

UNIVERZITA PARDUBICE

EKONOMICKO-SPRÁVNÍ FAKULTA

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2024

Oresta Fedak

Univerzita Pardubice
Ekonomicko-správní fakulta

Trh hypotečních úvěrů v České republice
Bakalářská práce

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2023/2024

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Oresta Fedak**
Osobní číslo: **E21621**
Studijní program: **B0412A050011 Finance**
Téma práce: **Trh hypotečních úvěrů v České republice**
Zadávající katedra: **Ústav ekonomických věd**

Zásady pro vypracování

Cílem práce je na základě provedené analýzy stavu a vývoje trhu hypotečních úvěrů zhodnotit vliv covidu a energetické krize na poskytování hypotečních úvěrů v České republice. V práci jsou vhodně využity případové studie. Součástí práce je i vyhodnocení změn v související legislativě a formulace případných doporučení.

Osnova:

- Charakteristika hypotečního úvěru.
- Vývoj trhu v čase.
- Legislativa související s hypotečním úvěrem.
- Aktuální situace na trhu.

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

Seznam doporučené literatury:

ČERNOHORSKÝ, Jan. *Finance: od teorie k realitě*. Praha: Grada, 2020. ISBN 978-80-271-2215-8.
KALÁTOVÁ, Veronika. *Finanční zralost – klíč k finanční spokojenosti*. Praha: Plot, 2021. ISBN 978-80-7428-370-3
LOCHMANNOVÁ, Alena. *Bankovníctví*. Praha: Computer Media, 2018. ISBN 978-80-7402-305-7
MACEK, Miroslav, Václav KLAUS, Jan SKOPEČEK a Boris ŠŤASTNÝ. *Rozum proti kovidové panice*. Praha: Institut Václava Klause, 2021. ISBN 978-80-7542-072-5
SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 4. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2021. ISBN 978-80-271-3123-5

Vedoucí bakalářské práce: **doc. Ing. Pavla Klepková Vodová, Ph.D.**
Ústav ekonomických věd

Datum zadání bakalářské práce: **1. září 2023**
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2024**

prof. Ing. Jan Stejskal, Ph.D. v.r.
děkan

L.S.

doc. Ing. Jan Černohorský, Ph.D. v.r.
garant studijního programu

V Pardubicích dne 1. září 2023

Prohlašuji:

Práci s názvem „Trh hypotečních úvěrů 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 mojí 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 23.4.2024

Oresta Fedak

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych poděkovala doc. Ing. Pavle Klepkové Vodové, Ph.D. za cenné rady, věcné připomínky a vstřícnost při konzultacích a vypracování bakalářské práce. Dále také panu Ing. Štěpánu Dvořákovi, EFA za poskytnutí podkladů pro tuto práci. V neposlední řadě bych také ráda poděkovala svým blízkým za podporu.

ANOTACE

Bakalářská práce hodnotí vliv covidu a energetické krize na poskytování hypotečních úvěrů v České republice. Po charakteristice hypotečního úvěru, legislativního vymezení a po analýze trhu hypotečních úvěrů je na případových studiích demonstrován dopad covidu a energetické krize na dostupnost hypotečních úvěrů pro občany. Z výsledků vyplynulo, že události ovlivnily převážně ty, kteří nemají vytvořenou dostatečnou rezervu anebo nebyli jinak připraveni na možné výkyvy trhu. Dopad tedy byl spíše na jedince, kteří podcenili rizika, než na ty, kteří pečlivě a dlouhodobě plánují své osobní finance.

KLÍČOVÁ SLOVA

hypoteční úvěry, úroková sazba, splátky, nemovitosti, bonita

TITLE

Market of mortgage loans in the Czech Republic

ANNOTATION

The thesis evaluates the covid and energetic crisis impact on providing mortgage loans in the Czech Republic. After mortgage loans characteristic, legislative limitation, and mortgage loans market analysis, the impact of covid and energetic crisis on availability of mortgage loans for citizens is shown based on case studies. The outcomes has shown that the events primarily influenced those who do not have sufficient funds or were not ready for possible market fluctuations. The ones who underestimated hazards were more impacted than the ones who plan their personal finances precisely and in the long term.

KEYWORDS

mortgage loans, interest rate, instalments, properties, credit worthiness

OBSAH

SEZNAM ILUSTRACÍ A TABULEK.....	9
SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK	10
ÚVOD.....	11
1 Charakteristika hypotečního úvěru	12
1.1 Členění hypotečního úvěru	12
1.2 Členění úvěrů podle dalších kritérií.....	13
1.3 Úroková sazba.....	15
1.4 RPSN	16
1.5 Posouzení schopnosti splácet – bonita klienta.....	17
1.6 Proces poskytnutí hypotečního úvěru	18
1.7 Úvěrová smlouva	19
1.8 Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů	19
2 Vývoj trhu v čase	21
2.1 Změny úrokových sazeb v čase	21
2.2 Vliv energetické krize na trh.....	23
2.3 Vývoj inflace.....	24
3 Legislativní vymezení.....	25
3.1 Ukazatelé LTV, DTI a DSTI	25
3.1.1 LTV.....	25
3.1.2 DTI.....	26
3.1.3 DSTI.....	27
3.1.4 Dodržování limitů DTI a DSTI.....	28
3.2 Bankovní a nebankovní instituce.....	28
4 Aktuální situace na trhu	30
4.1 Ceny nemovitostí	31

4.2	Ceny energií	34
4.3	Míra zaměstnanosti	34
4.4	Případová studie.....	35
4.4.1	Klient A.....	35
4.4.2	Klient B.....	38
4.4.3	Klient C.....	43
4.4.4	Srovnání.....	45
4.4.5	Shrnutí.....	48
	ZÁVĚR	50
	POUŽITÁ LITERATURA	52
	INTERNETOVÉ ZDROJE.....	53

SEZNAM ILUSTRACÍ A TABULEK

Obrázek č. 1: Vývoj úrokových sazeb	22
Obrázek č. 2: Poskytnutý objem hypotečních úvěrů	22
Obrázek č. 3: Objem poskytnutých hypoték (mld. Kč)	23
Obrázek č. 4: Graf výdajů domácností v čase	24
Obrázek č. 5: Vývoj LTV	26
Obrázek č. 8: Rizikové hypoteční úvěry	28
Obrázek č. 9: Poskytnutý objem úvěrů od nebankovních institucí.....	29
Obrázek č. 10: Počet a objem poskytnutých hypoték.....	31
Obrázek č. 11: Vývoj nabídkových cen nemovitostí.....	32
Obrázek č. 12: Ceny rodinných domů	33
Obrázek č. 13: Ceny bytů za m ²	33
Obrázek č. 14: Cena elektřiny.....	34
Obrázek č. 18: Souhrn informací klient A.....	46
Obrázek č. 19: Souhrn informací klient B	47
Obrázek č. 20: Souhrn informací klient C	48
Tabulka 1: Anuitní splácení.....	14
Tabulka 2: Degresivní splácení.....	14
Tabulka 3: Porovnání úrokových sazeb k 29.1.2024.....	16
Tabulka 4: DTI.....	27
Tabulka 5: DSTI	27

SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

p.a.	per annum
LTV	Loan to value
DTI	Debt to income
DSTI	Debt service to income
RPSN	Roční procentuální sazba nákladů
ČNB	Česká národní banka
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
FO	Fyzická osoba
PO	Právnícká osoba
BRKI	Bankovní registr clientských informací
NRKI	Nebankovní registr clientských informací
ČBA	Česká bankovní asociace
YOY	Year over year
ČSÚ	Český statistický úřad
EU	Evropská unie

ÚVOD

Hypoteční úvěr bývá považován za jeden z mála úvěrů, který má smysl. I v dobách méně jistých patří nemovitosti k investicím s relativně stabilní hodnotou, jsou proto lákavé z hlediska možnosti předat nemovitost svým potomkům i jako investiční příležitost. Koupě nemovitosti vyžaduje disponovat částkou v hodnotě několika milionů, což si ne každý může dovolit. Pomoci může právě hypoteční úvěr.

Tato práce by měla osvětlit fungování hypotečního trhu a popsat ovlivňující faktory, které stojí za zvýšenými úrokovými sazbami, vysokými cenami nemovitostí a kolísajícím trhem s cenami energií. To umožní pochopit, jak se lze takovým změnám přizpůsobit a jak ovlivnit šance na získání hypotéky v různých životních situacích. Tím by tato práce mohla být přínosem zejména pro ty, kteří chtějí v budoucnu čerpat hypoteční úvěr.

Cílem této bakalářské práce je, na základě provedené analýzy stavu a vývoje trhu hypotečních úvěrů, zhodnotit vliv covidu a energetické krize na poskytování hypotečních úvěrů v České republice. Součástí práce je i vyhodnocení změn v související legislativě a formulace případných doporučení. Za účelem naplnění hlavního cíle jsou vymezeny následující dílčí cíle:

- charakterizovat hypoteční úvěry a jejich druhy,
- vymežit úvěrovou smlouvu a její podstatné náležitosti,
- popsat postup pro poskytnutí hypotečního úvěru,
- posoudit vývoj trhu od roku 2018 do roku 2024 a podstatné vlivy na trh,
- vymežit legislativu související s hypotečním trhem a charakterizovat nástroje, používané ČNB pro ovlivňování tohoto trhu,
- analyzovat aktuální dění na trhu s nemovitostmi,
- zhodnotit vliv cen energií, míry nezaměstnanosti a dalších faktorů na hypoteční trh,
- s využitím konkrétních případů posoudit vliv událostí na klienty,
- formulovat případná doporučení.

1 Charakteristika hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je finanční nástroj, který hraje klíčovou roli ve financování nemovitostí a vytváření majetku. Tento dlouhodobý úvěr je poskytován jednotlivcům a firmám k realizaci nákupu nemovitostí či k refinancování stávajících dluhů. Jedná se o zajištěný úvěr, kde nemovitost slouží jako zástava poskytovateli úvěru, což mu umožňuje minimalizovat riziko neplacení.

Charakteristickým rysem hypotečního úvěru je jeho dlouhodobá splatnost, která se obvykle pohybuje mezi 15 a 30 lety. Tato dlouhá doba splatnosti umožňuje klientům rozložit své finanční závazky na delší časové období a tím snížit měsíční splátky. Nicméně, s dlouhodobým obdobím splácení přichází také zvýšená celková cena úvěru v důsledku úrokových nákladů (Černohorský, 2020).

Poskyvatelé hypotečních úvěrů pečlivě posuzují schopnost klienta pravidelně splácet. Posuzují jeho příjmy, výdaje a úvěrovou historii. Tato důkladná analýza má za cíl minimalizovat riziko neplacení a zajistit, že klient bude schopen splácet úvěr i v nečekaných situacích.

Hypoteční trhy jsou často regulovány s cílem udržet stabilitu finančního systému. Klienti jsou často povinni sjednat pojištění na případ nemoci, invalidity nebo úmrtí, což zajišťuje, že úvěr bude splacen i v případě nepředvídatelných událostí.

Obecně řečeno, hypoteční úvěr představuje klíčový nástroj pro dosahování bytových a investičních cílů, a jeho charakteristiky odrážejí snahu poskytovatelů a klientů o dosažení finanční stability a rozvoje (Investopedia, 2024).

1.1 Členění hypotečního úvěru

Základní členění úvěru je neúčelový a účelový úvěr, obě varianty se vážou zástavním právem k nemovitosti. Další členění je podle osob, kterým je úvěr poskytován, podle výše zastavěné nemovitosti, podle způsobu splácení.

Neúčelový úvěr není omezen konkrétním účelem, klient může využít peníze doslova na cokoli (dovolená, nové auto nebo i televize). Je zde menší dohled, při sjednání je vyšší riziko pro stranu věřitele (banky). Typicky to může být „americká hypotéka“.

Účelový úvěr (účelově vázaný) je vázán na konkrétní účel, jasně definovaný cíl, bývá považován za méně rizikový. Banky mohou pečlivě sledovat a kontrolovat průběh čerpání. Lze

dělit podle účelu poskytnutí, jak ke koupi bytu nebo rodinného domu, tak ale i pozemku, k výstavbě nebo rekonstrukci, vypořádání majetkových poměrů (vypořádání dědictví), konsolidaci předchozích úvěrů, refinancování, také k financování garáže, bazénu nebo příjezdové komunikace. Dále je také možné použít k financování nemovitosti v zahraničí.

Je možná i kombinace účelového a neúčelového úvěru, nazývaná jako australská hypotéka.

Dalším zajímavým produktem je investiční hypotéka neboli hypotéka na pronájem, na kterou je možné využít dopředný nájem jako zajištění úvěru. Nevýhodou je, že je vyžadováno 40 % vlastních prostředků (FINGO, 2024).

Dělení podle osob, kterým je úvěr poskytován. Legislativně může o úvěr zažádat právnická osoba, což jsou například firmy či korporace, kromě právnické také podnikatel, který rozvíjí svůj podnik, nebo fyzická osoba, tedy kdokoliv, kdo hledá finanční podporu.

1.2 Členění úvěrů podle dalších kritérií

Členění podle výše ocenění zástavy, neboli hodnota LTV (loan-to-value):

$$LTV = \frac{\text{Výše úvěru}}{\text{Tržní hodnota nemovitosti}} * 100 \text{ [\%]}$$

Tento ukazatel poskytuje informaci o tom, jaká část hodnoty nemovitosti je financována prostřednictvím úvěru, tedy kolik má mít klient naspořeno (ČNB, 2024).

Například: LTV 80 % znamená, že klient financuje 80 % hodnoty nemovitosti pomocí hypotečního úvěru a 20 % tvoří jeho vlastní vklad nebo již existující hodnota nemovitosti.

Kromě ukazatele LTV je možné aplikovat i ukazatele DSTI a DTI, všechny tyto ukazatele jsou detailněji popsány v kapitole 3.

Dělení hypotéky dle způsobu placení (FINGO, 2024):

- Anuitní – splácí se stejná částka, pokud nedojde k refinancování,
- Progresivní – ze začátku se platí nižší částky a s každým dalším měsícem se částka zvyšuje,
- Degresivní – klient nejdříve splácí vyšší částku, která se postupně snižuje,
- Variabilní (floatová = plovoucí sazba) – je vázaná na úrokové sazby vyhlášené ČNB, splátka se často mění,
- Offsetová (se zápočtem úspor) – úročí se pouze část úvěru, čím více je na účtu naspořeno, tím méně klient platí,

- Štafetová – předání splácení, například rodiče začnou splácet úvěr a později ho převedou na děti.

Níže uvedený příklad je na anuitní splácení, kdy byl poskytnut úvěr 600 000 Kč, na dobu 6 let a s úrokovou sazbou 10 % p.a., kde anuitní splátka bude 137 764,43 Kč, která bude prováděna na konci každého roku. Anuitní splácení se skládá z úmoru a úroku, které se s každým dalším rokem mění, tedy úroky se snižují a úmor roste (Radová, 2013).

Tabulka 1: Anuitní splácení

Období	Stav úvěru na poč. roku	Úmor	Úrok	Platba dlužníka na konci období celkem:
1	600 000,00 Kč	77 764,43 Kč	60 000,00 Kč	137 764,43 Kč
2	522 235,57 Kč	85 540,87 Kč	52 223,56 Kč	137 764,43 Kč
3	436 694,70 Kč	94 094,96 Kč	43 669,47 Kč	137 764,43 Kč
4	342 599,74 Kč	103 504,45 Kč	34 259,97 Kč	137 764,43 Kč
5	239 095,29 Kč	113 854,90 Kč	23 909,53 Kč	137 764,43 Kč
6	125 240,39 Kč	125 240,39 Kč	12 524,04 Kč	137 764,43 Kč
7	- 0,00 Kč	SUMA	226 586,57 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro porovnání s anuitním splácením je možné využít degresivní splácení, které stojí na principu, že se splácí postupně od vyšší částky po nižší, dokud není úvěr splacen.

Tabulka 2: Degresivní splácení

Období	Stav úvěru na poč. roku	Úmor	Úrok	Platba dlužníka na konci období celkem:
1	600 000,00 Kč	100 000,00 Kč	60 000,00 Kč	160 000,00 Kč
2	500 000,00 Kč	100 000,00 Kč	50 000,00 Kč	150 000,00 Kč
3	400 000,00 Kč	100 000,00 Kč	40 000,00 Kč	140 000,00 Kč
4	300 000,00 Kč	100 000,00 Kč	30 000,00 Kč	130 000,00 Kč
5	200 000,00 Kč	100 000,00 Kč	20 000,00 Kč	120 000,00 Kč
6	100 000,00 Kč	100 000,00 Kč	10 000,00 Kč	110 000,00 Kč
7	0	SUMA	210 000,00 Kč	810 000,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Z pohledu dlužníka je druhá varianta výhodnější, protože zaplatí na úrocích méně. Nevýhodou je, že první splátky jsou vysoké a je nepravděpodobné, že by klient byl schopen takové splátky unést, proto je výhodnější anuitní způsob.

Ve chvíli, kdy klient nemá k dispozici nemovitost, kterou by zastavil, ale má například příslib k odkoupení nemovitosti, typicky u družstevních bytů, je vhodné využít předhypoteční úvěr. Může také nastat situace, že klient nemá zatím vybranou nemovitost, ale aktivně hledá, tak mu banka poskytne prostředky na základě příjmů a historii splácení. Pro vybrání nemovitosti má klient 2 až 3 roky, podle poskytovatele úvěru a dalších stanovených podmínkách.

Hypoteční úvěr poskytnutý ze stavebního spoření, který souvisí se stavebním spořením. Pro získání tohoto druhu úvěru je zapotřebí splnění několika podmínek. Jedna z podmínek je spořit minimálně po dobu 6 let, aby bylo možné získat státní podporu, která je v dnešní době až 1 000 Kč ročně. Spoří se na cílovou částku. Není zde zástavní právo k nemovitosti. Tento produkt je vhodný pro rekonstrukci bydlení (FINGO, 2024).

1.3 Úroková sazba

Úroková sazba hypotečního úvěru je klíčovým faktorem ovlivňujícím celkové náklady na hypotéku, přestože lákavé inzerované sazby mohou být spíše marketingovým trikem než reálnou nabídkou. Skutečná úroková sazba je individuální a závisí na bonitě klienta, odhadu hodnoty nemovitosti a dalších faktorech, což znamená, že každý klient může mít odlišné podmínky. Odborná pomoc při vyjednávání s bankami může v některých případech klientům zajistit výhodnější podmínky než ty, které by získali samostatně. Nízké úrokové sazby obvykle podporují poptávku po půjčkách a investicích, zatímco vysoké sazby mohou mít opačný efekt (ČNB, 2024).

Při poskytování hypotečních úvěrů se využívají dva typy úrokových sazeb (Černohorský, 2020):

- Fixní – je neměnná, nejčastější fixační doby jsou 3, 5 a více let,
- Variabilní – mění se v průběhu času, sazba je fixovaná na měsíc.

Výše úrokové sazby může být ovlivněna fixační dobou, která je roční, tří, pěti, osmi a desetiletá. Čím delší je fixační doba, tím nižší může být úrok. Pro příklad uvedu úrokové sazby s 80% LTV zajištěním Komerční banky a.s. a České spořitelny a.s., formou tabulky níže.

Tabulka 3: Porovnání úrokových sazeb k 29.1.2024

	Komerční banka a.s	Česká spořitelna a.s
1 rok	5,94 % p.a.	6,49 % p.a.
3 roky	5,34 % p.a.	5,69 % p.a.
5 let	5,34 % p.a.	5,49 % p.a.
10 let	5,54 % p.a.	5,59 % p.a.

Zdroj: Vlastní vypracování, podle (FINGO, 2024)

Úrokovou sazbu může ovlivnit i to, zda je klient ochoten uzavřít spolu s úvěrem i smlouvu o životním pojištění s vinkulací ve prospěch banky. Záleží pak na konkrétních podmínkách dané banky.

Kromě úrokové sazby se používá pojem úroková míra. Úrokových měr je spousta a jsou vyhlášované ČNB ve formě lombardní sazby, repo sazby a diskontní sazby. Úrokové sazby jsou pak využívány komerčními bankami a slouží k obchodování s penězi klientů konkrétních bank (Černohorský, 2020).

1.4 RPSN

Ze zákona č. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru musí být uvedeno RPSN, tedy roční procentuální sazba nákladů. Pokud tomu tak není, je úvěr úročen repo sazbou ČNB, která je zpravidla výhodnější pro klienta. Jde o celkové náklady, které jsou zobrazeny v procentech. RPSN bývá o něco vyšší než úroková sazba. Uvádí se z důvodu transparentnosti, aby klient byl schopen porovnat nabídky úvěrů.

Úroková sazba je vyjádření čistého úroku, který banka požaduje za půjčené peníze, oproti tomu RPSN vyjadřuje všechny náklady spojené s úvěrem, tedy ne jenom úrokovou sazbu, ale také poplatky za sjednání úvěru, pojištění, provize a další administrativní poplatky, dále poplatky za vedení účtu, či za posouzení žádosti o úvěr. Z toho důvodu je RPSN vyšší než úrok. Kromě toho se úroková sazba vztahuje k úroku na jeden rok, oproti tomu RPSN zohledňuje celou dobu trvání úvěru (Zákon o spotřebitelském úvěru, 2024).

RPSN musí být uvedeno v jakékoliv informaci o úvěru. Dále by tento ukazatel měl být vysvětlen v reklamních materiálech a hlavně v úvěrové smlouvě.

1.5 Posouzení schopnosti splácet – bonita klienta

Bonita je důvěryhodnost klienta, zásadní faktor, který banka zohledňuje při posuzování žádostí o úvěr. Hlavním důvodem je zjistit, zda klient bude schopný úvěr splácet, tedy že má dostatečné příjmy nebo jaké jsou jeho výdaje. Kromě toho je to redukce rizika pro banku, že klient nesplátí úvěr. Posuzováním bonity se snaží odhadnout, jaké je toto riziko. Čím je bonita nižší, tím je riziko vyšší. Bonita ovlivní úrokovou sazbu, takže pokud klientovi vyjde vysoká bonita, banka za odměnu může nabídnout nižší úrokovou sazbu, kromě toho i zvýhodnění dalších podmínek úvěru. V případě nízké bonity může banka rozhodnout o tom, že úvěr za žádných podmínek vůbec neposkytne.

Proces poskytnutí úvěru OSVČ může být komplikovanější, než když je poskytován fyzické osobě. Oproti zaměstnanci, kterému stačí podat potvrzení od zaměstnavatele ohledně výše příjmů, osoba samostatně výdělečně činná musí podat daňová přiznání za poslední dva roky. Při posouzení bonity se bere v úvahu výše základu daně. Platí zde, že čím vyšší má žadatel základ daně, tím vyšší má šanci získat hypotéku. Rozlišuje se i to, jakým způsobem uplatňuje výdaje, přesněji paušálně procentem z příjmů nebo si započítává skutečné výdaje.

Jedním z produktů určeným pro OSVČ je obrátová hypotéka. Tento druh produktu je vhodný pro OSVČ. Ti zpravidla mají vyšší příjmy, ale zároveň vyšší výdaje. Pokud uplatní skutečné výdaje, nebudou mít šanci hypotéku dostat. Proto mohou využít obrátovou hypotéku, která bere v potaz roční obrát žadatele (Hypo na míru, 2022).

Právníkové osoby nemohou doložit příjmy stejně jako FO či OSVČ. Firmy potvrzují své finanční zdraví, celkově se proces liší podle konkrétního případu, ale podmínky ohledně sazeb, fixací a dalších nároků na úvěr jsou podobné.

Banky preferují vyšší bonitu, protože to znamená vyšší důvěru ve schopnost úvěr splatit. Pro obě strany je to výhodné, banka sníží riziko nesplacení úvěru a klient získá lepší podmínky.

Zkoumá se dále hodnota LTV (viz výše) a v závislosti na aktuálně platné legislativě banky případně mohou nebo musí zkoumat i ukazatele DTI a DSTI, které budou podrobně vysvětleny v kapitole 3.1 (Černohorský, 2020).

Dalším zkoumaným kritériem je věk žadatele. Minimální věková hranice pro získání hypotečního úvěru je 18 let a požadavek, aby byl úvěr splacen do 67 let (popřípadě do 70 let). Logicky banky znevýhodňují starší klienty.

Banky (i jiné instituce) si mohou projít bankovní a nebankovní registr, zkráceně BRKI a NRKI, ze kterých zjistí platební morálku žadatele. Jsou to zabezpečené databázové systémy, které poskytují detailní informace o klientech všech finančních institucí. Záznamy jsou vedeny po dobu 4 let od splacení závazku. Tyto registry jsou spravovány bankami, které byly zákonem zmocněny (Finanční vzdělání, 2021).

Jako další způsob kontroly a jako prevence toho, aby se klient nepředlužoval, slouží systém SOLUS – Sdružení na ochranu leasingu a úvěrů spotřebitelům. Členy tohoto systému nejsou totiž pouze banky a nebankovní instituce, ale i telekomunikační operátoři či někteří poskytovatelé energií. Záznamy jsou vedeny po dobu 3 let. Pokud je žadatel v tomto systému, může to jevit budoucí problém. Do tohoto systému se totiž dostane ten klient, který je v prodlení s plněním tří po sobě jdoucích splátek (SOLUS, 2024).

1.6 Proces poskytnutí hypotečního úvěru

Situace, kdy klient má vybranou nemovitost a žádá klasickou účelovou hypotéku.

V první řadě se podá žádost o hypoteční úvěr. Součástí žádosti musí být potvrzení příjmů žadatele, který vydá jeho zaměstnavatel. OSVČ podává dvě daňová přiznání, v některých situacích může banka požadovat i 2, 3 a 12měsíční obrat. Dále také informace o kupované nemovitosti, tím se rozumí kupní smlouva, v případě rekonstrukce se podá plán, záleží tedy na situaci.

Dále dojde k ocenění nemovitosti. To probíhá tak, že odhadce banky dojde k té nemovitosti a ohodnotí ji podle různých kritérií. Odhad může být i na dálku (online), prostřednictvím fotografií, což je rychlejší způsob.

Ve chvíli, kdy má banka veškeré podklady, přichází schvalovací proces. Součástí tohoto procesu je, že banka zkoumá všechny dostupné informace o žadateli, tedy vyhodnocuje jeho bonitu, která je vysvětlena výše. Pokud vše bylo podáno a žádná informace nebyla zatajena, banka zahájí vyhodnocování. Výsledkem může být, že žádost o hypotéku schválí nebo naopak zamítne, či schválí s určitým omezením nebo zpřísněním podmínek poskytnutí.

Schválení hypotéky probíhá podpisem a kontrolou podmínek pro čerpání. Podmínkami jsou kupní smlouva, potvrzení částečné úhrady, zda bylo do katastru přidáno zástavní právo na nemovitost, vytvoření pojištění nemovitosti s vinkulací ve prospěch banky a další podmínky, které byly ve smlouvě sjednané.

Pokud by banka žádost o hypoteční úvěr zamítla, je to určitý signál pro klienta, že jeho situace není úplně v pořádku, například že klient není bonitní nebo není solventní. Neměl by tedy vyhledávat jinou cestu pro získání finančních prostředků a naopak by se měl zaměřit na nápravu a zlepšení (Česká spořitelna, 2023).

1.7 Úvěrová smlouva

Smlouva je písemný dokument, ve kterém vystupuje klient v pozici dlužníka a banka (případně jiná instituce poskytující úvěr) v pozici věřitele. Dlužník se zavazuje splatit v přesně vymezeném čase vypůjčené peníze s příslušným úrokem a konkrétně stanovenými poplatky. Úvěrová smlouva musí být jasná, výstižná a zřetelně popsána, aby obě strany znaly svá práva a povinnosti.

Ve smlouvě jsou konkrétně identifikované strany, detailně popsána práva a povinnosti smluvních stran. Konečná výše čerpaného úvěru, výše úrokové sazby, délka fixační doby, hodnota RPSN, konkrétní splátky a doby jejich splatností. V neposlední řadě je popsán i postup a podmínky pro předčasné splacení a veškeré poplatky, které souvisí s úvěrem (Zákon o spotřebitelském úvěru, 2024).

Je zde popsána doba splatnosti, která se pohybuje od jednoho roku do 30 let. Čím delší doba, tím nižší můžou splátky být.

1.8 Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů

Hlavní výhodou hypotečního úvěru je, že klient získá svou nemovitost (byt nebo rodinný dům) pro své vlastní bydlení nebo jako investici. Nevýhod může být objektivně více. Hypoteční úvěr je závazek na 25 až 30 let. Úroková sazba nemusí být stabilní po celou dobu úvěru, může docházet k hospodářským výkyvům, které můžou ztížit splácení úvěru. Může dojít ke ztrátě nemovitosti, ať už z důvodu neschopnosti splácení nebo zničení nemovitosti. Nemovitost může klesnout na své hodnotě. Kombinace všech těchto negativ má za následek menší zájem mladé generace se uvazovat k hypotečnímu úvěru. Co pro obyčejnou domácnost může být negativum, to pro investora může být potenciální cesta.

Je důležité zmínit státní podporu, která spadá do balíčku výhod. Jedna z podpor je příspěvek k úrokům, ten se odvíjí od výše úrokových sazeb a je poskytován k hypotékám na stavbu nebo koupi nemovitosti. V současnosti se však podpora neposkytuje. Druhý způsob podpory je možnost odečíst zaplacené úroky od základu daně z příjmů pro fyzické osoby nebo OSVČ, který vyplývá ze zákona č.586/1992 Sb., o daních z příjmů. Maximální sleva na dani činí

45 000 Kč, platí pro nemovitost pořízenou (nebo získané povolení pro její stavbu) do 31. 12. 2000. Na nemovitosti pořízené po (nebo stavební povolení vydaná po) 1. 1. 2021 se vztahuje maximální odpočet úroků do výše 150 000 Kč, tj. maximální sleva na dani činí 22 500 Kč (Radová, 2013).

2 Vývoj trhu v čase

Na základě analýzy dat z České národní banky (ČNB) se zhodnotí vývoj trhu úvěrů v průběhu času a provede se důkladné srovnání bankovních a nebankovních úvěrů. Cílem této kapitoly je identifikovat klíčové faktory, které vedou k dalšímu zkoumání bankovních úvěrů a jejich významu v ekonomice. Zaměřím se na analýzu úrokových sazeb stanovených ČNB před vypuknutím pandemie Covid-19, během pandemie a na současnou situaci. Přihlédnu k problematice úrokových sazeb, a to včetně regulací hodnoty Loan-to-Value (LTV) a dalších souvisejících ukazatelů. Kromě nedávné pandemie, trh ovlivnila i energetická krize, která zde bude krátce specifikována.

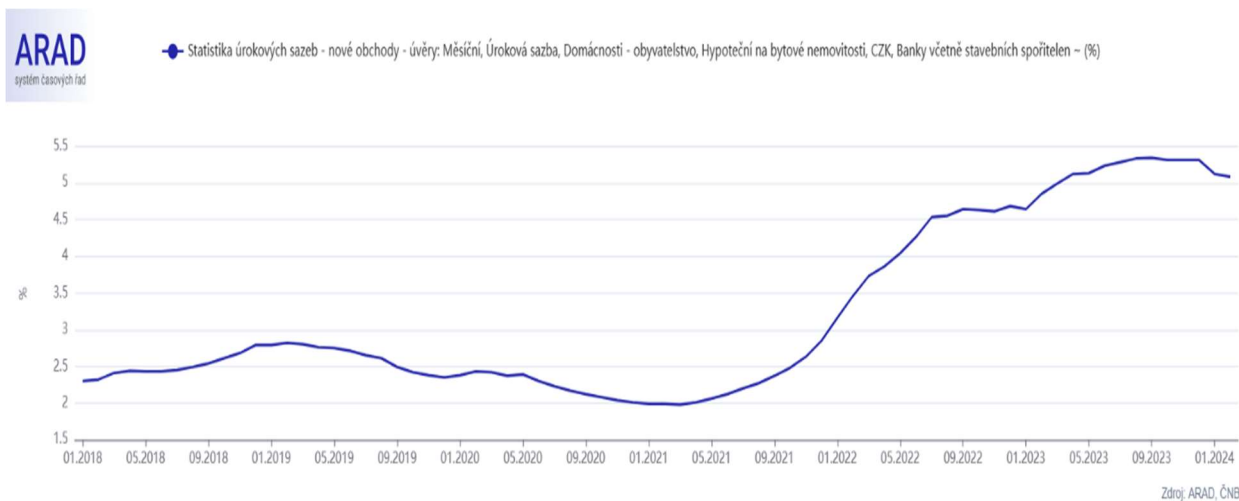
2.1 Změny úrokových sazeb v čase

Vývoj úrokových sazeb je zobrazen na obrázku č. 1, v podobě grafu. Pro porovnání obrázků č. 2, který obsahuje graf poskytnutých hypotečních úvěrů domácnostem. Obrázek č. 1 je vyobrazení průměrných hodnot úrokových sazeb v čase. Do roku 2020, jinak též doba před pandemií (Covid-19), úrokové sazby oscilovaly okolo 2,5 %. Z grafu úrokových sazeb je možné vyčíst, že sazby byly v období od 2020 až do března 2021 nejnižší. To bylo způsobeno několika faktory. ČNB a ostatní centrální banky reagovaly na ekonomický pokles, který vyvolala pandemie, snížením úrokových sazeb. Banky měly za cíl stimulovat poptávku po úvěrech. Tento předpokládaný nárůst nám ukazuje graf poskytnutých úvěrů. Ve chvíli, kdy došlo ke snížení sazby, navýšil se poskytovaný objem. Jinými slovy, ČNB svou měnovou politikou snížila úrokové sazby na historické minimum, aby podpořila inflaci a ekonomiku. Od března 2021 vidíme, že sazby začaly narůstat a v polovině roku 2022 byly úrokové sazby na 4,5 % a během dalšího roku došlo k navýšení až na 5,34 %. Důvody k takovému markantnímu navýšení úrokových sazeb byly především zotavení ekonomiky po pandemii a snahy snížit rostoucí inflaci. Po lockdownu chtěli lidé více utrácet, tím docházelo ke zvyšování inflace, kromě toho také byl napjatý trh práce a snaha nalezení cesty k udržitelnosti. Jak je vidět v obrázku č. 2, výše úrokové sazby nijak razantně objem hypoték neovlivnila. Pouze v období březen 2022 až březen 2023, kdy sazby byly nejvyšší, je zde vidět malý propad, ale celkově stále rostoucí trend. V dnešních dnech sazby klesají.

Poslední zasedání ČNB, které proběhlo dne 8. 2. 2024, se usneslo o snížení úrokové míry na 5,37 %, lombardní sazba je aktuálně na 7,25 %, diskontní sazba je aktuálně na 5,25 % a v neposlední řadě 2T repo sazba je na 6,25 %. ČNB díky těmto krokům předpokládá snížení

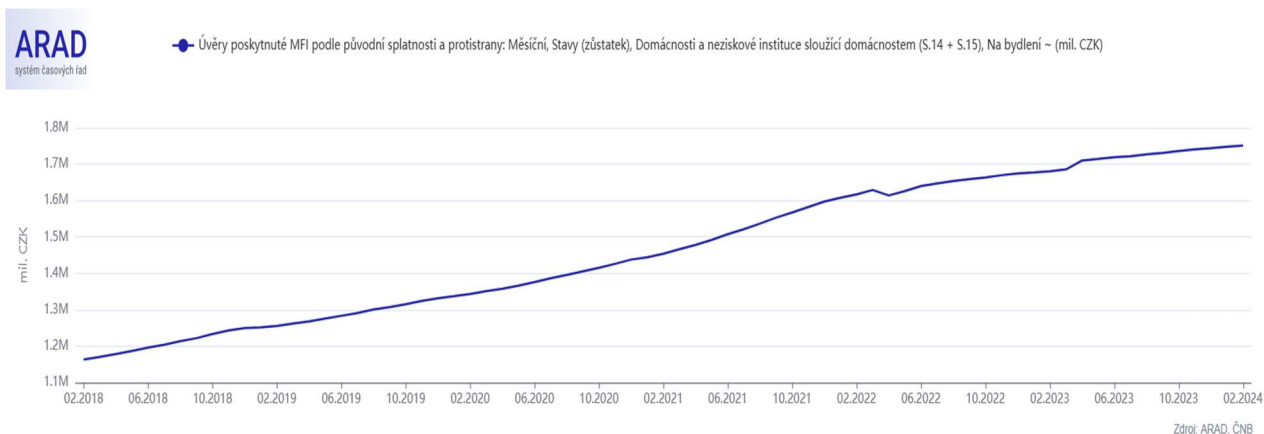
inflace. Do budoucna plánuje další snižování. To vše bude mít za následek pravděpodobně zvýšení poptávky po hypotečních úvěrech (Tisková zpráva ČNB, 2024).

Je důležité zmínit, že úrokové míry vyhlášené ČNB tvoří hranici, což znamená, že obchodní banky neposkytují úvěr s nižší sazbou, než která je vyhlášena. Komerční banky běžně poskytují úvěry s vyšší sazbou s cílem zvýšit své zisky. Každá banka má pak různé vysoké sazby z důvodu konkurenceschopnosti na trhu.



Obrázek č. 1: Vývoj úrokových sazeb

Zdroj: (ARAD, 2024)



Obrázek č. 2: Poskytnutý objem hypotečních úvěrů

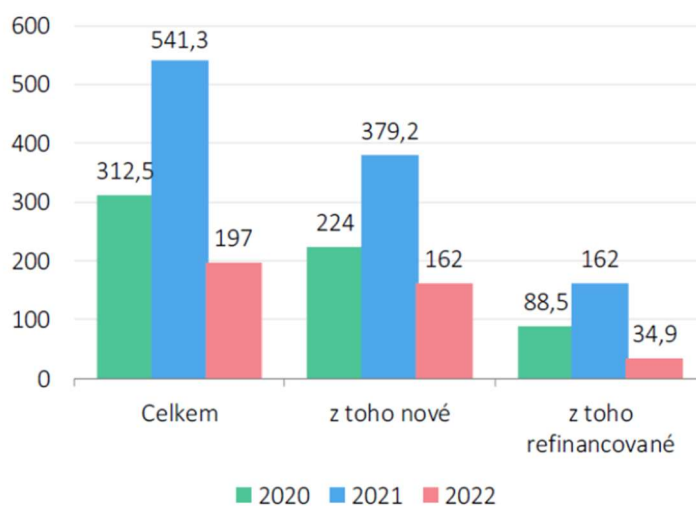
Zdroj: (ARAD, 2024)

Níže, obrázek č. 3, který ukazuje dynamiku hypotečního trhu, kde je konkrétnější vyobrazení propadu mezi lety 2021 a 2022 v podobě sloupcového grafu. Při tomto pohledu je zřejmé, že trh byl ovlivněn situacemi jako je pandemie, válka a energetická krize. Je zde značný propad a to z 541,3 mld. Kč na 197 mld. Kč.

Kromě toho je možné vyčíst, jaký objem hypoték byl refinancován, což znamená, že dlužník nahrazuje stávající hypotéku novou. Mezi rokem 2020 a 2021 došlo k mírnému nárůstu, který mohl být důsledkem snahy o využití lepších podmínek, tj. nižších úrokových sazeb. O rok později je zde citelnější propad, příčina může být stejná jako u poskytování hypoték (ČBA, 2024).

Počet refinancovaných hypoték zaznamenal růst z roku 2020 na 2021, konkrétně z 88,5 mld. Kč na 162 mld. Kč, ale opět klesl poměrně hluboko až na hodnotu 34,9 mld. Kč. Tato hodnota ovšem není vypovídající o následcích změn sazeb, z toho důvodu, že refinancování čeká každého, kdo má zafixovanou sazbu na určitý počet let.

Objem poskytnutých hypoték (mld. Kč)



Pramen: ČBA Hypomonitor

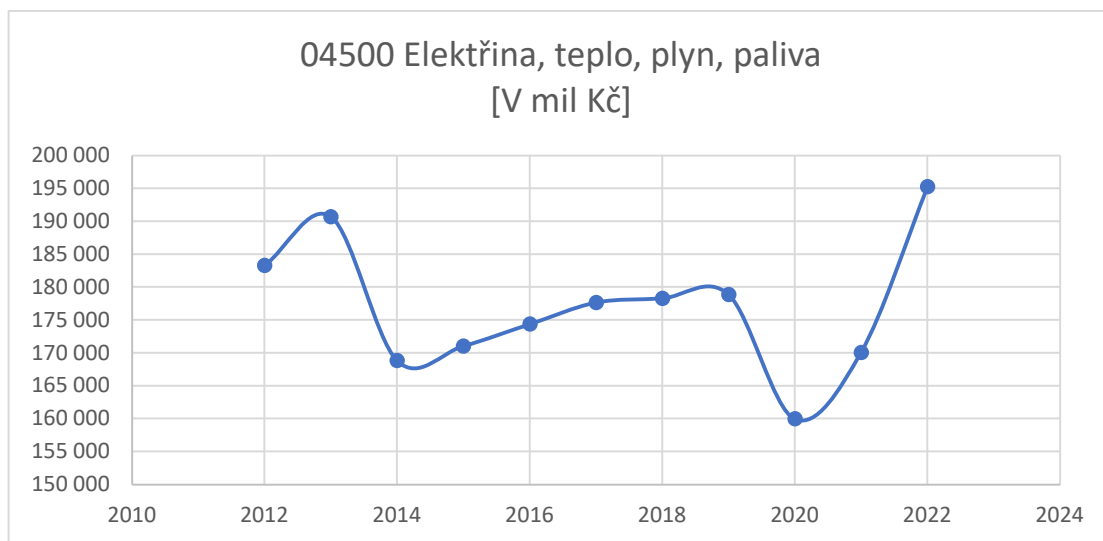
Obrázek č. 3: Objem poskytnutých hypoték (mld. Kč)

Zdroj: (ČBA Hypomonitor, 2023)

2.2 Vliv energetické krize na trh

V důsledku pandemie a ve značné části vlivem války na Ukrajině a sankcí na Rusko, došlo během roku 2022 k energetické krizi. Jinými slovy byl značný nedostatek energií a převýšená poptávka po nich, což zapříčinilo navýšení cen energií. Tato situace vedla ke zvýšení inflace. Z pohledu firem stouply náklady, musely začít propouštět zaměstnance a zvyšovat svou konečnou cenu spotřebitelům. Některé firmy tuto situaci nezvládly a musely ukončit svou činnost. Pro domácnosti to mělo podobný účinek. Zvýšily se jim výdaje a nebyly schopné nadále splácet své závazky. Byl značně důležitý státní zásah, který byl proveden formou

zastropování cen energií a firmám byly poskytnuté dotace. Nárůst výdajů domácností za energie je zobrazen v obrázku níže. Tento markantní nárůst výdajů odpovídá zmírnění objemu poskytnutých hypoték ve stejném období, který je zobrazen v obrázku č. 3 (Kurzy.cz, 2024).



Obrázek č. 4: Graf výdajů domácností v čase

Zdroj: (ČSÚ, 2024)

2.3 Vývoj inflace

Česká národní banka pomocí měnové politiky ovlivňuje cenovou stabilitu a úrokové sazby. V posledních letech trhem zahýbaly výše uvedené situace, ty situace, které měly za následek velké kolísání a růst inflace. Cílem ČNB bylo snížit inflaci a dostat ji zpět na původní 2-3 %. Vyšší hodnota inflace ovlivňuje jak stranu věřitele, tak stranu dlužníka trochu jinak. Pro dlužníka tato situace znamená, že vrací méně peněz. Inflace hodnotu spláceného úvěru snižuje, tím se snižuje i vracená částka. Proti tomu jsou nastavené úrokové sazby, které jev redukují. Naopak cena nemovitosti v čase roste, pokud je o nemovitost dobře postaráno (Explicit Invest, 2019).

Kromě toho inflace ovlivňuje zpomalení výstavb kvůli vysokým cenám materiálů a také domácnosti odkládají možnost koupě vlastního bydlení. Během roku 2024 se očekává pokles inflace, a tím i stabilizace cen nemovitostí (Tisková zpráva ČSOB, 2024).

3 Legislativní vymezení

V této části bude na základě zákona vymezen hypoteční úvěr, činnost bank a nebankovních institucí a jejich porovnání. Dále také popis zákona, ze kterého jsou banky zmocněny poskytovat úvěry. Následně dojde k detailnějšímu rozebrání ukazatelů LTV, DTI a DSTI.

Ze zákona č. 190/2004 sb., Zákon o dluhopisech, §28, odstavec 3, vyplývá definice „*Hypoteční úvěr je úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva,*“ (Zákon o dluhopisech, 2024).

Od 1. 1. 2024 platí nová novela zákona č. 257/2016 Sb., Zákon o spotřebitelském úvěru, která pojednává o předčasném splacení hypotéky ve fixačním období. Aktuálně má klient možnost ji splatit zdarma několika způsoby. Jedním z nich je měsíc před výročím smlouvy konce fixační doby, či z důvodu nepříznivého zdravotního stavu. Nově budou banky mít možnost sankcionovat předčasné splacení až ve výši 1 % z celkové jistiny. Tato pravidla budou účinná od začátku roku 2024. Důvod k tomuto zavedení je nahrazení účelně vynaložených nákladů banky, která úvěr poskytovala (peníze.cz, 2023).

3.1 Ukazatelé LTV, DTI a DSTI

Jak již dříve bylo zmíněno, tyto ukazatele jsou součástí bonity žadatele, díky kterým banka posuzuje, zda úvěr poskytne či nikoliv. Obecně tyto nástroje ČNB využívá k regulaci a ochraně trhu a osob. V průběhu let hodnoty těchto nástrojů zaváděla, měnila a rušila. Každý ukazatel bude detailněji popsán. Do roku 2018 ČNB vydávala doporučení, na základě kterých se snažila ovlivnit poskytování úvěrů.

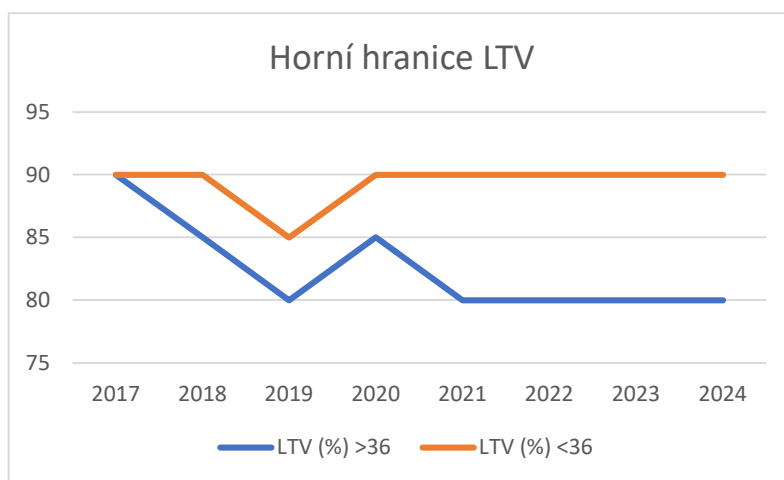
3.1.1 LTV

Jelikož se jednalo o doporučení, banky mohly podle uvážení dělat výjimky, což vedlo k nerovnoměrnému poskytování úvěrů. Například hodnota zástavy měla být nad 70 %, další regulace už byly na dobrovolné bázi. Bylo tedy možné získat i úvěr ve 100% výši. Muselo dojít ke změně a v dnešní době je ČNB zmocněna vydávat nařízení, která mají ostatní instituce dodržovat, tedy žádná instituce nemá právo se odchýlit od nařízení. To znamená, že když ČNB vyhlásí 90 % LTV, musí všechny banky bez rozdílu požadovat tuto hranici a nesmí poskytnout plnou výši. Dále také bylo zavedeno zmírnění pro mladší žadatele (Málek, 2010).

Na obrázku č. 5 je zobrazení grafu vývoje horní hranice ukazatele LTV. Do roku 2019 se pohyboval na hodnotě 85 % (90 % pro klienty mladší než 36 let). V dalších dvou letech byl

ukazatel zpřísněn na 80 %. Zpřísnění těchto limitů mělo za následek zpomalení růstu skutečných nových úvěrů. Od roku 2022 je ukazatel na 80 % pro všechny a 90 % pro žadatele mladších 36 let.

Důvodem uplatnění těchto pravidel je to, aby klienti nebyli zadluženi nadměrně vzhledem k hodnotě nemovitosti, k čemuž by mohlo dojít v důsledku kolísavých trhů nemovitostí. Pokud by byl klient nucen prodat nemovitost, které by klesla její prodejní hodnota (bude nižší než výše úvěru), bude i po prodeji stále zadlužený (Peníze na útěku, 2024).



Obrázek č. 5: Vývoj LTV

Zdroj: Vlastní zpracování podle (Výroční zpráva ČNB, 2023)

3.1.2 DTI

DTI (Debt to income) je poměr výše zadlužení žadatele a jeho výše čistých ročních příjmů, tedy „kolik klient musí vydělávat“. Tento nástroj byl zaveden Českou národní bankou v říjnu roku 2018. V té době byl ve formě doporučení. Má za cíl, aby se zjistilo, zda má žadatel dostatek finančních prostředků na dlouhodobé financování úvěru. Hraniční hodnota je udávána v násobcích. Opět se rozlišuje žadatel do a nad 36 let, přičemž zvýhodněn je mladší žadatel. Tento ukazatel byl nastaven následovně: výše dluhu neměla překročit 8násobek ročního příjmu. Pokud došlo k překročení tohoto limitu, byl považován za vysoce rizikový a mělo by dojít k hlubší analýze žadatele. Po roce tuto hranici ČNB posunula na 9násobek. Hranice se v průběhu let moc neměnila. V covidových letech byl tento ukazatel spolu s DSTI deaktivován. Byly ponechány pouze jako doporučující limity, v případě překročení hranice by mělo dojít ke zvážení. Byly zrušeny z důvodu probíhající pandemie. Opět byl zaveden v dubnu 2022 a cíl byl

omezit jen ty nejrizikovější úvěry. K lednu 2024 je horní hodnota opět deaktivována, na základě posouzení vývoje trhu a jeho vyhodnocení. Ukazatel je ponechán pouze jako doporučení. Deaktivace by měla opět vést k mírnému nárůstu objemu hypoték a větší možnost poskytnutí (Finanční vzdělání, 2021).

Tabulka 4: DTI

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
DTI(násobky)	8	9	9	-	8,5	8,5	8,5	-
DTI <36	-	-	-	-	9,5	9,5	9,5	-

Zdroj: Vlastní zpracování podle (Výroční zpráva ČNB, 2023)

Výpočet hodnoty DTI se provádí podle následujícího vzorce:

$$DTI = \frac{\text{Výše celkového zadlužení}}{\text{Čistý roční příjem žadatele}}$$

3.1.3 DSTI

DSTI (debt service to income) je procentuální vyjádření poměru mezi celkovou výší měsíčních splátek dluhu žadatele o úvěr a jeho čistým měsíčním příjmem, tedy „kolik se ještě může klient zadlužit“. Vývoj tohoto ukazatele je podobný jako DTI. Na obrázku č. 7 níže jsou konkrétní hodnoty vyhlášené ČNB. V roce 2018 bylo nově jako nařízení. Ukazatel byl deaktivován nejprve v roce 2020, ze stejných důvodů jako DTI. Poté opět zaveden a k 1. 7. 2023 byl prozatím opět deaktivován a ponechán jako doporučená horní hranice, aby zůstal přehled o poskytnutých rizikových úvěrech (Finanční vzdělání, 2021).

Tento ukazatel primárně znevažoval OSVČ, protože paušální daň nezachycuje přesné výdaje, a tak je výsledná hodnota velice nepřesná (Banky.cz, 2023).

Tabulka 5: DSTI

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
DSTI (%)	40	45	45	-	45	45	dop. 40	dop. 40
DSTI <36	-	-	-	-	50	50	-	-

Zdroj: Vlastní zpracování podle (Výroční zpráva ČNB, 2023)

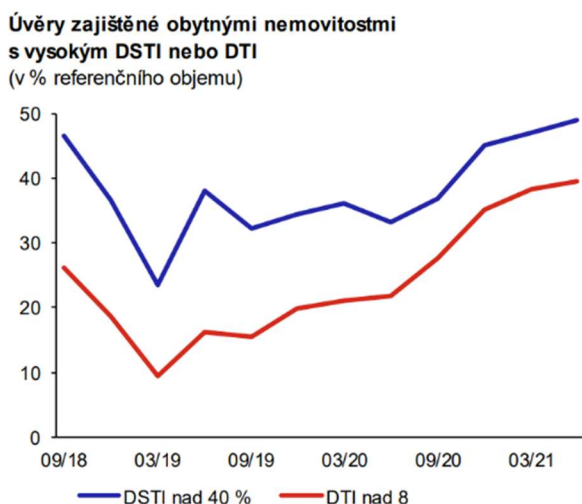
Výpočet této hodnoty se provádí podle následujícího vzorce:

$$DSTI = \frac{\text{Celková výše všech měsíčních splátek}}{\text{Čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} * 100$$

3.1.4 Dodržování limitů DTI a DSTI

Ve výhledové zprávě pro rok 2022 ČNB uvedla statistiku dodržování limitů DTI a DSTI (Výhledová zpráva ČNB, 2021). Obecně poskytovatelé úvěrů překračovaly limity a uzavíraly rizikové úvěry, i přes doporučení centrální banky. Na obrázku č. 5 je graf zobrazující poskytnuté úvěry s vyššími hodnotami DTI a DSTI, od zavedení těchto ukazatelů. Častější situace je, že banky mají kolikrát přísnější podmínky než stanovuje ČNB. K překračování doporučených limitů dochází od nebankovních poskytovatelů.

Ve výjimečných případech mohou banky poskytnout úvěr klientům s vyšším DTI a DSTI. Je to situace, kdy banka vyhodnotila klienta jako důvěryhodného a je si jistá, že úvěr bude splacen. Toto mohou uplatnit maximálně u 5 % z celkového poskytnutého objemu hypoték. Výjimka platí, i když jsou horní hranice zrušené (ČNB, 2024).



Obrázek č. 6: Rizikové hypoteční úvěry

Zdroj: (Výhledová zpráva ČNB, 2021)

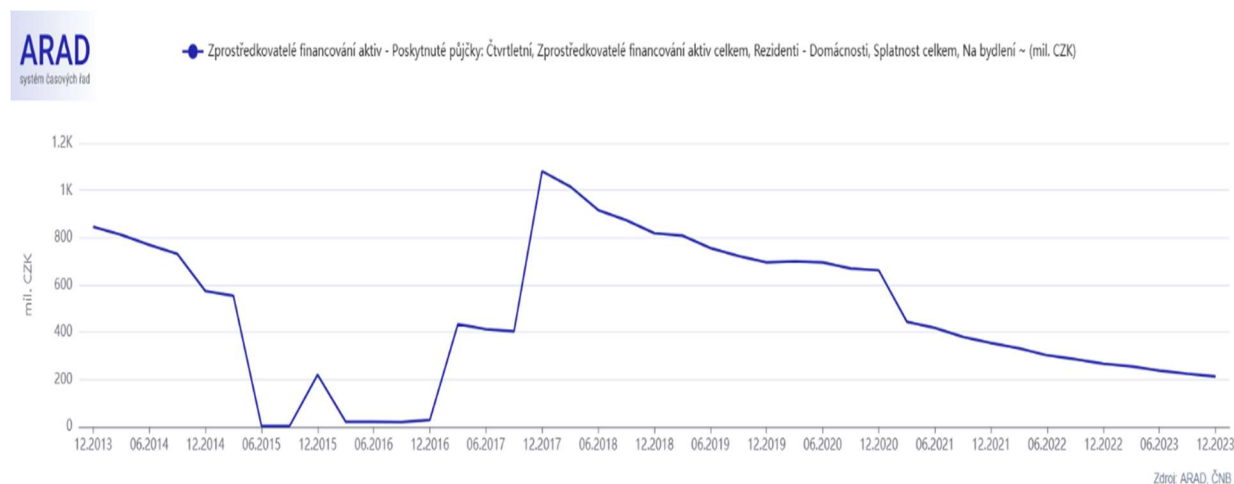
ČNB tyto ukazatele pouze deaktivuje, neruší je. To znamená, že je připravena je kdykoliv opět zavést podle toho, jak vyhodnotí vývoj trhu. V době, kdy jsou ukazatele deaktivovány, je na komerčních bankách, zda si ukazatele upraví, ponechají či úplně zruší.

3.2 Bankovní a nebankovní instituce

Výše byly tyto pojmy už použity, v této části bude konkrétnější rozbor. Rozdíl mezi těmito institucemi je, že bankovní má bankovní licenci poskytnutou od ČNB, oproti tomu nebankovní instituce jsou instituce odlišné od bank, které mají také licenci k poskytování spotřebitelských úvěrů.

Dříve bylo typické pro nebankovní úvěry, že měly vyšší úrokovou sazbu, ale v dnešní době, kvůli konkurenceschopnosti, mohou nabízet srovnatelný úrok. Zásadně se může lišit RPSN, která může být vyšší. Může se zdát, že RPSN nabízené nebankovní institucí je možná nižší, než když vytvoří nabídku banka, úvěr ale může obsahovat skryté poplatky, které pak v přepočtu vyjdou mnohem draž. Nebankovní instituce se více zaměřují na mikropůjčky se splatností do 30 dnů. Mohou ale nabízet i nebankovní hypotéky se splatností delší než 10 let. Jedna z nabídek může být půjčka bez nahlížení do registru, jenž může být poskytnuta i dlužníkům. Nebankovní úvěr je sice snazší na získání, ale podmínky mohou být velice komplikované a možná až nereálné. Klient se takovým způsobem může jednodušeji dostat do dluhové pasti (Srovnej.to, 2023).

Na obrázku č. 9 je zobrazení poskytnutého objemu úvěrů nebankovními institucemi na bydlení za 10 let. Je vidět, že není tak populární a v posledních 6 letech má klesající trend.



Obrázek č. 7: Poskytnutý objem úvěrů od nebankovních institucí

Zdroj: (ARAD, 2024)

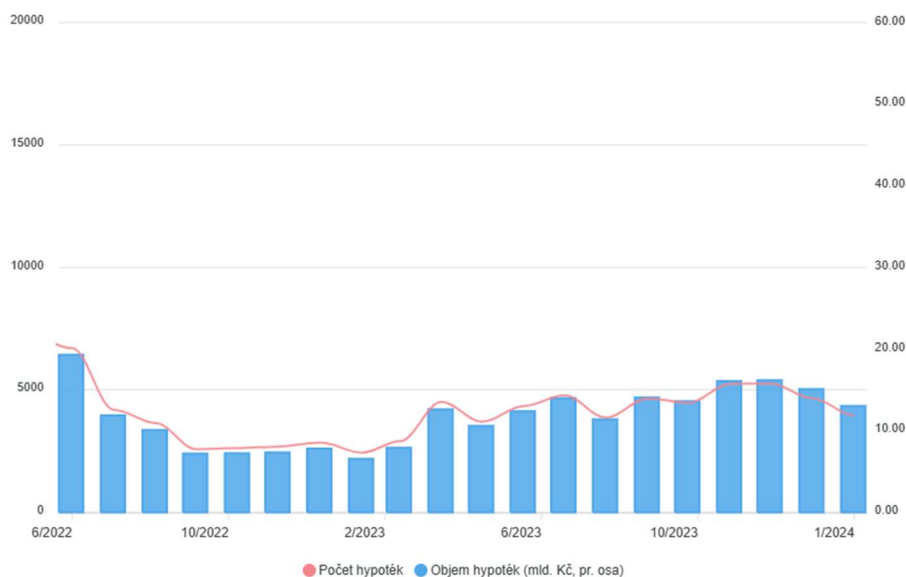
4 Aktuální situace na trhu

V této části bude zhodnocen aktuální stav na hypotečním trhu a jeho prognóza podle ČNB do konce tohoto roku. Kromě hypotečního trhu bude pozornost zaměřena i na trh s cenami nemovitostí, na které jsou hypotéky poskytovány. S cenami nemovitostí souvisí trh energií. Za zmínku také stojí i vývoj nezaměstnanosti.

Během roku 2023 se ČNB rozhodovala o snížení úrokových sazeb. K většímu snížení došlo začátkem února, kdy se rada banky usnesla snížit sazby o jeden procentní bod, ale pořád jsou to vysoké hodnoty. Prognóza naznačuje, že do konce roku 2024 by měly sazby klesnout ještě o větší část, a to až na 4 %. Během roku čeká mnoho klientů refixace jejich stávajících hypoték a budou na pomezí, na jakou dobu si zafixovat novou sazbu.

Na podkladu úrokových sazeb vyhlášených ČNB, komerční banky vyhláší své sazby, za které poskytují úvěry. Jednotlivé sazby se liší podle výše LTV či podle délky fixace. Sazby nejsou vázané, to tedy neznamená, že klient získá nabídku přesně na tu danou sazbu, jsou to jen orientační hodnoty, podle kterých se banky řídí. Například během roku 2023 pro LTV do 80 % s tříletou fixací se sazby pohybovaly od 6,39 % u UniCredit Bank, ČSOB byly sazby od 6,69 % a u Raiffeisenbank až 6,79 % (FINGO, 2024).

Na obrázku č. 10 je zobrazen na levé straně počet a na pravé objem poskytnutých hypoték od června 2022 do ledna 2024. Aktuálně bylo za měsíc leden poskytnuto necelých 4 tisíce kusů, konkrétně 3 946 kusů, hypotečních úvěrů v objemu 13 mld. Kč. Z toho 3 190 tvoří nové úvěry, zbytek refinancované. Oproti loňskému lednu, kdy bylo poskytnuto 2 428 kusů v objemu 6,5 mld. Kč, tedy o více než 1 518 kusů méně (ČBA Hypomonitor, 2023).



Obrázek č. 8: Počet a objem poskytnutých hypoték

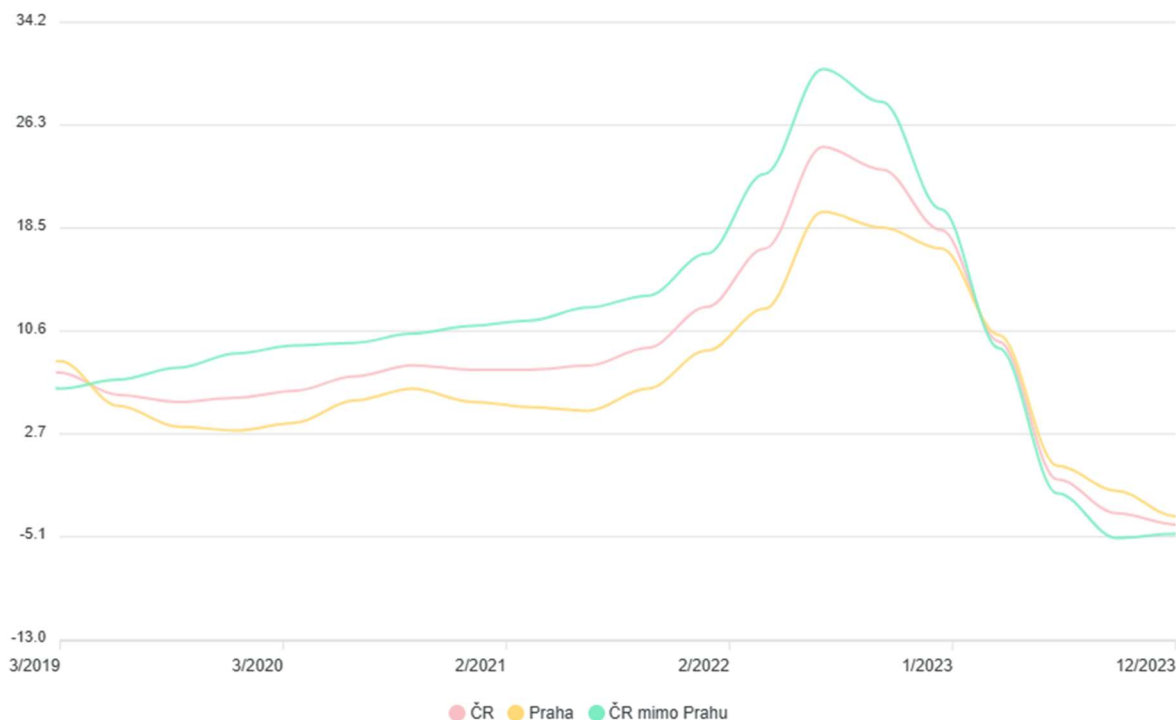
Zdroj: (ČBA Hypomonitor, 2023)

Průměrná velikost hypotéky se pohybuje okolo 3 milionů Kč. V lednu tohoto roku je to přesně 3,4 mil. Kč, což je nejvyšší průměr za poslední dva roky. Po únorovém snížení úrokové sazby a zrušení ukazatele DTI se očekává nárůst hypoték.

4.1 Ceny nemovitostí

Není to jen o sazbách, ale objemy hypoték závisí i na cenách nemovitostí. Statisticky se porovnávají ceny novostaveb i starých nemovitostí. Záleží na lokaci nemovitosti, zda se nachází v centru Prahy či na okraji vesnice. Také zásadním faktorem je velikost nemovitosti, ať už rodinný dům nebo byt. Níže na obrázku č. 11 je vývoj cen nemovitostí, rozlišené jako Česko, Praha a ČR kromě Prahy. Hodnoty jsou udávány v jednotce YOY (year over year, tedy rok proti předchozímu roku).

Nejvyšší nárůst je vidět v červnu 2022, tedy až trojnásobek oproti předchozímu roku. Po tomto roce je zde rapidně klesající křivka až do prosince 2023, kde jsou ceny na minimu oproti předešlým letům. Klesající trend bude trvat i nadále (ČBA Hypomonitor, 2023).

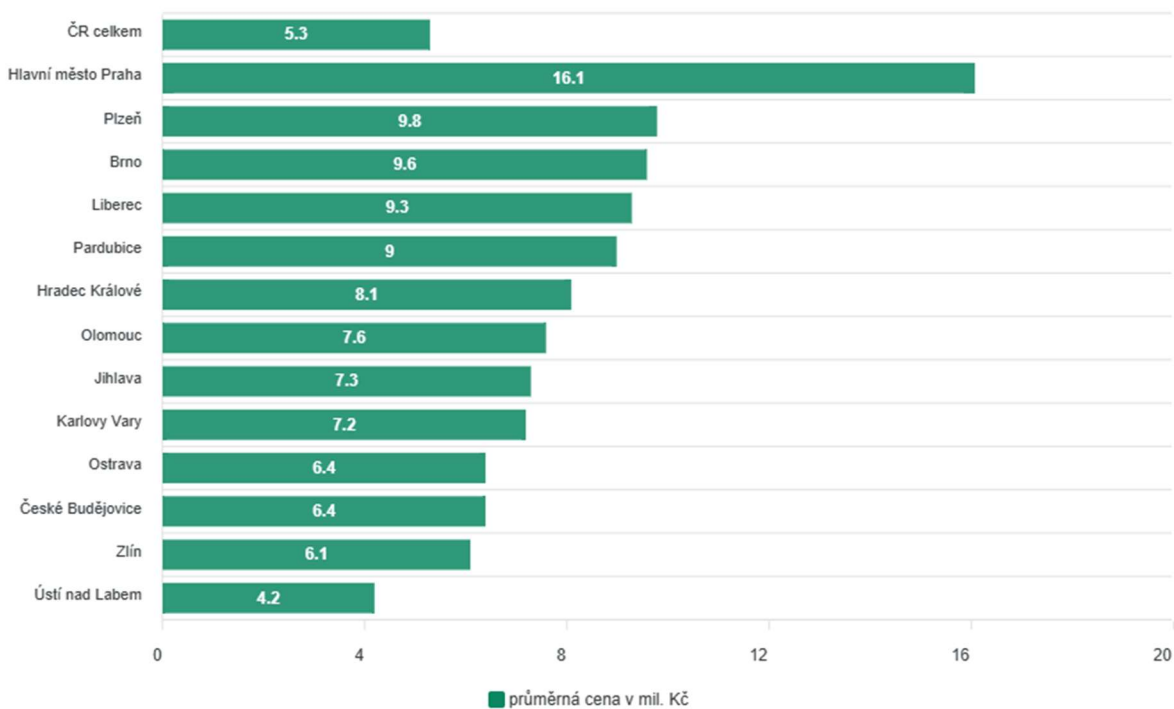


Obrázek č. 9: Vývoj nabídkových cen nemovitostí

Zdroj: (ČBA Hypomonitor, 2023)

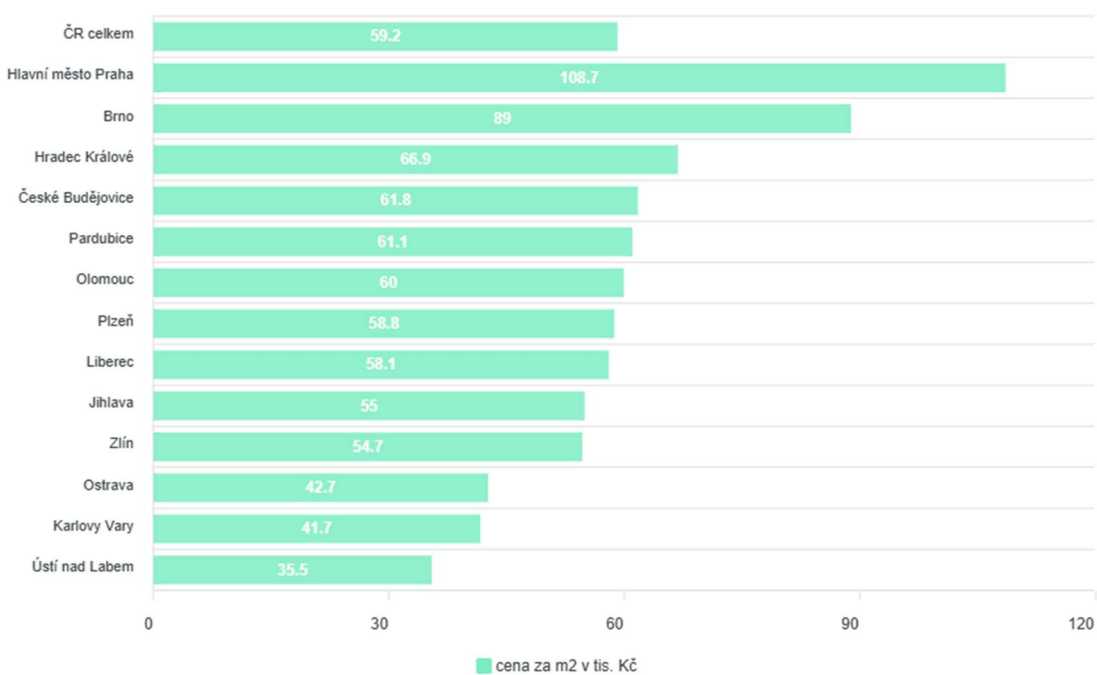
Pro srovnání vývoje cen starších bytů a rodinných domů zde slouží obrázek č. 12 a č. 13, kde jsou ceny nemovitostí seříděny podle krajských měst. Průměrná cena rodinných domů je uvedena v milionech korun a cena bytů je uvedena v tisících korun za metr čtvereční. Nejdražší nemovitosti, byt a dům bez rozdílu, se nachází v hlavním městě, kde dům stojí v průměru 16 milionů korun a byt 108 tisíc korun za m². Druhým nejdražším městem s ohledem na rodinný dům je Plzeň s cenou pod 10 milionů korun, pro byt je to Brno s 89 tisíci za m². Nejlevnější bydlení se nachází v Ústí nad Labem, kde rodinný dům stojí okolo 4,2 milionů korun a m² stojí 35 tisíc korun.

Pro zajímavost, Hradecká a Pardubická rivalita nekončí jen u hokeje. Ceny rodinných domů v Hradci Králové se pohybují okolo 8,1 milionu korun; oproti Pardubicím, kde je cena kolem 9 milionů. Metr čtvereční je naopak levnější v Pardubicích, kde je cena 61 tisíc za m², v Hradci je to o 5 tisíc dražší.



Obrázek č. 10: Ceny rodinných domů

Zdroj: (ČBA Hypomonitor, 2023)



Obrázek č. 11: Ceny bytů za m²

Zdroj: (ČBA Hypomonitor, 2023)

4.2 Ceny energií

Na trh s hypotečními úvěry mají vliv i ceny energií. Ceny energií se vytvářejí na burze, kde s ní obchodují elektrárny a dodavatelé ve formě futures kontraktů. Nejvyšší ceny byly v roce 2022, kde byl vrchol na přelomu srpna a září, poté už byl trend klesající. Poslední prosincový den minulého roku končilo státní zastropování ceny. Na obrázku č. 14 je vývoj ceny za poslední tři měsíce. Sice cena energie klesá, ale s ní rostou ceny poplatků a emisních povolenek, které jsou s každým rokem navyšovány a tvoří $\frac{2}{3}$ ceny. Obchodníci nakupují dopředu, takže sice je teď cena na burze v poklesu, ale koncový spotřebitel bude stále platit vyšší cenu. To se odrazí na výdajích domácností (ČSÚ, 2024).



Obrázek č. 12: Cena elektřiny

Zdroj: (Kurzy.cz, 2024)

4.3 Míra zaměstnanosti

Základní dělení obyvatel je na ekonomicky aktivní a neaktivní. Do první kategorie spadají všichni ti, kteří jsou v zaměstnaneckém poměru. Neaktivní skupina jsou studenti, obyvatelé v důchodovém věku a děti.

Nezaměstnanost se dělí na frikční, což je přirozený vývoj nezaměstnaných, cyklickou, která je vyvolána v důsledku hospodářských výkyvů, sezonní, související s ročním obdobím,

a v poslední řadě strukturální, která vzniká na základě změny struktur, typicky například zánik odvětví.

V České republice se v dnešní době míra nezaměstnanosti pohybuje okolo 3 %. S rostoucí nezaměstnaností se snižuje poptávka po hypotékách. Se ztrátou zaměstnání souvisí i schopnost splácení úvěrů. Banky na rostoucí nezaměstnanost reagují zpřísnováním podmínek (ČSÚ, 2024).

I nezaměstnaný člověk musí splácet své závazky. Může se pojistit pro takovýto případ, následně bude pojistné plnění využito na splácení hypotéky. Klient může také využít své vlastní rezervy, pokud si nějaké vytvořil. Pokud nemá klient k dispozici žádné své rezervy, ale v dohledné době bude mít novou práci, je možné požádat banku o odklad splátek nebo rozložení na nižší splátky, pokud klient do té doby splácel pravidelně a včas, banka nemá důvod nevyhovět. Je důležité v takových situacích kontaktovat banku a řešit to hned. Situace jsou pak lépe řešitelné (Reality Morava, 2020).

4.4 Případová studie

V této části budou představeni 3 klienti, kterým byl poskytnut úvěr. První dva úvěry byly uzavřeny s klienty, kteří jsou v zaměstnaneckém poměru a smlouvu uzavřeli v roce 2021, ale několik měsíců od sebe. Za zmínku stojí to, že pozdější smlouva je skoro s dvojnásobnou úrokovou sazbou. U třetího úvěru je klientem OSVČ. Všechny tři situace budou podrobeny časovému zhodnocení, jehož účelem je posoudit, zda by tito tři klienti byli schopni úvěr získat v různých letech, v souvislosti s ekonomickými změnami, popsány výše.

Smlouvy jsou zprostředkovány finančně-poradenskými firmami. Nebudou zde zmíněné žádné údaje o konkrétních zprostředkovatelích ani bankách, které tyto úvěry poskytly, a z důvodů korektnosti nebude uvedeno ani to, o které poradenské společnosti se jedná.

4.4.1 Klient A

Klient A je v zaměstnaneckém poměru a v září roku 2021 uzavřel smlouvu o hypotečním úvěru ve výši 1 935 000 Kč s úrokovou sazbou 4,35 %, která je fixována na 3 roky. Měsíční splátka je ve výši 10 610 Kč. Splatnost úvěru je 304 měsíců, tedy 25 let. Z důvodu vyššího věku při žádosti o úvěr bylo zapotřebí mít alespoň 20 % svých zdrojů, což bylo splněno. Celková výše RPSN je 4,51 %, jsou zde zahrnuty následující poplatky:

- za uzavření úvěru ve výši 10 000 Kč,
- za nedodržení lhůty pro čerpání úvěru ve výši 10 000 Kč,

- podání návrhu na vklad zástavního práva na katastr nemovitostí ve výši 2 000 Kč,
- čtvrtletní poplatek za správu úvěru ve výši 90 Kč.

Za předpokladu dodržení všech podmínek a neměnné úrokové sazby bude celková splacená částka ve výši 3 225 440 Kč.

Tato banka ke své základní vyhlašované úrokové sazbě přiráží 0,50 %, pokud má klient občanství mimo EU, a pak dalších 0,20 %, pokud má příjem do 25 000 Kč včetně.

Čistý měsíční přiznaný příjem klienta ze zaměstnání činil 25 000 Kč. Výdaje tvořily z části nájem ve výši 11 000 Kč a zbytek výdajů tvořilo jídlo, ošacení a menší část byla odkládána. Žádný jiný úvěr klient neměl. Před uzavřením úvěru měl klient životní pojištění, které bylo později přizpůsobeno hypotéce. Kromě příjmů ze zaměstnání měl klient k dispozici 650 000 Kč na spořicímu účtu. Klient má jedno dospělé dítě, které z části finančně podporuje.

LTV bylo následující:

$$LTV = \frac{1\,935\,000}{2\,580\,000} * 100 = 75 \%$$

Hodnota zastavěné nemovitosti byla ve výši 2 580 000 Kč a poskytnutá hypotéka byla ve výši 1 935 000 Kč. Tato zástava představuje 75 % LTV. Zbylou částku klient doplatil ze svých finančních prostředků. ČNB v tomto roce stanovila 80 %, komerční banky tedy mohou poskytnout úvěry do tohoto limitu, ve výjimečných případech mohou poskytnout i s vyšším limitem.

Výpočet hodnoty DTI je následující:

$$DTI = \frac{1\,935\,000}{300\,000}$$

Výsledná hodnota je 6,45. Pro rok 2021 bylo DTI závazně stanoveno ve výši 8,5násobku pro žadatele nad 36 let. To znamená, že klient z tohoto hlediska byl vhodný.

Výpočet hodnoty DSTI bude následující:

$$DSTI = \frac{10\,610}{25\,000} * 100$$

Ukazatel DSTI už není tak ideální. Výsledná hodnota je ve výši 42,44 % a závazná hodnota pro rok 2021 byla 45 %. Lehce na těsno, ale stále vyhovuje, proto i tento ukazatel klient splňoval, a tedy nebyl důvod úvěr neposkytnout.

Pokud by stejný klient, se stejnou životní situací žádal o úvěr v roce 2018, tedy před dobou kovidovou, kdy se sazby pohybovaly okolo 2–3 %, a v době, kdy ČNB zaváděla pomocné ukazatele, tak by situace vypadala následovně:

- klient žádá o úvěr ve výši 1 935 000 Kč, úroková sazba pro rok 2018 činí 2,55 % a RPSN bude 2,79 %, ponechána fixace na 3 roky,
- z hlediska LTV pro rok 2018 bylo 85 %, takže klientovi stačí mít 15 % vlastních zdrojů, ale klient už při přijetí úvěru musel splňovat 75 %, takže tato změna klienta neovlivnila,
- měsíční splátka pro tuto situaci je ve výši 8 730 Kč,
- celková splacená částka bude ve výši 2 618 861,69 Kč.

Vypočítaná hodnota DTI v této situaci je stejná jako ta předešlá, protože se ani výše úvěru, ani příjem nezměnil. Naopak v tomto roce byla hranice až 9násobek ročního příjmu. Tedy klient splňuje tento ukazatel o něco lépe.

Ukazatel DSTI v této situaci bude následující:

$$DSTI = \frac{8\,730}{25\,000} * 100$$

Výsledná hodnota je ve výši 34,92 % a závazná hodnota pro rok 2018 byla 40 %, takže tuto hodnotu by klient splnil lépe než v roce 2021. Úvěr by mu tedy byl určitě poskytnut.

Pro klienta by tato situace byla výhodná, protože měsíční splátka je nižší. Díky nižší sazbě by nepřeplatil tolik jako v aktuální situaci. Oba ukazatele, DTI a DSTI, jsou nízké a splňují hranici stanovenou ČNB i komerční bankou, která úvěr poskytla. ČNB zavedla ukazatele až v říjnu, takže není žádný ukazatel, který by bránil schválení žádosti. Jak s ukazateli, tak i bez nich by byl klientovi úvěr poskytnut.

Nebyla brána v potaz nižší mzda, která by odpovídala roku 2018, stejně tak cena nemovitosti, která se v průběhu let měnila.

Pokud by tento klient se stále stejnou situací žádal o úvěr v roce 2023, vypadalo by to následovně:

- výše úvěru bude ponechána, a to 1 935 000 Kč, úroková sazba se zvýší na 6,79 % a RPSN bude 7,48 %, tyto sazby byly nejvyšší, z tohoto důvodu byly vybrány do porovnání,
- velikost LTV se opět zvýší na 80 %, což se nemění od té základní,
- měsíční splátka činí 13 418 Kč,

- celková splacená částka bude 4 025 416,09 Kč.

Pro pozdější srovnání těchto tří případů bude ještě dopočítáno pro úrokovou sazbu 6,09 % a RPSN ve výši 6,28 %, za tyto podmínky byl poskytnut úvěr klientovi C. Měsíční splátka bude 12 574 Kč a celková zaplacená částka bude ve výši 3 772 170,91 Kč. Jak je možné vidět, není moc velký rozdíl ve splátkách při těchto sazbách. Obě sazby jsou vysoké a tvoří skoro 50 % z příjmů, což bude potvrzeno ukazatelem DSTI. Situace se celkem razantně změnila v obou případech díky vysokým úrokovým sazbám. DTI opět zůstává neměnné z důvodu neměnné mzdy a výše hypotéky. DSTI bude následně takto:

$$DSTI = \frac{13\,418 (12\,574)}{25\,000} * 100$$

DSTI byl v polovině roku 2023 zrušen a ponechán jako doporučení. Přesto výsledná hodnota je 53,67 % a 50,29 %, za předpokladu doporučené hodnoty od ČNB 40 % by byl klient vysoko nad hranicí v obou případech. Konkrétně tato banka si hranici ukazatele ponechala.

Pokud by DSTI bylo závazné, nebylo by možné tuto hypotéku klientovi poskytnout, pokud by banka nestanovila jinak (např. důvěryhodný klient) a vešla by se do kritérií pro poskytnutí nad limit. V případě, kdy DSTI není závazné, je na zvážení banky, jak se zachová. Mělo by dojít k detailnějšímu rozboru situace klienta, popřípadě kompletnímu zamítnutí. Zamítnutí by vedlo ke zhoršení bonity, protože i zamítnutí se zapisuje do registrů.

Klient by v roce 2023 hypotéku nejspíš nezískal ani v jednom z případů, pokud by neprokázal další příjmy, případně by nepřidal dalšího žadatele. Taková situace se řeší individuálně, podle detailnějších rozborů klienta. Obecně záleží na bance, jak k tomu přistoupí, nebo podle schopnosti finančního poradce. V mnoha případech banka žádost zamítne, protože nechce přistoupit na rizika. U tohoto klienta by možná stačilo být rychlejší a zavčas zažádat o hypotéku, ještě v době, kdy ty sazby byly nižší (v řádech měsíců). Není to ale jen o rychlosti, tento klient není české národnosti a nebyla banka, která by ochotně poskytla výhodnější podmínky. Takže nelze říct, zda by byl větší rozdíl, kdyby hypotéku řešil dřív. Jeho situaci prospělo to, že měl své finanční prostředky, které mohl využít pro získání hypotéky.

4.4.2 Klient B

Klient B je taktéž zaměstnanec a spolu s ním je i jeho partnerka jako spolužadatel. Účel poskytnutí úvěru byl nákup nemovitosti. Tato smlouva byla uzavřena v květnu roku 2021,

v době, kdy úrokové sazby byly na svém minimu. Porovnání tedy bude jak s rokem 2023, kdy byly sazby na maximu, tak i s rokem 2018.

Splatnost úvěru je 360 měsíců a je splácen anuitně. Celková výše úvěru byla 5 290 000 Kč. Úroková sazba je fixovaná na dobu 5 let ve výši 2,09 %. Měsíční splátka je 19 721,90 Kč. RPSN je ve výši 2,27 % p.a. a jsou zde zahrnuté následující poplatky:

- podání zástavní smlouvy a podání návrhu na vklad zástavního práva na katastr nemovitostí, správní poplatek za návrh na zápis zástavního práva do katastru nemovitostí ve výši 2 000 Kč a dvakrát správní poplatek za ověření podpisu zástavce ve výši 2×30 Kč, celkem 2 060 Kč,
- čerpání úvěru ve výši 1 000 Kč,
- čerpání úvěru na základě podaného návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí ve výši 1 900 Kč,
- zaslání pokynu k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí ve výši 500 Kč spolu s náhradou příslušného správního poplatku, aktuálně ve výši 2 000 Kč za podání ke každému katastrálnímu pracovišti, celkem 2 500 Kč,
- zaslání potvrzení o výši zaplacených úroků za kalendářní rok poštou ve výši 100 Kč,
- pojistné z pojištění předmětu zajištění placené po dobu trvání úvěru od jeho prvního čerpání, ve výši 400 Kč.

Při splnění všech podmínek bude předpokládána výše zaplaceného úvěru 7 282 147,67 Kč.

Součet příjmů žadatelů činil 56 000 Kč, partnerův uznaný příjem ze zaměstnání byl ve výši 44 tisíc a partnerčin příjem tvořil 12 000 Kč měsíčně, za doktorandské stipendium. V roce 2021 bylo žadatelům 33 a 27 let, proto měli možnost využívat výhodnějších hodnot pro LTV, DSTI a DTI, tedy do 36 let. Co se týče výdajů, tito žadatelé neměli žádné úvěry a kromě životního pojištění neměli ani jiné finanční produkty.

Výpočet hodnoty DTI pro partnera bude následující:

$$DTI = \frac{5\,290\,000}{528\,000}$$

Při součtu obou příjmů:

$$DTI = \frac{5\,290\,000}{672\,000}$$

Hodnota DTI pouze partnera vychází 10,01 což přesahuje stanovený limit pro rok 2021, s ohledem na věk, tedy limit je 9násobek. Jelikož jsou žadatelé oba, jejich společné DTI je 7,87. Tato hodnota je více akceptovatelná, ale blízko k hranici. Z tohoto hlediska je dobré, že žádají o hypotéku společně.

Druhý ukazatel pro partnera:

$$DSTI = \frac{19\,721,9}{44\,000} * 100$$

Pro oba společně:

$$DSTI = \frac{19\,721,9}{56\,000} * 100$$

DSTI partnera je 44,8 % a hraniční hodnota byla 50 %. Tuto hodnotu splňuje i bez spolužadatelky. Spolu s ní má hodnotu 35,22 %, tedy je to v pořádku v obou případech.

Problém byl hlavně v tom, že klienti neměli své finanční prostředky a zároveň potřebovali získat 100 % hodnoty nemovitosti. Hypotéku získali na základě zastavení dalších dvou nemovitostí, konkrétně nemovitosti rodičů a také nemovitost, na kterou hypotéku brali. Banka tak získala tři zástavní práva ke třem různým nemovitostem. Tímto způsobem se před bankou zaručili, díky tomu se stali důvěryhodní. Toto řešení není neobvyklé a není trvalé, tedy to neznamena, že když se přidají další nemovitosti do zástavy, musí být po celou dobu trvání hypotéky. Když klienti splatí alespoň 20 % hodnoty hlavní nemovitosti, je poté možné stáhnout zástavní právo. Kromě toho žádost zpracoval osobní finanční poradce, který jim byl schopen konkrétně pomoci, a zajistit tak hladký průběh. Je to jeden z mnoha důvodů, proč je dobré mít schopného finančního poradce, protože tato situace byla velice komplikovaná a vyžadovala trochu kreativity.

Celkově to bylo na hraně, klienti žádali vysokou částku, neměli své finanční prostředky, příjmy jim splňovaly DTI i DSTI, a stejně tak mohli využívat podmínky pro nižší věk. Pomohlo jim zastavení více nemovitostí.

Situace pro rok 2018, bude ponechána stejná sazba, jako měl předešlý případ. Velká změna nejspíš nenastane, protože sazba je hodně podobná té, za kterou hypotéku dostali v roce 2021.

Za předpokladu následujících parametrů:

- výše úvěru zůstane stejná, a to 5 290 000 Kč,
- úroková sazba je 2,55 % a RPSN je 2,79 %, která je zafixovaná opět na 5 let,

- měsíční splátka vychází na 21 040 Kč,

Celková zaplacená částka při splnění všech podmínek bude ve výši 7 574 282,64 Kč.

Jelikož se nezměnila výše poskytnutého úvěru ani příjem, DTI zůstává stejné, tedy pro oba 6,68. Pro rok 2018 byla hranice 9násobek, takže tento ukazatel je splněn.

Pro oba:

$$DSTI = \frac{21\,040}{56\,000} * 100$$

Pro partnera samotného:

$$DSTI = \frac{21\,040}{44\,000} * 100$$

S DSTI také nebude velká změna. Hodnota je ve výši 37,57 % (tedy o něco vyšší než v předešlé situaci), ale hraniční hodnota byla 45 %, proto i tento ukazatel by splňovali. Pokud by byl žadatel sám partner, byla by hodnota ve výši 42,82 %, což stále splňuje hranici. Opět je lepší, kdyby žádali spolu. Z tohoto pohledu se pro klienty nic zásadně nezměnilo. I co se týče hodnoty LTV, zůstává podobný problém a stejné řešení.

Celkově může být řečeno, že by situace nebyla o moc jiná, než ve které byli v roce 2021. Jediná změna by byla vyšší splátka a více by přeplatili, ale jelikož splňují ukazatele, mají k dispozici nemovitosti k zastavení, tak by jim nebránilo nic v získání hypotéky.

Radikální změna by nastala v roce 2023. Opět bude použita sazba z předchozího případu a vypadalo by to následně:

- výše hypotéky zůstává stejná,
- úroková sazba je ve výši 6,79 % a RPSN je 7,48 %, fixace bude stále na 5 let,
- měsíční splátka bude ve výši 34 452 Kč,
- celková zaplacená suma bude 12 402 580,47 Kč.

DTI opět zůstává, nezmění se ani na základě posunuté stanovené hranice od ČNB ve výši 9,5násobku. Větší změna čeká DSTI. Primárně proto, že tento ukazatel byl pouze jako doporučený, ne závazný ze strany ČNB.

Společně:

$$DSTI = \frac{34\,452}{56\,000} * 100$$

Pro partnera samotného:

$$DSTI = \frac{34\,452}{44\,000} * 100$$

Výsledná hodnota pro oba je ve výši 61,52 %, pro partnera samotného je ve výši 78,3 %. V obou případech hodnota přesahuje hranici, která je jen doporučená, ale banky se touto hodnotou řídí z důvodů své vlastní ochrany. Banka, která tento úvěr poskytla, zavedla od 1. 7. (pozn.: v době, kdy ČNB zrušila hranici DSTI), že jejich hranice bude až 70 % a od října stejného roku snížili hranici na 55 %. Takže pokud by o hypotéku žádali do října, společně by tak splňovali podmínku dané banky. Kdyby čekali a žádali od října, hranici by nesplňovali ani společně, natož sám partner.

Aby byly dodrženy hodnoty pro srovnání případů, bude doplněna splátka ještě pro úrokovou sazbu 6,09 %. Měsíční splátka bude 32 023 Kč, celková splacená výše úvěru bude 11 528 266,50 Kč a DSTI se sníží na 57,18 %. I v tomto případě je to na hraně, pokud by to stihli do října, banka by neměla problém, pokud by žádali až v říjnu, neměli by šanci.

Měsíční splátky jsou vysoké a klient přeplatí dvakrát tolik, než co si půjčil v obou případech. Z tohoto hlediska je první situace nepřijatelná jak z pohledu klienta, tak z pohledu banky. Není to dlouhodobě udržitelný obchod. Je samozřejmě možné předpokládat, že partnerka po ukončení školy přejde do zaměstnaneckého poměru a bude mít mnohonásobně vyšší příjem, což je příslib, který banka může a nemusí akceptovat. V takovéto chvíli by bylo na doporučení poradce zvolit jinou strategii. Je malá pravděpodobnost, že by úvěr za takovýchto podmínek získali.

Pokud by klienti trvali na koupi dané nemovitosti, měli by několik možností. Jedna z nich je, že by se zaručili rodiče, popřípadě někdo další. Tady nastává problém, že v případě rodičů by se zvýšil vstupní věk, protože se bere v potaz věk nejstaršího, takže kromě toho, že by zastavili nemovitosti rodičů, tak by ještě byli v pozici ručitelů. Druhá možnost je počkat až partnerka dostuduje a získá práci, v tomto případě by museli počkat aspoň 3 měsíce, aby prokázala obrat na účtu. Další možnost by bylo počkat na nižší sazby, což není jisté, je možné pouze předpokládat. Snižování sazeb je dlouhodobý proces a k reálnému snížení došlo až po roce od nejvyšší hodnoty. Čekáním na nižší sazbu by riskovali to, že by nemovitost koupil někdo jiný. Poslední možností je, že by si našli jinou nemovitost za nižší cenu.

Jejich příjmy a možnost zastavení nemovitostí jsou celkem slušné a dává jim to určité šance, ale záleží na jejich vlastních preferencích a čeho by se byli ochotní vzdát.

Tento klient, spíše tito dva klienti, stihl přijetí hypotéky ve správný čas, až to bylo na hraně. Mají nejnižší úrokové sazby, které bylo možné dostat. Hned další měsíce sazba začala narůstat a už by to pro ně bylo komplikovanější. I v tuto chvíli (v roce 2024) jsou sazby stále na vyšších hodnotách. Výhodou je, že mají úrokovou sazbu fixovanou na 5 let, během této doby se trh pozmění, jelikož konec fixace připadá na rok 2026, je možné že se sazby do té doby stabilizují nebo naopak nastane další velká krize.

4.4.3 Klient C

Jak už bylo výše uvedeno, tento klient je OSVČ a uplatňuje paušální daň. Smlouva o úvěru byla uzavřena v květnu roku 2023, v době, kdy sazby byly vysoké, proto bude následně porovnání s dobou před kovidem, tedy rok 2018, v době kdy byly sazby nejnižší a porovnání s předchozími případy na rok 2021. Byly využity dvě různé sazby, tak budou aplikované i v tomto případě.

Splatnost úvěru je 360 měsíců a je splácen anuitně. Celková výše úvěru byla 2 392 000 Kč a měsíční splátka činí 14 480 Kč. Úvěr je fixován na 3 roky se sazbou 6,09 % p.a., tedy do roku 2026. RPSN je ve výši 6,28 % p.a. a jsou zde zahrnuté následující poplatky:

- úroková sazba ve výši 6,09 % p.a.,
- poplatek za poskytnutí úvěru ve výši 1 450 Kč,
- měsíční poplatek za správu a vedení úvěru ve výši 0,00 Kč,
- poplatek za vedení účtu ve výši 0 Kč,
- poplatek za návrh na vklad (výmaz) zástavního práva do katastru nemovitostí ve výši 2 000 Kč za každý návrh,
- poplatek za vypracování znaleckého posudku k nemovitostí ve výši 500 Kč,
- poplatek za úředně ověřený podpis zástavce na zástavní smlouvy k nemovitostí ve výši 60 Kč.

Při splnění všech podmínek bude předpokládaná výše zaplaceného úvěru 5 213 775,66 Kč.

Výše LTV byla vypočítána následně:

$$LTV = \frac{2\,392\,000}{2\,990\,000} * 100$$

Výsledná hodnota je 80 % LTV, to tedy znamená, že banka poskytne 80 % hodnoty nemovitosti a zbylých 20 % měl klient ze svých finančních zdrojů, konkrétně 598 000 Kč. Klient má věk

do 36, takže mohl využít až 90 % LTV, ale sám se rozhodl pro 80 % kvůli nižší splátce a tomu, že měl vlastní finanční prostředky.

Na čerpání úvěru má klient rok od uzavření smlouvy, nedojde-li k prodloužení tohoto termínu. Pokud klient nevyčerpá celkovou částku, bude po něm požadován kompenzační poplatek podle obchodních podmínek banky. Čerpání úvěru je podmíněno dodáním zástavního práva k nemovitosti.

Pokud se bonita u OSVČ počítá stejně jako u zaměstnané osoby, je výsledná hodnota zkreslená, protože nedopovídá realitě. Proto banky přišly na různé způsoby, jak vypočítat příjmy a určit procento zadlužení. Každá banka si to počítá podle svých vzorců, které nejsou veřejně dostupné, a má i jiná kritéria, podle kterých bonitu vyhodnocuje. Proto následující výpočty budou převzaty z interní kalkulačky a konkrétní pouze pro banku, která tento úvěr poskytla.

Uznané příjmy byly započítány z daňového přiznání a to ve výši 999 000 Kč, což tvořil základ daně. Tento klient uplatňuje daňový paušál ve výši 40 % a byl mu započítán obrat za poslední dva měsíce. Kromě příjmů v době žádosti o úvěr měl výdaje ve výši 8 450 Kč, což je splátka úvěru. Částky byly zadané do systému a výsledný příjem, který uznala daná banka, která úvěr poskytovala, je ve výši 102 000 Kč. Jiná banka vypočítala měsíční příjem pouze ve výši 71 084 Kč a třetí banka dokonce ve výši 58 275 Kč. Kvůli různé výši vypočítaného příjmu nabídne banka klientovi různou maximální výši úvěru, to všechno ovlivní výběr banky. Dále bude pracováno s příjmem 102 000 Kč.

Výsledná hodnota DTI v tomto případě je 1,95násobek a tato hodnota splňuje kritérium, jehož výše je ideální. Hodnota byla vypočítána následně:

$$DTI = \frac{2\,392\,000}{1\,224\,000}$$

Tato banka od července roku 2023 nebere ukazatel DSTI v potaz, ale pro srovnání a udržení podobnosti s předešlými případy bude hodnota vypočítána. Výsledná hodnota DSTI je nízká konkrétně 14,19 %, vstupní hodnoty jsou následující:

$$DSTI = \frac{14\,480}{102\,000} * 100$$

Do výpočtů nebyl zahrnut fakt, že klient ještě splácí úvěr. Pokud tedy bude tato informace zahrnuta, bude výsledná hodnota DTI 2,61 a DSTI bude ve výši 22,48 %. Došlo k menšímu nárůstu, ale ani tato situace nebrání k získání úvěru.

Pro porovnání s předešlými případy bude použita druhá úroková sazba a to 6,79 %. V tomto případě by splátka byla ve výši 15 578 Kč a celková zaplacená částka bude 5 608 123,34 Kč. Hodnota DSTI se zvýší na 15,27 %. Není to žádná velká změna i splátka je vyšší jen o pár stovek. Po započítání splátky úvěru bude tato hodnota ve výši 22,56 %. I v těchto situacích by byl klientovi poskytnut úvěr.

Následné srovnání s rokem 2021, konkrétně se sazbami 2,09 % a 4,35 %. Měsíční splátka úvěru se sazbou 2,55 % bude 8 949 Kč a celková zaplacená částka bude 3 221 640 Kč. DSTI se sníží na 8,77 %, se započítanou splátkou úvěru vzroste hodnota na 17,06 %. Klient se procentuálně stále drží okolo 20 %, a tudíž se moc nemění. Splátku má nižší a nepřepatí tolik, což je pro něj výhodné. Měsíční splátka pro sazbu 4,35 % bude 11 908 Kč a klient by následně celkově zaplatil 4 286 756,91 Kč. Klient i v tomto případě bude moci splácet, protože DSTI bude 11,67 %, s přihlednutím splátky úvěru bude hodnota 19,96 %. Opět tedy žádná razantní změna.

Pokud by klient žádal o úvěr v roce 2018 se sazbou 2,55 %, byla by výsledná měsíční splátka 9 514 Kč a celková splacená částka 3 424 893,02 Kč. Následná hodnota DSTI by se snížila až na 9,33 % (s úvěrem 17,61 %), z tohoto hlediska klient nemá žádnou překážku, aby úvěr získal.

Obecně jsou tyto hodnoty velice nízké z důvodu vypočítaného vysokého příjmu. Pokud by se vzala v potaz jiná banka, která vypočítala nižší příjmy, byly by i ukazatele vyšší. Tento klient podle vypočítaných hodnot nemá problém se získáním úvěru v žádných letech. Jelikož úvěr získal v době vysokých sazeb a bez nějakých větších problémů, tak nižší sazby jsou pro klienta příjemný bonus z důvodu nízkých splátek.

V případě, že by klient uzavíral hypotéku s nízkou sazbou, bylo by lepší, kdyby si sazbu zafixoval na delší dobu, tedy například na 5 let, protože hypotéku, kterou má teď, má fixovanou pouze na 3 roky s předpokladem snížení sazeb do budoucna.

4.4.4 Srovnání

V této části bude shrnutí všech tří situací kvůli přehlednosti, aby bylo snazší porovnat, jak tyto tři klienty ovlivnily situace, které vedly ke změnám úrokových sazeb. Pro přehlednost byly sazby vybrané tak, že se navzájem prolínají.

Na obrázku č. 18 je přehledně popsána situace prvního klienta. Klientovi byl hypoteční úvěr poskytnut v roce 2021 se sazbou 4,35 % a ve výši 1 935 000 Kč. Z důvodu vyššího věku mohl požadovat v té době maximálně 80 % hodnoty zástavy, ale díky úsporám mu stačilo pouze 75 %, což mu také pomohlo pro získání hypotéky.

Výsledná hodnota DTI, tedy poměru zadlužení, je 6,45násobek. Tato hodnota se v letech nemění, protože je zde předpoklad neměnné mzdy a výše úvěru. Ve všech třech letech splňuje stanovenou hranici a z tohoto hlediska nevzniká překážka. Z pohledu DSTI je to rozmanitější. V roce 2018 ani 2021, díky sazbám, nebude tato hodnota nijak zvlášť vysoká a bude splňovat požadovanou hranici. Pokud se sazba sníží na 2,55 %, pro klienta je to příjemná změna, splácí nižší částku, tedy nepřeplatí tolik na hypotéce. I v roce 2018 by neměl být problém pro tohoto klienta hypotéku získat. Se sazbami, které byly v roce 2023, už to tak pozitivní není. Kvůli vysokým sazbám má klient vysoké splátky a ty ovlivní i výši DSTI tak, že by závazek tvořil polovinu jeho příjmů, což z pohledu klienta není nijak zvlášť příjemné, ještě s tím faktem, že má dítě, které je sice dospělé, ale stále studující a bydlí spolu v domácnosti. ČNB od července nevyžaduje povinně držet tuto hranici, ale banka, od které má klient hypotéku, hranici požadovala v takové výši, kterou ČNB doporučovala. Z těchto důvodů by klientovi úvěr nebyl poskytnut.

Jak bylo zmíněno výše, bylo na doporučení poradce či banky, jak postupovat dál. Konkrétně, zda by byl klient ochotný počkat na nižší sazby nebo zda by si našel levnější nemovitost. Stežejní faktor zůstává, že klient není české národnosti a má nízký příjem, který ho limituje.

Tohoto klienta ovlivní výkyvy sazeb a musel by si hlídat ty nízké. Problém může nastat při refixaci stávající hypotéky, která ho čeká v polovině roku 2024. Je pravděpodobné, že bude fixovat na podobnou úrokovou sazbou, kterou má aktuálně. Bohužel trh neovlivní, měl by se tedy zaměřit na sebe a pracovat na tom, aby ho velké výkyvy nemusely trápit.

Klient A				
ROK	2018	2021	2023	
Sazba	2,55	4,35	6,79	6,09
Splátka	8 730	10 610	13 418	12 574
DTI	6,45	6,45	6,45	
DSTI	24,92%	42,92%	53,67%	50,29%
Získal by hypotéku?	ANO	ANO	NE	NE

Obrázek č. 13: Souhrn informací klient A

Zdroj: Vlastní zpracování

Níže na obrázku č. 19 je souhrn informací k druhému klientovi. Pro připomenutí, tomuto klientovi byl hypoteční úvěr poskytnut v roce 2021 se sazbou 2,09 % a celková výše hypotéky byla 5 290 000 Kč. Klient žádal spolu se svou partnerkou a oba splňovali věk do 36 let, tedy

mohli využívat výhody. Z důvodu toho, že neměli žádné své úspory, požadovali hypotéku v plné výši. Řešením bylo přidání dalších dvou nemovitostí, které byly ve vlastnictví rodičů partnera a partnerky. To zajistilo partnerům získat svou vysněnou nemovitost. Partnerce byl uznán příjem ze stipendia, ale podle výpočtů výše by stačil klient sám, i když na těsno. Do budoucna bude partnerka po škole zaměstnána, a tím se jim zvýší společné příjmy.

Opět je tu podobná situace: nižší sazba, nižší splátka a naopak. I z pohledu předluženosti, tedy DTI, splňují ve všech případech, ale DSTI je proměnlivé. Banka, u které mají klienti hypotéku, zvýšila v červenci roku 2023 hranici na 70 %, v říjnu snížili na 55 %. Pro obě hranice nesplňují podmínky. Je nutné brát v úvahu, že by splátka činila více jak polovinu jejich příjmu. Pokud by partnerka získala práci, nebylo by o čem diskutovat. Tato varianta je sice v dohledné budoucnosti, ale stále jsou to bezmála dva roky splácení vysoké částky. V situaci, kdy by se tato banka řídila doporučenou hranicí, by tyto hodnoty vysoce přesahovaly a úvěr by nepřipadal v úvahu. Byl by nutný přezkum a stejně jako u klienta A by došlo k pozměnění strategie. Také zde visí otázka refixace, která klienty čeká kolem roku 2026, a je těžké odhadnout, jaká bude situace za dva roky i z pohledu mezinárodních vztahů.

Značnou výhodou pro tyto klienty zůstává, že měli k dispozici další nemovitosti k zastavení. To i fakt, že jsou oba mladí a mají slušný příjem, případně i budoucí příjem partnerky, jim poskytuje dobrou pozici a budou schopni splácet i za nepříznivých okolností.

Klient B				
ROK	2018	2021	2023	
Sazba	2,55	2,09	6,79	6,09
Splátka	21 040	19 721	34 452	32 023
DTI	7,87	7,87	7,87	
DSTI	37,57%	35,22%	61,52%	57,18%
Získal by hypotéku?	ANO	ANO	*NE	*NE

Obrázek č. 14: Souhrn informací klient B

Zdroj: Vlastní zpracování

Poslední případ (klient C), který je jako jediný z předešlých případů OSVČ a platí pro něj trochu jiné podmínky. Sám klient pracuje ve finančním sektoru a přesně věděl, co musí splnit pro získání hypotéky a předem se na ni připravil díky tomu, že mu banka, která mu hypotéku poskytla, vypočítala poměrně vysoký příjem i s faktem, že v té době splácel spotřebitelský úvěr.

Je tedy těžké porovnat s předešlými případy, právě z hlediska DTI a DSTI, protože jsou lehce zavádějící.

Každá banka se k OSVČ staví jinak a je jen několik bank na trhu, které poskytnou úvěr podnikajícím osobám. Pokud klient nemá povědomí o finančním trhu, je lepší mít svého poradce, který mu pomůže se zorientovat a vybrat mu produkty na míru. Opět se autor této práce staví k tomu, že s poradcem je to snazší, ale i toho je potřeba vybírat pečlivě.

Na tohoto klienta nebudou mít moc velký vliv výkyvy úrokových sazeb, protože ty splátky pro něj budou stále nízké. Navíc je tento klient dostatečně zabezpečen pro případ větších problémů na trhu. Co se týče banky, která úvěr poskytovala, tak od července roku 2023 úplně zrušila ukazatel DSTI, ale tento klient pro obě sazby má hodnotu nízkou.

Jak bylo řečeno výše, tento klient nebude mít problémy a ani při porovnání různé výše úrokových sazeb mu to životní úroveň nijak nezmění. Pokud by mu úvěr poskytla jiná banka, která by mu uznala nižší příjem, vypadala by ta situace úplně jinak. Tento klient ví přesně, co má dělat a kdy je případně správný čas.

Klient C					
ROK	2018	2021		2023	
Sazba	2,55	2,09	4,35	6,79	6,09
Splátka	9 514	19 721	11 908	15 578	14 480
DTI	2,61	2,61		2,61	
DSTI	17,61%	17,06%	19,96%	22,56%	22,48%
Získal by hypotéku?	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO

Obrázek č. 15: Souhrn informací klient C

Zdroj: Vlastní zpracování

4.4.5 Shrnutí

Často si klienti nejsou schopni uvědomit svou situaci a mají mnohem vyšší požadavky, než na které mají prostředky. Žádná situace není neřešitelná, ale záleží na klientech, čeho jsou ochotni se vzdát nebo co jsou ochotní pro splnění svých snů o vlastním bydlení udělat. Jsou situace, které klient sám neovlivní, ať už se jedná o válku nebo pandemii nebo jakoukoliv ekonomickou krizi. Není ani možné se takovým situacím ubránit nebo se na ně plně připravit, ale žít každý den, jako by byl poslední taky není správná cesta. Měla by být mezi vším správná rovnováha.

Ve chvíli, kdy se klient rozhodne pro hypotéku, je to závazek na několik desítek let a měl by se tomu kompletně přizpůsobit. Pro ty klienty, kteří hypotéku získali na hraně, je už do jisté míry hazard. Pokud měli štěstí na nízkou úrokovou sazbu, může se jim to po skončení fixační doby vrátit v podobě vysoké úrokové sazby. Opak platí pro ty, kteří měli smůlu na vysokou úrokovou sazbu, mají možnost refixovat s nižší sazbou.

Klienti by se na hypotéku měli připravit předem. Pokud patří do příjmové střední třídy, nemůžou se rozhodnout pro hypotéku ze dne na den. Jak je napsáno výše, hypotéka je závazek na tři desetiletí a před samotným uzavřením smlouvy je nutná příprava, případně několik let dopředu. První krok je začít si odkládat finanční prostředky. Pokud je to možné, tak je lepší žádat o hypotéku ve dvou, mají vyšší příjem a dosáhnou tak na vyšší hypotéku. Dalším dobrým krokem je konzultovat svůj finanční plán s odborníkem, ideálně s finančním poradcem, který má dobrý věhlas a opravdu plně rozumí tomu, čemu se věnuje. Banka se většinou nezajímá plně o svého klienta, jen pokud je pro ni lukrativní; v situaci, kdy žádost zamítne, se mu už dále nevěnuje. Poradce se snaží najít další způsob, a pokud vyčerpá své možnosti, připraví s klientem půdu do budoucna.

ZÁVĚR

Cílem této práce bylo na základě provedené analýzy stavu a vývoje trhu hypotečních úvěrů zhodnotit vliv covidu a energetické krize na poskytování hypotečních úvěrů. Tato práce byla rozdělena do čtyř částí, které vedly k případové studii. První část obecně charakterizuje hypoteční úvěry, členění hypotečních úvěrů podle několik kritérií, byla vymezena úroková sazba a vysvětlen pojem úroková míra. Spolu s tím byly vysvětleny další pojmy pro komplexní pochopení jak funguje hypoteční úvěr, proces jeho uzavření a hlavně důležitost bonity žadatele.

V následující kapitole byl popsán vývoj hypotečního trhu v čase. Zvolené roky vhodně obsáhly všechny podstatné události za posledních 7 let, tedy od roku 2018 do roku 2024. Počáteční rok je důležitý z toho důvodu, že ČNB zavedla poprvé ukazatele, které jsou vysvětleny ve třetí části. V roce 2020 se rozšířila covidová pandemie, což vedlo k totálnímu lockdownu. Během tohoto období bylo mnoho služeb nedostupných a lidé díky tomu šetřili. Velký boom přišel po rozvolnění restrikcí a obnovení normálního chodu života. Ušetřené úspory lidé chtěli utrácet, a tím, že se převýšila poptávka nad nabídkou, přirozeně rostla inflace. V roce 2022 začala válka na Ukrajině a díky semknutosti světa a sankcím uvaleným na Rusko došlo ke zvýšení cen energií. Aby se předešlo velkým výkyvům a krizím, snažila se ČNB ovlivnit trh pomocí svých dostupných nástrojů. Každá změna, každé rozhodnutí, které ČNB udělala, se projevilo s určitým odstupem. Proto se vysoké sazby projeví až tři roky po začátku pandemie a rok od války na Ukrajině.

Ve třetí části byla popsána legislativa a detailně vysvětleny ukazatele LTV, DTI a DSTI, jejich hranice, které ČNB vyhlášovala a deaktivovala, tedy jak se konkrétně měnily hodnoty v čase, a odůvodnění těchto kroků. Jedním z důvodů bylo ovlivnění objemu poskytnutých úvěrů. Bylo zmíněno, kolik hypoték bylo uzavřeno nad stanovené hranice, tedy jinými slovy rizikové hypotéky, v tomto srovnání byla i hodnota pro nebankovní instituce, které se ne vždy drží legislativních pravidel. Vznikají tak možné problémy pro klienty, kteří získali úvěry od nebankovní instituce, protože do budoucna se může stát, že nebudou schopni tyto úvěry splácet. Klienti jdou do takových institucí hlavně z toho důvodu, že jim banka úvěr neposkytla, například kvůli stanoveným hranicím LTV, DTI a DSTI od centrální banky.

Poslední část zhodnotila aktuální situaci na trhu v několika důležitých bodech. Přesněji vývoj cen nemovitostí, který má teď klesající trend, ale mezi lety 2022 a 2023 byly ceny na svém maximu, tyto hodnoty jsou porovnávány s předchozími léty. Předpokládá se, že pokud jsou nemovitosti cenově vysoko, není o ně takový zájem, ale takový výkyv, aby toto bylo možné, se

nepotvrdil. Vedle cen nemovitostí je zde i faktor cen energií, které od konce roku 2023 mají klesající trend na burze, kde se s touto komoditou obchoduje. Ještě dalších několik měsíců se změna neprojeví na koncových cenách spotřebitelů, prozatím jsou tyto ceny poměrně vysoké. Opět je třeba dodat, že razantní změna v poskytnutém objemu hypoték nenastala. Dalším vlivem je nezaměstnanost, která obecně ovlivňuje hypoteční trhy, a to hned ze dvou rovin. V té první, že nezaměstnaný člověk nezíská hypotéku, a ta druhá, že přijde o práci v době, kdy hypotéku splácí. V tuto chvíli je míra nezaměstnanosti na 3 %, což je stabilní hodnota a nijak extrémně trh neovlivňuje.

Jak bylo zmíněno, události vedoucí ke zvýšení úrokových sazeb a změnám ohledně ukazatelů nezpůsobily velké výkyvy v poskytnutých objemech v letech. V případové studii byly představeny tři různé případy klientů, kterým byly poskytnuté úvěry. Každého klienta by všechny popsané změny zasáhly různým způsobem, ale je pouze na každém, jak se k takovým změnám postaví.

Závěrem celé práce je to, že popsané změny zasahují jedince, ne sta tisíce lidí. Pokud potenciaální klient nemá prostředky na úvěr, tak o něj žádat nebude, ale v průběhu let se životní situace mění a spolu s tím se mění i legislativa, trh a společnost. Stávající klienti, kteří hypotéky mají, může zasáhnout refixace, která byla často zmiňována. Pokud získali hypotéku v době, kdy byly sazby na minimum, zasáhla je, pokud refinancovali v letech 2022 a hlavně 2023. Hypoteční trh je proměnlivý a existuje celá škála vlivů, které trh zpřístupňují novým klientům nebo jim naopak omezí přístup na určité období.

Většina populace chce bydlet ve vlastním, ale každý se musí rozhodnout, zda je ochoten pro to rozhodnutí něco obětovat. Pokud ano, není to jen o získání vlastních prostředků a následném splácení hypotéky, ale stejně tak o placení energií, udržování nemovitosti, výdajích na potraviny a vedení určité životní úrovně, ať už jde o navštěvování divadel, kin nebo užití koníčků. Kromě toho velký výdaj tvoří i děti a jejich školy, kroužky a další. Na druhou stránku si člověk buduje něco, co bude v budoucnu jeho a případně má možnost předat nemovitost svým potomkům nebo ji prodat. Investice do nemovitosti je jedna nejstabilnějších. Pokud se člověk správně připraví a buduje si dlouhodobé úspory, tak by ho neměly zaskočit žádné velké výkyvy.

POUŽITÁ LITERATURA

ČERNOHORSKÝ, Jan, 2020. *Finance: od teorie k realitě*. Pardubice: GRADA Publishing. ISBN 978-80-271-2215-8.

JANDA, Josef, 2013. *Jak žít šťastně na dluh*. GRADA Publishing. ISBN 978-80-247-4833-7.

LACHMANOVÁ, Alena, 2018. *Bankovníctví*. Computer Media. ISBN 978-80-7402-305-7.

PETRUS, Michael a KALÁTOVÁ, Veronika, 2021. *Finanční zralost – klíč k finanční spokojenosti*. Plot. ISBN 978-80-7428-370-3.

RADOVÁ, Jarmila; DVOŘÁK, Petr a MÁLEK, Jiří, 2013. *Finanční matematika pro každého*. 8. GRADA Publishing. ISBN 978-80-247-4831-3.

REJNUŠ, Oldřich, 2016. *Finanční trhy*. GRADA Publishing. ISBN 978-80-247-5871-8.

SYROVÝ, Petr a TYL, Tomáš, 2021. *Osobní finance*. 4. GRADA Publishing. ISBN 978-80-271-3123-5.

SYROVÝ, Petr, 2009. *Financování vlastního bydlení*. 5. GRADA Publishing. ISBN 978-80-247-2388-4.

INTERNETOVÉ ZDROJE

AKTUÁLNĚ.CZ, 2021. *Jaké druhy hypoték jsou aktuálně na trhu k mání?* Online. Dostupné z: <https://magazin.aktualne.cz/jake-druhy-hypotek-jsou-aktualne-na-trhu-k-mani/r~e143bd72619211ec8fa20cc47ab5f122/>. [cit. 2024-04-15].

ČBA, 2023. *Hypomonitor*. Online. Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/kategorie/cba-hypomonitor>. [cit. 2024-04-15].

ČBA, 2024. *Ekonomika*. Online. Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/kategorie/ekonomika>. [cit. 2024-04-15].

ČESKÁ SPOŘITELNA, 2023. *Jak dlouho trvá vyřízení hypotéky?* Online. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/blog/bydleni/jak-dlouho-trva-vyrizeni-hypoteky>. [cit. 2024-04-15].

ČESKO, 2004. Zákon č.190/2004 Sb., o spotřebitelském úvěru. Online. In: *Zákony pro lidi*. AION CS, 2004. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>. [cit. 2024-04-15].

ČESKO, 2016. Zákon č.257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Online. In: *Zákony pro lidi*. AION CS, 2016. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>. [cit. 2024-04-15].

ČNB, 2020. *Peníze na útěku*. Online. Dostupné z: <https://www.penizenauteku.cz/>. [cit. 2024-04-15].

ČNB, 2022. *Výhledová zpráva*. Online. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/verejnost/.galleries/pro_media/konference_projevy/vystoupeni_projevy/download/frait_20211208_stav_forum_praha.pdf. [cit. 2024-04-15].

ČNB, 2023. *Tiskové zprávy*. Online. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/>. [cit. 2024-04-15].

ČNB, 2023. *Výroční zprávy*. Online. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/hospodareni/vyrocnizpravy-ceske-narodni-banky/. [cit. 2024-04-15].

ČNB, 2024. *ARAD systém časových řad*. Online. Dostupné z: <https://explicitinvest.cz/blog/kategorie/1>. [cit. 2024-04-15].

ČNB, 2024. *Finanční stabilita*. Online. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/>. [cit. 2024-04-15].

- ČSOB, 2024. *Tiskové zprávy*. Online. Dostupné z: <https://www.csob.cz/documents/10710/26443232/tz240104-2.pdf?v2>. [cit. 2024-04-15].
- ČSÚ, 2024. *Příjmy, výdaje a životní podmínky domácností*. Online. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/zivotni_uroven_spotreba_domacnosti_prace. [cit. 2024-04-15].
- EPRAVO, 2022. *Energetická krize a její příčiny, projevy a možnosti řešení*. Online. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/aktualne/energeticka-krize-a-jeji-priciny-projevy-a-moznosti-reseni-115367.html>. [cit. 2024-04-15].
- EXPLICIT INVEST, 2020. *Aktuality z finančního trhu*. Online. Dostupné z: <https://explicitinvest.cz/blog/kategorie/1>. [cit. 2024-04-15].
- FINANČNÍ VZDĚLÁNÍ, 2021. *Společný projekt finančních asociací*. Online. Dostupné z: <https://www.financnivzdelavani.cz/jak-na-to/pujcovani>. [cit. 2024-04-15].
- FINGO S.R.O., 2024. *Podmínky pro získání hypotéky*. Online. Dostupné z: <https://www.fingo.cz/blog/>. [cit. 2024-04-15].
- HYPONAMIRU, 2024. *Hypotéky*. Online. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/tag/hypoteky/>. [cit. 2024-04-15].
- HYPINDEX, 2020. *Na co ukázal koronavirus na realitním trhu?* Online. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/na-co-ukazal-koronavir-na-realitnim-trhu/>. [cit. 2024-04-15].
- INVESTOPEDIA, 2024. *What Is a Mortgage? Types, How They Work, and Examples*. Online. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/m/mortgage.asp>. [cit. 2024-04-15].
- KURZY.CZ, 2024. *Elektrina – ceny a grafy elektřiny*. Online. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/komodity/cena-elektřiny-graf-vyvoje-ceny/>. [cit. 2024-04-15].
- PENÍZE.CZ, 2023. *Předčasné splacení hypotéky se prodraží. Změny pravidel podrobně*. Online. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/439289-predcasne-splaceni-hypoteky-ma-nova-pravidla-poplatek-i-bezplatne-vyjimky>. [cit. 2024-04-15].
- REALITY MORAVA, 2020. *Splácení hypotéky při nezaměstnanosti*. Online. Dostupné z: <https://www.realitymorava.cz/ekonomicke-noviny/1876-splaceni-hypoteky-pri-nezamestnanosti-jake-jsou-moznosti>. [cit. 2024-04-15].

SEZNAM ZPRÁVY, 2023. *ČNB ustoupila a hypotéky jsou dostupnější*. Online. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-firmy-cnb-ustoupila-a-hypoteky-jsou-dostupnejsi-ridsim-sitem-uz-prosli-prvni-zajemci-233849>. [cit. 2024-04-15].

SOLUS, 2024. *O sdružení SOLUS*. Online. Dostupné z: <https://www.solus.cz/o-sdruzeni/>. [cit. 2024-04-15].

SROVNEJ.TO, 2020. *Bankovní vs. nebankovní půjčky: Jaký je rozdíl? 1.díl*. Online. 2023. Dostupné z: <https://www.srovnejto.cz/blog/bankovni-vs-nebankovni-pujcky-jaky-je-rozdil-1-dil/>. [cit. 2024-04-15].

SROVNEJ.TO, 2020. *Bankovní vs. nebankovní půjčky: Jaký je rozdíl? 2.díl*. Online. Dostupné z: <https://www.srovnejto.cz/blog/bankovni-vs-nebankovni-pujcky-jaky-je-rozdil-2-dil/>. [cit. 2024-04-15].