši úrokové sazby. Pokud žádáme o hypotéku na vlastní bydlení, dostaneme od banky výhodnější, levnější úrokovou sazbu, protože tento úvěr není pro banku tolik rizikový, ručíme totiž „střechou nad hlavou“. Pokud žádáme o hypoteční úvěr na nemovitost, kterou se chystáme dále pronajímat, je úroková sazba vyšší, dražší. Banka úvěr s tímto účelem bere jako rizikovější, záleží na tom, jak se bude dařit koupěnou nemovitost pronajímat a dlužník nebude mít tak velkou motivaci úvěr splácet a nepřijít o nemovitost. Mezi nejdražší úvěry z hlediska účelovosti patří americká hypotéka, u které neuvádíte účel, proto je pro banku tento úvěr nejvíce rizikový.

Dalším parametrem, který ovlivňuje výši úrokové sazby, je doba fixace. Fixací se rozumí doba, za kterou poskytovatel ani dlužník nesmí změnit dohodnutá pravidla, především výši úrokové sazby a výši splátky. Na českém hypotečním trhu se setkáváme s dobou fixace na 1 rok, 3 roky, 5 let, 7 let a 10 let. Tyto roky jsou nejčastější a nabízejí je téměř všechny banky. Můžeme se setkat i s nestandardními fixacemi na 15 let. U každého konce fixace má poskytovatel možnost změnit úrokovou sazbu. Pokud dlužník s novou nabídnutou úrokovou sazbou nebude souhlasit, může svůj úvěr převést k jiné bance a získat tak výhodnější podmínky. Zda je výhodnější kratší nebo delší fixace se nedá jednoznačně říct. Záleží, ve kterém období si o úvěr žádáte a jak si vedou úrokové sazby. Pokud máte zájem o úvěr v období, kdy jsou úrokové sazby velmi nízké a spíše se předpokládá, že porostou, je vhodné zvolit delší fixaci. Pokud je tomu naopak, výše úrokových sazeb je vyšší a předpokládá se pokles, je lepší zvolit kratší dobu fixace. Avšak

Syrový⁴ říká, že čím větší jistotu chceme, tím více musíme zaplatit. Proto jsou úrokové sazby pro delší fixaci vyšší. Podle dřívějších studií jsou Češi spíše konzervativní a volí fixaci delší.

O úrokové sazbě rozhoduje i výše zajištění úvěru. Pro banku je zásadní, jak velkou sumu v porovnání s hodnotou zastavené nemovitosti vám půjčí. Záleží na tom, kolik procent vlastních úspor je klient ochoten do investice obětovat, protože čím větší objem svých úspor do toho vloží, tím bude ochotnější splácet daný úvěr. Bance tedy nehrozí takové riziko, že by musela zastavenou nemovitost prodat. Čím více peněz vám banka půjčí v porovnání s hodnotou zastavené nemovitosti, tím se dostává do většího rizika, protože realitní trh je velmi pohyblivý a mohlo by se stát, že hodnota zastavené nemovitosti by byla o mnoho nižší a banka by nebyla dostatečně zajištěná. Proto si toto riziko banka musí nechat zaplatit, tedy dát vyšší úrok⁵. Od měsíce října roku 2018 Česká národní banka (ČNB) zpřísnila pravidla v poskytování hypoték. Jedná se především o nařízení minimální výše vlastních úspor. Každý, kdo žádá o hypoteční úvěr, musí mít naspořených alespoň 20 % celkové částky. Existují však i různé výjimky, kdy je možné mít úspory pouze ve výši 10 %. Tuto možnost nabízí například Česká spořitelna v případě, že si pořizujete svůj první byt.

Neméně důležitým parametrem je bonita klienta. Banku zajímá, jak je klient „kvalitní“, jak je schopný dostát svým závazkům vůči bance. Bonitu klienta si banky ověřují na základě prokázání příjmů nebo chtějí znát platební morálku u jiné instituce. V případě, kdy prokázání příjmů není potřeba, banka žádá vyšší hodnotu zastavené nemovitosti a zároveň přidělí vyšší úrok, protože vstupuje do většího rizika.

1.4 Poskytovatelé hypotečních úvěrů

Poskytovateli hypotečních úvěrů jsou pouze banky. Podle zákona 21/1992 Sb., o bankách, § 1 odst. 1 mohou poskytovat úvěry takové banky, které splňují náležitosti uvedené v tomto zákonu. Především tedy k poskytování úvěrů musí vlastnit bankovní licenci, kterou poskytuje ČNB. Pro udělení této licence musí banka splnit několik podmínek, například splatit základní kapitál v plné výši, být důvěryhodná, odborně způsobilá a zkušená v této oblasti.

Na českém finančním trhu se vyskytuje celkem 48 bank a poboček zahraničních bank. Licenci k poskytování úvěrů má 25 z nich a to Air Bank a.s., Banka CREDITAS a.s., Bank of Communications Co., Ltd., Prague Branch odštěpný závod, Česká exportní banka, a.s., Česká spořitelna, a.s., Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Českomoravská záruční a rozvojová

⁴ Syrový, Petr. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada 2009, s. 31

⁵ Syrový, Petr. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada 2009, s. 33

banka, a.s., Československá obchodní banka, a. s., Fio banka, a.s., Expobank CZ a.s., Equa bank a.s., Hypoteční banka, a.s., Industrial and Commercial Bank of China Limited, Prague Branch, odštěpný závod, J&T BANKA, a.s., Komerční banka, a.s., Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., MONETA Money Bank, a.s., MONETA Stavební Spořitelna, a.s., PPF banka a.s., Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Sberbank CZ, a.s., Raiffeisenbank a.s., Raiffeisen stavební spořitelna a.s., TRINITY BANK a.s., UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.⁶

1.5 Základní členění hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry můžeme rozdělit podle různých hledisek na několik druhů, a to účelové a neúčelové, pro fyzické nebo právnické osoby, krátkodobé, střednědobé nebo dlouhodobé, anuitní, progresivní nebo degresivní.

Základním členěním je členění podle účelu. Účelové hypoteční úvěry lze využít pouze na bankou předem stanovené účely. Tento účel musí být zaznamenán v úvěrové smlouvě. Nejčastějším účelem je koupě, výstavba nebo rekonstrukce nemovitosti. Dalším účelem může být refinancování dřívější investice do nemovitosti nebo získání vlastnického podílu na nemovitosti. Mezi hlavní výhody účelové hypotéky patří nižší úroková sazba než u neúčelové hypotéky. V případě koupi nemovitosti stačí doložit kupní smlouvu. Další značnou výhodou oproti neúčelové hypotéce je možnost delší doby splatnosti, a to až dvojnásobně.

Neúčelové hypoteční úvěry jsou známy jako „americké hypotéky“. U těchto úvěrů není potřeba bance předem oznamovat účel úvěru, na co si peníze půjčujeme. Tento typ úvěrů je používán k financování movitých věcí, jako je auto nebo vybavení nemovitosti. Můžeme jej použít i na často využívané financování vzdělání dětí. Dříve byla neúčelová hypotéka využívána i na splacení daně z nabytí nemovitosti, což bylo v září tohoto roku zrušeno. Neúčelová hypotéka musí být stejně tak jako účelová zajištěna zástavním právem k nemovitosti. Avšak s neúčelovou hypotékou je spojena vyšší úroková sazba, protože banka vstupuje do vyššího rizika. Rozdílem americké hypotéky od klasického spotřebitelského úvěru je především delší doba splatnosti, takže nižší měsíční splátka a nižší úroková sazba.

Dalším možným členěním je členění podle dlužníka. Dlužníkem může být fyzická nebo právnická osoba. Obce a družstva, především bytová, jsou bankou považovány za nejméně

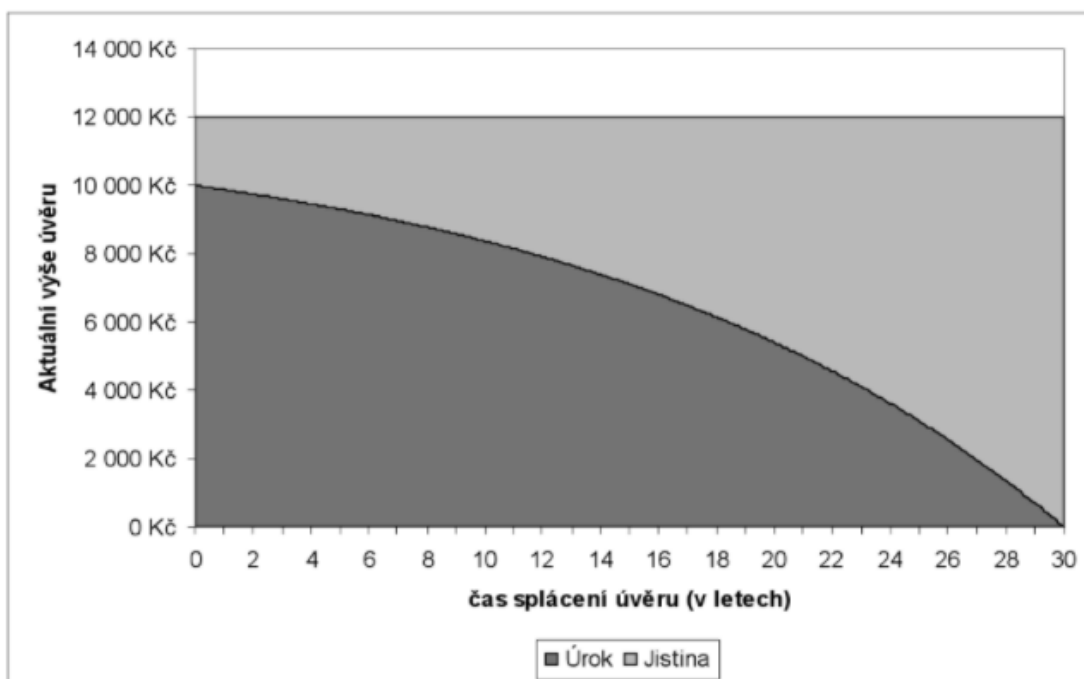
⁶ Seznamy regulovaných a registrovaných subjektů finančního trhu. Česká Národní Banka [online]. 2021 [cit. 2021-02-11]. Dostupné z: https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB33.SUBJECTS_COUNTS_DETAIL?p_lang=cz&p_DATUM=31.01.2021&p_ses_idx=1

riziková naopak obchodní společnosti patří mezi nejrizikovější dlužníky. Za nejméně rizikové dlužníky banka považuje fyzické osoby v trvalém pracovním poměru a osoby s příjmy z nezávislé činnosti.

Dobu splatnosti členíme na krátkodobé hypoteční úvěry, střednědobé a dlouhodobé hypoteční úvěry. Doba splatnosti hypotečních úvěrů se v České republice pohybuje od 5 do 40 let, avšak mezi nejčastější patří doba 20 až 30 let. Základní podmínkou je, aby žadatel byl po celou dobu splatnosti v produktivním věku, tedy do věku 65 let. Bance tím nevzniká takové riziko nesplacení dluhu. V případě, že žadatel v průběhu již dosáhne důchodového věku, je potřeba, aby se na hypotéce s ním někdo podílel, nejčastěji blízký člen rodiny nebo partner, který věkovou podmínku splní. Doba splatnosti zároveň nesmí převýšit dobu životnosti zastavené nemovitosti.

Poslední členěním hypotečních úvěrů je členění dle způsobu splácení. Dle způsobu splácení dělíme hypoteční úvěry na anuitní, progresivní a degresivní.

Anuitní způsob splácení je nejběžnějším a nejvíce nabízeným způsobem. Jedná se o klasický hypoteční úvěr, kdy po celou dobu splatnosti splácí dlužník stejnou výši splátky. Výše splátky se skládá z jistiny a úroku, kdy na začátku doby splatnosti jde většina splátky do úroků, což se postupem času mění a roste procento splacené jistiny. Tato změna je vidět na obrázku č. 1.



Obrázek 1: Postup splácení jistiny a úroku

Zdroj: Syrový, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. akt. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009, s. 36

2 Úvěrový proces u hypotečního úvěru

Cílem této kapitoly je podrobně si vysvětlit celý proces úvěru. Ujasníme si, které materiály a podklady jsou v různých fázích potřeba pro získání hypotečního úvěru, jak probíhá odhad nemovitosti, jakým způsobem se dá úvěr čerpat, jak se úvěr splácí. Podíváme se, jak se k dané problematice staví stát. Jestli se vyplatí sjednat si k hypotečnímu úvěru pojištění schopnosti splácet a další pojištění. Závěrem této kapitoly si ujasníme výhody a nevýhody hypotečního úvěru.

2.1 Fáze získání hypotečního úvěru

Získávání hypotečního úvěru se skládá ze tří základních částí. Z přípravné fáze, schvalovací fáze a realizační fáze. Postupně si tyto fáze představíme, uvedeme si hlavní kroky každé fáze a na hlavní kroky se detailněji podíváme.

2.1.1 Přípravná fáze

První fází označujeme jako fáze přípravná. Na začátku této fáze si musíme ujasnit, u které banky si o úvěr zažádáme. Hlavními kritérii pro výběr banky by měly být výše a délka fixace úrokové sazby a výše RPSN. Veškeré tyto informace se dozvíme přímo v bance při konzultaci s bankéřem nebo na internetových stránkách jednotlivých bank. Nabízí se i možnost využití externího hypotečního poradce.

V případě, že jsme si vybrali konkrétní banku, u které bychom si přáli zažádat o úvěr, podáme písemnou žádost o poskytnutí hypotečního úvěru. Tato žádost obsahuje veškeré potřebné informace o žadateli nebo spolužadatelích, jako jsou osobní údaje, údaje o zaměstnání, o vzdělání, o platební schopnosti, či již o aktuálních úvěrech, o účelu úvěru, požadované výši a době splatnosti. Při podávání žádosti o hypoteční úvěr musíme odevzdat i velkou spoustu dokumentů, dokladů, které banka potřebuje k důkladnému posouzení klienta. Tyto doklady (viz příloha 1) jsou rozděleny do pěti částí:

1. Doklady identifikující klienta – doklady totožnosti, oprávnění k podnikatelské činnosti (v případě, že příjmy pocházejí z podnikatelské činnosti), soudní rozhodnutí vypořádání manželů (v případě, že tyto dokumenty existují)
2. Doklady vztahující se k příjmům klienta – potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti, které není starší než 1 měsíc, daňové přiznání potvrzené finančním úřadem včetně případného komentáře a doklad prokazující zaplacení daně za příslušné období, nájemní smlouvy v případě, že příjmy z pronájmu budou použity na splácení úvěru, doklady prokazující způsob profinancování celého investičního záměru

3. Doklady vztahující se k objektu úvěru (objektu zástavy) – výpis z katastru nemovitostí, který není starší než 1 měsíc, nabývací titul k nemovitosti (kupní smlouva, darovací smlouva, atd), snímek z katastrální mapy, který není starší než 1 měsíc, geometrický plán potvrzený katastrální úřadem (pouze v případě, kdy je očekávaná změna údajů v katastru nemovitostí), pojistná smlouva o pojištění nemovitosti proti živelním a jiným rizikům a doklad o zaplacení (v případě, že smlouva existuje)
4. Doklady vztahující se k výdajům a závazkům klienta – smlouva o úvěru a doložení o aktuálním zůstatku úvěru, leasingová smlouva, pojistná smlouva (životní pojištění), ručitelské prohlášení, všechny tyto doklady přikládáme v případě, že existují
5. Doklady vztahující se ke konsolidaci – smlouva o úvěru s bankou včetně všech dodatků nebo smlouva o výpůjčce, písemný souhlas banky s výmazem zástavního práva včetně podmínek splácení úvěru, potvrzení o aktuální výši nesplacené jistiny

Doklady je nutno předložit bance v originále i v jedné kopii, která po ověření originálu zůstává bance - viz příloha 1 a používané doklady Komerční banky.

Přípravná fáze je nejnáročnější z časového hlediska. Určitý čas zabere získání veškerých potřebných dokladů. Určitý čas zabere schvalování bankou. V praxi tato fáze zabere i dva měsíce. Tato fáze je naprosto nezávazná a banka zde funguje spíše jako poradce. Banka může žádost klienta zamítnout, v případě, že nesplňuje potřebné požadavky.

2.1.2 Schvalovací fáze

Další fází pro získání hypotečního úvěru je fáze schvalovací. V této fázi je vše na bance. Banka posuzuje dodané materiály, zpracovává je a vypracuje úvěrový návrh. Banka musí prověřit bonitu klienta a úvěrovou historii pomocí bankovních i nebankovních registrů.

Tyto registry využívají všechny banky nebo úvěrové společnosti, aby předešly riziku nesplácení poskytnutého úvěru. Pokud má klient negativní historii, je velmi pravděpodobné, že banka úvěr neschválí nebo tato skutečnost velmi negativně ovlivní výši úrokové sazby. Zápisy v registrech zůstávají zapsané i 4 roky, i když už je vaše historie splácení kladná, pro banku budete stále rizikovým klientem. Registry lze využít i pozitivně. Pokud má klient dobrou úvěrovou historii, banka mu může nabídnout lepší podmínky pro vyžádaný úvěr. Registry klientských informací jsou bankovní (BRKI) a nebankovní (NRKI). Jedná se tedy o databáze informací o klientech finančních institucí, kteří se nějakým způsobem zadlužili. Banky zde mají náhled na výši závazků, zda byly placeny řádně a včas. Informace, které jsou uvedeny, jsou celé jméno, rodné číslo/identifikační číslo, adresy a informace o závazcích (počet uzavřených smluv, v jaké výši,

s jakými splátkami, jak jsou zajištěny). Pro náhled do registrů banka nepotřebuje žádný souhlas od klienta. Náhled do registru mohou obdržet i běžní lidé po zaplacení manipulačního poplatku, který se pohybuje v rozmezí 100-300 Kč formou výpisu.

BRKI provozuje společnost Czech Banking Credit Bureau, a.s. V BRKI nalezneme informace o fyzických osobách nebo o fyzických podnikajících osobách. Jsou zde uloženy informace o minulých a právě probíhajících úvěrech i o úvěrech, o které klient teprve žádá⁷. Úvěry jsou zde jak hypoteční, tak spotřebitelské, kontokorentní, úvěr ze stavebního spoření či kreditní karta. Žádné další informace než historie závazků vůči bankám o firmách v registrech uloženy nejsou.

NRKI provozuje zájmové sdružení Czech Non-Banking Credit Bureau, z.s.p.o. Hlavní rozdíl od BRKI je, že v NRKI jsou obsaženy informace o fyzických osobách, o fyzických podnikajících osobách, ale i o právnických osobách, tedy o obchodních společnostech. Jsou zde uloženy stejné informace o závazcích jako v BRKI.

Další parametry, které je nutno posoudit bankou, jsou výše úrokové sazby, celková doba trvání úvěru, splátky jistiny a úroků, příjmy a výdaje, údaje o spolužadatelích či ručitelích a další. Může se stát, že si banka vyžádá další podklady potřebné ke schválení. Dalším důležitým krokem je odhad ceny nemovitosti.

Odhad nemovitosti je důležitým a mnohdy i rozhodujícím krokem ke schválení úvěru. Každá banka má jiné podmínky pro odhad. Některá banka nabízí svého odhadce zdarma k úvěru. Některá nabízí zjednodušený online odhad. V případě zjednodušeného online odhadu stačí vyplnit elektronický formulář a přiložit aktuální fotky nemovitosti. Celý proces je potom značně kratší. Online odhad není častý a nelze využít na všechny nemovitosti. U online odhadu se stává, že odhad je o něco nižší než v případě, kdy odhadce navštíví nemovitost osobně.

Daleko častější je odhad, který zhotoví kvalifikovaný odhadce. Samotný odhad probíhá v několika krocích. Prvně je potřeba si vybrat odhadce ze seznamu, který vám poskytne banka. Často se stává, že banka vybere konkrétního odhadce za vás. S odhadcem si domluvíte termín prohlídky, která zabere okolo jedné hodiny. Odhadce provede měření nemovitosti, detailně prohlédne a nafotí veškeré prostory i okolí nemovitosti, které k dané nemovitosti patří. Odhadce vám položí několik otázek, například jak je nemovitost stará, jaké má vady, počet a velikost

⁷ Průvodce úvěrovými registry. Double information. [online]. 2020 [cit. 2021-02-14]. Dostupné z: <http://www.doubleinformation.cz/brki-nrki/>

místností, jak danou nemovitost vytápíte či jaké má nemovitost příslušenství. Odhadce si vyžádá potřebné dokumenty k odhadu, které je potřeba mít předem připravené. Jedná se o aktuální list vlastnictví, který získáme na pobočkách CzechPOINTU nebo na katastrálním úřadu, a nabývací titul, tedy například kupní nebo dědickou smlouvu. Hodnotu nemovitosti ovlivňuje několik okolností. Nejvíce rozhodující je lokalita, tj. místo, kde se daná nemovitost nachází. Naprosto nesrovnatelná je hodnota nemovitosti v centru Prahy a na okraji vesnice. Rozhodné jsou i poskytované služby a dopravní dostupnost v daném místě. Cenu dokáže daná lokalita i velmi snížit. Pokud se nemovitost nachází poblíž továrny, rušné silnice nebo v sociálně vyloučené oblasti, odhadce bude nucen cenu snížit. Dalším parametrem, který ovlivňuje hodnotu nemovitosti, je její technický stav a stáří. Odhadce vždy zajímá rok kolaudace. Nově zrekonstruovaný byt má nesrovnatelnou hodnotu s bytem, který je teprve před rekonstrukcí. Do hodnoty nemovitosti se nepočítá vybavení domácnosti. Hodnotu nemovitosti ovlivňuje i rozloha nemovitosti. Je rozdíl, jestli je nemovitost v patře, na jakou světovou stranu je orientovaná, možnost sklepa, zahrady či přítomnost balkonu, terasy, pergoly. V neposlední řadě má určitý vliv na hodnotu nemovitosti i poptávka po nemovitostech v dané obci. Pokud se jedná o poslední možné místo pro výstavbu v konkrétní obci, hodnota poletí raketově nahoru. Doba, za kterou odhadce vypracuje odhad, je různá, avšak obecně platí, že vyhotovení nezabere více než dva týdny. Tato doba je samozřejmě ovlivnitelná. Cena odhadu se liší u rodinného domu a bytu. U bytu bývá cen nižší, pohybuje se okolo 4 000 Kč. U rodinného domu je cena služby různá. Záleží, kolik pozemků a dalšího majetku k nemovitosti patří. Orientační cena za vypracovaný odhad je do 5 000 Kč. Doporučuje se se předem informovat o ceně služby, aby se zabránilo případným nepříjemnostem. Některé banky nabízí možnost poskytnutí odhadu zdarma k úvěru. Tato možnost je dlouhodobá anebo časově omezená formou propagační akce.

Po tomto průzkumu úvěrový specialista dané banky rozhodne, za jakých podmínek a jestli vůbec, Vám banka půjčí. V případě, že schválí žádost o úvěr, vypracuje smlouvu a vyzve klienta k podepsání. Před podpisem banka klienta seznámí se smluvními dokumenty. Klient podepisuje úvěrovou smlouvu, smlouvu o vedení účtu a zástavní smlouvu. Podpis zástavní smlouvy je potřeba notářsky ověřit, aby ji přijal katastrální úřad. Schvalovací fáze zabere mnohem méně času než fáze přípravná. Doba se odvíjí od kapacit bank, období, ve kterém žádáte i náročnosti hypotečního úvěru. Běžně banka tuto fázi zvládne do jednoho týdne, pokud si nevyžádá další potřebné doklady od klienta.

2.1.3 Realizační fáze

Poslední fází vyřizování hypotečního úvěru je fáze realizační. V této fázi dochází k čerpání peněz a splácení hypotečního úvěru. Ještě předtím, než banka poskytne výplatu klientovi, vyžádá si od něj několik dokladů. Doklady, které banka vyžaduje ještě před výplatou, jsou potvrzení o zaplacení části kupní ceny z vlastních zdrojů, tedy potvrzení například o 20 % vlastních zdrojů podle nově stanovených podmínek, pojištění nemovitosti a vinkulace pojistného plnění ve prospěch banky, doklad o zřízení zástavního práva nemovitosti ve prospěch banky. Jakmile je úvěr vyčerpán, klient začne splácet splátky podle předem stanovených kritérií. Tato poslední fáze může bance zabrat okolo pěti týdnů. Nejvíce tuto fázi pozdrží vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.

Zásadní částí realizační fáze je čerpání úvěru. Čerpání peněz vždy probíhá pouze bezhotovostně. Banka nenabízí možnost hotovostního čerpání, především z praktických důvodů čerpání velkého peněžního obnosu. Doba čerpání se liší podle účelu.

V případě koupi nemovitosti banka poskytne výplatu najednou v celé sjednané částce přímo na účet klienta nebo advokátní úschovy. Způsob tohoto čerpání se označuje jako jednorázové čerpání. Toto čerpání se využívá i v případě refinancování hypotéky, kdy si banky obnos peněz převedou bezhotovostně mezi sebou, klientův účet do tohoto převodu není zapojen.

Druhý způsob čerpání peněz z úvěru je čerpání postupné. V tomto případě banka postupně uvolňuje určitý obnos peněz. Postupné čerpání se využívá u výstavby nebo větší rekonstrukce. Peníze tedy putují na účet klienta anebo rovnou na účet stavební firmy. Ke každému dalšímu uvolnění peněz banka potřebuje ověřit, zda má nemovitost konkrétní hodnotu. Toto posuzuje znalec banky, který vypracovává protokoly o stavu stavby. Každé posouzení se však musí zaplatit, cena posudku se pohybuje okolo 1 500 Kč. Jakmile znalec potvrdí prostavěnou hodnotu, banka uvolní další část. V případě postupného čerpání se klient může dostat do situace, že nemovitost je již kompletně postavená nebo zrekonstruovaná, i přesto, že čerpání ještě nebylo ukončeno. V tomto případě klient může úvěr nedočerpat až do 20 % z celkové částky úvěru bez nějakých sankcí. Na čerpání má klient zpravidla 24 měsíců, případně je možné zažádat o prodloužení o dalších 12 měsíců, tedy na 3 roky. V průběhu čerpání klient splácí pouze úroky. Jakmile dojde k vyčerpání celé částky, je potřeba provést kolaudaci a klient začne splácet celkovou předem stanovenou částku.

Splácení hypotečního úvěru je nejčastěji anuitní způsobem, tedy stále stejnými splátkami. Výše splátky se odvíjí od doby splatnosti. Čím delší doba splatnosti, tím menší je splátka. Den

splatnosti splátek je předem stanoven v úvěrové smlouvě. V prvních letech splácení jde většina splátky do splácení úroku a pouze malá část do splácení jistiny. Postupně se podíl splácené jistiny navyšuje, avšak větší část splátky bude uplatněna na jistinu až v polovině doby splatnosti. Podrobněji je tento problém rozebrán v kapitole 1.5.

V případě, že se vám podařilo shromáždit větší obnos peněz, je možnost částečně snížit úvěr anebo ho dokonce celý předčasně splatit. Možnost splatit úvěr předčasně kdykoliv udává zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, avšak banka může žádat náhradu za předčasné splacení a zpravidla ji žádá. Existují však případy, kdy můžete úvěr splatit předčasně bez nějakého poplatku. Prvním nejznámějším případem je předčasné splacení na konci fixace a 3 měsíce po stanovení nové fixace. Jakmile se blíží výročí fixace, tedy doba, po kterou banka garantuje stejnou úrokovou sazbu, je možné hypoteční úvěr splatit bez jakéhokoliv poplatku. Další případy, kdy můžeme předčasně splatit úvěr jsou:

1. Až 25 % z celkové výše každý rok v průběhu fixace - tato možnost je zcela zdarma
2. Přes 25 % z celkové výše každý rok v průběhu fixace - tato možnost je s poplatky
3. Až 100 % z celkové výše na konci fixace, tedy ve výročí nebo v těžké životní situaci - tato možnost je zdarma
4. Až 100 % z celkové výše při prodeji - tato možnost je s 1 % poplatkem, avšak poplatek může dosáhnout maximálně 50 000 Kč.⁸

Poplatky, které banka může účtovat za mimořádné splátky, se pohybují v řádu tisíců. Do těchto poplatků si banka může započítávat pouze náklady nutně spojené s předčasným ukončením smlouvy. Jedná se o náklady na plat zaměstnance, který zpracovává žádost, poplatky katastru nemovitosti, administrativní náklady, telefonní poplatky, poplatky za notářské úkony. V roce 2019 ČNB stanovila, co do těchto poplatků banky mohou zahrnout a vyjmula z nich provize za zprostředkování úvěru, snížení úrokových výnosů a náklady na zajištění zdrojů pro poskytování hypotéky, což je výrazná změna ve prospěch klienta.

Jestli se vyplatí splatit dříve úvěr je otázka. Záleží především na tom, jestli naše prostředky vydělávají více, než stojí úvěr. Všeobecné doporučení je, pokud jste mladý člověk a máte dlouhodobý úvěr, nevyplácí se ho předčasně splatit. Pokud jste starší člověk a investiční horizont je kratší, doporučuje se úvěr předčasně splatit⁹.

⁸ Jak na předčasné splacení hypotéky? 4 možnosti, kdy ho máte zdarma. Banky.cz [online], 2020, [cit. 2021-03-28]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/predcasne-splaceni-hypoteky/>

⁹ Syrový, Petr. *Osobní finance*. Praha: Grada 2020, s. 216

Možnost předčasného splacení úvěr je pro banku nepříjemná. Sama banka si peníze, které nám poskytla formou hypotečního úvěru, mohla někde půjčit, zaplatila za ně úroky a na základě toho vystavila úroky klientovi a potřebuje, aby během dohodnuté fixace klient tento úrok splácel. V případě, kdy se klient rozhodne předčasně splatit, banka přijde o peníze na pokrytí nákladů na půjčení peněz. Proto banka nemůže dovolit předčasné splacení zcela zdarma mimo výročí fixace.

2.2 Státní podpora

Snahou státu je podporovat výstavbu bytů a vlastního bydlení i pro rodiny s nižšími příjmy nebo pro mladé páry. Tuto snahu má většina států s rozvinutou ekonomikou. Státní podpora prošla od svého vzniku v roce 1995 podle nařízení vlády č. 244/1995 Sb. mnoha podobami a úpravami. V tomto roce se výše úrokových sazeb pohybovala okolo 15 %, proto se vláda rozhodla zavést podpory, kterými snižovala úrokovou sazbu. Mezi hlavní cíle státní podpory patří zlepšení úrovně bydlení rodin ze sociálně slabších vrstev, podpora rozvoje trhu s byty, podpora rozvoje infrastruktury či migrace obyvatelstva za prací. Státní podpora má dvě formy, formu přímou a nepřímou.

2.2.1 Nepřímá forma

Nepřímá forma státní podpory probíhá od jejího zavedení neustále, a ještě nebyla přerušena na rozdíl od podpory přímé. Jedná se o odpočet zaplacených úroků z hypotečního úvěru od základu daně. Tuto možnost může využít každá fyzická osoba bez limitu věku, avšak odpočet je limitovaný. Úhrnná částka úroků, o které lze snížit základ daně ze všech úroků u poplatníků v téže domácnosti nesmí překročit částku 300 000 Kč za zdaňovací období. Pokud úvěrovou smlouvu uzavřelo více osob a možnost odpočtu si přejí využít, musí tak učinit rovným dílem¹⁰.

Úroková podpora není administrativně náročná. Pouze stačí mít potvrzení z banky o zaplacených úrocích, které každá banka pošle klientovi na začátku roku. O tuto částku si klient sníží svůj základ daně při výpočtu daně, tudíž na dani ušetří. Toto potvrzení pouze stačí přiložit k daňovému přiznání.

2.2.2 Přímá forma

Přímou formu zajišťuje Státní fond rozvoje bydlení (dále jen SFRB). Tato forma již několik let není státem poskytována, protože výše úrokových sazeb se pohybuje v nízkých hodnotách,

¹⁰ ČESKO, Zákon č. 586/1992 Sb. Ze dne 31.12.1992, Zákon České národní rady o daních z příjmů, §15 odstavec 3. Sbirka zákonů [online]. 2021 [cit. 2021-03-23]. Dostupné z <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=1992&typeLaw=zakon&What=Rok&stranka=2>

tudíž nařízení vlády č. 244/1995 Sb., pro nové bydlení. Naposled byla tato podpora poskytována v roce 2010, kdy se úrokové sazby hypotečních úroků držely nad 5 %. V obecném pohledu se přímou formou označuje úroková dotace od státu, o kterou si mohou požádat občané České republiky.

Nárok na úrokovou podporu mají žadatelé, kteří nedosáhli věku 36 let. V případě, že o podporu na úvěr žádají manželé, musejí se do věkové hranice vejít oba. Další podmínky, které je potřeba splnit, je nemít ve vlastnictví žádný byt či dům, v případě manželů také platí podmínka pro oba. Nesmí se jednat o úvěr na zahraniční nemovitost a po dobu přijímání podpory musí žadatel v nemovitosti trvale žít. Výše podpory je limitována hranicí 800 tisíc korun na byt a 1,5 mil. Kč na dům, pokud cena nemovitosti překročí tuto hranici, nebude se podpora vztahovat na převyšující částku. Podstatná podmínka čerpání státního příspěvku je dokončení stavby do čtyř let. Poslední podmínkou je, aby při výstavbě domu či koupi bytu bylo o příspěvek požádáno do dvou let po kolaudaci či rekonstrukci¹¹.

Úroková dotace je poskytována příspěvkem ke splátkám úvěru. Je určena pomocí procentních bodů, které se pohybují od 1 do 4 procentních bodů. Stanovení procentních bodů závisí na průměrné výši úrokových sazeb, které byly poskytovány v předešlém kalendářním roce. Rozpis jednotlivých procentních bodů dle výše úrokové sazby je rozepsán níže v tabulce číslo 1.

Tabulka 1: Výše státní podpory hypotečních úvěrů dle výše úrokové sazby

Výše průměrné úrokové sazby	Výše státní podpory
8 % a více	4 procentní body
7 % - 7,99 %	3 procentní body
6 % - 6,99 %	2 procentní body
5 % - 5,99 %	1 procentní bod
Méně než 5 %	0 procentních bodů

Zdroj: autor dle Úroková dotace. Finance.cz [online].2021 [cit. 2021-02-23] Dostupné z <https://www.finance.cz/bydleni/podpory-od-statu/urokova-dotace/>

¹¹ Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. 2020 [cit. 2021-02-14]. Dostupné z: [https://mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/podpora-hypotek/1-\(1\)](https://mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/podpora-hypotek/1-(1))

Přímá podpora bude poskytována maximálně po dobu deseti let, avšak procentní body se mění každý kalendářní rok k 1. únoru. Její výše se stanoví pomocí výše anuitní splátky.

O úrokovou dotaci si klient může požádat písemnou formou ve své bance, kde také získají potřebný formulář. Žádost musí být podána nejdříve v den uzavření úvěrové smlouvy a nejpozději v den, kdy dochází k čerpání. Pokud klient toto rozhraní nestihne, nárok na podporu ztrácí. Vyřízení podpory je administrativně náročné a banka si vyžádá mnoho potřebných dokumentů, které dále předá Ministerstvu pro místní rozvoj. Jedná se o čestné prohlášení na formuláři banky, kupní smlouvu s doložkou o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, výpis z katastru nemovitostí se zapsaným vlastnickým právem žadatele, doklad prokazující uplynutí dvouleté lhůty.

2.3 Pojištění k hypotečnímu úvěru

Pojištění je bankovním produktem, který je ve většině případů dobrovolný krok. Avšak při sjednávání hypotečního úvěru je povinné pojistit zastavenou nemovitost, a to ve prospěch banky. Tedy pojistné plnění vinkulovat bance. Další doporučené pojištění k hypotečnímu úvěru je životní pojištění a pojištění schopnosti splácet úvěr.

2.3.1 Pojištění nemovitosti

Pojištění nemovitosti je neživotním pojištěním. Sjednává se z důvodu krytí škod na nemovitosti, tedy bytů, domů či staveb. Škodou je chápáno úplné zničení, poškození nebo odcizení, vandalismus. Nejedná se o pojištění domácnosti, pokud se tedy něco poškodí v domácnosti, není možné využít tohoto pojištění. Je potřeba si pohlídat částku, na kterou máte danou nemovitost pojištěnou. Pokud se stane, že máte nemovitost pojištěnou na nižší hodnotu, než má vaše nemovitost, tedy podpojištěnou, banka vám neposkytne pojistné plnění v celé výši nemovitosti.

V případě sjednání hypotečního úvěru banka vyžaduje sjednání pojištění zastavené nemovitosti, aby předešla možné ztrátě. Bez tohoto pojištění vám banka hypoteční úvěr neposkytne.

2.3.2 Životní pojištění

Životní pojištění nepatří mezi povinné pojištění, avšak některé banky ho mohou mít jako podmínku pro poskytnutí hypotečního úvěru. Toto pojištění je určeno především lidem, kteří chtějí zabezpečit své blízké okolí v případě smrti. Tudiž, aby v případě smrti klienta, nepřevzala dluh za hypoteční úvěr jeho rodina. Avšak životní pojištění se hodí i v případě nemoci klienta, aby se nedostal do situace, že nedokáže úvěr splácet.

Životní pojištění se dá využít i v případě odpočtu z daňového základu. Toto pojištění je daňově uznatelné podle zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Existují však podmínky, které je potřeba dodržet, aby bylo možno tohoto odpočtu využít. Hlavní podmínkou je, že pojistník, tedy osoba, která hradí pojistné, je shodná s pojištěným, tedy osobou, v jejíž prospěch je pojistná smlouva uzavřena. Pojistná smlouva musí být sjednaná minimálně na 5 let. Pojistná smlouva musí obsahovat riziko pro případ smrti a dožití. Poslední podmínkou je, že pojistná smlouva musí být sjednaná minimálně do roku, ve kterém pojištěný dosáhne 60 let. Od daňového základu z příjmů můžeme odečíst maximálně 24 000 Kč za zdaňovací období, tedy ročně. Tudíž by měsíční platba za životní pojištění musela dosáhnout alespoň 2 000 Kč.

2.3.3 Pojištění schopnosti splácet úvěr

Toto pojištění je sjednáváno k nějakému úvěru, především tedy k hypotečnímu úvěru. Sjednává se při uzavírání hypoteční smlouvy. Je sjednáváno proti rizikům smrti, trvalé invalidity, pracovní neschopnosti či ztrátě zaměstnání. Při nastání těchto událostí banka hradí splátky místo klienta. Avšak obvykle je doba splácení bankou místo klienta omezená, například pouze na 6 měsíců. Není podmínkou si toto pojištění uzavřít u banky, u které si sjednáváme hypoteční úvěr. Pojistná doba většinou odpovídá délce splácení hypotečního úvěru.

V případě uzavření této pojistné smlouvy, banky poskytují nižší úrokovou sazbu. Je otázkou, jestli se toto pojištění vyplatí. Banka vám sice poskytne nižší úrokovou sazbu, ale celkové náklady na úvěr jsou ve většině případech daleko vyšší. Toto pojištění je všeobecně drahé a obsahuje mnoho výluk, proto se přikláním k názoru, že toto pojištění není vhodné uzavírat k hypotečnímu úvěru.

Výhodnost pojištění schopnosti splácet porovnávala ve svém průzkumu společnost Idnes.cz v roce 2009. Předpokládejme výši hypotečního úvěru 2 miliony korun, hypotéku na 80 % hodnoty zajištění, splatnost 20 let a pětiletou fixaci. Klient, který si bral tento úvěr se rozhodnul si sjednat i pojištění schopnosti splácet v té nejrozšířenější a zároveň nejdražší variantně (tedy proti invaliditě, smrti, ztrátě zaměstnání i dlouhodobé nemoci). Pokud klient zvolí nejlevnější nabídku od Raiffeisenbank, tedy měsíční pojistné ve výši 730 Kč, za 20 let úvěru zaplatí za toto pojištění 175 200 Kč. U ostatních bank jako je například ČSOB, Hypoteční banka či Poštovní spořitelna zaplatí klient měsíčně 1 057 Kč, za 20 let tedy 253 680 Kč. Jestli se tedy toto pojištění vyplatí, je individuální věc. Úvěr se značně prodraží, ale v těžkých chvílích může klientovi pomoci, pokud se zrovna jeho situace nebude nacházet ve výlukách. Například v případě ztrátě

zaměstnání musí být klient registrován na úřadu práce zhruba 40 dní. V případě pracovní neschopnosti musí klientova nemoc trvat více než 28 dní¹².

2.4 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru

Jednoznačnou a všeobecně známou výhodou hypotečního úvěru je, že bydlíme ve vlastním. Po splacení už o nemovitost nepřijdeme, máme pocit jistoty. V porovnání s nájmem nikdy nevíme, kdy nám nájemce ukončí smlouvu, a my se budeme muset stěhovat. Splácení úvěru jednou skončí, ale splácení nájmu nikoliv. Budeme tedy zajištění především na stáří. Další výhodou úvěru je, že splátka bude i za 10, 20 let více méně stejná. Stát podporuje investice do vlastního bydlení, i když dnes pouze nepřímou formou, a to úrokovým odpočtem. Hypoteční úvěr má lepší podmínky než spotřebitelský úvěr, především nižší úrokovou sazbu. Pokud investujete peníze do nemovitosti, můžete tuto nemovitost vylepšovat a zdokonalovat, její hodnota tedy poroste. Za to hodnota peněz v čase klesá.

Nevýhodou hypotéky může pro někoho být, že musíme mít určité procento vlastních zdrojů, minimálně 10 %, avšak v dnešní době už je vyžadováno i 20 %. Tudiž na hypoteční úvěr se musíme připravit, nedostaneme ho ihned, když se nám zamlouvá nějaké nemovitost. Počáteční náklady jsou tedy daleko vyšší než u nájmu, kde většinou stačí složit kauci ve výši 2-3 měsíčních nájmu. Další nevýhodou je, že pro čerpání hypotéky musíme mít uzavřené pojištění nemovitosti, tedy další náklady, většinou se pojistné platí ročně. V dřívějšku byla další velkou nevýhodou daň z nabytí nemovitosti, což představovalo 4 % z celkové hodnoty nemovitosti. Tato daň byla v září roku 2020 zrušena. Avšak tu máme ještě daň z nemovitosti, tu stále musí platit každý, kdo vlastní nějakou nemovitost. Tento poplatek se platí jednou ročně. Sazba daně se liší od nemovitosti, ale zhruba platí pro obytný dům odvádíte daň ve výši 2 Kč/m² a u nemovitosti využívané pro podnikání 10 Kč/m².

¹² Pojištění schopnosti splácet je příliš drahá legrace. iDnes [online]. 2009 [cit. 2021-03-14]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/pojisteni-schopnosti-splacet-je-prilis-draha-legrace.A091103_114028_poj_bab

3 Analýza vývoje hypotečního trhu

Cílem této kapitoly je celkový přehled hypotečního trhu v České republice od roku 2005 do současnosti. V následujících kapitolách si rozebereme hypoteční trh jako celek a dále se zaměříme na vývoj úrokových sazeb, vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů a postupný vývoj nabízených produktů.

3.1 Analýza českého hypotečního trhu od roku 2005 do roku 2020

V této kapitole si detailněji rozebereme vývoj hypotečního trhu v České republice. Každá fáze bude rozdělena po pěti letech, tedy na 3 fáze.

3.1.1 Fáze od roku 2005 do roku 2010

Toto období se nedá všeobecně shrnout, protože se v něm děly významné změny. První část, rok 2005 až 2007 by se dal označit jako hypoteční boom, avšak od roku 2008 byla ekonomika v recesi, tudíž byl i hypoteční trh ve významném úpadku¹³.

V první fázi se úrokové sazby držely velmi nízko, pod 4,5 %, tudíž hypotéky byly dostupné a poptávka po nich velká. Nárůst poptávky po nemovitostech, na bydlení i na další pronájem způsobil rostoucí ceny nemovitostí. Banky díky růstu objemu hypotečních úvěrů a kladným zprávám ze zahraničního hypotečního trhu nemusely být tolik striktní v podmínkách poskytování úvěrů. Byly ochotnější podstoupit větší riziko. Tento hypoteční boom podpořil především celkový ekonomický růst. Růstu ekonomiky přispěl nárůst příjmů. Lidé tedy neměli takové obavy ze zadlužování, zatoužili po vlastním bydlení a větší jistotě zajištění do budoucna. Díky nízkým úrokovým sazbám byl hypoteční úvěr velmi dostupným finančním produktem. Podpora od státu probíhala pouze nepřímou formou, tedy možným daňovým odpočtem.

Ve druhé fázi, od poloviny roku 2008, se vše radikálně změnilo. Hypoteční boom vystřídala celosvětová ekonomická krize, kterou způsobila americká hypoteční krize. Česká ekonomika se dostala do tzv. recese, tedy do úpadku. V ekonomice se šířila velká nejistota, tudíž poptávka po nemovitostech, po hypotečních úvěrech se velmi snížila. Banky byly donuceny zpřísnit své podmínky poskytování úvěru, protože objem hypoték klesal. Protože toto období bylo neznámé, rizikové a velmi nejisté, banky musely navýšit rizikové přírážky, tedy i úrokové sazby. Protože se úrokové sazby dostaly nad hranici 5 %, byly znovu obnoveny přímé státní

¹³ Hypotéky po 15 letech: Desáté narozeniny a období hypotečního boomu. OSTATEK, Libor. GOLEM FINANCE S.R.O. Hypoindex.cz [online]. Praha: Fincentrum, 2010 [cit. 2021- 03-02]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-desate-narozneniny-a-obdobi-hypotecniho-boomu/>

podpory, a to od roku 2009. V roce 2010 se situace začala mírně zlepšovat. Hypoteční trh se společně s ekonomikou začal mírně ožивovat.

3.1.2 Fáze od roku 2011 do roku 2015

Ze začátku tohoto období vstoupila v platnost novela zákona o spotřebitelském úvěru, která významně změnila hypoteční trh. Nově musejí banky poskytovat u každého poskytnutého úvěru informace o RPSN. Klienti mají možnost odstoupit od uzavřené smlouvy o hypotečním úvěru do 14 dnů bez udání důvodu¹⁴.

Po roce 2010 se ekonomika začala vzpamatovávat z předchozího propadu. Hypoteční trh začal opět růst a v roce 2013 dosáhl rekordních čísel v objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Nárůst objemu způsobilo i velké refinancování úvěrů, kterým skončila 5letá fixace. Následovalo i snížení úrokových sazeb, které se v roce 2013 pohybovaly okolo 3 %. Další rekord přišel v roce 2015, opět se týkal objemu poskytnutých hypotečních úvěrů a úrokových sazeb. Objem se v tomto roce vyšplhal na 184 miliard Kč a úrokové sazby se pohybovaly okolo 2 %, při trpělivém vyjednávání s bankou se dalo dostat i na sazbu 1,79 %. Kvůli takto nízkým úrokovým sazbám stát nenabízí přímou státní podporu.

3.1.3 Fáze od roku 2016 do roku 2020

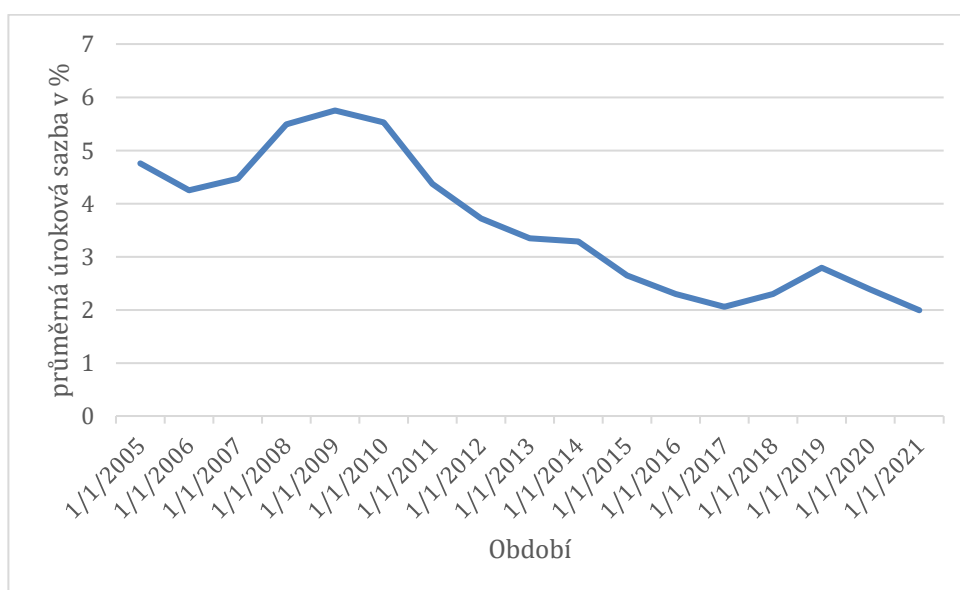
Začátek tohoto období byl pozvolný, avšak ke konci roku 2016 bylo opět dosaženo rekordu. Rekord se týkal počtu uzavřených smluv za rok. Lidé si za rok 2016 sjednali celkem 114 550 hypotečních úvěrů. Hlavními důvody jsou celkový ekonomický růst, nízké úrokové sazby a celková důvěryhodnost lidí k úvěrům. Rok 2016 nezastavilo ani zpřísnění podmínek ČNB o neposkytování 100% hypotečních úvěrů. ČNB musela zasáhnout, protože úrokové sazby byly příliš nízké a banky půjčovaly peníze příliš rizikově. Postupem období úroková sazba lehce vzrostla a překonala hranici 2 %, dokonce se dostala i na hranici 3 %. Což je stále velice nízká hodnota. Rostoucí obliba úvěrů se snížila v roce 2017, což způsobilo především postupné zpřísnění podmínek poskytování hypotečních úvěrů ze strany ČNB. Dalším zpřísněním bylo pravidlo, že výše hypotečního úvěru nesmí přesáhnout devítinásobek čistého ročního příjmu klienta, tedy DTI 9. Tudíž měsíční výše splátky nesmí být větší než 45 % čistého měsíčního výdělku, tedy DSTI 45 %. Do tohoto procenta se počítají veškeré splátky, které klienta má. Pokud tedy má například i spotřebitelský úvěr, může mít problém hypoteční úvěr dostat. Ke konci tohoto období naprostá většina bank vyžadovala aspoň 20 % vlastních zdrojů, kvůli

¹⁴ Hypoteční trh v roce 2010: Úrokové sazby vzrostou!. Hypoindex [online]. Praha: Fincentrum, 2010 [cit. 2021-03-02]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-trh-v-roce-2010-urokove-sazby-vzrostou/>

regulacím vydaným ČNB, avšak další regulace se zatím nedostavily. Z dostupných údajů je patrné, že si lidé půjčují stále vyšší částky, v průměru se jedná o 2 miliony korun¹⁵.

3.2 Vývoj úrokových sazeb

Úroková sazba, nebo-li cena úvěru, je nejdůležitějším ukazatelem pro budoucího klienta banky. Úroková sazba se liší podle bankovního domu, délky fixace, ale především podle bonity klienta. V této kapitole si přiblížíme vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů od roku 2005 do současnosti. Obrázek číslo 2 ukazuje dlouhodobý vývoj průměrné úrokové sazby uvedený v % po jednotlivých rocích k měsíci lednu.



Obrázek 2: Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů

Zdroj: Autor dle ČNB, ARAD Databáze časových řad [online]. 2021 [cit. 2021-04-04]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=60322&p_strid=AAABAD&p_lang=CS

Na první pohled je patrný klesající trend od roku 2009. Pouze v jednom období, a to v roce 2008 až 2010, přesáhla hranici 5 %. Tudíž se již dalo využít přímé státní podpory. V ostatních letech tato možnost státem poskytována nebyla. Tento velký nárůst byl způsoben celosvětovou ekonomickou krizí, kterou v roce 2007 způsobil pád amerického hypotečního trhu. Americká hypoteční krize byla způsobena příliš rizikovými úvěry, které poskytovaly americké banky.

¹⁵ Hypotéky 2017: Průměrná sazba vzrostla na 2,02, zájem ale neklesl. Hypoindex [online]. Praha: Fincentrum, 2018 [cit. 2021-03-02]. Dostupné z <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-2017-prumerna-sazba-vzrostla-202-zajem-neklesl/>

Způsobilo to celkový kolaps největších amerických obchodů s hypotékami a kvůli provázanosti celého finančního trhu se následně rozšířilo do celého světa. Hranice 5 % byla na českém hypotečním trhu pokořena v září 2007, kdy se výše úrokových sazeb vyšplhala na hodnotu 5,09 %. Nejvyšší hodnoty bylo dosaženo až v únoru roku 2009, kdy výše úrokových sazeb dosahovala 5,77 %. Po dosažení této hodnoty se ekonomická situace začala postupně zlepšovat a úroková sazba znovu klesala. Hlavními příčinami poklesu patří jednoznačně konkurenční boj bank. Banky musely tlačit úrokové sazby dolů, aby získaly a udržely klientelu. Dalším důvodem jsou levnější zdroje v důsledku měnové politiky ČNB. V průběhu dalších 7 let se výše úrokové sazby dostala na pomyslné dno a v listopadu roku 2016 klesla na hodnotu 1,91 %. V tomto období ČNB musela zasáhnout, aby nedošlo ke stejnému pádu jako v roce 2007, protože hypoteční úvěry byly pro banku příliš rizikové. Po vydání restrikcí banky začaly zdražovat jednotlivé úvěry a úroková sazba začala růst. Dostala se na hodnotu 2,8 %, konkrétně v březnu roku 2019. Tudíž se zásah ČNB považuje za zdařilý. V lednu 2019 se sazba přiblížila 3 %, s tím souvisí pokles nových hypotečních úvěrů, který dosáhl nejnižších čísel za posledních 5 let. Měsíc leden sice bývá každoročně nejhorší z důvodu nízkého počtu úvěrových žádostí během prosince, ale v porovnání s daty z předchozích let ve stejném období, se dá říci, že v lednu 2019 hypoteční trh téměř zamrzl¹⁶. Z tohoto důvodu banky přišly s každoročními jarními slevami dříve a úroková sazba začala mírně klesat. ČNB zvolnila tempo zvyšování základních úrokových sazeb, což bankám umožnilo úrokové sazby i nadále snižovat.

3.3 Vývoj nabídky produktů bank

Stejně jako se vyvíjí hypoteční trh, vyvíjí se i nabídka bank. Banky od začátků hypotečního bankovníctví svádí tvrdý konkurenční boj o klienty. Nabídky bank se liší nejen úrokovými sazbami, ale i nabízenými produkty.

Do roku 2005 si banky velmi jasně uvědomovaly, že administrativní činnosti spojené s vyřizováním úvěru jsou zbytečně dlouhé a náročné. Tudíž se zaměřily na zkvalitnění a především zrychlení nabízených služeb. Další novinky, které přišly o rok později, jsou posunutí hranice splatnosti hypotečního úvěru na 40 let a především možnost refinancování úvěru bez dalších nákladů a zbytečných administrativních úkonů, jakmile skončí fixace¹⁷. V roce 2007 se změnila doba fixace úrokové sazby na možnosti 20, 25 a 30 let. Klientům tedy byly nabízeny

¹⁶ Sazby atakují 3 %. Zájem o hypotéky je nejnižší za 5 let. Fincentrum Hypoindex [online]. 2019 [cit. 2021-04-05]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-leden-2019/>

¹⁷ Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2006. Ministerstvo financí České republiky [online]. 2007 [cit. 2021-03-11]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/financni-stabilita-a-dohled/vyvoj-financniho-trhu/2006/zprava-o-vyvoji-fin-trhu-2006-2787>

hypoteční úvěry s fixací i na celou dobu splatnosti. Úroková sazba se tedy po celou dobu úvěru nezměnila, což mohlo pomoci v plánování budoucnosti. Pro banku vznikla výhoda udržení si dlouhodobého klienta bez možnosti bezplatně odejít ke konkurenci. Nově vznikla možnost schvalování úvěru přímo na pobočkách, expresní ocenění odhadcem za příplatek či poskytnutí úvěru bez doložení příjmů¹⁸. V důsledku ekonomické recese banky kladly důraz na výši příjmů a omezily poskytování 100% úvěrů a úvěrů bez doložení příjmů. V roce 2009 se banky snažily získat klienty různými akcemi a novinkami. S jednou novinkou přišla i Hypoteční banka. Jednalo se o tzv. Hypotéku na webu. Klient mohl získat úvěr pouze na základě jedné návštěvy v bance a zbytek se vyřešilo přes internet. V dalších letech se internetové bankovníctví a různé nabízené služby přesunuly do mobilního bankovníctví formou Smart Banky. Jako první s touto novinkou přišla UniCredit Bank¹⁹. Postupně narůstající oblibou internetu se objevují různé finanční portály, které přehledně srovnávají různé bankovní produkty a nabídky, klienti se tedy mohou dobře informovat z pohodlí domova. Tím roste odborná znalost klientů a snižování časové náročnosti vyřízení úvěru. Další významnou novinkou je možnost konsolidace úvěrů, tedy sjednocení několika úvěrů do jednoho.

3.4 Vývoj objemu hypotečních úvěrů

V této kapitole si porovnáme objemy poskytnutých hypotečních úvěrů. Do porovnání zahrneme celý trh i tři konkrétní banky, a to Českou spořitelnu, Hypoteční banku a Komerční banku, protože tyto banky dlouhodobě vládnou hypotečnímu trhu. Dalším významným hráčem se stává Raiffeisenbank. Tyto banky tvoří naprostou většinu hypotečního trhu. Zbytek procent si rozdělují menší banky jako je například mBank, UniCredit Bank, Air Bank, Equa bank a podobně. Procentuální rozdělení trhu je podrobněji zobrazeno v obrázku č. 5. Banky nemají povinnost informace o objemu poskytnutých hypotečních úvěrů zveřejňovat, proto se zaměříme především na hypoteční trh jako celek.

V tabulce číslo 2 můžeme vidět, že nejsilnějším rokem v objemu poskytnutých hypotečních úvěrů je rok 2020. Způsobila to rekordně nízká úroková sazba, stále rostoucí chuť lidí žít ve vlastním bydlení a zájem investovat do vlastního. Nejsilnějšími měsíci bývají podzimní měsíce, jinak tomu nebylo ani ve sledovaných letech, kdy měsíc říjen či listopad v poskytnutých hypotečních úvěrech dle objemu vítězí. Naopak nejslabší je začátek roku, leden či únor, protože lidé v prosinci o úvěry žádají daleko méně než na podzim. Důvodem jsou především vánoční

¹⁸ Výroční zpráva 2007. Hypoteční banka [online]. 2008 [cit. 2021-03-11]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/1/36/hypotecni_bank_a_vz07_full_cz.pdf

¹⁹ Produktové novinky českých bank v říjnu 2011. Finparáda [online]. 2011 [cit. 2021-03-14]. Dostupné z: <https://finparada.cz/242-Produktove-novinky-ceskych-bank-v-rijnu.aspx?mobile=full>

svátky. Rok 2019 je ze sledovaného období nejslabší. Jedná se o 10% snížení oproti předchozímu roku. K tomuto výsledku přispěly úpravy podmínek poskytování nových hypotečních úvěrů ze strany ČNB, především úprava příjmových ukazatelů v říjnu 2018 a výše úrokových sazeb, která se pohybovala okolo 3 %. Záměrem ČNB bylo pomocí nově zavedených limitů DTI²⁰ a DSTI²¹ snížit počet rizikových žadatelů, nikoliv snížit objem úvěrů²². Nejsilnějším rokem je rok 2020, kdy objem poskytnutých hypotečních úvěrů je téměř dvojnásobný oproti roku 2019.

Tabulka 2: Vývoj objemu hypotečních úvěrů během let 2016-2020

Objem (mil. Kč)					
Měsíc / Rok	2020	2019	2018	2017	2016
prosinec	37076	21902	19057	24212	22308
listopad	36527	24371	25425	24765	32668
říjen	34399	23598	28103	21876	23312
září	30472	20651	25717	21045	23474
srpen	29467	19709	24217	21864	22799
červenec	35200	20501	20248	17804	19849
červen	39696	21195	24558	26332	26327
květen	68227	21947	23141	25607	21731
duben	62949	19824	21797	21539	18434
březen	28568	20978	24050	24916	20929
únor	23955	16986	19779	22157	16399
leden	23347	18286	22638	22768	13229
celkem	449881	249946	278730	274884	261460

Zdroj: Autor dle ČNB ARAD, Databáze časových řad [online]. 2021 [cit. 2021-04-04]. Dostupné z:

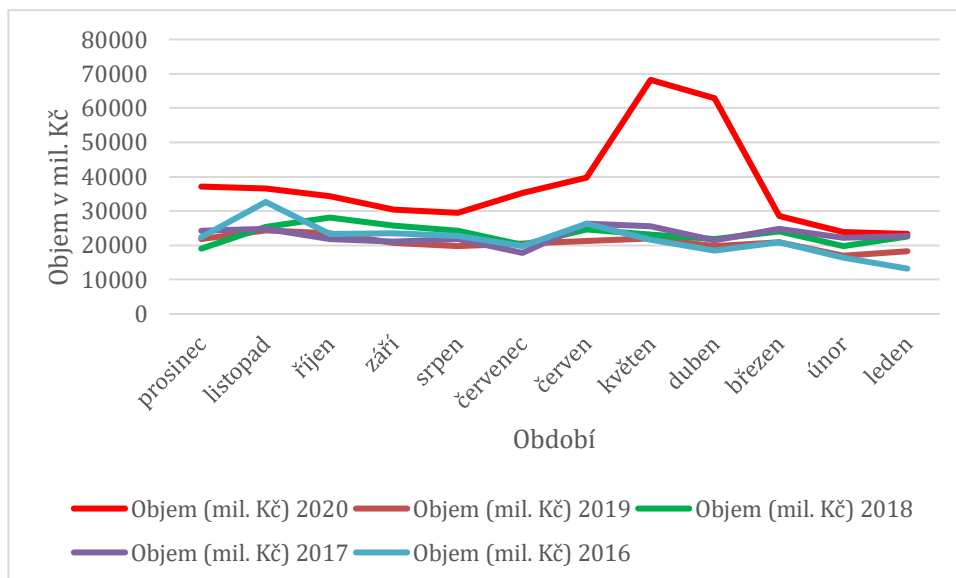
https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=60322&p_strid=AAABAD&p_lang=CS

Na následujícím obrázku číslo 3 je tabulka vývoje objemu hypotečních úvěrů znázorněna pomocí křivek pro lepší názornost.

²⁰ Debt to income, poměr celkového zadlužení proti celkovému ročnímu příjmu

²¹ Debt service to income, poměr mezi měsíční splátkou veškerých úvěrů proti celkovému čistému měsíčnímu příjmu

²² Oficiální statistika nových úvěrů na bydlení za rok 2019. ČNB [online]. 2020 [cit. 2021-04-04]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/Oficialni-statistika-novych-uveru-na-bydleni-za-rok-2019>

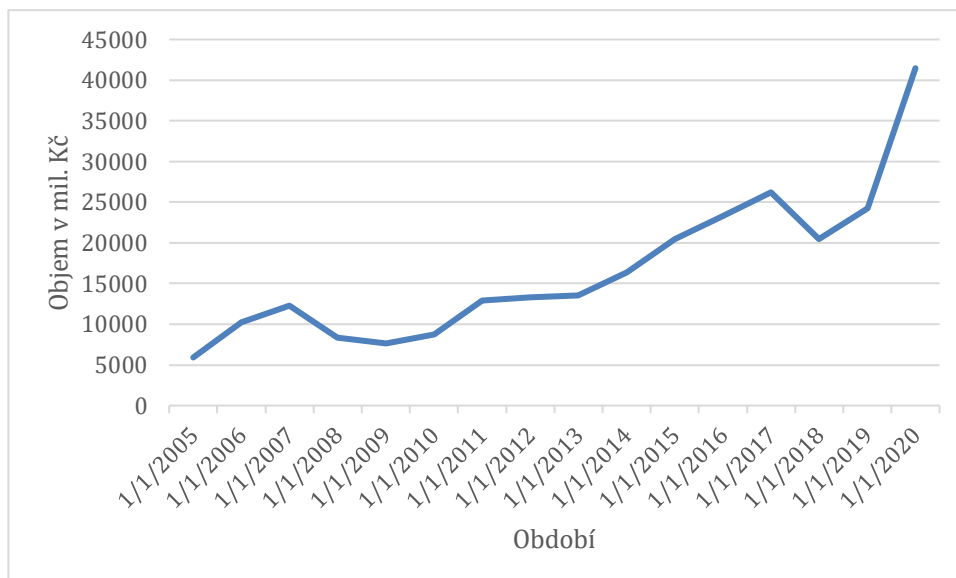


Obrázek 3: Vývoj objemu hypotečních úvěrů v období 2016 až 2020

Zdroj: Autor dle Pokoří hypoteční trh letos rekord? Fincentrum Hypoindex [online]. 2020 [cit. 2021-03-23].

Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/pokori-hypotecni-trh-rekord/>

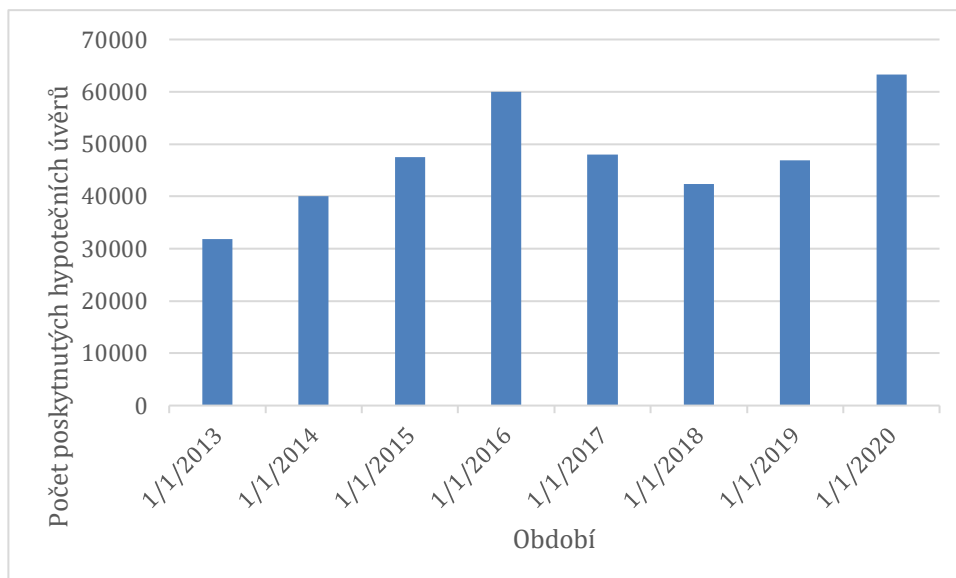
Na obrázku číslo 4 je znázorněn vývoj nových hypotečních úvěrů na nákup bytových nemovitostí dle objemu za celé sledované období, tedy od roku 2005-2020. Do roku 2017 byla křivka mírně rostoucí. V roce 2017 nastal prudký propad, který způsobilo zprísňování podmínek poskytování hypotečních úvěrů. Následoval velmi prudký nárůst během roku 2020, který byl způsoben nízkými úrokovými sazbami, které se pohybovaly okolo 2 %, což bylo pro zájemce o vlastní bydlení velmi pozitivní.



Obrázek 4: Vývoj hypotečních úvěrů dle objemu v období 2005-2020

Zdroj: Autor dle ČNB ARAD, Databáze časových řad [online]. 2021 [cit. 2021-04-04]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=60322&p_strid=AAABAD&p_lang=CS

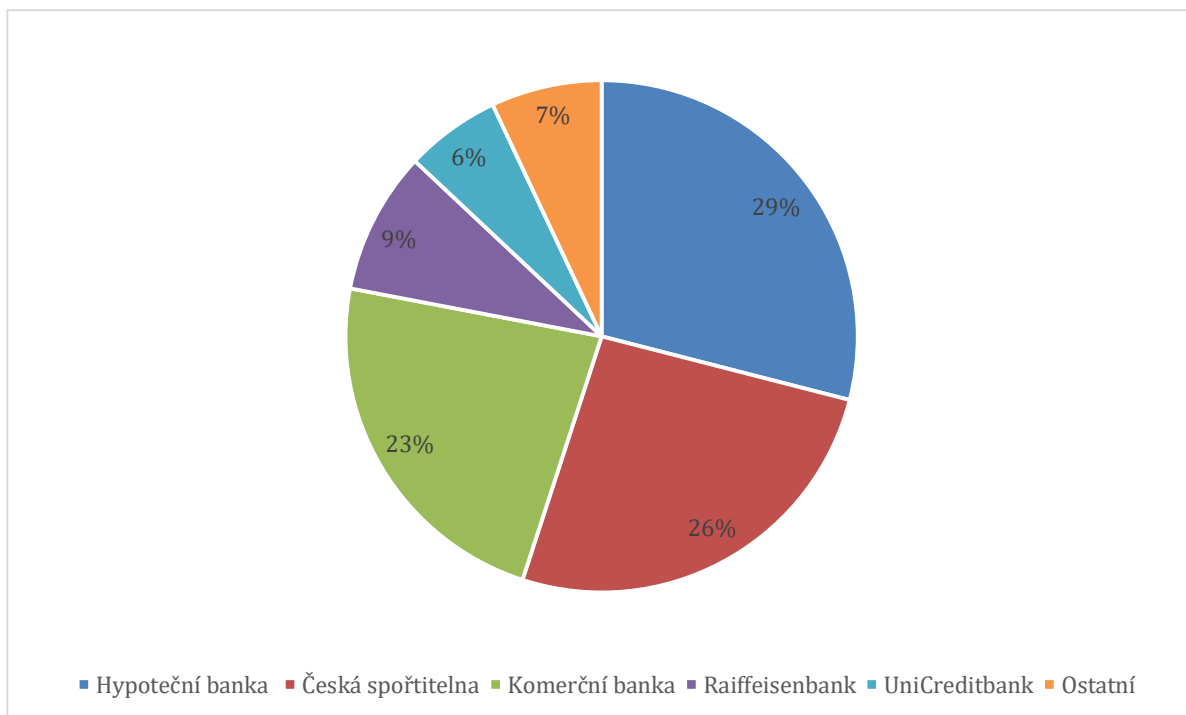
Na obrázku číslo 5 je znázorněn vývoj nově poskytnutých hypotečních úvěrů dle počtu v období 2013-2020. Z obrázku je patrný rostoucí trend do roku 2016. V roce 2017 počty poskytnutých hypotečních úvěrů klesly, stejně jako u předchozích ukazatelů. Zapříčinilo to zpřísnění podmínek poskytování hypotečních úvěrů ze strany ČNB, tudíž na získání hypotečního úvěru dosáhlo méně lidí než v předchozích letech. Od roku 2018 počet poskytnutých hypotečních úvěrů opět roste. V roce 2020 bylo poskytnuto o 16 400 hypotečních úvěrů více než v předchozím roce, jedná se tedy o nárůst o 35 %.



Obrázek 5: Vývoj hypotečních úvěrů dle počtu v období 2013-2020

Zdroj: Autor dle ČNB ARAD, Databáze časových řad [online]. 2021 [cit. 2021-04-04]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=22077&p_strid=AABBAKB&p_lang=CS

Na hypotečním trhu vládne tvrdá konkurence a již dlouhodobě dominují tři největší banky. Jedná se o Hypoteční banku, Komerční banku a Českou spořitelnu. Prvenství si již několik let drží Hypoteční banka. Tyto tři banky drží většinový podíl hypotečního trhu dle objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Na následujícím obrázku číslo 6 vidíme tržní podíly těchto bank i zbytek trhu. Údaje jsou zpracované dle informací z roku 2016.



Obrázek 6: Tržní podíly jednotlivých bank dle objemu poskytnutých hypotečních úvěrů

Zdroj: Autor dle Hypoteční úvěry. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR) [online]. 2021 [cit. 2021-03-23].

Dostupné z <https://mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/hypotecni-uvery>

4 Modelové situace

V této kapitole si ukážeme dva modelové příklady založené na reálné situaci na hypotečním trhu. Porovnáme různé nabídky bank pro rozdílné doby splatnosti a nejuvýhodnější nabídky detailněji rozebereme.

4.1 Model – Bezdětný pár

Mladý, zatím bezdětný pár má zájem o hypoteční úvěr ve výši 3 000 000 Kč. Jeho záměrem je koupě bytové jednotky ve výši 3 750 000 Kč. Výše úvěru podle požadavku činí 80 % hodnoty zastavované nemovitosti. Klienti budou úvěr splácet 30 let s dobou fixace úrokové sazby 5 let. Čisté měsíční příjmy tohoto páru jsou v celkovém součtu 55 000 Kč. Úvěry budou uzavřeny bez nabízeného životního pojištění. Klienti se rozhodli využít zprostředkování hypotečního úvěru přes externího specialistu. V tabulce číslo 3 jsou vypracovány návrhy od vybraných bank, které nabídly nejlepší podmínky.

Tabulka 3: Návrh prvních nabídek na hypoteční úvěr pro model Bezdětný pár

Banka	mBank	UniCredit	Sberbank	Komerční	Česká spoř.	Hypoteční b.
Měsíční splátka	11 224 Kč	11 376 Kč	11 115 Kč	11 376 Kč	11 656 Kč	11 683 Kč
Úroková sazba	2,09 %	2,19 %	1,99 %	2,19 %	2,34 %	2,39 %
RPSN	2,13 %	2,25 %	2,07 %	2,24 %	2,43 %	2,44 %
Fixační náklady ročně	59 634 Kč	63 610Kč	57 975 Kč	62 950Kč	68 291 Kč	67 896 Kč

Zdroj: Autor dle HYcal hypoteční kalkulačka. OK Klient a.s. [online]. 2021 [cit. 2021-03-23]. Dostupné z:

<https://www.okklient.cz/poradenske-nastroje/t1132>

Měsíční splátka se liší zhruba o 550 Kč, kdy nejnižší měsíční splátku nabízí Sberbank a mBank. Výše úrokové sazby se liší v rozmezí 1,99 % až 2,39 %. Rozdíl je tedy 0,4 %, což je rozdíl o zhruba 20 %. Nabídku úrokové sazby pod 2 % nabízí pouze Sberbank. Znatelný rozdíl nastává i ve výši RPSN, kdy nabídka mBank a Sberbank se drží v podobných hodnotách. Nejméně výhodné RPSN nabízí Česká spořitelna a Hypoteční banka. Podle výše úrokové sazby a RPSN je očividné, že nabídka Sberbank vychází pro bezdětný pár nejlépe. Při výpočtu celkových ročních nákladů po dobu fixace bezdětný pár zaplatí za úvěr 57 975 Kč. Pár při výběru hypotečního úvěru u Sberbank ušetří na úvěru 10 316 Kč oproti úvěru u Hypoteční banky. Externí zprostředkovatel by měl doporučit bezdětnému páru nabídku úvěru od Sberbank. Tato banka nabízí k poptávanému úvěru i odhad zdarma, který sama objedná. Zajímavé je, že nabídky největších bank jako jsou Komerční banka, Česká spořitelna a Hypoteční banka jsou

v porovnání s nejuvýhodnějšími nabídkami vzdálené, například u výše RPSN je rozdíl zhruba o 0,4 %.

Druhá nabídka pro mladý bezdětný pár je na hypoteční úvěr ve výši 3 000 000 Kč. Jeho záměrem je koupě bytové jednotky ve výši 3 750 000 Kč. Výše úvěru podle požadavku činí 80 % hodnoty zastavované nemovitosti. Rozdíl nastává v době splatnosti, kdy si klienti vyžádali úvěr splácet 20 let s dobou fixace úrokové sazby 5 let. Čisté měsíční příjmy tohoto páru jsou v celkovém součtu 55 000 Kč. Úvěry budou uzavřeny bez nabízeného životního pojištění. Klienti se rozhodli využít zprostředkování hypotečního úvěru přes externího specialistu. V tabulce číslo 4 jsou vypracovány návrhy od vybraných bank, které nabídky nejlepší podmínky.

Tabulka 4: Návrh druhých nabídek na hypoteční úvěr pro model Bezdětný pár

Banka	Sberbank	mBank	Komerční	UniCredit	Česká spoř.	Hypoteční
Měsíční splátka	15 202 Kč	15 305 Kč	15 448 Kč	15 448 Kč	15 712 Kč	15 737 Kč
Úroková sazba	1,99 %	2,09 %	2,19 %	2,19 %	2,34 %	2,39 %
RPSN	2,08 %	2,15 %	2,26 %	2,27 %	2,45 %	2,45 %
Fixační náklady ročně	55 462 Kč	57 031 Kč	60 224 Kč	60 884 Kč	65 341 Kč	64 925 Kč

Zdroj: Autor dle HYcal hypoteční kalkulačka. OK Klient a.s. [online]. 2021 [cit. 2021-04-04]. Dostupné z:

<https://www.okklient.cz/poradenske-nastroje/t1132>

Nabídky nejuvýhodnějších bank dle výše měsíční splátky se liší maximálně zhruba o 535 Kč. Nejuvýhodnější měsíční splátku však nabídla banka Sberbank, mBank, Komerční banka či UniCredit Bank. Jediná banka, která nabízí úrokovou sazbu pod 2 %, je Sberbank. Rozdíl v nabízených úrokových sazbách se liší především u nabídky České spořitelny a Hypoteční banky, kde je výše úrokové sazby vyšší o 0,4 % oproti nejuvýhodnější nabídce Sberbank. RPSN nabízí nejuvýhodnější opět Sberbank s výší 2,08 %. Rozdíl mezi nabídkou Sberbank a nabídkami České spořitelny či Hypoteční banky je 0,37 %. Výše ročních nákladů po dobu pětileté fixace je rozhodující pro výběr banky, u které bude sjednán hypoteční úvěr. Externí zprostředkovatel by měl mladému bezdětnému páru doporučit sjednání úvěru u Sberbank, kde oproti nabídce České spořitelny ušetří ročně 9 879 Kč.

4.2 Model – Rodina se dvěma dětmi

Rodina se dvěma dětmi má zájem o hypoteční úvěr ve výši 6 000 000 Kč. Jeho záměrem je koupě rodinného domu ve výši 7 500 000 Kč. Výše úvěru podle požadavku činí 80 % hodnoty zastavované nemovitosti. Klienti budou úvěr splácet 30 let s dobou fixace úrokové sazby 5 let. Čisté měsíční příjmy této rodiny jsou v celkovém součtu 65 000 Kč. Úvěry budou uzavřeny bez

nabízeného životního pojištění. Klienti se rozhodli využít zprostředkování hypotečního úvěru přes externího specialistu. V tabulce číslo 5 jsou vypracovány návrhy od vybraných bank, které nabídly nejlepší podmínky.

Tabulka 5: Návrh prvních nabídek na hypoteční úvěr pro model Rodina s dvěma dětmi

Banka	Sberbank	mBank	Komerční	Moneta	Česká spoř.	Hypoteční
Měsíční splátka	22 230 Kč	22 448 Kč	22 448 Kč	22 449 Kč	23 312 Kč	23 366 Kč
Úroková sazba	1,99 %	2,09 %	2,09 %	2,09 %	2,34 %	2,39 %
RPSN	2,06 %	2,13 %	2,13 %	2,12 %	2,42 %	2,43 %
Fixační náklady ročně	114 971 Kč	118 707 Kč	118 947 Kč	118 047 Kč	135 502 Kč	135 413 Kč

Zdroj: Autor dle Hycal hypoteční kalkulačka. OK Klient a.s. [online]. 2021 [cit. 2021-03-23]. Dostupné z: <https://www.okklient.cz/poradenske-nastroje/t1132>

Nabídka nejvýhodnějších bank se dle měsíční splátky liší u prvních čtyř bank o minimální částku. Stejně tak Sberbank, mBank, Komerční banka a Moneta se téměř neliší v nabízené úrokové sazbě a v RPSN. Liší se o pouhé 0,1 % v úrokové sazbě a o 0,07 % v RPSN. Všechny tyto nabídky se dají vyhodnotit jako výhodné. Avšak banka, která vychází v celkovém vyhodnocení nejlépe, a externí zprostředkovatel by ji měl rodině doporučit, je Sberbank. Nabídka České spořitelny a Hypoteční banky je stejně jako v předchozí modelaci vzdálenější v RPSN zhruba o 0,36 procentního bodu. Z velkých bank se jeví jako nejvýhodnější pouze Komerční banka, která se liší v RPSN o 0,07 procentního bodu od nejvýhodnější nabídky Sberbank.

Druhá nabídka pro rodinu se dvěma dětmi na hypoteční úvěr ve výši 6 000 000 Kč. Jeho záměrem je koupě rodinného domu ve výši 7 500 000 Kč. Výše úvěru podle požadavku činí 80 % hodnoty zastavované nemovitosti. Rozdílem od první nabídky je doba splatnosti, klienti budou úvěr splácet 20 let s dobou fixace úrokové sazby 5 let. Čisté měsíční příjmy této rodiny jsou v celkovém součtu 65 000 Kč. Úvěry budou uzavřeny bez nabízeného životního pojištění. Klienti se rozhodli využít zprostředkování hypotečního úvěru přes externího specialistu. V tabulce číslo 6 jsou vypracovány návrhy od vybraných bank, které nabídly nejlepší podmínky.

Tabulka 6: Návrh druhých nabídek na hypoteční úvěr pro model Rodina s dvěma dětmi

Banka	mBank	UniCredit	Sberbank	Komerční	Česká spoř.	Hypoteční
Měsíční splátka	29 900 Kč	30 042 Kč	30 116 Kč	30 325 Kč	30 838 Kč	31 184 Kč
Úroková sazba	1,84 %	1,89 %	1,89 %	1,99 %	2,14 %	2,29 %
RPSN	2,31 %	2,52 %	2,76 %	2,57 %	3,14 %	3,16 %
Fixační náklady ročně	117 783 Kč	122 349 Kč	131 485 Kč	126 246 Kč	149 865 Kč	152 359 Kč

Zdroj: Autor dle HYcal hypoteční kalkulačka. OK Klient a.s. [online]. 2021 [cit. 2021-04-04]. Dostupné z:

<https://www.okklient.cz/poradenske-nastroje/t1132>

Výše měsíčních splátek se u mBank, Unicredit Bank a Sberbank liší o nepatrný rozdíl. Větší rozdíl nastává v porovnání nabídky mBank a Hypoteční banky, kdy je nabídka hypoteční banky vyšší o 1 284 Kč. Výše úrokové sazby je u nabídky mBank, UniCredit Bank, Sberbank a Komerční banky nižší než 2 %. Nejvýhodnější úrokovou sazbu nabízí mBanka a nejméně výhodnou Hypoteční banka. Rozdíl mezi těmito nabídkami je 0,45 procentních bodů, což je v celkovém pohledu nárůst o jednu čtvrtinu v nabízené úrokové sazbě. Nejvýhodnější RPSN nabídla mBank s 2,31 %. Nejméně výhodné RPSN nabídla opět Hypoteční banka s 3,16 %, tedy téměř 37% nárůst. V celkovém porovnání vítězí nabídka mBank, u které klienti ročně zaplatí 117 783 Kč. Oproti nabídce Hypoteční banky tedy ušetří 34 576 Kč.

5 Predikce vývoje hypotečního trhu

Rok 2020 i navzdory koronavirové situaci byl rekordní a za pouhých jedenáct měsíců, o kterých jsou momentálně dostupné informace, překonal hranici dosaženého objemu 225 miliard korun. Budoucí vývoj hypotečního trhu je dle ekonomů viděn kladně. Jedním z názorů je, že lidé chtějí zvětšit prostor, ve kterém jsou momentálně drženi, kde žijí, často i pracují²³. Růst hypotečního trhu se pravděpodobně mírně zpomalí kvůli předraženým, a pro spoustu lidí nedosažitelným, cenám nemovitostí, které zřejmě neklesnou. Ceny nemovitostí určuje nabídka a poptávka. Protože poptávka je stále velice převyšující nabídku, prodávající nemají důvod ceny snížit. V roce 2021 se lidé díky očkování a testování začnou vracet fyzicky do práce, začnou řešit problémy každodenního života²⁴. S poklesem bude souviset i předpokládaný nárůst nezaměstnanosti, pravděpodobně až v druhé polovině roku 2021 podle názorů ekonomů. Nárůst nezaměstnanosti se předpokládá u řady firem. Postupně jim dochází finanční zdroje, k propouštění musí dřív nebo později dojít. Tudíž seznam problémových profesí ještě vzroste. Kvůli momentální korona krizi banky radikálně zpřísnují pravidla pro klienty, kteří jsou zaměstnaní v rizikových odvětvích, jako je například cestovní ruch či pohostinství, proto by klienti z těchto odvětví s žádostí o hypoteční úvěr neměli váhat. Banky v tomto případě posuzují nejen výši příjmů, ale i jejich dlouhodobou udržitelnost. ČNB na banky vyvíjí tlak, aby byly obezřetné v tomto ohledu. Banky musejí být opatrnější i v odhadech cen zastavovaných nemovitostí. Stanovený limit LTV²⁵ byl navýšen na 90 %, ale k úplnému zrušení nedojde, protože ceny nemovitostí stále neklesají, avšak toto doporučila ČNB a banky jsou často ještě přísnější a vyžadují LTV 80 %.

Vývoj úrokových sazeb bude také opačný, než je tomu do teď. Momentálně se úrokové sazby opět dostaly na pomyslné dno a níže pravděpodobně už klesat nebudou. Momentálně se úrokové sazby pohybují pod hodnotou inflace, což není pro banky příznivé. Nárůst bude však pozvolný a dostane se na hodnoty mezi 2-3 %. Strmý nárůst není pravděpodobný. S nárůstem úrokových sazeb blíže souvisí větší rizikovost klientů a oslabená ekonomika. Důsledkem růstu úrokových sazeb bude i oslabení poptávky po hypotečních úvěrech.

²³ Předpověď ekonomů: S hypotékou nečekejte, o moc levnější už nebudou. BARTOŇ, Petr Natland. Seznam Zprávy [online]. 2020 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/predpoved-ekonomu-s-hypotekou-necekejte-o-moc-levnejsi-uz-nebudou-134052>

²⁴ Předpověď ekonomů: S hypotékou nečekejte, o moc levnější už nebudou. STAŇURA, Vladimír. Seznam Zprávy [online]. 2020 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/predpoved-ekonomu-s-hypotekou-necekejte-o-moc-levnejsi-uz-nebudou-134052>

²⁵ = Loan to value, poměr mezi výší hypotečního úvěru a zastavenou cenou nemovitosti

Další novinka, která již nastala, je snížení daňových odpočtů u hypoték. Do 1. ledna 2021 bylo možné si odečíst od základu daně úroky do maximální výše 300 tisíc korun za zdaňovací období. Proto především klienti s dražšími nemovitostmi pospíchali s uzavřením hypotečních úvěrů do začátku roku 2021. Momentální výše, kterou si můžeme odečíst od základu daně, je 150 tisíc korun. Dále se od 1. ledna 2021 změnila doba časového testu²⁶. Časový test se prodloužil z pěti na deset let. Důvodem je zamezení spekulativních nákupů nemovitostí.

²⁶ Doba držení cenných papírů či nemovitosti, po jejíž uplynutí je zisk z prodeje osvobozen od daně.

6 Shrnutí

V této kapitole si shrneme nejdůležitější části práce. Především se podíváme na vývoje různých parametrů a rozdíly v modelových případech.

Průměrné úrokové sazby ve sledovaném období, tedy 2005-2020, mají klesající trend až na dvě období. První nárůst přišel v roce 2007 a trval až do roku 2009, kdy nejvyšší úroková sazba nastala v únoru 2009 a dosahovala hodnoty 5,77 %. Tato hodnota je za celé sledované období jednoznačně nejvyšší. Tento trvajícím nárůstem způsobila hypoteční krize a celkový pád ekonomiky v Americe, který se postupně projevil v celém světě. Druhý nárůst nastal na přelomu roku 2016 a 2017, kdy úroková sazba klesla na hodnotu 1,91 %. Tato hodnota úrokové sazby byla příliš nízká a musela preventivně zasáhnout ČNB, protože hypoteční úvěry s takhle nízkou úrokovou sazbou byly pro banky příliš rizikové. ČNB vydala svá doporučení pro poskytování hypotečních úvěrů a požadavky na výši příjmů, tudíž úroková sazba vzrostla přesně podle předpokladů ČNB. Úrokové sazby začaly opět klesat v roce 2019.

Vývoj objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů má pozvolně rostoucí trend se dvěma výkyvy. První pokles nastal v roce 2007, kdy objemy dosahovaly hodnoty 12,26 mld. Důvodem poklesu byla opět americká hypoteční krize a s tím související propad celé světové ekonomiky. Druhý strmější propad nastal na konci roku 2017, který způsobilo zpříšňování podmínek ČNB. Na začátku roku 2019 se růst zpomalil a postupný nárůst nepokračoval, tak jako v předchozích letech. Proto musela ČNB zvolnit se zvyšováním základních sazeb a v roce 2020 nastal obrovský nárůst v objemech. Za posledních pět let byl nejnižší objem poskytnutých hypotečních úvěrů právě v roce 2019, kdy dle ČNB hypoteční trh zamrzl. Rok 2020 byl dle objemů nejsilnějším rokem za celé sledované období, nejsilnější měsíc byl květen, kdy objemy poskytnutých hypotečních úvěrů dosahovaly hodnoty 68,22 mld.

Vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů je vypracován pouze na období 2013-2020. Dřívější údaje bohužel ČNB nemá dostupné. Rostoucí trend počtu poskytnutých hypotečních úvěrů souvisí s celkovým objemem hypotečních úvěrů. Stejně jako klesl objem v roce 2017, tak klesl i počet nově poskytnutých hypotečních úvěrů. Od roku 2018 rostoucí trend a zájem o hypoteční úvěry opět roste.

Pokud uvažujeme o vlastním bydlení je důležité si uvědomit veškeré pro a proti. Mezi hlavní výhody hypotečního úvěru patří vlastní bydlení a s tím související pocit jistoty, nízké úrokové sazby, nízké riziko zadlužení a rychlé získání finančních prostředků. Mezi nevýhody hypotéky

patří náročný a zdoluhavý proces vyřízení, zadlužení se na dlouhé roky a ostatní náklady spojené s hypotečním úvěrem.

Pro modelové situace jsme vypracovali dvě různé nabídky. Pro první model – Bezdětný pár, který má zájem o hypoteční úvěr ve výši 3 mil. Kč na nákup bytové jednotky, jsme vypracovali dvě různé situace. V první situaci byla doba splatnosti nastavena na 30 let s fixací 5 let. Ve druhé situaci jsme dobu splatnosti zkrátili na 20 let a doba fixace zůstala stejná. V obou případech se umístily mezi nejvýhodnějšími nabídkami stejné banky, mBank, Sberbank, UniCredit Bank, Komerční banka, Hypoteční banka a Česká spořitelna. V porovnání nabízených úrokových sazeb na délce splatnosti bankám nezáleželo, všechny banky nabídly stejnou úrokovou sazbu jak pro splatnost 20 let, tak pro splatnost 30 let. Lehké rozdíly nastaly v nabídce u RPSN. Nabídky bank pro variantu s dobou splatnosti 30 let jsou zhruba o 0,02 % výhodnější než nabídky pro dobu splatnosti 20 let. Avšak roční náklady po dobu fixace jsou nižší u nabídek s dobou splatnosti 20 let zhruba o 2 500 – 3 000 Kč. U každého hypotečního úvěru je na začátku nejvíce splácen úrok a minimálně jistina, proto u úvěrů s delší dobou splatnosti musí být větší část měsíční splátky započítána do splátky úroků, tedy do ročních fixačních nákladů. V obou případech nejlepší nabídku poskytla bezdětnému páru Sberbank a nejhorší nabídku poskytla Česká spořitelna.

Pro druhý model – Rodina se dvěma dětmi, který má zájem o hypoteční úvěr ve výši 6 mil. Kč na nákup rodinného domu, jsme vypracovali dvě různé nabídky. V první nabídce byla doba splatnosti 30 let s fixací 5 let a ve druhé situaci se doba splatnosti zkrátila na 20 let. Do nejvýhodnějších nabídek se v první situaci probojovaly Sberbank, mBank, Moneta, Komerční banka, Česká spořitelna a Hypoteční banka. Ve druhé situaci je výběr bank stejný, pouze Monetu vystřídala UniCredit Bank. U tohoto modelu jsou úrokové sazby jednotlivých bank rozdílné přibližně o 0,1 – 0,25 %. Výhodnější úrokové sazby klienti získají u úvěru s dobou splatnosti 20 let. Výše RPSN se liší výrazněji než u modelu Bezdětný pár, rozdíl se pohybuje v hodnotách od 0,18 po 0,73 % a ve výhodnosti vítězí nabídky se splatností 30 let. Výše fixačních ročních nákladů je kvůli velkým rozdílům u RPSN vyšší u úvěrů s dobou splatnosti 20 let. Nejvýhodnější nabídky a nejméně výhodnější nabídky neposkytla stejná banka jako tomu bylo u prvního modelu. U úvěru s dobou splatnosti 30 let je nejlepší nabídka od Sberbank a nejhorší nabídka od Hypoteční banky. U úvěru s dobou splatnosti 20 let je nejlepší nabídka od mBank a nejhorší nabídka od Hypoteční banky.

Závěr

Cílem práce bylo zhodnotit a predikovat další vývoj hypotečního trhu v České republice, a to na základě jeho analýzy, včetně hlavních faktorů ovlivňujících podmínky na hypotečním trhu.

Nejprve jsme museli teoreticky vymezit hypoteční bankovníctví. Vysvětlili jsme si, co hypoteční bankovníctví zahrnuje, a objasnili jsme si pojmy s tímto tématem spojené a představili si hlavní účastníky tohoto trhu, tedy banky. Hlavní definice, která provází tuto práci je, že hypoteční úvěr je dlouhodobým úvěrem, zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Jedná se úvěry poměrně levné i bezpečné v porovnání s ostatními úvěry. Hypotečním úvěrem financujeme především pořízení nemovitostí či zajištění bytových potřeb. Podívali jsme se i na historii hypotečního bankovníctví, kdy nejhorší období tento bankovní produkt zažíval od roku 1939 až do konce 20. století.

V další části jsme se věnovali úvěrovému procesu u hypotečního úvěru. Celý proces je složen ze tří fází. První fází je fáze přípravná, ve které si vybereme banku, výši úvěru, délku fixace a výši RPSN. V této fázi bychom doporučili oslovit hypotečního poradce, který vytvoří nabídky od různých bank a nám odpadá povinnost obcházení každé banky a poptávání nabídky. Závěrem této fáze je odevzdání potřebných dokladů a dokumentů bance k vypracování a schválení úvěrové smlouvy. Druhou fází je fáze schvalovací. Už podle názvu je patrné, že v této fázi dojde ke schvalování hypotečního úvěru. Důležitou částí této fáze je odhad nemovitosti a samotné schválení úvěru bankou. Poslední fází úvěrového procesu je fáze realizační. V této fázi jsme si popsali, jakým způsobem je možné čerpat hypoteční úvěr a jak klient splácí úvěr bance. Nevynechali jsme ani postoj státu k problematice hypotečního bankovníctví. Ujasnili jsme si, jakým způsobem stát podporuje vlastní bydlení občanů, a ve kterém období byla podpora nejvíce využívána.

V další části došlo k samotné analýze hypotečního trhu. Analýzu jsme zahájili shrnutím novodobé historie hypotečního bankovníctví od roku 2005. Největší boom zažilo hypoteční bankovníctví v letech 2005–2007. Velký propad nastal v roce 2008, kdy svět potkala celosvětová hypoteční krize a úpadek potkal celou ekonomiku. Výrazně změnil hypoteční bankovníctví rok 2011, kdy vstoupila v platnost novela zákona o spotřebitelském úvěru, a banky musely poskytovat více informací svým potencionálním klientům. Na historicky nejnižší výši úrokových sazeb se hypoteční úvěry dostaly koncem roku 2016. V tomto období musela ČNB zasáhnout a zpřísnit podmínky poskytování hypotečních úvěru, aby nenastal pád hypotečního trhu jako v Americe.

Dále jsme vypracovali dvě modelové situace. Pro každou modelovou situaci jsme zvolili dvě různé doby splatnosti úvěru. K vypracování nabídek vybraných bank jsem využila hypoteční kalkulačku externího zprostředkovatele OK Klient, a.s. Tímto společnosti děkuji za poskytnutí přístupů. Nastínili jsme životní situaci pro bezdětný pár žádající o úvěr na koupi bytu. U každé nabídky jsme posuzovali výši měsíční splátky, výši úrokové sazby a výši RPSN. V neposlední řadě jsme posuzovali výši ročních nákladů během fixačního období, tedy během 5 let. V první nabídce jsme porovnávali úvěry s dobou splatnosti 30 let. Vybrali jsme pouze banky, které nabízely nejvýhodnější hypoteční úvěr. Mezi kandidáty se probíjaly banky Sberbank, mBank, Komerční banka, UniCredit Bank, Česká spořitelna a Hypoteční banka. Z tohoto výčtu nejlepší nabídky poskytly první tři banky. zcela nejvýhodnější nabídku poskytla Sberbank. Sjednání hypotečního úvěru pro mladý pár jsme doporučili u Sberbank. Ve druhé nabídce jsme dobu splatnosti nastavili na 20 let. Banky, které nabízely nejvýhodnější úvěr byly stejné jako při delší době splatnosti. Nejvýhodnější vyšla opět nabídka Sberbank.

Druhý modelový příklad byl odlišný. Zaměřili jsme se na větší rodinu s vyššími příjmy a s požadavkem koupě rodinného domu. Opět jsme využili hypoteční kalkulačku a nejvýhodnější nabídky zaznamenali. Nabídky jsme posuzovali podle výše zmíněných parametrů, avšak rozhodující byly náklady, které klienti zaplatí ročně po dobu pětileté fixace. V prvním případě s dobou splatnosti 30 let s nejvýhodnější nabídkou přišly banky Sberbank, mBank, Komerční banka, Moneta, Česká spořitelna a Hypoteční banka. Jednoznačně nejvýhodnější nabídku poskytla Sberbank. Rodině bychom tedy doporučili sjednat hypoteční úvěr u této banky. Ve druhém případě, kdy se doba splatnosti změnila na 20 let, se do nejvýhodnějších nabídek probíjaly stejné banky, až na Monetu. Tu vystřídal UniCredit Bank. Sberbank tentokrát nenabídla nejvýhodnější nabídku a první pozice se ujala banka mBank.

Poslední část byla věnována predikci vývoje hypotečního úvěru, kterou jsme vypracovali po nastudování názorů různých ekonomů. Do budoucna se předpokládá, že úrokové sazby možná budou lehce nižší, ale už jenom krátký čas. Jenže na ně už nedosáhne takové procento lidí, jaké dosáhlo doposud. Toto způsobuje zpřísnování podmínek ČNB pro poskytování hypotečních úvěrů. Z dlouhodobého hlediska ekonomové doporučují s žádostí o hypoteční úvěr nečekat, neboť se úrokové sazby blíží pomyslnému dnu, a tudíž se očekává jejich nárůst. Předpokládá se stále velice převyšující poptávka nabídku po nemovitostech. Tudíž cena nemovitostí nemá důvod se snižovat.

Použitá literatura

1. Černohorský Jan, Teplý Petr. *Základy financí*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2011, 232 s., ISBN 9788024736693
2. ČESKO, Zákon č. 586/1992 Sb. Ze dne 31.12.1992, Zákon České národní rady o daních z příjmů, §15 odstavec 3. Sbirka zákonů [online]. 2021 [cit. 2021-03-23]. Dostupné z <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=1992&typeLaw=zakon&What=Rok&stranka=2>
3. ČNB, ARAD Databáze časových řad [online]. 2021 [cit. 2021-04-04]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=60322&p_strid=AAABAD&p_lang=CS
4. HYcal hypoteční kalkulačka. OK Klient a.s. [online]. 2021 [cit. 2021-03-23]. Dostupné z: <https://www.okklient.cz/poradenske-nastroje/t1132>
5. Hypoteční trh v roce 2010: Úrokové sazby vzrostou! Hypoindex [online]. Praha: Fincentrum, 2010 [cit. 2021-03-02]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-trh-v-roce-2010-urokove-sazby-vzrostou/>
6. Hypoteční úvěry. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR) [online]. 2021 [cit. 2021-03-23]. Dostupné z <https://mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/hypotecni-uvery>
7. Hypotéky 2017: Průměrná sazba vzrostla na 2,02, zájem ale neklesl. Hypoindex [online]. Praha: Fincentrum, 2018 [cit. 2021-03-02]. Dostupné z <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-2017-prumerna-sazba-vzrostla-202-zajem-neklesl/>
8. Hypotéky po 15 letech: Desáté narozeniny a období hypotečního boomu. OSTATEK, Libor. GOLEM FINANCE S.R.O. Hypoindex.cz [online]. Praha: Fincentrum, 2010 [cit. 2021-03-02]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-desate-narozeniny-a-obdobi-hypotecniho-boomu/>
9. Jak na předčasné splacení hypotéky? 4 možnosti, kdy ho máte zdarma. Banky.cz [online], 2020, [cit. 2021-03-28]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/predcasne-splaceni-hypoteky/>
10. Oficiální statistika nových úvěrů na bydlení za rok 2019. ČNB [online]. 2020 [cit. 2021-04-04]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/Oficialni-statistika-novych-uveru-na-bydleni-za-rok-2019>

11. Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. 2020 [cit. 2021-02-14]. Dostupné z: [https://mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/podpora-hypotek/1-\(1\)](https://mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/podpora-hypotek/1-(1))
12. Pojištění schopnosti splácet je příliš drahá legrace. iDnes [online]. 2009 [cit. 2021-03-14]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/pojisteni-schopnosti-splacet-je-prilis-draha-legrace.A091103_114028_poj_bab
13. Pokoří hypoteční trh letos rekord? Fincentrum Hypoindex [online]. 2020 [cit. 2021-03-23]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/pokori-hypotecni-trh-rekord/>
14. Produktové novinky českých bank v říjnu 2011. Finparáda [online]. 2011 [cit. 2021-03-14]. Dostupné z: <https://finparada.cz/242-Produktove-novinky-ceskych-bank-v-rijnu.aspx?mobile=full>
15. Průvodce úvěrovými registry. Double information. [online]. 2020 [cit. 2021-02-14]. Dostupné z: <http://www.doubleinformation.cz/brki-nrki/>
16. Předpověď ekonomů: S hypotékou nečekejte, o moc levnější už nebudou. BARTOŇ, Petr Natland. Seznam Zprávy [online]. 2020 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/predpoved-ekonomu-s-hypotekou-necekejte-o-moc-levnejsi-uz-nebudou-134052>
17. Předpověď ekonomů: S hypotékou nečekejte, o moc levnější už nebudou. STAŇURA, Vladimír. Seznam Zprávy [online]. 2020 [cit. 2021-03-15]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/predpoved-ekonomu-s-hypotekou-necekejte-o-moc-levnejsi-uz-nebudou-134052>
18. Revenda Zbyněk a kol. *Peněžní ekonomie a bankovnictví*. Praha: Management Press, 2012, 102 s., ISBN 9788072612406
19. Sazby atakují 3 %. Zájem o hypotéky je nejnižší za 5 let. Fincentrum Hypoindex [online]. 2019 [cit. 2021-04-05]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-leden-2019/>
20. Seznamy regulovaných a registrovaných subjektů finančního trhu. Česká Národní Banka [online]. 2021 [cit. 2021-02-11]. Dostupné z: https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB33.SUBJECTS_COUNTS_DETAIL?p_lang=cz&p_DATUM=31.01.2021&p_ses_idx=1
21. Syrový, Petr. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada 2009, 84 s., ISBN 9788024723884
22. Syrový, Petr. *Osobní finance*. Praha: Grada 2020, 216 s., ISBN 9788027128860

23. Úroková dotace. Finance.cz [online].2021 [cit. 2021-02-23] Dostupné z <https://www.finance.cz/bydleni/podpory-od-statu/urokova-dotace/>
24. Vencovský František a kol. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. Praha: BI Praha, 1999, 594 s., ISBN 80-7265-030-0
25. Výroční zpráva 2007. Hypoteční banka [online]. 2008 [cit. 2021-03-11]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/1/36/hypotecni_bank_a_v_z07_full_cz.pdf
26. Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2006. Ministerstvo financí České republiky [online]. 2007 [cit. 2021-03-11]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/financni-stabilita-a-dohled/vyvoj-financniho-trhu/2006/zprava-o-vyvoji-fin-trhu-2006-2787>

Seznam příloh

Příloha 1 – Doklady předkládané klientem při podání žádosti o úvěr



Seznam dokladů

Příloha k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru:

Doklady předkládané klientem při podání žádosti o úvěr

Doklady identifikující klienta	
<input type="checkbox"/>	Doklady totožnosti – např. občanský průkaz, pas, atd.... (za všechny spolužadatele)
<input type="checkbox"/>	Oprávnění k podnikatelské činnosti – např. Živnostenský list, výpis z Obchodního rejstříku nebo jiné (pouze v případě, že zdrojem příjmů je podnikatelská činnost)
<input type="checkbox"/>	Rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů nebo Pravomocný rozsudek soudu o rozvodu nebo Dohoda o zúžení společného jmění manželů sepsaná formou notářského zápisu nebo Dohoda o vypořádání společného jmění manželů po rozvodu apod. (pokud tyto dokumenty existují)

Doklady vztahující se k příjmům klienta	
<input type="checkbox"/>	Potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti (ne starší než 1 měsíc)
<input type="checkbox"/>	Daňové přiznání potvrzené finančním úřadem včetně případného komentáře a doklad prokazující zaplacení daně za příslušné období (za poslední zdaňovací období)
<input type="checkbox"/>	Nájemní smlouvy nebo Budoucí nájemní smlouvy (za předpokladu, že příjmy z pronájmu budou použity pro splácení úvěru)
<input type="checkbox"/>	Doklady prokazující způsob profinancování celého investičního záměru (doklady o úhradě rozdílu mezi celkovou výší investice a výší požadovaného úvěru)

Doklady vztahující se k objektu úvěru (objektu zástavy)	
<input type="checkbox"/>	Výpis z katastru nemovitostí (ne starší než 1 měsíc)
<input type="checkbox"/>	Nabývací titul k nemovitosti (např. kupní smlouva, kolaudační rozhodnutí, darovací smlouva, soudem schválená dědická dohoda popř. jiná listina dokládající přechod vlastnického práva)
<input type="checkbox"/>	Snímek z katastrální mapy (ne starší než 1 měsíc)
<input type="checkbox"/>	Geometrický plán (potvrzený katastrálním úřadem, a to pouze v případě, kdy je očekávána změna údajů v katastru nemovitostí)
<input type="checkbox"/>	Pojistná smlouva o pojištění nemovitosti proti živelním a jiným rizikům + doklad o zaplacení (pouze v případě, že k datu žádosti tato pojistná smlouva existuje)

Doklady vztahující se k výdajům a závazkům klienta	
<input type="checkbox"/>	Smlouva o úvěru (půjčce), doložení aktuálního zůstatku úvěru / půjčky
<input type="checkbox"/>	Leasingová smlouva
<input type="checkbox"/>	Pojistná smlouva – životní pojištění (pouze v případě, že k datu žádosti tato pojistná smlouva existuje)
<input type="checkbox"/>	Ručitelské prohlášení

Příloha k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru:

Doklady vztahující se ke KONSOLIDACI (vyrovnání dřívějších půjček/úvěrů do nemovitosti)	
<input type="checkbox"/>	Smlouva o úvěru s bankou včetně všech dodatků nebo Smlouva o půjčce (smlouva o půjčce musí obsahovat ověřené podpisy)
<input type="checkbox"/>	Písemný souhlas banky (věřitele) s výmazem zástavního práva včetně podmínek splacení úvěru (půjčky)
<input type="checkbox"/>	Potvrzení o aktuální výši nesplacené jistiny (vystavené bankou nebo doložené aktuálním výpisem z úvěrového účtu)

Výše uvedené doklady jsou předkládány bance v originálu a jedné kopii. Bance zůstává kopie, jejíž ověření provedou pracovníci banky na základě Vámi předloženého originálu.

Komerční banka, a.s. si vyhrazuje právo vyžádat si další doklady potřebné k posouzení úvěrového obchodu.

V případě zamítnutí žádosti o úvěr Vám budou veškeré doklady kromě žádosti o úvěr vráceny současně se zamítavým stanoviskem.

Zdroj: Příloha k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru. Komerční banka [online]. 2004, 2 s. [cit. 2021-03-14].

Dostupné z: <https://www.kb.cz/getmedia/dc5bf373-e24f-4553-8255-642be773ebaa/kb-seznam-dokladu-predkladanych-klientem-konsolidace.pdf.aspx>