

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra statistiky



Bakalářská práce

**Statistická analýza vývoje hypotečního trhu v České republice a
jeho tendence**

Svatava Jourová

©2016

TUTO STRÁNKU NAHRADIT ZADÁNÍM BP.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že tuto bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucí bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne _____

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí mé bakalářské práce doc. Ing. Marii Prášilové, CSc. za odborné vedení, cenné rady a věnovaný čas, který mi poskytla při vypracování této bakalářské práce. Poděkování patří také mé rodině a přátelům za podporu ve studiu.

Statistická analýza vývoje hypotečního trhu v České republice a jeho tendence

Souhrn

Bakalářská práce je zaměřena na analýzu vývoje hypotečních úvěrů v ČR, které díky snižující se úrokové sazbě v posledních letech jsou stále žádanějším způsobem financování vlastního bydlení. Pomocí statistických metod používaných pro analýzu časových řad je analyzován vývoj hypotečního bydlení v počtu poskytnutých úvěrů, ve výši poskytovaných objemů, v počtu hypoték na koupi nemovitosti, výstavbu a neúčelových hypotečních úvěrů od roku 2002 do roku 2015. Na základě této analýzy je prognózován budoucí vývoj počtu hypotečních úvěrů, objemu hypotečních úvěrů a počet úvěrů dle poskytnutého účelu. Prognóza ukazuje očekávaný vývoj ukazatelů v roce 2016 až 2019 a přináší obecná doporučení pro všechny banky.

Klíčová slova: hypotéka, úvěr, časová řada, trend, sezónnost, úroková sazba, fixace

Statistical analysis of mortgage loan supply development and its trend in the Czech republic

Summary

This thesis tends to analyse development of mortgage loans in the Czech republic, where due to decreasing interest rate in few past years is wanted way of purchasing real property. Using statistical timelines analysis is set main structure of mortgage purchasing development by number of approved morgages loan, in the period from 2002 to 2015. Based on this analysis, it is forecasted the future development of the number of mortgage loans, volume of mortgage loans and number of hans according to the provided purpose. Prognosis depicts presumed development of indicators from 2016 to 2019 and brings common suggestions for banks overall.

Keywords:

Mortgage, credit, time line, trend, seasonality, interestrate, fixture

Obsah

1. Úvod.....	9
2. Cíl práce a metodika.....	10
2. 1. Cíl práce	10
2. 2. Metodika.....	10
3. Literární rešerše.....	13
3. 1. Bankovní trh v ČR.....	13
3.1.1. Česká národní banka	13
3.1.2. Obchodní banky	14
3. 2. Hypoteční úvěry	16
3.2.1. Začátky hypotečního bankovníctví v ČR.....	16
3.2.2. Hypoteční úvěry	17
3.2.3. Druhy hypotečních úvěrů	17
3.2.4. Úrokové sazby.....	18
3.3. Úvěry na bydlení	20
3.4. Registry klientských informací	21
3.4.1. Centrální registr úvěrů České národní banky.....	21
3.4.2. Bankovní registr klientských informací (BRKI).....	21
3.4.3. Nebankovní registr klientských informací (NRKI).....	22
3.4.4. Sdružení na Ochranu Leasingu a Úvěrů Spotřebitelům - SOLUS	23

3.5. Státní fond rozvoje bydlení	23
3.6. Státní finanční podpora	26
5. Analýza vývoje hypotečního trhu v ČR	36
5.1. Vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů	36
5.2. Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů	38
5.3. Analýza vývoje hypotečních úvěrů dle jejich účelu	40
5.3.1. Vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů na koupi nemovitosti	40
5.3.2. Vývoj počtu hypotečních úvěrů na výstavbu nemovitosti	42
5.3.3. Vývoj poskytnutých neúčelových hypotečních úvěrů	44
5.4. Návrhy a doporučení	46
6. Závěr	48
7. Seznam literatury	50
8. Přílohy	54

1. Úvod

Hypotéka je fenomén dnešní doby a díky příznivému ekonomickému vývoji, který nahrává nízkým úrokovým sazbám, se pořízení vlastního bydlení stává čím dál tím více dostupnější pro velkou část obyvatelstva. Mít vlastní bydlení je přáním většiny z nás, je to velmi důležité pro naši pohodu a zároveň se jedná o dobře investované peníze. Je však potřeba si uvědomit, že se jedná o dlouhodobou investici s dlouhodobou finanční zátěží. Investice do nemovitosti je z dlouhodobého hlediska jedním ze způsobů výhodného uložení peněz.

Jen malá část obyvatel si dokáže bydlení vyřešit z vlastních finančních prostředků. Koupě vlastního domu nebo bytu pomocí hypotečního úvěru je jedním ze zásadních finančních rozhodnutí, které musíme v životě udělat. Hypotéka je velký finanční závazek, který ovlivňuje každodenní hospodaření, protože se splátkou hypotéky na vlastní dům, nebo byt souvisí i další náklady nezbytné pro chod domácnosti. Je potřeba i zvážit rizika do budoucnosti, která hypotéka přináší – možnost zvýšení úrokových sazeb, výpadek příjmu z důvodu nemoci, nebo ztráty zaměstnání, založení rodiny a jiné.

V současné době není pro klienta jednoduché vyznat se v parametrech všech bank. Nejprve je důležité zvolit účel hypotéky, rozhodnout se o výši vlastních zdrojů, určit splatnost úvěru, dobu fixace, seznámit se s poplatky za poskytnutí úvěru, zjistit možnost mimořádných splátek bez sankce, pojištění úvěru proti neschopnosti splácet, doložit bonitu, úvěrové registry a spoustu dalších podkladů, které se u jednotlivých finančních institucí mohou lišit. Tím může být nabídka hypotečních úvěrů pro laiky značně nepřehledná.

I přes dlouhodobé riziko je trend v poskytování hypotečních úvěrů pozitivní a stále roste počet uzavřených úvěrů.

2. Cíl práce a metodika

2. 1. Cíl práce

Cílem práce bude charakterizovat hypoteční způsob financování vlastního bydlení v ČR od roku 2002 až do roku 2015. Na základě statistických metod používaných pro analýzu časových řad bude vyhodnocen celkový počet poskytnutých hypotečních úvěrů, počet hypotečních úvěrů na koupi nemovitosti, počet hypotečních úvěrů na výstavbu a počet hypotečních úvěrů ostatních. Na základě dosažených výsledků bude stanovena prognóza budoucího vývoje jednotlivých typů úvěrů.

2. 2. Metodika

Zdrojem podkladových údajů je Ministerstvo pro místní rozvoj. Tato data jsou vyhodnocena statistickými metody analýzy časových řad.

Analýza časových řad

Časová řada je základním ukazatelem při statistické analýze hromadných jevů. Představuje posloupnost věcně a prostorově srovnatelných pozorování, která jsou jednoznačně uspořádána z hlediska času (6). Pomocí statistických metod se tyto hodnoty analyzují, zjišťuje se sezónnost a stanovuje se trend dalšího vývoje. Časové řady lze dělit na okamžikové a intervalové. V bakalářské práci jsou využity intervalové časové řady.

Pro rychlou orientaci ohledně vývoje poskytnutých hypotečních úvěrů od r. 2002 byla použita elementární charakteristika časových řad s využitím první diference, kde byly spočítány absolutní přírůstky nebo úbytky oproti předcházejícímu roku.

$$d_{yt} = y_t - y_{t-1} \quad t = 2,3,\dots n.$$

Pomocí koeficientu růstu bylo spočítáno tempo růstu v procentech

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

Modely časových řad

Při analýze časových řad předpokládá, že každá časová řada může obsahovat 3 základní složky:

- trend,
- periodická kolísání,
- náhodná kolísání.

Vyrovnnání neperiodických časových řad

Cílem neperiodických časových řad je vystižení základní tendence jejich vývoje a stanovení trendu. Jde o nahrazení časové řady empirických hodnot řadou hodnot bez periodického a náhodného kolísání. Nejčastější používanou metodou je metoda klouzavých průměrů a analytické vyrovnání časové řady, které je vyjádřeno matematickou funkcí.

Trendová funkce

V bakalářské práci jsou hodnoty analyzovány pomocí rovnice lineárního a kvadratického trendu. Hodnoty jsou vypočítány pomocí softwaru Microsoft Office.

Použité modely trendu:

- Lineární $T_t = a + bt$
- Kvadratická $T_t = a + bt + ct^2$

kde a,b,c, sledované parametry funkce,

t..... časová proměnná.

t= 1, 2,.....n

Pro vyhodnocení bude použit index determinace I^2

$$I^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (\hat{y}_i - \bar{y})^2}{\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}$$

y_t ...pozorované hodnoty časové řady,

y^t ... očekávané (teoretické) hodnoty, vypočítané z trendové funkce,

\bar{y} ...aritmetický průměr hodnot časové osy y .

$$0 \leq R^2 \leq 1$$

Nejvhodnější trendová funkce je taková, která se nejvíce přibližuje k maximální hodnotě, to znamená k číslu jedna.

3. Literární rešerše

3. 1. Bankovní trh v ČR

Bankovní trh v České republice je tvořen centrální bankou, kterou představuje Česká národní banka, obchodními bankami, které zastupuje Česká bankovní asociace.

3.1.1. Česká národní banka

Česká národní banka (ČNB) je centrální bankou České republiky. Je to orgán, který vykonává dohled nad finančním trhem České republiky. Nezávislost České národní bance zaručuje ústava, Česká národní banka je samostatný ekonomický subjekt. (1i) Byla zřízena na základě zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance dne 1. ledna 1993, po zániku Státní banky československé, která byla centrální bankou bývalé federace. Je právnickou osobou se sídlem v Praze a má se 7 regionálních pracovišť.

Hlavním cílem, který je uvedený v zákoně č. 6/1993 Sb. o ČNB, je péče o cenovou stabilitu v České republice. V souladu s hlavním cílem ČNB určuje měnovou politiku, vydává bankovky a mince, řídí a dohlíží na peněžní oběh, platební styk a zaúčtování mezi bankami. Poskytuje úvěry komerčním bankám, spravuje devizové rezervy země, vede účty vlády a dalších orgánů státu. Vykonává dohled nad bankovním sektorem, kapitálovým trhem, pojišťovnictvím, penzijním připojištěním, družstevními záložnami, institucemi elektronických peněz a směnárny.

Řídícím orgánem ČNB je bankovní rada, členy bankovní rady jmenuje a odvolává prezident republiky. Jmenování jsou na šest let a svoji funkci mohou vykonávat maximálně dvakrát. (2i)

Na území České republiky bylo k 30.6.2016 dle údajů ČNB 45 bank a poboček zahraničních bank.(2i)

Česká národní banka rozhoduje o vydání bankovní licence, na základě které je „banka“ – jako právnická osoba se sídlem na území České republiky oprávněna provozovat svoji podnikatelskou činnost. Obchodní banky se řídí zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách.

3.1.2. Obchodní banky

Obchodní banky se řídí zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách. „Banka“ je právnická osoba se sídlem na území České republiky, jejímž účelem je přijímání vkladů a poskytování úvěrů na základě bankovní licence, kterou vydává Česká národní banka. Obchodní banky mohou provozovat směnářenskou činnost, obchodovat s cennými papíry, provozovat bezhotovostní platební styk, pouze pokud to mají povoleny v bankovní licenci.

Základní podmínkou pro udělení licence je složení kapitálu ve výši 500 milionů Kč. na účet u ČNB, který je k tomuto účelu zřízen. (5)

Banky jsou součástí finančního trhu, který se dělí na peněžní a kapitálový trh. Kapitálový trh obchoduje v dlouhodobějším časovém horizontu – delší než jeden rok a pracuje s akciemi, dluhopisy nebo podílovými listy. Peněžní trh obchoduje v časovém horizontu do jednoho roku a pracuje s likviditami, jako jsou směnky nebo pokladniční poukázky

Na území České republiky je dle údajů ČNB 45 bank a poboček zahraničních bank – data k 30. 6. 2016. (8). Hypoteční úvěry poskytuje 17 bank.

Obchodní banky se řídí platnými právními předpisy (3). Přehled zákonů k 31. říjnu 2011:

- Zákon č. 191/1950 Sb. Zákon směněčný a šekový,
- Zákon č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník,
- Zákon č. 21/1992 Sb. o bankách,
- Zákon č. 6/1993 Sb. o České národní bance,
- Zákon č. 219/1995 Sb. devizový zákon,
- Zákon č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů,
- Zákon č. 321/2001 Sb. o některých podmínkách sjednávání spotřebitelského úvěru a o změně zákona č. 64/1986 Sb.,
- Zákon č. 229/2002 Sb. o finančním arbitrovi,
- Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech,
- Zákon č. 253/2008 Sb. o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu,
- Zákon č. 284/2009 Sb. o platebním styku,

- Zákon č. 136/2011 Sb. o oběhu bankovek a mincí a o změně zákona č.6/1993 Sb., o České národní bance ve znění pozdějších předpisů,
- Vyhláška č. 169/2011 Sb. o stanovení pravidel tvorby čísla účtu v platebním styku,
- Vyhláška č. 274/2011 Sb. o provedení některých ustanovení zákona o oběhu bankovek a mincí.

Účelem bank, jako právnických osob, je tvorba zisku a tím uspokojování potřeb svých akcionářů, proto si každá banka své riziko hlídá, vyhodnocuje a snaží se mu předcházet. Nejvýznamnější rizika jsou: (8)

- Úvěrové riziko, nejčastější příčinou vzniku tohoto rizika je nesplacení poskytnutého úvěru,
- Úrokové riziko způsobuje změna úrokových sazeb,
- Měnové riziko způsobuje změna měnových kurzů,
- Akciové riziko spočívá v nestabilitě akcií na akciových trzích,
- Likvidní riziko znamená, že banka nedostojí svým splatným závazkům.

3.1.3. Česká bankovní asociace

Česká bankovní asociace vznikla v roce 1990 jako dobrovolné sdružení právnických osob podnikajících v peněžnictví a v oblastech úzce navazujících. Celkový počet členů, které v současné době Česká bankovní asociace sdružuje, je 37 bank. (4i)

Hlavním úkolem asociace je zejména: (3)

- zastupovat a prosazovat společné zájmy jejích členů ve vztahu k Parlamentu ČR, vládě, České národní bance a dalším právním subjektům,
- prezentovat roli a zájmy bankovníctví vůči veřejnosti a zahraničí,
- podílet se na standardizaci postupů v bankovníctví a na vytváření odborných zvyklostí, podporovat bankovní legislativu s legislativou Evropské unie,
- spolupracovat při prevenci bankovní a finanční kriminality, včetně pomoci při legalizaci výnosů z trestné činnosti,
- pořádat odborné semináře.

Od 1. července 2004 je Česká bankovní asociace plným členem Evropské bankovní federace (EBF). Jedná se o sdružení komerčních bank členů Evropské unie, Norska, Švýcarska a Islandu.

Evropská bankovní federace je nejvýznamnějším nevládním partnerem orgánů Evropské unie v oblasti bankovníctví. Zastupuje zájmy více než 5000 evropských bank. (3)

3. 2. Hypoteční úvěry

3.2.1. Začátky hypotečního bankovníctví v ČR

Hypotéky v Česku mají již 20letou historii a za tuto dobu bylo poskytnuto 900tis hypotečních úvěrů v objemu 1,4 biliónu Kč. – data k 15. 10. 2015. Aktuálně poskytuje hypoteční úvěry občanům 17 bank.(11i)

Hypotéky na českém trhu odstartovaly v roce 1995, kdy získala první banka „hypoteční“ licenci ČNB k vydávání hypotečních zástavních listů. Byla to Českomoravská hypoteční banka (dnes Hypoteční banka) a v tomto roce byl poskytnut první hypoteční úvěr. Začátky nebyly vůbec jednoduché, banky se teprve učily, jak správně nastavit hypotéku, od procesu schválení až po vyčerpání celého hypotečního úvěru. Na rozvoj hypoték doléhala ekonomická krize, úrokové sazby kolem 15 %, nízké reálné příjmy obyvatel. Přelom v hypotečním bankovníctví nastal v roce 2000, kdy úrokové sazby klesly pod 10 %. Snižující trend pokračoval až do roku 2008 (12i). Na podzim tohoto roku došlo k recesi a následnému propadu hypotečního trhu vyvolaným nemovitostní hypoteční bublinou v USA, která byla způsobena rizikovými hypotečními úvěry a propadem cen nemovitostí. Americké banky poté začaly výrazně zvyšovat hypotéky s pohyblivou úrokovou sazbou. To vedlo ke stoupajícímu počtu nesplacených, drahých a rizikových hypoték. Na to doplatila 4. největší banka v Americe – Lehman Brothers, která doslova zmizela z Wall Street. Americká krize se promítla i v Evropě, ale pomocí státních intervencí byla zachráněna banka Fortis v Belgii, Bradford & Bigley ve Velké Británii, Hypo Real Estate v Německu a banka Glitnir na Islandu. Tyto události negativně ovlivnily celosvětový bankovní trh. K nárůstu počtu poskytnutých hypotečních úvěrů dochází od roku 2010 a tento trend má stále vzestupnou tendenci.

3.2.2. Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěr je nejčastějším úvěrem, který se používá při financování koupě nemovitosti k bydlení. Jeho základním parametrem je zástavní právo k nemovitosti. Předmět zástavního práva – zastavená nemovitost se musí nacházet na území České republiky. Přesná definice je specifikována v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Další závazný předpis je Vyhláška České národní banky č.164/2014 Sb., o evidenci krytí hypotečních zástavních listů a informačních povinnostech emitenta hypotečních zástavních listů. Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, které vydávají banky poskytující hypoteční úvěry s cílem získat finanční prostředky na krytí hypotečních úvěrů.

3.2.3. Druhy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry se dělí podle účelu na dvě základní kategorie (3):

- účelové,
- neúčelové tzv. americké.

Účelové hypotéky

Účelové hypotéky se vyznačují nižší úrokovou sazbou z důvodů zajištění zástavního práva k nemovitosti, čímž se stávají pro banku jako věřitele méně rizikové. Používají se na financování těchto případů:

- koupě nemovitosti, stavebního pozemku,
- výstavba rodinného domu,
- rekonstrukce, modernizace,
- vypořádání Společného jmění manželů,
- vypořádání dědických nároků,
- koupě družstevního bytu, ale se zástavou jiné nemovitosti, která je v osobním vlastnictví,
- koupě nemovitosti určené k pronájmu,
- zpětné proplacení prostředků na koupi nebo rekonstrukci,
- refinancování již poskytnutého účelového úvěru.

Účelové hypotéky se mohou poskytovat bez dokládání příjmů nebo s dokládáním příjmů klienta. K dalšímu dělení úvěrů může být přístupováno podle způsobu splácení:

- hypotéka s anuitním splácením (konstantní částka),
- hypotéka s degresivním splácením (klesající částka),
- hypotéka s progresivním splácením (stoupající splátka),
- hypotéka s odloženou splátkou jistiny.

Neúčelové hypotéky tzv. americké

Neúčelovou tzv. americkou hypotéku je možné poskytovat na základě zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (3). U neúčelových hypotečních úvěrů banky nepožadují prokázání účelu poskytnutých finančních prostředků. Poskytují se lidem, kteří mají vhodnou nemovitost v osobním vlastnictví a jsou ochotni ji dát do zástavy. Vhodnou nemovitostí se rozumí nemovitost, která je zkolaudována a určena k trvalému bydlení. Výhodou neúčelových hypotečních úvěrů je delší doba splatnosti (až 15-20 let), než u klasických spotřebitelských úvěrů, ale mají zpravidla přísnější kritéria pro schválení úvěru než účelová hypotéka. Jedná se např. o vyšší požadavky na bonitu klienta nebo nižší možnou částku, kterou je banka schopna poskytnout. Tato skutečnost záleží na poměru výše úvěru a hodnotě zajištění danou nemovitostí, na kterou bude vloženo zástavní právo. Tento druh hypotečního úvěru se v posledních letech využívá i pro konsolidaci závazků klientů ze spotřebitelských úvěrů z důvodů snížení měsíčních výdajů (2).

3.2.4. Úrokové sazby

Při poskytování hypotečních úvěrů je jedním z nejvýznamnějších ukazatelů úroková sazba, jejíž výši ovlivňuje ekonomická situace v České republice. Výše úrokové sazby je primárně daná cenou zdrojů dané instituce, obchodní marže a rizikové marže. Na konečnou výši úrokové sazby pro žadatele o hypoteční úvěr má vliv (2):

- účel úvěru,
- délka fixace úrokové sazby,
- bonita klienta,
- výše zajištění a kvalita zastavované nemovitosti.

Při poskytování hypotečních úvěrů pro vlastní potřebu bydlení banky poskytují nejnižší úrokové sazby, protože jsou pro ně tyto úvěry nejméně rizikové. Naopak neúčelové hypoteční úvěry banka vyhodnocuje jako více rizikové, a proto jsou tyto úvěry poskytovány s vyšší úrokovou sazbou.

Druhy poskytovaných úrokových sazeb jsou:

- Fixní (pevná) úroková sazba dle fixace
- Float (pohyblivá, plovoucí, variabilní) úroková sazba na základě vývoje mezibankovního trhu

Fixní úroková sazba – úroková sazba, jejíž výši ovlivňuje zvolená délka platnosti úrokové sazby. Standardně lze vybírat 1 rok, 2 roky, 3 roky, 4 roky, 5 let, 10 let. U některých bank lze zvolit stejnou sazbu po celou dobu splatnosti úvěru. Je vhodná pro konzervativního klienta.
(2)

Float úroková sazba – úroková sazba, která reaguje na aktuální finanční vývoj trhu. Je to sazba vyhlášená, to znamená, že pokud bude vysoká volatilita trhu, může mít klient každý měsíc jinou výši splátky. Česká národní banka tuto sazbu nestanovuje ani negarantuje, pouze vyhláší pravidla pro její výpočet. Metodika a pravidla pro výpočet sazby jsou konzultovány s Českou bankovní asociací. Úroková sazba se skládá z pevné přírážky stanovené ve smlouvě a z PRIBORu (19). PRIBOR (Prague Inter Bank Offered Rate) je odhad úrokové sazby, za kterou by byla referenční banka ochotna poskytnout depozitum jiné bance na mezibankovním trhu. Současně je využívána jako cenový zdroj pro stanovení úrokových sazeb a výnosů nejrůznějších finančních produktů. PRIBOR každý pracovní den zpracovává agentura Reuters a jeho aktuální výši zveřejňuje Česká národní banka každý pracovní den po 13. hod na svých webových stránkách. Banky mohou využívat jednodenní sazbu PRIBORu, jednoměsíční sazbu PRIBORu (1M PRIBOR) nebo tříměsíční sazbu PRIBORu (3M PRIBOR). Float úroková sazba je vhodná pro dynamického klienta, který dokáže sledovat ekonomický vývoj a při výkyvu sazeb přiměřeně reagovat.

Banky, které dodávají data pro výpočet PRIBORu, se nazývají referenční banky.

Seznam referenčních bank:

- Česká spořitelna, a.s.
- Československá obchodní banka, a.s.
- Komerční banka, a.s.
- Expobank CZ a.s.
- Raiffeisenbank a.s.
- UniCredit bank Czech Republic, a.s.

3.3. Úvěry na bydlení

Na trhu existuje několik druhů úvěrů, které umožňují financování vlastního bydlení bez zástavy nemovitosti. To je rozdíl oproti hypotečním úvěrům. Vzhledem k tomu, že tyto úvěry mají jasně daný účel, mohou se poskytovat s delší dobou splatnosti a nižší úrokovou sazbou. Z tohoto důvodu jsou i nižší měsíční splátky než u klasických spotřebitelských úvěrů. Proto jsou dalším vyhledávaným zdrojem pro získání finančních prostředků na nákup nemovitosti do svého vlastnictví bez zástavy nemovitosti.

Jedná se o tyto úvěry:

- stavební spoření – všechny spořitelny poskytují úvěry bez zajištění, ale liší se poskytovanou výší úvěru. Stavební spořitelna České spořitelny umožňuje poskytnutí úvěru bez zástavy až do výše 800tis Kč, Modrá pyramida a Českomoravská stavební spořitelna pouze do výše 500 tis Kč. (21i)
- spotřebitelský úvěr na bydlení – splatnost do max. 10 let, bez zástavy nemovitostí, ale musí být doložen účel úvěru. Využití tohoto úvěru je převážně na koupi nemovitostí, které nelze zahrnout do hypotečních úvěrů. Jedná se o koupi družstevního bytu, garáže, chaty, pořízení bazénu, vybavení nemovitosti a jiné. (14i, vlastní průzkum)

3.4. Registry klientských informací

Registr dlužníků je elektronická databáze, která slouží věřitelům k prověření důvěryhodnosti klienta a stanovení pravděpodobností splácení jeho úvěru. Na základě interních pravidel a kritérií věřitel vyhodnocuje vrácení své investice.

3.4.1. Centrální registr úvěrů České národní banky

Centrální registr úvěrů shromažďuje informace o všech úvěrových závazcích, které vykazují dluh, ale pouze u **podnikatelů a právnických osob**. Informace o dlužných závazcích mohou být zveřejněny bez souhlasu dlužníka (3) Vznik tohoto registru umožňuje zákon č. 21/1992 Sb., o bankách. Přístup k těmto informacím je stanoven ve vyhlášce České národní banky č. 164/2002 Sb., o podmínkách přístupu k informacím v informační databázi České národní banky – Centrální registr úvěrů. (3). Zdrojem a uživatelem jsou všechny obchodní banky a pobočky zahraničních obchodních bank působících na území České republiky. Banky pro vyhodnocení případného rizika mohou pracovat s údaji, které centrální registr eviduje, jako je výše čerpaných úvěrů, výše poskytnutých kontokorentů, výše debetu na běžném účtu, počet vydaných záruk.

V České republice jsou využívány další úvěrové registry. Zadání informací do těchto registrů je možné pouze se souhlasem dlužníka. Jedná se o Bankovní registr klientských informací, Nebankovní registr klientských informací a Solus.

3.4.2. Bankovní registr klientských informací (BRKI)

Tento registr vznikl v červnu 2002. Účastníkem mohou být všechny banky, které působí v České republice a nejsou v likvidaci nebo nucené správě. (3) Vlastníkem Bankovního registru klientských informací je následujících pět bank:

- Česká spořitelna, a.s.,
- Československá obchodní banka, a.s.,
- MONETA Money Bank, a.s.,
- Komerční banka, a.s.,
- UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

K 15. 10. 2016 využívá tohoto systému 25 institucí včetně stavebních spořitelen. (5i)

V BRKI jsou vedeny informace o fyzických osobách – občanech a fyzických osobách podnikajících. Finanční společnosti, které jsou uživateli, si pomocí této databáze předávají informace ohledně dodržování úvěrového vztahu a důvěryhodnosti klienta. BRKI obsahuje **informace pozitivní i negativní**. Eviduje informace o platební morálce klienta, jeho úvěrové historii, datum založení a ukončení úvěrového vztahu včetně měsíční splátky, výše zbývajících částky úvěru, výše dluhu po splatnosti a počet dnů po splatnosti. Eviduje se, zda je klient žadatel, spolužadatel nebo ručitel, případně pokud podal pouze žádost o úvěrový produkt. Pokud smluvní vztah není uzavřen, tato žádost je v registru vedena 1 rok. Ostatní informace jsou v registru uchovány po celou dobu smluvního vztahu a zůstávají přístupné po dobu 4 let od doplacení.

3.4.3. Nebankovní registr clientských informací (NRKI)

NRKI je zájmové sdružení právnických osob, které bylo založeno v roce 2004 a do provozu uvedeno v roce 2005 (3). Zakladatelem je sedm úvěrových a leasingových společností. V NRKI jsou vedeny informace o fyzických a právnických osobách.

K 15. 10. 2016 využívá této služby 39 uživatelů – společností z oblasti leasingu a splátkového prodeje. (6i)

Údaj o platební morálce klienta **pozitivní i negativní** je opět uchováván po celou dobu smluvního vztahu a čtyři roky po doplacení. Rozdíl oproti BRKI je pouze v kratší době uchování žádosti, pokud nedošlo k uzavření smluvního vztahu. Zde je žádost uchována pouze šest měsíců.

Data z bankovního a nebankovního registru clientských informací banky důkladně vyhodnocují a jsou jedním z nejdůležitějších kritérií při schvalování klienta žádajícího o hypoteční úvěr. Na základě pozitivní historie, která se také vyhodnocuje, může být klient schválen za lepších podmínek. To znamená, že bude mít např. lepší úrokovou sazbu nebo nemusí dokládat Potvrzení o příjmu k prokázání aktuálního zaměstnaneckého poměru. Tyto podmínky si stanovuje každá finanční instituce na základě své metodiky.

Bankovní registr clientských informací a Nebankovní registr clientských informací se řadí mezi tak zvané pozitivní registry z důvodu zaznamenávání informací negativních, ale i

informací o řádném splácení úvěrového závazku. Taktéž eviduje skutečnost, že byl úvěrový produkt založen, ale klient ho nevyužívá. Jedná se např. o kontokorentní úvěr nebo kreditní kartu.

3.4.4. Sdružení na Ochranu Leasingu a Úvěrů Spotřebitelům - SOLUS

SOLUS je zájmové sdružení právnických osob, které sdružuje řadu společností z různých ekonomických oborů. Svoji činnost zahájilo v červnu 1999. V březnu 2001 vstoupila do Sdružení Solus první banka. Mezi členy patří nebankovní finanční instituce, banky, telekomunikační operátoři, distributoři energií a jiní. SOLUS je nazýván negativní registrem z důvodu vedení informací o dlužníkovi, který nesplácí své závazky včas.

K 15. 10. 2016 toto sdružení eviduje dle aktuálního seznamu 56 členů. (7i)

Členem se může stát právnická osoba (obchodní společnost, finanční instituce, banka nebo jiný právní subjekt), která má sídlo v České republice a vykonává vůči spotřebitelům a/nebo podnikatelům a/nebo právnickým osobám specifickou činnost (předmět podnikání), a to zejména v oblasti poskytování služeb finančního, pojišťovacího a obdobného charakteru, a/nebo dodávek určitého specifického zboží či služeb, v důsledku čehož vůči klientům vznikají dlouhodobé či opakující se pohledávky s předpokládanou budoucí jednorázovou úhradou, úhradou formou splátek či formou pravidelně se opakujícího plnění. Doslova opsáno z <https://www.solus.cz/cs/solus-zadatele-o-clenstvi/zadatele-o-clenstvi> (8i)

Informacez BRKI a NRKI a Solusu jsou nejdůležitější kritériem pro vyhodnocení rizikovosti klienta.

3.5. Státní fond rozvoje bydlení

Ministerstvo pro místní rozvoj podporuje rozvoj bydlení na základě Koncepce bytové politiky do roku 2020, kterou schválila vláda České republiky. Zákonem č.211/2000 Sb. byl zřízen SFRB, který spravuje 8 programů. Programy fondu jsou poskytovány formou nízkouročených úvěrů, jejichž cílem není zajistit zisk státu, ale trvalou podporu bydlení i do budoucnosti. Dva programy jsou určeny pro mladé lidi do 36 let.

Program 600 - Úvěr pro mladé na pořízení obydlí (9i)

- Program je určen pro osoby mladší 36 let a pečující o dítě do 6 let, které v době podání žádosti nejsou vlastníky ani spoluvlastníky obydlí, ani nejsou nájemníci družstevního bytu.
- Účelem programu je pořízení obydlí novostavbou domu (bytu), koupí, převodem družstevního podílu v bytovém družstvu nebo změnou stavby (části) na stavbu pro bydlení.
- Poskytnutá výše 50.000 – 600.000,- Kč. (max. 50 % skutečných nákladů na výstavbu, nebo max. 50 % z nižší ceny odhadní popř. převodní). Součet poskytnuté výše z tohoto programu a poskytnuté výše úvěru třetí osobou nesmí přesáhnout 90 %.
- Splatnost maximálně 15 let.
- Úroková sazba je minimálně ve výši referenční sazby EU + 1-2 p.a., fixace max. 5 let.
- Program je otevřen od 21. 4. 2016.

K 21. 10. 2016 byla dle přiložené tabulky vyčerpána částka 10,4 mil. Kč z celkového rozpočtu 100 mil. Kč. (9i)

Program 150 – Úvěr pro mladé na zkvalitnění bydlení (10i)

- Program je určen pro manžele, nebo jednotlivce do 36 let, pokud jsou již vlastníky nebo spoluvlastníky domu nebo bytu.
- Výše 150.000,- Kč na žadatele.
- Splatnost do 10 let.
- Úroková sazba je 2 % p.a. po celou dobu úvěru.
- Úvěr lze použít na připojení k veřejným sítím, plášť budovy (střecha, balkón, okna...), oprava nebo vybudování koupelny, opravu-výměnu ústředního vytápění a kotle, pořízení solárních panelů, tepelného čerpadla, klimatizace, nebo pořízení kuchyňské linky a další modernizaci vnitřního interiéru – jako dveře, podlahy...
- Program je otevřen od roku 2015.

K 21. 10. 2016 byla dle přiložené tabulky vyčerpána částka 18,7 mil. Kč z celkového rozpočtu 50 mil. Kč. (10i)

Panel 2013 + - Program revitalizace bytového fondu

Program je určen pro družstva, fyzické osoby, právnické osoby, společenství vlastníků, města a obce, které mají ve vlastnictví dům. Účelem programu je podpora investic v bytových domech, jako je snížení energetické náročnosti domu, oprava poruch domů, oprava a modernizace společných prostor, modernizace bytových jader. Splatnost 10, 20, 30 let, úroková sazba je referenční sazba EU, minimálně 0,75 %+ přírážka dle doby splatnosti (do 10 let bez přírážky, do 20 let přírážka 1 %, do 30 let přírážka 2 %), fixace po celou dobu splatnosti úvěru stejná.

Program Výstavby – nájemní domy

Cílem programu je podpora výstavby nájemních bytů pro mladé do 30 let, zdravotně či mentálně postižené nebo seniory nad 65 let.

Program Živel – obnova obydlí po živelné pohromě

Prostředky z programu mohou být použity pouze na opravu obydlí zasaženém živelnou pohromou, která vznikla v důsledku působení přírodních sil a byl vyhlášen krizový stav nebo byl vyhlášen 3. stupeň povodňové aktivity.

Splatnost na opravu 10 let, na výstavbu 20 let, poskytnutá částka min. 300 000,- Kč max. 2 500 000,-Kč na výstavbu.

Program Záruk – výstavba nájemních bytů

Program spočívá v poskytnutí státní záruky na úvěry pro fyzické a právnické osoby, které byly poskytnuty bankami na výstavbu nájemních bytových domů a pro obce i na výstavbu infrastruktury.

Záruky se poskytují na dobu až 40 let od podpisu smlouvy.

Programy Pro obce – opravy a modernizace

Úvěr je poskytován pouze obci, která ho může dále poskytnout jiným vlastníkům domu a bytů. Prostředky se mohou být použity na modernizaci těchto bytu a domů nebo na připojení k veřejným sítím.

Úroková sazba je pevná ve výši 3 % po dobu splatnosti 10 let.

Portál o bydlení – Vaše brána do světa bydlení

Zřízení portálu o bydlení, kde jsou pravidelně aktualizovány informace týkající se bytových potřeb. Součástí portálu je bezplatná právní poradna.

3.6. Státní finanční podpora

Hypoteční úvěrování podporuje stát různými formami státní podpory a jednou z nich je možnost odečíst částku úroků ze základu daně z příjmu. Tato možnost byla zavedena novelou zákona č. 568/1992 Sb. o daních z příjmu s platností od 1. 1. 1998. Nárok může uplatnit fyzická osoba ve zdaňovacím období při splácení účelové hypotéky. Musí být vlastníkem nemovitosti a užívat ji ke svému trvalému bydlení nebo bydlení manžela/manželky, potomků, rodičů nebo prarodičů. Částka úroků je stanovena v maximálním limitu 300 000,-Kč na domácnost. Výsledná hodnota závisí na částce zaplacených úroků a výši daňového základu poplatníka. (4)

4. Trh hypotečních úvěrů

Dle údajů České národní banky k září 2016 poskytuje hypoteční úvěry v České republice 17 bank. Jsou to:

- AIR Bank,
- Česká spořitelna,
- ČSOB,
- Equa Bank,
- Expobank,

- Poštovní spořitelna,
- Moneta Money Bank,
- FIO banka,
- Hypoteční banka,
- Komerční banka,
- MBank,
- Oberbank AG,
- Raiffeisenbank,
- Sberbank,
- UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia,
- WaldviertlerSparkasse von 1842,
- Wustenrot.

Všechny vyjmenované banky vykonávají svoji činnost na základě zákona o bankách č.21/1992 Sb. Při poskytování hypotečních úvěrů se řídí zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech a vyhláškou České národní banky č.164/2014 Sb., o evidenci krytí hypotečních zástavních listů a informačních povinnostech emitenta hypotečních zástavních listů. Česká národní banka reguluje bankovní trh a pomocí nařízení a zákonů dohlíží na finanční stabilitu. Vzhledem k velkému nárůstu objemu poskytovaných úvěrů zároveň roste riziko nesplácení při navýšení úrokových sazeb. Na základě sdělení viceguvernéra ČNB Vladimíra Tomšika pro Hospodářské noviny ze dne 15.6.2016 byla zveřejněna Zpráva o finanční stabilitě, která se snaží snížit míru rizika pomocí následujících opatření: (1i)

- Od 1. 10. 2016 se snižuje maximální hodnota LTV (loan-to-value ratio, poměr výše úvěru a hodnoty zajištění). Současná hodnota 100 % bude snížena na 95 % a od dubna roku 2017 na hodnotu 90 %. Při poskytnutí hypotečního úvěru, kde účelem bude koupě nemovitosti na investici (ne pro vlastní bydlení), by podle centrální banky doporučený limit LTV neměl být vyšší jak 60 %.
- Úprava doporučeného limitu poskytovaných hypotečních úvěrů v objemu pro nové úvěry v hodnotách LTV 90 % až 100 % do 10 % z nového objemu poskytnutých úvěrů. Od 1. dubna 2017 bude poměr ještě zvýšen na hodnotu 15 % pro rozmezí LTV 80 % až 90 %.
- Omezení doby splatnosti hypotečního úvěru, neměla by být delší jak 30 let.

- Dále se připravuje legislativní úprava doporučení pro hodnoty LTI (poměr výše úvěru a čistého ročního příjmu) a DSTI (poměr výše měsíční splátky a čistého měsíčního příjmu) při poskytování hypotečních úvěrů – doporučení na základě pravidelné mise Mezinárodního měnového fondu v České republice.

Česká národní banka po diskusích s Ministerstvem financí ČR změny ošetří v Zákoně o úvěru spotřebitele.

Legislativa

Zákon o spotřebitelském úvěru

Od 1.12.2016 nabývá účinnost nový zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru i související souhrnná novela č. 258/2016 Sb., který plně nahrazuje zákon č. 145/2010 Sb. o spotřebitelském úvěru. Tento zákon se velmi dotkne i hypotečních úvěrů.

Každý rok, vždy měsíc před uzavřením smlouvy, bude možné splatit bez poplatku až čtvrtinu jistiny. Dříve se poplatek v období fixace pohyboval kolem 5 % za každý rok do konce fixačního období. Od účinnosti nového zákona o spotřebitelském úvěru to bude pouze za účelně vynaložené náklady. „Typicky se může jednat o náklady na administrativní zpracování žádosti, ale i o náklady související s pořízením peněžních prostředků, které poskytovatel spotřebiteli půjčil. Poskytovatel musí za peníze, které spotřebiteli půjčil, někomu zaplatit. Může to být úrok a náklad na vydání hypotečních zástavních listů, úrok zaplacený jiné bance za mezibankovní půjčku nebo úrok placený klientům banky na jejich vkladech. U úvěrů na bydlení si poskytovatel takto obstarává prostředky obvykle na dobu fixace,“ vysvětluje Kateřina Vaidišová z oddělení vnějších vztahů a komunikace Ministerstva financí. (9). Pokud bude důvodem předčasného splacení nenadálá událost jako vážná nemoc, invalidita, smrt, nebude mít banka na žádný poplatek právo.

Další změna se bude týkat penále za předčasné splacení hypotečního úvěru. Pokud bude důvodem prodej nemovitosti, penále bude pouze do výše 1 % z předčasně splacené částky, podmínkou bude trvání hypotečního úvěru minimálně dva roky. Banky budou přímo zodpovědné za vyhodnocení rizika při poskytnutí půjčky klientovi, který nebude dostatečně bonitní. Z toho vyplývá zpřísnění pravidel bankovních ústavů při poskytování hypotečních úvěrů. (3i)

Tyto se změny se budou týkat pouze hypoték sjednaných po datu účinnosti. Nová pravidla pro stávající klienty budou platit až od začátku dalšího fixačního období.

Od 1. 11. 2016 začala platit další změna na základě novely zákona o dani z nemovitosti. Tato změna stanovuje povinnost platit daň ve výši 4 % kupujícím. To znamená, že klient musí mít další výši vlastních finančních prostředků.

Charakteristika vybraných bank

Všechny banky poskytují hypotéky účelové, neúčelové tzv. americké a refinancují již poskytnuté hypoteční úvěry. Každá banka má jiné podmínky pro schválení hypotéky, to znamená, že akceptuje např. jiné příjmy, má jinou toleranci na výši rizika, na výši LTV a tak dále.

V této charakteristice se uvádí u pěti náhodně vybraných hypotečních bank druhy hypotečních úvěrů.

V rámci statistické analýzy bude zaměřeno na celkový historický vývoj trhu hypotečních úvěrů od roku 2002 a predikci vývoje od roku 2016 až do roku 2019.



UniCredit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s.

Datum zápisu dle obchodního rejstříku dne 1. 1. 1996

Základní kapitál má ve výši 8 754 617 898,-Kč.

Počet klientů ve výši 667 000.

V České republice je počet klientů 400 000, ve Slovenské republice je počet klientů 267 000.

Na českém trhu zahájila UniCredit Bank Czech Republik and Slovakia svoji činnost v roce 2007 kdy vznikla fúzí HVB Bank a Živnostenské banky. Tato bankovní instituce spadá do skupiny, která patří k největším finančním skupinám v Evropě. V regionu střední a východní Evropy disponuje největší mezinárodní bankovní sítí, představuje 4 000 poboček a prodejních míst, více než 83 000 zaměstnanců a 28 mil klientů. Skupina působí v těchto zemích:

Ázerbájdžán, Bosna a Hercegovina, Bulharsko, Česká republika, Estonsko, Chorvatsko, Itálie, Kazachstán, Kyrgyzstán, Litva, Lotyšsko, Maďarsko, Německo, Polsko, Rakousko, Rumunsko, Rusko, Srbsko, Slovinsko, Slovensko, Turecko, Ukrajina.

UniCredit Bank je jediná banka, která poskytuje služby mimo klasických poboček, tak i formou franšizových poboček, kterých má k 30. 9. 2016 přibližně 50. (14i)

Druhy poskytovaných hypotečních úvěrů jsou:

- účelová hypotéka - do 85 %, 95 % LTV,
- účelová hypotéka TWIN s možností 20 % z výše hypotéky neúčelově za stejnou úrokovou sazbu - do 85 %, 95 % LTV,
- hypotéka na základě pohyblivé sazby (účelová, neúčelová)
- neúčelová (americká) hypotéka - do 70 % LTV.

Nižší úroková sazba u úvěrů od 1 mil. Kč. Výše.

V tabulkách u vybraných bank je vypočítána splátka úvěru, aktuální úroková sazba a celkové náklady za fixaci při zadání těchto hodnot:

Výše úvěru: 1.500.000,-Kč,

Zástava ve výši: 1.770.000,-Kč – LTV 85 %

Splatnost: 30 let,

Fixace: 5 let.

Tabulka č.1: UniCredit Bank

UniCredit Bank		Standardní hypotéka			
Úroková sazba:	1,29 %	Měsíční splátka:	5 027 Kč	Celkové náklady za fixaci:	142 816 Kč
Vedení běžného účtu *:	zdarma	Správa úvěrového účtu*:	zdarma	Měsíční platba do banky *:	5 777 Kč
Zpracování úvěru:	2 500 Kč	Odhad:	3 700 Kč	Další jednorázové náklady:	žádné
Rizikové pojištění *:	750 Kč	Čerpání na návrh:	1 500 Kč	Mimořádné splátky *:	zdarma
* (Kč/ měs)					
Sleva za objem, sleva za domicilaci, sleva za rizikové pojištění, sleva za kreditní kartu					
Zůstatek jistiny na konci fixace: 1 288 496 Kč. Pojistné krytí: smrt, trvalá invalidita					
- jednorázové pojistné 45 000 Kč je pro účely kalkulace rozpočteno do měsíčních plateb.					
U Konto s obratem alespoň 12 tis. Kč, jinak za 199 Kč/ měs.					
Poznámky:					

Zdroj: Vlastní zpracování

Moneta Money Bank a.s.

Datum zápisu dle obchodního rejstříku dne 9. 6. 1998.

Základní kapitál má ve výši 511 000 000,-Kč.

Počet klientů 1 076 000.

Moneta Money Bank je bývalá GE Money bank. V roce 1998 koupila americká společnost General Electric Agrobanku, která v té době byla v nucené správě, a přejmenovala ji na GE Money Bank. K další změně jména na Moneta Money Bank dle Obchodního rejstříku došlo 1. 5. 2016. V květnu také jako první banka vstoupila na burzu s nabídkou prodeje banky. (15i)

Druhy poskytovaných hypotečních úvěrů jsou:

- pružná hypotéka při nižších sazbách pouze do 70 % LTV + možnost doplňkového neúčelového úvěru do hodnoty LTV,
- neúčelová (americká) hypotéky - do 80 % LTV,
- konsolidace půjček se zástavou nemovitosti.

Nižší sazby poskytovány do 75 % LTV a od 1 mil. Kč.

Tabulka č.2: Moneta Money Bank

Moneta Money Bank		Standardní hypotéka	
Úroková sazba:	1,79 %	Měsíční splátka:	5 388 Kč
		Celkové náklady za fixaci:	142 827 Kč
Vedení běžného účtu*:	zdarma	Správa úvěrového účtu*:	zdarma
		Měsíční platba do banky*:	5 657 Kč
Zpracování úvěru:	2 500 Kč	Odhad:	zdarma
		Další jednorázové náklady:	žádné
Rizikové pojištění*:	269 Kč	Čerpání na návrh:	1 000 Kč
		Mimořádné splátky*:	zdarma
* (Kč/ měs)			
Sleva za objem, sleva za domicilaci, sleva za rizikové pojištění			
Zůstatek jistiny na konci fixace: 1 302 401 Kč. Pojistné krytí: smrt, trvalá invalidita, pracovní neschopnost.			
Účet Genius Free & Flexi s obratem alespoň 7 tis Kč je zdarma, jinak za 149 Kč/měs.			
Poznámky:			

Zdroj: Vlastní zpracování

Česká spořitelna, a.s.

Datum zápisu dle Obchodního rejstříku dne 30. 12. 1991

Základní kapitál má ve výši 15 200 000 000,-Kč

Počet klientů 4 740 000.

Česká spořitelna je banka s nejdelší tradicí na Českém trhu. V roce 2015 oslavila 190 let od založení, první záznamy o vzniku banky jsou z roku 1825. Od roku 2000 je členem silné střeoevropské finanční skupiny Erste Bank. (17i)

Druhy poskytovaných hypotečních úvěrů jsou:

- účelová hypotéka,
- hypotéka na družstevní byt bez zástavy jiné nemovitosti,
- obratová hypotéka pro podnikatele,
- hypotéka s proměnlivou úrokovou sazbou,
- hypotéka na pronájem,
- překlenovací hypotéky na novou nemovitost, než se prodá původní.

Tabulka č.3: Česká spořitelna

Česká spořitelna		Standardní hypotéka	
Úroková sazba:	1,79 %	Měsíční splátka:	5 407 Kč
		Celkové náklady za fixaci:	166 491 Kč
Vedení běžného účtu *:	zdarma	Správa úvěrového účtu*:	zdarma
Zpracování úvěru:	zdarma	Odhad:	zdarma
Rizikové pojištění *:	416 Kč	Čerpání na návrh:	2 000 Kč
		Měsíční platba do banky *:	6 023 Kč
		Další jednorázové náklady:	žádné
		Mimořádné splátky *:	200 Kč
* (Kč/ měs)			
Sleva za domicilaci, sleva za rizikové pojištění			
Zůstatek jistiny na konci fixace: 1 303 094 Kč. Pojistné krytí: smrt, trvalá invalidita, pracovní neschopnost.			
Odhad zdarma (nabídky vystavené do 23.10.2016 s podpisem smlouvy do 30.11.2016)			
Poznámky:			

Zdroj: Vlastní zpracování



Hypoteční banka, a.s.

Datum zápisu dle Obchodního rejstříku dne 10. 1. 1991.

Základní kapitál má ve výši 5 076 336 000 Kč.

Počet klientů 280 000.

Hlavním akcionářek Hypoteční banky je Československá obchodní banka, která byla založena státem v roce 1964, kdy poskytovala služby zahraničního obchodu. V roce 1999 ji v rámci privatizace koupila belgická KBC Bank. V roce 2000 převzala ČSOB Investiční a poštovní banku, a.s.

Hypoteční banka se specializuje pouze na poskytování hypotečních úvěrů, neprovádí žádné jiné bankovní služby. Při zakládání účtů, ze kterých se inkasuje měsíční splátka hypotečního úvěru, spolupracuje s Československou obchodní bankou. (18i)

Druhy poskytovaných hypotečních úvěrů jsou:

- účelová hypotéka na dům, byt, pozemek, výstavbu,
- hypotéky na refinancování,
- neúčelová americká hypotéka.

U účelových hypoték splatnost až 40 let.

Tabulka č.4: Hypoteční banka

Hypoteční banka		Standardní hypotéka	
Úroková sazba:	2,09 %	Měsíční splátka:	5 612 Kč
Celkové náklady za fixaci:	182 964 Kč		
Vedení běžného účtu *:	zdarma	Správa úvěrového účtu*:	150 Kč
Měsíční platba do banky *:			6 050 Kč
Zpracování úvěru:	3 900 Kč	Odhad:	3 700 Kč
Další jednorázové náklady:			žádné
Rizikové pojištění *:	288 Kč	Čerpání na návrh:	1 900 Kč
Mimořádné splátky *:			zdarma
* (Kč/ měs)			
Sleva objem, sleva za inkaso u ČSOB, sleva pro klienty GPF			
Zůstatek jistiny na konci fixace: 1 310 461 Kč. Pojistné krytí: smrt, trvalá invalidita.			
Sleva 0,2 % pro klienty GPF: platí do 15.11.2016 (kompletní žádost v bance) Akce "Mimořádné splátky zdarma"			
kompletní žádost do 7.11.2016, podpis smlouvy do 30.11.2016.			
Poznámky:			

Zdroj: Vlastní zpracování

Equa bank

Equa Bank, a.s.

Datum zápisu dle Obchodního rejstříku dne 6. 1. 1993

Základní kapitál má ve výši 2 260 000 000,-Kč.

Počet klientů 230 000

Equa bank patří mezi menší internetové banky. Má pouze 59 poboček. Svoji činnost na bankovním trhu zahájila v roce 2011. (16i)

Druhy poskytovaných hypotečních úvěrů jsou:

- účelová hypotéka na dům nebo byt,
- hypotéky na refinancování,
- neúčelová hypotéka.

Níže sazby poskytované pouze do 70 % LTV a od 1mil. Kč

Tabulka č.5: Equa Bank

Equa Bank		Standardní hypotéka			
Úroková sazba:	1,79 %	Měsíční splátka:	5 388 Kč	Celkové náklady za fixaci:	154 187 Kč
Vedení běžného účtu *:	zdarma	Správa úvěrového účtu*:	zdarma	Měsíční platba do banky *:	5 883 Kč
Zpracování úvěru:	zdarma	Odhad:	3 800 Kč	Další jednorázové náklady:	5 000 Kč
Rizikové pojištění *:	495 Kč	Čerpání na návrh:	zdarma	Mimořádné splátky *:	zdarma
* (Kč/ měs)					
Sleva objem, sleva za domicilaci, sleva za rizikové pojištění, sleva pro klienty GPF.					
Zůstatek jistiny na konci fixace: 1 302 401 Kč. Pojistné krytí: smrt, trvalá invalidita.					
Akce "Bonus 5.000 Kč" - žádost do 31.10.2016, smlouva do 14.11.2016.					
Poznámky:					

Zdroj: Vlastní zpracování

Charakteristika byla provedena pro představu na základě konkrétních hodnot zpracovaných od poradce Kapitool v kalkulačce Gepard finance ke dni 17. 10. 2016

Při porovnání na základě stejných parametrů bylo zjištěno, že úroková sazba hraje velkou úlohu, ale je důležité sledovat i ostatní náklady, které pořízení a následné splácení hypotečního úvěru ovlivní. Z výsledku je patrné, že pokud bude prioritním ukazatelem

úroková sazba, je na prvním místě UniCredit Bank, a.s., ale pokud budeme sledovat celkové náklady za fixační období, je UniCredit Bank, a.s. levnější pouze o 11,-Kč za 5 let oproti Monetě Money Bank, a.s. To znamená, že vždy záleží na dalších podmínkách, potřebných podkladech, vyhodnocení úvěrové historie klienta dle bankovních registrů, na akceptaci příjmů atd., které banka požaduje pro konečné schválení úvěru. Na schválení úvěru není právní nárok, banky si samy nastavují podmínky, na jejichž základě úvěr poskytují.

5. Analýza vývoje hypotečního trhu v ČR

V analytické části bakalářské práce bude charakterizován vývoj hypotečních úvěrů poskytnutých všemi bankami v České republice. Základním ukazatelem bude počet a objem poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2002 do roku 2015. Data, která byla použita pro vyhodnocení statistických metod pomocí analýzy časových řad, byla získána z Ministerstva pro místní rozvoj, které eviduje všechny údaje o počtu poskytnutých smluv hypotečních úvěrů a o výši poskytnuté smluvní jistiny. Analýza se zabývá hypotečními úvěry rozdělenými dle účelu na koupi, výstavbu a ostatní. V celkovém počtu jsou zahrnuty hypotéky pro občany, které mají největší podíl na trhu, dále pak pro podnikatelské subjekty a municipality. K popisu dosavadního vývoje budou použity lineární a parabolické trendové funkce. Ke stanovení prognózy bude použita ta funkce, která vede k vyššímu indexu determinace.

5.1. Vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr je nejžádanější a nejrozšířenější způsob, jak si pořídit vlastní bydlení bez dostatečné finanční hotovosti. Prvním sledovaným ukazatelem je počet uzavřených úvěrů od roku 2002. Počty poskytnutých hypotečních úvěrů jsou shrnuty v tabulce 1. Zatímco v roce 2002 bylo poskytnuto 21 545 HÚ, v roce 2015 jich bylo poskytnuto již 104 044 ks. Jedná se o nárůst ve výši 79 % za 13 let. V průměru je to o 6 346 ks úvěrů ročně.

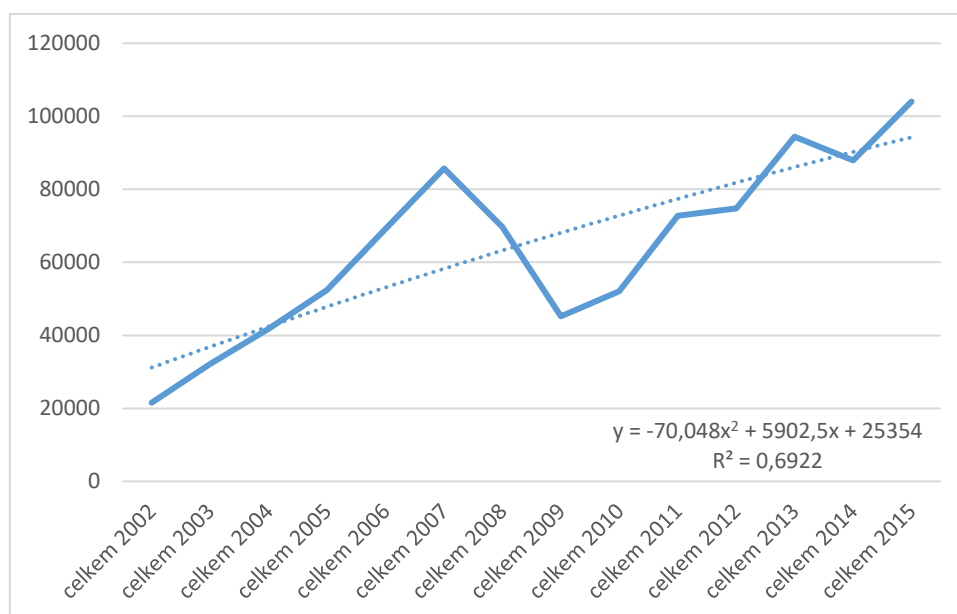
Tabulka 6: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2002 do roku 2015

Rok	Počet smluv	1. diference	Tempo růstu	Tempo přírůstku
2002	21 545	x	x	x
2003	32 165	10 620	149,29 %	49,29 %
2004	41 815	9 650	130,00 %	30,00 %
2005	52 388	10 573	125,28 %	25,28 %
2006	69 189	16 801	132,07 %	32,07 %
2007	85 757	16 568	123,95 %	23,95 %
2008	69 670	-16 087	81,24 %	-18,76 %
2009	45 229	-24 441	64,92 %	-35,08 %
2010	52 048	6 819	115,08 %	15,08 %
2011	72 721	20 673	139,72 %	39,72 %
2012	74 745	2 024	102,78 %	2,78 %
2013	94 396	19 651	126,29 %	26,29 %
2014	87 917	-6 479	93,14 %	-6,86 %
2015	104 044	16 127	118,34 %	18,34 %

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, vlastní zpracování

Na základě vypočítaného tempa přírůstku došlo k největšímu nárůstu o 49 % v roce 2003. Nárůst v průměru 32 % pokračoval celých 5 let až do roku 2007. Na základě hypoteční krize v USA nastal propad poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2008 o 18 % a v roce 2009 dokonce o 35 %. Od roku 2010 opět dochází k nárůstu počtu poskytnutých úvěrů v průměru o 15 %.

Graf č.1: Parabolický trend – počet poskytnutých hypotečních úvěrů



Zdroj: Vlastní zpracování

Výsledné hodnoty parametrů trendových funkcí

- Lineární trend: $y' = 28156 + 4851,8t_i$ $R^2 = 0,6904$
- Parabolický trend: $y' = 25354 + 5902,5t_i - 70,048t_i^2$ $R^2 = 0,6922$

U parabolické funkce je index determinace $R^2 = 0,6922$. Vykazuje vyšší hodnotu, než u lineární funkce a proto bude parabolický trend použit pro stanovení prognózy dalšího vývoje sledovaného ukazatele.

Tabulka č.7: Prognóza vývoje počtu poskytnutých hypotečních úvěrů

Rok	Předpokládaný počet poskytnutých úvěrů
2016	98 131
2017	101 862
2018	105 453
2019	108 903

Zdroj: Vlastní zpracování

Prognóza dalšího vývoje uzavřených hypotečních úvěrů je stanovena pro následující 4 roky, neboť maximální délka prognózy by neměla být delší než 1/3 z celkové sledované doby. Vypočítané výsledky ukazují, že nárůst úvěru bude pokračovat i v dalších letech, ale již menším tempem, v průměru o 3,42 % ročně. V roce 2015 bylo poskytnuto celkem 104044 ks úvěrů, vypočítaná prognóza ukazuje v roce 2016 pokles o 5,69 %. Nicméně trend úvěrů v dalších letech bude stále pozitivní a pokles oproti roku 2015 je způsoben vypočítaným indexem determinace, který je značně ovlivněn výrazným propadem trhu v roce 2008.

5.2. Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů

Celkový nárůst u objemu poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2002 do roku 2015 je ve výši 1 796 993 mil. Kč. Na celkovou výši objemu úvěru mají vliv ceny stoupající nemovitostí a měnová politika České národní banky.

Tabulka č. 8: Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v tis. Kč

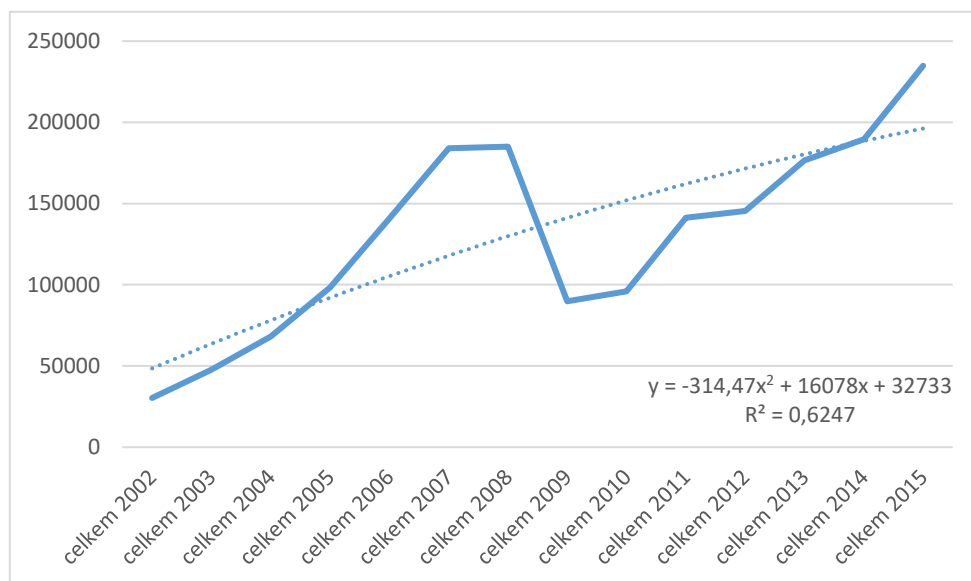
Rok	Objem hypotečních úvěrů	1.diference	Tempo růstu	Tempo přírůstku
2002	30 310 167	x	x	x
2003	47 596 947	17 286 780	157,03 %	57,03 %
2004	68 126 005	20 529 058	143,13 %	43,13 %
2005	98 320 399	30 194 394	144,32 %	44,32 %
2006	140 659 780	42 339 381	143,06 %	43,06 %
2007	184 052 949	43 393 169	130,85 %	30,85 %
2008	184 985 352	932 403	100,50 %	0,50 %
2009	89 749 795	-95 235 557	48,52 %	-51,48 %
2010	95 861 498	6 111 703	106,80 %	6,80 %
2011	141 197 475	45 33 5977	147,29 %	47,29 %
2012	145 480 324	4 282 849	103,03 %	3,03 %

2013	176 574 255	31 093 931	121,37 %	21,37 %
2014	189 561 283	12 987 028	107,35 %	7,35 %
2015	234 827 156	45 265 873	123,88 %	23,88 %

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, vlastní zpracování

Tempo přírůstků je nejvyšší v roce 2003 a to o 57 % a shoduje se i s největším nárůstem v počtu poskytnutých úvěrů od roku 2002 až po rok 2015. Objem úvěrů se zvyšoval do roku 2008, do období již zmíněné hypoteční krize, v průměru o 44 %, což bylo ještě o 11 % více než počet poskytnutých úvěrů v tomto časovém rozmezí. V roce 2008 až 2009 došlo k propadu o 51 %, ale od roku 2010 se opět začíná hypotečním úvěrům dařit a v roce 2011 dosáhl objem úvěrů nárůst o 47 %, což je druhá nejvyšší hodnota ve sledovaném období a o 8% vyšší než počet poskytnutých úvěrů. To znamená, že lidé si půjčují stále větší částky.

Graf č. 2: Parabolický trend – objem hypotečních úvěrů v mil. Kč



Zdroj: Vlastní zpracování

Výsledné hodnoty trendových funkcí

- Lineární trend: $y' = 45312 + 11361t_i$ $R^2 = 0,6186$
- Parabolický trend: $y' = 32733 + 16078t_i - 314,4t_i^2$ $R^2 = 0,624$

Parabolická trendová funkce vede k vyššímu indexu determinace, proto bude výchozí pro stanovení dalšího vývoje objemu hypotečních úvěrů.

Tabulka č.9: Prognóza vývoje objemu hypotečních úvěrů v mil. Kč

Rok	Předpokládaný objem v mil. Kč poskytnutých úvěrů
2016	203 147
2017	209 477
2018	215 177
2019	220 249

Zdroj: Vlastní zpracování

Tento model oproti roku 2015 předpokládá mírný pokles v objemu půjčených peněz, ale současně vyšší objem, než tomu bylo v roce 2014. Na základě prognózy by objem poskytnutých úvěrů do roku 2019 měl růst v průměru o 2,66 % každý rok.

5.3. Analýza vývoje hypotečních úvěrů dle jejich účelu

V této analýze vyhodnotíme nejčastější účely poskytovaných hypotečních úvěrů. Rozlišujeme 3 účely – na koupi nemovitosti, na výstavbu a ostatní (neúčelové, které jsou blíže specifikované v literární rešerši). Pro stanovení prognózy na časové období od roku 2016 do roku 2019 byla použita parabolická trendová funkce a vypočítaný index.

5.3.1. Vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů na koupi nemovitosti

Od roku 2002 bylo z celkového počtu 903 629 ks hypotečních úvěrů poskytnuto 514 105 ks na koupi nemovitosti. To je 57,9 %. Největšímu nárůstu, od hypoteční krize v roce 2008 dochází v roce 2011 a v roce 2015. V průměru je to o 11 546 ks.

Tabulka č. 10: Počet hypotečních úvěrů poskytnutých na koupi nemovitosti

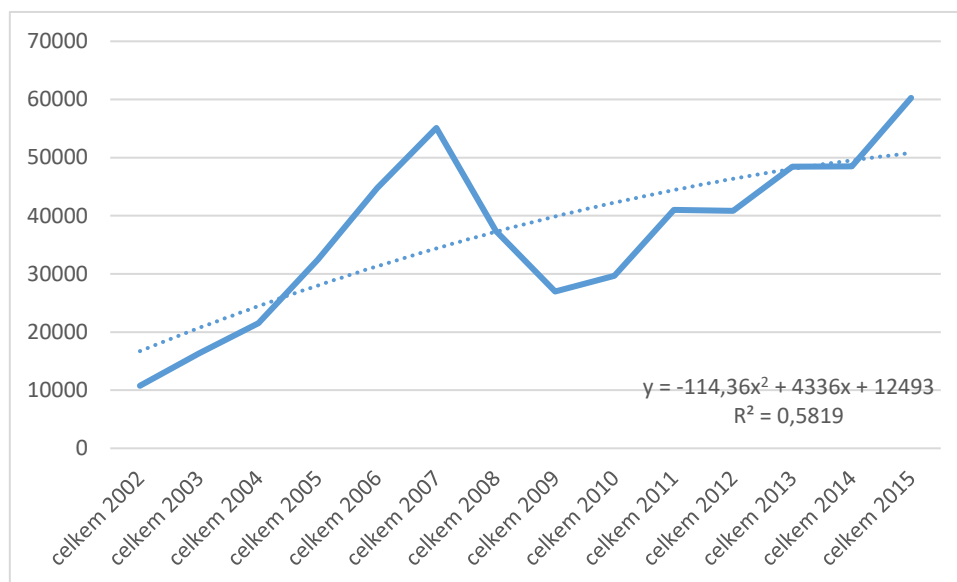
Rok	Počet úvěrů na koupi nemovitosti
2002	10 758
2003	16 370
2004	21 519
2005	32 500
2006	44 740
2007	55 108
2008	37 400
2009	26 978

2010	29 682
2011	41 016
2012	40 823
2013	48 424
2014	48 515
2015	60 272

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, vlastní zpracování

V grafu č.3 je znázorněna parabolická funkce. Na základě vypočítaného indexu determinace je stanoven trend vývoje počtu hypotečních úvěrů (tab. č.11.) pro období od roku 2016 až do roku 2019.

Graf č.3: Parabolický trend – počet hypotečních úvěrů na koupi



Zdroj: Vlastní zpracování

Výsledná hodnota parabolické trendové funkce vypočítána od roku 2002:

- Parabolický trend: $y' = 12493 + 4336t_i - 114,3t_i^2$ $R^2 = 0,581$.

Tabulka č.11: Prognóza vývoje počtu hypotečních úvěrů na koupi nemovitosti

Rok	Předpokládaný počet poskytnutých hypotečních úvěrů na koupi nemovitosti
2016	51 802
2017	52 593

2018	53 155
2019	53 488

Zdroj: Vlastní zpracování

Vzhledem k propadu poskytnutých úvěrů na koupi nemovitosti v roce 2008 o 17 708 ks a v roce 2009 o dalších 10 422 ks, je ovlivněn vypočítaný index determinace R^2 . Výsledná hodnota kopíruje celkový počet poskytnutých úvěrů. V roce 2016 by mělo dojít k mírnému poklesu, ale další trend vývoje od roku 2017 bude pozitivní a bude docházet k nárůstu o 1,07 % ročně. Koupě zůstane nejvíce zastoupeným účelem v počtu poskytovaných hypotečních úvěrů.

5.3.2. Vývoj počtu hypotečních úvěrů na výstavbu nemovitosti

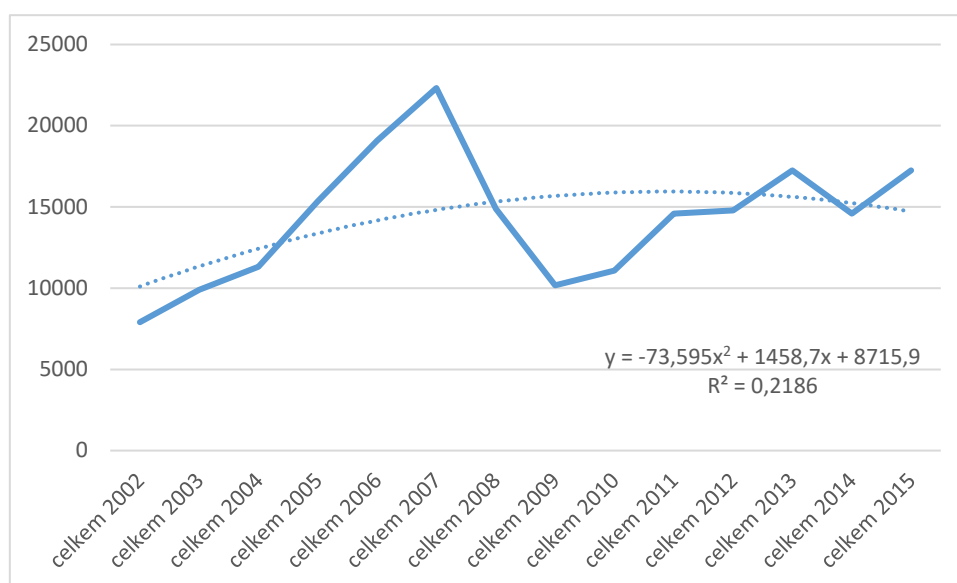
Na výstavbu nemovitostí bylo od roku 2002 poskytnuto celkem 200 486 ks úvěrů, což je výrazně méně než úvěrů na koupi nemovitostí. Z celkového počtu poskytnutých úvěrů je výstavba zastoupena 16,6 %. Počty úvěrů poskytnutých v jednotlivých letech jsou znázorněny v tabulce č. 12.

Tabulka č.12: Počet hypotečních úvěrů na výstavbu nemovitosti

Rok	Počet hypotečních úvěrů na výstavbu nemovitosti
2002	7 904
2003	9 906
2004	11 317
2005	15 363
2006	19 091
2007	22 321
2008	14 881
2009	10 170
2010	11 074
2011	14 581
2012	14 789
2013	17 241
2014	14 592
2015	17 256

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, vlastní zpracování

Graf č.4: Parabolický trend - počet poskytnutých hypotečních úvěrů na výstavbu



Zdroj: Vlastní zpracování

Vypočítaný index determinace R^2 je nízký, $R^2 = 0,218$ a z tohoto důvodu predikce od roku 2016 do roku 2019 má velmi malý vypovídající charakter.

- Parabolický trend: $y' = 8715 + 1458t_i = 73,59t_i^2$ $R^2 = 0,218$

Tabulka č.13: Prognóza vývoje počtu hypotečních úvěrů na stavbu nemovitosti

Rok	Předpokládaný počet poskytnutých hypotečních úvěrů na stavbu
2016	14 037
2017	13 215
2018	12 245
2019	11 128

Zdroj: Vlastní zpracování

Stanovená prognóza ukazuje v roce 2016 pokles o 3 219 ks úvěrů oproti roku 2015, což je pokles o 18,66 %. Pokles bude pokračovat i v následujících letech v průměru o 8,05 % ročně. Důvodem jsou stoupající ceny stavebních pozemků, zpřísňující podmínky ze stran bank a je kladen stále větší tlak na minimální část vlastních zdrojů. Tato predikce může velmi pomoci i stavebním firmám při plánování jejich investic.

5.3.3. Vývoj poskytnutých neúčelových hypotečních úvěrů

Podkladem pro zpracování jsou hodnoty z Ministerstva pro místní rozvoj, kde jsou tyto úvěry specifikovány jako „ostatní“. Ostatní úvěry představují všechny neúčelové tzv. americké hypotéky, které se poskytují bez udání účelu. Vyznačují se vyšší úrokovou sazbou. Dle tabulky č. 13 bylo od roku 2002 poskytnuto 185 816 ks těchto úvěrů. Z celkového počtu všech úvěrů je to 25,5 %. Současně jsou neúčelové hypotéky poskytovány o 65 % více oproti hypotékám na výstavbu. Podle počtu uzavřených smluv je vidět stále rostoucí trend. V roce 2008 dokonce došlo k výraznému nárůstu o 5 836 ks, v roce 2009 byl propad o 6 086 ks, ale od té doby se opět těší velké oblibě.

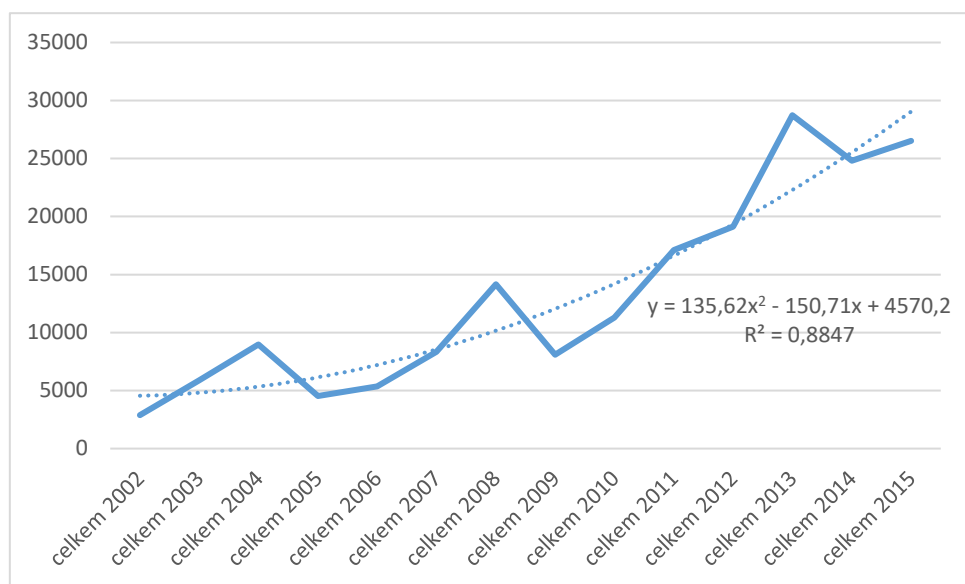
Tabulka č. 14: Počet poskytnutých neúčelových hypotečních úvěrů

Rok	Ostatní
2002	2 883
2003	5 889
2004	8 979
2005	4 523
2006	5 358
2007	8 328
2008	14 167
2009	8 081
2010	11 292
2011	17 124
2012	19 133
2013	28 731
2014	24 812
2015	26 516

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, vlastní zpracování

Pro výpočet indexu determinace ke stanovení prognózy byla použita parabolická trendová funkce znázorněná v grafu č. 5.

Graf č.5: Parabolický trend – počet poskytnutých neúčelových hypotečních úvěrů



Zdroj: Vlastní zpracování

Vypočítaný index determinace:

- Parabolický trend: $y' = 4570 + 150,5t_i - 135,6t_i^2$ $R^2 = 0,884$

Na základě výsledné paraboly se dá očekávat postupné navyšování těchto úvěrů. Pomocí indexu determinace $R^2 = 0,884$ bude navyšování úvěru (tab.č.15) stanoveno v předpokládaných kusech poskytnutých úvěrů.

Tabulka č.15: Prognóza vývoje počtu neúčelových hypotečních úvěrů

Rok	Předpokládaný počet poskytnutých neúčelových hypotečních úvěrů
2016	32 824
2017	36 878
2018	41 202
2019	45 798

Zdroj: Vlastní zpracování

Parabola od roku 2002 ukazuje postupný nárůst, odpovídá tomu i prognóza na základě spočítaného indexu. Předpokládaný počet neúčelových úvěrů by se mohl dostat v roce 2016

na hodnotu 32 824 ks, to je nárůst o 19,22 %, což je nárůst o 6 308 ks. V dalších letech by měl nárůst pokračovat v průměru o 4 324 ks ročně., to je, 11,74 %. Tyto úvěry jsou pro banky více rizikové, jejich velký nárůst v minulých letech způsobila konsolidace spotřebitelských úvěrů, které již obyvatelstvo nebylo schopno splácet. Z toho důvodu se převedly na tento typ úvěr se zástavou nemovitostí a delší dobou splatnosti.

5.4. Návrhy a doporučení

Hypoteční úvěry budou stále nejčastějším způsobem pořízení vlastního bydlení a jak ukazuje vývoj od roku 2002, nepředpokládá se, že by tomu mělo být v dalších letech jinak. V roce 2016 překročí hranici 1 miliónu poskytnutých hypotečních úvěrů. Na bankovním trhu působí velká konkurence a banky si uvědomují, že hypoteční úvěr nepřináší díky nízkým úrokovým sazbám velké výnosy jako v minulých letech. Primárním cílem je získávání nových klientů, ale důležité je i udržení stávajících klientů a úvěrů. Pomocí administrativních systémů řízení vztahů se zákazníky jako je „CRM“ evidují a vyhodnocují data, na jejichž základě se zpracují kampaně s potřebným zaměřením. V dostatečném předstihu jsou kontaktováni klienti, kterým končí období fixace s nabídkou úrokové sazby pro další období. Pozitivnímu trendu pomáhají nízké úrokové sazby, které jsou nejnižší v historii od počátku hypoték. Čím dál více je úroková sazba podmíněna využíváním dalších produktů, jako je aktivní využívání běžného účtu, pojištění úvěru proti neschopnosti splácet, využívání kreditní karty nebo uzavření smlouvy o pojištění nemovitosti.

Na růstu počtu poskytnutých hypotečních úvěrů má velký podíl refinancování již poskytnutých hypotečních úvěrů. Výhodou těchto úvěrů pro banku je rychlý proces zpracování, protože dle výpisů z centrálních úvěrových registrů již zná úvěrovou historii klienta, jeho platební morálku a může úvěr schválit za lepších podmínek a bez menších požadavků na dodatečné podklady. Pro banku je rovněž vhodné sledovat úvěry, které již poskytla a v dostatečném časovém předstihu informovat klienta při konci jeho fixačního období o nabídce úrokových sazeb na další fixaci. Zároveň tak banka může využít nabídku různých benefitů pro stávající klienty. Již nyní se snaží banky úvěr zafixovat na delší časové období. V minulých letech byla nejčastější fixace 3 až 5 let, nyní je snaha zafixovat klienta na 7 až 10 let. Velký nárůst hypotečních úvěrů zbrzdí nový spotřebitelský zákon, který vstupuje v platnost 1.prosince 2016. Česká národní banka se snaží ochránit spotřebitele a na základě

Spotřebitelského zákona upravuje povinnosti bank vůči klientovi. Tím zpřísňuje podmínky pro poskytování úvěrů, protože banky musí chránit své zájmy a správně vyhodnocovat riziko.

Banky budou muset více prověřovat žadatele, což se pravděpodobně negativně projeví ve větším nárůstu administrativy, prodloužení doby zpracování úvěrů, zvýší se počet žadatelů, které banka na základě ochrany své investice nebude chtít financovat. Očekává se navýšení úrokových sazeb a současně se bude požadovat nutnost mít vyšší částku vlastních zdrojů. Následkem těchto změn bude pravděpodobné snížení počtu poskytovaných hypotečních úvěrů. Vzhledem k větším požadavkům na vlastní zdroje se dá očekávat snížení počtu poskytnutých úvěrů na výstavbu, což může naopak pozitivně pomoci stavebním firmám při developerských projektech.

Pro získání klienta by měly banky aktivněji zjišťovat aktuální potřeby klientů, budovat větší důvěru v bankovní systém, vytvářet podmínky pro jiné bankovní formy finančního poradenství a získávat nové klienty díky spokojenosti stávajících klientů.

6. Závěr

Bakalářská práce analyzuje dosavadní vývoj hypotečního způsobu financování bydlení v České republice od roku 2002 do roku 2015 a pomocí statistických metod predikuje budoucí vývoj hodnocených ukazatelů.

Pořízení si vlastního bydlení formou hypotečního úvěru je nejrozšířenějším a nejžádanějším způsobem financování z důvodů delší doby splatnosti (u některých bank až 40 let) a nízkých úrokových sazeb. Na trhu v ČR je 45 bank, ale pouze 17 bank poskytuje hypoteční úvěry. První hypotéka byla poskytnuta v roce 1995 Českomoravskou hypoteční bankou, dnes Hypoteční banka. Přelom v hypotékách nastal až v roce 2000.

Vlastní práce analyzuje vývoj počtu uzavřených hypotečních úvěrů, objem poskytnutých úvěrů a dále zobrazuje vývoj úvěrů dle poskytnutého účelu. Na základě parabolické trendové funkce je stanovena prognóza vývoje. Od roku 2002 do roku 2015 bylo poskytnuto celkem 903 629 ks hypoteční úvěrů. Z toho 514 105 ks bylo poskytnuto na koupi nemovitosti, 200 486 ks bylo na výstavbu a 185 816 ks bylo poskytnuto jako neúčelová tzv. americká hypotéka. Za období 13 let trh rostl v průměru o 6 646 ks ročně. Celosvětová krize v roce 2008 měla velký dopad i na poskytování hypoték v České republice. V roce 2008 se trh propadl o 18 % a v roce 2009 dokonce o 35 %. V poskytnutých objemech propad dosáhl v roce 2009 až 51 %. Pokud jsme se podívali na trh podle účelu poskytnutých hypoték, bylo zjištěno, že největší podíl má počet úvěrů určených na koupi nemovitosti a to 57,9 %.

Výsledkem bylo stanovení prognóz od roku 2016 až do roku 2019 na základě nejvhodnější statistické funkce. Ve všech analýzách byla jako nejvhodnější zvolena parabolická funkce trendu na základě indexu determinace, který byl vždy vyšší.

Prognóza počtu uzavřených hypotečních úvěrů byla stanovena na základě vývoje od r. 2002. Od roku 2010 docházelo k růstu v průměru o 15,89 % ročně. V roce 2016 by měl trh oproti roku 2015 mírně klesnout, nicméně pozitivní trend by měl pokračovat až do roku 2019, v průměrném nárůstu o 5,69 %. Tempo nárůstu objemu poskytnutých úvěrů bude vzrůstat, ale pomaleji, v průměru o 2,66 % ročně. Dále byla provedena predikce poskytnutých úvěrů podle účelů. Bylo zjištěno, že úvěry poskytnuté na koupi nemovitosti budou stoupat v průměru o 1,07 % ročně oproti úvěrům na výstavbu, které mají trend negativní. Pokles bude v průměru o 8,05 % ročně až do roku 2019. Neúčelové hypotéky dle stanovené prognózy porostou

v průměru o 11,74 %. Konečným výsledkem bylo zjištěno, že trend v poskytování hypotečních úvěrů bude stále pozitivní, i když ne v takovém přírůstku, jaký byl od roku 2010 po vyvrcholení celosvětové krize. Zájem o hypoteční úvěry bude převážně na koupi nemovitostí do osobního vlastnictví, dojde k poklesu výstavby a zvýší se počet neúčelových hypoték. Tento druh úvěru je posledních letech využíván ke splacení závazků ze spotřebitelských úvěrů, což umožní výrazné snížení měsíční splátky a tím i zvýšení životní úrovně obyvatelstva. Tímto způsobem se dá vysvětlit nárůst dle vypočítané prognózy. Neúčelové hypotéky jsou pro banky rizikovější a klient nemůže uplatnit na tento úvěr odpočet úroků ze základů daně.

Ke dni zpracování bakalářské práce, to je říjen 2016, se úrokové sazby snížily na hodnotu 1,29 % p.a. a jsou na historickém minimu. Příjmy domácností vykazují nejvyšší nárůst od roku 2007 a tím pádem dochází i k nárůstu objemu hypotečních úvěrů. Obyvatelé si stále častěji berou hypotéky a zvyšují se průměrné poskytované částky. Tím se ale úvěry stávají i více rizikovější. Při pořízení bydlení formou hypotečního úvěru není pro člověka jednoduché vyznat se v parametrech a podmínkách všech bank na trhu, a proto se při výběru nejvhodnějšího hypotečního úvěru využívá i služeb finančního poradenství. I přes některá negativa, zůstane hypoteční úvěr nejvyužívanější a nejdostupnější možností, jak si pořídit vlastní bydlení.

7. Seznam literatury

1. Pavelka Tomáš: Makroekonomie, Základní kurz, II vydání, Meladrium 2007, ISBN 978-80-86175-52-2
2. Petr Syrový: Financování vlastního bydlení, 5.Zcela přepracované vydání, Grada Publishing, a.s., 2009, ISBN 978-80-247-2388-4
3. Zbyněk Kalabis: Základy bankovníctví, 1.vydání, BizBooks 2012, ISBN 978-80-265-0001-8
4. Jarmila Radová, Petr Dvořák, Jiří Málek: Finanční matematika pro každého, 8. Rozšířené vydání, Grada Publishing, a.s., 2013, ISBN 978-80-247-4831-3
5. Šenkýřová B. a kol: Bankovníctví, Grada Publishing, a.s., 1998, ISBN 80-7169-663-3
6. Richard Hindls, Stanislava Hronová, Seger Jan, Fischer Jakub: Statistika pro ekonomy, Professional Publishing, 2007, ISBN 978-80-869-46-43-6
7. Stanislava Půlpánová, Komerční bankovníctví v České republice, I. vydání, VŠE 2007, ISBN 978-80-245-1180-1
8. Kamil Ziegler a kol., Finanční řízení bank, BIVŠ 2005, ISBN 80-7265-078-5

Internetové zdroje

1. http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2016/cl_16_1606_15_tomsik_hn.html
2. www.cnb.cz
3. <http://www.penize.cz/spotrebitelske-uvery/313149-zemetreseni-v-pujckach-co-bude-jinak-ve-spotrebitelskych-uverech-a-hypotekach>
4. www.czech-ba.cz
5. www.cbcz.cz
6. www.cncb.cz
7. www.solus.cz
8. <https://www.solus.cz/cs/solus-zadatele-o-clenstvi/zadatele-o-clenstvi>
9. <http://www.sfrb.cz/programy/program-600/>
10. <http://www.sfrb.cz/programy/program-150/>

11. <http://www.finparada.cz/3122-Hypoteky-slavi-20-let-na-ceskem-trhu-za-tu-dobu-jich-bylo-poskytnuto-900-tisic.aspx>
12. <http://hypoindex.cz/cs/images/content/15let-hypotek-objem-pocet.jpg>
13. http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2015/20150415_co_je_pribor.html
14. www.unicreditbank.cz
15. www.moneta.cz
16. www.equabank.cz
17. www.csas.cz
18. www.hypotecnibanka.cz
19. www.rb.cz
20. https://www.czec-ba.cz/sites/default/files/databank_cba_uvery_a_vklady_zari_2016.pdf
21. <http://www.hypoindex.cz/clanky/stavebni-sporeni-hlavne-na-rekonstrukce/>

Seznam tabulek

Tabulka č.1: UniCredit Bank	30
Tabulka č.2:Moneta Money Bank	31
Tabulka č.3: Česká spořitelna	32
Tabulka č.4: Hypoteční banka.....	33
Tabulka č.5: Equa Bank	34
Tabulka 6: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2002 do roku 2015	36
Tabulka č.7: Prognóza vývoje počtu poskytnutých hypotečních úvěrů.....	38
Tabulka č. 8: Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v tis. Kč	38
Tabulka č.9: Prognóza vývoje objemu hypotečních úvěrů v mil. Kč	40
Tabulka č. 10: Počet hypotečních úvěru poskytnutých na koupi nemovitosti	40
Tabulka č.11: Prognóza vývoje počtu hypotečních úvěrů na koupi nemovitosti.....	41
Tabulka č.12: Počet hypotečních úvěrů na výstavbu nemovitosti	42
Tabulka č.13: Prognóza vývoje počtu hypotečních úvěrů na stavbu nemovitosti	43
Tabulka č. 14: Počet poskytnutých neúčelových hypotečních úvěrů.....	44
Tabulka č.15: Prognóza vývoje počtu neúčelových hypotečních úvěrů	45

Seznam grafů

Graf č.1: Parabolický trend – počet poskytnutých hypotečních úvěrů.....	37
Graf č. 2: Parabolický trend – objem hypotečních úvěrů v mil. Kč.....	39

Graf č.3: Parabolický trend – počet hypotečních úvěrů na koupi	41
Graf č.4: Parabolický trend - počet poskytnutých hypotečních úvěrů na výstavbu	43
Graf č.5: Parabolický trend – počet poskytnutých neúčelových hypotečních úvěrů	45

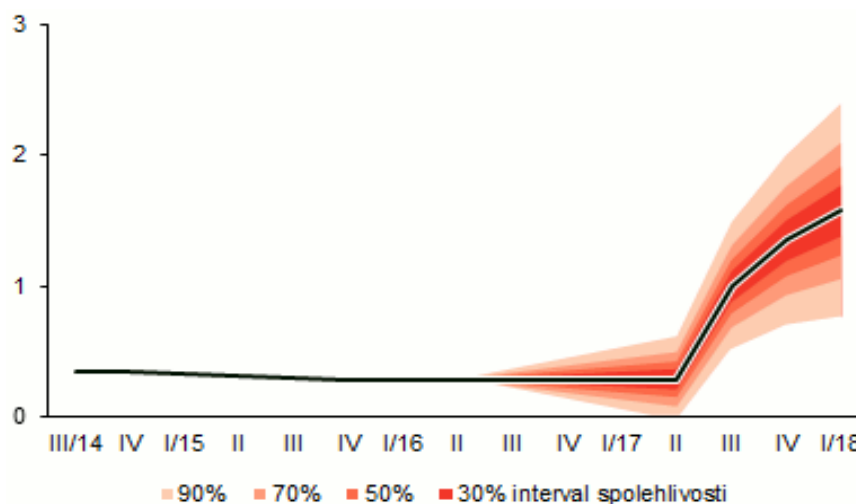
8. Přílohy

Prognóza úrokových sazeb (3M PRIBOR) k 4.8.2016

ukazatel	rok	ve výši
úrokové sazby 3M PRIBOR	2016	0,3 %
	2017	0,7 %
	2018	1,6 %

Zdroj:čnb

Budoucí vývoj úrokových sazeb



Zdroj:čnb