

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra statistiky



Diplomová práce

**Postavení hypoteční banky Wüstenrot a.s. na
hypotečním trhu a možnosti jejího rozvoje**

Bc. Kateřina Masáková

© 2017 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

abs. v. š. Bc. Kateřina Masáková

Provoz a ekonomika

Název práce

Postavení hypoteční banky Wústenrot a.s. na hypotečním trhu a možnosti jejího rozvoje

Název anglicky

The position of mortgage bank Wústenrot a.s. in the mortgage market and its prospects

Cíle práce

Cílem práce je analýza postavení hypoteční banky Wústenrot a.s. na hypotečním trhu v letech 2005-2015 na základě relevantních ukazatelů. Bude provedeno dotazníkové šetření u mladých lidí, kteří jsou potenciálními klienty v relativně krátkodobém horizontu se zájmem o zajištění vlastního bydlení. Na základě provedených analýz budou navržena možná doporučení vedoucí k posílení pozice banky na trhu.

Metodika

Data budou analyzována pomocí statistických metod z oblasti časových řad a indexní analýzy.

Harmonogram:

Studium dostupné literatury a odborných textů: 03/2016-09/2016

Předložení literární rešerše: 10/2016

Sběr dat a jejich analýza: 08/2016-01/2017

Předložení konečné podoby textu diplomové práce: 02/2017

Doporučený rozsah práce

60-80 stran

Klíčová slova

Bankovní soustava, hypoteční trh, hypoteční úvěr, klient, úroková sazba, bankovní produkty

Doporučené zdroje informací

BUDÍK, J. Komerční a investiční bankovníctví v zemích EU. 1. vydání Praha: Vysoká škola finanční a správní, o.p.s., 67 s., 2004. ISBN 80-86754-21-9.

HENDL, J. *Přehled statistických metod : analýza a metaanalýza dat*. Praha: Portál, 2012. ISBN 978-80-262-0200-4.

JÍLEK, J. *Finanční trhy*. Praha: Grada, 1997. ISBN 80-7169-453-3.

KALABIS, Z. *Základy bankovníctví : bankovníctví obchody, služby, operace a rizika*. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8.

SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Grada publishing, 144 s., 2000. ISBN 80-7169-978-0.

SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

SYROVÝ, P. – TYL, T. *Osobní finance : řízení financí pro každého*. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-4832-0.

ŠENKÝŘOVÁ, B. a kol. *Bankovníctví*. 1. Vydání Praha: Vysoká škola finanční a správní, o.p.s., 2010. 256 s. ISBN 978-80-7408-029-6.

UKLEIN, J. – BLAŽEK, J. *Bankovníctví*. Brno: Doplněk, 1997. ISBN 80-85765-91-8.

VICHNAROVÁ. *Financování bydlení*. 1. Vydání, vydavatelství ERA group spol. s.r.o.: Brno, 120 s., 2007. ISBN 80-7366-079-2.

Předběžný termín obhajoby

2016/17 LS – PEF

Vedoucí práce

doc. Ing. Marie Prášilová, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra statistiky

Elektronicky schváleno dne 25. 11. 2016

prof. Ing. Libuše Svatošová, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 25. 11. 2016

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 23. 03. 2017

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Postavení hypoteční banky Wüstenrot a.s. na hypotečním trhu a možnosti jejího rozvoje" jsem vypracoval(a) samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor(ka) uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil(a) autorská práva třetích osob.

V Praze dne 28.3. 2017 _____

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala paní Doc. Ing. Marii Prášilové CSc. za odborné rady a vedení při zpracování diplomové práce. Dále bych ráda poděkovala panu Ing. Tomáši Markovi za pomoc a odborné rady, všem respondentům za ochotu a spolupráci při dotazníkovém šetření a v neposlední řadě rodině za trpělivost a podporu.

Postavení hypoteční banky Wüstenrot a.s. na hypotečním trhu a možnosti jejího rozvoje

The position of mortgage bank Wüstenrot a.s. in the mortgage market and its prospects

Souhrn

Diplomová práce analyzuje postavení hypoteční banky Wüstenrot a.s. na hypotečním trhu a možnosti jejího rozvoje. Data analytické práce jsou získána z veřejně dostupných zdrojů, jako jsou internetové stránky Českého statistického úřadu, České národní banky, Wüstenrot hypoteční banky a.s. a dalších relevantních zdrojů. Analytická část pojednává o vývoji hypotečního trhu v letech 2000 až 2015 a postavení vybrané hypoteční banky od roku 2005 do roku 2015. Pomocí elementární charakteristiky je provedena analýza vybraných ukazatelů, kterými jsou například objem a počet poskytnutých úvěrů, průměrná úroková sazba, vývoj konkurence, vývoj financování bydlení nebo vývoj cen nemovitostí. Na základě podkladových dat je následně stanovena predikce pro rok 2016 a 2017. Analytickou práci uzavírá dotazníkové šetření, které je provedeno za účelem zjištění zájmu o navrhovaný nový bankovní produkt. Na základě výsledků jsou následně sestaveny návrhy a doporučení.

Klíčová slova: Bankovní soustava, hypoteční trh, hypoteční úvěr, hypoteční banka, bankovní produkty, úvěrový proces, dotazníkové šetření, statistická analýza.

Summary

This thesis analyzes the position of mortgage bank Wüstenrot a.s. in the mortgage market and its prospects. The data of the analytical work are obtained from publicly available sources, such as web pages of the Czech Statistical Office, the Czech National Bank, Wüstenrot bank a.s. and other relevant sources. The analytical part discusses the development of the mortgage market in the years 2000 to 2015, and the position of the selected mortgage bank from 2005 to 2015. Using the elementary characteristics of its made analysis of selected indicators, such as the volume and number of loans, the average interest rate, development of competition, the development of housing financing or development of real estate prices.. On the basis of the underlying data is subsequently determined prediction for the year 2016 and 2017. The analytical work concludes the survey, which is carried out in order to determine interest in the proposed new banking product. On the basis of the results are then complied suggestions and recommendations.

Keywords: Banking system, mortgage market, mortgage loan, mortgage bank, banking products, loan process, survey, statistical analysis

Obsah

1	Úvod	7
2	Cíl práce a metodika.....	9
2.1	Cíl práce.....	9
2.2	Metodika	9
2.2.1	Analýza časových řad	10
2.2.2	Analýza závislosti kvalitativních znaků	13
3	Literární rešerše.....	15
3.1	Finanční a kapitálový trh	15
3.2	Hypoteční trh	15
3.3	Subjekty hypotečního trhu	15
3.4	Hypoteční úvěr.....	16
3.4.1	Typy hypotečních úvěrů	18
3.5	Stavební spoření a překlenovací úvěr	19
3.6	Úroková sazba.....	19
3.7	Fixace.....	20
3.8	Poplatky	20
3.9	Doba splatnosti	21
3.10	Státní podpora	21
3.11	Daně.....	22
3.12	Exekuce.....	22
3.13	Zajištění úvěru	22
3.14	Zástavní právo.....	23
3.14.1	Zástavní list.....	24
3.14.2	LTV – Loan to value.....	25
3.14.3	Katastr nemovitostí	25
3.14.4	LV – List vlastnictví	26
3.15	Úvěrový proces	26
3.15.4	Žádost o úvěr a její zpracování	26
3.15.5	Fáze čerpání	28
3.15.6	Fáze splácení.....	29

4	Charakteristika bankovního subjektu	30
4.1	Obecná charakteristika.....	30
4.2	Nabízené produkty	32
5	Analytická část	35
5.1	Hypoteční trh v České republice.....	35
5.2	Konkurence na hypotečním trhu.....	42
5.3	Faktory ovlivňující hypoteční trh	45
5.3.1	Úrokové sazby hypotečních úvěrů.....	45
5.3.2	Vývoj cen nemovitostí	47
5.3.3	Financování bydlení v ČR	48
5.4	Wüstenrot hypoteční banka a.s.	52
5.4.1	Vývoj tržního podílu	52
5.4.2	Vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů	54
5.4.3	Portfolio produktů.....	59
5.4.4	Účelovost poskytnutých úvěrů.....	61
5.4.5	Fixace.....	63
5.4.6	Úrokové sazby poskytované hypoteční bankou Wüstenrot a.s.....	64
5.5	Dotazníkové šetření	68
5.5.1	Závislost kvalitativních znaků	70
5.5.2	Shrnutí a doporučení	79
6	Závěr	81
7	Literatura	84
8	Přílohy	88

Seznam tabulek

Tabulka 1: Hodnoty predikce vývoje objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v České republice pro rok 2016 a 2017 (v mld. Kč).....	38
Tabulka 2: Hodnoty predikce vývoje průměrné výše hypotečního úvěru v České republice pro rok 2016 a 2017 (mil. Kč)	40
Tabulka 3: Pozice hypotečních bank ve vybraných letech (v %).....	44
Tabulka 4: Hodnoty predikce vývoje průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v České republice pro rok 2016 a 2017 (v %)	47
Tabulka 5: Hodnoty predikce dlouhodobého vývoje financování bydlení v České republice pro rok 2016 a 2017 (v mil. Kč)	51
Tabulka 6: Hodnoty predikce vývoje tržního podílu hypoteční banky Wüstenrot a.s. na hypotečním trhu v České republice pro rok 2016 a 2017 (v %).....	53
Tabulka 7: Hodnoty predikce počtu poskytnutých hypotečních úvěrů hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v České republice pro rok 2016 a 2017 (v tis.).....	55
Tabulka 8: Hodnoty predikce vývoje objemu poskytnutých hypotečních úvěrů hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v České republice pro rok 2016 a 2017 (v tis. Kč)	57
Tabulka 9: Hodnoty predikce vývoje objemu hypotečních úvěrů poskytovaných fyzickým osobám hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v letech 2016 a 2017 (v tis. Kč).....	59
Tabulka 10: Vývoj portfolia bankovních produktů banky Wüstenrot a.s. v letech.....	60
Tabulka 11: Vývoj podílu jednotlivých fixací na celkovém objemu poskytnutých úvěrů hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v letech 2005 – 2015 (v %)	63
Tabulka 12: Predikce vývoje průměrné roční úrokové sazby poskytované Wüstenrot hypoteční bankou a.s. pro rok 2016 a 2017 (v %)	67
Tabulka 13: Závislost uzavřeného stavebního spoření na věku klienta	70
Tabulka 14: Závislost znalosti překlenovacího úvěru na dosaženém vzdělání.....	71
Tabulka 15: Závislost úmyslu pořídit si po ukončení studia vlastní bydlení na věku.....	72
Tabulka 16: Závislost znalosti bankovního produktu na věku.....	73
Tabulka 17: Závislost využití bankovního produktu pro studenty na věku	74
Tabulka 18: Závislost využití bankovního produktu pro studenty na aktuálním způsobu bydlení	75
Tabulka 19: Závislost předpokládané výše hypotečního úvěru na pohlaví	76
Tabulka 20: Závislost předpokládané výše hypotečního úvěru na vzdělání	77

Seznam grafů

Graf 1: Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2000 - 2015 (v mld. Kč)	35
Graf 2: Predikce vývoje objemu hypotečních úvěrů pro rok 2016 a 2017 (v mld. Kč)	37
Graf 3: Vývoj průměrné výše hypotečního úvěru v České republice v letech	38
Graf 4: Predikce průměrné výše hypotečního úvěru v České republice pro rok	40
Graf 5: Podíl hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření v letech.....	41
Graf 6: Vývoj objemových tržních podílů bank v letech 2000 – 2015 (v %)	43
Graf 7: Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v České republice v letech 2005 – 2015 (v %)	45
Graf 8: Prognóza průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v České republice pro rok 2016 a 2017 (v %).....	46
Graf 9: Index cen nemovitostí v České republice v letech 2005 – 2015	48
Graf 10: Dlouhodobý vývoj financování bydlení v České republice v letech.....	49
Graf 11: Predikce dlouhodobého vývoje financování bydlení v České republice pro rok 2016 a 2017 (v mil. Kč)	51
Graf 12: Vývoj tržního podílu hypoteční banky Wüstenrot a.s. na hypotečním trhu v České republice v letech 2003 - 2015 a jeho predikce pro rok 2016 a 2017 (v %).....	52
Graf 13: Vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v České republice v letech 2005 – 2015 a jeho predikce pro rok 2016 a 2017 (v tis.).....	54
Graf 14: Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v České republice v letech 2005 – 2015 a predikce na rok 2016 a 2017 (v tis. Kč).....	56
Graf 15: Vývoj objemu hypotečních úvěrů fyzických a právnických osob poskytnutý hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v letech 2005 – 2015 a predikce na rok 2016 a 2017 (v tis. Kč).....	58
Graf 16: Vývoj účelovosti poskytnutých hypotečních úvěrů hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v České republice letech 2005 – 2015 (v %).....	61
Graf 17: Průměrná roční úroková sazba poskytovaná Wüstenrot hypoteční bankou a.s. v letech 2005 - 2015 (v %).....	65
Graf 18: Predikce průměrné roční úrokové sazby poskytované Wüstenrot hypoteční bankou a.s. pro rok 2016 a 2017 (v %).....	66

1 Úvod

Potřeba bydlení je nedílnou součástí života každého z nás, kterou je potřeba postupem času řešit. Nabízí se mnoho možností, avšak nejčastěji využívanými je pronájem nemovitosti nebo pořízení vlastního bydlení. Každý se rozhoduje na základě svých možností, aktuální a předpokládané budoucí situace. V případě pořízení vlastního bydlení je předpokladem složení velkého finančního obnosu, který lze získat od hypoteční banky nebo stavební spořitelny. Jedná se o dlouhodobý finanční závazek vůči bankovní instituci, kdy je klient povinen vrátit nejen jistinu ale také sjednané úroky. V posledních letech klesala úroveň úrokových sazeb hypotečních úvěrů, což podněcovalo občany k uzavírání hypotečních úvěrů a k pořízení vlastního bydlení. V poslední době je v souvislosti s intervencemi České národní banky a nového zákona o spotřebitelském úvěru hypoteční úvěrování velmi diskutovaným tématem v naší společnosti.

Klienti mají možnost vybrat si z velké nabídky hypotečních úvěrů od velkého množství bankovních subjektů. Konkurence na českém hypotečním trhu v posledních letech stále sílí. V rámci konkurenčního boje se hypoteční banky snaží získat klienty tím, že nabízejí různé marketingové akce na vyšší úrokové sazby ve vazbě na délku fixace a poskytují také různé marketingové akce na dočasné zrušení poplatků.

Z tohoto důvodu se tato diplomová práce zabývá analýzou českého hypotečního trhu, postavením vybrané hypoteční banky Wüstenrot a.s. a nalezením možnosti jejího dalšího rozvoje v poskytování hypotečních úvěrů. V souvislosti s českým hypotečním trhem bylo nalezeno potencionální volné místo, které by banka mohla využít k upevnění a posílení své pozice na trhu a zvýšení své konkurenceschopnosti. Jedná se o možné budoucí klienty ze segmentu studentů středních a především vysokých škol. Celkově segment takto mladých lidí představuje pro bankovní instituci zajímavou investici v oblasti poskytování hypotečních úvěrů za účelem financování potřeb jejich bydlení.

První část práce pojednává o teoretické stránce této problematiky. Je objasněn vývoj českého hypotečního trhu, co je hypoteční úvěr a další aspekty, které s ním úzce souvisejí. Následuje praktická část práce, kterou lze rozdělit do tří celků. Nejprve je analyzován vývoj hypotečního trhu a jsou sledovány základní ukazatele, jako je celkový počet a objem poskytnutých úvěrů, vývoj průměrné výše úrokové sazby, vývoj tržního podílu na trhu vybraných bank, vývoj financování bydlení nebo průměrné ceny nemovitostí. Druhý celek analyzuje vývoj postavení vybrané hypoteční banky na českém hypotečním trhu.

U vybraných ukazatelů jako je například objem poskytnutých úvěrů a jejich celkový počet, vývoj tržního podílu, vývoj poskytované úrokové sazby nebo účel použití poskytovaných úvěrů, je sledována dynamika vývoje. V rámci posledního celku analytické části je provedeno dotazníkové šetření. Na základě získaných dat z dotazníkového šetření bude následně vyhodnoceno, zda by mladí lidé měli zájem o nový bankovní produkt zacílený právě na ně samotné, který by představoval zajištění a podporu vlastního bydlení.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem práce je analýza postavení hypoteční banky Wüstenrot a.s. na českém hypotečním trhu a možnosti jejího rozvoje. Analýza bude provedena pomocí relevantních ukazatelů, jimiž jsou například celkový objem a počet poskytnutých hypotečních úvěrů, podíl na trhu, průměrná roční poskytovaná úroková sazba a účel použití. Podkladová data budou následně využita pro stanovení prognózy vývoje. Dále bude analyzován vývoj českého hypotečního trhu s využitím vybraných ukazatelů, například celkový objem a počet poskytnutých hypotečních úvěrů, vývoj konkurence, průměrná roční úroková sazba, vývoj financování bydlení či vývoj cen nemovitostí. Z podkladových dat bude následně odvozena prognóza dalšího vývoje. Možnosti rozvoje vybrané hypoteční banky budou zkoumány pomocí dotazníkového šetření, které bude provedeno za účelem zjištění zájmu o navrhovaný nový bankovní produkt. Na základě výsledků budou vyhodnoceny návrhy a doporučení.

2.2 Metodika

Teoretická část diplomové práce byla zpracována na základě studia odborné literatury. Veškeré zdroje, které byly využity jako podkladové údaje literární rešerše jsou uvedeny v seznamu literatury. Data byla získána z internetových stránek Českého statistického úřadu a České národní banky, veřejně dostupných výročních zpráv Hypoteční banky Wüstenrot a.s. a dalších internetových stránek.

Podkladová data jednotlivých ukazatelů, která byla získána z veřejně dostupných zdrojů, byla zpracována pomocí metody časových řad, programu Statistica a programu Microsoft Office Excel 2010. Byly sestaveny elementární charakteristiky, které odrážejí dynamiku vývoje jednotlivých sledovaných ukazatelů. V rámci elementárních charakteristik byla vypočtena první a druhá diference, koeficient růstu vyjádřený také v procentech, tedy tempo růstu. Dále byl vypočten také přírůstek vyjádřený v procentech a bazický index. Pomocí softwaru Statistica byla u jednotlivých ukazatelů odhadnuta trendová funkce a stanovena prognóza budoucího vývoje.

Závěr analytického celku představuje kvantitativní výzkum. Dotazníkové šetření bylo provedeno na 421 respondentech. Získané výsledky byly zpracovány pomocí programu Microsoft Office Excel 2010 a byla testována statisticky významná závislost mezi vybranými znaky pomocí asociačních a kontingenčních tabulek.

2.2.1 Analýza časových řad

Časovou řadou se rozumí posloupnost věcně a prostorově srovnatelných pozorování (dat), která jsou jednoznačně uspořádána z hlediska času ve směru od minulosti po přítomnost. Analýzou (a podle potřeby případně i prognózou) časových řad se pak rozumí soubor metod, které slouží k popisu těchto řad (a případně k předvídání jejich budoucího chování).¹

Elementární charakteristiky časových řad a indexní analýza

Elementární charakteristiky časových řad patří mezi základní metody společně s grafickým znázorněním a umožňují získat rychlou orientační představu o charakteru procesu časové řady. Pomocí těchto charakteristik lze charakterizovat dynamiku vývoje ukazatele v časové řadě a zkoumat rychlost změn.²

V diplomové práci byly použity tyto charakteristiky:

1. difference - vyjádření přírůstku nebo úbytku zkoumaného ukazatele v časové řadě. Absolutní přírůstky, či úbytky lze vyjádřit jako rozdíl sousedních hodnot v časové řadě.

$$d y_t = y_t - y_{t-1}, \quad t = 2, 3, \dots, n, \text{ kde}$$

y_t = hodnota daného ukazatele v čase t ,

y_{t-1} = hodnota daného ukazatele v čase $t-1$,

t = délka časové řady.

¹ Hendl, J. *Přehled statistických metod zpracování dat: analýza a metanalýza dat*, s. 246

² Hindls, R. Hronová, S. Seger, J. *Statistika pro ekonomy*, s. 252

2. difference – absolutní hodnoty vyjadřují přírůstky či úbytky během vývoje zkoumané časové řady. Výpočty jsou založeny na rozdílu sousedících hodnot první absolutní difference.

$$d^{(2)} y_t = dy_t - dy_{t-1} = y_t - 2y_{t-1} + y_{t-2}, \quad t = 3, \dots, n$$

Koeficient růstu - tato charakteristika vyjadřuje relativní rychlost změn hodnot v časové řadě.

$$k_t = \frac{y_t}{y_{t-1}} \quad t = 2, 3, \dots, n$$

Tempo růstu - vyjádřené v procentech udává, o kolik procent se zvýšila hodnota časové řady v určitém časovém okamžiku v porovnání s předešlou hodnotou.

$$k_t = \frac{y_t}{y_{t-1}} \cdot 100$$

Bazický index – vyjadřuje změny v časové řadě v poměru k základnímu období. Jedná se o podíl hodnoty ukazatele v určitém období a počáteční hodnotě časové řady.

$$BI = y_t / y_0, \quad \text{kde}$$

y_t = hodnota ukazatele v určitém období,

y_0 = hodnota ukazatele na počátku časové řady.³

³ Svatošová, L. Kába, B. Statistické metody II, s. 39

Analýza trendové funkce

Jedním z nejdůležitějších úkolů analýzy časových řad je popis tendence vývoje analyzované časové řady. Tradičně výchozím principem modelování časových řad je jednorozměrný model:

$$y_t = f(t, \varepsilon_t)$$

$$t = 1, 2, \dots, n$$

ε_t = hodnota náhodné složky.

V diplomové práci jsou využity modely klasického trendu, který vychází z dekompozice časové řady na čtyři složky:

- trendová složka T_t ,
- sezónní složka S_t ,
- cyklická složka C_t ,
- náhodná složka ε_t .

Trend se vyznačuje dlouhodobostí vývoje hodnot analyzovaného ukazatele v čase.⁴

Volba vhodného modelu trendové funkce

V souvislosti s volbou vhodného modelu budou vypočteny hodnoty indexu determinace a indexu korelace. Index determinace I^2 je bezrozměrné číslo v intervalu $\in \langle 0;1 \rangle$, které popisuje shodu modelu s analyzovanou časovou řadou. Žádoucí je co nejvyšší hodnota indexu determinace I^2 blíží se hodnotě jedna, neboť taková funkce nejlépe vystihuje reálný vývoj zkoumané řady. V programu Statistica byla sledována hodnota R square. Index korelace I popisuje zákonitosti vývoje zkoumané časové řady. Hodnoty indexu se opět nacházejí v intervalu $\in \langle 0;1 \rangle$. Čím je hodnota indexu korelace blíže hodnotě jedna, tím lépe model vyjadřuje zákonitosti vývoje příslušné časové řady.⁵

$$\text{Index determinace} \quad I^2 = 1 - \frac{\sum_{i=1}^n (y_t - \hat{y}_t)^2}{\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}$$

⁴ Hindls, R. Hronová, S. Seger, J. *Statistika pro ekonomy* s. 254

⁵ Svatošová, L. Kába, B. *Statistické metody II*, s 46-48

Index korelace $I = \sqrt{I^2}$

Na základě vypočtených hodnot indexu determinace a korelace byla vybrána nejvhodnější funkce modelu časové řady. Vybrána byla funkce, kde se vypočtené hodnoty nejvíce blížily hodnotě jedna.

Extrapolace časových řad

Extrapolace časové řady byla provedena pomocí bodového a intervalového odhadu. Na základě zjištěných hodnot výběrového souboru vypočteme předem stanoveným způsobem jedno číslo, tedy odhad parametru základního souboru.⁶

V případě intervalového odhadu je predikce reprezentována intervalem, který je ohraničen dolní a horní mezí. Daný interval s předem danou mírou spolehlivosti odhadu bude obsahovat skutečnou hodnotu odhadované charakteristiky základního souboru. V praxi se stanovuje koeficient spolehlivosti blížký jedné, tedy 0,9; 0,95 nebo 0,99. Interval spolehlivosti je tedy 90%, 95% nebo 99%. Pravděpodobnost α , neboli hladina významnosti je volena v závislosti na míře spolehlivosti z hodnot 0,1; 0,05; 0,01. Podle šířky intervalu se posuzuje přesnost odhadu, takže s rostoucí šířkou intervalu klesá přesnost odhadu.⁷ Pro stanovení predikce výše uvedenými způsoby byl využit program Statistica a byla zvolena hodnota pravděpodobnosti 95% na hladině významnosti $\alpha = 0,05$.

2.2.2 Analýza závislosti kvalitativních znaků

V rámci vyhodnocování výsledků dotazníkového šetření byla použita analýza závislosti kvalitativních znaků. Za pomoci kontingenčních tabulek byla zkoumána přítomnost statisticky významné závislosti mezi vybranými znaky a její síla.

⁶ Svatošová, L. Kába, B. Statistické metody I., s. 59

⁷ Hindls, R. Hronová, S. Seger, J. *Statistika pro ekonomy*, s. 117

Kontigence

Kontigence je vztah dvou či více kvalitativních znaků, z nichž alespoň jeden je znakem množným. Kontingenční tabulka musí splňovat základní pravidla pro užití. Všechny očekávané četnosti musí být větší než jedna a nejvýše dvacet procent očekávaných četností smí být menší než pět. Nejdříve bylo vypočteno testové kritérium χ^2 , které bylo porovnáno s kritickou hodnotou $\chi^2_{\alpha(5)}$. V případě, že $\chi^2 > \chi^2_{\alpha(5)}$ byla nulová hypotéza o nezávislosti mezi zkoumanými znaky zamítnuta. Síla závislosti byla určena pomocí Pearsonova koeficientu kontingence C a normalizovaného koeficientu C_{\max} , který nabývá hodnot z intervalu od nuly do jedné. Hodnocení síly závislosti mezi zkoumanými znaky probíhalo stejně.⁸

$$\text{Testové kritérium} \quad \chi^2 = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^s \frac{(n_{ij} - o_{ij})^2}{o_{ij}}, \text{ kde } o_{ij} = \frac{n_{i\cdot} \cdot n_{\cdot j}}{n}$$

$$\text{Pearsonův koeficient kontingence} \quad C = \sqrt{\frac{\chi^2}{n + \chi^2}}$$

$$\text{Normovaný koeficient kontingence} \quad C = \frac{C}{C_{\max}}, \quad C_{\max} = \sqrt{\frac{h-1}{h}}, \text{ kde } h = \min(r, s)$$

⁸ Svatošová, L. Kába, B. Statistické metody II., s. 13 - 15

3 Literární rešerše

3.1 Finanční a kapitálový trh

Finanční trhy jsou nedílnou součástí vyspělé ekonomiky. V rámci těchto trhů probíhá nákup a prodej volných peněžních prostředků ekonomických subjektů.⁹

Kapitálové trhy jsou trhy s akciovými cennými papíry, úvěry a půjčkami s původní splatností vyšší než jeden rok a trhy s dluhovými cennými papíry s původní splatností vyšší než jeden rok.¹⁰

3.2 Hypoteční trh

Hypoteční trh vznikal postupně od roku 1996. Hypoteční banky byly v té době velmi obezřetné a hypoteční úvěry byly přístupné pouze úzkému okruhu klientů s vyššími příjmy. Postupem času spolu se snižujícími se úrokovými sazbami a zvyšujícími se příjmy se také zvyšovala poptávka po hypotékách.¹¹

Hypoteční bankovníctví jako specializovaný obor prošlo v novodobé historii České republiky ještě dynamičtějším vývojem než některé produkty a služby univerzálního bankovníctví. V souvislosti s hypotečním trhem na straně poptávky jsou kladnými faktory stále příznivé úrokové sazby a zvyšující se konkurence na bankovním trhu, což je zapříčiněné vstupem nových subjektů s novými produkty a má za následky např. snížení úrokových sazeb, či požadavků na zajištění úvěru. Na straně poptávky je možné uvést deregulaci nájemného, neboli podporu nárůstu chytit vlastní bydlení a dále stoupající ochotu mladých lidí zadlužit se. Hypoteční trh disponuje velkým potenciálem pro jeho růst.¹²

3.3 Subjekty hypotečního trhu

Česká národní banka reguluje dohled nad finančním trhem a je oprávněna upravovat úrokové sazby, které následně poskytují bankovní subjekty svým klientům, ať už dlužníkům či vkladatelům. Hranice poskytovaných úrokových sazeb zpravidla

⁹ KOŠTĚKOVÁ, V. *Peníze, finanční trhy a banky*, s. 22

¹⁰ JÍLEK, J. *Finanční trhy*, s. 39 - 41

¹¹ ČNB. *Články a rozhovory*. https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/ (25.8.2016)

¹² ŠEFLOVÁ, O., *Specializované bankovníctví*, s. 71

představují horní mez, tedy maximum hodnot. Navýšení limitů by následně mohlo vést k navýšení úrokových sazeb a naopak.¹³

Bankovní soustava je tvořena velkým množstvím různých bankovních institucí, jejichž působnost se může výrazně lišit. Ve své podstatě lze všechny tyto instituce klasifikovat jako universální nebo specializované. Specializované banky se účelně zaměřují pouze na jistý typ bankovních služeb, obchodů či typ klientely nebo obor podnikání. Patří sem například spořitelny, hypoteční banky, stavební spořitelny, investiční banky a podobně. Specializace bankám umožňuje nabízet kvalitnější služby. Vztahy ke klientele mohou být u specializovaných bank na vyšší úrovni, neboť tyto banky si svých klientů obvykle „více váží“. Veškeré činnosti vykonávají banky na základě bankovní licence, kterou v České republice uděluje Česká národní banka, která je k tomu ze zákona určena.¹⁴

Poskytování hypotečních úvěrů vyžaduje kromě znalosti úvěrových operací dokonalou znalost problematiky trhu s nemovitostmi, metodiky jejich oceňování atd. Na počátku novodobé éry hypotečního bankovníctví v roce 1996 stály čtyři banky: Českomoravská hypoteční banka (dnes Hypoteční banka), Česká spořitelna, Komerční banka a nynější HVB Bank (dříve Hypobank a Vereinsbank, později I Credianstalt). Následovala Československá obchodní banka, Raiffeisenbank, pak Živnostenská banka a GE Money Bank (dříve GE Capital Bank). Nejnovějšími subjekty s „hypoteční licencí“ jsou eBanka, Wüstenrot hypoteční banka, BAWAG Bank a Volksbank. Spolu s hypotečními bankami působí na hypotečním trhu také Stavební spořitelny, které poskytují na financování vlastního bydlení překlenovací úvěry a úvěry ze stavebního spoření.¹⁵

3.4 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je jedním ze základních pilířů pro financování vlastního bydlení. Postupem času se dostává do podvědomí občanů České republiky a je čím dál tím více využíván.¹⁶

Na počátku své existence nebyly hypoteční úvěry nijak známé a tudíž i málo využívané. Rozmachu jejich využití bránily také vysoké úrokové sazby, které žadatele

¹³ REVENDA, Z. *Centrální bankovníctví*, s. 248

¹⁴ ŠENKÝŘOVÁ, B. *Bankovníctví*, s. 49

¹⁵ ČNB. *Články a rozhovory*. https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/ (25.08.2016)

¹⁶ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*, s. 31

neúměrně zatěžovaly. Snížení těchto úrokových sazeb mělo za následek dostupnost úvěrů pro širší sféru obyvatel a stále zvyšující se využití.¹⁷

Charakteristickým znakem hypotečního úvěru je jeho návratnost zajištěná zástavním právem k nemovitosti – hypotékou (odvozen název úvěru).¹⁸

Hypoteční úvěr je jednou z nejstarších forem úvěru. Obvykle byl poskytován – jako účelový úvěr – na koupi nemovitosti, na financování rekonstrukcí, oprav a modernizací nemovitosti, na výstavbu, nebo na vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků týkajících se nemovitostí. Z hlediska zákonného uspořádání je Česká republika snad jedinou zemí, která nemá poskytování hypotečních úvěrů a vydávání zástavních listů upravené samostatným zákonem ani samostatnou kapitolou zákona o bankách. Vše je souhrně upraveno v rámci pěti různých zákonů, z nichž nejdůležitější je zákon o dluhopisech.¹⁹

V roce 1995 nabyl platnosti zákon č. 84/1995 Sb., který novelizoval již pět platných zákonů týkajících se hypotečních úvěrů. Mezi těchto pět zákonů patří: zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech; zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník; zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád a zákon č. 21/1992 Sb., o bankách. Nová právní úprava odstartovala novodobý rozvoj hypotečního bankovníctví v České republice na základě které musel hypoteční úvěr splňovat dvě základní kritéria: použití finančních prostředků na investici do nemovitosti na území státu a zajištění zástavním právem k nemovitosti také na území státu. Razantní změnu ve vývoji zaznamenalo hypoteční bankovníctví vstupem České republiky do Evropské unie, kdy v rámci integrace byl nahrazen zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Následně je hypoteční úvěr definován jako úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, nicméně nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.²⁰

¹⁷ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*, s. 31

¹⁸ OPLTOVÁ, R., PAVELKA, F. *Jak správně na hypotéky*, s. 11

¹⁹ ŠENKÝŘOVÁ, B. a kol. *Bankovníctví*, s. 202

²⁰ ŠEFLOVÁ, O. *Specializované bankovníctví*, s. 64

3.4.1 Typy hypotečních úvěrů

Standardní hypotéka

Základním principem je zapůjčení menší výše finančních prostředků, než kolik žadatel potřebuje na koupi nemovitosti. Banka do zástavy obdrží nemovitost vyšší hodnoty, než kterou zapůjčila žadateli o úvěr. Tento typ hypotéky lze použít například na koupi, stavbu či rekonstrukci nemovitosti za předpokladu vlastních finančních prostředků. Dalšími možnostmi získání je zástava kromě financované nemovitosti ještě další jiné nemovitosti v případě, že tržní odhad nemovitosti je vyšší než kupní cena. Velkým přínosem je nízká úroková sazba pohybující se v roce 2007 okolo 3,5%, která je poskytována, pokud žadatel spadá do daných limitů banky. Dalším faktorem ovlivňující výši úrokové sazby mohou být vlastní naspořené finanční prostředky.

Stoprocentní hypotéka

Tento typ úvěru je stanoven pro ty žadatele, kteří buď nemají vlastní finanční prostředky, nebo je chtějí investovat například do modernizace nemovitosti. Výše poskytnutého úvěru se bude odvíjet od výše ceny dané nemovitosti, kterou odhadne odhadce určený bankou. V některých případech mohou nastat komplikace, neboť financovaná nemovitost může mít nižší odhadní cenu, než kterou žadatel musí zaplatit. Následně jsou vyžadovány úspory žadatele, nebo zástava další nemovitosti. Úroková sazba je o něco vyšší než u standardní hypotéky a pohybuje se v roce 2007 okolo 4%.²¹

Americká hypotéka

Hypoteční banky mají možnost poskytovat tzv. americkou hypotéku na základě zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Americkou hypotéku nelze považovat za hypoteční úvěr v pravém slova smyslu. Tento neúčelový úvěr je zajišťován zástavou financované nemovitosti. Poskytnuté finanční prostředky od banky je možné použít na cokoli. U tohoto typu úvěru je úroková sazba už poměrně vysoká, v roce 2007 bylo okolo 5,95%. Banka nepůjčí finanční prostředky v celé výši zastavené nemovitosti. Jedna z výhod je možnost kdykoliv mimořádně splatit úvěr bez sankce. Tento typ úvěru je vhodný pro klienty, kteří vlastní nemovitost a jsou ochotni dát ji bance do zástavy. Vyšší riziko neúčelového úvěru

²¹ VICHNAROVÁ, L. *Financování bydlení*, s. 4-6

je vyrovnáno vyššími nároky například na bonitu klienta, zajištění úvěru a vyšší úrokovou marží. Některé bankovní subjekty snižují toto riziko omezením výše úvěru.²²

3.5 Stavební spoření a překlenovací úvěr

Další možností financování vlastního bydlení je založení stavebního spoření. Finanční prostředky jsou každoročně zhodnocovány úrokem stavebního spořitelny a po splnění jistých kritérií má klient nárok na státní podporu v určité finanční výši. Naspořené finanční prostředky mohou být následně použity pouze na financování bytové potřeby.

Překlenovací úvěry často slouží jako doplňující produkt k hypotečnímu úvěru. Tento typ produktu je nabízen zejména klientům, kteří nemají nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření. Úrokové sazby jsou ve srovnání s hypotečními úvěry vyšší.²³

3.6 Úroková sazba

Nejrazantnější změnu zaznamenalo hypoteční bankovníctví v úrokové sazbě, která procházela postupným vývojem. V období vzniku hypotečních úvěrů se úrokové sazby pohybovaly okolo 15% p.a. V roce 1996 se úrokové sazby pohybovaly už okolo 4,16% p.a. Silný pokles úrokových sazeb měl výrazný vliv na dostupnost hypoték na financování bytových potřeb fyzických osob.

Vzhledem k nízkému riziku, které je zapříčiněno zástavním právem k financované nemovitosti, jsou výše úrokových sazeb hypotečních úvěrů zpravidla nižší ve srovnání s úrokovými sazbami jiných úvěrů. Úroková sazba může být nastavena po celou dobu splácení jako pevná, či pohyblivá odvíjející se od tržních úrokových sazeb. Běžně bývá využívána jejich kombinace. V rámci hypotečních úvěrů je úroková sazba upravována na základě tržních pravidel a aktuální situace na trhu. Hypoteční banky většinou nabízejí klientům hypotéky s pevnou úrokovou sazbou pouze s odlišnou frekvencí intervalů období, na které je možné úrokovou sazbu zafixovat (jeden, dva, tři, čtyři roky nebo na pět, deset let a výjimečně i na 15 a 20 let).²⁴

²² ŠEFLOVÁ, O. *Specializované bankovníctví*, s. 64-65

²³ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*, s. 19

²⁴ ŠEFLOVÁ, O. *Specializované bankovníctví*, s. 66

3.7 Fixace

V případě, že by banka s klientem při podpisu smlouvy uzavřela neměnné podmínky na dobu následujících deseti let, byly by pro banku obchody ztrátové. Z tohoto důvodu stanovují bankovní subjekty úrokovou sazbu vázanou na určité období, tzv. fixaci úrokové sazby. Během doby fixace (délka je odvozena na základě dohody mezi bankou a klientem) má klient jistotu neměnných podmínek smlouvy.²⁵

Úroková sazba je u hypotečního úvěru stanovena jako pevná pro období stanovené v úvěrové smlouvě. Po uplynutí této doby může banka s klientem sjednat nové podmínky úvěru, které budou zahrnovat úrokovou sazbu stanovenou dle aktuálních podmínek na peněžním a kapitálovém trhu. Kratší doba fixace je využívána ve chvíli, kdy je očekáván pokles úrokových sazeb, nebo když klient bude moci složit mimořádnou splátku. Naopak dlouhodobá fixace je využívána v období, kdy je očekáván nárůst úrokových sazeb. Valná většina klientů volí mezi roční až pětiletou fixací. Banky nabízejí i delší doby fixace, ale nejsou téměř využívány. Po skončení fixace má klient možnost jednorázově splatit větší část úvěru.²⁶

3.8 Poplatky

Jeden z typů poplatků je poplatek za vyřízení hypotéky. Některé banky si účtují tento poplatek po schválení úvěru ve výši nula až osm desetin procenta z výše úvěru. Vzhledem k zvyšujícímu se konkurenčnímu prostředí pořádají jednotlivé banky různé marketingové akce jako je vyřízení hypotečního úvěru zdarma.²⁷

Poplatek za čerpání úvěru mají pouze vybrané banky. Některé banky neúčtují za čerpání nic, jiné až u několikátého čerpání. Naopak poplatek za ocenění nemovitosti je zcela standardní. Ocenění nemovitosti je pro poskytnutí hypotečního úvěru zcela nezbytné a poplatek je hrazen znalci banky za ocenění zastavované nemovitosti. Často uváděný poplatek je za vedení úvěru. Tento poplatek je účtován každý měsíc za správu účtu.²⁸

²⁵ VICHNAROVÁ, L. *Financování bydlení*, s. 8

²⁶ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*, s. 74

²⁷ Idnes. http://finance.idnes.cz/poplatky-u-hypotek-spravnou-volbou-muzete-usetrit-az-desitky-tisic-1i5-/uver.aspx?c=A081005_161229_uver_bab (25.08.2016)

²⁸ <http://www.gpf.cz/poplatky-spojene-s-uverem> (25.08.2016)

Sankční poplatky jsou účtovány například ve chvíli, kdy klient přestane řádně splácet a jsou mu posílány upomínky o prodloužení platby. Sankční poplatky se týkají i mimořádné splátky nebo předčasného splacení úvěru před koncem fixace.²⁹

Narozdíl od běžných spotřebitelských úvěrů není u hypotečních úvěrů uváděna sazba RPSN³⁰, jelikož ji nelze přesně spočítat. V nabídkách hypotečních bank nikde není uvedeno, kolik si klient v celkovém souhrnu půjčí. Je možné zjistit úrokovou sazbu, poplatky, možné daňové odpočty, nicméně procento z celkových nákladů si klient musí vypočítat sám.³¹

3.9 Doba splatnosti

Nejvíce limitujícím faktorem je produktivní věk dlužníka. V návaznosti na hypoteční zástavní listy vydávané obvykle se splatností pěti let, je minimální doba splácení úvěru pět let. Maximální doba splatnosti hypotečních úvěrů poskytovaných fyzickým osobám téměř u všech hypotečních bank na českém trhu zpravidla nepřesahuje třicet let. Délka splácení hypotečních úvěrů se pohybuje mezi pěti až třiceti lety, avšak nejčastějším rozmezím je deset až dvacet let. Banky požadují, aby dlužník splatil úvěr ještě v produktivním věku, jelikož v důchodu by již neměl dostatečné příjmy na jeho splacení.³²

3.10 Státní podpora

Hypoteční úvěry jsou nejen v České republice, ale také po celém světě podporovány státem formou státní podpory. Státní finanční podpora se vztahuje pouze k hypotečním úvěrům, u kterých lze doložit, že finanční prostředky byly použity na vznik nové nemovitosti. Státní podpora je poskytována jako příspěvek fyzickým osobám, které na ni mají podle zákona č. 244/1995 Sb., nárok.³³

V současné době má státní podpora podobu subvence ke snížení měsíční anuity, nicméně není poskytována samočinně a je nutné o ni zažádat. Nárok na státní podporu dostávají žadatelé prostřednictvím hypotečních bank v případě, že splňují všechny

²⁹ http://finance.idnes.cz/poplatky-u-hypotek-spravnou-volbou-muzete-usetrit-az-desitky-tisic-1i5-/uver.aspx?c=A081005_161229_uver_bab (25.08.2016)

³⁰ Roční procentní sazba nákladů

³¹ SYROVÝ, P., TYL, T. *Osobní finance pro každého*, s. 197

³² SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*, s. 65

³³ OPLTOVÁ, R., PAVELKA, F. *Jak správně na hypotéky*, s. 37

předepsané podmínky v pořadí, v jakém podali žádost. Výše finanční podpory poskytované státem je proměnlivá a pohybuje se v rozmezí nula až čtyři procenta.

3.11 Daně

Klienti hypoteční banky mají možnost odpočtu zaplacených úroků z hypotečního úvěru od základu daně z příjmů. Podmínkou pro uplatnění tohoto zvýhodnění je úvěr poskytnutý fyzické osobě na bydlení.

Podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění, mohou fyzické osoby od roku 1998 odečítat částku odpovídající úrokům zaplacených ve zdaňovacím období z hypotečního úvěru poskytnutého hypoteční bankou snížených o státní příspěvek.³⁴

3.12 Exekuce

V případě dlouhodobého nesplácení hypotéky je na financovanou nemovitost uvalena exekuce, nebo tzv. veřejná dražba. V případě, že nestačí exekuce movitých věcí, přistupuje se k exekuci nemovitostí. Exekuce probíhá tak, že nejprve soudní znalec ocení nemovitost, určí její cenu a nařídí dražbu.

Exekuční řízení je velmi zdlouhavé, může trvat i několik let a je pro banku nákladné, neboť bývá zastoupena advokátem a je potřeba uhradit další soudní výlohy. Proto se banky snaží exekucím předejít například pomocí veřejných dražeb, kdy při vydražení nemovitosti na ni ztrácí původní vlastník veškerá práva a věřitel má finanční prostředky prakticky ihned k dispozici.³⁵

3.13 Zajištění úvěru

Poskytnutý hypoteční úvěr je zajištěn pomocí zástavy, tzv. zástavního práva k pohledávce. V případě nesplácení úvěru dlužníkem dává zástava věřiteli možnost uspokojit svou pohledávku právě na zastavěné nemovitosti. Kromě úvěrové smlouvy je zástava nemovitosti také námětem zástavní smlouvy. Ve chvíli, kdy klient splatí celou dlužnou část úvěru společně s úroky a poplatky, je zástava opět vrácena klientovi. K zajištění úvěru

³⁴ OPLTOVÁ, R., PAVELKA, F. *Jak správně na hypotéky*, s. 35-41

³⁵ <http://www.hypoindex.cz/nesplacene-hypoteky-konci-exekuci-nebo-verejnou-drazbou-jaky-je-rozdil/>

slouží také často nemovitý majetek. Jde o pozemky, obytné a provozní budovy, sklady a jiné nemovitosti. Z teoretického hlediska je hypotečním úvěrem zatížen nikoliv dlužník sám, nýbrž jeho majetek. Z právního hlediska je majiteli odepřeno právo k jeho financované nemovitosti. Jakákoliv dispozice s nemovitostí (prodej, předání apod.) je buď omezena, nebo zcela zamítnuta.³⁶

Osobní zajištění

Zajištění úvěru lze dělit podle předmětu zajištění na osobní a věcné. V případě osobního zajištění ručí bance kromě samotného dlužníka další, třetí osoba. Ručení, kterým přejímá třetí fyzická nebo právnická osoba závazek, že uspokojí nároky věřitele v případě, že tak neučiní první, tj. hlavní dlužník. Ručitel se tímto závazkem stává vedlejším dlužníkem.

Věcné zajištění

Věcné, jinak řečeno reálné, zajištění se týká práva na jistý majetek, který dlužník bance předá do zástavy. Tento způsob ručení je mnohem běžnějším způsobem zajištění úvěru ve chvíli, kdy je ručitelem specializovaná nebo jiná obchodní banka, pro kterou ručení představuje další druh obchodu.

Směnečné zajištění úvěru

Dalším možným způsobem zajištění úvěru je pomocí směnky. Směnka představuje pro držitele vysokou právní jistotu v případě vymáhání pohledávky. V případě nesplácení je směnka nástrojem vymáhání, v případě splacení úvěru je vrácena dlužníkovi.³⁷

3.14 Zástavní právo

Zástavní právo k věcem nemovitým je nejčastěji používanou formou zajištění úvěrové pohledávky. V České republice je zástavní právo upraveno v obchodním a občanském

³⁶ BLAŽEK, J., UKLEIN, J. *Bankovníctví*, s.78

³⁷ KOŠTĚKOVÁ, V. *Peníze, finanční trhy a banky*, s. 97

zákoníku. V souvislosti zástavního práva k cenným papírům je úprava obsažena v zákoně o cenných papírech, zákon č. 591/1992 Sb.³⁸

Zástavní právo vzniká při zajišťování hypotečního úvěru sepsáním zástavní smlouvy a jejího vkladu do katastru nemovitostí. Strana, která poskytuje nemovitost do zástavy, je označována jako dlužník, či zástavce. Protistrana, tedy ten, kdo má právo uspokojit své pohledávky v případě nesplacení úvěru, je nazývána věřitelem.

Zástavní smlouva specifikuje smluvní strany (zástavní dlužník, zástavní věřitel), nemovitost jištěnou zástavou a samotnou zástavu, tedy zastavenou nemovitost. Součástí smlouvy jsou i práva a povinnosti zainteresovaných stran. K dosažení platnosti zástavního práva k nemovitosti je nutné kromě podpisu zástavní smlouvy také podat návrh na vklad zástavního práva na katastr nemovitostí společně se zástavními smlouvami.

Zástavní právo zaniká pomocí návrhu na výmaz zástavního práva. Při splacení celé výše peněžní pohledávky vydá banka dlužníkovi příslušný doklad, na jehož základě následně požádá na příslušném katastrálním úřadě o výmaz. Povinností klienta je pojistit zastavenou nemovitost. Pojištění je vinkulováno ve prospěch banky, aby byla chráněna i v případě tohoto rizika.³⁹

3.14.1 Zástavní list

Mezi cenné papíry patří i bankovní dluhopis, který dává jeho majiteli právo na splacení dlužné částky a banka jako emitent je povinna toto právo uspokojit. Bankovní dluhopisy jsou vydávány buď v listinné nebo zaknihované podobě.

Hypoteční zástavní listy jsou zvláštním druhem dluhopisů, které jsou kryté zástavním právem k nemovitosti a jsou emitované bankami. Zdroje, které banky získávají emisí hypotečních zástavních listů mohou použít pouze opět na poskytnutí hypotečních úvěrů.⁴⁰

Hypoteční zástavní listy jsou charakteristickým prostředkem refinancování bank, které jsou primárně zaměřeny na hypoteční úvěry. Emise těchto specifických dluhopisů je v České republice svázána se zvláštním povolením od ČNB. Dluhopisy obsahují

³⁸ DVOŘÁK, P., KODERA, J., MANDEL, M., MUSÍLEK, P., REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*, s. 227

³⁹ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*, s. 74

⁴⁰ DVOŘÁK, P., KODERA, J., MANDEL, M., MUSÍLEK, P., REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*, s. 108

jednoznačný souhlas emitenta s krytím veškerých závazků v dluhopisech samých z hypotečních úvěrů. Tyto cenné papíry obsahují dvojité zajištění: 1) emitent ručí za jejich proplacení svým majetkem; 2) dluhopisy jsou zajištěny zastavenými nemovitostmi hypoték dlužníků.⁴¹

3.14.2 LTV – Loan to value

Hodnotu zastavované nemovitosti určuje znalec pověřený bankou jako přibližnou tržní cenu. Na základě odhadnuté výše ceny nemovitosti je následně stanovena výše úvěru, neboť v případě nesplácení slouží zástava k uspokojení pohledávky a je prodána. Z tohoto důvodu je věnována velká pozornost kvalitnímu zajištění úvěru.⁴²

Žadatel o úvěr je povinen předložit bance platný úřední odhad ceny zastavované nemovitosti, který musí být proveden příslušným úředním specialistou (většinou banky nabízejí své specialisty a odhad vyhotovují samy). Specialista sestavuje odhad ceny na základě technických parametrů nemovitosti z doložených podkladů. Důležitou součástí odhadu je pro banku aktuální tržní cena nemovitosti a její předpokládaný vývoj. V případě, že během platnosti úvěrové smlouvy a zástavní smlouvy dojde ke snížení ceny nemovitosti nebo k jejímu znehodnocení, banka má kompetence požadovat po dlužníkovi dodatečné zajištění úvěru. Nedílnou součástí odhadu je také kontrola z hlediska již dřívějšího zatížení nemovitosti pomocí věcných břemen. Věcná břemena mohou ztížit, či úplně znemožnit aplikaci zástavního práva a realizovat tak předmět zástavy kupříkladu jejím prodejem a výnosem uhradit pohledávku z poskytnutého úvěru.⁴³

3.14.3 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí slouží k evidenci nemovitostí na území České republiky. Ze zákona je evidence veřejná a přístupná široké společnosti, kde každý má právo za přítomnosti pracovníka katastru do něj nahlížet a opatřit si z něho opisy, výpisy či náčrty.

Katastr nemovitostí obsahuje souhrn informací o nemovitostech na území České republiky, jejich poloze a umístění, vlastnická a jiná práva, údaje o vlastnících a mnoho dalších informací stanovené zákonem. Mimo jiné je účelem katastru ochrana práv

⁴¹ ŠENKÝŘOVÁ, B. a kol. *Bankovnictví*, s. 203

⁴² SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*, s. 35

⁴³ KOŠTĚKOVÁ, V. *Peníze, finanční trhy a banky*, s. 99

k nemovitostem, dodržování poplatků a daňové povinnosti, ochrana životního prostředí, zemědělského s lesního půdního fondu apod.⁴⁴

3.14.4 LV – List vlastnictví

Vlastníci nemovitostí na území České republiky mají založeny tzv. listy vlastnictví. V rámci hypotečního úvěru se jedná o jednu z nejdůležitějších listin. Pomocí listu vlastnictví se prokazuje nejen existence dané nemovitosti, ale také její vlastník, jak ji získal její poslední nabyvatel, nebo jaká jsou s nemovitostí spojena práva či naopak břemena (závazky).⁴⁵

3.15 Úvěrový proces

Celý úvěrový proces lze rozdělit do několika fází: vznik, vývoj a ukončení úvěrového vztahu mezi bankou a dlužníkem. Jednotlivé etapy se liší věcnou i obsahovou stránkou a dokonce intenzitou vztahu mezi smluvními stranami. Vše se odvíjí od účelu, výše úvěru, doby splatnosti, rizikovosti, zajištění, způsobu úvěrování apod. Celý proces je možné rozdělit na tři základní etapy: podání žádosti a její zpracování, čerpání úvěru a splácení.⁴⁶

3.15.4 Žádost o úvěr a její zpracování

V žádosti o úvěr je nutné vyplnit především informace identifikující dlužníka, popřípadě spoludlužníka či ručitele. Následně informace o příjmech a výdajích, účel financování, výši úvěru, délku splácení a předpokládané datum čerpání úvěru.⁴⁷

V rámci žádosti o úvěr musí klient kromě samotné žádosti doložit mnohé doklady. Vyplněnou žádost a veškeré další požadované podklady jsou předány zaměstnanci banky a je spuštěna nejdůležitější fáze, fáze zpracování. Bankovní specialisté provedou revizi celé úvěrové složky. V této fázi banka prověřuje bonitu svého potenciálního úvěrového dlužníka, zkoumá, zda a za jakých podmínek může požadovaný úvěr poskytnout.

⁴⁴ Český územní <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx> (25.08.2016)

⁴⁵ OPLTOVÁ, R., PAVELKA, F. *Jak správně na hypotéky*, s. 97

⁴⁶ KOŠTĚKOVÁ, V. *Peníze, finanční trhy a banky*, s. 93

⁴⁷ OPLTOVÁ, R., PAVELKA, F. *Jak správně na hypotéky*, s. 25

Výstupem této etapy je vypracování návrhu na poskytnutí úvěru, který je spolu s ostatními informačními podklady předložen ke schválení úvěrové komisi.

U každé žádosti o úvěr je potenciální klient prověřován z hlediska úvěruschopnosti, tedy zda je schopen dostát svým závazkům a vůči bance se právně zavázat, a úvěruhodnosti, v jejímž rámci je posuzována z ekonomického hlediska schopnost a vůle klienta splácet poskytnutý úvěr.⁴⁸

Konečná nabídka výše poskytnutého hypotečního úvěru je odvozena od zastavené nemovitosti a ochoty banky ji do zástavy přijmout. Daším limitujícím faktorem je ocenění nemovitosti a výše podílu úvěru, tedy do jaké výše podílu úvěru na nemovitosti je banka ochotna zajít.⁴⁹

Bonita

Velmi důležitým a sledovaným faktorem je finanční a majetková struktura žadatele o úvěr. Jako jeden ze základních ukazatelů je posuzována bonita klienta, jeho ekonomická situace a schopnost úvěr splácet. V případě platební schopnosti je používáno pravidlo, že klient je schopen dlouhodobě splácet úvěr, pokud měsíční splátka nepřekročí jednu třetinu čistých příjmů jeho rodiny. Nicméně každý bankovní subjekt má svá specifická pravidla. Při posouzení příjmů se většinou postupuje tak, že se od doloženého čistého příjmu klienta odečtou všechny pravidelné měsíční závazky a splátky. Částku, která zbude, porovnají s životním minimem rodiny.⁵⁰

Úvěrové registry

Úvěrové registry napomáhají bankám v procesu zpracování a rozhodování o poskytnutí úvěru. Registry zaznamenávají všechny závazky fyzických i právnických osob, nebo pouze jejich spojení s úvěrem. Záměrem je poskytnout bankám informace o jejich klientech a ochránit je tak před těmi nebonitními. Registry obsahují kromě identifikace klienta

⁴⁸ DVOŘÁK, P., KODERA, J., MANDEL, M., MUSÍLEK, P., REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*, s. 218 – 219

⁴⁹ OPLTOVÁ, R., PAVELKA, F. *Jak správně na hypotéky*, s. 15

⁵⁰ VICHNAROVÁ, L. *Financování bydlení*, s. 77

i úvěrovou historii, tedy informace o jednotlivých úvěrech, o jejich čerpání a splácení. Využívání úvěrových registrů se urychluje proces zpracování žádosti.⁵¹

Na trhu působí čtyři velká sdružení. Bankovní registr klientských informací, který podchycuje neplatiče bank (CBCB), nebankovní rejstřík má přehled o klientech leasingových společností (LLCB), a Centrální registr dlužníků (CEDR) sbírá údaje o neplaticích firmách. V SOLUS se shromažďují data o dlužnících splátkových firem, některých bank a také mobilních operátorů.⁵²

Skoring

V rámci posuzování úvěruhodnosti klienta je využívána tzv. bodovací metoda, credit skoring. Metoda je založena na přesném vyhodnocení příslušných rozhodujících údajů o klientovi pomocí matematicko-statistických metod. Cílem je vyčlenit subjektivní pohled zpracovatele na úvěrový případ a celý proces zjednodušit, zobjektivnit a zlevnit. Podstatou metody je zhodnocení klienta pomocí normovaného bodování. Výsledek je pro poskytnutí či zamítnutí rozhodující.

3.15.5 Fáze čerpání

Po podpisu úvěrové dokumentace nastává v dohodnutém termínu čerpání úvěru a jsou uvolněny finanční prostředky.⁵³

Čerpání úvěru probíhá bezhotovostně, tedy převodem na účet. Čerpat lze jednorázově (například při úhradě kupní ceny je finanční částka převedena na účet prodávajícího), nebo po částech předkládáním faktur k proplacení.⁵⁴

Způsob čerpání se odvíjí od účelu úvěru. V případě stavebního hypotečního úvěru čerpání zpravidla probíhá postupně v závislosti na stavebních pracích provedených na nemovitosti. Naopak v souvislosti s koupí nemovitosti je úvěr čerpán jednorázově.⁵⁵

⁵¹ KALABIS, Z. *Základy bankovníctví*, s. 124

⁵² VICHNAROVÁ, L. *Financování bydlení*, s. 77

⁵³ DVOŘÁK, P., J. KODERA, M. MANDEL, P. MUSÍLEK, Z. REVENDA. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*, s. 221

⁵⁴ VICHNAROVÁ, L. *Financování bydlení*, s. 53

⁵⁵ ŠENKÝŘOVÁ, B. a kol. *Bankovníctví*, s. 203

Výraznou změnou prošla podmínka čerpání, která se týká návrhu na vklad zástavního práva. Ještě v druhé polovině devadesátých let nemohl klient čerpat hypotéku bez toho, aniž by doložil vklad zástavního práva ve prospěch banky. V důsledku stále sílící konkurence začaly banky akceptovat doložení pouze podání návrhu na vklad zástavního práva.⁵⁶

3.15.6 Fáze splácení

Po ukončení fáze čerpání následuje fáze splácení, kdy pouze výjimečně banka požaduje zahájit splácení již při prvním čerpání úvěru. Splátka úvěru je složena ze dvou částí, jistiny a úroku. Výše jistiny, neboli úmoru je odvíjena od doby a způsobu splacení. Výše úroku je odvozena z úrokové sazby a výše doposud nesplacené jistiny.⁵⁷

Mimořádné splátky jsou možné i mimo sjednané termíny (změna fixace nebo termín stanovený v úvěrové mlouvě), ale je za ně naúčtován vysoký poplatek. Poplatky za mimořádnou splátkou nemají všechny banky jasně a srozumitelně uvedeny.⁵⁸

Na základě celkového splacení hypotečního úvěru klientovi vzniká nárok na výmaz zástavního práva.⁵⁹

⁵⁶ ŠEFLOVÁ, O. *Specializované bankovníctví*, s. 66

⁵⁷ OPLTOVÁ, R., PAVELKA, F. *Jak správně na hypotéky*, s. 21

⁵⁸ NOVÁKOVÁ, J., VICHNAROVÁ, L., *Financování bydlení*, s. 17-18

⁵⁹ ŠENKÝŘOVÁ, B. a kol. *Bankovníctví*, s. 203

4 Charakteristika bankovního subjektu



4.1 Obecná charakteristika

Hypoteční banka Wüstenrot a.s. je součástí mezinárodní finanční skupiny Wüstenrot & Württembergische. Mateřskými společnostmi jsou Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart (SRN) s 99,91 % vlastnických práv a W&W Gesellschaft für Finanzbeteiligungen mbH s 0,09 % vlastnických práv. Konečnou mateřskou společností je Wüstenrot Holding Aktiengesellschaft, Ludwigsburg (SRN). Na českém hypotečním trhu působí od roku 2003, kdy získala licenci od České národní banky poskytovat hypoteční úvěry a vydávat zástavní listy. Wüstenrot hypoteční banka na základě bilanční sumy na českém trhu spadá do skupiny malých bank. V roce 2015 činila výše bilanční sumy banky 27,87 miliardy korun a objem poskytnutých hypotečních úvěrů ve výši 6,6 miliardy korun.

Historie

V roce 1921 vznikla v německém městečku Wüstenrot společnost s mottem „Každé rodině střechu nad hlavou“ a odstartovala vznik nejen stavebního spoření v Evropě, ale také stavební spořitelny Wüstenrot, která se později stala základem celé finanční skupiny Wüstenrot.

Na základě expanze do mnoha evropských zemí a spojením s jednou z největších pojišťovacích společností Württembergische AG se následně Wüstenrot stal jednou z velmi významných mezinárodních institucí.

Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. působí na českém trhu od roku 1993, kdy byl schválen zákon o stavebním spoření. Stejně jako v jiných zemích, tak i v České republice, bylo cílem poskytovat klientům komplexní soubor služeb. V roce 1998 byla založena Wüstenrot, životní pojišťovna a.s. a v roce 2003 zahájila svoji činnost Wüstenrot hypoteční banka a.s., poskytující hypoteční úvěry fyzickým osobám a později i na podnikatelské účely a právníkům osobám. Poslední a nejnovější část skupiny tvoří Wüstenrot pojišťovna a.s., které byla udělena licence v roce 2008 a která se zaměřuje na neživotní pojištění. Všechny dílčí společnosti spolu úzce spolupracují a mají provázanou obchodní síť, která již umožňuje efektivně poskytovat komplexní finanční služby klientům snadno dostupné pod jednou střechou.

Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Jelikož Wüstenrot hypoteční banka spadá mezi malé banky, má na hypotečním trhu také malý podíl, ale svou pozici neustále upevňuje. Dominující trojicí na hypotečním trhu je Hypoteční banka, Česká spořitelna a Komerční banka. Tato trojice zaujímá přibližně tři třetiny hypotečního trhu. Zbylou třetinu zaujímají ostatní hypoteční banky. Wüstenrot hypoteční banka je na základě objemu poskytovaných hypoték přibližně na šestém místě a v druhé polovině roku 2016 zaujímala přibližně 5% na hypotečním trhu.

Portfolio hypoteční banky byly zpočátku tvořeno pouze hypotečními úvěry pro fyzické osoby a vydávání zástavních hypotečních listů. Časem bylo portfolio rozšířeno o poskytování hypotečních úvěrů bytovým družstvům a o podnikatelské hypoteční úvěry poskytované na účely bydlení právnickým osobám.

Hypoteční banka Wüstenrot je známá svou kampaní „Wüstenrot, wüstenrot, řešení vašeho bydlení...“ ke které se opět v druhé polovině roku 2016 vrátila. Zpracování a poskytnutí úvěru je zpoplatněno například v porovnání s jinými bankami, které nabízejí zpracování zdarma. Nicméně úrokové sazby jsou velmi nízké v závislosti na typu produktu. Nejnižší úroková sazba, podle platného sazebníku banky od 1.9. 2016, je 1,59% v rámci tříleté a pětileté fixace.

V druhé polovině roku 2016 byla také klientům nabízena na webových stránkách banky sleva 0,1% z úrokové sazby hypotéky v souvislosti se zasláním nezávazné poptávky pomocí vyplnění uvedeného kalkulátoru.

Na jaře roku 2015 oznámila mateřská společnost Wüstenrot & Württembergische AG ve spolupráci s českým vedením Wüstenrotu stanovisko o odkoupení jedné části finanční skupiny z důvodu její dlouhodobé ztrátovosti. Jednalo se o pojišťovací část, tedy Wüstenrot pojišťovnu a.s. i Wüstenrot životní pojišťovnu a.s. Následovalo hledání strategického partnera. Počátkem roku 2016 byla prodána výše zmíněná část finanční skupiny společnosti Allianz a.s., která by měla nadále společnost rozvíjet a zajistit kontinuitu pojišťovacího byznysu. Celý proces prodeje je považován za strategické partnerství mezi oběma bankovními subjekty.

4.2 Nabízené produkty

Hypoteční banka Wüstenrot aktuálně nabízí šest produktů z oblasti hypotečního úvěrování. Každý z produktů je určen k jinému účelu a je trochu specifický. Níže jsou detailněji popsány jednotlivé produkty. Sazby a veškeré poplatky se řídí aktuálním sazebníkem.

Hypotéka na cokoliv

Hypotéka na cokoliv, nebo také jinak známá jako tzv. „Americká hypotéka“ je neúčelový hypoteční úvěr. Žadatel o úvěr neuvádí účel použití úvěru a hypotéku je možné použít na cokoliv, např. vnitřní refinancování hypotéky na cokoliv, refinancování neúčelových úvěrů apod. Na tento úvěr se vztahuje zákon o spotřebitelském úvěru č. 145/2010 Sb., v platném znění.

Minimální výše úvěru je 150 000 Kč a maximálně dosahuje do výše 70% hodnoty LTV. Do zástavy je možné dát pouze nemovitost, která je ve vlastnictví alespoň jednoho ze žadatelů. Splatnost úvěru je dána v rozmezí od pěti do dvaceti let.

Hypotéka bez příjmů

Hypotéka bez příjmů není již tak běžným hypotečním úvěrem jako dříve a mnoho bank ji už neposkytuje. Jedná se o hypoteční úvěr, kdy klient prokazuje své příjmy pouze na základě čestného prohlášení a potvrzení o bezdlužnosti od finančního úřadu.

Předmětem úvěru, stejně tak jako zajištění může být rodinný dům, bytová jednotka nebo stavební pozemek. Zastavená nemovitost musí být ve vlastnictví alespoň jednoho z žadatelů. Další typem zajištění je blankosměnka po celou dobu trvání úvěru.

Účelem úvěru je financování bydlení a bydlení pro rodinnou rekreaci, např. koupě nemovitosti, výstavba nemovitosti, vypořádání SJM⁶⁰ k nemovitosti, vnitřní refinancování hypotéky bez příjmů atd. Účelů je mnoho a lze je vzájemně kombinovat. Avšak nelze financovat převody nemovitostí a půjčky uzavřené mezi osobami blízkými.

⁶⁰ SJM – společné jmění manželů

Žadatel o tento úvěr musí být minimálně dva roky občan České republiky. Dolní hranice výše úvěru je 300 000 Kč a shora je výše omezena výší 3 000 000 Kč, max 50% zástavní hodnoty nemovitosti. Maximální splatnost hypotéky je dvacet let.

Hypotéka na pronájem

Účelem hypotéky je financování bydlení za účelem pronájmu, například koupě nemovitosti (bytových domů, rekreačních objektů, bytových jednotek, rodinných domů s/bez nebytových prostorů na pronájem i částečně), koupě spoluvlastnického podílu na nemovitosti, novostavba, vypořádání SJM atd. Účelů je mnohem více a lze je vzájemně kombinovat. V případě, že účelem úvěru výstavba předmětné nemovitosti, nelze akceptovat příjem na základě smlouvy o smlouvě budoucí nájemní.

Spodní hranice úvěru je opět 300 000 Kč a horní hranici představuje 70% zástavní hodnoty nemovitosti. Splatnost hypotéky je omezena na dobu třiceti let.

Hypotéka Wüstenrot

Tento hypoteční úvěr je možné použít na mnoho účelů. Účelem může být např. koupě nemovitosti do vlastnictví, koupě stavebního pozemku, změna stavby, rekonstrukce, modernizace, vypořádání SJM, úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu apod.

Minimální výše úvěru je 300 000 Kč a maximální výše do 90% hodnoty LTV. V případě financování pro rodinnou rekreaci je maximální výše úvěru upravena na 70% hodnoty LTV. Splatnost úvěru je omezena hranicemi pět až třicet let.

Hypotéka Refin

Tento typ hypotečního úvěru je určen k refinancování úvěru(ů) u jiné banky nebo stavební spořitelny, které byly poskytnuty výhradně na bydlení, včetně bydlení pro rodinnou rekreaci. Další možností je refinancování hypotečního úvěru již dříve poskytnutého hypoteční bankou Wüstenrot na bydlení. Refinancovat lze nejen úvěr, který byl zajištěn

nemovitostí, ale i další účelové úvěry na bydlení, které byly zajištěny jiným způsobem (např. ručitel, pojištění), nebo které vůbec zajištěné nebyly.

V případě, že v úvěrové dokumentaci není uveden účel, lze jej doložit obdobně jako v případě přímého financování bytové potřeby pomocí faktur, smluv apod. (na doložení účelovosti jsou kladena jistá pravidla a omezení).

Celá hypotéka Refin nemusí být použita přímo jen na refinancování. Klient má možnost část hypotéky použít na další účel spojený s bydlením, například rekonstrukce či modernizace. Hlavní podmínkou využití hypotéky na více účelů je ten, že refinancování musí mít převažující část.

Minimální výše úvěru činí 300 000 Kč. Horní hranici představuje 90% hodnota LTV.

Nejvyšší možná povolená délka splatnosti je třicet let.

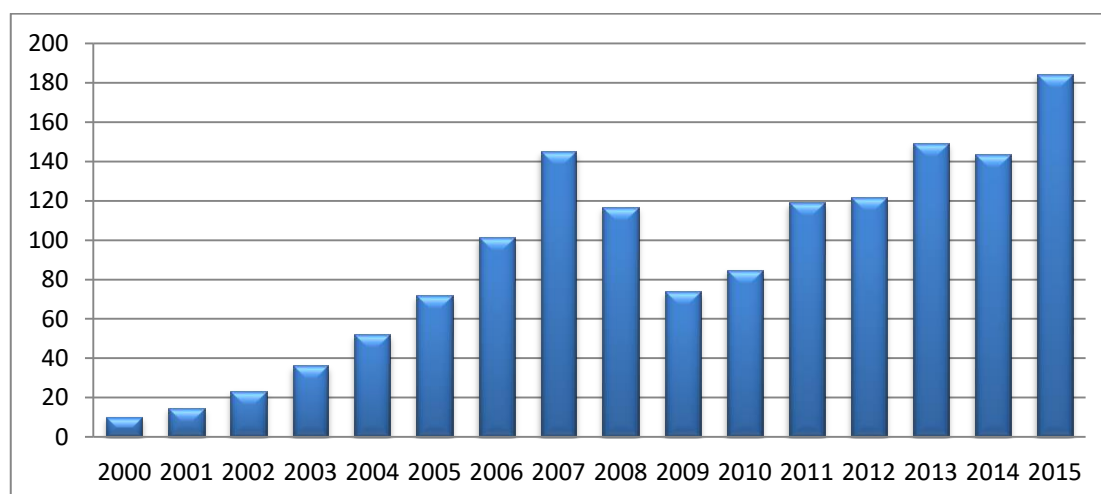
5 Analytická část

Analytická část je rozdělena na tři tématické celky. V první části bude analyzován vývoj hypotečního trhu v České republice v rozmezí let 2000 až 2015 a rozebrány faktory, které jej primárně ovlivňují. Jedná se například o průměrnou výši hypotéky a celkového objemu poskytnutých úvěrů, konkurenci na trhu, úrokovou sazbu či vývoj cen nemovitostí v České republice. V následujícím druhém celku bude analyzován vývoj postavení hypoteční banky Wüstenrot a.s. Datová základna posledního celku vychází ze statistického šetření, které bylo provedeno na mladých lidech v rozmezí 18 až 26 let za účelem zjištění zájmu o navrhovaný nový bankovní produkt. Výsledky šetření budou analyzovány a následně budou vyvozeny závěry a doporučení.

5.1 Hypoteční trh v České republice

Hypoteční trh v České republice v posledních letech dynamicky roste za současného snižování úrokových sazeb. Tento příznivý vývoj má za následek neustálé navyšování objemu poskytovaných hypotečních úvěrů (příloha 1). Klienti se snaží využít stále klesajících úrokových sazeb, což má za následek rekordní objemy poskytnutých hypotečních úvěrů na bydlení. Z grafu 1 je patrný progresivní vývoj celkového objemu poskytnutých hypotečních úvěrů.

Graf 1: Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2000 - 2015 (v mld. Kč)



Zdroj: Ministerstvo místního rozvoje, vlastní zpracování

V letech 2000 až 2007 je zřejmý progresivní vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů, neboť úrokové sazby byly vysoké a pozvolna klesaly. Také se zvyšovalo tempo růstu HPD a příjmy obyvatelstva rostly, což následně vedlo k větší ochotě se zadlužit a poptávka po úvěrech se zvyšovala.

Na grafickém znázornění 1 je možné sledovat po roce 2007 znatelný propad, kdy i hypoteční trh České republiky hluboce zasáhla americká finanční krize, která nastartovala hluboký, ale pouze dočasný útlum hypotečního trhu. V roce 2008 činil meziroční pokles 19,56%. Největší meziroční propad zaznamenal rok 2009, kdy byl meziroční pokles 36,73%. Po dvou letech, v roce 2010, se opět obnovil růst ekonomického sektoru, který zapříčinil opětovný start hypotečního trhu, nastává boom a úrokové sazby klesají historicky pod čtyři procenta. Následující roky objemy poskytnutých hypoték stále rostou, což vede k možnému přehřátí trhu.

V roce 2015 vzrostl meziročně objem poskytnutých hypotečních úvěrů o 28,52%. V důsledku nízkých úrokových sazeb okolo dvou procent objem poskytnutých hypotečních úvěrů přesáhl výši 180 mld Kč.

V prvním pololetí roku 2016, kdy úroková sazba pokořila hranici dvou procent, byly poskytnuty úvěry ve výši 107 mld Kč. V porovnání s rokem 2015 se jedná o meziroční nárůst o 17%. Průměrná výše hypotéky se zvýšila na 1,9 mil Kč a meziročně vzrostla o 130 tis Kč, což má za následek zvýšení celkového objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Největší boom zaznamenaly nové hypoteční úvěry, které jsou nejvíce využívány na koupi, výstavbu a rekonstrukci. Refinancování úvěrů mělo podíl přibližně 17% na celkovém objemu. Jedním z hlavních faktorů ovlivňující výši celkového objemu poskytnutých hypoték je jejich průměrná výše.

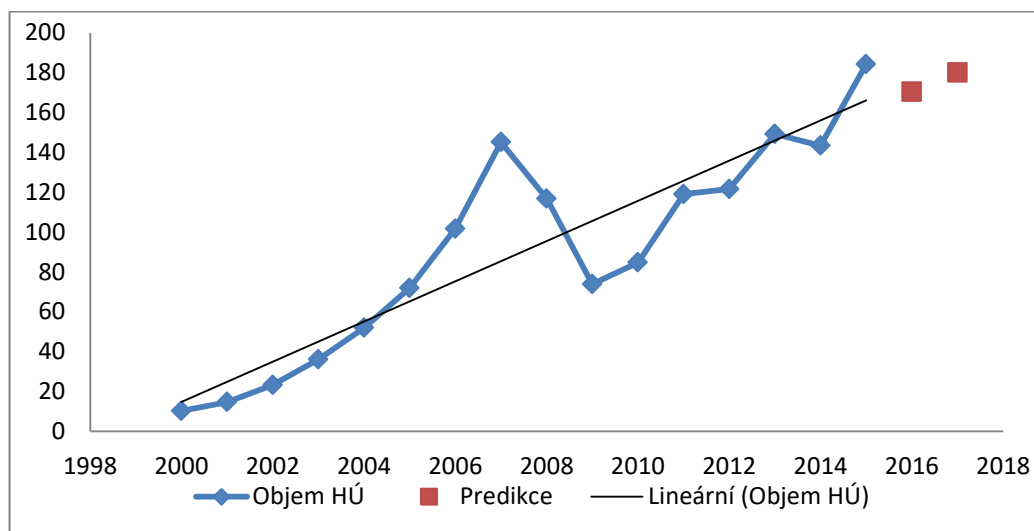
Dle podkladových dat v příloze 2 se během posledních 15ti let od roku 2000 do roku 2015 pohybovala průměrná výše hypotéky v rozmezí 1,6 až 1,8 mil Kč. V roce 2015 vzrostla průměrná výše hypotéky na 1,8 mil Kč oproti předchozímu roku s meziročním nárůstem o více než osm procent. Příčinou nejsou jen nízké úrokové sazby, ale také výše příjmů domácností a ceny nemovitostí. Klesající úrokové sazby se negativně promítají do cen nemovitostí, které zvyšují svou cenu a následně jsou tak poptávány vyšší hypoteční úvěry.

Pomocí programu Statistica byla zvolena lineární funkce, která odpovídá trendu časové řady a byly vypočteny hodnoty koeficientů b . Výsledná rovnice funkce charakterizující průběh vývoje časové řady má tvar:

$$y = -19123,42012 + 0,881x$$

Index determinace vykazuje vysokou hodnotu blíží se k hodnotě jedna, $I^2 = 0,7588$, což implikuje vysoký soulad modelu s časovou řadou a říká, že je model vhodný k modelování analyzované časové řady. Vypovídající hodnota je 75,88%. Index korelace vykazuje také vysokou hodnotu blíží se k hodnotě jedna, $I = 0,7761$, což vypovídá o vysoké závislosti trendové funkce a empirických hodnot. Na základě vhodně zvolené funkce je možné provést extrapolaci časové řady.

Graf 2: Predikce vývoje objemu hypotečních úvěrů pro rok 2016 a 2017 (v mld. Kč)



Zdroj: Ministerstvo místního rozvoje, vlastní zpracování

Graf 2 znázorňuje predikci vývoje objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v České republice v letech 2016 a 2017. Tabulka 1 obsahuje hodnoty bodového a intervalového odhadu prognózy. V predikovaných letech lze předpokládat progresivní trend. V roce 2016 je dle bodového odhadu predikován celkový objem hypotečních úvěrů na 170,4 mld Kč. V roce 2017 je odhadován celkový objem úvěrů ještě vyšší a to 180,0 mld Kč.

Tabulka 1: Hodnoty predikce vývoje objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v České republice pro rok 2016 a 2017 (v mld. Kč)

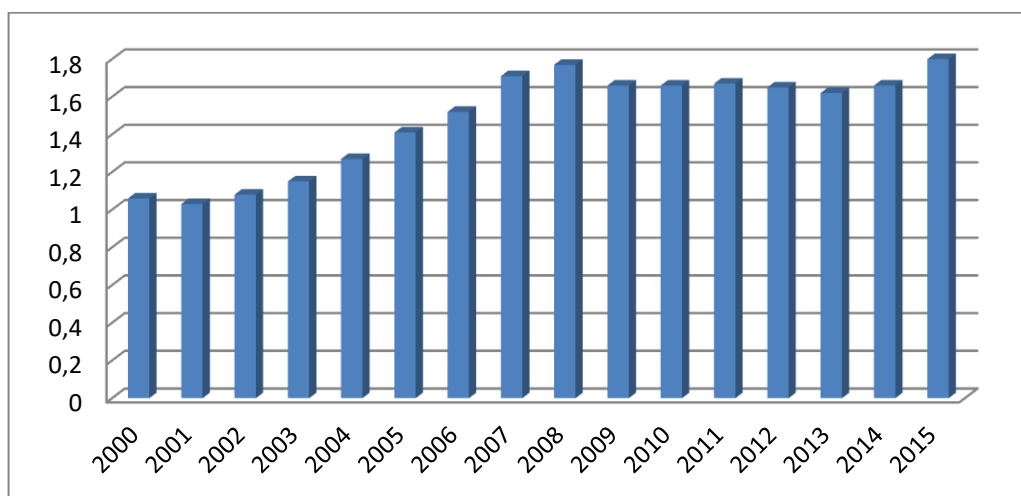
Rok	Odhad	
	Bodový	Intervalový
		$\alpha = 0,05$
2016	170,4	< 139,7; 201,2 >
2017	180,0	< 146,4; 213,5 >

Zdroj: *Vlastní zpracování*

Vzhledem k poklesu úrokových sazeb na historická minima je předpokládána celková výše objemu poskytnutých hypotečních úvěrů na rok 2016 vyšší, než byla v roce 2015. V souvislosti s predikcí mírného zvýšení úrokových sazeb a růstu cen nemovitostí pravděpodobně nedojde v roce 2017 k nijak výraznému poklesu.

V rámci grafického znázornění pomocí grafu 3 nejsou patrné žádné značné výkyvy v průměrné výši hypotečního úvěru (příloha 2). Patrný je meziroční pokles v roce 2009 o 6,21%, což opět souvisí s hlubokou ekonomickou recesí. Oproti tomu je nejvyšší meziroční nárůst v roce 2005 o 11,02%. Opravdu znatelný nárůst od roku 2009 zaznamely banky až v roce 2015, kdy činil meziroční nárůst 8,43%.

Graf 3: Vývoj průměrné výše hypotečního úvěru v České republice v letech 2000 - 2015 (v mil. Kč)



Zdroj: *Asociace Golem finance, vlastní zpracování*

V roce 2015 prudce stoupl celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů a také klesla průměrná úroková míra na 1,88% s meziročním poklesem 11,46%. Na počátku roku 2016 vzrostla průměrná výše na 2,14 mil Kč, ale z důvodu následné korekce poklesla výše úvěru v polovině roku 2016 opět na průměrnou výši 1,9 mil Kč. Ekonomická situace v posledních letech nenutí občany spořit finanční prostředky. Pravděpodobně je toto důsledek i nízkých úrokových sazeb na spořicíh účtech. Klienti, kteří nemají vlastní úspory následně poptávají hypotéku s vysokým LTV, což může mít za následek zvýšení průměrné výše hypotečního úvěru. Průměrná výše hypotečního úvěru je odvozována také od poptávky po nemovitostech, ceny nemovitostí, úrokových sazeb, dostupnost hypoték a růstu ekonomiky.

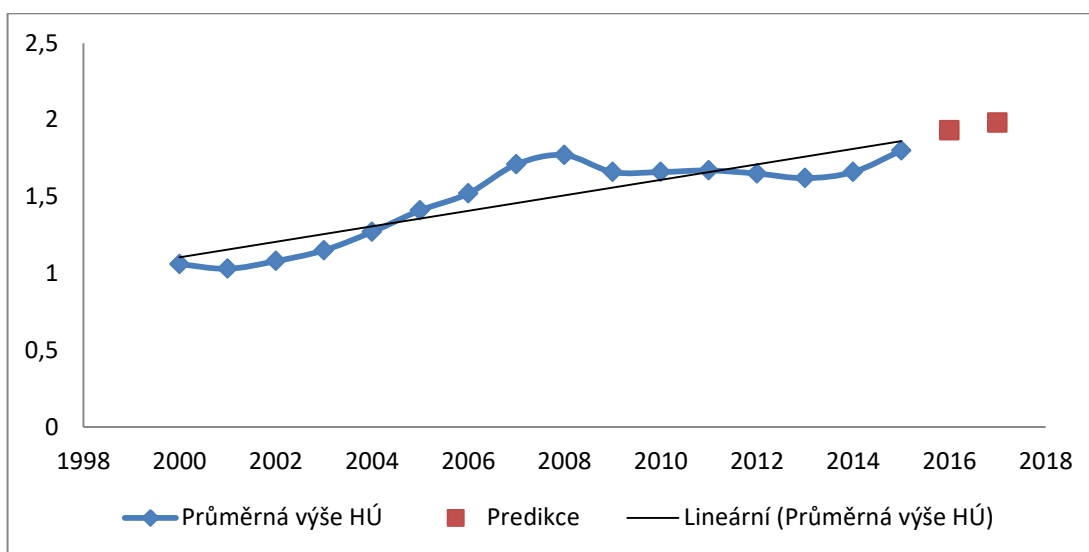
Dosazením dat časové řady do programu Statistica byla získána nejvhodnější trendová funkce, která je znázorněna grafem 4. Jako nejvhodnější byla zvolena lineární trendová funkce, která vykazovala vysoké hodnoty indexu determinace a korelace. Na základě vypočtených koeficientů b má výsledná rovnice tvar:

$$y = -103,1177024 + 0,867x$$

Vypočtený index determinace nabývá hodnoty $I^2 = 0,73211$ z čehož vyplývá, že zvolená trendová funkce je vhodná pro predikci vývoje ukazatele. Hodnota indexu korelace je $I = 0,75125$. Vypočtená hodnota se blíží jedné, což vypovídá o vysoké síle závislosti mezi modelem a hodnotami časové řady. Po zvolení vhodné funkce modelu je možné následně sestavit predikci vývoje časové řady.

Predikce vývoje průměrné výše hypotečního úvěru v České republice je znázorněna pomocí bodového grafu 4, jehož predikované hodnoty obsahuje tabulka 2. Z grafického znázornění vyplývá progresivní trendová funkce. Na rok 2017 je predikována průměrná výše 1,91 mil Kč a na rok 2017 je predikována výše 2,0 mil Kč. Prognózované zvýšení průměrné výše hypotečního úvěru je velmi pravděpodobné. Česká národní banka sice dává bankovním institucím doporučení o snížení maximální možné výše LTV, nicméně ceny nemovitostí začaly růst již v roce 2016 a dále je prognózováno navýšení úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Nedostatek nemovitostí jejich ceny pravděpodobně ještě zvýší.

Graf 4: Predikce průměrné výše hypotečního úvěru v České republice pro rok 2016 a 2017 (v mil. Kč)



Zdroj: Golem finance, vlastní zpracování

Tabulka 2: Hodnoty predikce vývoje průměrné výše hypotečního úvěru v České republice pro rok 2016 a 2017 (v mil. Kč)

Rok	Odhad	
	Bodový	Intervalový
		$\alpha = 0,05$
2016	1,930	< 1,751; 2,110 >
2017	1,982	< 1,787; 2,178 >

Zdroj: Vlastní zpracování

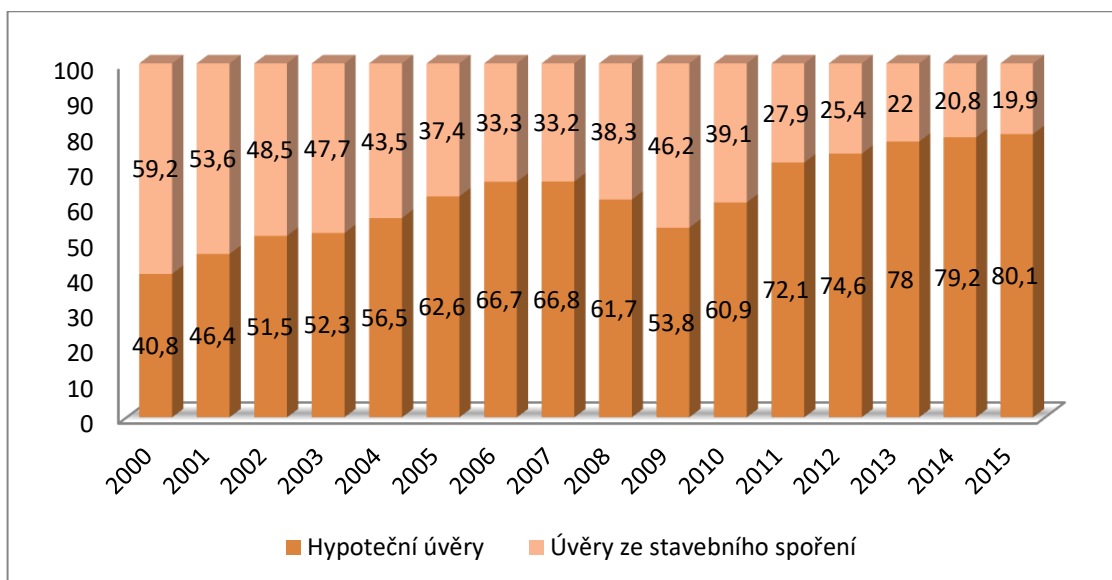
Hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření a jejich podíl na celkovém objemu

K financování vlastního bydlení jsou kromě hypotečních úvěrů také využívány úvěry ze stavebního spoření, které se většinou poskytují v porovnání s hypotékami v menších výších a tudíž je i jejich celkový objem nižší. Hlavním nástrojem k financování bydlení jsou hypotéky, které jsou často doplňovány překlenovacími úvěry, ať už se jedná o koupi nemovitosti, novostavbu či rekonstrukci. Z grafu 5 je patrný podíl hypotečních úvěrů

a úvěrů ze stavebního spoření (příloha 3). Nelze srovnávat tyto dva produkty, jelikož filosofie každého produktu je jiná. Nicméně jsou úzce provázány.

Poměr obou odvětví se postupem času mění. Kolem roku 2000 převažovaly na celkovém objemu poskytnutých úvěrů překlenovací úvěry, kdy byly úrokové sazby u stavebního spoření vysoké a vysoké byly také úrokové sazby hypotečních úvěrů. V období krize, v roce 2009, výrazně klesla poptávka po úvěrech. Důvodem byla vysoká nezaměstnanost a malé výdaje domácností, neboť lidé více spořili. V roce 2009 nejvíce poklesl zájem o hypoteční úvěry a podíl překlenovacích úvěrů posílil na 46,2%.

Graf 5: Podíl hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření v letech 2000 - 2015 (v %)



Zdroj: *Stavebky, vlastní zpracování*

V následujících letech se postupně ekonomika dostala z recese a opět začaly v souvislosti s financováním vlastního bydlení převažovat hypotéky nad úvěry ze stavebního spoření. Jelikož je překlenovací úvěr spojen se stavebním spořením, svůj určitý podíl na poměrech těchto dvou odvětví mají i státní intervence, mezi které patří omezení státní podpory stavebního spoření, nebo klesající úrokové sazby hypoték.

Snížení úrokových sazeb u hypoték nepatrně ovlivnilo používání překlenovacích úvěrů a jejich počet nepatrně klesl v roce 2015 oproti předchozímu roku o 0,9%, ale objem

se zvýšil v porovnání s předchozím rokem o 21,59% (příloha 4). Spořitelny se také zaměřily na podporu prodeje nejrůznějšími akcemi, jako jsou úvěry nezajištěné zástavním právem a postupně zvyšovaly jejich horní hranice. I přes veškeré snahy byl v roce 2015 podíl překlenovacích úvěrů z celkového objemu úvěru na bydlení přibližně 20%, což je historicky nejmenší podíl.

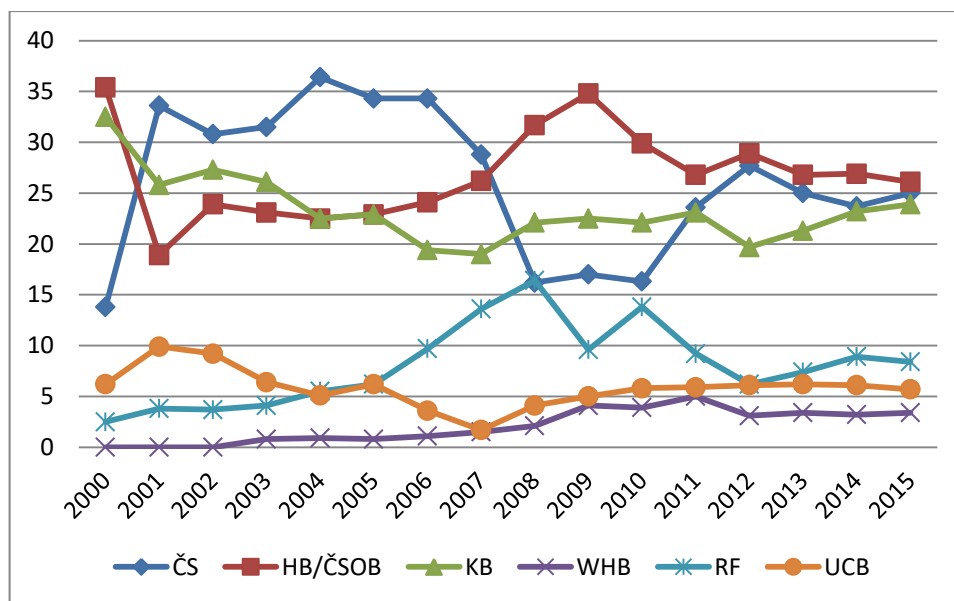
5.2 Konkurence na hypotečním trhu

Množství i postavení hypotečních bank na trhu se každý rok mění. Hypoteční banky je možné rozdělit podle výše ročního obrátu do třech základních skupin na velké, střední a malé. Z tohoto rozdělení je patrné, že malé banky nemohou zcela konkurovat velkým bankám, které působí v čele hypotečního trhu a mají jiné finanční možnosti, ať již na marketingové akce, či na samotné fungování bankovního ústavu. Konkurence na trhu rok od roku stoupá. Zatímco v počátcích hypotečního trhu zaujímal místo na trhu pouze několik málo bank, v roce 2016 nabízelo hypoteční úvěry v České republice celkem 16 bankovních institucí.

V příloze 5 a na grafickém znázornění 6 je zachycen vývoj tržního podílu pěti bank, které zaujímají na hypotečním trhu největší podíl, který byl v roce 2015 ve výši 91,8%. O zbylý podíl na hypotečním trhu se dělí několik středních a menších hypotečních bank, které neposkytují oproti této velké konkurenci tak velké objemy úvěrů.

Z grafického znázornění je patrný vývoj konkurenčního boje hypotečních bank. Zatímco v roce 2000 byl rozdíl mezi pozicemi jednotlivých bank znatelný, až desítky procent, v rámci silícího konkurenčního boje byly v roce 2015 pozice velmi podobné s rozdíly pouze několika málo procent. Graf 6 tedy přehledně znázorňuje silící konkurenční boj mezi třemi největšími hypotečními bankami, kdy rozdíl mezi jednotlivými pozicemi na trhu se velmi zmenšil. Od dob velké finanční krize, kdy se oživila ekonomika a tempo růstu HDP rostlo, vzrostl také zájem o hypoteční úvěry. Banky se předhánějí v konkurenčních nabídkách a klientům, kteří jsou pro banku zajímaví a bonitní, nabízejí výhodné podmínky buď pro uzavření nové hypotéky, či pro stávající klienty o které nechtějí přijít po ukončení fixace nové výhodnější podmínky.

Graf 6: Vývoj objemových tržních podílů bank v letech 2000 – 2015 (v %)



Zdroj: Hypoindex, vlastní zpracování

Posledních více než šest let zaujímá prvotní postavení Hypoteční banka, která v roce 2015 s meziročním poklesem o pět procent zaujímala nejvyšší tržní podíl 26%. V těsném závěsu byla Česká spořitelna, která v roce 2015 také posílila svou pozici na trhu a celkově zaujímala 25,2% na trhu. Tzv. „Top trojici“, kterou jsou označovány tři dominující banky na hypotečním trhu (Hypoteční banka, Česká spořitelna a Komerční banka) uzavírá Komerční banka, která stejně jako předchozí dvě banky rostla rychleji než hypoteční trh a s meziročním nárůstem o čtyři procenta zaujímala na trhu 23,3%. Tato trojice zaujímá na hypotečním trhu dominantní postavení a to přibližně tři čtvrtiny. V roce 2015 z celkového objemu 184,3 mld Kč poskytla trojice bank úvěry přibližně v hodnotě 147 mld Kč. Znatelný nárůst zaznamenala i Raiffeisenbank a UniCredit bank. Úspěšný rok dále zaznamenaly i středně velcí hráči, jako je např. Wüstenrot hypoteční banka či mBank. Tabulka 3, která je sestavena z podkladových dat v příloze 5, zachycuje pro porovnání pozici pěti bank pouze v pěti vybraných obdobích. V roce 2000 stála v čele hypotečního trhu Hypoteční banka, která v roce 2001 pocítila znatelný propad o 47% a umístila se pouze dočasně na třetím místě. Tržní podíl následně rostl, nejvýrazněji v roce 2009 až 10%. Od roku 2009 je hypoteční banka opět v čele hypotečního trhu, nicméně v závislosti na posílení pozice na trhu konkurenčních bank v posledních letech pokles její tržní podíl na 26%. V roce 2000 byla druhou největší bankou na trhu Komerční banka, která také v roce 2001 zaznamenala meziroční pokles a to o 21%. Během posledních

patnácti let nejsou v rámci vývoje tržního podílu na hypotečním trhu nijak znatelné propady či meziroční nárůsty. V rozmezí let 2008 až 2010 měla druhý největší podíl na trhu. Od roku 2011 disponuje Komerční banka třetím místem na trhu a z grafu šest je patrný progresivní vývoj. Největší změny v rámci vývoj tržního podílu lze pozorovat v grafu číslo šest u České spořitelny. V roce 2000 byla Česká spořitelna hypoteční bankou s třetím největším tržním podílem na trhu 13,8%. V roce 2001 je viditelný nárůst o 143%. Pravděpodobně tento jev souvisí se znatelným tržním propadem dvou hypotečních bank, Hypoteční a Komerční banky. Od roku 2001 do roku 2007 stála v čele českého hypotečního trhu Česká spořitelna s nárůstem několik procent (některé roky i desítky). V roce 2008 pociťuje znatelný meziroční pokles o 44% a nachází se opět na třetím místě na trhu. O tři roky později, v roce 2011 banka opět posiluje svou pozici na trhu a meziročně roste o 46%.

Tabulka 3: Pozice hypotečních bank ve vybraných letech (v %)

	KB	k_t	ČS	k_t	HB	k_t
2000	32,5	-	13,8	-	35,4	-
2008	22,1		16,2		31,7	
2011	22,5	1,04	23,3	1,46	26,7	0,90
2015	23,3	1,04	25,2	1,09	26,0	0,95
	RF	k_t	UCB	k_t	WHB	k_t
2000	2,5	-	6,2	-	0	-
2008	16,4		4,1		4,1	
2011	8,9	0,66	6,2	1,02	5,1	1,59
2015	8,1	0,95	5,8	0,95	3,4	1,06

Zdroj: *Hypoindex, vlastní zpracování*

Z výčtu tržních podílů pěti tržně největších bank je patrný propastný rozdíl mezi dominující trojicí a dalšími dvěma bankami. Rozdíly v tržních podílech dalších bank jsou přibližně pouze dva procentní body. Střední banky, ale zejména malé banky, mají problém držet krok s konkurencí, tedy s úrokovými sazbami velkých bank a na trhu zaujímají pouze malé procento tržního podílu. Celkově konkurenční boj je velmi náročný při velkém

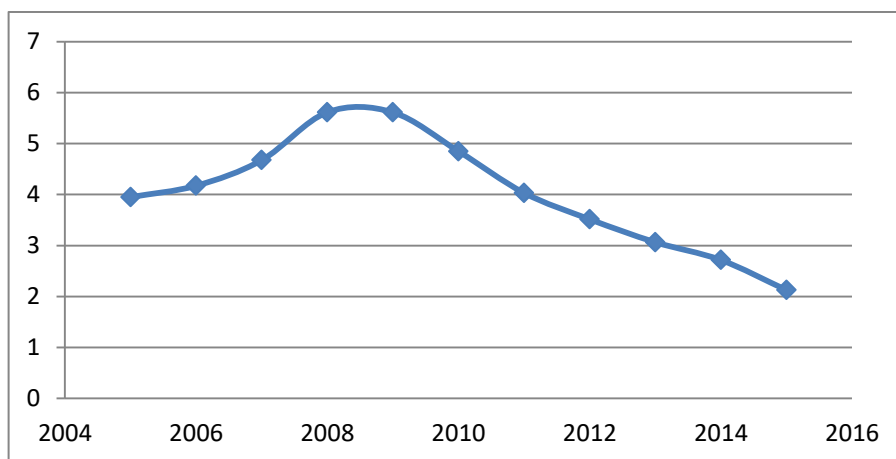
množství hypotečních bank, zejména pro malé a střední banky, které se snaží upevnit svou pozici na trhu.

5.3 Faktory ovlivňující hypoteční trh

5.3.1 Úrokové sazby hypotečních úvěrů

Velký vliv na objem poskytovaných hypoték mají také úrokové sazby, které jsou jedním z prvotních faktorů pro potenciální klienty, zda si vzít úvěr. Na grafu 7 je patrný degresivní vývoj za posledních několik let. Také je viditelný důsledek ekonomické krize, která zasáhla i Českou republiku a zapříčinila krátkodobé zvýšení úrokových sazeb k roku 2008 (nejvyšší meziroční nárůst o 20,09%) a 2009. Po oživení a stabilizaci ekonomiky začaly úrokové sazby opět pozvolna klesat až na současné historické minimum. Nejvyšší pokles úrokové sazby nastal v roce 2015 s meziročním poklesem o 21,68%. Podkladová data, včetně elementárních charakteristik se nacházejí v příloze 6 a 7.

Graf 7: Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v České republice v letech 2005 – 2015 (v %)



Zdroj: Hypoindex, vlastní zpracování

Během roku 2016 klesly úrokové sazby rekordně nízko a byla prolomena hranice 2%, což se samozřejmě projevilo i na množství poskytnutých úvěrů a pravděpodobně byl poskytnut historicky rekordní objem a počet hypotečních úvěrů.

Jednotlivé hypoteční banky ponížily své úrokové sazby napříč jednotlivými produkty i jejich fixacemi. Vše bylo navíc podpořeno nejrůznějšími marketingovými akcemi, jako je

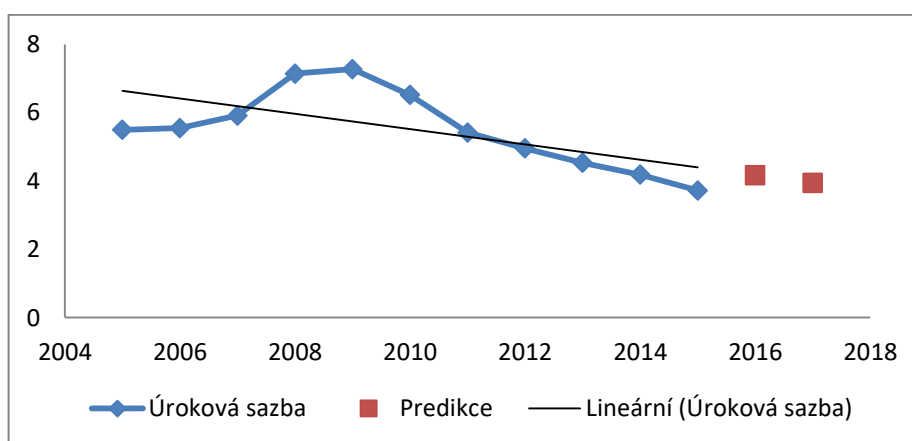
například zrušení poplatku za vyřízení hypotéky či vyhotovení odhadu financované nemovitosti. Tato situace byla výhodná nejen pro nové potencionální klienty, ale i pro klienty stávajících hypoték, jelikož se nabízela velice výhodná doba pro refinancování stávajících hypoték. Další snižování úrokových sazeb se již nepředpokládá a je pravděpodobné, že se v druhé polovině roku 2016 nachází na svém minimu. V září roku 2016 byla průměrná úroková sazba 1,82%. V roce 2016 se úrokové sazby pravděpodobně nacházejí na své dnu a budou pokořena historická minima.

Průběhu vývoje časové řady nejlépe odpovídala zvolená trendová lineární funkce, která vykazovala nejvhodnější hodnoty. Výsledný tvar rovnice je:

$$y = 456,83545 - 0,65x$$

Hodnota indexu determinace dosahuje 0,356354. Na základě této hodnoty lze předpokládat, že funkce vystihuje skutečnost pouze na necelých 36%. Vypočtená hodnota indexu korelace je $I = 0,42072$. Na základě vypočtené hodnoty lze konstatovat, že síla závislosti je středně silná.

Graf 8: Prognóza průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v České republice pro rok 2016 a 2017 (v %)



Zdroj: *Wüstenrot hypoteční banka a.s., vlastní zpracování*

Z prognózy, která je zobrazena pomocí grafu 8, je na rok 2016 predikována průměrná výše úrokové sazby na 1,92%. V porovnání s rokem 2015 se jedná o zvýšení úrokové sazby, nicméně již v polovině roku 2016 byla průměrná úroková sazba zřetelně nižší a padaly

historické rekordy. Výrazné zvýšení do konce roku 2016 není předpokládáno, tudíž se lze domnívat, že průměrná úroková sazba v roce 2016 bude nižší ve srovnání s rokem 2015. Na rok 2017 je predikce 2,16%. V roce 2017 je předpokládáný mírný růst úrokových sazeb napříč veškerými produkty hypotečních bank. Hodnoty bodového a intervalového odhadu predikce jsou zachyceny pomocí tabulky čtyři.

Tabulka 4: Hodnoty predikce vývoje průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v České republice pro rok 2016 a 2017 (v %)

Rok	Odhad	
	Bodový	Intervalový
		$\alpha = 0,05$
2016	2,637	< 1,372; 3,902 >
2017	2,405	< 0,972; 3,838 >

Zdroj: *Vlastní zpracování*

5.3.2 Vývoj cen nemovitostí

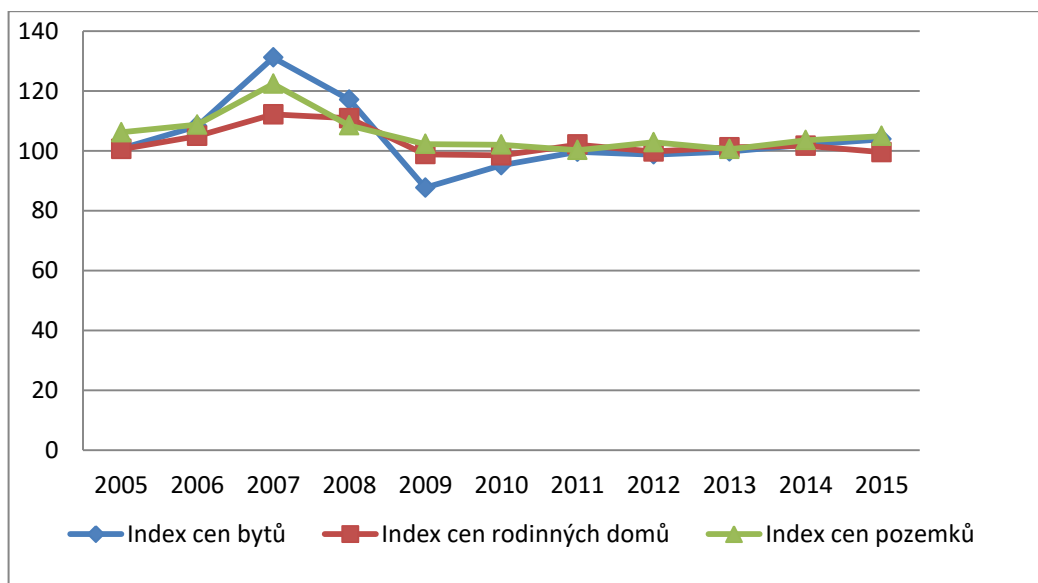
Cena nemovitosti je dána nabídkou a poptávkou na trhu, stejně jako u jiného zboží. V krátkodobém horizontu jsou změny způsobeny hospodářskou recesí, kdy poptávka po nemovitostech klesá a tudíž klesají i ceny. Naopak v době ekonomické prosperity poptávka po nemovitostech roste spolu s jejich cenou. Z dlouhodobého horizontu ceny nemovitostí neklesají a mohou mírně růst. Podkladová data včetně elementárních charakteristik ke grafu 9 se nacházejí v příloze 8.

Grafická analýza zřetelně znázorňuje zvýšení indexu cen nemovitostí, které vyvrcholilo roku 2007 s největším meziročním nárůstem (byty – 21,15%; rodinné domy - 6,86%; pozemky – 12,5%). V době finanční krize a ekonomické recese ceny nemovitostí klesaly. Největší meziroční pokles v roce 2009 zaznamenal index cen bytů o 25,11%.

Od roku 2009 je patrná mírná progresivní tendence vývoje indexu cen. Nejvíce stoupají ceny bytů, dále rodinných domů a pozemků. Vzhledem k velmi nízkým úrokovým sazbám za posledních několik let ceny nemovitostí neustále stoupají. V roce 2016 nejvíce vzrostla

průměrná ceny bytů a to o 9,3 procentního bodu. Ceny rodinných domů také mírně vzrostly o 3,3 procentního bodu oproti předchozímu roku. Dle indexu nejvíce podražily pozemky o 8,2 procentního bodu, které jsou považovány za investici s nízkými udržovacími náklady. Pozemky představují nejstabilnější část portfolia nemovitostí.

Graf 9: Index cen nemovitostí v České republice v letech 2005 – 2015



Zdroj: CSÚ, vlastní zpracování

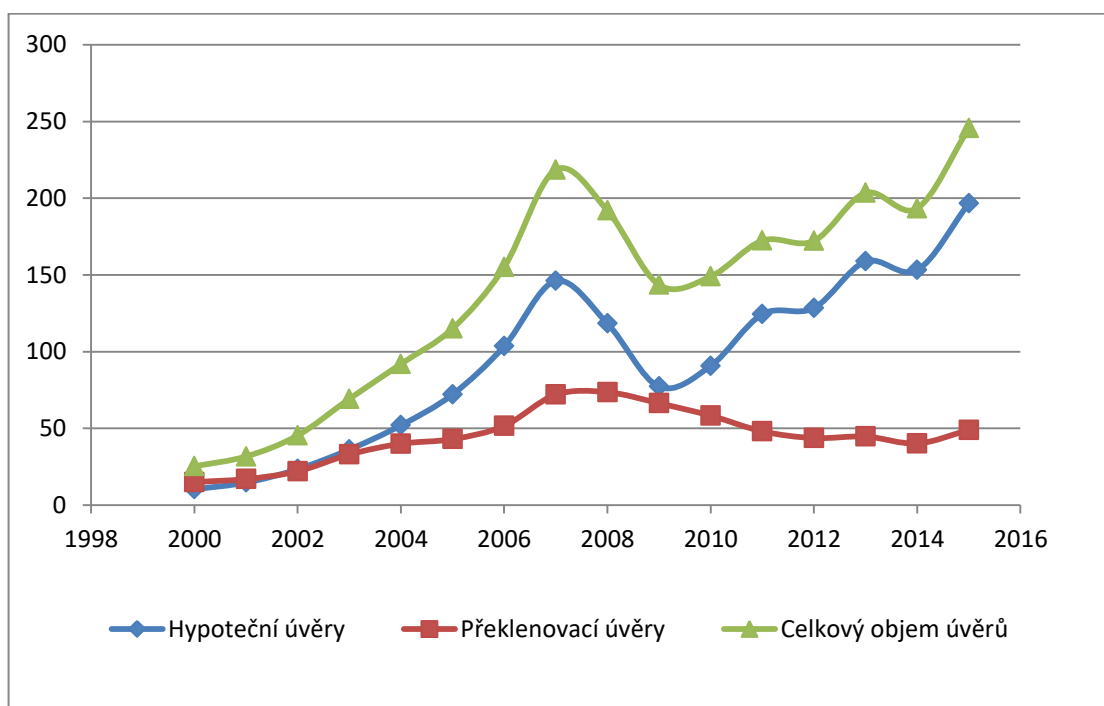
Vývoj časových řad neodpovídal žádné z nabízených trendových funkcí v programu Statistica. Na základě nevhodných výsledků nebyla zvolena trendová funkce. Pro rok 2016 je předpoklad zvýšení cen nemovitostí. Tento trend by měl v roce 2017 pokračovat, čemuž nasvědčuje i nedostatek nemovitostí.

5.3.3 Financování bydlení v ČR

Z podkladových dat v příloze 9, která obsahuje také elementární charakteristiky byl vytvořen graf 10 znázorňující dlouhodobý vývoj financování bydlení v České republice. Grafická analýza mapuje vývoj od roku 2000, kdy sazby významně poklesly až o dva procentní body a zájem o hypotéky výrazně rostl. Od roku 2000 je znatelný nárůst až do roku 2007, který představuje vrchol progresivního trendu s meziročním nárůstem celkového objemu úvěrů o 41%. V době ekonomické recese je vysoká nezaměstnanost,

lidé šetří a zájem o financování nemovitostí upadá. Největší meziroční pokles nastal v roce 2009 o 25%. V následujících letech následuje oživení ekonomiky a opětovné zvýšení zájmu o financování bydlení. V souvislosti se snižováním úrokových sazeb a zvýšením tempa růstu HDP se rapidně zvyšují objemy úvěrů poskytnutých na financování řešení bytové potřeby.

Graf 10: Dlouhodobý vývoj financování bydlení v České republice v letech 2000 - 2015 (v mil. Kč)



Zdroj: *Golem finance, vlastní zpracování*

Dalším stimulem jsou pravděpodobně i nízké úrokové sazby na spořicí účtech, které lidé nepřiměřeně spořit a o to více utrácejí. Poptávka po nemovitostech neustále roste a v jejím důsledku ubývá nemovitostí v lukrativních a žádaných destinacích, což opět vytváří tlak i na nemovitosti v méně atraktivních oblastech. Vysoká poptávka a nízké úrokové sazby stimulují novou výstavbu nemovitostí ve spojitosti s developerskými projekty.

V důsledku rekordně nízkých úrokových sazeb během roku 2016 se pravděpodobně zvýšila dynamika růstu cen nemovitostí a stimulovala tak poptávku po vlastním bydlení. Díky extrémně dostupným hypotečním úvěrům bude růst prodej nemovitostí společně s růstem objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Předpokládá se také nárůst koupě

nemovitostí v rámci developerských projektů, které ještě nejsou ani postavené a existují zatím „pouze na papíře“.

Pro každou časovou řadu byla zvolena nejvhodnější trendová funkce, která odpovídá průběhu jejího vývoje. Pro časovou řadu, která se vztahuje k vývoji celkového objemu poskytnutých hypotečních úvěrů byla zvolena lineární trendová funkce. Výsledná rovnice má tvar:

$$y = -21781,11765 + 0,918x.$$

Vhodný výběr funkce také potvrzují vypočtené hodnoty indexu determinace a korelace. Index determinace nabývá hodnoty $I^2 = 0,83120$ a detekuje, že funkce vystihuje skutečnost na 83%. Hodnota indexu korelace $I = 0,842454$ indikuje vysokou závislost. Na základě takto vhodně zvolené funkce lze provádět modelaci časové řady.

U časové řady, které popisuje vývoj objemu poskytnutých překlenovacích úvěrů, byla zvolena lineární trendová funkce, která vykazuje nejvhodnější výsledky. Výsledná rovnice má tvar:

$$y = -3897,236766 + 0,530x.$$

Vypočtená hodnota indexu determinace je $I^2 = 0,22997$ a vypovídá o nízké kompatibilitě trendové funkce a časové řady. Index korelace značí nízkou závislost a nabývá hodnoty $I = 0,2813$.

Časové řadě, která popisuje průběh celkového objemu poskytovaných překlenovacích úvěrů, nejlépe odpovídá lineární trendová funkce, která poskytuje nejlepší výsledky. Rovnice má následující tvar:

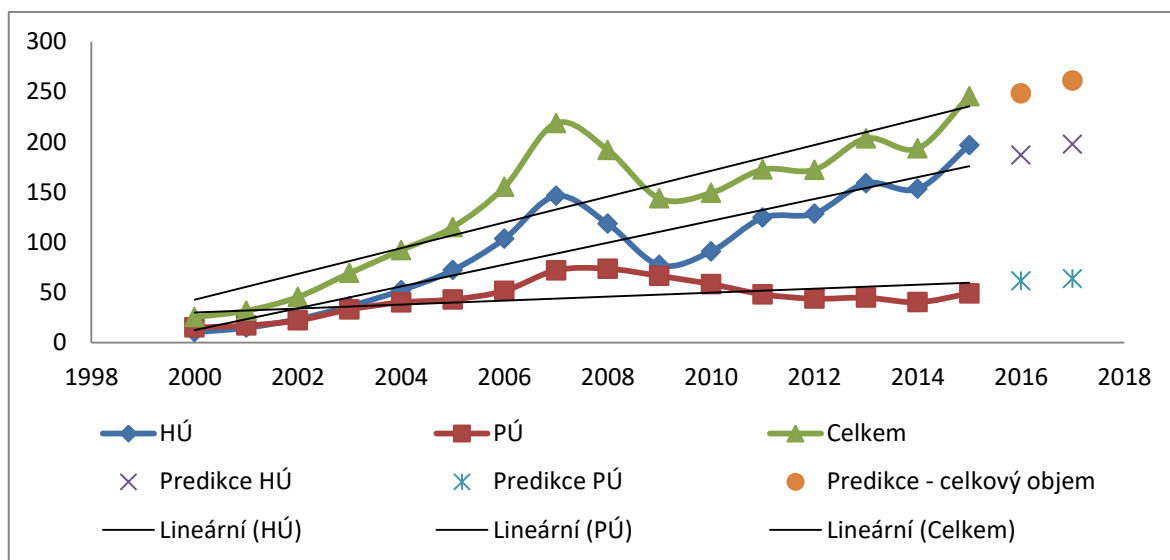
$$y = -25674,78676 + 0,889x.$$

Index determinace nabývá relativně vysoké hodnoty, $I^2 = 0,7769$. Lze tedy předpokládat, že funkce vystihuje skutečnost na téměř 78%. Hodnota indexu korelace, $I = 0,7909$ vypovídá o vysoké závislosti.

Další vývoj je prognózován a graficky znázorněn pomocí grafu 11, jehož podkladová data jsou zanesena v tabulce 5. V následujících letech by se měl za současného zvýšení objemu

hypotečních a překlenovacích úvěrů zvýšit celkový objem poskytnutých úvěrů za účelem financování nemovitostí v roce 2016 na 346,73 tis. Kč a v roce 2017 na 394,42 tis. Kč.

Graf 11: Predikce dlouhodobého vývoje financování bydlení v České republice pro rok 2016 a 2017 (v mil. Kč)



Zdroj: Golem finance, vlastní zpracování

Současně je v roce 2016 předpokládáno oživení developerských projektů a také rozmach výstavby rodinných domů. Během roku 2017 pravděpodobně dojde k mírnému navýšení úrokových sazeb a také cen nemovitostí, což by opět vedlo k navýšení celkového objemu úvěrů za účelem financování bytové potřeby.

Tabulka 5: Hodnoty predikce dlouhodobého vývoje financování bydlení v České republice pro rok 2016 a 2017 (v mil. Kč)

Rok	Odhad					
	HU		PU		Celkem	
	Bodový	Intervalový $\alpha = 0,05$	Bodový	Intervalový $\alpha = 0,05$	Bodový	Intervalový $\alpha = 0,05$
2016	186,8	< 160,6; 212,9 >	61,54	< 44,14; 78,93 >	248,3	< 211,7; 285,0 >
2017	197,7	< 169,1; 226,2 >	63,50	< 44,50; 82,50 >	261,2	< 221,1; 301,2 >

Zdroj: Vlastní zpracování

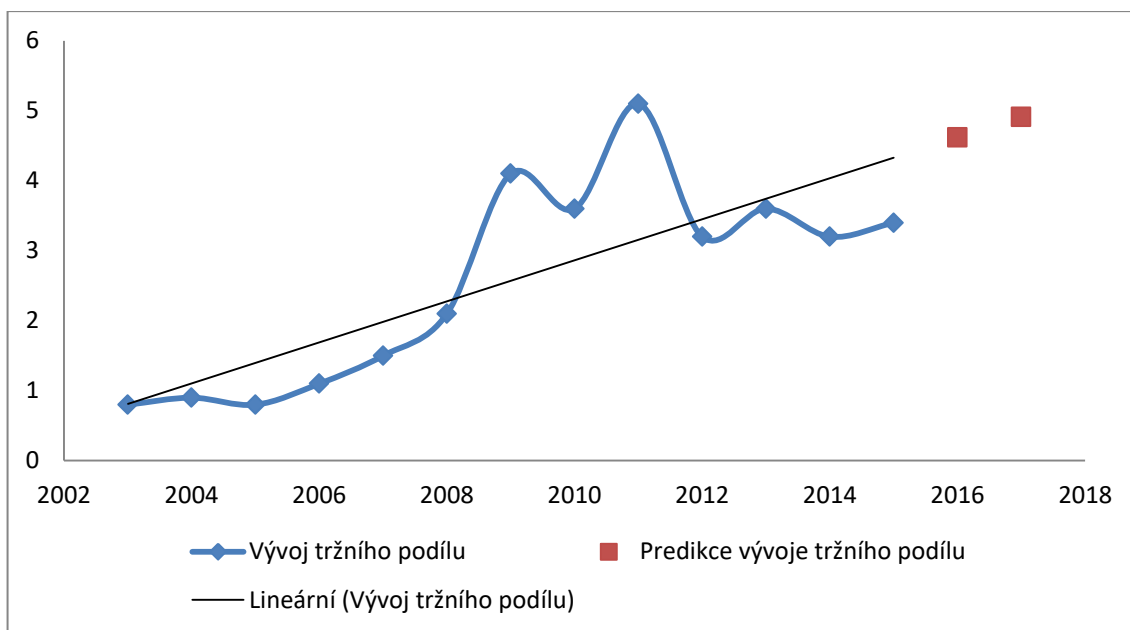
5.4 Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Tato další část analytické práce pojednává o vývoji hypoteční banky Wüstenrot a.s. v rozmezí let 2005 až 2015. Následně bude analyzován vývoj tržního podílu, počet či objem poskytnutých úvěrů a další parametry týkající se poskytování hypotečních úvěrů.

5.4.1 Vývoj tržního podílu

Na českém hypotečním trhu spadá banka Wüstenrot vzhledem k počátku své existence mezi mladší banky. Svým tržním podílem se řadí na šesté místo. Přehled vývoje konkurenčních bank je graficky znázorněn v grafu 6. Banka se snaží stejně jako konkurence upevnit a posílit svou pozici na trhu.

Graf 12: Vývoj tržního podílu hypoteční banky Wüstenrot a.s. na hypotečním trhu v České republice v letech 2003 - 2015 a jeho predikce pro rok 2016 a 2017 (v %)



Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s., vlastní zpracování

Z grafického znázornění 12 je patný převážně progresivní vývoj tržního podílu banky (příloha 14). Zatím nejvyšší podíl na trhu získala banka v roce 2011 s meziročním přírůstkem 59% a tržním podílem 5,1%. Jednou z pravděpodobných příčin je zvýšení podílu refinancování téměř na polovinu celkového počtu poskytnutých úvěrů. Nejvýznamnější nárůst tržního podílu zaznamenala v roce 2009, kdy byl meziroční nárůst

o 95%. V roce 2009, kdy byla situace na hypotečním trhu složitá, banka narozdíl od hlubokého propadu celkového trhu zaznamenala pouze mírný pokles v rámci počtu a objemu úvěrů. Bylo tak dosaženo výborného výsledku a upevnění pozice na trhu. V roce 2015 ztrácela banka Wüstenrot na banku Unicredit bank, která zastává pátý největší podíl na trhu více, než dva procentní body.

S využitím programu Statistica byla zvolena nejvhodnější trendová funkce. Nejlepší výsledky vykazuje lineární trendová funkce, která nejvíce odpovídá průběhu vývoje časové řady. Následně byly vypočteny koeficienty b a výsledný tvar rovnice je:

$$y = -585,7807692 + 0,791x.$$

Index determinace s výslednou hodnotou $I^2 = 0,5922$ značí, že model vystihuje skutečnost pouze na 59%. Index korelace vypovídá o středně silné závislosti a vypočtená hodnota je rovna $I = 0,6262$.

Graf 12 také znázorňuje predikci vývoje tržního podílu hypoteční banky Wüstenrot. Bodová předpověď je znázorněna rostoucím trendem, kdy pro rok 2016 je předpověď 4,62% a pro rok 2017 tržní podíl ve výši 4,91% (tabulka 6). V dalších letech je možné další zvýšení tržního podílu banky, nicméně v posledních několika letech se banka soustředí především na zlepšení servisu, komunikace a také záleží na vývoji mnoha ovlivňujících faktorů.

Tabulka 6: Hodnoty predikce vývoje tržního podílu hypoteční banky Wüstenrot a.s. na hypotečním trhu v České republice pro rok 2016 a 2017 (v %)

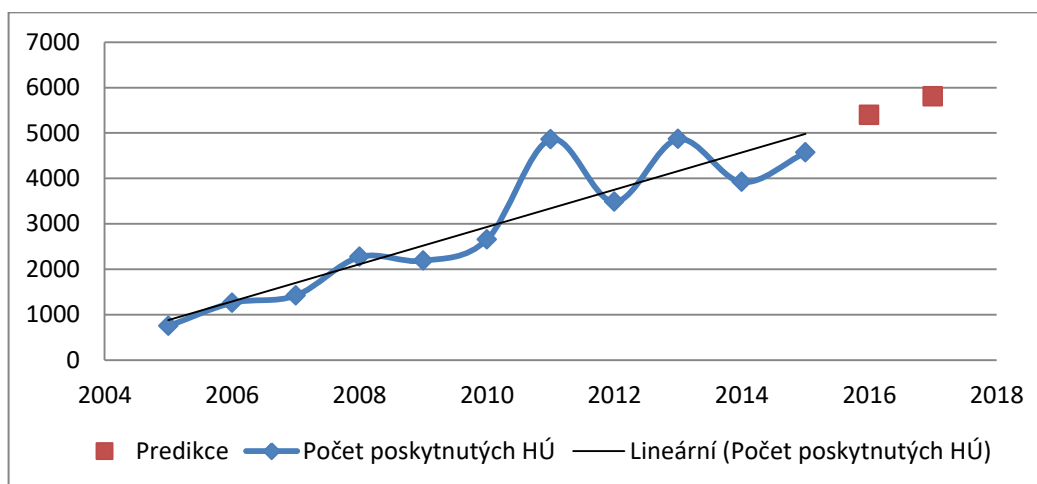
Rok	Odhad	
	Bodový	Intervalový
		$\alpha = 0,05$
2016	4,619	< 3,427; 5,811 >
2017	4,912	< 3,586; 6,238 >

Zdroj: *Vlastní zpracování*

5.4.2 Vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů

Za dobu působení banky na hypotečním trhu byl její vývoj převážně progresivní, čemuž nasvědčuje i počet a objem poskytnutých hypotečních úvěrů. Podkladová data z přílohy 10 obsahující i elementární charakteristiky počtu poskytnutých hypotečních úvěrů byly z důvodu lepší orientace graficky zpracovány za použití spojnicového bodového grafu 13. Ve srovnání s konkurenčními bankami, které mají své mateřské společnosti v zahraničí, není v letech ekonomické recese nijak znatelný propad (například ve srovnání s Českou spořitelnou). Progresivní vývoj vrcholí v roce 2011, zatím s nejvyšším počtem poskytnutých úvěrů a meziročním nárůstem o 83,05%. Následujících několik let počet poskytnutých úvěrů kolísá v řádu stovek úvěrů a desítek procentních bodů přírůstků. Dosud nejvýznamnější pokles nastal v roce 2012 o 28,19%. Hodnoty časové řady byly zadány do programu Statistica a na základě nejlepších výsledků byla vybrána nejvhodnější trendová funkce.

Graf 13: Vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v České republice v letech 2005 – 2015 a jeho predikce pro rok 2016 a 2017 (v tis.)



Zdroj: *Wüstenrot hypoteční banka a.s., vlastní zpracování*

Výsledná rovnice lineární trendové funkce má tvar:

$$y = - 821679,1818 + 0,911x.$$

Vypočtená hodnota indexu determinace naznačuje, že funkce velmi dobře vystihuje skutečnost, a to na 81%. Index korelace dosahuje vysoké hodnoty blíží se hodnotě jedna,

$I = 0,83075$. Vysoká shoda modelu se skutečností a vysoká závislost tvoří předpoklad, že je daný model vhodný k dalšímu modelování analyzované časové řady.

Predikce vývoje počtu poskytnutých hypotečních úvěrů, která je znázorněna také pomocí grafu 13 se vyznačuje progresivním trendem. V roce 2016 je predikováno 5393,98 tisíc poskytnutých hypotečních úvěrů. Rok 2016 v souvislosti s rekordně nízkými úrokovými sazbami bude pro banku jistě velmi úspěšný a pravděpodobně bude poskytnut rekordně vysoký počet hypotečních úvěrů. Dle grafu je pro rok 2017 predikováno až 5804,236 tisíc hypotečních úvěrů. Podkladová data bodové a intervalové prognózy jsou zachycena v tabulce 7.

Tabulka 7: Hodnoty predikce počtu poskytnutých hypotečních úvěrů hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v České republice pro rok 2016 a 2017 (v tis.)

Rok	Odhad	
	Bodový	Intervalový
		$\alpha = 0,05$
2016	5394	< 4447; 6341 >
2017	5804	< 4732; 6877 >

Zdroj: *Vlastní zpracování*

Od počtu poskytnutých úvěrů se odvíjí jejich celkový objem. Graf 14 sestavený z podkladových dat v příloze 11 je tedy velmi podobný grafu 13. Rok 2011 byl pro hypoteční obchod velmi výhodný. Pokles úrokových sazeb a příznivé ceny nemovitostí vytvořily vhodné podmínky pro klienty a poptávka po úvěrech se zvýšila. Opět znatelný nárůst je zaznamenán v roce 2011 s meziročním nárůstem téměř sto procentních bodů. Banka v tomto roce poskytla hypoteční úvěry v téměř dvojnásobném objemu ve srovnání s předchozím rokem.

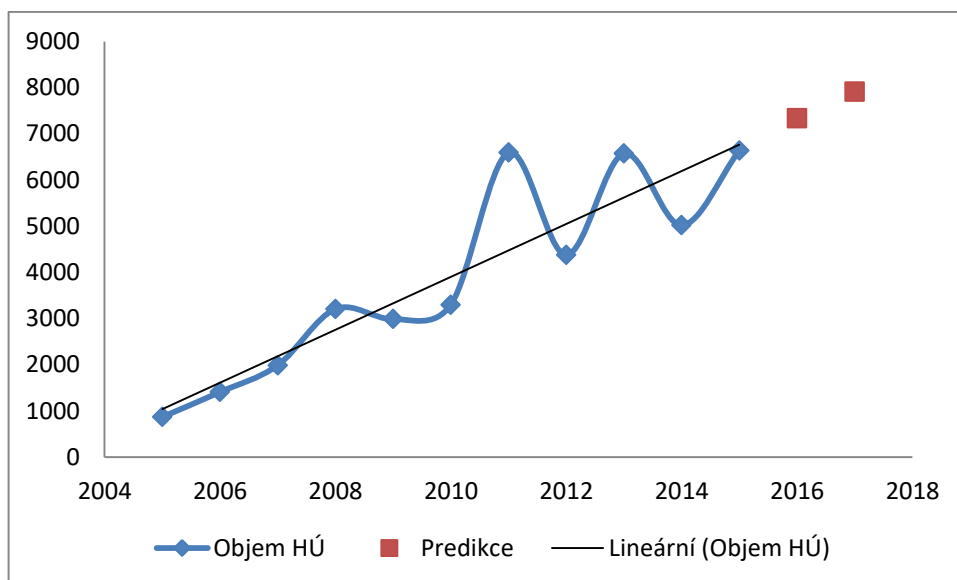
S využitím programu Statistica byla na základě nejlepších výsledků vybrána nejvhodnější trendová funkce. Průběhu časové řady nejlépe odpovídala lineární trendová funkce.

Po výpočtu koeficientů b má výsledná rovnice následující tvar:

$$y = -1147114,273 + 0,904x.$$

Vypočtené hodnoty indexu determinace a korelace vypovídají o vysoké shodě modelu se skutečností a vysoké závislosti. Indexem determinace je vysvětleno téměř 82% celkového kolísání analyzované časové řady. Index korelace svou hodnotou $I = 0,81801$ značí vysokou míru závislosti.

Graf 14: Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v České republice v letech 2005 – 2015 a predikce na rok 2016 a 2017 (v tis. Kč)



Zdroj: *Wüstenrot hypoteční banka a.s., vlastní zpracování*

Trend predikované funkce je rostoucí, což je patrné z grafického znázornění 14. Na rok 2016 je predikován objem ve výši 7339 tis Kč a na rok 2017 dokonce 7912 tis. Kč. Nárůst objemu poskytnutých hypotečních úvěrů na rok 2016 je velmi pravděpodobný s přihlédnutím na predikci vývoje ovlivňujících faktorů, jako je úroková sazba či cena nemovitostí. Podkladová data predikovaného vývoje jsou znázorněna pomocí tabulky 8.

Tabulka 8: Hodnoty predikce vývoje objemu poskytnutých hypotečních úvěrů hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v České republice pro rok 2016 a 2017 (v tis. Kč)

Rok	Odhad	
	Bodový	Intervalový
		$\alpha = 0,05$
2016	7339	< 5958; 8720 >
2017	7912	< 6347; 9476 >

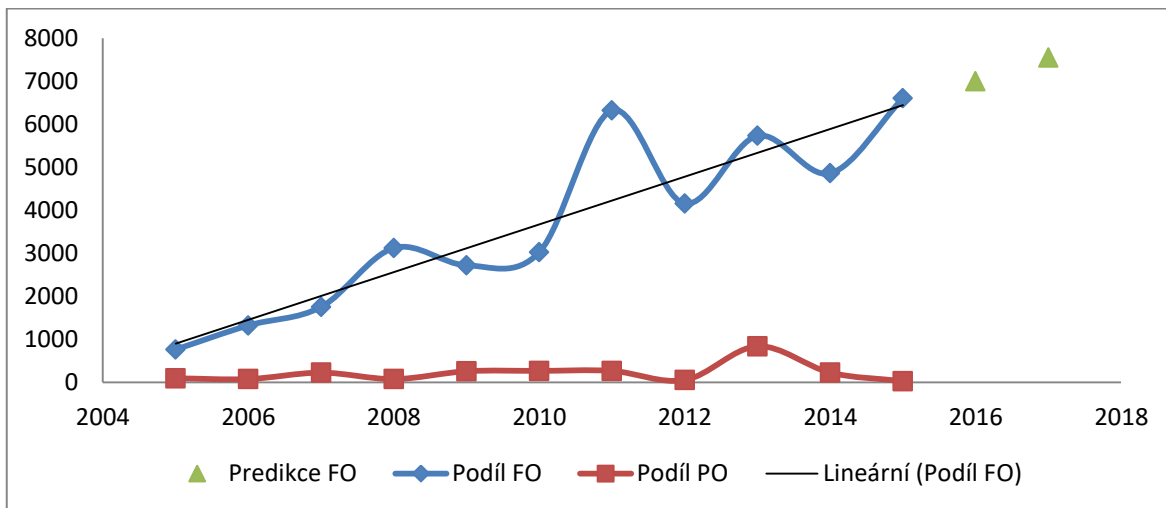
Zdroj: *Vlastní zpracování*

V roce 2016 je předpokládán rekordní objem poskytnutých hypotečních úvěrů za současných nízkých úrokových sazeb a stoupajících cen nemovitostí. S nízkými úrokovými sazbami také klienti pravděpodobně volí vyšší hodnotu LTV. V prvním čtvrtletím roku 2017 je předpokládáno postupné navýšení úrokových sazeb a snížení maximálních povolených výší LTV.

Z počátku své existence se banka zaměřovala pouze na poskytování hypotečních úvěrů fyzickým osobám. V roce 2005 začala poskytovat hypoteční úvěry také bytovým družstvům a v roce 2008 zahrнула mezi své klienty i právnické osoby. Z grafu 15, který znázorňuje vývoj objemu poskytovaných úvěrů oběma skupinám klientely je patrné, že převážná část objemu je stále poskytována fyzickým osobám (příloha 12 a 13).

V případě poskytování úvěrů fyzickým osobám nastalo nejvyšší tempo růstu v roce 2011 a to téměř o 109 procentních bodů. Jelikož tvoří fyzické osoby majoritní část klientely, je tento nárůst v důsledku celkového navýšení úvěrů pochopitelný. Celkový vývoj poskytování úvěrů fyzickým osobám má převážně progresivní vývoj a celkový objem se neustále zvyšuje. Oproti tomu podíl úvěrů právnických osob není nijak vysoký. Nejvýznamnější nárůst byl zaznamenán v roce 2009, kdy byl poskytnut dvojnásobný objem oproti předchozímu roku. Od roku 2013 má poskytování úvěrů právnickým osobám klesající tendenci.

Graf 15: Vývoj objemu hypotečních úvěrů fyzických a právnických osob poskytnutý hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v letech 2005 – 2015 a predikce na rok 2016 a 2017 (v tis. Kč)



Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s., vlastní zpracování

Pro každou časovou řadu byla pomocí programu Statistica vybrána vhodná trendová funkce. Časové řadě analyzující vývoj celkového objemu hypotečních úvěrů poskytnutý fyzickým osobám nejlépe odpovídala lineární trendová funkce, která nabízela nejvhodnější výsledky. Na základě vypočtu koeficientů b byla sestavena následující rovnice:

$$y = -1109210,455 + 0,910x.$$

Na základě vypočtených hodnot indexu determinace a korelace lze konstatovat, že model ve vysoké míře odráží skutečnost a je vhodný pro další modelace analyzované časové řady. Index determinace nabývá hodnoty $I^2 = 0,80896$ a značí, že model vystihuje skutečnost na téměř 81%. Hodnota indexu korelace vypovídá o vysoké závislosti a její vypočtená hodnota je $I = 0,828067$.

Vývoji časové řady analyzující poskytování hypotečních úvěrů právnickým osobám neodpovídala žádná z nabízených trendových funkcí programu Statistica. Z důvodu nevhodných výsledků nebyla určena trendová funkce této časové řady. V roce 2016 a 2017 není předpokládán nijak výrazný výkyv hodnot.

Graf 15 také znázorňuje predikci vývoje objemu poskytnutých úvěrů fyzickým osobám. Pro rok 2016 je bodová predikce pro objem úvěrů fyzickým osobám 6993,76 tis. Kč a pro rok 2017 je predikováno 7547 tis. Kč. Tabulka 9 obsahuje hodnoty bodového a intervalového odhadu.

Tabulka 9: Hodnoty predikce vývoje objemu hypotečních úvěrů poskytovaných fyzickým osobám hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v letech 2016 a 2017 (v tis. Kč)

Rok	Odhad	
	Fyzické osoby	
	Bodový	Intervalový
		$\alpha = 0,05$
2016	6994	< 5703; 8284 >
2017	7547	< 6086; 9009 >

Zdroj: *Vlastní zpracování*

5.4.3 Portfolio produktů

Hypoteční trh se neustále vyvíjí stejně jako poptávka po produktech, které by se banka měla přizpůsobit aby dosáhla co nejvyšších zisků. Tabulka 10 zachycuje postupné zavedení, ale také ukončení některých produktů. Tmavě vyznačená pole zachycují roky, kdy byl bankovní produkt zahrnut do portfolia. V roce 2005 banka nabízela pouze čtyři produkty: Hypotéku Wüstenrot, Spoříme s hypotékou, 100% hypotéku a Hypotéku na cokoliv (tzv. americkou hypotéku). Během následujících čtyř let banka svoji nabídku produktů rozšířila o dalších šest produktů, například Jistíme se s hypotékou, Hypotéka na vybavení domácnosti nebo hypotéka Refin. Zavedení bankovního produktu Refin se později ukázalo velmi výhodné, neboť jeho podíl na celkového objemu hypoték se postupem času zvýšil až na polovinu. Naopak o některé produkty zájem upadal a tak jejich poskytování banka ukončila. Jedná se například o produkty Spoříme s hypotékou nebo Jistíme se s hypotékou. Nejkratší dobu působnosti měl bankovní produkt Firemní hypotéka, která byla do portfolia zahrnuta pouze na čtyři roky.

Tabulka 10: Vývoj portfolia bankovních produktů banky Wüstenrot a.s. v letech 2000 - 2005

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Produkt											
Hypotéka Wüstenrot											
Spoříme s hypotékou											
Jistíme se s hypotékou											
100% hypotéka											
Hypotéka na vybavení domácnosti											
Refin											
Hyporevit											
Hypotéka na cokoliv											
Firemní hypotéka											
Hypotéka bez příjmů											
Spořicí účet											
Hypotéka na pronájem											

Zdroj: *Wüstenrot hypoteční banka a.s., vlastní zpracování*

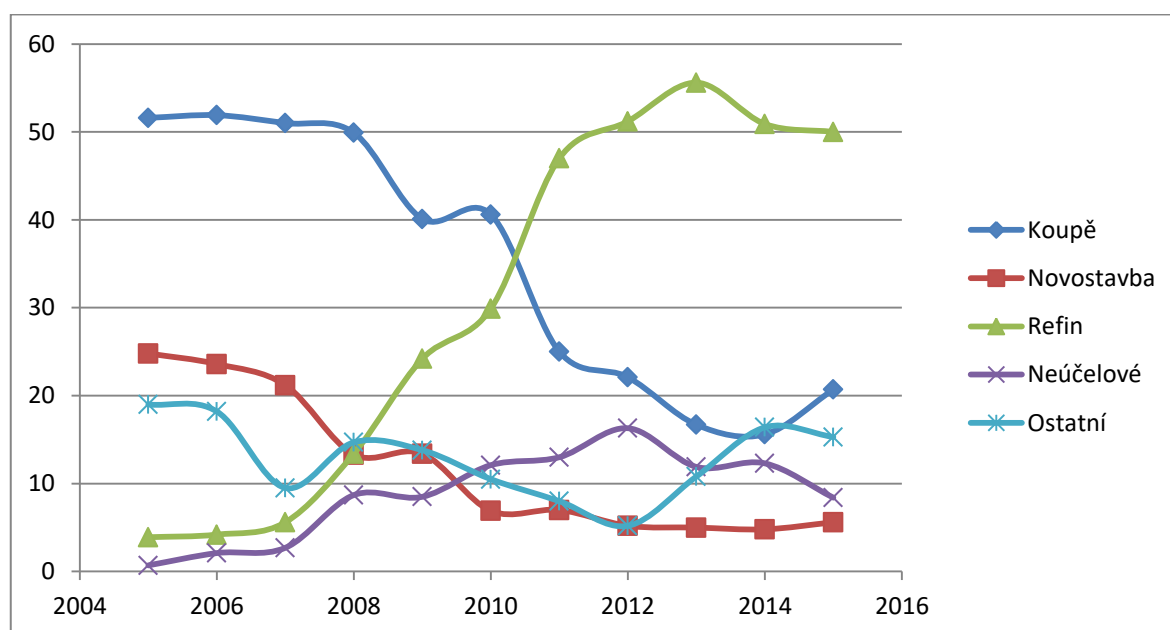
Nejstálejšími produkty s nejdelsí dobou poskytování jsou Hypotéka Wüstenrot a neúčelová Hypotéka na cokoliv. Naopak mezi nejmladší produkty se řadí Hypotéka bez příjmů, Hypotéka na pronájem a spořicí účet.

Na základě doporučení České národní banky přestala banka v říjnu roku 2016 poskytovat stoprocentní hypoteční úvěry a nejvyšší možnou výší bylo 95% LTV. Následně banka omezila i poskytování úvěrů s výší LTV 85-95%. Dále na základě intervencí České národní banky již není v nabídce produktů hypotéka bez příjmů, kterou banka stáhla jako jedna z posledních na podzim roku 2016. V návaznosti na novou legislativu upravila od listopadu roku 2016 celkový proces posuzování úvěruschopnosti klienta a pozměnila proces zpracování žádostí o úvěry. Na jaře roku 2017 je očekáváno další snížení maximální možné výše zástavní hodnoty z důvodu doporučení České národní banky, která plánuje zpřísnění pravidel poskytování hypotečních úvěrů.

5.4.4 Účelovost poskytnutých úvěrů

S poskytováním jednotlivých produktů těsně souvisí jejich účel, neboť každý z produktů je zaměřen na jinou účelovost použití. Z důvodu lepší orientace byl k znázornění použit spojnicový graf 16, který mapuje podíl jednotlivých účelů v letech 2005 až 2015. Podkladová data k tomuto grafu se necházejí v příloze 15.

Graf 16: Vývoj účelovosti poskytnutých hypotečních úvěrů hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v České republice letech 2005 – 2015 (v %)



Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s., vlastní zpracování

V rozmezí let 2005 až 2008 zaujímaly hypoteční úvěry za účelem koupě polovinu celkového objemu úvěrů. Následně až do roku 2014 podíl tohoto účelu klesal až na pouhých 15,6%. Nejvýznamnější meziroční pokles nastal v roce 2011 o 38,4%. V roce 2015 nastal po dlouhé degresi opět meziroční nárůst o 38,4% procentního bodu. Poskytnuté množství úvěrů za účelem novostavby mělo až na dvě výjimky klesající tendenci. První větší meziroční propad nastal v roce 2008 o 36,7%. V první polovině roku 2008 výstavba rostla, nicméně ve třetím čtvrtletí objem nové výstavby klesl pod úroveň celkového objemu roku 2007. Tato skutečnost se nejvíce týkala bytových a rodinných domů. Podstatný pokles zájmu byl zaznamenán především u developerů. Druhý, největší pokles, nastal v roce 2010 s meziročním poklesem o 48,5%. Pravděpodobně se jedná o důsledek nízké poptávky po nemovitostech a zvýšení jejich cen. Naopak nejvyšší

meziroční nárůst objemu úvěrů za tímto účelem nastal v roce 2015 o více než 16 procentních bodů. Snížení inflace, růst HDP a reálných mezd v kombinaci s dalším snížením úrokových sazeb jako důsledek konkurenčního boje na hypotečním trhu vytvořily pro klienty na trhu vhodné podmínky.

Velký úspěch zaznamenala hypotéka Refin, která měla až do roku 2014 progresivní tendenci. V porovnání s vývojem podílů ostatních účelů na celkovém objemu je patrné, že hypotéka Refin jako jediná má vysoké tempo růstu a vykazuje velmi podobné znaky trendu jako vývoj tržního podílu banky. Od roku 2012 zaujímaly úvěry tohoto účelu polovinu z celkového objemu úvěrů. Nejvyšší objem zaujímaly v roce 2013 ve výši 55,6%, kdy byly podmínky na trhu příznivé a úrokové sazby poklesly. Po roce stagnace se úvěrové obchody na hypotečním trhu opět navýšily, čemuž ve velké míře přispělo právě refinancování. Nejvýznamější meziroční nárůst je zaznamenán v roce 2008, kdy podíl tohoto účelu vzrostl o 139,2 %.

Hypotéka na cokoliv je jedním z mála produktů, který banka poskytuje nepřetržitě od roku 2005 až do dnes. Až do roku 2012, kdy tento produkt dosáhl zatím maximálního podílu na celkovém objemu 16,3%, poskytovaný objem tohoto produktu progresivně rostl. Největší meziroční nárůst byl zaznamenán v roce 2008, kdy oproti předchozímu roku bylo poskytnuto trojnásobné množství úvěrů s tímto účelem. Oproti tomu největší meziroční pokles byl zaznamenán v roce 2015 o 31,7%. Poskytování úvěrů bylo podpořeno marketingovými akcemi. Další možnou příčinou mohly být obavy občanů z dalšího ekonomického vývoje.

Mezi ostatní účely je zahrnuta například rekonstrukce, vypořádání SJM (společné jmění manželů) či dědictví, převod družstevního podílu, změna stavby, dostavba nebo další bytové potřeby. Poskytování úvěrů za těmito účely se rok od roku mění a vývoj není jednoznačný. Největší propad banka zaznamenala v roce 2008 s meziročním poklesem o 24,6%. V tomto roce se projevila finanční krize i na českém hypotečním trhu a lidé z obavy ze zadlužení nepoptávaly v tak velké míře úvěry jako v předchozích letech. Největší rozmach naopak nastal v roce 2013 s meziročním nárůstem o více než 107 %. Podmínky na hypotečním trhu v tomto roce byly pro klienty velmi příznivé a úroková sazba poklesla pod tři procenta.

5.4.5 Fixace

Kromě účelovosti a výše zástavní hodnoty si klienti volí také délku fixace, tedy dobu po kterou zůstane úroková sazba neměnná. Od výše fixace se také odvíjí výše úrokové sazby. Zpravidla bývají vyšší úrokové sazby u kratších fixací na rok či dva. Volba může být výhodná pro klienty ale také pro banku. V době končící platnosti fixace může klient úvěr refinancovat, či zvolit jinou dobu fixace na nadcházející roky. Klienti, o které nechce banka přijít, kteří jsou bonitní a pro banku určitým způsobem zajímaví jsou nabízeny speciální výhodné nabídky, např. nižší úroková sazba než pro klienty z jiných bank či různé slevy a marketingové akce (například vedení účtu zdarma a podobně). Tabulka 11 znázorňuje vývoj podílu jednotlivých fixací na celkovém objemu poskytnutých hypoték.

Tabulka 11: Vývoj podílu jednotlivých fixací na celkovém objemu poskytnutých úvěrů hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v letech 2005 – 2015 (v %)

Rok	1letý fix	2letý fix	3letý fix	5ti letý fix	6ti letý fix	10ti letý fix	15ti letý fix
2005	11,9%	1,0%		79,1%	4,4%	0,4%	3,2
2006	15,8%	0,4%	7,0%	67,0%	4,5%	0,7%	4,6
2007	12%		7%	75%	3,9%	1%	1,1%
2008	7,6%	0,9%	5,4%	82%	3,6%	0,5%	
2009	4,7%		1,5%	93,1%	0,7%		
2010	3,3%	0,4%	7,2%	81,3%	0,0%	7,8%	
2011	1,9%	1,2%	23,6%	70,4%	0,0%		
2012	0,8%	0,6%	37,8%	57,2%	2,9%		
2013	0,5%	0,1%	23,2%	71,4%	3,6%		
2014		42,5%	57,0%				
2015		36,3%	63,4%				

Zdroj: *Wüstenrot hypoteční banka a.s., vlastní zpracování*

V rozmezí let 2005 až 2008 nabízela banka široké možnosti fixací od jednoho roku až po deset let. Avšak v důsledku stále klesající poptávky po desetileté fixaci byla po čtyřech letech stažena z nabídky. Následně byla nejdelší možná doba fixace šest let, která byla z nabídky stažena v roce 2013 i přesto, že její podíl v posledních třech letech stoupal. Nicméně i tak v roce 2013 zaujímala nejvyšší podíl a to necelých pět procent z celkového objemu úvěrů.

Jednoletou a dvouletou fixaci nabízí banka dodnes. Dříve relativně poptávaná výše fixace má stále degresivní vývoj, který propadl až na necelé procento. Poskytování dvouleté fixace bylo na jisté mezidobí zastaveno, nicméně její výše poskytování se stejně jako jednoletá fixace za posledních několik let propadla na necelé procento. Úrokové sazby byly u těchto dvou fixací v roce 2014 sjednoceny.

Již několik let je na trhu největší poptávka po tříletých a pětiletých fixacích. Tříleté fixace byly do portfolia zahrnuty v roce 2006 a jejich procentuální podíl převážně roste. Nejvyšší podíl zaujímaly v roce 2014 a to téměř 43%.

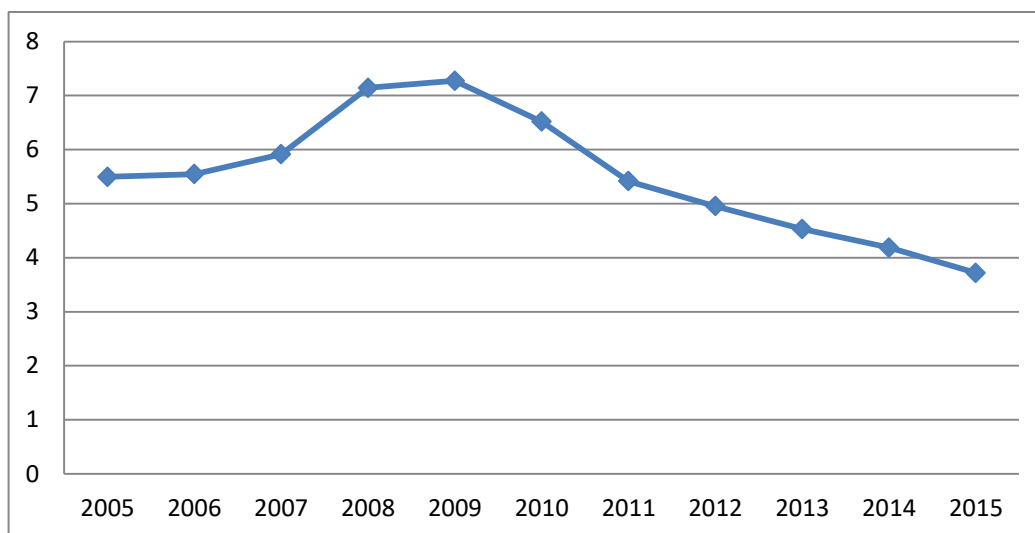
Nejvíce preferovanou sazbou je pětiletá fixace, která již v roce 2005 tvořila necelých 80% z celkového objemu poskytnutých fixací. Absolutně nejvyšší podíl zaujímala v roce 2009, kdy tato sazba byla zvolena u 93,1% fixovaných hypotečních úvěrů.

5.4.6 Úrokové sazby poskytované hypoteční bankou Wüstenrot a.s.

Jedním z prvotních faktorů, které ovlivňují klienta při výběru hypoteční banky je nabízená úroková sazba. Tento faktor je velmi důležitý, neboť se jedná až o stovky tisíc korun, které musí klient bance zaplatit jako odměnu za půjčené peníze. Kromě úrokové sazby je také velká pozornost věnována dalším poplatkům, které souvisejí s hypotečním úvěrem. Úrokové sazby se liší napříč bankovními produkty a výši jejich zástavy, tedy výši LTV. Dalším limitujícím faktorem je výše fixace. Čím delší dobu fixace si klient zvolí, tím vyšší úrokovou sazbu mu banka nabídne, neboť pro banku jsou dlouhodobé fixace zpravidla nevýhodné. Úrokové sazby se také liší podle velikosti hypoteční banky. Velké konkurenceschopné banky mohou nabízet až o několik desetín procenta nižší úrokové sazby, než například malé hypoteční banky které si takto nízké úrokové sazby nemohou dovolit. Wüstenrot hypoteční banka a.s. se řadí mezi malé banky s nabídkou konkurenceschopných úrokových sazeb. Graf 17 znázorňuje vývoj průměrné roční

poskytované úrokové sazby v rozmezí let 2005 až 2015. Podkladová data ke grafickému znázornění obsahuje příloha 16.

Graf 17: Průměrná roční úroková sazba poskytovaná Wüstenrot hypoteční bankou a.s. v letech 2005 - 2015 (v %)



Zdroj: *Wüstenrot hypoteční banka a.s., vlastní zpracování*

V porovnání s průměrnými hodnotami poskytovaných úrokových sazeb na trhu nabízela banky vždy přibližně o procento vyšší úrokovou sazbu. Úrokové sazby byly upravovány přibližně pětkrát do roka. Tímto banka reagovala na aktuální situaci na trhu, konkurenční nabídky bank, intervence ČNB a na další ovlivňující faktory.

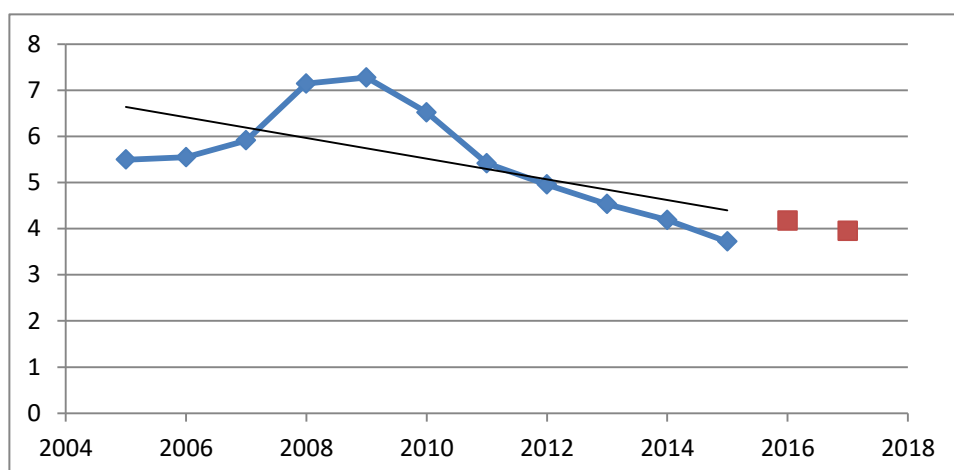
Na grafickém znázornění je možné pozorovat od roku 2005 vzrůstající tendenci průměrné roční úrokové sazby, která vyvrcholila v roce 2009. Největší meziroční nárůst byl zaznamenán v roce 2008, kdy úroková sazba vzrostla oproti předchozímu roku o téměř 21%. Nárůst nastal především na konci roku, jelikož již na podzim začala na český hypoteční trh dopadat finanční krize. Banka tedy reagovala především na změny na mezibankovním trhu. Od roku 2010 je zřejmý degresivní vývoj a průměrná úroková sazba stále klesá. Největší meziroční propad nastal v roce 2011, kdy se úroková sazba meziročně propadla téměř o 17%. Po dvou letech ekonomické recese nastalo mírné oživení trhu. Snížením úrokových sazeb bylo dosaženo zvýšení poptávky po hypotečních úvěrech. Do nízkých úrokových sazeb se také promítla cena peněz na finančních trzích, která během let krize a ekonomické recese velmi poklesla.

Data časové řady byly vloženy do programu Statistica a následně byla vybrána nejvhodnější trendová fce poskytující nejvhodnější výsledky. Výslednou trendovou funkcí poskytující nejvhodnější hodnoty indexu determinace a korelace je lineární funkce. Na základě výpočtu koeficientů b je výsledná rovnice:

$$y = 456,83545455 - 0,65x.$$

Index determinace nabývá nízké hodnoty, $I^2 = 0,3563$. Celkové kolísání časové řady je vysvětleno pouze na necelých 36%. Na základě vypočtené hodnoty indexu korelace ($I = 0,45072$) lze konstatovat střední závislost.

Graf 18: Predikce průměrné roční úrokové sazby poskytované Wüstenrot hypoteční bankou a.s. pro rok 2016 a 2017 (v %)



Zdroj: *Wüstenrot hypoteční banka a.s., vlastní zpracování*

Dle grafického znázornění 18 je pro rok 2016 a 2017 predikován nárůst průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů. Pro rok 2016 je predikce bodového odhadu 4,17%. Již během první poloviny roku 2016 klesla úroková sazba historicky pod úroveň dvou procentních bodů a není očekáván nárůst, tudíž tato predikce není zcela pravděpodobná neboť banka reaguje na změny na trhu a přizpůsobuje tak svou nabídku. Pro rok 2017 je predikce bodového intervalu 3,95%. Během roku 2017 je předpoklad mírného zvýšení úrokových sazeb hypotečních úvěrů, ale pravděpodobně se nebude jednat o nárůst přibližně dvou

procentních bodů dle predikce. Podkladová data bodového a intervalového odhadu se nacházejí v tabulce 12.

Tabulka 12: Predikce vývoje průměrné roční úrokové sazby poskytované Wüstenrot hypoteční bankou a.s. pro rok 2016 a 2017 (v %)

Rok	Odhad	
	Bodový	Intervalový
		$\alpha = 0,05$
2016	4,17	< 2,823; 5,518 >
2017	3,946	< 2,42, 5,472 >

Zdroj: *Vlastní zpracování*

5.5 Dotazníkové šetření

Hlavním cílem provedeného dotazníkového šetření je zjištění zájmu o hypoteční úvěr pro studenty a mladé lidi dospělého věku. Z tohoto důvodu bylo dotazníkové šetření provedeno na studentech středních a vysokých škol, probíhalo v období říjen – listopad roku 2016 a zúčastnilo se ho 421 respondentů. Šetření se zúčastnili s většinovou převahou studenti středních škol, neboť se jich tato problematika bude ještě několik let týkat. Dotazník byl vytvořen na portálu www.vyplnto.cz. Potencionální respondenti byli oslovováni především prostřednictvím emailů a sociálních sítí. Návratnost dotazníků byla 85,3%. Dotazník (příloha 17) obsahuje celkem dvacet otázek, které lze rozdělit do třech skupin. První skupina otázek obsahovala osobní údaje jako je věk, pohlaví, vzdělání, způsob bydlení apod. Druhá skupina otázek byla zaměřena na teoretickou rovinu kdy bylo zjišťováno, zda respondenti vědí co je hypoteční či překlenovací úvěr, nebo čím je hypoteční úvěr zajištěn. Poslední skupina otázek byla zaměřena na osobní názory respondentů vzhledem k návrhu nového bankovního produktu upraveného speciálně pro mladé lidi. Všechny otázky byly uzavřené s výběrem odpovědí. Příloha 18 obsahuje grafické znázornění výsledků jednotlivých odpovědí dotazníkového šetření.

Dotazníkového šetření se zúčastnilo 241 žen (57,24%) a 180 mužů (42,76%). Nejčetnější skupinou respondentů se stali studenti ve věku 17–19 let (58,91%), dále 20–22 let (30,4%) a 23–26 let (10,69%). Nejpočetněji dotazovanou skupinou byli studenti na středních odborných školách s maturitou (58,67%), dále vysokoškoláci na bakalářském studiu (32,0%), studenti na vysoké škole navazujícího magisterského studia (8,08%), střední školy bez maturity (0,95%) a vyšší odborné školy (0,24%). Převážná část dotazovaných studentů bydlí u rodičů (81%), dále v nájmu u fyzické osoby (7,13%), ve vlastním bytě/domě (4,51%), přechodně na školní koleji (4,04%), u druha/družky (1,9%), v družstevním bytě (1,43%). Necelých 99% respondentů odpovědělo kladně na otázku, zda vědí co je to hypoteční úvěr a kromě dvou respondentů všichni správně zodpověděli otázku týkající se účelu tohoto typu úvěru. Způsob zajištění úvěru správně zodpovědělo 84,09% dotázaných respondentů. Znalost stavebního spoření prokázalo téměř 97% studentů. Založené stavební spoření má necelá polovina respondentů, tedy 175 studentů (41,75%). Znalost překlenovacího úvěru byla velmi nízká, necelých 29% a jeho použití znalo pouze 27,32% studentů. Možnosti kombinace překlenovacího úvěru ze stavebního

spoření společně s hypotékou si je vědoma pouze čtvrtina respondentů (24,94%). Otázku, zda studenti uvažují o pořízení vlastního bydlení po ukončení studia, zodpovědělo kladně 261 dotazovaných (66,75%), dalších 88 studentů odpovědělo nejistě (20,9%), necelých osm procent odpovědělo záporně a zbylých 21 dotázaných uvažuje o pořízení vlastního bydlení po ukončení studia ale nejsou si jisti svou schopností dostat úvěr. V návaznosti na další otázku, která se vztahovala k využití bankovního produktu upraveného pro studenty, odpovědělo kladně 142 respondentů (33,73%). Téměř polovina odpověděla nejistě (48,93%). Zbylý počet respondentů odpověděl záporně (17,34%). Kladné a nejisté odpovědi v předchozí otázce byly nejvíce odůvodněny názory že je výhodnější splácet vlastní byt než platit cizí (71,52%), plánování pořízení vlastního bytu s druhem či družkou (19,39%), splátka hypotečního úvěru je nižší než placení nájemného (9,09%). Záporné a nejisté odpovědi byly nejvíce odůvodňovány důvody nedostatečného příjmu (47,74%), neochota se zadlužit (46,62%) a chybějící podpora rodičů (5,64%). Další otázkou bylo zkoumáno povědomí studentů o této problematice, zda již existuje hypoteční úvěr speciálně upravený pro studenty a mladé lidi. Převážná většina odpovědí byla nevědomost a nezájem o tuto problematiku (67,46%). Správně odpovědělo pouze 86 studentů, kteří si myslí že je tento produkt dostupný pouze ve vybraných bankách (20,43%). Zbylých 26 respondentů se mylně domnívá, že takový produkt na českém hypotečním trhu není a dalších 25 se mylně domnívá, že je běžně dostupný ve všech bankách (5,94%). Otázku stálého příjmu kladně zodpovědělo 198 dotázaných (47,03%). Druhou nejpočetnější skupinu tvořili studenti, kteří stálý příjem nemají ale stále hledají příjmy (29,22%). Záporně odpovědělo 72 studentů (17,1%) a již 28 studentů je již zaměstnáno (6,65%). Celkem 179 studentů potvrdilo, že v případě hypotečního úvěru by rodiče byli ochotni figurovat jako spoludlužníci (42,52%). Dalších 171 studentů zodpovědělo otázku nejistě (40,62%) a zbylých 71 odpovědělo záporně (16,86%). V otázce týkající se předpokládané výše úvěru o který by studenti žádali byla nejčastěji zvolena odpověď jeden až dva miliony korun (37,53%), dále půl milionu až milion korun (28,98%), méně častou odpovědí bylo dva miliony až tři miliony (20,19%) a nejméně volenou odpovědí bylo tři miliony a více (13,3%).

5.5.1 Závislost kvalitativních znaků

Závislost uzavřeného stavebního spoření na věku

Ze získaných dat v tabulce 13 je patrné, že nejvyšší počet uzavřených stavebních spoření mají studenti ve věku 17-19 let a s rostoucím věkem počet uzavřených spoření stále klesá. Je provedeno statistické testování závislosti uzavřeného stavebního spoření na věku klienta. Na základě porovnání dosažených výsledků bude rozhodnuto o platnosti nulové hypotézy:

- Nulová hypotéza H_0 říká, že mezi zkoumanými znaky není statisticky významná závislost.

Tabulka 13: Závislost uzavřeného stavebního spoření na věku klienta

Věk	Založené stavební spoření		Celkem
	Ano	Ne	
17 - 19	113	135	248
20 – 22	50	78	128
23 - 26	12	33	45
Celkem	175	246	421

Zdroj: Dotazníkové šetření, vlastní zpracování

Vypočtená hodnota $\chi^2 = 6,081$

Kritická hodnota $\chi^2_{(0,05; 2)} = 5,991$

Vypočítaná hodnota testového kritéria χ^2 je porovnána s kritickou hodnotou $\chi^2_{(0,05; 2)}$, která je uváděna v příslušných tabulkách.

$$\chi^2 > \chi^2_{(0,05; 2)}$$

Vypočítaná hodnota je vyšší, než kritická hodnota. Z tohoto důvodu lze zamítnout na hladině významnosti 0,05 nulovou hypotézu H_0 o statisticky nevýznamné závislosti mezi zkoumanými znaky. Lze konstatovat, že mezi znaky byla zjištěna jistá závislost a založení stavebního spoření je závislé na věku klienta.

$$C = 0,1193$$

$$C_n = 0,1687$$

Vypočtená hodnota Pearsonova kontingenčního koeficientu $C = 0,1193$ indikuje pouze slabou závislost.

Závislost znalosti překlenovacího úvěru na dosaženém vzdělání

Pomocí dotazníkového šetření byla zkoumána znalost překlenovacího úvěru v závislosti na dosaženém vzdělání. Podkladová data jsou znázorněna pomocí tabulky 14. Z výsledků dotazníkového šetření vyplývá, že nejvyšší počet kladných odpovědí zodpověděli studenti vysokých škol bakalářského studia. V opačném případě nejvíce záporných odpovědí, tedy vysokou neznalost prokázali studenti středních odborných škol ukončených maturitou. Výchozí kontingenční tabulka nesplňovala podmínky použití testu (více než 20% teoretických četností bylo menší než pět). Z tohoto důvodu byly následně sloučeny skupiny střední škola odborná s maturitou, střední škola bez maturity a vyšší odborná škola. Po úpravě kontingenční tabulky už je možné provést testování statistické závislosti mezi zkoumanými znaky. Nulová hypotéza H_0 hovoří o nezávislosti znalosti překlenovacího úvěru na vzdělání respondenta. Alternativní hypotéza H_1 naopak říká, že mezi proměnnými existuje statisticky významná závislost.

Tabulka 14: Závislost znalosti překlenovacího úvěru na dosaženém vzdělání

Dosažené vzdělání	Znalost překlenovacího úvěru		Celkem
	Ano	Ne	
Střední škola odborná s maturitou	33	219	252
Střední škola bez maturity			
Vyšší odborná škola			
Vysoká škola Bc.	55	80	135
Vysoká škola Ing	33	1	34
Celkem	121	300	421

Zdroj: *Dotazníkové šetření, vlastní zpracování*

Vypočtená hodnota $\chi^2 = 117,12$

Kritická hodnota $\chi^2_{(0,05; 2)} = 5,991$

Vypočtená hodnota χ^2 je porovnána s příslušnou tabelizovanou hodnotou $\chi^2_{(0,05; 2)}$.

$$\chi^2 > \chi^2_{(0,05; 2)}$$

S 95% pravděpodobností lze konstatovat, že mezi zkoumanými znaky existuje určitá závislost. Nulová hypotéza se na hladině významnosti 0,05 zamítá ve prospěch alternativní hypotézy.

$$C = 0,467 \quad C_n = 0,659$$

Hodnota Pearsonova kontingenčního koeficientu je $C = 0,467$ a značí středně silnou závislost mezi zkoumanými znaky.

Závislost úmyslu pořídit si po ukončení studia vlastní bydlení na věku

Otázka, zda mají studenti po ukončení studia v úmyslu si pořídit vlastní bydlení, byla zodpovězena převážně kladně (66,75%). Nejvíce kladných odpovědí bylo zaznamenáno u studentů ve věku 17 až 19 let a 20 až 22 let. Záporně odpovědlo pouze 31 respondentů.

Výchozí kontingenční tabulka 15 splňuje veškeré náležitosti a je provedeno testování. Nulová hypotéza H_0 hovoří o nezávislosti mezi zkoumanými znaky.

Tabulka 15: Závislost úmyslu pořídit si po ukončení studia vlastní bydlení na věku

Úmysl pořídit si po ukončení školy vlastní bydlení	Věk			Celkem
	17 - 19	20 - 22	23 - 26	
Ano ráda bych	158	88	35	281
Možná ano, ještě jsem nad tím nepřemýšlela	60	22	6	88
Ne	20	10	1	31
Ano, ale bojím se, že nebudu pro banku dostatečně solventní	10	8	3	21
Celkem	248	128	45	421

Zdroj: Dotazníkové šetření, vlastní zpracování

Vypočtená hodnota $\chi^2 = 7,541$

Kritická hodnota $\chi^2_{(0,05; 3)} = 7,814$

Vypočtená hodnota χ^2 je opět porovnána s kritickou hodnotou $\chi^2_{(0,05; 3)}$. Vypočtená hodnota je o několik desetin nižší než kritická hodnota.

$$\chi^2 < \chi^2_{(0,05; 3)}$$

Na základě této skutečnosti nelze na hladině významnosti 0,05 zamítnout nulovou hypotézu. S 95% pravděpodobností mezi zkoumanými znaky neexistuje statisticky významná závislost.

$$C = 0,133$$

$$C_n = 0,163$$

Hodnota Pearsonova kontingenčního koeficientu $C_n = 0,163$ vyjadřuje velmi nízkou závislost.

Závislost znalosti bankovního produktu na věku

V rámci dotazníkového šetření byla zkoumána znalost studentů o bankovních produktech (tabulka 16). Správně tuto otázku zodpovědělo z celkového počtu 421 pouze 86 respondentů (20,43%). Převážná část (284 respondentů), zejména lidé ve věku 17 až 19 let, o této problematice nemají povědomí ani zájem (67,46%).

Tabulka 16: Závislost znalosti bankovního produktu na věku

Znalost daného hypotečního úvěru	Věk			Celkem
	17 - 19	20 - 22	23 - 26	
Nevím, nezajímám se o to	178	90	16	284
Ano, hypotéka pro studenty je dostupná pouze ve vybraných bankách	38	24	24	86
Ne, žádný takový produkt ještě na trhu není	13	10	3	26
Ano, hypotéka pro studenty je běžně dostupná ve všech hypotečních bankách	18	5	2	25
Celkem	247	129	45	421

Zdroj: *Dotazníkové šetření, vlastní zpracování*

Vypočtená hodnota $\chi^2 = 37,539$

Kritická hodnota $\chi^2_{(0,05; 3)} = 7,814$

V rámci testování nulové hypotézy H_0 o nezávislosti mezi zkoumanými znaky je porovnána vypočtená hodnota $\chi^2 = 37,539$ s kritickou hodnotou $\chi^2_{(0,05; 3)} = 7,814$.

$$\chi^2 > \chi^2_{(0,05; 3)}$$

Jelikož je vypočtená hodnota vyšší než kritická hodnota, je na hladině významnosti 0,05 zamítnuta nulová hypotéza H_0 o nezávislosti mezi zkoumanými znaky. S 95% pravděpodobností je mezi zkoumanými znaky statisticky významná závislost.

$$C = 0,291$$

$$C_n = 0,357$$

Hodnota Pearsonova kontingenčního koeficientu $C = 0,291$ značí nízkou sílu závislosti.

Závislost využití bankovního produktu pro studenty na věku

V návaznosti na předchozí otázky byly studenti dotazováni, zda by využili nabídky hypotečního úvěru upraveného právě pro studenty a mladé lidi (tabulka 17). Největší četnost odpovědí byla zaznamenaná u odpovědi nevím (48,93%). Druhou nejčetnější skupinou byla odpověď ano (33,73%), kterou nejčastěji volili studenti ve věku 17 až 19 let (15,2%). Záporně odpovědělo pouze 73 respondentů (17,33%).

Tabulka 17: Závislost využití bankovního produktu pro studenty na věku

Věk	Využití nabídky			Celkem
	Ano	Ne	Nevím	
17 - 19	64	53	131	248
20 - 22	49	18	61	128
23 - 26	29	2	14	45
Celkem	142	73	206	421

Zdroj: *Dotazníkové šetření, vlastní zpracování*

Vypočtená hodnota $\chi^2 = 29,145$

Kritická hodnota $\chi^2_{(0,05; 2)} = 5,991$

Výchozí kontingenční tabulka splňuje veškeré náležitosti a je tedy možné provést testování nulové hypotézy H_0 o nezávislosti mezi zkoumanými znaky.

$$\chi^2 > \chi^2_{(0,05;2)}$$

Jelikož je vypočtená hodnota χ^2 vyšší než tabelizovaná hodnota $\chi^2_{(0,05;2)}$, je na hladině významnosti 0,05 zamítána nulová hypotéza ve prospěch alternativní hypotézy H_1 . S 95% pravděpodobností lze konstatovat že mezi zkoumanými znaky je statisticky významná závislost.

$$C = 0,254 \qquad C_n = 0,311$$

Dle vypočtené hodnoty Pearsonova kontingenčního koeficientu $C = 0,254$ lze konstatovat, že síla závislosti je slabá.

Závislost využití bankovního produktu pro studenty na aktuálním způsobu bydlení

Kromě závislosti využití produktu na věku bude také zkoumána závislost využití produktu na aktuálním způsobu bydlení respondentů. Výchozí kontingenční tabulka nespĺňovala základní požadavky (maximálně 20% četností menších než pět). Z tohoto důvodu byly sloučeny některé buňky. Tabulka 18 již splňuje kritéria pro testování nulové hypotézy H_0 o nezávislosti využití nabídky hypotečního úvěru pro studenty na aktuálním způsobu bydlení.

Tabulka 18: Závislost využití bankovního produktu pro studenty na aktuálním způsobu bydlení

Způsob bydlení	Využití nabídky			Celkem
	Ano	Ne	Nevím	
S rodiči/u rodinného příslušníka	114	59	168	341
V nájmu u fyzické osoby	13	2	15	30
Vlastní byt/rodinný dům	7	6	6	19
Přechodně na školní koleji	8	6	23	37
Byt/rodinný dům druha/družky				
Družstevní byt				
Celkem	142	73	206	421

Zdroj: *Dotazníkové šetření, vlastní zpracování*

Vypočtená hodnota $\chi^2 = 9,181$

Kritická hodnota $\chi^2_{(0,05;3)} = 12,592$

Na hladině významnosti 0,05 je porovnána vypočítaná hodnota χ^2 s kritickou hodnotou $\chi^2_{(0,05;3)}$.

$$\chi^2 < \chi^2_{(0,05; 5)}$$

S pravděpodobností 95% lze zamítnout nulovou hypotézu ve prospěch alternativní hypotézy která hovoří o statisticky významné závislosti mezi zkoumanými znaky.

$C = 0,1461$

$C_n = 0,1687$

Vypočtená hodnota Pearsonova kontingenčního koeficientu $C = 0,1461$ značí velmi slabou závislost.

Závislost předpokládané výše hypotečního úvěru na pohlaví

Z výsledků dotazníkového šetření vyplynulo, že nejčastěji předpokládaná výše hypotečního úvěru o kterou by studenti žádali, je v rozmezí jeden až dva miliony korun (37,53%). Tuto odpověď volily převážně ženy (64,56%). Druhou nejčastější odpovědí byla výše hypotečního úvěru v rozmezí půl milionu až jeden milion korun (28,98%). Nejméně volenou odpovědí byla výše hypotečního úvěru tři miliony korun a více. Výchozí kontingenční tabulka 19 splňuje veškeré předpoklady pro testování závislosti předpokladu zvolené výše hypotečního úvěru na pohlaví.

Tabulka 19: Závislost předpokládané výše hypotečního úvěru na pohlaví

Předpokládaná výše hypotečního úvěru	Pohlaví		Celkem
	Žena	Muž	
500 000 – 1 000 000 Kč	76	46	122
1 000 000 – 2 000 000 Kč	102	56	158
2 000 000 – 3 000 000 Kč	39	46	85
3 000 000 Kč a více	24	32	56
Celkem	241	180	421

Zdroj: *Dotazníkové šetření, vlastní zpracování*

Vypočtená hodnota $\chi^2 = 13,946$

Kritická hodnota $\chi^2_{(0,05;3)} = 7,814$

Je provedeno testování nulové hypotézy H_0 o nezávislosti předpokládané výše hypotečního úvěru na pohlaví. Na základě porovnání vypočtené hodnoty χ^2 a kritické hodnoty $\chi^2_{(0,05;3)}$ lze konstatovat, že na hladině významnosti 0,05 lze zamítnout nulovou hypotézu H_0 o nezávislosti mezi zkoumanými znaky.

$$\chi^2 > \chi^2_{(0,05;3)}$$

S 95% pravděpodobností je mezi zkoumanými znaky statisticky významná závislost.

$$C = 0,1791$$

$$C_n = 0,2533$$

Výsledek Pearsonova koeficientu kontingence $C = 0,1791$ značí velmi slabou závislost.

Závislost předpokládané výše hypotečního úvěru na vzdělání

Kromě závislosti předpokládané výše hypotečního úvěru na pohlaví bude dále zkoumána závislost předpokládané výše hypotečního úvěru na vzdělání (tabulka 20).

Tabulka 20: Závislost předpokládané výše hypotečního úvěru na vzdělání

Vzdělání	Předpokládaná výše hypotečního úvěru				Celkem
	500 000 – 1 000 000 Kč	1 000 000 - 2 000 000 Kč	2 000 000 – 3 000 000 Kč	3 000 000 Kč a více	
Střední škola odborná s maturitou					252
Střední škola bez maturity	76	99	42	35	
Vyšší odborná škola					
Vysoká škola Bc.	43	48	28	16	135
Vysoká škola Ing	3	11	15	5	34
Celkem	122	158	85	56	421

Zdroj: *Dotazníkové šetření, vlastní zpracování*

Nejčastěji volenou odpovědí, jak již bylo řečeno, byla výše v rozmezí jeden až dva miliony korun. Tato odpověď byla nejčastěji volena středoškolskými studenty i studenty vysoké školy bakalářského studia. Naopak nejčastěji volenou předpokládanou výší hypotečního úvěru studenty vysoké školy navazujícího magisterského studia bylo rozmezí dva až tři miliony korun. Výchozí kontingenční tabulka nespĺňovala základní podmínky použití testování. Z tohoto důvodu bylo sloučeno několik buněk. Tabulka č. 22 již splňuje veškeré požadavky a lze provést testování nulové hypotézy H_0 o nezávislosti mezi zkoumanými znaky.

Vypočtená hodnota $\chi^2 = 17,419$

Kritická hodnota $\chi^2_{(0,05;3)} = 12,592$

Vypočtená hodnota χ^2 je opět porovnána s kritickou hodnotou $\chi^2_{(0,05;3)}$ na hladině významnosti 0,05. Jelikož je vypočtená hodnota vyšší než tabelizovaná hodnota, je s pravděpodobností 95 % zamítnuta nulová hypotéza H_0 o nezávislosti mezi zkoumanými znaky.

$$\chi^2 > \chi^2_{(0,05;4)}$$

Testování prokázalo statisticky významnou závislost mezi zkoumanými znaky.

$$C = 0,1993$$

$$C_n = 0,2441$$

Hodnota Pearsonova kontingenčního koeficientu $C = 0,1993$ vypovídá o velmi slabé závislosti.

5.5.2 Shrnutí a doporučení

Cílem diplomové práce bylo nalezení určitých možností rozvoje hypoteční banky Wüstenrot a.s. Jednou z těchto možností je zavedení nového bankovního produktu zaměřeného na studenty a mladé lidi, kteří by mohli představovat nevyužitý potenciál na hypotečním trhu a vytvořit tak novou cílovou skupinu klientů. Převážná většina studentů vysokých škol a někteří studenti posledních ročníků středních škol řeší během studia způsob bydlení. Nejjednodušší variantou je školní kolej, na kterou se bohužel ne každý dostane. Mnoho studentů se následně uchyluje ke společnému bydlení s jinými studenty v pronájmu. Z tohoto důvodu bylo provedeno dotazníkové šetření mezi mladými lidmi, studenty, které mělo nastínit jejich případný zájem či naopak nezájem o tento produkt. Šetření bylo provedeno na studentech středních a vysokých škol, přičemž převládající skupinou byli právě studenti středních škol, kterých se tato problematika bude týkat ještě několik následujících let.

Převážná část dotazovaných studentů uvažuje o pořízení vlastního bydlení po ukončení studia a v souvislosti s využitím tohoto nového produktu odpověděla kladně a neutrálně téměř 80% respondentů. Nejčastějšími důvody byla nižší finanční zátěž a investice. Naopak téměř v polovině záporných odpovědí, kterých bylo pouze přibližně 17% figuroval právě nedostatečný příjem a neochota se zadlužit. Z výsledků dotazníkového šetření byly následně zkoumány statisticky významné závislosti mezi určitými znaky, které by mohly napomoci sestavení návrhu nového bankovního produktu.

Statisticky významná závislost byla prokázána mezi počtem uzavřeného stavebního spoření a věkem jeho účastníka. Z důvodu ukončení poskytování stoprocentních hypoték a snižování maximální výše zástavní hodnoty nemovitosti by součástí návrhu nového hypotečního produktu byla marketingová podpora (případně budoucí zvýhodnění), která by měla motivovat rodiče k zakládání stavebního spoření dětem a finanční prostředky by následně měly doplnit hypoteční úvěr na financování nemovitosti.

Dále byla prokázána závislost mezi znalostí překlenovacího úvěru a dosaženým vzděláním. Studenti středních škol téměř neprokázali znalost tohoto produktu, tudíž následně nemají povědomí o možnosti kombinace s hypotečním úvěrem. Znalost překlenovacího úvěru prokázali až studenti na vysoké škole.

Statisticky významná závislost byla prokázána i mezi volbou předpokládané výše hypotečního úvěru a pohlavím. Tím byla potvrzena hypotéza, že ženy volí nižší výši úvěru

pravděpodobně z důvodu nižší mzdy a jisté opatrné strategie i například v souvislosti se založením rodiny v budoucnu. Statisticky významná závislost byla prokázána i mezi předpokládanou volbou výše hypotéky a vzděláním, kdy byla potvrzena hypotéza, že lidé s vyšším vzděláním předpokládají, že budou úvěruschopní a budou tak moci žádat o vyšší úvěr.

Hypoteční úvěr pro studenty a mladé lidi na českém hypotečním trhu nabízí od září loňského roku pouze ČSOB banka ve spolupráci s Hypoteční bankou. Jak je i z dotazníkového šetření patrné (vysoká neznalost), tento produkt není nijak zvlášť podporovaný marketingovými kampaněmi ani médii, tudíž se nabízí velký prostor při správné marketingové podpoře zaujmout co největší spektrum potencionálních klientů.

Na základě celkové analýzy a výsledků dotazníkového šetření je pouze nástíněn návrh nového bankovního produktu. Dotazníkové šetření bylo provedeno pouze na vzorku studentů a nelze jej vztahovat na celou skupinu.

Návrhem je hypotéka pro studenty, neboli tzv. „Studentská hypotéka“, která by byla pro studenty dosažitelná a výhodnější než Hypotéka Wüstenrot, ale zároveň by byla dostatečně zajištěná, aby nebyla pro banku ztrátovým produktem. Produkt také musí být konkurenceschopný, tudíž je návrh také ovlivněn nabídkou konkurence.

„Studentská hypotéka“ by byla nabízena mladým lidem ve věku od 18 do 26 let. Do závazku by bylo možné vstupit pouze s rodiči. Úroková sazba tohoto produktu by byla vždy snížena oproti Hypotéce Wüstenrot o 0,5%. Výše hypotečního úvěru by se pohybovala v rozmezí 300 000 – 2 500 000 Kč se splatností 5 až 35 let. Úrokovou sazbu je možné nastavit jako pohyblivou či fixní (1,3,5 i více let). Forma splácení by byla progresivní. Tato forma splácení by byla pro studenty pravděpodobně tou nejvýhodnější, neboť počáteční výše splátky by byla nízká a postupem času se bude navyšovat, což by se měla navyšovat i bonita klienta (především po ukončení studia). Snížení či zvýšení splátek by bylo bezplatné, stejně jako vyřízení úvěru a jeho vedení. Také pojištění nemovitosti v rámci tohoto produktu by mohlo být poskytováno s jistým zvýhodněním určitou partnerskou společností (např. Allianz pojišťovnou). Vyvázání rodičů by bylo přípustné až v případě dostatečné bonity klienta, nicméně i tak by bylo podmíněno souhlasem banky a bylo by bezplatné. Dále by bylo požadováno upravení skoringového hodnocení, aby nízký věk či případná nulová úvěrová minulost klienta nepoškozovala v podobě přírážky na úrokové sazbě.

6 Závěr

Hypoteční trh je významnou součástí celkového českého bankovního trhu a slouží k uspokojování bytové potřeby všech občanů. Hypoteční trh se neustále vyvíjí, reaguje a přizpůsobuje se vnějším podmínkám, které na něj působí a je stále velmi dynamický.

Během posledních deseti let nejvíce hypoteční trh ovlivnil dopad velké americké finanční krize. Od roku 2000 trh dynamicky rostl až do roku 2007. V následujících dvou letech se trh propadl téměř o polovinu a průměrná úroková sazba dosahovala téměř šesti procent. Poptávka po úvěrech razantně poklesla a bankovní subjekty byly v rámci poskytování úvěrů velmi obezřetné. Nastala hospodářská recese a útlum nastal také ve stavebnictví a v důsledku ponížení poptávky poklesly také znatelně ceny nemovitostí. Recese byla hluboká, ale krátká a v následujících letech nastalo oživení ekonomiky a hypoteční trh začal opět prosperovat. Od roku 2010 je opět zaznamenán progresivní vývoj trhu stejně jako u financování bydlení a úrokové sazby začaly opět klesat. Nezaměstnanost klesala, průměrné mzdy se navyšovaly a poptávka po úvěrech se opět začala zvyšovat. V důsledku obnovení ekonomiky se obnovila i výstavba nemovitostí.

Na rok 2016 se nabízí hned několik předpokladů. Předvídány jsou rekordně nízké úrokové sazby, v jejichž důsledku pravděpodobně enormně vzroste poptávka po hypotečních úvěrech a bude pravděpodobně poskytnut rekordní objem úvěrů. Dále je předpoklad určitého omezení v poskytování maximálních výší hypotečních úvěrů, které plánuje Česká národní banka a také zpřísnění celkového poskytování v souvislosti s novým zákonem o spotřebitelském úvěru. V návaznosti na rekordně nízké úrokové sazby, které pravděpodobně zvýší poptávku po nemovitostech se zvýší ceny i samotných nemovitostí. Následně se tak pravděpodobně zvýší i průměrná cena hypotečního úvěru. Na rok 2017 je předpoklad mírného navýšení úrokových sazeb, zvýšení cen nemovitostí a další intervence České národní banky.

Od počátku existence prošel český hypoteční trh mnoha změnami a jednou z nich je také konkurence. V porovnání s počtem bankovních subjektů před patnácti lety se počet bankovních institucí na českém trhu zmnohanásobil. Na český hypoteční trh stále vstupují nové bankovní subjekty s novou nabídkou a produkty zvyšující konkurenci, čemuž se musejí stávající banky stále přizpůsobovat ať už se jedná o výši úrokových sazeb či požadavků na zajištění úvěru. Občané mají na výběr z nepřehledného množství hypotečních úvěrů, ať už se jedná o účel, úrokovou sazbu či fixaci. S rostoucím trendem

konkurence na trhu rostou i požadavky klientů na servis a kvalitu poskytovaných služeb. Každá bankovní instituce se snaží poskytnout co nejlepší služby a získat tak co nejvíce klientů. Často je využíváno bankovníctví tzv. „pod jednou střechou“, kdy si klient vybírá v rámci uzavření úvěru banku u které má vedené i osobní účty a jiné bankovní produkty. V čele hypotečního trhu stojí tři největší banky, které zaujímají jeho majoritní část a které také stály u jeho počátku, což značí jistou konkurenční výhodu. V rámci analýzy vývoje byla pozornost věnována šesticí bank, které zaujímají na trhu největší postavení. V čele trhu stojí tři banky (Hypoteční banka, Komerční banka, Česká spořitelna), které v roce 2015 zaujímaly tržní podíl téměř ve výši 92%. Pozice těchto tří bank byly v rozmezí let 2000 až 2010 rozdílné několik procentních bodů. Během posledních pěti let konkurenční boj zesílil a rozdíly v tržních podílech jednotlivých bank se stále zmenšují.

Wüstenrot hypoteční banka a.s. se řadí mezi malé banky a nemůže svými možnostmi a nabídkou zcela konkurovat největším bankám na trhu. Nicméně i přesto se svým tržním podílem řadí na šesté místo, pravidelně reaguje na změny na trhu a snaží se využít konkurenční výhody, kterou představuje stavební spořitelna Wüstenrot a.s. Od roku 2005 se tržní podíl banky zvyšoval, patrně také v souvislosti se zavedením produktu Refin jehož účelem je refinancování úvěrů od konkurenčních bank. Společně s růstem podílu tohoto účelu na celkovém objemu poskytnutých úvěrů rostl i tržní podíl banky a v roce 2013 dosáhl úvěr Refin zatím svého maxima, téměř 56% na celkovém objemu úvěrů. Je možné se domnívat, že v důsledku toho se navýšil tržní podíl na úkor jiných bankovních institucí. V roce 2009, v době největšího dopadu velké finanční krize nezaznamenala v porovnání s celkovým hypotečním trhem tak razantní pokles a udržela si svou pozici na trhu navzdory tomu, že její mateřská společnost má sídlo v Německu. Vývoj poskytované úrokové sazby je velmi podobný průměrné úrokové sazbě na trhu, neboť banka pravidelně reaguje na změny na trhu hypotečním i mezibankovním a úrokové sazby se mění několikrát do roka. Navzdory tomu, že se jedná o malý bankovní subjekt na hypotečním trhu, si banka stále drží stabilní tržní podíl a poskytuje konkurenceschopnou nabídku hypotečních úvěrů.

Možnost rozvoje vybrané banky by mohl představovat navrhovaný nový bankovní produkt, který by byl zacílen na mladé lidi. Jedná se o doposud nevyužitá volná místa na trhu a v rámci konkurence se její již snaží využít Hypoteční banka ve spolupráci s ČSOB. Z výsledků dotazníkového šetření je však patrné, že mladí lidé o tomto produktu

nemají téměř žádné povědomí, čímž se nabízí velký prostor pro realizaci obdobného produktu se stejným záměrem. Dotazníkové šetření bylo provedeno zejména mezi studenty středních škol, kterých se tato problematika bude ještě několik následujících let týkat. Na základě výsledků šetření je předpokládáno, že by rodiče do závazku vstupovali se svými dětmi a podpořili je tak „postavit se na vlastní nohy“. Převážná část respondentů odpověděla kladně. V případě vykazování obdobného postoje celé segmentace potencionálních klientů lze předpokládat, že by na trhu existovala poptávka po tomto produktu. Poptávka by se pravděpodobně odvíjela také od lokality, neboť každý kraj v České republice má jinou míru nezaměstnanosti, průměrnou výši mzdy či ceny nemovitostí. Dalším limitujícím faktorem můžou být intervence České národní banky, která dává bankovním subjektům doporučení o ponížení maximální možné výše hypotečních úvěrů a celkově se snaží o zpřísnění poskytování z důvodu ochrany banky, ale především spotřebitele.

7 Literatura

BABOUČEK, Ivan. *Regulace činnosti bank.* 3. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 1997. 318 s. ISBN 97-880-726-514-43.

BLAŽEK, Jiří, UKLEIN, Jiří. *Bankovníctví.* Brno, 1997. 179 s. ISBN 80-210-1715-5.

BUDÍK, Josef. *Komerční a investiční bankovníctví v zemích EU.* 1. vyd. Praha: Vysoká škola finanční a správní, o.p.s., 2004. 67 s. ISBN 80-86754-21-9.

DVOŘÁK, Petr, KODERA, Jan, MANDEL, Martin, MUSÍLEK, Petr, REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovníctví.* 5. vyd. Praha, 2014. 424 s. ISBN 978-80-7261-279-6.

FISHER, Jakub, HINDLS, Richard, HRONOVÁ, Stanislava, SEGER, Jan. *Statistika pro ekonomy.* 5. vyd. Praha: Professional Publishing, 2004. 418 s. ISBN 80-86419-59-2.

HENDL, Jan. *Přehled statistických metod zpracování dat: analýza a metanalýza dat.* 2. vyd. Praha, 2006. 583 s. ISBN 80-7367-123-9.

HENZLOVÁ, Šárka a kol. *Základy bankovníctví.* Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2003. 146 s. ISBN 80-7265-052-1.

JÍLEK, Josef. *Finanční trhy.* Praha, 1997. 648 s. ISBN 80-7169-453-3.

KALABIS, Zdeněk. *Základy bankovníctví.* 1. vyd. Brno, 2012. 168 s. ISBN 978-80-265-0001-8.

KOŠTĚKOVÁ, Věra. *Peníze, finanční trhy a banky.* 2. vyd. Praha, 2006. 130 s. ISBN 80-865-7857-7.

OPLTOVÁ, Radka, PAVELKA, František. *Jak správně na hypotéky.* 2. vyd. Consultinvest, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3.

REVENDA, Zbyněk. *Centrální bankovnictví.* Praha, 2011. 560 s. ISBN 978-80-7261-230-7.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení.* Grada publishing, 2000. 144 s. ISBN 80-7169-978-0.

SYROVÝ, Petr, TYL, Tomáš. *Osobní finance pro každého.* 2. vyd. Praha: Grada publishing, 2014. 208 s. ISBN 978-80-247-4832-0.

ŠEFLOVÁ, Olga. *Specializované bankovnictví.* 1. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola a.s., 2006. 398 s. ISBN 80-7265-091-0.

ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava a kol. *Bankovnictví.* 1. vyd. Praha: Vysoká škola finanční a správní, o.p.s., 2010. 256 s. ISBN 978-80-7408-029-6.

SVATOŠOVÁ, Libuše, KÁBA, Bohumil. *Statistické metody I.* 1. vyd. Praha: Česká zemědělská univerzita, 2007. 107 s. ISBN 978-80-213-1672-0.

SVATOŠOVÁ, Libuše, KÁBA, Bohumil. *Statistické metody II.* 1. vyd. Praha: Česká zemědělská univerzita, 2008. 105 s. ISBN 978-80-213-1736-9.

VICHNAROVÁ, Lenka. *Financování bydlení.* 1. vyd. Brno: vydavatelství ERA group spol. s.r.o., 2007. 120 s. ISBN 80-7366-079-2.

Internetové zdroje

Český úřad zeměřický a katastrální [online]. 2016 [cit. 2016-08-25]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>

Gepard finance pro každého [online]. 2016 [cit. 2016-08-25]. Dostupné z: <http://www.gpf.cz/poplatky-spojene-s-uverem>

Idnes [online]. 2016 [cit. 2016-08-25]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/poplatky-u-hypotek-spravnou-volbou-muzete-usetrit-az-desitky-tisic-1i5-uver.aspx?c=A081005_161229_uver_bab

Golem finance [online]. 2016 [cit. 2016-08-25]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/1035.hn-hypotecni-banka-loni-uhajila-pozici-jednicku-na-trhu-ceska-sporitelna-se-ji-ale-po-rychlem-rustu-tesne-priblizila>

ČNB [online]. 2016 [cit. 2016-08-25]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2005/cl_05_050520b.html

ČNB [online]. 2016 [cit. 2016-08-25]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2015-2016/fs_2015-2016.pdf

Idnes [online]. 2016 [cit. 2016-08-25]. Dostupné z: http://ekonomika.idnes.cz/cnb-od-rijna-zakaze-stoprocentni-hypoteky-fjf-/ekonomika.aspx?c=A160614_100943_ekonomika_nio

Kurzy [online]. 2016 [cit. 2016-08-25]. Dostupné z:
<http://www.kurzy.cz/hypoteky/hypotecni-trh/>

Hypoteční banka [online]. 2016 [cit. 2016-08-25]. Dostupné z:
<https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/obchodni-vysledky-cr/hypotecni-trh-v-cr-zaznamenal-loni-rekordni-objem-/>

8 Přílohy

Seznam příloh

- Příloha 1:** Elementární charakteristiky objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2000 – 2015 (v mld. Kč)
- Příloha 2:** Elementární charakteristiky vývoje průměrné výše hypotečního úvěru v České republice v letech 2000 – 2015 (v mil. Kč)
- Příloha 3:** Podíl hypotečních a stavebních úvěrů v letech 2000 – 2015 (v mld. Kč)
- Příloha 4:** Elementární charakteristiky objemu poskytnutých překlenovacích úvěrů v letech 2000 – 2015 (v mld. Kč)
- Příloha 5:** Vývoj objemových tržních podílů bank v letech 2000 – 2015 (v %)
- Příloha 6:** Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v letech 2005 - 2016 (v %)
- Příloha 7:** Elementární charakteristiky vývoje průměrné výše úrokové sazby hypotečních úvěrů v letech 2005 – 2015 (v %)
- Příloha 8:** Elementární charakteristiky indexu cen nemovitostí v České republice v letech 2005 – 2015
- Příloha 9:** Elementární charakteristiky dlouhodobého vývoje financování bydlení v České republice v letech 2000 – 2015 (v mil. Kč)
- Příloha 10:** Elementární charakteristiky vývoje počtu poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2005 – 2015 (v tis.)
- Příloha 11:** Elementární charakteristiky objemu poskytnutých hypotečních úvěrů hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v letech 2005 – 2015 (v tis. Kč)
- Příloha 12:** Poskytnuté úvěry fyzickým a právnickým osobám hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v letech 2005 - 2015 (v mil. Kč)
- Příloha 13:** Elementární charakteristiky objemu úvěrů fyzickým a právnickým osobám poskytnutý hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v letech 2005 – 2015 (v mil. Kč)
- Příloha 14:** Vývoj tržního podílu banky Wüstenrot a.s. v letech 2003 – 2015 (v %)
- Příloha 15:** Podíl jednotlivých účelů poskytnutých hypotečních úvěrů hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v letech 2005 – 2015 (v %)
- Příloha 16:** Elementární charakteristiky průměrné roční úrokové sazby poskytované hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v letech 2005 – 2015 (v %)
- Příloha 17:** Dotazník

Příloha 18: Výsledky dotazníkového šetření

Příloha 1: Elementární charakteristiky objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v České republice v letech 2000 – 2015 (v mld. Kč)

Rok	y_t	d_y	$d^{(2)}y_t$	k_t	Tempo růstu (%)	Přírůstek (%)	b_t
2000	10,3	-	-	-	-	-	-
2001	14,7	4,4	-	1,427184	142,72	42,72	1,43
2002	23,3	8,6	4,2	1,585034	158,50	58,50	2,26
2003	36,2	12,9	4,3	1,553648	155,37	55,37	3,51
2004	52,0	15,8	2,9	1,436464	143,65	43,65	5,05
2005	72,0	20	4,2	1,384615	138,46	38,46	6,99
2006	101,7	29,7	9,7	1,4125	141,25	41,25	9,87
2007	145,2	43,5	13,8	1,427728	142,77	42,77	14,09
2008	116,8	-28,4	-71,9	0,804407	80,44	-19,56	11,34
2009	73,9	-42,9	-71,3	0,632705	63,27	-36,73	7,18
2010	84,8	10,9	53,8	1,147496	114,75	14,75	8,23
2011	119,1	34,3	23,4	1,404481	140,45	40,45	11,56
2012	121,6	2,5	-31,8	1,020990	102,1	2,1	11,81
2013	149,3	27,7	25,2	1,227796	122,78	22,78	14,5
2014	143,4	-5,9	-33,6	0,960482	96,05	-3,95	13,92
2015	184,3	40,9	46,8	1,285216	128,52	28,52	17,89
Průměr	69,4855	11,6	---	1,2120	121,203	24,7386	8,6957

Příloha 2: Elementární charakteristiky vývoje průměrné výše hypotečního úvěru v České republice v letech 2000 – 2015 (v mil. Kč)

Rok	y_t	d_y	$d^{(2)}y_t$	k_t	Tempo růstu (%)	Přírůstek (%)	b_t
2000	1,06	-	-	-	-	-	-
2001	1,03	-0,03	-	0,97169	97,17	-2,83	0,97
2002	1,08	0,05	0,08	1,04854	104,85	4,85	1,02
2003	1,15	0,07	0,02	1,06481	106,48	6,48	1,08
2004	1,27	0,12	0,05	1,104347	110,43	10,43	1,21
2005	1,41	0,14	0,02	1,110236	111,02	11,02	1,33
2006	1,52	0,11	-0,03	1,078014	107,80	7,80	1,43
2007	1,71	0,19	0,08	1,125	112,5	12,5	1,61
2008	1,77	0,06	-0,13	1,03508	103,51	3,51	1,67
2009	1,66	-0,11	-0,17	0,937853	93,79	-6,21	1,57
2010	1,66	0	0,11	1	1	-	1,57
2011	1,67	0,01	0,01	1,00602	100,60	0,6	1,58
2012	1,65	-0,02	-0,03	0,98802	98,80	-1,20	1,56
2013	1,62	-0,03	-0,05	0,98181	98,18	-1,82	1,53
2014	1,66	0,04	0,07	1,02469	102,47	2,47	1,57
2015	1,80	0,14	0,1	1,08433	108,43	8,43	1,71
Průměr	1,4566	0,0493	0,0093	1,0359	76,2066	4,002	1,427

**Příloha 3 : Podíl hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření v letech
2000 – 2015 (v mld. Kč)**

Rok	Objem hypotečních úvěrů	Hypoteční úvěry (%)	Objem překlenovací úvěrů	Překlenovací úvěry (%)	Celkový objem úvěrů	Přírůstek (%) celkového objemu úvěrů
2000	10,3	40,8	14,94	59,2	25,24	-
2001	14,7	46,4	16,98	53,6	31,68	25,52
2002	23,3	51,5	21,94	48,5	45,24	42,80
2003	36,2	52,3	33,02	47,7	69,22	53,07
2004	52,0	56,5	40,04	43,5	92,04	32,97
2005	72,0	62,6	43,02	37,4	115,02	24,97
2006	101,7	66,7	50,77	33,3	152,47	32,56
2007	145,2	66,8	72,17	33,2	217,37	42,57
2008	116,8	61,7	72,5	38,3	189,3	-12,91
2009	73,9	53,8	63,46	46,2	137,36	-27,44
2010	84,8	60,9	54,44	39,1	139,24	1,37
2011	119,1	72,1	46,09	27,9	165,19	18,64
2012	121,6	74,6	41,4	25,4	163,0	-1,33
2013	149,3	78,0	42,11	22,0	191,41	17,43
2014	143,4	79,2	37,66	20,8	181,06	-5,41
2015	184,3	80,1	45,79	19,9	230,09	27,08
Průměr	69,4855	61,6225	39,8384	35,331	112,759	18,126

Příloha 4: Elementární charakteristiky objemu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v České republice v letech 2000 – 2015 (v mld. Kč)

Rok	y_t	d_y	$d^{(2)}y_t$	k_t	Tempo růstu (%)	Přírůstek (%)	b_t
2000	14,94	-	-	-	-	-	-
2001	16,98	2,04	-	1,1365	113,62	13,62	1,1365
2002	21,94	4,96	2,92	1,2921	129,21	29,21	1,4685
2003	33,02	11,08	6,12	1,5050	150,50	50,50	2,2102
2004	40,04	7,02	-4,06	1,2126	121,26	21,26	2,6801
2005	43,02	2,98	-4,04	1,0744	107,44	7,44	2,8795
2006	50,77	7,75	4,77	1,1802	118,02	18,02	3,3983
2007	72,17	21,4	13,65	1,4215	142,15	42,15	4,8307
2008	72,5	0,33	-21,07	1,0046	100,46	0,46	7,8527
2009	63,46	-9,04	-9,37	0,8753	87,53	-12,47	4,2477
2010	54,44	-9,02	0,02	0,8579	85,79	-14,21	3,6439
2011	46,09	-8,35	0,67	0,8466	84,66	-15,34	3,0850
2012	41,4	-4,69	3,66	0,8982	89,82	-10,18	2,7711
2013	42,11	0,71	5,4	1,0172	101,72	1,72	2,8186
2014	37,66	-4,45	-5,16	0,8943	89,43	-10,57	2,5207
2015	45,79	8,13	12,58	1,2159	121,59	21,59	3,0649
Průměr	39,8384	2,0566	0,435	1,0775	107,7507	9,5466	3,253

Příloha 5 : Vývoj objemových tržních podílů bank v letech 2000 – 2015 (v %)

Rok	KB	k_t	ČS	k_t	HB	k_t	RF	k_t	UCB	k_t	WHB	k_t
2000	32,5	-	13,8	-	35,4	-	2,5	-	6,2	-	0	-
2001	25,8	0,79	33,6	2,43	18,9	0,53	3,8	1,52	9,9	1,6	0	-
2002	27,3	1,06	30,8	0,92	23,9	1,26	3,7	0,97	9,2	0,93	0	-
2003	26,1	0,96	31,5	1,02	23,1	0,97	4,1	1,11	6,4	0,7	0,8	-
2004	22,5	0,86	36,4	1,16	22,5	0,97	5,5	1,34	5,1	0,8	0,9	1,13
2005	22,9	1,02	34,3	0,94	22,9	1,02	6,2	1,13	6,2	1,22	0,8	0,89
2006	19,4	0,85	34,3	1	24,1	1,05	9,7	1,56	3,6	0,58	1,1	1,38
2007	19	0,98	28,8	0,84	26,2	1,09	13,6	1,40	1,7	0,47	1,5	1,36
2008	22,1	1,16	16,2	0,56	31,7	1,21	16,4	1,21	4,1	2,41	2,1	1,4
2009	22,5	1,02	17	1,05	34,8	1,1	9,6	0,59	5	1,22	4,1	1,95
2010	21,7	0,96	16	0,94	29,8	0,86	13,4	1,40	6,1	1,22	3,6	0,71
2011	22,5	1,04	23,3	1,46	26,7	0,90	8,9	0,66	6,2	1,02	5,1	1,59
2012	19,8	0,88	27,4	1,18	28,4	1,06	5,6	0,63	6,7	1,08	3,2	0,63
2013	21,2	1,07	25	0,91	26,4	0,93	7,6	1,36	6,9	1,03	3,6	1,13
2014	22,4	1,06	23,2	0,93	27,3	1,03	8,5	1,12	6,1	0,88	3,2	0,89
2015	23,3	1,04	25,2	1,09	26,0	0,95	8,1	0,95	5,8	0,95	3,4	1,06
Průměr	23,0	0,98	25,0	1,04	26,4	0,98	7,03	1,08	5,58	1,0	2,13	1,12

Příloha 6: Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v letech 2005 - 2016 (v %)

	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec	Průměr
2005	4,66	4,43	4,27	4,14	4,03	3,75	3,62	3,64	3,63	3,64	3,77	3,98	3,9495
2016	4,13	4,12	4,11	4,02	4,06	3,98	4,14	4,25	4,19	4,36	4,38	4,36	4,1729
2007	4,35	4,27	4,2	4,22	4,27	4,46	4,67	4,93	5,1	5,24	5,28	5,34	4,6741
2008	5,54	5,55	5,52	5,51	5,52	5,53	5,63	5,82	5,73	5,7	5,63	5,69	5,6133
2009	5,74	5,74	5,5	5,54	5,51	5,55	5,66	5,67	5,63	5,6	5,6	5,61	5,6119
2010	5,52	5,37	5,41	5,29	5,12	4,92	4,48	4,79	4,56	4,42	4,33	4,23	4,8497
2011	4,2	4,26	4,27	4,28	4,24	4,14	4,135	4,09	3,89	3,77	3,65	3,56	4,0326
2012	3,59	3,61	3,67	3,7	3,68	3,61	3,59	3,55	3,46	3,36	3,25	3,17	3,5159
2013	3,21	3,21	3,17	3,08	2,96	2,95	3,00	3,01	3,00	3,06	3,09	3,06	3,0654
2014	3,08	3,01	2,93	2,88	2,81	2,76	2,72	2,65	2,54	2,51	2,44	2,37	2,7164
2015	2,34	2,27	2,16	2,11	2,05	2,05	2,08	2,11	2,11	2,12	2,09	2,06	2,1275

Příloha 7: Elementární charakteristiky vývoje průměrné výše úrokové sazby hypotečních úvěrů v letech 2005 – 2015 (v %)

Rok	y	d_y	$d^{(2)}y_t$	k_t	Tempo růstu (%)	Přírůstek (%)	b_t
2005	3,9495	-	-	-	-	-	-
2006	4,1729	0,2234	-	1,0566	105,66	5,66	1,057
2007	4,6741	0,5012	0,2778	1,1201	112,01	12,01	1,183
2008	5,6133	0,9392	0,438	1,2009	120,09	20,09	1,421
2009	5,6119	-0,0014	-0,9406	0,9998	99,98	-0,02	1,421
2010	4,8497	-0,7622	-0,7636	0,8642	86,42	-13,58	1,228
2011	4,0326	-0,8171	-1,5793	0,8315	83,15	-16,85	1,021
2012	3,5159	-0,5167	-1,3338	0,8719	87,19	-12,81	0,890
2013	3,0654	-0,4505	-0,9672	0,8719	87,19	-12,81	0,776
2014	2,7164	-0,349	-0,7995	0,8861	88,61	-11,39	0,688
2015	2,1275	-0,5889	-0,9379	0,7832	78,32	-21,68	0,539
Průměr	3,8748	-0,1822	---	0,94	94,001	-5,138	1,0224

**Příloha 8: Elementární charakteristiky indexu cen nemovitostí v České republice
v letech 2005 – 2015**

Rok	Index ceny bytů	Tempo růstu (%)	Index ceny rodinných domů	Tempo růstu (%)	Index ceny pozemků	Tempo růstu (%)
2005	100,8	-	100,6	-	106,2	-
2006	108,3	7,44	105,0	4,37	108,8	2,45
2007	131,2	21,15	112,2	6,86	122,4	12,5
2008	117,1	-10,75	110,9	-1,16	108,5	-11,36
2009	87,7	-25,11	98,9	-10,82	102,3	-5,71
2010	95,2	8,55	98,5	-0,41	102,1	-0,2
2011	99,7	4,73	102,1	3,65	100,3	-1,76
2012	98,8	-0,91	99,8	-2,25	102,9	2,59
2013	99,8	1,01	101,2	1,40	100,6	-2,24
2014	102,1	2,30	101,7	0,49	103,6	2,98
2015	103,9	1,77	99,6	-2,06	105,0	1,35
Průměr	103,5021	1,018	106,678	0,007	105,543	0,06

Příloha 9: Elementární charakteristiky dlouhodobého vývoje financování bydlení v České republice v letech 2000 – 2015 (v mil. Kč)

Rok	HÚ	PÚ	Celkem	d_y	$d^{(2)}y_t$	k_t	Tempo růstu (%)	Přírůstek (%)	b_t
2000	10,3	15,0	25,3	-	-	-	-	-	-
2001	14,7	17,0	31,7	6,4	-	1,25	125,2	25,2	1,25
2002	23,4	22,0	45,4	13,7	7,3	1,43	143,2	43	1,79
2003	36,2	33,0	69,2	23,8	10,1	1,52	152,4	52	2,74
2004	52,0	40,0	92,0	22,8	-1	1,33	133,0	33	3,64
2005	72,1	43,0	115,1	23,1	0,3	1,25	125,1	23	4,55
2006	103,5	51,6	155,1	40	16,9	1,34	134,7	35	6,13
2007	146,1	72,	218,6	63,5	23,5	1,41	141,0	41	8,64
2008	118,4	73,6	192,0	-26,6	-90,1	0,88	88,0	-12	7,59
2009	77,2	66,4	143,6	-48,4	-75	0,74	74,7	-25	5,68
2010	90,7	58,3	149,0	5,4	53,8	1,04	104,0	4	5,89
2011	124,4	48,1	172,4	23,4	18	1,15	115,7	16	6,81
2012	128,5	43,7	172,2	-0,2	23,6	0,99	99,8	99	6,81
2013	158,8	44,7	203,5	31,3	31,5	1,18	118,2	18	8,04
2014	153,2	40,2	193,4	-10,1	-41,4	0,95	95,0	-5	7,64
2015	196,7	48,9	245,6	52,2	62,3	1,27	127,0	27	9,71
Průměr	71,45	40,94	115,94	14,69	2,843	1,16	116,37	24,9467	5,5143

Příloha 10: Elementární charakteristiky vývoje počtu poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2005 – 2015 (v tis.)

Rok	Počet poskytnutých HÚ (y_t)	d_y	$d^{(2)}y_t$	k_t	Tempo růstu (%)	Přírůstek (%)	b_t
2005	754	-	-	-	-	-	-
2006	1 262	508	-	1,6737	167,37	67,37	1,67
2007	1 424	162	-346	1,1283	112,83	12,83	1,89
2008	2 273	849	687	1,5962	159,62	59,62	3,02
2009	2 189	-84	-933	0,9630	96,30	-3,70	2,90
2010	2 655	466	550	1,2128	121,28	21,28	3,52
2011	4 860	2205	1739	1,8305	183,05	83,05	6,45
2012	3 485	-1375	830	0,7171	71,71	-28,19	4,62
2013	4 865	1380	2755	1,3959	139,59	39,59	6,45
2014	3 922	-943	-2323	0,8061	80,61	-19,39	5,20
2015	4 568	646	1589	1,1647	116,47	16,47	6,06
Průměr	2443,3198	381,4	503,33	1,197	119,74	24,893	4,178

Příloha 11: Elementární charakteristiky objemu poskytnutých hypotečních úvěrů hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v letech 2005 – 2015 (v tis. Kč)

Rok	Objem poskytnutých HÚ (mil. Kč) y_t	d_y	$d^{(2)}y_t$	k_t	Tempo růstu (%)	Přírůstek (%)	b_t
2005	866	-	-	-	-	-	-
2006	1 406	540	-	1,6224	162,24	62,24	1,62
2007	1 986	580	40	1,4123	141,23	41,23	2,29
2008	3 204	1218	638	1,6131	161,31	61,31	3,69
2009	2 986	-218	-1436	0,0009	0,09	-99,91	0,003
2010	3 296	310	528	1,1038	110,38	10,38	0,004
2011	6 591	3295	2985	1,9997	199,97	99,97	0,008
2012	4 376	-2215	-5510	0,6639	66,39	-33,61	0,005
2013	6 571	2195	4410	1,5016	150,16	50,16	0,007
2014	5 019	-1552	-3747	0,7638	76,38	-23,62	5,796
2015	6 633	1614	3166	1,3215	132,15	32,15	7,659
Průměr	20867,75	576,7	119,33	0,6121	61,214	20,03	2,1082

**Příloha 12: Poskytnuté úvěry fyzickým a právnickým osobám hypoteční bankou
Wüstenrot a.s. v letech 2005- 2015 (v mil. Kč)**

Rok	Podíl PO	Objem PO (mil. kč)	Podíl FO	Objem FO (mil. kč)	Počet poskytnutých HÚ (tis. Kč)	Tempo růstu (%)	Objem poskytnutých HÚ (mil. Kč)	Tempo růstu (%)
2005	22	99	732	766	754	-	866	-
2006	23	80	1 239	1 326	1 262	167,37	1 406	162,36
2007	32	229	1 392	1 755	1 424	112,83	1 986	141,25
2008	29	80	2752	3124	2 273	159,62	3 204	161,33
2009	121	262	2138	2724	2 189	96,30	2 986	93,20
2010	308	270	2 347	3 026	2 655	121,28	3 296	110,38
2011	53	270	4 807	6 320	4 860	183,1	6 591	199,97
2012	5	57	3 421	4 155	3 485	71,71	4 376	66,39
2013	226	841	4 639	5 730	4 865	139,59	6 571	150,2
2014	41	231	3 881	4 860	3 922	80,62	5 019	76,38
2015	18	30	4 550	6 603	4 568	116,47	6 633	132,16
Průměr	42,286	150,853	2496,58	3574,41	2443,3198	119,7397	3709,959	122,583

Příloha 13: Elementární charakteristiky objemu úvěrů fyzickým a právnickým osobám poskytnutý hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v letech 2005- 2015 (v mil. Kč)

Rok	Objem PO (mil. Kč)	d_y	$d^{(2)}y_t$	k_t	Tempo růstu (%)	b_t	Objem FO (mil. Kč)	d_y	$d^{(2)}y_t$	k_t	Tempo růstu (%)	b_t
2005	99	-	-	-	-	-	766	-	-	-	-	-
2006	80	-19	-	0,808	80,80	0,81	1 326	560	-	1,731	73,1	1,73
2007	229	149	168	2,862	286,2	2,31	1 755	429	-131	1,324	32,4	2,29
2008	80	-149	298	0,349	34,93	0,81	3124	1369	940	1,780	78	4,08
2009	262	182	331	3,275	327,5	2,65	2724	-400	-1769	0,872	-12,8	3,55
2010	270	8	-174	1,030	103,0	1,03	3 026	302	702	1,111	11,1	3,95
2011	270	0	-8	1	100	1,03	6 320	3294	2992	2,088	108,8	8,25
2012	57	-213	-213	0,211	21,1	0,58	4 155	-2165	-5459	0,657	-34,26	5,42
2013	841	784	997	14,75	147,5	8,49	5 730	1575	3740	1,379	37,9	7,48
2014	231	-610	1394	0,274	27,46	2,33	4 860	-870	-2445	0,848	-15,18	6,34
2015	30	-201	811	0,129	12,98	0,30	6 603	1743	2613	1,358	35,86	8,62
Průměr	150,85	-6,9	400,4	0,89	70,48	1,31	3574,4	583,7	131,4	1,240	31,49	4,59

Příloha 14: Vývoj tržního podílu banky Wüstenrot a.s. v letech 2003 – 2015 (v %)

Rok	WHB	d_y	$d^{(2)}y_t$	k_t	Tempo růstu (%)	Přírůstek (%)	b_t
2003	0,8	-	-	-	-	-	-
2004	0,9	0,1	-	1,13	113	13	1,125
2005	0,8	-0,1	-0,2	0,89	89	-11	1
2006	1,1	0,3	0,4	1,38	138	38	1,375
2007	1,5	0,4	0,1	1,36	136	36	1,875
2008	2,1	0,6	0,2	1,4	140	40	2,625
2009	4,1	2	1,4	1,95	195	95	5,125
2010	3,6	-0,5	-2,5	0,71	71	-29	4,5
2011	5,1	1,5	2	1,59	159	59	6,375
2012	3,2	-1,9	-3,4	0,63	63	-37	4
2013	3,6	0,4	2,3	1,13	113	13	4,5
2014	3,2	-0,4	-0,8	0,89	89	11	4
2015	3,4	0,2	0,6	1,06	106	6	4,25
Průměr	2,132	0,2167	0,009	1,12	112,026	19,5	3,396

Příloha 15 : Podíl jednotlivých účelů poskytnutých hypotečních úvěrů hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v letech 2005 – 2015 (v %)

Rok	Koupě	Přírůstek (%)	Novostavba	Přírůstek (%)	Refin	Přírůstek (%)	Neúčelové	Přírůstek (%)	Ostatní	Přírůstek (%)
2005	51,6	-	24,8	-	3,9	-	0,7	-	19	-
2006	51,9	0,5	23,6	-4,8	4,2	7,6	2,1	200	18,2	-4,3
2007	51	-1,7	21,2	-10,1	5,6	33,3	2,7	28,5	19,5	7,1
2008	49,9	-2,1	13,3	-36,7	13,4	139,2	8,7	222,2	14,7	-24,6
2009	40,1	-19,6	13,4	0,75	24,2	80,59	8,5	-2,3	13,8	-6,1
2010	40,6	1,2	6,9	-48,5	29,9	23,5	12,1	42,3	10,5	-23,9
2011	25	-38,4	7	1,4	47	57,19	13	74,3	8	-23,
2012	22,1	-11,6	5,2	-25,7	51,2	8,9	16,3	25,3	5,2	-35
2013	16,7	-24,4	5	-3,8	55,6	8,5	11,9	-27	10,8	107,6
2014	15,6	-6,5	4,8	-4	50,9	-8,4	12,3	3,3	16,4	51,8
2015	20,7	32,7	5,6	16,6	50	-1,7	8,4	-31,7	15,3	-6,7
Průměr	31,8	-6,99	9,74	-11,485	20,72	34,87	6,53	53,49	12,88	4,29

Příloha 16: Elementární charakteristiky průměrné roční úrokové sazby poskytované hypoteční bankou Wüstenrot a.s. v letech 2005 – 2015 (v %)

Rok	y	dy	d⁽²⁾y_t	k_t	Tempo růstu (%)	Přírůstek (%)	b_t
2005	5,495	-	-	-	-	-	-
2006	5,547	0,052	-	1,009	100,9	0,9	1,009
2007	5,912	0,365	0,313	1,066	106,6	6,6	0,945
2008	7,142	1,23	0,865	1,208	120,8	20,8	1,298
2009	7,272	0,13	-1,1	1,018	101,8	1,8	1,324
2010	6,517	-0,755	0,885	0,896	89,6	-10,4	1,186
2011	5,416	-1,101	1,856	0,831	83,1	-16,9	0,986
2012	4,954	-0,462	1,563	0,915	91,5	-8,5	0,902
2013	4,531	-0,423	0,885	0,915	91,5	-8,5	0,825
2014	4,186	-0,345	0,768	0,924	92,4	-7,6	0,762
2015	3,719	-0,467	0,812	0,888	88,8	-11,2	0,677
Průměr	5,407	-0,1776	0,761	0,962	96,168	-3,3	0,991



Příloha 17: Dotazník

Vážení studenti,

Dovolte mi Vás požádat o vyplnění tohoto krátkého dotazníku k získání podkladů pro moji diplomovou práci, která se zabývá nástinem nového hypotečního produktu zaměřeného na mladé lidi.

Dotazník je zcela anonymní a získané výsledky budou sloužit pouze ke studijním účelům. Vždy prosím vyberte jednu správnou odpověď.

Děkuji za ochotu a Váš čas

Kateřina Masáková, studentka 2. ročníku navazujícího magisterského studia PEF ČZU v Praze

1. Pohlaví:

- Muž
- Žena

2. Věk:

- 17-19
- 20-22
- 23-26

3. Škola:

- Střední škola bez maturity
- Střední škola odborná s maturitou
- Vysoká škola – bakalářské studium
- Vysoká škola – navazující magisterské studium

4. Vyberte prosím způsob Vašeho bydlení:

- S rodiči/u rodinného příslušníka
- V nájmu u fyzické osoby
- Byt/rodinný dům druha/družky
- Družstevní byt
- Vlastní byt/rodinný dům
- Přechodně na koleji

5. Víte co je hypoteční úvěr?

- Ano
- Ne

6. Víte, na jaký účel slouží hypoteční úvěr?

- Koupě auta
- Koupě nemovitosti
- Koupě lodi
- Koupě dovolené

- 7. Víte, čím je hypoteční úvěr zajištěn?**
- Běžným účtem
 - Zástavním právem k financované nemovitosti
 - Dobrým slovem
 - Ničím
- 8. Víte co je stavební spoření?**
- Ano
 - Ne
- 9. Máte založené stavební spoření?**
- Ano
 - Ne
- 10. Víte co je překlenovací úvěr?**
- Ano
 - Ne
- 11. Víte k čemu se dá použít překlenovací úvěr?**
- Ano
 - Ne
- 12. Víte, že je možné kombinovat úvěr ze stavebního spoření (překlenovací úvěr) společně s hypotékou?**
- Ano
 - Ne
- 13. Máte v plánu si po ukončení školy či během studia pořídit vlastní bydlení?**
- Ano, rád(a) bych
 - Ano, ale bojím se, že nebudu pro banku dostatečně solventní
 - Možná ano, ještě jsem nad tím nepřemýšlel(a)
 - Ne
- 14. Využili by jste nabídky hypotéky upravené speciálně pro studenty?**
- Ano
 - Možná
 - Ne
- 15. Pokud jste odpovědli v otázce č. 14 ano, vyberte prosím jednu odpověď:**
- Splátka hypotéky je pro mě výhodnější, protože je nižší, než nájemné
 - Raději bych splácel(a) vlastní byt, než platil(a) cizí
 - Chtěl(a) bych si pořídit vlastní bydlení s druhem/družkou

16. Pokud jste odpověděli v otázce č. 14 ne, vyberte prosím jednu odpověď:

- Nemám dlouhodobý stálý příjem
- Nechci se zadlužit
- Rodiče mi nemohou pomoci a sám to nezvládnu

17. Víte, jestli něco podobného již existuje?

- Ano, hypotéka pro studenty je běžně dostupná ve všech hypotečních bankách
- Ano, hypotéka pro studenty je dostupná pouze ve vybraných bankách
- Nevím, nezajímám se o to
- Ne, žádný takový produkt ještě na trhu není

18. Máte při škole stálý příjem?

- Ano, jsem již zaměstnán
- Ano, mám dlouhodobou brigádu
- Ne, ale stále hledám přivýdělek
- Ne, nechci pracovat při škole

19. Byli by Vaši rodiče ochotni v případě Vaší hypotéky figurovat jako spoludlužníci a pomoci Vám, dokud nebudete dostatečně bonitní?

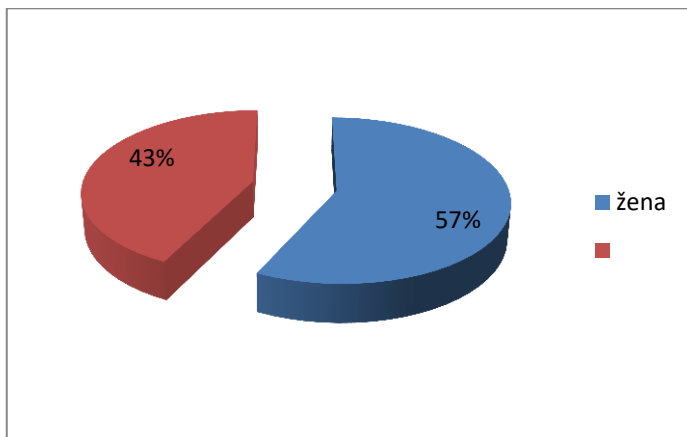
- Ano
- Ne
- Nevím

20. O jak vysokou hypotéku si myslíte, že by jste žádali?

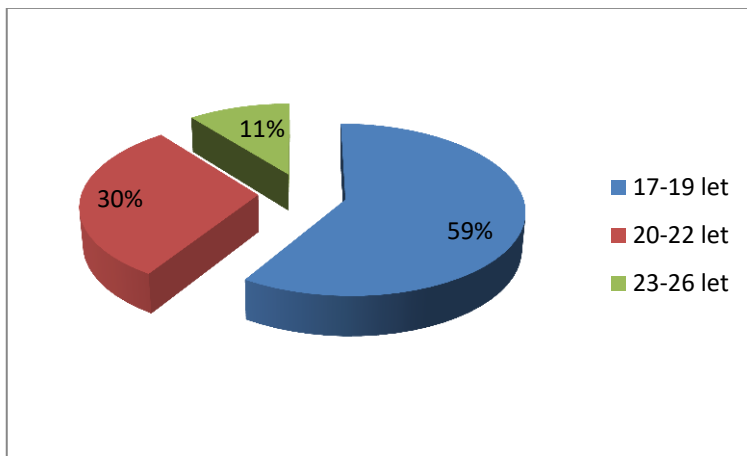
- 500 000 Kč – 1 000 000 Kč
- 1 000 000 Kč – 2 000 000 Kč
- 2 000 000 Kč – 3 000 000 Kč
- 3 000 000 Kč a více

Příloha 18: Výsledky dotazníkového šetření

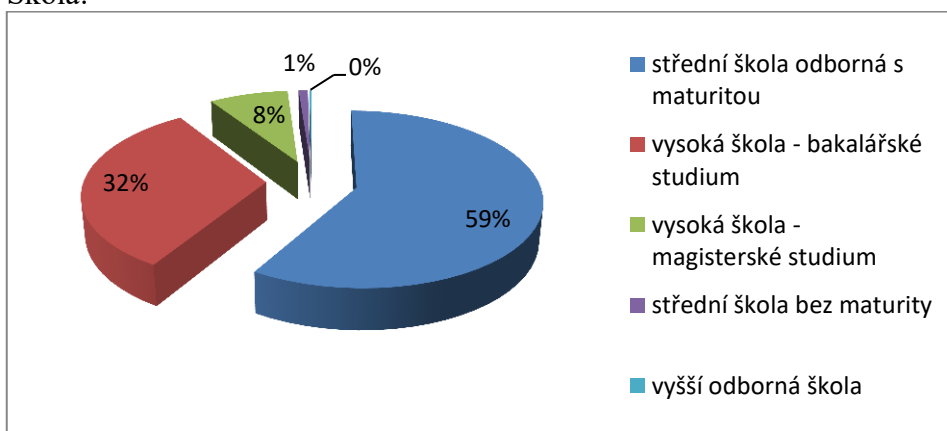
Pohlaví:



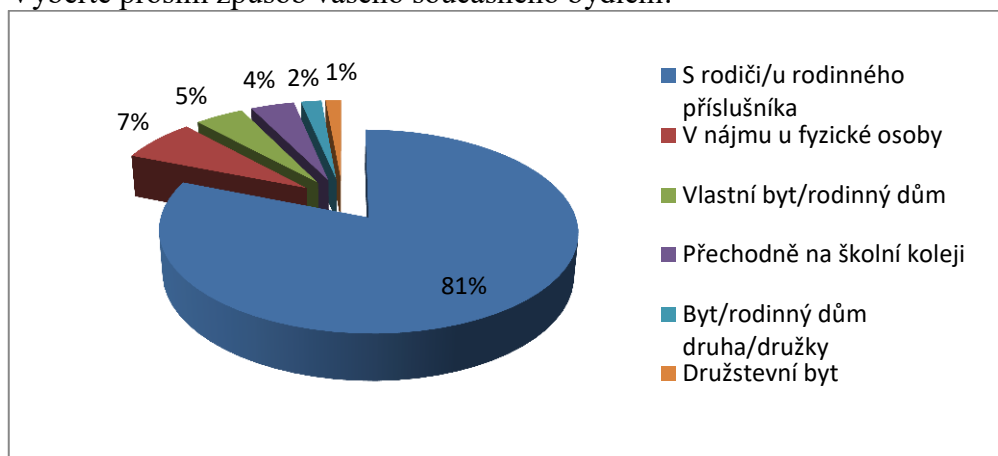
Věk:



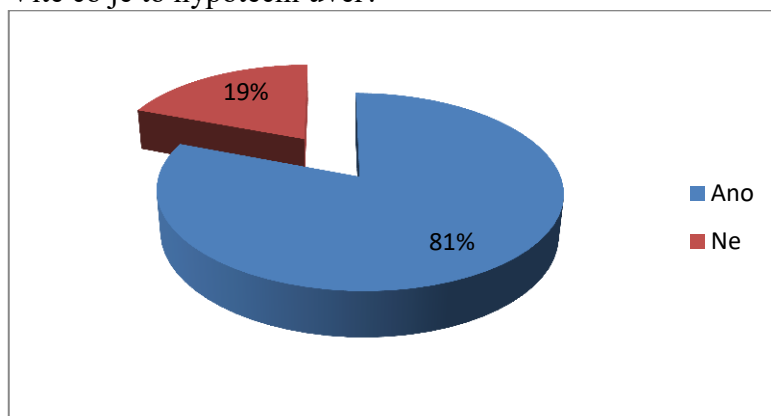
Škola:



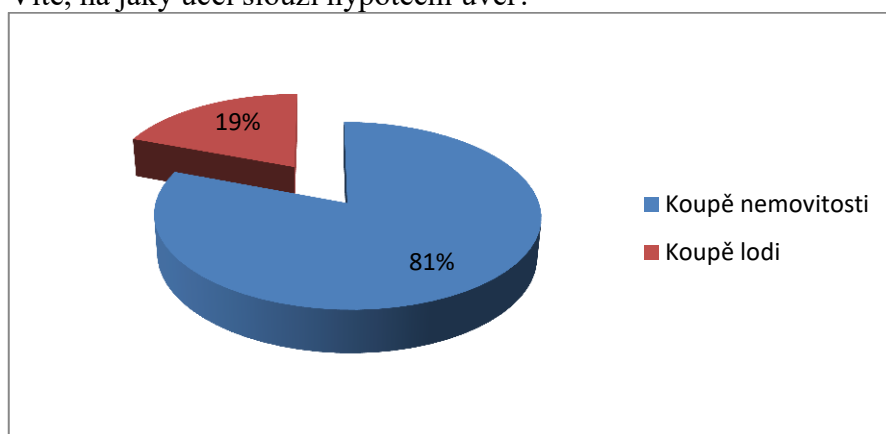
Vyberte prosím způsob vašeho současného bydlení:



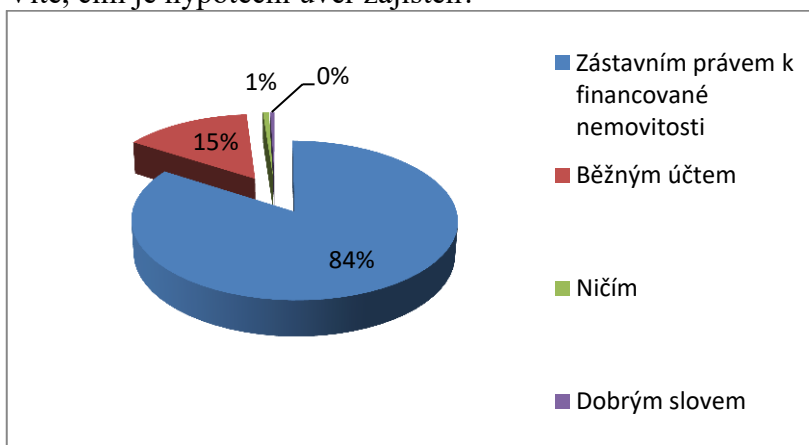
Víte co je hypoteční úvěr?



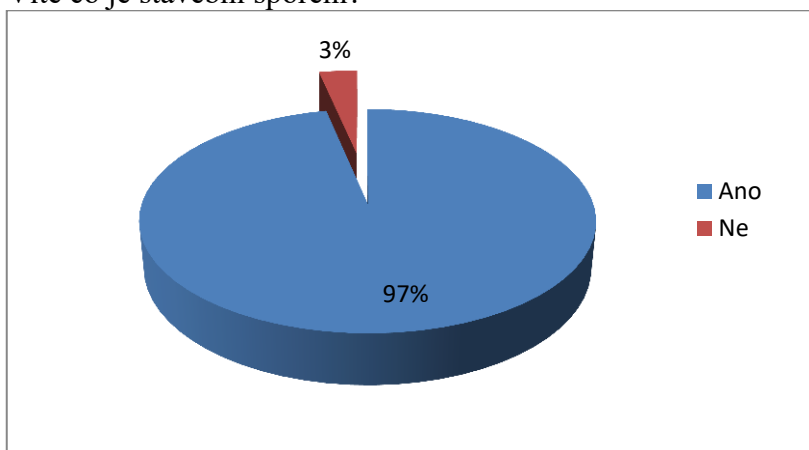
Víte, na jaký účel slouží hypoteční úvěr?



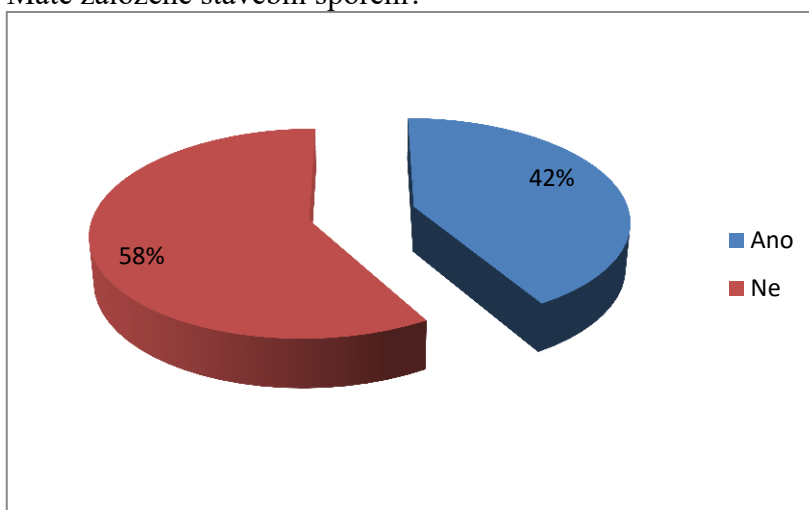
Víte, čím je hypoteční úvěr zajištěn?



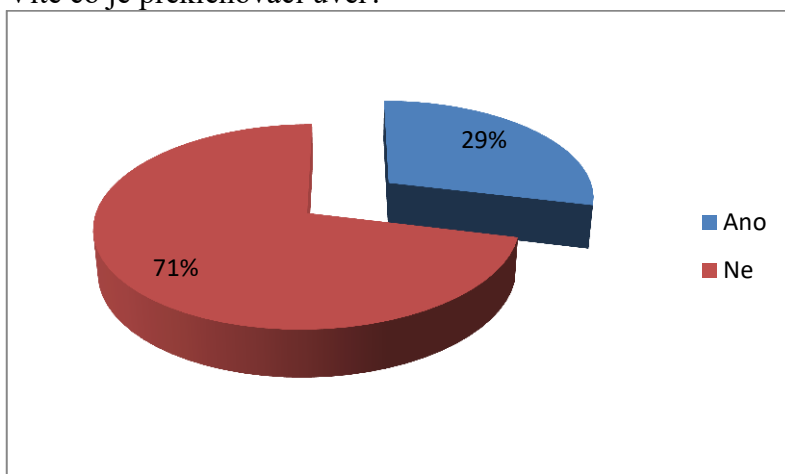
Víte co je stavební spoření?



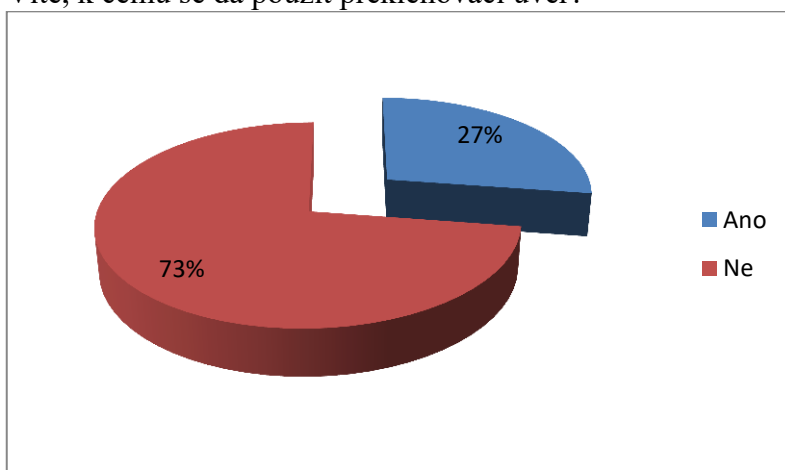
Máte založené stavební spoření?



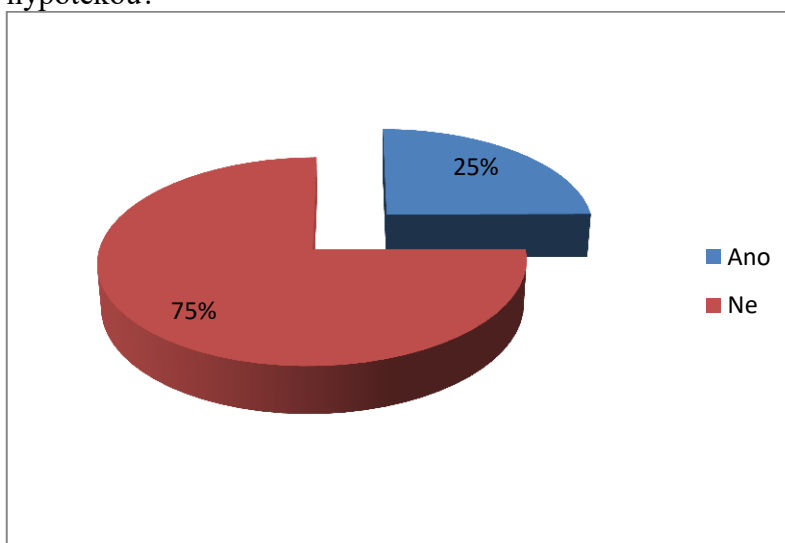
Víte co je překlenovací úvěr?



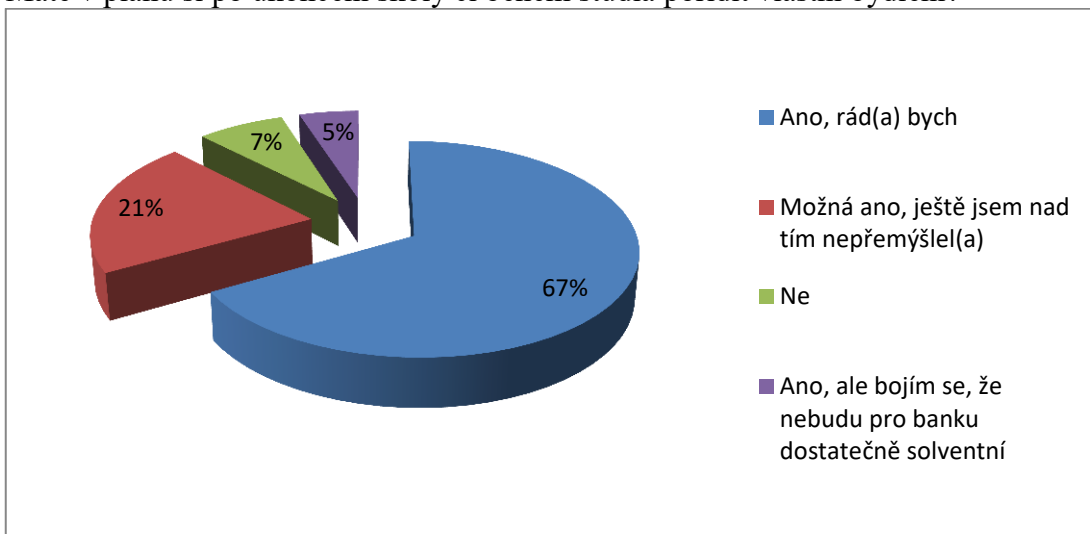
Víte, k čemu se dá použít překlenovací úvěr?



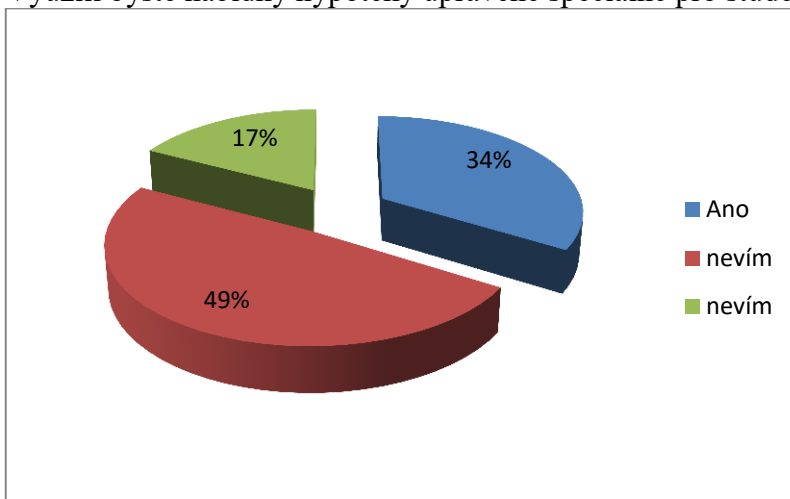
Víte, že je možné kombinovat úvěr ze stavebního spoření (překlenovací úvěr) společně s hypotékou?



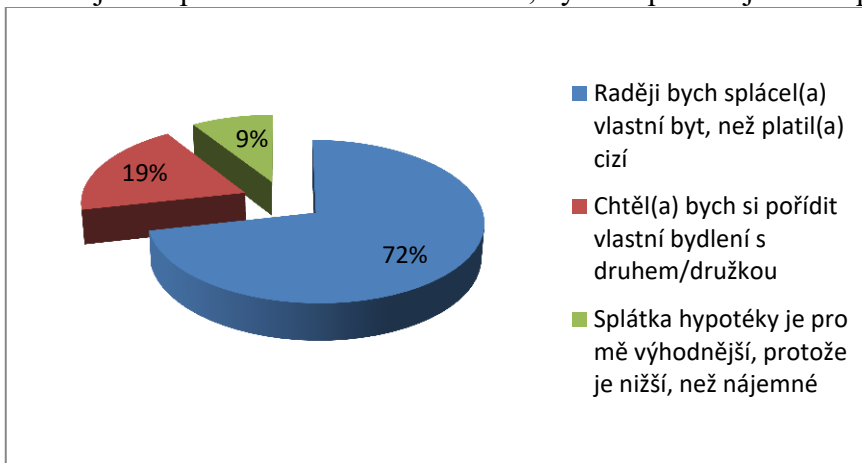
Máte v plánu si po ukončení školy či během studia pořídit vlastní bydlení?



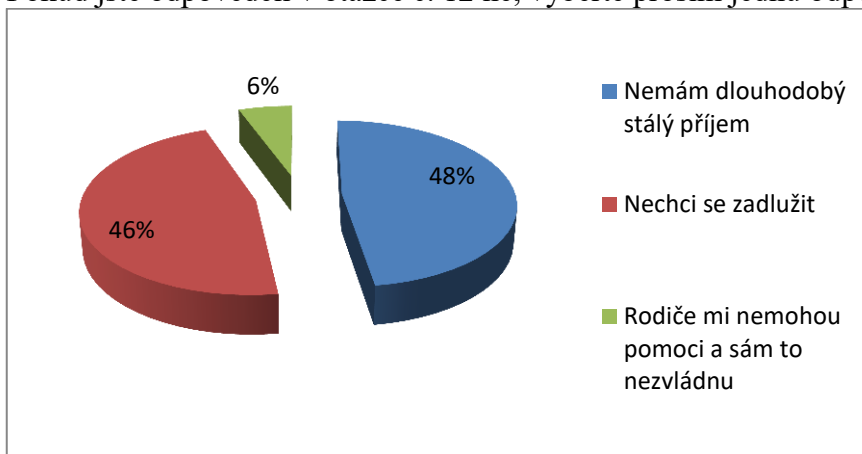
Využili byste nabídky hypotéky upravené speciálně pro studenty a mladé lidi?



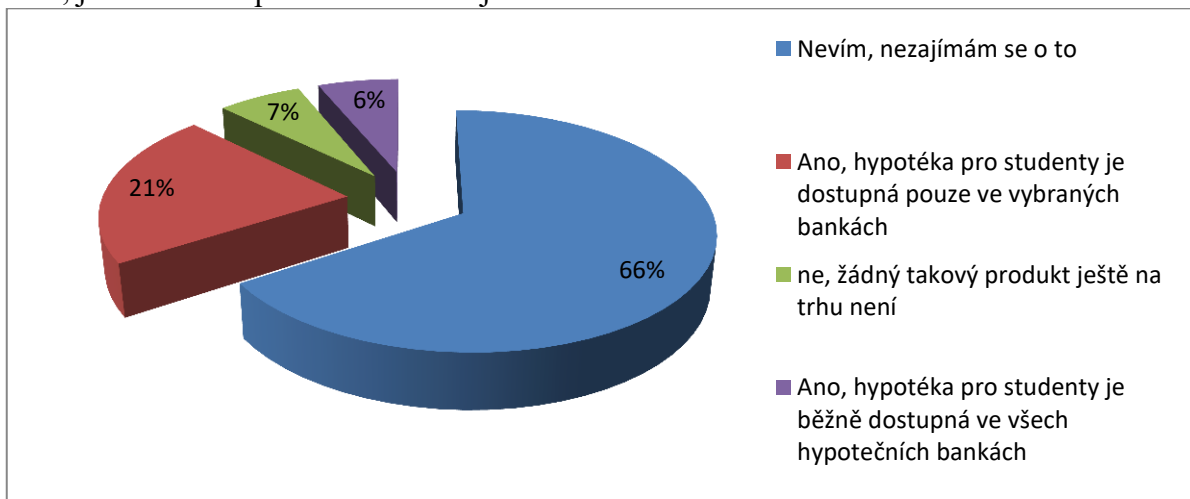
Pokud jste odpověděli v otázce č. 12 ano, vyberte prosím jednu odpověď:



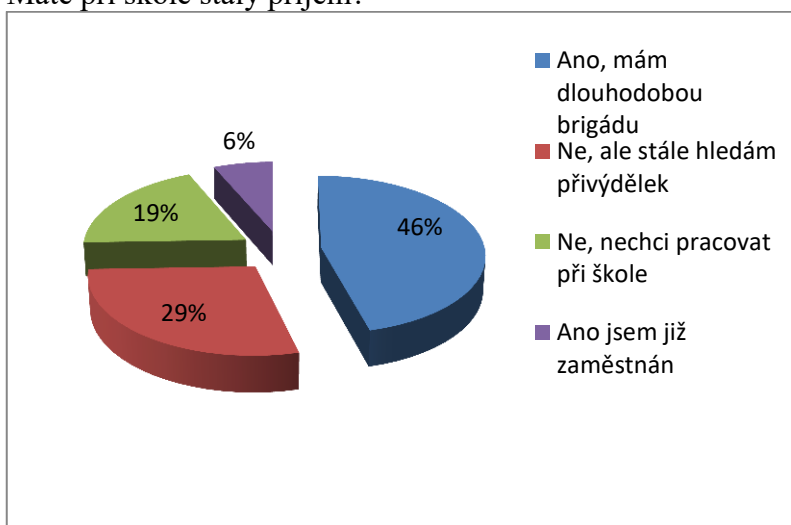
Pokud jste odpověděli v otázce č. 12 ne, vyberte prosím jednu odpověď:



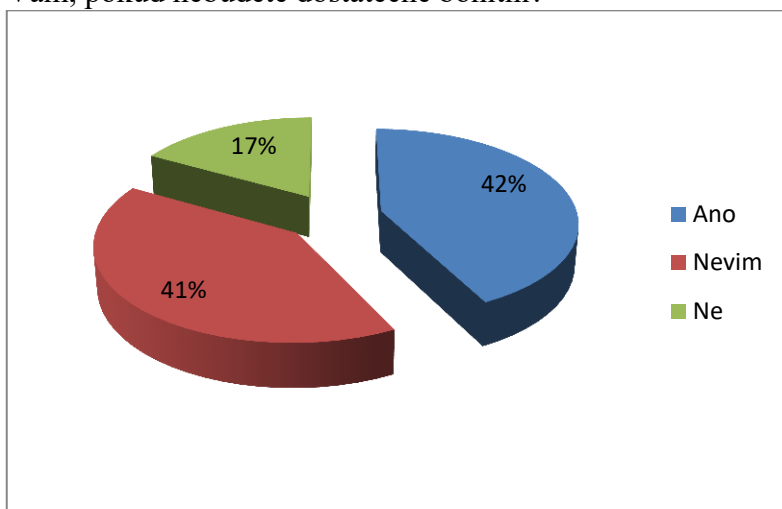
Víte, jestli už něco podobného existuje?



Máte při škole stálý příjem?



Byli by vaši rodiče ochotni v případě Vaší hypotéky figurovat jako spoludlužníci a pomoci Vám, pokud nebudete dostatečně bonitní?



O jak velkou hypotéku si myslíte, že byste žádali?

