

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra obchodu a financí



Bakalářská práce

Regulace České národní banky na hypotečním trhu

Aneta Ryšavá

© 2019 ČZU v Praze

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Aneta Ryšavá

Provoz a ekonomika

Název práce

Regulace České národní banky na hypotečním trhu

Název anglicky

Regulation of the Czech National Bank in the Mortgage Market

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je zhodnotit efektivnost a využívání regulací na českém hypotečním trhu. Dílčím cílem je zhodnocení povědomí obyvatelstva o hypotečních úvěrech a problematice povinnosti vlastních zdrojů při využívání hypotečního úvěru, případně navrhnout řešení a doporučení pro zlepšení situace na českém hypotečním trhu.

Metodika

Bakalářská práce bude vycházet z předpokladu systematického zpracování teoretických východisek pro vytvoření vlastní práce. Teoretická východiska budou zpracována metodou deskripce na základě samostatného studia zdrojů, které se váží k této problematice. Zpracováním literární rešerše bude zpřesněn cíl práce, jehož dosažení bude předmětem vlastní části práce. Vlastní práce bude vycházet z průzkumu týkajícího se znalostí hypotečního trhu vybraných skupin obyvatelstva, který umožní získat primární data. Dále budou v práci zpracována sekundární data, kdy hlavním nástrojem pro zpracování dat je analýza, syntéza a komparace. Zjištěné výsledky budou v závěru práce vyhodnoceny a případně budou stanovena doporučení či návrhy pro zlepšení stávající situace na českém hypotečním trhu.

Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

Klíčová slova

banka, efektivnost, finance, hypoteční trh, hypoteční úvěr, regulace

Doporučené zdroje informací

JANDA, J. Jak žít šťastně na dluh. Praha: Grada, 2013. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-4833-7.

KOCIÁNOVÁ, H. Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co Vás neměl kdo naučit. Olomouc: ANAG, 2012. ISBN 978-80-7263-767-6.

MEJSTRÍK, M., PEČENÁ, M. a TEPLÝ, P. Bankovníctví v teorii a praxi: Banking in theory and practice. Praha: Karolinum, 2014. ISBN 978-80-246-2870-7.

RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P. a MÁLEK, J. Finanční matematika pro každého. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4831-3.

REVENDA, Z. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012. ISBN 978-80-7261-240-6.

STATMAN, M. Finance for normal people: how investors and markets behave. New York, NY: Oxford University Press, 2017. ISBN 9780190626471.

Předběžný termín obhajoby

2018/19 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Markéta Beranová

Garantující pracoviště

Katedra obchodu a financí

Elektronicky schváleno dne 13. 11. 2018

prof. Ing. Luboš Smutka, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 21. 11. 2018

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 01. 03. 2019

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Regulace České národní banky na hypotečním trhu" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 15. 3. 2019

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala své vedoucí práce Ing. Markétě Beranové, která mi po celou dobu psaní práce podávala praktické, ale hlavně odborné rady. Byla mi velkou oporou. Dále bych ráda poděkovala finančnímu zprostředkovateli ze společnosti eDo finance, a. s., který mi poskytl data pro praktickou část a velmi cenné rady.

Regulace České národní banky na hypotečním trhu

Abstrakt

Hypoteční trh zaznamenal v poslední době velký nárůst poskytnutých hypotečních úvěrů, kdy úroková sazba klesla na historické minimum. Na tento jev zareagovala Česká národní banka regulativním opatřením.

Bakalářská práce má pomocí uspořádaného zpracování literární rešerše seznámit čtenáře s problematikou českého hypotečního trhu. V první části teoretických východisek jsou vysvětleny základní pojmy, které jsou nezbytné pro pochopení problematiky hypotečních úvěrů. V druhé části teoretických východisek je vysvětlena činnost České národní banky a detailně popsána regulativní opatření, které banka vydala formou doporučení. Dohled nad českým hypotečním trhem je sledován od roku 2014, kdy se o hypoteční úvěry velmi zvýšil zájem, až po rok 2018.

Praktická část se zabývá průzkumem poskytnutých hypotečních úvěrů a informovanosti obyvatelstva o regulativním opatření. Pomocí analytické a syntetické metody jsou získaná data zpracována a vyhodnocena.

Klíčová slova: banka, efektivnost, finance, hypoteční trh, hypoteční úvěr, regulace

Regulation of the Czech National Bank in the mortgage market

Abstract

The mortgage market has registered significant growth of granted mortgages due to historically low interest rates, which has caused the Czech National Bank to react with regulatory measures.

This bachelor thesis is meant to familiarize the reader with problems involving the Czech mortgage market, which has been closely monitored since 2014, prompted by the increase in interest of mortgage loans that lasted until 2018. The first part explains theoretical basics necessary for understanding mortgage loan problems. The second part explains the function of the Czech National Bank as well as describes in detail the regulatory measures that the bank has issued in the form of recommendations.

The most practical part deals with the survey of mortgage loans and information about the regulations and their effects on the population, which is processed and evaluated using the analytical and synthetic method.

Keywords: bank, efficiency, finance, mortgage market, mortgage loan, regulation

Obsah

1 Úvod	11
2 Cíl práce a metodika	12
2.1 Cíl práce	12
2.2 Metodika práce.....	12
3 Teoretická východiska	13
3.1 Finanční trh	13
3.1.1 Trh krátkodobých úvěrů.....	13
3.1.2 Trh dlouhodobých úvěrů.....	14
3.2 Charakteristika hypotečního úvěru	14
3.2.1 Legislativní úprava	14
3.2.2 Poskytovatelé hypotečních úvěrů	15
3.2.3 Zástava nemovitosti	16
3.2.4 LTV.....	16
3.2.5 Bonita.....	17
3.2.6 Doba fixace a refinancování	17
3.2.7 Úroková sazba.....	17
3.2.8 Splácení hypotečních úvěrů	18
3.3 Česká národní banka	19
3.3.1 Rizika na hypotečním trhu.....	20
3.3.2 Regulace.....	24
3.4 Finanční zprostředkovatelé	30
3.4.1 Proces vyřízení hypotečního úvěru s finančním zprostředkovatelem	31
4 Praktická část	33
4.1 Dotazníkové šetření.....	33
5 Zhodnocení	48
6 Závěr	50
7 Seznam použitých zdrojů	52

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 Členění finančního trhu	13
--	----

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 Počet žádostí o hypoteční úvěr za rok 2007–2015.....	43
Tabulka č. 2 Počet žádostí o hypoteční úvěr za rok 2016–2018.....	44

Seznam grafů

Graf č. 1 Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů od roku 2013	21
Graf č. 2 Vývoj cenového indexu bytů v ČR od roku 2005	22
Graf č. 3 Vývoj cenového indexu bytů v Praze od roku 2013.....	23
Graf č. 4 Vývoj cenového indexu bytů v ČR bez Prahy od roku 2013	23
Graf č. 5 Pohlaví respondenta.....	33
Graf č. 6 Věk respondenta	34
Graf č. 7 Žádost o hypoteční úvěr.....	35
Graf č. 8 Žádost o hypoteční úvěr s další osobou.....	36
Graf č. 9 Čistý příjem respondenta, pokud žádal sám o hypoteční úvěr	37
Graf č. 10 Čistý měsíční příjem respondenta, který žádal o hypoteční úvěr s rodinným příslušníkem.....	38
Graf č. 11 Předchozí úvěr	39
Graf č. 12 Výše hypotečního úvěru	40
Graf č. 13 Vlastní finanční prostředky.....	41
Graf č. 14 Dofinancování nedostatku vlastních finančních prostředků.....	42
Graf č. 15 Předmět hypotečního úvěru	43
Graf č. 16 Vědomí respondentů o regulacích České národní banky	45
Graf č. 17 Využití zprostředkovatelské služby	46
Graf č. 18 Poskytnutí hypotečního úvěru bez finančního zprostředkovatele	47

Seznam použitých zkratk

LTV – Loan to value – poměr mezi zástavní hodnotou nemovitost a hypotečním úvěrem

HDP – Hrubý domácí produkt

DTI – Debt to income – poměr výše dluhů vůči příjmům

DSTI – Debt service to income – poměr výdajů spotřebitele vyplývajících z celkové výše dluhů k jeho čistým příjmům

1 Úvod

Bydlení, jako základní lidská potřeba, je v současné době velmi diskutované téma, hlavně díky hypotečním úvěrům. Mít vlastní střechu nad hlavou je jeden z cílů každého člověka. Žije zde se svojí rodinou a chce pro ni zajistit zázemí a pocit bezpečí. Otázkou však je, zda si na bydlení půjčit a tím se zadlužit nebo platit nájemné a nevlastnit nemovitost. Stále více lidí se rozhoduje pro první možnost, tedy pořídit si na nemovitost hypoteční úvěr. Za posledních pár let zaznamenal hypoteční trh velký nárůst žádostí o úvěr na bydlení. Hypoteční úvěr je velice oblíbený pro svoji velmi nízkou úrokovou sazbu, která nedávno dosáhla na svoje historické minimum, a právě tento jev způsobil onen nárůst zájmu. Úvěr na bydlení je také pro banku velice výhodný, není pro ni totiž tolik rizikový jako ostatní úvěry. U hypotečního úvěru se uplatňuje zástavní právo na nemovitost a banky tím mají zajištěnou návratnost své investice.

Velký nárůst poskytnutých hypotečních úvěrů, kdy si ho mohly pořídit i domácnosti s nižšími příjmy, zaznamenala Česká národní banka a rozhodla se na tuto skutečnost zareagovat. Rozhodla se vydat regulační opatření, které doporučuje bankám, aby neposkytovaly 100% hypotéku a omezily poskytování úvěrů s 90% LTV. Zároveň doporučuje žadatelům o hypoteční úvěr, aby se na úvěru podíleli a měli k dispozici 20 % svých vlastních finančních prostředků.

Bakalářská práce se bude zabývat vysvětlením základních pojmů, týkajících se hypotečního úvěru a jeho legislativní úpravě, která prošla zásadní změnou. Následně budou podrobně popsány kroky České národní banky při zavádění regulační opatření a monitorování vývoje českého hypotečního trhu od roku 2014 až do roku 2018.

Dále se bude práce zabývat průzkumem, který by měl ukázat, zda žadatelé o hypoteční úvěr a banky dodržují doporučení České národní banky a také jak jsou obyvatelé o těchto změnách informováni.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem bakalářské práce bude zhodnotit efektivnost a využívání regulací na českém hypotečním trhu. Dílčím cílem bude zhodnocení povědomí obyvatelstva o hypotečních úvěrech a problematice povinnosti vlastních zdrojů při využívání hypotečního úvěru, případně navrhnout řešení a doporučení pro zlepšení situace na českém hypotečním trhu.

2.2 Metodika práce

Bakalářská práce je rozdělena na dvě části teoretickou a praktickou. Práce bude založena na studiu odborných informačních zdrojů, které se týkají dané problematiky a budou uvedeny v seznamu použité literatury na konci práce.

Teoretická část bude zpracována na základě literárních publikací tak, aby poskytovala teoretická východiska pro praktickou část. Budou zde vysvětleny pojmy charakterizující hypoteční trh, legislativní úpravu, bonitu klienta, fixace úrokové sazby a další pojmy nezbytné pro základní znalost hypoteční problematiky. Dále bude popsána činnost České národní banky a její kroky postupné regulace hypotečního trhu od roku 2014. Zpracováním literární rešerše bude zpřesněn cíl práce, jehož dosažení bude předmětem vlastní části práce.

Praktická část bude vycházet z průzkumu týkajícího se informací o poskytnutém hypotečním úvěru a o základních znalostech obyvatelstva o této problematice. Průzkum poskytne primární data, která se nadále budou analyticky zpracovávat. Data budou podrobně rozebrána a popsána. Následně budou synteticky spojena a zhodnocena. Průzkum bude vytvořen pomocí formulářů Google a bude šířen v listopadu a v prosinci 2018 pomocí finančního zprostředkovatele a dále na sociálních sítích typu Facebook. Na průzkum budou moct odpovídat pouze respondenti, kteří si již pořídili hypoteční úvěr. První část průzkumu se bude týkat osobních údajů o respondentovi a druhá část bude zaměřena na informace o poskytnutém hypotečním úvěru a o znalostech respondentů ohledně zpřísnění podmínek Českou národní bankou. Průzkumu se zúčastní minimálně 150 respondentů. Zjištěné výsledky budou v závěru práce na základě indukce a dedukce vyhodnoceny a případně budou stanovena doporučení či návrhy pro zlepšení stávající situace na českém hypotečním trhu.

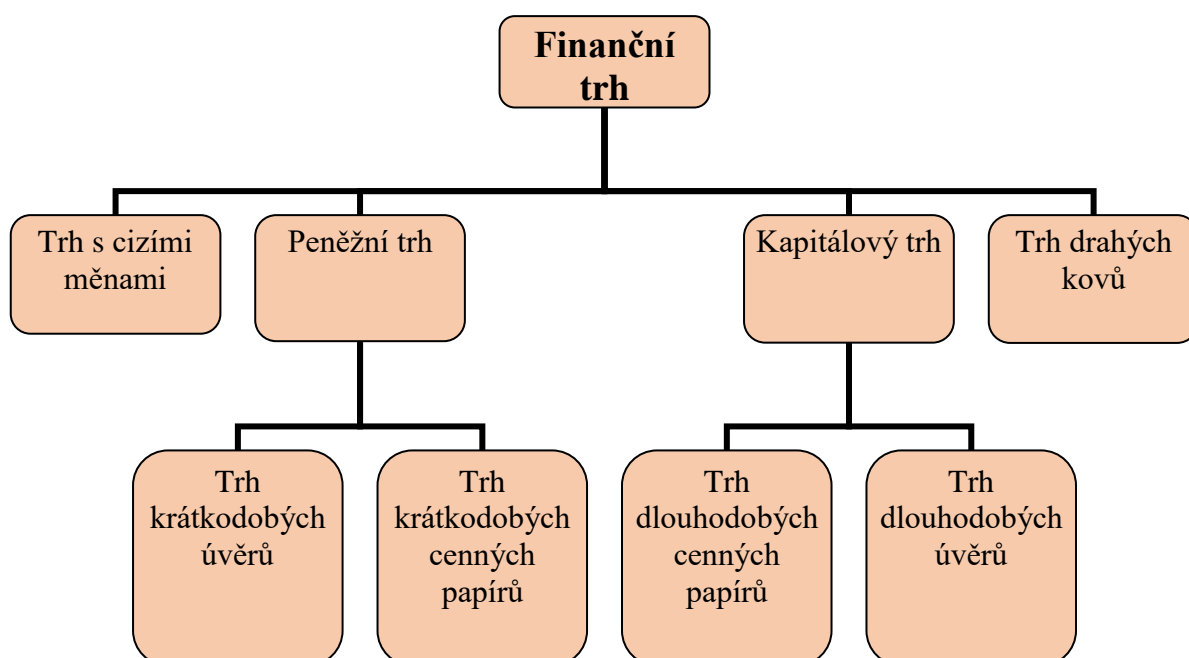
3 Teoretická východiska

3.1 Finanční trh

Úkolem finančního trhu je přemísťování finančních prostředků od přebytkových subjektů k subjektům deficitním, a to především k těm, jež pro ně mají nejefektivnější využití (Čížinská, 2018).

Finanční trh se dělí podle vlastností jednotlivých druhů finančních investičních instrumentů. Podle obrázku 1 trh krátkodobých a dlouhodobých cenných papírů spojit do jednoho segmentu, a to do trhu cenných papírů.

Obrázek č. 1 Členění finančního trhu



Zdroj: (Rejnuš, 2016)

3.1.1 Trh krátkodobých úvěrů

Tento segment peněžního trhu umožňuje bankám a jiným licencovaným finančním institucím poskytovat různé druhy krátkodobých úvěrů. Dále sem patří řada krátkodobých úvěrových smluv, které uzavírají komerční banky mezi sebou. Úvěry poskytované centrální bankou bankám komerčním. Dále různé krátkodobé úvěrové obchody, kterých se může účastnit i stát. Taktéž sem patří všechny krátkodobé vklady ukládané u komerčních bank a pochopitelně i vklady komerčních bank a státu na účet centrální banky (Rejnuš, 2016).

3.1.2 Trh dlouhodobých úvěrů

Dlouhodobé úvěry mohou poskytovat finanční instituce, které mají od centrální banky patřičnou licenci. Jedná se i o všechny dlouhodobé vklady občanů, podnikatelů, ale i státu. Dlouhodobé úvěry nesou vyšší riziko, půjčuje se velký objem peněz, a proto dochází k ručení reálným majetkem klienta. Sem zajisté patří úvěry na pořízení nemovitosti, kterým bude věnována celá bakalářská práce (Rejnuš, 2016).

3.2 Charakteristika hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je dlouhodobý závazek pro získání a financování bydlení. Finanční instituce slouží jako finanční zprostředkovatel. Před poskytnutím hypotečního úvěru finanční instituce musí posoudit, zda klient bude schopný úvěr splácet (Madura, 2016).

Hypoteční úvěr mohou také poskytnout stavební spořitelny. Finanční instituce je opatřena jistotou nad nemovitostí, což znamená, že pokud klient není schopný úvěr splácet, zprostředkovatel úvěru může majetek převzít a prodat ho (King, 2014).

Typický znak pro hypoteční úvěr je jeho účelovost. Hypoteční úvěr se používá ke koupi nemovitostí, jejich rekonstrukci nebo na výstavbu nemovitosti nové (Kociánová, 2012). Existuje i možnost použití hypotečního úvěru na refinancování již poskytnutého úvěru (Svačina, 2009).

Na trhu existují i další produkty, při kterých se nemovitost zastaví, ale finance se dají využít libovolným způsobem. Banky je vedou jako spotřebitelský úvěr se zvýhodněnými podmínkami, charakteristickými pro hypoteční úvěr, jako je výše úrokové sazby. Příkladem takového produktu je Americká hypotéka, která je brána jako neúčelový úvěr (Lukešová, 2014).

3.2.1 Legislativní úprava

Legislativním předpisem je zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech §28 odstavec 3. V tomto zákoně je hypoteční úvěr přesně definován: „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.“ (Zákon č. 190/2004 Sb.)

Od 1. 12. 2016 vešla v platnost nová úprava zákona o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb., která je vztažena na všechny typy úvěrů. Tento zákon definuje, co znamená spotřebitelský úvěr na bydlení a dále ho rozděluje na tři typy:

- úvěr zajištění nemovitosti nebo její částí
- úvěr účelový k nabytí nemovitosti
- úvěr poskytnutý stavební spořitelnou (podle zákona o stavebním spoření).

Zákon vychází z Evropských směrnic a obecně se zaměřuje na zvýšení ochrany spotřebitele. Nově povoluje možnost předčasného splacení úvěru bez sankcí (Srbecký, 2016). V zákoně jsou uvedeny konkrétní situace a termíny, kdy může dojít k předčasnému splacení. Zároveň zákon uvádí, jaké náklady si za to může finanční instituce nárokovat. V souvislosti na tuto skutečnost je očekáváno, že finanční instituce toto riziko zohlední do svých úrokových sazeb. Toto riziko představuje pro finanční instituce náklady, které si musí někde kompenzovat. Dále jsou zpřísněna pravidla pro poskytování úvěrů finančními institucemi tzn., že banky budou muset podrobněji prozkoumat bonitu klienta, hlavně ze strany jeho příjmů a výdajů. Pokud se klient dostane do potíží se splácením a zjistí se, že banka si předem detailně nezkontrolovala jeho bonitu, může se klient dovolat neplatnosti své úvěrové smlouvy, a to ve lhůtě 10 let od jejího podpisu. V důsledku tohoto dovolání může nastat situace, že klient bude povinen doplatit pouze jistinu původního úvěru. Může nastat i další komplikace, a to vznik právního sporu, který bance způsobí další náklady. Další novou povinností pro finanční instituce je, sdělení celkové nákladovosti úvěrů, a to hlavně u hypotečních úvěrů. Tudíž se klient dozví, kolik přesně za úvěr zaplatí. Ve staré legislativě tomu bylo tak jen u spotřebitelských úvěrů. Pro klienta je výhodné porovnání nabídek z jednotlivých bank (Krámek, 2016).

Dalším legislativním předpisem je zákon č. 21/1992 Sb., o bankách. Dále je významný i občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.), který řeší problematiku hypotečních úvěrů a zápisů v katastru nemovitostí. Nově musí katastr informovat majitele o veškerých změnách s vazbou na jeho nemovitost. Důležitou změnou je i tzv. splnutí pozemku a stavby. V tomto případě vlastník stavby a vlastník pozemku musí být totožný, což dříve nebylo povinné (Tichý, 2017).

3.2.2 Poskytovatelé hypotečních úvěrů

Na území České republiky mohou poskytovat úvěry pouze ty banky, které získají příslušnou licenci od České národní banky. Pro získání licence musí banka splňovat určité

podmínky dle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách. Například sídlo banky musí být na území České republiky (Předpis č. 21/1992 Sb.). Největší podíl na trhu v poskytování hypotečních úvěrů mají banky tzv. „velké trojky“ Hypoteční banka, a. s., Česká spořitelna, a. s. a Komerční banka, a. s., dále se jim přibližuje Raiffeisenbank, a. s. (Hypoindex.cz).

Dále pak na trhu působí i menší banky, které mají výrazně menší podíly a soustředí se spíše na refinancování již poskytnutých úvěrů. Mezi tyto banky patří například UniCredit bank Česká republika, Moneta Money bank, a. s. nebo česká Fio banka.

3.2.3 Zástava nemovitosti

Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěný zástavním právem k nemovitosti, která leží na území České republiky nebo Evropské unie. Nemovitostí je myšleno to, co se nedá přemístit, tedy pozemek nebo stavba, která je pevně spojená se zemí. Zástavou je tedy pozemek, byt anebo dům, který je právě hypotečním úvěrem financován. Není to ovšem pravidlem, je možno ručit i dalším objektem. Zástava musí být vždy majetkem dlužníka neboli toho, kdo bude úvěr čerpat, ale i zde je banka ochotná udělat výjimky a vzít do zástavy nemovitost jiné osoby s jejím písemným souhlasem (Kociánová, 2012).

Zástavní právo patří mezi věcná práva k věci cizí a slouží k zajištění dluhu v případě, že dlužník nesplácí svůj dluh včas. Vzniká na základě zástavní smlouvy, pravomocného rozhodnutí soudu nebo ze zákona. Je vždy zapsáno v katastru nemovitostí, tak jako změna majitele nemovitosti. Banka jako zástavní věřitel je oprávněna zástavu držet a v případě vzniku nákladů v souvislosti s držením nemovitosti má právo na jejich náhradu. Dlužník nesmí bez souhlasu banky nemovitost prodat ani darovat nebo činit něco, co by mohlo snížit hodnotu nemovitosti. Pokud dlužník přestane bance splácet, banka může využít svého zástavního práva a nemovitost prodat, ale pouze jako poslední možnost, nejdříve dá dlužníkovi šanci, aby nemovitost prodal sám a bance zaplatil zbylý dluh, a to co mu zbyde, si může nechat. Banka by jinak dala nemovitost do dražby, kde se z pravidla prodá levněji, než dlužník očekává (Bertl, 2012).

3.2.4 LTV

LTV (loan to value) jedná se o poměr mezi výší hypotečního úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti. Je to pro věřitele hodnotící ukazatel pro rizikovost obchodu. Vyjadřuje se v procentech, čím vyšší procento, tím rizikovější obchod, a tudíž vyšší

úroková sazba. Podle doporučení České národní banky by banky neměly poskytovat 100% hypoteční úvěr. Nejčastěji se úvěr poskytuje okolo 80 % (Janda, 2013).

3.2.5 Bonita

Bonita je schopnost klienta splácet závazky. Klient bance předloží své příjmy, potvrzení od zaměstnavatele, výpis z bankovního účtu nebo daňové přiznání, a výdaje, které banka zjistí z registrů. Je výhodné, když si klient vede přehled svých pravidelných výdajů. Tak jednoduše zjistí, zda si může dovolit splácet hypotéku (Janda, 2013).

3.2.6 Doba fixace a refinancování

Důležitou funkci u hypotečních úvěrů má doba fixace, která zaručuje za dané zvolené období zafixování výše úrokové sazby. Od délky fixace se také může lišit výše úrokové sazby, když je doba fixace delší, zpravidla bývá o něco vyšší i úroková sazba. Nejkratší možná délka fixace je jeden rok a nejdelší možná, s ještě relativně nízkou úrokovou sazbou, je na 5 let. Banka ale může udělat výjimku a poskytnout fixaci až na 10–15 let, ale tady se opravdu musí počítat s vyšší úrokovou sazbou. Proto je výhodnější v období, kdy banky nabízejí vyšší úrokové sazby mít dobu fixace pouze na jeden rok a až se sazby sníží přejít na delší dobu fixace.

V současné době je stále častější jev, že klienti na konci fixačního období přecházejí od jedné banky k druhé, jedná se o tzv. refinancování hypotečního úvěru. Důvodem klienta je, že mu jiná banka poskytne lepší podmínky, a hlavně lepší úrokovou sazbu. Jeho stávající banka mu nabídne sazbu vyšší, a proto většina klientů přechází. Pro banku je výhodné, že vidí dosavadní platební morálku klienta, a tudíž mu dovolí hladký přechod (refinancování) bez velkých poplatků (Kociánová, 2012).

3.2.7 Úroková sazba

Úrok je cena za poskytnutí finančních prostředků. Výše úroku je vyjadřována úrokovou sazbou, která je vyjadřována v procentech. Úroková sazba se dělí podle doby vyjádření. Nejčastěji se používá sazba roční, označována jako p. a. (per annum). U úvěrů poskytnutých z kreditní karty se používá měsíční sazba p. m. (per mensem). Řídce se používá sazba pololetní p. s. (per semestre) a se čtvrtletní sazbou p. q. (per quartale) (Kalabis, 2012).

Na úrokovou sazbu mají vliv čtyři hlavní faktory.

- Podle účelu – nejméně rizikové úvěry pro banku jsou úvěry na vlastní bydlení, a proto je mohou poskytovat levněji. Úvěry na pronájem nemovitosti už jsou rizikovější. Banka nemá jistotu, jak se klientovi bude dařit tuto nemovitost pronajímat a kdyby se dostal do finančních potíží, nejedná se mu o střechu nad hlavou, tudíž nemá takovou motivaci splácet. Nejdražší hypoteční úvěry jsou neúčelové, jako třeba Americká hypotéka.
- Podle fixace – zde záleží na době fixace. Tomuto tématu jsem se již věnovala v kapitole 3.1.6 Doba fixace a refinancování.
- Podle výše zajištění – zase zde hraje roli rizikovitost. Pro banku je bezpečnější, když nepůjčuje celou hodnotu nemovitosti, ale jen její část. Velice záleží na tom, kolik má klient svých vlastních finančních prostředků. Čím více, tím lépe. Banka má pak jistotu, že klient bude splácet. Kdyby náhodou došlo k prodeji nemovitosti, bude mít banka jistotu v navrácení pohledávky.
- Podle kvality dlužníka – neboli bonita dlužníka. Někdy banky nevyžadují potvrzení příjmů, ale platební morálku klienta, zpravidla se tak stává u refinancování úvěru. V určitých případech jsou banky ochotny slevit, i když má klient sjednané životní pojištění (Syrový, 2009).

3.2.8 Splácení hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr lze splácet několika způsoby.

- Anuitní – po celou dobu trvání úvěru se splácí stejná měsíční splátka, mění se pouze poměr mezi splátkou úroku a jistiny.
- Progresivní – z počátku jsou měsíční splátky nižší a v průběhu se navyšují. Obecně lze říct, že tento typ splácení je vhodný pro klienty, kteří v budoucnu očekávají, že jejich příjmy budou růst.
- Degresivní – je přesným opakem progresivního způsobu, tj. ze začátku se splácejí vyšší měsíční splátky, které se v průběhu snižují. Výhodou tohoto úročení je, že při stejné době splácení klient zaplatí menší částku na úrocích než při anuitním úročení (Janda, 2013).

Nejpoužívanější je v současné době anuitní způsob splácení, kde je splátka stále stejná, pokud se nezmění výše úrokové sazby. Úroková sazba se může změnit na konci fixačního období anebo při refinancování úvěru. Má v sobě zahrnutou jistinu (úmor)

a úroky, kde se jejich poměry v průběhu splácení mění. Na začátku se nejvíce splácí úroky a později jejich podíl klesá na úkor jistiny. Výhodou tohoto způsobu splácení je možnost daňového odpočtu, kdy ze začátku se může z daní odečíst nejvíce. Je běžné, že v polovině doby splatnosti dlužník dluží více než polovinu půjčené částky, to je právě zapříčiněno splácením úroku za začátku, ale od druhé poloviny doby splatnosti se dlužná částka splácí mnohem rychleji. Například u úvěru s dobou splatnosti 30 let bude po 15 letech splaceno pouze 29 % a po 25 letech 69 % z půjčené částky (Srový, 2009).

3.3 Česká národní banka

Centrální banka je významný orgán na finančním trhu, zvláště ve vztahu k vládním institucím a komerčním bankám. Centrální banka má dva hlavní úkoly – řízení monetární politiky a regulaci bank a dalších finančních institucí. Svou politikou ovlivňuje centrální banka úrokové sazby, objem úvěrů a množství peněz v oběhu, což má vliv na celý finanční trh (Mejstřík, 2014).

Úlohy centrální banky:

- zachování cenové stability, nízká a stabilní inflace
- regulace finančního trhu a dohled nad ním
- vydávání nových bankovek a mincí a řízení platebního systému
- banka státu, banka bank
- správa devizových rezerv

Česká národní banka vznikla roku 1993 za základě zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance. Řídí monetární politiku, která spočívá v regulaci množství peněz v ekonomice. Pokud je ekonomika v expanzi, centrální banka vydává peníze do oběhu pomocí snižování sazeb povinných minimálních rezerv, které musí komerční banky vytvářet z každého vkladu, provádí tzv. expanzivní monetární politiku. Pokud je ekonomika v recesi, centrální banka zvyšuje úrokové sazby u povinných rezerv a emituje cenné papíry, provádí tzv. restriktivní monetární politiku.

Cíle monetární politiky:

- stabilní cenová hladina
- relativně nízká míra nezaměstnanosti
- vyrovnaná platební bilance
- dosažení plánovaného růstu ekonomiky (Stará, 2013).

Česká národní banka má dohled nad komerčními bankami a reguluje jejich činnost. Spravuje také účty státu a reprezentuje Českou republiku na mezinárodních jednáních, která se měnové politiky týkají (Lipovská, 2017).

3.3.1 Rizika na hypotečním trhu

V České republice je rizikovost na hypotečním trhu sledována Českou národní bankou, které vydává příslušná opatření k řešení a zamezení vzniklých nebo případných problémů.

Jedním ze základních rizik v oblasti hypotečních úvěrů je **vývoj úrokových sazeb**. Tuto problematiku zkoumá od roku 2003 portál FINCENTRUM HYPOINDEX. Níže uvádím graf, který zobrazuje vývoj sazeb od roku 2013. Graf ukazuje, že na začátku roku 2013 byla úroková sazba poměrně vysoká a to 3,21 %. Do první poloviny roku nastal mírný pokles pod hranici 3 %, ale v druhé polovině už sazba zase stoupala. To byl na dlouhou dobu poslední vzestup úrokové sazby, protože celý rok 2014 a prvních 6 měsíců roku 2015 už jenom klesala, a to na hodnotu 2,05 %. Historicky nejnižší hodnota úrokové sazby byla v listopadu a prosinci 2016, kdy klesla na 1,77 %. Od té doby úroková sazba neustále roste a její růst se předpokládá i do dalších měsíců či let.

Graf č. 1 Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů od roku 2013



Zdroj: Fincentrum Hypoindex – vývoj úrokových sazeb od roku 2013. Dostupné z:

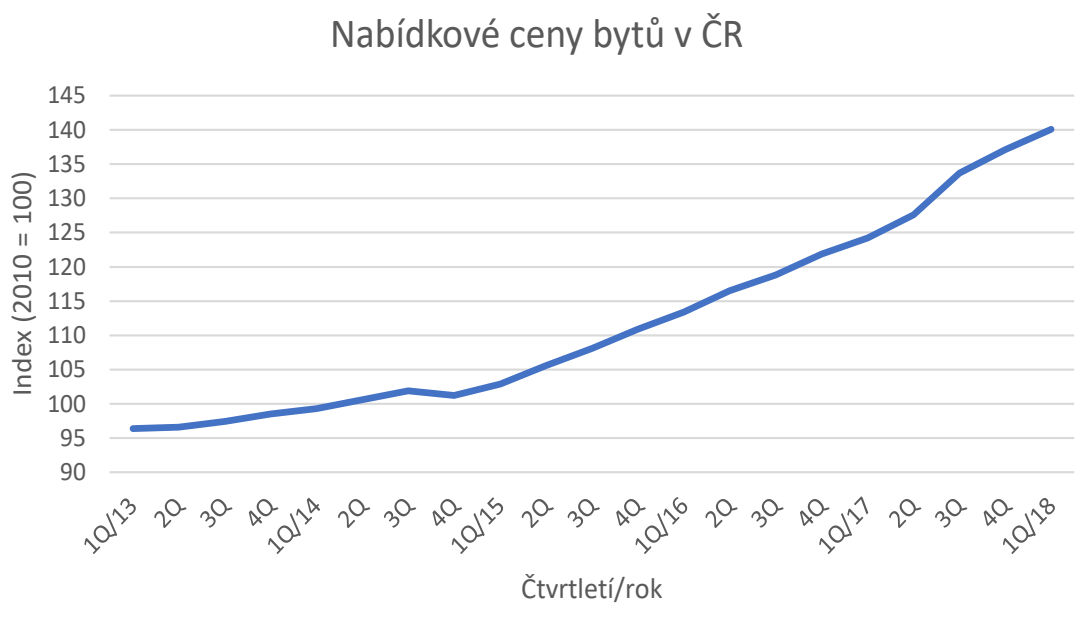
<https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

V období nízkých úrokových sazeb si mohli hypoteční úvěr dovolit i domácnosti s nižšími příjmy, a to vedlo Českou národní banku k obavám, že pokud úrokové sazby budou růst, bude pro tyto domácnosti obtížné úvěr splácet. Proto začala přemýšlet nad určitým doporučením neboli regulací, aby se toto riziko co nejvíce zmenšilo. Tomu je věnována následující kapitola 3.2.2 Regulace.

Další významné riziko je **vývoj cen nemovitostí**. I tuto problematiku kontroluje Česká národní banka a její velkou obavou je příliš výrazný pokles cen nemovitostí. V tomto případě hrozí, že hodnota zástavy může být nižší, než je aktuální zůstatek klientova úvěru, a tudíž banky nebudou mít dostatečně zajištěné své úvěry.

V grafu č. 2 je zaznamenán vývoj cenového indexu nemovitostí v ČR. Cenový index je: „*Index, který porovnává cenu komodity ve dvou nebo více za sebou následujících obdobích (časové hledisko) nebo ve dvou či více oblastech (prostorové hledisko). V ekonomice celé země se jedná o index změny cenové hladiny všech statků a služeb. Počítá se jako vážený index v různých formách, a to jako index cen výrobců, index spotřebitelských cen, nebo deflátor HDP.*“ (Chválková, 2005).

Graf č. 2 Vývoj cenového indexu bytů v ČR od roku 2005



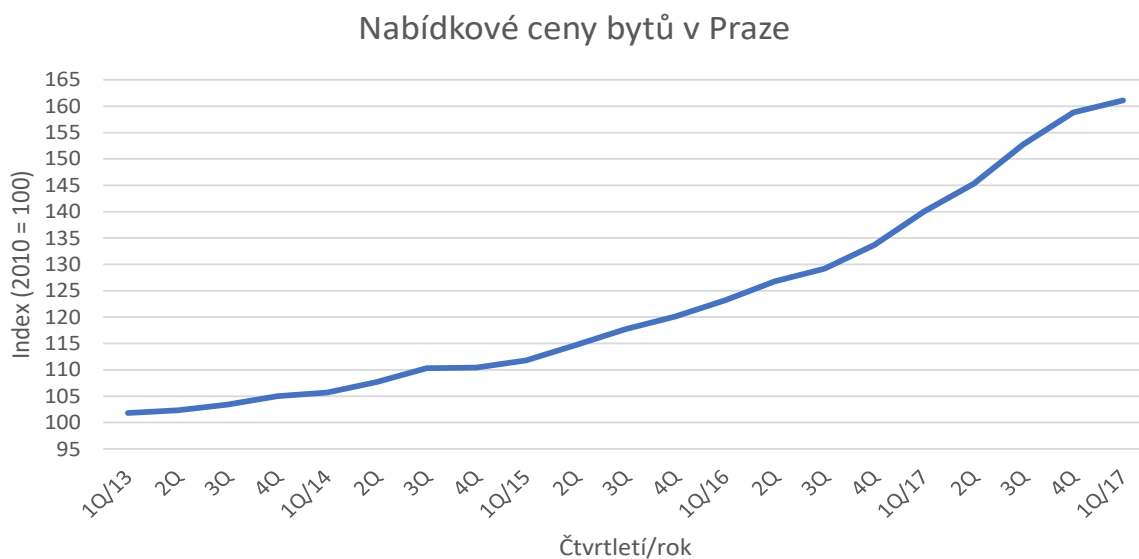
Zdroj: ČSÚ – Ceny bytů, 2018

Z grafu je patrné, že ceny nemovitostí v roce 2013 byly celkem nízké a od té doby se neustále zvyšují. Tomuto problému se věnuje Česká národní banka ve své finanční zprávě, která je podrobněji zpracovaná již ve zmíněné kapitole 3.2.2 Regulace. Pro porovnání růstu cen nemovitostí v Praze a v ostatních částech České republiky poslouží grafy 3 a 4.

Podle serveru idnes.cz se ceny bytů budou dále zvyšovat. Podle analýzy, kde se porovnávaly hrubé platy v poměru k cenám bytů, jsou pražské byty mnohem nedostupnější než v ostatních metropolích Evropy. Průměrný obyvatel Prahy by si musel šetřit 12 let (pokud by neplatil nic jiného), aby si mohl pořídit byt. Například v Berlíně to vychází na 6 let. Je to způsobeno nepřiměřeně vysokou cenou bytů vůči výši platů.

I přestože jsou ceny vysoké, je poptávka po bytech stále velká. Jedním z faktorů velké poptávky je služba Airbnb. Majitel si koupí byt pro investiční účely a používá ho ke krátkodobým pronájmům. Tato služba tvoří velký podíl poptávky po bytech, a to je jeden z důvodů, proč jsou ceny bytů tak vysoké. Nejhorší situace je v Praze, kde je až polovina všech bytů využívána ke krátkodobým pronájmům pod platformou služby Airbnb (Zámečnicková, 2017).

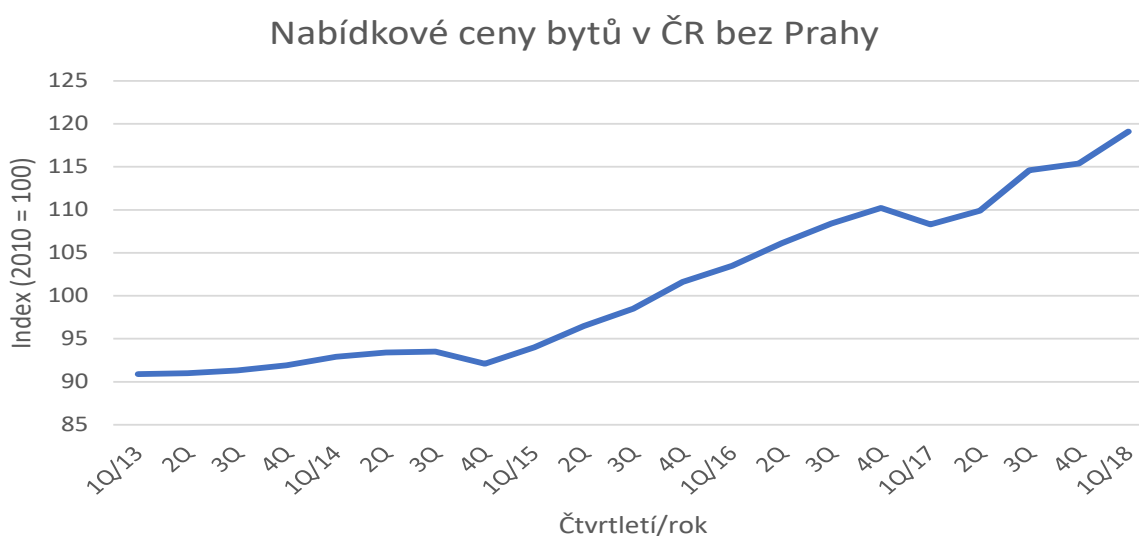
Graf č. 3 Vývoj cenového indexu bytů v Praze od roku 2013



Zdroj: ČSÚ – Ceny bytů, 2018

Jak se dá předpokládat ceny bytů ve velkoměstě jako je Praha, jsou vyšší než na ostatních místech v České republice. Z grafů je vidět, že ceny v Praze rostou mnohem rychleji. To by mohla způsobovat větší poptávka po bytech, kterých je údajně stále málo. Hlavní město je velmi lukrativní lokalita například pro obyvatele ze Středočeského kraje, kteří nechtějí dojíždět do velkoměsta za prací, a tudíž hledají nemovitosti přímo v Praze.

Graf č. 4 Vývoj cenového indexu bytů v ČR bez Prahy od roku 2013



Zdroj: ČSÚ – Ceny bytů, 2018

Mezi další rizikový faktor patří **zadluženost domácností**. Vysoká zadluženost vede k riziku, že v případě jakéhokoliv problému v domácnosti, ztráta zaměstnání nebo dlouhodobé onemocnění, nebudou klienti schopni úvěr splácet. Problémy také způsobují nedostatečné rezervy klientů.

Česká národní banka uvádí, že díky nízkým úrokovým sazbám, které od roku 2013 neustále klesaly, se české domácnosti více a více zadlužovaly. Tyto nízké sazby zajistily nárůst citlivosti domácností a případný příjmový a úrokový šok. Situaci nepomohlo ani citelné snížení nezaměstnanosti, protože tempo růstu poskytnutých úvěrů bylo vyšší než tempo růstu reálných příjmů. Pozitivní zprávou České národní banky je, že oproti evropským standardům je zadlužení českých domácností mnohem nižší než ve většině států Evropské unie. A dalším pozitivním faktorem je, že největší podíl poskytnutých úvěrů je za účelem pořízení nemovitosti.

Jako další riziko lze uvést **delikvenci u úvěrů**. Delikvence je u nás v republice dlouhodobě sledována. Delikvencí se označuje chování klienta, který neuhrazuje své závazky v termínu splatnosti. Jde zde o hrubé porušení smluvních podmínek, které je patřičně potrestáno. Klient je na tuto skutečnost upozorněn upomínkou, když na ni nereaguje, je vystaven exekuci. Zároveň je klientův prohřešek zapsán do příslušného registru dlužníku (SOLUS) a snižuje se mu tak jeho bonita. Možnost potencionální delikvence klienta hraje významnou roli při posuzování žádosti o úvěr (Tichý, 2017).

3.3.2 Regulace

Aktuální regulace České národní banky jsou pouze v podobě jistých doporučení, ale do budoucna lze předpokládat, že budou zakotveny v legislativě. Postupný vznik regulace je následně podrobně vysvětlen z finančních zpráv, které Česká národní banka pravidelně zveřejňuje.

- **Rok 2014** – z důvodu zlepšení domácí ekonomiky došlo k růstu příjmů domácností a k poklesu míry nezaměstnanosti a tudíž se stabilizovala celková zadluženost domácností. Úrokové zatížení se dostalo na velmi nízkou úroveň díky poklesu úrokových sazeb u hypotečních i spotřebitelských úvěrů. Došlo také k prodloužení délky fixačního období. Počet poskytnutých hypotečních úvěrů vzrostl o 6 %, což zapříčinil pokles úrokové sazby. Z těchto ukazatelů se předpokládalo, že se v dalších letech budou úvěry poskytovat více, přestože ceny nemovitostí mírně

rostly. Banky začaly být mírnější v kritériích pro poskytnutí úvěru, tudíž se k hypotečnímu úvěru mohly dostat i domácnosti s nižšími příjmy. To začalo vést k potencionálnímu riziku. Tyto skupiny domácností byly citlivé na zvýšení úrokových sazeb, které nebyly podpořeny růstem příjmů, což mohlo zapříčinit jejich neschopnost splácet.

Díky zmírnění kritérií banky poměrně často poskytovaly hypoteční úvěry nad 90 % LTV (okolo 10 %) a také se 100 % LTV (okolo 5 %). To vedlo Českou národní banku k vydání preventivního doporučení pro všechny banky.

- Doporučení a – se týká dodržování limitů pro hodnoty LTV. Celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů s ukazatelem LTV nad 90 % nemá přesáhnout 10 % a zároveň by banky neměly poskytovat úvěry s LTV 100 % a více. Dále není vhodné tyto doporučení obcházet poskytnutím spotřebitelského úvěru k zajištění zbylých prostředků.
 - Doporučení B – se týká hodnocení schopnosti klienta splácet úvěr. Banky by měly důkladně zkoumat bonitu klienta, pro jeho schopnost splácet i při zhoršení podmínek nebo zvýšení úrokových sazeb
 - Doporučení C – zamezuje poskytování úvěrů na dobu delší než 30 let.
 - Doporučení D – řeší přístup k navyšování výše úvěru při refinancování. Když banka refinancuje úvěr a zároveň navyšuje jeho hodnotu, má postupovat stejně jako při poskytování nového úvěru, tzn. hlídat si rizika, zvláště pokud se navyšuje o více než 10 % nebo 200 tis. Kč.
 - Doporučení E – upozorňuje na spolupráci finančních společností se zprostředkovateli úvěrů. Různé zájmy zprostředkovatelů vytvářejí potenciál pro nadměrné uvolňování úvěrových standardů. Banky jsou povinny hlídat si rizika.
 - Doporučení F – se týká poskytování úvěrů ke koupi nemovitosti určené k následnému pronájmu. Zde se doporučuje, aby měli banky jiné charakteristiky pro posouzení rizik než u úvěru na vlastní bydlení (Česká národní banka, 2015).
- **Rok 2015** – ceny nemovitostí rostly mírně rychleji, zejména ceny bytů, a to hlavně v Praze. Došlo také k dalšímu mírnému poklesu úrokových sazeb u úvěrů na bydlení, což zvyšovalo jejich dostupnost. Růst mezd ovšem nebyl takový, aby

dorovnal poměr růstu cen nemovitostí, tudíž úvěry na bydlení nebyly pro určité skupiny domácností až tolik dostupné. Přesto počet celkově uzavřených úvěrů rostl, meziročně o 20 %. To se projevilo na zvýšení zadluženosti domácností. Největší podíl na zadlužení měly úvěry na bydlení (hypoteční úvěry 70 %) a od konce roku i spotřebitelské úvěry, které byly používány jako tzv. předhypoteční úvěry. Nárůst zaznamenaly i úvěry ze stavebního spoření, a to zejména překlenovací, jejichž objem činil přibližně 98 %.

Dne 16. června vešly v platnost již dříve avizované doporučení České národní banky. Následně Česká národní banka monitorovala dodržování těchto doporučení a zjistila, že ne všechny banky a úvěrové instituce je dodržují. Například Doporučení A ve čtvrtém čtvrtletí nedodrželo deset institucí. Díky těmto zjištěním začala Česká národní banka uvažovat o dalším zpřísnění doporučení. Dále zvažovala o legislativní zakotvení pravomoci stanovovat limit LTV v zákoně o úvěru pro spotřebitele (Česká národní banka, 2016).

- **Rok 2016** – růst cen nemovitostí v tomto roce velice zrychloval, ve čtvrtém čtvrtletí o 11 %, což byl jeden z nejvyšších růstů v Evropské unii. Toto tempo výrazně převýšilo tempo navyšování mezd a s očekáváním dalšího růstu cen se může více roztáčet cenová spirála mezi cenami nemovitostí a úvěry na bydlení. Jednou z příčin růstu cen nemovitostí byla jejich nedostupnost, a to zejména v Praze, kde se v poměru počtu obyvatel stavělo málo nových bytových jednotek.

Situace na trhu práce se stále zlepšovala díky zvýšené poptávce po pracovní síle, míra nezaměstnanosti se pohybovala na 4,1 %. Tento vývoj zapříčinil další růst míry zadluženosti domácností, ale v mezinárodním srovnání zůstávala celková zadluženost České republiky na velice nízké úrovni. Na toto zvyšování zadluženosti českých domácností měly stále větší vliv nově poskytnuté úvěry na bydlení (meziročně narostly přibližně o 15 %). Úvěry se nabízely s velice nízkými úrokovými sazbami.

Ceny nemovitostí začínaly být nadhodnocené a tempo růstu poskytování úvěrů na bydlení bylo vysoké, to vedlo Českou národní banku k dalšímu zpřísnění limitů LTV. Od 1. října se zpřísnilo Doporučení A. Nově bylo doporučeno poskytovat úvěry s maximálním limitem LTV 95 % a úvěry s LTV 85–95 % v maximálním objemu poskytování 10 %. Tyto nové limity v posledním čtvrtletí

nebyly moc dodržovány. Úvěrů s LTV nad 95 % bylo poskytnuto přes 5 % a úvěrů s LTV 85–95 % bylo poskytnuto 20 % (Česká národní banka, 2017).

- **Rok 2017** – tempo růstu cen nemovitostí stále rostlo, a to hlavně v prvních třech čtvrtletích, kde byly ceny nemovitostí nejvyšší v zemích Evropské unie, ale ve čtvrtém čtvrtletí se zpomalilo. Realizované ceny bytů meziročně vzrostly o 8,4 % a tím se posouvaly nad předkrizové úrovně z roku 2008. Dále Česká národní banka indikuje vysoké nadhodnocení cen bytů, které bylo ve čtvrtém čtvrtletí přibližně 14 %. Tento ukazatel se také projevuje v dostupnosti bydlení, a to hlavně v Praze, kde se snížila dostupnost bytů o 5 % z pohledu poměru cen bytů a příjmů. Toto zhoršení cenové dostupnosti může některé domácnosti odradit od financování bydlení pomocí hypotečního úvěru a ze strany bank by to mohlo znamenat odmítání rizikových klientů. Dalším rizikovým faktorem, který zvyšuje ceny nemovitostí, je vývoj výstavby nových bytů. V porovnání s ostatními regiony nedošlo v Praze v letech 2016 a 2017 ke zvyšování novostaveb v porovnání s růstem počtu nových domácností, které se do hlavního města stěhují. Tato snížená nabídka tudíž vede ke zvyšování cen bytů.

Příjmy domácností se díky stále se snižující nezaměstnanosti zvyšovaly, a to vedlo ke stále vyšším investicím do bydlení a k růstu spotřeby. Úroveň nezaměstnanosti se pohybovala na historicky nejnižším minimu. Vysoká poptávka po práci se promítá do zrychlujícího mzdového růstu. Meziroční růst hrubých mezd je na úrovni 8 % přičemž se předpokládá, že mzdy budou i nadále růst celý rok 2018. Rizikovým faktorem je zde optimistický pohled očekávání domácností, že takto nízké úrokové sazby budou dlouhodobé. Přestože si lidé díky nízkým sazbám půjčovali stále víc, zadluženost českých domácností vzrostla jen mírně, a to díky zrychlující se dynamice příjmů.

Právě díky zvyšujícím se příjmům domácností poskytly banky téměř 350 mld. Kč na nově uzavřených úvěrech na bydlení, čímž byl překonán historický rekord. Na to reagovala Česká národní banka dalším zpřísněním doporučení. Nově se od 1. dubna snížila horní hranice LTV na 90 % a úvěry s 80–90% LTV mohly být poskytovány pouze z 15 % objemu všech poskytnutých úvěrů v daném čtvrtletí. Od června doporučila Česká národní banka poskytovatelům úvěrů, aby sledovali u žadatelů i další ukazatele ohledně jejich schopnosti závazek splácet. Jedná se

o ukazatele DTI (poměr výše dluhů vůči příjmům) a ukazatel DSTI (poměr výdajů spotřebitele vyplývajících z celkové výše dluhů k jeho čistým příjmům). Banky si měly interně stanovit limity pro tyto ukazatele a podle toho posuzovat žádosti o úvěry. Dále Česká národní banka rozšířila doporučení i pro další úvěry poskytované klientům, kteří již mají uzavřený úvěr zajištěný nemovitostí, a rozšíření se týkalo také všech poskytovatelů úvěrů.

V listopadu Česká národní banka zveřejnila dokument udávající zásady, jak by měly banky postupovat při zachování obezřetnosti a dodržování všech doporučení. Z důkladného šetření vyšlo najevo, že plnění doporučení se v tomto roce značně zlepšilo. Úvěrů s 80–90% LTV bylo poskytnuto 12 %, čímž byl splněn cíl, který představoval poskytování maximálně 15 %. U úvěrů s LTV nad 90 %, který se neměl poskytovat vůbec, a nebo úplně minimálně, už takové plnění nebylo, bylo jich poskytnuto okolo 4 %, což bylo ještě v rámci 5% únosné hranice.

Dodržování limitů LTV způsobilo významný nárůst poskytování úvěrů s LTV 70–80 %. Limity u úvěrů s LTV 80–90 % se promítly do jejich úrokové sazby, která se zvýšila, její nárůst byl nejstrmější ze všech kategorií LTV. Vyšší úrokové sazby se projeví i u úvěrů s rizikovějšími charakteristikami klientů.

Doporučení České národní banky ohledně snižování hodnot LTV lze vnímat jako snižování rizik na straně poskytovatelů. Účinnost těchto limitů závisí také na stanovování zástavních hodnot nemovitostí a dodržování principu jejich jednotného oceňování ze strany poskytovatelů. Ti mohou mít v některých případech potřebu snížit oceňovanou hodnotu nemovitosti s cílem dostat se pod limit. Toto chování bank bude Česká národní banka sledovat a bude vyžadovat důsledné vykazování údajů o kupních cenách a odhadních hodnotách kupovaných nemovitostí ze strany poskytovatelů.

Souběžně s monitorováním oceňování nemovitostí Česká národní banka sleduje její další dodržování doporučení, a to obcházení limitů LTV pomocí dofinancování části vlastních prostředků nezajištěnými úvěry neboli spotřebitelskými úvěry. Česká národní banka má nově k dispozici data o klientech, kteří rok před nebo rok po poskytnutí hypotečního úvěru čerpali nezajištěný úvěr u jakékoliv finanční instituce. Tato data ale neukazují, zda čerpání nezajištěného úvěru sloužilo k dofinancování nemovitosti (Česká národní banka, 2018).

- **Rok 2018** – nabídkové ceny pražských bytů v prvním čtvrtletí zmírnily svůj růst, ale zato v ostatních částech republiky dynamika růstu po zpomalení opět zrychlila.

Stále se zlepšovala i míra nezaměstnanosti, která neustále klesá. V únoru se dostala na úroveň 2,4 % a počet zaměstnaných osob se zvýšil o 73 tisíc. Díky stále vysoké poptávce po pracovní síle, se hrubé nominální mzdy nadále zvyšují a podle předpokladu České národní banky budou v průběhu roku růst dál, ale jejich nárůst se bude pozvolně zpomalovat.

Právě díky stále se zvyšujícím mzdám a nízkým úrokovým sazbám se lidé nebojí zadlužovat, a to i na dlouhou dobu. Objem nově poskytnutých úvěrů je pořád vysoký, za první čtvrtletí banky půjčili 28 mld. Kč. Takhle vysoká čísla dále zneklidňují Českou národní banku. Ta se obává předpokládajícího se zvyšování úrokových sazeb, což bude mít vliv na neschopnost splácení u určité skupiny obyvatel.

Česká národní banka dle svého šetření zjistila, že nemalé procento úvěrů vykazuje rizikové charakteristiky ohledně příjmů žadatelů. Proto se rozhodla rozšířit doporučení o stanovení horní hranice ukazatelů DTI na 9násobek roční mzdy a DSTI na 45 % čistých ročních příjmů. Nové doporučení je platné od 1. října.

Česká národní banka usilovala o zákonnou pravomoc stanovovat horní hranice ukazatelů LTV, DTI a DSTI už v roce 2017, ale kvůli končícímu funkčnímu období Poslanecké sněmovny nebylo projednávání dokončeno. Nový návrh, který bude Česká národní banka ve spolupráci s Ministerstvem financí předkládat, bude zahrnovat zajištění rovnocenných podmínek na trhu a zabránění nekalé konkurenci mezi poskytovateli. Obavou bank je ztráta svých podílů na úkor nebankovních institucí, které doporučení dodržují jen v menší míře. Stavební spořitelny a banky se domnívají, že nebankovní instituce poskytují klientům dofinancování úvěrů s vysokými úroky a tím je předlužují. Také nelze vyloučit skutečnost, že hypoteční úvěry budou ve větší míře poskytovat i zahraniční instituce, které nespádají pod bezprostřední dohled České národní banky. Jedinou cestou k zajištění rovnocenných podmínek pro všechny poskytovatele na trhu je zmiňovaný zákon. To zajistí České národní bance rychlou reakci na případné nedodržování pravidel u všech poskytovatelů. Rovněž je důležité, aby měla Česká

národní banka přístup k datům o poskytovaných úvěrech k účinné kontrole dodržování příslušných pravidel (Česká národní banka, 2018).

3.4 Finanční zprostředkovatelé

Finanční zprostředkovatel je osoba, která jako podnikatel může zprostředkovávat spotřebitelský úvěr, pod který se řadí i hypoteční úvěr. Finančním zprostředkovatelem se může stát kdokoliv, kdo splňuje zákonnou plnoletost a úspěšně složí zkoušky. Ty se skládají z odborné zkoušky pro distribuci úvěru jiného než na bydlení, kde je teoretická část o 60 otázkách, praktická část a dvě případové studie. Další zkouška je pro distribuci vázaného spotřebitelského úvěru, kde teoretická část se skládá z 32 otázek, praktické části a jedné případové studie. Poslední je zkouška pro distribuci úvěru na bydlení, teoretická část se skládá ze 60 otázek, praktické části a dvěma případovými studiemi. Je možné skládat každou zkoušku zvlášť podle zaměření zprostředkovatele, nebo udělat jednu zkoušku, která kombinuje všechny tři předešlé. Po složení zkoušek získá finanční zprostředkovatel certifikát a je zapsán jako zprostředkovatel hypotečních úvěrů do registru České národní banky (Zámečnicková, 2017).

V současné době je značná část hypotečních úvěrů sjednána právě pomocí finančních zprostředkovatelů. Ti poskytují profesionální pomoc v současné nabídce hypotečních a spotřebitelských úvěrů. Finanční zprostředkovatel pomůže klientovi vybrat a nastavit co možná nejlepší úvěr, zařídí a vyplní velkou část potřebné dokumentace a komunikuje s bankou. Finanční zprostředkovatelé mají možnost zařídit „hypotéku zadarmo“. Znamená to, že spolu s úvěrem od banky, kde klient klasicky anuitně splácí, zprostředkovatel sjedná i investici, která se na konci programu vyrovná přeplatku, který klient přeplatí bance.

Existuje mnoho společností, které poskytují finanční poradenství, mezi tyto společnosti patří například eDO finance, Fincentrum, OVB, Pantners a řada dalších. Všechny poradenské společnosti spolupracují s bankami, které zprostředkovatele pravidelně školí o novinkách na finančním trhu, nebo je proškolují po psychologické stránce správného přístupu k osobnosti každého klienta (Mečířová, 2018).

3.4.1 Proces vyřízení hypotečního úvěru s finančním zprostředkovatelem

Proces poskytnutí hypotečního úvěru je ve všech bankách velice podobný. Tento postup lze rozdělit do několika fází.

- Nejprve si finanční zprostředkovatel sjedná schůzku s klientem, kde zjistí klientovy představy a definují si celkový záměr úvěru. Zjistí účelnost úvěru, zda jde o koupi, výstavbu, rekonstrukci nemovitosti nebo refinancování stávajícího úvěru. Zjistí, jaká je celková hodnota nemovitosti, kolik si klient potřebuje půjčit, jaká je výše jeho vlastních prostředků a kdy by chtěl investici do nového bydlení realizovat.

Dále bude zprostředkovatele zajímat výše čistého měsíčního příjmu, zda je klient osoba samostatně výdělečně činná nebo jestli je zaměstnaný a jaké má další závazky (spotřebitelské úvěry, kreditní karty, kontokorenty). Poté se bude zajímat, kde klient aktuálně bydlí, zda u rodiny, v nájemním bytě nebo ve vlastním bytě či domě a kolik je členů v domácnosti.

Předmětem první schůzky bude i zjištění, u které banky má klient běžný účet. Pro klienta bude výhodné žádat o úvěr u stejné banky, u které má běžný účet, jelikož nemusí bance předkládat výpis z účtu. Příslušná banka ví, jak na tom klient je, a tudíž zná i jeho výši použitelných prostředků. Nadále se bude jednat o možnosti zajištění úvěru, kdo budou ručitelé a jakou nemovitostí se bude ručit, jakou má hodnotu a kdo je jejím vlastníkem. Dále bude finančního zprostředkovatele zajímat, zdali má klient další možnosti zdrojů, jako například ze stavebního spoření nebo investic. Následně se budou domlouvat na klientově představě doby splatnosti a době fixace, která ovlivňuje výši úrokové sazby, tedy čím je doba fixace delší, tím je úroková sazba vyšší. Finanční zprostředkovatel také spojuje hypoteční úvěr s investicí, která zajistí klientovi možnost předčasně splatit hypoteční úvěr a sníží tak výši přeplacené částky, kterou by bance klient přeplatil. Obvykle klienti chtějí hypoteční úvěr sjednat na 20–25 let, pokud ale se klient se zprostředkovatelem shodnou, že k tomu připojí investici, dobu splatnosti navýší na 30 let a rozdíl ve splátce, jež vznikne touto změnou, použijí právě na investici. Tímto způsobem není zatížen klientův rozpočet a může úvěr předčasně splatit. Často to vychází na 20. rok, tudíž bude mít klient dobu splatnosti, kterou původně požadoval.

- Finanční zprostředkovatel pak bude zpracovávat získané údaje a vybírat nejvýhodnější banku. Například UniCredit Bank poskytne úvěr jen

bezproblémovému klientovi, ve Sberbank jsou ochotni přehlédnout menší zápis v registru dlužníků Solus a v Hypoteční bance většinou není velký problém úvěr získat. Poté bude následovat druhá schůzka s klientem, kde se podepíše žádost o hypoteční úvěr.

- V dalším kroku jsou po klientovi vyžádány potřebné dokumenty a doklady. Zpravidla se jedná o doklady totožnosti, podklady potvrzující příjmy klienta, které slouží k ověření bonity a dokumenty k nemovitosti. Banky například požadují tyto dokumenty:
 - doklady totožnosti – občanský průkaz, pas, řidičský průkaz, vždy jsou požadovány tyto dva doklady
 - oprávnění k podnikatelské činnosti (pokud je klient osoba samostatně výdělečně činná) – Živnostenský list, výpis z Obchodního rejstříku
 - rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů a další možná rozhodnutí soudu
 - potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti
 - daňové přiznání
 - nájemní smlouvy nebo budoucí nájemní smlouvy
 - výpis z katastru nemovitostí
 - a popřípadě další dokumenty ohledně pořizující se nemovitosti.

- Na základě všech nashromážděných informací banka vydá konkrétní nabídku, na kterou finanční zprostředkovatel ještě může poskytnout slevu, kterou společnost nabízí, a to na úrokovou sazbu, kterou dostane na tzv. dno. Zprostředkovatel poskytne i další výhody jako třeba zrušení poplatku za vyřízení hypotečního úvěru. Tímto má klient hypoteční úvěr, který by za normálních podmínek sám nedostal. ¹

¹ Proces vyřízení hypotečního úvěru byl sepsán s pomocí finančního poradce ze společnosti eDo finance, a. s.

4 Praktická část

Praktická část bakalářské práce se bude zabývat efektivitou doporučení, které vydala Česká národní banka. Pozornost bude hlavně zaměřena na to, zda žadatelé o hypoteční úvěr měli dostatečnou výši vlastních prostředků nebo kde je, popřípadě získali. Dílčí cíl praktické části je zjistit, zda mají respondenti dostatečné znalosti o hypoteční problematice, respektive o regulacích České národní banky.

4.1 Dotazníkové šetření

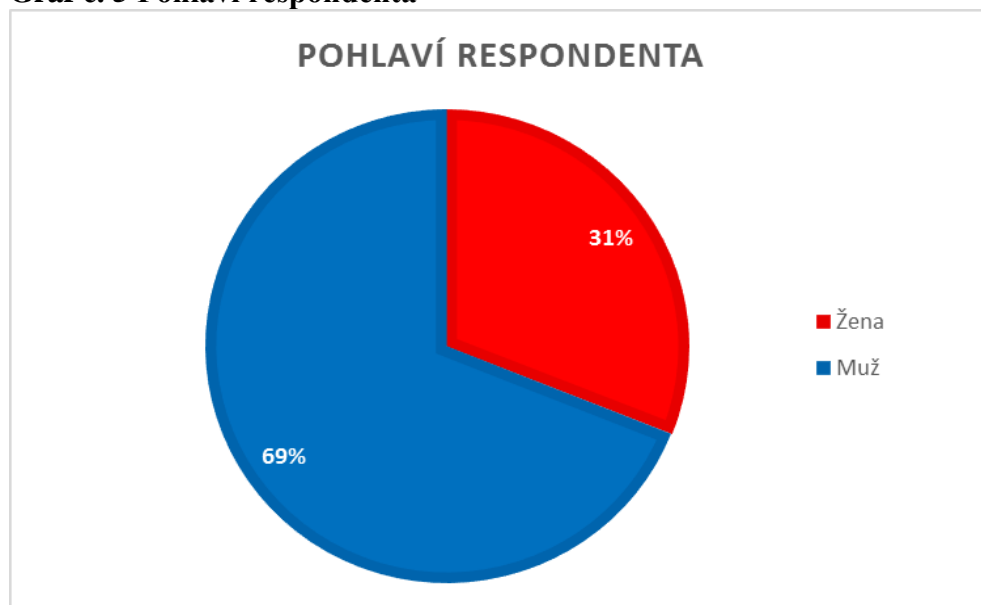
Pro získání informací od klientů byl vytvořen, pomocí formulářů Google, anonymní dotazník. Dotazník byl poslán finančnímu zprostředkovateli, který ho předal svým klientům. Dále byl dotazník šířen pomocí sociální sítě Facebook a dále rozesílán e-mailem.

Dotazníkového šetření se zúčastnilo 174 respondentů. Dotazník obsahoval celkem 15 otázek. Začátek dotazníku byl tvořen otázkami, které se týkaly osobních informací respondentů, zbylé otázky byly zaměřeny na informace o poskytnutém hypotečním úvěru.

Pohlaví respondenta

Z grafu č. 5 vyplývá, že o hypoteční úvěr žádají více muži než ženy. Počet odpovědí u mužů bylo 120 což je 69 % a u žen 54 to je 31 %.

Graf č. 5 Pohlaví respondenta

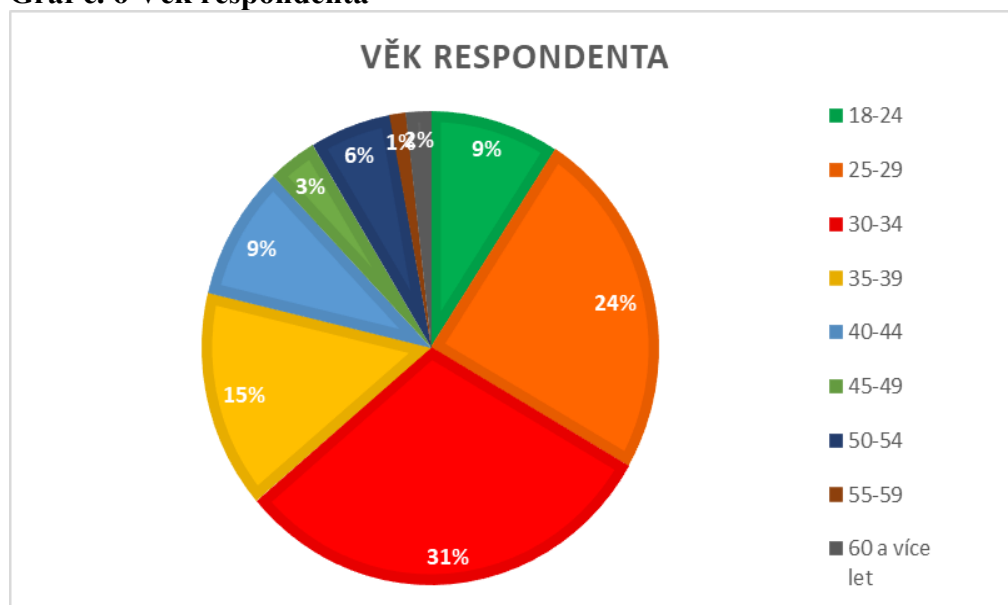


Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření 2018

Věk respondenta v době žádosti o hypoteční úvěr

V níže uvedeném grafu č. 6 lze vidět, že respondenti nejvíce žádají o hypoteční úvěr ve věku 30–34 let. Odpovědělo tak 53 respondentů, což představuje 31 %. Tento fakt je možné vysvětlit tím že, stále více přibývá studentů vysokých škol. Studia se ukončují mezi 25–26 lety. Poté studenti nastupují do zaměstnání a snaží se vypracovat a získat smlouvu na dobu neurčitou. Až následně lidé začínají řešit otázku vlastního bydlení a zakládání rodiny. Druhou nejčastější odpovědí byl věk 25–29 let, tak odpovědělo 42 respondentů, to je 24 %. Třetí nejčastější odpovědí bylo 35–39 let. Počet odpovědí bylo 26, to je 15 %. 9 % respondentů odpovědělo, že o hypoteční úvěr žádali ve věku 18–24 let a 40–44 let, tak odpovědělo vždy 16 dotazovaných. Dalších 6 % respondentů žádalo o hypoteční úvěr ve věku 50–54 let, to představuje 10 odpovědí. Pouze tři respondenti žádali o úvěr ve věku 60 a více let, to představuje 2 % a jen dva dotázaní žádali ve věku 55–59 let. Zde je velká pravděpodobnost, že respondenti používají hypoteční úvěr ke koupi nemovitosti na investici.

Graf č. 6 Věk respondenta



Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření 2018

Předchozí žádost o hypoteční úvěr

Další otázka byla naměřena na to, zda respondenti už někdy dříve žádali o hypoteční úvěr. V grafu č. 7 je vidět, že 131 respondentů (75 %) dříve o úvěr nežádalo a 43 respondentů (25 %) již mělo s žádostí zkušenosti.

Graf č. 7 Žádost o hypoteční úvěr

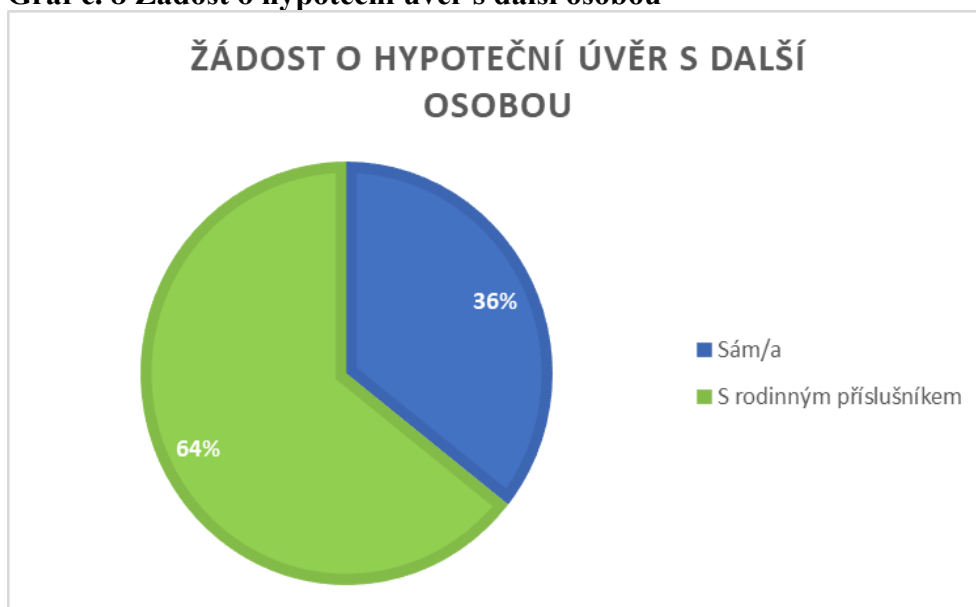


Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření 2018

Žádost o hypoteční úvěr s další osobou

Pomocí této otázky bylo zjišťováno, zda o hypoteční úvěr žádají osoby samostatně nebo s další osobou. Podle grafu č. 8 64 % respondentů (to je 112 odpovědí) žádalo o hypoteční úvěr s rodinným příslušníkem. Tento jev je stále častější a tento trend bude nadále stoupající s přihlédnutím k faktu, že se podmínky získání hypotečního úvěru velmi zpřísnily. Například manželé žádají společně, protože tak chtějí navýšit svoji celkovou bonitu. Mohou tak také dosáhnout na vyšší hodnotu úvěru od banky a dovolit si tak pořídit dražší nemovitost. Mohou také dát k zastavení další nemovitost, kterou budou ručit bance, což může předejít tomu, že nemusí mít povinných 20 % svých vlastních finančních prostředků, budou právě ručit celou hodnotou nemovitosti. To pomůže k tomu, že mohou dostat vyšší úvěr, který je samozřejmě stále podmíněn LTV, DTI a klasickým příjmem obou osob. Zbýlých 62 dotazovaných tj. 36 % žádalo o úvěr bez společníka.

Graf č. 8 Žádost o hypoteční úvěr s další osobou



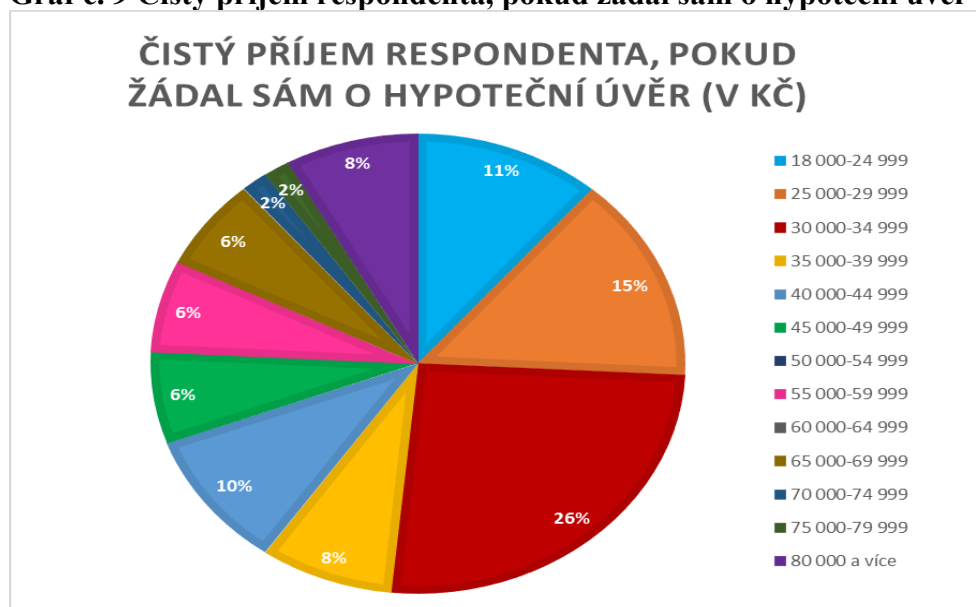
Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření 2018

Čistý příjem respondenta, pokud žádal sám o hypoteční úvěr

Z předešlé otázky vyplynulo, že 62 respondentů žádalo o hypoteční úvěr bez rodinného příslušníka. Z toho počtu 16 (26 %) pobírá čistý měsíční příjem ve výši 30 000–34 999 Kč. Dále je v grafu č. 9 vidět, že 15 % respondentů (tj. 9 odpovědí) má příjem v rozmezí mezi 25 000–29 999 Kč, 11 % respondentů (7 odpovědí) bere 18 000–24 999 Kč měsíčně. Dalších 10 % dotazovaných (6 odpovědí) pobírá 40 000–44 999 Kč. Zajímavým zjištěním bylo, že 8 % respondentů má měsíční příjem v rozmezí 35 000–39 999 Kč a také 80 000 Kč a více, což představuje pokaždé 5 respondentů. Dalších 6 % respondentů pobírá měsíčně 45 000–49 999 Kč, taktéž 55 000–59 999 Kč a také 65 000–69 999 Kč, vždy po 4 respondentech. Pouze po jedné odpovědi respondenti odpověděli (2 %), že jejich čistý měsíční příjem je v rozmezí 70 000–74 999 Kč a 75 000–79 999 Kč.

Průměrná mzda k 1. 1. 2019 je 32 699 Kč. Právě respondenti s průměrnou mzdou nejvíce žádali o hypoteční úvěr. Právě zde pramení obavy České národní banky o schopnosti klientů splácet svoje závazky. Když v roce 2014 díky nízkým úvěrovým sazbám dosáhli na hypoteční úvěr i domácnosti s nižšími příjmy, výrazně se zvýšil počet poskytnutých hypotečních úvěrů. Průměrná mzda v roce 2014 byla 25 686 Kč. Toto byl jeden z důvodů, proč Česká národní banka začala s regulací hypotečního trhu.

Graf č. 9 Čistý příjem respondenta, pokud žádal sám o hypoteční úvěr

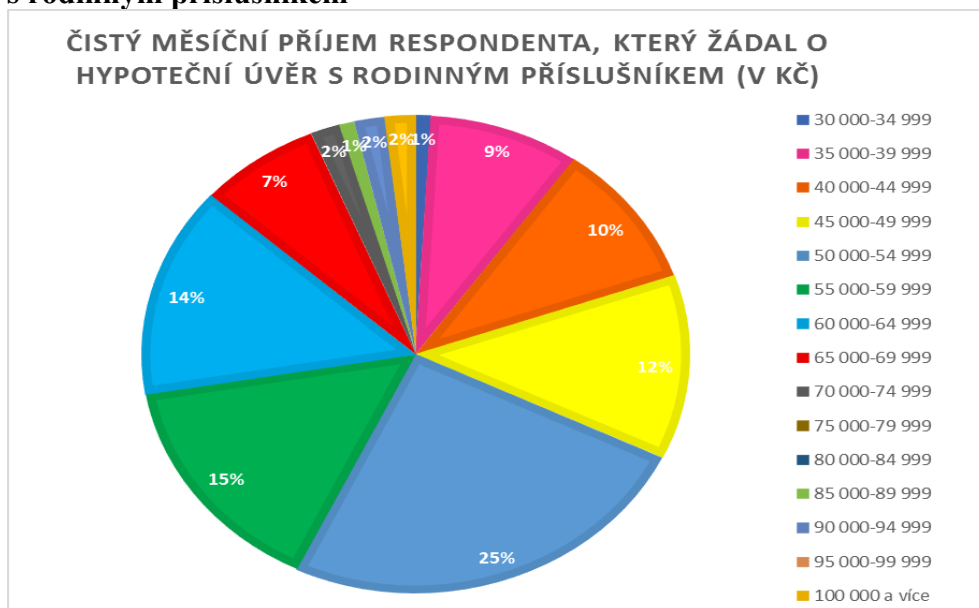


Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření 2018

Čistý měsíční příjem respondenta, který žádal o hypoteční úvěr s rodinným příslušníkem

Na tuto otázku odpovědělo celkem 112 respondentů. Z nichž 25 % má společný čistý měsíční příjem v rozmezí 50 000–54 999 Kč, tak odpovědělo 28 dotazovaných. Druhou nejčastější odpovědí byl příjem ve výši 55 000–59 999 Kč, tak odpovědělo 17 respondentů (15 %) a 16 respondentů (14 %) pobírá společně mzdu v rozmezí 60 000–64 999 Kč. Dále lze v grafu č. 10 vidět, že 12 % respondentů, tj. 14 odpovědí, má společný příjem 45 000–49 999 Kč, 10 % (11 odpovědí) pobírá 40 000–44 999 Kč, 9 % (10 odpovědí) vydělává 35 000–39 999 Kč. Vyšší příjmy má jen malé procento (2 %) respondentů, konkrétně 70 000–74 999 Kč, 90 000–94 999 Kč a 100 000 Kč a více, na všechny tyto příjmy byly získány 2 odpovědi. Pouze po jedné odpovědi (1 %) získal příjem 30 000–34 999 Kč a 85 000–89 999 Kč.

Graf č. 10 Čistý měsíční příjem respondenta, který žádal o hypoteční úvěr s rodinným příslušníkem

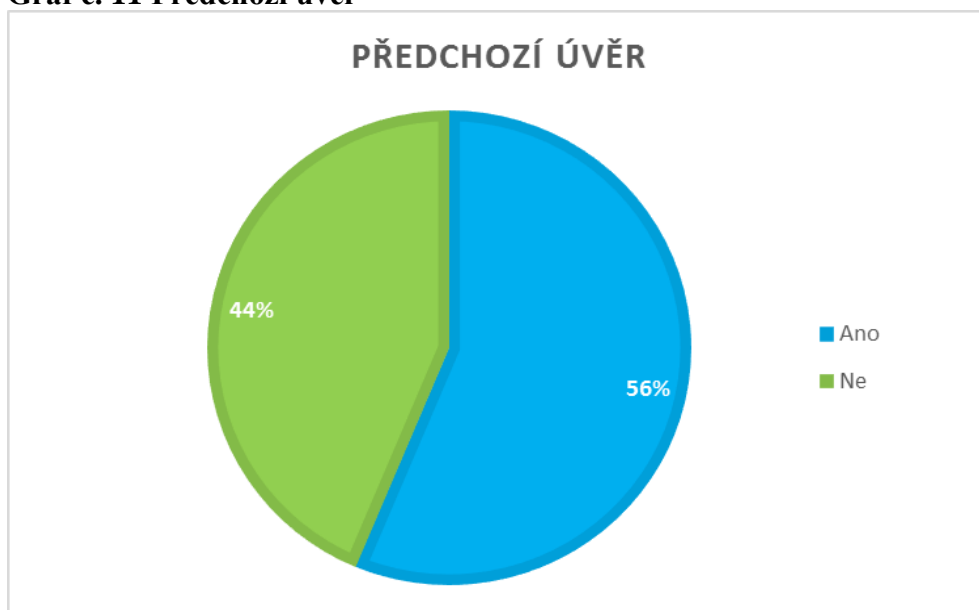


Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření 2018

Předchozí úvěr

V následující otázce bylo zjištěno, zda respondenti měli v době žádosti o hypoteční úvěr ještě nějaký další závazek k finančním společnostem. 98 respondentů odpovědělo, že již nějaký úvěr měli, což je 56 %. Banky se pozitivně staví ke klientům, kteří měli již dříve splacený nějaký úvěr. Důvodem je, že banky mají náhled na platební historii žadatele. Tudiž jsou pro banku méně rizikovní, a proto mohou dostat nižší úrokovou sazbu. 76 respondentů žádné jiné závazky k finančním společnostem nemělo, ti představují 44 %.

Graf č. 11 Předchozí úvěr

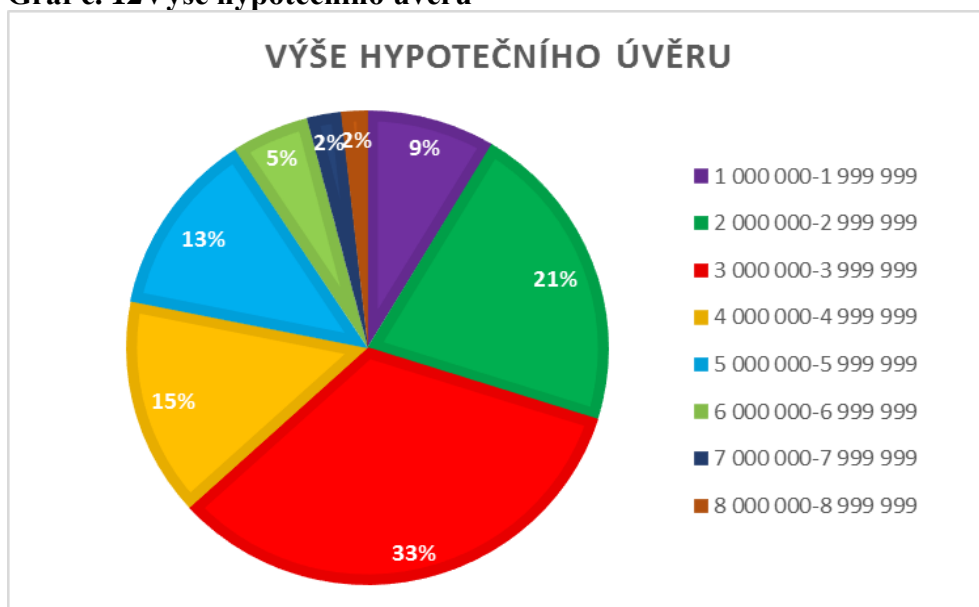


Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření 2018

Výše hypotečního úvěru

Z níže uvedeného grafu č. 12 je patrné, že nejčastější výší hypotečního úvěru je z 33 % úvěr v rozmezí 3 000 000–3 999 999 Kč. Celkem 58 respondentů odpovědělo na tuto možnost. Druhý nejčastější úvěr byl v rozmezí 2 000 000–2 999 999 Kč, o který zažádalo 37 respondentů, tj. 21 %. 26 dotazovaných (15 %) žádalo o úvěr ve výši mezi 4 000 000–4 999 999 Kč. 22 respondentů (13 %) odpovědělo, že žádali o úvěr v rozmezí 5 000 000–5 999 999 Kč, 15 respondentů (9 %) žádalo o 1 000 000–1 999 999 Kč a 9 respondentů (5 %) zažádalo o 6 000 000–6 999 999 Kč. Poměrně málo klientů žádalo o vyšší částky, konkrétně čtyři respondenti (2 %) žádali o 7 000 000–7 999 999 Kč a tři respondenti (1,7 %, po zaokrouhlení 2 %) zažádali o úvěr v rozmezí 8 000 000–8 999 999 Kč.

Graf č. 12 Výše hypotečního úvěru

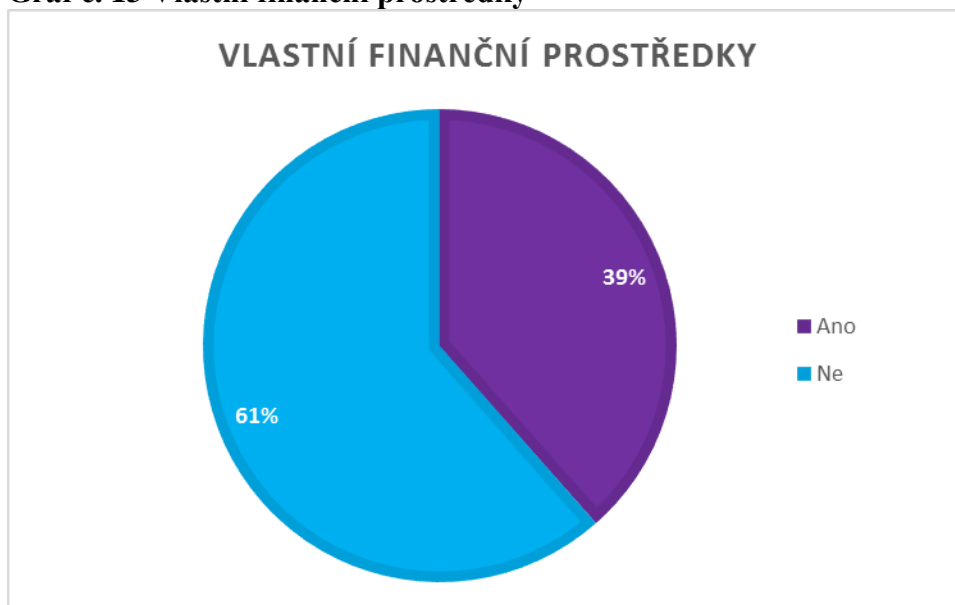


Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření 2018

Vlastní finanční prostředky

Zde bylo zjišťováno, zda respondenti měli dostatečnou výši svých vlastních finančních prostředků, které hypoteční úvěr nepokryje. 39 % respondentů (67 odpovědí) mělo dostatek finančních prostředků. Avšak více než polovina respondentů dostatek svých finančních prostředků neměla, konkrétně 61 % respondentů, to představuje 107 odpovědí. Nedostatek svých finančních prostředků museli respondenti řešit jinak, čímž se zabývá následující otázka dotazníkového šetření.

Graf č. 13 Vlastní finanční prostředky



Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření 2018

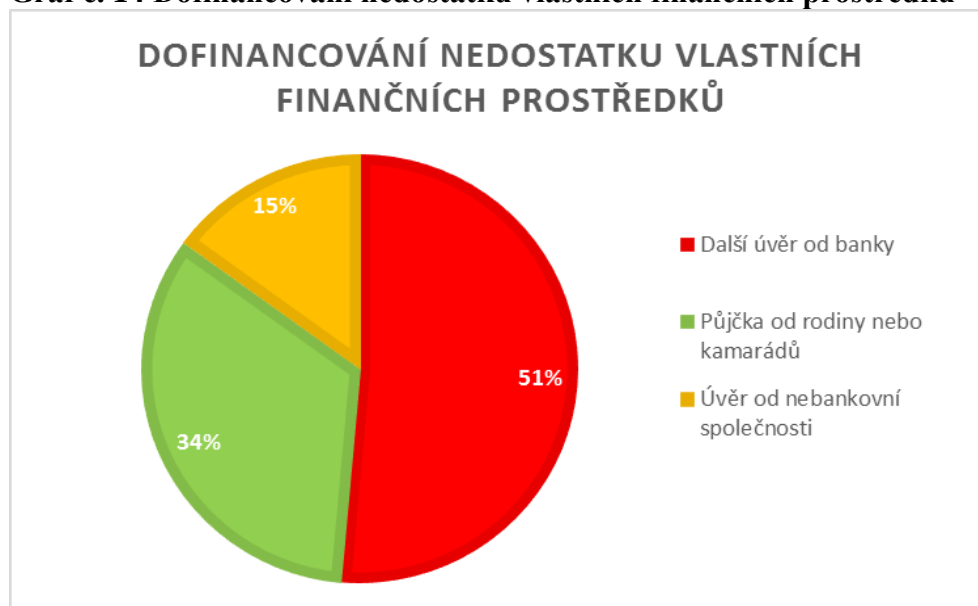
Dofinancování nedostatku vlastních finančních prostředků

Na tuto otázku odpovídali pouze ti respondenti, kteří v předchozí otázce odpověděli, že neměli dostatek vlastních finančních prostředků. Polovina respondentů, to je 55 odpovědí (51 %), odpověděla, že nedostatek řešila dalším úvěrem od banky. Přesně tento typ dofinancování Česká národní banka nedoporučuje, ne-li zakazuje. Banky by neměly klientům poskytovat další úvěry. Tímto úkonem se klient ještě více zadluží a je pro banku mnohem více rizikový z pohledu možnosti neschopnosti splácet své závazky. Když si respondent vezme úvěr na dofinancování povinných finančních prostředků, tak si v mnoha případech nepomůže. Banky mají náhled do registrů, kde uvidí, že si klient vzal další úvěr, který se započítá do ukazatele LTV. Klient tak nemusí dostat požadovanou výši hypotečního úvěru, protože v součtu požadovaného hypotečního úvěru a dodatečného úvěru se výše ukazatele LTV nezmění. Zatímco hypoteční úvěr bude ponížen.

34 % respondentů (36 odpovědí) si půjčilo od své rodiny nebo kamarádů. 15 % dotazovaných (16 odpovědí) zažádalo o půjčku u nebankovní společnosti. Tento typ půjčky Česká národní banka také nedoporučuje, jednak je to další závazek ke splácení a také při nedodržení splátek hrozí klientovi vysoké penále a v nejhorším případě i exekuční řízení. Česká národní banka nemá nebankovní společnosti úplně pod dozorem, ale jejich monitorování se stále zvyšuje.

Příklad: klient si pořizuje nemovitost v hodnotě 2 mil Kč. S 80% LTV mu banku může poskytnout hypoteční úvěr 1,6 mil Kč. Tudiž potřebuje 400 tisíc Kč vlastních finančních prostředků. 200 tisíc Kč má našetřeno a zbytek potřebuje dofinancovat. Aby prostředky získal, požádá v jiné bance o další úvěr ve výši 200 tisíc Kč. Hypoteční banka se o tomto úvěru dozví pomocí náhledu do registru. Tudiž hypoteční banka poníží klientovi úvěr na 1,4 mil Kč.

Graf č. 14 Dofinancování nedostatku vlastních finančních prostředků

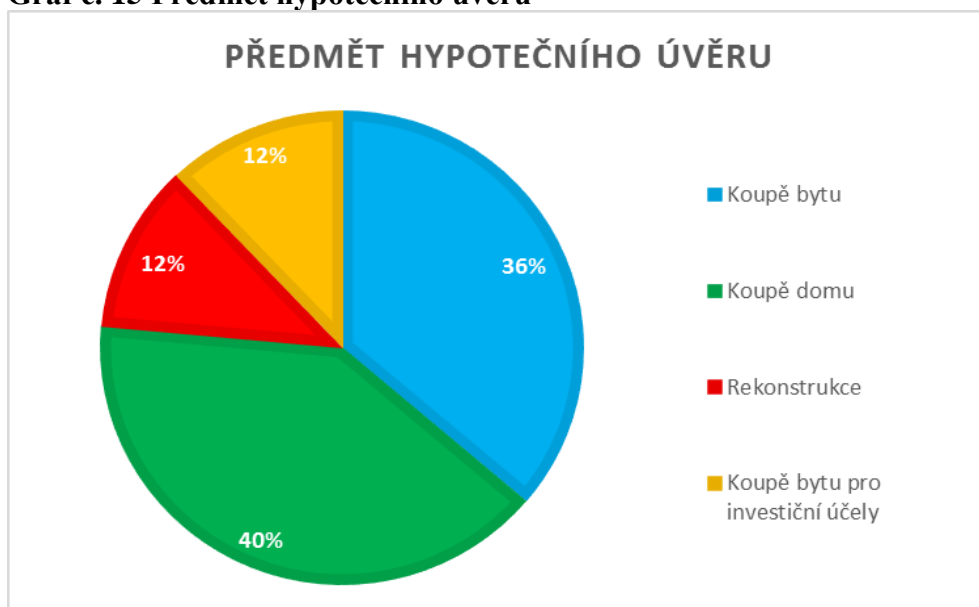


Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření 2018

Předmět hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr si lze vzít na různé typy bytových, ale i nebytových prostor. Z dotazníkového šetření vyplynulo, že téměř nejčastěji si respondenti pořizují úvěr na koupi domu, odpovědělo tak 40 % respondentů (70 odpovědí) a skoro stejný počet respondentů žádalo o úvěr na koupi bytu, přesněji 63 dotazovaných (36 %). Méně často si respondenti pořizovali úvěr na rekonstrukci, odpovědělo tak 20 dotazovaných (11,5 % po zaokrouhlení 12 %) a ke koupi bytu pro investiční účely, tak odpovědělo 21 respondentů (12 %). Tento fakt se dá jednoduše vysvětlit. Lidé si nejprve pořídí vlastní nemovitost k bydlení a až následně po několika letech ji renovují. Totéž platí u nemovitosti na investiční účely. Investiční nemovitost si většinou pořizují klienti v pozdějším věku.

Graf č. 15 Předmět hypotečního úvěru



Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření 2018

Kdy bylo o hypoteční úvěr požádáno

Zde bylo zjišťováno, zda zpřísnění podmínek pro získání hypotečního úvěru Českou národní bankou mělo vliv na dobu žádosti o úvěr. V dotazníkovém šetření byly i response, na které se ještě nevztahovaly žádné restriktce. Ty jsou zobrazeny v tabulce č. 1. Na základě grafu č. 1 z kapitoly 3.3.1 Rizika na trhu je vidět, že výše úrokové sazby stále klesala. Proto se v roce 2014 výrazně zvýšil zájem o hypoteční úvěr, kde na něj mohly dosáhnout i domácnosti s nižšími příjmy, jak je uvedeno v kapitole 3.3.2 Regulace.

Tabulka č. 1 Počet žádostí o hypoteční úvěr za rok 2007–2015

Rok	Počet responsí
2007	1
2010	5
2011	8
2012	6
2013	7
2014	10
2015	6

Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření 2018

Jelikož se neustále zvyšoval počet žádostí i poskytnutých hypotečních úvěrů, a to zejména domácnostem s nižšími příjmy, musela Česká národní banka zareagovat tak, že začala zpřísnovat podmínky pro získání hypotečního úvěru. Tato zpřísnění začala platit od 14. června 2015. Do konce roku 2016 stále klesaly úrokové sazby. Historicky nejnižší úroková sazba byla v listopadu a prosinci, zde autorka získala pokaždé 2 response, jak je uvedeno v tabulce č. 2. Za důvod nízkého počtu responsí za rok 2016 je považováno to, že autorka získala respondenty, kteří žádali o hypoteční úvěr až po roce 2016.

Další zpřísnění od České národní banky vešly v platnost 1. října 2016 a 1. dubna 2017. To nemělo výrazný vliv na počet získaných responsí za rok 2016 a 2017. Nejvyšší počet respondentů uvedlo, že zažádalo od hypoteční úvěr v září 2017.

Od 1. října 2018 vešla v platnost další zásadní restrikce České národní banky. Stanovila horní hranici ukazatele DTI na 9násobek roční mzdy a DSTI na 45 % čistých ročních příjmů. V tabulce je vidět, že se počet žádostí mírně zvýšil před začátkem platnosti nové restrikce. Za měsíc květen, červen a srpen 2018 získala autorka nejvyšší počet responsí a to 7.

Tabulka č. 2 Počet žádostí o hypoteční úvěr za rok 2016–2018

Rok/měsíc	Počet responsí	Rok/měsíc	Počet responsí
2016		Červenec	5
Leden	3	Srpen	3
Únor	1	Září	6
Březen	1	Říjen	4
Duben	1	Listopad	5
Květen	3	Prosinec	5
Červen	1	2018	
Červenec	1	Leden	4
Srpen	2	Únor	5
Září	1	Březen	6
Říjen	1	Duben	6
Listopad	2	Květen	7
Prosinec	2	Červen	7
2017		Červenec	5

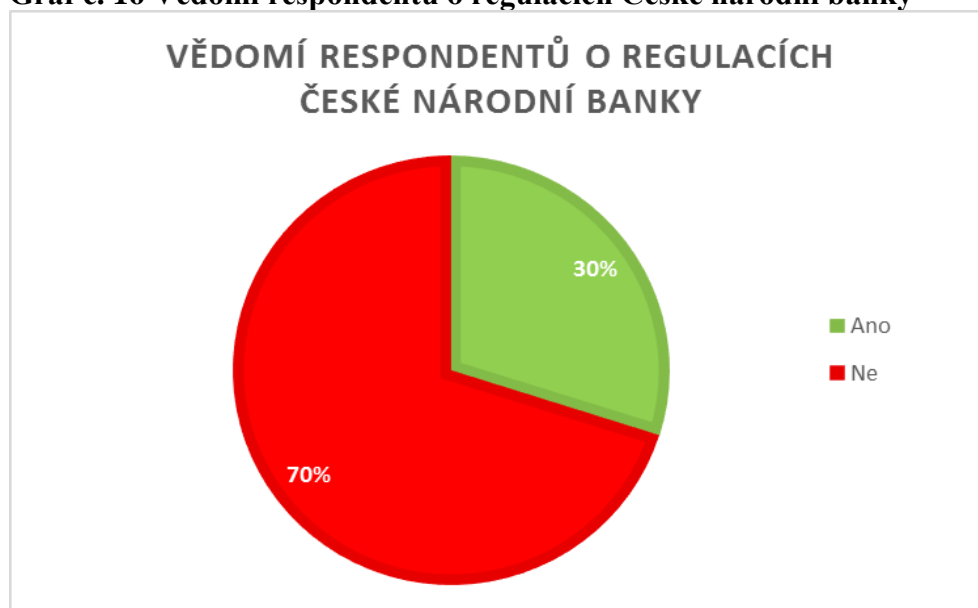
Leden	5	Srpen	7
Únor	4	Září	5
Březen	5	Říjen	5
Duben	5	Listopad	2
Květen	3	Prosinec	1
Červen	2		

Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření 2018

Vědomí respondentů o regulacích České národní banky

Graf č. 16 dokazuje, že většina (70 %) respondentů nevěděla o regulacích České národní banky, odpovědělo tak 122 dotazovaných. Respondenti byli poučeni až v bance nebo u finančního zprostředkovatele, což mělo za následek prodloužení procesu získání hypotečního úvěru, protože si mnohdy respondent potřeboval získat potřebné finanční prostředky. Mezi tyto respondenty se nedají zařadit ti, jež žádali o hypoteční úvěr před rokem 2016. Zbýlých 30 % respondentů (52 odpovědí) o regulacích vědělo.

Graf č. 16 Vědomí respondentů o regulacích České národní banky



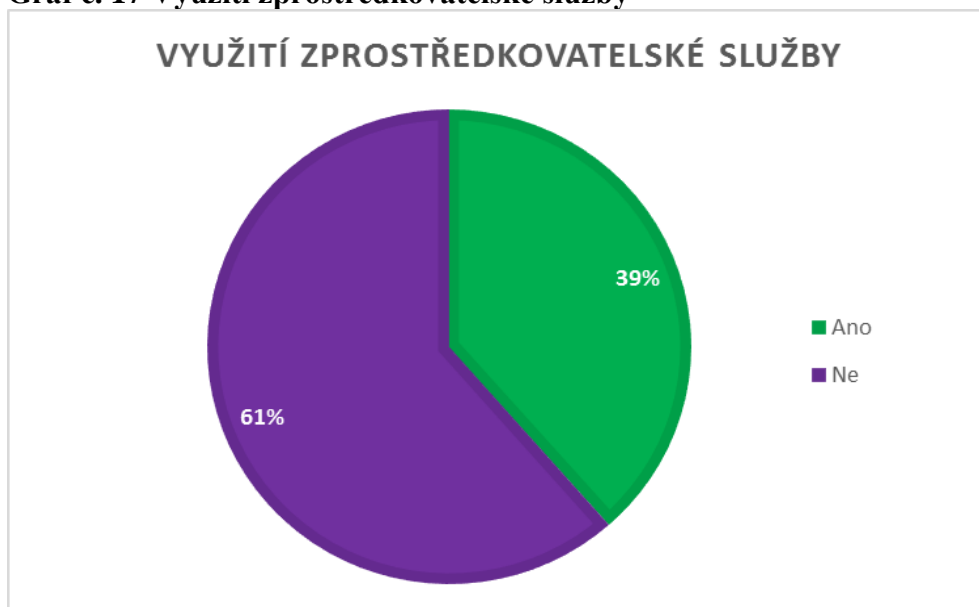
Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření 2018

Využití zprostředkovatelské služby

Více jak polovina respondentů, přesně 107 dotazovaných (70 %), řešila hypoteční úvěr po vlastní ose. Což mohla zapříčinit špatná pověst finančních zprostředkovatelů z minulých let. Klienti však neznali přínos spolupráce s finančním zprostředkovatelem.

Ten dokáže vyjednat lepší podmínky např. snížit úrokovou sazbu a zjednodušit celý proces vyřízení. Pouze 39 % respondentů (67 odpovědí) spolupracovalo s finančním zprostředkovatelem.

Graf č. 17 Využití zprostředkovatelské služby



Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření 2018

Poskytnutí hypotečního úvěru bez finančního zprostředkovatele

Tato otázka se zabývala tím, zda respondenti, kteří nevyužili služby spolupráce s finančním zprostředkovatelem, úspěšně dokončili celý proces a hypoteční úvěr získali. Většina respondentů hypoteční úvěr získala a to 88 dotazovaných (82 %). Pouze 19 respondentů (18 %) na úvěr nedosáhlo.

Graf č. 18 Poskytnutí hypotečního úvěru bez finančního zprostředkovatele



Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření 2018

5 Zhodnocení

V současné době se hypoteční úvěr začíná pro mnohé obyvatele České republiky stávat nedostupným, obzvláště pro občany Prahy, kde jsou ceny nemovitostí vysoké. Neustále přetrvává i platová diskriminace žen, což má za následek, že muži žádají o úvěry častěji než ženy. Stále častěji se stává, že klient žádá o hypoteční úvěr s další osobou. Je to ekonomicky přínosnější, jednak si tím klient navýší svoji bonitu a také banka získá záruku splácení, když se na splátkách podílejí oba žadatelé. Také budováním kariéry se mnohdy posouvá věk, kdy se zakládá rodina. Na dostatečnou úroveň kariéry se lidé dostávají ve věku okolo 30 let. Až následně se začínají zabývat myšlenkou vlastního bydlení. Jak vyšlo z průzkumu právě ve věkovém rozmezí 30–34 let lidé nejvíce žádají o hypoteční úvěr. Při současné platové situaci, kdy značná část obyvatelstva nedosahuje průměrné měsíční hrubé mzdy 32 699 Kč, je velmi obtížné naspořit si dostatečnou výši zákonných finančních prostředků. Jelikož Česká národní banka zakázala poskytovat 100% hypoteční úvěr, apeluje tak na žadatele o úvěr, aby měli už před samotnou žádostí naspořené své vlastní finanční prostředky, které úvěr nepokryje. Pro banky jsou klienti s vlastními finančními prostředky méně rizikovní, protože se již od začátku podílejí na financování celého projektu. Cílem České národní banky je zmenšit zadluženost českého obyvatelstva. Tím, že klienti použijí své naspořené prostředky, tak sníží svůj dluh, který potřebují k nabytí nemovitosti. Česká národní banka tak učinila krok, který zamezuje obyvatelům se více zadlužit, poněvadž jim neumožní si půjčit větší obnos, klient se musí na celkové potřebné částce podílet. Pro mnohé žadatele se to stalo kamenem úrazu, neboť 1 milion korun a více našetřeno nemají. Například průměrná cena bytu v Praze o rozloze 60 m² se pohybuje okolo 5 150 000 Kč a v Liberci lze stejně velký byt pořídit za 2 220 000 Kč. V Praze by klient potřeboval 1 milion korun svých finančních prostředků při 80% LTV. Měsíční splátka by byla okolo 18 000 Kč při úrokové sazbě 2,5 % a době splatnosti 25 let. Zato v Liberci by klient potřeboval 400 000 Kč vlastních prostředků a výše měsíční splátky by byla při stejných podmínkách okolo 7 000 Kč (byla použita kalkulačka portálu Hypoindex.cz). Řešením by bylo si na nedostatek prostředků pořídit spotřebitelský úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření. To však Česká národní banka zakazuje. Bohužel se situace na hypotečním trhu nelepší a ani nebude. Úrokové sazby se stále zvyšují a ceny nemovitostí ustavičně rostou. O hypoteční úvěry zájem klesá, to však byl cíl České národní banky. Hypoteční úvěry mají být opět nedostupné pro domácnosti s nižšími příjmy.

Naneštěstí situace v Praze začíná být neúnosná, ceny nových bytů nadále stoupají a přesahují 100 tisíc korun za metr čtverečný. Neočekává se pokles cen nebo stagnace, ceny budou stále pomalu růst. Výše nájemného nezůstává pozadu a také roste. To působí problém hlavně mladým rodinám s dětmi, které nemají našetřené vlastní zdroje a nájemné je vysoké. Nutí je to odcházet do přilehlých oblastí hlavního města, které se tak stává lukrativnějším a dá se očekávat, že i v okolí Prahy ceny nemovitostí budou rychleji růst.

6 Závěr

Bakalářská práce na téma Regulace České národní banky na hypotečním trhu hodnotila problematiku na českém hypotečním trhu. Teoretická část práce charakterizovala současnou legislativní úpravu, novou podobu zákona o spotřebitelském úvěru, a vysvětlila základní pojmy týkající se hypotečních úvěrů. Podrobně byla vysvětlena činnost České národní banky a její postupně zaváděné regulační opatření hypotečního trhu. Česká národní banka přistoupila k těmto opatřením z důvodu, že se obává příchodu nové ekonomické krize, a proto chtěla omezit poskytování hypotečních úvěrů.

Praktická část práce se zabývala tím, zda banky a žadatelé o hypoteční úvěr plně dodržovali nařízení České národní banky. Zkoumala skutečnost, zda žadatelé měli dostatečnou výši povinných vlastních finančních prostředků a jak popřípadě řešili jejich nedostatek.

Záměr České národní banky snížit zadluženost obyvatelstva tím, že se sníží počet a objem poskytovaných hypotečních úvěrů je postupně splňován. Žadatelé o úvěr musí mít k dispozici povinných 20 % svých vlastních finančních prostředků. Česká národní banka tak učinila z důvodu, že se obává příchodu ekonomické krize, a tudíž zvýšení úrokových sazeb, nárustu nezaměstnanosti a poklesu mezd, což by mohlo u klientů způsobit neschopnost splácet svoje závazky.

Průzkum ukázal, že nadpoloviční většina neměla dostatek vlastních finančních prostředků a řešila jejich nedostatek dofinancováním dalším úvěrem, což Česká národní banka zakazuje. Z tohoto pohledu jsou hypoteční úvěry pro žadatele mnohem méně dostupné. Česká národní banka zavedla tyto regulace velmi rychle, a tudíž si žadatelé nemohli za tuto poměrně krátkou dobu naspořit potřebnou povinnou částku.

Mnoho žadatelů nevědělo o zpřísnění podmínek poskytnutí hypotečního úvěru. To mělo za následek, že velká část žadatelů řešila nedostatek finančních prostředků dalším úvěrem. Jen malá část žadatelů získala povinné prostředky od rodinných příslušníků, což Česká národní banka nezakazuje.

Před samotným uvážením o požádání o hypoteční úvěr, je vždy důležité seznámit se s aktuálními podmínkami hypotečního trhu. Česká národní banka by mohla klást větší důraz na informovanost o jejích regulacích, aby byli potenciální žadatelé o hypoteční úvěr více seznámeni s podmínkami poskytnutí úvěru.

Aby se předešlo dofinancování si nedostatku vlastních finančních prostředků dalším úvěrem od banky, měli by už rodiče počítat s tím, že jejich potomci si budou chtít pořídit svojí vlastní nemovitost. Proto by jim měli už od raného věku začít spořit, třeba pomocí investování do dynamických podílových fondů. Tyto fondy mají dlouhodobý investiční horizont, jsou velmi kolísavé, což je důvod jejich vysoké výnosnosti. Investice s krátkodobým investičním horizontem není pro případ dlouhodobého spoření nejefektivnější variantou, protože nemá takovou výnosnost. Takové fondy se používají pouze pro uchování hodnoty peněz.

7 Seznam použitých zdrojů

Literatura

ČIŽINSKÁ, Romana, 2018. *Základy finančního řízení podniku*. Praha: Grada Publishing. ISBN 987-80-271-0194-8.

REJNUŠ, Oldřich, 2016. *Finanční trhy*. Praha: Grada Publishing. ISBN 9788024758718.

MADURA, Jeff, 2016. *Financial Markets and Institutions*. 12. Boston: Cengage Learning. ISBN 9781337099745.

KING, Jane a Mary CAREY, 2014. *Personal Finance: a Practical Approach*. Oxford: OUP Oxford. ISBN 9780199668830.

KOCIÁNOVÁ, Helena, 2012. *Finanční gramotnost v kostce aneb co Vás neměl kdo naučit*. Olomouc: ANAG. ISBN 978-80-7263-767-6.

BERTL, Ivan, 2012. *Kapitoly a finanční gramotnosti*. Praha 10: Stanislav Juhaňák - TRITON. ISBN 9788073876227.

TICHÝ, Jaroslav, 2017. *Hypotéky v České republice*. ČZU v Praze. Bakalářská práce. Česká zemědělská univerzita. Vedoucí práce Ing. Michal Steininger, Ph.D

JANDA, Josef, 2013. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha: Grada Publishing. ISBN 9788024748337.

KALABIS, Zbyněk, 2012. *Základy bankovníctví: Bankovní obchody, služby, operace a rizika*. Brno: BizBooks. ISBN 9788026500018.

SYROVÝ, Petr, 2009. *Financování vlastního bydlení*. 5. vydání. Praha: GRADA Publishing. ISBN 9788024723884.

MEJSTRŮ, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ, 2014. *Bankovníctví v teorii a praxi, Banking in theory and practice*. Praha: Karolinum. ISBN 9788024628707.

STARÁ, Dana, 2013. *Základy ekonomických teorií*. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze. ISBN 9788021323070.

LIPOVSKÁ, Hana, 2017. *Moderní ekonomie: Jednoduše o všem, co byste měli vědět*. Praha: Grada Publishing. ISBN 9788027101207.

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2015. *Zpráva o finanční stabilitě 2014/2015*. Praha: Česká národní banka. ISBN 978-80-87225-58-5.

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2016. *Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016*. Praha: Česká národní banka. ISBN 978-80-87225-64-6.

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2017. Zpráva o finanční stabilitě 2016/2017. Praha: Česká národní banka. ISBN 978-80-87225-71-4.

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2018. Zpráva o finanční stabilitě 2017/2018. Praha: Česká národní banka. ISBN 978-80-87225-79-0.

Internetové zdroje

LUKEŠOVÁ, Monika, 2014. Úrokové sazby u amerických hypoték většina bank snižuje. Dostanete se i na 2,79 %. *Hypindex.cz* [online]. [cit. 2018-09-07]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/urokove-sazby-u-americkych-hypotek-vetsina-bank-snizuje-dostanete-se-i-na-2-79/>

SVÁČINA, Luboš, 2009. Na co všechno je možné použít hypotéku?. *Hypindex.cz* [online]. 10.7.2009 [cit. 2018-04-13]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/na-co-vsechno-je-mozne-pouzit-hypoteku/>

SRBECKÝ, Lukáš, 2016. Hypotéky a nový zákon o spotřebitelském úvěru. *Epravo.cz*[online]. 19.10.2016 [cit. 2018-04-14]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/hypoteky-a-novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-103572.html>

KRÁMEK, Vladek, 2016. Nová regulace úvěrů a další legislativní novinky. *Hypindex.cz* [online]. [cit. 2018-09-07]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/nova-regulace-uveru-a-dalsi-legislativni-novinky/>

Zákon č. 190/2004 Sb.: Zákon o dluhopisech, *Zákony pro lidi.cz*[online]. [cit. 2018-04-14]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>

Hypindex.cz: Pětice bank obsluhuje 90 % trhu hypoték, *Hypindex.cz* [online]. 15.7.2013 [cit. 2018-04-16]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/tiskove-zpravy/petice-bank-obsluhuje-90-trhu-hypotek/>

Předpis č. 21/1992 Sb.: Zákon o bankách (úplné znění), *Podnikatel.cz* [online]. [cit. 2018-04-16]. Dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-21-1992-sb-o-bankach/uplne/#cast2>

CHVÁLOVÁ, Jindra, 2005. Minislovník ekonomických výrazů (a - ě). *Minislovník ekonomických výrazů* [online]. 2005 [cit. 2018-06-06]. Dostupné z: http://osz-stare.cmkos.cz/CZ/Z_tisku/Bulletin/10_2001/members_minislovník.html

ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana, 2017. iirbnb: Lukrativní byznys, který bere Pražanům bydlení. *Hypindex.cz* [online]. 6.12.2017 [cit. 2018-06-15]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/airbnb-lukrativni-byznys-ktery-bere-prazanum-bydleni/>

ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana, 2017. Nový zákon o úvěru prosívá zprostředkovatele. *Hypindex.cz* [online]. 18.7.2018 [cit. 2019-02-24]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/novy-zakon-uveru-prosiva-zprostredkovatele/?fbclid=IwAR2SEtAMiH-mfjf8ggGwQzG7C9vLXu106X3t2c18UkTtJFtr2wmeQf9xOP0>

MEČÍŘOVÁ, Lucie, 2018. Co obnáší práce finančního poradce?. *Finance.cz* [online]. 25.06.2018 [cit. 2019-02-24]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/510969-prace-financniho-poradce/>