

UNIVERZITA PARDUBICE

FAKULTA EKONOMICKO-SPRÁVNÍ

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2024

Michal Licek

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Regulace hypotečního trhu v České republice
Bakalářská práce

2024

Michal Licek

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

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Michal Licek**
Osobní číslo: **E20933**
Studijní program: **B0413A050008 Ekonomika a management**
Specializace: **Management finančních institucí**
Téma práce: **Regulace hypotečního trhu v České republice**
Zadávací katedra: **Ústav ekonomických věd**

Zásady pro vypracování

Cílem práce je zhodnotit dopady vydaných doporučení České národní banky na český hypoteční trh. Dále se bude práce zabývat vývojem hypotečního trhu v České republice.

Osnova:

- Bankovní produkty.
- Specifika hypotečních úvěrů a podmínky pro jejich poskytování.
- Regulace hypotečního trhu v České republice.
- Vývoj hypotečního trhu v České republice.
- Dopady regulace České národní banky na hypoteční trh.

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

Seznam doporučené literatury:

Česká národní banka: Zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance. *Www.cnb.cz* [online]. Česká republika, 2021, 2021 [cit. 2022-06-28]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/galleries/zakony/zakon_o_cnb.pdf.
Česká národní banka: Tiskové zprávy. *Www.cnb.cz* [online]. Česká republika, 2021, 25.11.2021 [cit. 2022-06-28]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-nove-nastavi-limity-ukazatele-LTV-DTI-a-DSTI-u-hypotecnich-uveru-zvysi-i-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-2/>.
ČERNOHORSKÁ, Liběna. *Komplexní pohled do bankovního světa*. Vydání druhé. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2017. ISBN 978-80-7560-094-3.
REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 6., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2015. ISBN 978-80-7261-240-6.
SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 3. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2020. Finance (Grada). ISBN 978-80-271-2886-0.

Vedoucí bakalářské práce: **doc. Ing. Liběna Černohorská, 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. Michaela Kotková Střiteská, Ph.D. v.r.
garant studijního programu

V Pardubicích dne 1. září 2023

Prohlašuji:

Práci s názvem Regulace hypotečního trhu v České republice jsem vypracoval samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využil, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byl jsem seznámen 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 20. 04. 2024

Michal Licek v.r.

PODĚKOVÁNÍ

Tímto bych chtěl poděkovat za projevenou pomoc, připomínky, odborné rady, a především trpělivost vedoucí práce doc. Ing. Liběně Černožorské, Ph.D.

ANOTACE

Záměrem bakalářské práce je přiblížení problematiky vývoje hypotečního trhu při regulaci České národní banky. Práce se zaměřuje na základní informace o bankovních produktech a specifikuje úvěrové ukazatele, které Česká národní banka využívá při regulaci. Dále je zde zhodnocen vývoj hypotečního trhu v porovnání se změnami v regulaci, s pohledem na poskytované hypoteční úvěry. V závěru práce jsou popsány kroky ČNB k využívání úvěrových ukazatelů, dopady na hypoteční trh a ochrana spotřebitele.

KLÍČOVÁ SLOVA

Hypoteční úvěr, hypoteční trh, úroková sazba, Česká národní banka

TITLE

Regulation of the mortgage market in the Czech Republic

ANNOTATION

The aim of the bachelor's thesis is to approach the issue of the development of the mortgage market during the regulation of the Czech National Bank. The work focuses on basic information about banking products and specifies the credit indicators that the Czech National Bank uses in regulation. Furthermore, the development of the mortgage market is evaluated in comparison with the changes in regulation, with a view to the mortgage loans provided. At the end of the thesis, the steps taken by the CNB to use credit indicators, the impact on the mortgage market and consumer protection are described.

KEYWORDS

Mortgage loan, mortgage market, interest rate, Czech National Bank

OBSAH

SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK	9
SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK	10
ÚVOD.....	11
1 Bankovní produkty	12
1.1 Vkladové produkty.....	12
1.2 Úvěrové produkty.....	13
1.3 Specifika hypotečních úvěrů a podmínky pro jejich poskytnutí.....	15
1.3.1 Druhy hypotečních úvěrů.....	15
1.3.2 Čerpání hypotečních úvěrů	16
1.3.3 Druhy úrokové sazby hypotéky	17
1.3.4 Podmínky bank pro poskytnutí hypotečního úvěru	17
1.3.5 Podmínky pro žadatele o hypoteční úvěr.....	18
1.3.6 Splácení hypotečního úvěru.....	18
2 Regulace hypotečního trhu v České republice.....	19
2.1 Regulace bankovního sektoru	19
2.2 Právní úprava hypotečního trhu	20
2.3 Vliv regulací na hypoteční trh.....	20
2.4 Vývoj limitů hypotečních ukazatelů	21
2.5 Specifika hypotečních bank oproti klasickým bankám.....	23
3 Vývoj hypotečního trhu v České republice.....	24
3.1 Historie hypotečního trhu.....	24
3.2 Vývoj hypotečního trhu v letech 2014 - 2023.....	25
4 Dopady regulace České národní banky na hypoteční trh	35
ZÁVĚR	42
POUŽITÁ LITERATURA	43

SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK

Obrázky:

Obrázek 1: Úrokové sazby vs. úroková sazby hypoték, v %, 2014–2023	28
Obrázek 2: Výše poskytnutých hypotečních úvěrů, v mil. Kč, 2014–2023.....	29
Obrázek 3: Výše hypoték v mld. Kč vs. úroková sazba hypoték v % a průměrný růst cen bytů v ČR, v mld. 2014–2023	30

Tabulky:

Tabulka 1: Úrokové sazby ČNB, průměr v %, 2014–2023	26
Tabulka 2: Výše úrokové sazby hypoték podle typu fixace, v %, 2014–2023	32
Tabulka 3: Úvěry na bydlení podle typu fixace, v mil. Kč, 2014–2023	33
Tabulka 4: LTV vůči vlastním financím v Kč při různých hodnotách nemovitostí v Kč.....	36
Tabulka 5: Sledované limity ukazatelů LTV (%), DTSI (%) a DTI (násobky ročního příjmu) 2014–2023	36
Tabulka 6: Příklad potřebné doby spoření při změně LTV při úložce 20 000,- Kč měsíčně..	38
Tabulka 7: Příklad maximální možné měsíční splátky a možnosti splácet splátku hypotečního úvěru při nastavených hodnotách DSTI.....	39
Tabulka 8: Porovnání limitů DTI s vlivem na získání hypotéky	40

SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

BRKI	Bankovní registr klientských informací
CBCB	Czech Credit Banking Bureau, a.s.
CNCB	Czech Non-Banking Credit Bureau, z.s
CRÚ	Centrální registr úvěrů
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČS	Česká spořitelna, a.s.
ČSÚ	Český statistický úřad
DTI	Debt-to-income
DSTI	Debt-service-to-income
EU	Evropská unie
HZL	Hypoteční zástavní list
KB	Komerční banka, a.s
LTI	Loan-to-income
LTV	Loan-to-value
NRKI	Nebankovní registr klientských informací
RPSN	Roční procentuální sazba nákladů

ÚVOD

Hypoteční bankovníctví je nedílnou součástí bankovního trhu. Tato práce je zaměřena především na podmínky financování bydlení pomocí hypotečních úvěrů a regulačních podmínek ze strany ČNB, které poskytovatele i žadatele ovlivňují.

Větší část populace se v určité fázi života dostane do situace, kdy řeší své bydlení nebo nákup nemovitosti jako investici. Hypoteční úvěry jsou proto, i díky většinou nízkým úrokovým sazbám, možností dlouhé doby splácení a s tím spojenou nižší měsíční splátkou, možností fixace úrokové sazby na různá období, oblíbeným produktem pro financování nákupu nemovitosti.

Banky v průběhu historie hypotečních úvěrů reagují v závislosti na vývoji a poptávce trhu tak, aby oslovily co nejvíce klientů. Avšak po dobu jejich trvání podmínky hypotečních úvěrů neovlivňují jen ony samy a klienti, ale i tržní a hospodářské podmínky a regulace ze strany České národní banky, která v rámci dohledu nad finančním trhem stanovuje pravidla, která mají za úkol chránit stabilitu bankovního sektoru.

Česká národní banka v zájmu finanční stability rozpoznává, sleduje a posuzuje rizika ohrožení finančního systému. V rámci svých pravomocí a makroobezřetnostní politiky vydává doporučení a nařízení, aby plnila své cíle. Mezi jeden z klíčových cílů patří i omezení rizika s nadměrným růstem úvěrů. Z důvodu ochrany finanční stability začala od roku 2016 nastavovat úvěrové ukazatele, aby ochránila spotřebitele před přeúvěrováním a předcházela tak zranitelnosti finančního systému. Významná část populace v České republice spadá do kategorie majitelů hypotečního úvěru a v případě, že by finanční systém nebyl dostatečně odolný, mohlo by to ohrozit jeho stabilitu.

Cílem bakalářské práce je zhodnotit kroky regulace České národní banky s pomocí úvěrových ukazatelů a dopadu jejich nastavování na vývoj hypotečního trhu. Zhodnotit změny ve vývoji hypotečního trhu v různých ekonomických situacích, které vedly k reakci České národní banky a nastavování úvěrových ukazatelů. Reakce hypotečního trhu na nastavené úvěrové ukazatele a jejich časový dopad na hypoteční trh. Dále budou vyhodnoceny dopady změn pro žadatele o hypoteční úvěry, které mohou vést ke změnám v rozhodování při nákupu nemovitosti s financováním pomocí hypotečního úvěru, oddálení nákupu nemovitosti a to zejména ke zvýšení nebo naopak snížení poptávky po hypotečních úvěrech, při ztížení podmínek vzhledem k nastaveným úvěrovým ukazatelům. To vše na základě vývoje trhu a regulaci České národní banky.

Ke splnění hlavního cíle je nutné splnit parciální cíle:

- vymežit bankovní produkty
- charakterizovat hypoteční úvěr včetně podmínek pro jeho poskytnutí
- objasnit regulaci hypotečního trhu v České republice
- zhodnotit vývoj hypotečního
- vyhodnotit dopady regulace na hypoteční trh.

1 Bankovní produkty

Bankovní produkty komerčních bank poskytují zákonem přesně vymezené bankovní služby a na jejich dodržování dohlíží v rámci dohledu Česká národní banka (dále jen ČNB).

Banky nabízí svým klientům různé druhy produktů, které vycházejí z hlediska jejich využití a účelu. Zohledňuje se u nich technika využití a právní úprava. Je nutné podotknout, že jejich členění není nijak jednotné. Vzhledem k různým úpravám, modifikacím a produktovým úpravám jednotlivých bank z důvodu zvýšení jejich atraktivity pro klienty, bývají produkty označovány různě. Ze základu jejich podstaty se však vždy jedná o některý z uvedených produktů.

1.1 Vkladové produkty

Vkladem se rozumí peněžní prostředky uložené v bance na některém druhu bankovního účtu. Vkladem se půjčují peníze bance, která se zavazuje je vrátit v dohodnuté lhůtě a zaplatit za ně úrok (který je ovšem většinou velmi nízký). Na druhou stranu jsou peníze v bezpečí a je díky nim možno využívat dalších služeb banky, jako placení platební kartou, internetové bankovníctví a další.

Vklady mohou přijímat pouze tzv. úvěrové instituce, kterými jsou banky a spořitelny a úvěrová družstva (tzv. družstevní záložny, kempeličky). Úvěrová instituce je v zákoně o bankách definována právě přijímáním vkladů od obyvatelstva, jiné, než úvěrové instituce nesmí přijímat vklady.

Přijímání vkladů v sobě nese zodpovědnost za to, že vklady budou zpět vkladatelům vyplaceny a vysoké riziko v případě neschopnosti úvěrové instituce vklady vyplatit. Jedná se o tzv. dominový efekt, kdy se platební neschopnost jedné finanční instituce přenesne na další instituce. Lidé bez peněz nemohou nakupovat, obchodům dramaticky poklesnou tržby, sníží se výběr daní, ekonomika se začne hroutit. Z tohoto důvodu je podnikání úvěrových institucí velice přísně a podrobně regulováno, aby se do maximální možné míry zabránilo tomu, že banka nebude schopna vyplatit vklady (Ministerstvo financí české republiky, 2017).

Běžný účet je možno považovat za základní bankovní produkt klienta, jehož hlavní funkcí je provádění platebního styku. Za běžný účet ve své podstatě lze považovat i různé spořicí účty, osobní konta, dispoziční účty atd. Tyto vklady bývají označovány také jako vklady na viděnou (na požádání, běžné vklady nebo vista vklady). Toto označení vyplývá z toho, že klient není v dispozici se vkladem nijak omezen a může z něho provádět platby dvacet čtyři hodin denně. Běžné účty bývají často takovou vstupní branou do vztahu klienta s bankou a následným využíváním dalších produktů. Tyto účty slouží klientům bank především k uložce dočasně volných likvidních finančních prostředků a provádění bezhotovostního platebního styku.

Vklady na vkladových účtech slouží primárně k dočasnému uložení volných finančních prostředků s cílem dosažení úrokového výnosu. Při zřízení vkladového účtu musí být sjednána doba, na kterou je účet zřízen, nebo výpovědní lhůta, pokud je účet zřízen na dobu neurčitou. Banky v praxi zpravidla smluvně umožňují disponovat se vkladem před uplynutím výpovědní lhůty (resp. lhůty splatnosti), ale současně stanovují srážku z úroků s tím spojenou. Výše srážky z úroků je závislá na míře nedodržení sjednané lhůty uložení (resp. výpovědní lhůty) a obvykle stanoví jako určité procento z částky, kterou klient předčasně odčerpá.

Vklady na vkladních knížkách a vkladních listech slouží k dlouhodobějšímu uložení finančních prostředků klienta. Dispozice se vkladem je možná pouze proti předložení vkladní knížky. Z vkladní knížky musí být patrná výše vkladu, jeho změny a konečný stav. Stav vkladu na vkladní knížce je možné obvykle průběžně zvyšovat. Klient je při dispozici se vkladem omezen sjednanými podmínkami. Na vkladní knížku je možné poukazovat platby, ale ne z nich převodem platit.

Vklady v rámci stavebního spoření se těší stále vysoké oblibě. Jeho princip spočívá v tom, že jeho účastníci po jistou dobu spoří a následně získávají nejen zpět své zúročené úspory, ale při splnění určitých podmínek i nárok na poskytnutí účelového stavebního úvěru a pokud je účastníkem fyzická osoba, také státní podporu (právnícká osoba na ni nárok nemá). Stavební spoření je regulováno zákonem o stavebním spoření č. 96/1993 a od té doby byl několikrát novelizován. Tento zákon upravuje veškeré podmínky, které se stavebním spořením pojí. (Asociace českých stavebních spořitelů, 2023)

1.2 Úvěrové produkty

Banky poskytují také úvěrové produkty, které si následně představíme i včetně jejich specifík. Finančně úvěrové produkty (Dvořák, 2005, s. 256) představují z hlediska klienta možnosti získání finančních prostředků na úvěrovém principu, resp. potenciálního financování a různých forem záruk za závazky klienta. Jedná se o různé formy bankovních úvěrů, záruk a rovněž další formy financování, v rámci kterých banka poskytuje na úvěrovém principu časově omezené finanční prostředky.

Poskytování úvěrů a dalších forem financování patří mezi nejdůležitější obchody komerčních bank, kdy banky poskytují celou řadu různých úvěrů, které se od sebe odlišují celou řadou charakteristik. Sestavení celého přehledu všech vyskytujících se druhů úvěrů je v praxi skoro nemožné, jelikož již samo řízení úvěrů není jednoduchá záležitost. Níže se tedy práce zaměří pouze na vysvětlení základních forem úvěrů, kterými banky kryjí finanční potřeby svých klientů, ty lze rozdělit do tří skupin. (Dvořák, 2005, s. 256)

Peněžní úvěry znamenají skutečné poskytnutí likvidních prostředků nejčastěji v bezhotovostní formě a klient musí v dohodnuté lhůtě splatit přijatý úvěr včetně úroků. Tyto úvěry se z hlediska banky odrážejí přímo v její rozvaze, a tedy přímo ovlivňují její likviditu. Mimo podnikatelských účelových provozních a investičních úvěrů sem dále patří úvěry jako například kontokorent, eskontní, spotřebitelské a hypoteční.

Závazkové úvěry a záruky neznamenaají pro klienty bezprostřední získání likvidních prostředků, ale banka se v určité formě za svého klienta zaručuje a zavazuje se splnit jeho závazek, pokud tak klient neučiní sám. Jde o různé druhy bankovních záruk, akceptační a avalové úvěry.

Alternativní formy financování lze chápat jako produkty, které umožňují získat klientům finanční prostředky za určitých specifických podmínek.

V této části kapitoly si dále více přiblížíme peněžní úvěry, které bývají pro fyzické osoby jako bankovní klienty nejčastější. Jelikož cílem práce je zhodnotit hypoteční úvěry, které se řadí do této kategorie bankovního financování.

Kontokorentní úvěr je spojený s běžným účtem, kdy klient může přecházet do debetu vymezeným úvěrovým rámcem. Klient čerpá úvěr automaticky při platbách na svém účtu a v tomto důsledku může přecházet i do debetu. Maximální výše debetu je předem dána

na základě dohodnutého a sjednaného debetního rámce, což může pro klienta znamenat dodatečné úrokové náklady. Splatnost je zpravidla krátkodobá daná na 1 rok. Banka v případě dobrých zkušeností s jednotlivými klienty tento úvěr pravidelně prolonguje, a tak může mít úvěrový vztah dlouhodobý charakter.

Spotřebitelské úvěry jsou poskytovány fyzickým osobám na nepodnikatelské účely. Od úvěrů podnikatelským osobám se dle (Revenda a kol., 2023, s. 89) liší zásadním způsobem z hlediska využití. U podnikatelských úvěrů plyne většinou z úvěru cash flow, ze kterého se úvěr splácí. Oproti tomu spotřebitelské úvěry slouží ke krytí spotřebních výdajů, a proto úvěrovanému neposkytuje přímo zdroje ke splácení úvěru.

Úrokové sazby jsou zpravidla vysoké, jelikož se s nimi pojí poměrně velké riziko pro banky. Smlouva, ve které se sjednává spotřebitelský úvěr, musí obsahovat uvedenou roční procentuální sazbu nákladů (dále jen RPSN) na spotřebitelský úvěr. RPSN vyjadřuje procentní podíl z dlužné částky, který je spotřebitel povinen zaplatit věřiteli za období jednoho roku a počítá se podle závazně stanoveného vzorce. RPSN zahrnuje mimo úrokovou sazbu úvěrů, skutečných výdajů spojených s upomínkami dlužníků, kteří nesplácejí, jednorázové manipulační poplatky závislé na splatnosti úvěru také dodatečné platby, jako jsou administrativní poplatky, poplatky za vedení a správu účtu, akontace. (Černohorská, 2017, s. 123-125)

Další členění spotřebitelských úvěrů může být dle (Dvořák, 2005, s. 538–539) klasifikováno i vzhledem k jejich účelu na účelové, neúčelové nebo zajištění na nezajištěné a zajištěné.

Účelové úvěry jsou poskytovány na nákup spotřebních předmětů a služeb, velmi často se poskytují přímo u obchodníka prodávajícího zboží.

Neúčelové úvěry jsou poskytovány jako jednorázové úvěry, u kterých se nesleduje účel jejich poskytnutí. Mohou být poskytovány jako hotovostní či bezhotovostní. Jejich maximální výše je obvykle nižší, než je tomu u úvěru účelových.

Nezajištěné úvěry nemají sjednaný žádný zajišťovací nástroj. Jde většinou o menší úvěry, případně poskytované bonitním klientům.

Zajištěné spotřebitelské úvěry jsou úvěry, u kterých je splácení zajištěno některým z nástrojů zajištění úvěru, nebo se můžeme setkat s ručením jiné osoby. Do této skupiny se mohou zahrnout i úvěry poskytované na jiný účel než bydlení. Na tyto úvěry se poté vztahují podmínky dané zákonem o spotřebitelském úvěru nebo hypotéky, o kterých bude více informací podáno níže ve druhé kapitole.

Úvěrové produkty na bydlení jsou vždy spojeny s nemovitostí, stavebním pozemkem nebo vyrovnáním vlastnických vztahů, které se vážou k nemovitosti. Jsou jimi úvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěry, které si v této práci popíšeme níže od kapitoly 1.3.

Úvěr ze stavebního spoření se řídí dle zákona č. 96/1993 Sb. ze dne 25. února 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a jeho dalšími úpravami. (Zákon č. 95/1993, 2022) Hlavním účelem je existence stavebního spoření. Bývá spojen se vkladovou smlouvou a úvěr z ní může být poskytnut po splnění podmínek o výši vkladu a době trvání smlouvy. Zajišťuje klientovi (účastníkovi stavebního spoření) předem danou pevnou úrokovou sazbu. Tento typ úvěru může být v souladu se zákonem použit pouze na bytové potřeby a zpravidla má delší dobu splatnosti, než klasické úvěry. Úvěr ze stavebního spoření je možné čerpat ve spojení s nemovitostí a to na jeho koupi, nákup stavebního pozemku, rekonstrukci, vyrovnání

vlastnických vztahů. Stává se tak často konkurentem hypotečních úvěrů. Výhodou úvěru ze stavebního spoření oproti hypotečnímu úvěru je, že s ním lze financovat menší částky a po celou dobu jeho trvání se nemění úroková sazba, To může být pro majitele úvěru přínosné, jelikož se mu po celou dobu splácení nemění splátka úvěru. Oproti hypotečnímu úvěru nedochází zpravidla k zápisu do katastru nemovitost a tím žadatel ušetří finance spojené se zápisem. Doplacení úvěru lze provést kdykoliv a bez sankce nemusí se čekat na dobu fixace, jako je tomu u hypotečních úvěrů. (AČSS, 2024)

Hypoteční úvěr bude více upřesněn v kapitole 1.3, ale i tento úvěrový produkt, patří ke klasickým a oblíbeným úvěrovým produktům. Převážně slouží k nákupu nemovitosti. Jeho specifikem je zajištění dluhu zástavním právem k nemovitosti. S tím je spojena relativně nízká rizikovost pro věřitele a možná dlouhodobost úvěru. V posledních letech se stává jedním z nejoblíbenějších úvěrových produktů. Hypoteční úvěry mohou poskytovat pouze speciální banky na základě vydávání hypotečních zástavních listů.

1.3 Specifika hypotečních úvěrů a podmínky pro jejich poskytnutí

Hypoteční úvěry již patří k nedílné součásti při získávání (nákupu) nemovitostí do osobního vlastnictví, kdy si nemovitost mohou pořídit i zájemci, kteří nemají hotovost na celou cenu nemovitosti, přesto musí splňovat přesně dané podmínky, které budou uvedeny níže.

Hypoteční úvěr je oblíbeným úvěrovým produktem pro financování bydlení. Jeho specifikem, je možná dlouhá doba splatnosti a způsob zajištění, jimž je zástavní právo k nemovitosti. Z toho vyplývá i jejich relativně nízká rizikovost pro věřitele.

Za hypoteční úvěr se dle úpravy v zákoně o dluhopisech považuje úvěr, jehož splácení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, která se musí nacházet na území ČR, členského státu EU nebo jiného státu, tvořící Evropský hospodářský prostor, a to i včetně rozestavěných nemovitostí.

Hypoteční úvěry mohou poskytovat speciální hypoteční banky na základě vydaných hypotečních zástavních listů. Jedná se o specifické dluhopisy, které jsou kryty zástavou k nemovitosti. Toto krytí znamená, že banky mohou zdroje kryté nemovitostí poskytnout pouze na hypoteční úvěr. Tyto dluhopisy jsou bezpečnější a zpravidla spojeny s nižší úrokovou sazbou. Finance díky nim získané mohou být použity pouze pro poskytování hypotečních úvěrů. (Černohorský, 2020, s. 365, Revenda a kol., 2023, s. 92)

Pokud hypoteční úvěr není refinancován zdroji z emise hypotečních zástavních listů, potom se na něj vztahuje shodný režim jako na jiné druhy úvěrů (pouze podmínka zajištění musí být splněna). To znamená, že takový úvěr mohou poskytnout všechny banky a i nebankovní instituce. (Dvořák, 2005, s. 528–529)

1.3.1 Druhy hypotečních úvěrů

Hypotečních úvěrů je dle možností financování více a liší se, dle nabídky komerčních bank, společné mají vždy zástavu nemovitostí, ale dle jejich podmínek financování a různých účelů využití, se dělí na klasickou, americkou, australskou a další produktové varianty, které vznikají v rámci vývoje trhu. Jsou to například níže uvedené hypotéky se zálohovým čerpáním, hypotéka dozadu, štafetová hypotéka a další.

Klasická hypotéka je nezákladnější druh financování nemovitostí, která se využívá, pro financování a koupě bytu, domu, pozemku, chaty, družstevních bytů (u těch pokud může být ručeno jiným nemovitým majetkem) a v případech nákupu nemovitosti a řešení spoludlužnictví, společného jmění manželů, vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti.

Americká hypotéka je alternativou ke klasické půjčce, tedy neúčelový úvěr, kdy se může hypotéka využít na cokoli, jen ručení podléhá zástavě nemovitosti. Tento typ hypotéky nenabízí přímou možnost nákup nemovitosti, je však bezúčelová, a tak za získanou půjčku lze financovat např. i nemovitost. Úrokově bývá vyšší než klasická hypotéka, ale výhodnější než úrok u spotřebitelského úvěru. (Černohorská, 2017, s. 127)

Australská hypotéka se také nazývá offsetová hypotéka. Jedná se o typ hypotéky, který umožňuje jejímu držiteli splácet finance na speciální účet, ze kterého je poté hypotéka splácena a banka následně hypotéku splácí z nesplacené částky a vkladu na tento účet. Druhým významem této hypotéky je, že se úroková sazba řídí výší úvěru, čím vyšší hypoteční úvěr, tím nižší je úroková sazba. (Černohorská, 2017, s. 127)

Hypotéka se zálohovým čerpáním se využívá v případě, kdy se připravuje nebo již částečně probíhá výstavba, rekonstrukce, modernizace nebo oprava bytu, domu, chalupy, a to i své pomoci. S bankou je stanoven rozpočet a na základě toho jsou čerpané peníze z hypotéky po určitých naplánovaných částech - zálohách. Podmínky s bankou se řeší individuálně dle potřeb.

Hypotéka dozadu - refundace nebo zpětné proplacení jsou výrazy, které charakterizují právě hypotéku dozadu. Využít se dá, když se zafinancuje část rekonstrukce nebo dostavby nemovitosti a jsou potřeba finance na dokončení. Banka v daném případě může finance proplatit dle jejich podmínek i několik let zpětně.

Štafetová hypotéka je druh hypotečního úvěru. Je využíván převážně pro více generací, kdy si hypoteční úvěr vezmou zpravidla rodiče a jejich děti ji v době plnoletosti a dostatečného příjmu převezmou. S bankou se tento záměr musí komunikovat již při sjednávání, aby se případně usnadnil převod hypotéky a nemovitosti.

Bankovní instituce v rámci konkurenčních bojů implementují na trh i další modifikace hypotečních úvěrů. (Černohorská, 2017, s. 127) Těmi se snaží oslovit co největší podíl clientského spektra, a proto neustále hypoteční úvěry, jako produkt, modernizují na základě vývoje hypotečního trhu. Vznikají tak produkty, které se snaží co nejvíce přiblížit klientům a jejich řešeným situacím.

1.3.2 Čerpání hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry se dělí dle způsobu jejich čerpání. Mohou být čerpány jednorázově nebo také postupně, přičemž u jednotlivých způsobů se odvíjí od účelu, na který jsou poskytovány. (Dvořák, 2005, s. 530)

Jednorázové čerpání se používá v případech, kdy je z úvěru financována koupě již existujícího objektu (např. nemovitosti) nebo pokud je hypoteční úvěr použit na splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru.

Postupné čerpání se sjednává v případech, kdy je z hypotečního úvěru financována výstavba či rekonstrukce nemovitosti. Úvěr je v tomto případě poskytován postupně na úhradu nákladů spojených s výstavbou či rekonstrukcí. Je to obdobný způsob čerpání jako v části 2.2 u hypotéky se zálohovým čerpáním.

1.3.3 Druhy úrokové sazby hypotéky

Hypoteční úvěry se dělí dle úrokových sazeb. Vzhledem k zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti jsou zpravidla nižší než u jiných úvěrů. Člení se dále na ty, které jsou s fixací po určité pevné období nebo pohyblivé bez určené fixace. Níže následuje komparace jejich výhodnosti z uživatelského hlediska.

Hypotéka s pevnou fixací úrokové sazby je nejčastěji poskytovanou variantou úrokové sazby u hypotečních úvěrů, kdy se smluvně sjednaná sazba úroku hypotečního úvěru. Tato úroková sazba bývá zpravidla smluvně určována bankou na několik let zpravidla nejčastěji na 3 – 5 let, ale mohou být fixace až na 10, 15 až maximálně 30 let. Výhodou je, že splátka úvěru je podobu fixace neměnná a dlužníkovi nehrozí změna splátek. Nevýhodou pro dlužníka může být, že se sazba nemůže změnit v průběhu trvání fixace, a tak i když se v průběhu trvání fixace na trhu sníží úrokové sazby pod stanovenou sazbu daného klienta, nejde snížit, naopak v době nízkých sazeb se doporučuje sjednat dlouhou fixaci, pokud se očekává růst sazeb.

Hypotéka s floatovou sazbou je typ úvěru s pohyblivou úrokovou sazbou, která se dle (ČNB, 2023) odvíjí od toho, jak se mění sazby na mezibankovním trhu. Pro českou korunu se nejčastěji využívá sazba mezibankovního trhu depozit v Praze, tzv. PRIBOR na jeden měsíc. K této sazbě si banka obvykle připočítává přírážku (prémii). U tohoto druhu fixace se neplatí pravidelně stejná výše měsíční splátky, jelikož se úrok může měnit každý měsíc v obou směrech (jak nahoru, tak i dolů).

Tento druh úrokové sazby s sebou nese některé výhody, ale i nevýhody, a proto některé banky tento druh úrokování ani nenabízí. Floatová hypotéka se řídí aktuálním stavem na finančním trhu, a tak je především vhodná pro klienty bank, kteří mají dostatečnou finanční rezervu a v případě velkého zvýšení nejsou ohroženi větší splátkou. Výhodou naopak je, pokud úrokové sazby klesnou na nižší hodnoty. (Černohorská, 2017, s. 116)

1.3.4 Podmínky bank pro poskytnutí hypotečního úvěru

Pro poskytování hypotečního úvěru musí bankovní instituce z pozice věřitele splňovat pevně daná pravidla v rámci doporučení ČNB. Bankovní instituce mohou hypoteční úvěry poskytovat na základě získané licence.

Při vymezení hypotečního bankovníctví (hypotečních bank) jako segmentu současného bankovního systému v ČR je možné vyjít ze základního principu, který lze obecně vymezit jako získávání zdrojů emisí hypotečních zástavních listů a jejich poskytování formou hypotečních úvěrů. Při jeho charakteristice je potřeba mít na zřeteli následující okolnosti. (Dvořák, 2005, s 127)

Speciální licence je třeba pro emisi hypotečních zástavních listů, které tak mohou emitovat pouze vybrané banky. Důvodem pro vázání emise hypotečních zástavních listů na speciální licenci je snaha o zajištění jejich vysoké bezpečnosti, která se pozitivně projevuje v zájmu investorů i nižších úrokových nákladů.

Hypoteční úvěry mohou být refinancovány z jakýchkoliv zdrojů, tedy nejenom ze zdrojů plynoucích z emise hypotečních zástavních listů. Naopak zdroje z emise hypotečních zástavních listů mohou být využity v zásadě pouze na hypoteční úvěry.

1.3.5 Podmínky pro žadatele o hypoteční úvěr

Žadatelé o hypoteční úvěr musí splňovat podmínky banky, která mu hypoteční úvěr poskytuje, a ta se musí řídit doporučeními, která vydává ČNB.

Ze strany banky, která hypoteční úvěr poskytuje, musí žadatel splňovat především dobrou schopnost splácet. Tu banka posuzuje už z důvodu, že s klientem většinou uzavírá dlouhodobý úvěrový vztah. Banka zkoumá veškeré podmínky a důvody, pro poskytnutí úvěru a pouze kvalitní zástava by neměla být podmínkou pro poskytnutí úvěru. (Černohorská, 2017, s. 117) Banka také musí posoudit bonitu klienta. Její pravidla se nastavují již na základě zákonů, vyhlášek a doporučení, které vystavuje ČNB. Více o podmínkách, které nastavuje ČNB, ve 3. kapitole této práce.

Banka tedy posuzuje klienta nejen dle zákonných podmínek, ale také dle svých vnitřních pravidel. Mimo bonity sleduje také úvěrovou minulost svých klientů především v Bankovním registru klientských informací (dále jen BRKI) i Nebankovním registru klientských informací (dále jen NRKI) registrech klientských informací, kde sleduje splatnost úvěrových i neúvěrových produktů.

Banka se poté dle úvěrové analýzy rozhoduje, zda s jednotlivým klientem naváže úvěrový vztah. Když se banka rozhodne převzít úvěrové riziko a úvěr klientovi poskytne, zajistí si poté vše písemnou smlouvou, kde jsou uvedeny veškeré podmínky úvěru včetně úrokové sazby, splátky, doby splatnosti i sankcí v případě, že by klient úvěr nesplácel. Banka si také může stanovit další podmínky, jako je založení účtu pro splácení jistiny, úroků, zajištění nemovitosti v případě hypotečního úvěru pojištěním nemovitosti, případně dalšího ručitele.

1.3.6 Splácení hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr dlužník splácí na základě podmínek uvedených ve smlouvě. Dle (Dvořák, 2005, s. 531) se hypoteční úvěr nejčastěji splácí průběžným splácením. Níže jsou popsány i další varianty, kterými je možné hypoteční úvěr splácet.

Hypotéka s anuitní splátkou je tvořena jistinou a úrokem. Tyto dvě položky se mezi sebou poměrově neustále mění na základě toho, jak je hypoteční úvěr postupně splácen. Částka patřící k úrokům je vyšší na začátku a naopak postupem času se zvyšuje poměr splátky na stranu splátky jistiny. A řídí se vždy úrokovou sazbou po dobu fixace.

Progresivní splátka hypotéky měla v minulosti přilákat více mladých žadatelů o hypoteční úvěry. Princip spočívá v tom, že na počátku dlužník v předpokladu následného vyššího příjmu splácí méně a postupem času, jak mu roste mzda, začíná splácet více. Splátka je po celý rok stejná a vždy se ročně přepočítává koeficient, o který se hypotéka navýší. Fixace úrokové sazby se řídí dne smluvního nastavení s bankou.

Degresivní splácení je opakem progresivního splácení, kdy dlužník na počátku splácí vyšší částku, a ta postupně klesá. Ani v tomto případě se po celý rok splátka nemění a jednou ročně se přepočítá na základě stanoveného koeficientu. Tato varianta splácení se však u tuzemských hypotečních úvěrů nevyužívá.

2 Regulace hypotečního trhu v České republice

Finanční, bankovní i hypoteční trh v České republice je regulován na základě nařízení a doporučení ze strany ČNB, která také dohlíží na jeho dodržování. Celý bankovní sektor patří do nejvíce regulovaného odvětví vůbec a tato kapitola se podívá na to, proč k regulaci vůbec dochází. Jaký rozdíl je mezi hypoteční a klasickou bankou. Budou doplněna zákonná ustanovení, která byla zmiňována již výše, a jejich přímý vliv na hypoteční trh. Následně se práce zaměří na to, jak ČNB hypoteční trh regulovala v různých cyklech trhu a ekonomiky od roku 2014 do roku 2023. V tomto období se musela vypořádat s recesí i následnou rostoucí inflací. Hypoteční banky poskytují hypoteční úvěry na základě speciální licence, díky níž mohou vydávat emise hypotečních zástavních listů. Hypoteční zástavní listy jsou zajištěny nemovitostmi. Hypoteční banky jsou úzce zaměřeny pouze na poskytování hypotečních úvěrů. Hypoteční úvěry jsou kryté převážně z emise HZL. Oproti tomu klasické banky poskytují bankovní produkty a poskytování úvěrů je kryté vklady klientů, jedná se o bankovně úvěrovou emisi peněz.

2.1 Regulace bankovního sektoru

Finanční trh podléhá dohledu ČNB, která vznikla v roce 1993. Jejím primárním cílem je péče o cenovou stabilitu dle zákona č. 6/1993 Sb. o České národní bance. (ČNB, 2021) ČNB má však mnohem větší cíl, neboť v tom samém zákoně je uvedeno, že podporuje hospodářskou politiku vlády, která má vést k hospodářskému růstu, pokud tím nebude dotčený její hlavní cíl. Jak uvádí (Mejstřík a kol., 2014, s. 118) tato definice se dá vnímat velmi široce, a tak dochází občas ke sporům mezi vládou a ČNB při koordinaci monetární a fiskální politiky.

V rámci dohledu nad bankovním sektorem musela ČNB postupem času reagovat na hrozby nestability bankovního sektoru a po pádu některých bank převážně v letech 1993 až 2005 postupně zaváděla nová pravidla v rámci dohledu a regulace, tyto kroky se postupně dotýkají i hypotečního trhu. Cílem není zabránit pádu bank, ale omezit nedůvěru v bankovní sektor, tak aby nedošlo ke kolapsu finančního systému. Stanovuje pravidla, která chrání stabilitu bankovního sektoru, kapitálového trhu, pojišťovnictví a sektoru penzijních fondů.

ČNB tedy tvoří a systematicky reguluje, prosazuje podmínky, pravidla v rámci činnosti bankovních institucí, kontroluje a ověřuje jejich dodržování a případně uvaluje sankce, pokud dochází k porušování. V rámci bankovního dohledu vykonává specifické zátěžové testy na základě dvou přístupů, kterými jsou makro přístupy, které vykonává ČNB sama na základě informací, jež má k dispozici o bankovním sektoru. Druhým aspektem je mikro přístup, který na základě jasných pravidel stanovených ČNB vytváří bankovní instituce sama. (ČNB, 2024)

K regulaci bankovního trhu dochází z důvodu, že banky obchodují převážně s cizími penězi a stát cítí odpovědnost, aby aspoň částečně tyto finance zabezpečil. Cílem je zamezit fungování slabých podniků a ochránit tak domácnosti a podniky, jelikož ty nemusí mít vždy adekvátní informace o společnostech na bankovním trhu, proto ČNB reguluje činnost bank vydáváním licencí bank, provádí dohlídky a kontroly v bankách.

Banka jako finanční instituce, jejímž obchodním záměrem je finanční zprostředkování, může podléhat v rámci podnikání tzv. morálnímu hazardu a tato skutečnost by ji mohla ohrozit v jejím podnikání. Banka nese kreditní riziko, a proto by měla dbát na kvalitní klientské portfolio. Převážně u hypotečních úvěrů vstupuje s klienty do dlouhodobého vztahu, z tohoto důvodu si

vyhodnocuje, své kreditní riziko, do kterého nevstupuje pouze schopnost klienta splácet, ale i hodnota nemovitosti jako zástava. Nemovitostní trh je velmi nestabilní, pokud dojde k neschopnosti klienta splácet a zároveň i k poklesu hodnoty zastavené nemovitosti oproti poskytnutému úvěru, může banka realizovat ztrátu. Toto vyhodnocování klienta i nemovitosti si banka provádí jednotlivě sama. ČNB ale v rámci celého trhu postupně reaguje na ekonomický i hospodářský vývoj a upravuje pravidla pro získání hypotečních úvěrů, aby finanční instituce měly co nejméně rizikové úvěrové portfolio, a aby tak eliminovala pravděpodobnost selhání bankovního systému.

Pro podporu řízení kreditního rizika bank rozhodla roku 2000 ČNB o založení Centrálního registru úvěrů (dále jen CRÚ) jako o jednom z nástrojů, díky kterému mohou banky získat více informací pro své podnikání v rámci splátkové morálky úvěrů, a tím posílila stabilitu bankovního sektoru. Celý systém byl do provozu zaveden v roce 2002. Poté začaly vznikat další registry jako BRKI provozovaný společností CBCB, NRKI provozovaný sdružením Czech Non-Banking Credit Bureau, z.s. (dále jen CNCB) a další, které napomáhají řídit kreditní riziko nejen bankám, ale i jiným nebankovním subjektům. Celkově tak všechna opatření a systémy mají napomáhat k řízení měnové stability.

2.2 Právní úprava hypotečního trhu

K tomu, aby mohla ČNB regulovat hypoteční trh, musela nejprve vzniknout zákonná opatření a následně na to doporučení, která ČNB vydává. Hypoteční trh je upraven zákonem o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který převážně upravil podmínky poskytnutí hypotečního úvěru i o neúčelové úvěry, a to rozšířilo možnost poskytovat bankám hypoteční úvěry bez sledování účelu zapůjčených prostředků. (Zákony pro lidi, 2022)

Dále došlo k úpravě zákona o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb., který nahradil původní zákon z roku 2010. (ČNB, 2017) Tento zákon chrání převážně spotřebitele a určuje maximální sankci při nesplacení úvěru, možnost předčasně splatit hypoteční úvěr bez poplatků, rozšíření regulace na další úvěry, jako jsou hypoteční úvěry a mikroúvěry.

Zároveň však zpřísňuje podmínky odbornosti pro poskytovatele úvěrů i pro jejich kapitál a po distributorech vyžaduje podmínku maturity se složením odborné zkoušky. V nedílné řadě také převádí na ČNB dohled a licencování všech poskytovatelů a zprostředkovatelů úvěrů. (Ministerstvo financí České republiky, 2019)

2.3 Vliv regulací na hypoteční trh

Výše zmíněné zákony s sebou přinesly řád do poskytování úvěrů a větší pravomoc ČNB při zavádění zákonů a regulačních pravidel. ČNB tak získala větší přehled o úvěrovém trhu, a tím ho může snadněji regulovat přes různá doporučení, která tuzemské banky reflektují a dodržují.

Každá regulace vždy reaguje na nějaké makro i mikro ekonomické události, které by mohly mít dopad na měnovou politiku ČNB. ČNB se regulací snaží chránit trh i spotřebitele před negativním vývojem ekonomiky a následnými dopady, které mohou spočívat ve špatné platební morálce ze strany dlužníka a úvěrovém riziku z nesplacených úroků, jistiny z poskytnutých úvěrů na straně věřitele. (Černohorská, 2017, s. 52)

ČNB může nastavit podmínky pro poskytovatele hypotečních úvěrů a stejně tak určuje podmínky toho, co musí splňovat žadatel. Určuje limity ukazatelů z důvodu, aby nedošlo k ohrožení systémového rizika v oblasti poskytování hypoték. Při vytváření doporučení přihlíží

na trh spotřebitelských úvěrů, cenám nemovitostí, příjmům spotřebitelům a celkově k makroekonomickému vývoji. Podle stavu poté rozhodne, zda nastaví pouze jednu nebo až tři hranice hypotečních ukazatelů. (ČNB, 2021)

Jedná se o ukazatele mezi výší hypotečního úvěru a zastavované nemovitosti loan – to – valu (dále jen LTV), poměru celkového zadlužení žadatele o úvěr oproti jeho celkovému čistému ročnímu příjmu dept – to – income (dále jen DTI) a třetím ukazatelem je poměr výše měsíčních splátek dluhu všech úvěrů žadatele oproti jeho čistému měsíčnímu příjmu dept – service – to – income (dále jen DSTI). Podmínky těchto ukazatelů ČNB mění na základě sledování hypotečního trhu a dalších ukazatelů a na základě péče o finanční stabilitu. (ČNB, 2023) Na vývoj nastavování limitů hypotečních ukazatelů se blíže zaměřuje kapitola 4. ČNB hypoteční ukazatele nastavuje od roku 2016 s cílem zodpovědného poskytování hypoték. Do té doby dávala ČNB bankám doporučení v podobě vyhlášek a banky sledovaly ukazatel DSTI, který byl nastaven na veškeré úvěry žadatele v hodnotě 60 %. Snaží se tak snížit riziko nadměrného zadlužení a chrání splácející před finančními problémy spojenými s nevhodnými hypotečními úvěry. Činí tak z důvodu dohledu a regulace finančního trhu, který chce zachovat zdravý, aby se nedostal do potíží, jako v době finanční krize.

2.4 Vývoj limitů hypotečních ukazatelů

ČNB může s hypotečními ukazateli hýbat a upravovat tak podmínky při poskytování hypotečních úvěrů. Nebylo tomu tak vždy, ukazatele se nastavují zpravidla z důvodu, aby se ve finančním sektoru neopakovala situace z roku 2007, kdy došlo k tzv. hypoteční krizi. V té době bylo běžné ve Spojených státech amerických poskytovat levné úvěry např. i na 125 % hodnoty nemovitosti a při nesplácení poté nebyly řádně zajištěné v hodnotě nemovitosti. Postupně vznikla spousta neplacených hypotečních úvěrů bez řádného zajištění, trh se přehřál, a tím byl narušen i trh hypotečních zástavních listů. Ponaučení z této situace vyvolalo reakci centrálních bank a opatření na sebe nenechala dlouho čekat. I v ČR reagovala ČNB na doporučení Evropské centrální banky. Tím došlo také k úpravě zákona o ČNB a již zmíněného zákona o spotřebitelském úvěru. Do poloviny roku 2021 mohla dávat bankám pouze doporučení, ale od této doby má již zákonnou pravomoc pro nastavování horní hranice úvěrových ukazatelů. ČNB zároveň dává změnou, ať již doporučením, nebo zákony, komerčním bankám čas na implementaci změny, a to i několik měsíců. (ČNB, 2023)

Před platností zákona o spotřebitelském úvěru bylo běžné, že banky poskytovaly úvěry do 100 % hodnoty nemovitosti. Nejsou známy případy, že by v rámci hypotečního trhu v ČR byly poskytovány hypoteční úvěry s vyšším než 100 % LTV. S ukazatelem LTV se musí naučit pracovat i žadatelé o hypotéku, jelikož bylo běžné dostat 100 % úvěru v plné výši nemovitosti, po změně to již tak neplatí. Žadatel o hypoteční úvěr si nyní musí před nákupem nemovitosti naspořit nějakou vlastní finanční hotovost. V doposud uplatňovaných nastaveních využívala ČNB limity 90 % nebo 80 %, jak je patrné v Tabulce 6. Tento ukazatel nastavuje ČNB z důvodu ochrany banky poskytující hypoteční úvěry před krytím plné výše hodnoty nemovitosti. Banky mohou v některých případech, mimo nastavené limity, poskytnout maximálně 5 % všech poskytnutých úvěrů. V dubnu 2022 poprvé od zavedení limitů upravila ČNB tento limit i dle věku. Pro žadatele do 36 let nastavila limit 90 % a pro žadatele nad 36 let byl limit 80 % LTV

DSTI ukazatel vykazuje poměr měsíčních splátek všech úvěrů oproti měsíčnímu příjmu. Tento ukazatel připouštěl v minulosti splácet i 60 % výše splátky. V případech úvěrů, které nejsou určeny na bydlení, se tento ukazatel pohybuje stále na hodnotě 60 %. Po roce 2016 ho ČNB při

uplatňování stanovovala na 45 %. Od dubna 2022 byla poprvé uplatněna úprava i dle věku, kdy žadatelé do 36 let musí splňovat limity do výše 50 % a žadatele starší 36 let musí splňovat limity stále ve výši 45 %. Ukazatelem DSTI ochraňuje ČNB poskytovatelé i žadatele úvěrů před tím, aby byli žadatelé schopni úvěry splácet a banky neměly úvěry nesplácené. Pokud by došlo k velkému nesplácení úvěrů, tak by to pro banky mohlo být nebezpečné vzhledem k jejich fungování. Úpravy DSTI jsou zobrazeny v Tabulce 6.

Příjmovým ukazatelem DTI se porovnává maximálně možná výše všech úvěrů oproti násobku čistého ročního příjmu. Tento ukazatel byl zaveden změnou zákona o spotřebitelském úvěru a doposud se v doporučeních a zákonech ČNB využívaly násobky od 8,5 do 9,5ročních příjmů, jak ukazuje Tabulka 6. Nastavený DTI ukazatel může v době růstu cen nemovitostí žadatelům s nižším příjmem oddálit možnost nákupu nemovitosti nebo musí hledat nemovitost v nižších cenových hladinách. Cílem nastavení ukazatele DTI není zabránit žadateli koupit nemovitost, ale jedná se o jeho ochranu, aby si nepořídil nemovitost ve výši, která se poté může negativně projevit ve výši splátky poskytovaného financování ze strany banky.

ČNB má možnost nastavovat ještě čtvrtý ukazatel loan-to-income (dále jen LTI), který vykazuje hodnotu výše poskytovaného úvěru k příjmu žadatele. V případě jednoho úvěru je jeho hodnota totožná s DTI a doposud tento ukazatel ČNB nevyužila. (ČNB, 2016, s. 14)

ČNB pravidelně prověřuje ve svých modelacích zranitelnost bankovního sektoru tak, aby udržela zdravý domácí bankovní sektor a jeho odolnost proti nepředvídatelným situacím. Může se jednat například o změny tržních úrokových sazeb, růst inflace nebo naopak deflace a další změny vývoje ekonomiky. V případech, kdy vyhodnotí, že by mohla nastat nějaká situace, která může ohrozit bankovní sektor, na to reaguje nastavením úvěrových limitů. Limity ČNB reaguje na vývoj trhu a využívá i další možnosti, jako je maximální doba splácení úvěrů nebo testování žadatelů ustát změny zvýšené úrokové sazby.

Do roku 2016 hodnotily banky žadatele o úvěr pouze na základě ukazatele DSTI. S klesajícím trendem úrokových sazeb do roku 2016, jak je patrné na Obrázku 4, bylo potřeba řešit v rámci zachování zdravého bankovního sektoru riziko případného růstu úrokových sazeb. Rizikem vyšších úrokových sazeb a jejich změny může být, že se majitel úvěru dostane do problému se splácením, a to by mohlo ohrozit banky. Ty do roku 2016 nesly v případě poskytování hypotečních úvěrů i riziko v podobě úvěrování celé hodnoty nemovitosti. V případě nesplácení úvěru se také může stát, že neklesnou jen úrokové sazby, ale může klesnout i hodnota nemovitostí, toto řeší ukazatel LTV, který do roku 2016 nebyl nastavován. Od jeho platnosti je stanoven minimálně na 90 % a v případě nesplácení úvěru by pro ně již nemusel být ztrátový. Ukazatelem DTI chce ČNB předcházet dlouhodobým rizikům z předlužení žadatelů, a to i v případě, že by se v budoucnu rozhodli úvěr žádat u jiné společnosti.

Ukazatele tedy pomáhají ČNB reagovat na vývoj různých ekonomických vlivů, které ovlivňují bankovní sektor nejen přes změny úrokových sazeb. Může se jednat o změny cen energií, růsty cen nemovitostí a dalších celkových nákladů domácností. V těchto případech má možnost na tyto změny reagovat jejich zavedením nebo v opačném případě může úvěrové ukazatele uvolnit, a tím pomoci nemovitostnímu trhu v růstu.

2.5 Specifika hypotečních bank oproti klasickým bankám

Banky jsou členěny z několika hledisek, a to dle právní formy, motivu činnosti a dle převažujících obchodů, podle kterých jsou banky v této kapitole rozčleněny. Dále se význam bank mění dle právní úpravy v zemi, kde působí.

Komerční (obchodní) banky nabízejí primární bankovní služby, kterými je přijímání vkladů, poskytování úvěrů a zprostředkovávání platebního styku. V historii byly první banky, které vznikly, právě z důvodu poskytování vkladů a úvěrů.

Spořitelny jsou jedny z nejstarších bankovních institucí, které se soustředily na sběr vkladů a poskytování úvěrů fyzickým osobám a drobným podnikatelům. Vzhledem k malým vkladům je využívala a využívá klientela, o kterou neměly komerční banky zájem. V současné době jsou již tak rozšířené a zpravidla mají stejnou činnost, jako banky komerční. V České republice je to například Česká spořitelna, která již však upustila od své původní činnosti a stala se bankou univerzální.

Hypoteční banky poskytují dlouhodobé hypoteční úvěry na základě speciální licence vydávané ČNB. Díky ní mohou vydávat emise hypotečních zástavních listů. Hypoteční zástavní listy jsou zajištěny nemovitostmi. Hypoteční banky jsou úzce zaměřeny pouze na poskytování hypotečních úvěrů, které činí díky zajištění stabilní dlouhodobý zdroj financování. V České republice se jedná v současné době pouze o jednu instituci, kterou je ČSOB Hypoteční banka, dříve Hypoteční banka, a.s. V minulosti působila na Českém trhu i Wüstenrot hypoteční banka, a.s., která se však spojila v roce 2020 s bankou Moneta Money Bank a stala se tak součástí univerzální banky.

Univerzální banky provozují komerční i investiční činnosti a vzhledem k jejich univerzálnosti se jedná o nejrozšířenější typ bank. Mají široké spektrum produktů a díky tomu jsou stabilnější a konkurenceschopnější. Poskytují vklady, úvěry, pojištění, hypoteční úvěry a další produkty. V ČR se jedná o většinu bank s tímto zaměřením. Univerzální banky mohou také emitovat hypoteční zástavní listy. Hypotéky na základě emise hypotečních zástavních listů mohou poskytovat mimo hypoteční banku také univerzální banky Česká spořitelna, a.s., Komerční banka, a.s., Unicredit Bank, a.s., Raiffeisenbank, a.s. (Černohorský, 2020, s. 310, MMR, 2024)

3 Vývoj hypotečního trhu v České republice

V této kapitole se lehce dotkneme historie vzniku hypotečních úvěrů v ČR a nadále se zaměříme na hypoteční trh po hypoteční krizi. V rámci vývoje hypotečního trhu se zaměříme na ekonomické vlivy, které ovlivňovaly hypoteční trh od roku 2014 do roku 2023.

3.1 Historie hypotečního trhu

Historie hypotečního trhu na České území byla datována již do doby Habsburské monarchie, kdy po vzoru Středoněmeckého pozemkového ústavu zavedla v roce 1865 Hypoteční banka království českého poskytování dlouhodobých úvěrů zprvu na základě zemědělských hypotečních úvěrů. Poději, začaly banky poskytovat také komunální a železniční úvěry. Následně v českých zemích existovalo šest ústavů specializujících se na dlouhodobé úvěry a jejich podstatou bylo nezaměřovat se na zisk. Podle jejich stanov mohly poskytovat úvěry státům, městům, obcím, podnikům i soukromím osobám a krytí bylo zajištěno úvěrovanou věcí, pozemky, nemovitosti a jiné. Na základě půjček vydávaly dluhopisy, které se poté prodávaly jednotlivým věřitelům a byly kryty zemskou zárukou.

V letech 1918 až 1938 pokračoval model nastavený za monarchie, v období První republiky se nepodařilo nastavit jeden ústřední emisní úřad, jak bylo původně v plánu. V letech druhé světové války byl zaveden model se vzorem v Německu a došlo ke slučování bankovních ústavů v jeden, zároveň však došlo k úplné likvidaci hypotečních úvěrů. Po obnovení Československa bylo potřeba bankovní trh stabilizovat vzhledem k množství nedobytných pohledávek za Říší. Funkce regulátora finančních institucí tak přešla na Ministerstvo financí avšak případné rušení a slučování bank musela schválit vláda. Komunistická strana se v roce 1948 zasadila, že Ministerstvo financí mělo vliv na banka, které následně spravovala, k rozvoji hypotečního trhu po celou dobu nadvlády komunismu nedošlo. (ČNB, 2024)

Historie novodobého hypotečního trhu se začala psát od roku 1990, ale první hypoteční banka vznikla v roce 1995 a začala poskytovat první úvěry kryté nemovitostí. Průkopníkem byla Českomoravská hypoteční banka, která dostala licenci jako první a existuje dodnes pod názvem Hypoteční banka, další byla a i díky tomu se dlouhodobě drží na špici hypotečního trhu v ČR. (Černohorská, 2017, s. 126)

Od té doby se vývoj znatelně posunul, hypoteční trh v ČR se těší velké oblibě a neustále roste. Typicky hypoteční bankou tedy bankou, která poskytuje pouze hypoteční úvěry, zůstala Hypoteční banka, ale ostatní univerzální banky poskytují mimo jiné produkty také hypoteční úvěry na základě vydaných HZL. Jedná se například o Komerční banku, a.s., Moneta Money Bank, a.s., Českou spořitelnu, a.s., Raiffeisenbank, a.s., a další.

Díky růstu hypotečního trhu a poptávky po hypotečních úvěrech banky produkt stále vylepšují, aby byly pro klienty zajímavé a ukrojily si co největší podíl trhu. Poptávku po hypotečních úvěrech však ovlivňují i jiné faktory. Do roku 2016 mohly banky poskytovat hypoteční úvěry do 100 % zastavované nemovitosti. Na hypoteční úvěr tak mohl dosáhnout téměř každý. To se však změnilo spolu s platností zákona o spotřebitelském úvěru, který následně podmínky pro získání hypotečního úvěru upravuje.

3.2 Vývoj hypotečního trhu v letech 2014 - 2023

V této části je provedeno zhodnocení vývoje hypotečního trhu ČR, období let 2014–2023 bylo zvoleno z důvodu dostupnosti dat z portálu ARAD. Obrázek 2 uvádí výši poskytnutých hypoték mezi lety 2014–2023 v mil. Kč a přehled bankovních institucí, které ve sledovaném období poskytovaly hypoteční úvěry. Srovnány jsou dále nejen samotné ukazatele jako úroková sazba nebo výše poskytnutých částek v hypotékách, ale také je provedeno zkoumání vlivu makroekonomických faktorů, jako inflace, a hledány souvislosti mezi vybranými veličinami, jako je výše úrokových sazeb, hodnoty LTV, DSTI a DTI na úrokové sazby nebo výše poskytnutých hypotečních úvěrů.

Jak bylo uvedeno v kapitolách 2.5, a 3.1 působí v bankovním trhu bankovní společnosti, které poskytují hypoteční úvěry. Níže je uveden seznam institucí, které hypoteční úvěry poskytovaly, v průběhu sledovaného období. První tři jmenované bankovní instituce si mezi sebe po celé období dělily více než 50 % podíl trhu hypotečních úvěrů. Přičemž Hypoteční banka, a.s. a Česká spořitelna, a.s. se střídají na předních dvou místech a Komerční banka, a.s. se stále drží na třetím místě. Ostatní banky poté již nemají ani 10 % podíl trhu.

- Hypoteční banka, a.s. získala licenci v říjnu 1995 a hypoteční úvěry poskytuje doposud
- Česká spořitelna, a.s. poskytuje hypoteční úvěry od listopadu 1995 až doposud
- Komerční banka, a.s. poskytovala hypoteční úvěry po celé sledované období
- UniCredit bank, a.s. poskytovala hypoteční úvěry po celé sledované období
- Moneta Money Bank, a.s. poskytuje hypoteční úvěry od 1. 1. 2021, do té doby je poskytovala ve sledovaném období Wüstenrot hypoteční banka, a. s.
- Raiffeisenbank, a.s. poskytovala hypoteční úvěry po celé sledované období
- AirBank, a.s. poskytuje hypoteční úvěry od roku 2016 a z počátku nabízela pouze refinancování stávajících úvěrů
- Banka Creditas, a.s. vstoupila na hypoteční trh v roce 2019 a v roce 2023 nabídku hypotečních úvěrů ukončila
- Fio banka, a.s. začala poskytovat hypoteční úvěry v roce 2014 a nejprve poskytovala americké hypotéky, hypoteční úvěry poskytuje doposud
- Sberbank, a.s. poskytovala ve sledovaném období hypoteční úvěry do konce února 2022, kdy po invazi Ruska na Ukrajině hrozil bance vzhledem k odlivu kapitálu úpadek, a tak ji ČNB odebrala licenci
- mBank poskytovala hypoteční úvěry po celé sledované období
- Oberbank AG poskytovala hypoteční úvěry po celé sledované období, mimo korunové hypoteční úvěry nabízí i možnost hypoték v měně Euro Úrokové sazby ČNB s vlivem na hypoteční trh

ČNB v rámci měnové politiky a dosahování především cíle podpory cenové stability využívá mimo regulace bankovního a celého finančního systému nástroje měnové politiky, do nichž patří mimo jiné měnová báze a krátkodobé úrokové sazby. (Revenda a kol., 2023, s. 200) ČNB v rámci krátkodobých úrokových sazeb (diskontu) určuje tři sazby.

Tzv. repo sazba je úroková sazba pro krátkodobé úročení při nákupu či prodeji dluhopisů právě na období 14 dní. Tato vyhlášená sazba poté ovlivňuje dvě následující sazby pro měnovou politiku ČNB, ale i úrokové sazby komerčních bank. Lombardní sazba je o jeden procentní bod vyšší než repo sazba, naopak diskontní sazba je o jeden procentní bod nižší. Pokud se repo

sazba dostane na hranici nižší než 1 %, tak je diskontní sazba automaticky úročí 0,25 % (Černohorská 2017, s. 27–28, Revenda a kol., 2023, s. 213)

Lombardní sazba bývá o 1 % vyšší než repo sazba a je spojena se zápůjční facilitou. Jedná se o procentuální sazbu, za kterou si komerční banky mohou přes noc od ČNB vypůjčit oproti zástavě cenných papírů. Centrální banka touto sazbou může regulovat oběh peněz. (ČNB, 2023, Revenda a kol., 2023, s. 213)

Diskontní sazba bývá o 1 % nižší než repo sazba, je tvořena z volných rezerv komerčních bank. Za tuto sazbu si komerční banky u ČNB přes noc finance ukládají. (ČNB, 2023, Revenda a kol., 2023, s. 213)

O nastavování jednotlivých sazeb rozhoduje bankovní rada na pravidelných zasedáních. Nastavení sazeb se promítá do tržních úrokových sazeb. Tímto řízením sazeb ČNB snižuje při zvýšení inflaci a naopak při snížení sazeb inflaci zvyšuje. Tyto úpravy mají vliv na další oblasti trhu, a tak se jejich účinnost projevuje se zpožděním roku a déle. (ČNB, 2023)

V Tabulce 1 je zobrazen vývoj jednotlivých sazeb v letech 2014–2023. Vzhledem k tomu, že sazby jsou vydávány v krátkých intervalech, obsahují údaje průměry jednotlivých sazeb ve sledovaném období.

Tabulka 1: Úrokové sazby ČNB, průměr v %, 2014–2023

Rok	Repo sazba	Lombardní sazba	Diskontní sazba
2014	0,05	1,05	0,05
2015	0,05	1,05	0,05
2016	0,05	1,05	0,05
2017	0,17	1,17	0,05
2018	0,99	1,99	0,25
2019	1,91	2,91	0,91
2020	0,58	1,58	0,05
2021	0,89	1,89	0,25
2022	5,90	6,90	4,90
2023	7,00	8,00	6,00

Zdroj: vlastní zpracování autora dle ^{1,2,3}

V Tabulce 1 jsou uvedeny úrokové sazby, které stanovuje ČNB. Jedná se o repo sazbu, lombardní sazbu a diskontní sazbu, které mají vliv na hospodářský růst a inflaci v zemi. V letech 2014 až 2016 se udržovala nízká repo sazba na úrovni 0,05 %, což bylo podpořeno uvolněnou měnovou politikou. Zároveň se udržovala stabilní lombardní sazba na úrovni 1,05 % a diskontní sazba na 0,05 %. Tyto úrokové sazby přispěly k posílení ekonomického růstu v zemi. V roce

¹ ČNB. *Jak se vyvíjela diskontní sazba ČNB?: ČNB* [online]. [cit. 2023-06-15]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-diskontni-sazba-CNB/>

² ČNB. *Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB?: ČNB* [online]. [cit. 2023-06-15]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>

³ ČNB. *Jak se vyvíjela lombardní sazba ČNB?: ČNB* [online]. [cit. 2023-06-15]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-lombardni-sazba-CNB/>

2017 se repo sazba zvýšila na 0,17 % v důsledku zlepšujících se ekonomických ukazatelů a inflace v zemi. Na druhé straně se lombardní sazba udržela na stejné úrovni 1,05 %, zatímco diskontní sazba zůstala na 0,05 %. Tato opatření měla omezit inflaci a udržet ekonomický růst.

V roce 2018 došlo k největšímu nárůstu repo sazby na 0,99 % v důsledku silného hospodářského růstu a inflace. Lombardní sazba se zvýšila na 1,99 % a diskontní sazba na 0,25 %. Česká národní banka tak reagovala na rostoucí inflaci a posilovala měnovou politiku. V roce 2019 se repo sazba ještě více zvýšila na 1,91 %, lombardní sazba na 2,91 % a diskontní sazba na 0,91 %. Tyto kroky měly omezit inflaci a posílit ekonomiku v době jejího růstu.

V roce 2020 došlo k mírnému snížení repo sazby na 0,58 % ve snaze zúžit mezery ve výkonnosti hospodářství po vypuknutí pandemie COVID – 19. Lombardní sazba se udržela na úrovni 1,58 % a diskontní sazba zůstala na 0,05 %. V roce 2021 došlo ke zvýšení repo a lombardní sazby na 0,89 % a 1,89 % kvůli růstu inflace a ekonomickému růstu. Diskontní sazba se zvýšila na 0,25 %. Tyto kroky měly za cíl udržet inflaci pod kontrolou a posílit ekonomiku.

V roce 2022 a 2023 došlo k razantnímu zvýšení repo, lombardní a diskontní sazby na vysokou úroveň v důsledku růstu inflace a ochrany koruny. Repo sazba se zvýšila na 5,9 %, lombardní sazba na 6,9 % a diskontní sazba na 4,9 %. Tato opatření měla snížit inflaci a posílit měnovou politiku v době ekonomické nestability a nervozity investorů.

Jak bylo patrné již z teoretického vysvětlení, jednotlivé sazby jsou na sobě závislé, a to snížením či zvýšením o 1 %. Jediným rozdílem však je, že diskontní sazba nikdy neklesla pod hodnotu 0 se záporným úrokem, proto se v letech 2014–2017 drží na minimu 0,05 %.

Na Obrázku 1 je sledován vývoj jednotlivých sazeb a ukazatele úrokových sazeb hypoték. Jako první jsou zhodnoceny úrokové sazby a jejich vliv na úrokovou sazbu hypoték v posledních 10 letech.

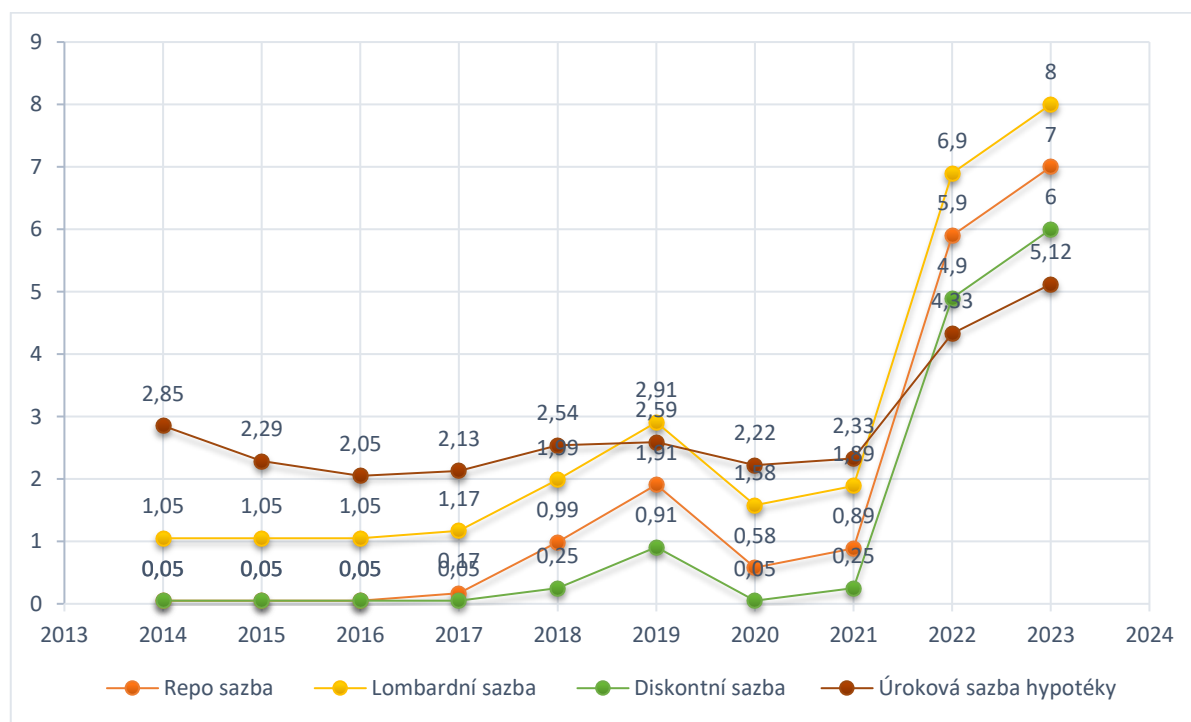
Obrázek 1 představuje vývoj úrokových sazeb České národní banky v období od roku 2014 až do roku 2023 a srovnání těchto sazeb s úrokovou sazbou hypoték. Z grafu je zřejmé, že spolu úrokové ukazatele souvisí a v posledních 10 letech prošly určitou změnou. V období 2014–2018 se úroková sazba hypotéky pohybovala cca 1 % nad lombardní sazbou, tj. 2 % nad repo sazbou a 2–3 % nad diskontní sazbou. V roce 2019 byly s lombardní sazbou téměř vyrovnány a kolísaly až do roku 2021. Od roku 2022 je však úroková sazba hypoték nižší než úrokové sazby ČNB a v roce 2023 se drží necelé 1 % pod diskontní sazbou, tj. téměř 3 % pod lombardní sazbou.

V celkovém kontextu lze pozorovat, že v roce 2014 a 2015 se repo sazba, lombardní sazba a diskontní sazba držely na stabilní úrovni 0,05 % a 1,05 % a 0,05 %. Avšak úrokové sazby hypoték se v těchto letech mírně snižovaly, a to z 2,85 % v roce 2014 na 2,29 % v roce 2015. V roce 2016 došlo k dalšímu mírnému poklesu úrokových sazeb hypoték na 2,05 %, zatímco repo sazba, lombardní sazba a diskontní sazba zůstaly na stabilní úrovni. V roce 2017 se však repo sazba, lombardní sazba i diskontní sazba zvýšily na 0,17 %, 1,17 % a 0,05 %. V případě úrokových sazeb hypoték byl pozorován mírný nárůst, a to z 2,05 % na 2,13 %.

V roce 2018 došlo k výraznému růstu repo sazby, lombardní sazby i diskontní sazby na 0,99 %, 1,99 % a 0,25 %. Zároveň se však úrokové sazby hypoték také zvýšily, a to na 2,54 %. V roce

2019 pokračovala tendence růstu úrokových sazeb. Repo sazba, lombardní sazba i diskontní sazba dosáhly vysoké hodnoty, a to 1,91 %, 2,91 % a 0,91 %. Úrokové sazby hypoték se však držely na poměrně stabilní úrovni 2,59 %. V roce 2020 došlo k výraznému poklesu v repo sazbě na 0,58 %, zatímco lombardní sazba a diskontní sazba se držely na stejné úrovni jako v předchozím roce. Úroková sazba hypoték se však mírně snížila na 2,22 %. V roce 2021 se repo sazba a lombardní sazba opět mírně zvýšily na 0,89 % a 1,89 %. Diskontní sazba zůstala stabilní. Úrokové sazby hypoték zůstaly na podobné úrovni jako v předchozím roce.

V roce 2022 došlo k překotnému růstu všech tří sazeb. Repo sazba, lombardní sazba i diskontní sazba dosáhly vysokých hodnot a v první polovině roku 2022 vzrostly průměrně na 6,9 %, 8,9 % a 5,9 %. Tyto sazby ustálila ČNB od června 2022 na poměrně vysokých hodnotách, repo sazbu na 7,0 %, lombardní sazbu na 8,0 % a diskontní sazbu na 6,0 % a do konce roku s nimi již nehýbala, úrokové sazby hypoték se však držely na poměrně stabilní úrovni 4,33 %. V roce 2023 byla pozorována stagnace úrokových sazeb až do posledního zasedání ČNB, kdy v prosinci roku 2023 došlo k mírnému snížení u všech sazeb o 0,25 %. Úrokové sazby hypoték v roce 2023 mírně vzrostly na průměrných 5,12 %.



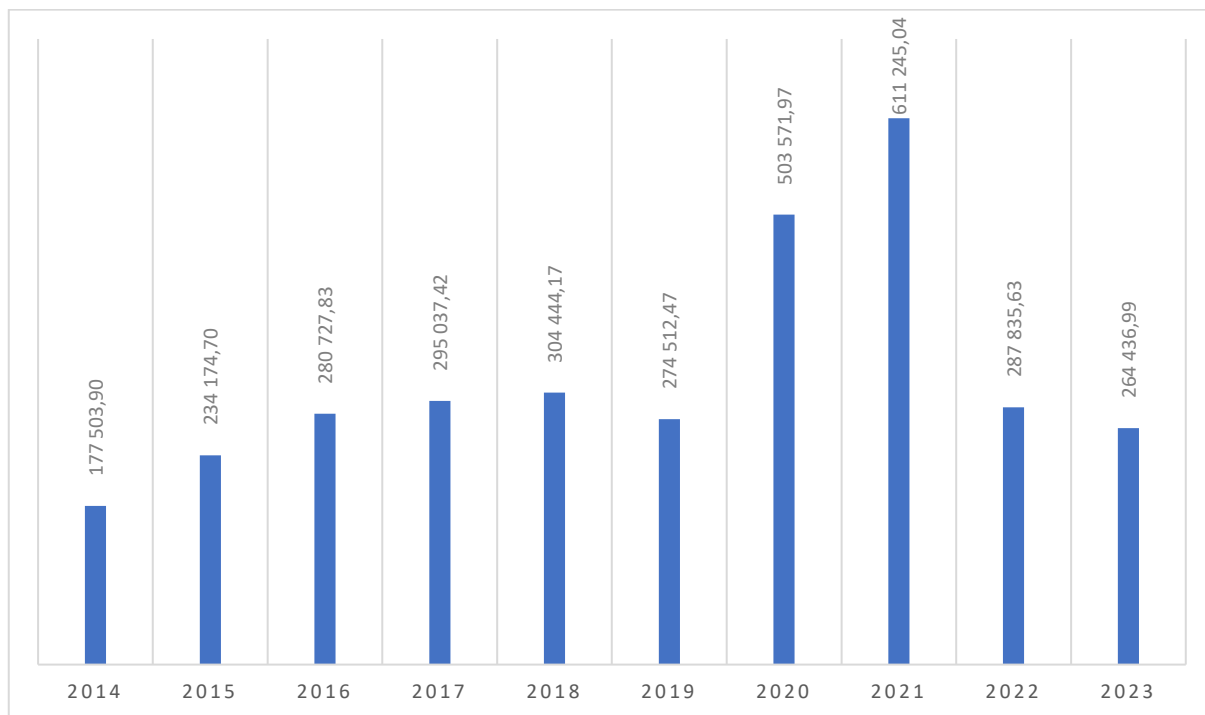
Obrázek 1: Úrokové sazby vs. úroková sazby hypoték, v %, 2014–2023

Zdroj: vlastní zpracování autora dle ¹, ², ³, ⁴, ⁵

⁴ ČNB Sestava 1193 - "Roční procentní sazba nákladů korunových úvěrů poskytnutých bankami obyvatelstvu v ČR - nové obchody" (%) ČNB [online]. 2023 [cit. 2024-03-20]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/arad/#/cs/sets>

⁵ KURZY. Repo sazba – 2 týdny (%) (Oficiální úrokové sazby ČNB (měsíční průměr) (%)) - ekonomika ČNB: Kurzy.cz [online]. 2023 [cit. 2023-06-10]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/oficialni-urokove-sazby-cnb-mesicni-prumer/repo-sazba-2-tydny/>

V průběhu sledovaných let se neměly pouze úrokové sazby nastavovaných ČNB a hypoték, ale také rostla výše poskytnutých hypotečních úvěrů Obrázek 2, ale také průměrný růst cen bytů Obrázek 3



Obrázek 2: Výše poskytnutých hypotečních úvěrů, v mil. Kč, 2014–2023

Zdroj: vlastní zpracování podle ⁶

Popis dat poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR v letech 2014–2023 na Obrázku 2 naznačuje nárůst této formy financování nemovitostí v průběhu let. V roce 2014 až 2018 došlo k růstu výše částek v poskytnutých hypotečních úvěrech. Hypoteční trh získával na oblibě a byl podpořen klesající mírou úrokových sazeb. Rok 2016 byl ovlivněn zavedením úvěrových ukazatelů a poptávkou po hypotečních úvěrech u žadatelů, kteří nechtěli nebo by nemohli plnit podmínky úvěrových ukazatelů.

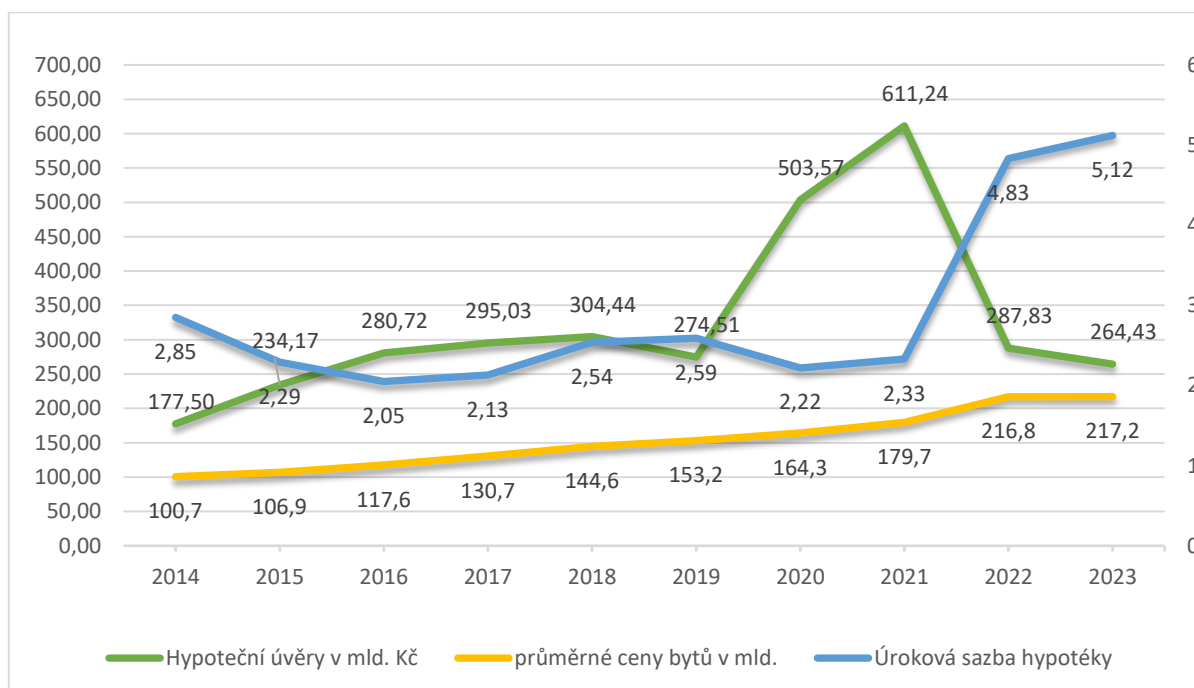
Do roku 2018 se jednalo o nárůst výše poskytnutých hypotečních úvěrů, kdy se celková hodnota v poskytnutých úvěrech zvýšila o 126 940,27 mil. Kč, to byl růst o 71,51 %.

Rok 2019 přinesl pokles, kdy se celková výše poskytnutých hypotečních úvěrů snížila vlivem zavedení úvěrového ukazatele DTI na 274 512,47 mil Kč. V roce 2019 tak bylo poskytnuto v hodnotě méně hypotečních úvěrů než v roce 2016. Jak je zřejmé z Tabulky 5, tak ČNB nastavila nově úvěrový ukazatel DTI, který ztížil podmínky žadatelům o hypoteční úvěry. Nic méně v roce 2020 byl výrazný skok, kdy se celková hodnota zvýšila na 503 571,97 mil. Kč. V tomto období vlivem pandemie COVID – 19 ČNB uvolnila úvěrové ukazatele a tohoto uvolnění žadatelé o hypoteční úvěr využili. To podpořilo další růst v roce 2021, kdy se hodnota úvěrů zvýšila na 611 245,04 mil. Kč. Za růst cen nemovitostí a tím i výši poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2021 mohla zvýšená poptávka po nemovitostech po období pandemie

⁶ ČNB Sestava 1147 - "Nové úvěry na bydlení poskytnuté bankami a stavebními spořitelny obyvatelstvu v ČR": ČNB [online]. 2023 [cit. 2024-03-20]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/arad/#/cs/sets>

COVID – 19 a zároveň nenastavené úvěrové ukazatele. V roce 2022 se naopak celková hodnota snížila na 94,899 mil. Kč, jelikož ČNB i vzhledem k rostoucí inflaci, která dosáhla, až k 18 % v roce 2022 zpřísnila úvěrové ukazatele a nově nastavila podmínky pro žadatele do 36 let a přísnější pro žadatele od 36 let, chtěla tím zlepšit podmínky financování nemovitostí pro mladé žadatele a učinit jim je dostupnější. Stejný vývoj pokračoval i v roce 2023, kde přestala ČNB sledovat ukazatel DSTI.

Následující Obrázek 3 uvádí vztah mezi výší poskytnutých hypoték v mld. Kč a úrokovou sazbou mezi lety 2014 a 2023. Z obrázku je patrné, že úrokové sazby mají vliv na výši úrokových sazeb v období, kdy úrokové sazby klesají, roste výše částek poskytnutá v hypotečních úvěrech, jak je patrné v letech 2015 až 2018. Naopak, když sazby rostou, hodnoty hypoték klesají, jak je patrné v letech 2014 a 2019. Bez znalosti situace by se dala stejná definice nízkých sazeb a růstu hypotečního trhu přirovnat k rokům 2020 a 2021, ale za tento růst mohla i situace kdy v tomto období ČNB nesledovala úvěrové ukazatele a po období uzavřené ekonomiky v první polovině roku 2020 vlivem pandemie COVID – 19 měly domácnosti více úspor, které chtěly využít k nákupu nemovitostí. Opačný pohled nastal v roce 2022 a 2023, kdy rostly úrokové sazby a podíl výše hypotečních úvěrů se snižoval. Příčinou v tomto období byl růst inflace a domácnosti z obav dalšího zdražování začaly šetřit, ale v tomto případě úroková výše hypotečních úvěrů spolu s nastavenými úvěrovými ukazateli odradily domácnosti od pořizování nových nemovitostí i vzhledem ke stálému růstu cen nemovitostí.



Obrázek 3: Výše hypoték v mld. Kč vs. úroková sazba hypoték v % a průměrný růst cen bytů v ČR, v mld. 2014–2023

Zdroj: vlastní zpracování autora dle ^{4, 6, 7}

⁷ ČSÚ. *Ceny bytů: ČSÚ* [online]. 20.3.2024 [cit. 2024-03-20]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu

Obrázek 3 ukazuje, že je možné pozorovat meziroční změny jednotlivých ukazatelů. Zatímco úroková sazba klesla z 3,58 na 3,15 %, výše poskytnutých hypoték se zvýšila o 9,3 mld. Kč. Poté, co úroková sazba klesla v roce 2014 na 2,85 %, došlo ke zvýšení částek v poskytnutých hypotékách o dalších 25,5 mld Kč. Jedná se o dobu, kdy ukazatele jako LTV, DTI a DTSI nebyly zavedeny. Zde se jeví, že vztah je úměrný, tedy když úroková sazba klesá, celkový podíl hypotečních úvěrů se zvyšuje. Zavedení regulací ČNB však přineslo na hypoteční trh ČR další proměnné vztahy, kdy žadatelé musí plnit podmínky, které situaci změnila a zároveň na ně má vliv uzavírání ekonomik, rostoucí inflace, rostoucí ceny nemovitostí, nízké nebo naopak vysoké úrokové sazby hypotečních úvěrů.

Z Obrázku 3 je zřejmé, že ceny nemovitostí v ČR neustále rostou, od roku 2014 se tržní cena nemovitostí zvedla průměrně 25,25 % do roku 2017. Což byl průměrný růst ceny nemovitostí v průměru o 8,41 % ročně. Avšak do roku 2023 vzrostla průměrná cena nemovitostí od roku 2014 o 122,22 %, tedy o průměrných 12,2 % ročně. Největší růst nastal v letech 2018 až 2023, nárůst v průměru 57,14 %, tedy 11,43 % průměrně ročně, při čemž růst mezi roky 2021 až 2023 činil 28,65 %, což byl největší meziroční růst v průměru o 14,32 %.

Porovnáním křivek z Obrázku 3 je patrné, že křivka růstu průměrných cen bytů je lineární a nevykazuje meziroční výkyvy jako výše poskytnutých úvěrů v Obrázku 3. Průměrná cena bytů mezi roky 2019–2021 vyrostla o 14 % a v letech 2021–2022 byl již růst během roku vyšší o 16,96 %. V letech 2019–2021 došlo i k významnému růstu poskytnutých částek v hypotečních úvěrech o 138,04 %, což mohlo mít vliv na růst cen nemovitostí, jelikož se zvedla meziroční poptávka jak po hypotečních úvěrech, tak i výrazně rostla cena nemovitostí oproti předchozím obdobím. (ČSÚ, 2022)

Na růst cen nemovitostí mimo poptávky po nemovitostech mají vliv i další ukazatele, jako je růst cen stavebních materiálů, pozemků, lidské práce, ale i úrokové sazby hypotečních úvěrů, na které se zaměří následující část práce.

V roce 2020 se však vlivem pandemie COVID – 19, centrální banka opět snažila ekonomiku podpořit a snížila úrokové sazby, jak je patrné v Tabulce 1. Průměrná úroková sazba hypoték tak klesla na 2,22 %. Tento trend pokračoval i v následujících letech, kdy se úrokové sazby opět výrazně zvýšily.

V roce 2022 byla průměrná úroková sazba hypoték v ČR 4,33 %, což bylo způsobeno zejména inflačním tlakem. V roce 2023 se situace ještě zhoršila a průměrná úroková sazba hypoték dosáhla hodnoty 5,12 %. Lze pozorovat, že v průběhu let se úrokové sazby hypoték v ČR výrazně měnily. Měly klesající trend na počátku sledovaného období a rostoucí trend v posledních letech. Tyto změny byly ovlivněné celkovým ekonomickým vývojem v zemi, včetně inflace a hospodářských krizí. Např. ekonomická krize spojená s pandemií COVID – 19 se spojuje s významným poklesem hypotečních sazeb ve stejném období. V letech následujících se následky uzavřené ekonomiky v roce 2020 na to navázaným výpadkem v dodavatelských řetězcích s nedostatkem některých druhů zboží a tím rostoucí cenou, nevhodnou finanční podporou vlád i sociálně silným skupinám obyvatelstva, náhlým zdražením cen energií koncem roku 2021 projeví výraznou inflací a stejně tak růstem hypotečních sazeb.

Celková výše úrokové sazby hypotečních úvěrů však není jediným univerzálním ukazatelem. Výše hypotečních úrokových sazeb se totiž mění i v závislosti na tom, na jakou dobu si žadatel o hypoteční úvěr přeje fixovat, tedy zamezit vlivům okolí na výši úroku a zajistit si stabilní výši

splátek. Tabulka 2 zobrazuje vývoj průměrných úrokových sazeb v různých fixačních obdobích po sledované období let 2014–2023.

Tabulka 2: Výše úrokové sazby hypoték podle typu fixace, v %, 2014–2023

Rok	Floating a fixace do 1 roku	Fixace na 1-3 roky	Fixace na 3-5 let	Fixace na 5 let a více
2014	2,86	2,66	2,50	2,58
2015	2,58	2,29	2,18	2,22
2016	2,41	2,04	2,02	1,84
2017	2,54	2,26	2,20	2,22
2018	3,26	2,74	2,75	2,79
2019	2,74	2,58	2,41	2,29
2020	2,12	2,24	2,00	1,98
2021	3,56	2,89	2,91	2,80
2022	6,57	5,50	4,97	3,76
2023	6,67	5,75	5,15	3,77

Zdroj: vlastní zpracování autora dle^{1, 2, 3}

Vývoj úrokové sazby hypoték v ČR mezi lety 2014 a 2023 přináší zajímavé poznatky. Data ukazují, že v průběhu let se úrokové sazby výrazně měnily a každý rok přinesl nové výzvy pro potenciální a stávající majitele nemovitostí, zejména pokud jim skončila fixace. V roce 2014 byla průměrná úroková sazba hypoték v ČR na úrovni 2,89 % při fixaci do jednoho roku. Zde je nutné počítat s tím, že hodnoty jsou vždy vyšší než u produktů s delší fixací. Tato hodnota se v dalších letech výrazně snižovala a v roce 2015 dosáhla nejnižší hodnoty, a to 2,58 %. Od roku 2015 se však trend změnil a úrokové sazby opět začaly stoupat. V roce 2017 se průměrná úroková sazba hypoték opět zvýšila na 2,41 % a o rok později dosáhla hodnoty 2,54 %. Poté začal výrazný pokles. V roce 2020 vlivem pandemie COVID – 19, centrální banka opět snažila ekonomiku podpořit a snižovala úrokové sazby, jak je patrné z Obrázku 1. Průměrná úroková sazba hypoték v tomto období klesla až na 2,09 %. Je potřeba zmínit, že od roku 2021 se však situace opět začala měnit a růst úrokových sazeb při fixaci maximálně na 1 rok se opět začal projevovat. Tento trend pokračoval i v následujících letech, kdy se úrokové sazby opět výrazně zvýšily. V roce 2022 byla průměrná úroková sazba hypoték v ČR 4,33 %, což bylo způsobeno zejména inflačním tlakem. V roce 2023 se situace ještě zhoršila a průměrná úroková sazba hypoték dosáhla hodnoty 6,67 %. Jedná se o rekordní výši úrokové sazby.

Vývoj úrokové sazby hypotéky v České republice v období 2014 až 2023, s ohledem na fixaci na 1-3 roky. V roce 2014 byla úroková sazba hypotéky stanovena na 2,66 %, v následujících letech 2015 a 2016 docházelo k postupnému snižování úrokové sazby, přičemž v roce 2016 dosáhla úroveň 2,04 %. V roce 2017 došlo k návratu nárůstu úrokové sazby hypotéky, kdy se zvýšila na 2,26 %. V roce 2018 a 2019 došlo k opětovnému nárůstu úrokové sazby hypotéky. V roce 2018 se úroková sazba zvýšila na 2,74 % a v roce 2019 dosáhla úrovně 2,58 %. Navzdory tomuto nárůstu úrokové sazby v těchto letech se stále jednalo o relativně nízkou úroveň, což bylo příznivé pro zájemce o hypotéky. V roce 2020 došlo opět k mírnému poklesu úrokové sazby hypotéky na 2,24 %, což byla nejnižší úroveň v tomto období. V roce 2021 ovšem došlo k výraznému nárůstu, kdy se úroková sazba hypotéky zvýšila na 2,89 %. Tento náhlý nárůst lze připsat pandemii COVID – 19, která ovlivnila finanční trhy. V roce 2022 je pak možné vidět

růst úrokové sazby hypotéky, která dosáhla hodnoty 5,50 %. Tento nárůst je důsledkem skutečnosti, že centrální banky zvyšují úrokové sazby v reakci na inflační tlaky. I v této situaci šlo o rekordně vysokou sazbu, která se zvedala i v roce 2023 na průměrnou výši 5,75 %.

Úrokové sazby u hypoték fixovaných na 3–5 let reagovaly na vývoj ekonomických událostí ve sledovaném období. Z dat je patrné, že v roce 2014 byla úroková sazba 2,50 % a postupně se snižovala (vyjma 2018–2020) až roku 2020 dosáhla svého minima 2,00 %. Následně došlo k nárůstu v roce 2021, kdy byla úroková sazba 2,91 % a v roce 2022 pak zaznamenala výrazný růst až na 4,97 %. V roce 2018 došlo k výraznému nárůstu úrokové sazby na 2,75 % a v roce 2019 došlo ke snížení úrokové sazby na 2,41 %, což byl opět důsledek zvýšení úrokových sazeb ČNB. V následujícím roce 2020 byla úroková sazba nejnižší v celém sledovaném období, což bylo způsobeno především vývojem pandemie COVID – 19 a s tím souvisejícím snížením úrokových sazeb centrální banky. V roce 2021 došlo k mírnému nárůstu úrokové sazby, přičemž v roce 2022 pak zaznamenala výrazný růst až na 4,97 %. Tento nárůst byl důsledkem celkového zlepšení ekonomické situace a zvýšené míry inflace. Další data sledují vývoj úrokové sazby s fixací na 5 let a více.

Tabulka 3: Úvěry na bydlení podle typu fixace, v mil. Kč, 2014–2023

Rok	Floating a fixace do 1 roku	Fixace na 1-3 roky	Fixace na 3-5 let	Fixace nad 5 let
2014	15 089	40 604	99 672	22 136
2015	12 670	32 564	130 194	42 379
2016	11 612	40 298	134 968	93 842
2017	8 000	27 749	160 614	98 672
2018	9 116	23 241	141 493	130 593
2019	8 563	20 371	106 446	139 131
2020	12 881	38 554	190 907	261 228
2021	9 010	46 550	256 746	298 938
2022	4 925	27 416	130 757	124 736
2023	8 661	84 654	117 685	53 433

Zdroj: vlastní zpracování autora dle ⁶

V Tabulce 3 je zobrazena výše hypoték poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR v období od roku 2014 do roku 2023 v závislosti na délce fixace. Z dat vyplývá, že úrokové sazby hypoték s fixací do jednoho roku činily 15 089 mil. Kč v roce 2014 a klesaly v následujících letech, dosahující 4 925 mil. Kč v roce 2022. Což byla ve sledovaném období nejmenší poskytnutá hodnota v této fixaci, následující rok opět hodnota poskytnutá v této fixaci vzrostla na 8 661 mil. Kč. Jedná se, při pohledu na data, o nejméně populární fixaci úrokových sazeb hypotéky, kterou nejvíce využívají žadatelé o hypoteční úvěr, kteří čekají příznivější úrokové sazby v následujících obdobích. Naopak dlouhodobě nejoblíbenější doba fixace se jeví ta v rozmezí 3–5 let. Mohou za to podmínky, kdy žadatelé o hypoteční úvěr, vědí, že se jim po dobu splácení nezmění výše měsíční splátky a doba do pěti let není tak dlouhá a kdyby vznikla potřeba řešit jinou nemovitost a tu stávající, na kterou je poskytnutý hypoteční úvěr by chtěl majitel hypotečního úvěru prodat. Tak se nezavazují na příliš dlouhou dobu. Poměr delších fixací hypotečních úvěrů se však zvedá v době snižujících se úrokových sazeb a následně také od 1. 12. 2016, kdy začal platit Zákon o spotřebitelském úvěru. Tato změna totiž umožňuje majiteli hypotečního úvěru, jednou ročně k výročí smlouvy vložit mimořádnou splátku až do

výše 25 % původní dlužné částky bez sankce. Jak je patrné při porovnání dat z Tabulky 2 a Tabulky 3, oblíbenost delších fixací sazeb se postupně od roku 2016 zvyšovala a s tím spojená i poskytnutá částka v jednotlivých sazbách se lišila právě dle výše úrokových sazeb v daném období. Zpravidla v dobách kdy, jsou úrokové sazby nízko, mají lidé tendenci volit ze strachu z jejich dalšího zvyšování delší úrokové fixace a naopak v době vysokých úrokových sazeb volí kratší doby fixace z očekávání, že se úrokové sazby budou snižovat.

4 Dopady regulace České národní banky na hypoteční trh

Regulace ČNB stanovuje pravidla, která mají chránit stabilitu bankovního sektoru, pojišťovnictví, kapitálového trhu a sektoru penzijních fondů. Reguluje, dohlíží a případně postihuje nedodržování pravidel. Od roku 2016 také v rámci regulace a dohledu zavádí limity úvěrových ukazatelů LTV, DTI a DTSI. V následující části práce je sledován vývoj jednotlivých sazeb a ukazatelů s ohledem na jejich vliv na vybrané veličiny jako množství poskytnutých hypoték v mil. Kč a také úroková sazba hypoték. Jako první jsou zhodnoceny úrokové sazby a jejich vliv na úrokovou sazbu hypoték v posledních 10 letech.

Hypoteční trh byl počátkem sledovaného období v roce 2014 uvolněný v rámci regulace, ČNB v tomto období nesledovala ukazatele LTV, DTI a DSTI, ale byl ovlivněný přetrvávajícími dozvuky způsobenými finanční krizí z roku 2007, kdy se domácnosti obávaly, aby se situace neopakovala. Zároveň byla i velká nezaměstnanost v průměru 7,4 %, proto se roku 2014 poskytovaly spíše hypoteční úvěry ve velkých částkách, ale v menším počtu, které si brali majetní lidé, kteří neměli strach o svou existenci. Banky poskytovaly až do platnosti Zákona o spotřebitelském úvěru do 100 % hodnoty nemovitosti, a tak bez jakýchkoliv úspor mohl získat hypoteční úvěr každý, kdo měl potřebnou bonitu ke splácení, dle podmínek banky. Zpravidla v letech do platnosti Zákona o spotřebitelském úvěru umožňovaly banky splátky všech úvěrů do 60 % příjmu žadatelů. (ČNB, 2015, MPSV, 2024)

Hypoteční trh nebyl v letech 2014 až 2016 ČNB přímo regulován, vydávala doporučení pro banky, které se jejich doporučení držely. Hypoteční trh nebyl tedy v letech 2014 až 2016 regulován ČNB přímo, ale byl ovlivněn dalšími makroekonomickými ukazateli, jako byla nezaměstnanost, meziroční růst či pokles mzdy. Dále byl hypoteční trh ovlivněn také vývojem cen nemovitostí a výší hypotečních úrokových sazeb. V letech 2014 až 2016 byl trh ovlivňován především nabídkou a poptávkou, kdy si hypoteční úvěr brali žadatelé, kteří chtěli bydlet ve vlastním nebo investoři, kteří nakupovali nemovitosti za účelem investic. Vliv na objem poskytovaných úvěrů je zhodnocen v grafu níže.

Hypoteční úvěry si v průběhu roku 2016 brali žadatelé, kteří měli obavy, že by hypoteční úvěr již po platnosti Zákona o spotřebitelském úvěru nezískali nebo by bylo získání hypotečního úvěru těžší. Ze 100 % LTV bylo u počátku platnosti zákona nastavena hodnota na 95 % a následně limit LTV snížila v dubnu 2017 na 90 %. V roce 2017 sice hypoteční trh rostl, ale rostla převážně výše poskytnuté částky, jelikož nemovitosti na trhu zdražovaly. Začala růst inflace a na tento růst reagovala ČNB postupným zvyšováním měnově politických sazeb, které během roku zvedla z 0,05 % na 1 %. Pro žadatele o hypoteční úvěr to tedy znamenalo, že si musí naspořit větší počáteční část vlastních prostředků tak, aby jim byl hypoteční úvěr poskytnut.

V Tabulce 4 je zobrazeno, co jednotlivé hodnoty v nastaveném LTV pro žadatele znamenají ve výši vlastních úspor. (ČNB, 2017, s. 89)

Tabulka 4: LTV vůči vlastním financím v Kč při různých hodnotách nemovitostí v Kč

Limit LTV	Hodnota nemovitosti nad 2 500 000,- Kč	Hodnota nemovitosti nad 4 500 000,- Kč	Hodnota nemovitosti nad 5 500 000,- Kč
100 %	0,-	0,-	0,-
95 %	140 000,-	225 000,-	275 000,-
90 %	280 000,-	450 000,-	550 000,-
80 %	560 000,-	900 000,-	1 100 000,-
70 %	750 000,-	1 350 000,-	1 650 000,-

Zdroj: vlastní zpracování autora dle ⁸

Na datech v Tabulce 4 je patrné, že změna ve výši LTV má pro žadatele o hypoteční úvěry vliv minimálně na úrovni nízkopříjmových rodin, které nejdříve před nákupem nemovitosti musí více šetřit. Mnoha žadatelům o hypoteční úvěr se tak skutečnost vlastnictví vlastní nemovitosti může značně oddálit. Převážně na rostoucím hypotečním trhu, kdy rostou hodnoty nemovitostí, to může znamenat, že se potenciálnímu zájemci o hypoteční úvěr může žádaná nemovitost vlivem trhu zdražovat a zájemce nakonec bude řešit nákup nemovitosti dle výše svých úspor.

V roce 2015 ČNB rozhodla o zavedení regulací v podobě ukazatelů LTV, DTI a DTSI. Jejich vývoj v čase uvádí následující Tabulka 5.

Tabulka 5: Sledované limity ukazatelů LTV (%), DTSI (%) a DTI (násobky ročního příjmu) 2014–2023

Rok	LTV	DSTI	DTI
2014	až do 100 %	nesleduje	nesleduje
2015	až do 100 %	nesleduje	nesleduje
od 1. 4. 2016	do 95 %	do 45 %	nesleduje
2017	do 90 %	do 45 %	nesleduje
od 1. 10. 2018	do 80 %	do 45 %	nesleduje
2019	do 80 %	do 45 %	9
od 1. 4. 2020	do 90 %	do 50 %	nesleduje
2021	do 90 %	do 50 %	nesleduje
od 1. 4. 2022	max. 80 % nad 36 let 90 % do 36 let	max. 45 % nad 36 let 50 % do 36 let	8,5 nad 36 let 9,5 do 36 let
od 1. 7. 2023	max. 80 % nad 36 let 90 % do 36 let	nesleduje	8,5 nad 36 let 9,5 do 36 let

Zdroj: vlastní zpracování autora dle ⁸

⁸ ČNB. ČNB Tiskové zprávy: ČNB [online]. 25. 3. 2024 [cit. 2024-03-25]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/>

Přestože doporučení skrze limity ukazatelů ČNB v roce 2015 zavedla (ČNB, 2017), jejich limity v prvních letech zůstaly nedotčeny. K první změně došlo až stanovením limitů LTV, a to nejprve na 95 % v druhé polovině roku 2016 a od roku 2017 již 90 %, později koncem roku 2019 až 80 % s výjimkou pro žadatele nad 36 let kupující vlastní bytovou nemovitost pro účel bydlení, jejich horní limit je 90 % (to stejné platí i od 2022).

V roce 2018 ČNB pokračovala v nastavování limitů LTV na 80 % a banky mohly do 15 % poskytnutých hypotečních úvěrů poskytnout i úvěry s LTV 90 %. Nově začala využívat také ukazatele DTI na devíti násobek ročního příjmu žadatele a ukazatel DSTI byl stanoven na výši 45 % podílu výše splátky oproti výši čistého měsíčního příjmu. Tato pravidla měla vést ke zpřísnění podmínek při poskytování hypotečních úvěrů. Nezaměstnanost se držela stále na nízkých hodnotách, ceny nemovitostí rostly a z tohoto důvodu nastavila ČNB limity tak, aby snížila poptávku po nemovitostech s vysokou hodnotou a zpomalila tak růst cen nemovitostí. Zároveň se začala zvyšovat inflace a ČNB reagovala zvyšováním měnově politických sazeb, během roku zvýšila repo sazbu na 2 %. (ČNB, 2018) V tiskové zprávě za rok 2018 vyhodnocovala ČNB nastavené kroky pro nastavení limitu DSTI a DTI vzhledem k vývoji hypotečního trhu. Vyhodnocení ukázalo, že parametry DSTI a DTI neměly vliv na pokles nových hypotečních úvěrů. Nastavení těchto parametrů má zapříčinit, aby si hypoteční úvěry nebrali rizikovní žadatelé. Cílem ČNB není snižovat objem hypotečních úvěrů. Zpráva také uvádí, že hypoteční trh ovlivňuje růst cen nemovitostí, který je přibližně o 15 % výše, než by skutečně měl být a nemovitostní trh v ČR rostl nejvíce z celé EU. Právě růst cen nemovitostí z důvodu chybějících rezidenčních bytů vedl k zvyšování hodnot prodávaných nemovitostí. (ČNB, 2019)

V roce 2019 ponechávala ČNB ukazatele ve stejných hodnotách jako v roce 2018. Vyhodnocení celého roku vedlo ke zjištění, že se ceny na hypotečním trhu nadále zvyšují, přestože výrazněji rostly až v posledním kvartále roku. Ve zprávě se také uvádí, že docházelo k porušování doporučení na straně LTV, kdy banky nedodržovaly doporučené limity v 15% rozmezí 80 % a 90 % LTV a v některých případech byl porušen i limit 90 %. Tato zjištění však nebyla tak závažná, aby vedla k systémovému řešení. (ČNB, 2020) Přesto ČNB poukázala na to, že by v této oblasti chtěla mimo doporučení nastavovat opatření v rámci měnové politiky a regulace zákonnou cestou. Rok 2020 byl poznamenán silící koronavirovou krizí, která vedla ke spoustě opatření vlád světových i tuzemské a ČNB nezůstala pozadu. I přes růst inflace tak snížila repo sazbu na 0,05 % a uvolnila i pravidla pro LTV na 80 %, DSTI na 50 % a DTI ukazatel přestala sledovat.

Vliv pandemie poznamenal i rok 2021, ČNB ponechala snížené limity pro poskytování hypotečních úvěrů, a to vedlo k tomu, že o hypoteční úvěry začali žádat i žadatelé, kteří by na získání hypotečního úvěru bez snížení LTV potřebovali větší částku, stejně tak zadlužení klienti mohli dostat vyšší částku oproti svým závazkům. Zvýšená poptávka tak hnala ceny nemovitostí opět vzhůru a na to ČNB reagovala opětovným sledováním hypotečních ukazatelů a tentokrát to již bylo učiněno zákonnou cestou oproti dřívějším doporučením. Nově tak nastavila nové limity pro dvě skupiny populace, kdy chtěla zpřístupnit bydlení mladým žadatelům. Dle úpravy mohou od 1. dubna 2022 získat hypotéku žadatelé dle podmínek dvou skupin. Tou první jsou žadatelé do 36 let a podmínky na hypoteční úvěr mohou získat při LTV do 90 %, DSTI na 50 % a DTI na 9,5násobek. Druhá skupina žadatelé nad 36 let mají nastaven limit LTV do 80 %, DSTI na 45 % a DTI na 8,5násobek. Tímto krokem chtěla ČNB podpořit v bydlení mladé žadatele. (ČNB, 2021) Konec roku 2021 po předchozím pozitivním scénáři nad vývojem

pandemie poznamenala energetická krize, kdy vlivem růstu cen energií začaly krachovat některé společnosti, které předprodávaly energie, a to přineslo postupné zdražování spotřebních cen a prudký růst inflace ještě ke konci roku, kdy se tento trend přenesl do roku 2022. Domácnosti začaly šetřit a poptávka na hypotečním trhu byla plněna převážně obchodem se staršími nemovitostmi, jelikož se vzhledem k růstu cen zpomalila výstavba nových nemovitostí. Nastavené limity ČNB se neměnily ani do první poloviny roku 2023. Až od července 2023 přestala ČNB sledovat ukazatel DSTI. Zkoumat lze ovšem nejen samotné ukazatele, ale i jejich vliv na další aspekty poskytování hypoték. Změna výše naspořené částky na LTV nemovitostí je další, která má výrazný vliv na poskytnutí hypoték a může u žadatele prodloužit dobu nákupu nemovitosti. Následující Tabulka 6 sleduje provázanost LTV s naspořenou částkou žadatele o hypotéku ve výši 5 000 000,- Kč při 90 % LTV a změny, když má žadatel naspořeno 20 nebo 50 % potřebné hodnoty a LTV se změní na 80 %. Ukazuje, o kolik měsíců musí spořit déle při měsíční úspoře 20 000,- Kč.

Tabulka 6: Příklad potřebné doby spoření při změně LTV při úložce 20 000,- Kč měsíčně

Hodnota nemovitosti 5 000 000,- Kč LTV 90 % = 500 000,- Kč	Naspořená částka 20 % z LTV 100 000,- Kč	Naspořená částka 30 % z LTV 250 000,- Kč
Potřebná částka bez změny LTV	400 000,- Kč	250 000,- Kč
Počet měsíců spoření bez změny LTV	20 měsíců	12,5 měsíců
Potřebná částka při změně LTV na 80 %	900 000,- Kč	750 000,- Kč
Počet měsíců spoření při změně LTV na 80 %	45 měsíců	37,5 měsíců

Zdroj: vlastní zpracování autora dle ⁸

Z Tabulky 6 je patrné, že se doba spoření vlastního kapitálu na splnění podmínek LTV může žadatelům prodloužit až o několik měsíců, pokud ČNB zpřísní tento úvěrový ukazatel.

Následující tabulka 7 zobrazuje porovnání limitu DSTI při příjmu 30.000,- Kč a 35 000 Kč a případnou splátkou hypotečního úvěru 14 000,- Kč a 17 000,- Kč s doposud nastavovanými limity DSTI na 45 a 50 %, zda by žadatel splňoval limit pro maximální splátku hypotečního úvěru

Tabulka 7: Příklad maximální možné měsíční splátky a možnosti splácet splátku hypotečního úvěru při nastavených hodnotách DSTI

Průměrný měsíční příjem v Kč	30 000	35 000
Maximální splátka v Kč při DSTI 45 %	13 500	15 750
Maximální splátka v Kč při DSTI 50 %	15 000	17 500
Zvládne žadatel splácet splátku při DSTI 45 % a splátce 14 000,- Kč	ne	ano
Zvládne žadatel splácet splátku při DSTI 45 % a splátce 17 000,- Kč	ne	ano
Zvládne žadatel splácet splátku při DSTI 50 % a splátce 14 000,- Kč	ano	ano
Zvládne žadatel splácet splátku při DSTI 50 % a splátce 17 000,- Kč	ne	ano

Zdroj: vlastní zpracování autora dle ⁸

Z Tabulky 7 je patrné, že žadatel, který má příjem 30 000,- Kč může mít maximální splátky úvěru včetně hypotečního úvěru do 13 500,- Kč při DSTI 45 % a 15 000,- Kč při 50 % DSTI. Pokud by se například zvedla úroková sazba hypotečního úvěru, tak by již nemusel hypoteční úvěr dostat a musel by řešit jinou nemovitost nebo čekat, až se opět sazby, a tím i splátky, hypotečního úvěru sníží. Oproti tomu má žadatel z modelovaného příkladu s příjmem 35 000,- Kč více možností při výběru nemovitostí a nemusí se tolik obávat změn DSTI, pokud se budou jeho splátky pohybovat do 15 750,- Kč při DSTI 45 % a při DSTI 50 % může splácet až 17 500,- Kč měsíčně. V případě, že by ČNB podmínky DSTI ještě zpřísnila, třeba na 40 %, tak by i žadatel s příjmem 35 000,- Kč musel hledat jiné varianty hypotéky nebo nemovitostí, stejně jako žadatel s 30 000,- Kč měsíčně, kde by neměl tak velkou splátku, jelikož při změně DSTI by mohl splácet maximálně 14 000,- Kč měsíčně.

Třetím nastavovaným hypotečním ukazatelem jsou limity DTI, kde je v Tabulce 8 porovnán žadatel o hypoteční úvěr se stejným měsíčním příjmem jako v příkladech u Tabulky 7 a žádosti o hypoteční úvěr ve výši 3 000 000,- Kč a 3 500 000,- Kč. Bude zhodnoceno, jaký vliv na poskytnutí hypotečního úvěru budou mít doposud nastavované limity pro poskytnutí hypotečního úvěru.

Tabulka 8: Porovnání limitů DTI s vlivem na získání hypotéky

	Výše hypotečního úvěru 3 000 000,- Kč při ročním příjmu 360 000,- Kč DTI 8,33	Výše hypotečního úvěru 3 500 000,- Kč při ročním příjmu 360 000,- Kč DTI 9,72	Výše hypotečního úvěru 3 000 000,- Kč při ročním příjmu 420 000,- Kč DTI 7,14	Výše hypotečního úvěru 3 500 000,- Kč při ročním příjmu 420 000,- Kč DTI 8,33
DTI 8,5 násobek	Možno získat úvěr	Úvěr při tomto DTI nelze získat	Možno získat úvěr	Možno získat úvěr
DTI 9 násobek	Úvěr při tomto DTI nelze získat	Úvěr při tomto DTI nelze získat	Možno získat úvěr	Úvěr při tomto DTI nelze získat
DTI 9,5 násobek	Úvěr při tomto DTI nelze získat	Úvěr při tomto DTI nelze získat	Možno získat úvěr	Úvěr při tomto DTI nelze získat

Zdroj: vlastní zpracování autora dle ⁸

Z Tabulky 8 je patrné, že žadatel s příjmem 30 000,- Kč měsíčně by mohl získat hypotéku ve výši 3 000 000,- Kč při maximálním 8,5 násobku DTI. U vyšších nastavených hodnot by musel žádat o nižší hypoteční úvěr. Případně by to pro něho znamenalo mít větší část vlastních zdrojů, maximálně by pak mohl splácet při DSTI 50 % 15 000,- Kč měsíčně. Pokud by si chtěl žadatel pořídit nemovitost z modelového příkladu v Tabulce 6, tak by potřeboval 2 000 000,- Kč vlastních zdrojů. Oproti tomu žadatel s příjmem 35 000,- Kč měsíčně by mohl získat hypoteční úvěr 3 000 000,- Kč při všech dosavadních nastavených limitech DTI, a také by získal hypoteční úvěr do výše 3 500 000,- Kč při DTI 8,5. V případě, že by tento žadatel chtěl pořídit nemovitost z modelového příkladu v tabulce 6, potřeboval by minimálně 1 500 000,- Kč vlastních zdrojů a splácet by mohl maximálně 17 500,- Kč měsíčně.

Do konce roku 2016, kdy limity nebyly nastaveny, úroková sazba hypoték klesala. Lze proto předpokládat, že právě v této době byl počet hypoték vysoký. Po zavedení limitů se dalo očekávat snížení množství poskytnutých hypoték, výrazný nárůst naopak nastal během období krize COVID – 19, koncem roku 2020 a 2021 to kvůli zrušení horních sazeb se současným vlivem snížení úrokových sazeb.

První zavedení limitů úvěrových ukazatelů koncem roku 2016 se mělo projevit v roce 2017 snížením poskytnutých hypoték, naopak se ovšem projevilo zvýšením o 15 000 mil. Kč v poskytnuté výši hypoték. Důvodem je dle názoru autora snížení hypotečních sazeb a současně

to, že stanovené limity úvěrových ukazatelů jsou stále velmi příznivé pro žadatele. Žádný významný vliv nebyl shledán až do roku 2020, kdy propukla krize COVID – 19. Zde došlo nejen k uvolnění limitů, ale také ke snížení hypotečních sazeb, což se projevilo výrazným nárůstem poskytnutých hypoték. Změna nastavených limitů LTV dle Tabulky 7 může oddálit nákup nemovitost o řadu měsíců i let, pokud si žadatel není schopen spořit vyšší částku na LTV. Jelikož již změna z 90 % LTV na 80 % LTV znamená zpoždění nákupu nemovitosti v řadu měsíců až let. Při růstu cen nemovitostí pak může nastat situace, že si žadatel nekoupí původně zamýšlenou nemovitost a musí volit jinou v hodnotě, kterou si může dovolit.

Zatímco v letech 2017 a 2018 bylo snížení hypotečního úroku poměrně nízké, zavedení limitu LTV nemělo na zvýšení poskytnutých hypoték vliv. Maximálně mohlo jít o spekulativní zpomalení růstu. V roce 2020 naopak zrušení ukazatelů a uvolnění úrokových sazeb způsobilo výrazný nárůst jak v poskytnutých hypotečních úvěrech, tak i v růstu cen nemovitostí. ČNB tedy nastavováním limitů LTV dle Tabulky 6 oddálila nákup nemovitosti, nebo naopak při jejich uvolnění umožnila jejich nákup za příznivějších podmínek. Toto lze tvrdit i u ostatních ukazatelů, které ČNB nastavuje v rámci hypotečního a úvěrového trhu dle příkladů v Tabulkách 7 a 8.

ZÁVĚR

Hlavním cílem bakalářské práce bylo zhodnotit dopady regulace hypotečního trhu ze strany ČNB, která v rámci dohledu nad finančním trhem stanovuje pravidla. Tato pravidla mají chránit stabilitu bankovního sektoru. Do 1. 12.2016 vydávala doporučení, která bankovní instituce dodržovaly. Tato praxe se změnila zavedením Zákona o spotřebitelském úvěru v roce 2016. Následně pak změnou Zákona o ČNB, který začal platit v roce 2021 a umožnil ČNB nastavovat opatření zákonnou formou. Limity LTV, DTI a DTSI jsou hodnoceny od roku 2016, jelikož tehdy ČNB ohlásila jejich zřízení, nebyly však okamžitě stanoveny všechny limity.

Hypoteční trh byl ovlivňován vlivem poptávky a nabídky nemovitostí, kdy nedostatek nemovitostí oproti poptávce v některých letech prudce zvedal cenu nemovitostí. ČNB začala od konce roku 2016 využívat v rámci regulace hypotečního trhu hypotečních ukazatelů, které jí mají pomoci při řízení finanční stability. Tato skutečnost a obavy žadatelů o hypoteční úvěry z nových podmínek zvýšila poptávku a ceny poskytovaných úvěrů šly vzhůru. I přes zavedení limitu LTV na 90 % v roce 2017 došlo naopak ke zvýšení objemu poskytnutých hypoték. Důvodem bylo i současné snížení hypotečních sazeb oproti rokům 2014–2016 o cca 0,5 %. ČNB chtěla po vládě změnu zákona o ČNB, která by jí umožňovala nastavovat opatření zákonnou cestou, a ne pouze jako doporučení. Bylo totiž možné tato doporučení nedodržovat, a proto byl vliv ukazatelů omezený. S účinností od 1. 8. 2021 došlo ke změně a ČNB již může vydávat nařízení úvěrových ukazatelů zákonnou cestou.

Na úvěrových ukazatelích LTV, DTI a DTSI, které ČNB využívá je patrné, že pokud je začne uvolňovat rychle jako v roce 2020, kdy došlo ke zrušení všech horních hranic limitů, tak může dojít k prudké změně trhu. To může vést ke zvýšenému růstu poptávky na hypotečním trhu a s tím spojeným růstem cen nemovitostí. Situace byla provázaná s rekordně nízkými úrokovými sazbami hypoték, které trh rovněž ovlivnily. Žadatelé, kteří mají splnit některý z požadovaných ukazatelů, převážně LTV a DSTI, se při uvolnění podmínek rychle snaží využít výhodnějších možností pro poskytnutí hypotečního úvěru. ČNB by s ukazateli v tomto směru měla zacházet opatrněji a jejich uvolňování by mělo být pomalejší. Nastavování parametrů ze strany ČNB může v některých nastaveních působit diskriminačně. Jako při úpravě v roce 2022, kdy se stanovily rozdílné podmínky pro žadatele do 36 let (90 % LTV a 9,5násobek DTI) a od 36 let (80 % LTV a 8,5násobek DTI). Cílem však bylo podpořit mladé spotřebitele v nákupu nemovitosti, přesto neuvolnit podmínky pro poskytnutí hypotečních úvěrů pro celý trh při vysoké inflaci.

Regulace hypotečního trhu ze strany ČNB však nemá způsobit a řídit zvyšování nabídky nebo poptávky, ale její kroky vedou k zajištění finanční stability potažmo hypotečního trhu, aby byl finanční trh zdravý a nenastala podobná situace, jako při finanční krizi v USA. Při vyhodnocení využívání limitů LTV, DSTI a DTI ze ČNB je patrné, že všechny ukazatele využívá v reakcích na vývoj ekonomiky tak, aby ochránila žadatele o hypoteční úvěr proti předlužení a zároveň zajistila finanční stabilitu bankovního sektoru. Nastavované úvěrové ukazatele využívá jednotlivě i společně dle svého hodnocení. Vzhledem k tomu, že se po sledovanou dobu přihodila spousta ekonomických vlivů, jako období COVID – 19 a následně inflační růst, kdy tyto události měly na ekonomiku vliv, mohly mít vliv také na platební morálku a splatnost hypotečních úvěrů. Tyto problémy se však ve finančním sektoru neprojeví ani neprojevují, a tak se kroky ČNB v rámci ochrany finančního sektoru dají hodnotit jako úspěšné.

POUŽITÁ LITERATURA

1. AČSS. *Legislativa: Asociace českých stavebních spořitelén: AČSS* [online]. Praha, 2023 [cit. 2023-04-20]. Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/legislativa/>
2. AČSS. *Úvěr ze stavebního spoření. Jaké má výhody a k čemu vám může pomoci? AČSS* [online]. Praha, 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/stavebni-sporeni-v-mediich/uver-ze-stavebniho-sporeni-jake-ma-vyhody-a-k-cemu-vam-muze-pomoci/>
3. ČERNOHORSKÁ, Liběna. *Komplexní pohled do bankovního světa*. Vydání druhé. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2017. ISBN 978-80-7560-094-3.
4. ČERNOHORSKÝ, Jan. *Finance: od teorie k realitě*. Praha: Grada Publishing, 2020. Finance (Grada). ISBN 978-80-271-2215-8.
5. ČNB. *Bankovní sektor: ČNB* [online]. [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/zatezove-testy/bankovni-sektor/>
6. ČNB *Co opatření ČNB vůči Sberbank CZ znamená?: ČNB* [online]. [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Co-opatreni-CNB-vuci-Sberbank-CZ-znamena/>
7. ČNB. *ČNB částečně uvolňuje limity na hypotéku a snižuje proticyklickou kapitálovou rezervu: ČNB* [online]. 2020 [cit. 2023-06-10]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-castecne-uvolnuje-limity-na-hypoteky-snizuje-proticyklickou-kapitalovou-rezervu/>
8. ČNB. *ČNB částečně uvolňuje limity na hypotéku a snižuje proticyklickou kapitálovou rezervu: ČNB* [online]. 2020 [cit. 2023-06-10]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-castecne-uvolnuje-limity-na-hypoteky-snizuje-proticyklickou-kapitalovou-rezervu/>
9. ČNB. *ČNB nově nastaví limity ukazatelů LTV, DTI a DSTI u hypotečních úvěrů: ČNB* [online]. 2021 [cit. 2023-06-10]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-nove-nastavi-limity-ukazatelu-LTV-DTI-a-DSTI-u-hypotecnich-uveru-zvysi-i-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-2-/>
10. ČNB. *ČNB ponechala závazné limity pro hypoteční úvěry s výjimkou DSTI a snížila proticyklickou kapitálovou rezervu na 2,25 %: ČNB* [online]. 1. 6. 2023 [cit. 2023-06-15]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-ponechala-zavazne-limity-pro-hypotecni-uvery-s-vyjimkou-DSTI-a-snizila-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na225/>

11. ČNB. *ČNB potvrzuje sazbu proticyklické rezervy bank i limity na hypotéky: ČNB* [online]. 2020 [cit. 2023-06-10]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-potvrzuje-sazbu-proticyklicke-rezervy-bank-i-limity-na-hypoteky/>
12. ČNB. *ČNB zavádí nové limity na hypotéky: ČNB* [online]. 2018 [cit. 2023-05-01]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zavadi-nove-limity-na-hypoteky/>
13. ČNB. *Domáci finanční sektor zůstává stabilní a odolný: ČNB* [online]. 2017 [cit. 2023-05-01]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zvysuje-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-1-.-Domaci-financni-sektor-zustava-stabilni-a-odolny./>
14. ČNB. *Jak se vyvíjela diskontní sazba ČNB?: ČNB* [online]. [cit. 2023-06-15]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-diskontni-sazba-CNB/>
15. ČNB. *Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB?: ČNB* [online]. [cit. 2023-06-15]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>
16. ČNB. *Jak se vyvíjela lombardní sazba ČNB?: ČNB* [online]. [cit. 2023-06-15]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-lombardni-sazba-CNB/>
17. ČNB. *K některým ustanovením zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru: ČNB* [online]. 5. 4. 2017 [cit. 2023-05-23]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/legislativni-zakladna/stanoviska-k-regulaci-financniho-trhu/RS2017-02/>
18. ČNB. *Míra inflace: ČNB* [online]. [cit. 2023-06-27]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/index.html>
19. ČNB. *Nástroje regulace hypotečních úvěrů ve světě: ČNB* [online]. 30.7.2020 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Nastroje-regulace-hypotecnich-uveru-ve-svete/
20. ČNB. *Novela zákona o ČNB nabyla účinnosti: ČNB* [online]. 2. 8. 2021 [cit. 2023-05-25]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/aktuality/Novela-zakona-o-CNB-nabyla-ucinnosti/>
21. ČNB. *Nově poskytnuté hypoteční úvěry podle účelu a způsobu pořízení: ČNB - časové řady* [online]. [cit. 2023-06-01]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=3&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=22074&p_uka=1&p_strid=AABBAKA&p_od=201303&p_do=202303&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C

22. ČNB. *ČNB ponechala závazné limity pro hypoteční úvěry s výjimkou DSTI a snížila proticyklickou kapitálovou rezervu na 2,25 %: ČNB* [online]. 1. 6. 2023 [cit. 2024-03-25]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-ponechala-zavazne-limity-pro-hypotecni-uvery-s-vyjimkou-DSTI-a-snizila-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na225/>
23. ČNB. *ČNB Tiskové zprávy: ČNB* [online]. 25. 3. 2024 [cit. 2024-03-25]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy>
24. ČNB. *Rozhodnutí bankovní rady ČNB v oblasti finanční stability: ČNB* [online]. 2023 [cit. 2023-06-15]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/rozhodnuti-bankovni-rady-cnb/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-v-oblasti-financni-stability-1685626980000/>
25. ČNB. *Regulace finančního trhu: ČNB* [online]. 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: https://www.historie.cnb.cz/cs/regulace_a_dohled/regulace_financniho_trhu/
26. ČNB *Sestava 1147 - "Nové úvěry na bydlení poskytnuté bankami a stavebními spořitelny obyvatelstvu v ČR": ČNB* [online]. 2023 [cit. 2024-03-20]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/arad/#/cs/sets>
27. ČNB *Sestava 1193 - "Roční procentní sazba nákladů korunových úvěrů poskytnutých bankami obyvatelstvu v ČR - nové obchody" (%) ČNB* [online]. 2023 [cit. 2024-03-20]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/arad/#/cs/sets>
28. ČNB. *Strategie České národní banky v oblasti dohledu: ČNB* [online]. 2024 [cit. 2024-03-25]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/strategie-dohledu/>
29. ČNB. *Úvěry na bydlení rostly i v roce 2018 a dosáhly rekordního objemu: ČNB* [online]. 2019 [cit. 2023-05-01]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/Uvery-na-bydleni-rostly-i-v-roce-2018-a-dosahly-rekordniho-objemu/>
30. ČNB. *Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016: ČNB* [online]. 14.6.2016 [cit. 2023-06-23]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2015-2016/fs_2015-2016.pdf
31. ČNB. *Zpráva o finanční stabilitě 2016/2017: ČNB* [online]. 13.6.2017 [cit. 2023-06-23]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2016-2017/fs_2016-2017.pdf
32. ČSÚ. *Ceny bytů: ČSÚ* [online]. 20.3.2024 [cit. 2024-03-20]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu
33. ČSÚ. *Vývoj ekonomiky České republiky v roce 2014* [online]. Praha, 2015, 22 s. [cit. 2023-09-30]. Č. j.: 570 / 2015 - 01. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/27285583/320193-14q4a.pdf/23b754fc-678c-405c-9648-f984717339ac?version=1.0>

34. ČSÚ. *Vývoj ekonomiky České republiky v roce 2015* [online]. Praha, 2016, 23 s. [cit. 2023-09-30]. Č. j.: 269/2016-01. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20549951/320193-15q4a.pdf/2dbaba6f-207f-48ad-ac07-759ca9283a8e?version=1.3>
35. ČSÚ. *Vývoj ekonomiky České republiky v roce 2016* [online]. Praha, 2017, 23 s. [cit. 2023-09-30]. Č. j.: 269/2016-01. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/32906842/320193-16q4a.pdf/f1ec618e-ba98-48f0-b235-d5a628ce112d?version=1.0>
36. ČSÚ. *Vývoj ekonomiky České republiky v roce 2017* [online]. Praha, 2018, 23 s. [cit. 2023-09-30]. Č. j.: CSU: 01029/2018. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/58775432/320193-17q4a.pdf/4df01eb0-facf-40c6-898a-c239bd0539b3?version=1.0>
37. ČSÚ. *Vývoj ekonomiky České republiky v roce 2018* [online]. Praha, 2019, 36 s. [cit. 2023-09-30]. Č. j.: CSU – 01416/2019-01. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/62225666/32019318q4a.pdf/35248645-8be2-4fd6-9cd8-d7d984b44362?version=1.0>
38. ČSÚ. *Vývoj ekonomiky České republiky v roce 2019* [online]. Praha, 2020, 36 s. [cit. 2023-09-30]. Č. j.: CSU – 01416/2019-01. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/91606725/32019319q4a.pdf/8a01e27e-a8dc-4890-8535-db7d443a4ac1?version=1.0>
39. ČSÚ. *Vývoj ekonomiky České republiky v roce 2020* [online]. Praha, 2021, 36 s. [cit. 2023-09-30]. Č. j.: CSU: 002748/2021-01. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/125507847/320193-20q4a.pdf/43a6b1d3-d11d-47bb-afb0-92543a8546b5?version=1.1>
40. ČSÚ. *Vývoj ekonomiky České republiky v roce 2021* [online]. Praha, 2022, 36 s. [cit. 2023-09-30]. Č. j.: CSU-003482/2022-01. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/143550781/32019321q4a.pdf/6ead3408-a0ba-4c12-b658-2948e907c2e4?version=1.1>
41. ČSÚ. *Vývoj ekonomiky České republiky v roce 2022* [online]. Praha, 2023, 28 s. [cit. 2023-09-30]. Č. j.: CSU-003509/2023-01. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/164606736/32019322q4a.pdf/688f664f-6de0-4baa-91f0-35dd07a0a3cf?version=1.1>
42. ČSÚ. *Vývoj ekonomiky České republiky v roce 2022* [online]. Praha, 2023, 46 s. [cit. 2023-09-30]. Č. j.: CSU-003509/2023-01. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/164606736/32019322q4a.pdf/688f664f-6de0-4baa-91f0-35dd07a0a3cf?version=1.1>

43. ČSÚ. *Vývoj ekonomiky České republiky 1. pololetí 2023*. [online]. Praha 2023.43 s. [cit. 2023-09-30]. Č. j.: CSU-011340/2023 Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/190601449/32019323q2a.pdf/1c5f0b1b-437f-4063-9f6b-aac15d791318?version=1.1>.
44. DVORÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde, 2005. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-7201-515-x.
45. Fio banka. *Historie* [online]. 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/o-nas/fio-banka/historie>
46. KURZY. *Repo sazba – 2 týdny (%) (Oficiální úrokové sazby ČNB (měsíční průměr) (%)) - ekonomika ČNB: Kurzy.cz* [online]. 2023 [cit. 2023-06-10]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/oficialni-urokove-sazby-cnb-mesicni-prumer/repo-sazba-2-tydny/>
47. MEJSTRÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ. *Bankovníctví v teorii a praxi: Banking in theory and practice*. Praha: Karolinum, 2014. ISBN 978-80-246-2870-7.
48. MĚŠEC. *Úvěrová hypoteční kalkulačka 2023: Měsec.cz* [online]. 2023 [cit. 2023-06-10]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/kalkulacky/jaka-bude-vase-splatka-uveru/>
49. MMR *Přehled emitovaných hypotečních zástavních listů: MMR* [online] 31. 12. 2023 [cit. 2024-04-20]. <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/hypotecni-uvery/prehled-emitovanych-hypotecnich-zastavnich-listu>
50. MFČR. *Účty: Ministerstvo financí ČR: MFČR* [online]. Praha, 30. 4. 2014 [cit. 2023-03-20]. Dostupné z: <https://financnigramotnost.mfcr.cz/cs/penize-a-ucty/ucty>
51. MFČR. *Penzijní přípojištění a doplňkové penzijní spoření: Ministerstvo financí české republiky MFČR* [online]. Praha, 30. 4. 2014 [cit. 2023-05-20]. Dostupné z: <https://financnigramotnost.mfcr.cz/cs/duchody/penzijni-pripojisteni-a-doplnekove-penzij>
52. MFČR. *Základní informace: Ministerstvo financí české republiky MFČR* [online]. 28. 2. 2019 [cit. 2023-05-25]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/spotrebitelske-uvery/zakladni-informace>
53. Moneta Money Bank. *Historie* [online]. 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/o-nas/historie>
54. MPSV. *Analýza vývoje zaměstnanosti a nezaměstnanosti v roce 2014*: [online]. 2024 [cit. 2024-04-20]. <https://www.mpsv.cz/documents/20142/848077/anal2014.pdf/b065f784-ba34-a828-2671-800c1eb49dbe>
55. REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 7. aktualizované vydání Jesenice: Ekopress, s. r. o., 2023. ISBN 978-80-87865-84-2.

56. ZÁKONY. *Zákon č. 96/1993 Sb.: Zákony pro lidi* [online]. Praha, 1. 2. 2022 [cit. 2023-04-23]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-96>
57. ZÁKONY. *Zákon č. 190/2004 Sb.: Zákony pro lidi* [online]. 29. 5. 2022 [cit. 2023-05-23]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>