

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Diplomová práce

Úvěrový a hypoteční trh

Michaela Šimánková

© 2024 ČZU v Praze

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Michaela Šimánková

Ekonomika a management

Název práce

Úvěrový a hypoteční trh

Název anglicky

Credit and mortgage market

Cíle práce

Cílem diplomové práce je srovnání vývoje hypotečního trhu za 10 let se zaměřením na poslední tři roky v rámci interního a externího prostředí. Dílčím cílem je zhodnocení počtu prodaných hypoték z interního a externího prostředí a analýza faktorů, které ovlivnily pokles hypoték.

Metodika

Literární rešerše bude zpracována z odborné literatury a ostatních odborných zdrojů. Data budou čerpána z časových řad Českého statistického úřadu a z dat České národní banky. Ve vlastní práci budou využity poznatky z interního prostředí zaměstnání autorky. Na základě dotazníkového šetření bude zhodnocena finanční gramotnost obyvatel v oblasti úvěrových a hypotečních trhů.

Doporučený rozsah práce

60-80 stran

Klíčová slova

bonita klienta, bydlení, finanční trh, hypotéka, RPSN, úroková sazba, úvěrový trh

Doporučené zdroje informací

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

REJNUŠ, Oldřich. Finanční trhy. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. Partners. ISBN 978-80-247-3671-6.

SMRČKA, Luboš. Rodinné finance: ekonomická krize a krach optimismu. V Praze: C.H. Beck, 2010. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-199-4.

SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. Osobní finance: řízení financí pro každého. 4. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2021. Finance (Grada). ISBN 978-80-271-3123-5.

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

Předběžný termín obhajoby

2023/24 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Kamila Veselá, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 31. 3. 2023

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 31. 3. 2023

doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 29. 03. 2024

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Úvěrový a hypoteční trh" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové 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 diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 29.3.2024

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Kamile Veselé, Ph.D. za odborné vedení, ochotu a čas při zpracování této diplomové práce.

Úvěrový a hypoteční trh

Abstrakt

Diplomová práce zkoumá téma úvěrového a hypotečního trhu, protože většinou se s tímto trhem každý aspoň jednou v životě potká. Bydlení je základní potřeba každého člověka a ovlivňuje jak fyzické, tak i psychické pohodlí jedince. Pro mnoho jedinců je vlastní nemovitost vytouženým cílem, ale málokdo má dostatečné finanční prostředky pro její pořízení bez dodatečného finančního zajištění. V takových případech se často uchylujeme k finančním nástrojům, jako jsou hypoteční úvěry nebo úvěry ze stavebního spoření, které umožňují realizovat naše bydlení přes omezenou finanční situaci. První část práce se zaměřuje na vysvětlení pojmů spojených s úvěrovým a hypotečním trhem.

Důležitou součástí práce je analýza vývoje hypotečního trhu za období deseti let s důrazem na poslední tři roky, aby bylo možné sledovat aktuální trendy a dynamiku na trhu. Práce také vyhodnocuje data z dotazníkového šetření obyvatel Kraje Vysočina a statistické analýzy pro detailní zhodnocení výsledků a interpretaci dat. Analýza odhalila určité závislosti mezi parametry. Celkově bylo zjištěno, že diplomovou prací bylo dosaženo hlubšího porozumění vývoje hypotečního trhu za poslední dekádu a jeho současným trendům, a to jak z interního, tak externího prostředí, přičemž byl prokázán vliv pandemie Covid-19 na tento trh a jeho aktéry.

Klíčová slova: bonita klienta, bydlení, finanční trh, hypotéka, RPSN, úroková sazba, úvěrový trh

Credit and mortgage market

Abstract

This master thesis examines the topic of the credit and mortgage market, because usually everyone encounters this market at least once in their life. Housing is a basic need of every person and affects both physical and psychological comfort of the individual. For many individuals, owning real estate is a desirable goal, but just a few people have sufficient financial resources to acquire it without additional financial security. In such cases, we often resort to financial instruments, such as mortgage loans or building savings loans, which allow us to realize our housing despite a limited financial situation. The first part of the thesis focuses on the explanation of the concepts connected with the credit and mortgage market.

An important part of the work is the analysis of the development of the mortgage market over a period of ten years, focusing on the last three years, in order to monitor current trends and dynamics on the market. The work also evaluates data from a questionnaire survey of residents of the Vysočina region and statistical analysis for a detailed evaluation of the results and interpretation of the data. The analysis revealed certain dependencies between the parameters. Overall, a deeper understanding of the development of the mortgage market over the last decade and its current trends was achieved in this thesis, both from an internal and external environment, while the impact of the Covid-19 pandemic on this market and its participants was showed.

Keywords: creditworthiness of the client, housing, financial market, mortgage, APR, interest rate, credit market

Obsah

1 Úvod.....	11
2 Cíl práce a metodika	13
2.1 Cíl práce	13
2.2 Metodika	13
2.2.1 Chí kvadrát test nezávislosti	14
3 Teoretická východiska	17
3.1 Finanční trh	17
3.2 Bankovní trh.....	20
3.2.1 Česká národní banka	21
3.2.2 Obchodní banky	23
3.3 Úvěrový a hypoteční trh.....	24
3.3.1 Historie hypotečních úvěrů v ČR.....	27
3.3.2 Druhy hypotečních úvěrů.....	27
3.3.3 Úvěrové ukazatele.....	30
3.3.4 Podmínky získání úvěru.....	31
3.3.5 Úrokové sazby	31
3.3.6 Fixace.....	35
3.3.7 Zajištění úvěru	35
3.3.8 Čerpání a splácení úvěru	36
4 Vlastní práce	38
4.1 Vývoj hypotečního trhu.....	38
4.2 Zhodnocení počtu hypoték z externího prostředí.....	44
4.3 Analýza faktorů	48
4.4 Dotazníkové šetření.....	49
4.5 Výsledky statistického šetření dotazníku	64
4.5.1 Pohlaví x Hypotéka.....	65
4.5.2 Věková kategorie x Hypotéka.....	66
4.5.3 Dosažené vzdělání x Hypotéka.....	67
4.5.4 Čistý příjem domácnosti x Hypotéka.....	68
4.5.5 Pohlaví x Věk založení hypotéky	69
4.5.6 Věková kategorie x Věk založení hypotéky	70
4.5.7 Dosažené vzdělání x Věk založení hypotéky	71
4.5.8 Čistý příjem domácnosti x Věk založení hypotéky	73
4.5.9 Pohlaví x Kdo pomáhal s hypotékou	74
4.5.10 Věková kategorie x Kdo pomáhal s hypotékou	75
4.5.11 Dosažené vzdělání x Kdo pomáhal s hypotékou	76

4.5.12	Čistý příjem domácnosti x Kdo pomáhal s hypotékou	77
4.5.13	Pohlaví x Spotřebitelský úvěr	78
4.5.14	Věková kategorie x Spotřebitelský úvěr	79
4.5.15	Dosažené vzdělání x Spotřebitelský úvěr	80
4.5.16	Čistý příjem domácnosti x Spotřebitelský úvěr	81
5	Zhodnocení výsledků.....	82
6	Závěr.....	84
7	Seznam použitých zdrojů.....	85
8	Seznam obrázků, tabulek, grafů	90
8.1	Seznam obrázků	90
8.2	Seznam tabulek.....	90
8.3	Seznam grafů.....	90
Přílohy	92

1 Úvod

Bydlení, jakožto základní potřeba každého člověka, představuje klíčový aspekt života, který ovlivňuje jak fyzické, tak i psychické pohodlí jedince. Od pradávna si lidé vytvářeli útočiště, které jim poskytovalo ochranu a bezpečí. S postupem času se zájem o bydlení stal jedním z hlavních témat lidské existence, protože kromě základních potřeb bezpečí a komfortu hraje důležitou roli i ve společenském a ekonomickém kontextu.

Každý jedinec se v průběhu svého života dostane do fáze, kdy se začne zabývat otázkou bydlení. Může to být mladý absolvent, který opouští rodný dům a hledá si vlastní příbytek, rodina s dětmi, která potřebuje větší prostor, nebo jedinec v pozdních letech, který uvažuje o důchodu a vhodné formě bydlení pro další životní etapu. Ve všech těchto případech se stává bydlení prioritou, která vyžaduje pozornost a řešení.

Pro mnohé z nás je vlastní nemovitost vytouženým cílem, avšak jen málokdo disponuje dostatečnými finančními prostředky pro její pořízení bez dalšího finančního zajištění. V takových případech se často uchylujeme k finančním nástrojům, jako jsou hypoteční úvěry nebo úvěry ze stavebního spoření, které nám umožňují realizovat naše bydlení i přes omezenou finanční situaci.

Avšak s rostoucí nabídkou hypotečních úvěrů přichází i zvýšená složitost výběru toho správného. Trh je zaplaven různými nabídkami a produkty, a mnohdy není snadné pro běžného jedince orientovat se v tomto záplavu informací. Proto se mnozí uchylují k pomoci finančních institucí nebo finančních poradců, kteří jim mohou poskytnout podrobnější informace a pomoci vybrat optimální řešení pro jejich individuální situaci.

Dnešní situace na hypotečním trhu je také velice dynamická a proměnlivá. Různé faktory, jako jsou ekonomická stabilita, úrokové sazby, legislativní změny nebo demografické trendy, ovlivňují podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů a mohou mít významný dopad na rozhodování jednotlivců ohledně financování svého bydlení.

Teoretická část diplomové práce je zaměřena na vysvětlení základních pojmů spojených s úvěrovým a hypotečním trhem. Vysvětluje pojmy jako finanční a bankovní trh, úvěrový a hypoteční trh v kontextu jejich historie, různých druhů, ukazatelů, úrokových sazeb, fixace a zajištění úvěru. Tato část si klade za cíl poskytnout čtenáři ucelený pohled na fungování a charakteristiky úvěrového a hypotečního trhu, aby mu bylo umožněno lépe porozumět analýzám a vyhodnocením v praktické části práce.

Důležitou součástí této práce je analýza vývoje hypotečního trhu za období deseti let (2013-2022) s důrazem na poslední tři roky. Tato analýza se zabývá zhodnocením počtu prodaných hypotečních úvěrů z interního a externího prostředí, aby bylo možné sledovat aktuální trendy a dynamiku na trhu. Kromě toho práce vyhodnocuje data z dotazníkového šetření, který byl primárně zaměřen na obyvatele Kraje Vysočina.

Pro dosažení cílů práce byly vytvořeny grafy, tabulky a byla využita metoda statistické analýzy, zejména metoda chí-kvadrát. Tyto nástroje slouží k detailnímu zhodnocení výsledků a interpretaci dat získaných z analýzy hypotečního trhu a dotazníkového šetření. Vyhodnocení poskytuje důkladný pohled na současnou situaci na hypotečním trhu a umožňuje identifikovat klíčové trendy a faktory ovlivňující rozhodování spotřebitelů v oblasti financování bydlení.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem práce je vyhodnocení vývoje hypotečního trhu z interního a externího prostředí na základě let 2013-2022 se zaměřením na poslední tři roky z jichž zmíněného období. Dále se práce zabývá analýzou faktorů, které ovlivnily pokles hypoték. Na základě dotazníkového šetření byla provedena komparace dat a poté vyhodnocení výsledků pomocí statistické metody podle výzkumných otázek.

V dílčích cílech jsou vysvětleny klíčové pojmy spojené s úvěrovým a hypotečním trhem, finančním trhem, fixací, dobou splatnosti, druhy hypotečních úvěrů a zajištěním úvěru.

Data jsou interpretována na základě dotazníkového šetření a dále zhodnocení výsledků pomocí statistické metody podle filtračních otázek.

2.2 Metodika

Diplomová práce je založena na datech, která jsou čerpána z odborné literatury, popřípadě z internetových zdrojů, přičemž klíčovými informačními zdroji byly časové řady z Českého statistického úřadu a z dat České národní banky, hlavně ARAD, tiskové zprávy na vývoj trhu z ČASF a data z vlastního dotazníkového šetření.

V teoretické části je popsána charakteristika úvěrového a hypotečního trhu. Následně je v teoretické části vysvětlena terminologie, která je v oblasti hypotečních úvěrů využívána.

Praktická část se zaměřuje v první fázi na srovnání vývoje hypotečního trhu v České republice za 10 let pomocí časových řad dle Hypoindexu a České národní banky. Ve vlastní práci jsou využity poznatky z interního prostředí zaměstnání autorky a dále z ČASF. To je Česká asociace společností finančního poradenství a zprostředkování, je jednotnou asociací, zastupující celý trh finančního poradenství.

Výsledky dotazníkového šetření jsou interpretovány a prezentovány ve formě grafů pro snazší porozumění. Metoda chí-kvadrát je využívána k analýze dotazníkových šetření a identifikaci závislosti mezi parametry dotazníkových otázek. Pro aplikaci této metody jsou data z dotazníkového šetření zpracována do kontingenčních tabulek. Pro výpočty byl využit software Microsoft Excel a pro dotazníkové šetření online Google formuláře <https://docs.google.com/forms/u/0/>. V závěru práce jsou interpretovány výsledky analýz a zhodnoceny dosažené cíle diplomové práce.

2.2.1 Chí kvadrát test nezávislosti

Kontingenční tabulka

Je k dispozici náhodný výběr rozsahu n , který je rozdělen dle dvou statistických znaků (znak1, znak2), tvořící tabulku, přičemž každý z obou znaků je rozdělen do r (řádky), resp. s (sloupce) skupin. Úkolem je rozhodnout, zdali jsou oba znaky na sobě závislé či nezávislé, tedy zdali "typ" znaku1 má vliv na znak2. Hodnoty $n_{i\bullet}$ a $n_{\bullet j}$ vyjadřují marginální četnosti (součty četností v řádcích a sloupcích) (Kábrt, 2011).

Tabulka 1 Kontingenční tabulka

	znak1 - 1. skupina	znak1 - 2. skupina	...	Celkem
znak2 - 1. skupina	skutečné četnosti	skutečné četnosti	...	$n_{1\bullet}$
znak2 - 2. skupina	skutečné četnosti	skutečné četnosti	...	$n_{2\bullet}$
znak2 - 3. skupina	skutečné četnosti	skutečné četnosti	...	$n_{3\bullet}$
...	$n_{j\bullet}$
Celkem	$n_{\bullet 1}$	$n_{\bullet 2}$	$n_{\bullet j}$	n

Zdroj: Vlastní zpracování podle Kábrta (2011)

Chí kvadrát test nezávislosti

Podle Litschmannové (2011) je nejčastěji využíván chí-kvadrát test nezávislosti v kontingenčních tabulkách k ověření nezávislosti náhodných znaků – znak1 a znak2. Tento test, podobně jako u testu dobré shody, je založen na porovnání pozorovaných a očekávaných četností. Pozorované četnosti jsou označeny jako S_{ij} a očekávané četnosti jako O_{ij} .

Hypotéza

- H_0 : Znaky 1 a 2 v kontingenční tabulce jsou statisticky nezávislé
- H_1 : Znaky 1 a 2 v kontingenční tabulce jsou statisticky závislé

Výpočet očekávaných četností

$$O_{ij} = \frac{n_{.j} * n_{i.}}{n} \quad (1)$$

kde

O_{ij} je očekávaná četnost

$n_{.j}$ je marginální četnost, součet všech četností v j-tém sloupci

$n_{i.}$ je marginální četnost, součet všech četností v i-té řádce

n je celkový rozsah výběru

Zdroj: Vlastní zpracování podle Kábrta (2011) a Litschmannové (2011)

Výpočet testového kritéria

$$X^2 = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^s \frac{(S_{ij} - O_{ij})^2}{O_{ij}} \quad (2)$$

kde

X^2 je Chí kvadrát test

r je řádek

s je sloupec

S_{ij} je pozorovaná četnost

O_{ij} je očekávaná četnost

$$X^2 > X^2_{(r-1)*(s-1)} \quad (3)$$

kde

X^2 je Chí kvadrát test

$X^2_{(r-1)*(s-1)}$ je Chí kvadrát rozdělení pro $(r-1)*(s-1)$ stupně volnosti

Zdroj: Vlastní zpracování podle Litschmannové (2011)

Podmínky pro použití testu nezávislosti v kontingenční tabulce:

- Nejvíce 20 % očekávaných četností může být menší než 5
- Žádná očekávaná četnost nesmí být menší než 1

(Kábrt, 2011)

Měření síly závislosti

Samotný test však nevyjadřuje nic o závislosti mezi danými znaky. Pouze je určeno, zda mezi znaky existuje závislost či nikoliv. Pro zjištění síly závislosti mezi znaky je využíván koeficient kontingence (Litschmannová, 2011).

$$CC = \sqrt{\frac{X^2}{X^2 + n}} \quad (4)$$

kde

CC je Pearsonův koeficient kontingence

X^2 je Chí kvadrát test

n je celkový rozsah výběru

Zdroj: Vlastní zpracování podle Litschmannové (2011)

Pro chí kvadrát byly vybrány čtyři otázky, které jsou u výpočtu napsány, protože vzhledem k cíli práce jsou nejvíce hodící.

3 Teoretická východiska

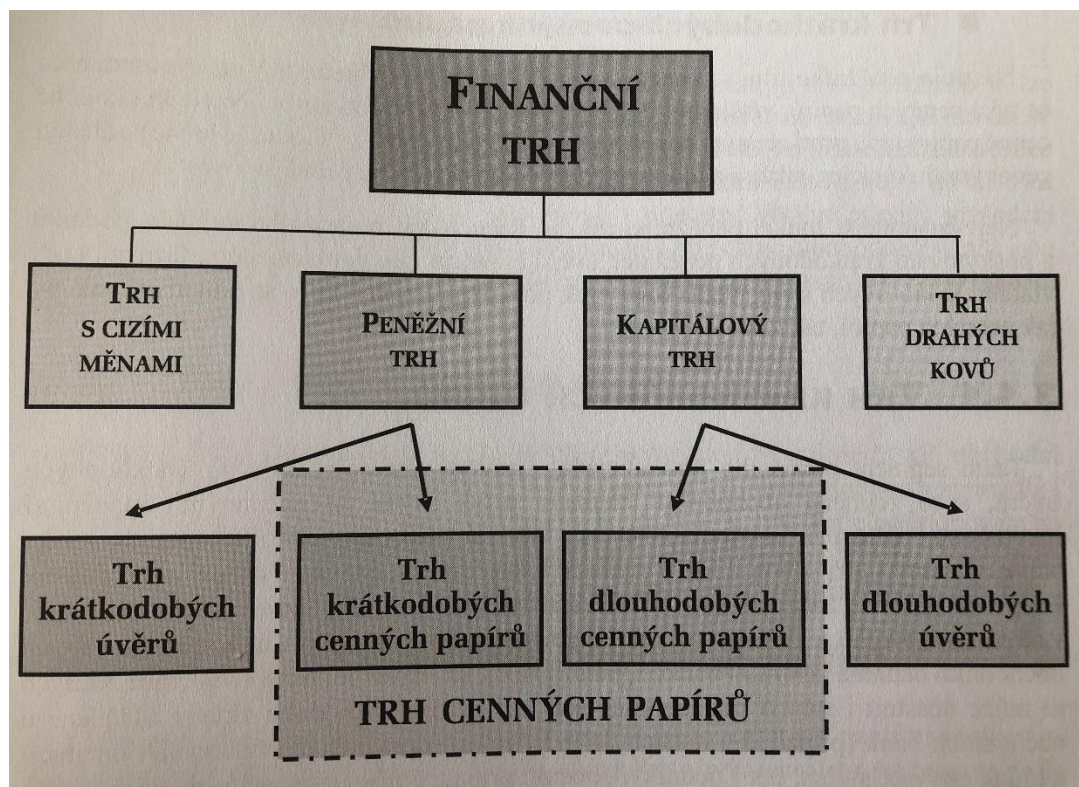
3.1 Finanční trh

Trhy jsou děleny mnoha způsoby. Jsou velmi rozličné, a to obdobně, jako statky a služby, se kterými se obchoduje, jejichž směna je umožněna a do jisté elementární míry organizována trhem. Existují fyzické trhy, jako je například centrální tržiště v Kábulu, Wall Street nebo jiné burzy, a také virtuální trhy. Existují trhy umožňující přístup fyzicky nebo prostřednictvím specialistů. Dále se trhy dělí na regulované a neregulované (Smrčka, 2010).

Regulovaný trh je nejčastější volbou ve financích. Celkově platí, že na tyto trhy je buď omezen přístup investorům, nebo obchodovaná aktiva musí splňovat různě definované požadavky na celkový objem, zveřejňování informací a transparentnost, dodržování určitých pravidel obchodů atd. Jedná se o trhy s aktivy. „Finanční trh je souhrn nástrojů, postupů, pravidel a institucí, jejichž prostřednictvím dochází k přesunu volných finančních prostředků od majitelů k těm, kteří tyto prostředky hodlají využít, chtějí s nimi disponovat“. Každé aktivum nese riziko, přičemž aktivum jiné, než hotové peníze představuje vyšší riziko. Investor, směňující peníze za aktiva, podstupuje riziko. Klíčovými účastníky všech finančních trhů jsou banky. Banky agregují úspory, shromažďují prostřednictvím vkladů úspory jednotlivců a firem. Tím vytvářejí možnost plnit potřeby uchazečů o úvěry, transformují riziko a přenášejí je na sebe, transformují také splatnosti, tedy přijímají vklady na určitou dobu a přeměňují je do úvěrů na odlišnou dobu (Smrčka, 2010).

Finanční trh je možné systemizovat z různých hledisek. Nicméně, nejčastěji se jeho členění odvíjí od jednotlivých druhů finančních investičních instrumentů, které se obchodují na jeho dílčích segmentech (Rejnuš, 2014).

Obrázek 1 Finanční trh



Zdroj: Rejnuš, 2014

Trhy se dělí podle Rejnuše (2014) (jak je vidět na obrázku) na trh s cizími měnami, peněžní trh, kapitálový trh a trh drahých kovů. Peněžní a kapitálový trh pak může být dále rozdělen. Základní charakteristickou vlastností peněžního trhu je krátkodobost obchodů. Na peněžním trhu se subjekty s přechodným přebytkem peněžních prostředků setkávají se subjekty, které je vzhledem k jejich přechodnému nedostatku poptávají. Typickou společnou vlastností finančních nástrojů, které se na tomto trhu obchodují, je jejich krátká doba splatnosti, obvykle pouze do jednoho roku. Peněžní trh je rozdělen na dva dílčí segmenty: trh krátkodobých úvěrů a trh krátkodobých cenných papírů. Nástroje peněžního trhu obecně vykazují menší riziko, nižší výnos a v případě cenných papírů také vysokou likviditu. Krátkodobé cenné papíry mají navíc tu výhodu, že jsou méně náchylné k cenovým fluktuacím, což je činí bezpečnějšími investicemi. Hlavní funkcí peněžního trhu je financování provozního kapitálu podniků a poskytování krátkodobých peněžních úvěrů a půjček domácnostem, firmám a vládám jednotlivých států. Kromě toho poskytuje finance i pro spekulativní nákupy cenných papírů a komodit.

Peněžní trh zahrnuje podle Smrčky (2010) nákup a prodej dluhových instrumentů s dobou splatnosti maximálně jeden rok. Mezi tyto instrumenty patří státní pokladniční poukázky, depozitní certifikáty, termínovaná depozita, směnky a v menší míře také dluhopisy (obligace). Tyto nástroje jsou obvykle emitovány státem nebo jeho institucemi a mají nominální hodnotu, která umožňuje vstup na tento trh pouze velkým investorům. Peněžní trh může být korunový, což je nejčastější případ v daných podmínkách, nebo z pohledu daného subjektu devizový. Devizový trh je charakterizován nízkými dosaženými úroky, nízkým rizikem (většinou je emitentem stát) a vysokou likviditou. Funguje prakticky jako vklad s krátkým termínem, protože tato aktiva mohou být kdykoliv přeměněna zpět na peníze.

Kapitálový trh je považován dle Rejnuše (2014) za trh, na kterém jsou obchodovány finanční investiční nástroje s dlouhodobým charakterem. Dlouhodobé úvěry jsou poskytovány a dlouhodobé cenné papíry jsou obchodovány prostřednictvím tohoto trhu. Oproti peněžnímu trhu jsou nástroje kapitálového trhu obecně považovány za rizikovější kvůli své dlouhodobé povaze, avšak často poskytují vyšší výnosy. Toto je způsobeno tím, že riziko každé investice roste s dobou její existence a s objemem investovaných prostředků. Většina investic na kapitálovém trhu je dlouhodobější než investice na peněžním trhu kvůli délce životnosti finančních nástrojů. Tyto investice jsou také často rozsáhlejší z hlediska objemu investovaných prostředků.

Na kapitálovém trhu se obchoduje s aktivy, jejichž doba splatnosti přesahuje jeden rok. Teoreticky se rozlišuje mezi střednědobým a dlouhodobým trhem. Na rozdíl od peněžního trhu, kde instrumenty vydávané státem dominují, na kapitálovém trhu převažují soukromí emitenti. Portfolio produktů a nástrojů obchodovaných na kapitálových trzích je velmi rozmanité. Mezi ně patří majetkové cenné papíry (např. akcie, podílové listy), úvěrové cenné papíry (jakou jsou obligace, pokladniční poukázky s dlouho splatností, směnky, vkladní listy) a dlouhodobé úvěry (včetně finančního leasingu, hypotečních zástavních listů). Kromě toho existuje také široká škála derivátů a finančních služeb vytvořených v průběhu času (Rejnuš, 2014).

Kapitálový trh zahrnuje různé obchodní platformy, jako je burza, která umožňuje obchodování s akciemi, a také mimoburzovní trhy, jako je v českém případě RM-Systém. Kapitálové trhy mohou být korunové nebo devizové, stejně jako peněžní trhy (Smrčka, 2010).

V bankovním sektoru se lze setkat dle Rejnuše (2014) s celou řadou způsobů systematizace bankovních produktů, přičemž záleží na účelu, pro který mají být použity. Z pohledu klienta banky jsou bankovní produkty rozděleny do tří následujících základních skupin: úvěrové bankovní produkty, investiční bankovní produkty a ostatní druhy bankovních produktů a služeb.

Téma diplomové práce se zabývá pouze úvěrovými bankovními produkty.

Z pohledu klientů bank jsou úvěrové bankovní produkty takové, které jim umožňují získat různé druhy bankovních úvěrů a alternativní způsoby úvěrového financování. Poskytování úvěrů je považováno za nejvýznamnější činnost bank, které využívají vlastních i svěřených peněžních prostředků k investování (Rejnuš, 2014).

3.2 Bankovní trh

Banky jsou všeobecně považovány za nejvýznamnější podnikatelské subjekty finančního systému. Každá banka působí jako součást bankovního systému, který je obvykle přísně regulován a může být na úrovni státu nebo nadnárodního ekonomického společenství, pokud je daný stát jeho součástí.

Podle Rejnuše (2014) je bankovní systém definován jako systém, který zahrnuje centrální banku a všechny obchodní banky působící v dané zemi nebo v teritoriu příslušného nadnárodního ekonomického společenství, spolu s jejich vzájemnými vztahy a vazbami k okolí. Bankovní systém je relativně samostatný a otevřený systém, který se může měnit v závislosti na potřebách finančního systému, kterého je součástí. Obchodní banky jsou základními subjekty každého bankovního systému a mají bankovní licenci, která jim umožňuje provádět bankovní operace a poskytovat bankovní služby. Jejich hlavní specializací je přijímání vkladů od veřejnosti, poskytování úvěrů a zajišťování různých bankovních služeb.

Na bankovním trhu jsou mnohé proměny zaznamenány. Byl zaznamenán výrazný růst zájmu o finanční služby, který byl vyvolán technologickým pokrokem a změnami ve spotřebitelském chování. Bankovní instituce se tak musely přizpůsobit novému prostředí a zlepšit svou konkurenceschopnost. V současné době jsou banky neustále vystaveny silnému tlaku na inovaci a digitální transformaci. Tradiční bankovní procesy jsou nahrazovány moderními technologiemi a online platformami, které umožňují rychlejší a pohodlnější způsoby zpracování finančních transakcí. Tento trend vedl ke vzniku nových hráčů na trhu, jako je digitální banka, která nabízí zcela nové způsoby poskytování

finančních služeb. Díky technologickému pokroku se také zvýšila bezpečnost bankovních operací. Biometrická identifikace, dvoufaktorové ověřování a další inovace pomáhají chránit účty klientů před podvodnými aktivitami. Banky také investují do kybernetické bezpečnosti a monitorování transakcí, aby minimalizovaly riziko zneužití a podvodů (Hypoindex, 2022).

3.2.1 Česká národní banka

„ČNB je centrální bankou České republiky, orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem a orgánem příslušným k řešení krize na finančním trhu. Je zřízena Ústavou České republiky a svou činnost vyvíjí v souladu se zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance“ (Česká národní banka, 2023).

První centrální banka na našem území byla založena v roce 1926 pod názvem Národní banka Československá. Veškerá agenda byla zprvu spravována specializovaným úřadem ministerstva financí. V roce 1948, po únorovém puči, došlo k přechodu na centrálně plánovanou ekonomiku a vznikla nová banka nazvaná Státní banka československá (SBČS), která měla za úkol financovat a poskytovat úvěry investiční struktuře. V 80. letech došlo k oddělení emisní a úvěrové-obchodní činnosti SBČS. Banka byla rozdělena na tři samostatné celky. Prvním z nich byla „nová“ SBČS, která se přetvořila na centrální banku v tržní ekonomice. Další dva celky se staly obchodními bankami: Komerční banka Praha a Všeobecná úvěrová banka Bratislava. V roce 1993, rozpadem Československa, vznikla Česká národní banka (ČNB). Téhož roku byla také zavedena samostatná česká měna (Revenda, Mandel, Kodera, Musílek & Dvořák, 2015).

Česká národní banka je instituce vytvořená Ústavou České republiky. Je veřejnoprávní právnickou osobou se sídlem v Praze. ČNB je součástí Evropského systému centrálních bank a Evropského systému dohledu nad finančními trhy. Spolupracuje také s Evropskou radou pro systémová rizika. Nejvyšším orgánem banky je bankovní rada, složená z guvernéra, dvou viceguvernérů a čtyř dalších členů bankovní rady. Všichni členové jsou jmenováni prezidentem země na dvě šestiletá období (cnb.cz, 2023).

Hlavním úkolem ČNB je podle zákona č. 6/1993 Sb. péče o cenovou stabilitu. Banka se také zabývá finanční stabilitou a bezpečným fungováním finančního systému v České republice, vydáváním bankovek a mincí, řízením peněžního oběhu a kontrolou osob působících na finančním trhu. ČNB je často označována jako banka státu nebo banka bank. Centrální banky plní především dvě hlavní skupiny funkcí: makroekonomické a mikroekonomické. Makroekonomické funkce zahrnují emisi bankovek a mincí, monetární

politiku a devizové operace. Mikroekonomické funkce zahrnují vytvoření efektivního, bezpečného a spolehlivého bankovního systému. ČNB používá specifické nástroje pro svou činnost, jako jsou operace na volném trhu, povinné minimální rezervy, úrokové sazby a další nástroje (Mejstřík, Pečená, & Teplý, 2014).

K dosažení cenové stability bylo od 1.1.1998 využíváno cílování inflace Českou národní bankou.

Cílování inflace, nejmodernější a nejrychleji se šířící režim, směřuje nástroje měnové politiky na hlavní cíl (inflaci, ceny) bez zprostředkujících dílčích cílů. V rámci cílování inflace musí být inflační cíle nejprve veřejně vyhlášeny centrální bankou. Podoba a výše těchto inflačních cílů by měla vycházet z analýz, která výše inflace je pro danou ekonomiku v daný čas optimální. Česká národní banka určovala mezi prvními inflačními cíli relativně vysokou výchozí inflaci v porovnání s jinými vyspělými zeměmi. Tento cíl byl navíc stanoven pro ukazatel inflace, který nezahrnoval růst regulovaných cen a úpravy daní. S postupnou transformací České republiky směrem k vyspělým ekonomikám docházelo ke snižování výše inflačních cílů. Od roku 2010 je inflační cíl ČNB stanoven na 2 %, což centrální banka považuje za nejvhodnější, neboť ceny zboží a služeb průměrně rostou o 2 % za rok. Inflační cíl pro rok 2010 byl zveřejněn již na začátku roku 2007, aby bylo v silách ČNB dosáhnout tohoto cíle. Druhým krokem nezbytným pro cílování inflace je pravidelné sestavování prognóz budoucího ekonomického vývoje, zejména vývoje samotné inflace. Tyto prognózy mají významnou informační hodnotu, neboť indikují centrální bance, zda je nutné zpřísnit nebo uvolnit měnovou politiku k dosažení inflačního cíle. Prognózy jsou klíčovým komunikačním nástrojem ČNB, ovlivňujícím očekávání domácností a podniků o budoucím ekonomickém vývoji (Česká národní banka, 2023).

Třetím krokem je samotné rozhodnutí o zvýšení, snížení nebo ponechání úrokových sazeb na nezměněné úrovni. O výši úrokových sazeb rozhoduje bankovní rada na základě aktuální prognózy a posouzení rizik. V situaci, kdyby byla sestavena přesná prognóza a ekonomika nebyla vystavena nečekaným šokům, by tyto tři kroky vedly k naplnění inflačního cíle stanoveného na 2 %. Bohužel, k naplnění inflačního cíle dochází zcela zřídka (Česká národní banka, 2023).

Mezi další činnosti, které jsou vykonávány Českou národní bankou (ČNB), patří snaha o dosažení finanční stability, dohled a regulace nad finančním trhem. ČNB se také angažuje v přípravě zákonných úprav v oblasti zúčtování bank, platebního styku, poboček zahraničních bank, úvěrních a spořitelních družstev. Dále poskytuje bankovní služby státu

a veřejnému sektoru, vyhláší kurz české koruny k cizím měnám, řeší krize v bankách, družstevních záložnách a některých obchodníků s cennými papíry v České republice. ČNB též zpracovává a zveřejňuje statistické informace (Česká národní banka, 2023).

Z hlediska finanční stability je hlavním cílem centrální banky přispívat k dosažení takové úrovně odolnosti systému, která minimalizuje rizika vzniku finanční nestability. Finanční stabilita je definována jako situace, kdy finanční systém plní své funkce bez závažných poruch a nežádoucích dopadů na současný i budoucí vývoj ekonomiky a zároveň vykazuje vysokou míru odolnosti proti šokům.

Česká národní banka provádí dohled nad bankovním sektorem, kapitálovým trhem, družstevními záložnami, pojišťovnictvím, penzijními společnostmi a fondy penzijních společností. Dále vykonává dohled nad institucemi působícími v oblasti platebního styku a směnárny. ČNB se stará o hospodárnost, plynulost a rozvoj platebního styku a aktivně přispívá k zajištění bezpečnosti, spolehlivosti a efektivního platebního styku. V rámci platebního styku spravuje ČNB systém mezibankovního platebního styku CERTIS, kde vede účty pro banky, úvěrní a spořitelní družstva, pobočky zahraničních bank a zajišťuje jejich vzájemný platební styk (Česká národní banka, 2023).

3.2.2 Obchodní banky

Obchodní banky, které podléhají zákonu č. 21/1992 Sb. o bankách, provádějí veškeré své operace. Jsou to právnické osoby ve formě akciových společností se sídlem v České republice. Mezi jejich aktivity patří přijímání vkladů od veřejnosti a poskytování úvěrů. Pro provádění bankovních operací je nutné získat bankovní licenci, kterou uděluje Česká národní banka a Ministerstvo financí ČR. Licence specifikuje povolené činnosti, včetně platebního styku, vydávání platebních karet nebo poskytování záruk.

Kalabis (2005) uvádí, že po vstupu České republiky do Evropské unie byla zavedena jednotná licence. Držitel takové licence může provádět své činnosti nejen v zemi, kde má sídlo, ale také na území jiného členského státu Evropské unie, Islandu, Lichtenštejnska a Norska, aniž by potřeboval licenci vydanou orgánem v dané zemi. Aktivity banky s touto licencí, která zapojuje do finančního trhu hostitelské země, jsou kontrolovány orgánem dohledu domovského státu. Pro získání jednotné licence je potřeba splnit několik podmínek, včetně vlastnictví banky alespoň z 90 % bankou nebo bankami a ručitelského závazku mateřské banky. Dalšími podmínkami jsou sídlo v členském státu, licence

od orgánu tohoto státu a dodržování oznamovacího postupu stanoveného právem Evropské unie.

3.3 Úvěrový a hypoteční trh

Hypoteční úvěry jsou hodně využívané, protože ne každý má vlastní dostatečné finanční prostředky například na bydlení.

Na tyto úvěry se často sahá v případech, kdy není k dispozici dostatek vlastních prostředků.

Podle Syrového a Tyla (2021) jsou úvěry rozděleny na dobré a špatné dluhy. Dobré dluhy pomáhají lidem bohatnout, zatímco špatné dluhy vedou k chudnutí. Špatné dluhy obvykle vznikají na spotřebním majetku, dovolených nebo vánočních nákupech. I když krátkodobě tyto dluhy napomáhají k dosažení cíle, dlouhodobě mohou přinést problémy a oddálit další cíle.

Obchodní banky nabízejí různé druhy úvěrů. Mezi nejčastěji poskytované úvěry patří peněžní úvěry, závazkové úvěry, záruky a speciální finančně úvěrové produkty. V rámci peněžních úvěrů se vyskytují kontokorentní úvěry, lombardní úvěry, eskontní úvěry, osobní a spotřebitelské úvěry, emisní úvěry a hypoteční úvěry (Rejnuš, 2014).

Mezi nejvýznamnější a nejdůležitější činnosti komerčních bank patří poskytování úvěrů. Pro klienty představuje úvěr obvykle způsob získání peněžních prostředků, zatímco pro banku představuje formu investice. K realizaci této investice se využívají vlastní a svěřené prostředky od firemních, institucionálních a retailových klientů (Blažek a Vrabcová, 2019, str. 73).

Dočasné poskytnutí peněžních prostředků je považováno za úvěr, přičemž jeden z možných způsobů získání peněžních prostředků je v něm obsažen. Výhodnost tohoto způsobu je třeba posuzovat v konkrétních situacích (Málek, 2016, str. 63).

Nepřeberné množství úvěrů je poskytování bankami a liší se různými charakteristikami (lhůta splatnosti, účel úvěru, zajištění, způsob čerpání apod.). Nejčastějším kritériem, podle kterého jsou úvěry rozděleny, je časové hledisko, tedy lhůta, v níž mají být peněžní prostředky (jistina včetně úroku) vráceny bance (Veber, Srpová, 2012):

- Krátkodobý úvěr – jistina včetně úroku musí být splacena do jednoho roku od poskytnutí peněžních prostředků bankou
- Střednědobý úvěr – jistina včetně úroku musí být splacena v rozmezí jednoho až čtyř let od poskytnutí peněžních prostředků bankou

- Dlouhodobé úvěry – jistina včetně úroků je splatná déle než čtyři roky

Mezi nejčastějšími druhy bankovních úvěrů poskytovaných dle Rejnuše (2016, str. 75) a Černohorského (2020, str. 360) patří následující:

- Peněžní úvěry – sem spadají především úvěry, které obchodní banky poskytují a umožňují klientům si půjčovat peníze
- Speciální finanční a úvěrové produkty
- Závazkové úvěry a záruky – banka se zavazuje za svého klienta splnit jeho závazek, pokud klient tak neučiní sám

Osobní a spotřebitelské úvěry jsou poskytovány fyzickým osobám pro nákup dlouhodobých spotřebních předmětů nebo pro zaplacení určitých druhů služeb. Tyto úvěry jsou charakteristické tím, že jich je poskytováno velké množství, a banky se snaží co nejvíce zefektivnit proces sjednávání těchto úvěrů. Podmínky poskytování jsou standardizovány, včetně úrokových sazeb, splatností a způsobů ručení. Spotřebitelské úvěry jsou obvykle poskytovány formou hotovosti, šeku nebo otevřením kontokorentního účtu. Tyto úvěry jsou většinou krátkodobé nebo střednědobé, ale v některých případech mohou být i dlouhodobé, s ručením jiné fyzické osoby a mohou mít revolvingový charakter (Rejnuš, 2014).

Hypoteční úvěry jsou dlouhodobé peněžní úvěry, které vždy zajišťují nemovitostí. Žadatelé o tyto úvěry musí předložit doklady potvrzující vlastnictví nemovitostí. Banky provádějí ocenění nemovitostí a zkontrolují, zda nemají zapsána žádná břemena v katastru. Před vyplacením úvěru se obvykle požadují další podmínky, například pojištění nemovitosti nebo zástavní právo v katastru. Existují dva základní druhy hypotečních úvěrů: úvěr na výstavbu nebo pořízení nemovitosti a americká hypotéka. První typ je určený specificky pro financování výstavby nebo nákupu určité nemovitosti. Úroková sazba těchto úvěrů bývá obvykle nižší a může být fixní, variabilní nebo kombinovaná. Americká hypotéka je neúčelový úvěr, který je poskytován bez specifikace účelu, na který budou peníze použity. Proto mají tyto úvěry obvykle vyšší úrokovou sazbu. V minulosti byly hypoteční úvěry používány pouze na financování nemovitosti. Teď už jsou hypoteční úvěry v podstatě na cokoli. Jednou z možností je tzv. americká hypotéka, kdy se dává do zástavy nemovitost a pomocí úvěru financujeme např. vybavení nemovitosti, auto či dovolenou. Hypotéka může být použita i jako bezúčelová. V tomto případě není bance účel sdělen (Rejnuš, 2014).

Hypoteční úvěr je dle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, považován za úvěr, jehož splácení včetně veškerého příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, včetně rozestavěných. Účinky zástavního práva, které zajišťuje hypoteční úvěr, vznikají v den jeho vzniku. Krytí hypotečních zástavních listů je možné provádět pohledávkou z hypotečního úvěru, případně jeho částí, v situaci, kdy emitent hypotečních zástavních listů získá informace o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti.

Podle Kalabise (2005) se hypoteční úvěr řadí mezi dlouhodobé úvěry, sloužící k investicím do nemovitostí. Jeho splácení je zajištěno právem k nemovitosti o konkrétní hodnotě.

Předpokladem je, že zastavená nemovitost se nachází na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, který tvoří Evropský hospodářský prostor (Kalabis, 2005, str. 76).

Hypoteční úvěr se využívá dlouhodobě a účelově, zejména pro nákup nemovitosti nebo rozsáhlejší rekonstrukce existujícího bydlení (Blažek a Vrabcová, 2019, str. 90).

Podle Blažka a Vrabcové (2019, str. 90) znamená termín „hypotéka“ zástavní právo k nemovitosti, což není akt půjčení peněz, ale obecný princip sdílený všemi hypotečními úvěry. Důležitým prvkem je dlouhá doba poskytování, která může trvat až čtyřicet let. Minimální půjčovaná částka bývá obvykle kolem 200 000 Kč, maximální částka je závislá na zástavní hodnotě nemovitosti, příjmu klienta a jeho bonitě. Úroková sazba je určována aktuálními finančními podmínkami, dobou fixace a splácení. Zástavní právo má charakter zajišťovací formy a slouží k uspokojení věřitelovy pohledávky v případě, že dlužník není schopen svůj dluh splatit. Toto právo zajištění má historický původ a slouží jako záruka dlužníka vůči věřiteli.

Podle Revendy a kol (2015, str. 101-102) přináší hypoteční úvěry poměrně nízké riziko, díky zajištění. Tyto úvěry jsou často využívány k financování bydlení a bytových potřeb.

Dále podle Kalátové (2021) umožňují hypoteční úvěry na bydlení využít zaplacených úroků jako odečitatelnou položku od základu daně, což může snížit celkové náklady spojené s úvěrem nebo bydlením.

3.3.1 Historie hypotečních úvěrů v ČR

Hypoteční úvěry v České republice mají bohatou historii. Jejich vznik se datuje až do 90. let minulého století, kdy došlo k transformaci českého bankovníctví po pádu komunismu. Po sametové revoluci v roce 1989 prošla Česká republika ekonomickými a politickými změnami, které otevřely dveře novým finančním institucím a bankám. Jedním z důsledků těchto změn byl i nárůst poptávky po hypotečních úvěrech. Lidé začali projevovat zájem o financování svých nemovitostí prostřednictvím úvěrů, což přispělo k rozvoji hypotečního trhu v ČR. V průběhu 90. let došlo k postupnému vytváření legislativního rámce pro poskytování hypotečních úvěrů. V roce 1997 byla přijata zákonem stanovená definice hypotečního úvěru a byly upraveny podmínky, za kterých mohou banky a finanční instituce poskytovat tyto úvěry. Následovala regulace hypotečního trhu, která měla zajistit větší transparentnost a ochranu spotřebitelů. Během první dekády 21. století došlo k významnému rozvoji hypotečního trhu v ČR. Banky začaly nabízet různé typy hypotečních úvěrů, které se lišily délkou splacení, úrokovou sazbou a dalšími parametry. Rostoucí konkurence mezi bankami vedla k poklesu úrokových sazeb a zvýšení dostupnosti hypotečních úvěrů pro veřejnost (Polouček, 2009).

Avšak v roce 2008 nastala globální finanční krize, která zasáhla i český hypoteční trh. Banky čelily problémům s nedobytnými dluhy a narůstajícím počtem klientů, kteří se ocitli ve finanční tíži a měli problémy se splácením svých hypotečních úvěrů. V reakci na krizi česká vláda a bankovní regulátoři přijali opatření ke stabilizaci hypotečního trhu. Byly zavedeny přísnější podmínky pro poskytování úvěrů a vyžadováno vyšší vlastní jmění bank. Tyto kroky měly snížit riziko neudržitelných úvěrových zátěží a zvýšit stabilitu finančního systému. Po zvládnutí krizového období a stabilizaci trhu se český hypoteční trh postupně zotavil. V následujících letech docházelo k postupnému růstu poptávky po hypotečních úvěrech, který byl podpořen příznivým ekonomickým vývojem a nízkými úrokovými sazbami (Hypoindex.cz, 2008).

3.3.2 Druhy hypotečních úvěrů

Při systematizaci bankovních úvěrů je možno vycházet z mnoha jejich rozličných charakteristických vlastností, které lze následně v praxi v jednotlivých případech úvěrování bankovních klientů různě kombinovat:

1. Jsou poskytovány peněžní prostředky nebo pouze je za závazky klienta přijata záruka
2. Úvěr je poskytnut na určité časové období

3. Úvěr je úročen určitým způsobem
4. Úvěr je v určité měně
5. Úvěr je poskytnut určitému druhu ekonomického subjektu
6. Úvěr je určen k danému účelu
7. Úvěr je čerpán určitým způsobem
8. Úvěr je splácen určitým způsobem
9. Úvěr je zajištěn (pokud ano, pak je specifikován způsob zajištění) (Rejnuš, 2014)

Členění úvěrů dle Rejnuše (2014) podle kritéria, zda banka poskytne klientovi peněžní prostředky, nebo za něj převezme záruku, rozlišuje následující druhy úvěrů:

- peněžní úvěry – klient obdrží sjednanou peněžní částku od obchodní banky, kterou následně splácí, peněžní úvěry se dále dělí na úvěry vyplacené hotovostně a úvěry vyplacené bezhotovostně
 - závazkové (ručitelské) úvěry – banka se zavazuje za svého klienta uhradit jeho závazek vůči třetí osobě, pokud klient sám neučiní platbu

členění úvěrů podle délky období, na které jsou klientům poskytovány

- krátkodobé úvěry – poskytují se maximálně na dobu jednoho roku
- střednědobé úvěry – splatnost těchto úvěrů je obvykle od 1 roku do přibližně 5 let
- dlouhodobé úvěry – splatnost těchto úvěrů přesahuje přibližně 5 let (Rejnuš, 2014)

členění úvěrů podle způsobu jejich úročení

- fixně úročené úvěry – úroková sazba úvěru zůstává pevná po celou dobu trvání úvěru
- variabilně úročené úvěry – úroková sazba se mění podle sjednaných podmínek po celou dobu trvání úvěru (Rejnuš, 2014)

členění úvěrů podle sjednané měny

- úvěry v domácí měně – poskytují se a splácí v tuzemské měně
- úvěry v cizích měnách – poskytují se a splácí ve sjednané cizí měně (Rejnuš, 2014)

členění úvěrů podle druhu ekonomického subjektu, kterému je poskytnut

- mezibankovní úvěry – krátkodobé úvěry poskytované vzájemně mezi obchodními bankami na mezibankovním trhu
- komunální úvěry – úvěry poskytované obcím, městům nebo vyšším územním samosprávným celkům
- podnikatelské úvěry – investiční nebo provozní úvěry poskytované firmám v souvislosti s jejich podnikatelskou činností
- úvěry poskytované občanům – osobní nebo spotřební úvěry poskytované domácnostem (Rejnuš, 2014)

Úvěry se dále člení podle účelu použití, způsobu čerpání, způsobu splácení a existence zajištění (Rejnuš, 2014).

Hypotéka na bydlení, v níž je úvěr využit pro nákup nemovitosti do osobního vlastnictví, rekonstrukci, výstavbu nebo refinancování, je poskytována. Investiční hypotéka, určená pro nákup investiční nemovitosti, která není určena k bydlení klienta, ale k pronájmu, je rovněž zahrnuta (Moneta Money Bank, a.s., 2022).

Do kategorie neúčelových úvěrů spadá Americká hypotéka. Tato hypotéka umožňuje financování libovolných účelů, neboť banku nezajímá, na co byly prostředky použity. Americká hypotéka se odlišuje od hypotéky na bydlení tím, že poskytovaný úvěr dosahuje maximálně 70 % Loan to Value (LTV) a má také kratší maximální dobu splatnosti, a to 20 let.

Hypoteční úvěry lze dále rozdělit na ty, u nichž je vyžadováno doložení příjmů, a na ty bez potřeby doložení příjmů. Úvěry bez doložení příjmů jsou schvalovány na základě čestného prohlášení klienta o jeho schopnosti splácet úvěr. Žadatelé o hypoteční úvěr mohou narazit na různé typy splácení, včetně anuitního, progresivního a degresivního splácení.

Anuitní splátka představuje pevnou měsíční částku (po dobu fixace), která zahrnuje jak úrokovou část, tak část jistiny. Dlužník pak platí stejně vysokou částku po celou dobu fixace, po skončení fixace se úvěr přehodnotí v souladu s aktuálními podmínkami, a dlužník uzavře smlouvu s novou úrokovou sazbou a fixací (Aktuálně.cz, 2021). Anuitní splácení je jedním z nejrozšířenějších typů splácení, kde měsíční platba zahrnuje jak úrok, tak i část jistiny. Na začátku splácení se platí převážně úroky a část jistiny, a postupem času se složení platby mění tak, že měsíční platba obsahuje převážně úhradu jistiny a menší část úroku.

Progresivní způsob splácení je charakterizován postupným zvyšováním velikosti splátek, na počátku jsou splátky nižší a v průběhu let postupně narůstají (Aktuálně.cz, 2021). Degresivní splácení naopak představuje opak progresivního splácení, kde na počátku splácení úvěru jsou měsíční splátky vyšší a s postupem času se postupně snižují (Finance.cz, 2017).

3.3.3 Úvěrové ukazatele

Mezi velmi důležité ukazatele, které jsou hodnoceny bankami při žádosti o úvěr, patří požadované horní hranice stanovené ČNB, které jsou povinné dodržovat banky. Těmito ukazateli jsou LTV, DSTI a DTI. Podle vyhlášky č. 399/2021 o úvěrových ukazatelích bylo stanoveno, že ukazatel LTV (loan to value) je vyjádřen v procentech a vypočítá se podle vzorce:

$$LTV = (L/V) \times 100,$$

kde L představuje celkovou výši dluhu spotřebitele z úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí, vypočtenou jako $L = NL + OL$, kde NL je celková výše poskytované jistiny z úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí, OL je celková výše dluhu spotřebitele, včetně dosud nevyčerpaných jistin z již uzavřených úvěrů zajištěných stejnou obytnou nemovitostí, a V představuje hodnotu obytné nemovitosti, která zajišťuje nový úvěr.

Ukazatel DSTI (debt service to income) je vyjádřen v procentech a vypočítá se podle vzorce:

$$DSTI = (DS/I) \times 100,$$

kde DS jsou výdaje spotřebitele plynoucí z celkové výše dluhu, vypočítané jako součet splátek jistiny, úroků a přímo souvisejících plateb spojených s dluhem, a I představuje měsíční příjmy spotřebitele po zdanění.

Ukazatel DTI (debt to income) se stanovuje podle vzorce:

$$DTI = (D/12I),$$

kde D představuje celkovou výši dluhů, vypočtenou jako součet L a OD, kde L určuje celkovou výši dluhu ze spotřebitelských úvěrů a OD je celková výše dluhu spotřebitele z již uzavřených úvěrů, které nejsou zahrnuty do výpočtu L, včetně dosud nevyčerpaných jistin z těchto úvěrů, a I jsou příjmy spotřebitele podle ukazatele DSTI (Zákony pro lidi, 2022).

3.3.4 Podmínky získání úvěru

Žadatel o hypoteční úvěr musí dodržet přesné podmínky, které se shrnují do základních okruhů:

- bonita klienta – právní a ekonomická způsobilost k přijetí a následnému splácení úvěru
- u podnikatelského úvěru je kvalita investičního záměru, který bude financován z konkrétního úvěru
- cena zastavované nemovitosti a její celková kvalita (Radová, Dvořák, & Málek, 2013).

Každá banka má svá vlastní hlediska, podle kterých je určena bonita klienta nebo žadatele o hypoteční úvěr. Obvykle se odečítají obvyklé výdaje od celkových příjmů žadatele, a to včetně budoucí výše splátky úvěru. Poté se výsledek porovná s životním minimem rodiny. Žadatel, který má příjem ze závislé činnosti musí předložit potvrzení o příjmu, zatímco podnikatelé musí prokázat své příjmy daňovým přiznáním. Zaměstnanec nemůže být ve zkušební době, v době výpovědi ani mít pracovní smlouvu na dobu určitou, protože to nezaručuje bance jistotu. Daňové přiznání musí být potvrzené razítkem z finančního úřadu. Jednotlivé banky se liší v požadavcích. Některé banky vyžadují daňové přiznání za poslední dvě období. V rámci bonity se také posuzuje celková rodinná situace, odvětví, ve kterém žadatel pracuje, dosažené vzdělání, věk žadatele a místo bydliště (Vichnarová & Nováková, 2007).

Podle Blažka a Vrabcové (2019) je bonita klienta hodnocení schopnosti klienta splácet svůj budoucí dluh vůči bance. Banky hodnotí bonitu žadatele především na základě předložených dokumentů a informací, které si samy zjišťují. Platí, že čím vyšší bonita klienta, tím lepší podmínky (nižší úroková sazba) jsou poskytovány bankou. Banky také prověřují úvěrové registry dlužníků, které obsahují informace o subjektech, které v minulosti získaly a splácely úvěr, a také subjekty, u kterých se projednává žádost o poskytnutí úvěru. Tímto prověřováním se předchází riziku poskytnutí úvěru nebonitním klientům.

3.3.5 Úrokové sazby

Úroková sazba dle Syrového (2009) je závislá na několika faktorech. Závisí zejména na – účelu úvěru, době fixace, výši zajištění úvěru a bonitě dlužníka.

- Podle účelu – Nejnižší úrokové sazby jsou poskytovány pro úvěry, které jsou určené na vlastní bydlení. Tyto úvěry jsou pro banky nejméně rizikové, protože je mohou poskytovat levněji. Dražší jsou úvěry na pronájem nemovitosti, protože pro banku představují vyšší riziko. Úspěch pronájmu a výše zisku majitele nemovitosti mají vliv na riziko úvěru. Navíc majitel nemovitosti není ručitelem tím, že má nad nemovitostí pevnou kontrolu. Pokud majitel narazí na problémy, jeho motivace k úhradě úvěru může být nižší. Stejně tak jsou dražší úvěry poskytované jako americké hypotéky, například na vybavení nemovitosti. Nejdražší jsou bezúčelové hypotéky.
- Podle fixace – Výše úrokové sazby závisí na době fixace. Sazba se liší podle toho, zda si žadatel přeje mít jistotu neměnné sazby na 1 rok, 3 roky nebo na 5 let. Čím větší jistotu žadatel požaduje, tím více musí zaplatit. Sazby pro vyšší fixace jsou tedy dražší.
- Podle výše zajištění – Výše úrokové sazby také závisí na výši zajištění úvěru. Pokud banka půjčuje na nemovitost v hodnotě 2 miliony korun a klient přispívá pouze 1 milionem korun vlastních peněz, má banka větší jistotu, že klient bude ochoten splácet. Navíc má banka jistotu, že v případě nutnosti prodeje budou dostatečné finanční prostředky a celá pohledávka bude uhrazena. Pokud by banka půjčila celou částku 2 miliony korun, nesla by riziko poklesu cen nemovitostí. Pokud by došlo k poklesu cen nemovitostí v důsledku krize na realitním trhu, banka by neměla hypotéku dostatečně zajištěnou. V nabídce úrokových sazeb banky mohou být například:
 - Uvedené sazby platí pro hypoteční úvěry do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti
 - Pro úvěr ve výši 70 % až 85 % zastavené nemovitosti je sazba navýšena o 0,2 %
 - Pro úvěr nad 85 % hodnoty nemovitosti je sazba navýšena o 0,4 %
- Podle bonity dlužníka – Banky obvykle požadují prokázání příjmů klientů, kteří splácejí hypoteční úvěr. Mohou také požadovat informace o platební morálce u jiného finančního ústavu, například při refinancování úvěru z jiné banky. Někdy nemusí být vyžadováno prokazování příjmů, ale za to se požaduje lepší zajištění (vyšší hodnota zástavy) a vyšší úroková sazba úvěru.

Finanční kapitál je možné obecně chápat jako peněžní prostředky investované do různých druhů finančních investičních instrumentů, které majitelům přinášejí výnosy. Mezi tyto instrumenty patří dlužné finanční nástroje, známé také jako úvěry a dluhové cenné papíry, které dokládají zapůjčení peněžních prostředků. Výnosy z těchto nástrojů jsou obecně označovány jako „úrok“. Úroková sazba je definována jako podíl výnosu z půjčky na určité časové období a výše půjčené částky v procentech. Standardním časovým obdobím je obvykle považován jeden rok (označovaný jako roční úroková sazba nebo „per annum“, zkratkou „p.a.“). Výše úrokových sazeb a očekávání jejich změn zásadním způsobem ovlivňují chování a rozhodování všech účastníků finančního trhu. Úrokové sazby propojují a udržují v rovnováze různé segmenty finančního trhu, protože jak vypůjčovatelé, tak investoři mohou přecházet mezi těmito segmenty. Úrokové sazby plní v rámci finančního systému a ekonomiky několik významných funkcí:

- podporují tok běžných úspor do investic, čímž přispívají k ekonomickému růstu
- přerozdělují dostupné peněžní zdroje tak, aby směřovaly do investic s co nejvyšší očekávanou návratností
- udržují rovnováhu mezi nabídkou a poptávkou po penězích
- jsou důležitým regulačním nástrojem státu, protože ovlivňují objem úspor a investic

Centrální banky využívají oznámení úrokových sazeb k regulaci peněžní nabídky. Existují různé druhy sazeb, včetně diskontní sazby, repo sazby a lombardní sazby (Rejnuš, 2014).

Hlavním nástrojem měnové politiky České národní banky jsou úrokové sazby. Jejich nastavení je rozhodováno bankovní radou na pravidelných jednáních. Po skončení každého jednání jsou sazby na další období vyhlášeny na webu ČNB. Nastavení sazeb centrální banky ovlivňuje tržní úrokové sazby a ekonomické veličiny, jako jsou měnový kurz, výdaje na spotřebu a investice, úspory, objem výroby, ceny zboží a služeb či ceny aktiv. Různé setrvačnosti na trzích způsobují, že maximální účinek změny sazeb na inflaci je dosažen s delším než ročním zpožděním. Zvýšení sazeb snižuje inflaci a snížení sazeb zvyšuje inflaci (ČNB, 2024).

Dvoutýdenní repo sazba je klíčovou úrokovou sazbou ČNB. Centrální banka ji využívá jako limitní úrokovou sazbu pro své repo operace, kterými ovlivňuje krátkodobé tržní úrokové sazby. ČNB stahuje likviditu při repo operacích, poskytující bankám cenné papíry jako kolaterál. Obchodní dohoda zahrnuje zpětný nákup, kde po uplynutí doby splatnosti ČNB vrací bankám půjčenou jistinu zvýšenou o dohodnutý úrok (ČNB, 2024).

Repo operace se provádějí třikrát týdně formou tendrů s variabilní sazbou. Vyhlášená 2T repo sazba slouží jako maximální sazba pro banky v tendru. Nabídky bank jsou vyřizovány podle americké aukční procedury, přijímá se nabídka s nejnižší úrokovou sazbou do výše předpokládaného přebytku likvidity na daný den. Trvání těchto operací je 14 dní (ČNB, 2024).

Kromě repo sazby ČNB také vyhláší lombardní a diskontní úrokové sazby. Lombardní sazba umožňuje komerčním bankám půjčit likviditu od ČNB přes noc oproti poskytnuté zástavě. Diskontní sazba umožňuje komerčním bankám ukládat likviditu u centrální banky přes noc v depozitní facilitě (ČNB, 2024).

Aktuální měnověpolitické sazby ke dni 9. 2. 2024 jsou následující:

- 2T repo sazba: 6,25 %
- Diskontní sazba: 5,25 %
- Lombardní sazba: 7,25 %

Měnová politika může využívat i další nástroje v situacích, kdy úrokové sazby dosáhnou „efektivní spodní hranice“ a ekonomický vývoj vyžaduje výraznější měnověpolitické uvolnění. Taková situace nastala v roce 2013, kdy byl vyhlášen kurzový závazek, který trval až do roku 2017 (ČNB, 2024).

Náklady spojené s běžnými spotřebitelskými úvěry se liší. Patří sem úroky, poplatky za vedení úvěrového účtu, povinné životní pojištění, poplatky za vyřízení úvěru a další. Při uvádění úvěrů je povinnost uvést jejich náklady, které jsou vyjádřeny roční procentní sazbou nákladů (RPSN). RPSN udává, jak drahý je úvěr, a zahrnuje jak úroky, tak poplatky. U hypotečních úvěrů se RPSN obvykle neuvede, protože výpočet není tak přesný jako u klasických spotřebitelských úvěrů (Srový, Tyl, 2021).

RPSN je zkratkou pro roční procentní sazbu nákladů a zahrnuje platby za jistinu a úroky, poplatky za uzavření smlouvy, poplatky za posouzení žádosti o úvěr, poplatky za přijetí platby spotřebitelského úvěru, poplatky za převod peněžních prostředků a poplatky za vedení účtu, pokud spotřebitel nemá možnost volby způsobu platby. RPSN také zahrnuje platby za pojištění nebo záruku, které mají zajistit splacení úvěru v případě smrti spotřebitele, invalidity, pracovní neschopnosti nebo nezaměstnanosti. RPSN se tedy liší od úrokové míry a je důležitým faktorem při posuzování ceny úvěru (Smrčka, 2010).

3.3.6 Fixace

Fixace úrokové sazby hypotéky je uvažována v období, kde platí úroková sazba sjednaná ve smlouvě mezi bankou a klientem. Úroková sazba sjednaná ve smlouvě nemůže být v období fixace hypotéky bankou změněna. Klient může požadovat změny fixace nebo úrokové sazby hypotéky, ale ty jsou obvykle spojeny se sankcemi. Doba fixace úrokové sazby ovlivňuje výši úrokové sazby, a sazby pro různé doby fixace se průběžně mění (Blažek, Vrabcová, 2019).

Fixace úrokové sazby je zárukou neměnné výše splátek po určité období, které může být dlouhé od jednoho roku až po desetiletí. Často se sjednávají fixace na tři nebo pět let. Výhodou fixace je, že banka nemůže během jejího trvání změnit úrokovou sazbu. Klient získává výhodu fixace, pokud se úrokové sazby zvýší v porovnání s jeho sazbou. Naopak prodělek nastává, pokud úrokové sazby klesají. Před koncem fixačního období banka navrhuje novou úrokovou sazbu pro další fixační období. Důležitá je také možnost předčasného splacení zbytku hypotečního úvěru a úroků bez poplatků. Nicméně předčasné splacení během fixace často nese poplatky podle bankovního sazebníku. Fixace úrokové sazby je nejčastějším důvodem, proč lidé přecházejí při refinancování do jiné banky, která nabízí výhodnější podmínky. Přejed probíhá tak, že nová banka splatí celou hypotéku za klienta a uzavře s ním novou smlouvu o hypotečním úvěru (Janda, 2013).

3.3.7 Zajištění úvěru

Zajištění úvěru hypotečním právem k nemovitosti je vždy nutností u hypotečního úvěru na bydlení. Hypotéka se nemůže ručit například ručiteli, jako je tomu u stavebního spoření. Při financování družstevního bytu pomocí hypotečního úvěru vzniká problém. Účel hypotečního úvěru není omezen pouze na nákup bytu, ale může být použit i na nákup družstevního podílu. Toto právní uspořádání však přináší problémy při zajištění úvěru, protože družstevním bytem nelze ručit hypoteční úvěr. Je proto nutné dát do zástavy jinou nemovitost, která je v osobním vlastnictví (Srový, 2009, str. 30-31).

Standardním způsobem zajištění úvěru je zástava, což znamená zablokování majetku až do splacení dlužné částky. Pro fyzickou osobu, která se rozhodne půjčit jiné fyzické osobě, jsou doporučeny následující pravidla a požadavky:

- notářsky ověřená smlouva o úvěru
- zajištění majetkem, a to nemovitostí či bonitními movitými věcmi, které mají jistou hodnotu

- zajištění pomocí směnky
- životní pojistka, která je vázána na věřitele (Smrčka, 2010).

3.3.8 Čerpání a splácení úvěru

Splácení úvěru je označováno jako jeho umořování a postupuje dle umořovacího plánu úvěru, označuje se také jako splátkový kalendář. Plán, schválený dlužníkem i věřitelem, obsahující pořadí, příp. termíny plateb jednotlivých splátek, tvoří splátkový kalendář. Splátka úvěru je vždy tvořena ze součtu dvou částí:

- Úmorová část, zkráceně úmor – je postupně splácena částka zapůjčená dlužníkovi, tedy jistina, což tvoří úmorovou část splátky. Celková suma úmorové části ve všech splátkách úvěru se rovná původní zapůjčené částce nebo poskytnutému úvěru, neboť se splácí dlužná částka.
- Úroková část, zkráceně úrok – část splátky, označována jako úrok, reprezentuje úrok za dané období od předchozí splátky. Úroková část je závislá na nesplacené výši úvěru v daném období a úrokové sazbě upravené pro dané období úroku. Z toho vyplývá, že úroky jsou placeny pouze z části úvěru, která zůstala nesplacená (Šoba, Širůček, 2017).

V každé splátce úvěru je obsažena úroková část, kdy věřitel požaduje úrok od dlužníka v každé splátce. Při splácení úvěru se frekvence placených splátek vztahuje k úrokovému období, a počet splátek za jedno úrokové období je vždy jedna (Šoba, Širůček, 2017).

Hypoteční úvěr se splácí formou anuitní splátky, která zahrnuje jak úrok, tak jistinu. Výše splátky je stanovena na základě výše úvěru, úrokové sazby a doby splatnosti. Splátka úvěru zůstává po celou dobu splácení stejná, pokud nedojde ke změně úrokové sazby úvěru. Splátka zahrnuje jak jistinu, tak úroky. Poměr mezi těmito složkami se mění během splácení. Na začátku je podíl úroků největší, později se snižuje ve prospěch splátky jistiny (Syrový, 2009).

Nejdůležitějším předpokladem pro čerpání hypotečního úvěru je podle Polidara & Mandela (1999, str. 185) a Pavelky a kol. (2008) v první řadě splnění veškerých podmínek, které jsou stanovené v úvěrové smlouvě, nezbytných pro jeho poskytnutí. Hypoteční úvěr je možné čerpat výhradně bezhotovostně, a to buď jednorázovou platbou, postupným splácením nebo postupným proplácením dodavatelských faktur. Jednorázová platba je typicky poskytována při financování koupě nemovitosti. Postupné čerpání se využívá

především při výstavbě domu nebo rekonstrukci, čímž je bankou zjištěno, že bude vyplácena pouze částka odpovídající aktuální fázi stavby, aby nedošlo k vyplacení vyšší částky, než je nutná. Namátkové kontroly na konkrétních stavbách může banka také provádět, díky nimž si může ověřit, zda je úvěr využíván k účelu, pro který byl sjednán. Banka tak může sledovat, zda stavba odpovídá původnímu projektu, harmonogramu a rozpočtu, a také zda jsou provedené práce kvalitní.

Úvěry lze rozdělit podle doby splatnosti na:

- Krátkodobé úvěry, jejichž doba splatnosti nepřesahuje jeden rok
- Střednědobé úvěry, jejichž doba splatnosti je od jednoho do čtyř let
- Dlouhodobé úvěry, jejichž doba splatnosti je delší než čtyři roky (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

Existuje několik hlavních způsobů umořování úvěru:

- Úvěr je splacen najednou včetně úroků za určité období. Jednorázové splacení se obvykle používá pouze při krátké době splatnosti.
- Úvěr je sjednán na neurčitou dobu. Musí být splacen najednou po výpovědi při dodržení výpovědní lhůty.
- Umořování úvěru probíhá od začátku pravidelnými platbami. V závislosti na charakteru těchto plateb se rozlišují následující varianty:
 - o Konstantní anuita, kdy platby jsou stále stejné. Část platby je určena na umoření úvěru a část na úhradu úroků.
 - o Konstantní úmor, kdy platby nejsou stejné. Obvykle se jedná o stejnou částku, která snižuje úvěr (úmor).
- Výše plateb a úmorů není konstantní a obvykle roste s dobou splatnosti, což přispívá k rychlejšímu umořování. Tento růst může být buď aritmetickou nebo geometrickou posloupností. Tato metoda se nazývá rostoucí anuita (Radová, Dvořák, Málek, 2013).

Banky pro své klienty sestavují přehled splátek úvěru včetně úroků do tzv. umořovacích plánů, které zobrazují časové rozložení těchto plateb. Umořovací plány slouží k výpočtu a přehledu o výši jednotlivých plateb (úrok, úmor, anuita) během splácení úvěru. Také pomáhají rozlišit mezi úmorovou částí a úrokem za účelem správného účtování (úmory jsou placeny ze zisku a úroky jsou zahrnuty do nákladů). Navíc umořovací plány poskytují informace o stavu dosud nesplaceného úvěru pro výpočet úrokových plateb v případě prodloužení se splácením.

4 Vlastní práce

Praktická část mé práce je o srovnání hypotečního trhu za 10 let se zaměřením na poslední tři roky v rámci interního a externího prostředí. Budu čerpat informace z mého pracovního prostředí. Dále se práce zabývá zhodnocením počtu prodaných hypoték z interního a externího prostředí a analýzou faktorů, které ovlivnily pokles hypoték.

4.1 Vývoj hypotečního trhu

Tabulka 2 Vývoj hypotečního trhu v České republice za rok 2013-2022

Rok	Objem v mld.	Úroková sazba v %	Počet ks
2013	155,796	3,05	95 834
2014	149,656	2,7	88 810
2015	190,42	2,14	104 639
2016	225,809	1,87	114 550
2017	225,798	2,002	109 618
2018	218,411	2,55	99 477
2019	181,578	2,77	77 388
2020	254,023	2,13	92 226
2021	427,154	2,5	135 390
2022	197	6	114 320

Zdroj: Vlastní zpracování podle Hypoindexu (2013-2022)

2013

V roce 2013 došlo k nárůstu objemu hypoték o 28 % oproti předchozímu roku, přičemž byl překonán rekordní rok 2007 o zhruba 12 miliard korun. Objem hypoték za rok 2013 byl 155,796 miliard korun. Rekordní objemy byly podpořeny nízkými úrokovými sazbami a příznivými cenami nemovitostí. V historii Hypoindexu bylo poprvé v roce 2013 překročeno deset tisíc hypoték za měsíc, a to v květnu. V červnu bylo sjednáno o šest set hypoték více, tedy 10 613. Téhož měsíce dosáhly objemy hypoték v celkové výši 17,266 miliard korun, což překonalo rekord z června 2007. Počet hypoték za rok 2013 byl 95 834 kusů. Úroková sazba v roce 2013 průměrně činila 3,05 procenta. Oproti roku 2012 došlo k výraznému poklesu úrokových sazeb, přičemž nejnižší hodnota, 2,95 procenta, dosáhla v červnu. Tato hodnota byla historicky nejnižší od sledování v roce 2003 (Hypoindex, 2014).

2014

Celkový objem hypotečního trhu za rok 2014 byl ve výši 149,656 miliard korun. Objemy nedosáhly úrovně roku 2013, kdy nedosáhly rekordních 155,796 miliard korun, ale rok byl z pohledu hypotečního trhu určitě pozitivní. Počty sice také nedosáhly nejvyšších úrovní, ale díky atraktivním úrokovým sazbám a stále přijatelným cenám nemovitostí si hypoteční úvěr sjednalo 88 810 klientů. Nejvyšší objemy i počty byly tradičně dosaženy v červnu. Letní měsíce obvykle příznivě ovlivňují hypotéky a lidé mají zájem jak o nákup nemovitostí, tak o stavbu nových domů. V červnu roku 2014 bylo sjednáno celkem 8 938 hypotečních úvěrů ve výši 15,205 miliard korun. Průměrná úroková sazba vázaná na objem byla v roce 2013 3,05 procenta. Za rok 2014 opět klesla a průměrně si lidé půjčovali za neuvěřitelných 2,7 procenta. Nejnižší sazba byla dosažena v prosinci 2014, přičemž téměř každý měsíc křivka směřovala dolů (Hypoindex, 2015).

2015

Za rok 2015 byly objemy rapidně zvýšeny. Různé akce, slevy a nízké úrokové sazby přilákaly do bank celkem 104 639 klientů, kteří si sjednali hypoteční úvěry v celkovém objemu 190,42 miliard korun. Začátek roku nebyl nijak valný a první čtvrtletí nenaznačovalo, že by byl rekordní rok 2013 překonán. Pak se však lidé nahrnuli do bank a hypoteční úvěry brali útokem. Nejvyšší počty a objemy byly zaznamenány v červnu, kdy bylo sjednáno 10 794 hypoték v hodnotě 19,747 miliard korun. Úroková sazba za rok 2015 byla 2,14 %.

„Vysoký objem hypotečních úvěrů byl generován novými hypotékami, podíl refinancování z uvedených 190 mld. Kč činí dle odhadů přibližně 16 procent. Vysoké objemy nejsou jen důsledkem poptávky po vlastním bydlení. Stále více lidí si ke své stávající nemovitosti pořizuje další byt za účelem pronájmu. Tato strategie se po určité odmlce stává znovu populární, je však nejvyšší čas varovat, že pronájem takové nemovitosti rozhodně není bezpracným příjmem a bude stále těžší najít kvalitní nájemníky v době, kdy si každý může snadno pořídit vlastní nemovitost“ (Hypoindex, 2016).

2016

Za celý rok 2016 bylo celkem 114 550 hypotečních úvěrů sjednáno lidmi. Tento počet uzavřených smluv za rok od roku 2003, kdy Fincentrum Hypoindex začal sledovat vývoj hypotečního trhu, byl bezkonkurenčně nejvyšší. Rekordní rok byl dosud zaznamenán v roce

2015, kdy bylo za 12 měsíců uzavřeno „pouze“ 104 639 hypotečních úvěrů. Objemy samozřejmě také rostly, a to dosáhly naprosto závratných výšin v listopadu, kdy dosáhly 29,683 miliard korun. Celkově si lidé za rok 2016 půjčili 225,809 miliard korun. V porovnání s předchozím rokem, kdy byly uzavřeny hypotéky v celkovém objemu 190,42 miliard korun, byl rok 2016 charakterizován zvýšením rekordních objemů o 35,389 miliard korun. Z výše uvedených objemů je patrné, že lidé si půjčovali čím dál vyšší částky. Nejvyšší průměrná hypotéka byla dosažena v lednu a činila 2 138 995 korun. Tento rekordní průměr byl poté přiblížen v listopadu a v prosinci, kdy průměrná výše hypotéky překročila hranici dvou milionů korun. Úroková sazba za rok 2016 činila 1,87 % (Hypoindex, 2017).

2017

Podle ukazatele Fincentrum Hypoindex bylo za rok 2017 sjednáno přesně 109 618 hypotečních úvěrů, což znamená, že zájem o hypotéky zůstává stabilní, i přes mírně rostoucí sazby. Objemy uzavřených hypoték za tento rok téměř kopírovaly rekordní rok 2016. Celkový objem sjednaných hypoték za rok 2017 činil 225,798 miliard korun. Rekordním měsícem byl červen, kdy si do bank přišlo 10 822 klientů, kteří si sjednali úvěry v celkové výši 22,206 miliard korun. Úrokové sazby rostly celý rok, s nejvyšší sazbou 2,19 procenta dosaženou v prosinci. Nejnižší sazba byla na začátku roku, kdy činila 1,82 procenta. Průměrná úroková sazba za rok 2017 byla 2,02 %. Průměrná výše hypotečního úvěru v prosinci 2017 dosáhla 2 153 542 korun, což představuje další rekordní hodnotu.

K mírnému snížení prodeje hypoték bylo přičítáno zejména dvěma faktorům, pokračujícímu růstu cen rezidenčních nemovitostí a zpřísnění pravidel pro poskytování hypotečních úvěrů ze strany České národní banky (ČNB), zejména zavedení maximálního Loan-to-Value (LTV). Dalšími faktory bylo snížení nabídky nemovitostí k prodeji a mírný nárůst úrokových sazeb. Češi stále projevují vysoký zájem o vlastní bydlení, i přes rostoucí ceny rezidenčních nemovitostí a mírný nárůst úrokových sazeb.

V roce 2017 mělo zavedení zákona o spotřebitelských úvěrech plný dopad na postupy poskytování hypotečních úvěrů. Pravidla a postupy pro udělování hypotečních úvěrů jsou nyní přísnější a transparentnější pro klienty. Dvojnásobné zvýšení dvoutýdenní repo sazby ze strany ČNB spolu se zpřísněním požadavků na maximální LTV přispěly k obratu trendu poklesu úrokových sazeb u hypoték (Hypoindex, 2018).

2018

V roce 2018 byl hypoteční trh charakterizován převážně růstem úrokových sazeb a regulací prováděnou Českou národní bankou. ČNB v průběhu roku 2018 zvýšila úrokové sazby celkem pětkrát, což se projevilo i na hypotečních úvěrech. Průměrná úroková sazba vázaná na objem dosáhla za celý minulý rok hodnoty 2,55 %, zatímco v předchozím roce činila 2,02 %. Celkový počet uzavřených hypotečních úvěrů byl 99 477 kusů v celkovém objemu 218,411 miliard korun. To je nižší číslo než v roce 2017, kdy bylo uzavřeno přesně 109 618 hypotečních úvěrů, a v rekordním roce 2016 dokonce 114 550 hypoték. Meziročně tedy zájem o hypotéky klesl o více než 10 tisíc a objemy byly ve srovnání s rokem 2017 nižší o 7,38 miliardy korun (Hypoindex, 2019 a Svačina, 2019).

2019

Hypoteční trh byl vyrovnáván s přísnější regulací ČNB a zaznamenal nejhorší výsledky za posledních pět let. Objem poskytnutých hypoték byl téměř o 17 procent nižší, a počet hypoték dokonce klesl o více než pětinu. Průměrná úroková sazba byla 2,77 procenta. Tempo zvyšování základních úrokových sazeb Českou národní bankou (ČNB) se zvolnilo. Zatímco v roce 2018 byly sazby zvýšeny celkem pětkrát, v roce 2019 došlo pouze k jednomu zvýšení o čtvrt procentního bodu. V roce 2019 byly úvěry poskytnuty v hodnotě 181,578 mld. Kč. Počet kusů hypotečních úvěrů byl 77 388 (Hypoindex, 2020 a REMAX Pro, 2020).

2020

V roce 2020 byla Česká republika poprvé konfrontována s pandemií COVID-19. Přestože jarní lockdown ekonomiky na chvíli vystavil některé zájemce o vlastní bydlení nejistotě a také komplikoval možnost osobních prohlídek nemovitostí, na hypotečním trhu nedošlo k žádnému dramatickému propadu. Podle dat centrální banky byly sjednány nové hypotéky Čechy v celkové výši 217 miliard korun. Celkový objem hypoték byl 254,023 miliard korun. Počet hypotečních úvěrů byl v počtu 92 226. Úroková sazba za rok 2020 byla 2,13 %. Všechny úrokové sazby byly dvakrát sníženy ČNB během 14 dní. Hlavním důvodem pro další uvolnění měnové politiky byla podpora české ekonomiky, která trpěla kvůli přísným opatřením proti šíření koronaviru. Dostupnost hypoték se v tomto pandemickém roce značně zhoršila, především pro lidi pracující v odvětvích, která byla nejvíce postižena vládními restrikcemi. Po vypuknutí pandemie banky velmi pečlivě posuzovaly zdroj příjmu žadatelů o úvěr. Lidé pracující v gastronomii, ubytovacích

službách, cestovním ruchu, výstavnictví nebo kultuře například nemohli získat hypotéku. V reakci na pandemii COVID-19 provedla Česká národní banka uvolnění limitů úvěrových ukazatelů pro nové hypoteční úvěry. Konkrétně došlo ke zvýšení limitu LTV na 90 procent z původních 80 procent a zrušení limitů DTI a DSTI. Významné rozhodnutí přijala i vláda, která zrušila čtyřprocentní daň z nabytí nemovitých věcí. K vysokému zájmu o hypotéky v roce 2020 rovněž přispěly velmi nízké úrokové sazby, které v posledním čtvrtletí roku některé banky snížily až pod 1,5 procenta ročně (Hyponamíru, 2024).

2021

Rok 2021 se stal záznamem v hypoteční historii. Podle oficiální statistiky České národní banky byly nové hypotéky poskytnuty tuzemskými bankami v celkové výši 368 miliard korun. Po zahrnutí refinancovaných hypoték dosáhl celkový objem úvěrů na bydlení částky 427,154 miliard korun. V tomto roce byl hypoteční trh výrazně ovlivněn pandemií Covid-19, která způsobila dramatické změny v ekonomickém prostředí a životním stylu obyvatelstva. Navzdory těmto výzvám bylo uzavřeno významné množství hypotečních úvěrů, konkrétně 135 390 kusů. Tato čísla naznačují, že i v době nejistoty a ekonomické turbulence zůstal zájem o hypotéky významný. Za extrémní poptávkou po hypotékách stály především velmi nízké úrokové sazby, a to zejména v první polovině roku 2021. Nemovitosti byly v tomto roce kupovány Čechy ve velkém také kvůli obavám z pokračujícího růstu cen nemovitostí a sílící inflace. Enormní zájem byl také o refinancování stávajících úvěrů na bydlení, kdy si mnozí Češi snažili zajistit nízké úrokové sazby na další fixační období.

Úroková sazba hypotečních úvěrů byla ve stejném období stanovena na 2,5 %. Tento faktor hrál klíčovou roli při rozhodování lidí o pořízení hypotečního úvěru, přičemž nízké úrokové sazby mohly být jedním z faktorů, které podnítily rostoucí poptávku po hypotékách. Tento trend ukazuje, že i v době významných globálních událostí jako je pandemie Covid-19, hypoteční trh zůstává aktivní a je schopný přizpůsobit se měnícím se podmínkám (Hyponamíru, 2021).

2022

Zájem o nové hypotéky v roce 2022 výrazně ochladl. Celkový objem nových i refinancovaných hypoték se dostal na hodnotu 197 miliard korun. V meziročním srovnání jde o dramatický propad trhu o 64 %. Většina hypoték byla sjednána Čechy v úvodu roku 2022. Naopak v posledních čtyřech měsících roku byl zaznamenán obrovský meziroční

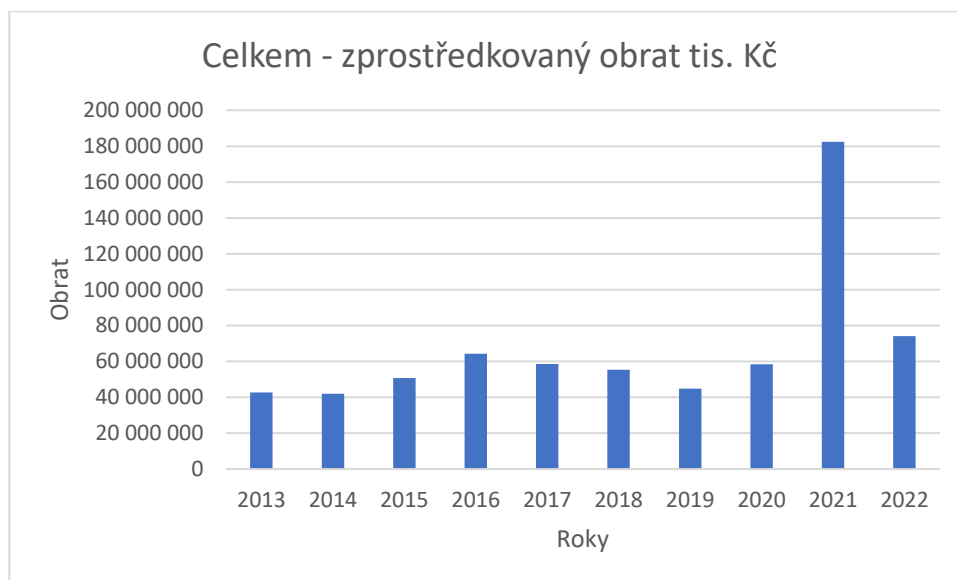
pokles objemu sjednaných hypoték, a to až o 85 procent. Počet hypotečních úvěrů byl 114 320 kusů. Hlavní vliv na poptávku po hypotékách měly kroky České národní banky a její reakce na rychle rostoucí inflaci. Průměrná míra inflace za celý rok 2022 byla 15,1 %, což je nejvyšší hodnota od roku 1993. Extrémní inflace v průběhu celého roku vedla k postupnému zvyšování základních úrokových sazeb, od kterých se odvíjí i úročení úvěrů. Česká národní banka ve snaze omezit pumpování peněz do ekonomiky a zbrzdit spotřebu zvedla repo sazbu až na 7 %. Úrokové sazby hypoték se v průměru pohybovaly okolo 6 %. Nejistotu na světových trzích a významné omezení dodávek některých surovin způsobila především válka na Ukrajině. Tyto události měly dalekosáhlý dopad na ekonomiku v Česku i ve světě. Z důvodu hrozby omezení dodávek ropy a plynu rostly ceny těchto surovin, což zvýšilo náklady řady firem, jež jsou na těchto surovinách závislé pro svůj provoz. Tento vývoj se dále promítl do cen výrobků a vedl k dalšímu nárůstu inflace.

Další vývoj úrokových sazeb hypoték je úzce ovlivněn inflací, která musí být sledována Českou národní bankou. V případě růstu inflace ČNB zvyšuje své sazby, což se odrazí i ve vývoji úrokových sazeb hypoték a dalších úvěrů. Tento postup vede k jejich zdražení a ideálně by měl snížit poptávku po úvěrech, zboží a službách, čímž by mělo dojít k zpomalení inflace. Nicméně v současné době tato strategie není účinná. Vlivem války na Ukrajině a rostoucích cen komodit před vstupem na český trh jsou úvěry včetně hypoték stále dražší. Ceny zboží a služeb rovněž rychle rostou. Prognózy vývoje úrokových sazeb u hypoték naznačují, že situace by se mohla změnit až koncem roku, kdy by mělo dojít k poklesu inflace a pravděpodobně i k poklesu cen hypoték. Nicméně je otázkou, jak vysoko se úrokové sazby mezitím vyšplhají. Kromě inflace a úrokových sazeb České národní banky má vývoj cen hypoték vliv také na situaci na mezibankovních trzích, kde se banky půjčují mezi sebou peníze k zajištění hypotečních úvěrů. Tyto sazby mohou růst nebo klesat nezávisle na sazbách centrální banky. Konkurence mezi bankami hraje také důležitou roli. Pokud banky aktivně soutěží o nové klienty, obvykle se snaží nabízet výhodnější podmínky a úrokové sazby klesají. To může mít vliv i na celkový vývoj cen hypoték, jak bylo patrné například v roce 2019, kdy velká konkurence mezi bankami vedla k poklesu úrokových sazeb u nových hypotečních úvěrů (Financo.cz, 2022).

4.2 Zhodnocení počtu hypoték z externího prostředí

Má praktická část byla zaměřena na porovnání hypoték a úvěrů ze stavebního spoření, jak na zprostředkovaný obrat v tis. Kč, tak na počet smluv, z externího prostředí (od finančních poradců).

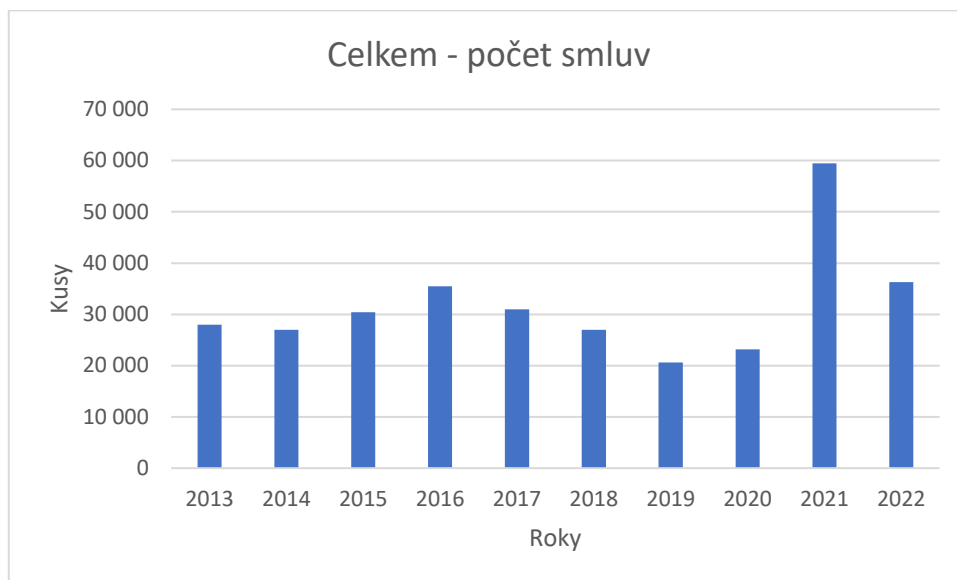
Graf 1 Celkový zprostředkovaný obrat u hypoték



Zdroj: Vlastní zpracování ze stránky ČASF (2024)

Vývoj zprostředkovaného obratu u hypotečních úvěrů je vidět níže v grafu č. 1. Největší obrat za 10 let od roku 2013-2022 je v roce 2021 a to 182,5 mld. Nejnižší předpokládaný obrat byl v roce 2014 a to 42,07 mld. Jelikož v roce 2014 byla česká ekonomika ve fázi postupné obnovy po globální finanční krizi. Bylo vytvořeno relativně stabilní prostředí pro hypoteční trh. Na grafu pozorujeme, jak ho ovlivnil COVID-19. Na začátku pandemie byly výrazné obavy o dostupnost úvěrů z důvodu ekonomické nejistoty. Nicméně opatření ke zvýšení likvidity na trhu a udržení dostupnosti hypotečního financování zajistila Česká národní banka a další finanční instituce. V roce 2021 jsme zaznamenali 30% nárůst zprostředkovaného obratu na hypotečním trhu. Trend nízkých úrokových sazeb pokračoval, což mohlo být podporujícím faktorem pro poptávku po hypotečních úvěrech. Nižší úrokové sazby mohly motivovat jednotlivce k aktivnímu hledání hypotečního financování.

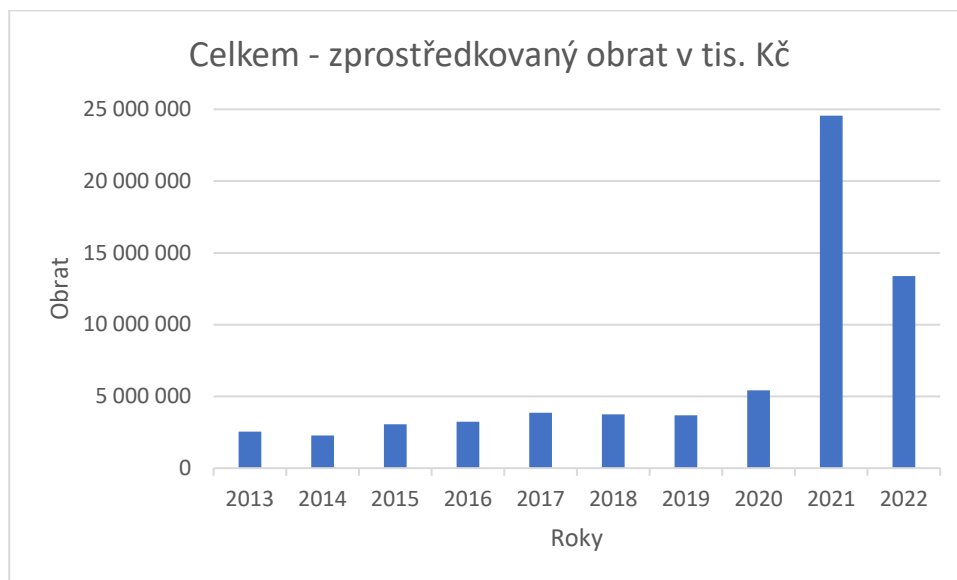
Graf 2 Počet smluv u hypoték v jednotlivých letech



Zdroj: Vlastní zpracování ze stránky ČASF (2024)

Na dalším grafu je znázorněn vývoj počtu smluv za období 2013-2022 z externího prostředí. V letech 2013-2022 byl průměrný počet poskytnutých hypotečních úvěrů v České republice za externí prostředí 31 839 úvěrů ročně. Nízký zájem o hypotéky v tomto roce byl především způsoben vzestupem úrokových sazeb a cen realitních nemovitostí. Naopak, z grafu č. 2 je zřejmé, že v roce 2021 byl zaznamenán největší nárůst, kdy bylo dosaženo 59 433 hypotečních úvěrů. Tento nárůst byl způsoben několika faktory. Jedním z faktorů byl vliv probíhající pandemie, který vedl k ekonomickému útlumu. Pro podporu oživení ekonomiky snížila Česká národní banka základní úrokovou sazbu, což vedlo ke snížení hypotečních úrokových sazeb a zvýšilo tak zájem o hypoteční úvěry. Dalším faktorem byl tlak na uložení peněz a určitá panika spojená s útekem do bezpečí. V roce 2016 byl zaznamenán menší nárůst, kdy bylo poskytnuto 35 480 hypotečních úvěrů. Tento nárůst byl způsoben nízkou úrokovou sazbou v té době a nízkými cenami nemovitostí.

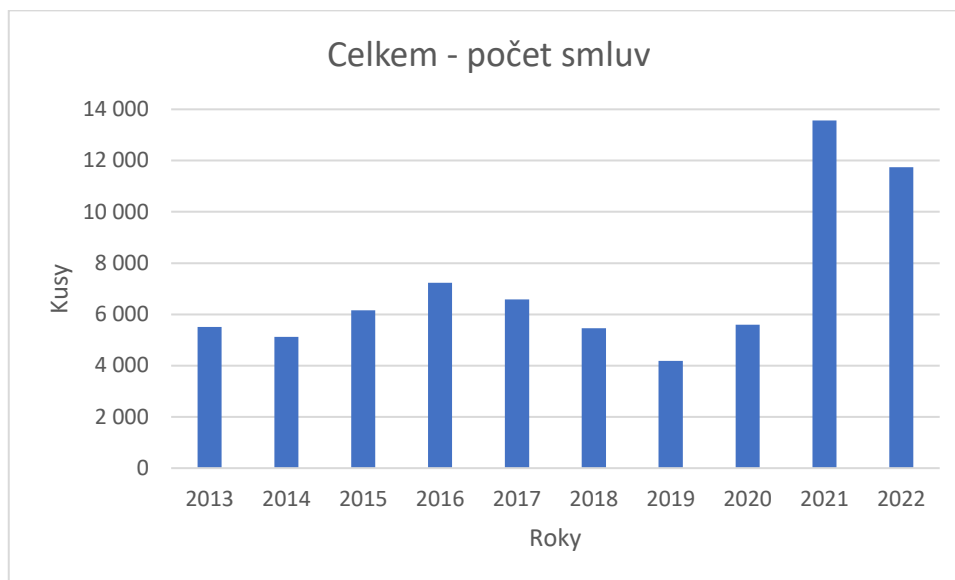
Graf 3 Celkový zprostředkovaný obrat u úvěrů ze stavebního spoření



Zdroj: Vlastní zpracování ze stránky ČASF (2024)

V grafu číslo 3 je znázorněn vývoj zprostředkovaného obratu v oblasti úvěrů ze stavebního spoření. Úvěr ze stavebního spoření v České republice je typ úvěru, který je poskytován na základě stavebního spoření, což je specifický finanční produkt. Stavební spoření kombinuje aspekty spoření a půjčování na účel financování bydlení. Nejvýraznější nárůst obratu za posledních 10 let, v období 2013 do 2022, byl zaznamenán v roce 2021, a to ve výši 24,57 miliard. Nejnižší očekávaný obrat byl v roce 2014, kdy česká ekonomika procházela postupnou obnovou po globální finanční krizi. V tomto roce byl předpokládán obrat ve výši 2,27 miliard.

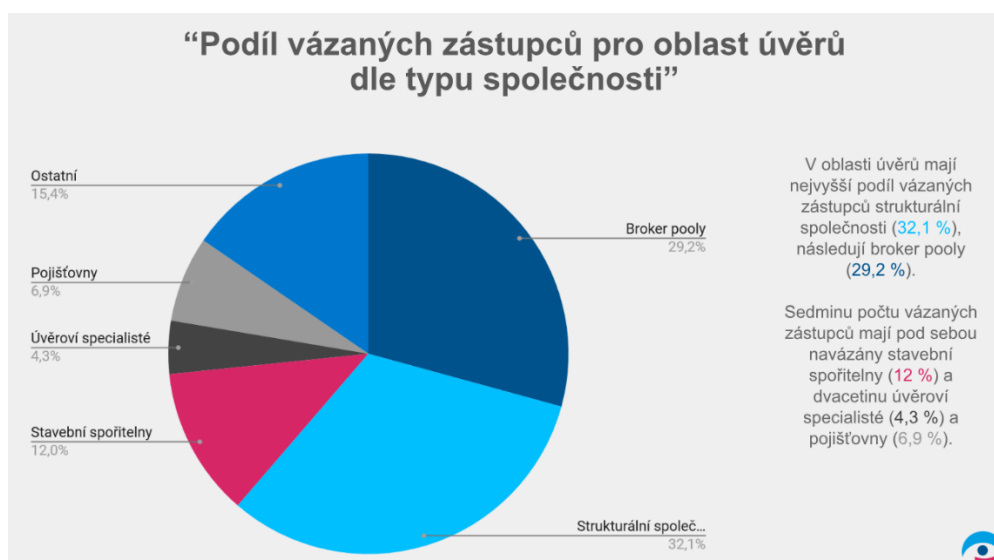
Graf 4 Počet smluv u hypoték v jednotlivých letech



Zdroj: Vlastní zpracování ze stránky ČASF (2024)

Na následujícím grafu č. 4 je znázorněn vývoj počtu smluv v období 2013-2022 v rámci externího prostředí. Během těchto let dosahoval průměrný roční počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v České republice hodnoty 7 114 úvěrů. Z grafu lze vyčíst, že v roce 2021 byl zaznamenán nejvýraznější nárůst, kdy bylo poskytnuto 13 570 úvěrů ze stavebního spoření. Tento nárůst byl ovlivněn několika faktory, mezi které patří již už zmíněna pandemie a zvýšený zájem o vlastní bydlení. Lidé mohou preferovat tuto formu financování svého bydlení kvůli výhodnějším podmínkám a nízkým úrokovým sazbám.

Obrázek 2 Stav registrací podle typů společností



Zdroj: Interní síť zaměstnání autorky

Podíl vázaných zástupců na trhu úvěrů se může výrazně lišit v závislosti na typu společnosti poskytující úvěry. V oblasti finančních institucí se vztahují k těm, kteří mají právo zastupovat danou společnost při sjednávání úvěrových smluv nebo jiných finančních transakcí. V sektoru úvěrů dominují strukturální společnosti s nejvyšším podílem vázaných zástupců, který dosahuje 32,1 %. Broker pooly následují s podílem 29,2 %. Stavební spořitelny mají pod sebou vázanou sedminu zástupců, což odpovídá 12 % celkového podílu, zatímco úvěroví specialisté (4,3 %) a pojišťovny (6,9 %) zabírají menší část tohoto segmentu.

4.3 Analýza faktorů

Dále se autorka práce zabývala analýzou faktorů, které ovlivnily pokles hypoték. Během pandemie Covidu-19 se hypoteční trh v České republice vyvíjel pod vlivem různých faktorů, které ovlivňovaly nabídku, poptávku a podmínky poskytování hypotečních úvěrů. První vlna pandemie, která zasáhla zemi v roce 2020, přinesla nejistotu do ekonomiky a finančního sektoru, což mělo vliv na chování bank i potenciálních žadatelů o hypotéku. Reakcí České národní banky na ekonomické dopady pandemie bylo snížení základních úrokových sazeb. Tato opatření měla za cíl podpořit hospodářský růst a stimulovat hypoteční trh. Díky tomu se úrokové sazby hypotečních úvěrů dostaly na historicky nízkou úroveň, což přilákalo zájemce o financování nemovitostí. Nižší úrokové sazby představovaly příležitost pro refinancování stávajících hypoték nebo pro získání nového hypotečního úvěru za výhodných podmínek. Nicméně banky zároveň zpříšňovaly podmínky poskytování hypotečních úvěrů. Pandemie přinesla nejistotu do ekonomiky a finančního sektoru, což vedlo k vyšší opatrnosti bank při posuzování úvěruschopnosti klientů. Banky zvýšily požadavky na vlastní finanční prostředky při sjednávání hypoték a přistoupily k důkladnějšímu posouzení finanční stability žadatelů. Vláda České republiky přijala opatření na podporu majitelů nemovitostí, kteří se ocitli ve finančních potížích v důsledku pandemie. Mezi tato opatření patřilo odložení splátek hypoték pro klienty postižené ekonomickými dopady pandemie nebo poskytování finančních stimulů pro udržení zaměstnanosti.

V době pandemie COVID-19 byl hypoteční trh v mnoha zemích, včetně České republiky, vystaven různým vlivům. Některé z faktorů, které mohly ovlivnit pokles hypoték v této době, zahrnují:

- Ekonomickou nejistotu: Pandemie způsobila značnou ekonomickou nejistotu s dopadem na zaměstnanost, podnikání a celkový ekonomický vývoj. Lidé a firmy se staly opatrnějšími ohledně velkých finančních závazků, včetně hypoték.
- Ztrátu příjmů: Někteří jednotlivci mohli ztratit zaměstnání nebo zaznamenat pokles příjmů, což mělo za následek sníženou schopnost splácet hypoteční úvěry. To vedlo k menší poptávce po nových hypotékách.
- Nárůst úrokových sazeb: I když mnohé centrální banky snižovaly úrokové sazby v reakci na pandemii, některé banky zvyšovaly úrokové sazby v důsledku zvyšujícího se rizika a nákladů na půjčky.
- Omezení pohybu a obchodu: Některé transakce s nemovitostmi a realitní trh mohly být ovlivněny omezeními pohybu a obchodu, což mělo dopad na počet a povahu hypotečních transakcí.
- Sníženou důvěru spotřebitelů: Celková snížená důvěra spotřebitelů v ekonomiku a budoucnost mohla ovlivnit jejich ochotu se zavázat k dlouhodobým finančním závazkům, jako jsou hypotéky.

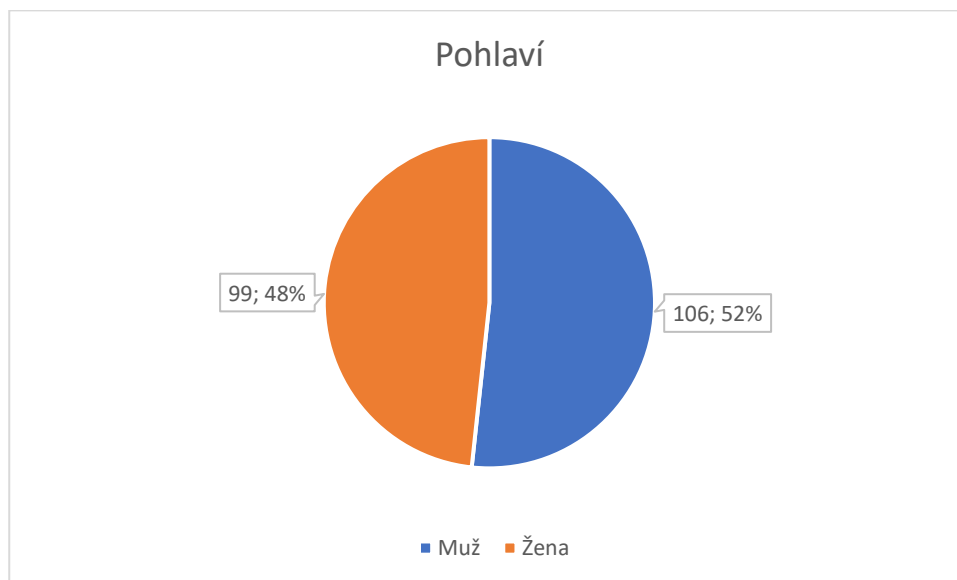
4.4 Dotazníkové šetření

K získání informací byl využit dotazník, který probíhal na internetu přes platformu Google. Průzkum prostřednictvím dotazníku byl proveden zejména u lidí žijících na Vysočině. Dotazník obsahoval 19 otázek, přičemž první část se zaměřovala na základní informace, následovaly otázky soustředěné na hypotéky a spotřebitelské úvěry. Dotazníkového šetření se zúčastnilo 205 lidí.

Základní informace

Základním informacím je věnována první část dotazníku, která zahrnuje zkoumání pohlaví, věku, bydliště, vzdělání a čistý příjem domácnosti.

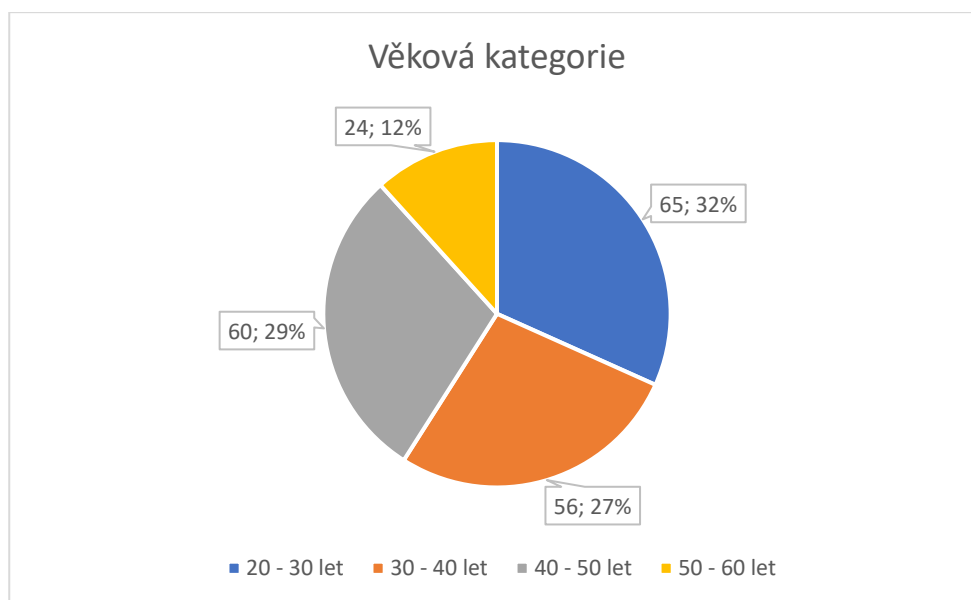
Graf 5 Pohlaví



Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Graf č. 5 ukazuje, že celkem 205 lidí se účastnilo dotazníkového šetření, přičemž 106 z nich byli muži (52 %) a 99 žen (48 %). Tento výsledek naznačuje menší převahu mužského pohlaví, jelikož většinou muži jsou hlavními živiteli rodin.

Graf 6 Věková kategorie

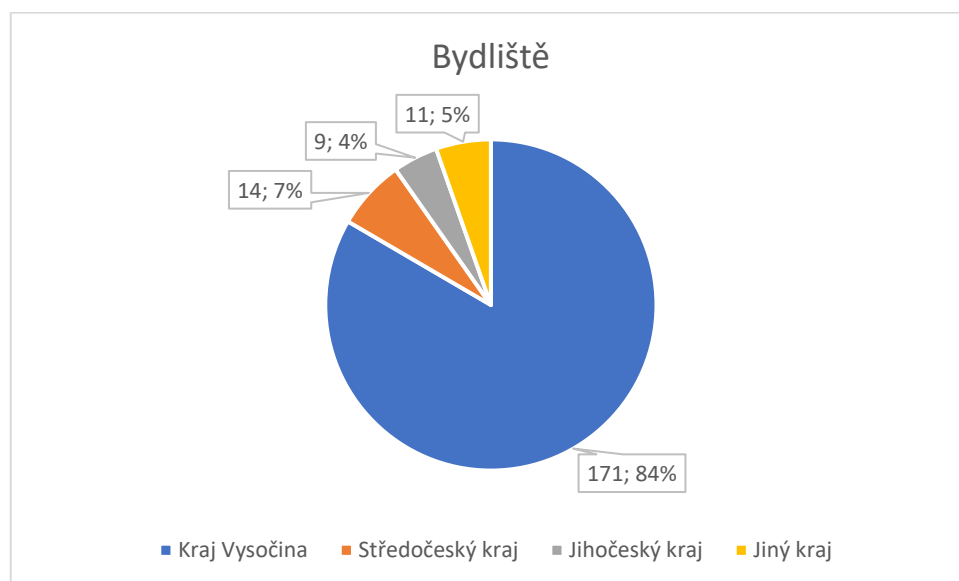


Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Následující graf č. 6 zobrazuje věkové zastoupení lidí, kteří odpověděli na dotazník. Na grafu lze vidět, že největší zastoupení měl věk 20–30 let (32 %). Toto věkové zastoupení naznačuje, že tato mladší populace může být výrazněji zapojena do procesu hledání

a získávání hypotečního financování. To může být spojeno s jejich snahou o získání vlastního bydlení a prvního domova. Dále 60 lidí (29 %) bylo z věkové kategorie 40–50 let. Tato skupina představuje lidi ve středním věku, kteří se nacházejí v klíčové fázi života, kdy jsou často spojeni s nákupem nebo refinancováním nemovitosti. Na věkové zastoupení 30–40 let odpovědělo 56 lidí (27 %). Tito lidé mohou být v období, kdy rozšiřují svou rodinu a hledají větší bydlení, což může mít vliv na jejich hypoteční rozhodnutí. Nejmenší část byli účastníci ve věkové kategorii 50–60 let a to 24 lidí (12 %).

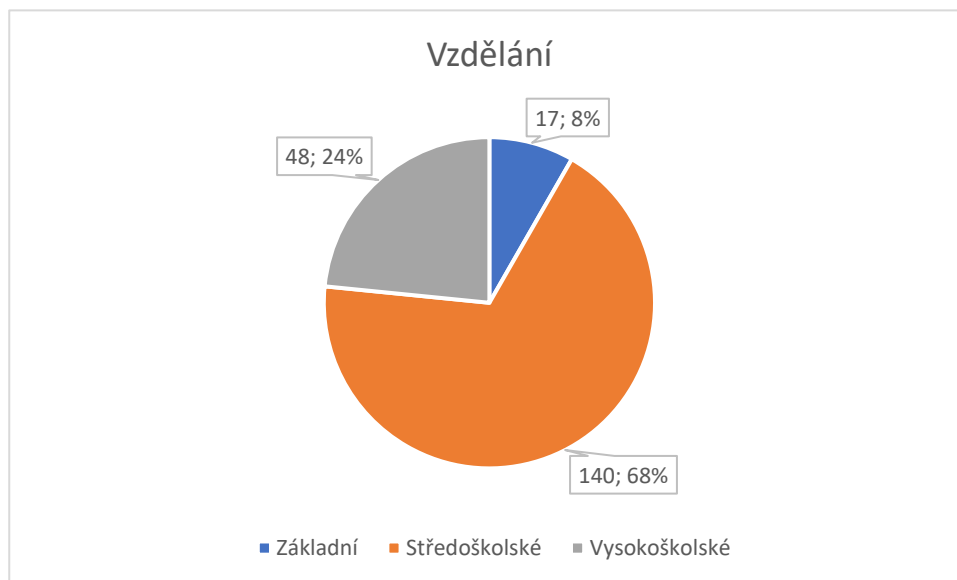
Graf 7 Bydliště



Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Dle grafu č. 7 lze rozpoznat, kde účastníci dotazníkového šetření bydlí. Dominantním regionem je Kraj Vysočina, odkud pochází 171 respondentů (84 %). Toto vysoké zastoupení je důsledkem zaměření šetření na konkrétní oblast, a to již zmíněný Kraj Vysočina. Středočeský kraj s 14 účastníky (7 %) následuje na druhém místě, což je významný, ale podstatně menší podíl ve srovnání s Krajem Vysočina. Jihočeský kraj s devíti účastníky představuje další skupinu, která poukazuje na regionální rozmanitost šetření. Zároveň 11 lidí uvedlo jiný kraj, což signalizuje různorodost vzorku a zahrnutí účastníků v různých částí České republiky.

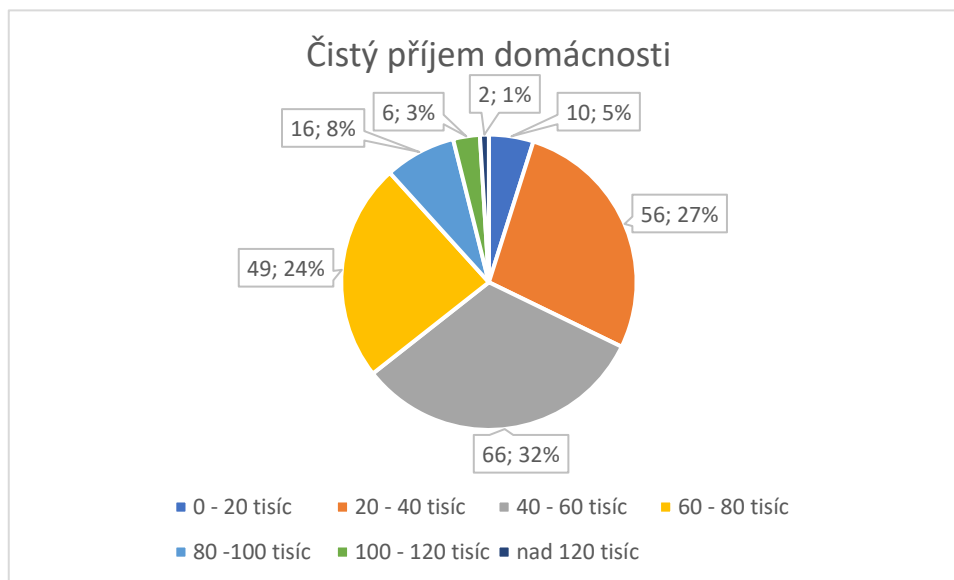
Graf 8 Vzdělání



Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Graf vzdělání č. 8, který popisuje úroveň dosaženého vzdělání mezi 205 respondenty, poskytuje zajímavý pohled na vzor vzdělanosti v dané populaci. S 140 lidmi (68 %) se středoškolským vzděláním tvoří tento segment největší část vzorku. To signalizuje, že středoškolské vzdělání je v dané oblasti široce dostupné a je považováno za běžné. Následující skupina o 48 lidech (24 %), kteří mají vysokoškolské vzdělání naznačuje, že významná část populace má pokročilejší úroveň vzdělání. Naopak 17 lidí (8 %) se základním vzděláním představuje menší skupinu. Je možné, že tato skupina může čelit výzvám v oblasti zaměstnanosti a ekonomické mobility, což by mohlo mít důsledky pro sociální rovnost. Lidé s vyšším vzděláním mají snazší přístup k hypotečním produktům, zatímco lidé s nižším vzděláním mohou čelit větším výzvám při získávání hypotečního financování.

Graf 9 Čistý příjem domácnosti

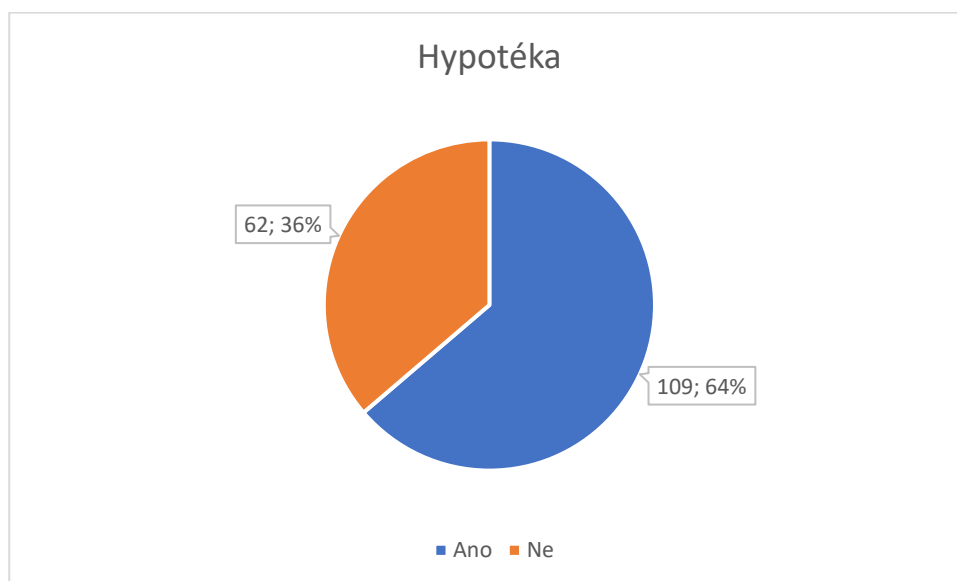


Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Podrobná analýza grafu č. 9 týkajícího se čistého příjmu domácnosti poskytuje hlubší pohled na ekonomickou situaci respondentů. Většina, konkrétně 66 lidí (32 %) uvádí čistý příjem v rozmezí 40-60 tisíc korun měsíčně. Tato skupina představuje většinu respondentů a může odrážet střední třídu nebo skupinu lidí s průměrným příjmem, což může mít důsledky na jejich finanční stabilitu a schopnost si pořídit nebo udržet nemovitost. Na druhém místě jsou lidé s příjmem 20-40 tisíc korun, což odpovídá 56 účastníkům (27 %). Tato skupina představuje další významný segment populace a může signalizovat různorodost finančních situací a možné výzvy v oblasti bydlení nebo hypotečních rozhodnutí. Třetí největší skupinou jsou respondenti s příjmem 60-80 tisíc korun měsíčně, což uvádí 49 lidí (24 %). Tato skupina reprezentuje lidi s vyšším příjmem, kteří mohou mít snazší přístup k hypotečním produktům nebo vyšší schopnost splácet hypoteční úvěr. Respondenti s příjmem 80-100 tisíc korun měsíčně tvoří menší skupinu 16 lidí (8 %), kteří jsou spojováni s vyššími finančními možnostmi a komfortem v oblasti bydlení. Lidé s nízkým příjmem do 20 tisíc korun měsíčně (10 lidí, 5 %) reprezentují menší segment, ale mohou čelit výzvám při hledání vhodného bydlení nebo získávání hypotečního financování. Skupina s příjmem 100-120 tisíc korun (6 lidí, 3 %) a nad 120 tisíc korun (2 lidí, 1 %) představuje menší, ale potenciálně majetnější segment populace, který může mít zvláštní potřeby a požadavky při řešení bydlení.

Výzkumné otázky o hypotéce

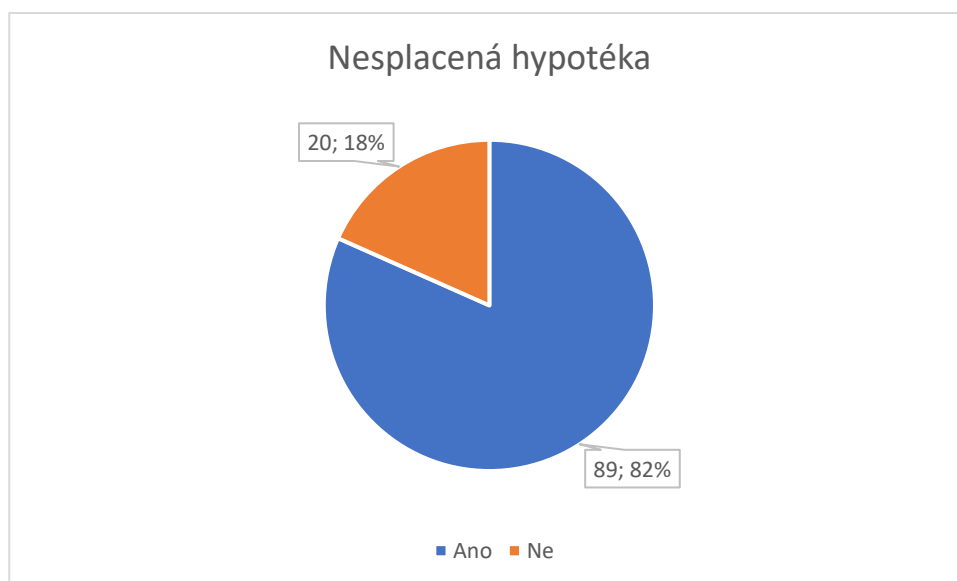
Graf 10 Hypotéka



Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Graf č. 10 představuje zajímavý pohled na rozložení hypoték v populaci v Kraji Vysočina. Celkem 109 lidí z průzkumu uvedlo, že mají hypotéku, zatímco 62 lidí hypotéku nikdy nevyužilo. Počet lidí s hypotékou signalizuje rostoucí důvěru v ekonomiku a dostupnost úvěrů.

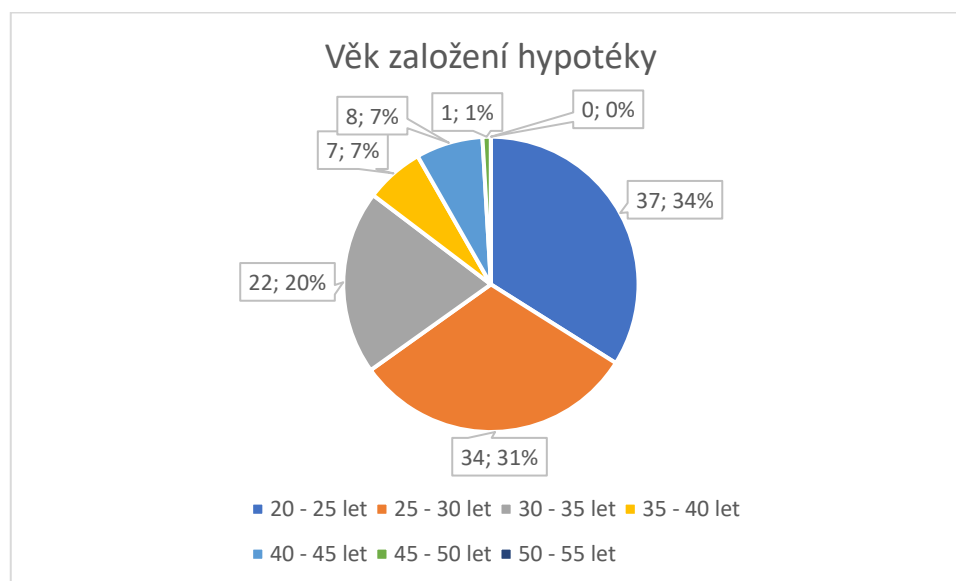
Graf 11 Nesplacená hypotéka



Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Z grafu č. 11 je patrné, že výrazná většina respondentů, konkrétně 89 lidí (82 %), stále aktivně splácí svou hypotéku. Tento počet svědčí o vysoké úrovni závazků a finanční odpovědnosti mezi dotazovanými. Vysoký počet lidí, kteří stále splácí hypotéku, naznačuje nejen důvěru v trh s nemovitostmi, ale také závazek k dlouhodobé finanční stabilitě a budoucnosti. Na druhou stranu z grafu vyplývá, že 20 respondentů už svoji hypotéku nesplácí a mají ji splacenou.

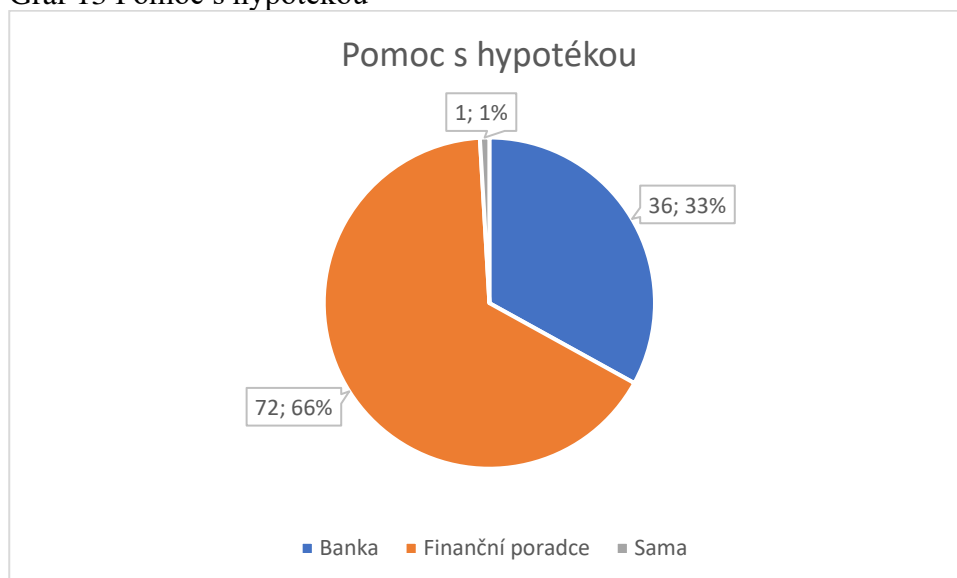
Graf 12 Věk založení hypotéky



Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Graf č. 12 poskytuje podrobný pohled na to, ve kterém věku si respondenti začali brát hypotéku. Nejvíce lidí, konkrétně 37 respondentů, se rozhodlo pro hypotéku ve věku 20-25 let. Tato skupina poukazuje na ty, kteří začali investovat do nemovitostí velmi brzy po dosažení dospělosti. Data dále ukazují, že i v následujících věkových kategoriích byl stále vysoký zájem o hypotéky. Věková skupina 25-30 let zaznamenala 34 lidí, zatímco skupina 30-35 let měla 22 respondentů, kteří si vzali hypotéku. Tento trend naznačuje, že mnoho jedinců se rozhoduje pro hypoteční financování v mladších a středních letech. Graf dále odhaluje postupné snižování zájmu o hypotéky s postupujícím věkem. Skupiny 35-40 let, 40-45 let a 45-50 let zahrnují postupně méně respondentů, což může odrážet rozmanité životní situace, stabilitu nebo změny priorit v těchto obdobích života. Poslední zjištění z grafu je to, že respondenti ve věku 50-55 let si hypotéky už neberou. Není trend uzavírat hypoteční závazky před blížícím se důchodem a dále splatnost hypotéky je nejčastěji 20 nebo 30 let. Tím by respondenti na hypotéku z důvodu splatnosti a vyššího věku nedosáhli.

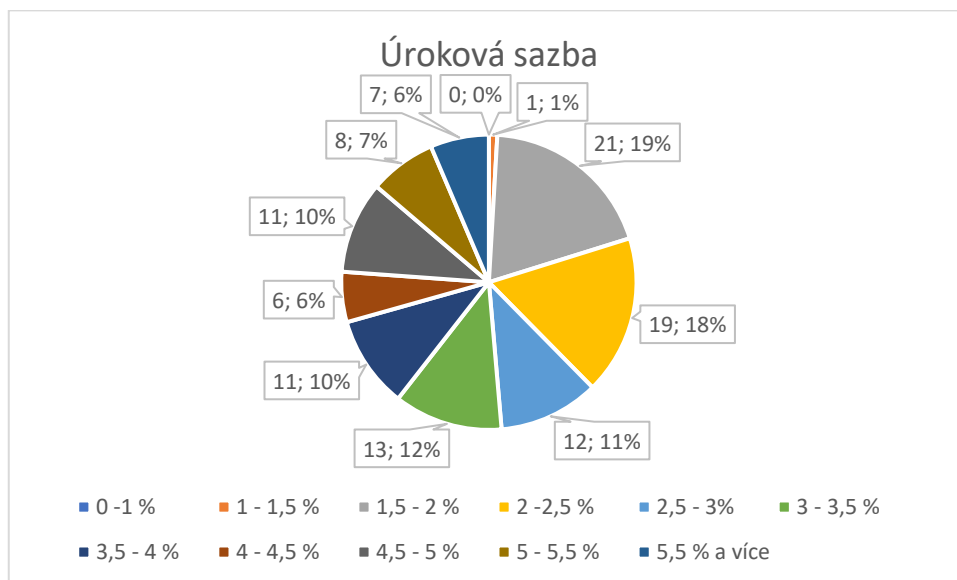
Graf 13 Pomoc s hypotékou



Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Z grafu č. 13 je patrné, že většina respondentů, konkrétně 72 lidí, se obrátila na finančního poradce při řešení hypotečních otázek. Toto může naznačovat důvěru v odborné znalosti a schopnosti finančních poradců při navigaci v komplexním světě hypotečních financí. Druhým nejčastějším způsobem, jakým respondenti získali pomoc s hypotékou, byla banka. Celkem 36 lidí využilo služeb banky při uzavírání hypotečního úvěru. Toto může být spojeno s pohodlím a znalostí, kterou lidé mají ohledně bankovních institucí, se kterými již mají dlouholetý vztah. Z grafu vyplynulo, že pouze jeden respondent se rozhodl vyřešit hypotéku sám, bez externí pomoci. Tato volba může být spojena s větší finanční nebo právní samostatností tohoto jednotlivce, nebo možná s jeho důvěrou v osobní schopnosti vyjednávat a plánovat. Finanční poradci mohou nabízet individuální přístup a odbornou znalost, zatímco banky mohou mít výhodu v rámci nabízených produktů a bezproblémové integrace s existujícími bankovními službami.

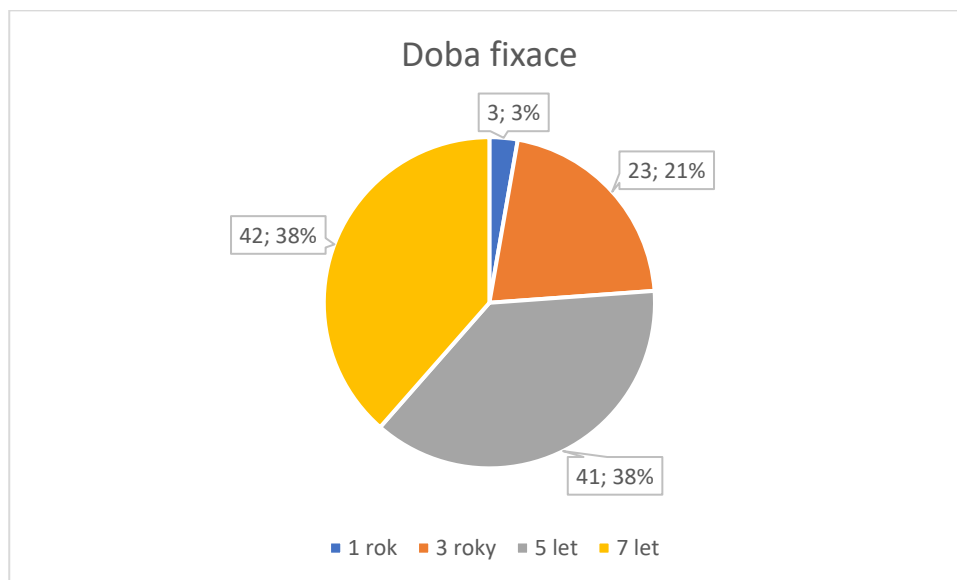
Graf 14 Úroková sazba



Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Další graf č. 14 ukazuje jakou měli nebo mají respondenti úrokovou sazbu. Z grafu je zřejmé, že žádný z respondentů nemá úrokovou sazbu v rozmezí 0 až 1 %. Toto může signalizovat, že nulové nebo minimální úrokové sazby nejsou běžné. Jeden respondent uvádí úrokovou sazbu v rozmezí 1 až 1,5 %. Většina respondentů, konkrétně 21, má úrokovou sazbu v rozmezí 1,5 až 2 %. Následně se rozdělení úrokových sazeb pohybuje od 2 % až po 5,5 % v různých kategoriích s různým počtem respondentů. Výsledky ukazují, že nejčastěji měli respondenti úrokové sazby mezi 2 až 3,5 %. Toto rozmezí je spojeno hlavně s nejčastější nabídkou na trhu nebo s preferencemi ohledně vyvážení mezi nízkým úrokem a stabilitou sazeb.

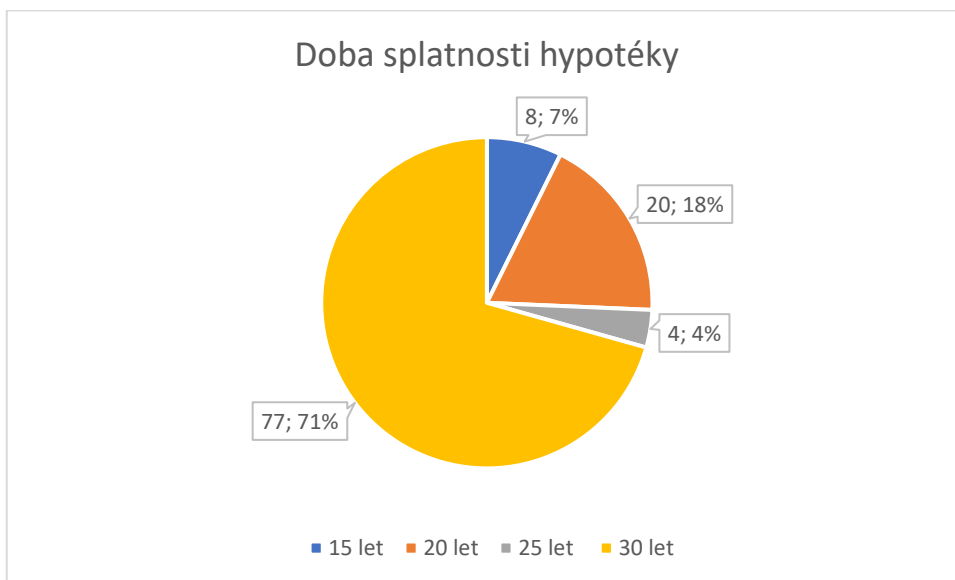
Graf 15 Doba fixace



Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Na následujícím grafu č. 15 je zřejmé, že většina respondentů, konkrétně 42 lidí, si zvolila delší dobu fixace své hypotéky, a to na období 7 let. Tato volba je spojena s touhou po dlouhodobé stabilizaci úrokové sazby a eliminaci rizika kurzových výkyvů. Další doba fixace byla za období 5 let, které si zvolilo 41 respondentů. Tato volba odráží potřebu určité flexibility, možnost refinancovat nebo reagovat na střednědobé ekonomické trendy. Skupina 23 respondentů si vybrala krátkou dobu fixace ve výši 3 let. Tato strategie může být spojena s očekáváním budoucích změn v ekonomice nebo s předpokládaným krátkodobým využitím hypotečního financování. Tři respondenti se rozhodli pro velmi krátkou dobu fixace, pouze na 1 rok. Tento výběr fixace může být spojen s krátkodobými plány, očekáváním nízkých úrokových sazeb nebo plánovanou změnou finanční situace.

Graf 16 Doba splatnosti hypotéky



Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Dle grafu č. 16 lze rozpoznat, že většina respondentů, konkrétně 77 lidí, si zvolila splácení hypotéky na období 30 let. Toto dlouhé období splácení může být spojeno s touhou po nižších měsíčních splátkách, které jsou typicky nižší při delším termínu. Menší skupina respondentů, konkrétně 4, si vybrala kratší dobu splácení hypotéky, a to na období 25 let. Tito jedinci preferují spíše vyšší měsíční splátky s cílem snížit celkové náklady na úroky a zkrátit dobu splácení. Další podstatná skupina, 20 respondentů, si vybrala dobu splácení 20 let. Toto období je často považováno za střední cestu mezi delším a kratším termínem, což může poskytovat rovnováhu mezi měsíčními splátkami a celkovými náklady na úroky. Celkem 8 respondentů se rozhodlo pro relativně krátkou dobu splácení hypotéky, pouze na 15 let. Určitá skupina preferuje rychlé splácení dluhu a nižší celkové náklady na úroky při vyšších měsíčních splátkách.

Graf 17 Problém se splácením

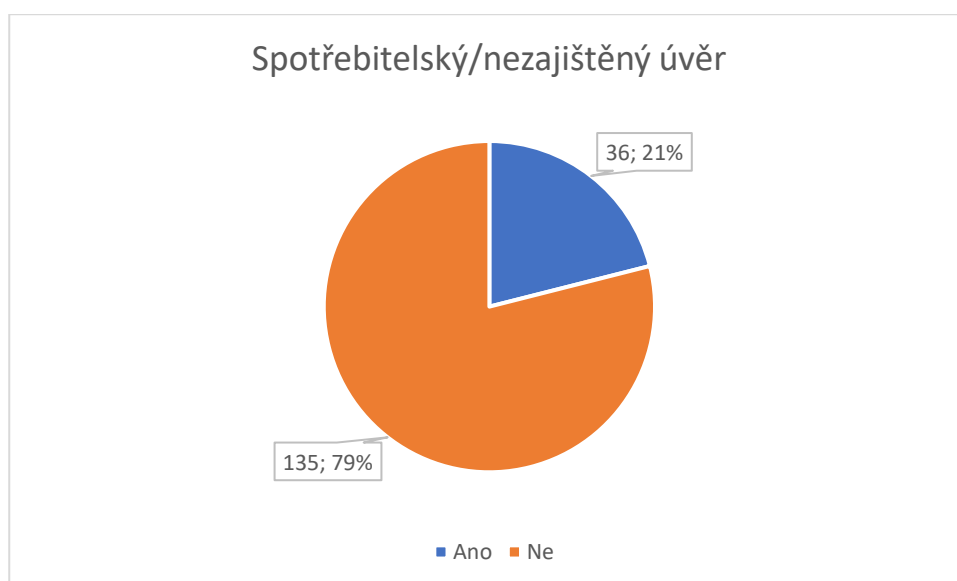


Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Z výsledku grafu č. 17 vyplývá, že většina respondentů, 106 lidí, uvádí, že neměla žádné problémy se splácením hypotéky. Graf signalizuje, že většina respondentů má finanční stabilitu a je schopno úspěšně zvládat své hypoteční závazky. Nicméně, 3 respondenti uvádějí, že měli problém se splácením hypotéky. Uvedená menšina mohla čelit různým finančním obtížím nebo nečekaným situacím, které ovlivnily schopnost splácet.

Výzkumné otázky o spotřebitelském/nezajištěném úvěru

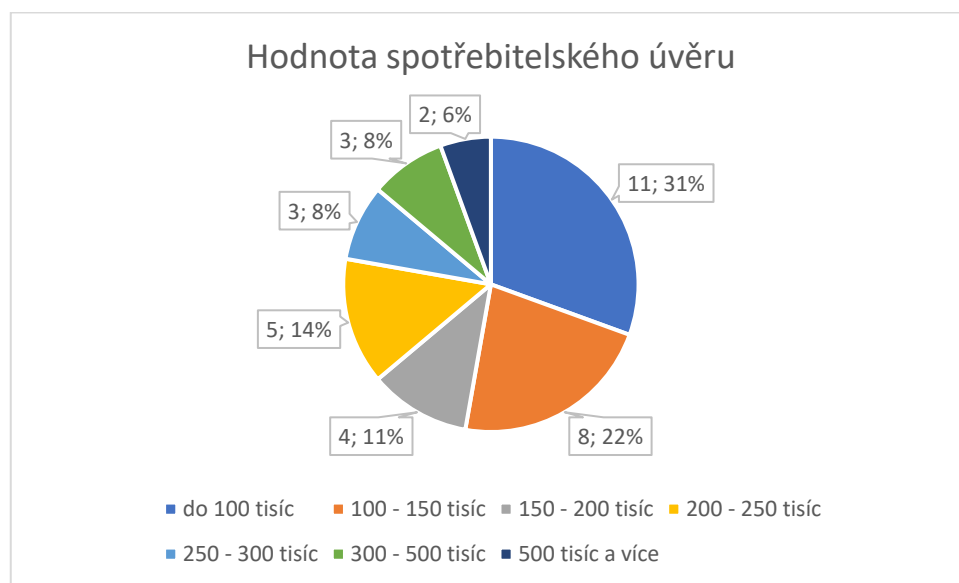
Graf 18 Spotřebitelský/nezajištěný úvěr



Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Podle grafu č. 18 nevyužila většina dotázaných, 135 jednotlivců, v minulosti žádné spotřebitelské nebo nezajištěné úvěry. Tito lidé mají určitou obezřetnost v přístupu k úvěrovým produktům a chtějí si zachovat finanční stabilitu a nechtějí se dále zadlužovat. Ovšem, 36 respondentů uvádí, že v minulosti měli spotřebitelský nebo nezajištěný úvěr.

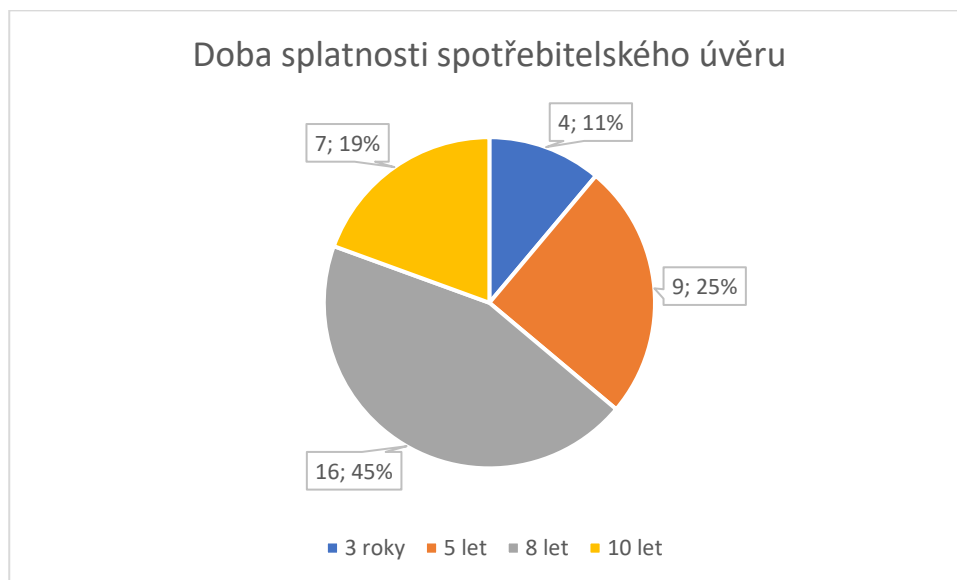
Graf 19 Hodnota spotřebitelského úvěru v Kč



Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Z výsledků grafu č. 19 vyplývá, že 11 respondentů si vzalo spotřebitelský úvěr v rozmezí do 100 tisíc. Jednotlivci, kteří hledali menší finanční injekci pro krátkodobé potřeby, například drobné nákupy nebo splácení neplánovaných výdajů, mohou být v této skupině 11 respondentů. Dalších 8 lidí si vzalo úvěr v rozmezí 100-150 tisíc. Svůj úvěr využili na opravy, domácí spotřebiče a elektroniku nebo další střednědobé finanční cíle. Čtyři respondenti si vzali spotřebitelský úvěr v rozmezí 150-200 tisíc. Pět jednotlivců uvedlo, že si půjčili od 200 do 250 tisíc. Lidé s uvedeným úvěrem mají vyšší finanční cíle nebo potřebu financovat nákladnější projekty nebo životní události. Po třech lidech si vzali úvěr ve výši 250-300 tisíc a 300-500 tisíc. Dva z dotázaných si půjčili 500 tisíc a více.

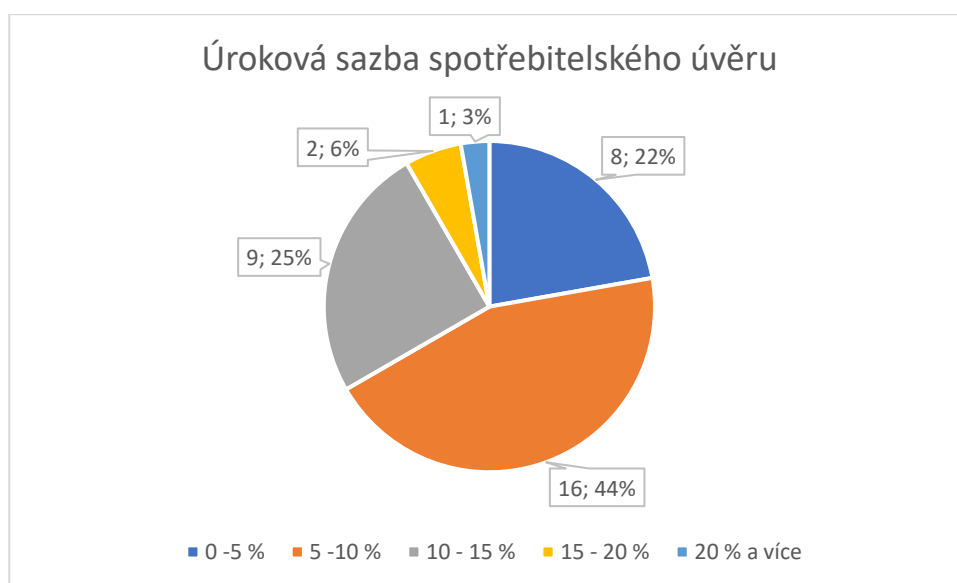
Graf 20 Doba splatnosti spotřebitelského úvěru



Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Skupina 16 respondentů zvolila, podle grafu č. 20, dobu splatnosti 8 let. Střednědobá volba je spojena s rovnováhou mezi rychlejším splácením dluhu a zachováním přijatelných měsíčních splátek. Dalších 9 respondentů preferovalo dobu splatnosti 5 let. Z grafu vyplývá, že 7 respondentů si vybralo dobu splatnosti svého spotřebitelského úvěru na 10 let. Čtyři lidé si vybrali velmi krátkou dobu splatnosti, pouze 3 roky. S touto volbou může být spojen úmysl co nejrychleji splatit úvěr a minimalizovat celkové náklady na úroky.

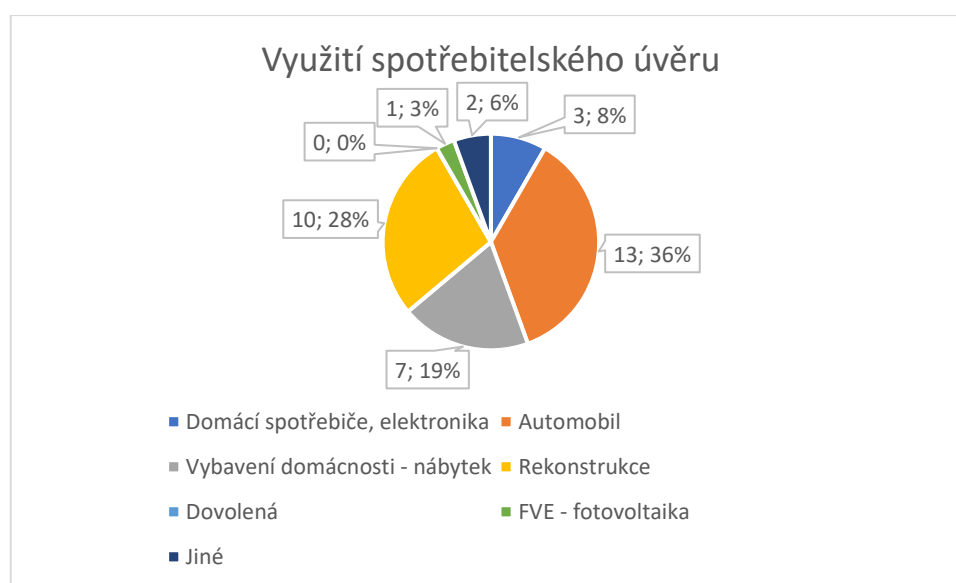
Graf 21 Úroková sazba spotřebitelského úvěru



Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Na následujícím grafu č. 21 je znázorněna úroková sazba spotřebitelského úvěru. Nejvíce respondentů (16 lidí) uvedlo, že měli úrokovou sazbu v rozmezí 5–10 %. Dalších 9 respondentů odpovědělo, že měli úrokovou sazbu v rozmezí 10-15 %. Osm respondentů zvolilo nízkou úrokovou sazbu v rozmezí 0-5 %. Tato skupina může zahrnovat klienty s vynikající kreditní historií nebo ti, kteří využili speciální nabídky s nízkými úrokovými sazbami. Dva jednotlivci uvedli, že měli vysoko úrokovou sazbu v rozmezí 15-20 %. Jeden respondent odpověděl, že měl úrokovou sazbu 20 % a více.

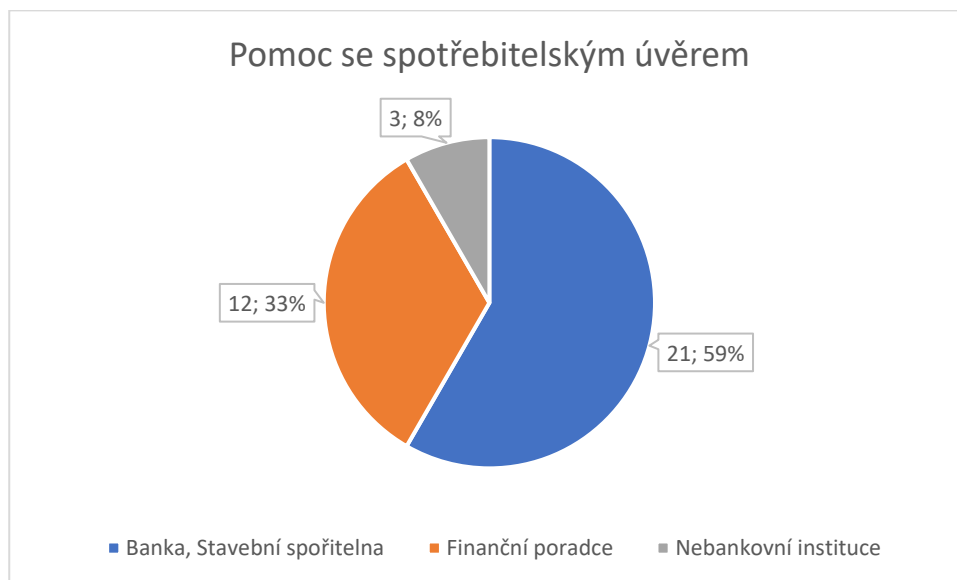
Graf 22 Využití spotřebitelského úvěru



Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Dle grafu č. 22 je patrné, že třináct respondentů využilo spotřebitelský úvěr na financování automobilu. Tato skupina využila úvěr k nákupu nového nebo ojetého vozidla, což je běžným využitím spotřebitelských úvěrů. Deset respondentů získalo úvěr na rekonstrukci. Zmíněná kategorie může zahrnovat investice do oprav, úprav nebo modernizaci domovů. Sedm dotázaných využilo spotřebitelský úvěr na vybavení domácnosti, konkrétně na nákup nábytku. Další tři respondenti získali úvěr na nákup domácích spotřebičů a elektroniky. Dva respondenti uvedli, že úvěr využili na jiné účely, což může zahrnovat různorodé potřeby nebo projekty, které nezapadají do předchozích kategorií. Jeden z dotázaných použil prostředky na investici do fotovoltaických panelů. Je pozoruhodné, že na dovolenou spotřebitelský úvěr nikdo nepoužil. To může ukazovat, že respondenti preferují jiné způsoby financování svých cest nebo že dovolená není pro ně prioritním využitím úvěru.

Graf 23 Pomoc se spotřebitelským úvěrem



Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Z grafu č. 23 vyplývá, že většina respondentů, konkrétně 21 lidí, se obrátilo na banku nebo stavební spořitelnu při hledání pomoci se spotřebitelským úvěrem. Tato volba reflektuje důvěru v tradiční finanční instituce a jejich schopnost poskytnout vhodné úvěrové produkty. Dvanáct respondentů využilo služeb finančního poradce při získávání úvěru. To naznačuje, že tito jednotlivci hledali individuální poradenství a odborné rady při rozhodování o vhodném úvěrovém produktu. Tři respondenti se rozhodli pro pomoc nebankovní instituce při řešení svých spotřebitelských úvěrů.

4.5 Výsledky statistického šetření dotazníku

Pro získání statistických dat využijeme vytvořený dotazník, který bude sloužit k další analýze. Kontingenční tabulky byly sestaveny, a to pro použití jedné z kvalitativních metod. Konkrétně se jedná o metodu Chí kvadrát testu, která umožňuje identifikovat vztahy (závislost) mezi různými parametry. Zkoumaný vzorek byl využit na kraj Vysočina.

Pro analýzu byly vybrány otázky filtračního a výzkumného charakteru. Filtrační otázky sloužily k rozdělení respondentů podle pohlaví, věku, dosaženého vzdělání a čistého příjmu domácnosti. Tyto otázky pak byly využity k podrobnějšímu zkoumání výzkumných otázek. Mezi vybrané výzkumné otázky patří: jestli měli respondenti hypotéku, v kolika letech si hypotéku brali, kdo jim pomáhal s hypotékou a jestli měli v životě spotřebitelský úvěr. U otázek v kolika letech si brali hypotéku a kdo jim pomáhal s hypotékou byl využit

filtr u generování kontingenční tabulky na otázku, jestli měli respondenti hypotéku a byla vybrána odpověď ano.

4.5.1 Pohlaví x Hypotéka

Tabulka 3 Pohlaví x Hypotéka

Pohlaví x Hypotéka			
Skutečná četnost	Ne	Ano	Celkem
Muž	28	63	91
Žena	34	46	80
Celkem	62	109	171
Očekávaná četnost	Ne	Ano	
Muž	32,9942	58,0058	
Žena	29,0058	50,9942	
Výpočet $((S-O)^2)/O$	Ne	Ano	
Muž	0,7559	0,43	
Žena	0,8599	0,4891	
χ^2	2,5349		
Kritický obor $\chi^2_{0,05} (1)$	3,841		
Kritický obor $\chi^2_{0,01} (1)$	6,635		
$\chi^2 < \chi^2 (1)$	Zda respondenti měli nebo mají v životě hypotéku nezávisí na pohlaví.		
Síla závislosti	/	/	

Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Na základě šetření na parametrech pohlaví a hypotéky bylo zjištěno, že zdali měli respondenti nebo mají hypotéku, tak tento parametr nezávisí na pohlaví. Jediné, čeho si lze všimnout je, že muži si berou hypotéku častěji než ženy. V tomto případě platí H_0 , znaky jsou nezávislé při hladině významnosti α 0,05 a 0,01.

4.5.2 Věková kategorie x Hypotéka

Tabulka 4 Věková kategorie x Hypotéka

Věková kategorie x Hypotéka			
Skutečná četnost	Ne	Ano	Celkem
20-30 let	22	34	56
30-40 let	12	33	45
40-50 let	15	34	49
50-60 let	13	8	21
Celkem	62	109	171
Očekávaná četnost	Ne	Ano	
20-30 let	20,3041	35,6959	
30-40 let	16,3158	28,6842	
40-50 let	17,7661	31,2339	
50-60 let	7,6140	13,3860	
Výpočet $((S-O)^2)/O$	Ne	Ano	
20-30 let	0,1417	0,0806	
30-40 let	1,1416	0,6493	
40-50 let	0,4307	0,245	
50-60 let	3,8099	2,1671	
χ^2	8,6658		
Kritický obor $\chi^2_{0,05} (3)$	7,815		
Kritický obor $\chi^2_{0,01} (3)$	11,345		
$\chi^2 > \chi^2_{0,05} (3)$	Zda respondenti měli nebo mají v životě hypotéku závisí na věkové kategorii.		
$\chi^2 < \chi^2_{0,01} (3)$	Zda respondenti měli nebo mají v životě hypotéku nezávisí na věkové kategorii.		
Síla závislosti	0,2196	nízká závislost	

Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Na základě šetření na parametrech věkové kategorie a hypotéky bylo zjištěno, že zdali měli respondenti nebo mají hypotéku, tak tento parametr při hladině významnosti $\alpha 0,05$ závisí na věkové kategorii a přijímáme H_1 . Jestliže dané parametry jsou porovnávány

na hladině významnosti α 0,01 tak, hypotéka nezávisí na věkové kategorii a přijímáme H_0 . Jelikož byla prokázána závislost mezi parametry je možné vypočítat i sílu závislosti, která dosahuje hodnoty 0,2196 a jedná se tedy o nízkou závislost. Za povšimnutí stojí, že lidé, kteří mají hypotéku se nacházejí většinou ve věku 20-50 let.

4.5.3 Dosažené vzdělání x Hypotéka

Tabulka 5 Dosažené vzdělání x Hypotéka

Dosažené vzdělání x Hypotéka			
Skutečná četnost	Ne	Ano	Celkem
Středoškolské	42	80	122
Vysokoškolské	14	20	34
Základní	6	9	15
Celkem	62	109	171
Očekávaná četnost	Ne	Ano	
Středoškolské	44,2339	77,7661	
Vysokoškolské	12,3275	21,6725	
Základní	5,4386	9,5614	
Výpočet $((S-O)^2)/O$	Ne	Ano	
Středoškolské	0,1128	0,0642	
Vysokoškolské	0,2269	0,1291	
Základní	0,058	0,033	
χ^2	0,6239		
Kritický obor $\chi^2_{0,05}(2)$	5,991		
Kritický obor $\chi^2_{0,01}(2)$	9,21		
$\chi^2 < \chi^2(2)$	Zda respondenti měli nebo mají v životě hypotéku nezávisí na dosaženém vzdělání.		
Síla závislosti	/	/	

Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Podle základního šetření na parametrech dosaženého vzdělání a hypotéky bylo zjištěno, že zdali měli respondenti nebo mají hypotéku, tak tento parametr nezávisí na dosaženém vzdělání. Jediné, čeho si lze všimnout je, že respondenti se středoškolským

vzděláním mají nejčastěji hypotéku než lidé se základním nebo vysokoškolským vzděláním. V tomto případě platí H_0 , znaky jsou nezávislé při hladině významnosti α 0,05 a 0,01.

4.5.4 Čistý příjem domácnosti x Hypotéka

Tabulka 6 Čistý příjem domácnosti x Hypotéka

Čistý příjem domácnosti x Hypotéka			
Skutečná četnost	Ne	Ano	Celkem
0-20 tisíc	9	3	12
20-40 tisíc	18	33	51
40-60 tisíc	21	33	54
60-80 tisíc	11	29	40
80-100 tisíc	3	11	14
Celkem	62	109	171
Očekávaná četnost	Ne	Ano	
0-20 tisíc	4,3509	7,6491	
20-40 tisíc	18,4912	32,5088	
40-60 tisíc	19,5789	34,4211	
60-80 tisíc	14,5029	25,4971	
80-100 tisíc	5,0760	8,9240	
Výpočet $((S-O)^2)/O$	Ne	Ano	
0-20 tisíc	4,9678	2,8257	
20-40 tisíc	0,013	0,0074	
40-60 tisíc	0,1031	0,0587	
60-80 tisíc	0,8461	0,4813	
80-100 tisíc	0,8491	0,483	
χ^2	10,6352		
Kritický obor $\chi^2_{0,05}(4)$	9,488		
Kritický obor $\chi^2_{0,01}(4)$	13,277		
$\chi^2 > \chi^2_{0,05}(4)$	Zda respondenti měli nebo mají v životě hypotéku závisí na čistém příjmu domácnosti.		
$\chi^2 < \chi^2_{0,01}(4)$	Zda respondenti měli nebo mají v životě hypotéku nezávisí na čistém příjmu domácnosti.		
Síla závislosti	0,242	nízká závislost	

Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

U tabulky č. 6 bylo zapotřebí při výpočtu spojit řádky, jelikož musí být alespoň 80 % očekávaných četností vyšší než 5. Nejdříve se spojily řádky 100-120 tisíc s řádkem nad 120 tisíc. Poté bylo zjištěno, že je potřeba spojit další řádky, a to 0-20 tisíc s řádkem 100-120 tisíc. Dále už očekávané četnosti byly v pořádku a mohl se provést výpočet na chí kvadrát. Na základě šetření na parametrech čistého příjmu domácnosti a hypotéky, bylo zjištěno, že zdali měli respondenti nebo mají hypotéku, tak tento parametr při hladině významnosti α 0,05 závisí na čistém příjmu domácnosti a přijímáme H1. Jestliže dané parametry jsou porovnávány na hladině významnosti α 0,01 tak, hypotéka nezávisí na čistém příjmu domácnosti a přijímáme H0. Jelikož byla prokázána závislost mezi parametry je možné vypočítat i sílu závislosti, která dosahuje hodnoty 0,242 a jedná se tedy o nízkou závislost. Za povšimnutí stojí, že lidé, kteří si vzali hypotéku mají čistý příjem domácnosti v rozmezí od 20-80 tisíci korun.

4.5.5 Pohlaví x Věk založení hypotéky

Tabulka 7 Pohlaví x Věk založení hypotéky

Pohlaví x Věk založení hypotéky					
Skutečná četnost	20-25 let	25-30 let	30-35 let	35-40 let	Celkem
Muž	25	17	13	8	63
Žena	12	17	9	8	46
Celkem	37	34	22	16	109
Očekávaná četnost	20-25 let	35-30 let	30-35 let	35-40 let	
Muž	21,3853	19,6514	12,7156	9,2477	
Žena	15,6147	14,3486	9,2844	6,7523	
Výpočet $((S-O)^2)/O$	20-25 let	25-30 let	30-35 let	35-40 let	
Muž	0,611	0,3577	0,0064	0,1683	
Žena	0,8368	0,4899	0,0087	0,2306	
χ^2	2,7094				
Kritický obor $\chi^2_{0,05} (3)$	7,815				
Kritický obor $\chi^2_{0,01} (3)$	11,345				
$\chi^2 < \chi^2 (3)$	Věk založení hypotéky nezávisí na pohlaví.				
Síla závislosti	/	/			

Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

U tabulky č. 7 bylo zapotřebí při výpočtu spojit sloupce, jelikož musí být alespoň 80 % očekávaných četností vyšší než 5. Nejdříve se spojily sloupce 35-40 let se sloupcem 45-50 let. Dále bylo zjištěno, že je potřeba spojit další sloupce, a to 35-40 let se sloupcem 40-45 let. Dále už očekávané četnosti byly v pořádku a mohl se provést výpočet na chí kvadrát. Na základě šetření na parametrech pohlaví a věk založení hypotéky, bylo zjištěno, že věk založení hypotéky nezávisí na pohlaví. Za povšimnutí stojí, že lidé, kteří si vzali hypotéku mají čistý příjem domácnosti v rozmezí od 20-80 tisíci korun. V tomto případě platí H_0 , znaky jsou nezávislé při hladině významnosti α 0,05 a 0,01.

4.5.6 Věková kategorie x Věk založení hypotéky

Tabulka 8 Věková kategorie x Věk založení hypotéky

Věková kategorie x Věk založení hypotéky			
Skutečná četnost	20-25 let	30-35 let	Celkem
20-30 let	34	0	34
30-40 let	20	13	33
40-50 let	15	19	34
50-60 let	2	6	8
Celkem	71	38	109
Očekávaná četnost	20-25 let	30-35 let	
20-30 let	22,1468	11,8532	
30-40 let	21,4954	11,5046	
40-50 let	22,1468	11,8532	
50-60 let	5,2110	2,7890	
Výpočet $((S-O)^2)/O$	20-25 let	30-35 let	
20-30 let	6,344	11,8532	
30-40 let	0,104	0,1944	
40-50 let	2,3063	4,3091	
50-60 let	1,9786	3,6969	
χ^2	30,7865		
Kritický obor $\chi^2_{0,05} (3)$	7,815		
Kritický obor $\chi^2_{0,01} (3)$	11,345		
$\chi^2 > \chi^2 (3)$	Věk založení hypotéky je závislý na věkové kategorii.		
Síla závislosti	0,4693	střední závislost	

Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

U tabulky č. 8 bylo zapotřebí při výpočtu spojit sloupce, jelikož musí být alespoň 80 % očekávaných četností vyšší než 5. Nejdříve se spojily sloupce 35-40 let s 45-50 let. Poté bylo zjištěno, že je potřeba spojit další sloupce, a to 35-40 let se sloupcem 40-45 let. Poté se musely udělat ještě dva kroky ve sloučením sloupců, nejdříve 30-35 let s 35-40 let a v posledním kroku sloupce 20-25 let s 25-30 let. Dále už očekávané četnosti byly v pořádku a mohl se provést výpočet na chí kvadrát. Na základě šetření na parametrech věkové kategorie a věku založení hypotéky, bylo zjištěno, že věk založení hypotéky je závislý na věkové kategorii při hladině významnosti α 0,05 a 0,01. Při tomto výpočtu je přijata alternativní hypotéza H1. Jelikož byla prokázána závislost mezi parametry je možné vypočítat i sílu závislosti, která dosahuje hodnoty 0,4693 a jedná se tedy o střední závislost.

4.5.7 Dosažené vzdělání x Věk založení hypotéky

Tabulka 9 Dosažené vzdělání x Věk založení hypotéky

Dosažené vzdělání x Věk založení hypotéky			
Skutečná četnost	20-25 let	30-35 let	Celkem
Středoškolské	48	32	80
Vysokoškolské	15	5	20
Základní	8	1	9
Celkem	71	38	109
Očekávaná četnost	20-25 let	30-35 let	
Středoškolské	52,1101	27,8899	
Vysokoškolské	13,0275	6,9725	
Základní	5,8624	3,1376	
Výpočet ((S-O)²)/O	20-25 let	30-35 let	
Středoškolské	0,3242	0,6057	
Vysokoškolské	0,2986	0,558	
Základní	0,7794	1,4563	
χ^2	4,0223		
Kritický obor $\chi^2_{0,05}(2)$	5,991		
Kritický obor $\chi^2_{0,01}(2)$	9,21		
$\chi^2 < \chi^2(2)$	Věk založení hypotéky nezávisí na dosaženém vzdělání.		
Síla závislosti	/	/	

Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

U tabulky č. 9 bylo zapotřebí při výpočtu spojit sloupce, jelikož musí být alespoň 80 % očekávaných četností vyšší než 5. Nejdříve se spojily sloupce 35-40 let se sloupcem 45-50 let. Poté bylo zjištěno, že je potřeba spojit další sloupce, a to 35-40 let se sloupcem 40-45 let. Poté se musely udělat ještě dva kroky ve sloučením sloupců, nejdříve 30-35 let s 35-40 let a v posledním kroku sloupce 20-25 let s 25-30 let. Dále už očekávané četnosti byly v pořádku a mohl se provést výpočet na chí kvadrát. Na základě šetření na parametrech dosaženého vzdělání a věku založení hypotéky, bylo zjištěno, že věk založení hypotéky nezávisí na dosaženém vzdělání. V tomto případě platí H_0 , znaky jsou nezávislé při hladině významnosti α 0,05 a 0,01.

4.5.8 Čistý příjem domácnosti x Věk založení hypotéky

Tabulka 10 Čistý příjem domácnosti x Věk založení hypotéky

Čistý příjem domácnosti x Věk založení hypotéky			
Skutečná četnost	20-25 let	30-35 let	Celkem
0-20 tisíc	4	10	14
20-40 tisíc	9	24	33
40-60 tisíc	9	24	33
60-80 tisíc	15	14	29
Celkem	37	72	109
Očekávaná četnost	20-25 let	30-35 let	
0-20 tisíc	4,7523	9,2477	
20-40 tisíc	11,2018	21,7982	
40-60 tisíc	11,2018	21,7982	
60-80 tisíc	9,8440	19,1560	
Výpočet $((S-O)^2)/O$	20-25 let	30-35 let	
0-20 tisíc	0,1191	0,0612	
20-40 tisíc	0,4328	0,2224	
40-60 tisíc	0,4328	0,2224	
60-80 tisíc	2,7005	1,3878	
χ^2	5,579		
Kritický obor $\chi^2_{0,05} (3)$	7,815		
Kritický obor $\chi^2_{0,01} (3)$	11,345		
$\chi^2 < \chi^2 (3)$	Věk založení hypotéky nezávisí na čistém příjmu domácnosti.		
Síla závislosti	/	/	

Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

U tabulky č. 10 bylo potřeba při výpočtu spojit sloupce, jelikož musí být alespoň 80 % očekávaných četností vyšší než 5. Nejdříve se spojily sloupce 35-40 let se sloupcem 45-50 let. Poté bylo zjištěno, že je potřeba spojit další sloupce, a to 30-35 let se sloupcem 35-40 let. Poté se musely udělat ještě dva kroky ve sloučení sloupců, nejdříve 30-35 let s 35-40 let a v posledním kroku sloupce 25-30 let s 30-35 let. Následovalo slučování řádků. První na řadu přišel řádek 0-20 tisíc s 100-120 tisíc. V druhém kroku ve slučování řádků se sloučily 0-20 tisíc s 80-100 tisíc. Dále už očekávané četnosti byly v pořádku a mohl se provést

výpočet na chí kvadrát. Z kontingenční tabulky byla vyřazena možnost nad 120 tisíc, jelikož na tyto související parametry nikdo neodpověděl. Na základě šetření na parametrech čistého příjmu domácnosti a věku založení hypotéky, bylo zjištěno, že věk založení hypotéky nezávisí na čistém příjmu domácnosti. V tomto případě platí H_0 , znaky jsou nezávislé při hladině významnosti α 0,05 a 0,01.

4.5.9 Pohlaví x Kdo pomáhal s hypotékou

Tabulka 11 Pohlaví x Kdo pomáhal s hypotékou

Pohlaví x Kdo pomáhal s hypotékou			
Skutečná četnost	Banka	Finanční poradce	Celkem
Muž	20	43	63
Žena	17	29	46
Celkem	37	72	109
Očekávaná četnost	Banka	Finanční poradce	
Muž	21,3853	41,6147	
Žena	15,6147	30,3853	
Výpočet ((S-O)²/O	Banka	Finanční poradce	
Muž	0,0897	0,0461	
Žena	0,1229	0,0631	
χ^2	0,3219		
Kritický obor $\chi^2_{0,05} (1)$	3,841		
Kritický obor $\chi^2_{0,01} (1)$	6,635		
$\chi^2 < \chi^2 (1)$	Pomoc s hypotékou není závislá na pohlaví.		
Síla závislosti	/	/	

Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

V tabulce č. 11 byla spojena odpověď Banka a Sama dohromady, jelikož odpověď Sama se vyskytovala jen v jedné možnosti a musí být alespoň 80 % očekávaných četností vyšší než 5. Podle základního šetření na parametrech pohlaví a kdo pomáhal s hypotékou bylo zjištěno, že pomoc s hypotékou není závislá na pohlaví. Jediné, čeho si lze všimnout je, že muži i ženy více využívají služeb finančního poradce než služeb banky. V tomto případě platí H_0 , znaky jsou nezávislé při hladině významnosti α 0,05 a 0,01.

4.5.10 Věková kategorie x Kdo pomáhal s hypotékou

Tabulka 12 Věková kategorie x Kdo pomáhal s hypotékou

Věková kategorie x Kdo pomáhal s hypotékou			
Skutečná četnost	Banka	Finanční poradce	Celkem
20-30 let	7	27	34
30-40 let	9	24	33
40-50 let	17	17	34
50-60 let	4	4	8
Celkem	37	72	109
Očekávaná četnost	Banka	Finanční poradce	
20-30 let	11,5413	22,4587	
30-40 let	11,2018	21,7982	
40-50 let	11,5413	22,4587	
50-60 let	2,7156	5,2844	
Výpočet ((S-O)²)/O	Banka	Finanční poradce	
20-30 let	1,7869	0,9183	
30-40 let	0,4328	0,2224	
40-50 let	2,5818	1,3268	
50-60 let	0,6075	0,3122	
χ^2	8,1887		
Kritický obor $\chi^2_{0,05}(3)$	7,815		
Kritický obor $\chi^2_{0,01}(3)$	11,345		
$\chi^2 > \chi^2(3)$	Pomoc s hypotékou je závislá na věkové kategorii.		
$\chi^2 < \chi^2(3)$	Pomoc s hypotékou není závislá na věkové kategorii.		
Síla závislosti	0,2643	nízká závislost	

Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

V tabulce č. 12 byla spojena odpověď Banka a Sama dohromady, jelikož odpověď Sama se vyskytovala jen v jedné možnosti a musí být alespoň 80 % očekávaných četností vyšší než 5. Podle základního šetření na parametrech věkové kategorie a kdo pomáhal s hypotékou bylo zjištěno, že pomoc s hypotékou je závislá na věkové kategorii při hladině významnosti α 0,05 a přijímáme H1. Jestliže dané parametry jsou porovnávány na hladině významnosti α 0,01 tak, pomoc s hypotékou není závislá na věkové kategorii a přijímáme

H0. Jelikož byla prokázána závislost mezi parametry je možné vypočítat i sílu závislosti, která dosahuje hodnoty 0,2643 a jedná se tedy o nízkou závislost.

4.5.11 Dosažené vzdělání x Kdo pomáhal s hypotékou

Tabulka 13 Dosažené vzdělání x Kdo pomáhal s hypotékou

Dosažené vzdělání x Kdo pomáhal s hypotékou			
Skutečná četnost	Banka	Finanční poradce	Celkem
Středoškolské	28	52	80
Vysokoškolské	7	13	20
Základní	2	7	9
Celkem	37	72	109
Očekávaná četnost	Banka	Finanční poradce	
Středoškolské	27,156	52,844	
Vysokoškolské	6,789	13,211	
Základní	3,055	5,945	
Výpočet $((S-O)^2)/O$	Banka	Finanční poradce	
Středoškolské	0,0262	0,0135	
Vysokoškolské	0,0066	0,0034	
Základní	0,3644	0,1872	
χ^2	0,6012		
Kritický obor $\chi^2_{0,05}(2)$	5,991		
Kritický obor $\chi^2_{0,01}(2)$	9,21		
$\chi^2 < \chi^2(2)$	Pomoc s hypotékou není závislá na dosaženém vzdělání.		
Síla závislosti	/	/	

Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

V tabulce č. 13 byla spojena odpověď (sloupec) Banka a Sama dohromady, jelikož odpověď Sama se vyskytovala jen v jedné možnosti a musí být alespoň 80 % očekávaných četností vyšší než 5. Podle základního šetření na parametrech dosaženého vzdělání a kdo pomáhal s hypotékou bylo zjištěno, že pomoc s hypotékou není závislá na dosažením vzdělání. V tomto případě platí H0, znaky jsou nezávislé při hladině významnosti α 0,05 a 0,01.

4.5.12 Čistý příjem domácnosti x Kdo pomáhal s hypotékou

Tabulka 14 Čistý příjem domácnosti x Kdo pomáhal s hypotékou

Čistý příjem domácnosti x Kdo pomáhal s hypotékou			
Skutečná četnost	Banka	Finanční poradce	Celkem
0-20 tisíc	8	6	14
20-40 tisíc	11	22	33
40-60 tisíc	7	26	33
60-80 tisíc	11	18	29
Celkem	37	72	109
Očekávaná četnost	Banka	Finanční poradce	
0-20 tisíc	4,7523	9,2477	
20-40 tisíc	11,2018	21,7982	
40-60 tisíc	11,2018	21,7982	
60-80 tisíc	9,8440	19,1560	
Výpočet ((S-O)²)/O	Banka	Finanční poradce	
0-20 tisíc	2,2195	1,1406	
20-40 tisíc	0,0036	0,0019	
40-60 tisíc	1,5761	0,8099	
60-80 tisíc	0,1357	0,0698	
χ^2	5,9571		
Kritický obor $\chi^2_{0,05}$ (3)	7,815		
Kritický obor $\chi^2_{0,01}$ (3)	11,345		
$\chi^2 < \chi^2_{(3)}$	Pomoc s hypotékou není závislá na čistém příjmu domácnosti.		
Síla závislosti	/	/	

Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

V tabulce č. 14 byla spojena odpověď (sloupec) Banka a Sama dohromady, jelikož odpověď Sama se vyskytovala jen v jedné možnosti a musí být alespoň 80 % očekávaných četností vyšší než 5. Následovalo sloučení řádků. V prvním kroku byl sloučen řádek 0-20 tisíc s řádkem 100-120 tisíc, v dalším kroku řádek 0-20 tisíc s řádkem 80-100 tisíc. Z kontingenční tabulky byla vyřazena možnost nad 120 tisíc, jelikož na tyto související parametry nikdo neodpověděl. Podle základního šetření na parametrech čistého příjmu domácnosti a kdo pomáhal s hypotékou bylo zjištěno, že pomoc s hypotékou není závislá na

čistém příjmu domácnosti. V tomto případě platí H_0 , znaky jsou nezávislé při hladině významnosti α 0,05 a 0,01.

4.5.13 Pohlaví x Spotřebitelský úvěr

Tabulka 15 Pohlaví x Spotřebitelský úvěr

Pohlaví x Spotřebitelský úvěr			
Skutečná četnost	Ne	Ano	Celkem
Muž	70	21	91
Žena	65	15	80
Celkem	135	36	171
Očekávaná četnost	Ne	Ano	
Muž	71,8421	19,1579	
Žena	63,1579	16,8421	
Výpočet $((S-O)^2)/O$	Ne	Ano	
Muž	0,0472	0,1771	
Žena	0,0537	0,2015	
χ^2	0,4796		
Kritický obor $\chi^2_{0,05} (1)$	3,841		
Kritický obor $\chi^2_{0,01} (1)$	6,635		
$\chi^2 < \chi^2 (1)$	Zda respondenti měli nebo mají spotřebitelský úvěr nezávisí na pohlaví.		
Síla závislosti	/	/	

Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Podle základního šetření na parametrech pohlaví a spotřebitelském úvěru bylo zjištěno, že zda respondenti měli nebo mají spotřebitelský úvěr, tak to nezávisí na pohlaví. Jediné, čeho si lze všimnout je, že muži i ženy spíše nemají spotřebitelský úvěr. V tomto případě platí H_0 , znaky jsou nezávislé při hladině významnosti α 0,05 a 0,01.

4.5.14 Věková kategorie x Spotřebitelský úvěr

Tabulka 16 Věková kategorie x Spotřebitelský úvěr

Věková kategorie x Spotřebitelský úvěr			
Skutečná četnost	Ne	Ano	Celkem
20-30 let	46	10	56
30-40 let	32	13	45
40-50 let	42	7	49
50-60 let	15	6	21
Celkem	135	36	171
Očekávaná četnost	Ne	Ano	
20-30 let	44,2105	11,7895	
30-40 let	35,5263	9,4737	
40-50 let	38,6842	10,3158	
50-60 let	16,5789	4,4211	
Výpočet $((S-O)^2)/O$	Ne	Ano	
20-30 let	0,0724	0,2716	
30-40 let	0,35	1,3126	
40-50 let	0,2842	1,0658	
50-60 let	0,1504	0,5639	
χ^2	4,0709		
Kritický obor $\chi^2_{0,05}(3)$	7,815		
Kritický obor $\chi^2_{0,01}(3)$	11,345		
$\chi^2 < \chi^2(3)$	Zda respondenti měli nebo mají spotřebitelský úvěr nezávisí na věkové kategorii.		
Síla závislosti	/	/	

Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Podle základního šetření na parametrech věkové kategorie a spotřebitelském úvěru bylo zjištěno, že zda respondenti měli nebo mají spotřebitelský úvěr, tak to nezávisí na věkové kategorii. V tomto případě platí H_0 , znaky jsou nezávislé při hladině významnosti α 0,05 a 0,01.

4.5.15 Dosažené vzdělání x Spotřebitelský úvěr

Tabulka 17 Dosažené vzdělání x Spotřebitelský úvěr

Dosažené vzdělání x Spotřebitelský úvěr			
Skutečná četnost	Ne	Ano	Celkem
Středoškolské	94	28	122
Vysokoškolské	30	4	34
Základní	11	4	15
Celkem	135	36	171
Očekávaná četnost	Ne	Ano	
Středoškolské	96,3158	25,6842	
Vysokoškolské	26,8421	7,1579	
Základní	11,8421	3,1579	
Výpočet ((S-O)²)/O	Ne	Ano	
Středoškolské	0,0557	0,2088	
Vysokoškolské	0,3715	1,3932	
Základní	0,0599	0,2246	
χ^2	2,3136		
Kritický obor $\chi^2_{0,05}(2)$	5,991		
Kritický obor $\chi^2_{0,01}(2)$	9,21		
$\chi^2 < \chi^2(2)$	Zda respondenti měli nebo mají spotřebitelský úvěr nezávisí na dosaženém vzdělání.		
Síla závislosti	/	/	

Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Podle základního šetření na parametrech dosaženého vzdělání a spotřebitelském úvěru bylo zjištěno, že zda respondenti měli nebo mají spotřebitelský úvěr, tak to nezávisí na dosaženém vzdělání. V tomto případě platí H_0 , znaky jsou nezávislé při hladině významnosti α 0,05 a 0,01.

4.5.16 Čistý příjem domácnosti x Spotřebitelský úvěr

Tabulka 18 Čistý příjem domácnosti x Spotřebitelský úvěr

Čistý příjem domácnosti x Spotřebitelský úvěr			
Skutečná četnost	Ne	Ano	Celkem
0-20 tisíc	10	2	12
20-40 tisíc	36	15	51
40-60 tisíc	45	9	54
60-80 tisíc	32	8	40
80-100 tisíc	12	2	14
Celkem	135	36	171
Očekávaná četnost	Ne	Ano	
0-20 tisíc	9,4737	2,5263	
20-40 tisíc	40,2632	10,7368	
40-60 tisíc	42,6316	11,3684	
60-80 tisíc	31,5789	8,4211	
80-100 tisíc	11,0526	2,9474	
Výpočet $((S-O)^2)/O$	Ne	Ano	
0-20 tisíc	0,0292	0,1096	
20-40 tisíc	0,4514	1,6927	
40-60 tisíc	0,1316	0,4934	
60-80 tisíc	0,0056	0,0211	
80-100 tisíc	0,0812	0,3045	
χ^2	3,3204		
Kritický obor $\chi^2_{0,05} (4)$	9,488		
Kritický obor $\chi^2_{0,01} (4)$	13,277		
$\chi^2 < \chi^2 (4)$	Zda respondenti měli nebo mají spotřebitelský úvěr nezávisí na čistém příjmu domácnosti.		
Síla závislosti	/	/	

Zdroj: Vlastní zpracování podle dotazníkového šetření

Podle základního šetření na parametrech čistého příjmu domácnosti a spotřebitelském úvěru bylo zjištěno, že zda respondenti měli nebo mají spotřebitelský úvěr, tak to nezávisí na čistém příjmu domácnosti. V tomto případě platí H_0 , znaky jsou nezávislé při hladině významnosti α 0,05 a 0,01.

5 Zhodnocení výsledků

Celkový vývoj hypotečního trhu za posledních deset let byl největší v roce 2021, kdy byl dosažen objem 427,154 miliardy korun a prodáno 135 390 kusů hypoték. Rok 2021 se stal naprostým extrémem v oblasti poskytnutých úvěrů na bydlení. S objemem 427,154 miliardy korun byl téměř dvojnásobný oproti velmi silným letům 2016 a 2017 a oproti roku 2020 vzrostl o více než dvě třetiny. Tento výrazný nárůst lze přičíst kombinaci dvou faktorů, a to jednak enormní poptávce (bylo poskytnuto 135 390 hypoték) a neustále rostoucím cenám nemovitostí. Pandemie Covid-19 pravděpodobně sehrála klíčovou roli v tomto vývoji, přičemž změny v pracovním prostředí a životním stylu vedly k masivní poptávce po nemovitostech. Současně s tím rostly ceny nemovitostí, což mělo dvojí účinek na hypoteční trh – zvýšení hodnoty hypotečních úvěrů a ztížení dostupnosti nemovitostí pro určité skupiny obyvatelstva. Celkově lze tedy říci, že rok 2021 přinesl výjimečné změny na hypotečním trhu, což ukazuje na schopnost tohoto trhu přizpůsobit se měnícím se podmínkám a potřebám.

U externího prostředí se vývoj hypotečního trhu tvářil podobně. Největší zprostředkovaný obrat za posledních 10 let, který byl dosažen v roce 2021 ve výši 182,5 miliardy korun. Nejnižší očekávaný obrat byl zaznamenán v roce 2014 ve výši 42,07 miliardy korun. V tomto roce bylo vytvořeno relativně stabilní prostředí pro hypoteční trh, což vedlo k nízkému zájmu o hypotéky. Trend nízkých úrokových sazeb pokračoval až do roku 2021, což mohlo být jedním z faktorů podporující zájem o hypoteční financování. U vývoje počtu poskytnutých hypotečních úvěrů za externí prostředí v období 2013-2022 činil průměr 31 839. Největší nárůst počtu úvěrů byl zaznamenán v roce 2021, kdy bylo poskytnuto 59 433 hypotečních úvěrů. Tento nárůst byl způsoben několika faktory, včetně snížení úrokových sazeb a cen nemovitostí, a také tlaku na investice a obavy spojené s ekonomickou nejistotou v důsledku pandemie. Vývoj zprostředkovaného obratu v oblasti úvěrů ze stavebního spoření zaznamenal nejvýraznější nárůst obratu v roce 2021 ve výši 24,57 miliard korun. Nejnižší očekávaný obrat byl v roce 2014, kdy byl předpokládán obrat ve výši 2,27 miliard korun. Na následujícím grafu č. 4 je znázorněn vývoj počtu smluv v oblasti úvěrů ze stavebního spoření v období 2013-2022. Nejvýraznější nárůst byl zaznamenán v roce 2021, kdy bylo poskytnuto 13 570 úvěrů ze stavebního spoření. Tento nárůst byl motivován pandemií a zvýšeným zájmem o vlastní bydlení díky výhodným podmínkám a nízkým úrokovým sazbám.

V praktické části byl proveden výzkum formou dotazníkového šetření, který se zaměřil na respondenty hlavně z Kraje Vysočina. Dotazník obsahoval otázky týkající se hypotéky a úvěrů. Získaná data byla následně zpracována do grafů. Cílem dotazníku bylo získat informace pro použití statistické metody chí kvadrát. Jako filtrační kritérium bylo zvoleno pohlaví, věk, dosažené vzdělání a čistý příjem domácnosti. Výzkumné otázky se týkaly, jestli měli respondenti hypotéku, v jaké věku si hypotéku brali, jestli jim s tím někdo pomáhal a jestli měli spotřebitelský úvěr. Tyto otázky byly analyzovány pomocí metody chí kvadrát.

V Kraji Vysočina bylo zjištěno, že hypotéka nezávisí na pohlaví a dosaženém vzdělání, jelikož chí kvadrát test nepřekročil kritickou tabulkovou hodnotu. Avšak existuje závislost na věkové kategorii. Chí kvadrát test překročil tabulkovou hodnotu u hladiny významnosti α 0,05. Síla závislosti dosahovala hodnot 0,2196, což odpovídá nízké závislosti. Při dalším zjišťování byla vyzkoumána závislost mezi hypotékou a čistým příjmem domácnosti. Síla závislosti u tohoto testu dosahovala 0,242. Jedná se o závislost nízkou.

U výzkumné otázky v kolika letech si respondenti brali hypotéku byla zjištěna jen jedna závislost na věkové kategorii při hladině významnosti α 0,05 a 0,01. Síla závislosti mezi prvky byla 0,4693 a jedná se tedy o střední závislost. Nezávislost byla prokázána u filtračních otázek pohlaví, dosaženého vzdělání a u čistého příjmu domácnosti.

Dále u otázky, kdo jim pomáhal s hypotékou byla stanovena závislost mezi věkovou kategorií při hladině významnosti α 0,05. Chí kvadrát test překročil tabulkovou hodnotu. Síla závislosti dosahovala hodnot 0,2643, což odpovídá nízké závislosti. U této otázky byla určena nezávislost na filtrační otázce pohlaví, dosaženém vzdělání a čistého příjmu domácnosti. Chí kvadrát test nepřekročil tabulkovou hodnotu.

V poslední výzkumné otázce bylo zjištěno, že spotřebitelský úvěr nemá vliv na pohlaví, věkovou kategorii, dosažené vzdělání ani na čistý příjem domácnosti.

6 Závěr

V této diplomové práci bylo provedeno srovnání vývoje hypotečního trhu za posledních deset let se zaměřením na poslední tři roky, tedy období od roku 2013 do roku 2022. Hlavním cílem bylo vyhodnotit vývoj hypotečního trhu z interního a externího prostředí a analyzovat faktory ovlivňující pokles hypoték.

Teoretická část diplomové práce byla zaměřena na vysvětlení základních pojmů spojených s úvěrovým a hypotečním trhem. Vysvětlení pojmů jako finanční a bankovní trh, úvěrový a hypoteční trh v kontextu jejich historie, různých druhů, ukazatelů, úrokových sazeb, fixace a zajištění úvěru.

Celkový vývoj hypotečního trhu za posledních deset let ukázal významné změny, přičemž největší nárůst byl zaznamenán v roce 2021, kdy došlo k téměř dvojnásobnému nárůstu objemu hypotečních úvěrů ve srovnání s předchozími lety. Tento výrazný nárůst lze přičíst kombinaci enormní poptávky a neustále rostoucím cenám nemovitostí, přičemž pandemie Covid-19 sehrála klíčovou roli v tomto vývoji. Rok 2021 přinesl výjimečné změny na hypotečním trhu, což ukazuje na schopnost tohoto trhu přizpůsobit se měnícím se podmínkám a potřebám.

Externí prostředí hypotečního trhu vykazovalo podobné trendy jako interní prostředí, s největším zprostředkovaným obratem dosaženým v roce 2021. Nejnižší zájem o hypotéky byl zaznamenán v roce 2014, přičemž trend nízkých úrokových sazeb podporoval zájem o hypoteční financování až do roku 2021. Výrazný nárůst počtu poskytnutých hypotečních úvěrů byl zaznamenán rovněž v roce 2021, což bylo motivováno snížením úrokových sazeb a cen nemovitostí, a také tlakem na investice a ekonomickou nejistotou spojenou s pandemií.

V praktické části práce byl proveden výzkum formou dotazníkového šetření. Na základě dotazníkového šetření byly data interpretována a výsledky vyhodnoceny statistickou metodou chí kvadrát podle stanovených výzkumných otázek. Metoda odhalila určité závislosti mezi hypotékou a věkem respondentů, hypotékou a čistým příjmem domácnosti, věkem založení hypotéky a věkovou kategorií, pomoc s hypotékou a věkovou kategorií. U ostatních otázek nebyla závislost prokázána.

Celkově lze konstatovat, že diplomová práce přinesla hlubší porozumění o vývoji hypotečního trhu za poslední dekádu a jeho současným trendům, a to jak z interního, tak externího prostředí. Dále práce ukázala vliv pandemie Covid-19 na tento trh a jeho aktéry.

7 Seznam použitých zdrojů

BLAŽEK, Lukáš a Pavla VRABCOVÁ. Finanční gramotnost. Vysoká škola ekonomie a managementu, 2019. ISBN 978-80-88330-33-2.

Co je investiční hypotéka? Online. MONETA Money Bank, a.s. 2022. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-investicni-hypoteka>. [cit. 2024-01-25].

ČERNOHORSKÝ, Jan. Finance: od teorie k realitě. Grada Publishing, 2020. ISBN 9788027118090.

Česká národní banka [online]. 2023 [cit. 2023-06-20]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/>

FINANČNĚ PORADENSKÝ TRH. Online. ČASf. 2024. Dostupné z: <https://casfpz.cz/financne-poradensky-trh/>. [cit. 2024-03-01].

Hypoindex.cz: Hypoteční úvěry napříč historií [online]. [cit. 2023-06-29]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>

Jak vypadal hypoteční trh v roce 2019? Čerstvá data jsou tu. Online. REMAX Pro. 2020. Dostupné z: <https://www.remaxpro.cz/hypoteky-v-roce-2019-aneb-vyhodnoceni/>. [cit. 2024-03-05].

Jaké druhy hypoték jsou aktuálně na trhu k máni? Online. Aktuálně.cz. 2021. Dostupné z: <https://magazin.aktualne.cz/jake-druhy-hypotek-jsou-aktualne-na-trhu-k-mani/r~e143bd72619211ec8fa20cc47ab5f122/>. [cit. 2024-01-29].

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

KÁBRT, Milan. Test chí-kvadrát nezávislosti v kontingenční tabulce. Online. 2011. Dostupné z: <http://www.milankabrt.cz/testNezavislosti/>. [cit. 2024-03-05].

KALABIS, Zbyněk. Bankovní služby v praxi. Brno: Computer Press, 2005. Finance (Computer Press). ISBN 80-251-0882-1

KALÁTOVÁ, Veronika. Finanční zralost: Klíč k finanční spokojenosti. Nakladatelství PLOT, 2021. ISBN 9788074283710.

LITSCHMANNOVÁ, Martina. Úvod do statistiky. Online. 2011. Dostupné z: https://mi21.vsb.cz/sites/mi21.vsb.cz/files/unit/uvod_do_statistiky.pdf. [cit. 2024-03-15].

LUKEŠOVÁ, Monika. Hypotéky 2013: Průměrná úroková sazba 3,05 % a rekordní objemy i počty. Online. Hypoindex. 2014. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-2013-prumerna-urokova-sazba-3-05-a-rekordni-objemy-i-pocty/>. [cit. 2024-03-01].

LUKEŠOVÁ, Monika. Hypotéky 2014: Průměrná sazba 2,7 procenta a objemy skoro 150 mld. Kč. Online. Hypoindex. 2015. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-2014-prumerna-sazba-2-7-procenta-a-objemy-skoro-150-mld-kc/>. [cit. 2024-03-01].

LUKEŠOVÁ, Monika. Hypotéky v roce 2015: Průměrná úroková sazba 2,14 % a objemy přes 190 mld. Kč. Online. Hypoindex. 2016. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-v-roce-2015-prumerna-urokova-sazba-2-14-a-objemy-pres-190-mld-kc/>. [cit. 2024-03-01].

LUKEŠOVÁ, Monika. Hypotéky 2016: Bouřlivý rok plný rekordů a průměrná sazba 1,87 %. Online. Hypoindex. 2017. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-2016-bourlivy-rok-plny-rekordu-prumerna-sazba-187/>. [cit. 2024-03-01].

LUKEŠOVÁ, Monika. Hypotéky 2017: Průměrná sazba vzrostla na 2,02, zájem ale neklesl. Online. Hypoindex. 2018. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-2017-prumerna-sazba-vzrostla-202-zajem-neklesl/>. [cit. 2024-03-01].

LUKEŠOVÁ, Monika. Hypotéky 2018: Přísnější podmínky a vyšší sazby zmrazily zájem o hypotéky. Online. Hypoindex. 2019. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-2018-prisnejsi-podminky-a-vyssi-sazby-zmrazily-zajem-o-hypoteky/>. [cit. 2024-03-01].

MÁLEK, Petr. Osobní finance. Masarykova univerzita, 2016. ISBN 9788021081789.

MEČÍŘOVÁ, Lucie. Co musíte vědět předtím, než si vezmete půjčku. Online. Finance.cz. 2017. Dostupné z: <https://www.finance.cz/499931-splatka/>. [cit. 2024-01-10].

MEJSTRÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ. Bankovníctví v teorii a praxi. Praha: Karolinum, 2014. ISBN 978-80-246-2870-7.

MULLER, Roman. Jaké budou úrokové sazby hypoték v roce 2021? Online. Hyponamíru. 2021. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/jake-budou-urokove-sazby-hypotek-v-roce-2021/>. [cit. 2024-03-01].

MULLER, Roman. Vývoj úrokových sazeb hypoték 2020–2024. Online. Hyponamíru. 2024. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/aktualni-i-historicky-vyvoj-urokovych-sazeb-hypotek/>. [cit. 2024-03-22].

Nástroje měnové politiky. Online. Česká národní banka. 2024. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/#d4>. [cit. 2024-03-02].

Oficiální statistika nových úvěrů na bydlení za rok 2019. Online. HYPOINDEX. 2020. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/oficialni-statistika-novych-uveru-na-bydleni-za-rok-2019/>. [cit. 2024-03-05].

PAVELKA, František, Dagmar BARDOVÁ a Radka OPLTOVÁ. Úvěrové obchody. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2008. ISBN 80-726-5037-8.

POLIDAR, Vojtěch a Martin MANDEL. Management bank a bankovních obchodů. 2. upr. vyd. Praha: Ekopress, 1999. ISBN 80-861-1911-4.

POLOUČEK, Stanislav. Peníze, banky, finanční trhy. V Praze: C.H. Beck, 2009. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-152-9.

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

REJNUŠ, Oldřich. Finanční trhy. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. Partners. ISBN 978-80-247-3671-6.

REJNUŠ, Oldřich. Finanční trhy: učebnice s programem na generování cvičných testů. Praha: Grada Publishing, 2016. ISBN 978-80-247-5871-8.

REVENDA, Zbyněk, Martin MANDEL, Jan KODERA, Petr MUSÍLEK a Petr DVOŘÁK. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 6., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2015. ISBN 978-80-7261-279-6.

SMRČKA, Luboš. Rodinné finance: ekonomická krize a krach optimismu. V Praze: C.H. Beck, 2010. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-199-4.

SVACINA, Luboš. Banky loni poskytly hypotéky za více než 220 miliard. Hypotéky již nezdražují. Online. Finance.cz. 2019. Dostupné z: <https://www.finance.cz/518904-hypoteky-prosinec-2018/>. [cit. 2024-03-05].

SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. Osobní finance: řízení financí pro každého. 4. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2021. Finance (Grada). ISBN 978-80-271-3123-5.

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

ŠOBA, Oldřich a Martin ŠIRŮČEK. Finanční matematika v praxi. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Partners. ISBN 978-80-271-0250-1.

Trh s nemovitostmi v době globální finanční krize. Online. Hypoindex. 2008. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/trh-s-nemovitostmi-v-dobe-globalni-financi-krize/>. [cit. 2024-02-01].

VEBER, Jaromír a Jitka SRPOVÁ. Podnikání malé a střední firmy. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4520-6.

VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. Brno: ERA, 2007. Stavíme. ISBN 978-80-7366-079-6.

VOJTĚŠEK, Tomáš. Aktuální vývoj úrokové sazby hypoték a co ho ovlivňuje. Online. Financo.cz. 2022. Dostupné z: <https://financo.cz/vyvoj-urokove-sazby-hypotek/>. [cit. 2024-03-01].

Vyhláška č. 399/2021 Sb. Vyhláška o úvěrových ukazatelích. Online. Zákony pro lidi. 2022.
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-399>. [cit. 2024-01-29].

8 Seznam obrázků, tabulek, grafů

8.1 Seznam obrázků

Obrázek 1 Finanční trh.....	18
Obrázek 2 Stav registrací podle typů společností	47

8.2 Seznam tabulek

Tabulka 1 Kontingenční tabulka	14
Tabulka 2 Vývoj hypotečního trhu v České republice za rok 2013-2022	38
Tabulka 3 Pohlaví x Hypotéka.....	65
Tabulka 4 Věková kategorie x Hypotéka.....	66
Tabulka 5 Dosažené vzdělání x Hypotéka	67
Tabulka 6 Čistý příjem domácnosti x Hypotéka.....	68
Tabulka 7 Pohlaví x Věk založení hypotéky	69
Tabulka 8 Věková kategorie x Věk založení hypotéky	70
Tabulka 9 Dosažené vzdělání x Věk založení hypotéky.....	71
Tabulka 10 Čistý příjem domácnosti x Věk založení hypotéky	73
Tabulka 11 Pohlaví x Kdo pomáhal s hypotékou	74
Tabulka 12 Věková kategorie x Kdo pomáhal s hypotékou	75
Tabulka 13 Dosažené vzdělání x Kdo pomáhal s hypotékou	76
Tabulka 14 Čistý příjem domácnosti x Kdo pomáhal s hypotékou	77
Tabulka 15 Pohlaví x Spotřebitelský úvěr	78
Tabulka 16 Věková kategorie x Spotřebitelský úvěr	79
Tabulka 17 Dosažené vzdělání x Spotřebitelský úvěr	80
Tabulka 18 Čistý příjem domácnosti x Spotřebitelský úvěr	81

8.3 Seznam grafů

Graf 1 Celkový zprostředkovaný obrat u hypoték	44
Graf 2 Počet smluv u hypoték v jednotlivých letech	45
Graf 3 Celkový zprostředkovaný obrat u úvěrů ze stavebního spoření	46
Graf 4 Počet smluv u hypoték v jednotlivých letech	47
Graf 5 Pohlaví	50
Graf 6 Věková kategorie	50
Graf 7 Bydliště	51
Graf 8 Vzdělání	52
Graf 9 Čistý příjem domácnosti	53
Graf 10 Hypotéka.....	54
Graf 11 Nesplacená hypotéka	54
Graf 12 Věk založení hypotéky	55
Graf 13 Pomoc s hypotékou.....	56
Graf 14 Úroková sazba	57
Graf 15 Doba fixace.....	58

Graf 16 Doba splatnosti hypotéky	59
Graf 17 Problém se splácením	60
Graf 18 Spotřebitelský/nezajištěný úvěr	60
Graf 19 Hodnota spotřebitelského úvěru v Kč	61
Graf 20 Doba splatnosti spotřebitelského úvěru	62
Graf 21 Úroková sazba spotřebitelského úvěru	62
Graf 22 Využití spotřebitelského úvěru	63
Graf 23 Pomoc se spotřebitelským úvěrem	64

Přílohy

Příloha A – Dotazníkové šetření

Dobrý den,

jsem studentkou České zemědělské univerzity v Praze a tento dotazník je určen k vypracování diplomové práce na téma Úvěrový a hypoteční trh.

Tímto bych Vás chtěla požádat o vyplnění dotazníku, který Vám zabere do 10 minut. Vaše odpovědi jsou zcela anonymní a získané informace budou použity pro zpracování praktické části diplomové práce.

Děkuji Vám za ochotu a Váš čas věnovaný vyplněním tohoto dotazníku.

Bc. Michaela Šimánková

1. Jakého pohlaví jste?
 - a. Žena
 - b. Muž
2. Jaký je Váš věk?
 - a. 20–30 let
 - b. 30-40 let
 - c. 40-50 let
 - d. 50-60 let
3. Z jakého kraje jste?
 - a. Kraj Vysočina
 - b. Středočeský kraj
 - c. Jihočeský kraj
 - d. Jiný kraj
4. Jaké je Vaše vzdělání
 - a. Základní
 - b. Středoškolské
 - c. Vysokoškolské

5. Jaký je Váš čistý příjem domácnosti?

- a. 0-20 tisíc
- b. 20-40 tisíc
- c. 40-60 tisíc
- d. 60-80 tisíc
- e. 80-100 tisíc
- f. 100-120 tisíc
- g. nad 120 tisíc

Hypotéky

6. Potřeboval(a) jste v životě hypotéku?

- a. Ano
- b. Ne

7. Splácíte stále hypotéku?

- a. Ano
- b. Ne

8. V kolika letech jste si bral(a) hypotéku?

- a. 20-25 let
- b. 25-30 let
- c. 30-35 let
- d. 35-40 let
- e. 40-45 let
- f. 45-50 let
- g. 50-55 let

9. S hypotékou Vám pomáhal kdo?

- a. Banka
- b. Finanční poradce
- c. Jiná možnost – napsat

10. Jakou máte/jste měli úrokovou sazbu?

- a. 0-1 %
- b. 1-1,5 %
- c. 1,5-2 %
- d. 2-2,5 %
- e. 2,5-3 %
- f. 3-3,5 %
- g. 3,5-4 %
- h. 4-4,5 %
- i. 4,5-5 %
- j. 5-5,5 %
- k. 5,5 % a více

11. Jakou máte/jste měli dobu fixace?

- a. 1 rok
- b. 3 roky
- c. 5 let
- d. 7 let

12. Na jakou dobu jste si bral(a) hypotéku?

- a. 20 let
- b. 30 let
- c. Jiná možnost – napsat

13. Měl(a) jste problém se splácením?

- a. Ano
- b. Ne

Spotřebitelské úvěry

14. Potřeboval(a) jste v životě spotřebitelský úvěr/nezajištěný úvěr?

- a. Ano
- b. Ne

15. Na jakou částku jste měl(a) spotřebitelský úvěr?

- a. Do 100 tisíc
- b. 100-150 tisíc
- c. 150-200 tisíc
- d. 200-250 tisíc
- e. 250-300 tisíc
- f. 300-500 tisíc
- g. 500 tisíc a více

16. Jaká byla doba splatnosti spotřebitelského úvěru?

- a. 5 let
- b. 8 let
- c. 10 let
- d. Jiná možnost – napsat

17. Jaký byl úrok spotřebitelského úvěru?

- a. 0-5 %
- b. 5-10 %
- c. 10-15 %
- d. 15-20 %
- e. 20 % a více

18. Na co jste využil(a) spotřebitelský úvěr?

- a. Domácí spotřebiče, elektronika
- b. Automobil
- c. Vybavení domácnosti – nábytek
- d. Rekonstrukce
- e. Dovolená
- f. Jiná možnost – napsat

19. Kdo Vám pomáhal se spotřebitelským úvěrem?

- a. Banka, Stavební spořitelna
- b. Finanční poradce
- c. Nebankovní instituce