

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI
FILOZOFICKÁ FAKULTA

DOPADY A VLIVY AKTUÁLNÍCH EKONOMICKÝCH SITUACÍ NA
HYPOTEČNÍ TRH V ČESKÉ REPUBLICE

Bakalářská práce

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLMOUCI
FILOZOFICKÁ FAKULTA

DOPADY A VLIVY AKTUÁLNÍCH EKONOMICKÝCH SITUACÍ NA
HYPOTEČNÍ TRH V ČESKÉ REPUBLICE

Bakalářská práce

Autor: Lucie Šidlová

Vedoucí práce: prof. Ing. Richard Pospíšil, Ph.D.

Olomouc 2023

Prohlášení

Místopřísežně prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma: „*Dopady a vlivy aktuálních ekonomických situací na hypoteční trh v České republice*“ vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucího práce a uvedla jsem v ní všechny použité podklady a literaturu.

V Olomouci dne: 12.04.2023

Podpis.....

Poděkování

Touto cestou bych chtěla vyjádřit upřímné poděkování mému vedoucímu práce prof. Ing. Richardu Pospíšilovi, Ph.D. za odborné vedení, vstřícnost a cenné rady během psaní mé bakalářské práce.

Obsah

Úvod	7
1 Hypoteční úvěry	9
1.1 Historie hypotečního úvěru	9
1.1.1 Historický vývoj poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR	10
1.2 Podstata hypotečních úvěrů	11
1.2.1 Právní úprava hypotečních úvěrů	12
1.3 Dělení hypotečního úvěru	13
1.4 Podmínky poskytnutí hypotečního úvěru	15
1.4.1 Bonita klientů	16
1.4.2 Zajištění hypotečního úvěru	18
1.5 Schopnost splácet	19
1.6 Způsoby čerpání hypotečních úvěrů	21
1.7 Hypoteční zástavní listy	21
1.8 Úrokové sazby	23
1.8.1 Fixace úrokové sazby	25
1.9 Poskytovatele hypotečního úvěru	25
2 Analýza vývoje úrokových sazeb za období 2019-2022	27
2.1 Úroková sazba v roce 2019 a výše objemu	27
2.2 Úroková sazba v roce 2020 a výše objemu	28
2.3 Úroková sazba v roce 2021 a výše objemu	30
2.4 Úroková sazba v roce 2022 a výše objemu	31
3 Analýza poskytovatelů hypotečního úvěru	33
3.1 Stručná charakteristika vybraných bank	33
3.1.1 Hypoteční banka	33
3.1.2 Česká spořitelna	34
3.1.3 Unicredit Bank	35
3.2 Srovnání poskytovatelů na základě objemu poskytnutých hypoték v daných letech	36
4 Výsledek analýzy a komparace vybraných bank	37
4.1 Vnější vlivy a dopady, které se podepsaly na úrokových sazbách	37
4.2 Analýza celkových objemů hypotečních úvěrů poskytnutých hypotečními bankami od roku 2018-2022	39
4.3 Komparace bank	40
5 Prognóza vývoje v budoucnu	43
Závěr	45

Summary.....	49
Seznam zdrojů	50
Seznam tabulek.....	54
Seznam grafů	55
Přílohy	56

Úvod

Dopady a vlivy aktuálních situací na hypoteční trh v České republice je téma, kterým se budu v této bakalářské práci věnovat. Dle mého názoru se jedná o téma, které je na denním pořádku v téměř každé domácnosti vzhledem k aktuálnímu dění ve světě. Snad každý druhý člověk se zajímá o hypoteční úvěr. Jinými slovy hypoteční úvěr je v dnešní době v České republice velice žádaným produktem. Hypoteční úvěr je dynamický a dlouhodobý úvěr, který je potřeba velmi dobře zvážit. Otázkou však pro mnoho zájemců o hypoteční úvěr je, kdy je vhodná doba si zažádat o hypoteční úvěr či u jakého poskytovatele je vhodné si o úvěr zažádat. Hypotečním trhem v České republice otřásl v posledních 4 letech plno změn vlivem okolních událostí jako je COVID-19 nebo stále aktuální válečná situace mezi Ruskem a Ukrajinou, které otřásl ekonomikou, a právě také hypotečním trhem. Právě tyto události vyvolaly nejen u uživatelů, kteří hypoteční úvěr splácejí, ale také u potencionálních zájemců strach a nejistotu, zda skutečně jít tímto směrem a uchýlit se k takovému závazku, jakým je hypoteční úvěr a vůbec jakým způsobem tyto vlivy mají a měly dopady na hypoteční trh. Právě z uvedeného důvodu je cílem mé bakalářské práce analyzovat dopady a vlivy aktuální ekonomické situace na hypoteční trh v České republice za poslední čtyři roky, a zhodnotit, zda je vhodné si zažádat o hypoteční úvěr v následujících dvou letech a za jakých podmínek. Především se zaměřím na úrokové sazby, které jsou velmi klíčové při rozhodování, zda si zažádat o hypoteční úvěr či nikoliv.

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části budou vysvětleny všechny pojmy, které jsou klíčové pro problematiku a pochopení hypotečních úvěrů. Zaměřím se také na podstatu hypotečních úvěrů. Nebude chybět ani krátký exkurs do historie hypotečních úvěrů, jenž nám dává základ vývoje.

Praktická část této práce bude zaměřena na analýzu trhu v posledních čtyřech letech, kde budou analyzovány právě dopady a vlivy ekonomických situací na hypoteční trh. Rovněž zde budou zkoumány jednotlivé roky a jejich úrokové sazby a výše objemu poskytnutých hypoték, na kterých budou znát dopady ekonomických situací, jež poslední dobou ovlivnily celou ekonomiku.

Analýza započne rokem 2019, jež zatím nebyl postihnut pandemií. Následně dojde ke srovnání s nadcházejícími roky 2020, 2021, 2022, v nichž postupně nastala pandemie spojená se šířením viru COVID-19, a vzápětí následovala válka mezi Ruskem a Ukrajinou. Obě tyto na sebe navazující události ovlivnily hypoteční trh. Následně bude provedena analýza hypotečních

poskytovatelů, kde budou uvedeni 3 konkurenční poskytovatelé, jejíž součástí bude krátký úvod k jednotlivému poskytovateli a výše objemů poskytnutých hypoték v daných letech. Nadcházející kapitola bude obsahovat celkový výsledek analýzy, kde můžeme očekávat i komparaci poskytovatelů. V mé práci budou taktéž obsaženy i reakce České národní banky, která vykonává dohled nad finančním trhem.

Na závěr bakalářské práce se pokusím provést prognózu hypotečního trhu pro nadcházející další dva roky, což je také součástí cíle mé bakalářské práce.

1 Hypoteční úvěry

1.1 Historie hypotečního úvěru

Seznámit čtenáře s historií hypotečních úvěrů není cílem této práce, a proto se budu historii věnovat pouze okrajově. Na druhou stranu je potřeba alespoň okrajově zavítat do historie, abychom měli představu o tom, kde se hypoteční úvěry vzaly a jaký byl jejich postupný vývoj. Podoba hypotečního úvěru v minulosti byla zcela odlišná od té dnešní.

Dříve, tedy konkrétně v 15-16. století, nebyly žádné hypoteční banky, kde by si lidé mohli půjčovat peněžní prostředky, ačkoliv hypoteční banka patří k těm nejstarším typům bank na světě. V Anglii v 17. století se nejvíce rozvinula zmínka o hypotečních úvěrech, kterou vnímáme jako spíše novodobou historii. Lidé si nepůjčovali od bank, jak jsme v nynější době zvyklí my, ale půjčovali si od bohatší vrstvy nebo šlechticů. Rozdílnost najdeme i v tom, že lidé si nepůjčovali na nemovitost, ale spíše na pozemky, či na různé osobní věci nebo k zajištění pohledávek. S Ručením nebyli tak daleko od novodobých hypotečních úvěrů, lidé totiž nemovitost využívali jako zástavu. (Vrabalová,2019)

Přesuneme-li se o kousek blíže k přítomnosti, budeme se bavit o 20. století, kde se v USA začaly objevovat počátky moderní hypotéky. Ač nebyli natolik rozsáhlé. V té době si totiž mohl dovolit hypoteční úvěr pouze bohatší či velmi odvážní lidé, což se odhaduje okolo 10% obyvatelstva. Hypotéky překvapivě nebyly nabízeny bankou, ale pojišťovnami, které předpokládaly, že klienti hypotečních úvěrů nebudou schopni splácet daný závazek vůči pojišťovně. Pojišťovny to měly totiž moc dobře vypočítané, jelikož se úvěr mohl sjednat jenom s dobou platnosti na tři až pět let, a částku, kterou si mohli lidé zapůjčit, činila okolo 50% odhadní ceny nemovitosti, s tím že po dobu 3 až 5 let platili pouze úroky ze sjednané hypotéky. Proto na konci platnosti sjednaného úvěru, museli klienti pojišťovny splatit celou hypotéku prostřednictvím tzv. balonové platby. Tudíž doplatky mohly dosahovat až 80 % z výše sjednané hypotéky. Můžeme to tedy chápat tak, že klienti platili po určité časové období pouze úroky, a na konečnou splátku celé hypotéky jim už nezbyly dostatečné finanční prostředky. Přelom tohoto, dá se říct, přísného období hypotečních úvěrů nastal v roce 1934, kde byly položeny základy moderní hypotéky. Tento rok se již v USA objevila agentura zvaná FHA neboli (Federal Housing Administration), která změnila proces a způsob hypoték a nastavila nový řád.

Hypotéky tak již předchozí balonovou službu rozložili do splátek a dobu splatnosti tak prodloužili až na 15 let. (Krůta,2020)

1.1.1 Historický vývoj poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR

Jelikož je má bakalářská práce založena především na Českou republiku, ráda bych zde zmínila vývoj historie v tehdejších českých zemích. První banka (Hypoteční banka království českého, dále jen jako „HBKČ“) se v českých zemích objevila v lednu roku 1865 a byla rovněž původní institucí a jako první nabízela u nás hypoteční úvěry. Jak jsem již uvedla výše, jinde ve světě výše úvěru nepřesahovala 60% hodnoty zástavy nemovitosti a tomu tak bylo i u nás. Klíčoví klienti bank byli hlavně podnikatelé, nebo zemědělci, pro něž, nejprve hypoteční banky sloužily. Instituce se nadále rozkvétaly a za krátký čas bylo vybudováno hned dalších 5 bank, které nabízely hypoteční úvěry. Jedná se o místa v Brně, Opavě a první HBKČ v hlavním městě v Praze. Postupem času začal hypoteční trh opět upadat vlivem první a druhé světové války, komunistického totalitního režimu i hospodářské krize. Přízní se dostalo naopak podnikatelským úvěrům. (frenkee,2021)

Napříč různým ekonomickým a politickým situacím, které se v českých dějinách odehrály, začali lidé znovu jevit zájem o hypoteční trh. Ústředním motivem pro růst trhu byl dále rok 1990 a Sametová revoluce. Roku 1995 byly schválené první hypoteční úvěry Českomoravskou hypoteční bankou, která se rovněž stala velmi významnou bankou. Ve stejném roce Českomoravská hypoteční banka dokázala uzavřít až 150 hypotečních úvěrů (dále jen jako „HÚ“), kde se úrokové sazby pohybovaly na pomezí 13%. V průběhu zvyšování zájmu o hypoteční úvěry se začaly připojovat ostatní banky, u kterých se projevila rivalita. Svou pozornost obracely spíše na společnosti, dále začaly nabízet výhodnější podmínky, či nižší úrokové sazby. Hypotéka bez úspor neboli 100 % hypotéka začala být nabízena v roce 2000, kde hypoteční banka poskytovala stoprocentní hodnotu zástavy nemovitosti. To ale vydrželo pouhých 9 let, poněvadž Českou republiku postihla hospodářská krize. (frenkee,2021)

Psal se rok 2015, kdy propukl obrovský nárůst žadatelů o hypoteční úvěr. V uvedeném roce bylo sjednáno přes 104 tisíc hypoték. Tomu není divu, když se úroková sazba pohybovala okolo 2,5 % a postupem roku se dále snižovala. (Gepard,2016)

Následující rok Česká národní banka (dále jen jako „ČNB“) opět změnila podmínky. Od roku 2016 si už klient mohl zažádat o hypotéku maximálně do 90%

hodnoty nemovitosti, což platí dodnes. (Frenkee,2021) V ten samý rok došlo ještě k většímu nárůstu klientů než v předchozím roce. Dá se říci, že rok 2016 trhal rekordy jak v počtu sjednání žadatelů o úvěr, tak v rekordně nízké úrokové sazbě, která se dostala v listopadu na 1,62% a počet sjednaných úvěrů přesáhl částku 14 500, což dělalo v objemu zhruba podle Hypoteční banky okolo 224 miliard korun. (Zuk,2017)

V roce 2017 se hypoteční trh držel stále nahoře, ačkoliv zaznamenal menší pokles. Za poklesem trhu stálo zvýšení úrokové sazby, která dosáhla maximálnímu nárůstu v prosinci, a to na 2,2 %. Dalším faktorem poklesu počtu sjednaných hypotečních úvěrů bylo zvyšování cen nemovitosti a již zmiňovaný pokles LTV od České národní banky na 90% hodnoty nemovitosti. (Hypoteční banka,2018)

Rok 2018 byl velmi významný pro Hypoteční banku, jelikož koncem roku banka zaznamenala 300 stávajících klientů, kteří si sjednali hypoteční úvěr právě u Hypoteční banky. Přestože se úroková sazba opět zvýšila oproti minulých let, měli klienti jasno. Zpříšňovali se pravidla a úrokové sazby jen rostly. *„Říjnová regulace ČNB zavedla pravidla, podle kterých objem všech úvěrů žadatele nesmí převýšit devítinásobek čistého ročního příjmu a zároveň měsíční splátka nesmí přesáhnout 45 % jeho měsíčního příjmu. Omezeny jsou také hypotéky s LTV* nad 80 %. Během roku docházelo k postupnému zvyšování úvěrové sazby, která se ke konci roku 2018 pohybuje na hranici 2,90 % p. a., což představuje meziroční nárůst o 0,70 pcb.“* (hypoteční banka,2019)

Historii ukončíme v roce 2018, protože cílem mé bakalářské práce je i analyzovat dopady a vlivy aktuálních ekonomických situací na hypoteční trh za poslední 4 roky. Tedy rok 2019 budu podrobněji popisovat a analyzovat v praktické části.

1.2 Podstata hypotečních úvěrů

V této části bych se ráda zaměřila na celkovou charakteristiku a vysvětlení pojmu hypotečního úvěru. Cílem téhle kapitoly je vymezit a upřesnit pojmy, které budou užitečné pro budoucí uživatele hypotečního úvěru či stávající žadatele o úvěr, kteří si chtějí zopakovat pojmy či se dozvědět něco nového a rozšířit si obzory.

Mnoho lidí si představí pod pojmem hypoteční úvěr, úvěr, který slouží na financování bydlení, který je zajištěn zástavou k nemovitosti a berou ho jako investici. Zjednodušeně mají pravdu. Hypoteční úvěr je určitý druh úvěru, který slouží na financování bytových potřeb, a který musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která může být i rozestavěná. Úvěr bývá účelový, tzn. že musí být použit na bytové

potřeby jako je výstavba, pořízení, či pouze rekreaci. (Pavelka,1995). Můžeme se také setkat i s neúčelovou hypotékou, která ale není tolik častá. Princip je totožný, ale neuvádí se důvod, proč chceme o peněžní prostředky zažádat. Stejně tak ale musíme ručit zástavním právem bez kterého nelze hypoteční úvěr uzavřít. (Gepard,2015)

1.2.1 Právní úprava hypotečních úvěrů

Podle české právní úpravy o dluhopisech, je hypoteční úvěr „*úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území ČR, nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území ČR.*“ (Zákon č. 190/2004 Sb.)

Už víme, že zástavní právo je určeno k zajištění hypotečního úvěru. Setkáme se ale s třemi obdobnými pojmy, které si musíme náležitě vysvětlit a neměli bychom si je plést. Prvním pojmem je závazkový právní vztah, který nám říká, že žadatel o úvěr, kterému schválí banka hypoteční úvěr a uzavřou mezi sebou smlouvu o úvěru, stává se žadatel dlužníkem. Uzavřením této smlouvy o úvěru vzniká právní vztah mezi dlužníkem a poskytovatelem (bankou). Dlužníků může být hned několik, dlužník si může také zvolit ručitele, který se zaváže věřiteli neboli bance, která úvěr poskytuje, že bude ručit v případě nesplnění a nesplacení pohledávky věřitelem. Být ručitelem je velký závazek, na který by se měl brát ohled, ne vždy se může stát, že dlužník bude schopen splácet své pohledávky, tudíž se závazek může vymáhat po ručiteli, který bude muset splácet za dlužníka. (Klein,2009)

Jako další pojem, který by nám měl utkvět v paměti je zástavní právo k nemovitosti. Tento pojem jsem již zde mnohokrát zmiňovala, a také ještě mnohokrát budu, z toho důvodu si ho pojďme více objasnit. To, že bez zajištění úvěru zástavního práva k nemovitosti bychom nedostali úvěr, která je jednou z podmínek k získání úvěru už víme. (Klein,2009). Respektive je to právo, které je zapsáno do katastru nemovitosti, jež umožňuje bance v případě nesplnění pohledávky odebrat či prodat dlužníkovu nemovitost a uspokojit tak stranu banky za nesplnění povinnosti dlužníka. Měla by ale mít hodnotu, která je dosavadní k pokrytí částky nutné k dosažení hypotéky. Může se ale také stát, že v některých případech může být předmětem zástavy věc movitá, která po nesplnění pohledávky dlužníka připadne opět na stranu banky (věřitele). (Fermakleri, 2019). Kde se ale smí nacházet zastavovaná nemovitost? Nemovitost, která bude zatížena zástavním právem nemusí být považován jen za tu, kterou kupujeme, či kterou budeme

stavět. Zástavní nemovitost může být i jiná, kterou má dlužník ve vlastnictví. Popřípadě ji může vlastnit třetí osoba. Pokud ale budeme chtít zástavu rozestavěné nemovitosti, musí být zapsána v katastru nemovitosti. Nyní se dostáváme k otázce, kde se můžou zastavené nemovitosti nacházet. Jelikož jsou nemovitosti v zástavě velmi obsáhlé, můžou být na místech členských států Evropské unie, či i jiného státu v Evropském hospodářském prostoru a při nejlepším se nacházet v České republice. (Klein,2009)

Dostáváme se k poslednímu pojmu, a to k vlastnickému právu nemovitosti, kde se může stát vlastníkem téměř „kdokoliv“. Kdokoliv ve smyslu, jeden z dlužníků, či všichni dlužníci, kteří se podíleli na splacení hypotéky, anebo třetí osoba, která není ve smlouvě ujednána a nepodílela se splacení pohledávky. (Klein,2009)

1.3 Dělení hypotečního úvěru

Nyní jsme se dostali k dělení hypotečního úvěru, kde je zapotřebí si uvědomit náležitosti dělení. Jak jsem již zmiňovala v úvodní kapitole, tak se nám hypoteční úvěry dělí na dva důležité pojmy. První neboli klasický hypoteční úvěr je účelový, který je nejvíce využíván. A jako vedlejší máme druhý typ úvěru, jenž nazýváme neúčelový. Jelikož jsou úvěry rozdílné, jedno mají společné. Na oba úvěry je potřeba mít zastavené nemovitosti.

Pojďme si jako první definovat účelový úvěr. Účelový úvěr nám už jen od názvu účelový říká, že ho můžeme využít pouze za stanoveným účelem. Účelový úvěr můžeme také nazvat tzv. klasický hypoteční úvěr. Pokud se někdo rozhodne, koupit pozemek, být, dům či pouze provést rekonstrukci, volba je jasná, zvolí si hypoteční úvěr, jež je pro tenhle účel stanoven a nemusí si dělat obavy s doložením účelu. Jinými slovy, má-li člověk jasný cíl a potřebuje finanční prostředky vynaložit na zmíněné účely, volí hypoteční úvěr účelový. (Hypoteční banka, n.d.)

Nyní si konkrétně vymezíme záměry na klasickou účelovou hypotéku.

- *Koupě nemovitosti, stavebního pozemku*
- *Výstavba nemovitosti*
- *Rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti*
- *Splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti*
- *Získání vlastnického podílu na nemovitosti (například vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví atd.)* (Finance, n.d.)

Podíváme se také na výhody účelového úvěru. Jako první výhodu můžeme vnímat menší úrokovou sazbu, jelikož známe účel využití finančních prostředků. V případě, že se rozhodneme kupovat nemovitost, bude stačit doložit pouze jako účel využití kupní smlouvu. Další výhodou oproti neúčelové hypotéce je delší doba splácení, a to zhruba až o polovinu. (Finance, n.d.)

Účelovou hypotéku jsme si již vysvětlili, nyní se podíváme na neúčelovou hypotéku neboli americkou hypotéku. Pokud někdo uvažuje nad hypotékou, je potřeba si dobře rozmyslet, jak hypotéku využít a na co si ji vzít konkrétně. Je totiž lehké se zadlužit, pokud si půjčíte velké množství finančních prostředků. U americké hypotéky totiž nevykazujete účel vypůjčených finančních prostředků. Můžete si půjčit zkrátka na cokoliv. Na cestování, studium či koupě luxusního automobilu. Má to ale jeden háček, na který je třeba dávat si pozor, americká hypotéka vzbuzuje dojem vysokého kapitálu, který si můžete půjčit, je ale velmi riskantní, a měli byste brát ohled na to, že i americká hypotéka je krytá zástavou nemovitostí. Díky krytí zástavou nemovitostí, má hypoteční úvěr o mnoho výhodnější podmínky, než je tomu u klasického úvěru bankovní či nebankovní společnosti. U neúčelové hypotéky bývá ovlivněna maximálně 70 % hodnoty nemovitosti, přičemž dále zaleží na bankovní instituci, jež je omezena. Jak jsem již zmiňovala, nižší úrok je u americké hypotéky velmi velkou výhodou, avšak neměli bychom dbát pouze na úrokovou sazbu ale také na to, zda lze úvěr předčasně splatit bez poplatkových sankcí. Jak je tomu u klasického hypotečního trhu, tak se mohou úrokové sazby pohybovat, není-li ještě ve fixní úrokové sazbě. Jako nevýhodu u neúčelové hypotéky oproti klasické je, že si zaplacené úroky nelze odečíst z daní. (Hypoteční banka, n.d)

Nyní jsme si určili základní dělení. Dále se ještě podíváme na podkategorii hypotečních úvěrů. Hypoteční úvěry můžeme dále dělit podle procenta zástavní hodnoty nemovitosti. Tohle rozdělení můžeme rozlišit podle maximální výše, kterou může klient od bankovní instituce získat. Výše zástavní hodnoty je dána procentem z hodnoty pořizované či zastavěné nemovitosti. Při zmiňované neúčelové hypotéce činí výše zástavní hodnoty nemovitosti 70 %, což je tedy maximum zastavěné nemovitosti. U neúčelových hypotečních úvěrů se pohybují až do výše 90 %, přičemž záleží ale na bankovní instituci. (Finance, n.d.)

Jako další můžeme použít hypoteční úvěry v kombinaci i s jinými bankovními produkty, jako je například stavební spoření a životní pojištění. Pro obě možnosti platí, že z neměnné jistiny splácí klient pouze úroky a na vybraném produktu ukládá peníze, kde poté splatí část či už celou hypotéku z peněz ze životního pojištění či stavebního. A jako poslední dělení zde máme podle způsobu splacení, které si rozebereme podrobněji v pozdějších kapitolách. (Finance, n.d.)

1.4 Podmínky poskytnutí hypotečního úvěru

Jelikož cílem mé bakalářské práce je analyzovat dopady a vlivy aktuální ekonomické situace, tak si zde vymežíme podmínky, které jsou momentálně aktuální a platné pro rok 2022.

V roce 2021 byl hypoteční trh zasažen koronavirovou krizí, avšak i přes nízké úrokové sazby bankovní instituce zaznamenaly rekordní zájem o hypoteční úvěry. Celkový objem tak přesáhl přes 420 miliard korun a můžeme tak říci, že i přes koronavirovou krizi dosáhlo na hypotéky mnoho žadatelů, což i svými kroky podpořila ČNB. Mnoho lidí dennodenně přemýšlí nad hypotékou, ač na ní reálně nemají ani splnitelné podmínky, úvahy jsou alespoň na dobrém místě. Pojdme si ale říci, že hypoteční trh je velmi dynamický a podmínky se hodně rychle mění, ač to nemusíme čekat. Jaké tedy jsou podmínky pro získání hypotéky v roce 2022? (Moneta, n.d.)

Základní podmínkou pro získání úvěru je dosažení konkrétního věku a pobyt na území České republiky. Jako u všech úvěrů musí být minimální hranice 18 let. Bankovní instituce se ovšem zajímají, zda budete schopni splatit úvěr po dobu, kdy si půjčujete, hypotéka je totiž velmi dlouhodobý úvěr, a proto je věková hranice velmi důležitá. Trvalý pobyt v ČR není sice vyžadován, ale urychlí se tím proces pro zpracování, a proto to bývá pro občany České republiky spíše formalitou. Jako další potřebnou podmínkou je výše příjmu, která se posuzuje velmi individuálně a závisí na ní mnoho faktorů. Jako výhodu můžeme brát to, že není stanovena hranice výše příjmu, jenž musí klient splňovat. Co vše však považuje hypoteční banka za příjem? (Moneta, 2022)

Zvláště se považuje mzda a příjem z podnikání, dále:

- Důchod (starobní, invalidní, vdovský, sirotčí)
- Rodičovský příspěvek
- Diety
- Renty
- Příjmy z pronájmů

V podstatě se snažíme doložit jakýkoliv typ příjmů, protože obecně platí, že čím vyšší příjem, tím bude bonita klienta vyšší. Podnikatelé tedy dávají daňové přiznání a zaměstnanci předkládají potvrzení o výši příjmů. (Moneta,2022)

1.4.1 Bonita klientů

Schopnost splácet neboli bonita nám říká, jestli je klient schopen splácet svůj požadovaný dluh vůči bance. (Moneta, n.d.) Bonita znázorňuje spolehlivost subjektu na finančním trhu. Klasicky se posuzuje u všech subjektů, a to u fyzické osoby (jednotlivců), právnických osob, obcí a také států. Účelem bonity je posouzení bank, kdy klient žádá o úvěr u poskytovatele. Bonita je ten klíčový bod, při kterém se poskytovatelé rozhodují, zda poskytnou finanční prostředky žadateli o úvěr. Obecně platí, že čím vyšší má žadatel bonitu, tím je méně rizikovější pro poskytovatele. Pro hypoteční banky je proto velmi důležité posoudit rizika hospodářského jednotlivce, jelikož i pro ně je velké riziko už jen to, že by poskytly úvěr žadateli, který má nižší bonitu. A tím si poskytovatel tedy hypoteční banky vynahrazují riziko vyšší cenou za půjčené finanční prostředky. Tedy z toho vyplývá, že čím je bonita klienta nižší, tím bude mít klient vyšší úrokovou sazbu úvěru. (Hypoteční banka, n.d.)

Přejdeme nyní na hodnocení bonity. Kdysi dávno nebyly matematicko-technické postupy, které by automaticky vyhodnotily schopnost splácet. Dříve se bonita posuzovala velmi zaujatě. Naštěstí se muselo hodnotit objektivně a zmodernizovaly a upravily se proto postupy pro hodnocení bonity a následně tak vzniklo hned mnoho dalších postupů. Základním nástrojem, který se používá je tzv. *credit scoring*, který dokáže odhalit selhání daného žadatele o úvěr, nicméně berme v potaz, že je to odhadní pravděpodobnost. Druhým typem modelu je tzv. *rating*, který je ovšem složitějším modelem. Metod je vícero, avšak tyhle dvě jsou zatím ty nejběžnější u hypoteční banky. Nicméně to není vše, poskytovatelé ještě posuzují právní poměry žadatele, osobní důvěryhodnost, hospodářskou a finanční situaci, dále věk, pohlaví, profesi, vzdělání, pravidelné výdaje a

další. Významné je pro poskytovatele nahlížení do registru úvěrů ČNB, kde najdeme platební morálku všech klientů i úvěrovou historii všech poskytovatelů, kteří poskytli úvěr, na českém trhu finančním. (Hypoteční banka, n.d.)

Registr, jak už byl zmiňován, patří do důležitého procesu při posouzení bonity klienta. Pojďme si podrobněji ukázat bankovní registr klientských informací.

Bankovní registr klientských informací patří do informačního memoranda bankovního registru klientských informací (BRKI). „BRKI je Bankovní registr klientských informací (dále jen „BRKI“) je společná databáze údajů vytvořená na základě informací, které si vzájemně poskytují banky o smluvních (úvěrových) vztazích mezi bankami a jejich klienty (bližší informace o obsahu BRKI jsou uvedeny v části „BRKI a jeho obsah“) (Czech Credit Bureau,2022)

Mezi bankami a klienty je tvořen smluvní neboli úvěrový vztah, který je obsažen v databázi BRKI. Bonita a důvěryhodnost poskytovatelů svědčí ze souhrnu podaných informací, které poskytovatelé poskytují společnosti CBCB na kterých je poté postaven základ informací BRKI. Osobní údaje, které jsou obsaženy a následně zpracovány v BRKI jsou: základní identifikační údaje jako je příjmení a jméno, datum narození, RČ, rodná země, adresa trvalého bydliště apod. Nesmí dále chybět kontaktní údaje jako je emailová adresa, telefonní číslo, a kontaktní adresa. Banka předává registru další osobní údaje a případnou jejich aktualizaci, pokud proběhla změna v osobních údajích a na základě získaných informací z registru správy veřejné s poskytnutím servisu podle zákona o bankách či kontrole žadatele o úvěr podle zákona o patřičných oznámeních proti legalizaci a výnosů z trestné činnosti. (Czech Credit Bureau,2022)

Můžeme se setkat také s nebankovním registrem klientských informací (NRKI). Jako cíl si klade předávání vzájemných informací a dat mezi věřitelskými subjekty a bankami, tedy BRKI s NRKI. Ovšem nemůžeme je slučovat, protože každý registr, je samostatnou částí. NRKI je tedy databází, ve které jsou společné vzájemné informace poskytované nebankovními institucemi (což tvoří společnosti poskytující spotřebitelský úvěr a leasingové společnosti). Obsah má tudíž podobný jako BRKI. Účelem, který tvoří podstatu nebankovního registru, je poskytování vzájemných informací o bonitě, platební morálce, důvěryhodnosti a úvěruschopnosti klientů. Díky vzájemnosti obou registrů je možná výměna údajů o klientech mezi bankami a poskytovateli, kde podmínky jsou splněny se slučitelností účelů ve smyslu ustanovení obecného nařízení o ochraně

osobních údajů. Uživatelé NRKI mohou být subjekty, které přijmou osobní údaje u NRKI a mají tak rovněž uzavřenou smlouvu s CNCB. (Czech Credit Bureau, 2022)

Vymezili jsme si tedy nyní podrobněji bonitu klienta, kde jsme zjistili, že ověřovací fáze je podrobnější a důkladnější, než jsme mohli čekat. Definovali jsme si základní registry a zmínili nástroje, které se využívají pro výsledné vyhodnocení. Nyní se dostáváme k zajištění hypotečního úvěru, který bývá klíčovým k získání výše finančních prostředků.

1.4.2 Zajištění hypotečního úvěru

V téhle podkapitole se podíváme na základní požadavky, které náleží k zajištění úvěru. Výše jsme si již okrajově uvedli zástavní právo, a to přesně v právní úpravě. Nicméně zajištění hypotečního úvěru je jedna z podmínek, pro poskytnutí hypotečního úvěru, a proto si ji následně detailněji probereme.

Začneme tedy zástavní smlouvou, která nám tvoří významnou podstatu zajištění hypotečního úvěru. Zástavní smlouva je ve prospěch banky, a to dle požadavků banky, která si určuje obsah smlouvy. (Hypoteční banka, n.d.) Můžete také slyšet označení zástavní právo smluvní, jelikož nejčastěji vzniká smlouvou, ve které musí být uvedeno, který dluh zajišťuje a co je přesně zástavou. Bývá tedy uzavírána písemně, s tím, že v některých případech může být sepsána i formou notářského zápisu. Vzhledem k tomu, že se zástavní právo zapisuje do katastru nemovitostí, vzniká až zápisem do katastru, nikoli již samotnou smlouvou. (Rosulek, n.d.)

Dále podle hypoteční banky je kladen důraz na nemovitosti. Kde platí, že pokud je na nemovitosti vázaný úvěr, či je zajištěna jiným zástavním právem, tak dle požadavků se nesmí vázat jiné zástavní právo, a to třetí osoby, jenž by byla v přednostním nebo ve stejném pořadí se zástavním právem, které je zřízené ve prospěch banky. Pokud však dříve vzniklé zástavní právo zanikne následkem splacení úvěru nebo omezením převodu, znamená, že nemovitost se nebude považovat za zatíženou. (Hypoteční banka, n.d.)

Dovolím si odkázat na předchozí kapitulu, kde byly další sounáležitosti se zástavním právem zmíněny.

Dostali jsme se na konec kapitoly, kde jsme si rozebrali podmínky, které musí žadatel o úvěr splnit, aby mu byl hypoteční úvěr schválen. Základní podmínka byla výše úvěru, od kterého se odvíjí výše hypotéky a schopnost splácení. Vysvětlili jsme si, co je

to bonita klienta a její zákonnosti a procesy zpracování. Podrobněji jsme si vysvětlili náhledy a podstatu bankovních registrů, do kterých poskytovatelé nahlíží při žádosti o úvěr žadatelem. A v neposlední řadě jsme se dostali také k zajištění úvěru, bez kterého by úvěr nemohl být sjednán.

1.5 Schopnost splácet

V nové podkapitole si povíme něco o splácení hypotečního úvěru. Vymezíme si věkovou hranici splatnosti úvěru a popíšeme si způsoby, kterými je možno splácet hypoteční úvěr. Obecně splácení hypotečního úvěru je jen na klientovi a jeho potřebách a možnostech. Splácení je totiž velmi individuální záležitost, kde si klient může vybrat, zda chce splácet hodně, málo, dlouho, krátce či mimořádně.

Poněvadž je hypoteční úvěr nejdelší na splácení ze všech úvěrů, je potřeba, aby byl žadatel hypotečního úvěru po celou dobu splacení v produktivním věku. Jestliže by splácení zasahovala i do období důchodu (důchodového věku) je nejlepším řešením přidat dalšího spoludlužníka, který je mladší. Délka 5-45 let to je rozmezí splatnosti hypotečního úvěru. Obecně platí, že čím je nižší splátka, tím je delší doba úvěrové splatnosti. Ideální doba splácení hypotečního úvěru se odhaduje na 15-20 let, kdy bývají v poměru nákladech na úvěr a výši splátky nejlepší a nejvýhodnější. (Finance, n.d.)

Nyní se dostáváme k samotnému splácení hypotečního úvěru. V základu závisí na čerpání a jeho způsobu. Lze tedy čerpat postupně nebo si zvolit variantu jednorázového splacení. Jeli hypoteční úvěr postupně čerpán, funguje následovně. Zatímco není vyčerpána celková částka, tak se splácejí pouze měsíčně úroky z vyčerpané částky do té doby, než je vybraná celá částka úvěru. A následně po ukončení čerpané částky z hypotečního úvěru začne dlužník splácet hypoteční úvěr anuitními splátkami (ve většině případů). Dále můžeme rozlišovat i degresivní a progresivní splácení, ale to pouze u vybraných bank. Co se týká dne, kdy začneme splácet a den splatnosti jednotlivých splátek nalezneme v úvěrové smlouvě. Z důvodu ekonomické situace se úrokové sazby mohou měnit, a pokud tak nastane, tak v termínu, kdy ke změně úrokové sazby došlo, má dlužník na výběr předčasného splacení části, či celého úvěru bez jakékoliv sankce. Poněvadž ze strany klienta, pokud chce učinit mimořádnou splátku se účtují vysoké sankce za předčasné splacení. Tomu je jinak ovšem u neúčelové hypotéky, kde lze učinit část či celou mimořádnou splátku bez sankce. (Finance, n.d.)

Při vybírání doby splácení musíme brát ohled na dva důležité faktory, od kterých se dále odrážet. První faktor je výše měsíční splátky a jako druhý faktor je celková úvěrová nákladnost. Ovšem jak bylo zmiňováno, je nelepší, pokud proces splácení urychlíte na maximum, jenž dosáhnete nižších úroků, ovšem je bráno v potaz, že mnoho lidí, nebude schopno splácet vyšší sumu jen na základě nižších úroků. Také se může stát, že žadatel o úvěr bývá ovlivněn jeho dosavadní bonitou. Samozřejmě banka ve spolupráci s žadatelem diagnostikuje schopnost splácet a doporučí mu stanovenou dobu splatnosti a výši splátek. (Simkanič, 2003)

Nyní se dostáváme k samotnému pojmu splátka. Splátka, jedno slovo, které se skládá z úroků a úmoru. Dvě stejně znějící slova, s jiným významem. Začneme tedy úrokem, který je nám znám, je to tedy jakási odměna bance, že vypůjčila své peněžní prostředky žadateli. Platí se většinou každý měsíc. Nicméně úroky si vymezíme v pozdější kapitole. Druhý pojmem, tedy již zmiňovaný úmor, je celá část splacení dluhu, který snižuje zůstatek dluhu (jistinu).

V úvodu téhle kapitoly bylo zmiňováno anuitní splacení, které bývá u většiny žadatelů. Nyní si vysvětlíme daný pojem. Anuitní splacení spočívá v tom, že po celou dobu splácení úvěru, tj. v každém měsíci, je výše splátky stejná. Úroky se tedy u anuitní splátky počítají ze zůstatku aktuálního dluhu neboli z jistiny. Což znamená že postupným splacením dluhu jistina klesá, a to znamená že i úroky klesají. Platí, že pokud úroky klesají, zůstává více místa na úmor, a proto je na začátku hypotečního úvěru větší podíl úroku než na konci. (Eim, 2022)

Další typ splácení je degresivní. (lineární splácení), který se označuje postupným klesáním. Respektive splátka, která bude následovat bude nižší než splátka předchozí. V praxi to klidně může být až trojnásobek splátky běžné. Po dobu jednoho roku, je splátka neměnná, poté se až začne splátka snižovat. Každá banka si stanovuje koeficient podle sebe, tudíž snižování splátek se může lišit na základě poskytovatelů. Někteří to mohou brát jako velkou výhodu, neboť je to rychlejší způsob umoření hypotéky. Bohužel varianta degresivního splácení je příznivější pro ty klienty, kteří si můžou dovolit vyšší splátky úvěru. (Raiffeisen, n.d.)

V téhle kratší podkapitole jsem se věnovala splácení úvěru, které je nedílnou součástí hypotečního úvěru a není dobré ho podceňovat. Určili jsme si věkovou hranici

pro vhodného splácení a podívali na typy splácení, které závisí na možnostech klienta a jeho finanční situaci.

1.6 Způsoby čerpání hypotečních úvěrů

Dá se říci, že jsme se dostali do bodu, kde nám zbývá pojem čerpání hypotečního úvěru. Po schválení hypotečního úvěru nastává jeho čerpání, kdy si klient může vypůjčené finanční prostředky začít čerpat. Způsobů je hned několik a odvíjí se od účelu, na která byl hypoteční úvěr primárně poskytnut.

Jednorázové čerpání se využívá v případě, kdy dlužník využije finanční prostředky z poskytnutého úvěru na koupi již existujícího objektu nebo je z úvěru financován jiný dříve poskytnutý úvěr. Zato postupné čerpání hypotečních úvěrů se používá na rekonstrukci či výstavbu nemovitosti, kde čerpání probíhá postupně na základě nákladů spojených s rekonstrukcí nebo výstavbou. (Dvořák, 2005)

1.7 Hypoteční zástavní listy

Nyní si uvedeme hypoteční zástavní listy, které jsou méně známější cenné papíry. Řadí se do kategorie dluhopisů, kde cílem není spoření, i když banky nabízejí předem stanovenou úrokovou sazbu. Mají svou výhodu a jsou spíše pro ty, kteří chtějí dosáhnout většího zhodnocení finančních prostředků, než třeba jak je tomu u klasického spořicího účtu, kde mají navíc zajištěnou investici. (Janda, 2012)

Zákon vymezuje hypoteční listy takto: „Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jakož i obdobné cenné papíry představující právo na splacení dlužné částky vydávané podle práva cizího státu, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos (dále jen „závazky z hypotečních zástavních listů“) jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto cenného papíru je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat.“ (§ 28 zákona č. 190/2004 Sb.)

Hypoteční zástavní listy (dále též jako „HZL“) jsou velmi specifický druh bankovních obligací, které se řadí do dlouhodobých cenných papírů. Specifické jsou v tom, že tyto cenné papíry smí emitovat pouze hypoteční banky, jež jim k tomuto úkonu byla přidělena licence od ČNB. „Ministerstvo financí vydávalo také povolení pro jednotlivé emise hypotečních zástavních listů a vykonávalo dohled nad dodržováním

zákonů o hypoteční úvěrování. Vzhledem k určitým garancím respektive podpoře ze strany státu, je hypoteční bankovníctví ve světě poměrně striktně regulováno.“ (Polouček, 2013)

Rozdílnost oproti ostatním klasickým obligacím můžeme nalézt také v tom, že jakmile banka prodá hypoteční zástavní listy, jsou peněžní prostředky použity výhradně na poskytování hypotečních úvěrů. (Rejnuš, 2016)

Finanční prostředky, které byly vynaloženy do cenných papírů prodejcem, jsou kryty zástavním právem, jak je tomu u hypotečního úvěru. Je zde ale jedna podmínka, která ustanovuje, že zajištění zástavním právem nemovitosti ve výši méně než 70 % hodnoty vydaného listu, která je nominální, nesmí banka přijmout zajištění. Banka, která emituje HZL smí kupujícímu vydat hypoteční zástavní list až poté, co bylo zapsáno zástavní právo k nemovitosti do katastru. (Advio Network, n.d.)

Možnost krytí mohou využít také žadatele o úvěr, jenž je ohraničen na malé rizikové prostředky či jsou málo likvidní jako například vklady u ČNB, státní dluhopisy, či hotovost. Říká se, že jsou HZL z cenných papírů ty nejbezpečnější na trhu, a to z toho důvodu, že jsou kryty dle Advio Network:

- zástavou nemovitosti
- splátkami, které klient hypotečního úvěru splácí
- bankou, která HZL vydává

Jelikož jsou hypoteční zástavní listy perfektně kryty, mají ale oproti jiným dluhopisům menší úročení. Tahle vlastnost ale nemusí odradit kupující cenných papírů, někteří investoři totiž mohou být konzervativnější a tahle varianta jím může více vyhovovat oproti jiným cenným papírům. Zakoupit si hypoteční zástavní listy mohou i menší investoři, poněvadž u některých HZL je nominální hodnota nízká, a to kolem deseti tisíc korun. (Advio Network, n.d.)

Hypoteční zástavní listy může kupující koupit na pobočkách bank, či na burzách, kde se obchoduje obvykle, a to konkrétně v RM-systému. Pokud se rozhodne kupující koupit HZL, musí zohlednit tržní cenu dluhopisu, která je nedůležitější, neboť hodnota nominálního HZL je zpravidla menší. Jak si dát pozor na tržní cenu a kdy rozpoznat vhodnou dobu? Tržní cena je vázaná na dvě funkce, a to na poptávce a nabídky hypotečních zástavních listů. Jestliže úrokové sazby klesají z důvodu zaregistrovaného

ekonomického poklesu, roste poptávka po HZL, tím pádem roste i cena. Oproti tomu, může být inflace, kde v okamžiku pro investory se stane nevýhodná, a ceny se začínají snižovat. Kupující by dále měl počítat s úrokovým výnosem, který je alikvotní a může pro prodávajícího uvádět úrokovou ztrátu, jenž může získat do splatnosti, kterou vynahrazuje cenou větší pro investora. (Advio Network, n.d.)

Výhoda HZL spočívá také v prodeji, kde jsou hypoteční zástavní listy osvobozeny od daní u příjmu. Zakoupením zástavních listů kupující nezíská žádný list, či tištěnou podobu, jsou totiž v zaknihované podobě, kde jsou emitovány. Ovšem je alespoň uveden v evidenci, kterou má na starosti Středisko pro cenné papíry. (Advio Network, n.d.)

1.8 Úrokové sazby

V předchozích podkapitolách jsem již několikrát zmiňovala úrokové sazby, bez kterých by nebyl hypoteční úvěr a jsou již tak nedílnou součástí hypotečního úvěru. Pojdme si tedy uvést podrobněji jejich význam.

Dlužník, který si vypůjčí finanční prostředky je povinen platit věřiteli úrokovou sazbu, jenž představuje částku z pohledávky věřitele. Úroková sazba tedy bývá vyjádřena v procentech (za určité období) z dlužné částky. Když si vezmeme, ku příkladu, že je roční úroková sazba 15 %, což pro věřitele znamená, že obdrží 15 haléřů z každé koruny, kterou si dlužník vypůjčil za období jednoho roku. (Kurzycz,2022)

Samozřejmě úrokové sazby se mění a bývají ovlivňovány. V praktické části se podíváme na vlivy a do jaké míry se ovlivňují úrokové sazby a jaké situace mají dopad na úrokovou sazbu. Nyní si v téhle kapitole definujeme základní vlivy na úrokové sazby, jak uvádí kurzycz (2022), kterými jsou

- Typ hypoték: Což jsme rozebírali již v předchozích kapitolách a těmi jsou například typy dle účelu, dle splácení či úročení.
- LTV (ukazatel loan to value) čili částka k zapůjčení
- Doba fixace úrokové sazby
- Doba splatnosti hypotéky
- Bonita klienta

Výše uvedené vlivy na úrokovou sazbu lze tedy definovat jako vnitřní vlivy či faktory, jelikož jsou závislé na výběru a možnostech žadatele o úvěr. Ty vnější vlivy se

odvívá od situace a aktuálního hospodaření ekonomiky v České republice, kde si to ukážeme na analýze v praktické části mé bakalářské práce.

Dále bych zde ráda uvedla standardy úročení či úrokové standardy. A uvedla zde také počítání úroku, jelikož není na škodu umět si to spočítat jako žadatel o úvěr sám. Obecně platí, že každá banka si může počítat úrok jiným způsobem. Ale je známo, že všechny banky, které nabízí hypoteční úvěr aplikují takzvaný německý úrokový standard. V první řadě je nejlepší si spočítat a pochopit, jak funguje jednodenní úrok, kde se spočítá výše úvěru, která je vynásobena jednodenní úrokovou sazbou. Jednodenní úroková sazba se vypočítá jako roční úroková sazba, která se označuje p.a a kterou následně vydělíme 360 (jakožto počet dnů v roce, který platí už od historie pro jednodušší výpočet). (Eim, 2022)

Pojďme si uvést danou situaci na příkladu podle Davida Eima (2022): kde roční úroková sazba v roce 2022 je kolem 6,4 % p.a. a výše úvěru bude 3 500 000 Kč.

Takže roční úroková sazba $6,4 / 360 = 0,01777778$ % (denní úroková sazba)

Úrok jednodenní je tedy $0,01777778$ % ze 3 500 000 Kč = 622,2 Kč

Ukázali jsme si tedy výpočet jednodenní úrokové sazby. Úrok, jak už víme, se platí měsíčně, a proto se jednotlivé standardy pro výpočet měsíční úrokové sazby liší. Podíváme se tedy na již zmíněný německý standart úročení, který počítá úroky tak, že každý měsíc v roce má 30 dní. Takže v našem konkrétním případě je tedy $30 \times 622,2$ Kč (jednodenní úrok) = 18 666 Kč. Což je v našem případě anuitní splátka.

Jelikož jsme počítali 30 dní a 360 dnů tak zvolený standart se logicky označuje 30E/360. Pokud se budeme chtít zaměřit na výpočet úmoru případně úroků, tak lze si je vypočítat podle matematického vzorce například v excelu. Nebo je pro anuitní splátku vytvořen následující vzorec $S = U * \frac{q^{n*(q-1)}}{q^n - 1}$

- S = označuje anuitní splátku
- U = označuje výši úvěru
- q = (1 plus úroková sazba, která je označována v %)
- n = označuje splatnost v měsících (Eim, 2022)

1.8.1 Fixace úrokové sazby

Fixace úrokové sazby je především pojem, který je dobrý znát, jelikož ovlivní výši měsíční splátky. Je to tedy období, při kterém se výše úrokové sazby a výše splátky nemění a je zafixována po určité období. Tudíž po stejnou dobu fixace je i stejné procento úrokové sazby, i když se sazby mohly vyšplhat na vyšší procento. (Hypoteční banka, n.d.)

Naštěstí si žadatel o úvěr může sám zvolit, na jakou dobu si může úvěr zafixovat. Češi si nejvíce volí 5letou fixaci, ale mohou si zvolit také třeba od jednoho roku i od 16 let. Dlouhodobější fixaci si většinou volí žadatelé, kterým se to zdá jako nejbezpečnější řešení a zajistit si tak pokud možno co nejnižší splátku na co nejdelší období. Jako výhodu dlouhodobé fixace můžeme považovat výhodu ve výkyvech úrokové sazby, která nijak nemůže ovlivnit zafixovanou úrokovou sazbu. Také jako výhodu můžeme považovat plánování výdajů na následné měsíce či roky. Za to se ale může žadatel setkat s vyšší splátkou nebo i s vyšším úrokem, pokud si bude chtít úvěr zafixovat na co nejdelší dobu. Nevýhoda se může projevit, pokud uživatel úvěru bude chtít splatit předčasně úvěr před uplynutím fixační doby v tomhle okamžiku se může úvěr spíše prodražit. (Hypoteční banka, n.d.)

Ba naopak jako výhodu u krátkodobé fixace bereme už již zmíněné předčasné splacení bez jakýkoliv poplatků na konci úvěrové sazby. Z toho tedy plyne, že velmi záleží na možnostech klienta, pokud se klient může spolehnout na stabilní adekvátní příjem a neplánuje předčasně splatit úvěr před koncem fixace volila bych úvěr s delší úrokovou sazbou. Pokud klient ví už dopředu, že by byla u něho možnost neboli šance splatit úvěr dopředu, a nebojí se změny výše splátky, je pro něho vhodnější fixace s nižší úrokovou sazbou. (Hypoteční banka, n.d.)

1.9 Poskytovatele hypotečního úvěrů

V poslední teoretické části bakalářské práce zde zmíním poskytovatele hypotečního úvěru. Jak bylo řečeno v úvodu, zaměřuji se na jednu konkrétní banku, která bude náležitě analyzovaná v praktické části, a proto si zde v téhle podkapitole dovolím uvést základní pojmy a banky, které poskytují hypoteční úvěr a následně patřičně rozeberu hypoteční banku, jenž je zvolena pro mou bakalářskou práci.

Již v oddílu HZL jsme si definovali, že obecně platí, že hypoteční banka je označována bankou, která získala od ČNB licenci, jenž má povolení vydávat HZL neboli

hypoteční zástavní listy. Tím, že má povolení k vydání HZL získává hypoteční banka finanční prostředky pro zájemce o úvěr. (Kurzycz,n.d.)

Nyní si uvedeme bankovní instituce, které mají povolení k vydávání hypotečního úvěru.

- UniCredit Bank
- Hypoteční banka
- Česká spořitelna
- Komerční banka
- Raiffeisenbank
- MONETA
- mBank
- a další...

Zmíním, že jako první v České republice dostala oprávnění k provozování hypotečních úvěrů Hypoteční banka, a.s.. (Kurzycz, n.d.)

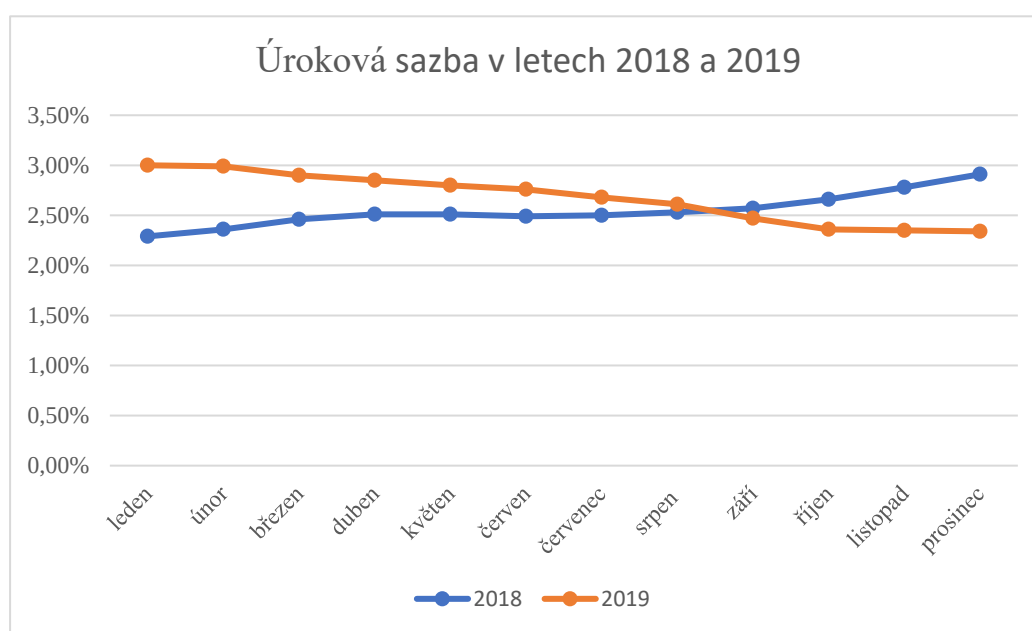
2 Analýza vývoje úrokových sazeb za období 2019-2022

V téhle kapitole se věnuji analýze úrokových sazeb a výši objemu za dané roky, a to od roku 2019 do roku 2022. Součástí analýzy je i obsažen rok 2018 jenž je klíčový pro udání vývoje a porovnání roku 2019. V každé podkapitole se zaměřím na jednotlivé měsíce daného roku a zkoumání výši úrokové sazby. Je kladen důraz na okolní vlivy jako zvyšování úrokové sazby, ekonomické příčiny a důsledky jež jednotlivé roky nesou.

2.1 Úroková sazba v roce 2019 a výše objemu

Rok 2019 zaregistroval ty nejhorší výsledky z předchozích let. To ještě lidé netušili, co přinesou následující roky. Česká národní banka zdrženlivě mírnila rychlost zvyšování úrokových sazeb tedy pouze jednu, a to o pouhých čtvrt procentního bodu. (Zámečnicková, 2019)

Graf č.1: Úroková sazba v letech 2018-2019



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů poskytnutých Českou spořitelnou

Z grafu můžeme krásně vidět, že po porovnání s rokem 2018, kde se úroková sazba z minimálního procentního bodu tedy z 2,29 postupně zvyšovala, se v roce 2019 úroková sazba naopak snižovala, a to konkrétně z lednových tří procent až na 2,34procentního bodu v prosinci.

Pro poskytování hypoték se v roce 2018 centrální banka rozhodla přitvrdit pravidla se kterými se hypoteční trh vyrovnával celý jeden rok. Díky nimž se nepodařilo

bankám překonat dvousetmiliardová hranice objemu z předchozích let. Podíváme se na čísla konkrétněji, jenž najdeme v uvedené tabulce. (Zámečnicková, 2020)

Tabulka č.1: Srovnání celkových objemů a počtů v letech 2018-2019

Rok	Celkové objemy (mld. Kč)	Celkové počty
2018	218, 411	99 477
2019	181, 593	77 413

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů poskytnutých Českou spořitelnou

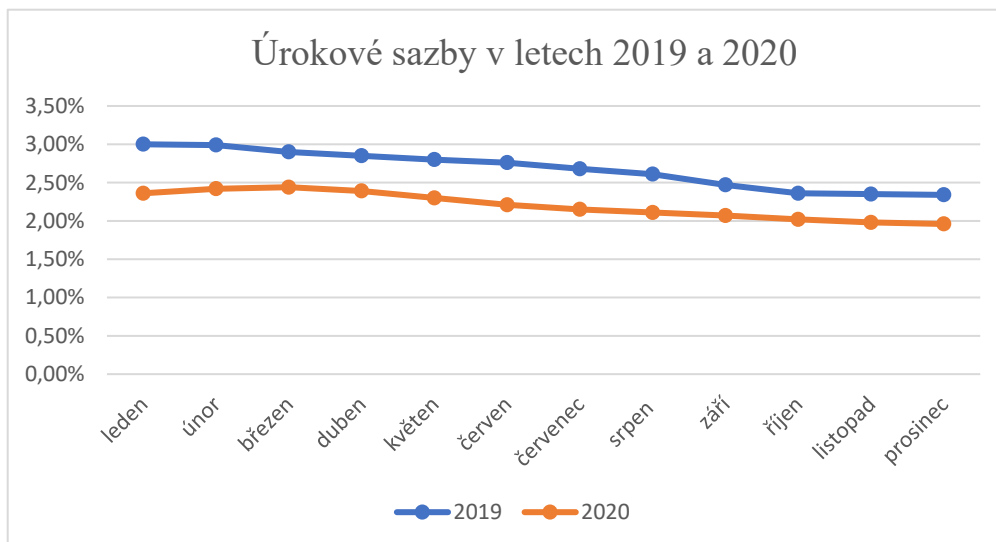
Z tabulky můžeme vyčíst, že celkový počet uzavřených smluv hypotečního úvěru, které byly poskytnuty v roce 2018 byly výrazně vyšší než roku 2019 a to až o 22 064 uzavřených smluv tedy o více jak 21 procent. A celkového objemu poskytnutých úvěrů byl v roce 2019 nižší o 36, 818 miliard korun. Rok 2019 tedy nebyl moc přínosný pro hypoteční trh i přes snižování úrokových sazeb, které byly v druhé polovině skoro stejné jak v roce 2018, jenž tenhle pokles v následujících letech už neuvidíme.

2.2 Úroková sazba v roce 2020 a výše objemu

Rok 2020 přinesl pro celou ekonomiku jednu velkou neznámou. V březnu tohoto roku, se v České republice objevily první případy COVID-19, jež měla vliv i právě na hypoteční trh.

Díky koronavirové krizi začala Česká národní banka konat hned několikrát. Zásahy byly poněkud včasné, jelikož jednala již hned před prvními případy objevené v České republice. Čili stihla zvýšit v únoru před prvním lockdownem repro sazbu na 2,45 %. Jsme schopní říct, že pandemie velice přesně udala směr úrokových sazeb pro hypoteční trh, kde díky ní, klesla úroková sazba pod dvě procenta, konkrétně tedy na 1,96 %, jenž můžeme vypočítat z grafu níže. Průměrná úroková sazba tedy za rok 2020, která je vázaná na objem klesla až o půl procentního bodu na 2,2 procenta. (Zámečnicková, 2021)

Graf č.2: Úroková sazba v letech 2019-2020



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů poskytnutých Českou spořitelnou

V grafu jsem si dovolila pro porovnání úrokových sazeb zmínit i předešlý rok, aby šel značně vidět pokles úrokové sazby a vliv pandemie, která si bere velkou zásluhu za snižování úrokových sazeb, díky nimž začaly objemy poskytnutých hypoték rekordně stoupat. Rok 2020 se tedy stal pro hypoteční trh rekordním, kde poskytnutých hypoték dosáhlo v celkové výši 263, 653 miliard korun. Do této doby byly rekordní roky 2016 i 2017 jenž rok 2020 zdolal předchozí rekordy o 28 miliard korun. Což ve skutečnosti vzrostl meziroční objem o více než 40 %. (Zámečnicková, 2021)

Tabulka č.2: Srovnání celkových objemů a počtů v letech 2019-2020

Rok	Celkové objemy (mld. Kč)	Celkové počty
2019	181, 593	77 413
2020	263, 653	92 226

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů poskytnutých Českou spořitelnou

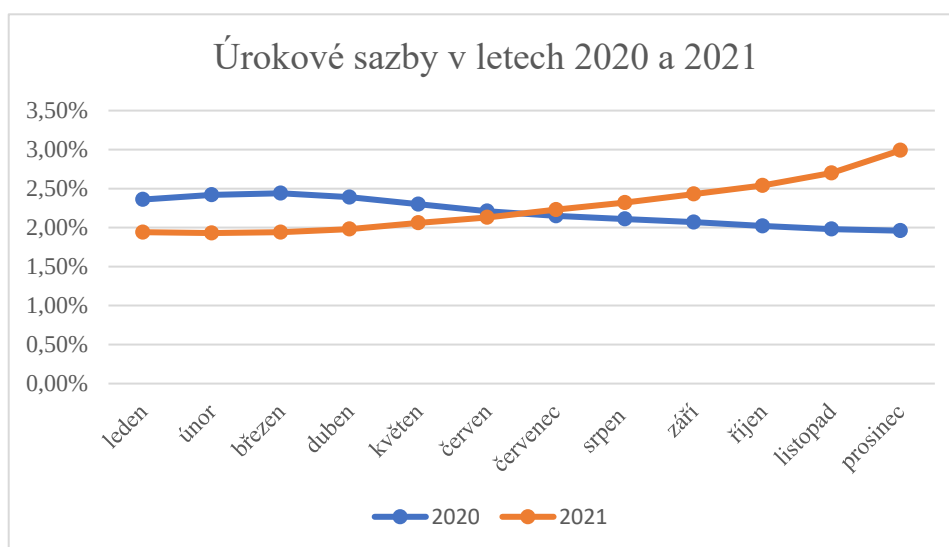
Tabulka výše nám opět zobrazuje porovnání roku 2020 a předchozí rok 2019, který jsem rozebírala na předchozí stránce. Můžeme si tedy povšimnou velkého nárustu jak už celkového objemového, tak poskytnutých úvěrů, jenž má zásluhu snížení úrokových sazeb. Koronavirovou krizi vzali někteří lidé jako šanci mít nízkou úrokovou sazbu a nebáli se toho, což nám také potvrzují výsledky. Oproti roku 2019 se v roce 2020 zvýšil celkový objem o 82 060 948 korun. A hypotéku si tak sjednalo o 14 838 lidí více než v roce předchozím.

Velkým přínosem pro rozpořádání trhu byly také opatření, na nichž se podepsala Česká národní banka, která v dubnu zrušila limit DTI ukazatele a v následujících měsících také DSTI. Což znamená, že aktuálně v působnosti platí ukazatel LTV (poměr úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti), který v ČR platí ve výši 90 %. (Zámečnicková, 2021)

2.3 Úroková sazba v roce 2021 a výše objemu

Následující rok 2021, jenž je součástí pro mou analýzu úrokových sazeb byl pro hypoteční trh velmi významný. Nastal další rekord v objemu poskytnutých hypoték, který zůstane na velmi dlouhou dobu nepokořený, vzhledem k situaci, která se udála v roce 2022, myslím si, že rok 2021 bude pro historii hypotečního trhu velkým a významným číslem.

Graf č.3: Úroková sazba v letech 2020-2021



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů poskytnutých Českou spořitelnou

Navzdory koronavirové krizi, se lidé nenechali zastrašit a využili tak nízké úrokové sazby v přelomu roku 2020-2021, která na začátku roku byla pouhých 1,94 %. Nicméně z grafu můžeme vyčíst, že v polovině roku, tedy v červnu se vyšplhala úroková sazba na 2,51 %, kde rozdíl oproti předchozímu roku dělí pouhých 0,23 procentního bodu.

Vzhledem ke zvyšování základní úrokové sazby Českou národní bankou, jež na počátku roku 2021, kde ekonomika byla svěřena protiepidemickými opatřeními, se po znovuotevření musela obnovit, a došlo tak k následnému růstu ekonomiky, které pokračovalo i během letního období. To má za následky inflační tlaky jako jsou například poruchy globálních a dodavatelských řetězcích, růst cen energií, či domácí ekonomika.

To vše mělo za následek zvyšování úrokové sazby, která se koncem roku 2021 vyšplhala až na necelé 2,99 %. (Česká národní banka, 2021)

Tabulka č.3: Srovnání celkových objemů a počtů v letech 2020-2021

Rok	Celkové objemy (mld. Kč)	Celkové počty
2020	263, 653	92 226
2021	450, 152	135 390

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů poskytnutých Českou spořitelnou

Rok 2021 nebyl významným jen pro obrovský nárůst objemu hypoték ale taky pro úrokové sazby, které se rapidně zvyšovaly. Důvodů, již jsou spjaty s nárůstem zájmu o hypoteční úvěr, je hned několik. Jedním z hlavních důvodů jsou vysoké ceny nemovitostí, které mají za vinu vysoký převis poptávky, které nabývaly obrovského růstu a s nimi i zájem o hypoteční trh. (Eim, 2021)

Srovnání celkových objemů z tabulky si můžeme všimnout obrovského nárůstu jak celkových objemů, tak celkových počtů, jenž překonaly rok 2020 o více jak 186 miliard korun v celkových objemech. Hypotéku si sjednalo o 43 164 lidí více než v roce předchozím.

2.4 Úroková sazba v roce 2022 a výše objemu

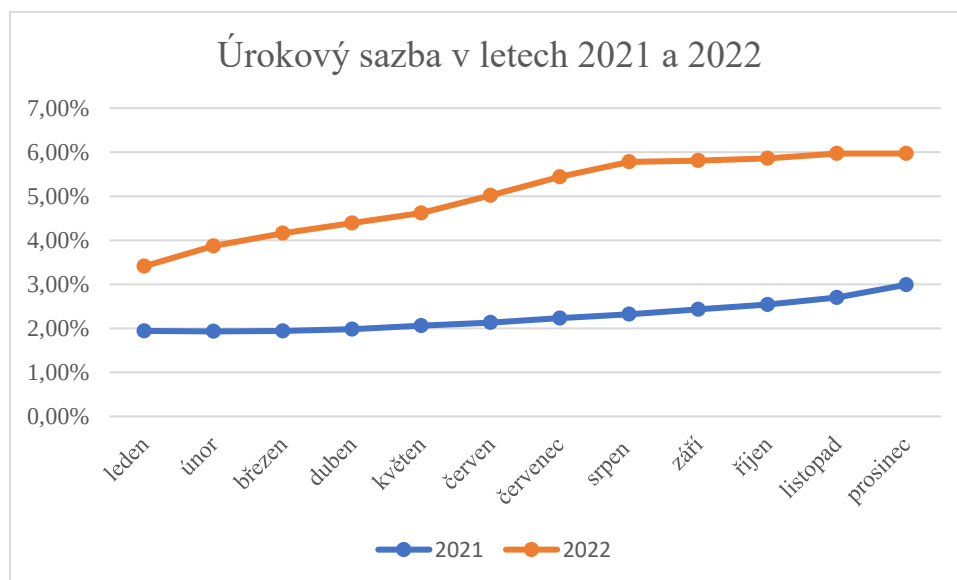
Rok 2022 přinesl velkou zkázu nejen pro hypoteční trh ale pro celou českou ekonomiku. Málo kdo čekal, co se stane, ale začátkem nového roku vypukla Ruská invaze na Ukrajinu, která otřásla celým světem. Ozbrojený konflikt, jenž začal přesně 24. února 2022 ruským útokem na Ukrajinu vede k vyvrcholení rusko-ukrajinské krize. (Wikipedia,2022)

Situace se na hypotečním trhu díky krizi změnila. Ceny nemovitostí se v prvním pololetí zastavily a v druhém dokonce začaly klesat a zájemců, kteří chtěli hypotéku, velmi ubylo. Vliv na vývoj hypotečního trhu měli ovšem také úrokové sazby. Dále také v dubnu významné ukazatele jako je LTV, DTI, DSTI, začaly opět platit což má za následek menší dostupnosti hypotečních úvěrů. Dalším vlivem je extrémní navýšení inflace, jež se dotkla všech domácností nemluvě o cen energie apod. (Hyponamiru,2022)

ČNB se snažila brzdít inflaci, a tak zvyšovala v průběhu roku 2022 úrokové sazby. V grafu můžeme vidět porovnání roku 2021 a 2022 a její průměrné úrokové sazby. Na konci roku 2021 v prosinci, byla průměrná úroková sazba na 2,99 %, dále v polovině roku

2022 vyšplhala úroková sazba na 5,18 % a na konci roku dokonce 5,98 %. A však v grafu jsou znázorněny průměrné úrokové sazby. Nicméně ČNB však v průběhu zvýšila svoji repro sazbu až na 7 %. Což znamená, že některé banky poskytovaly hypoteční úvěr s velmi vysokou úrokovou sazbou.

Graf č.4: Úroková sazba v letech 2021-2022



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů poskytnutých Českou spořitelnou

Tabulka č.4: Srovnání celkových objemů a počtů v letech 2021-2022

Rok	Celkové objemy (mld. Kč)	Celkové počty
2021	450, 152	135 390
2022	163, 289	54 609

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů poskytnutých Českou spořitelnou

Ve srovnání s rokem 2021 propadl hypoteční trh v celkovém objemu o více jak 286 miliard korun, jenž v celkovém počtu si sjednalo hypoteční úvěr v roce 2022 o 80 781 kusů méně.

3 Analýza poskytovatelů hypotečního úvěru

3.1 Stručná charakteristika vybraných bank

3.1.1 Hypoteční banka

V téhle podkapitole si přiblížíme historii hypoteční banky a rozebereme si vlastnosti hypoteční banky a zdůvodníme si, proč si vybrat právě tuhle banku.

Začneme historií. Hypoteční banka byla založena v roce 1991. Jednalo se o banku regionálního charakteru, která vznikla jako všestranná banka v Hradci Králové. Po čtyřech letech od jejího vzniku získala hypoteční banka jako jediná v České republice licenci na vydávání hypotečních zástavních listů a o dalších pár let později se k hypoteční bance připojila jako majoritní akcionář společnost ČSOB, která je součástí belgické skupiny KBC group NV. Současný název hypoteční banka získala v roce 2006 s aktuálním sídlem v Praze v Radlicích. (Hypoteční banka, 2021)

Jestliže se budeme bavit o současnosti hypoteční banky, tak „*Hypoteční banka (dále jen „Banka“) je úzce specializovanou bankou, jejímž základním produktem je hypoteční úvěr, tj. nemovitostí zajištěný úvěr na bydlení. Spolu s úvěrem si ale mohou naši klienti sjednat další bankovní produkty skupiny ČSOB a služby související s hypotečním financováním jako je pojištění nemovitostí a domácnosti nebo pojištění schopnosti splácet. Specializace na oblast úvěrů Bance umožňuje přicházet na trh s novými a pro klienty zajímavými produkty a službami, které život s hypotékou zjednoduší*“ (Hypoteční banka, 2021)

V roce 2021 se hypoteční banka začlenila do pobočkové sítě skupiny ČSOB, kde své produkty a služby nabízí přes partnery skupiny ČSOB nebo externí hypoteční specialisty a finanční poradce, stavební spořitelny a poštovní spořitelny. Již 15 let se Hypoteční banka stále drží na vrcholu v ČR v poskytování HÚ a zároveň patří mezi největší poskytovatele hypotečních úvěrů v ČR. (Hypoteční banka, 2021)

Nyní se dostáváme k otázce, proč jsem zvolila v téhle práci nebo bych volila při výběru právě Hypoteční banku (dále také jako „HP“). Jako první plus vnímám dlouholetost v praxi, jelikož je hypoteční banka nejstarší a jako první dostala licenci k provozování HÚ. Další pozitivum, které nabízí je, že s klienty, kteří mají zájem o HÚ jednájí specializovaní hypoteční specialisti, kteří jsou opravdu odborníci specializující se pouze na hypoteční úvěry. A právě zrovna tuhle výhodu nemusíme potkat u ostatních poskytovatelů hypotečního úvěru. Hypoteční banku vnímám jako jedničku v oboru, kde

je vyhlášená za nejlepší banku v tomto ohledu, i když někdy nemusí mít ten nejvýhodnější úrok na trhu. Další pozitivum se k ní dostane i od široké odborné veřejnosti. Hypoteční banka se také prezentuje jako transparentní, což je velký klad pro veřejnost. V neposlední řadě je jedna z mála, co dokáže sjednat hypoteční úvěr zdarma a bez poplatků i pouze přes internet, kde se snaží banka ušetřit čas i peníze klienta. Dále také nabízí zvlášť informační telefonní linku jak pro zájemce, tak už stávajícího klienta. Hypoteční banka také garantuje po dobu 30 dnů stejnou úrokovou sazbu, přičemž jakmile si klient sjedná úvěr za určitou úrokovou sazbu, a ta úroková sazba se mezitím zvýší, garantují sazbu do 30 dnů, kterou si již zvolili. A poslední výhodu, kterou vnímám je, že si klient může hypoteční úvěr pojistit, tzn. pokud klient nebude schopen splatit měsíční splátku, bude splátky hypoteční banka platit za klienta. To však pouze za určitých podmínek. (Hypoteční banka, 2021)

Tabulka č.5: Tabulka celkových objemů a počtů poskytnutých hypoték v letech 2019-2022 poskytnutých Hypoteční bankou

	2019	2020	2021	2022
Objem- (mld. Kč)	46,8	61,6	105,4	42,3
Počty – (ks)	19 850	21 350	31 786	13 346

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů dostupných výsledků Skupiny ČSOB za roky- 2019,2020,2021,20222 v souladu se statistikami MMR.

Tabulka uvedena výše znázorňuje jednotlivé roky a celkový počet objemů poskytnutých hypoték od roku 2019- do roku 2022, jenž se skládá z počtů uzavřených smluv v jednotlivých letech a součet objemu sjednaných hypoték, který je vyjádřen v miliardách korun českých. Hypoteční banka tak v roce 2021 dosáhla svého maximálního stropu a poskytla tak nejvíce smluv v historii, a to za 105,4 miliard korun. Zatímco o rok později se snížil počet poskytnutých hypoték na úplné dno, a to pouze na 13 346 podepsaných smluv a 42,3 miliard korun.

3.1.2 Česká spořitelna

Česká spořitelna neboli přední česká banka, se zaměřuje nejen na drobné klienty ale i velké obchodní korporace, města a obce, kde nyní poskytuje služby až 4,5 milionu klientů. Dále se považuje za banku s nejdelší tradicí na českém trhu, kde již 199 let tvoří český pilíř bankovního systému. Česká spořitelna profituje nejrozsáhlejší sítí poboček a

bankomatů v České republice, a proto je u klientů natolik oblíbená. V roce 2021 se ujala první pozice v objemu poskytnutých nových klientských hypotečních úvěrů. Jako velké plus můžeme vnímat u České spořitelny snahu budovat prosperitu země, kde se umísťuje mezi největšími zaměstnavateli v České republice, jež se rovněž řadí mezi top v žebříčku jako největší plátce daní. Co bych ráda vyzdvihla je fakt, že Česká spořitelna jako první okamžitě reagovala na krizi postihnutou Covidem-19, kde poskytla klientům odklad splátek úvěrů, aby tak pomohla klientům, kteří velmi těžce tuhle krizi nesli. (Česká spořitelna, 2021)

Tabulka č.6: Tabulka celkových objemů a počtů poskytnutých hypoték v letech 2019-2022 poskytnutých Českou spořitelnou

	2019	2020	2021	2022
Objem- (mld. Kč)	45, 347	67, 332	123, 974	44, 650
Počty – (ks)	19 116	23 879	38 493	14 614

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů poskytnutých Českou spořitelnou

3.1.3 Unicredit Bank

V roce 2007 se UniCredit Bank usadila na českém trhu, a to prostřednictvím sloučení dvou bankovních domů – HVB Bank a Živnostenské banky. Od roku 2013 poskytuje bankovní produkty a služby pod názvem UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. a patří mezi přední finanční instituce na obou trzích. Banka nabízí širokou škálu kvalitních produktů jak pro firemní zákazníky, tak pro privátní klientelu. Je silnou bankou v oblasti projektového, strukturovaného a syndikovaného financování Corporate Finance a také si vybudovala silnou pozici v oblasti akvizičního financování a financování komerčních nemovitostí. UniCredit Bank nabízí svým klientům také služby pro financování projektů ze strukturálních fondů EU prostřednictvím Evropského kompetenčního centra. V oblasti služeb pro privátní klientelu je UniCredit Bank významným hráčem na trhu privátního bankovníctví, cenných papírů, kreditních karet a hypoték a má silnou pozici i v oblasti služeb pro zákazníky působících v oborech svobodných povolání. UniCredit Bank má pro tyto klienty vyhrazeno Kompetenční centrum pro svobodná povolání. (Unicredit Bank, n.d.)

Tabulka č.7: Tabulka celkových objemů a počtů poskytnutých hypoték v letech 2019-2022 poskytnutých Unicredit Bank

	2019	2020	2021	2022
Objem – (mld. Kč)	14, 096	20, 461	26, 659	10, 747
Počty –(ks)	6 440	7 966	8 860	3 689

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů poskytnutých Unicredit Bank

3.2 Srovnání poskytovatelů na základě objemu poskytnutých hypoték v daných letech

Tabulka č.8: Tabulka celkových objemů hypoték poskytnutých jednotlivými bankami v letech 2019-2022

Roky	Hypoteční banka	Česká spořitelna	Unicredit Bank
2019	46,8 mld	45,6 mld	14,0 mld
2020	61,6 mld	67,3 mld	20,4 mld
2021	105,4 mld	123,9 mld	26,6 mld
2022	42,3 mld	44,7 mld	10,7 mld

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů poskytnutých jednotlivými bankami

Srovnání třech poskytovatelů na Českém trhu je součástí mé bakalářské práce. Vybrala jsem si první dvě banky, viz. tabulka č.8, které mezi sebou velmi dlouhou dobu konkurují a jsou v žebříčku nejlepších poskytovatelů hypotečních úvěrů v České republice. Pro porovnání objemového rozdílu jsem si vybrala třetí banku, a to Unicredit Bank, která v hypotečních úvěrech tolik nekonkuruje ostatním. V roce 2019 byla nejlepším poskytovatelem hypotečních úvěrů Hypoteční banka, avšak o rok později ji přeběhla Česká spořitelna, a to o necelých 6 miliard korun. Rok 2021 byl skokový pro všechny poskytovatele. Obrovský rozdílový nárůst proběhl u Hypoteční banky a České spořitelny, kde byl nárůst objemu hypotečních úvěrů skoro až o polovinu vyšší. Za to v UniCredit bank byl nárůst oproti předešlému roku o více jak 6 miliard. Víme, že pandemie a válka mezi Ruskem a Ukrajinou ovlivnila celou ekonomiku a taktéž hypoteční trh, kde nejvíce upadajícím rokem byl rok 2022, kde objemy hypotečních úvěrů klesly pod poloviční hranici předcházejícího roku, a objemy se pohybovaly zhruba tak stejně jak v roce 2019, kde je nutno podotknout velmi rozdílné úrokové sazby, které se mezi těmito roky pohybovaly.

4 Výsledek analýzy a komparace vybraných bank

4.1 Vnější vlivy a dopady, které se podepsaly na úrokových sazbách

Nyní se dostáváme k výsledkům analýzy, kde si názorně zobrazíme zkoumané roky, které byly rozebírány v předchozích kapitolách po jednotlivých obdobích na grafu, v němž jsou obsaženy všechny čtyři roky, které byly zkoumány. V prvním grafu můžeme vidět úrokové sazby od roku 2018 až do roku 2022. V mé práci jsem se rozhodla zmínit právě i rok 2018, jenž byl pro mou analýzu patřičný k zobrazení růstu úrokové sazby a také velmi zajímavým i dobře porovnatelným k situaci k roku 2019 i přesto, že je analýza zaměřena od roku 2019.

Rok 2019 byl pro hypoteční trh dá se říct zklamáním i přes nízkou úrokovou sazbu, která začala klesat v druhé polovině roku na nižší sazby, které můžeme přirovnat k začátku roku 2018 jenž dosahoval hypoteční trh okolo 2,3% úrokové sazby. Nicméně ráda bych zmínila inflaci, jenž je důležitým ukazatelem k ovlivnění úrokové sazby, která se mimo jiné pohybovala v roce 2019 okolo 2,8 %. Je ovšem důležité podotknout to, že s přihlédnutím ke grafu a tabulce č.1 je větší propad objemu, než je tomu u počtů sjednaných hypoték, na což může mít vliv i rostoucí ceny nemovitostí.

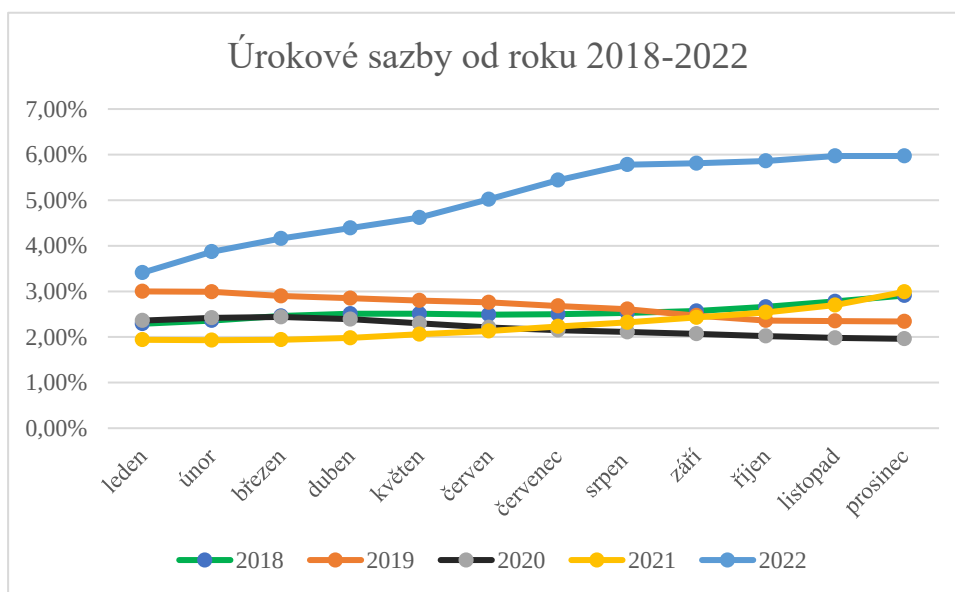
Konečný, a tedy celkový objem dosahuje přes 180 miliard korun a celkových počtu sjednání je okolo 77 tisíc. V roce 2020 přišla pandemie, která ovlivnila veškeré dění ve světě, a to i hypoteční trh, který vyvolal rekord v posledních letech v celkovém objemu poskytnutých hypoték, a to až přes 450 miliard korun. Samozřejmě k tomu přispěla i ČNB, která snižovala průměrné úrokové sazby, a to již pod 2 % což podle mého názoru tuhle nízkou sazbu ještě dlouho neuvidíme. Přestože průměrná úroková sazba se mírně snižovala, inflace naopak rostla a vyšplhala se z 2,8 procent na 3,2 procenta. To se podepsalo na následujícím roku 2021, kde úrokové sazby začaly růst. Rok 2021 byl opět rekordně pokořen jak v celkových objemech sjednaných hypoték, tak v celkových počtech, jenž dle mého názoru zůstane také dlouho nepokořený.

Z tabulky viz č.2 je oproti zkoumanému roku 2019 nárůst v roce 2021(tedy po 2 letech) o více jak 268 miliard korun, což je dvojnásobek objemu poskytnutých hypoték v roce 2019. Vliv pandemie se odrazil i na strachu lidí, kteří viděli příležitost v nižší úrokové sazbě, kterou si mohli zafixovat na delší dobu, což pro ně byla výhoda na pár let dopředu. Odborníci apelovali na rostoucí inflaci, která se zvyšovala postupně, pomalu a s ní pak i úroková sazba, která vyvolala u lidí nejistotu v následujících letech a

nevědomost a nejistotu ohledně toho, jak bude pandemie pokračovat dál. Pandemie byla nekonečné téma, zdálo se.

V ekonomii označováno pojmem „černá labuť“ přišla drsná realita, a to válka na Ukrajině, která otřásla celým světem a má značný dopad na českou ekonomiku tudíž i na hypoteční trh. Průměrná úroková sazba v roce 2022 začala na 3,41 %. Toho si můžeme všimnout díky grafu. V polovině roku se průměrná úroková sazba vyšplhala až na 5,44 % a na konci roku na necelých 6 %. Tento nárůst, tj. od ledna 2021 do prosince 2021, představuje nárůst sazby v roce 2022 až o 4,03 %. Sazby se podepsaly i na objemu poskytnutých hypoték, které klesly oproti roku 2021 na pouhých 163 miliard korun. Znamená to propad o více než 286 miliard korun. Na grafu úrokových sazeb můžeme pozorovat velmi razantní rozdíl oproti následujícím letům, kde je opět nutno poukázat na inflaci, jež se vyšplhala na koci roku na 16,2 procent. Takovouto míru inflace jsme přitom v České republice desítky let neviděli.

Graf č.5: Úrokové sazby od roku 2018 do roku 2022



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů poskytnutých Českou spořitelnou

4.2 Analýza celkových objemů hypotečních úvěrů poskytnutých hypotečními bankami od roku 2018-2022

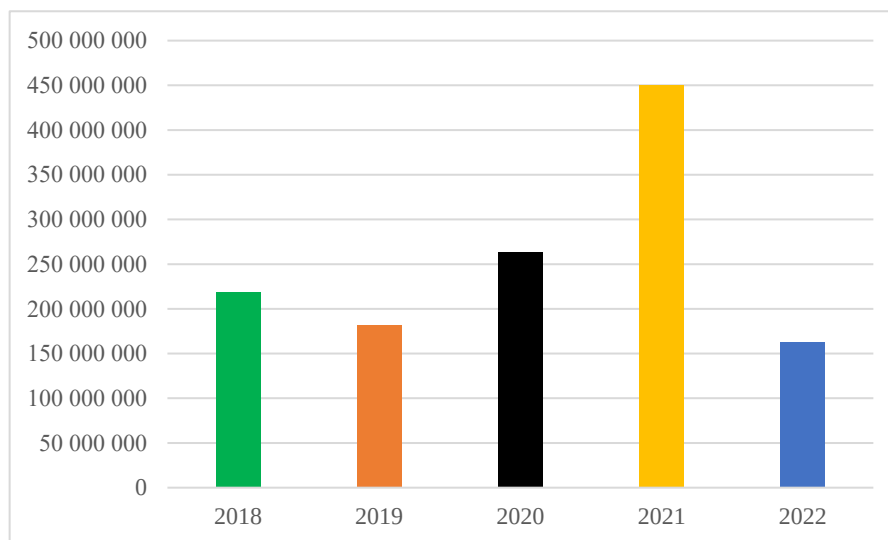
Na základě analýzy jsem shrnula níže uvedené celkové objemy poskytnutých hypoték v korunách a také jejich celkové počty do tabulky, která obsahuje analyzované roky. Celkově tedy za analyzované roky profituje rok 2021 s celkovým objemem poskytnutých hypotečních úvěrů 450 miliard korun. Nejméně pak rok 2022, u kterého je jen patrný rozdíl oproti roku 2019 v objemu, a to o 18 miliard. To však nemůžeme říci o úrokové sazbě, která byla razantně odlišná mezi zmíněnými roky, která byla v roce 2022 vyšší, a to až o polovinu procentního bodu.

Tabulka č.9: Tabulka celkových objemů hypoték poskytnutých v České republice za jednotlivé roky 2019-2022

Rok	Celkové objemy (mld. Kč)	Celkové počty
2018	218, 411	99 477
2019	181, 593	77 413
2020	263, 653	92 226
2021	450, 152	135 390
2022	163, 289	54 609

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů poskytnutých Českou spořitelnou

Graf č.6: Srovnání celkových objemů a počtů od roku 2018 do roku 2022 uvedených v mld. Kč



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů poskytnutých Českou spořitelnou

4.3 Komparace bank

Hypoteční úvěr je pro mnoho zájemců velmi dlouhodobý závazek, který se musí brát zodpovědně, a s tím souvisí i výběr poskytovatele. Na internetových stránkách můžeme najít mnoho odkazů, které pomáhají srovnat ty nejlepší a nejvýhodnější nabídky od poskytovatelů v České republice. Porovnání hypoték je nejdůležitější součástí výběru, pokud zájemce o hypoteční úvěr zvažuje, u kterého poskytovatele si úvěr zvolit. V mé bakalářské práci jsem si vybrala ke zkoumání dva nejčastější poskytovatele, kteří dominují na českém hypotečním trhu a tou je Hypoteční banka jako největší poskytovatel v České republice a druhým poskytovatelem je Česká spořitelna, jenž se řadí mezi nejlépe hodnocené poskytovatele hypotečních úvěrů. V následujících odstavcích bude následovat modelový příklad pro komparaci dvou výše zmíněných poskytovatelů, který je aktuální ke konci roku 2022.

Uvedeme si zde modelový příklad: Účel hypotéky je koupě nemovitosti. Kupní cena nemovitosti je 4 000 000 Kč. Žadatel si chce půjčit od poskytovatele 3 500 000 Kč a dobu splácení chce mít nastavenou na 20 let. Dobu fixace si chce žadatel nastavit na 5 let.

Ukazatel LTV (úvěr k hodnotě) vychází na 88 %, skoro všechny níže uvedení poskytovatelé nabízejí zástavu až do maximální výše 90 %. V příkladu jsme si uvedli dobu splácení 20 let. Následně je možnost si sjednat i pojištění pro případ neschopnosti splacení. Mimořádné splacení u Hypoteční banky je možné jednou ročně bez poplatků a v době výrocí fixace je možné mimořádnou splátkou splatit celou úvěr nebo jen jeho část. U České spořitelny je menší rozdíl. Pro hypotéky sjednané s úrokovou sazbou, která je proměnná, je mimořádná splátka zdarma.

Bance je nutno zaplatit nutné a objektivně vynaložené náklady. Ovšem to nejsou jediné náklady, které žadatele mohou potkat u hypotečního úvěru. Každá banka, či poskytovatel chce nalákat žadatele o úvěr do své banky, a proto velmi často banky dávají různé bonusy, které mají vybízet žadatelův zájem. Je velmi důležité nenechat se nalákat na jediný bonus, který je výhodnější kupříkladu u jedné banky, ale opravdu se zaměřit na všechny poplatky, které jsou spjaté se sjednáním hypotečního úvěru. A právě tohle vnímám jako úspěšnou cestu ke zvolení si správného poskytovatele. Poplatků není málo, a proto tato otázka hraje důležitou roli při rozhodování. Jednotlivé poplatky zde uvádět

nebudu, a to vzhledem k zaměření a rozsahu mé práce, ale je důležité na ně aspoň upozornit.

Tabulky, které vidíme níže, jsou sestaveny na základě výše uvedeného příkladu, kde vidíme analyzované poskytovatele. Již skoro všichni poskytovatelé v České republice mají maximální LTV do výše 90 %, v tabulce č.7 lze vidět, že mají LTV totožné. Rozdíl můžeme vidět v úrokové sazbě, která je nejvyšší u České spořitelny, která tvoří úrok od 6,54 %, což je o 0,5 % více než u Hypoteční banky. Česká spořitelna však nabízí slevu 0,5 % pro klienty, kteří aktivně využívají účet u České spořitelny. Hypoteční banka naproti tomu zase nabízí akci, kde žadatelé udělají odhad nemovitosti zdarma, jenž jinde bývá zpoplatněn. (Ušetřeno, n.d.)

Tabulky č.10: Srovnání modelového příkladu na základě dvou poskytovatelů

Hypoteční banka	
Splátka	26 074 Kč
Poplatek za poskytnutí	0 Kč
Maximální LTV	90 %
Úrok od	6,49 % ročně

Česká spořitelna	
Splátka	26 178 Kč
Poplatek za poskytnutí	0 Kč
Maximální LTV	90 %
Úrok od	6,54 % ročně

Unicredit Bank	
Splátka	25 460 Kč
Poplatek za poskytnutí	2 900 Kč
Maximální LTV	95 %
Úrok od	6,19 % ročně

Air Bank	
Splátka	24 056 Kč
Poplatek za poskytnutí	0 Kč
Maximální LTV	90 %
Úrok od	5,49 % ročně

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů poskytnutých na webových stránkách usetreno.cz

V posledních dvou tabulkách jsou uvedeni dva poskytovatele, kteří nejsou v České republice natolik žádaní, mluvně o hypotečních úvěrech. Air Bank tedy nabízí nejmenší úrokovou sazbu a to 5,49 %, což je až o jedno procento méně než zmíněné analyzované banky. Pro zájemce o hypoteční úvěr to může být velmi lákavé, vzhledem k vysokým úrokovým sazbám a inflaci. Nicméně je lepší si projít více poskytovatelů, při nejlepším navštívit pobočky, ve kterých budou specialisté na hypoteční úvěry, kteří sdělí podrobnější informace, co se týče poplatků, slev, či podmínek, které mohou snížit úrokové sazby o více jak polovinu.

Unicredit Bank se jako jediná liší od výše uvedených poskytovatelů, a to v poplatku za poskytnutí hypotečního úvěru, a to v celkové výši 2 900 Kč. Dále jako jediná nabízí maximální hodnotu zástavy nemovitosti neboli LTV, a to až do výše 95 % avšak úrok se zde pohybuje od 6,19 %. Dovolím si zmínit i podmínky při předčasném splacení, se kterým se setkávám čím dál častěji, díky vysokým úrokovým sazbám. Unicredit Bank má podmínky rozdílné, velmi záleží na konkrétních podrobnostech a případech, kdežto Air Bank má předčasné splacení zcela zdarma.

Při rozhodování o jednom ze dvou nejúspěšnějších poskytovatelů na trhu i přes velmi podobné aspekty a podmínky, bych zvolila Hypoteční banku, která mě zaujala především tím, že je na trhu nejdelší dobu, a je největším poskytovatelem na trhu v České republice. Také má širokou škálu možností fixace za lepší úrokové sazby, které jsou nedílnou součástí pro hypoteční trh. Dále vnímám jako velký plus její samostatnou hypoteční zónu, která je dostupná nepřetržitě. Nesmím zapomenout také na předčasné splacení, které je především výhodné pro klienty, kteří již nejsou ve fixačním období a vzhledem k vlivům a dopadům pandemie a války na Ukrajině, se rozhodnou úvěr předčasně splatit, jelikož úroky, které přirostly za období 2022, jenž jsme viděli, v analýze úrokových sazeb jsou vysoké. A právě díky tomu, hypoteční banka umožnila klientům zdarma předčasně splatit částí úvěru či jeho úplný celek. Dále také nabízí velmi výhodné pojištění pro případ neschopnosti splácet.

5 Prognóza vývoje v budoucnu

Hypoteční trh, jak jsme mohli vidět z výsledků analýzy v posledních zkoumaných letech, byl nedynamický, díky okolním situacím, které postihly celou ekonomiku včetně hypotečního trhu. Otázka, jestli se bude snižovat úroková sazba, nebo jak se povede hypotečnímu trhu, je však pro mnoho zájemců či už klientů různých poskytovatelů velmi častá a zásadní. Na základě analýzy byl hypoteční trh v roce 2022 nejslabším za posledních 8 let díky vysokým úrokovým sazbám a přísným podmínkám od ČNB, na které dosáhlo pouze velmi málo žadatelů. Jelikož podmínky, které byly striktně nastaveny v roce 2022, by se neměly zpříšňovat ani v roce 2023, neboť jsou velmi vysoko nastavené a na hypotéku by dosáhl jen málo kdo. Co se týče úrokových sazeb, je prognóza méně předvídatelná. Průměrná úroková sazba ke dni 13.02.2023 je okolo 6 %, což zůstává poměrně stejná jako ke konci roku 2022. Avšak úroková sazba se také odvíjí od inflace, která se razantně zvyšovala od roku 2019. Pokud dále inflace bude růst, lidé se nedočkají nižší úrokové sazby, a pokud ano, pokles bude jen velmi mírný.

Například podle Michala Skořepy, analytika České spořitelny, „by ke snížení hypotečních úroků mohlo dojít ve druhé polovině letošního roku, pokud se inflace začne uklidňovat a klesat. To by mělo ČNB umožnit ve druhé polovině roku začít snižovat svou repo sazbu, a tento posun pak bude tlačit na pokles průměrných sazeb hypoték. Koncem roku by sazby mohly být o jeden procentní bod níže než dnes,“ říká Skořepa. (Skálková,2023)

Nyní si zde dovolím uvést prognózu ČNB, kde je nutné zmínit, že je založená na dostupných datech ke dni 20.01.2023.

Tabulka č.11: Prognóza ČNB

	2022	2023	2024
Celková inflace (%)	15,1	10,8	2,1
Úrokové sazby 3M PROBOR (%)	6,3	7,0	4,8

Zdroj: vlastní zpracování na základě veřejně dostupných dat ČNB

ČNB se chce uchýlit ke svému dvouprocentnímu cíli v roce 2024. Je tedy nutno podotknout, že vychází z makroekonomické prognózy, kde bankovní rada nenastavuje sazby podle současné inflace, ale podle očekávané inflace. Trajektorie, která je spojena se scénářem úrokových sazeb, kde její konkrétnější hodnoty nalezneme v tabulce výše,

nelze z hlediska vývoje považovat za závaznou a můžou ji ovlivnit vnější vlivy. (Česká národní banka, n.d.)

Úrokové sazby obsažené v tabulce (3M PRIBOR) jsou průměrné sazby, které si banky navzájem půjčují na mezinárodním trhu v České republice, od níž se odvíjí úrokové sazby pro hypoteční trh. (Hyponamiru, n.d.) ČNB ovšem předpovídá nárůst úrokové sazby 3M PRIBOR na 7 %. Uvedené by mohlo vést ještě k menšímu poklesu zájmu o hypoteční úvěr a mohlo by tak i pokořit rok 2022. Rok 2024 je velmi dlouhou předpovědí, přičemž ekonomové ČNB odhadují úrokovou sazbu na 4,8 %. Ovšem také záleží, jak se bude vyvíjet ekonomická situace, jež je ovlivněna Rusko-Ukrajinskou válkou, nebo zda do toho vstoupí nové ekonomicko-politické vlivy.

Závěr

Cílem mé bakalářské práce bylo analyzovat dopady a vlivy aktuální ekonomické situace na hypoteční trh v České republice za poslední 4 roky a zhodnotit, zda je vhodné si požádat o hypoteční úvěr v následujících dvou letech, popřípadě za jakých podmínek. Dopady a vlivy aktuálních ekonomických situací, které měly a stále ještě mají na hypoteční trh, jsou spjaté s pandemií Covidu-19 a stále probíhající válkou mezi Ruskem a Ukrajinou. Cíl byl zvolen vzhledem k aktuálnosti tématiky a stále zvyšujícího se zájmu populace o hypoteční úvěr v České republice, jehož dopady a vlivy, které byly analyzovány, ovlivnily a stále ještě ovlivňují potenciální zájemce či už klienty aktuálně splácející hypoteční úvěr.

V první části bakalářské práce bylo třeba se seznámit s podstatou a celkovou charakteristikou hypotečního úvěru a jeho podmínkami, které jsem považovala za nezbytné, jelikož jsou základem pro získání úvěru. Dovolila jsem si ze začátku uvést i historii, která sice přímo nesouvisí s cílem mé práce, ale dle mého názoru je vhodné uvést základ vývoje hypotečního úvěru. Díky tomu jsem zjistila, že tehdejší pojetí hypotečního trhu se velmi lišilo od pojetí hypotečního trhu, jak jej známe dnes. V závěru první části své práce jsem se věnovala charakteristice úrokovým sazbám, které byly potřebné zmínit, jelikož jsou důležitou součástí mé praktické části, kde jsem zkoumala jejich vývoj. V charakteristice jsem rozpoznala vlivy vnitřní a vnější, kde vnitřní vlivy jsou závislé na výběru a možnostech žadatele o úvěr, zatímco vliv vnější se odvíjí od situace a aktuálního hospodaření ekonomiky, jenž je podrobně analyzován v druhé části mé bakalářské práce.

Pokud bych měla shrnout celkovou charakteristiku hypotečního úvěru a jeho náležitosti, pak zde mohu říci, že je důležité se zaměřit nejdříve na schopnost splácení, kde si musí žadatel o hypoteční úvěr uvědomit, že hypoteční úvěr je velmi dlouhodobý závazek, a měl by se tak ujistit, že zvládne měsíční splátky splácet. Pozornost je potřeba zaměřit také na fixaci úrokové sazby, která značně ovlivňuje výši měsíční splátky a vhodné nastavení fixace může zájemcům ušetřit tisíce korun.

V druhé části, která byla čistě praktická, jsem analyzovala vývoj úrokových sazeb za období 2019 až 2022. Zmínila jsem i rok 2018 pro porovnání a udání vývoje roku 2019, který je značnou součástí analýzy mé bakalářské práce.

Období roku 2019 bylo poměrně klidné, ale také ne příliš úspěšným pro hypoteční trh ve srovnání s následujícími lety. Přestože se úroková sazba pohybovala od začátku

roku od 3 %, kde Česká národní banka mírně snižovala úrokové sazby, a to až na 2,34 %, byl k poměru na nízkou úrokovou sazbu velmi malý počet poskytnutých hypoték, a to v celkovém objemu 181 miliard korun. Ani tento objem poskytnutých hypoték však nepřekonal předchozí rok 2018, kde byl celkový objem poskytnutých hypoték o 36,8 miliard vyšší. Důvodem byla skutečnost, že koncem roku 2018 Česká národní banka zpřísnila pravidla ukazatele LTV a DSTI pro poskytnutí hypotečního úvěru.

V Roce 2020 se v České republice objevily první příznaky viru Covid-19, což mělo za následek velkou neznámou. Česká národní banka jednala včas a začala konat, a to tím způsobem, že postupně snižovala v průběhu roku úrokové sazby, kde v průměru za rok 2020 byla sazba okolo 2,2 %. Úroková sazba dosáhla v tentýž roce na 1,96 procent, což byla nejnižší úroková sazba, kterou si mohl žadatel o úvěr získat, jak je uvedeno v mé analýze od roku 2019- do roku 2022. V konečném důsledku vliv Covidu-19 v roce 2020 měl velmi značně pozitivní vliv na hypoteční trh, díky nízkým úrokovým sazbám vyšplhal celkový objem sjednaných hypoték na 263,6 miliard korun, což je o 155 miliard více než v roce předchozím, kde lidé vzali koronavirovou krizi jako šanci, mít nízkou úrokovou sazbu. Dále jsem zjistila, že velkým přínosem rostoucího objemu byly i další vlivy, a to zrušení ukazatele DTI a později i DSTI Českou národní bankou, jenž platí dodnes.

Rok 2021 byl dosud nejvýznamnější pro hypoteční trh, který se nejspíš zapíše do historie díky rekordnímu objemu poskytnutých hypoték. Rekordní objem na základě mé analýzy byl přes 450 miliard korun. Tedy o více jak 186 miliard korun. Za následek tak vysokého dosaženého objemu měl opět vliv Covid-19, kde česká vláda měla vysoké výdaje díky pandemii, které šly z veřejné kasy, a tím pádem se inflace zvyšovala a snížily se úrokové sazby, které se vyšplhaly nad 3 procenta. Lidé se tak snažili chopit co nejnižší úrokové sazby a zafixovat je na co nejdelší dobu.

Poslední rok 2022 byl skokový, jenž se hypoteční trh propadl o více jak polovinu. Vliv války mezi Ruskem a Ukrajinou zasáhl ekonomicky téměř celý svět a především Evropu. Průměrná úroková sazba začala začátkem roku dle mé analýzy na 3,41 % a vyšplhala se koncem roku na neuvěřitelných 6 %. Razantně vysoká úroková sazba se podepsala na objemech hypotečního úvěru, kde bylo v roce 2022 poskytnuto pouze 163,2 miliard korun, což je nejméně za analyzované roky. Nutno zmínit i inflaci, která stoupla v České republice na 16,2 %, a která má za následek zvyšování úrokové sazby.

V další části jsem se věnovala komparaci bank, a zaměřila se na konkrétní poskytovatele a to: Hypoteční banku, Českou spořitelnu a Unicredit Bank. Dále jsem srovnala výše uvedené banky podle počtu objemu poskytnutých hypoték, kde výsledkem je, že Česká spořitelna má už tři roky první pozici v poskytování hypotečních úvěrů. Další část jsem věnovala porovnání čtyř poskytovatelů, kde jsem uvedla jednotný modelový příklad (konec roku 2022) a vyhodnotila, kterého poskytovatele bych si zvolila a proč. Bylo zjištěno, že podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru mají uvedení poskytovatelé velmi podobné a úrokové sazby se pohybují okolo 6 %. Nicméně bych doporučila potencionálním zájemcům nebrat tu nejnižší úrokovou sazbu, ale podrobněji si vždy zjistit patřičné náležitosti, které jsou spojené se sjednáním úvěru. Mohou totiž přirůst další poplatky, které jsou spojeny s předčasným splacením, či poplatek za poskytnutí. Výsledkem komparace je zvolení a doporučení Hypoteční banky, která mě zaujala především tím, že se udržela na trhu nejdelší dobu, a je největším poskytovatelem na trhu v České republice. Také má širokou škálu možností fixace za lepší úrokové sazby, což je nedílnou součástí pro hypoteční trh. Nesmím zapomenout také na předčasné splacení, které je především výhodné pro klienty, kteří již nejsou ve fixačním období a vzhledem k vlivům a dopadům pandemie a války na Ukrajině, se rozhodnou úvěr předčasně splatit, jelikož úroky, které přirostly za období 2022, jenž jsme viděli v analýze úrokových sazeb, jsou vysoké. A právě díky tomu, hypoteční banka umožnila klientům zdarma předčasně splatit části úvěru či jeho úplný celek. Dále také nabízí velmi výhodné pojištění pro případ neschopnosti splácet.

Na závěr mé bakalářské práce se věnuji prognóze vývoje hypotečního trhu v následujících letech, čímž jsem odpověděla na část otázky, která byla uvedená jako cíl mé bakalářské práce. Po prostudování vybrané problematiky jsem dospěla k závěru, že podmínky, které byly nastaveny v roce 2022 by mohly zůstat stejné, poněvadž by na hypotéku dosáhl málo kdo. Co se týče úrokových sazeb, je předpověď méně předvídatelná. Avšak záleží, zda inflace poklesne, či se zvýší. Dle České národní banky by inflace měla v roce 2023 klesat až na 10,8 procent, což je velmi odvážná hypotéza a úrokové sazby 3M PRIBOR by se měly uchýlit k 7 procentům. Nicméně už v roce 2024 by se mohla inflace vrátit k cílovým 2 procentům, které odhaduje Česká národní banka a s tím odhadují i úrokovou sazbu 3M na 4,8 %. Celkově lze konstatovat, že hypoteční trh prošel v posledních analyzovaných letech velkými změnami, avšak vzhledem k možným

budoucím změnám či jiným vlivům či zhoršení válečného konfliktu mezi Ruskem a Ukrajinou je třeba situaci nadále sledovat.

Mým doporučením pro potencionálního zájemce je, aby svůj sen na vlastní domov neuspěchal a počkal si na nižší úrokovou sazbu. Pokud bude velký zájem tak rozhodně doporučuji zvážit všechny rizika, která jsou popsána výše, a tímto se tak rozhodnout pro správnou fixaci hypotéky, popřípadě zvolit si nejvýhodnější variantu poskytovatele.

S ohledem na shora uvedené mohu konstatovat, že můj cíl bakalářské práce byl naplněn.

Summary

The aim of my bachelor thesis is to analyse the impacts and influences of the current economic situation on the mortgage market in the Czech Republic over the last four years. The thesis is divided into theoretical and practical parts. In the theoretical part I define all the concepts that are key to the issue and understanding of mortgage loans and their nature. There is also a short excursus into the history of mortgage lending, which gives us the basis for its development.

The practical part focuses on the analysis of the market in the last four years, where the effects and influences of economic situations on the mortgage market are analysed. Also examined are the individual years and their interest rates and the amount of mortgage lending, on which the effects of the economic situations that have recently affected the whole economy are noticeable. Finally, a forecast of the mortgage market for the next two years is made, which is another aim of my bachelor thesis.

Seznam zdrojů

Cenné papíry. (2018). *Hypoteční zástavní listy*. <https://www.cennypapir.cz/hypotecni-zastavni-listy/>

Česká spořitelna. (2021). *Výroční zpráva 2021*. https://www.csas.cz/static_internet/cs/Redakce/Ostatni/Ostatni_IE/Prilohy/vz-2021.pdf

Česká národní banka. (2021). *Zvyšování úrokových sazeb v roce 2021*. https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Zvysovani-urokovych-sazeb-v-roce-2021/?fbclid=IwAR0CTU1mGo0ApsqSN_IagpKvu9msAkEo4lAmyJf8xoh7CNTJW88uojFQqr8

Česká národní banka. *Jak vzniká prognóza*. <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-vznika-prognóza/>

Dvořák, Petr. (2005) *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde, 20. Vysokoškolská učebnice

Eim, David. (2022,04). *Jak se splácí hypotéka*. Gepard, hypoteční specialista. <https://www.gpf.cz/jak-se-splaci-hypoteka?adlt=strict&toWww=1&redig=3690BCF7154A4F71BDD1FD96C625B1DF>

Eim, David. (2021). *Hypotéky 2021 na historickém maximu*. <https://www.e15.cz/finexpert/pujcujeme-si/hypoteky-2021-na-historickem-maximu-jake-budou-v-roce-pristim-1386390?fbclid=IwAR2VJU10P-SDnzBHhOC4e9oPNzpWFYai3JlyMdfVYdI1ibJpqxudmiS-0v4>

Eim, David. (2022.08.04) *Jak se splácí hypotéka..* Gepard, hypoteční specialista <https://www.gpf.cz/jak-se-splaci-hypoteka>

Finance. *Typy hypotečních úvěrů*. https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/?fbclid=IwAR0G0lDx9M2ovhKMxIoh4A02ow3mJ0f8vKHEsSJrHkrF0V13BiFfniU_Dj4

Finance. *Splatnost a splácení hypotečního úvěru*. <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/splaceni/?fbclid=IwAR2C6zd2A7V61xtR5o07dE5WTIWYF8CILOXgtDVjoS7GQEnR8yOQNpd5zo>

Finance. (2015.03.30) *Co je neúčelová hypotéka a k čemu je dobrá?*. [Co je neúčelová hypotéka a k čemu je dobrá? | GEPARD FINANCE \(gpf.cz\)](https://www.gpf.cz/co-je-neucelova-hypoteka-a-k-cemu-je-dobra?)

Finance. (2016,01,28). *Jak dopadly hypotéky v roce 2015? Lépe, než jsme čekali!*. <https://www.hyponamiru.cz/slovník-pojmu/přibor/>

Fér, makléři. *Zástavní právo*. <https://fermakleri.cz/slovník-pojmu/zastavni-pravo>

Frenkee. (2021.11.23). *Jak šel čas s hypotékami a úrokovými sazbami hypoték v ČR*
<https://www.frenkee.cz/cs/jak-sel-cas-s-hypotekami-a-urokovymi-sazbami-hypotek-v-cr>

Hyponamiru. (2022) *Hypoteční a realitní trh v roce 2022 prošel zásadními změnami.*
<https://www.kurzy.cz/zpravy/688311-hypotecni-a-realitni-trh-v-roce-2022-prosel-zasadnimi-zmenami/>

Hypoteční banka. *Bonita.* <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/slovnicek-pojmu/bonita/?adlt=strict&toWww=1&redig=FB45CA8CFBB14416ADBCAE0355C3293F>

Hypoteční banka. (2018) *Češi si v roce 2017 vzali téměř stejný objem hypoték jako v předchozím rekordním roce, ceny nemovitostí rostly ještě rychleji*
[Češi si v roce 2017 vzali téměř stejný objem hypoték jako v předchozím rekordním roce, ceny nemovitostí rostly ještě rychleji - Hypoteční banka \(hypotecnibanka.cz\)](https://www.hypotecnibanka.cz/ceši-si-v-roce-2017-vzali-téměř-s stejný-objem-hypoték-jako-v-předchozím-rekordním-roce-ceny-nemovitostí-rostly-ještě-rychleji)

Hypoteční banka. (2019). *Hypoteční trh v roce 2018: Celkový objem úvěrů překročil hranici 1 bilion korun, růst cen nemovitostí zpomaluje jen mírně.*
[Hypoteční trh v roce 2018: Celkový objem úvěrů překročil hranici 1 bilion korun, růst cen nemovitostí zpomaluje jen mírně - Hypoteční banka \(hypotecnibanka.cz\)](https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteční-trh-v-roce-2018-celkový-objem-úvěrů-překročil-hranici-1-bilion-korun-růst-cen-nemovitostí-zpomaluje-jen-mírně)

Hypoteční banka. *Účelová hypotéka.* <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/slovnicek-pojmu/ucelova-hypoteka/?fbclid=IwAR3ts5Na43nTwlsDOE2Klnn33tf8ziV3P3wiQ5v3xlTD96IxYNISEGejpC4>

Hypoteční banka. (2022). *Výroční zpráva 2021.*
https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1895/hb_vz2021_neoficiální-verze-prodávku-cnb.pdf

Hyponamiru (2022). *Hypoteční a realitní trh v roce 2022 prošel zásadními změnami.*
<https://www.kurzy.cz/zpravy/688311-hypotecni-a-realitni-trh-v-roce-2022-prosel-zasadnimi-zmenami/>

Hypoteční banka. *Fixace úrokové sazby.*
<https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/slovnicek-pojmu/fixace-urokove-sazby/>

Hypoteční banka. *Americká hypotéka.* Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/slovnicek-pojmu/americka-hypoteka2>

Hypoteční banka. (2021) *Obchodní podmínky.*
https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1841/obchodni-podminky-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru-spotrebitelum-na-zaklade-smluv-uzavrenych-ode-dne-1dubna-2021.pdf

Hypoteční banka. (2022) *Informační memorandum bankovního registru klientských informací.*
https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1884/cbcb_im_czeng-022022_cistopis.pdf

Janda, Josef. (2012) *Zajištění na stáří: jak se co nejlépe připravit na podzim života*. Praha: Grada. Finance pro každého.

Kurzycz. (2022). *Úroková sazba hypotéky*. <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypoteka-urokova-sazba/?fbclid=IwAR3kF2btyg-yclXilQFTalS-SErr3Nki39debmT0nBhB5AVzBNbxO3d0DoQ>

Krůta, David. (2020). *Hypoteční úvěry napříč historií*. <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>

Klein, Š. a Kesslerová, P. (2009) *Jak prodat nemovitost v době krize*. Praha: Grada. Finance (Grada).

Kurzycz. *Hypoteční banky*. <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypotecni-banka/>

Můj-právník. *Zástavní právo smluvní*. <https://muj-pravnik.cz/zastavni-pravo-smluvni/?adlt=strict&toWww=1&redig=98F8E05AB8C2450AB86BE4B0F5ADE225>

Moneta. (2022). *Podmínky pro získání hypotéky v 2022*. <https://www.moneta.cz/blog/podminky-pro-ziskani-hypoteky-v-roce-2022?adlt=strict&toWww=1&redig=66B0CBA79BD0449F98BAB79D45886D11>

Moneta. *Co je bonita?* <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-bonita>

Pavelka, František. (1995). *Hypoteční úvěry*. Praha: PP Agency.

Polouček, Stanislav. (2013). *Bankovníctví - 2. vyd.* - V Praze: Beck

Raiffeisen stavební spořitelna. *Co je to degresivní splácení?* https://www.rsts.cz/otazky-odpovedi/co-je-to-degresivni-splaceni/?fbclid=IwAR3XkYiI8Ac92xx_g3o0ZADJjGdMqzzegzynK0xjoIciuyoT3upDVJmP5H4

Rejnuš, Oldřich. (2016). *Finanční trhy: učebnice s programem na generování cvičných testů*. Praha: Grada Publishing.

Simkanič. (2003). *Jak se splácí hypotéka?* <https://www.mesec.cz/clanky/jak-se-splaci-hypoteka/?adlt=strict&toWww=1&redig=4F359B18FD7D450C9F41F4A8301846C4>

Skálková, Olga. (2023). *Levnější hypotéky? Banky nemají dobré zprávy, naději dává klíčová sazba*. <https://www.penize.cz/hypoteky/437370-hypoteky-urokove-sazby-alimity-co-cekat-v-roce-2023>

Usetreno. (2022). *Hypoteční kalkulačka*. <https://www.usetreno.cz/hypoteky/hypotecni-kalkulacka/kalkulace/?offers=0>

Vrabalová, F. Vendula. (2019.12.04). *Vývoj hypoték: Jak začínaly první hypotéky?* <https://www.srovnejto.cz/blog/vyvoj-hypotek-jak-zacinaly-prvni-hypoteky/>

Wikipedia. (2022). *Invaze na Ukrajinu*. [https://cs.wikipedia.org/wiki/Rusk%C3%A1_invaze_na_Ukrajinu_\(2022\)](https://cs.wikipedia.org/wiki/Rusk%C3%A1_invaze_na_Ukrajinu_(2022))

Zákony pro lidi. (2020). *Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech*. <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>.

ZUK. (2017.01.27). *Hypotéky v roce 2016: přelomový rok plný rekordů*. [Hypotéky v roce 2016: přelomový rok plný rekordů - Hypokalkulačka - hypoteční kalkulačka pro srovnání hypoték \(hypokalkulacka.cz\)](#)

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění

Zámečnicková, J. (2020). *Fincentrum Hypoindex 2019: Regulace srazila hypoteční trh o pětinu*. [Fincentrum Hypoindex 2019: Regulace srazila hypoteční trh o pětinu \(fcsls.cz\)](#)

Zámečnicková, J. (2021.01.21). *Fincentrum Hypoindex 2020: Rekordní rok potvrzen*. <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-2020-rekordni-rok-potvrzen/>

Seznam tabulek

Tabulka č.1: Srovnání celkových objemů a počtů v letech 2018-2019.....	27
Tabulka č.2: Srovnání celkových objemů a počtů v letech 2019-2020.....	28
Tabulka č.3: Srovnání celkových objemů a počtů v letech 2020-2021.....	30
Tabulka č.4: Srovnání celkových objemů a počtů v letech 2021-2022.....	31
Tabulka č.5: Tabulka celkových objemů a počtů poskytnutých hypoték v letech 2019-2022 poskytnutých Hypoteční bankou.....	33
Tabulka č.6: Tabulka celkových objemů a počtů poskytnutých hypoték v letech 2019-2022 poskytnutých Českou spořitelnou.....	34
Tabulka č.7: Tabulka celkových objemů a počtů poskytnutých hypoték v letech 2019-2022 poskytnutých Unicredit Bank.....	35
Tabulka č.8: Tabulka celkových objemů hypoték poskytnutých jednotlivými bankami v letech 2019-2022.....	35
Tabulka č.9: Tabulka celkových objemů hypoték poskytnutých v České republice za jednotlivé roky 2019-2022.....	38
Tabulky č.10: Srovnání modelového příkladu na základě dvou poskytovatelů.....	40
Tabulka č.11: Prognóza ČNB	42

Seznam grafů

Graf č.1: Úroková sazba v letech 2018-2019.....	26
Graf č.2: Úroková sazba v letech 2019-2020.....	28
Graf č.3: Úroková sazba v letech 2020-2021.....	29
Graf č.4: Úroková sazba v letech 2021-2022.....	31
Graf č.5: Úrokové sazby od roku 2018 do roku 2022.....	37
Graf č.6: Srovnání celkových objemů a počtů od roku 2018 do roku 2022 uvedených v mld. Kč.....	38

Přílohy

Příloha č.1: Data hypotečních úvěrů poskytnutých Českou spořitelnou.