

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomických teorií**



**Bakalářská práce**

**Úvěrový a hypoteční trh**

**Filip Moc**

© 2024 ČZU v Praze



## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Filip Moc

Podnikání a administrativa

Název práce

**Úvěrový a hypoteční trh**

Název anglicky

**Credit and mortgage markets**

---

### Cíle práce

Cílem bakalářské práce bude podrobně charakterizovat a vyhodnotit současnou situaci na trhu úvěrovém, především hypotečním. V rámci teoretické části bude jejím hlavním cílem detailní popis úvěrového a hypotečního trhu, rozdělení a komplexní přehled možností financování na úvěrovém trhu. V praktické části bude práce porovnávat nejvýhodnější možnosti výběru hypotečních úvěrů, důraz se bude klást především na odlišné podmínky u vybraných bank. Bakalářská práce se bude zabírat situací v České Republice.

### Metodika

V závislosti na vymezení základních pojmů týkající se problematiky úvěrového a hypotečního trhu bude autor porovnávat různé druhy hypotečních úvěrů. Pomocí srovnávací tabulky a přesně daných kritérií, kterými budou, sestupně od nejvíce důležitých, výše úrokové sazby, měsíční splátka, celková splatná částka, RPSN a poplatky za sjednání hypotečního úvěru, bude následně vypracována podrobná analýza s faktory ovlivňující výhodnost jednotlivých úvěrů, které nabízejí komerční banky v ČR. Následně bude vybrán nejvýhodnější hypoteční úvěr, který se bude v době vypracování bakalářské práce na trhu vyskytovat.

## Doporučený rozsah práce

40 stran

## Klíčová slova

Diskont, Fixační doba, Hypoteční trh, Hypoteční úvěr, Mimořádná splátka, Úroková sazba, Zástavní právo

---

## Doporučené zdroje informací

JÍLEK, Josef. *Finance v globální ekonomice. I, Peníze a platební styk*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-3893-2.

KANTNEROVÁ, Liběna. *Základy bankovníctví : teorie a praxe*. V Praze: C.H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-595-4.

KOLEKTIV. *Úvěrová politika a funkce bank*. Praha: IŘ, 1968.

KROH, Michael. *Jak si vzít úvěr*. Praha: Grada, 1999. ISBN 80-7169-617-.

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 19. 10. 2023

**prof. Ing. PhDr. Lucie Severová, Ph.D.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 9. 11. 2023

**doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 26. 02. 2024

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Úvěrový a hypoteční trh" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 14. března 2024

---

## **Poděkování**

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucí mé práce Ing. Kamile Veselé, Ph.D. za odbornou pomoc při vedení mé bakalářské práce, důležité rady a poznámky při konzultacích. Zároveň bych rád poděkoval zaměstnancům Komerční banky, a.s. za expertní pohled a materiály, které mi poskytli.

# Úvěrový a hypoteční trh

## Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá aktuálním stavem hypotečních trhů v České republice, představuje důležité pojmy a mechanismy související s hypotečním trhem. Hlavním cílem práce je vysvětlení důležitých pojmů a mechanismů spojených s hypotečním trhem, poskytnutí uceleného přehledu a porozumění klíčových konceptů v oblasti hypotečních úvěrů. Teoretická část poskytuje základní pohled na bankovní systém a jeho fungování, následně podrobně definuje hypoteční a úvěrový trh s důrazem na různé typy úvěrů a úrokové sazby. Praktická část vychází z dotazníkového šetření provedeného mezi bankovními poradci a hypotečními specialisty Komerční banky, kteří seřadili kritéria pro výběr optimální hypotéky pro čtyři modelové subjekty. Výsledky tohoto šetření byly použity pro bodovací metodu analýzy nabídek hypotečních úvěrů od České spořitelny, Komerční banky, ČSOB, Raiffeisenbank a Moneta Money Bank. Diskuse shrnuje zjištění a porovnává postavení jednotlivých bank na hypotečním trhu v České republice, přičemž poukazuje na dominantní postavení banky Moneta Money Bank v současném období.

**Klíčová slova:** Diskont, Fixační doba, Hypoteční trh, Hypoteční úvěr, Mimořádná splátka, Úroková sazba, Zástavní právo

# Credit and mortgage markets

## Abstract

The bachelor thesis deals with the current state of mortgage markets in the Czech Republic, introducing important concepts and mechanisms related to the mortgage market. The main objective of the thesis is to explain important concepts and mechanisms related to the mortgage market, to provide a comprehensive overview and understanding of key concepts in the field of mortgage lending. The theoretical part provides an introductory view of the banking system and its functioning, followed by a detailed look at the mortgage and loan market, with an emphasis on different types of loans and interest rates. The practical part is based on a questionnaire survey conducted among bank advisors and mortgage specialists at Komerční banka, who ranked the criteria for selecting the optimal mortgage for four model subjects. The results of this survey were used for the scoring method of analysing mortgage loan offers from Česká spořitelna, Komerční banka, ČSOB, Raiffeisenbank and Moneta Money Bank. The discussion summarises the findings and compares the position of each bank in the mortgage market in the Czech Republic, highlighting the dominant position of Moneta Money Bank in the current period.

**Keywords:** Discount, Fixing period, Mortgage market, Mortgage loan, Extra payment, Interest rate, Lien



# Obsah

<b>1 Úvod.....</b>	<b>12</b>
<b>2 Cíl práce a metodika .....</b>	<b>13</b>
2.1 Cíl práce .....	13
2.2 Metodika .....	13
<b>3 Teoretická východiska .....</b>	<b>15</b>
3.1 Banka a její systém.....	15
3.1.1 Funkce ČNB .....	17
3.1.2 Bankovní sektor .....	18
3.1.3 Druhy bank .....	19
3.1.4 Monetární politika.....	19
3.2 Hypoteční trh.....	21
3.2.1 Předpokládaný vývoj hypotečního trhu .....	23
3.2.2 Hypoteční zástavní list.....	23
3.2.3 Objem poskytnutých hypoték za poslední 3 roky.....	24
3.3 Úvěrový trh .....	25
3.4 Trh s nemovitostmi .....	25
3.4.1 Ceny nemovitostí .....	26
3.5 Typy úvěrů .....	27
3.5.1 Spotřebitelský úvěr .....	27
3.5.2 Poskytovatelé spotřebitelských úvěrů.....	28
3.5.3 Druhy spotřebitelských úvěrů.....	29
3.5.4 Úročení spotřebitelských úvěrů .....	30
3.5.5 Hypoteční úvěr.....	30
3.6 Hodnocení žadatele .....	31
3.6.1 Bonita klienta.....	32
3.6.2 Způsob určení bonity klienta .....	33
3.7 Úvěrové ukazatele .....	34
3.7.1 Ukazatel DTI.....	34
3.7.2 Ukazatel DSTI .....	35
3.7.3 Ukazatel LTV .....	36
3.8 Centrální registr úvěrů.....	36
3.9 Úroková sazba.....	37
3.9.1 RPSN .....	38
3.9.2 Lombardní sazba.....	39
3.9.3 Diskontní sazba.....	40
3.9.4 2T Repo sazba.....	40
3.9.5 Význam úrokové sazby.....	41

3.9.6	Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů .....	42
3.10	Fixační doba .....	42
3.11	Předčasné splacení nebo mimořádná splátka .....	43
3.12	Zástavní právo .....	44
3.13	Katastr nemovitostí.....	46
<b>4</b>	<b>Vlastní práce .....</b>	<b>47</b>
4.1	Výsledky dotazníkového šetření .....	47
4.2	1. Modelový příklad – Matka samoživitelka.....	52
4.2.1	Výsledky šetření.....	52
4.2.2	Porovnání nabídek hypotečních úvěrů .....	53
4.2.3	Bodovací metoda.....	53
4.3	2. Modelový příklad – OSVČ .....	54
4.3.1	Výsledky šetření.....	54
4.3.2	Výběr optimální hypotéky .....	55
4.3.3	Bodovací metoda.....	55
4.4	3. Modelový příklad – Rodina.....	56
4.4.1	Výsledky šetření.....	56
4.4.2	Výběr optimální hypotéky .....	57
4.4.3	Bodovací metoda.....	57
4.5	4. Modelový příklad – Mladý pár.....	58
4.5.1	Výsledky šetření.....	58
4.5.2	Výběr optimální hypotéky .....	59
4.5.3	Bodovací metoda.....	59
<b>5</b>	<b>Výsledky a diskuse .....</b>	<b>60</b>
5.1	Výsledky.....	60
5.1.1	Modelový příklad č. 1 .....	60
5.1.2	Modelový příklad č. 2 .....	60
5.1.3	Modelový příklad č. 3 .....	61
5.1.4	Modelový příklad č. 4 .....	61
5.2	Diskuse .....	62
<b>6</b>	<b>Závěr.....</b>	<b>63</b>
<b>7</b>	<b>Seznam použitých zdrojů.....</b>	<b>65</b>
<b>8</b>	<b>Seznam tabulek, grafů, vzorců a zkratk.....</b>	<b>67</b>
8.1	Seznam tabulek.....	67
8.2	Seznam grafů.....	67
8.3	Seznam použitých vzorců.....	68
8.4	Seznam použitých zkratk.....	68

<b>9 Přílohy</b> .....	<b>69</b>
------------------------	-----------

# 1 Úvod

Úvěrový a hypoteční trh představují klíčový segment finančního trhu, který má významný dopad jak na jednotlivce, tak na ekonomiku jako celek. V České republice tyto trhy zaujímají zvláště významné místo, neboť úvěrování a hypoteční financování hrají klíčovou roli ve financování bydlení, podnikání a dalších investic. Jejich stabilita a dostupnost mají významný vliv na ekonomický růst a životní úroveň obyvatelstva.

Tato bakalářská práce se proto zaměřuje na analýzu hypotečního trhu v České republice. Cílem práce je poskytnout komplexní přehled o struktuře, trendech a výzvách tohoto trhu, identifikovat klíčové faktory ovlivňující jeho fungování a diskutovat o možných cestách pro jeho další rozvoj.

První část práce se věnuje teoretickému rámci komplexního přehledu fungování bank v České republice a významu hypotečního trhu. Zahrnuje definice základních pojmů, principy fungování hypotečního trhu a jeho role v ekonomice. Dále je provedena analýza historického vývoje hypotečního trhu v České republice, s důrazem na klíčové události a reformy, které ovlivnily jeho vývoj.

Ve druhé části práce je provedena současná analýza hypotečního trhu v České republice. Tato část zahrnuje analýzu struktury trhu, úvěrových produktů, konkurenčního prostředí a klíčových statistik souvisejících s hypotečním trhem. Jsou zde také diskutovány aktuální trendy a výzvy, kterým čelí hypoteční trh v České republice.

Tato práce je určena pro studenty, odborníky v oblasti financí, realitních a bankovních služeb a všechny, kteří mají zájem o hlubší porozumění hypotečního trhu v České republice. Rovněž je vhodná pro ty, kteří se zabývají ekonomickým vývojem země a hledají informace o vlivu hypotečního trhu na ekonomiku.

## 2 Cíl práce a metodika

### 2.1 Cíl práce

Cílem bakalářské práce bude podrobně charakterizovat a vyhodnotit současnou situaci na trhu úvěrovém, především hypotečním. V rámci teoretické části bude jejím hlavním cílem detailní popis úvěrového a hypotečního trhu, rozdělení a komplexní přehled možností financování na úvěrovém trhu. V praktické části bude práce porovnávat nejvýhodnější možnosti výběru hypotečních úvěrů, důraz se bude klást především na odlišné podmínky u vybraných bank. Pro bakalářskou práci je stěžejní situace v České republice.

### 2.2 Metodika

V závislosti na vymezení základních pojmů týkající se problematiky úvěrového a hypotečního trhu, bude autor porovnávat různé druhy hypotečních úvěrů. Pomocí srovnávací tabulky a přesně daných kritérií, kterými budou, sestupně od nejvíce důležitých, výše úrokové sazby, měsíční splátka, celková splatná částka, RPSN a poplatky za sjednání hypotečního úvěru, bude následně vypracována podrobná analýza s faktory ovlivňující výhodnost jednotlivých úvěrů, které nabízejí komerční banky v ČR. Následně bude vybrán nejvýhodnější hypoteční úvěr, který se bude v době vypracování bakalářské práce na trhu vyskytovat.

Postup:

#### 1. Výběr bank a hypotečních nabídek:

- Zvolení banky:
  - Česká spořitelna
  - Komerční banka
  - ČSOB
  - Raiffeisenbank
  - Moneta Money Bank
- Prozkoumání a výběr hypotečních nabídek od každé banky.

#### 2. Srovnávací analýza nabídek:

- Vytvoření srovnávací tabulky, ve které budou zaznamenány klíčové parametry hypotečních úvěrů od jednotlivých bank.

- Parametry zahrnují výši úrokové sazby, výši měsíční splátky, celkovou splatnou částku, RPSN a poplatky za sjednání úvěru.

### 3. Stanovení kritérií:

- Identifikace a stanovení kritérií pro výběr optimálního hypotečního úvěru.
- Kritéria mohou zahrnovat výši úrokové sazby, měsíční splátky, celkovou splatnou částku, RPSN, poplatky za sjednání úvěru atd.

### 4. Bodovací metoda:

- Vytvoření váhové bodovací metody pro každé kritérium na základě jeho důležitosti pro modelové subjekty.
- Bodovací metoda vychází z výsledků dotazníkového šetření provedeného ve společnosti Komerční banka, kde byla stanovena relativní váha jednotlivých kritérií.

### 5. Analýza a interpretace výsledků:

- Zhodnocení výsledků bodovací metody a identifikace nejvýhodnějších hypotečních úvěrů pro každý modelový subjekt.
- Diskuse o výsledcích a jejich interpretace v kontextu potřeb jednotlivých modelových subjektů.

### 6. Závěr a doporučení:

- Shrnutí dosažených výsledků a formulace doporučení pro výběr optimálního hypotečního úvěru pro různé skupiny klientů na základě analýzy a bodovací metody.

### Použité nástroje:

- Srovnávací tabulka pro zaznamenání klíčových parametrů nabídek.
- Bodovací metoda pro stanovení relativní důležitosti jednotlivých kritérií a vyhodnocení nabídek.
- Statistické metody pro analýzu dat a interpretaci výsledků.

### Limitace:

- Omezení výběru bank a nabídek na českém trhu.
- Omezení na použité kritéria a jejich váhy v bodovací metodě.
- Omezení na modelové subjekty a jejich specifické potřeby a charakteristiky.

### 3 Teoretická východiska

V teoretické části bakalářské práce jsou nejprve podrobně vysvětleny základní pojmy bankovního odvětví, v tomto případě banka a struktura bankovního systému. Toto vysvětlení zahrnuje definici České národní banky, její funkce a role v ekonomice a základní mechanismy bankovního systému.

Následuje rozbor hypotečního a úvěrového trhu, přičemž hypoteční trh je detailněji zkoumán. Tato část se zaměřuje na vysvětlení základních principů hypotečního trhu, jeho strukturu, účastníky a procesy. Zahrnuje také analýzu současných trendů, regulace a vlivů na hypoteční trh v České republice.

Další část teoretické části se věnuje různým typům úvěrů, zejména úrokovým sazbám. Jsou zde vysvětleny různé druhy úvěrů, jako jsou spotřebitelské úvěry, hypoteční úvěry atd. Důraz je kladen na vysvětlení principů úrokových sazeb a jejich významu pro klienty i pro banky. Tato část také zahrnuje analýzu faktorů, které ovlivňují úrokové sazby, a strategie bank při stanovování sazeb pro různé typy úvěrů.

#### 3.1 Banka a její systém

Bankovní systém, známý také jako bankovní soustava, lze definovat jako komplexní síť finančních institucí, které zahrnují centrální banku a všechny obchodní banky působící v určité zemi nebo v rámci určitého nadnárodního ekonomického společenství. Tento systém zahrnuje vzájemné vztahy a vazby mezi těmito bankami, stejně jako jejich interakce s dalšími subjekty v ekonomice a v okolním prostředí. Systém není pouze omezen na banky, ale také zahrnuje další finanční instituce, jako jsou stavební spořitelny, družstevní banky a další (Rejnuš, 2014).

Na světě nalezneme různé typy bankovních systémů, avšak mezi země s rozvinutou tržní ekonomikou se vyznačují společným rysem – existencí centrální banky. V těchto rozvinutých zemích je běžným modelem tzv. dvoustupňový bankovní systém, kde má centrální banka za úkol regulovat všechny obchodní banky v rámci systému, včetně provádění dohledu nad bankovním sektorem. Samotné banky pak fungují nezávisle na sobě a poskytují svým klientům bankovní služby, přičemž rozsah a forma bankovní regulace jsou vždy stanoveny příslušnou legislativou (Rejnuš, 2014).

V České republice se hovoří o tzv. dvoustupňovém systému, který reprezentují centrální banka a ostatní banky v zemi. Centrální bankou České republiky je Česká národní

banka neboli ČNB. Česká národní banka není podnikatelským subjektem. ČNB je státní institucí, která má v právním systému České republiky relativně vysoký stupeň nezávislosti, a které je nařízeno plnění funkcí vymezených zákonem (Rejnuš, 2014).

Obchodní neboli komerční banky jsou podnikatelskými subjekty. Činnost bank se řídí zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách. Tento zákon stanovuje, že banky nejdříve potřebují získat licenci, kterou uděluje Česká národní banka. Nejdůležitějšími podmínkami k získání licence patří splnění organizačních, technických, personálních, a především finančních požadavků (Rejnuš, 2014).

Banky jsou považovány za základní pilíř finančního systému a mají významný vliv na ekonomický vývoj. Tento vliv je podpořen i jejich účastí na mobilizaci úspor, alokaci kapitálu a poskytování úvěrů. Vzhledem k jejich strategickému postavení jsou banky podrobeny komplexnímu regulačnímu rámci, který je obvykle stanoven na národní úrovni nebo v rámci nadnárodních ekonomických společenství. Regulace bank má za cíl chránit stabilitu finančního systému, minimalizovat systémová rizika a zajišťovat ochranu zájmů klientů a vkladatelů. Tato regulace může zahrnovat předpisy týkající se kapitálových požadavků, likvidity, řízení rizik, transparentnosti a etiky bankovního provozu (Rejnuš, 2014).

Fungování bankovního systému je determinováno mnoha faktory, přičemž hlavní roli hraje úroveň rozvinutosti ekonomiky dané země a její integrace do nadřazeného nadnárodního společenství. Tyto faktory se odrážejí ve struktuře a legislativním rámci národního finančního a bankovního sektoru, a také ve způsobech regulace používaných v praxi (Rejnuš, 2014).

Bankovní systém je považován za relativně samostatný a otevřený systém, který však může být v průběhu času přizpůsobován potřebám finančního systému, do něhož spadá. Jeho institucionální struktura a organizace se mohou měnit v souladu s těmito potřebami. Základními subjekty každého bankovního systému jsou vždy obchodní banky, které mají povolení zákonem k provádění bankovních operací a poskytování bankovních služeb. Tyto banky se specializují především na přijímání vkladů od veřejnosti, poskytování úvěrů a nabízení různých dalších bankovních služeb (Rejnuš, 2014).



### 3.1.1 Funkce ČNB

Česká národní banka (ČNB) představuje ústřední banku České republiky a je pověřena vykonáváním dohledu nad finančním trhem a řešením krizových situací, které na tomto trhu vzniknou. Její existence a pravomoci jsou zakotveny v Ústavě České republiky a dále upraveny zákonem č. 6/1993 Sb. o České národní bance, ve znění pozdějších právních předpisů, a dalšími relevantními legislativními dokumenty. ČNB je institucí veřejného práva s právní subjektivitou a sídlem v Praze. Svůj majetek, včetně devizových rezerv, spravuje Česká národní banka s pečlivou odborností. Veškeré zásahy do činnosti ČNB jsou podléhány legislativním ustanovením a lze je provádět pouze na základě platných právních předpisů (ČNB, 2024).

Česká národní banka je nedílnou součástí Evropského systému centrálních bank (ESCB) a aktivně přispívá k plnění jeho stanovených cílů a úkolů. Kromě toho se ČNB zapojuje do Evropského systému dohledu nad finančními trhy (ESFS) a udržuje těsnou spolupráci s Evropskou radou pro systémová rizika a dalšími relevantními evropskými orgány dohledu nad finančními trhy (ČNB, 2024).

Nejvyšším řídicím orgánem České národní banky je bankovní rada, jejíž složení zahrnuje guvernéra (Ing. Aleš Michl, Ph.D), dva viceguvernéry a čtyři další členy. Všichni členové bankovní rady jsou jmenováni prezidentem republiky na maximálně dvě šestiletá období (ČNB, 2024).

Podle článku 98 Ústavy České republiky a v souladu s primárním právem Evropské unie je hlavním cílem činnosti České národní banky péče o cenovou stabilitu. Dosažení a udržení cenové stability, což zahrnuje udržení nízké inflace v ekonomice, představuje trvalý příspěvek centrální banky k vytváření podmínek pro udržitelný hospodářský růst. Nezávislost centrální banky je základním předpokladem efektivního využívání měnových nástrojů, které směřují k dosažení cenové stability. ČNB rovněž pečuje o finanční stabilitu a bezpečné fungování finančního systému v České republice. Za tímto účelem formuluje makrobezpečnostní politiku, která identifikuje rizika ohrožující stabilitu finančního systému a přispívá k jeho odolnosti. Centrální banka také podporuje obecnou hospodářskou politiku vlády a hospodářskou politiku Evropské unie, pokud tento vedlejší cíl nepřímo narušuje dosažení hlavního cíle, kterým je cenová stabilita (ČNB, 2024).

### 3.1.2 Bankovní sektor

Bankovní sektor je jeden ze 3 sektorů finančního trhu. Bankovní sektor je těsněji propojen s ekonomikou než ostatní sektory. Silné a zdravé banky prostředkují bezodkladný a bezchybný tok finančních prostředků, poskytují zdroje pro financování investic a mají významné odborné znalosti v oblasti finančního řízení podniků. Aktivně podporují nejvyšší standardy firemní kultury a profesionálního přístupu ke klientům, což je zároveň základem jejich silné důvěry široké veřejnosti. Jsou předními inovátory v oblasti technologických inovací a v poskytování individuálního přístupu k potřebám svých klientů (ČBA, 2024).

Ani český bankovní sektor se v roce 2020 nevyhnul dopadům vládních restrikcí, které byly přijaty jako opatření ke zvládnutí pandemie koronaviru COVID-19. Nicméně české banky stále zůstávaly stabilním pilířem v rámci finanční stability ekonomiky, která čelila značným výzvám. V souladu s dodržováním doporučení, které vydala ČNB, banky navíc udržovaly trvale komfortní kapitálovou úroveň, která byla posílena nevyplacenými dividendami v roce 2020 (ČBA, 2024).

V rámci prostředí plného nejistoty ohledně stability pracovních míst a budoucích výnosů, vyjádřila část dlužníků pochybnosti o své schopnosti pravidelně splácet své dluhy. České banky se již od počátku krize projevíly jako aktivní subjekty, které se snažily podporovat své klienty a předcházet potenciálním problémům. Tyto snahy zahrnovaly poskytování úvěrových moratorií, individuální přístup k jednotlivým klientům a spolupráci s vládou při přípravě a realizaci záručních programů COVID III a COVID Plus (ČBA, 2024).

Český bankovní sektor stále zaujímá postavení jednoho z nejstabilnějších v rámci Evropské unie. Celkové finanční charakteristiky tohoto sektoru podtrhují jeho vysokou stabilitu a v mnoha aspektech, včetně kapitálové přiměřenosti, poměru úvěrů k depozitům, ziskovosti a nízkého výskytu problematických úvěrů selháním, což ho řadí na přední místa v mezinárodních srovnávacích studiích. Tuto stabilitu pravidelně potvrzují výsledky náročných zátěžových testů provedených Českou národní bankou, která zkoumá odolnost sektoru jako celku i jednotlivých institucí (ČBA, 2024).

V rámci bankovního sektoru dochází k přijímání vkladů od klientů a následně zprostředkovává a poskytuje klientům úvěry. Nicméně úvěrové produkty mohou také zprostředkovávat a poskytovat subjekty, které nejsou bankami nebo družstevními záložnami (ČBA, 2024).

### 3.1.3 Druhy bank

Jak bankovní systém, tak i banky samotné mohou být kategorizovány podle několika kritérií, a to včetně právní formy, motivu činnosti a převažujících obchodních operací (Černohorský, a další, 2011).

Podle právní formy jsou banky rozděleny do tří hlavních kategorií: akciové společnosti, družstevní banky a osobní společnosti. Akciové společnosti mohou být buď ve formě státních nebo soukromých akciových společností. Družstevní banky jsou instituce, které se liší od akciových společností svým cílem a fungují na principu sdružování osob s podobnými zájmy. Osobní společnosti jsou obvykle rodinné banky, které se specializují na určitý segment trhu a často poskytují specializované bankovní produkty pro klienty s vysokými příjmy nebo se zaměřují na správu finančního jmění (Černohorský, a další, 2011).

Z hlediska motivace své činnosti se banky dělí do několika kategorií. První skupinu tvoří banky, které podnikají primárně za účelem dosažení zisku. Druhá kategorie zahrnuje banky, které upravují ziskový princip a jejich hlavním cílem je spíše uspokojovat potřeby klientů než maximalizovat zisk. Tento přístup často nalezneme u družstevních bank. Třetí typ bank jsou instituce s měnově-politickým motivem, u nichž není zisk primárním cílem, ale spíše dosažení určených měnově-politických cílů, jako je stabilita cen nebo měny. Tyto banky obvykle zastávají centrální banky. Poslední kategorií jsou banky se specifickými motivy, jako jsou státní banky zřizované za účelem podpory exportu nebo jiných vládních politik (Černohorský, a další, 2011).

### 3.1.4 Monetární politika

Monetární politika je soubor strategií a opatření, která provádí centrální banka s cílem regulovat nabídku peněz a ovlivňovat měnové podmínky v ekonomice za účelem dosažení makroekonomických cílů. Mezi tyto cíle patří zejména udržení stability domácí měny, zabezpečení vyrovnanosti platební bilance, podpora plánovaného ekonomického růstu a udržení přijatelné úrovně nezaměstnanosti. Monetární politika se provádí prostřednictvím různých nástrojů, včetně nastavení úrokových sazeb, operací na otevřeném trhu, regulace bankovního sektoru a dalších intervencí, které ovlivňují množství peněz v oběhu a jejich dostupnost v ekonomice (Rejnuš, 2014).

Monetární, respektive měnová politika vyspělých zemí prošla v průběhu posledních třiceti let procesem konvergence a rozdíly v této oblasti jsou marginální, bez ohledu na způsob, jakým jsou prezentovány veřejnosti. Současná měnová politika spočívá především v regulaci krátkodobých úrokových sazeb domácí měny centrální bankou, s cílem ovlivnit inflaci, hrubý domácí produkt (HDP) a míru zaměstnanosti (Jílek, 2013).

Měnová politika je obvykle typická výhradně v tržně orientovaných hospodářstvích, kde ceny a ekonomické mechanismy jsou regulovány trhem. V rámci centrálně řízených ekonomik jsou ceny často přímo řízeny státem, čímž se omezuje role měnové politiky. Nicméně, v některých případech může existovat určitá forma měnové politiky v centrálně řízených ekonomikách, byť ve zjednodušené podobě (Jílek, 2013).

Na inflaci, HDP a zaměstnanost nejenže působí krátkodobé úrokové sazby v rámci měnové politiky, ale také další klíčové faktory, které ovlivňují objem peněžní zásoby nebo rychlost oběhu peněz (Jílek, 2013).

Prvním faktorem, který ovlivňuje inflaci, HDP a zaměstnanost, je krátkodobá úroková míra, jež tvoří klíčovou součást měnové politiky. Tento faktor má vliv jak na objem peněz v oběhu, tak na rychlost jejich oběhu. Úvěrový kanál měnové politiky umožňuje ovlivňovat objem peněžní zásoby prostřednictvím různých opatření, týkajících se úvěrů a úvěrových podmínek. Kanál bohatství se pak týká vlivu majetkových cen a finančního stavu domácností na jejich spotřebu a úspory. Zároveň úrokový kanál měnové politiky ovlivňuje rychlost oběhu peněz, kde vyšší úrokové sazby často motivují držitele peněz k jejich rychlejšímu vynakládání či investování, což může urychlit oběh peněz v ekonomice. Vyšší krátkodobá úroková míra má za cíl snížit inflaci, HDP a zaměstnanost (Jílek, 2013).

Druhým faktorem je regulace a dohled nad bankovním sektorem, které obvykle spadají do kompetence institucí mimo centrální banku. Regulace bank často podléhá pravomoci ministerstva financí, zatímco dohled nad bankami je obvykle svěřen specifickým orgánům v rámci centrální vlády. Tento faktor ovlivňuje zejména objem peněžní zásoby. Nižší úroveň regulace a dohledu často podporuje rozsáhlejší úvěrovou expanzi, která následně zvyšuje kupní sílu domácností, firem a veřejného sektoru, což může vést k růstu inflace, HDP a zaměstnanosti (Jílek, 2013).

Třetím faktorem je objem a struktura fiskální politiky centrálních, státních a místních vlád, jež leží mimo působnost centrální banky. Příjmy a výdaje veřejného sektoru mají větší a jednoznačnější vliv na inflaci, HDP a zaměstnanost než změny úrokových sazeb. Tento faktor ovlivňuje zejména rychlost oběhu peněz. Zvýšení příjmů a výdajů vlád, spojené

s progresivním zdaněním a redistribucí, posiluje kupní sílu domácností a veřejného sektoru, což podporuje růst inflace, HDP a zaměstnanosti (Jílek, 2013).

## 3.2 Hypoteční trh

Hypoteční trh patří mezi segmenty kapitálového trhu, což je prostředí pro obchodování s finančními nástroji, které mají povahu dlouhodobých finančních investic. Tento trh slouží k poskytování jak dlouhodobých úvěrů, tak i pro obchodování s dlouhodobými cennými papíry. S rostoucí dobou trvání investice a výší finančních prostředků se zvyšuje i riziko spojené s těmito investicemi. V případě dlouhodobých úvěrů jsou nejčastějšími poskytovateli banky a další finanční instituce. Kvůli jejich dlouhodobé povaze a obvykle větším částkám půjčených peněz, bývají tyto úvěry často zajištěny zástavou, zejména nemovitostmi (Rejnuš, 2016).

Hypoteční instituce mají v českých zemích dlouhou historii, sahající až do dob mocnářství. V Rakousku začaly vznikat veřejné peněžní ústavy od druhé poloviny 19. století, často inspirované pruskými Landes-Pfandbrief-Anstalten. Mezi první bankovní instituce, které poskytovaly úvěry, jež lze označit jako hypoteční, patřil Haličský pozemkový úvěrní spolek, založený v roce 1841. Nicméně nejvýznamnější byla Hypoteční banka království českého, založená v roce 1865. Po jejím vzoru vznikly i další instituce, jako například Rakousko-slezský pozemkový úvěrní ústav v Opavě v 1869 a Hypoteční banka markrabství moravského v 1876 (Krůta, 2017).

Hypoteční trh v českých zemích prošel v první polovině 20. století značnými výkyvy způsobenými válečnými konflikty a politickými změnami. Období první a druhé světové války, zejména pak doba Protektorátu, silně poškodily stabilitu hypotečního trhu. Následná éra komunistické totality ještě více narušila jeho fungování. Po pádu komunistického režimu v roce 1989 byl hypoteční trh oficiálně obnoven, avšak nedostatek přiměřeného právního rámce a infrastruktury brzdil jeho rozvoj. Trvalo dalších pět let, než se v roce 1995 objevila první hypoteční banka na českém trhu, která začala poskytovat hypoteční úvěry kryté nemovitostmi (Krůta, 2017).

Zpočátku byl hypoteční trh velmi malý a neohrabaný. Chyběla hlavně osvěta mezi potencionálními klienty. Hypoteční úvěry byly pro tehdejší občany naší země zcela neznámé, nečitelné a řada lidí se jich pochopitelně bála. První bankou, která odstartovala novou epochu hypotečního trhu, byla Českomoravská hypoteční banka, která je na našem

trhu dodnes pod názvem Hypoteční banka. Díky svému prvenství získala brzy vedoucí pozici na českém trhu hypoték (Ostatek, 2010).

V období let 1990 až 1995 probíhala příprava podmínek a legislativního rámce pro hypoteční financování. Klíčovou podmínkou pro formální spuštění hypotečních úvěrů byla existence funkčního zákona o dluhopisech a rozvoj kapitálového trhu. Zákon o dluhopisech sice vznikl již v roce 1990, avšak nedostatečná funkčnost kapitálového trhu bránila reálnému zahájení hypotečního financování. Až v roce 1995 byly splněny potřebné podmínky a dne 14. září 1995 obdržela Českomoravská hypoteční banka (dnes Hypoteční banka) první licenci k vydávání hypotečních zástavních listů (Ostatek, 2010).

Formální rámec pro rozjezd stavebního spoření se rovněž formoval na počátku devadesátých let a faktický start stavebního spoření umožnilo schválení Zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v roce 1993. Stavební spořitelny tak zahájily svou činnost s dvouletým předstihem oproti hypotečnímu financování. Nicméně na počátku nešlo přímo o poskytování úvěrů, neboť primárním cílem bylo vybudování oblasti spoření, a teprve postupně rozvíjet úvěrování. Skutečně se stavebním spořitelnám začalo úvěrování dařit až v letech 1995 až 1997, kdy byly poskytovány první úvěry ze stavebního spoření. Došlo tedy prakticky ke souběžnému rozvoji jak hypotečního financování, tak i úvěrování ze stavebního spoření (Ostatek, 2010).

Během první fáze od roku 1995 do roku 1999 vzniklo nové bankovní odvětví zaměřené na hypoteční financování. Banky se v této době učily, jak konstruovat hypoteční produkty, jak je distribuovat, zpracovávat a jaká primární rizika s nimi souvisejí. Toto období bylo také charakterizováno zavedením státních podpor, které přispěly k postupnému rozjezdu hypotečního trhu (Ostatek, 2010).

V druhé fázi vývoje hypotečního trhu, která trvala od roku 2000 do roku 2005, došlo k významnému rozvoji tohoto trhu a posílení konkurenčního prostředí. Nárůst inovací a zdokonalení produktů byl doprovázen modernizací distribučních kanálů. To vedlo ke zlepšení dostupnosti hypotečních úvěrů pro klienty a posílení jejich pozice na trhu (Ostatek, 2010).

Období hypotečního růstu a následné recese bylo charakterizováno dramatickými změnami na hypotečním trhu. Po období rychlého růstu, kdy ceny nemovitostí stouply a hypoteční úvěry byly snadno dostupné, přišla recese, která měla značný dopad na hypoteční trh. Propad trhu začal na podzim roku 2008 a pokračoval až do září 2010. Tato

situace způsobila velké změny ve financování bydlení a vedla k novým výzvám a přízpůsobením se bankovním institucím, klientům a regulátorům (Ostatek, 2010).

### 3.2.1 Předpokládaný vývoj hypotečního trhu

Rok 2023 nebyl pro hypoteční ani nemovitostní trh nejsvětější. Prodeje nemovitostí klesaly a hypoteční sazby zůstávaly nad úrovní šesti procent. Hypoteční a nemovitostní trh jsou vzájemně propojeny. Dostupnost finančních prostředků ovlivňuje dostupnost nových nemovitostí pro běžné zájemce. S hypoteční sazbou kolem 6 % se však mnoho zájemců o nové bydlení rozhodne situaci pečlivě zvážit a pravděpodobně odloží své plány. Zvýšení hypoteční sazby ze 2 na 6 % při splatnosti 20 let způsobí značné zvýšení měsíční splátky za každý půjčený milion, a to asi o dva tisíce korun (Bartušková, 2024).

Hypoteční úrokové sazby se postupně zvyšovaly v souladu se stoupajícími klíčovými úrokovými sazbami stanovenými centrální bankou. Banky obhajovaly vysoké hypoteční sazby tím, že uváděly nedostatek dostupných finančních prostředků a očekávaly snížení sazeb až po kroku snížení klíčových sazeb Českou národní bankou. První náznaky poklesu úrokových sazeb se objevily ke konci minulého roku, kdy bankovní rada dne 22. prosince snížila 2T repo sazbu na 6,75 %, diskontní sazbu na 5,75 % a lombardní sazbu na 7,75 % (Bartušková, 2024).

### 3.2.2 Hypoteční zástavní list

Hypoteční zástavní listy neboli HZL představují dluhopisy, tedy cenné papíry, které vydávají hypoteční banky s cílem financovat své hypoteční úvěry. Tyto finanční prostředky, získané prostřednictvím HZL, jsou pak využívány k poskytování hypotečních úvěrů klientům. Česká národní banka má dohled nad evidencí vydaných HZL (Moneta Money Bank, 2024).

HZL bývají obvykle emitovány na dobu 5 let, nicméně mohou být i na delší období. Před uplynutím této lhůty má držitel HZL možnost prodat je zpět emitentovi (bankovní instituci) prostřednictvím pověřené osoby na burze cenných papírů (Moneta Money Bank, 2024).

Jedním z významných rysů HZL je jejich osvobození od daně z příjmů. Jejich výnosy jsou zajištěny hypotečními úvěry poskytnutými bankou, která HZL vydala. Tyto hypoteční úvěry jsou opět zabezpečeny nemovitostí klienta, který splácí hypotéku. V případě

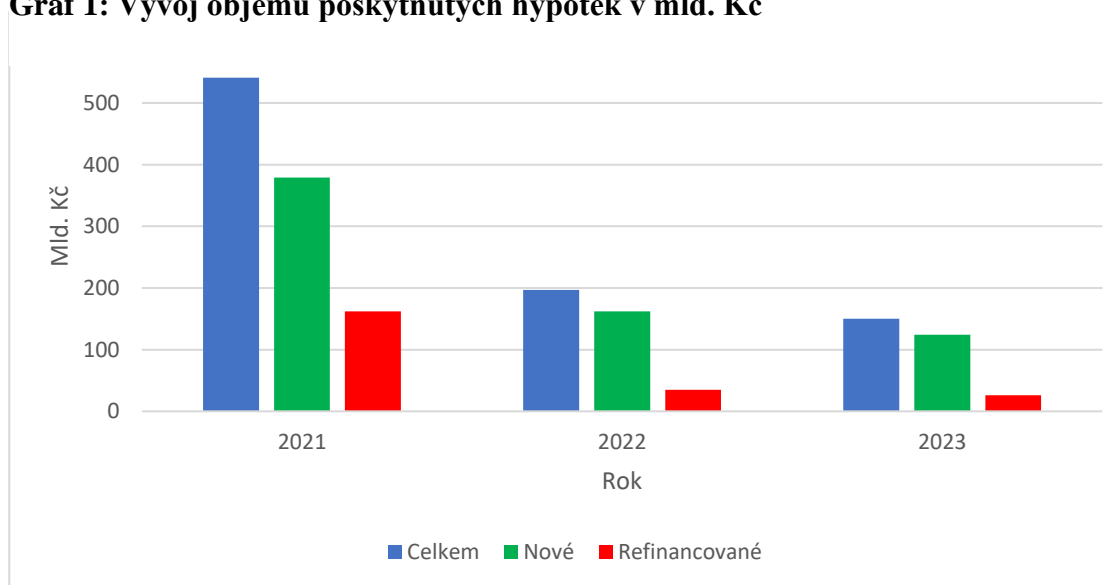
nesplácení hypotečního úvěru by banka prodala zastavenou nemovitost a získané finanční prostředky by sloužily k pokrytí výnosů z HZL (Moneta Money Bank, 2024).

Díky těmto zabezpečením představují HZL jedny z nejméně rizikových investičních nástrojů, které jsou vhodné zejména pro konzervativnější investory. Jejich výnosy, včetně úroků, jsou prakticky předem zaručeny a výplata finančních prostředků je garantována. Toto minimální riziko je nicméně vyváženo nižším úročením, které HZL poskytují (Moneta Money Bank, 2024).

### 3.2.3 Objem poskytnutých hypoték za poslední 3 roky

Za poslední tři roky lze pozorovat sestupný vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v České republice. Objem hypoték v ČR za tento časový úsek zaznamenal určité fluktuace, které byly ovlivněny různými faktory, včetně hospodářského vývoje, změn v oblasti regulace bankovního sektoru, úrokových sazeb a změn v poptávce po nemovitostech.

**Graf 1: Vývoj objemu poskytnutých hypoték v mld. Kč**



Zdroj: vlastní zpracování, ČBA Monitor (2024)

V roce 2021 zaznamenal trh s hypotékami poměrně stabilní růst, který byl podpořen stabilní ekonomickou situací a nízkými úrokovými sazbami. V dalších letech byl hypoteční trh poznamenán určitou nejistotou kvůli změnám v ekonomickém prostředí v důsledku pandemie COVID-19. Bylo zaznamenáno období zvýšené poptávky po hypotékách, zejména v souvislosti s nízkými úrokovými sazbami a očekáváním růstu cen nemovitostí.



V roce 2023 se objem hypoték stabilizoval nebo mírně snížil, což bylo důsledkem několika faktorů, včetně možného zpomalení ekonomického růstu, zvýšené regulace bankovního sektoru nebo změn ve vývoji cen nemovitostí.

### 3.3 Úvěrový trh

Tento segment peněžního trhu je charakterizován poskytováním různých typů krátkodobých úvěrů prostřednictvím komerčních bank a dalších licencovaných finančních institucí. Zahrnuje obchodní úvěry, které se uzavírají mezi jednotlivými podnikatelskými subjekty a často souvisejí s obchodními transakcemi, jako jsou dodávky zboží a služeb. Dále tento sektor zahrnuje širokou škálu krátkodobých úvěrů uzavíraných mezi komerčními bankami nebo poskytovaných centrální bankou. To zahrnuje rovněž různé krátkodobé úvěrové operace, na kterých se může podílet i stát. V rámci tohoto segmentu se také nacházejí krátkodobé vklady ukládané u komerčních bank (a dalších finančních institucí oprávněných k této činnosti), a to jak ze strany jednotlivců, tak firem, obcí či určitých státních agentur. Tato oblast zahrnuje také vklady komerčních bank a států, které jsou drženy na účtech u centrální bank (Rejnuš, 2014).

Hlavní funkcí peněžního trhu je financování provozního kapitálu podniků a poskytování krátkodobých peněžních úvěrů či půjček domácnostem, firmám i vládám jednotlivých států. Kromě toho peněžní trh poskytuje finanční zdroje pro spekulativní obchody, včetně nákupu cenných papírů a komodit za účelem zisku z jejich budoucího zvýšení hodnoty (Rejnuš, 2014).

### 3.4 Trh s nemovitostmi

V tomto roce se očekává oživení na realitním trhu z několika důvodů. Nicméně předpokládáme, že to bude postupné oživení – ceny nemovitostí budou růst jen mírně, a přestože počet nově poskytnutých hypoték bude pravděpodobně stoupat, jejich objemy pravděpodobně stále zaostanou za úrovní před pandemií Covid-19. Prvním faktorem, který podporuje oživení realitního trhu, je skutečnost, že české domácnosti po dvou letech opět zažívají růst reálných mezd. Zároveň vstupují do roku 2024 s vysokými úsporami, což je kombinace, která podněcuje nejen obnovení spotřeby, ale také nákup nemovitostí (ČSOB-Dealing, 2024).

Druhým faktorem se rozumí, že české domácnosti budou mít ve srovnání s rokem 2023 výrazně dostupnější financování. V posledních měsících došlo k významnému poklesu českých tržních sazeb, zejména díky uvolňování měnové politiky. Tříleté tržní sazby klesly od října z původních hodnot okolo 5 % pod úroveň 4 %. Tento trend vytváří prostor pro další snížení hypotečních úrokových sazeb, které dosud klesly z maximální úrovně okolo 6 % (ČSOB-Dealing, 2024).

Pro dostupnost financování je ještě důležitější výrazné omezení makroprudenčních opatření ze strany České národní banky. Domácnosti, které žádají o hypoteční úvěr, již nemusí splňovat ukazatele jako DTI ani DSTI, ale pouze základní ukazatel LTV na úrovni maximálně 80 %. Toto omezení výrazně ulehčuje proces získávání hypotečního financování a může dále podpořit poptávku po nemovitostech (ČSOB-Dealing, 2024).

Třetím faktorem je, že nemovitosti jsou v současnosti daleko méně nadhodnocené než na konci roku 2021, kdy míra nadhodnocenosti dosahovala více než 25 %. V druhé polovině roku 2023 tento ukazatel klesl na méně než 9 %. Tento pokles především nebyl způsoben snížením nominálních cen nemovitostí (ty jsou v průměru o zhruba 5 % nižší než na svém vrcholu), ale spíše díky současnému růstu nominálního nájemného a nominálních mezd. Relativně k cenám nájmu a mezd tak nemovitosti zaznamenaly výraznější pokles, což je činí méně nadhodnocenými (ČSOB-Dealing, 2024).

### 3.4.1 Ceny nemovitostí

Vývoj cen je hodnocen v rámci jednotlivých čtvrtletí v průběhu posledních dvou let. Docházelo k poklesu cen zejména mezi třetím čtvrtletím 2022 a druhým čtvrtletím 2023, následně od třetího čtvrtletí 2023 ceny buď stagnují nebo mírně rostou. V posledním čtvrtletí 2023 se ceny starších bytů snížily o pouhých 4,4 % ve srovnání s posledním čtvrtletím 2022, s průměrnou cenou za metr čtvereční kolem 60 tisíc korun. Cihlové domy si udržely výrazně vyšší ceny ve srovnání s panelovými domy. V Praze došlo k výraznějšímu poklesu cen starších bytů, kde propad dosáhl kolem 6,8 %, což platí i pro novostavby v hlavním městě. Na celostátní úrovni se ceny novostaveb snížily během roku 2023 pouze o 0,1 %. Za rodinné domy lidé zaplatili o 5,5 % méně, avšak v Praze zaznamenaly zdražení o 0,5 % (ČBA, 2024).

## 3.5 Typy úvěrů

### 3.5.1 Spotřebitelský úvěr

Spotřebitelský úvěr představuje odloženou platbu, poskytovanou nebo zprostředkovanou spotřebiteli ve formě peněžní půjčky, úvěru či podobné finanční služby. Česká národní banka vykonává dohled nad dodržováním povinností poskytovatelů, zprostředkovatelů a osob pořádajících odborné zkoušky, které se zaměřují na prokázání odborných znalostí a dovedností v souladu se zákonem č. 257/2016 Sb., který reguluje problematiku spotřebitelských úvěrů (ČNB, 2024).

Spotřebitelský úvěr je úvěr, který je poskytnut podnikatelem spotřebiteli. V úvěrovém vztahu je spotřebitel fyzická osoba, která žádá úvěr pro svoji vlastní potřebu (ČNB, 2024).

Spotřebitelský úvěr je finanční produkt s vysokou úrovní ochrany spotřebitele regulovaný zákonem o spotřebitelském úvěru. Tento úvěr může poskytovat pouze poskytovatel, který má licenci od České národní banky a splňuje řadu přísných požadavků (ČNB, 2024).

Zákon přisuzuje dlužníkovi soubor důležitých práv. Dlužník si může sjednat pouze takový úvěr, který bude v jeho schopnostech splácet. Dlužník se jednoznačně dozví, kolik ho bude celkový úvěr stát. Úvěr lze splatit dříve kdykoli. Dlužník nebude platit na pokutách za prodlení se splácením více než kolik stanovuje zákon (ČNB, 2024).

Spotřebitelské úvěry zaujímají v dnešní době významné postavení, což je patrné ze stoupajícího trendu jejich využívání, který lze pozorovat i v naší zemi v posledních letech. Oproti jiným typům půjček a úvěrů mají spotřebitelské úvěry některé významné odlišnosti. Mezi nejvýraznější odlišnosti patří skutečnost, že spotřebitelské úvěry slouží primárně k financování spotřebních výdajů. To znamená, že objekt, který je financován tímto úvěrem, není schopen generovat finanční prostředky k úhradě půjčky. Informace poskytnuté při žádosti o spotřebitelský úvěr obvykle nedosahují stejné kvality jako u jiných typů úvěrů, jako je například hypoteční úvěr. Tato nižší kvalita se projevuje v menším rozsahu informací poskytnutých v žádosti, stejně jako v omezené schopnosti žadatele porozumět potřebným informacím. Průměrná výše spotřebitelského úvěru je obvykle výrazně nižší ve srovnání s podnikatelskými úvěry. Spotřebitelský sektor má tendenci k nadměrnému zadlužení, a proto je důležité, aby poskytovatelé úvěrů brali toto riziko v potaz při posuzování žádostí o spotřebitelské úvěry (Málek, a další, 2010).

### 3.5.2 Poskytovatelé spotřebitelských úvěrů

Banky, spořitelní úvěrová družstva, takzvané kampeličky, platební instituce, poskytovatelé platebních služeb malého rozsahu, instituce elektronických peněz a vydavatelé elektronických peněz malého rozsahu mají oprávnění k poskytování spotřebitelského úvěru. Tyto instituce jsou povinny splnit požadavky zákona o spotřebitelském úvěru na odbornost svých zaměstnanců a zprostředkovatelů. Nicméně poslední čtyři jmenované instituce mají svá oprávnění k poskytování spotřebitelského úvěru omezena podle zákona č. 370/2017 Sb., o platebním styku. To znamená, že spotřebitelský úvěr, který poskytují, musí být spojen s poskytovanou platební službou (MFČR, 2019).

Zákon o spotřebitelském úvěru podrobně upravuje oprávnění k činnosti tzv. nebankovních poskytovatelů spotřebitelského úvěru. Tito jednotlivci či entity musí splňovat určité požadavky, včetně minimálního kapitálu ve výši 20 milionů Kč. Musí mít také interní pravidla fungování, která reflektují řídicí a kontrolní systémy obdobné těm, které mají banky. To zahrnuje například postupy komunikace s klienty a dohledovými orgány, komunikaci mezi jednotlivými odděleními, systémy odměňování v souladu s právními požadavky, mechanismy pro kontrolu výkonu činnosti, jak vlastní, tak i externí distribuční sítě a pravidla pro posuzování úvěruschopnosti, která musí být schválena Českou národní bankou. Oprávnění nebankovního poskytovatele spotřebitelského úvěru je udělováno na dobu 5 let, s možností prodloužení o dalších 5 let (MFČR, 2019).

Od 1. prosince 2016 je pro poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru vyžadováno oprávnění udělované Českou národní bankou. Ti, kteří měli předtím živnostenskou oprávnění, mohli svou činnost na základě tohoto oprávnění pokračovat pouze do 1. března 2017. Pokud však do tohoto data podali žádost o udělení oprávnění k činnosti, byli oprávnění pokračovat až do doby, kdy Česká národní banka rozhodla o jejich žádosti a nejpozději do 1. června 2018. Od tohoto data mohou všichni poskytovatelé a zprostředkovatelé spotřebitelského úvěru podnikat pouze na základě oprávnění uděleného Českou národní bankou (MFČR, 2019).

Oprávnění k činnosti je rozděleno na dvě hlavní kategorie: oprávnění k poskytování spotřebitelského úvěru a oprávnění ke zprostředkování spotřebitelského úvěru. Tato oprávnění jsou vždy udělována alespoň pro jednu ze tří skupin specializace, kterými jsou spotřebitelský úvěr na bydlení, spotřebitelský úvěr jiný než na bydlení nebo vázaný spotřebitelský úvěr (MFČR, 2019).

Oprávnění ke zprostředkování spotřebitelského úvěru je vyhrazeno pouze určitým subjektům, kterým je toto oprávnění udělováno na základě zákona o spotřebitelském úvěru. Těmito subjekty jsou samostatný zprostředkovatel jednající na vlastní odpovědnost, který zastupuje jednu nebo více osob oprávněných poskytovat spotřebitelský úvěr nebo zastupuje spotřebitele. Vázaný zástupce, který jedná výlučně na odpovědnost jedné osoby oprávněné poskytovat spotřebitelský úvěr nebo jednoho samostatného zprostředkovatele. Zprostředkovatel vázaného spotřebitelského úvěru, který jedná na odpovědnost jedné nebo více osob oprávněných poskytovat spotřebitelský úvěr. V tomto případě je úvěr vázán na konkrétní zboží, často se jedná o prodej zboží na splátky a zprostředkovatelem je často obchodník, který prodává zboží na základě úvěru poskytovaného některou z nebankovních úvěrových společností. Zahraniční zprostředkovatel, který je oprávněn zprostředkovávat v České republice hypoteční úvěry na základě oprávnění k činnosti ze svého domovského členského státu Evropské unie (MFČR, 2019).

### 3.5.3 Druhy spotřebitelských úvěrů

Spotřebitelské úvěry mohou být rozděleny podle různých kritérií, včetně délky úvěru, jeho účelu, podle osoby věřitele a dlužníka a podle zajištění. Pokud jde o délku trvání spotřebitelského úvěru, můžeme je rozdělit do tří hlavních kategorií. První kategorií jsou krátkodobé úvěry. Tyto úvěry mají splatnost do jednoho roku. Druhou kategorií jsou střednědobé úvěry. Splatnost těchto úvěrů je od jednoho roku do pěti let. Třetí a poslední kategorií jsou dlouhodobé úvěry. Tato kategorie zahrnuje úvěry s delší splatností než pět let (MFČR, 2019).

Rozdělení podle osob věřitele se skládá pouze ze dvou typů. V prvním případě je spotřebitelský úvěr poskytnutý bankou nebo družstevní záložnou, kde věřitelem je banka nebo družstevní záložna. Druhým případem je nebankovní úvěr, který není poskytován bankou, což zahrnuje úvěry poskytované jinými finančními institucemi než bankami, jako jsou nebankovní úvěrové společnosti, nebo jinými subjekty, které nejsou bankami či družstevními záložnami (MFČR, 2019).

Rozlišujeme úvěry podle zajištění na nezajištěné a zajištěné. Zajištěné spotřebitelské úvěry mohou být zajištěné ručením nebo závazkem jiné osoby. V takovém případě, pokud dlužník nesplní svůj dluh, osoba, která ručí za dlužníka, je povinna dluh splatit. Úvěry zajištěné zástavním právem k nemovitosti spočívají v tom, že dlužník dává jako zástavu svou

nemovitost, která slouží jako zabezpečení pro případ nesplacení úvěru. Úvěry zajištěné převodem práva nebo dohodou o srážkách ze mzdy či ostatních příjmů znamenají, že dlužník souhlasí s tím, že jeho mzda nebo jiné příjmy budou sráženy a použity ke splacení úvěru v případě nesplacení závazku (MFČR, 2019).

Spotřebitelský úvěr podle účelu použití se rozděluje na tři hlavní kategorie. Spotřební úvěry jsou určeny ke koupi spotřebního zboží, jako jsou automobily, domácí vybavení nebo dovolená. Dále jimi jsou úvěry na bydlení. Tato kategorie zahrnuje několik typů. Hypoteční úvěry, které jsou určeny k financování nákupu nebo stavby nemovitosti. Úvěry určené pouze k pořízení, zachování a výstavbě bydlení. Tyto úvěry jsou zaměřeny výhradně na financování bydlení a souvisejících nákladů, jako jsou rekonstrukce a opravy. V neposlední řadě úvěry ze stavebního spoření, které jsou spojeny se stavebním spořením a jsou využívány k financování bydlení (MFČR, 2019).

Americká hypotéka se řadí mezi úvěry na spotřebu, protože je to neúčelový úvěr, který je zajištěn nemovitostí. Americká hypotéka spadá pod jurisdikci zákona o spotřebitelském úvěru číslo 257/2016 Sb. Specifickým rysem americké hypotéky je, že obvykle má vyšší úrokovou sazbu než hypoteční úvěry určené přímo na bydlení, avšak nižší sazbu než klasický spotřebitelský úvěr (MFČR, 2019).

#### **3.5.4 Úročení spotřebitelských úvěrů**

Většinou se setkáváme s relativně vysokými úrokovými sazbami u spotřebitelských úvěrů, což je dáno spojeným rizikem pro banku při poskytování těchto úvěrů (Radová, a další, 2013).

S ohledem na to, že výše úrokové sazby spolu s doprovodnými poplatky a způsobem, jakým jsou tyto sazby stanoveny, představuje klíčový faktor určující výhodnost úvěrů pro spotřebitele, a vzhledem k možnosti, že stanovení úrokové sazby a doprovodných poplatků by mohlo být provedeno takovým způsobem, který by znemožňoval relativně snadné posouzení těchto nákladů ze strany klienta, jsou v zákoně o spotřebitelském úvěru uvedena důležitá pravidla týkající se úročení spotřebitelských úvěrů (Radová, a další, 2013).

#### **3.5.5 Hypoteční úvěr**

Hypoteční úvěr patří mezi spotřebitelské úvěry na bydlení, jde o úvěr zajištěný nemovitostí, resp. zástavním právem k nemovitosti (hypotékou). To znamená, že pokud se dlužník dostane do prodlení, věřitel může zastavenou nemovitost v dražbě prodat,

a z výtěžku dražby si vzít, co mu dlužník dluží a přebytek po zaplacení dluhu musí dlužníkovi vrátit. To je sice možné i v případě běžné exekuce kvůli nesplácení nezajištěného úvěru, avšak věřitel zajištěný zástavním právem má výrazně lepší postavení (MFČR, 2019).

Cena zdrojů představuje primární faktor pro stanovení úrokové sazby hypotečních úvěrů. Její výše je ovlivněna řadou dalších faktorů, včetně doby splatnosti úvěru, druhu a kvality zastavované nemovitosti, účelu použití a dalších parametrů. Úroková sazba hypotečních úvěrů může být stanovena buď jako pevná sazba po celou dobu splatnosti, nebo jako pohyblivá sazba, která se mění v souladu s vývojem tržních úrokových sazeb. Často se v praxi využívá kombinace obou modelů, tj. pevná sazba po určitou dobu, následovaná pohyblivou sazbou, nebo opakovaná fixace úrokové sazby na několik let dopředu. Tato flexibilita umožňuje bankám a klientům reagovat na změny na finančních trzích a optimalizovat náklady spojené s úvěrem (Radová, a další, 2013).

Hypoteční úvěrování často zahrnuje různé formy státní finanční podpory, která má za cíl zlepšit podmínky poskytování úvěrů a zvýšit jejich dostupnost pro širší okruh obyvatelstva. Pro získání hypotečního úvěru musí žadatel splnit celou řadu podmínek, které lze rozdělit do tří základních kategorií. První kategorií je bonita klienta, což zahrnuje právní a ekonomickou způsobilost k přijetí a splacení hypotečního úvěru. Druhou kategorií je kvalita investičního záměru v případě účelového úvěru, tj. financování projektu, a jeho soulad se zákonnými podmínkami. Třetí kategorií je cena nemovitosti, která slouží jako zástava, a její vhodnost k zajištění úvěru. Tyto podmínky pomáhají bankám posoudit riziko spojené s poskytováním hypotečních úvěrů a zajistit, že úvěry jsou poskytovány odpovědným a zákonným způsobem (Radová, a další, 2013).

LTV neboli loan to value je poměrová hodnota mezi zastavenou nemovitostí a výší úvěru. Podle doporučení, které vydala Česká národní banka, mají banky poskytovat hypoteční úvěry pouze do výše 90 % LTV (MFČR, 2019).

### **3.6 Hodnocení žadatele**

Získání hypotečního úvěru není automatické. Banky poskytují hypoteční úvěry pouze za specifických podmínek, přičemž základní podmínky stanovuje Česká národní banka. Jednotlivé banky se mohou lišit v určitých podmínkách. Obecně platí, že žadatel o hypoteční úvěr musí být minimálně 18 let starý. Maximální věková hranice není pevně stanovena, avšak obvykle se pohybuje kolem 67 let (v některých případech 70 let), což je obvyklá doba

spláčení hypotéky. Banky obvykle stanovují tuto hranici jako konec doby spláčení hypotéky. Obecně platí, že největší šanci na získání hypotečního úvěru mají osoby v produktivním věku (hypindex.cz, 2020).

V České republice mohou hypoteční úvěr získat občané České republiky, občané členských států Evropské unie s přechodným pobytem v České republice a cizinci ze zemí mimo Evropskou unii s trvalým pobytem v České republice. Existují výjimky pro občany Slovenské republiky, kteří v některých bankách nemusí prokazovat svůj pobyt (hypindex.cz, 2020).

Banka samozřejmě hodnotí celkovou bonitu klienta, což zahrnuje jeho schopnost splácet požadovanou částku. Kromě příjmů jsou pro ni důležité i výdaje, jako je spláčení stávajících úvěrů, platba výživného nebo jiné výdaje. Banka také zkoumá celkovou finanční situaci klienta, včetně jeho vzdělání, zaměstnání a rodinného stavu. Důležitá je i úvěrová historie klienta, tj. zda dříve čerpal úvěry a zda je dokázal splácet bez problémů. Pokud měl klient v minulosti obtíže se spláčením úvěru, může mu to ztížit nebo dokonce znemožnit získání hypotečního úvěru (hypindex.cz, 2020).

Zajištěním pro banku jako věřitele je samotná nemovitost, a proto není lhostejná ani její hodnota. Hodnota nemovitosti je stanovena prostřednictvím znaleckého posudku, který obvykle závisí na stavu nemovitosti, a především na konkrétní lokalitě. Máte možnost nechat vypracovat vlastní znalecký posudek, nebo vám ho může poskytnout banka. V případě vlastního posudku získáváte větší volnost, protože můžete využít tento posudek u více bank a nejste tak vázáni pouze na nabídku jedné bankovní instituce (hypindex.cz, 2020).

Výše poskytnuté hypoteční půjčky je závislá na celkovém příjmu klienta a hodnotě nemovitosti. V dnešní době banky v České republice obvykle poskytují hypoteční úvěry ve výši maximálně 90 % hodnoty nemovitosti (hypindex.cz, 2020).

### 3.6.1 Bonita klienta

Pro každou banku je klíčové minimalizovat riziko spojené s jejími obchodními operacemi. K tomu účelu banky často vypracovávají systém řízení úvěrového rizika, v němž hrají významnou roli úvěrové analýzy. Ta slouží k posouzení kvality úvěrových žádostí a hodnocení bonity klientů, aby bylo možné odhadnout riziko spojené s poskytováním úvěrů. Je to důležitý nástroj, který bankám umožňuje efektivněji řídit a minimalizovat rizika, která mohou vzniknout v souvislosti s poskytováním úvěrů (Černohorský, a další, 2011).



Úvěrová analýza představuje klíčový nástroj, který ovlivňuje kvalitu úvěrového portfolia banky. Jejím hlavním cílem je důkladné zhodnocení schopnosti klienta splácet poskytnutý úvěr a dodržovat další dohodnuté závazky vůči bance v budoucnosti. Při rozhodování o poskytnutí nebo neposkytnutí úvěru banka čelí dvěma možným chybám. Buď může poskytnout úvěr klientovi, který nebude schopen splácet včetně úroků, což by vedlo k riziku neplatičství a vzniku ztrát pro banku. Naopak, banka může odmítnout klienta, který by byl schopen úvěr řádně splácet, což by znamenalo ztrátu příležitosti pro banku a znevýhodnění potenciálně dobře fungujícího úvěrového portfolia. Úvěrová analýza hraje tedy klíčovou roli při minimalizaci rizik spojených s poskytováním úvěrů a při optimalizaci celkového řízení rizik banky (Černohorský, a další, 2011).

V procesu řízení rizik v bankovníctví hraje klíčovou roli hodnocení klientů prostřednictvím finanční analýzy. Finanční analýza výsledků hospodaření klienta a jeho skóre ratingu poskytují společně s nefinančními aspekty jeho chování základní informace pro určení ratingu klienta při jeho počátečním hodnocení před poskytnutím úvěru. Využití finančních analýz při monitorování klientů může rovněž poskytnout důležitý signál pro účely včasné identifikace nepříznivého vývoje v hospodaření klientů. Prostřednictvím těchto analýz mohou banky eliminovat budoucí dopady vyššího finančního rizika některých firem na kvalitu svého úvěrového portfolia. Takové systematické zhodnocení finančních ukazatelů a sledování chování klientů umožňuje bankám lépe kontrolovat a minimalizovat rizika spojená s poskytováním úvěrů a optimalizovat celkové řízení rizikové expozice banky (Černohorský, a další, 2011).

### 3.6.2 Způsob určení bonity klienta

Bonita klienta je charakterizována jeho schopností plnit své dlužní závazky vůči bance včas a v plné výši z primárních zdrojů, tedy z běžných příjmů, aniž by musel využívat sekundárních zdrojů k jejich splacení. Banka poté zohledňuje tento stupeň bonity klienta při stanovení rizikové marže úrokové sazby poskytnutého úvěru. Výška této rizikové marže je přizpůsobena míře rizika spojeného s poskytnutím úvěru danému klientovi, přičemž klienti s vyšší bonitou obvykle získávají výhodnější podmínky úrokové sazby než ti s nižší bonitou. Takovým způsobem banka reaguje na různou míru rizika spojeného s jednotlivými klienty a snaží se minimalizovat potenciální ztráty (Černohorský, a další, 2011).

Banka provádí úvěrové analýzy s cílem řídit úvěrové riziko, přičemž podrobně zkoumá různé aspekty tohoto rizika. Tyto analýzy se uskutečňují jak před schválením úvěru,

tak během průběhu monitorování úvěrové angažovanosti. Účel hodnocení bonity klienta je odlišný. Stejně jako u úvěrových analýz, hodnocení bonity klientů zkoumá různé aspekty úvěrového rizika daného klienta. Oproti úvěrovým analýzám má hodnocení bonity klientů dva základní cíle. Prvním cílem je rychle a operativně zhodnotit bonitu klienta včetně případných změn v časovém horizontu. Druhým cílem je identifikovat rychle a včas ty aspekty a faktory úvěrového rizika, které vyžadují další podrobnou analýzu (Černohorský, a další, 2011).

Banka používá systém hodnocení bonity klientů, který je postaven na souboru kritérií, jež slouží k posouzení bonity každého klienta. Bonita klienta je určena bankou na základě hodnocení několika klíčových oblastí. Mezi tyto oblasti patří vývoj finanční situace klienta, odvětví, v němž klient podniká, trh, na kterém klient působí, řízení klienta, diverzifikace jeho odběratelů, citlivost na ceny vstupů a výstupů, překážky vstupu na trh, záznamy a zkušenosti managementu a kvalita poskytnutých informací od klienta. Na základě těchto kritérií banka posuzuje bonitu každého klienta a přizpůsobuje mu úvěrové podmínky (Černohorský, a další, 2011).

### 3.7 Úvěrové ukazatele

Bankovní rada České národní banky má v souladu se svými pravomocemi dle platné legislativy pravomoc stanovovat limity úvěrových ukazatelů pro poskytování hypotečních úvěrů. Od 1. dubna 2022 jsou poskytovatelé hypotečních úvěrů v souladu s nařízením ČNB povinni dodržovat stanovené limity pro příjmové ukazatele DTI, ukazatele dluhové služby DSTI a ukazatele LTV. Tyto limity jsou důležitým nástrojem regulace hypotečního trhu, který má za cíl zajištění stability finančního systému a ochranu spotřebitelů před přílišným zadlužením. Jejich stanovení probíhá na základě komplexní analýzy ekonomických podmínek a rizik souvisejících s hypotečním financováním (ČNB, 2021).

#### 3.7.1 Ukazatel DTI

Ukazatel DTI (Debt to Income) představuje poměr mezi celkovým zadlužením žadatele o úvěr a jeho čistým ročním příjmem. Česká národní banka má pravomoc stanovit nebo doporučit poskytovatelům spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí maximální hodnotu tohoto ukazatele. Tímto opatřením se může ČNB snažit minimalizovat rizika spojená s nadměrnou zadlužeností jednotlivých klientů a zajišťovat stabilitu finančního systému (ČNB, 2024).

Závazná horní hranice ukazatele zadlužení DTI momentálně není stanovena. Avšak aktuálně doporučená horní hranice činí 8násobek ročního příjmu. Česká národní banka doporučuje poskytovatelům spotřebitelských úvěrů obezřetné posuzování žádostí o úvěr, přičemž by měli vysoce obezřetně posoudit ty žádosti, u nichž by úvěrový ukazatel DTI překročil tuto doporučenou úroveň (ČNB, 2024).

#### **Vzorec 1: Vzorec pro výpočet DTI**

$$DTI = \text{výše všech úvěrů dlužníka} / \text{čistý roční příjem}$$

*Zdroj: Vlastní zpracování, ČNB (2024)*

#### **3.7.2 Ukazatel DSTI**

Ukazatel DSTI (Debt Service to Income) představuje procentuální vyjádření poměru mezi ročními průměrnými výdaji žadatele o úvěr, vyplývajícími z jeho celkového zadlužení (takzvaná dluhová služba), a jeho ročním čistým příjmem. Jinými slovy, DSTI je procentuální podíl celkových měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o úvěr. Tento ukazatel je klíčovým faktorem při posuzování finanční způsobilosti jednotlivců pro získání úvěru, neboť poskytuje informaci o schopnosti klienta úvěry řádně splácet vzhledem k jeho příjmu a aktuálnímu zadlužení (ČNB, 2024).

Aktuálně není stanovena závazná horní hranice ukazatele dluhové služby DSTI. Nicméně, doporučená horní hranice je momentálně stanovena na 40 %. Česká národní banka doporučuje poskytovatelům úvěrů obezřetné posouzení žádostí o spotřebitelské úvěry, zejména u těch, u kterých by úvěrový ukazatel DSTI přesáhl tuto doporučenou úroveň. Tímto doporučením ČNB usiluje o minimalizaci rizik spojených s nadměrnou dluhovou službou jednotlivých klientů a o udržení stability finančního systému (ČNB, 2024).

#### **Vzorec 2: Vzorec pro výpočet DSTI**

$$DSTI = (\text{Celková výše měsíčních splátek} / \text{čistý měsíční příjem žadatele}) * 100$$

*Zdroj: Vlastní zpracování, ČNB (2024)*

### 3.7.3 Ukazatel LTV

Ukazatel LTV (Loan to Value) vyjadřuje procentuální podíl poskytnutého úvěru vůči aktuální hodnotě zajištěné nemovitosti. Tento ukazatel je zásadním prvkem při posuzování rizika hypotečního úvěru. Vyšší hodnota LTV naznačuje větší riziko pro věřitele, neboť v případě selhání klienta může být zajištěná nemovitost nedostatečná k pokrytí dlužné částky. Naopak nižší hodnota LTV indikuje vyšší zabezpečení úvěru, což může vést ke sníženým úrokovým sazbám a větší ochotě banky úvěr poskytnout (ČNB, 2024).

Závazná horní hranice ukazatele LTV je aktuálně stanovena na 80 %, s výjimkou žadatelů mladších 36 let, kteří kupují vlastní bydlení, pro které činí tato hranice 90 %. Banky mohou nad těmito limity poskytovat úvěry pouze ve výjimečných případech, které musí být pečlivě posouzeny (ČNB, 2024).

Doporučená horní hranice úvěrového ukazatele LTV je momentálně stanovena na 80 %. Česká národní banka doporučuje poskytovatelům úvěrů, aby pečlivě vyhodnocovali žádosti o poskytnutí spotřebitelských úvěrů, u nichž by tento ukazatel přesáhl doporučenou úroveň (ČNB, 2024).

#### Vzorec 3: Vzorec pro výpočet LTV

$$LTV = (\text{výše poskytnutého úvěru} / \text{hodnota zastavené nemovitosti}) * 100$$

Zdroj: Vlastní zpracování, ČNB (2024)

### 3.8 Centrální registr úvěrů

Centrální registr úvěrů představuje informační platformu, která slouží k centralizovanému shromažďování dat o úvěrových závazcích fyzických osob, podnikatelů a právnických subjektů. Jeho hlavním účelem je umožnit rychlou a efektivní výměnu informací o úvěrových produktech mezi subjekty zapojenými do systému CRÚ (ČNB, 2024).

V centrálním registru úvěrů nejsou zahrnuty evidence spotřebitelských úvěrů poskytnuté fyzickým osobám, hypoteční úvěry pro fyzické osoby, ručitelské závazky klientů ani informace o depozitních účtech, jako jsou běžné účty bez povoleného debetu, spořicí účty nebo termínované vklady (Mejstřík, a další, 2015).

Účastníky Centrálního registru úvěrů jsou všechny banky a pobočky zahraničních bank, které působí na území České republiky, a další subjekty, pokud tak stanoví zvláštní zákon. Účastníci CRÚ mají povinnost pravidelně aktualizovat databázi CRÚ každý měsíc.

Přístup k informacím v registru je umožněn jednotlivým účastníkům a České národní bance, která je provozovatelem CRÚ (Mejstřík, a další, 2015).

Sdílení informací o závazcích a platební morálce klientů rozšiřuje soubor nástrojů použitelných v oblasti řízení úvěrového rizika. Očekává se, že toto opatření pozitivně ovlivní snížení podílu rizikových pohledávek v bankovním sektoru České republiky. Zkušenosti z dlouhodobého provozování podobných úvěrových registrů v zahraničí, zejména v Evropské unii, poskytly důležitý impuls k zavedení projektu Centrálního registru úvěrů (Mejstřík, a další, 2015).

Projekt a další rozvoj systému Centrálního registru úvěrů je garantován Českou národní bankou. Průběh projektu probíhal ve spolupráci s Bankovní asociací a byly zohledněny podněty jednotlivých bank. Aplikace CRÚ je postavena na moderních informačních technologiích a splňuje vysoké bezpečnostní standardy v oblasti zacházení s daty. K prosinci 2013 bylo v CRÚ evidováno více než 611 tisíc dlužníků. Počet uživatelů systému neustále roste; zatímco v roce 2005 CRÚ zaznamenávalo méně než 2 tisíce uživatelů, ke konci roku 2013 to bylo již více než 2 800. Stejně tak se zvyšuje i počet dotazů na úvěrové zatížení klientů (Mejstřík, a další, 2015).

Česká národní banka se aktivně zapojila do mezinárodní výměny dat v rámci úvěrových registrů zemí Evropské unie. V současné době jsou do této výměny dat zapojeny centrální registry například z Německa, Rakouska, Francie, Itálie a Španělska. Data, která Český registru úvěrů získává od těchto zahraničních registrů, obsahují informace o českých klientech, kteří mají úvěry v zahraničí, a také o zahraničních klientech, kteří jsou současně úvěrováni v České republice. Tento mechanismus umožňuje lepší sledování pohybu úvěrových závazků klientů mezi jednotlivými zeměmi a posiluje mezinárodní spolupráci

v oblasti řízení úvěrového rizika (Mejstřík, a další, 2015).

### **3.9 Úroková sazba**

Úroková sazba je vyjádřena v procentech a představuje částku, kterou dlužník zaplatí věřiteli za půjčené peníze. Tato částka představuje náklady na půjčení finančních prostředků. Většina finančních institucí, jako jsou banky, stavební spořitelny nebo družstevní záložny, obvykle stanovuje fixní úrokovou sazbu, která zůstává neměnná po celou dobu trvání úvěru. Avšak existuje i možnost pohyblivé úrokové sazby, která se může měnit v souladu s referenční úrokovou sazbou, jako je například PRIBOR (Prague Interbank Offered Rate).

Pohyblivá sazba je obvykle stanovena jako odchylka od této referenční sazby (Banky.cz, 2023).

Spotřebitelské úvěry nejsou jediným kontextem, kde se úrokové sazby používají. Klíčovou úrokovou sazbou v ekonomice je tzv. 2T repo sazba, určovaná Českou národní bankou. Tato sazba představuje úrok, který ČNB stanovuje bankám za zhodnocení finančních prostředků, o který ČNB zhodnocuje tzv. přebytečnou likviditu (Banky.cz, 2023).

Úrokové příjmy klienta v bance jsou odvozeny z úrokových sazeb, které banka aplikuje na vkladové produkty, kde klient uloží své peníze. Tyto produkty zahrnují zejména spořicí účty, termínované vklady a někdy i běžné účty. Investoři se rovněž setkávají s úrokovými sazbami, například při investování do dlouhodobých dluhopisů, které nabízejí pravidelné úrokové platby, nebo při investování do akcií a kryptoměn, kde se úrokové sazby mohou měnit v závislosti na tržních podmínkách (Banky.cz, 2023).

Úrokové sazby v České republice označují náklady na vypůjčení peněz, obvykle vyjádřené jako procento z vypůjčené částky. Referenční úrokovou sazbou v České republice stanovuje Česká národní banka, která je centrální bankou země. Oficiální úrokovou sazbou je dvoutýdenní repo sazba, což je sazba, za kterou mohou komerční banky na konci dne umístit přebytečné prostředky u ČNB (Banky.cz, 2023).

### 3.9.1 RPSN

RPSN neboli roční procentuální sazba nákladů na spotřebitelský úvěr vyjadřuje celkové náklady spotřebitelského úvěru pro spotřebitele, vyjádřené jako roční procentní podíl z celkové výše spotřebitelského úvěru (Radová, a další, 2013).

Základní rovnice, kterou se stanoví roční procentuální sazba nákladů, odpovídá na ročním základě celkové současné hodnotě čerpání na jedné straně a celkové současné hodnotě splátek a poplatků na straně druhé (Radová, a další, 2013).

Účelem zavedení ukazatele RPSN bylo umožnit objektivnější posouzení nákladovosti, a tedy výhodnosti spotřebitelského úvěru pro spotřebitele a umožnit srovnání nabídek od různých finančních institucí. Samotná výše roční úrokové sazby úvěru totiž nedostatečně vyjadřuje celkové náklady spojené se spotřebitelským úvěrem, neboť nezahrnuje další poplatky, které musí spotřebitel v souvislosti s úvěrem zaplatit (Jílek, 2013).

Naopak, při výpočtu ukazatele RPSN jsou vedle úrokové sazby a struktury splátek zahrnuty také poplatky za posouzení žádosti o úvěr, poplatky vážící se k uzavření smlouvy (např. administrativní poplatky), poplatky za převod peněžních prostředků a poplatky

za vedení úvěrového účtu, platby za pojištění nebo záruku pro případ neschopnosti spotřebitele splácet úvěr z důvodu jeho pracovní neschopnosti, invalidity, smrti nebo nezaměstnanosti, pokud je podmínkou poskytnutí spotřebitelského úvěru (Jílek, 2013).

Zákon o spotřebitelském úvěru stanovuje povinnost všem subjektům, které nabízejí nebo poskytují spotřebitelský úvěr v rámci své podnikatelské činnosti nebo samostatného výkonu svého povolání, informovat spotřebitele o výši ukazatele RPSN (Jílek, 2013).

Tato povinnost zahrnuje poskytování této informace nejen v rámci reklamy, ale také ve všech povinných informacích, které jsou poskytovány před uzavřením smlouvy o spotřebitelském úvěru a ve samotné smlouvě. Před uzavřením smlouvy o spotřebitelském úvěru je dále vyžadováno vysvětlení ukazatele RPSN prostřednictvím reprezentativního příkladu (Jílek, 2013).

### 3.9.2 Lombardní sazba

Lombardní sazba určuje, za jaké podmínky a úroky si mohou komerční banky půjčovat peníze od centrální banky. Spolu s REPO sazbou a diskontní sazbou tvoří lombardní sazba jeden ze základních nástrojů měnové politiky České národní banky. Zvýšení lombardní sazby obvykle vede ke zvýšení komerčních úrokových sazeb a snížení poptávky po úvěrech ze strany bank a podniků (Banky.cz, 2023).

Lombardní úvěry představují krátkodobé úvěry, které jsou úročeny lombardní sazbou. Charakterizují se poskytováním úvěrů proti zástavě cenných papírů, převážně směnek a dluhopisů. Tento typ úvěrů se obvykle využívá jako nástroj měnové politiky centrální banky, zejména ke kontrole nabídky peněz v ekonomice. V situacích, kdy jsou poskytovány adresně, slouží jako mechanismus přímého působení, zejména pro banky s likviditními potížemi. Je důležité dodržovat zásadu, že hodnota poskytnutého úvěru nepřesahuje hodnotu zástavy. Lombardní sazba, která určuje úroveň úroků pro tyto úvěry, bývá obvykle vyšší než diskontní sazba, což odráží jejich charakter jako krátkodobých a zajištěných půjček (Rejnuš, 2016).

V obchodním styku mezi komerční bankou a klientem se občas využívají lombardní úvěry, které jsou zajištěny zástavou jiných movitých věcí, jako je zboží nebo pohledávky. Pro klienta může být lombardní úvěr výhodným krátkodobým řešením finanční situace. Klient nemusí své aktivum prodávat, ale pouze je zastavit bance. Tím si například může nadále zachovat možnost inkasování dividend z akcií nebo úroků z vkladů (Banky.cz, 2023).

Se zvyšujícím se úrokem z půjček rostou splátky, což může způsobit, že lidé si nemohou dovolit nakoupit tolik zboží. Naopak movitější občané mohou mít radost ze zvýšení sazeb České národní banky, neboť to vede i k růstu úrokových sazeb termínovaných vkladů a spořicíh účtů (Banky.cz, 2023).

### 3.9.3 Diskontní sazba

Diskontní sazba je úroková míra stanovená centrální bankou, která obvykle určuje minimální úroveň krátkodobých úrokových sazeb na peněžním trhu. Centrální banka využívá diskontní sazbu k úročení nadbytečné likvidity, kterou banky uloží přes noc v depozitním zařízení u centrální banky. Tím reguluje množství peněz v oběhu a ovlivňuje krátkodobé úrokové sazby na trhu (ČNB, 2009).

Diskontní sazba udává, za jakých podmínek si komerční banky ukládají peníze do centrální banky, v tomto případě České národní banky. Tuto sazbu stanovuje centrální banka jako nástroj měnové politiky. Diskontní sazba je jedním z mechanismů, kterými centrální banka ovlivňuje množství peněz v oběhu a úrokové sazby v ekonomice. Výše diskontní sazby má vliv na to, jaké množství peněz si banky půjčují od centrální banky a za jakých podmínek, což může ovlivnit úroveň úrokových sazeb v ekonomice jako celek (Banky.cz, 2023).

Česká národní banka nastavuje diskontní sazbu, což ovlivňuje, za kolik procent mohou banky bezrizikově uložit peníze u centrální banky. Tato sazba má vliv na cenu úvěrů poskytovaných podnikům i úrokové sazby půjček pro spotřebitele. Když ČNB zvyšuje diskontní sazbu, české banky obvykle zvyšují úrokové sazby vkladů i úvěrů. To znamená, že úvěry se stávají dražšími pro podniky i spotřebitele, což může ovlivnit jejich poptávku po úvěrech a investicích. Naopak, pokud ČNB snižuje diskontní sazbu, banky mohou půjčovat levněji. To může vést ke zvýšení množství peněz v oběhu díky rozšířenému úvěrování, což má podpůrný vliv na ekonomiku tím, že podporuje poptávku po úvěrech a investicích (Banky.cz, 2023).

### 3.9.4 2T Repo sazba

Klíčovou úrokovou sazbou České národní banky je dvoutýdenní (2T) repo sazba. Tato sazba slouží jako hlavní referenční bod pro repo operace prováděné centrální bankou, které mají vliv na krátkodobé tržní úrokové sazby. S ohledem na dlouhodobý přebytek



likvidity v české ekonomice, který má historické kořeny, ČNB prostřednictvím repo operací stahuje likviditu z trhu a poskytuje bankám cenné papíry jako záruku. Při uzavření repo obchodu se obě strany dohodnou na zpětném odkupu, což znamená, že po uplynutí doby splatnosti ČNB vrátí věřitelské bance půjčenou částku navýšenou o dohodnutý úrok, zatímco věřitelská banka vrátí poskytnutý zástavní majetek (ČNB, 2024).

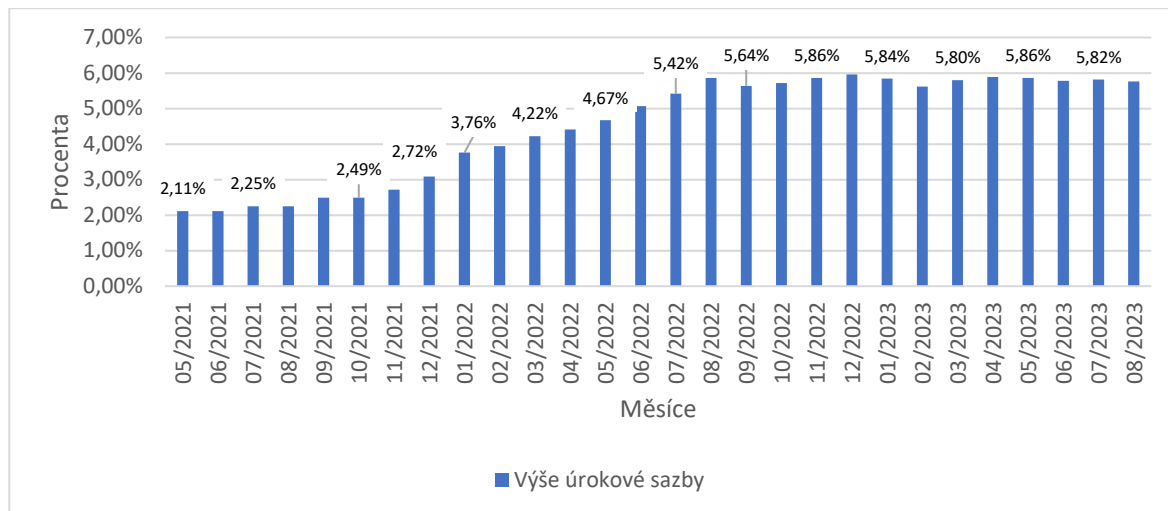
Česká národní banka pravidelně provádí repo operace třikrát týdně prostřednictvím tendrového procesu s variabilní sazbou. Vyhlášená 2T repo sazba stanovuje maximální sazbu, za kterou mohou být banky v tendru uspokojovány. Banky předkládají své nabídky, které jsou zpracovávány podle americké aukční procedury. ČNB preferuje nabídky s nejnižšími úrokovými sazbami a akceptuje je až do určeného limitu likvidity na daný den. Standardní doba trvání těchto operací je 14 dní (ČNB, 2024).

### 3.9.5 Význam úrokové sazby

Nastavování úrokových sazeb je klíčovým nástrojem měnové politiky, kterým disponuje centrální banka. Tyto sazby ovlivňují celkové úrokové podmínky v ekonomice, včetně úrokových sazeb v bankách, úvěrech pro domácnosti a podniky, a také úrokování vkladů. Pokud se úrokové sazby zvyšují, finanční zdroje se stávají dražšími, což může mít několik důsledků. Za prvé, úrokování vkladů se obvykle také zvyšuje, ale obvykle ne v takové míře jako úrokové sazby pro úvěry. To znamená, že úvěry se stávají nákladnějšími, což může způsobit, že některé domácnosti již nebudou schopny si úvěr vzít. Pro ty, kteří už úvěry mají, to znamená vyšší splátky, což může vést k zhoršení jejich ekonomické situace (Černohorský, a další, 2011).

### 3.9.6 Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů

**Graf 2: Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů**



Zdroj: vlastní zpracování, Banky.cz (2023)

Rok 2023 přinesl na hypoteční trh relativní stabilitu, s minimálními změnami v průměrných úrokových sazbách. Od začátku roku se úrokové sazby pohybují v poměrně úzkém rozmezí mezi 5,73 % a 5,87 %. Nicméně od května roku 2021 došlo k postupnému růstu úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. Vrchol dosáhl tento nárůst v prosinci 2022, kdy průměrná úroková sazba dosáhla 5,86 %. Tento vývoj naznačuje určitý tlak na zvyšování úrokových sazeb, který měl dopad na hypoteční trh a žadatel o hypoteční úvěr.

### 3.10 Fixační doba

Jedná se o období, během kterého má klient banky pevnou úrokovou sazbu, která se během tohoto období nemění. Během tohoto období může klient hypotéku předčasně splatit hypotéku pouze se sankcemi. Po uplynutí fixního období může klient splatit hypotéku nebo refinancovat bez sankce. Nejčastější doba fixace v české republice je 5 let. Banky však nabízejí svým klientům i jiné fixační doby. Zpravidla se fixační doba sjednává na 1, 3, 5 či 10 let. Banky ovšem nabízejí i jiné doby fixace (Moneta Money Bank, 2024).

Pro doporučení vhodné doby fixace úrokové sazby hypotečního úvěru můžeme využít postupy pro hodnocení investic, které jsou shrnuty v konceptu "magického trojúhelníku". Stejně jako u investic se i dobu fixace dá posoudit z hlediska výnosů, likvidity a rizika. V kontextu investic znamená výnos, kolik finančních prostředků se získá, zatímco u úvěrů znamená, kolik financí se ušetří, tedy o kolik méně se zaplatí (Syrový, 2009).

Likvidita v kontextu hypotečního úvěru znamená, jak snadno a pružně můžeme nakládat s touto hypotékou, jaké možnosti máme k dispozici. Riziko je obdobné jako u investic – jedná se o míru nejistoty, která se musí brát v úvahu při plánování a rozhodování (Srový, 2009).

Nejvyšší likviditu dosáhneme volbou krátké doby fixace. Tímto způsobem máme každý rok možnost flexibilně nakládat s hypotékou, ať už částečně splácet, celou ji splatit nebo pře refinancovat u jiné banky. Z hlediska rizika je výhodnější volit dlouhou fixaci, což nám poskytuje jistotu ohledně úrokové sazby po delší dobu. Tím pádem máme přesně stanovenou výši splátek. Naopak při volbě kratší fixace se vystavujeme riziku změny úrokové sazby, což může vést ke zvýšení či snížení výše splátek v závislosti na vývoji sazeb (Srový, 2009).

Z hlediska výnosů je obvykle nejvýhodnější volba krátké doby fixace. Toto rozhodnutí souvisí s typem zdrojů, které banka využívá pro poskytování úvěrů. Krátkodobé zdroje, například na jeden rok, obvykle bývají levnější než zdroje s delší dobou, jako například pět let. Podobně jako při investici do pětiletých dluhopisů můžeme očekávat vyšší výnosy než při investici do krátkodobých dluhopisů. Tento princip je analogický s porovnáním výnosů z investice do dluhopisů a investice na peněžním trhu. Očekávaný výnos z dluhopisů je obvykle vyšší než u fondů na peněžním trhu (Srový, 2009).

U hypoték platí podobný princip. Pokud vzrostou úrokové sazby, výhodou je pro ty, kteří zvolili delší fixaci, neboť jim zůstane stejná úroková sazba po celou dobu fixace. Naopak ti, kteří měli kratší fixaci, se potýkají s tím, že po skončení fixace budou čelit vyšším úrokovým sazbám. Volba delší doby fixace se obvykle doporučuje těm, kteří si nemohou dovolit riziko zvýšení úrokových sazeb. To platí zejména pro ty klienty, kteří mají vysokou splátku úvěru, která zabírá velký podíl jejich rodinného rozpočtu, a jakékoliv další zvýšení by mohlo být pro ně katastrofální (Srový, 2009).

### **3.11 Předčasné splacení nebo mimořádná splátka**

Stejně jako při spotřebitelských úvěrech, i u hypotečních je důležité před podpisem úvěrové smlouvy zjistit, zda existuje možnost předčasného splacení úvěru. Tato možnost má vliv na několik faktorů. Za prvé, umožňuje vám v průběhu času případně získat další finanční prostředky, například v případě výhry v loterii, bonusu od zaměstnavatele nebo dědictví, které lze použít k úhradě zbývajících částek úvěru. Avšak pokud tato možnost není stanovena

v úvěrové smlouvě, případné mimořádné finanční prostředky vám nepomohou při splacení úvěru (Janda, 2013).

Další možností snížení zbývajících částky úvěru je provedení mimořádné splátky. Některé úvěrové smlouvy umožňují předčasně splatit celý úvěr nebo část jeho částky prostřednictvím mimořádné splátky. Pro realizaci této možnosti je obvykle vyžadován administrativní poplatek. Tímto způsobem úvěrová společnost ztrácí část příjmů z úroků a dalších poplatků, které vyplývají z původní úvěrové smlouvy (Janda, 2013).

Banky změnilly svůj postoj k předčasným a mimořádným splátkám v prosinci 2016, kdy vstoupil v platnost nový zákon o spotřebitelských úvěrech. Tato změna přinesla klientům rozšířené možnosti předčasného splacení úvěrů a provedení mimořádných splátek, včetně hypotečních úvěrů (Němec, 2024).

Raiffeisen Bank poskytuje možnost předčasného splacení hypotéky zcela zdarma v několika specifických situacích. První možnost je, když dlužník splatí až 25 % sjednaného objemu hypotéky do data výročí uzavření smlouvy. Tuto možnost lze využít jednou za každý rok. Druhá možnost nastává ke konci doby trvání úrokové sazby nebo fixace, a to v období od 3 měsíců před koncem do data skončení fixace. Další příležitost k bezplatnému předčasnému splacení je poskytnuta pouze v případě, že máte hypoteční úvěr s pohyblivou úrokovou sazbou. Předčasná splátka je také bez poplatků, pokud je provedena z pojistného plnění, které je určeno k úhradě hypotečního úvěru. Poslední možností je bezplatné předčasné splacení v případě úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity dlužníka, manžela či partnera, pokud tyto události významně ovlivňují schopnost splácet hypoteční úvěr (Raiffeisen Bank, 2024).

### 3.12 Zástavní právo

Zástavní právo má z hlediska práva důležitý význam, neboť umožňuje věřiteli požadovat uspokojení své pohledávky prostřednictvím zástavy. Toto právo plní dvě základní funkce – zajišťovací a uhrazovací (Spirit, 2014).

Zajišťovací funkce zástavního práva nabývá na významu v období, kdy pohledávka dlužníka ještě není splatná. Tato funkce spočívá v tom, že dlužník je omezen ve svém právu nakládat se zastaveným majetkem nebo je mu toto nakládání ztíženo. Tím je dlužník nucen splnit svůj dluh a odstranit tak zástavní právo, které brání volnému nakládání s daným majetkem (Spirit, 2014).

Funkce uhrazovací vstupuje do hry v případě, že dlužník není schopen splnit svůj dluh včas a řádně. Tato funkce umožňuje věřiteli dosáhnout uspokojení své pohledávky jiným způsobem, než bylo předpokládáno v době vzniku pohledávky. Konkrétně to znamená možnost zpeněžení zástavy a následného uhrazení pohledávky z výtěžku prodeje (Spirit, 2014).

Zástavní právo se od ostatních zajišťovacích prostředků především liší svou věcnou povahou. Věcná práva obecně vytvářejí právní vztah k určité věci, na kterou se vztahují, a mají vliv na široký okruh osob, kteří musí respektovat práva oprávněných subjektů a nemají právo do těchto práv zasahovat (Novotný, a další, 2017).

Věcná práva zahrnují právo vlastnické, zástavní, zadržovací a práva odpovídající věcným břemenům. Mezi věcná práva lze rovněž zařadit dohodnuté právo k nemovitým věcem. Zástavní právo je příkladem věcného práva, což znamená, že se váže k určité věci a má vliv na ni. To je patrné například v situaci, kdy je věc zatížena zástavním právem a následně prodána – zástavní právo na této věci přetrvává i po jejím prodeji, což znamená, že nový vlastník věci musí respektovat zástavní právo a splnit všechny s ním související povinnosti (Novotný, a další, 2017).

Významnou výhodou zástavního práva je jeho věcná povaha, což umožňuje zástavnímu věřiteli získat preferenční postavení vůči ostatním věřitelům dlužníka. Zástavní věřitel má tak přednostní právo na uspokojení své pohledávky z hodnoty zastavené věci v případě nesplnění dluhu dlužníkem a realizace zástavy. Tento princip zajišťuje, že zástavní věřitel bude jako první uspokojen z prostředků zastavené věci, přičemž ostatní věřitelé budou uspokojeni až poté, a to z toho, co zůstane po vyplacení zástavního věřitele. Zástavní právo tak poskytuje věřiteli vysoký stupeň jistoty a zajištění vůči riziku neplacení dlužníka (Novotný, a další, 2017).

Ve vztahu k jednotlivým subjektům, kteří se podílejí na zástavním právu, právní teorie rozlišuje několik rolí: zástavního věřitele, osobního dlužníka, zástavce a zástavního dlužníka. Zástavní věřitel je věřitel, jehož pohledávka je zajištěna zástavním právem. Jedná se o osobu, která má právo na uspokojení své pohledávky z hodnoty zastavené věci v případě nesplnění dluhu dlužníkem a realizace zástavy. Zástavní věřitel má právo být vyplacen z prostředků zastavené věci před ostatními věřiteli dlužníka. Osobní dlužník je jednotlivá osoba nebo právnická osoba, která je dlužníkem vůči zástavnímu věřiteli a která má zástavu svého majetku k zajištění dluhu. Zástavce je subjekt, který poskytuje zástavu nebo vytváří zástavní právo. Může se jednat o dlužníka nebo třetí osobu, která poskytuje zajištění

ve formě zástavy. Zástavní dlužník je vlastníkem nebo držitelem věci, která slouží jako zástava k zajištění dluhu. Jde o osobu, která vlastní či drží majetek, na který je zástavní právo ustanoveno (Novotný, a další, 2017).

### 3.13 Katastr nemovitostí

Zákon přesně vymezuje, co je předmětem evidence v katastru nemovitostí, který je veřejným seznamem. Mezi tyto předměty patří pozemky v podobě parcel a budovy, kterým je přiděleno číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby. Tento seznam zahrnuje i budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, avšak jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby. Dále jsou do evidence zahrnuty jednotky definované podle občanského zákoníku a zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (tzv. zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. Dále jsou do evidence zahrnuty i práva stavby a nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis. novém opatření je také stanoveno, že v katastru nemovitostí se evidují nejen informace o samotných nemovitostech, ale také cenové údaje a údaje relevantní pro daňové účely (ČÚZK, 2023).

Zákon přináší úplně novou regulaci ohledně věcných práv, což zahrnuje práva odvozená z vlastnického práva a zapisovaná do katastru nemovitostí. Dále upravuje proces zápisu těchto práv a dalších údajů do katastru formou vkladu, záznamu nebo poznámky. Specifikuje, jaká práva mají být zapsána k nemovitostem vedeným v katastru, a jakými údaji musejí být nemovitosti označeny v listinách pro zápis těchto práv. Důraz je kladen na pořadí zápisu práv do katastru, přičemž právní účinky zápisu nastávají v okamžiku, kdy návrh na zápis dorazí na příslušný katastrální úřad. Zákon rovněž stanoví právo vlastníka nebo jiné oprávněné osoby podat písemný návrh na opravu chyby v katastrálním operátu (ČÚZK, 2023).

## 4 Vlastní práce

Vlastní práce bakalářské práce je zasazena do analýzy současného stavu hypotečních nabídek na trhu s ohledem na potřeby čtyř modelových subjektů, které jsou reprezentativní pro různé skupiny klientů. Prvním z těchto subjektů je matka samoživitelka ve věku 38 let, která má pod svou péčí jedno dítě. Druhým subjektem je OSVČ ve věku 40 let, který hypotéku využívá na vlastní účely. Třetím subjektem je rodina s dvěma dětmi, oba rodiče jsou ve věku 45 let. Posledním subjektem jsou mladý pár ve věku 26 let, který nedávno dokončil vysokoškolské vzdělání.

Praktická část této práce byla vypracována na základě dotazníkového šetření, kterého se zúčastnili bankovní poradci, úvěroví a hypoteční specialisté v Komerční banky. Celkový počet respondentů dosáhl čísla 212, což poskytlo dostatečně reprezentativní vzorek pro analýzu a interpretaci výsledků.

Dotazník byl koncipován tak, aby zjistil preference a prioritní kritéria respondentů při výběru hypotečních úvěrů, jako je výše úrokové sazby, měsíční splátka, RPSN, celková splatná částka a poplatky za sjednání úvěru. Respondenti byli požádáni o seřazení těchto kritérií podle jejich důležitosti.

Data z dotazníkového šetření byla následně analyzována. Na základě získaných informací byla vytvořena srovnávací tabulka s nabídkami hypotečních úvěrů od České spořitelny, Komerční banky, ČSOB, Raiffeisen Bank a Moneta Money Bank. Tato tabulka poskytla podrobný přehled o dostupných hypotečních produktech na trhu.

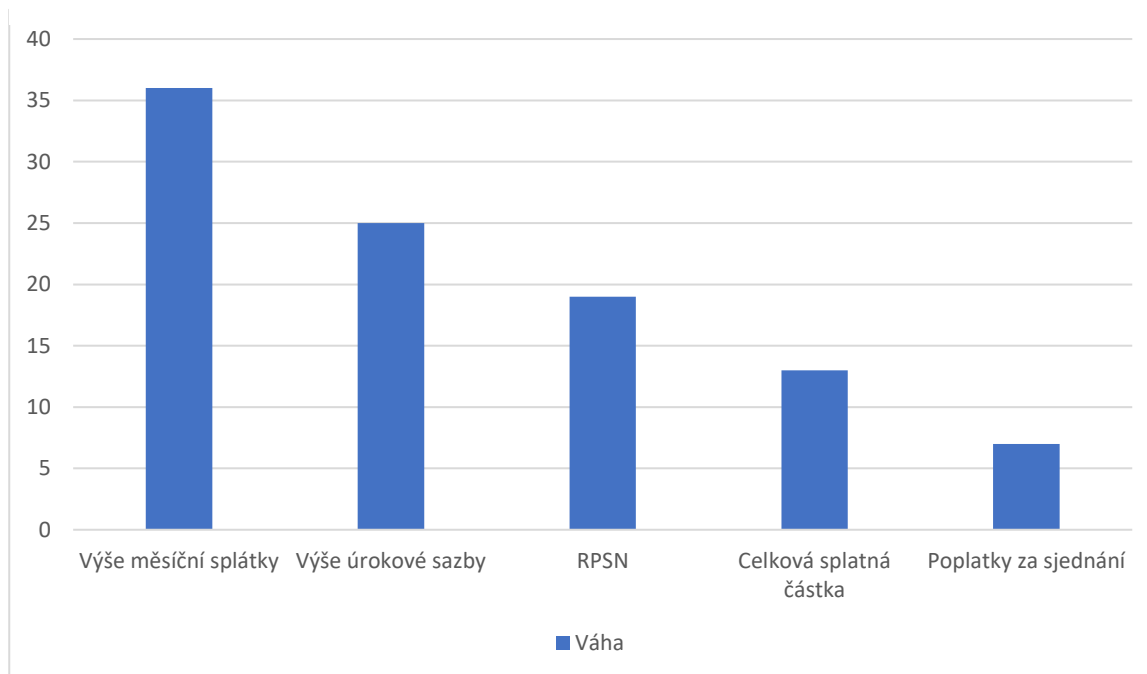
Pro analýzu faktorů ovlivňujících výhodnost hypotečních úvěrů od jednotlivých bank byla použita bodovací metoda. Tato metoda byla váhová a vyšla z preferencí a priorit respondentů z dotazníkového šetření provedeného v Komerční bance. Na základě této analýzy byl vybrán nejvhodnější hypoteční úvěr pro každého modelového subjektu.

### 4.1 Výsledky dotazníkového šetření

V praktické části této práce bylo provedeno dotazníkové šetření, na které odpovědělo celkem 212 respondentů. Dotazník byl zaměřen na seřazení kritérií od nejdůležitějších po nejméně důležitá při výběru hypotečního úvěru pro vybrané modelové subjekty. Tato kritéria byla poté použita k určení vah pro bodovací metodu, která sloužila k analýze a porovnání nabídek hypotečních úvěrů od různých bank. Výsledky tohoto šetření poskytly

cenné informace o preferencích a potřebách respondentů při výběru hypotečního úvěru, což bylo klíčové pro stanovení optimálních řešení v praktické části práce.

**Graf 3: Otázka č 1, Seřad'te kritéria od nejdůležitějších po nejméně důležitá**



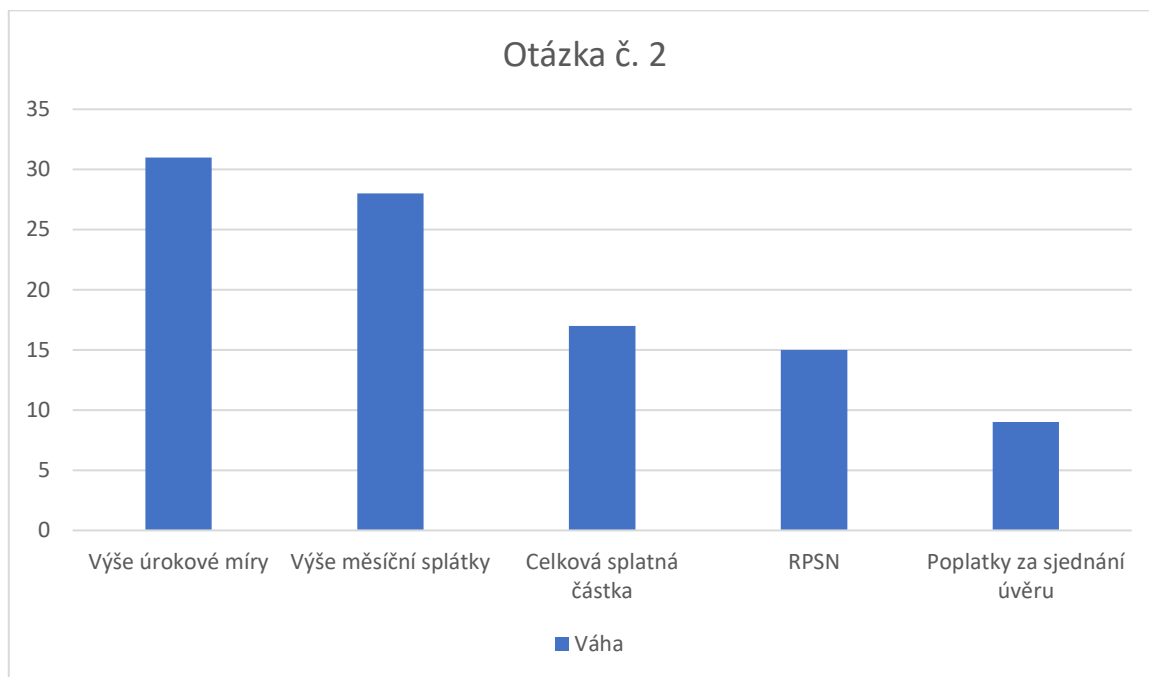
*Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z dotazníkového šetření v MS Excel*

V otázce číslo 1 byli respondenti požádáni, aby seřadili kritéria od nejdůležitějších po nejméně důležitá při výběru nejvhodnější hypotéky u matky samoživitelky. Dotazníkové šetření poskytuje lepší vhlad do preferencí Matky samoživitelky při výběru hypotečního úvěru. Nejvíce zřejmé je, že pro ni je rozhodující faktorem výše měsíční splátky. Tento fakt naznačuje, že pro tuto skupinu je klíčové, aby měsíční platby byly co nejnižší, což může být důsledek omezené finanční stability nebo nutnosti pečlivě plánovat svůj rozpočet. Důležitost výše úrokové sazby potvrzuje její druhé místo v žebříčku preferencí, což znamená, že Matka samoživitelka klade velký důraz na úrokové podmínky nabízené bankou. Nicméně, je zajímavé si všimnout, že RPSN, která zahrnuje veškeré náklady spojené s úvěrem, byla posunuta na třetí místo. To může naznačovat, že i když jsou celkové náklady důležité, Matka samoživitelka se zaměřuje spíše na okamžitou měsíční zátěž než na dlouhodobé náklady spojené s úvěrem. Celková splatná částka a poplatky za sjednání úvěru jsou rovněž zohledněny, avšak v porovnání s hlavními dvěma faktory jsou vnímány jako méně důležité. Tyto poznatky mohou být pro banky klíčové při tvorbě nabídek hypotečních úvěrů pro



Matku samoživitelku, neboť ukazují na to, co je pro ni prioritním při rozhodování o financování vlastního bydlení.

**Graf 4: Otázka č 2, Seřad'te kritéria od nejvíce důležitá po nejméně důležitá**

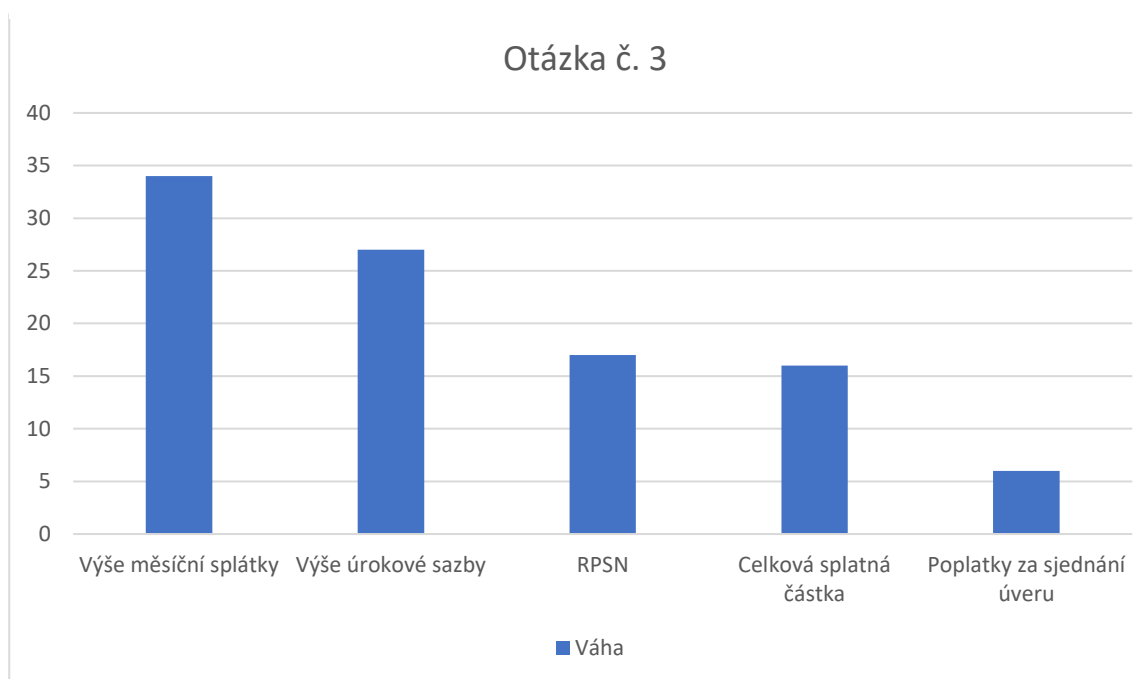


*Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z dotazníkového šetření v MS Excel*

V druhé otázce byli respondenti požádáni, aby seřadili určitá kritéria u OSVČ. Výsledky dotazníkového šetření naznačují, že pro OSVČ je nejdůležitějším faktorem při výběru hypotéky úroková sazba. To znamená, že pro tuto skupinu je klíčové získat hypoteční úvěr s co nejnižší úrokovou sazbou, která ovlivňuje celkové náklady na úvěr a výši měsíčních splátek. Důvodem může být snaha minimalizovat finanční zátěž spojenou s úvěrem a zároveň optimalizovat výši splátek tak, aby byly co nejvíce přizpůsobeny aktuálním finančním možnostem. Na druhém místě se umístila výše měsíční splátky. OSVČ klade velký důraz na to, aby byly jejich měsíční splátky přiměřené jejich příjmu a finanční situaci. Měsíční splátka představuje jednu z hlavních složek jejich měsíčních výdajů, a proto je pro ně důležité, aby byla co nejnižší, aby neohrozila stabilitu jejich osobního rozpočtu. Celková splatná částka, která se umístila na třetím místě, je také významným kritériem. OSVČ mají zájem minimalizovat celkové náklady spojené s úvěrem, včetně všech úroků a poplatků, které musí být zaplacený během doby splácení. Důraz na tento faktor naznačuje, že OSVČ se zajímají o dlouhodobou udržitelnost a ekonomickou efektivitu svých finančních

rozhodnutí. Na čtvrtém místě se objevuje RPSN. Pro OSVČ je důležité mít přehled o celkových nákladech spojených s úvěrem a porovnávat různé nabídky na základě tohoto ukazatele. Na posledním místě jsou poplatky za sjednání úvěru, což naznačuje, že OSVČ kladou menší důraz na tyto jednorázové náklady spojené s uzavřením úvěrové smlouvy. Přestože jsou poplatky za sjednání úvěru důležitým aspektem, OSVČ se více zajímají o dlouhodobé náklady a splácení úvěru.

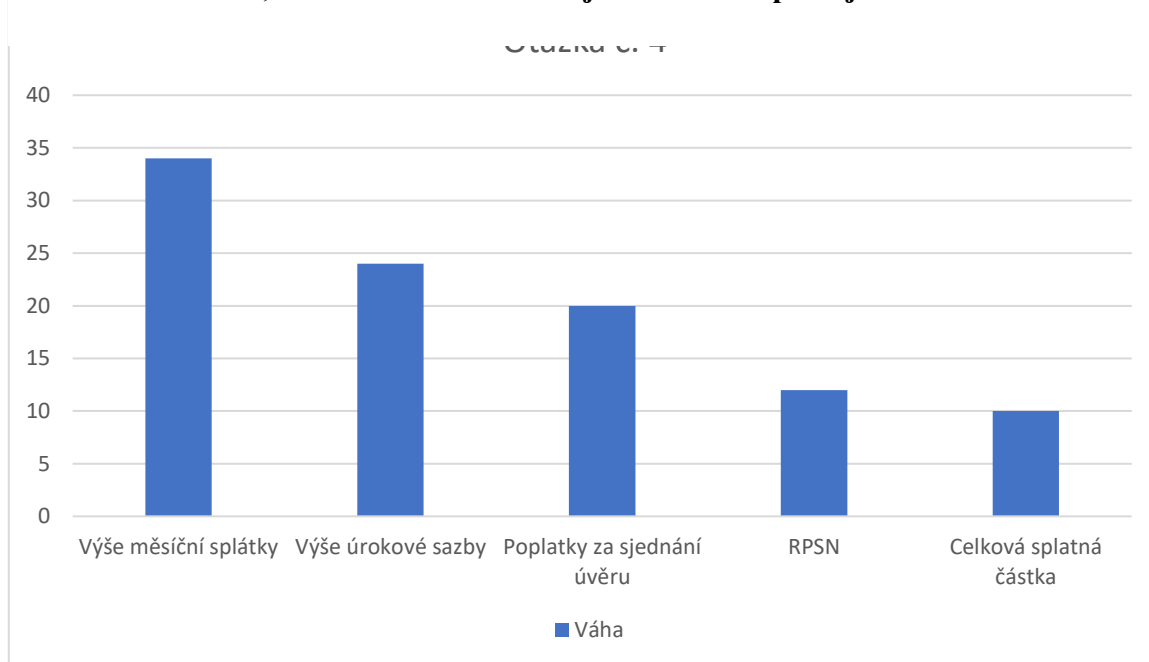
**Graf 5: Otázka č 3, Seřad'te kritéria od nejvíce důležitá po nejméně důležitá**



*Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z dotazníkového šetření v MS Excel*

Ve třetí otázce respondenti seřazovali kritéria u modelovaného příkladu Rodina. Z výsledků dotazníkového šetření, které se zaměřovalo na preferovaná kritéria při výběru hypotečního úvěru, vyplynulo, že pro třetí modelový subjekt – Rodinu – je nejdůležitějším kritériem výběru výše měsíční splátky. Toto kritérium zaujímá primární pozici a je klíčovým faktorem při rozhodování o výběru hypotečního úvěru. Na druhém místě se umístila úroková sazba, která je rovněž významným faktorem pro rodinu při rozhodování o finančním zajištění nemovitosti. Následují další důležitá kritéria, jako je RPSN, celková splatná částka a posledním faktorem jsou poplatky za sjednání úvěru. Tento pořadí kritérií odráží prioritu rodiny při výběru hypotečního úvěru a potvrzuje důležitost aspektů spojených s měsíčními splátkami a úrokovou sazbou jako hlavními rozhodovacími faktory.

**Graf 6: Otázka č 4, Seřad'te kritéria od nejvíce důležitá po nejméně důležitá**



*Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z dotazníkového šetření v MS Excel*

V případě posledního modelového subjektu, mladého páru, se ukázalo, že nejdůležitějším kritériem při výběru hypotečního úvěru je výše měsíční splátky. Toto kritérium má pro mladý pár primární význam a je klíčovým faktorem při rozhodování o vhodné hypoteční nabídce. Na druhém místě se umístila úroková sazba, což opět potvrzuje, že mladý pár klade velký důraz na výši úroků spojených s úvěrem. Následují poplatky za sjednání úvěru, které tvoří další důležitý faktor, který ovlivňuje jejich rozhodování. RPSN je na čtvrtém místě, což naznačuje, že mladý pár bere v úvahu i celkové náklady spojené s úvěrem, avšak důraz kladou spíše na aktuální měsíční platby než na dlouhodobější finanční aspekty. Celková splatná částka se umístila na posledním místě, což značí, že mladý pár bere tuto částku v potaz, ale není pro ně rozhodujícím kritériem při výběru hypotečního úvěru. Toto pořadí kritérií reflektuje priority a potřeby mladého páru v rámci jejich rozhodování o finančním zajištění nemovitosti.

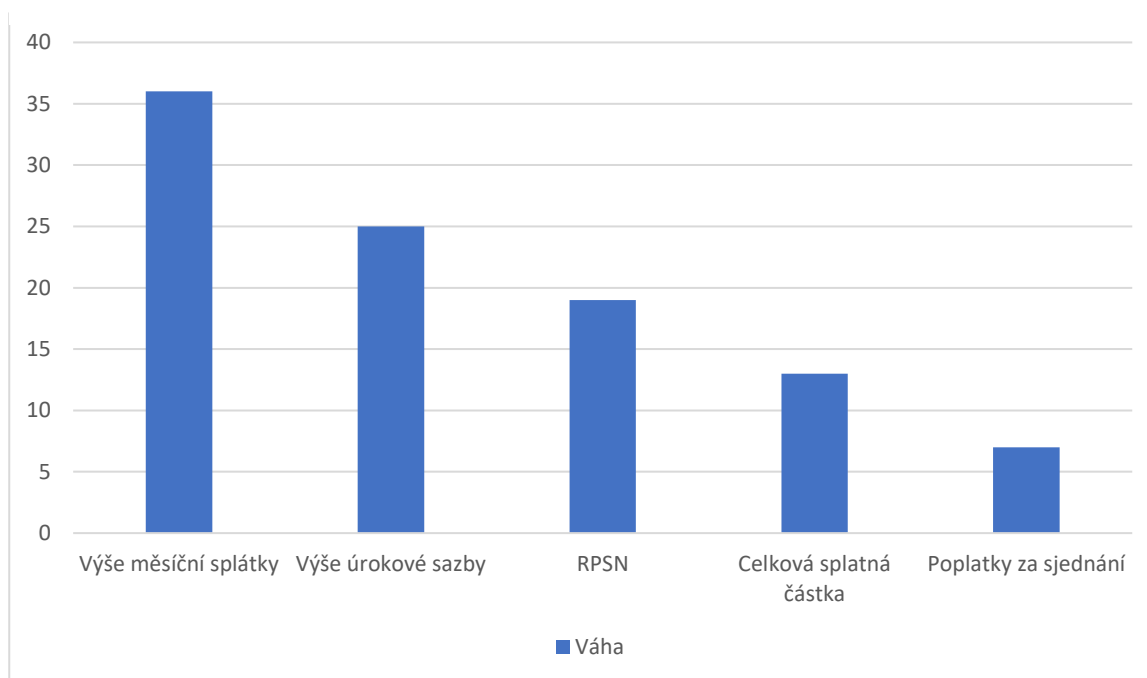
## 4.2 1. Modelový příklad – Matka samoživitelka

V rámci praktické části této bakalářské práce byl vybrán jako první modelový subjekt 38letá matka samoživitelka, která zastupuje určitý segment populace s jedinečnými finančními potřebami a omezeními. Matka je ve své péči odpovědná za výchovu a živobytí svého jediného dítěte. S ohledem na její životní situaci a potřeby je relevantní analyzovat, jakým způsobem se orientuje na hypotečním trhu.

Matka se rozhodla pořídit nemovitost v hodnotě 2,8 milionu korun českých. Tato hodnota představuje odhadovanou cenu nemovitosti, kterou si přeje získat. Její měsíční příjem činí 35 tisíc korun českých. Tento příjem je důležitým faktorem pro posouzení její schopnosti splácet hypoteční úvěr v dlouhodobém horizontu. Dalším klíčovým aspektem je LTV poměr, v tomto konkrétním případě je LTV stanoveno na 60 %.

### 4.2.1 Výsledky šetření

**Graf 7: Otázka č 1, Seřad'te kritéria od nejdůležitějších po nejméně důležitá**



*Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z dotazníkového šetření v MS Excel*

#### 4.2.2 Porovnání nabídek hypotečních úvěrů

**Tabulka 1: Nabídky od komerčních bank – Matka samoživitelka**

Název Banky	Výše úrokové sazby	Výše měsíční splátky	RPSN	Celková splatná částka	Poplatky za sjednání úvěru
Česká spořitelna	5,39 %	10 285 Kč	5,79 %	3 085 514 Kč	7 000 Kč
Komerční banka	5,69 %	10 509 Kč	5,89 %	3 147 155 Kč	6 900 Kč
ČSOB	5,89 %	10 839 Kč	6,29 %	3 251 700 Kč	8 260 Kč
Raiffeisen bank	5,39 %	10 207 Kč	6,60 %	3 364 821 Kč	7 800 Kč
Moneta Money Bank	4,49 %	9 328 Kč	5,49 %	3 061 118 Kč	8 500 Kč

*Zdroj: vlastní zpracování na základě dostupných dat na webu jednotlivých bank*

#### 4.2.3 Bodovací metoda

**Tabulka 2: Bodovací metoda – Matka samoživitelka**

Kritéria	Váha v %	Česká spořitelna	Komerční banka	ČSOB	Raiffeisen bank	Moneta Money Bank
Výše úrokové sazby	25	20,83	19,73	19,06	20,83	25
Výše měsíční splátky	36	32,65	31,95	30,98	32,90	36
RPSN	19	18,02	17,71	16,58	15,80	19
Celková splatná částka	13	12,90	12,64	12,24	11,83	13
Poplatky za sjednání úvěru	7	6,9	7	5,85	6,19	5,68
Součet	100	91,3	89,03	84,71	87,55	98,68

*Zdroj: vlastní zpracování*

### 4.3 2. Modelový příklad – OSVČ

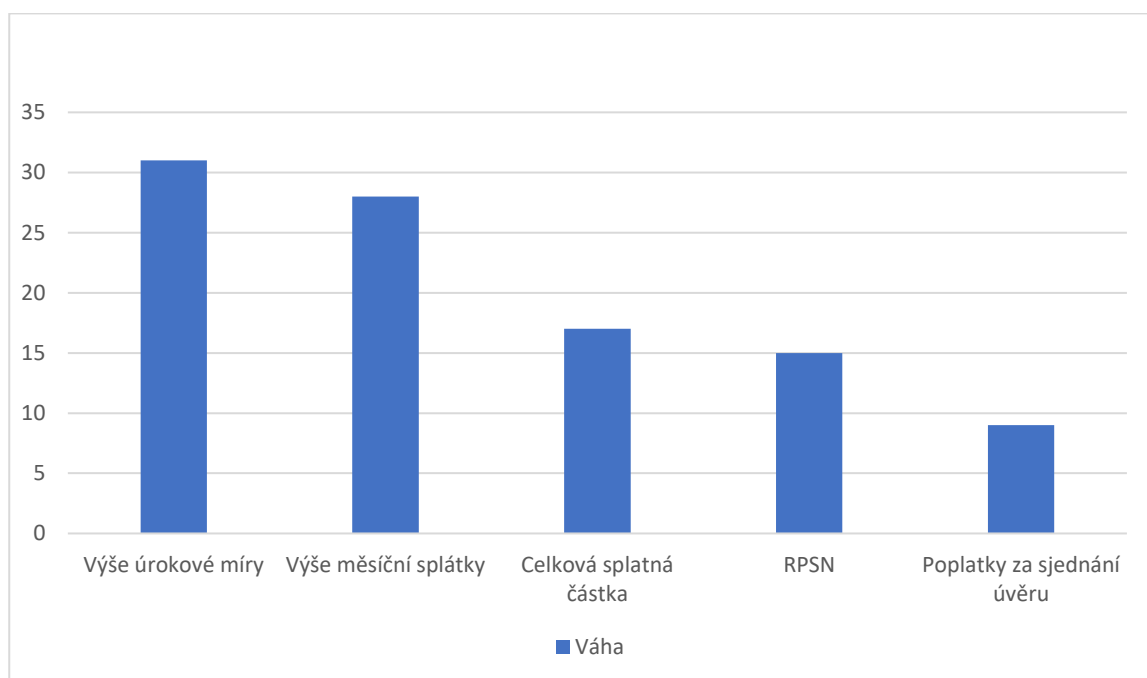
Druhým modelovým subjektem je 40letá fyzická osoba podnikající na živnostenský list, která má zájem o hypoteční úvěr na osobní potřebu. Tento modelový subjekt je charakterizován jako OSVČ, což přináší určité specifické aspekty do procesu hodnocení jeho schopnosti získat a splácet hypoteční úvěr.

Hodnota pořizované nemovitosti je odhadována na 5,8 milionu korun. Tato částka představuje relevantní finanční závazek, který OSVČ plánuje využít pro osobní potřeby a zároveň je to základní kritérium pro stanovení výše hypotečního úvěru.

Čistý měsíční příjem tohoto modelového subjektu činí 72 tisíc korun. Tato částka představuje základ pro posouzení jeho schopnosti splácet hypoteční úvěr v průběhu času. LTV poměr je stanoven na 50 %.

#### 4.3.1 Výsledky šetření

**Graf 8: Otázka č 2, Seřad'te kritéria od nejdůležitějších po nejméně důležitá**



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z dotazníkového šetření v MS Excel

#### 4.3.2 Výběr optimální hypotéky

**Tabulka 3: Nabídky komerčních bank – OSVČ**

Název Banky	Výše měsíční splátky	Výše úrokové sazby	RPSN	Celková splatná částka	Poplatky za sjednání úvěru
Česká spořitelna	17 754 Kč	5,39 %	5,79 %	5 326 224 Kč	7 000 Kč
Komerční banka	18 140 Kč	5,69 %	5,87 %	5 422 693 Kč	6 900 Kč
ČSOB	18 845 Kč	6,09 %	6,39 %	5 653 500 Kč	8 260 Kč
Raiffeisen bank	17 619 Kč	5,39 %	6,5 %	5 285 700 Kč	7 800 Kč
Moneta Money Bank	17 194 Kč	4,49 %	5,27 %	5 173 659 Kč	8 500 Kč

*Zdroj: vlastní zpracování na základě dostupných dat na webu jednotlivých bank*

#### 4.3.3 Bodovací metoda

**Tabulka 4: Bodovací metoda – OSVČ**

Kritéria	Váha v %	Česká spořitelna	Komerční banka	ČSOB	Raiffeisen bank	Moneta Money Bank
Výše úrokové sazby	31	25,82	24,46	22,86	25,82	31
Výše měsíční splátky	28	27,12	26,54	25,55	27,32	28
RPSN	15	13,65	13,47	12,37	12,16	15
Celková splatná částka	17	16,51	16,22	15,56	16,64	17
Poplatky za sjednání úvěru	9	8,87	9	7,52	7,96	5,62
Součet	100	91,97	89,69	83,86	89,9	96,62

*Zdroj: vlastní zpracování*

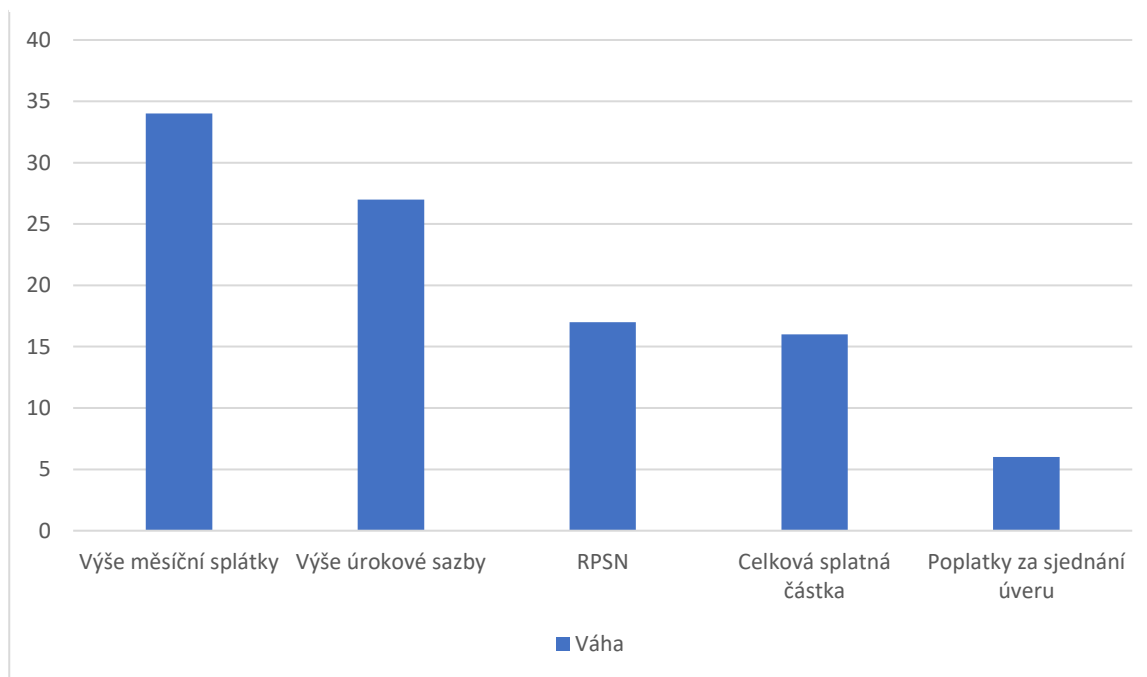
#### 4.4 3. Modelový příklad – Rodina

Třetím modelovým subjektem je rodina s dvěma dětmi, jejíž oba členové mají 45 let. Tato rodina se rozhodla pro získání hypotečního úvěru na financování nemovitosti, která má odhadovanou hodnotu 5,2 milionu korun. Jedná se o důležitý krok v procesu plánování a realizace finančních závazků této rodiny.

Společný měsíční příjem rodiny činí 90 tisíc korun. Tento příjem je klíčovým faktorem pro zhodnocení rodiny jako žadatele o hypoteční úvěr. Společný příjem poskytuje finanční zázemí pro splácení úvěru a je důležitým kritériem pro posouzení schopnosti rodiny pokrýt hypoteční splátky. LTV poměr pro tuto rodinu je stanoven na 55 %.

##### 4.4.1 Výsledky šetření

**Graf 9: Otázka č 3, Seřad'te kritéria od nejdůležitějších po nejméně důležitá**



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z dotazníkového šetření v MS Excel



#### 4.4.2 Výběr optimální hypotéky

**Tabulka 5: Nabídky komerčních bank – Rodina**

Název Banky	Výše měsíční splátky	Výše úrokové sazby	RPSN	Celková splatná částka	Poplatky za sjednání úvěru
Česká spořitelna	17 509 Kč	5,49 %	5,75 %	5 263 808 Kč	7 000 Kč
Komerční banka	17 889 Kč	5,69 %	5,87 %	5 348 084 Kč	6 900 Kč
ČSOB	18 695 Kč	6,19 %	6,44 %	5 608 535 Kč	8 260 Kč
Raiffeisen bank	17 376 Kč	5,39 %	6,5 %	5 712 871 Kč	7 800 Kč
Moneta Money Bank	15 881 Kč	4,49 %	4,59 %	4 778 905 Kč	8 500 Kč

*Zdroj: vlastní zpracování na základě dostupných dat na webu jednotlivých bank*

#### 4.4.3 Bodovací metoda

**Tabulka 6: Bodovací metoda – Rodina**

Kritéria	Váha v %	Česká spořitelna	Komerční banka	ČSOB	Raiffeisen bank	Moneta Money Bank
Výše úrokové sazby	27	22,08	21,31	19,58	22,49	27
Výše měsíční splátky	34	30,84	30,18	28,88	31,07	34
RPSN	17	13,57	13,29	12,12	12	17
Celková splatná částka	16	14,53	14,30	13,63	13,38	16
Poplatky za sjednání úvěru	6	5,91	6	5,01	5,31	4,87
Součet	100	86,93	85,08	79,52	84,25	98,87

*Zdroj: vlastní zpracování*

## 4.5 4. Modelový příklad – Mladý pár

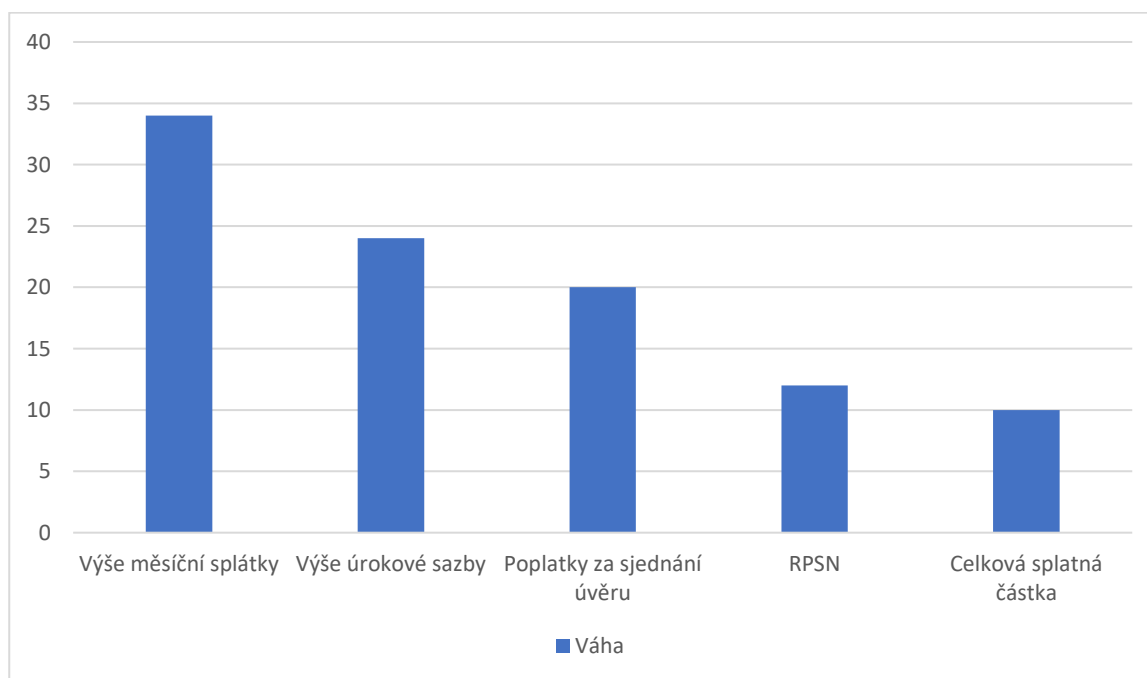
V posledním modelovém příkladu se jedná o mladý pár ve věku 26 let, kteří nedávno dokončili vysokoškolské vzdělání. Tento pár se rozhodl pro krok k vlastnímu bydlení a zvažuje získání hypotečního úvěru na financování své první nemovitosti.

Hodnota této nemovitosti je odhadována na 4,4 milionu korun. Tento krok představuje důležitý milník v životě mladého páru, jelikož si budují vlastní domov a vstupují do světa finanční nezávislosti a zodpovědnosti.

Čistý společný měsíční příjem páru činí 78 tisíc korun. Tento příjem je zásadním faktorem pro zhodnocení finanční situace páru jako žadatele o hypoteční úvěr. Společný příjem poskytuje základní stabilitu pro pravidelné splácení úvěrových závazků a je klíčovým aspektem pro posouzení jejich schopnosti splácet hypoteční úvěr. LTV poměr pro tento pár byl stanoven na 80 %.

### 4.5.1 Výsledky šetření

**Graf 10: Otázka č 4, Seřad'te kritéria od nejdůležitějších po nejméně důležitá**



*Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z dotazníkového šetření v MS Excel*

#### 4.5.2 Výběr optimální hypotéky

**Tabulka 7: Nabídky komerčních bank – Mladý pár**

Název Banky	Výše měsíční splátky	Výše úrokové sazby	RPSN	Celková splatná částka	Poplatky za sjednání úvěru
Česká spořitelna	21 550 Kč	5,49 %	5,75 %	6 465 000 Kč	7 000 Kč
Komerční banka	21 595 Kč	5,69 %	5,86 %	6 580 204 Kč	6 900 Kč
ČSOB	24 281 Kč	6,64 %	6,44 %	7 267 545 Kč	8 260 Kč
Raiffeisen bank	21 386 Kč	5,39 %	6,5 %	7 026 260 Kč	7 800 Kč
Moneta Money Bank	20 870 Kč	4,49 %	5,26 %	6 278 777 Kč	8 500 Kč

*Zdroj: vlastní zpracování na základě dostupných dat na webu jednotlivých bank*

#### 4.5.3 Bodovací metoda

**Tabulka 8: Bodovací metoda – Mladý pár**

Kritéria	Váha v %	Česká spořitelna	Komerční banka	ČSOB	Raiffeisen bank	Moneta Money Bank
Výše úrokové sazby	24	19,63	18,94	16,23	19,99	24
Výše měsíční splátky	34	32,93	32,86	29,22	33,18	34
RPSN	12	10,98	10,77	9,8	9,71	12
Celková splatná částka	10	9,71	9,54	8,64	8,94	10
Poplatky za sjednání úvěru	20	19,71	20	16,71	16,67	16,24
Součet	100	92,96	92,11	80,6	88,49	96,24

*Zdroj: vlastní zpracování*

## 5 Výsledky a diskuse

### 5.1 Výsledky

V průběhu analýzy byla identifikována některá klíčová zjištění, která mají významný dopad na rozhodování o výběru hypotečních úvěrů. V této kapitole jsou detailně popsány všechny zjištěné informace a jejich interpretace, která poskytuje hlubší porozumění současné situaci na hypotečním trhu.

Analýza výsledků odhalila, že existuje řada faktorů, které mají vliv na preferované vlastnosti hypotečních úvěrů mezi různými modelovými subjekty. Mezi tyto faktory patří výše úrokové sazby, výše měsíční splátky, RPSN, celková splatná částka a poplatky za sjednání úvěru. Výsledky dále naznačují, že každý modelový subjekt upřednostňuje jiná kritéria při výběru hypotečního úvěru, což odráží různé potřeby a finanční situace jednotlivých skupin.

Analýza také ukázala rozdíly mezi nabídkami hypotečních úvěrů poskytovaných různými bankami. Tyto rozdíly se týkají zejména výše úrokových sazeb, poplatků za sjednání úvěru a dalších podmínek. Na základě těchto zjištění lze konstatovat, že volba vhodného hypotečního úvěru je složitý proces, který vyžaduje pečlivou analýzu a porovnání nabídek od různých poskytovatelů.

#### 5.1.1 Modelový příklad č. 1

Analýza provedená v rámci modelového příkladu číslo jedna ukázala, že nejvýhodnější nabídku hypotečního úvěru pro daný profil klienta poskytuje Moneta Money Bank. Tato zjištění jsou výsledkem důkladného zhodnocení a porovnání nabídek od různých bank na trhu. Bodovací metoda, která se opírala o váhy přiřazené jednotlivým kritériím stanoveným na základě dotazníkového šetření, umožnila důkladně zhodnotit relevantní aspekty nabídek. Konkrétně Moneta Money Bank excelovala v oblasti výše měsíční splátky, výše úrokové sazby a celkové splatné částky, což v kombinaci s dalšími kritérii vytvořilo pro daného klienta optimální řešení. Tato analýza přináší cenné poznatky, které mohou být využity při rozhodování o výběru hypotečního úvěru.

#### 5.1.2 Modelový příklad č. 2

Pro druhý modelový příklad, zaměřený na OSVČ, se ukázalo, že nejvýhodnější nabídku hypotečního úvěru opět poskytuje Moneta Money Bank. Tento výsledek byl zjištěn

prostřednictvím komplexní analýzy, která zohledňovala potřeby a preference tohoto specifického segmentu klientů. Moneta Money Bank vynikla zejména v oblasti úrokové sazby, což je pro OSVČ často klíčovým kritériem při výběru hypotečního úvěru. Její konkurenceschopné podmínky spolu s dalšími aspekty, jako je výše měsíční splátky, RPSN a celková splatná částka, ji v tomto segmentu trhu učinily preferovanou volbou. Tento výsledek je důležitý nejen pro konkrétního klienta, ale také poskytuje cenné poznatky pro všechny OSVČ při jejich rozhodování o financování nemovitostí.

### 5.1.3 Modelový příklad č. 3

Ve třetím modelovém příkladu, zaměřeném na rodinné klienty, byla provedena analýza nabídky hypotečních úvěrů od různých bank. Z výsledků vyplývá, že nejvýhodnější nabídku hypotečního úvěru představila Moneta Money Bank, která se umístila na prvním místě. Tento výsledek naznačuje, že Moneta Money Bank disponuje konkurenceschopnými podmínkami a schopností poskytovat atraktivní finanční produkty pro rodinné klienty. Na druhém místě se umístila Česká spořitelna, což svědčí o její síle a konkurenceschopnosti na trhu hypotečních úvěrů. Pro rodiny, které hledají finanční podporu při financování svého bydlení, je důležité mít k dispozici více nabídek a možnost volby, aby mohly vybrat tu nejvýhodnější variantu podle svých potřeb a preferencí.

### 5.1.4 Modelový příklad č. 4

Ve čtvrtém modelovém příkladu, který se zaměřuje na mladý pár po vysoké škole, byla výše měsíční splátky identifikována jako klíčový faktor při výběru hypotečního úvěru. Tento modelový subjekt má často omezený rozpočet a hledá možnost financování svého prvního bydlení s přiměřenými měsíčními splátkami. Banka Moneta Money Bank v této oblasti představila nejvýhodnější nabídku, která splňuje požadavky mladých párů na dostupné a stabilní měsíční splátky. To dokazuje schopnost této banky přizpůsobit své hypoteční produkty a nabídky specifickým potřebám mladých klientů, což je klíčovým faktorem pro úspěch v tomto segmentu trhu.

## 5.2 Diskuse

V současné době lze pozorovat, že Moneta Money Bank drží dominantní postavení na hypotečním trhu v České republice. Tato vedoucí pozice je často reflektována v preferencích zákazníků a vlivných ukazatelích tržního podílu. Je důležité zdůraznit, že i když se Moneta Money Bank nachází na vrcholu, konkurence v podobě České spořitelny představuje stabilizující faktor, který obohacuje dynamiku hypotečního trhu. Česká spořitelna, jako další významný hráč, se pravidelně objevuje v těsné konkurenci s Monetou, což napomáhá udržovat zdravou konkurenční atmosféru a zvyšuje prospěch pro zákazníky prostřednictvím lepších nabídek a služeb.

Nicméně, je důležité mít na paměti, že výběr bank, které byly analyzovány, byl omezený. Toto omezení může ovlivnit výsledky a závěry této studie, protože jiné banky na trhu mohou mít odlišné strategie, nabídky a postupy, které by mohly změnit celkový obraz hypotečního trhu. Navíc, další možný faktor, který může ovlivnit výsledky, je nedostatek zohlednění jiných proměnných, jako je pohlaví žadatelů. Studie, které zahrnují tuto proměnnou, by mohly poskytnout hlubší porozumění hypotečního trhu a jeho preferencí.

Dále, kromě ukazatelů jako úrokové sazby, diverzifikace produktové nabídky a strategické marketingové iniciativy, které byly zmíněny, existuje celá řada dalších faktorů, které mohou ovlivnit pozici jednotlivých bank na hypotečním trhu. Mezi tyto faktory může patřit i reputace banky, úroveň služeb poskytovaných zákazníkům, spokojenost zákazníků, transparentnost podmínek a další. Komplexnost a dynamika trhu vyžaduje další zkoumání a analýzu, abychom lépe porozuměli chování a preferencím aktérů na hypotečním trhu v České republice.

V posledních letech můžeme pozorovat rostoucí trend využívání technologických inovací a digitálních platforem v procesu poskytování hypotečních úvěrů. Banky, které investují do moderních technologií a nabízejí online aplikace pro žadatele o hypoteční úvěr, mohou získat konkurenční výhodu a přilákat moderní zákazníky.

Dalším důležitým aspektem je také udržitelnost a ekologické hledisko v oblasti hypotečního financování. Banky, které nabízejí hypoteční produkty s ohledem na energetickou účinnost nemovitostí nebo s možností financování ekologických renovací, mohou oslovit zákazníky, kteří dbají na životní prostředí a udržitelnost.

## 6 Závěr

Bakalářská práce byla rozdělena do dvou hlavních částí. První část se zaměřila na vymezení teoretických pojmů pomocí literární rešerše a studia doporučených internetových zdrojů. Tato část poskytla pevný teoretický rámec pro porozumění hypotečnímu trhu a jeho klíčovému konceptům. V teoretické části práce byly detailně vymezeny základní pojmy a koncepty spojené s hypotečním trhem, včetně definic hypotečního úvěru, úrokové sazby a dalších. Tyto teoretické základy poskytly rámec pro následnou analýzu a interpretaci výsledků praktické části.

Praktická část práce se dále zaměřila na konkrétní analýzu hypotečních nabídek od českých bank, včetně Moneta Money Bank, České spořitelny, Komerční banky, Raiffeisen Bank a ČSOB. Výsledky této analýzy vycházely z dotazníkového šetření provedeného mezi bankovními poradci a hypotečními specialisty těchto bank, kde byla vyhodnocena atraktivita nabídek z hlediska úrokových sazeb, měsíčních splátek, RPSN a dalších faktorů.

Analýza hypotečních nabídek od vybraných bank potvrdila, že hypoteční trh v České republice je složitý a dynamický, ovlivněný řadou faktorů, včetně ekonomických, legislativních a demografických změn. Při posuzování hypotečních úvěrů je nezbytné vzít v úvahu celou řadu aspektů, které mohou ovlivnit výhodnost a vhodnost konkrétní nabídky pro klienta.

Bankovní instituce, zejména Moneta Money Bank, Česká spořitelna a Komerční banka, se snaží přilákat klienty atraktivními nabídkami hypotečních úvěrů s konkurenceschopnými úrokovými sazbami a dalšími výhodami. To ilustruje dynamiku a konkurenční prostředí na trhu, kde banky usilují o získání a udržení svých klientů pomocí konkurenčních výhod. Zjištění ukázala, že Moneta Money Bank momentálně drží dominantní postavení na hypotečním trhu, následovaná Českou spořitelnou a Komerční bankou. Další banky, jako Raiffeisen Bank a ČSOB, se snaží udržet krok s konkurencí, avšak zjištění naznačují, že se jim to zatím nepodařilo zcela efektivně.

Celkově lze tedy konstatovat, že hypoteční trh v České republice nabízí širokou škálu produktů, které vyhovují různorodým potřebám klientů. Avšak klíčovým prvkem pro klienty je porovnání nabídek od různých bank a výběr toho nejvýhodnějšího řešení pro jejich individuální situaci. Díky získaným poznatkům z této práce mohou budoucí klienti lépe

porozumět hypotečnímu trhu a lépe se rozhodovat při výběru hypotečního úvěru pro své bydlení.

Je třeba zmínit, že při provádění této analýzy jsem byl limitován výběrem určitých bank a způsobem získávání dat, což může ovlivnit celkovou reprezentativnost výsledků. Další studie by mohly zohlednit například demografické charakteristiky klientů, pohlaví žadatelů či další faktory, které mohou hrát roli ve výběru hypotečního úvěru.



## 7 Seznam použitých zdrojů

- Banky.cz. 2023.** *Co je to Diskontní sazba.* Web Banky.cz. [Online] 2023. [Citace: 14. Říjen 2023]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/diskontni-sazba/>.
- Banky.cz. 2023.** *Co je to Lombardní sazba.* Web Banky.cz. [Online] 2023. [Citace: 14. Leden 2024]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/lombardni-sazba/>.
- Banky.cz. 2023.** *Co je to Úroková sazba.* Web Banky.cz. [Online] 2023. [Citace: 23. Listopad 2023]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/urokova-sazba/>.
- Bartušková, Hana. 2024.** *Hypotéky a nemovitosti 2024: jaký rok nás čeká?* Web Hypoindex.cz. [Online] 7. Únor 2024. [Citace: 9. Únor 2024.] <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-a-nemovitosti-2024-jaky-rok-nas-ceka/>.
- ČBA. 2024.** *Český bankovní sektor.* Web cbaonline.com. [Online] 2024. [Citace: 23. Říjen 2023.]. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/o-bankovnim-sektoru>.
- ČBA. 2024.** *Realitní trh v Česku ožívá.* Web cbamonitor.cz. [Online] 21. Únor 2024. [Citace: 26. Únor 2024.]. Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/realitni-trh-v-cesku-oziva>.
- Černohorský, Jan a Teplý, Petr. 2011.** *Základy financí.* Praha : Grada Publishing, 2011. 978-80-247-3669-3.
- ČNB. 2024.** *Centrální registr úvěrů.* Web cnb.cz. [Online] 2024. [Citace: 11. Únor 2024.]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/centralni-registr-uveru/>.
- ČNB. 2021.** *ČNB nově nastaví limity ukazatelů LTV, DTI, DSTI u hypotečních úvěrů.* Web cnb.cz. [Online] 25. 11 2021. [Citace: 16. Únor 2024.]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-nove-nastavi-limity-ukazatelu-LTV-DTI-a-DSTI-u-hypotecnich-uveru-zvysi-i-proticyklikou-kapitalovou-rezervu-na-2-/>.
- ČNB. 2009.** *Diskontní sazba České národní banky.* Web cnb.cz. [Online] 18. Prosinec 2009. [Citace: 14. Říjen 2023.]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/Diskontni-sazba-Ceske-narodni-banky>.
- ČNB. 2024.** *DSTI - zvládnou splácet?* Web cnb.cz. [Online] 2024. [Citace: 21. Únor 2024.]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dsti/index.html>.
- ČNB. 2024.** *DTI - nebudu předlužený?* Web cnb.cz. [Online] 2024. [Citace: 16. Únor 2024.]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dti/index.html>.
- ČNB. 2024.** *LTV - Neberu si příliš vysoký úvěr?* Web cnb.cz. [Online] 2024. [Citace: 17. Únor 2024.]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/ltv/index.html>.
- ČNB. 2024.** *Nástroje měnové politiky.* Web cnb.cz. [Online] 2024. [Citace: 7. Únor 2024.]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/index.html>.
- ČNB. 2024.** *O ČNB.* Web cnb.cz. [Online] 2024. [Citace: 13. Únor 2024.]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/o\\_cnb/](https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/).
- ČNB. 2024.** *Spotřebitelský úvěr.* Web ČNB. [Online] 2024. [Citace: 12. Leden 2024.]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/ochrana-spotrebitele/spotrebitelsky-uver/index.html>.

- ČSOB-Dealing. 2024.** *Realitní trh v roce 2024 - Realitní a hypoteční trh může z řady důvodů čekat v tomto roce oživení.* Web Kurzy.cz. [Online] 8. Leden 2024. [Citace: 23. Leden 2024.]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/754195-realitni-trh-v-roce-2024-realitni-a-hypotecni-trh-muze-z-rady-duvodu-cekat-v-tomto-roce-oziveni/>.
- ČÚZK. 2023.** *Stručná charakteristika zákonů, které upravují katastr nemovitostí, ZÁKON Č. 256/2013 SB., O KATASTRU NEMOVITOSTÍ (KATASTRÁLNÍ ZÁKON), v platném znění.* Web cuzk.cz. [Online] 2023. [Citace: 21. Únor 2024.]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Predpisy/Strucna-charakteristika-zakonu-KN.aspx>.
- Hypindex.cz, Redakce. 2020.** *Jak si vyřídit hypoteční úvěr?* Web hypindex.cz. [Online] 26. Listopad 2020. [Citace: 11. Únor 2024.]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/jak-zadat-o-hypoteku-a-jak-si-vyridit-hypotecni-uver/>.
- Janda, Josef. 2013.** *Jak žít šťastně na dluh.* Praha : Grada Publishing, 2013. 978-80-247-4833-7.
- Jílek, Josef. 2013.** *Finance v globální ekonomice II, Měnová a kurzová politika.* Praha : Grada publishing, 2013. str. 88. 978-80-247-4516-9.
- Krůta, David. 2017.** *Hypoteční úvěry napříč historií.* Web Hypindex.cz. [Online] 14. Březen 2017. [Citace: 23. Září 2023.]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>.
- Málek, Petr, Oškrdalová, Gabriela a Valouch, Petr. 2010.** *Osobní finance.* Brno : Munipress, 2010. 978-80-210-5157-7.
- Mejstřík, Michal, Pečená, Magda a Teplý, Petr. 2015.** *Bankovníctví v teorii a praxi / Banking in Theory and Practice.* Praha : Nakladatelství Karolinum, 2015. 978-80-246-2870-7.
- MFČR. 2019.** *Spotřebitelský úvěr - Oprávnění k činnosti.* Web mfcr.cz. [Online] 5. Březen 2019. [Citace: 10. Prosinec 2023.]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/financni-trh/spotrebitelske-uvery/spotrebitelsky-uver/opravneni-k-cinnosti>.
- MFČR. 2019.** *Úvěry - základní informace.* Web financniagramotnost.mfcr.cz. [Online] 18. Březen 2019. [Citace: 19. Listopad 2023.]. Dostupné z: <https://financniagramotnost.mfcr.cz/cs/uvery/zakladni-informace>.
- Moneta Money Bank. 2024.** *Co jsou hypoteční zástavní listy?* Web moneta.cz. [Online] 2024. [Citace: 11. Leden 2024.]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/hypotecni-zastavni-listy>.
- Moneta Money Bank. 2024.** *Jaká je doba fixace u hypotéky?* Web moneta.cz. [Online] 2024. [Citace: 23. Listopad 2023.]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/jaka-je-standardni-doba-fixace-u-hypoteky->.
- Němec, Jan. 2024.** *Jak na předčasné splacení hypotéky?* Web banky.cz. [Online] 12. Únor 2024. [Citace: 17. Únor 2024.]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/predcasne-splaceni-hypoteky/>.
- Novotný, Petr, a další. 2017.** *Nový občanský zákoník.* Praha : Grada Publishing, 2017. 978-80-271-0610-3.
- Ostatek, Libor. 2010.** *Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh?* Web Hypindex.cz. [Online] 18. Listopad 2010. [Citace: 7. Prosinec 2023.]. Dostupné z:

<https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>.

**Radová, Jarmila, Dvořák, Petr a Málek, Jiří. 2013.** *Finanční matematika pro každého.* Praha : Grada Publishing, 2013. 978-80-247-4831-3.

**Raiffeisen Bank. 2024.** *PŘEDČASNÉ SPLACENÍ HYPOTÉKY.* Web rb.cz. [Online] 2024. [Citace: 12. Leden 2024.]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/sprava-hypoteky/predcasna-splatka-hypoteky>.

**Rejnuš, Oldřich. 2016.** *Finanční trhy Učebnice s programem na generování cvičných testů.* Praha : Grada Publishing, 2016. 978-80-247-5871-8.

**Rejnuš, Oldřich. 2014.** *Finanční trhy, 4. aktualizované a rozšířené vydání.* Praha : Grada Publishing, 2014. 978-80-247-3671-6.

**Spirit, Michal. 2014.** *Úvod do studia práva, 2. vydání - aktualizované dle nového občanského zákoníku.* Praha : Grada publishing, a.s., 2014. 978-80-247-5280-8.

**Syrový, Petr. 2009.** *Financování vlastního bydlení, 5. zcela přepracované vydání.* Praha : Grada Publishing, 2009. 978-80-247-2388-4.

## 8 Seznam tabulek, grafů, vzorců a zkratk

### 8.1 Seznam tabulek

Tabulka 1: Nabídky od komerčních bank – Matka samoživitelka .....	53
Tabulka 2: Bodovací metoda – Matka samoživitelka.....	53
Tabulka 3: Nabídky komerčních bank – OSVČ .....	55
Tabulka 4: Bodovací metoda – OSVČ .....	55
Tabulka 5: Nabídky komerčních bank – Rodina .....	57
Tabulka 6: Bodovací metoda – Rodina.....	57
Tabulka 7: Nabídky komerčních bank – Mladý pár .....	59
Tabulka 8: Bodovací metoda – Mladý pár.....	59

### 8.2 Seznam grafů

Graf 1: Vývoj objemu poskytnutých hypoték v mld. Kč.....	24
Graf 2: Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů .....	42
Graf 3: Otázka č 1, Seřad'te kritéria od nejdůležitějších po nejméně důležitá .....	48
Graf 4: Otázka č 2, Seřad'te kritéria od nejvíce důležitá po nejméně důležitá .....	49
Graf 5: Otázka č 3, Seřad'te kritéria od nejvíce důležitá po nejméně důležitá .....	50
Graf 6: Otázka č 4, Seřad'te kritéria od nejvíce důležitá po nejméně důležitá .....	51

Graf 7: Otázka č 1, Seřad'te kritéria od nejdůležitějších po nejméně důležitá.....	52
Graf 8: Otázka č 2, Seřad'te kritéria od nejdůležitějších po nejméně důležitá.....	54
Graf 9: Otázka č 3, Seřad'te kritéria od nejdůležitějších po nejméně důležitá.....	56
Graf 10: Otázka č 4, Seřad'te kritéria od nejdůležitějších po nejméně důležitá.....	58

### 8.3 Seznam použitých vzorců

Vzorec 1: Vzorec pro výpočet DTI.....	35
Vzorec 2: Vzorec pro výpočet DSTI.....	35
Vzorec 3: Vzorec pro výpočet LTV.....	36

### 8.4 Seznam použitých zkratk

ČNB	Česká národní banka
ČBA	Česká bankovní asociace
ESCB	Evropský systém centrálních bank
ESFS	Evropský systém dohledu nad finančními trhy
HDP	Hrubý domácí produkt
HZL	Hypoteční zástavní listy
DTI	Debt to income
DSTI	Debt service to income
LTV	Loan to value
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
CRÚ	Centrální registr úvěrů
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
RPSN	Roční procentuální sazba nákladů

## 9 Přílohy

### Úvěrový a hypoteční trh

Dobrý den,

věnujte prosím několik minut svého času vyplnění následujícího dotazníku. Získaná data bude použita v mé bakalářské práci na téma Úvěrový a hypoteční trh.

Mockrát Vám všem děkuji za vyplnění dotazníku.

Filip Moc, student ČZU Provozně ekonomické fakulty.

#### 1. Otázka

První modelový subjekt je matka samoživitelka, který je 38 let. Má ve své péči jedno dítě. Při vybírání hypotéky na koupi bytu, hodnota bytu je 2,8 mil, výše měsíčních příjmů 35000 Kč, LTV je stanoveno na 60 %, který z následujících faktorů bude nejdůležitější, seřaďte od nejdůležitějšího po nejméně důležitý. Změňte pořadí položek dle svých preferencí.

(1. - nejdůležitější, poslední – nejméně důležitá)

- a) Výše měsíční splátky
- b) Výše úrokové sazby
- c) RPSN
- d) Celková splatná částka
- e) Poplatky za sjednání úvěru

#### 2. Otázka

Druhý modelový subjekt je OSVČ, kterému je 40 let a hypoteční úvěr si bere pro soukromé účely. Při vybírání hypotéky na koupi nemovitosti, hodnota nemovitosti 5,8 mil, výše příjmů 72 000Kč, LTV 50 %, který z následujících faktorů bude nejdůležitější, seřaďte od nejdůležitějšího po nejméně důležitý. Změňte pořadí položek dle svých preferencí (1. - nejdůležitější, poslední – nejméně důležitá).

- a) Výše měsíční splátky

- b) Výše úrokové sazby
- c) RPSN
- d) Celková splatná částka
- e) Poplatky za sjednání úvěru

### 3. Otázka

Třetí modelový subjekt je Rodina se 2 dětmi. Při vybírání hypotéky na koupi nemovitosti, hodnota nemovitosti 5,2 mil, výše společného měsíčního příjmu 90 000 Kč, LTV 55 %, který z následujících faktorů bude nejdůležitější, seřaďte od nejdůležitějšího po nejméně důležitý. Změňte pořadí položek dle svých preferencí (1. - nejdůležitější, poslední – nejméně důležitá).

- a) Výše měsíční splátky
- b) Výše úrokové sazby
- c) RPSN
- d) Celková splatná částka
- e) Poplatky za sjednání úvěru

### 4. Otázka

Čtvrtý modelový subjekt je Mladý pár po vysoké škole. Při vybírání hypotéky na koupi bytu, hodnota bytu 4,4 mil, výše společného příjmu 78 000Kč, LTV 80 %, který z následujících faktorů bude nejdůležitější, seřaďte od nejdůležitějšího po nejméně důležitý. Změňte pořadí položek dle svých preferencí (1. - nejdůležitější, poslední – nejméně důležitá)

- a) Výše měsíční splátky
- b) Výše úrokové sazby
- c) RPSN
- d) Celková splatná částka
- e) Poplatky za sjednání úvěru

Děkuji za spolupráci a Váš čas strávený vyplňováním tohoto dotazníku.