

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomických teorií**



**Bakalářská práce**

**Monetární politika a hypoteční trh ČR**

**Denisa Šimůnková**

**© 2023/24 ČZU v Praze**

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Denisa Šimůnková

Ekonomika a management

Název práce

**Monetární politika a hypoteční trh ČR**

Název anglicky

**Monetary policy and the mortgage market of the Czech Republic**

---

### Cíle práce

Bakalářská práce je zaměřená na téma monetární politiky České republiky. Cílem bakalářské práce bude vyhodnocení účinnosti nástrojů České národní banky a analýza současného stavu situace na hypotečním trhu v České republice. Dílčím cílem práce bude vyhodnocení situace občanů České republiky v oblasti hypotečních úvěrů, jejich struktury a podmínek jejich stávajících hypotečních úvěrů na základě uskutečněného dotazníkového šetření.

### Metodika

Data pro bakalářskou práci budou čerpána z veřejně dostupných informačních zdrojů, jako jsou odborné literární zdroje nebo z databází veřejných institucí např. Českého statistického úřadu a Českém národní banky. Práce bude vycházet i z primárních dat, která budou získána z dotazníkového šetření.

Teoretická část práce bude obsahovat vymezení základních pojmů, týkajících se problematiky monetární politiky a hypotečního trhu.

Praktická část práce bude obsahovat analýzu českého hypotečního trhu a vyhodnocení dotazníkového šetření.

## Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

## Klíčová slova

Česká národní banka, ekonomika, hypoteční trh, hypoteční úvěr, inflace, monetární politika, úroková sazba

---

## Doporučené zdroje informací

JÍLEK, Josef. Finance v globální ekonomice. Praha: Grada, 2013. Finanční trhy a instituce. ISBN 978-80-247-4516-9.

JÍLEK, J. Peníze a měnová politika. Praha: Grada, 2004. ISBN 80-247-0769-1.

REVENDA, Zbyněk. Centrální bankovnictví. 3. aktualizované vyd. Praha: Vydavatelství Management Press, 2011. 560 s. ISBN 978-80-7261-230-7.

REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovnictví*. Praha: Management Press, 2012. ISBN 978-80-7261-240-6.

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

---

## Předběžný termín obhajoby

2022/23 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 3. 11. 2023

**doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 09. 03. 2024

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že bakalářskou práci "Monetární politika a hypoteční trh" jsem vypracovala samostatně s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou v práci citovány a uvedeny v seznamu použitých zdrojů. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 15.03.2024

---

## **Poděkování**

Ráda bych touto cestou vyjádřila poděkování paní Ing. Kamile Veselé, Ph.D. za odborné vedení a cenné rady při zpracovávání této bakalářské práce.

# **Monetární politika a hypoteční trh ČR**

## **Abstrakt**

Tato bakalářská práce se zaměřuje na problematiku monetární politiky a hypotečního trhu. V teoretické části jsou detailně popsány základní principy a mechanismy fungování monetární politiky, bankovního systému a základní pojmy spojené s hypotečním trhem na území České republiky.

Praktická část práce analyzuje vývoj hypotečního trhu ve zvoleném časovém období, zaměřující se na několik klíčových faktorů ovlivňujících dění na hypotečním trhu. Konkrétně se analýza zabývá vývojem úrokových sazeb, objemů hypotečních úvěrů a porovnáním průměrných cen nemovitostí v celé České republice a na Příbramsku. Druhá polovina praktické části zahrnuje provedení dotazníkového průzkumu, který zkoumá oblíbenost a aktuální nastavení hypotečních úvěrů mezi respondenty. Výsledky dotazníkového průzkumu poskytují ucelený pohled na současný stav hypotečního trhu z perspektivy spotřebitelů.

## **Klíčová slova**

Monetární politika, hypoteční úvěr, hypoteční trh, úroková sazba, průzkum, inflace, Česká národní banka, analýza

# **Monetary Policy and the Mortgage Market in the Czech Republic**

## **Abstract**

This bachelor's thesis focuses on the issues of monetary policy and the mortgage market. The theoretical part provides a detailed description of the fundamental principles and mechanisms of monetary policy, the banking system, and basic concepts related to the mortgage market in the Czech Republic.

The practical part of the thesis analyzes the development of the mortgage market during the chosen time period, focusing on several key factors influencing the dynamics of the mortgage market. Specifically, the analysis addresses the evolution of interest rates, mortgage loan volumes, and compares average property prices in the Czech Republic and the Příbram region. The second half of the practical part involves conducting a questionnaire survey, examining the popularity and current settings of mortgage loans among respondents. The results of the survey offer a comprehensive view of the current state of the mortgage market from the perspective of consumers.

## **Keywords**

Monetary policy, mortgage loan, mortgage market, interest rate, survey, inflation, Czech National Bank, analysis

# Obsah

<b>1. ÚVOD</b> .....	<b>8</b>
<b>2. CÍL PRÁCE A METODIKA</b> .....	<b>9</b>
<b>3. TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>11</b>
3.1. MONETÁRNÍ POLITIKA.....	11
3.1.1. Expanzivní a restriktivní monetární politika .....	11
3.1.2. Cíle monetární politiky .....	12
3.1.3. Nepřímé nástroje monetární politiky .....	13
3.1.4. Přímé nástroje monetární politiky .....	14
3.2. BANKOVNÍ SYSTÉM .....	16
3.3. BANKOVNÍ SYSTÉM ČESKÉ REPUBLIKY .....	17
3.3.1. Nezávislost centrální banky.....	17
3.3.2. Cílení inflace.....	18
3.4. NÁJEMNÉ NEBO VLASTNÍ BYDLENÍ.....	20
3.5. ÚVĚROVÝ TRH.....	21
3.6. HYPOTEČNÍ ÚVĚR.....	21
3.6.1. Typy hypotečních úvěrů .....	22
3.6.2. Základní pojmy.....	23
<b>4. PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>27</b>
4.1. ANALÝZA ČESKÉHO HYPOTEČNÍHO TRHU V LETECH 2018 AŽ 2022.....	27
4.2. DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ .....	34
4.2.1. Vyhodnocení dotazníkového šetření .....	35
4.2.2. VÝSLEDKY dotazníkového šetření .....	47
<b>5. ZÁVĚR</b> .....	<b>49</b>
<b>6. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ</b> .....	<b>51</b>
<b>7. SEZNAM TABULEK, GRAFŮ, OBRÁZKŮ</b> .....	<b>54</b>
7.1. SEZNAM GRAFŮ.....	54
7.2. SEZNAM TABULEK.....	54
7.3. SEZNAM OBRÁZKŮ .....	54
<b>PŘÍLOHY</b> .....	<b>55</b>
DOTAZNÍK .....	55



# 1. Úvod

V současném ekonomickém prostředí jsou monetární politika a hypoteční trh dvě nerozlučně spojené oblasti, které napomáhají formovat ekonomickou stabilitu státu. Monetární politika, nástroj centrální banky, se zaměřuje na řízení peněžního zásobování a úrokových sazeb za účelem dosažení makroekonomických cílů, jako je udržení stabilní inflace a podpora hospodářského rozvoje. Vzhledem k významu hypotečních úvěrů jako významné finanční zátěže pro jednotlivce je nezbytné pečlivě sledovat vývoj monetární politiky centrálních bank a zkoumat její potenciální dopady na hypoteční trh. Hypoteční úvěry hrají klíčovou roli v životech mnoha jednotlivců a rodin, poskytující možnost financování vlastního bydlení. Tato forma úvěrového financování nemovitostí se stala nepostradatelnou součástí realitního trhu. V rámci České republiky se hypoteční úvěry staly běžnou a velmi oblíbenou cestou při hledání finančního zázemí pro nákup vlastního domova, což reflektuje jejich širokou přítomnost a význam ve společnosti.

V nedávné době se oba tyto faktory staly středem pozornosti, zejména v důsledku vývoje po rozsáhlé pandemii koronaviru, která zásadně ovlivnila celosvětovou ekonomiku. Tato situace vyvolala diskuse o účinnosti a relevanci opatření v oblasti monetární politiky a o vlivu těchto opatření na hypoteční trh.

Tato bakalářská práce se zaměřuje na analýzu vzájemného vztahu mezi monetární politikou a hypotečním trhem, s cílem hlubšího porozumění těmto klíčovým ekonomickým faktorům. Ke splnění tohoto cíle je v práci zpracován vývoj hypotečního trhu ve zvoleném časovém období, zaměřující se na úrokové sazby, objemy hypotečních úvěrů a vývoj cen nemovitostí. Ke zjištění současné situace na hypotečním trhu, byl proveden dotazníkový průzkum a jeho následné vyhodnocení. Respondentům byly položeny otázky ohledně současného, či minulého nastavení jejich hypotečních úvěrů. Tímto přístupem se práce snaží získat hlubší vhled do praktického projevu hypotečních trendů a preferencí klientů na trhu.

## 2. Cíl práce a metodika

### Cíl

Cílem této práce je provést analýzu vývoje hypotečního trhu v České republice ve zvoleném časovém období. Zabývat se bude klíčovými faktory, které formují a ovlivňují tento trh, včetně vývoje úrokových sazeb, objemů hypotečních úvěrů a cen nemovitostí. Tímto způsobem si klade za úkol zhodnotit, jakým způsobem český hypoteční trh reaguje na různé ekonomické vlivy.

Důležitým aspektem a dílčím cílem práce bude detailní hodnocení situace občanů České republiky v oblasti hypotečních úvěrů. To bude dosaženo prostřednictvím dotazníkového průzkumu, který se zaměří na strukturu a podmínky existujících, či v minulosti čerpaných, hypotečních úvěrů. Cílem dotazníkového šetření bude nejen získat kvantitativní data, ale také pohledy a postřehy občanů, což poskytne hlubší porozumění jejich finančních rozhodnutí a potřeb.

Celkově bude bakalářská práce spojovat teoretický pohled na monetární politiku s konkrétními a aktuálními daty o hypotečním trhu, aby poskytla komplexní pohled na ekonomické souvislosti, kterým čelí česká společnost v oblasti financování nemovitostí.

## Metodika

Bakalářská práce se dělí na teoretickou a praktickou část. Teoretická část se věnuje definicím základních pojmů týkající se problematiky monetární politiky a hypotečního trhu, které jsou klíčové pro pochopení daného tématu. Důraz je kladen na základní principy a funkce monetární politiky, včetně jejich nástrojů, které jsou k dispozici centrální bance pro řízení a regulaci ekonomiky státu. Dalším významným tématem v teoretické části je vysvětlení pojmů spojených s hypotečním trhem. Tato část se zaměřuje na základní definice a koncepty, které formují strukturu hypotečního trhu.

Praktická část je v její první polovině věnována analýze vývoje hypotečního trhu v období let 2018-2022. Konkrétně se analýza zabývá výškou úrokových sazeb, objemy hypotečních úvěrů a v neposlední řadě vývojem cen nemovitostí, který srovnává průměrné ceny bytů a rodinných domů v České republice oproti průměrným cenám na Příbramsku. Výsledky analýzy jsou vizualizovány pomocí grafů, které obsahují změny zvolených problematik v jednotlivých obdobích včetně trendových funkcí. Analýza změn a trendů slouží k formulaci závěrů a podnětů pro další diskuzi.

V druhé polovině se praktická část práce zaměřuje na kvantitativní metodu průzkumu pomocí anonymního dotazníkového průzkumu mezi občany České republiky. Skupina respondentů byla vybrána výhradně z občanů s bydlištěm v Příbrami či v jejím blízkém okolí. Toto dotazníkové šetření bylo provedeno prostřednictvím Google formuláře, který shromažďuje a vyhodnocuje získaná data jak statisticky, tak graficky. Dotazníkem jsem nejdříve zjistila základní informace o jednotlivých respondentech a následně se rozdílně zaměřila na ty respondenty, kteří mají, či v minulosti měli, hypoteční úvěr a na ty, kteří s hypotečním úvěrem doposud nemají žádnou zkušenost. Dotazníkový průzkum zjistí informace o aktuální aktivitě respondentů na hypotečním trhu, jejich zájem o hypoteční úvěry nebo například nastavení jejich současných či minulých hypotečních úvěrů. Dotazníkové šetření je vyhodnoceno za pomoci grafického zobrazení výsledků položených otázek a výsledky průzkumu jsou shrnuty v celkovém vyhodnocení.

Data pro tuto bakalářskou práci jsou čerpána z veřejně dostupných informačních zdrojů, jako jsou odborné literární zdroje a databáze veřejných institucí.

## **3. Teoretická část**

### **3.1. Monetární politika**

Monetární politika spolu s politikou fiskální tvoří značnou část hospodářské politiky státu. Monetární neboli měnovou politiku státu definujeme jako užívání měnově politických nástrojů k dosažení politických a ekonomických cílů státu. Její činnost je zaměřena především na ovlivňování peněžních veličin jako je celková peněžní zásoba státu, regulace úrokových sazeb, definování podmínek pro úvěry nebo vliv na směnné kurzy. Monetární politika země může být realizována pouze v případě, kdy je garantována existence nezávislosti centrální banky, která je jejím hlavním vykonavatelem. Centrální banka tedy musí být ve vlastnictví státu, nepodléhat vlivu národní vlády a být také jedinou emisní bankou státu. Centrální banka se tedy monetární politikou, jako jejím nástrojem, snaží dosáhnout předem stanovených cílů prostřednictvím určitých nástrojů. (Brčák a kol., 2014)

#### **3.1.1. Expanzivní a restriktivní monetární politika**

Podle směru a celkovému nastavení operačního cíle se monetární politika rozlišuje na expanzivní a restriktivní. Expanzivní monetární politika je charakteristická především snižováním tržní krátkodobé úrokové míry, jež provádí centrální banka. Následkem toho nastane celkové snížení i ostatních úrokových mír v ekonomice daného státu. Reakcí na nízké úrokové míry je zvýšená nabídka nových úvěrů ze strany bank, a tím i větší aktivita potencionálních klientů v jejich přijímání. Domácnosti a firmy v důsledku toho mohou vynakládat více svých peněžních prostředků pro nákup nových statků a služeb, tím nastane tedy i zvýšení oběhu peněz v ekonomice. Tento směr měnové politiky centrální banka nastolí v situaci ekonomické krize, vysoké nezaměstnanosti a vysokých úrokových mír. Ve chvíli, kdy dojde k celkové stimulaci ekonomiky, centrální banka znovu přejde k měnové politice restriktivní. Restriktivní měnová politika je opakem měnové politiky expanzivní a je tedy definovaná zvyšováním krátkodobé úrokové míry. Nastává zde opačná situace, kdy banky snižují ochotu poskytovat nové úvěry a klienti jsou tak v jejich přijímání zdrženlivější. Oběh peněz v ekonomice se snižuje, spolu s ním tak nastane i snížení inflace. Restriktivní měnovou politiku centrální banka využívá v případech velmi rychlého ekonomického růstu (tzv. přehřáté ekonomiky), nízké nezaměstnanosti a v době obav o inflaci. Oba tyto směry měnové politiky napomáhají k celkové stabilizaci ekonomiky státu. (Jílek, 2004)

### 3.1.2. Cíle monetární politiky

Makroekonomické cíle měnové politiky jsou centrální bance státu běžně stanovené zákonem o centrální bance. Nejvýznamnější, a v některých případech i jediný, cíl monetární politiky je udržení stability cenové hladiny, jinými slovy stabilita inflace. Rozlišuje se stabilita měny vnitřní a vnější. Vnější stabilita měny odkazuje na stabilní hodnotu měnového kursu, zatímco vnitřní stabilitou měny je označována stabilita domácí měnové hladiny. (Revenda, 2012)

Kromě hlavního makroekonomického cíle monetární politiky existuje i několik dílčích cílů. Mezi dílčí cíle se řadí vyrovnaná platební bilance, stabilní růst HDP, nízká nezaměstnanost a stabilní měnový kurz.

Centrální banky mají za úkol udržovat stabilitu měny a její řízení v ekonomice země. K dosažení těchto cílů využívají centrální bankéři několik nástrojů a opatření, jako je změna úrokových sazeb, omezování nebo zvyšování množství peněz v oběhu nebo regulace množství úvěrů, které jsou k dispozici pro komerční banky. Tyto opatření mají vliv nejen na chování komerčních bank, ale také na celkovou ekonomiku státu a její hospodářský růst. Změna úrokových sazeb ovlivňuje například úvěrování a spotřebu v domácnostech, firmy a investice v různých sektorech. Omezování množství peněz v oběhu může pomoci zabránit inflaci a udržet stabilní měnovou politiku. (Brčák a kol., 2012)

### **3.1.3. Nepřímé nástroje monetární politiky**

Nástroje monetární politiky se rozdělují na přímé a nepřímé. V moderních ekonomikách jsou využívány především nepřímé nástroje monetární politiky, týkající se tržní ekonomiky. Tyto nástroje jsou globálního charakteru, jsou tedy cílené na všechny banky. Zda bude banka na konkrétní opatření reagovat, je čistě její rozhodnutí. (Revenda, 2011)

#### **Operace na volném trhu**

Hlavním nepřímým nástrojem monetární politiky jsou operace na volném trhu. Centrální banka provádí nákup, nebo v opačném případě prodej, státních či vlastních cenných papírů (státních dluhopisů), čímž je ovlivňován objem peněz v ekonomice. Tento obchod probíhá mezi centrální bankou daného státu a komerčními bankami. Chce-li centrální banka peněžní zásobu snížit, začne s prodejem cenných papírů komerčním bankám, v důsledku toho zůstává ekonomickým subjektům méně peněz. V opačném případě, kdy je potřeba peněžní zásobu v ekonomice zvýšit, začne centrální banka cenné papíry nakupovat.

#### **Povinné minimální rezervy**

Povinná míra rezerv komerčních bank ovlivňuje především objem nabídky peněz. Rezervy jsou finanční prostředky komerčních bank, které musí být v dané výši uloženy přímo do centrální banky. Vzhledem k tomuto opatření, jsou komerční banky závislé na objemu vložených prostředků v centrální bance. Mění se tak objem peněz, kterými mohou banky samostatně disponovat, a tedy i celá jejich úvěrová schopnost.

#### **Diskontní sazba**

Úvěrová sazba, kterou jsou úročeny vklady komerčních bank do centrální banky je nazývána jako sazba diskontní. Pohyb této sazby tak ovlivňuje i výši úroku komerčních bank, za kterou půjčují peněžní prostředky svým klientům. Pokud centrální banka tuto sazbu zvýší, objem peněz v ekonomice se sníží. Naopak při snížení diskontní sazby se peněžní zásoba zvýší. (Brčák a kol., 2012)

## **Devizové rezervy**

Jako devizové rezervy jsou označována zahraniční aktiva centrální banky v cizích měnách, popřípadě se mezi ně řadí i zlato. Pokud centrální banka devize (tj. bezhotovostní peněžní prostředky v cizí měně) nakoupí, vypustí do peněžního oběhu svou vlastní měnu, a tím navyšuje objem peněz. Naopak prodejem devize se peněžní objem snižuje. (Cnb.cz, cit. online 6.2.2023)

### **3.1.4. Přímé nástroje monetární politiky**

Přímými nástroji měnové politiky rozumíme nařízení centrální banky týkající se ovlivňování výše úrokových měr, tedy regulace komerčních bank. Využívají se především tehdy, kdy je užití nepřímých nástrojů neúčinné. Konkrétními příklady přímých nástrojů jsou úvěrové limity, které udávají objem úvěrů, jež mohou komerční banky poskytovat nebo úrokové limity, kdy centrální banka stanoví tzv. úrokový strop, který představuje maximální a minimální výšku úrokových sazeb nabízených komerčními bankami. (Brčák a kol., 2012)

#### **Pravidla likvidity**

Pravidla likvidity mají hlavní úkol, a to udržovat dostatečnou likviditu bank. Avšak tato pravidla jsou také aplikována v rámci měnové politiky. Stanovují se povinné struktury aktiv a pasiv a určují se vazby mezi těmito položkami v bilanci bank. Pokud jsou tyto vazby dodržovány, zajistí se potřebná likvidita bank. Čím přísnější pravidla jsou, tím výrazněji se jedná o nástroj přímý. (Pavlát, 2004)

#### **Regulace investičních úvěrů**

Regulace investičních úvěrů znamená, že pokud si žadatel o úvěr žádá o částku vyšší, než je povolený limit stanovený státem, musí být bance předloženo povolení státních orgánů. Teprve poté, až je toto povolení předloženo, může mu být komerční bankou poskytnut úvěr. Toto opatření slouží jako ochrana pro banky, kdy jim zabrání v poskytování neoprávněně velkých úvěrů. Na druhou stranu to také chrání žadatele o úvěr před případně neudržitelnými finančními závazky.

## **Regulace spotřebních úvěrů**

Jedním z takových opatření může být stanovení maximální doby splatnosti pro spotřebitelské úvěry. To znamená, že banky nemohou nabízet úvěry s delší dobou splatnosti, než je stanoveno státními orgány. Cílem této regulace je snížit riziko, že si lidé vezmou úvěry, které nebudou schopni splácet, což by vedlo k finančním potížím pro spotřebitele i banky. Regulace spotřebních úvěrů může také zahrnovat stanovení maximální výše úrokových sazeb, poplatků nebo zákazu některých praktik, jako je například agresivní prodej úvěrů. (Brčák a kol., 2014)



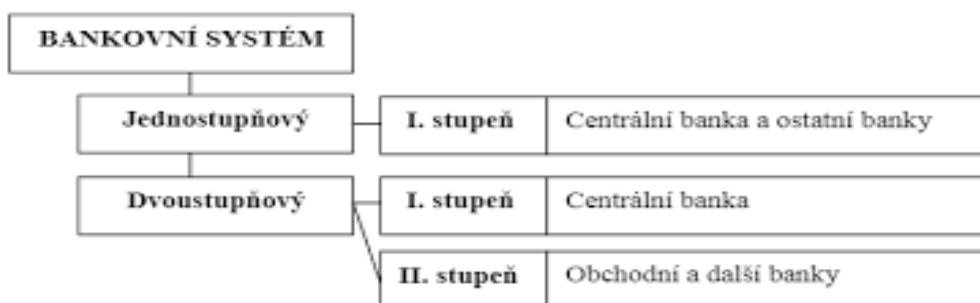
## 3.2. Bankovní systém

„Bankovní systém představuje souhrn všech bankovních institucí v daném státě a uspořádání vztahů mezi nimi. Bankovní systém má tedy vzájemně propojené složky, institucionální a funkční.“ (Revenda, 2001)

Obsahem a součástí institucionální složky bankovního systému jsou jednotlivé banky, které se dále člení dle náplně jejich činností. Banky, jakožto instituce, které obchodují s penězi a provádí peněžní operace, musejí dodržovat mnohdy velmi přísná pravidla, která jsou stanovena v bankovních a dalších zákonech. Nejpříznivější definicí banky můžeme formulovat následovně: Banka je instituce s bankovní licencí, která slouží jako oprávnění k provádění bankovních operací a nabízení bankovních služeb.

Předmětem funkční složky bankovního systému je především organizace neboli uspořádání vztahů mezi bankovními institucemi v rámci dané ekonomiky. V souvislosti s tím následně rozlišujeme bankovní systémy jednostupňové a dvoustupňové (viz. obrázek č.1). (Revenda, 2001)

Obrázek 1 Bankovní systém



Zdroj: Revenda, 2001

Jednostupňový bankovní systém je charakteristický pro dominantní činnost centrální banky. Hlavním principem fungování jednostupňového systému je spojení makroekonomické a mikroekonomické funkce do jedné banky, tedy do té centrální. Ta se nazývá monobanka. Prakticky všechny operace jsou tedy prováděné právě jí. Tento systém je známý jako systém centrálně plánovaných (socialistických) ekonomik, mezi něž patřila i československá ekonomika v letech 1950-1989. Bankovní systém dvoustupňový se na rozdíl od jednostupňového vyznačuje oddělením makroekonomické funkce, kterou vykonává centrální banka a mikroekonomické funkce, která náleží síti bank komerčních. Úkolem

centrální banky je zajištění měnové stability, na druhé straně komerční banky svou činnost směřují k ziskovému principu. Tento systém je charakteristický převážně pro většinu tržních ekonomik. (Revenda, 2001)

### **3.3. Bankovní systém České republiky**

Bankovní systém České republiky, jakožto členské země Evropské unie (EU), je určován směrnicemi EU, které upravují činnost bank i celého bankovního systému. Český bankovní systém je tedy charakterizován jako dvoustupňový. Působí zde banka centrální (Česká národní banka) ve spolupráci s bankami univerzálními a specializovanými. Mezi univerzální banky patří například Česká spořitelna, a.s. nebo Komerční banka, a.s. Do bank specializovaných řadíme takové, které se soustředí právě na jeden druh bankovní činnosti. Jako příklad můžeme uvést řetězec stavebních spořitelen. (Revenda, 2001)

Česká národní banka (ČNB), jakožto centrální banka České republiky od roku 1993, působí jako orgán, který přebírá dohled nad finančním trhem a zodpovědnost řešení finanční krize státu. Její hlavní aktivitu určuje zákon České národní rady a její péče o cenovou stabilitu. Cílem je dosažení tzv. nízkoinflačního ekonomického prostředí.

Česká národní banka dále určuje měnovou politiku (tzv. emisní činnost). Jako jediná má tedy pravomoc k vydávání bankovek a mincí, a tím má možnost ovlivnit množství peněžní hotovosti v oběhu. K úkolům České národní banky patří vykonávat dohled nad komerčními i ostatními bankami (celou bankovní soustavou), pojišťovnictvím nebo trhem kapitálovým. Proto bývá často označována jako Banka bank. Dalším stěžejním úkolem centrální banky je spravovat devizové a zlaté rezervy státu. (Mejstřík, 2014)

ČNB je zřízena Ústavou České republiky, konkrétně článkem 98. Kompletní přehled jejích pravomocí a všech podrobností je ale udán zákonem č. 6/1993 Sb. o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími právními předpisy.

(Cnb.cz, cit. online 7.2.2023)

#### **3.3.1. Nezávislost centrální banky**

V souvislosti s prováděním monetární politiky zákon o ČNB č.6/1993 stanovuje centrální banku jako nezávislou vůči politické moci. Nezávislost ČNB není ale absolutní, jelikož se týká pouze již zmiňované monetární politiky a poskytování úvěrů státu. Nezávislost

centrální banky rozlišujeme ve čtyřech rovinách, kterými jsou rovina personální, institucionální, funkční a finanční. Personální nezávislost ČNB je dána faktem, že členové bankovní rady centrální banky mohou být jmenováni a následně také odvoláni pouze prezidentem České republiky. Členové bankovní rady jsou jmenováni do funkce na časové období v délce 6 let. Jejich předčasné odvolání je možné pouze v případě, kdy je člen bankovní rady ve své funkci méně než 6 měsíců, stane se nezpůsobilým k právním úkonům, nebo je pravomocně odsouzen za trestný čin. V případě institucionální nezávislosti, je ČNB absolutně nezávislá. Institucionální rovina nezávislosti se totiž vyznačuje především tím, že vláda ani jiné orgány moci nesmí přímo úkolovat centrální banku. To znamená, že členové bankovní rady ČNB nesmí přijímat pokyny od prezident republiky, vlády, či jakéhokoliv jiného subjektu. Vzájemně mají povinnost komunikovat a poskytovat si informace o opatřeních hospodářské a měnové politiky. Proto ČNB jednou ročně podává zprávu o výsledku svého hospodaření k projednání v poslanecké sněmovně. V rámci funkční nezávislosti ČNB se jedná především o nezávislost ve vydávání regulativních opatření, tedy nástrojů k tvorbě měnové politiky a dále stanovení konečných cílů, jako je udání hodnoty inflace, které se bude ČNB snažit dosáhnout právě pomocí již zmiňovaných nástrojů. V oblasti finanční nezávislosti ČNB ze zákona nesmí přímo financovat veřejný sektor. Proto v praxi funguje to, že místo návratných finančních prostředků nakupuje státní dluhopisy od finančních institucí. (Černohorský, 2020)

### **3.3.2. Cílení inflace**

Cílením inflace je označován režim monetární politiky, kdy centrální banka (ČNB) vystaví a veřejně vyhlásí konkrétní inflační cíl, tedy určitou výši inflace v daném časovém období. Následuje postupné regulování krátkodobé úrokové míry tak, aby se inflace usměrnila do cílového stavu. Tohoto cílového stavu inflace dosahuje centrální banka pomocí tzv. operačního cíle (čímž je, již zmiňovaná, regulace úrokové míry). (Jílek, 2013)

O úrokových sazbách probíhá jednání bankovní rady zpravidla osmkrát ročně, kdy výstupem každého zasedání rady je rozhodnutí, zda úrokové sazby zůstanou i nadále v aktuálních výších nebo se jejich úroveň změní. Pro rozhodování o sazbách je potřebná makroekonomická prognóza (viz. Tabulka 1), tedy pohled ekonomů z měnové sekce na budoucí vývoj makroekonomie. Tato prognóza je na jednání bankovní rady prodiskutována a vyhodnocována. (Cnb.cz, cit. online 7.2.2023)

Mohou nastat dvě situace při porovnávání inflační prognózy a inflačního cíle. Pokud je předpovídaná inflace nad inflačním cílem, centrální banka zvyšuje úrokové sazby. V opačném případě, kdy je předpovídaná inflace pod inflačním cílem, bude centrální banka úrokové sazby snižovat. (Revenda, 2011)

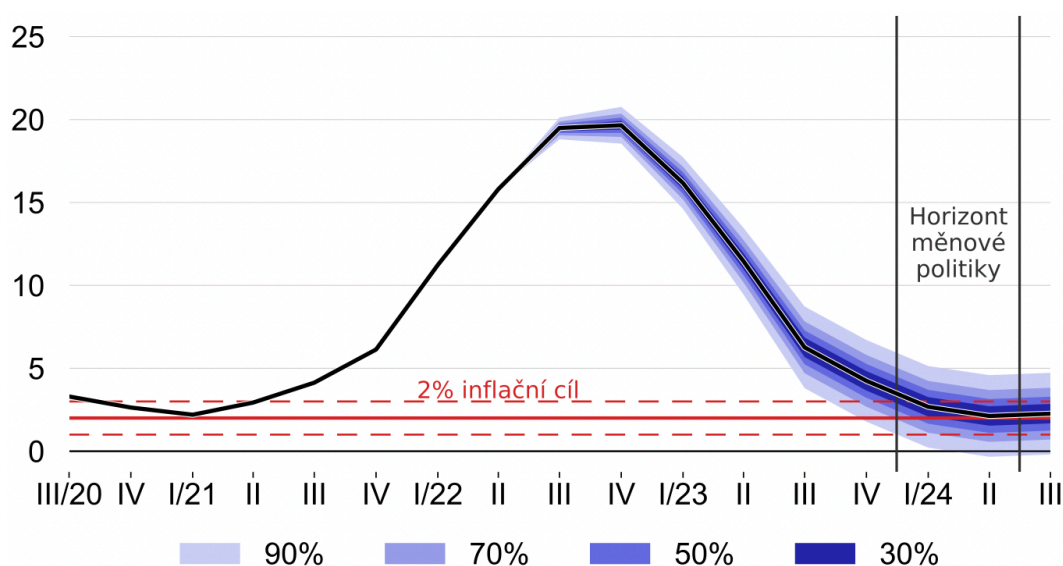
Tabulka 1 Makroekonomická prognóza ČNB

	2023	2024	2025
Celková inflace (%)	10,8	2,6	2,1
Měnověpolitická inflace (%)	10,7	2,5	1,9
Hrubý domácí produkt (mzr. změny v %)	-0,4	1,2	2,8
Úrokové sazby 3M PRIBOR (%)	7	4,3	3,4
Měnový kurz (CZK/EUR)	24	24,6	24,1

Zdroj: *cnb.cz, cit. online 4.2.2024*

Inflační cíl tak pomáhá udržet cenovou stabilitu. Je tak hlavním předpokladem ke zdravému ekonomickému růstu republiky. Monetární politika České republiky inflaci směřuje k hladině 2 % (viz. Graf 1).

Graf 1 Cílení inflace



Zdroj: *cnb.cz, cit. online 1.2.2023*

Přesto, že je nastaven 2% inflační cíl, reálná inflace se od něj odchyluje. Tyto odchylky jsou způsobené především nepředvídatelnými situacemi, které ekonomiku zasahují. Jako příklad takové neobvyklé situace můžeme uvést současnou ekonomickou krizi roku 2022 způsobenou válkou na Ukrajině. Centrální banka na tyto situace samozřejmě reaguje, je ale nutné inflaci vracet k inflačnímu cíli postupně. Tuto přirozenou kolísavost

inflace zachycuje toleranční pásmo, o výši jednoho procentního bodu v obou směrech kolem inflačního cíle. (Cnb.cz, cit. online 1.2.2023)

### **3.4. Nájemné nebo vlastní bydlení**

Koupě domu či bytu je pro mnoho domácností jedním z největších finančních rozhodnutí. Proto subjekty, které uvažují o společném bydlení zpravidla stojí před otázkou, zda se rozhodnout pro variantu vlastnictví nebo nájmu nemovitosti.

Finanční dostupnost nájemního i vlastnického bydlení se hodnotí převážně pomocí indikátoru, který ukazuje poměr nákladů na bydlení k čistému příjmu domácnosti potřebnému na zajištění a udržení bydlení. U vlastnického bydlení se také používá indikátor, který ukazuje počet let, potřebných pro naspoření na pořízení přiměřeného vlastnického bydlení. V sektoru nájemního bydlení se sleduje buď indikátor poměru výdajů za nájemné k příjmu domácnosti nebo indikátor reziduálního příjmu, který ukazuje objem prostředků, jež subjektům zůstane po zaplacení nájmu. Existují tři základní přístupy k analýze finanční dostupnosti bydlení: indikátorový, referenční a residuální. (Brauner, 2018)

Vlastní bydlení přináší mnoho výhod. První a nejzřejmější výhodou je myšlenka jistoty. Člověk, který svůj objekt bydlení vlastní se nemusí obávat o případné změny nájemních podmínek, úplného ukončení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele nebo nutnost vystěhování. Další výhodou vlastního bydlení je vznik dlouhodobé investice vzhledem k ceně nemovitosti, která může v průběhu času vzrůst. Vlastní bydlení také přináší pocit uspokojení ve smyslu vybudování stabilní a bezpečné základny pro život.

Na druhé straně nájemní bydlení má také své výhody. Mezi jednu z největších výhod můžeme uvést flexibilitu. Pokud člověk nemá jistotu ohledně svého pracovního místa nebo musí často cestovat, nájemní bydlení mu poskytne možnost snadno se přestěhovat bez nutnosti prodeje nemovitosti. Další výhodou nájemního bydlení je, že není třeba řešit náklady na údržbu a opravy nemovitosti, což může být velmi výhodné zejména pro ty, kteří nemají dostatek finančních prostředků vyčleněné na nečekané výdaje. Kromě toho může nájemní bydlení poskytnout přístup k různorodému vybavení. Pod tím bychom si mohli představit bazény, fitcentra a další společné prostory, které jsou pro mnoho lidí atraktivní. (Syrový, 2009)

Vlastní bydlení nabízí svobodu a kontrolu nad prostředím, dlouhodobou investici a pocit domova, zatímco nájemní bydlení poskytuje flexibilitu, úsporu nákladů a přístup k dalšímu příslušenství. Obě varianty mají tedy své výhody a nevýhody a volba závisí na individuálních potřebách a preferencích. (Srov. Syrový, 2009)

### 3.5. Úvěrový trh

Úvěrový trh charakterizujeme jako „*systém institucí a instrumentů zabezpečujících pohyb kapitálu na úvěrovém principu mezi bankami a nebankovním sektorem, lze se zřadit i vzájemné úvěrové obchody bank*“ (Revenda, 2012)

Úvěrový trh je důležitou součástí ekonomiky, která umožňuje lidem a firmám získat finanční prostředky na své projekty a investice. Na úvěrovém trhu se setkává poptávka po úvěrech s nabídkou finančních institucí, které jsou ochotny poskytnout úvěry za určitých podmínek. Většina úvěrových trhů je regulována vládou a centrálními bankami, které se snaží udržovat stabilitu finančního systému a minimalizovat riziko finanční krize. Regulace může zahrnovat omezení úrokových sazeb, povinnost kapitálové přiměřenosti a další pravidla, která mají zajistit, aby finanční instituce neposkytovaly úvěry nadměrně rizikovým klientům. Na úvěrovém trhu existují různé druhy úvěrů, mezi ně patří osobní úvěry, hypotéky, podnikové úvěry a další. Každý druh úvěru má své specifické podmínky a úrokové sazby, které ovlivňují, jaké osoby nebo firmy si mohou úvěr vzít a za jakých podmínek. (Revenda, 2012)

### 3.6. Hypoteční úvěr

V případě hypotečního úvěru se jedná o dlouhodobý peněžní úvěr, který je vždy zastaven nemovitostí. Poskytuje se z pravidla na financování stavby, rekonstrukce, či koupi domu nebo bytu. Po předložení všech nezbytných dokladů proběhne ze strany banky odhad ceny a stavu vlastnictví nemovitosti, tedy zda na nemovitost není v katastru nemovitostí zaneseno věcné břemeno. Vyplacení konečné úvěrové částky tak předchází splnění mnoha podmínek. (Bohanesová, 2018).

Hypoteční úvěr může vydávat pouze instituce vlastní licenci pro vydávání hypotečních úvěrů. Taková instituce se nazývá hypoteční banka. Tato banka vlastní oprávnění pro vydávání dluhopisů, jejichž nominální hodnota je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Těmito dluhopisy jsou tzv. hypoteční zástavní listy neboli také hypoteční obligace.

Hypoteční banky tímto způsobem získávají zpět zapůjčené peněžní prostředky. (Málek a kol., 2010)

### **3.6.1. Typy hypotečních úvěrů**

V běžné praxi se rozlišují dva základní typy hypotečních úvěrů. S ohledem na to, k čemu má být daný hypoteční úvěr užit jej dělíme na účelový a neúčelový.

Účelový hypoteční úvěr neboli úvěr na výstavbu, opravu, či pořízení vlastní nemovitosti se vyznačuje spíše nižší úrokovou sazbou. Úroková sazba může mít v tomto případě formu fixní, a to po celou dobu trvání poskytovaného úvěru, dále formu variabilní, která se v průběhu času mění. Nejčastěji se však objevuje kombinovaná podoba úrokové sazby, jež je kombinací předchozích dvou, kdy z počátku je po několik let fixována a následně převedena na variabilní.

Neúčelový hypoteční úvěr, nazývaný také jako Americká hypotéka, je poskytován nezávazně. Fyzická či právnická osoba vždy musí uvést účel, ke kterému budou peněžní prostředky dále užity. Není tedy podmínkou je využít ke stavbě, koupi či rekonstrukci nemovitosti. Jedinou nutností pro poskytnutí úvěru je zastavení nemovitosti. V návaznosti na tento fakt, bývá výše úrokové sazby mnohem vyšší než u úvěru účelového. (Rejnuš, 2016)

### **3.6.2. Základní pojmy**

#### **Bonita žadatele o hypoteční úvěr**

Bonita žadatele o hypoteční úvěr je klíčovým faktorem, který banky zvažují při poskytování úvěru s cílem koupě nemovitosti. Banky hodnotí žadatelovu schopnost splácení úvěru v následujících letech. Jinými slovy můžeme bonitu popsat jako důvěryhodnost, či platební morálku klientů hypotečních bank. Banky berou v úvahu několik faktorů, jako jsou příjem, zaměstnání, výdaje a platební historie. Díky těmto faktorům mohou posoudit riziko, které s poskytnutím úvěru souvisí. (Mejstřík a kol., 2014)

Banky mohou posoudit žadatelovu bonitu na základě vysokých příjmů a stabilního zaměstnání, což svědčí o schopnosti splácet úvěr včas. Nicméně, pokud má žadatel vysoké výdaje nebo záznamy o dřívějším neplacení dluhů, jeho bonita může být posouzena jako riziková a banky mohou odmítnout žádost o hypoteční úvěr. Mít dobrou bonitu při žádosti o hypoteční úvěr je důležité, protože to může vést k lepším úrokovým sazbám a celkově výhodnějším podmínkám úvěru.

#### **Fixace či proměnlivost úrokové sazby**

Při získávání úvěru je třeba zvážit, zda vybrat fixní nebo proměnlivou úrokovou sazbu. Fixní úroková sazba znamená, že úroková sazba se během doby splácení nezmění a klient bude platit stejnou částku každý měsíc. Na druhé straně, proměnlivá úroková sazba se mění v závislosti na vývoji trhu a může se snížit nebo zvýšit. Každá z těchto možností má své výhody a nevýhody. Proto je důležité zvážit své možnosti a případná rizika před uzavřením smlouvy o úvěru. Tento druh úrokové sazby se obvykle nabízí na období jednoho, tří nebo pěti let, ale existují i fixace na podstatně delší časové období mezi ně řadíme desetileté fixace. Čím delší je doba fixace, tím větší má žadatel jistotu, kolik bude splácet. Po uplynutí fixační doby se banka může rozhodovat, zda nabídnout klientovi novou úrokovou sazbu, v závislosti na aktuální situaci na trhu. Tento druh úrokové sazby může být pro žadatele o úvěr výhodný, protože umožňuje plánovat své finanční výdaje na delší období a s větší jistotou než při pohyblivé úrokové sazbě, která může být kolísavá. (Černohorský, 2020)



V případě, kdy se úroková sazba neřídí standardní fixací a je tedy pohyblivá, jedná se o proměnlivou úrokovou sazbu. To znamená, že každá splátka může být odlišná a být buď větší nebo menší než předchozí splátka. Většina českých bank vypočítává úrokovou sazbu na základě nejnižší měsíční PRIBOR 1M sazby (Prague InterBank Offered Rate- v překladu Pražská mezibankovní nabídková sazba). Uzavření variabilní hypotéky má smysl, pokud očekáváme pokles úrokových sazeb. Nicméně růst úrokových sazeb může v případě variabilní hypotéky výrazně navýšit hypoteční splátky. Proto je důležité zvážit rizika před uzavřením smlouvy o hypotečním úvěru s proměnlivou úrokovou sazbou.

(Banky.cz, cit. online 3.3.2023)

### **RPSN**

RPSN je zkratka, která vznikla spojením prvních písmen slov: roční procentní sazba nákladů. Tato sazba zahrnuje veškeré náklady, které spotřebitel platí v souvislosti s úvěrem. Je vyjádřena jako procento z celkové výše úvěru. RPSN umožňuje snadno porovnat výhodnost nebo nevýhodnost různých úvěrů pro každého spotřebitele. Tento ukazatel pomáhá určit, kolik peněz bude muset spotřebitel zaplatit za úvěr během jednoho roku, včetně všech poplatků spojených s úvěrem. To umožňuje spotřebitelům získat lepší představu o tom, kolik toho opravdu "kupují" za peníze, které si půjčují. Z důvodu, že celkové náklady na úvěr mohou zahrnovat již zmíněné další poplatky, není vhodné porovnávat úvěrové nabídky pouze podle roční úrokové sazby, ale zaměřit se právě na sazbu RPSN.

Mezi poplatky, které v rámci této sazby zahrnuty nejsou, mohou patřit například poplatky za kolek, které se platí zvlášť na katastrálním úřadě. Dále například odměna odbornému odhadci ceny nemovitosti nebo cena pojištění úvěru. (Mometa.cz, cit. online 3.3.2023)

## **LTV**

Zkratka LTV pochází z anglického výrazu "Loan To Value", což v překladu znamená "poměr výše úvěru k hodnotě zastavovaného zajištění". V kontextu hypoték se jedná o poměr mezi výší poskytnuté hypotéky a hodnotou nemovitosti, která slouží jako záruka. Tento poměr se vyjadřuje v procentech a určuje, jak velkou část hodnoty nemovitosti je možné získat formou hypotéky. Maximální hodnota LTV bývá stanovena regulátory, jako je Česká národní banka.

Při žádosti o hypotéku banka posuzuje hodnotu zastavované nemovitosti a na základě výsledku posouzení stanoví maximální výši hypotéky, kterou žadatelé o úvěr poskytnou. LTV určuje poměr mezi výší hypotéky a hodnotou zastavované nemovitosti. Podle tohoto poměru banka stanoví, kolik může půjčit. Například u LTV 90 %, na byt v hodnotě tři miliony korun, banka může poskytnout prostřednictvím úvěru maximálně 2,7 milionu korun. (Hyponamiru.cz, cit. online 3.3.2023)

## **Refinancování**

Při refinancování hypotéky dochází k nahrazení stávající hypotéky novou, která má obvykle výhodnější podmínky. Hlavním důvodem refinancování bývá snaha o získání nižší úrokové sazby, a tedy i o nižší měsíční splátky. V případě refinancování, není třeba čekat na konec fixačního období, ale tuto změnu lze provést i v průběhu fixační doby. (Moneta.cz, cit. online 3.3.2023)

## **Jistina**

Jistina v rámci hypotéky představuje finanční částku, kterou si klient půjčuje od banky. Banka si ji nechává jako záruku za poskytnutí úvěru. Pojetí jistiny v hypotéce je úzce spojeno s pojmem úmor. Výše jistiny se snižuje neboli takzvaně umořuje, s každou další splátkou hypotečního úvěru. Úmor se vztahuje na část pravidelné splátky úvěru, kterou využíváme k snížení zůstatku jistiny. Při anuitním splácení se každá splátka z určité části skládá na snížení zůstatku jistiny a ze zbylé části na úroky. Ačkoli měsíční splátka zůstává neměnná, výše úmoru a úroků se s každou splátkou mění. (Homecredit.cz, cit. online 24.2.2023)

## **Splácení úvěru**

Splácení hypotečního úvěru je proces pravidelného splácení částky, která odpovídá úhradě dluhu, včetně úrokových plateb a poplatků. Probíhá nejčastěji tzv. anuitní splátkou, která má v sobě současně zahrnutý úrok i jistinu. Splácením anuitních splátek dlužník snižuje svůj dluh. Splátka se určuje s ohledem na výši úvěru, úrokové sazby a doby splatnosti. (Radová a kol., 2013)

## **Pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr**

Pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr je dobrovolný pojistný produkt. Ten klientovi hypoteční banky poskytuje jistotu, že v případě ztráty příjmů z důvodu nemoci, úrazu, či například náhlé nezaměstnanosti, bude jeho hypotéka po určitou dobu splácena pojišťovnou. Klient se tedy tímto pojištěním chrání proti ztrátě nemovitosti v případě, že z důvodu náhlých událostí nebude sám schopen hypotéku splácet.

Výše tohoto pojištění je dána několika faktory. Například věkem, zdravotním stavem klienta, délkou pojistné doby nebo celkovou výší hypotéky. Tento druh pojištění bývá často zahrnut i v určitých formách životního pojištění. (Syrový a kol., 2020)

## 4. Praktická část

Praktická část bakalářské práce se v její první části zabývá analýzou určitých ukazatelů v rámci vývoje Českého hypotečního trhu ve zvoleném období. V druhé části se práce věnuje dotazníkovému šetření, které má za cíl získat data o situaci na hypotečním trhu a celkovém pohledu na něj mezi dotázanými respondenty.

### 4.1. Analýza Českého hypotečního trhu v letech 2018 až 2022

V této kapitole práce je provedena analýza od ledna roku 2018 do ledna roku 2022. K provedení této analýzy byla použita data od České národní banky a jí prostředkované veřejné databáze ARAD. Dále jsou zde zahrnuta data z Českého statistického úřadu nebo Ministerstva financí. To umožňuje hlubší porozumění trendům a vývoji na trhu s hypotékami v daném pětiletém časovém rámci. Tato kapitola se zaměřuje na analýzu období 2018 až 2022 v souvislosti se vzniklou ekonomickou krizí, ovlivňující mimo jiné i hypoteční trh. Analyzují ukazatele jako jsou úrokové sazby, objemy hypotečních úvěrů a změny cen nemovitostí.

V posledních letech prošel Český hypoteční trh výraznými změnami. Klíčovou ekonomickou událostí ve zvoleném období byla pandemie COVID-19, která měla významný dopad na hypoteční trh. To vedlo k různým ekonomickým a sociálním změnám. Během pandemie v letech 2020-2021 došlo k výraznému poklesu úrokových sazeb, jež představovalo reakci ČNB na omezení ekonomických aktivit. Tato situace vytvořila velmi přívětivé podmínky pro zájemce o hypoteční úvěry, jelikož nižší úrokové sazby snižují měsíční splátky úvěrů. Na druhou stranu pandemie způsobila i ekonomickou nejistotu, která vedla k opatrnějšímu přístupu bank při poskytování úvěrů a zpřísnění podmínek schvalování úvěrů pro některé skupiny žadatelů. Navíc pandemie ovlivnila trh s nemovitostmi, kde došlo k růstu cen částečně kvůli zvýšené poptávce po větším a komfortnějším bydlení, což mělo další dopad na dostupnost hypoték pro průměrné kupující. (Česká národní banka, 2020)

## **Statistika úrokových sazeb – Hypoteční úvěry**

První zkoumanou problematikou je vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Zahnutí úrokových sazeb do analýzy vývoje hypotečního trhu má za cíl porozumět, jakým způsobem se trh adaptuje na měnící se ekonomickou situaci.

### Rok 2018

Od počátku roku 2018 se úrokové sazby pohybovaly v rozmezí mezi 2-3 %, nicméně tento rok se nesl ve znamení postupného zvyšování sazeb. Roku 2018 také nastaly ze strany Česká národní banky změny v pravidlech pro samotné získání hypotečních úvěrů. Těmi hlavními byly: hodnota poskytovaného úvěru nemůže přesáhnout hranici 90 % z ceny nemovitosti, splátka úvěru by neměla být vyšší než 45 % čistého měsíčního příjmu žadatele, maximální výše dluhu žadatele by měla odpovídat devítinásobku jeho ročního čistého příjmu. (ČNB.cz, cit. online 2023)

### Rok 2019

Rok 2019 byl v průměru naopak rokem snižování, které přetrvávalo i v následujícím roce. V nejnižším bodě se úrokové sazby pohybovaly na 2,35 %.

### Rok 2020

V roce 2020 zažila Česká republika kolísání úrokových sazeb hypotečních úvěrů v důsledku pandemie COVID-19. Nejdříve byly sazby relativně stabilní, ale s ohledem na ekonomické důsledky pandemie přijala Česká národní banka opatření ke zmírnění finančního tlaku. V březnu 2020 ČNB několikrát snížila klíčovou úrokovou sazbu, což ovlivnilo i hypoteční sazby a vedlo k poklesu. V důsledku toho klesly hypoteční sazby na historicky nízké hodnoty, což činilo hypotéky dostupnějšími pro žadatele a podpořilo poptávku na trhu s nemovitostmi. (ČNB.cz, cit. online 2023)

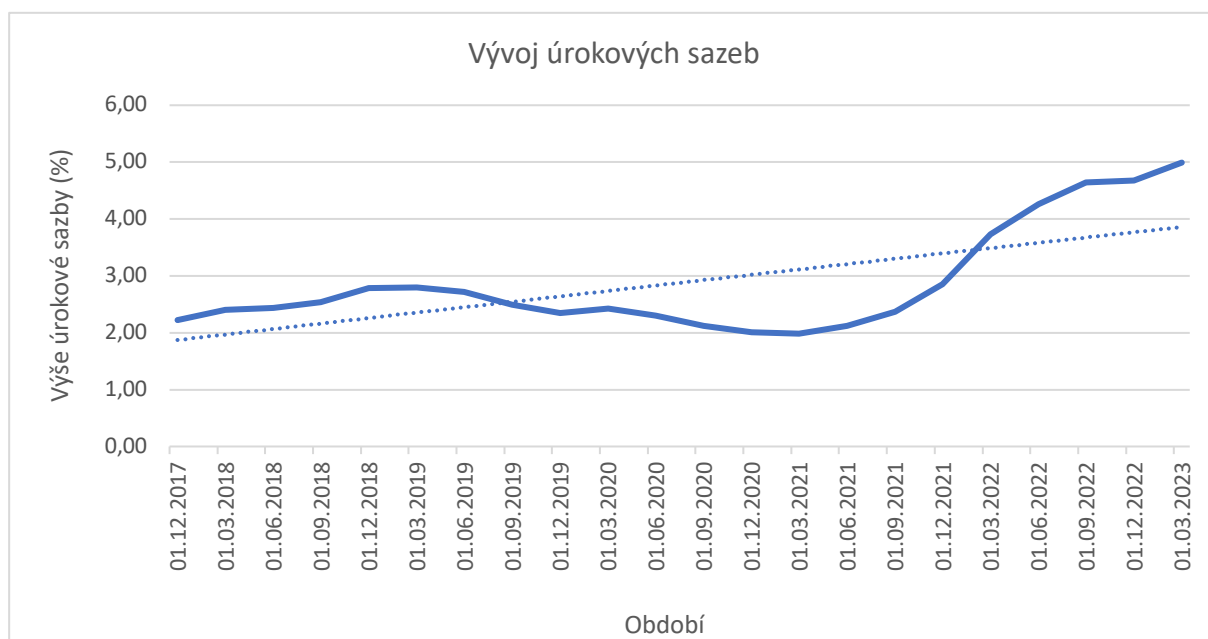
## Rok 2021

V roce 2021 zažila česká ekonomika restriktce související s pandemií, nicméně ekonomika se na jaře začala znovu otevírat a začal tak růst úrokových sazeb, který přetrvával až do následujícího roku. ČNB upravila úrokové sazby, zejména s ohledem na přetrvávající faktory, jako bylo napětí na trhu práce, a tedy tlak na růst mezd, růst cen nemovitostí a vysokou míru inflace. (ČNB.cz, cit. online 2023) Koncem tohoto roku se hodnota úrokových sazeb dostala až na hranici 2,85 %.

## Rok 2022

V první polovině roku 2022 Česká národní banka pokračovala v postupném zvyšování úrokových sazeb a navázala tak na předchozí rok. 2T repo sazba ke konci tohoto období meziročně vzrostla o 3,25 procentního bodu na 7,0 %, což představuje nejvyšší hodnotu za více než dvě desetiletí. (Ministerstvo financí ČR, 2023) Dle grafu č.2 je viditelný prudký nárůst, který se v prosinci tohoto roku vyšplhal až na hodnotu 4,68 %.

*Graf 2 Vývoj úrokových sazeb*



*Zdroj: vlastní zpracování, ARAD 2024*

V grafu je pomocí přerušované linie vyobrazena lineární spojnice trendu. Z této vizualizace lze odvodit, že zkoumaná data projevují rostoucí trend. Konkrétně, lineární spojnice trendu naznačuje, že v průběhu času dochází k postupnému nárůstu hodnot. Na základě této spojnice lze předpokládat, že v následujících letech se očekává další průběžný růst úrokových sazeb. To znamená, že existuje tendence k postupnému zvyšování úrokových sazeb v budoucnosti.

### **Objemy hypotečních úvěrů**

Další posuzovanou problematikou je celkový objem sjednaných hypotečních úvěrů za dané období, vyobrazené v měsíčních intervalech na grafu č.3. Objem hypotečních úvěrů je významným ukazatelem ekonomické aktivity, který je z pravidla ovlivněn několika faktory. A to například úrokovými sazbami nebo změnou pravidel a regulací v souvislosti s poskytováním hypotečních úvěrů. Oba uvedené faktory jsou pod kontrolou České národní banky, jakožto regulátora měnové politiky státu.

#### Rok 2018 a 2019

Objem hypotečních úvěrů byl v letech 2018-2019 prakticky stabilní. Průměrně bylo měsíčně ze strany bank poskytnuto žadatelům o hypoteční úvěr 24 123,10 milionů Kč. I tak byl rok 2019 o něco úspěšnější a objem úvěrů vzrostl meziročně o 18,5 %.

#### Rok 2020

Velké vychýlení přišlo v již několikrát zmiňovaném roku 2020. Důsledkem historicky nízkých úrokových sazeb vzrostla poptávka po hypotečních úvěrech a jejich objem tak v květnu vystoupal až na hodnotu 79 194,91 milionů Kč. To představuje více než trojnásobný objem oproti měsíčním hodnotám z předešlých let. Průměrný měsíční objem za celý rok 2020 byl 41 964,33 milionů Kč měsíčně a oproti předešlému roku nastal meziroční nárůst o 70,9 %.

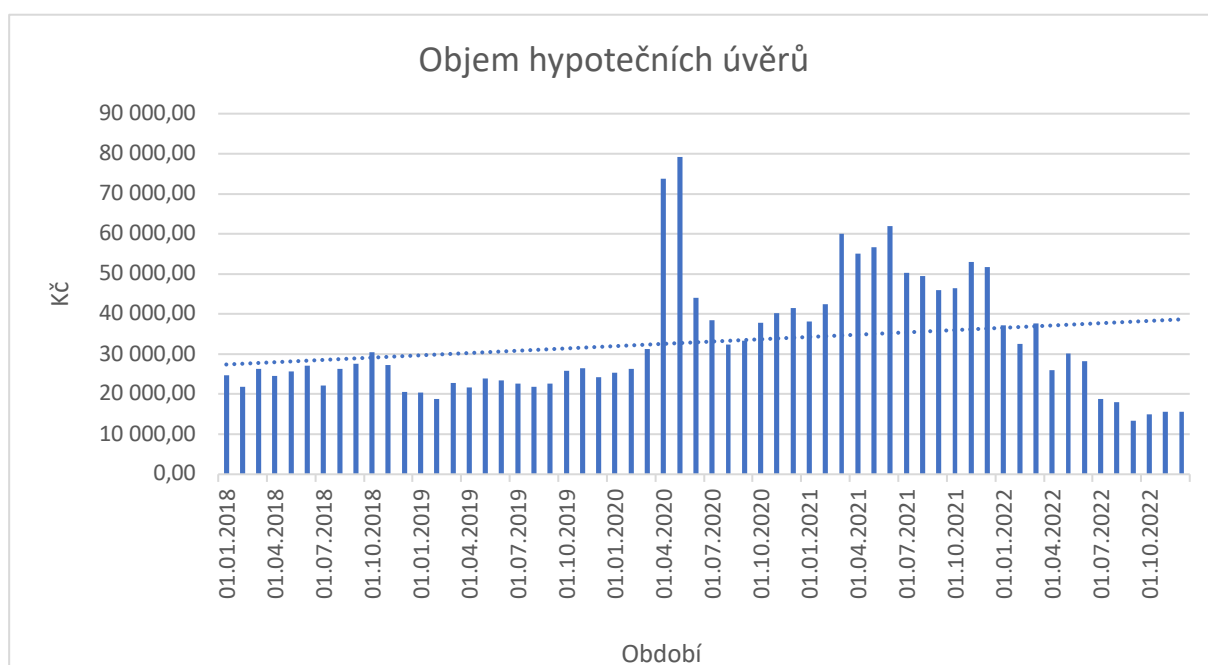
## Rok 2021

Následující rok 2021 také nesl trend nárůstu objemu hypotečních úvěrů a byl tak z tohoto pohledu neúspěšnějším za dané období. Meziroční nárůst vzhledem k velmi dynamickému roku 2020 byl totiž o dalších 24,7 % a průměrný měsíční objem poskytnutých úvěrů tak činil 50 837,09 mil. Kč.

## Rok 2022

V průběhu celého roku 2022 byly poskytnuty hypoteční úvěry v celkovém objemu 197 mld. Kč. V porovnání s rokem 2021 došlo k velmi výraznému poklesu a to o 69,9 %.

*Graf 3 Objem hypotečních úvěrů 2018-2022 (mil. Kč)*



*Zdroj: vlastní zpracování, ARAD 2024*

V grafu je prostřednictvím přerušované linie znázorněna lineární spojnice trendu. Z této vizualizace plyne, že zkoumaná data představují stoupající trend. V průběhu času tedy dochází k postupnému nárůstu hodnot a lze očekávat, že v následujících letech dojde k dalšímu průběžnému navýšení objemu hypotečních úvěrů.

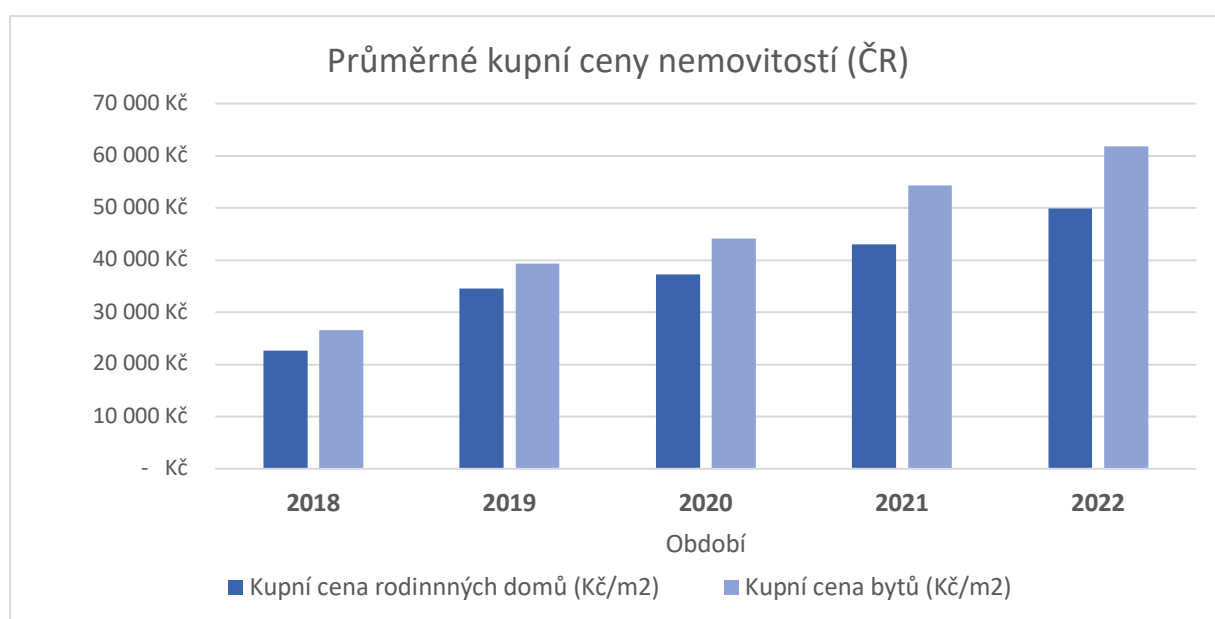


## Vývoj cen rodinných domů a bytů

Poslední posuzovanou problematikou ve vývoji hypotečního trhu pro období let 2018-2022 je vývoj průměrných cen rodinných domů a bytů v České republice v porovnání s Příbramskem. Je to klíčový faktor, který ovlivňuje poptávku po hypotečních úvěrech, a tak celkovou stabilitu hypotečního trhu.

Dle grafu č. 4 i č. 5 je zřetelný nárůst průměrných cen nemovitostí ČR, a to každým rokem. Faktorů ovlivňujících cenu nemovitostí je několik. Řadí se do nich například: nízké úrokové sazby, poptávka převyšující nabídku, míra inflace (cena materiálů na výstavbu) nebo nepředvídatelné události (ekonomická krize, pandemie). Ve sledovaném období došlo k výraznému růstu cen nemovitostí, což bylo výrazně ovlivněno již zmiňovanou pandemií Covid-19. Podle dat Českého statistického úřadu byla průměrná kupní cena jednoho metru čtverečního bytu v roce 2019 před pandemií 39 306 Kč, avšak během dvou let od jejího vypuknutí vzrostla v roce 2021 na 54 260 Kč. Meziroční nárůst mezi lety 2019 a 2021 dosahuje hodnoty 38 %. Podobný trend lze pozorovat i u rodinných domů, kde cena za metr čtvereční stoupla z 34 513 Kč (2019) na 43 075 Kč (2021). Procentuální nárůst byl tedy 24,8 %. Cenový vrchol byl poté dosažen v roce 2022. Dále na obou grafech vidíme, že cena za m<sup>2</sup> je vyšší v případě bytů oproti rodinným domům. Tento fakt je daný například vyššími náklady na stavbu nebo lokalitu bytů, které jsou často situovány v městských centrech, a tak tato strategická poloha navyšuje cenu na metr čtvereční.

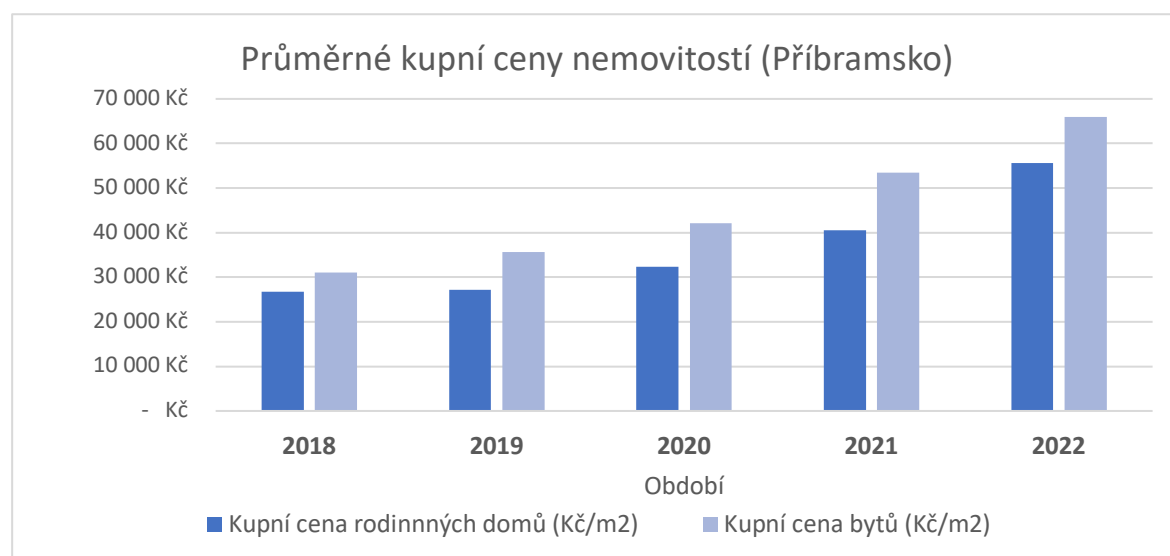
Graf 4 Průměrné kupní ceny nemovitostí (ČR)



Zdroj: vlastní zpracování, Český statistický úřad 2023

Graf průměrných kupních cen nemovitostí na Příbramsku je záměrně zaměřen na tuto konkrétní lokalitu, a to s ohledem na následující část práce, která je věnována dotazníkovému šetření pro tuto oblast. Tento graf tedy slouží jako nástroj pro prezentaci vývoje cen nemovitostí v této lokalitě, což poskytuje kontext pro následný dotazníkový průzkum. Vývoj kupních cen nemovitostí na Příbramsku se vyznačoval rostoucí tendencí, podobně jako celkový průměr ČR. V porovnání s celorepublikovým průměrem vykazují ceny nemovitostí na příbramském trhu kolísání. Na obou koncích sledovaného období, tedy v letech 2018 a 2022, jsou ceny nemovitostí na Příbramsku v řádu tisíců vyšší než průměr v České republice. Naopak mezi lety 2019 a 2021 došlo k poklesu cen oproti celorepublikovému průměru. Celkově graf tedy naznačuje, že faktor jako je regionální rozdíl, má vliv na cenové odlišnosti nemovitostí. Pro porovnání s celkovým průměrem ČR byl také vypočítán meziroční nárůst cen nemovitostí mezi lety 2019 a 2021. Pro byty nárůst cen dosáhl hodnoty 49,8 % a v případě rodinných domů 48,8 %. To znamená, že i když ceny samotné byly v tomto tříletém období nižší než průměrné ceny v ČR, jejich celkový nárůst byl oproti průměrným republikovým cenám rychlejší.

*Graf 5 Průměrné kupní ceny nemovitostí (Příbramsko)*



*Zdroj: vlastní zpracování, SREALITY 2024*

## 4.2. Dotazníkové šetření

Dotazníkové šetření bylo prováděno za pomoci anonymního dotazníku, který byl zprostředkován Google formuláři. Pomocí tohoto nástroje proběhlo jak samotné rozeslání dotazníku respondentům, tak následné shromáždění získaných dat, i jeho grafické vyhodnocení. Respondenti byli vybráni výhradně s bydlištěm ve Středočeském kraji, konkrétně v okolí Příbramska.

Pro vyhodnocení dotazníkového šetření jsem nejprve použila chi-kvadrát test k analýze vztahů mezi vybranými proměnnými. Po konzultaci se statistikem bylo doporučeno vyloučit tento test z finálního hodnocení z důvodu neprůkaznosti výsledků, vzhledem ke zvolení menšího okruhu vzorku respondentů.

K provedení tohoto testu bylo zapotřebí stanovit nulovou a alternativní hypotézu (H0 a H1). Otázky tedy zněly, zda existuje statisticky významná spojitost mezi:

- Pohlavím respondentů a vlastnictvím bydlení
- Věkem respondentů a zkušeností s hypotečním úvěrem

Dále byly vytvořeny kontingenční tabulky. Tyto tabulky zorganizují požadovaná data k výpočtům očekávaných četností, pomocí kterých bylo následně vypočítáno testovací kritérium podle vzorce:

$$\chi^2 = \sum \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}}$$

Tento vzorec se užívá k porovnání skutečných ( $O_{ij}$ ) a očekávaných ( $E_{ij}$ ) četností. V kombinaci s kritickou hodnotou získanou ze statistických tabulek pak společně vyhodnocují, zda existuje statisticky významný vztah mezi zkoumanými proměnnými.

Na základě provedeného chi-kvadrát testu bylo zjištěno, že existuje statisticky významná spojitost mezi věkem respondentů a čerpáním hypotečních úvěrů. U druhé dvojice proměnných se tato spojitost nepotvrdila. V příloze bakalářské práce jsou obsaženy výpočty a analytické postupy včetně kontingenčních tabulek.

#### 4.2.1. Vyhodnocení dotazníkového šetření

Dotazníku se zúčastnilo celkem 101 respondentů, kterým bylo položeno 22 otázek. Prvních sedm otázek mělo za cíl zjistit obecné informace (pohlaví, věk, vzdělání, výdělečná činnost, čistý měsíční příjem, vlastnictví nemovitosti). Při čemž sedmá otázka (Čerpáte/Čerpali jste hypoteční úvěr?) byla naprogramována tak, aby následující otázky byly podle odpovědi přizpůsobeny.

Poměr mužů a žen byl velice vyrovnaný, průzkumu se zúčastnilo 56 mužů a 45 žen. Výsledky ukazují, že se průzkumu zúčastnily všechny uvedené věkové kategorie, počínající 20 rokem života. Převládající většinu zaujímají respondenti s dosaženým středoškolským vzděláním s maturitou, jež tvoří 54,5 % z celkového počtu. Druhou výraznou skupinu potom zastávají respondenti s vysokoškolským vzděláním. Mezi dotázanými se vyskytli i 3 lidé, jež absolvovali pouze vzdělání základní a spadají tak do nejméně početné kategorie. Co se týče nejčastějšího pracovního poměru, jedná se o pozici zaměstnance na plný úvazek, kterou vykonává 53,5 % respondentů. Druhou nejpočetnější skupinou jsou osoby sobě výdělečně činné, kteří tvoří 35,6 % z dotázaných. Jelikož byl dotazník odeslán i studentům, celkem 14,9 % respondentů jsou ti, kteří si své příjmy obstarávají prostřednictvím brigády, či částečného úvazku nebo jsou prozatím nezaměstnaní. S nejvyšším dosaženým vzděláním a typem výdělečné činnosti se neodmyslitelně pojí i výše čistého měsíčního příjmu respondentů. Mezi dvě nejvíce početné a poměrně vyrovnané skupiny patří čistý příjem ve výši 21 000 – 40 000 Kč a 41 000 – 60 000 Kč, do nichž spadá dohromady 79 respondentů v poměru 45,5 % a 31,7 %. Z následujících odpovědí vyplývá, že více než polovina respondentů jsou vlastníky nemovitosti. A v celkovém součtu bylo 43,6 % respondentů, kteří čerpají/čerpali hypoteční úvěr.

V další části průzkumu následovaly dvě oddělené sekce otázek. První pro ty respondenty, kteří uvedli, že hypoteční úvěr čerpají či v minulosti čerpali a druhá sekce pro ty, jež zkušenost s tímto typem úvěru nemá.

## Sekce – ANO čerpáte/čerpali jste hypoteční úvěr

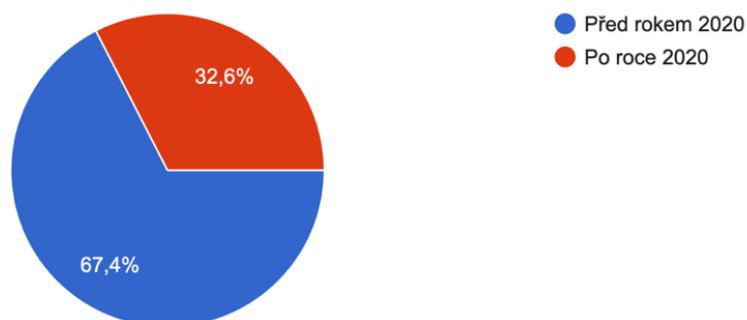
Tato sekce byla zaměřená pouze na respondenty, kteří již hypoteční úvěr čerpali nebo ho čerpají v současné době.

První otázka, vyobrazená na grafu č. 6, dotazuje respondenty, v jakém roce o hypoteční úvěr žádali. Rozmezí bylo nastaveno pouze na dvě možné varianty, a to na období před rokem 2020 a po roku 2020. Rok 2020 byl zvolen jako klíčový vzhledem k počátku pandemické krize, během které se úrokové sazby hypoték v České republice, vlivem opatření centrální banky, pohybovaly na velmi nízkých hodnotách kolem 2,5 %. To způsobilo výrazné zvýšení poptávky po hypotečních úvěrech. Nicméně, většina respondentů řešila a sjednala hypoteční úvěr již před rokem 2020 a to celkem z 67,4 %.

*Graf 6 V jakém roce si respondenti sjednali hypoteční úvěr*

Jakém roce jste si hypoteční úvěr brali?

43 odpovědí



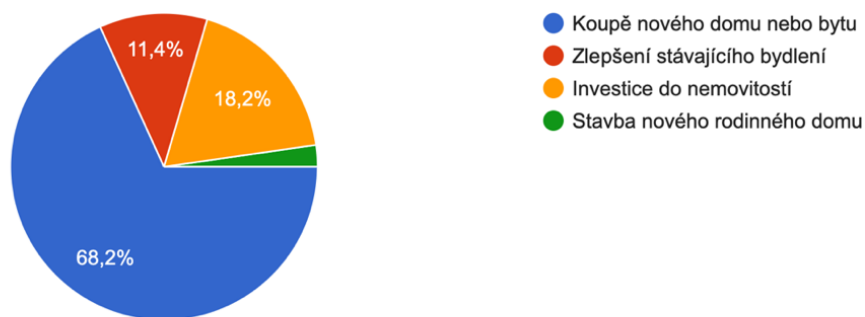
*Zdroj: Google formuláře (vlastní dotazníkové šetření)*

Další otázka „Jaký byl Váš hlavní důvod pro získání hypotéky?“ byla položena za účelem získání informací ohledně účelnosti hypotečního úvěru respondentů. Graf č. 7 jednoznačně ukazuje, že nejvíce respondentů použilo svůj hypoteční úvěr pro koupi nového domu nebo bytu pro účely vlastního bydlení a to 68,2 % z celkového počtu. 18,2 % dotazovaných užilo hypotéku pro dlouhodobou investici. Například pro koupi nemovitosti za účelem následného pronájmu. 11,4 % si úvěr pořídilo pro financování rekonstrukce svého stávajícího bydlení. Nejméně početnou kategorii tvoří účely pro stavbu nového domu. Faktorů, které přispívají k preferenci koupě již hotového domu nad jeho novou výstavbou je několik. Touto cestou se ubírají především ti zájemci, kteří volí nejrychlejší a nejjednodušší cestu k vlastnictví nemovitosti. Na vině může být i cena materiálů a stavebních prací, která meziročně kolísá. Například v období od začátku roku 2021 do konce roku 2022 došlo k průměrnému nárůstu cen stavebních materiálů o více než 40 %. (Hyponamiru.cz, cit. online 2023)

*Graf 7 Důvod respondentů pro získání hypotéky*

Jaký byl Váš hlavní důvod pro získání hypotéky?

44 odpovědí



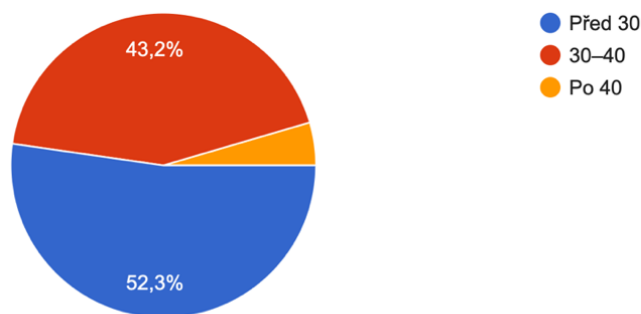
*Zdroj: Google formuláře (vlastní dotazníkové šetření)*

Zajímalo mě také v jakém věku respondenti o úvěr žádali. Graf č. 8 jednoznačně ukazuje, že nejaktivnější skupinou na hypotečním trhu jsou lidé do 40 let. Mezi respondenty tvořila tato skupina 95,5 % z celkového počtu.

*Graf 8 V jakém věku si respondenti brali hypotéku*

V kolika letech jste si hypoteční úvěr brali?

44 odpovědí



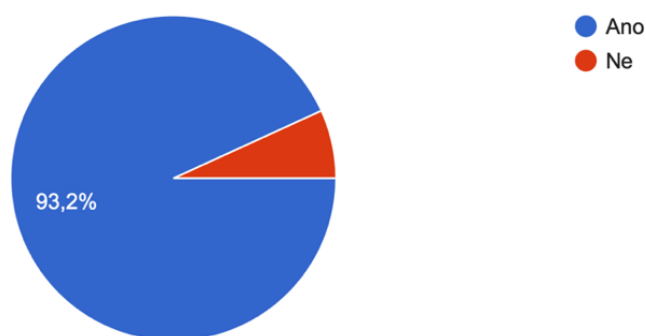
*Zdroj: Google formuláře (vlastní dotazníkové šetření)*

Účelem další otázky, zachycené na grafu č. 9, bylo ověřit, zda respondenti mají povědomí o nedávné ekonomické krizi, která se na českém hypotečním trhu projevuje také zvýšenými úrokovými sazbami. 93,2 % respondentů tento nárůst úrokových sazeb zaznamenalo, zatímco pouhých 5,9 % o této problematice neví. Úroková sazba představuje klíčový faktor hypotéky, společně s výší půjčky, fixací a dobou splatnosti. Tato sazba určuje, jakou částku majitel úvěru zaplatí bance za jeho zprostředkování.

*Graf 9 Povědomí o aktuálním nárůstu úrokových sazeb*

Zaznamenali jste nárůst úrokových sazeb za poslední období?

44 odpovědí



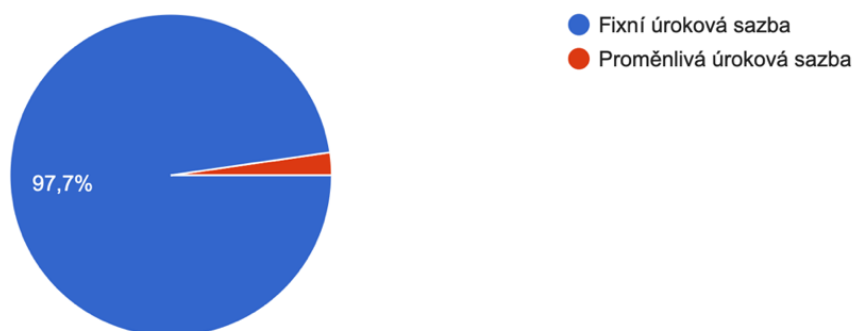
*Zdroj: Google formuláře (vlastní dotazníkové šetření)*

Z grafu č. 10 vyplývá, že fixní úroková sazba je volbou absolutní většiny respondentů. Tento výsledek průzkumu naznačuje, že respondenti preferují stabilní splátky a nechtějí se vystavit riziku jakýchkoli výkyvů úrokových sazeb.

Graf 10 Typ úrokové sazby

Jaký typ hypotéky jste si vybrali?

44 odpovědí



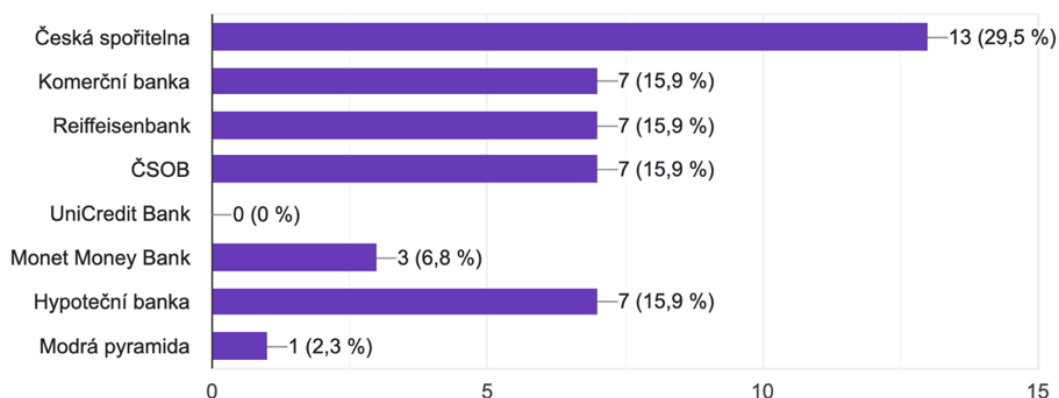
Zdroj: Google formuláře (vlastní dotazníkové šetření)

Nejčastějším poskytovatelem hypotečních úvěrů dle grafu č. 11 je Česká spořitelna. Mezi další oblíbené bankovní instituce se řadí Komerční banka, ČSOB, Hypoteční banka a Reiffeisenbank.

Graf 11 Nejoblíbenější hypoteční banky

U které hypoteční banky máte/měli jste sjednaný úvěr?

44 odpovědí



Zdroj: Google formuláře (vlastní dotazníkové šetření)



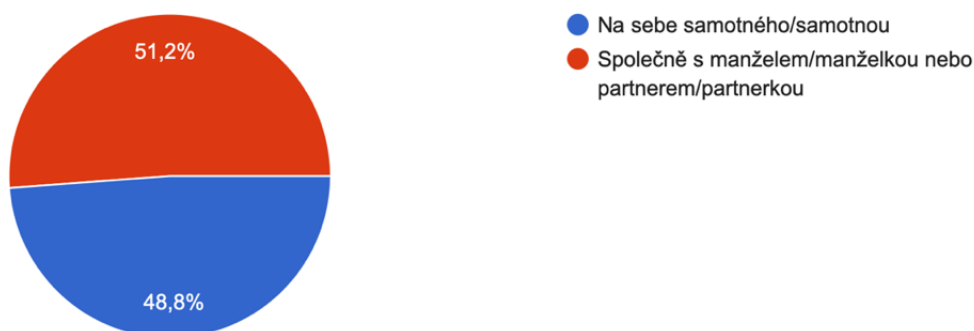
Následující otázky byly podrobněji zaměřeny na aktuální parametry a podmínky hypotečních úvěrů, které jednotliví respondenti momentálně využívají. To umožnilo získat detailnější informace o klíčových aspektech, jako jsou výše úvěrů, výše měsíčních splátek nebo úrokové sazby.

Rozhodnutí, zda sjednat hypoteční úvěr s partnerem či individuálně, závisí především na osobních preferencích a finanční situaci každého žadatele. Dle grafu č. 12 větší polovina respondentů preferuje sjednávat hypoteční úvěr ve spolupráci s partnerem. Sdílený hypoteční úvěr poskytuje mimo jiné výhodu například v tom, že žadatelé mají společně lepší bonitu. Banky v žádosti o hypotéku sčítají všechny příjmy, což umožňuje dosáhnout vyšší poskytované částky úvěru.

*Graf 12 S kým respondenti žádali o hypoteční úvěr*

#### Na koho se hypoteční úvěr žádal?

43 odpovědí



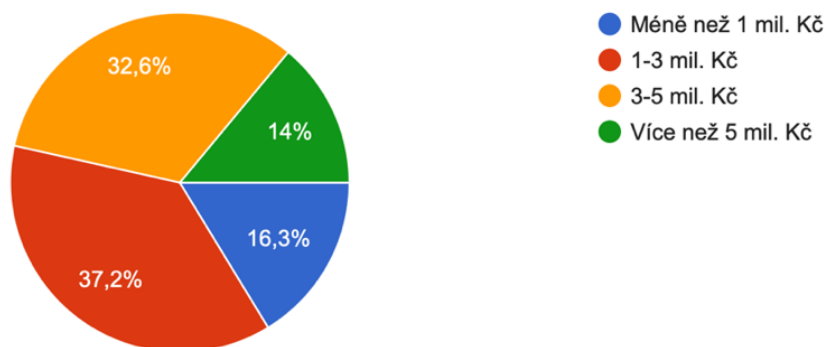
*Zdroj: Google formuláře (vlastní dotazníkové šetření)*

Dle grafu č. 13 je nejobvyklejší žádost o hypotéku ve výši 1-3 miliony Kč nebo 3-5 milionů Kč. Na obou koncích spektra hypotečních částek je zaznamenáno nejméně respondentů. 16,3 % respondentů volilo hypoteční úvěr v kategorii méně než 1 milion Kč, zatímco vyšší finanční částky nad 5 milionů Kč byly voleny nejméně (14 %).

*Graf 13 Výše hypotečního úvěru*

**Jakou výši hypotečního úvěru jste si půjčili?**

43 odpovědí



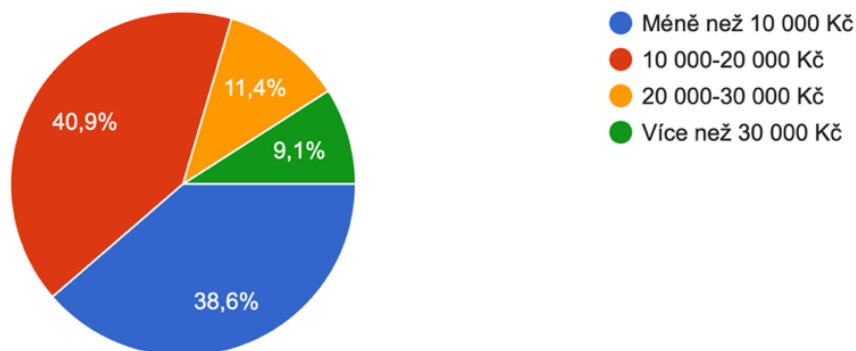
*Zdroj: Google formuláře (vlastní dotazníkové šetření)*

V návaznosti na zvolenou výši hypotečního úvěru následovala otázka, jaká je nejčastější měsíční splátka respondentů, vyobrazená na grafu č. 14. Velmi vyrovnanými se staly kategorie 10 000-20 000 Kč a méně než 10 000 Kč a tvoří tak společně 79,5 % z celkového počtu.

*Graf 14 Výše měsíční splátky*

**Jakou výši měsíční splátky hypotéky platíte/platili jste?**

44 odpovědí

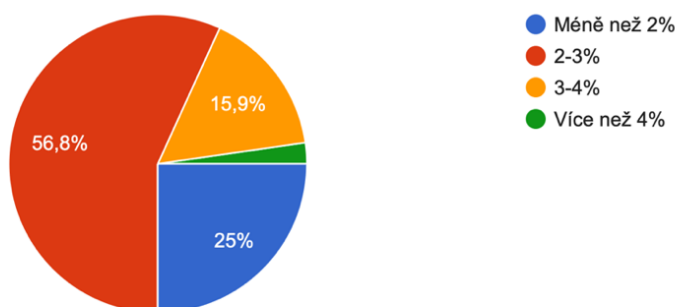


*Zdroj: Google formuláře (vlastní dotazníkové šetření)*

Podle výsledků prezentovaných na grafu č.15 se úroková sazba čerpaných hypoték nejčastěji pohybuje v rozmezí 2-3 %. To odpovídá faktu, že většina respondentů žádala o hypoteční úvěr před rokem 2020, kdy se dle vývoje hypotečního trhu tyto sazby pohybovaly přesně v tomto rozmezí.

*Graf 15 Výše úrokové sazby úvěru*

Jakou výši úrokové sazby jste platili nebo platíte?  
44 odpovědí

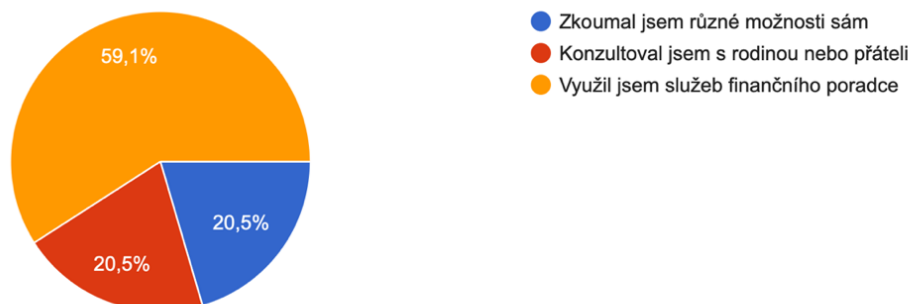


*Zdroj: Google formuláře (vlastní dotazníkové šetření)*

Z procentního rozdělení odpovědí na otázku vyobrazenou na grafu č.16 je patrné, že nadpoloviční většina respondentů (59,1 %) preferuje cestu profesionálního poradenství a konzultují svůj výběr hypotéky s odborníky v oblasti financí. Tento přístup může být zapříčiněn tím, že mnoho lidí vnímá výběr hypotéky jako složitý proces a dává tak přednost radám od experta, který jim poskytne doporučení na základě jejich individuálních potřeb a finanční situace.

*Graf 16 Proces při výběru poskytovatele hypotéky*

Jaký byl váš proces při výběru poskytovatele hypotéky?  
44 odpovědí



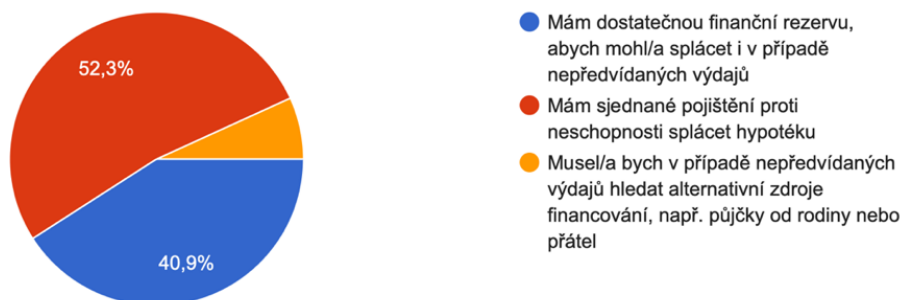
*Zdroj: Google formuláře (vlastní dotazníkové šetření)*

Výsledky odpovědí na otázku, jak by respondenti reagovali na nepředvídané výdaje ukazují, že 52,3 % respondentů si ukládá finanční rezervu, aby mohli i v případě nepředvídaných výdajů splácet hypoteční úvěr. Zároveň 40,9 % respondentů uvedlo, že mají sjednané pojištění proti neschopnosti splácet hypotéku. Pouze 6,8 respondentů by bylo v této situaci nuceno vyhledat alternativní zdroje financování hypotéky (např. formou jiné půjčky). Výsledek ukazuje vysokou úroveň finanční gramotnosti mezi respondenty. Tato otázka je graficky znázorněna grafem č. 17.

*Graf 17 Přípravenost respondentů na nepředvídatelné výdaje*

Jak se vypořádáte s nepředvídanými výdaji, které mohou narušit Vaši schopnost splácet hypoteční úvěr?

44 odpovědí



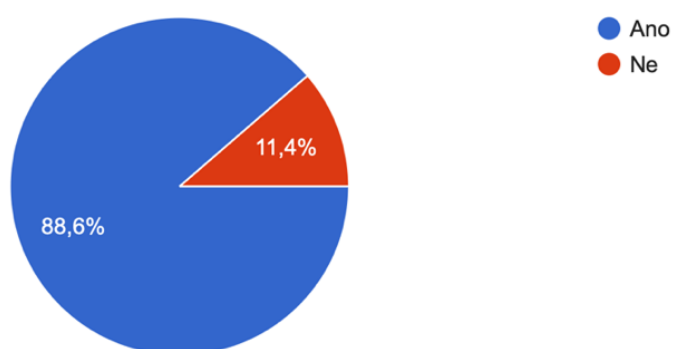
*Zdroj: Google formuláře (vlastní dotazníkové šetření)*

Jelikož 88,6 % respondentů vyjádřilo spokojenost s nastavením jejich hypotečních úvěrů, můžeme konstatovat, že hypoteční úvěry převážně splňují očekávání a potřeby těchto respondentů. Naopak 11,4 % respondentů se svým hypotečním úvěrem spokojeno není, to může signalizovat různé problémy, jako jsou potíže se splácením nebo nesoulad s jejich aktuálními finančními podmínkami.

*Graf 18 Spokojenost respondentů se svým hypotečním úvěrem*

**Jste spokojen/a s nastavením Vašeho hypotečního úvěru**

44 odpovědí



*Zdroj: Google formuláře (vlastní dotazníkové šetření)*

## Sekce – NE nečerpáte/ nečerpali jste hypoteční úvěr

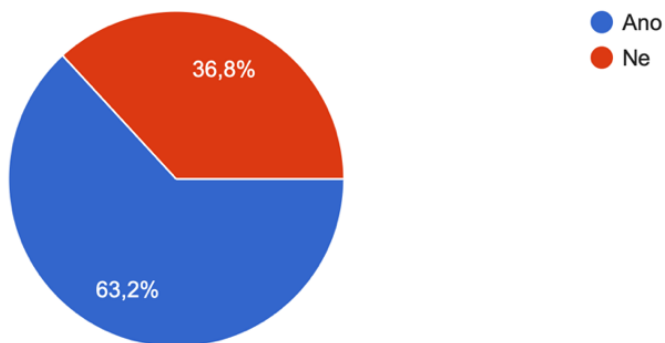
Tato kapitola dotazníku byla specificky určena pro ty respondenty, kteří nikdy nevyužili hypoteční úvěr. Cílem této sekce bylo zjistit, proč se rozhodli úvěr nečerpat a získat konkrétní důvody, které vedly k tomuto rozhodnutí.

Z grafu č. 19 vyplývá, že více než polovina respondentů (konkrétně 63,2 %) někdy uvažovala o hypotečním úvěru.

*Graf 19 Zvažovali respondenti hypotéku?*

Zvažovali jste někdy hypoteční úvěr?

57 odpovědí



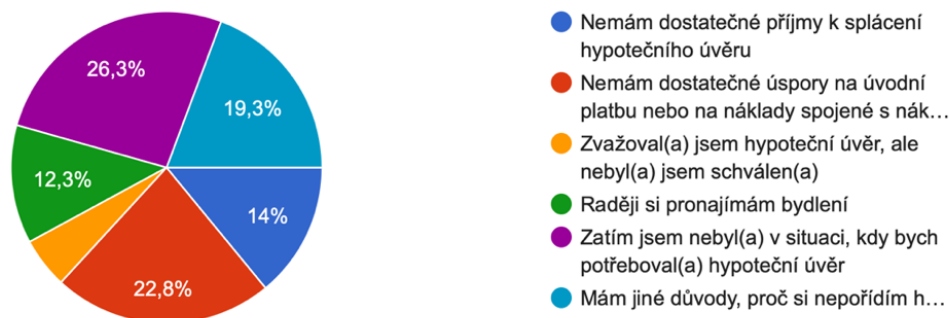
*Zdroj: Google formuláře (vlastní dotazníkové šetření)*

Dle grafu č. 20 je nejčastějším důvodem, proč 26,3 % respondentů nikdy hypoteční úvěr nezvažovalo, situace, kdy ho zatím nepotřebovali. Důvodem, který byl uveden jako druhý nejobvyklejší, byla nedostatečnost úspor na úvodní platbu a náklady související s nákupem nemovitosti (22,8 %). Další část respondentů uvedlo, že nemají dostatečné finanční příjmy na splácení hypotečního úvěru (14 %) nebo uvedli "jiné důvody", které nebyly specifikovány. Nejmenší zastoupení respondentů upřednostňuje pronájem nemovitosti na úkor její koupě, nebo jim bankovní instituce žádost o úvěr zamítla.

*Graf 20 Důvody respondentů nečerpat hypoteční úvěr*

**Jaké faktory ovlivňují Vaše rozhodnutí NEpořídít si hypoteční úvěr?**

57 odpovědí



*Zdroj: Google formuláře (vlastní dotazníkové šetření)*

#### 4.2.2. VÝSLEDKY dotazníkového šetření

Výsledný průzkum mi poskytl data potřebná pro vypracování stanovených cílů na počátku této bakalářské práce. Jejím cílem bylo zjistit současnou činnost respondentů na hypotečním trhu, jejich celkový zájem o hypoteční úvěry a jejich současné či minulé nastavení. Na anonymní dotazník, který jsem vytvořila přes platformu Google formuláře, jsem dostala odpověď celkem od 101 respondentů výhradně s bydlištěm v okolí krajského města Příbram, z čehož bylo 45 žen a 56 mužů. Dotazníkového šetření se zúčastnili respondenti z celého věkového spektra od 20 let výše. Převážná většina dotázaných byla ve věku 20-50 let, s dokončeným středoškolským vzděláním s maturitou či dokončeným vysokoškolským vzděláním, zaměstnaní na plný úvazek nebo osoby sobě výdělečně činné. Nejčastější čistý měsíční příjem se pohybuje ve výši 21 000 - 60 000 Kč. Dále se z výsledků šetření dozvídáme, že 55,4 % respondentů jsou již majiteli vlastního bydlení. Konkrétně 56,4 % respondentů čerpají či v minulosti čerpali hypoteční úvěr. To naznačuje, že pro mnoho lidí je tento úvěr běžnou součástí procesu nákupu nebo stavby vlastního bydlení či prostředkem pro investici do nemovitosti.

Z výsledků sekce otázek určené pouze pro majitele hypotečního úvěru plyne, že přesně 67,4 % dotázaných si hypoteční úvěr zřizovalo již před rokem 2020, kdy nejčastějším důvodem byl nákup nového domu nebo bytu. Kombinací faktorů, které tento výsledek potvrzují může být několik. Před rokem 2020 byla ekonomická situace v České republice prakticky stabilní a úrokové sazby se pohybovaly na relativně nízkých hodnotách. Motivací k tehdejšímu uzavření těchto úvěrů mohl být i růst cen nemovitostí. Poněkud nečekaný výsledek průzkumu ukázal, že většina respondentů preferuje koupit již hotového domu před stavbou vlastního. Tato preference je především výrazně rychlejší a jednodušší v rámci procesu dosažení vlastnictví nemovitosti. Nejaktivnější skupinou na hypotečním trhu jsou lidé mladší 30 let či ve věku 30-40 let. Z průzkumu, který jsem provedla vyplývá, že tato skupina tvořila absolutní většinu z celkového počtu respondentů, tedy konkrétně 95,5 %. To naznačuje, že mladí lidé jsou nejvíce zapojeni do trhu s hypotečními úvěry a hledají způsoby, jak si pořídit své vlastní bydlení či příležitost dlouhodobé investice do nemovitosti. Možné důvody pro tuto skutečnost jsou velmi individuální a opírají se i o osobní situaci respondentů. Jako jeden z důvodů můžeme uvést i fázi života respondentů v této věkové kategorii, kdy zakládají rodiny a hledají pro ně stabilní a trvalé bydlení. Z výsledků dotazníku vyplývá, že při žádosti o hypoteční úvěr je vzorek respondentů téměř v polovině rozdělen na ty, kteří preferují individuální přístup a žádají tak o úvěr



samostatně (48,8 %) a na ty, kteří upřednostňují společné řešení s partnery (51,2 %). Informovanost respondentů o aktuálním dění na hypotečním trhu je velmi příznivá. 93,2 % má povědomí o nárůstu úrokových sazeb vlivem stále rostoucí inflace za poslední období. Z dalšího průzkumu vyšlo najevo, že 97,7 % respondentů zvolilo hypotéku s fixní úrokovou sazbou. To signalizuje fakt, že mohou mít obavy z neočekávaného nárůstu splátek v důsledku změn na trhu, a proto se rozhodli pro hypotéku s fixním úrokem, která jim zajistí předvídatelné a konstantní měsíční platby po celou dobu splácení hypotéky. Takový výsledek také může být důsledkem marketingových aktivit hypotečních institucí, které běžně propagují hypotéky s fixní úrokovou sazbou jako výhodnou a bezpečnou volbu. V každém případě odpovědi respondentů ukazují, že fixní úroková sazba je pro ně velmi atraktivní a je důležitým faktorem při rozhodování o výběru hypotéky. Nejčastějšími poskytovateli hypoték jsou podle průzkumu Česká spořitelna, Komerční banka, ČSOB, Reiffeisenbank a Hypoteční banka s tím, že nejběžnější výše poskytovaných hypotečních úvěrů se pohybuje v rozmezí 1–5 milionů Kč s měsíční splátkou mezi 10 000–20 000 Kč a úrokem 2–3 %. Odborné znalosti a zkušenosti finančních poradců v oblasti financí a investic jsou dle výsledků dotazníku velmi ceněné, jelikož téměř 60 % respondentů jejich služby využívá. Další významnou oblastí zjištěnou z dotazníku je velmi důležité, ne v každém případě povinné, pojištění proti neschopnosti splácení, které má zajištěno 52,3 % respondentů. Tato forma pojištění je klíčová především pro případ neočekávaných událostí, které mohou zásadně ovlivnit schopnost splácení úvěru. Výsledky ukazují vysokou spokojenost dotázaných (88,6 %) s nastavením svého hypotečního úvěru a úvěr tak odpovídá jejich předem daným požadavkům. Tato skutečnost může být důsledkem dobře provedeného finančního poradenství a vhodného zajištění proti rizikům.

Z výsledků dotazníkového šetření mezi respondenty, kteří s hypotečními úvěry nemají prozatím zatím žádnou zkušenost, vyplývá, že více než polovina z nich (63,2 %) uvažovalo o možnosti sjednání hypotéky. Nejčastěji uváděným důvodem pro tuto úvahu bylo, že zatím nenastala situace, kdy by potřebovali tento typ úvěru, nebo nedisponují dostatečnými finančními prostředky na úvodní platbu a na celkové náklady související s pořízením a provozem vlastní nemovitosti.

## 5. ZÁVĚR

Předložená bakalářská práce se věnuje tématu Monetární politiky a hypotečního trhu v České republice. Nejdříve se teoretická část práce zabývala základním principům fungování monetární politiky a jejích nástrojů. Dále jsem se věnuje bankovnímu systému v České republice a funkcí zejména centrální banky. Poslední část teoretických východisek se soustředí na hypoteční trh, a to především na vysvětlení základních pojmů k tomuto tématu.

Následující praktická část práce byla v první řadě zaměřena na vývoj hypotečního trhu ve zvoleném období let 2018-2022. Tento časový horizont byl zvolen především s ohledem na významné ekonomické změny, způsobené tehdejší pandemií COVID-19. V tomto období byly centrální bankou provedeny změny regulací týkajících se hypotečního trhu, což ovlivnilo podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů. Maximální hodnota poskytovaného úvěru, omezená na 90 % hodnoty nemovitosti, spolu s limitem měsíční splátky nepřesahující 45 % čistého měsíčního příjmu žadatele, a maximální výše dluhu odpovídající devítinásobku ročního čistého příjmu žadatele, představují klíčová opatření k minimalizaci rizik pro všechny účastníky hypotečního procesu. Tyto regulace nejen chrání žadatele před případným nadměrným zadlužením, ale také přispívají k celkové stabilitě hypotečního trhu a ekonomiky. Zkoumanými proměnnými ve vývoji hypotečního byly úrokové sazby, objemy hypotečních úvěrů a průměrné ceny nemovitostí. Závěrem práce můžeme říci, že všechny proměnné vykazují za dané období rostoucí trend a jejich nárůst se dá tedy pravděpodobně očekávat i v období budoucím.

V druhé řadě se praktická část práce věnovala zhodnocení reálné situace na hypotečním trhu pomocí dotazníkového šetření mezi 101 respondenty z Příbrami a jejího blízkého okolí. Celkově dotazníkové šetření obsahovalo 22 otázek. První skupina otázek shromažďovala obecné informace, jako pohlaví, věk, vzdělání, výdělečnou činnost, čistý měsíční příjem a vlastnictví nemovitosti. Další část analýzy se zaměřila na respondenty, kteří již čerpali hypoteční úvěr. Výsledky ukázaly, že většina z nich uzavřela úvěr s fixní úrokovou sazbou a úrokem mezi 2-3 % před rokem 2020 a využila ho zejména k nákupu nového domu nebo bytu pro vlastní bydlení. Většina respondentů při výběru hypotéky také preferuje odbornou pomoc a profesionální poradenství zprostředkované finančními poradci. Tento přístup je pravděpodobně zapříčiněn tím, že výběr hypotéky je pro mnoho respondentů složitý proces, který vyžaduje odborné znalosti a individuální přístup.

Finanční rezerva a pojištění proti neschopnosti splácet byly častými strategiemi pro případ nepředvídaných výdajů. I mezi respondenty, kteří zatím nemají zkušenosti s hypotékou, je značný zájem o zřízení této formy úvěru. Více než polovina z nich uvedla, že o zřízení hypotéky někdy uvažovala. V závěru provedeného dotazníkového výzkumu lze konstatovat, že hypoteční úvěry zůstávají populární volbou pro financování vlastního bydlení a dotazníkové šetření poskytlo cenné informace o chování a preferencích spotřebitelů na hypotečním trhu v České republice.

Celkovým shrnutím lze říci, že hypoteční trh a monetární politika jsou dva klíčové a vzájemně propojené faktory, které mají vliv na celkovou ekonomickou a finanční situaci země. Proto je nezbytné, tyto oblasti pečlivě monitorovat a řídit tak, aby byly zajištěny optimální podmínky jak pro klienty, tak pro bankovní instituce.

## 6. Seznam použitých zdrojů

### Knižní zdroje:

1. BRČÁK, Josef; SEKERKA, Bohumil; STARÁ, Dana. Makroekonomie – teorie a praxe. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014.
2. JÍLEK, Josef. Peníze a měnová politika. Praha: Grada, 2004. ISBN 9788024707693.
3. REVENDA, Zbyněk. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012. ISBN 978-80-7261-240-6.
4. BRČÁK, Josef. Česká republika ve světle ekonomických teorií. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012. ISBN 978-80-7380-369-8.
5. REVENDA, Zbyněk. Centrální bankovníctví. 3., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2011. ISBN 978-80-7261-230-7.
6. PAVLÁT, Vladislav. Centrální bankovníctví. Praha: Eupress, 2004. ISBN 80-86754-29-4.
7. REVENDA, Zbyněk. Centrální bankovníctví. 2., rozš. vyd. Praha: Management Press, 2001. ISBN 80-726-1051-1.
8. MEJSTRÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ. Bankovníctví v teorii a praxi: Banking in theory and practice. Praha: Karolinum, 2014. ISBN 978-80-246-2870-7.
9. ČERNOHORSKÝ, Jan. Finance: od teorie k realitě. Praha: Grada Publishing, 2020. Finance (Grada). ISBN 978-80-271-2215-8.
10. JÍLEK, Josef. Finance v globální ekonomice. Praha: Grada, 2013. Finanční trhy a instituce. ISBN 978-80-247-4516-9.
11. BRAUNER, Roman. FINANČNÍ DOSTUPNOST BYDLENÍ V ČR. In: Konference ICMEP– Kolokvium o řízení vzdělávacího procesu" Leadership–teorie a praxe. 2018. p. 12.
12. SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4
13. BOHANESOVÁ, Eva. Finanční gramotnost. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, Přírodovědecká fakulta, 2018. ISBN 978-80-244-5397-2.
14. MÁLEK, Petr, Gabriela OŠKRDALOVÁ a Petr VALOUCH. Osobní finance. Brno: Masarykova univerzita, 2010. ISBN 978-80-210-5157-7.
15. REJNUŠ, Oldřich. Finanční trhy: učebnice s programem na generování cvičných testů. Praha: Grada Publishing, 2016. ISBN 978-80-247-5871-8.
16. RADOVÁ, Jarmila; DVOŘÁK, Petr a MÁLEK, Jiří. Finanční matematika pro každého. 8., rozš. vyd. Finance (Grada). Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4831-3.

17. SYROVÝ, Petr a TYL, Tomáš. Osobní finance: řízení financí pro každého. 3. aktualizované vydání. Finance (Grada). Praha: Grada Publishing, 2020. ISBN 978-80-271-2886-0.

### **Internetové zdroje:**

1. Česká národní banka: Otázky a odpovědi k tématu zlata jako součásti devizových rezerv ČNB [online]. [cit. 2023-02-06]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Otazky-a-odpovedi-k-tematu-zlata-jako-soucasti-devizovych-rezerv-CNB/>
2. Česká národní banka: O ČNB [online]. [cit. 2023-02-07]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/o\\_cnb/](https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/)
3. Česká národní banka: Měnová politika [online]. [cit. 2023-02-07]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/o\\_cnb/](https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/)
4. Česká národní banka: Prognóza ČNB – podzim 2023 [online]. 2024 [cit. 2024-02-04]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>
5. Česká národní banka: Inflační cíl [online]. [cit. 2023-02-01]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/inflacni-cil/>
6. Banky.cz: Variabilní hypotéka [online]. [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/variabilni-hypoteka/>
7. Moneta.cz: Co je RPSN? [online]. [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/co-je-rpsn->
8. Hyponamiru.cz: LTV [online]. [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/slovník-pojmu/ltv/>
9. Moneta.cz: Refinancování hypotéky [online]. [cit. 2023-03-03]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-refinancovani-hypoteky>
10. Česká národní banka: ČNB versus koronavirus [online]. 2020 [cit. 2024-02-02]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/o\\_cnb/koronavirus/](https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/koronavirus/)
11. Česká národní banka: ČNB zavádí nové limity na hypotéky [online]. 2018 [cit. 2023-02-29]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zavadi-nove-limity-na-hypoteky/>
12. Česká národní banka: ČNB snižuje úrokové sazby a přijímá další opatření [online]. [cit. 2023-02-29]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-snizuje-urokove-sazby-a-prijima-dalsi-opatreni/>

13. Česká národní banka. Zvyšování úrokových sazeb v roce 2021 [online]. [cit. 2024-03-10].  
Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Zvysovani-urokovych-sazeb-v-roce-2021/>
14. ČNBA monitor. Online. Počet a objem poskytnutých hypoték. Dostupné  
z: <https://www.cbamonitor.cz/statistika/pocet-objem-poskytnutych-hypotek>. [cit. 2024-03-01].
15. ČNBA monitor. ČBA Hypomonitor červen 2023: Úroková sazba poklesla na 5,86 % [online]. [cit. 2024-03-01]. Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/cba-hypomonitor-cerven-2023>
16. Ministerstvo financí ČR. Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2022 [online (PDF)]. [cit. 2024-03-01]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/financni-trh/bankovnictvi-a-dohled/vyvoj-financniho-trhu/2022/zprava-o-vyvoji-financniho-trhu-v-roce-2-51712>
17. SREALITY. Vývoj nabídkových cen ČR [online]. [cit. 2024-02-20]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/ceny-nemovitosti?lokalita=Příbram&ion-id=4306&obdobi-od=2021-01&obdobi-do=2021-12&v-okoli=1>

## **7. Seznam tabulek, grafů, obrázků**

### **7.1. Seznam grafů**

Graf 1 Cílení inflace.....	19
Graf 2 Vývoj úrokových sazeb.....	29
Graf 3 Objem hypotečních úvěrů 2018-2022 (mil. Kč).....	31
Graf 4 Průměrné kupní ceny nemovitostí (ČR) .....	32
Graf 5 Průměrné kupní ceny nemovitostí (Příbramsko) .....	33
Graf 6 V jakém roce si respondenti sjednali hypoteční úvěr .....	36
Graf 7 Důvod respondentů pro získání hypotéky.....	37
Graf 8 V jakém věku si respondenti brali hypotéku.....	38
Graf 9 Povědomí o aktuálním nárustu úrokových sazeb.....	38
Graf 10 Typ úrokové sazby .....	39
Graf 11 Nejoblíbenější hypoteční banky.....	39
Graf 12 S kým respondenti žádali o hypoteční úvěr .....	40
Graf 13 Výše hypotečního úvěru .....	41
Graf 14 Výše měsíční splátky .....	41
Graf 15 Výše úrokové sazby úvěru.....	42
Graf 16 Proces při výběru poskytovatele hypotéky .....	42
Graf 17 Přípravenost respondentů na nepředvídatelné výdaje.....	43
Graf 18 Spokojenost respondentů se svým hypotečním úvěrem .....	44
Graf 19 Zvažovali respondenti hypotéku? .....	45
Graf 20 Důvody respondentů nečerpat hypoteční úvěr.....	46

### **7.2. Seznam tabulek**

Tabulka 1 Makroekonomická prognóza ČNB .....	19
--	----

### **7.3. Seznam obrázků**

Obrázek 1 Bankovní systém .....	16
---------------------------------	----

# Přílohy

## Dotazník

1. Jaké je Vaše pohlaví

*Označte jen jednu elipsu.*

Žena

Muž

2. Kolik je Vám let?

*Označte jen jednu elipsu.*

20-25

26-30

31-40

41-50

51 a více

3. Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání

*Označte jen jednu elipsu.*

Základní vzdělání

Střední odborné vzdělání bez maturity (s výučním listem)

Středoškolské vzdělání s maturitou

Vysokoškolské vzdělání



4. Jako typ výdělečné činnosti provozujete?

Zaškrtněte všechny platné možnosti.

- Zaměstnanec – plný úvazek  
 Zaměstnanec – brigáda, částečný úvazek  
 Osoba sobě výdělečně činná (OSVČ)  
 Nezaměstnaný

5. Jaký je Váš čistý měsíční příjem?

Označte jen jednu elipsu.

- 0 – 20 000 Kč  
 21 000 – 40 000 Kč  
 41 000 – 60 000 Kč  
 61 000 – 70 000 Kč  
 71 000 Kč a více

6. Máte vlastní bydlení?

Označte jen jednu elipsu.

- Ano, vlastním byt  
 Ano, vlastním dům  
 Ne

7. Čerpáte/Čerpali jste hypoteční úvěr? \*

Označte jen jednu elipsu.

- Ano Přeskočte na otázku 8  
 Ne Přeskočte na otázku 21

12. Jaký typ hypotéky jste si vybrali?

Označte jen jednu elipsu.

- Fixní úroková sazba  
 Proměnlivá úroková sazba  
 Jiné: \_\_\_\_\_

13. U které hypoteční banky máte/měli jste sjednaný úvěr/úvěry?

Zaškrtněte všechny platné možnosti.

- Česká spořitelna  
 Komerční banka  
 Reiffeisenbank  
 ČSOB  
 UniCredit Bank  
 Monet Money Bank  
 Hypoteční banka  
 Jiné: \_\_\_\_\_

14. Na koho se hypoteční úvěr žádal?

Označte jen jednu elipsu.

- Na sebe samotného/samotnou  
 Společně s manželem/manželkou nebo partnerem/partnerkou  
 Jiné: \_\_\_\_\_

Čerpáte/Čerpali jste hypoteční úvěr

8. Jakém roce jste si hypoteční úvěr brali?

Označte jen jednu elipsu.

- Před rokem 2020  
 Po roce 2020

9. Jaký byl váš hlavní důvod pro získání hypotéky?

Označte jen jednu elipsu.

- Koupě nového domu nebo bytu  
 Zlepšení stávajícího bydlení  
 Investice do nemovitostí  
 Jiné: \_\_\_\_\_

10. V kolika letech jste si hypoteční úvěr brali?

Označte jen jednu elipsu.

- Před 30  
 30–40  
 Po 40

11. Zaznamenali jste nárůst úrokových sazeb za poslední období?

Označte jen jednu elipsu.

- Ano  
 Ne

15. Jakou výši hypotečního úvěru jste si půjčili?

Označte jen jednu elipsu.

- Méně než 1 mil. Kč  
 1-3 mil. Kč  
 3-5 mil. Kč  
 Více než 5 mil. Kč

16. Jakou výši měsíční splátky hypotéky platíte?

Označte jen jednu elipsu.

- Méně než 10 000 Kč  
 10 000-20 000 Kč  
 20 000-30 000 Kč  
 Více než 30 000 Kč

17. Jakou výši úrokové sazby jste platili nebo platíte?

Označte jen jednu elipsu.

- Méně než 2%  
 2-3%  
 3-4%  
 Více než 4%

18. Jaký byl váš proces při výběru poskytovatele hypotéky?

Označte jen jednu elipsu.

- Zkoumal jsem různé možnosti sám  
 Konzultoval jsem s rodinou nebo přáteli  
 Využil jsem služeb finančního poradce  
 Jiné: \_\_\_\_\_

19. Jak se vypořádáte s nepředvídanými výdaji, které mohou narušit vaši schopnost

Označte jen jednu elipsu.

- Mám dostatečnou finanční rezervu, abych mohl/a splácet i v případě nepředvídaných výdajů  
 Mám sjednané pojištění proti neschopnosti splácet hypotéku  
 Musel/a bych v případě nepředvídaných výdajů hledat alternativní zdroje financování, například půjčky od rodiny nebo přátel

20. Jste spokojen/a s nastavením vašeho hypotečního úvěru

Označte jen jednu elipsu.

- Ano  
 Ne

**Nečerpáte/Nikdy jste nečerpali hypoteční úvěr**

21. Zvažovali jste někdy hypoteční úvěr?

Označte jen jednu elipsu.

- Ano  
 Ne

22. Jaké faktory ovlivňují vaše rozhodnutí NEpořídít si hypoteční úvěr?

Označte jen jednu elipsu.

- Nemám dostatečné příjmy k splácení hypotečního úvěru  
 Nemám dostatečné úspory na úvodní platbu nebo na náklady spojené s nákupem nemovitosti  
 Zvažoval(a) jsem hypoteční úvěr, ale nebyl(a) jsem schválen(a)  
 Raději si pronajímám bydlení  
 Zatím jsem nebyl(a) v situaci, kdy bych potřeboval(a) hypoteční úvěr  
 Mám jiné důvody, proč si nepořídím hypoteční úvěr

---

Obsah není vytvořen ani schválen Googlem.

Google Formuláře