

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Bakalářská práce

Analýza trhu hypotečních úvěrů v České republice

Yulia Solovyeva

© 2020 ČZU v Praze

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Yulia Solovyeva

Hospodářská politika a správa
Podnikání a administrativa

Název práce

Analýza trhu hypotečních úvěrů v České republice

Název anglicky

Analysis of the mortgage market in the Czech Republic

Cíle práce

Cílem práce je zhodnotit a porovnat nabídky hypotečních úvěrů vybraných bank v ČR. Pro vyhodnocení a výběr nejlepší varianty hypotečního úvěru je nadefinovaná modelová situace – žádost fiktivní domácnosti o hypoteční úvěr.

Metodika

Zhodnocení a komparace nabídek hypotečních úvěrů vybraných bank je provedena na základě následujících kvantitativních kritérií: úroková sazba, poplatky, roční a celkové náklady na hypoteční úvěr.

Pro naplnění cíle práce jsou použity následující postupy a metody:

- popis historického vývoje hypotečního trhu, charakteristika hypotečního úvěru, jeho typů a procesu poskytování, popis státní podpory v oblasti hypotečních úvěrů,
- analýza vývoje cen nemovitostí v ČR (analýza časových řad ČSÚ – Indexy cen bytů v období let 2005-2019),
- analýza vývoje úrokových sazeb v ČR (na základě dat portálu Kurzy.cz),
- analýza a komparace nabídky hypotečních úvěrů vybraných bank v ČR (ČSOB, Česká spořitelna, KB, UniCredit),
- kalkulace hypotečního úvěru pro modelovou situaci,
- výběr nejlepší varianty hypotečního úvěru z pohledu vybraných kritérií (úroková sazba, poplatky, roční a celkové náklady na hypoteční úvěr),
- vymezení trendu na trhu hypotečních úvěrů v ČR.

Hlavními použitými metodami práce jsou: deskripce, analýza, komparace a syntéza.

Doporučený rozsah práce

30-40 stran

Klíčová slova

Banka, hypoteční trh, hypoteční úvěr, úroková sazba, poplatky, náklady, analýza, komparace

Doporučené zdroje informací

- KIRIENKO, Alevtina. (2018). Ipoteka v voprosah i otvetah. Moskva: Delovaya biblioteka, Litres. 316 s. ISBN 978-54-570-8991-4.
- MEJSTŘÍK, Michal. (2014). Bankovnictví v teorii a praxi. Praha: Karolinum. 856 s. ISBN 978-80-246-2870-7.
- RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr a Jiří MÁLEK. (2013). Finanční matematika pro každého. 8. rozšíření vydání. Praha: Grada. 304 s. ISBN 978-80-247-4831-3.
- REVENDA, Zbyněk a kol. (2012). Peněžní ekonomie a bankovnictví. 5. aktualizované vydání. Praha: Management Press. 424 s. ISBN 978-80-7261-279-6.
- SVOBODOVÁ, Libuše. (2018). Financování podnikatelských subjektů pomocí hypotečních úvěrů jako podpora rozvoje regionů. XXI. Mezinárodní kolokvium o regionálních vědách. Sborník příspěvků. Brno: Masarykova univerzita. ss. 223-230. ISBN 978-80-210-8970-9.

Předběžný termín obhajoby

2019/20 LS – PEF

Vedoucí práce

doc. Ing. Alexandr Soukup, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 5. 11. 2019

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 7. 11. 2019

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 23. 03. 2020

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci „Analýza trhu hypotečních úvěrů v České republice“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 23. března 2020

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu své práce doc. Ing. Alexandru Soukupovi, CSc. za odborné připomínky a pomoc, které mi poskytl v rámci zpracování této práce.

Analýza trhu hypotečních úvěrů v České republice

Souhrn

Cílem práce je zhodnotit a porovnat nabídky hypotečních úvěrů vybraných bank v ČR. Zhodnocení a komparace nabídek HÚ vybraných bank (Fio banka, Creditas, ČSOB, AirBank) pro modelovou situaci je provedena na základě následujících kvantitativních kritérií: úroková sazba, poplatky, roční a celkové náklady na HÚ. V praktické části jsou použity metody analýzy časových řádů, základní statistické metody, metody korelační a regresní analýzy, metody komparace HÚ podle vybraných kritérií. Z výsledků kalkulace je patrně, že HÚ u Fio banky je nejvýhodnější – nabízí nejnížší úrokovou sazbu, úvěr stojí nejméně. Jednoznačnou výhodou Creditas je možnost delší doby fixace úrokové sazby oproti konkurentům. Na základě zkoumání názorů zákazníků (převzatých z internetu) jsou vymezena další kritéria: povědomí a zkušenost banky s HÚ, doba vyřízení žádosti o úvěr, náročnost procesu vyřízení a komunikace s personálem banky, „vstupní“ a „výstupní“ poplatky. Z hlediska těchto kritérií již není Fio banka nejlepší mezi zkoumanými bankami. V práci je také provedená analýza vývoje cen nemovitostí a úrokových sazeb v ČR. Lze udělat závěr, že celkový objem nově poskytnutých HÚ (v mil. Kč) je jen málo závislý na výši průměrných skutečných cen bytů v ČR. Růst cen je málo významným faktorem, způsobujícím pokles celkového objemu HÚ. Růst cen může však dost pravděpodobně způsobit pokles počtu nově uzavřených smluv o poskytování HÚ. Na rozdíl od teoretického předpokladu, výsledky statistické analýzy svědčí o tom, že s růstem průměrných skutečných cen bytů v ČR rostou úrokové sazby HÚ.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, hypotéka, úroková sazba, kalkulace, korelační analýza, průměrné ceny nemovitostí.

Analysis of mortgage market in the Czech Republic

Summary

The aim of the thesis is to evaluate and compare mortgage loan offers of selected banks in the Czech Republic. The evaluation and comparison of the ML loans of selected banks (Fio banka, Creditas, ČSOB, AirBank) for the wage situation is based on the following quantitative criteria: interest rate, fees, annual and total ML costs. In the practical part are used methods of time order analysis, basic statistical methods, methods of correlation and regression analysis, methods of comparing ML according to selected criteria. The results of the calculation show that the ML at Fio banka is the most advantageous – it offers the lowest interest rate, the loan costs the least. A clear advantage of Banc Creditas is the possibility of longer interest rate fixation compared to competitors. Based on an examination of the customers' opinions (taken from the Internet), further criteria are defined: the bank's awareness and experience with the ML, the time of processing the loan application, the difficulty of the processing process and communication with the Bank's staff. In terms of these criteria, Fio banka is no longer the best among the banks surveyed. The thesis also analyzes the development of real estate prices and interest rates in the Czech Republic. It can be concluded that the total volume of newly provided mortgages (in millions of CZK) is little dependent on the average actual prices of flats in the Czech Republic. Price growth is a minor factor causing a decline in the total volume of MLs. However, price increases are likely to cause a decline in the number of newly concluded ML contracts. Contrary to the theoretical assumption, the results of the statistical analysis show that interest rates on mortgage loans in the Czech Republic increase with the growth of average real apartment prices in the Czech Republic.

Keywords: mortgage loan, mortgage, interest rate, calculation, correlation analysis, average real estate prices.

Obsah

1 Úvod	13
2 Cíl práce a metodika	14
3 Teoretická východiska	16
3.1 Charakteristika úvěrů a jejich klasifikace.....	16
3.2 Historie hypotečních úvěrů.....	18
3.3 Charakteristika hypotečního úvěru.....	20
3.3.1 Typy hypotečních úvěrů.....	20
3.3.2 Výpočet splátky hypotečního úvěru.....	22
3.3.3 Podmínky získání hypotečního úvěru.....	23
3.3.4 Postup poskytování hypotečního úvěru.....	25
3.4 Státní podpora v oblasti hypotečních úvěrů.....	26
3.4.1 Státní hypoteční úvěr v rámci Programu pro mladé.....	27
3.4.2 Úvěr v rámci programu Výstavba pro obce.....	28
3.4.3 Úvěr v rámci programu na výstavbu nájemních bytů a domů pro obce, právnícké a fyzické osoby.....	29
3.4.4 Úvěr v rámci programu na revitalizaci bytového fondu.....	29
3.4.5 Úvěr v rámci programu Regenerace veřejných prostranství na sídlištích.....	30
3.4.6 Úvěr v rámci programu na obnovu obydlí postiženého živelní pohromou 31	
4 Vlastní práce	32
4.1 Vývoj cen nemovitostí v ČR.....	32
4.2 Analýza bytové výstavby v ČR.....	40
4.3 Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů v ČR.....	42
4.4 Vývoj počtu a objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR.....	44
4.4.1 Hypoteční úvěry podle doby fixace úrokové sazby.....	44
4.4.2 Hypoteční úvěry podle typu nemovitostí a způsobu pořízení.....	46
4.5 Korelační analýza a testování hypotéz.....	49
4.6 Analýza nabídky hypotečních úvěrů vybraných bank.....	54
4.7 Výpočet hypotečního úvěrování – modelové situace.....	56
5 Výsledky a diskuze	59
6 Závěr	62
7 Seznam použitých zdrojů	63
8 Přílohy	69

Seznam obrázků

Obr. 1: Vývoj úmorové a úrokové části v anuitní splátce HÚ.....	23
---	----

Seznam tabulek

Tab. 1: Úvěry na obnovu obydlí postiženého živelní pohromou.....	31
Tab. 2: Průměrný koeficient růstu indexu nabídkových cen bytů	33
Tab. 3: Průměrné skutečné ceny bytů v Praze a krajských městech, 2019Q1-2019Q3	35
Tab. 4: Struktura objemu prodeje bytů, 2019Q1-2019Q3	36
Tab. 5: Průměrné skutečné ceny bytů v Praze a krajských městech, rozdělené podle typů, 2019Q1-2019Q3	37
Tab. 6: Průměrné skutečné ceny bytů v Praze, rozdělené podle typů, 2019Q1-2019Q3	38
Tab. 7: Skutečné ceny bytů v jednotlivých částech Prahy, 2019Q1-2019Q3.....	39
Tab. 8: Kraje ČR, v nichž je počet zahájených a dokončených bytů největší, 2017-2019.....	42
Tab. 9: Meziroční změny objemu jednotlivých typů HÚ, 2014-2019.....	45
Tab. 10: Podíly objemu jednotlivých typů HÚ na celkovém objemu HÚ, 2014-2019	46
Tab. 11: Podíly jednotlivých typů HÚ na celkovém počtu a objemu HÚ na bytové nemovitosti, podle způsobu pořízení, 2013-2019.....	48
Tab. 12: Výpočet průměrné hodnoty jednoho HÚ, nově poskytnutého na bytové nemovitosti, 2013-2019	49
Tab. 13: Pozorované hodnoty	50
Tab. 14: Výpočty ukazatelů pro testování závislosti proměnných na průměrné ceně bytů.....	51
Tab. 15: Srovnání úrokových sazeb HÚ u vybraných bank v ČR, 2020.....	55
Tab. 16: Srovnání poplatků, souvisejících s poskytnutím HÚ, ČR, 2019	56
Tab. 17: Kalkulace HÚ u Fio banky	57
Tab. 18: Kalkulace HÚ u AirBanky	57
Tab. 19: Kalkulace HÚ u banky Creditas	57
Tab. 20: Kalkulace HÚ u ČSOB.....	58

Seznam grafů

Graf 1: Průměrní indexy nabídkových cen bytů, 2005-2019	32
Graf 2: Průměrní indexy nabídkových cen bytů, 2005-2019	33
Graf 3: Průměrné skutečné ceny bytů v Praze a krajských městech, 2015Q4- 2019Q3, Kč/m ²	34
Graf 4: Průměrné skutečné ceny bytů v Praze a krajských městech, rozdělené podle typů, 2019Q1-2019Q3, tis. Kč/m ²	37
Graf 5: Průměrné skutečné ceny bytů v Praze, rozdělené podle typů, 2019Q1-2019Q3, tis. Kč/m ²	38
Graf 6: Bytová výstavba v ČR – počet zahájených a dokončených bytů, 2005-2019	40
Graf 7: Počet vydaných stavebních povolení, ČR, 2005-2019	41
Graf 8: Vývoj úrokové sazby HÚ, 2005-2019	43
Graf 9: Vývoj úrokové sazby HÚ, podle doby fixace, 2014-2019	43
Graf 10: Objem HÚ, 2005-2019	44
Graf 11: Objem HÚ podle doby fixace, 2014-2019.....	45
Graf 12: Počet nove poskytnutých HÚ podle typu nemovitosti, 2013-2019	46
Graf 13: Počet nově poskytnutých HÚ na bytové nemovitosti, podle způsobu pořízení, 2013-2019.....	47
Graf 14: Objem nově poskytnutých HÚ na bytové nemovitosti, podle způsobu pořízení, 2013-2019, mil. Kč.....	48
Graf 15: Závislost objemu HÚ na průměrné ceně bytů	52
Graf 16: Závislost počtu HÚ na průměrné ceně bytů.....	53
Graf 17: Závislost úrokové sazby HÚ na průměrné ceně bytů	54

1 Úvod

Bydlení je nedílnou součástí života a jednou z hlavních sociálních potřeb. Hypoteční úvěry jsou stále populárnější a významnější, protože poskytují příležitost k okamžitému uspokojení potřeby bydlení.

Moderní koncept hypoték nevznikl okamžitě. Výskyt hypotečních úvěrů byl způsoben ekonomickými potřebami společnosti, rozvojem obchodních vztahů a finančních institucí. Postupem času se nabídka hypotečních úvěrů neustále vyvíjela a odrážela charakteristické rysy každé země. Změna úrokových sazeb hypotečních úvěrů je ovlivňována řadou faktorů, a to zejména úrokovou sazbou ČNB a cenou nemovitostí,

Úrokové sazby jsou hlavním nástrojem v rámci měnové politiky ČNB, který slouží k zajištění cenové stability. Od úrokových sazeb ČNB se nepřímo odvíjejí také ceny úvěrů a vkladů. Vyšší úrokové sazby přináší dražší hypoteční úvěry, úvěry pro podnikání a investice atd. Při stagnaci úrokových sazeb dochází ke snížení úroků hypotečních úvěrů u mnoha bank. V poslední době k navýšení úrokových sazeb ČNB ovšem nedošlo, a to zejména z důvodu nejistého ekonomického vývoje v zahraničí, zhoršení odhadů vývoje domácí ekonomiky. (Gepard Finance, 2019) Hypoteční trh proto nabízí docela příznivé podmínky hypoték v současné době. Ceny nemovitostí, zejména v Praze, jsou ovšem velmi vysoké, což komplikuje přístup k bydlení mnoha lidem. Předražená nemovitost je také jednou z příčin nízkých úrokových sazeb hypoték – banky se bojují o zákazníky a snaží se je přilákat výhodnými podmínkami hypoték. Zhodnocení situace a nabídky hypotečních úvěrů je vzhledem k tomu velmi aktuální. Relevance tohoto tématu spočívá také v tom, že dostupnost bydlení přímo ovlivňuje stav demografických ukazatelů země a její populační růst.

V této bakalářské práci je zaměřeno na analýzu hypotečního trhu v České republice. Pozornost je věnovaná především hypotečním úvěrům na bankovním trhu ČR. V práci jsou popsány jednotlivé druhy a podmínky hypotečních úvěrů, jsou zhodnoceny historické a současné tendence na hypotečním trhu. Součástí práce je kalkulace hypotečních úvěrů vybraných bank pro modelovou situaci.

2 Cíl práce a metodika

Cílem práce je zhodnotit a porovnat nabídky hypotečních úvěrů vybraných bank v ČR. Pro vyhodnocení a výběr nejlepší varianty hypotečního úvěru je nadefinovaná modelová situace – žádost fiktivní domácnosti o hypoteční úvěr.

Zhodnocení a komparace nabídek hypotečních úvěrů vybraných bank je provedena na základě následujících kvantitativních kritérií: úroková sazba, poplatky, roční a celkové náklady na hypoteční úvěr.

Pro naplnění cíle práce jsou použity následující postupy a metody:

- charakteristika hypotečních úvěrů, jejich historie, typů, podmínek a postupu poskytování,
- objasnění metodiky výpočtu splátky hypotečního úvěru,
- popis možnosti získání státní podpory v oblasti bydlení (dotace a úvěry),
- analýza vývoje cen nemovitostí v ČR (analýza časových řad ČSÚ – Indexy cen bytů v období let 2005-2019),
- analýza vývoje úrokových sazeb v ČR (na základě dat portálu Kurzy.cz),
- analýza a komparace nabídky hypotečních úvěrů vybraných bank v ČR (ČSOB, Česká spořitelna, KB, UniCredit),
- kalkulace hypotečního úvěru pro modelovou situaci,
- výběr nejlepší varianty hypotečního úvěru z pohledu vybraných kritérií (úroková sazba, poplatky, roční a celkové náklady na hypoteční úvěr),
- vymezení trendu na trhu hypotečních úvěrů v ČR.

Práce je rozdělena do dvou hlavních částí. První teoretická část je zpracována za použití metod deskripce a analýzy sekundárních zdrojů informací (monografií, článků, legislativy). Cílem této části je poskytnout teoretická východiska, nutná ke zpracování druhé části práce. Praktická část práce je zpracována za použití analytických metod, zejména metody analýzy časových řádů, základních statistických metod, metod korelační a regresní analýzy (za použití nástrojů analýzy dat v Excel), finančních metod pro kalkulaci hypotečního úvěru, metody komparace podle vybraných kritérií pro výběr nejlepší varianty hypotečního úvěru.

Pro tuto práci jsou stanoveny následující hypotézy:

H1: S růstem průměrných skutečných cen bytů v ČR klesají objemy HÚ.

H2: S růstem průměrných skutečných cen bytů v ČR klesají počty HÚ.

H3: S růstem průměrných skutečných cen bytů v ČR klesají úrokové sazby HÚ.

Proces a výsledky testování hypotéz, včetně popisu použitých statistických metod jsou uvedeny v praktické části práce (kapitola 4.5).

3 Teoretická východiska

3.1 Charakteristika úvěrů a jejich klasifikace

Úvěry představují významnou část bankovních obchodů. Úvěrem se rozumí „časově omezené, úplatné zapůjčení peněz k volnému nebo smluvně vázanému použití.“ (Kalabis, 2005, s. 71).

Základní dělení úvěrů, které uvádí Kalabis (2005, s. 71-72) rozlišuje úvěry podle povahy, a to:

- úvěry zbožové (poskytované ve zboží),
- úvěry peněžní (poskytované v hotovosti nebo účetních penězích – bezhotovostních).

Nejrozšířenější u peněžních úvěrů jsou **úvěry bankovní**. U těchto úvěrů banka vystupuje jako subjekt, který poskytuje úvěr (je to pohledávka banky) žadateli (dlužníkovi, subjektu příjemce úvěru), a to za určitou cenu – úrok.

„Úroková míra vyjadřuje podíl úroku na zapůjčené částce, resp. poměr úroku k velikosti zapůjčené peněžní sumy.“ (Tichý, 2009, s. 1).

Podle splatnosti jsou rozlišovány úvěry krátkodobé (do 1 roku), střednědobé (1-4 roky) a dlouhodobé (více než 4 roky). Z hlediska dlužníka jsou úvěry komerční (dlužníkem je podnikatelský subjekt) a spotřební (dlužníkem je fyzická osoba). (Tichý, 2009, s. 1).

Úvěry se podle účelu člení na úvěry provozní (používané k financování majetku do provozního majetku) a úvěry investiční (používané k financování investic do fixního investičního majetku). (Kalabis, 2005, s. 71-72). Tichý (2009, s. 2) přidává k této klasifikaci z pohledu účelu také úvěry importní, exportní a tzv. překlenovací-dočasnou potřebu peněžních zdrojů.

Základní typy investičních úvěrů jsou:

- klasické úvěry, poskytované na výstavbu nebo nákup pozemků, budov, nákup strojů a zařízení, jejich rekonstrukci nebo modernizaci apod.,

- konsorciální a syndikátní úvěry, poskytované při velkých objemových požadavcích klientů, v rámci konsorcia bank (na základě smlouvy o sdružení) nebo syndikátu bank,
- hypoteční úvěry (dlouhodobé), které používají nemovitostí jako záruky (na základě zástavního práva k nemovitosti určité hodnoty).

Podle **způsobu splácení** lze podle Rejnuše (2014, s. 96-97) rozlišovat následující typy úvěrů:

- úvěry splacené **jednorázově** v okamžiku splatnosti,
- úvěry splacené postupně podle sjednaného harmonogramu: **anuitní** (anuitní splátka se skládá z úroků a jistiny, jejich vzájemný poměr se postupně mění, avšak výše splátek zůstává neměnná), **progresivně** splácené úvěry (splátka je zpočátku nižší než anuitní splátka, v průběhu času se zvyšuje o stanovený koeficient), **degresivně** splácené úvěry (splátka je zpočátku vyšší než anuitní splátka, v průběhu času se o určitý koeficient snižuje),
- úvěry umožňující **mimořádné splátky** či **předčasné umoření dluhu** (většinou je tato možnost povolena pouze u anuitně splacených úvěrů, vždy až po uplynutí fixačního období),
- **flexibilní úvěry** umožňují měnit velikost splátek v rámci dohodnutých podmínek.

Hypoteční úvěry (HÚ) se postupem času stály nedílnou součástí nabídky bankovních produktů. Kořeny hypotečního úvěru, které položily základy dnešnímu pojetí HÚ je možné najít již před mnoha léty.

3.2 Historie hypotečních úvěrů

Slovo hypotéka pochází z řeckého ὑποθήκη, což znamená podpěra, opora. Existuje názor, že hypotéka vznikla současně s příchodem soukromého majetku. (Stratijchuk, 2015, s. 51). V procesu evoluce vědecké názory, jak poznamenala Yevtukh (2001, s. 6), prošly obtížnou cestou od jednoduchého pojetí zastavení nemovitostí k modernímu chápání hypoték jako mechanismu pro efektivní využívání zdrojů v systému řízení trhu. Zakladateli vývoje v oblasti hypotéky a hypotečního práva byli aténští politici a právníci 6.-4. století př. n. l. – Solon a Dragon. Právní a ekonomické základy institutu hypoték byly formulovány v klasické expozici římského práva právníkem Guyem ve 2. století n.l. (Stratijchuk, 2015, s. 51).

Slovo hypotéka („hypothéke“) bylo poprvé využito aténským vládcem Solonem na začátku 6. století př. n. l. V roce 594 př. n. l. Solon provedl své slavné reformy, kterými zrušil a snížil mnoho dluhů, prohlásil svobodu vůle závěti atd. (Kohout, 2009, s. 35). Před tím v Aténách byly závazky zajištěny osobou dlužníka, který by v případě nemožnosti uhradit dluh, byl vystaven riziku otroctví. Aby nahradil osobní odpovědnost majetkem, Solon definoval následující postup: věřitel umístoval na dlužníkovi zemi (obvykle na hranici) sloup s nápisem, že tento majetek slouží k zajištění jeho nároků na určitou částku. Takový sloup byl nazýván hypotékou. V obrazném smyslu se toto slovo začalo používat pro označení zástavy nemovitostí. Větší část nalezených záručních nápisů patří k 4. století př. n. l. (Stratijchuk, 2015, s. 51).

Již ve starověkém Řecku byla zajištěna průhlednost, která umožnila každému zájemci svobodně si ověřit stav určitého pozemku. To znamená, že v té době se objevily předchůdce dnešními katastru nemovitostí. Starodávné analogy hypotečních knih, které se v Evropě objevily v moderní době, umožňovaly každému dozvědět o stavu určité nemovitosti, a především o míře zatížení jeho hypotečním dluhem.

Vláda hypotéky často podporovala. Za vlády císaře Trajána tak byly vytvořeny zvláštní finanční fondy na podporu vdov a vojenských rodin, poskytujících hypoteční úvěry s 5%-ní úrokovou sazbou. Vývoj hypotečních úvěrových vztahů v době buržoazie byl doprovázen vytvořením hypotečních bank, spořitelen, úvěrových sdružení. Vlády

evropských států se od prvních let činnosti hypotečních institucí začaly věnovat aktivní legislativní regulaci jejich činnosti.

Hypoteční systém se vyvíjel souběžně se systémem pozemkových knih, které zaznamenávaly všechna práva vlastníků půdy, jakož i potřebné informace o aktuálním právním stavu půdy, včetně všech změn ve vlastnictví těchto pozemků. Hypoteční knihy zaznamenávaly pouze to, co bylo spojeno se zástavou, ale neobsahovaly informace o pozemcích, které nebyly zatíženy zástavou. (Stratijchuk, 2015, s. 53).

V Prusku v roce 1783 byla přijata první charta (zákon) o hypotékách na světě a v roce 1811 v Rakousku – Občanský zákoník. (Merkulov, 2003). Důležitou fází vývoje německých hypoték bylo založení králem Pruska Fridrichem II. v roce 1770 Slezské úvěrové společnosti, ve skutečnosti první hypoteční banky. (Dovdienko, 2003, s. 106). Byla to státní šlechtická banka, která poskytovala finanční podporu velkým farmám. Pro přilákání zdrojů banka vydávala zástavní listy.

V roce 1863 byla v Praze zřízená Hypoteční banka pro Království české. Sloužila především statkům a velkostatkům, později se jí podařilo snížit úrokovou míru z 6 na 4 %. V roce 1871 byla na Moravě založena Hypoteční banka, v roce 1869 – ve Slezsku Úvěrní ústav pozemkový. (Jindra, Jakubec, 2016, s. 187).

Na konci 18. století se začaly být vytvářeny banky pro hypoteční úvěry ve stavebnictví a průmyslu. Prvními soukromými hypotečními banky ve formě akciových společností se staly belgický Credit Fonsier (1835), francouzský Credit Fonsier (1852) a německá soukromá hypoteční banka (1862) ve Frankfurtu. V Anglii v 18. století byla známá skupina bank Westend, která sloužila zemské šlechtě, poskytovala místo pro jejich úspory a poskytovala jim půjčky zajištěné pozemkem nebo nemovitostmi. (Stratijchuk, 2015, s. 53).

Charakteristiky socioekonomického vývoje každého jednotlivého státu (zejména rozdíly v regulaci občanských vztahů a bankovníctví) do značné míry určovaly vývojové fáze a moderní rysy hypoték v nich.

3.3 Charakteristika hypotečního úvěru

Slovník Ministerstva financí ČR (2019) definuje **hypoteční úvěr** jako úvěr, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Tento úvěr většinou slouží k pořízení, úpravě, opravě nebo rekonstrukci nemovitostí, ale nemusí tomu tak být vždy. Klíčovým determinujícím rysem HÚ je existence zajištění formu zástavního práva. Na stránkách Banky.cz (2019) je uvedeno, že účelem hypotečního úvěru může být rekonstrukce, koupě, vydražení, refinancování jiného úvěru apod. Podle účelu banka volí různé způsoby čerpání úvěru (jednorázové nebo postupné) a způsoby splácení (anuitní splátka, splácení úroku s „balonovou“ splátkou na konci).

3.3.1 Typy hypotečních úvěrů

Základní členění zahrnuje v podstatě dva typy hypotečních úvěrů: **účelový a neúčelový** (tzv. americká hypotéka). Účelový úvěr je základním a nejčastějším typem HÚ, je to tzv. „klasická“ hypotéka, která je zajištěna zástavním právem k nemovitosti a je určená ke koupi, výstavbě nebo rekonstrukci této nebo jiné nemovitosti. Neúčelový úvěr neboli „hypotéka na cokoliv“ (americká hypotéka) může být poskytována jak bankovními, tak i nebankovními subjekty. Je stejně jako klasická hypotéka zajištěna zástavním právem k nemovitosti, avšak nedefinuje účel využití financování. Kromě klasické a „americké“ hypotéky je někdy vymezována tzv. **australská hypotéka**. Je určená nejen k financování nemovitostí, ale také k její rekonstrukci a vybavení, kombinuje prvky účelového a neúčelového úvěru. Charakteristickým rysem australské hypotéky je to, že zpravidla čím více se půjčí, tím nižší je úroková sazba. (Kurzy.cz, 2019).

Hypotéky mohou být rozděleny **z hlediska potřeby dokládání příjmů**. Standardní typ účelové hypotéky je spojený s dokládáním příjmů žadatele. Na trhu jsou ovšem nabízeny také hypotéky, u nichž žadatel nemusí prokazovat svůj příjem. V tomto případě žadatel musí podepsat čestné prohlášení o tom, že je schopný úvěr splácet. (Kurzy.cz, 2019).

Z hlediska **způsobu čerpání** jsou dva typy HÚ: úvěry s jednorázovým čerpáním a úvěry s postupným čerpáním. Jednorázové čerpání úvěru znamená, že klient banky povinen vyčerpat poskytnuté zdroje naráz neboli jednorázově, zpravidla na předem

sjednaný účel. (Rejnuš, 2014, s. 96). Tento způsob čerpání je zpravidla nastaven pro účely pořízení nemovitosti. Pokud se jedná například o rekonstrukci nemovitostí může být zvolené postupné čerpání HÚ, kdy se prostředky čerpají podle sjednaného časového plánu.

Z hlediska **typu úročení** lze rozlišovat následující typy hypotečních úvěrů (Kurzy.cz, 2019):

- úvěry s odloženou splátkou jistiny (tzv. „kombinovaná hypotéka“): kombinuje HÚ a další produkt, kterým je vytvářena rezerva (např. penzijní přepojištění, investiční životní pojištění, stavební spoření, pravidelné investice do podílových fondů apod.). Klient platí po celou dobu neplatí jistinu, ale pouze úroky. V této době se vytváří rezerva – jsou posílány peníze do dalšího produktu. Ve chvíli, kdy se úspory dosáhnou výše jistiny, je HÚ jednorázově splácen),
- úvěry s fixací úrokové sazby: úroková sazba je stejná jako v době získání hypotéky, a to po celou dohodnutou dobu (1, 3, 5, 10 nebo více let) – během tzv. fixační doby,
- úvěry s plovoucí sazbou (float): úroková sazba je fixovaná na velmi krátkou dobu a je navázána na tržní úrokovou sazbu podle ČNB. K této sazbě banky zpravidla přidávají svoji marži.

Dle **způsobu splácení** patří hypoteční úvěry zpravidla ke kategorii úvěrů, splacených postupně podle sjednaného harmonogramu. Tento způsob splácení umožňuje zvolit si jeden z tří hlavních typů HÚ:

- HÚ s anuitním splácením: stejná splátka úvěru po celou fixační dobu (poměr úroků a jistiny se v každé splátce v průběhu doby mění). Po skončení dohodnuté fixační doby nabízí banka novou sazbu pro další fixační období. Klient může s tím souhlasit nebo zvolit se refinancování úvěru u jiné banky,
- HÚ s progresivním splácením: měsíční splátka HÚ je po dobu 1 roku stejná, pak se zvyšuje o pevný koeficient. Nižší splátky na začátku umožňují klientovi rychleji se dům vybavit a řešit další potřeby, spojené s pořízením nového bydlení,

- HÚ s degresivním splácením: splátky HÚ se postupem času snižují o pevný koeficient. Tento typ splácení je vhodný pro klienty, kteří jsou schopni přijmout větší finanční zatížení v počáteční fázi a pak si přeji toto zatížení snížit.

3.3.2 Výpočet splátky hypotečního úvěru

HÚ s anuitním splácením vychází z předpokladu, že anuita je placena vždy na konci určitého období (většinou na konci měsíce). Výši anuity (splátky) je třeba v tomto případě vypočítávat za použití principu současné hodnoty důchodu, protože banka, prostřednictvím poskytnutí úvěru, zajišťuje vyplácení pravidelné renty (splátek, anuity) po předem stanovené období podle splátkového kalendáře. Banka poskytuje peníze v současné době, tj. v jejich současné hodnotě, ale dlužník je vrací v budoucnosti. Proto musí být tyto budoucí splátky převedeny na jejich současnou hodnotu. Současná hodnota splátek musí být rovná hodnotě úvěru poskytnutého v současné době, protože musí dlužník logicky vrátit bance stejnou hodnotu, která byla jim zapůjčena. Šoba a Širůček (2017, s. 152) doporučuje využívat k výpočtu výše splátky (anuity) následující vzorec:

$$a = D \cdot \frac{r}{1 - v^n}, \text{ kde:}$$

a = výše splátky (anuity),

D = výše poskytnutého HÚ (současná hodnota splátek),

v = diskontní faktor:

$$\left(\frac{1}{1+r} \right)$$

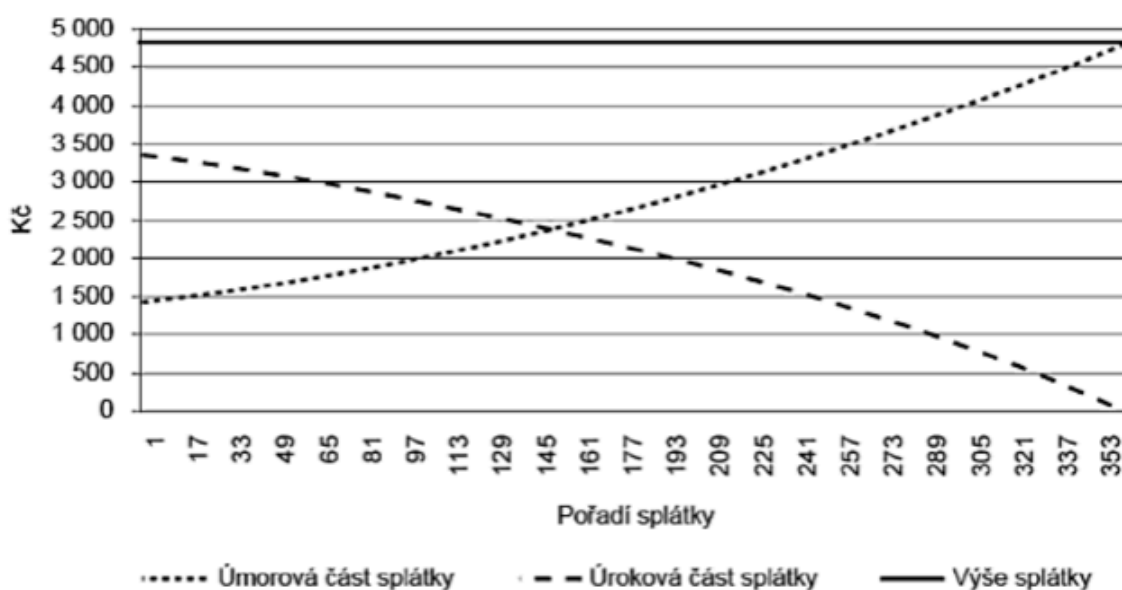
r = úroková sazba za úrokové období,

n = počet úrokových období splácení úvěru (počet anuitních splátek).

Po výpočtu anuitní splátky je možné sestavit splátkový kalendář (umořovací plán), který definuje výši jednotlivých splátek, které se skládají z úmoru a úroku.

Při anuitním splacení zpravidla platí, že postupem času dochází ke snížení úrokové části v každé anuitě a nárůstu úmorové části (jistiny). To znamená, že v prvních splátkách dlužník platí především úroky, a po určité době platí již méně úroků a více úmoru (jistiny). Na Obr. 1 je znázorněn vývoj úrokové a úmorové části měsíční splátky HÚ ve výši 1 mil. Kč se splatností 30 let a úrokovou sazbou 4 % p. a. Měsíční splátka se u tohoto ilustračního příkladu HÚ rovná 4 772 Kč.

Obr. 1: Vývoj úmorové a úrokové části v anuitní splátce HÚ



Zdroj: Šoba, Širůček, 2017, s. 150.

Výše úroku v každé anuitní splátce se vždy vypočítává z částky, kterou klient stále dluží. Dlužná částka se vždy snižuje o úmorovou část, která je obsazena v každé splátce, nikoli o celou splátku. Každá celá splátka obsahuje kromě úmorové části také část úrokovou, která slouží jako náhrada věřiteli (bance) za to, že podstupuje riziko a dočasně se vzdává svého bohatství.

3.3.3 Podmínky získání hypotečního úvěru

Od 1. prosince 2016 platí nová právní úprava spotřebitelských úvěrů (zákon č. 257/2016 Sb.), která přinesla zlepšení postavení spotřebitelů a reguluje jak spotřebitelské úvěry, tak i úvěry na bydlení (vč. hypotečních úvěrů – „spotřebitelský úvěr na bydlení“). Nová úprava se zaměřuje na eliminaci klamání spotřebitelů, zneužívání a omezení lichevních praktik (MF ČR, 2019), a také přináší lepší podmínky

pro získání hypotečního úvěru pro mladé. (Dráslová, 2019). Novela zákona na druhou státní zprávu zpřísňuje některé podmínky získání HÚ – většině lidí by neměly splátky hypotéky přesáhnout 45 % čistého měsíčního příjmu a celkové zadlužení – devítinásobek čistého ročního příjmů žadatelů. (Novinky.cz, ČTK).

Současné platí následující podmínky získání hypotečního úvěru (Banky.cz, 2019):

- minimální věk žadatele – 18 let, maximální věk – stanoví podmínky konkrétní banky (obvykle platí, že čím vyšší je věk žadatele, tím složitěji je hypotéku získat. Žadatel by měl být schopen splatit úvěr do 67 let, někdy do 70 nebo více let),
- pobyt v ČR: pro české a slovenští občany je to formalita, pro cizinci platí povinnost mít trvalý pobyt, nebo alespoň přechodný pobyt,
- bonita: bankovní hodnocení toho, zda žadatel je schopen úvěr platit. Další úvěry, kreditní karty a jiné závazky mohou snížit bonitu žadatele,
- záznamy v registrech dlužníků (BRKI, NRKI, SOLUS): žadatel nesmí za posledních 3-5 let mít žádné záznamy v těchto registrech,
- hodnota zástavy: je možné ručit se nemovitostí, která se díky úvěru koupí, nebo jinou nemovitostí, příp. více nemovitostmi. Je možné získat půjčku do výše 90 % z ceny nemovitostí, v praxi se obvykle jedná o max. 80 % hodnoty zástavy,
- příjem: částka není stanovena přesně, ale musí být prokázán. Výše požadovaného příjmu záleží na výši úvěru, době splatnosti, úrokově sazbě. Do příjmů, které banka uznává, se obvykle započítává mzda ze zaměstnání, příjmy z podnikání, starobní, invalidní, vdovské či jiné typy důchodu, příjmy ze současného nebo budoucího pronájmu, rodičovské a výsluhové příspěvky, výživné na dítě, renty apod.,
- podmínky ČNB: podle opatření ČNB od října 2018 nesmí měsíční splátky přesáhnout 45 % čistého měsíčního příjmu žadatele, celková výše HÚ nesmí překročit devítinásobek čistého ročního příjmu. Pro zjednodušení se

používají následující zkratky: LTV (loan to value) znamená poměr výše půjčky vůči hodnotě nemovitosti (podle ČNB – max. 90 % z hodnoty nemovitosti, v praxi se jedná obvykle o 80 %). DTI (debt to income) – poměr celkového zadlužení vůči čistému ročnímu příjmu žadatele (celková výše půjček může být max. 9x vyšší čistých ročních příjmů). DSTI (debt service to income) – poměr výše splátek vůči čistému měsíčnímu příjmu žadatele (hodnota všech půjček – max. 45 % z čistého měsíčního příjmu).

3.3.4 Postup poskytování hypotečního úvěru

Tichý (2009, s. 6-7) popisuje celý proces poskytování úvěru z pohledu žadatele v následujících krocích:

- analýza subjektu a potřeby finančních zdrojů, výběr banky,
- zahájení jednání o úvěru, včetně poskytování informací o potřebách financování bance,
- žádost o úvěr, obsahující předepsané náležitosti a požadavky,
- analýza žádosti o úvěr,
- zajištění úvěru (prohlášení zástavního práva k věci nemovité u HÚ),
- uzavření úvěrové smlouvy, která definuje závazky banky a dlužníka, účel úvěru, splátkový harmonogram, úrokovou sazbu, dobu fixaci, sankční podmínky apod.,
- splácení úvěru,
- kontrola plnění úvěrových podmínek (v případě jejich nedodržení může banka prolongovat úvěr – úvěr pokračuje, splátka je odložená), dočasně zastavit jeho čerpání (v případě postupného čerpání), zmrazit úvěr, požádat okamžité splácení úvěru, odložit splátky, snížit úrokovou sazbu nebo realizovat záruky).

Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru musí být vždy doložena doklady potvrzujícími vlastnictví nemovitosti, která bude využita jako zástava. Dále musí žadatel poskytnout další dokumenty, které požaduje banka – obvykle se jedná o

dokumenty, potvrzující občanství nebo existenci platného povolení k pobytu na území, potvrzení o příjmech apod. Banka také posuzuje bonitu žadatele na základě určitých kritérií.

Po předložení všech dokumentů banka zajistí provedení odhadu ceny nemovitostí a prověří, zda na tuto nemovitost není v katastru registrováno břemeno. Pak může banka žádat o pojištění nemovitosti, zanesení vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí apod. (Rejnuš, 2014, s. 102). Je třeba brát v úvahu, že tyto kroky mohou být spojeny s různými poplatky, které musí žadatel uhradit a které nemusí být součástí úvěru. Různé poplatky často vznikají v podmínkách hypoték, které nabízí velmi nízkou lákavou úrokovou sazbu. Jako příklad lze uvést poplatky za pořízení a vedení účtu, cenu pojištění schopnosti splácet, poplatek za vklad smlouvy do katastru nemovitostí, poplatky za úřední ověření podpisů, poplatek za tzv. vyhodnocení žádosti o úvěru apod. (Ondráčková, 2019). V souvislosti s tímto faktem se pro posouzení nákladovosti hypotéky pro klienta používá ukazatel RPSN (roční procentní sazba nákladů. Do výpočtu tohoto ukazatele jsou zahrnuty všechny jednorázové a pravidelné poplatky, správní náklady a jiné nákladové položky související s poskytnutím HÚ.

3.4 Státní podpora v oblasti hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěrování je spojeno se státní finanční podporou, která je obvykle zaměřená na zlepšení podmínek poskytování HÚ a zvyšuje jejich dostupnost pro různé segmenty obyvatel. (Radová, Dvořák, Málek, 2013, s. 182). Státní podpora pro oblast hypotečních úvěrů a podpory bydlení může být poskytována ve formě příspěvků nebo ve formě státních úvěrů.

Státní podpora ve formě příspěvků umožňuje snížit finanční zátěž klienty: *„stanoví se jako rozdíl mezi vyšší měsíční anuitní splátkou při úrokové sazbě dohodnuté s bankou a vyšší měsíční anuitní splátkou, která je stanovena při úrokové sazbě, snížené o vyšší státní finanční podpory.“* (Radová, Dvořák, Málek, 2013, s. 188). Snížení je závislé na průměrné úrokové sazbě z HÚ, která je stanovena Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR) k 1. únoru každého roku.

V rámci národních dotací ČR byl vyhlášen Program Podpory bydlení pro rok 2020.

3.4.1 Státní hypoteční úvěr v rámci Programu pro mladé

Nová přísnější opatření ČNB vyvolaly dost napjatou situaci v oblasti hypotečních úvěrů na českém trhu. Stát se proto v roce 2018 rozhodl poskytnout úvěr na bydlení (někdy je nazýván „státní půjčka“), který by měl pomoci zejména rodinám s dětmi pořídit vlastní bydlení (tzv. **Program pro mladé**, upravený nařízením vlády č. 136/2018 Sb. ze dne 19. června 2018). Tato podpora je poskytována ze Státního fondu rozvoje bydlení. Žadatel o podporu musí splňovat následující podmínky, které jsou podrobně popsány v již zmíněném nařízení vlády:

- jedná se o pár, manžele či registrované partnery,
- věk alespoň jednoho žadatele je méně 36 let,
- pokud se jedná o pár – alespoň jeden ze žadatelů musí trvale pečovat o dítě ve věku méně než 15 let,
- prokázání schopnosti splácet úvěr,
- absence evidence nedoplatku u orgánů Finanční správy, Celní správy, na pojistném a na penále na veřejném zdravotním pojištění, na sociálním zabezpečení, příspěvku na státní politiku zaměstnanosti (s výjimkou nedoplatků, jímž umožněno odložení splatnosti nebo jsou rozloženy na splátky),
- žadatel nesmí být příjemcem jiných druhů státní podpory bydlení z minulých let.

Úvěr lze využít na výstavbu nebo koupi rodinného domu, jehož podlahová plocha nepřesáhne 140 m², koupi bytu (max. plocha – 75 m²), modernizaci obydlí. Úroková sazba pro „státní půjčku“ na bydlení je stanovena podle výše základní sazby EU pro ČR, nejméně však 1 % p.a. Fixační doba je maximálně 5 let. (SFRB, 2019).

Podle nařízení vlády č. 136/2018 Sb. je maximální limit půjčky na modernizaci obydlí 300 tis. Kč, na koupi, výstavbu nebo rekonstrukci rodinného domu – 2 mil. Kč, na koupi bytu – 1,2 mil. Kč. Na pořízení rodinného domu nebo bytu musí žadatele disponovat zdroji minimálně ve výši 20 % ceny nemovitosti. Doba splatnosti úvěru je maximálně 10 let na modernizaci obydlí nebo maximálně 20 let na pořízení obydlí.

Nařízení vlády č. 136/2018 Sb. stanoví také možnosti odložení zahájení splácení jistiny a přerušování splácení jistiny.

Žadatele, kterým se narodí dítě nebo si nějaké dítě osvojí mohou získat navíc slevu na úvěr o 30 tis. Kč (pro každé 1 dítě). Lze tvrdit, že stanovený limit úvěru (1,2 mil. a 2 mil. Kč) vzhledem ke stávajícím cenám na trhu nemovitostí, je nedostačující. Žadatelé budou pravděpodobně muset kombinovat tento úvěr s běžným spotřebitelským úvěrem. (AOF s.r.o., 2019).

3.4.2 Úvěr v rámci programu Výstavba pro obce

Kromě státního hypotečního úvěru mohou občané ČR v současné době požádat o úvěr v rámci programu Výstavba pro obce. Tento program je upraven nařízením vlády č. 112/2019 SB. a je určen na pořízení dostupných bytů, dostupných domů a smíšených domů prostřednictvím zvýhodněného úvěru. Zdroje pro program (v celkové výši 350 mil. Kč) jsou vyčleněny ze Státního fondu rozvoje bydlení (SRFB). Tzv. „dostupné bydlení“ je určeno pro „*způsobilé domácnosti, které mají nízký příjem a nevyhovující bydlení.*“ (SRFB, 2019).

Žadatelem o zvýhodněný úvěr v rámci programu však nemůže být fyzická osoba, ale pouze obce, dobrovolné svazky obcí, městské obvody nebo městské části. Program podporuje aktivity, zaměřené na pořízení dostupného domu, části smíšeného domu nebo dostupného bytu. Obce pak pořízené dostupné domy a byty poskytuje znevýhodněným segmentům obyvatelstva.

Výzva (SRFB, 2019) definuje následující podmínky úvěru podle Programu Výstavba pro obce:

- výše úvěru až do 100 % způsobilých nákladů investičního záměru,
- úroková sazba ve výši referenční sazby EU pro ČR, snižena o 0,5 %, nejméně však 1 % p.a.,
- úroková sazba je fixní po celou dobu splácení úvěru,
- splatnost úvěru – max. 30 let.

Z porovnání těchto podmínek se státním hypotečním úvěrem pro mladé lze udělat závěr, že úvěr pro obce je výhodnější – má sníženou úrokovou sazbu, umožňuje 100% financování úvěrem, delší fixační dobu.

3.4.3 Úvěr v rámci programu na výstavbu nájemních bytů a domů pro obce, právnické a fyzické osoby

Další podobný program, určený k poskytnutí zvýhodněných úvěrů, je Výstavba nájemních bytů a domů. Žadatelem o úvěr v rámci tohoto programu již může být nejen obec, ale také právnická nebo fyzická osoba, mající své sídlo nebo místo trvalého pobytu na území EU, státu v rámci Evropského hospodářského prostoru nebo Švýcarské konference. Podmínky programu definuje nařízení vlády 284/2011 Sb. v aktuálním znění (podle nařízení 268/2012 Sb. a 78/2016 Sb.).

Úvěry poskytované podle tohoto programu lze využít na (SFRB, 2016):

- novostavbu bytů, kterou vznikne bytový dům s nájemními byty,
- na stavební úpravy, nástavbu a přístavbu, kterými vznikne nájemní byt.

Každý nájemný byt musí být o velikosti 25-90 m². Byty bude možné užít jen k nájemnímu bydlení pro vymezené skupiny obyvatel – senioři 65+ nebo příjmově vymezené osoby, zletilé osoby do 30 let, osoby, jejichž obydlí zničila živelní pohroma.

Úvěr může být poskytnut až do výše 90 % rozhodných výdajů, z toho max. 10 % může být využito na část pořizovací ceny pozemku. Rozhodnuté výdaje mohou zahrnovat také max. 70 % hodnoty stávající budovy.

Úroková sazba pro úvěry na výstavbu nájemních bytů a domů je minimálně ve výši základní sazby EU pro ČR (limit de minimus). Splatnost úvěru je maximálně 30 let ode dne dokončení výstavby.

3.4.4 Úvěr v rámci programu na revitalizaci bytového fondu

Podle nařízení vlády č. 468/2012 Sb. ze dne 5 prosince 2012 a ve znění změn č. 269/2013 Sb. a č. 144/2014 Sb. mohou být fyzickým a právnickým osobám poskytovány prostředky z SFRB (formou úvěrů) na opravy a modernizace domů. Úvěry jsou poskytovány vlastníkům nebo spoluvlastníkům domů nebo bytů a jsou určeny ke

komplexním opravám a modernizacím, které vedou k prodloužení životnosti bydlení. (SRFB, 2014).

Úvěr lze využít zejména na snížení energetické náročnosti, opravy poruch, opravy a modernizace společných prostor, modernizace bytových jader a jiné komplexní opravy domů.

V rámci tohoto programu lze požádat o úvěr ve výši až 90 % způsobilých výdajů (limit de minimus), v případě notifikovaného režimu (bez limitu de minimus) – do 75 % výdajů. Úroková sazba je fixní po celou dobu splácení úvěru a je ve výši základní sazby EU pro ČR (od 1.1.2020 – 2,25 %). Splatnost úvěru – maximálně 30 let. (SRFB, 2014).

3.4.5 Úvěr v rámci programu Regenerace veřejných prostranství na sídlištích

Podmínky žádostí o dotaci nebo dotaci a úvěr podle Programu Regenerace veřejných prostranství na sídlištích upravuje nařízení vlády č. 390/2017 Sb., ve znění pozdějších změn a platné do konce roku 2023. Pro účely tohoto nařízení se sídlištěm rozumí *„ucelená část území obce zastavěná bytovými domy jako stavbami pro bydlení, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, vystavěnými nepanelovými technologiemi v období let 1945 až 1990 nebo vystavěnými panelovými technologiemi do roku 2000, o celkovém počtu nejméně 100 bytů.“* (Nařízení vláda č. 390/2017 Sb.).

O dotace a úvěry mohou požádat obce, které splňují výše uvedené podmínky. Účelem využití dotací a úvěrů může být výstavba a rekonstrukce dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, odstranění nadzemního vedení vysokého napětí, oprava nebo doplnění veřejného osvětlení apod.

Výše dotace je limitována 50 % uznatelných nákladů (max. 6 mil. Kč / projekt), přičemž financovaný projekt musí být udržitelný nejméně 5 let od ukončení jeho realizace. Úroková sazba pro úvěry podle tohoto programu je referenční sazba EU, zvýšená o 0,3 % p.a. Doba splácení úvěru je maximálně 15 let.

3.4.6 Úvěr v rámci programu na obnovu obydlí postiženého živelní pohromou

Program „Živel“, určený k obnově obydlí postiženého živelní pohromou (působením přírodních sil na úrovni krizového stavu nebo 3. stupně povodňové aktivity), se řídí Nařízením vlády č. 319/2014 Sb.

Úvěr je možné využít na opravu obydlí nebo jeho části, výstavbu nového obydlí, pořízení obydlí koupí nebo dražbou, budování protipovodňových opatření v rámci oprav obydlí.

Podmínky úvěrů, poskytovaných SFRB v rámci programu „Živel“ jsou uvedeny v Tab. 1. O úvěr mohou požádat obce, fyzické a právnické osoby, které byly postiženy živelní pohromou.

Tab. 1: Úvěry na obnovu obydlí postiženého živelní pohromou

Účel úvěru	Výše úvěru, Kč	Výše úvěru, % nákladů	Úroková sazba	Splatnost úvěru
Oprava	30-300 tis. Kč/byt	Max. 90 % skutečných nákladů (opravy protipovodňových opatření – max. 70 %)	Fixní po celou dobu splácení, ref.sazba EU, min. 1 % p.a.	Do 10 let
Výstavba	Max. 2,5 mil. Kč na obydlí	Max. 80 % skutečných nákladů vč. pořizovací ceny pozemku	Fixní po dobu 5 let, ref.sazba EU, min. 2 % p.a.	Do 20 let
Pořízení	Max. 1,5 mil. Kč/obydlí	Max. 80 % pro nižší z ceny prodejní nebo odhadní	Fixní po dobu 5 let, ref.sazba EU, min. 2 % p.a.	Do 20 let

Zdroj: vlastní zpracování na základě SFRB, 2014.

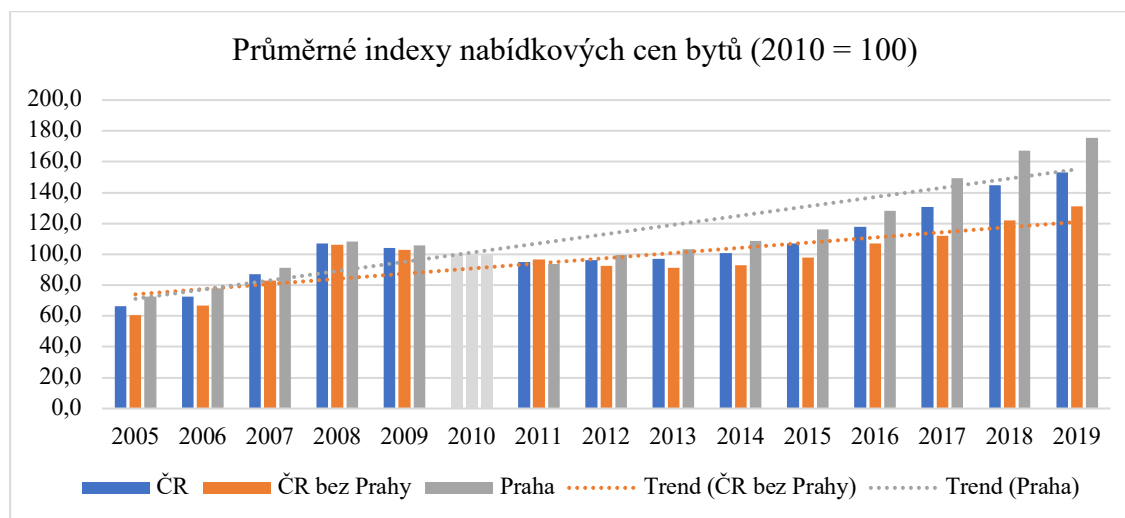
4 Vlastní práce

4.1 Vývoj cen nemovitostí v ČR

K analýze vývoje cen nemovitostí je použit HPI (House Price Index, Index cen bytových nemovitostí). Podle údajů Eurostatu (2019) ceny nemovitostí v eurozóně i v EU ve třetím čtvrtletí roku 2019 vzrostly o 4,1 % ve srovnání se stejným čtvrtletím v předchozím roce. V ČR se jednalo o větší nárůst +8,6 %.

Vývoj HPI v období 2005-2019 (2010 = 100) pro celou ČR, ČR bez Prahy a Prahu je ilustrován pomocí grafu 1. Z grafu je vidět, že ceny nemovitostí rostly do r. 2008 a pak po hospodářské krizi začaly klesat. Růst cen v Praze se začal od r. 2012, zatímco ceny nemovitostí v celé ČR bez Prahy začaly růst o rok později, od r. 2013. Během posledních tři let je patrný výrazný nárůst cen. Růst cen v celé ČR (bez Prahy) je pomalejší než v Praze. Linie trendů, uvedené na grafu poukazují na rozdílná tempa růstu cen v Praze a mimo Prahu.

Graf 1: Průměrní indexy nabídkových cen bytů, 2005-2019



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČSÚ, 2019.

Výsledky výpočtu absolutních a relativních přírůstků a řetězových indexů pro dané časové řády je uveden v příloze A. V tabulce 2 jsou vypočteny průměrné koeficienty růstu/poklesu (\bar{k}) pro vybraná období. Celé sledované období bylo rozděleno do několika hlavních tříletých etap, vyznačujících se odlišným vývojem HPI. Je zjištěno, že průměrný koeficient růstu byl v období před krizí (2005-2008) vyšší než v době růstu nemovitostí 2013-2016 a 2017-2019. Koeficient růstu je však v posledních

dvou letech (2017-2019) již vyšší než koeficient růstu během tři let (2013-2016). Pokud se tendence růstu zachová v r. 2020, lze předpokládat, že koeficientů růstu za poslední tříleté období bude větší než předchozí tříletá období. \bar{k} je vždy vyšší u Prahy než u ČR bez Prahy, s výjimkou období před krizí, kdy koeficient růstu cen nemovitostí byl vyšší v ČR bez Prahy než \bar{k} v Praze. V době po krizi, kdy ceny nemovitostí klesaly, byl vypočtený koeficient nižší 1, pokles byl významnější v celé ČR (bez Prahy) než v Praze.

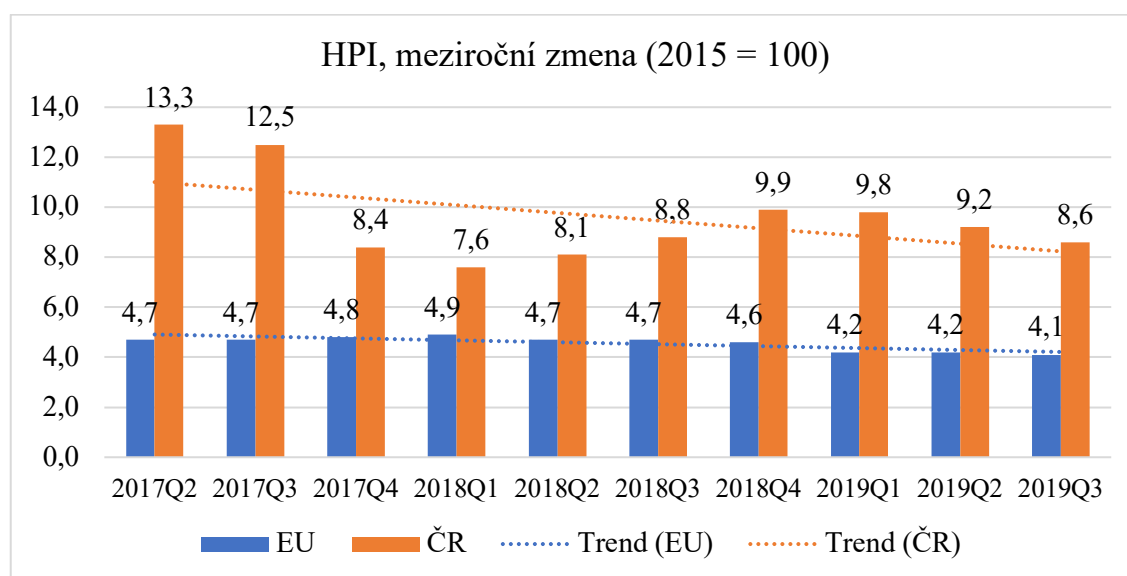
Tab. 2: Průměrný koeficient růstu indexu nabídkových cen bytů

	\bar{k} – celá ČR	\bar{k} – ČR bez Prahy	\bar{k} – Praha
2005-2019 (celé období)	1,0614	1,0569	1,0649
2005-2008 (před krizí)	1,1725	1,2066	1,1424
2009-2012 (po krizi)	0,9731	0,9648	0,9807
2013-2016 (začátek růstu)	1,0656	1,0546	1,0753
2017-2019 (poslední dva roky)	1,0827	1,0810	1,0839

Zdroj: vlastní výpočty na základě dat ČSÚ, 2019.

Dále je nahlíženo podrobněji na poslední dvouleté období. Na základě dat Eurostatu (2019) je vytvořen graf 2, porovnávající čtvrtletní HPI (změny oproti stejnému čtvrtletí předchozího roku) v celé EU a v celé ČR. Z grafu je vidět, že HPI v ČR má méně stabilní trend než HPI v celé EU. Lze však tvrdit, že období, kdy ceny rostly nejvíce, se již uplynulo.

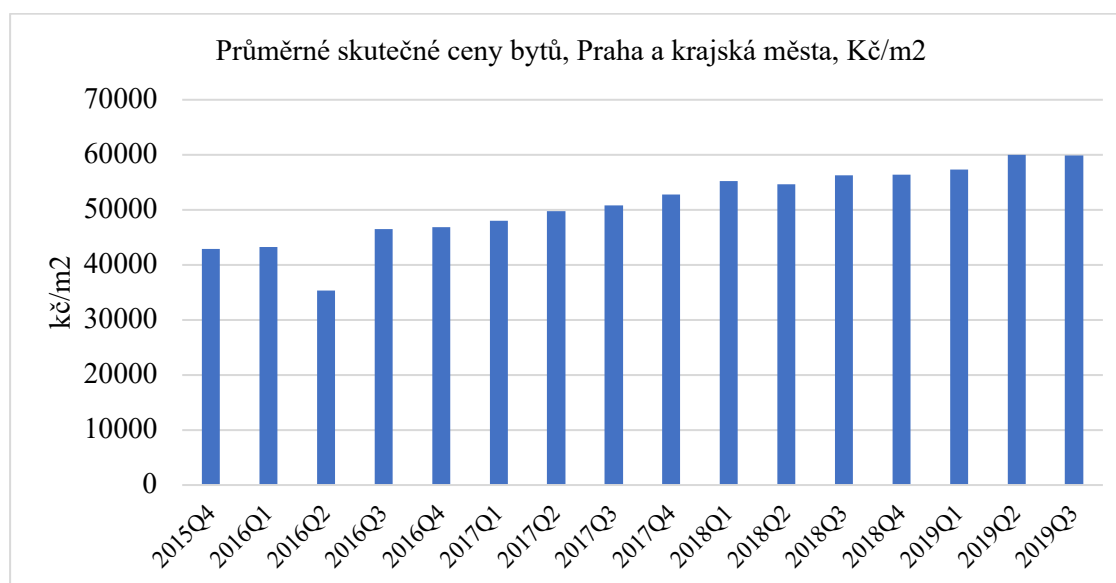
Graf 2: Průměrní indexy nabídkových cen bytů, 2005-2019



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat Eurostat, 2019.

Jednoznačně na růst cen poukazují také výzkumy Deloitte (DRI, Deloitte Real Index, index skutečných cen bytů). Tento index zohledňuje pouze ceny z uskutečněných prodejů bytů, zapsaných v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv. Vývoj průměrných cen všech typů nemovitostí v období let 2015-2019 ilustruje graf 3.

Graf 3: Průměrné skutečné ceny bytů v Praze a krajských městech, 2015Q4- 2019Q3, Kč/m²



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat Deloitte, 2019.

Podle údajů Deloitte (2019) pokračoval v ČR růst průměrných prodejních cen bytů v prvním a druhém čtvrtletí roku 2019. V 2019Q2 se hodnota bytů oproti předchozímu kvartálu (2019Q1) zvýšila o 4,8 %. Průměrná cena za metr čtvereční dosáhla v tomto období 60,7 tis. Kč. Nejvíce vzrostla průměrná cena bytů v Praze (+8,4 %) a dosáhla 84,2 tis. Kč/m², ale také i v dalších krajích – v Karlovarském (+6,7 %), v Ústeckém (+6,3 %) a Zlínském (+3,6 %). Pokles cen byl zaznamenán v Královéhradeckém kraji (-2,1 %), v Jihočeském kraji (-4,2 %) a nejvíce v Libereckém kraji (-9,0 %). Celkem bylo v průběhu 2019Q2 prodáno více než 6,4 tisíc bytů, jejichž celková hodnota byla 24,6 mld. Kč.

Ve třetím čtvrtletí 2019 se však průměrná prodejní ceny bytů v Praze a krajských městech oproti 2019Q2 zůstala nezměněna – 60,7 tis. Kč/m². Průměrná cena

bytů v Praze se zvýšila o 1,3 % a dosáhla hodnoty 85,4 tis. Kč/m². K většímu nárůstu došlo u cen bytů ve Zlíně (+17 %), V Karlových Varech (+9 %) a v celém Středočeském kraji (+6 %). K poklesu cen došlo v Pardubicích, Brně a v Českých Budějovicích. Nejlevnější byty byly v 2019Q3 v Ústí nad Labem (17,7 tis. Kč/m²). Celkem bylo v 2019Q3 prodáno méně bytů než v čtvrtletí předchozím – 6287 bytů za celkovou hodnotu 23 mld. Kč.

Mapa ČR, znázorňující mezičtvrtletní změny DRI v prvním třech čtvrtletích 2019 je uvedena v příloze B. Průměrné ceny bytů v jednotlivých krajích jsou shrnuty v tabulce 3. Je patrné, že se ceny v jednotlivých krajích velmi liší – např. průměrná cena bytu v Praze je téměř o pětkrát větší než průměrná cena bytu v Ústeckém kraji.

Tab. 3: Průměrné skutečné ceny bytů v Praze a krajských městech, 2019Q1-2019Q3

Kraj	2019Q1		2019Q2		2019Q3	
	Cena bytů/m ² , Kč	%*	Cena bytů/m ² , Kč	%*	Cena bytů/m ² , Kč	%*
Praha	77700	0,5 %	84200	8,4 %	85400	1,3 %
Jihomoravský	59700	5,3 %	60500	1,4 %	58200	-3,7 %
Středočeský	49100	4,5 %	50200	2,3 %	53200	6,0 %
Královehrad.	43600	-3,7 %	42700	-2,1 %	45100	5,7 %
Plzeňský	41400	3,0 %	42300	2,2 %	44500	5,3 %
Olomoucký	42200	3,2 %	42600	0,9 %	42700	0,4 %
Zlínský	34200	-4,4 %	35500	3,6 %	41500	17,0 %
Jihočeský	42200	14,7 %	42400	-4,2 %	41300	-2,5 %
Pardubický	39500	2,6 %	40300	2,0 %	38400	-4,7 %
Liberecký	39000	9,2 %	35500	-9,0 %	36500	3,0 %
Vysočina	34400	1,3 %	34900	1,4 %	36100	3,5 %
Karlovarský	25600	-3,8 %	27300	6,7 %	29800	9,0 %
Moravskosl.	24100	2,1 %	24300	1,1 %	24800	1,9 %
Ústecký	16000	-2,0 %	17000	6,3 %	17700	4,0 %
Průměr	40621	2,3 %	41407	1,5 %	42514	3,3 %

* změna průměrných skutečných cen bytů oproti předchozímu čtvrtletí, %
Zdroj: vlastní zpracování na základě dat Deloitte, 2019.

Největší objem prodeje bytů tradičně patří Praze – v 2019Q3 připadalo na Prahu 57,9 % celkového objemu prodaných bytů v ČR. Necelá desátá část celkového objemu prodeje bytů patří Brnu (9,6 % v 2019Q3), 5,6 % – Plzni, 3,6 % - Olomouci. Údaje o struktuře objemu prodeje bytů jsou uvedeny v tabulce 4. Jsou zde uvedeny podíly

jednotlivých měst na celkovém objemu prodeje bytů, a to, jak se tyto podíly čtvrtletně měnily.

Tab. 4: Struktura objemu prodeje bytů, 2019Q1-2019Q3

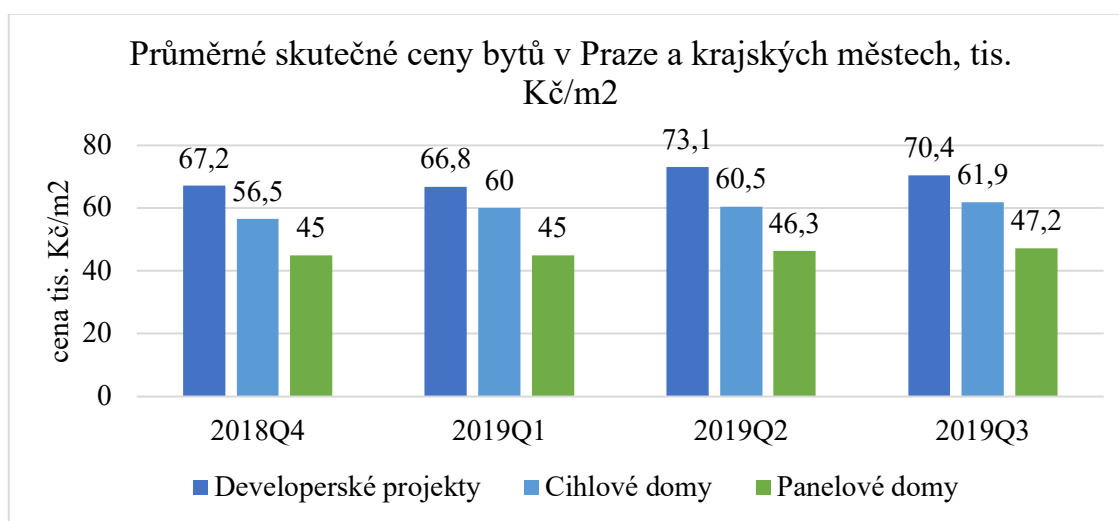
	2019Q1		2019Q2		2019Q3	
	Objem prodeje bytů, %	Změna, %*	Objem prodeje bytů, %	Změna, %*	Objem prodeje bytů, %	Změna, %*
Praha	58,4 %	-5,2 %	61,2 %	4,8 %	57,9 %	-5,4 %
Brno	11,2 %	31,8 %	10,2 %	-8,9 %	9,6 %	-5,9 %
Plzeň	4,5 %	-2,2 %	4,4 %	-2,2 %	5,6 %	27,3 %
Olomouc	3,0 %	15,4 %	3,3 %	10,0 %	3,6 %	9,1 %
Hradec Králové	2,6 %	0,0 %	2,9 %	11,5 %	1,7 %	-41,4 %
Osatní města	20,3 %	1,0 %	18,0 %	-11,3 %	21,6 %	20,0 %
	100,0 %		100,0 %		100,0 %	

* změna objemu prodeje oproti předchozímu čtvrtletí, %

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat Deloitte, 2019.

Podle údajů Deloitte (2019) byly nejvyšší průměrné ceny bytů v developerských projektech v Praze a krajských městech v 2019Q2: 73,1 tis. Kč/m², přičemž se cena bytů označených jako prodané z nabídky developerů byla o 13,8 % dražší než cena bytů v kategorii prvoprodeje. Průměrné ceny bytů v developerských projektech se v třetím čtvrtletí 2019 se oproti 2019Q2 snížily o 3,7 %, hlavně díky snížení cen prvoprodeje (-5,7 %). Ceny předprodeje měly rostoucí tendenci během prvních třech čtvrtletí 2019, stejně jako ceny bytů v cihlových a panelových domech. Cena cihlových domů činila v 2019Q3 61,9 tis. Kč/m² (o 2,3 % více než v 2019Q2). Byty v panelových domech, i přes růst cen, zůstávají stále nejlevnějšími v nabídce bytů v ČR – jejich cena v 2019Q3 byla v průměru 47,2 tis. Kč/m². Dynamiku cen bytů v Praze a krajských městech ilustruje graf 4.

Graf 4: Průměrné skutečné ceny bytů v Praze a krajských městech, rozdělené podle typů, 2019Q1-2019Q3, tis. Kč/m²



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat Deloitte, 2019.

Přehled cen bytů v Praze a krajských městech různých typů v období prvních třech čtvrtletí 2019 je uvedený v tabulce 5. Jsou zde vypočítány také změny průměrných cen oproti předchozímu čtvrtletí.

Tab. 5: Průměrné skutečné ceny bytů v Praze a krajských městech, rozdělené podle typů, 2019Q1-2019Q3

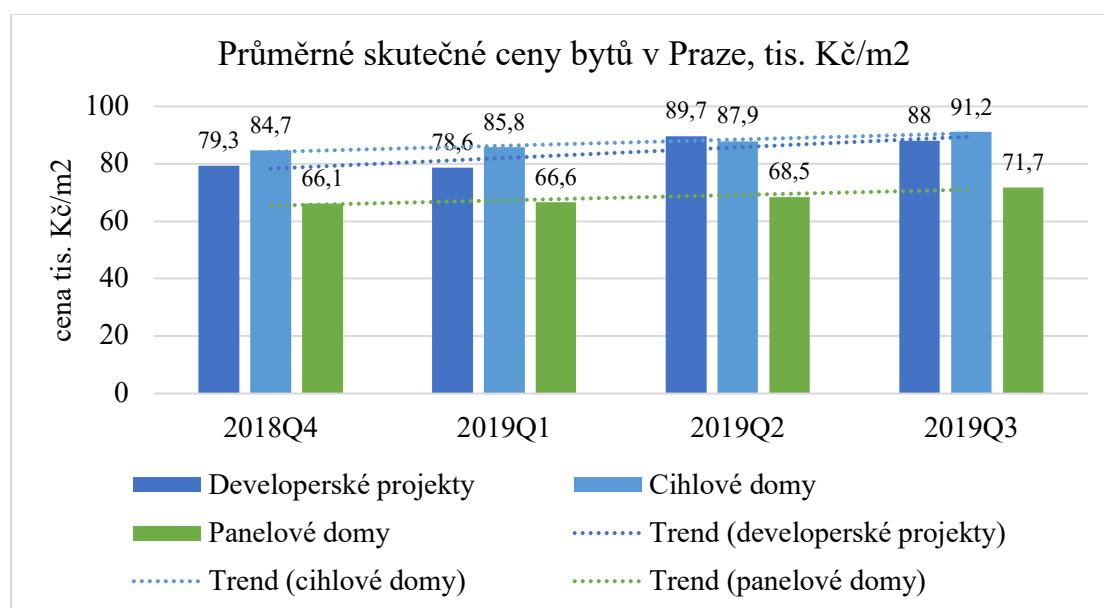
	2019Q1		2019Q2		2019Q3	
	Cena bytů/m ² , Kč	%*	Cena bytů/m ² , Kč	%*	Cena bytů/m ² , Kč	%*
Praha a krajská města						
Developerské projekty	66800	-0,6 %	73100	9,4 %	70400	-3,7 %
Prvoprodeje	64500	-2,1 %	71800	11,3 %	67700	-5,7 %
Předprodeje	73600	4,2 %	76300	3,7 %	78200	2,5 %
Označené jako prodané z nabídky developerů	82600	0,4 %	81700	-1,1 %	84100	2,9 %
Cihlové domy	60000	6,2 %	60500	0,8 %	61900	2,3 %
Panelové domy	45000	0,0 %	46300	2,9 %	47200	1,9 %

* změna průměrných skutečných cen bytů oproti předchozímu čtvrtletí, %

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat Deloitte, 2019.

Dynamiku ceny různých typů bytů v Praze ilustruje graf 5. Nejvyšší ceny bytů v Praze jsou v kategorii označených jako prodané v nabídce developerů (99,2 tis. Kč/m² v 2019Q3). Průměrná cena všech bytů v kategorii developerských projektů byly nejvyšší v 2019Q2 – 89,7 tis. Kč/m². Nejlevnější byty v Praze se nachází v panelových domech (71,7 tis. Kč/m² v 2019Q3), i když jejich cena postupně roste.

Graf 5: Průměrné skutečné ceny bytů v Praze, rozdělené podle typů, 2019Q1-2019Q3, tis. Kč/m²



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat Deloitte, 2019.

Průměrné skutečné ceny bytů různých typů v Praze jsou uvedeny v tabulce 6. Tabulka obsahuje také výpočty, o kolik procent rostly/klesaly ceny bytů v Praze (vždy oproti předchozímu čtvrtletí). K největšímu nárůstu cen bytů v Praze došlo ve druhém čtvrtletí 2019 – v tomto období se ceny na developerské byty ve stádiu prvoprodeje vzrostly o 19,3 % oproti 2019Q1. Ve třetím čtvrtletí 2019 však došlo k určitému poklesu cen bytů v této kategorii (-4,3 % oproti 2019Q2). Téměř o stejný procent se však zvýšily ceny bytů v kategorii předprodeje (+4,1 % v 2019Q3 oproti 2019Q2).

Tab. 6: Průměrné skutečné ceny bytů v Praze, rozdělené podle typů, 2019Q1-2019Q3

	2019Q1		2019Q2		2019Q3	
	Cena bytů/m ² , Kč	%*	Cena bytů/m ² , Kč	%*	Cena bytů/m ² , Kč	%*
Praha						
Developerské projekty	78600	-0,9 %	89700	14,1 %	88000	-1,9 %
Prvoprodeje	76000	-1,9 %	90700	19,3 %	86800	-4,3 %
Předprodeje	85000	1,1 %	87400	2,8 %	91000	4,1 %
Označené jako prodané z nabídky developerů	100100	-3,4 %	97500	-2,6 %	99200	1,7 %
Cihlové domy	85800	1,3 %	87900	2,4 %	91200	3,8 %
Panelové domy	66600	0,8 %	68500	2,9 %	71700	4,7 %

* změna průměrných skutečných cen bytů oproti předchozímu čtvrtletí, %

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat Deloitte, 2019.

V příloze C jsou uvedeny vypočtené ukazatele absolutního a relativního rozdílu cen bytů v Praze a v celé ČR. Z výpočtu vychází, že průměrná cena bytu v Praze byla o 23,8 tis. Kč/m² vyšší než ve všech krajských městech ČR (tj. o 41,4 % vyšší). Největší rozdíly jsou zjištěny v cenách bytů v cihlových a panelových domech – v Praze jsou byty v cihlových domech v průměru o 47 % vyšší než ve všech krajských městech ČR, v panelových domech – o 52 %. V absolutním vyjádření se jedná o rozdíly ve výši 29,3 tis. Kč/m² (cihlové domy) a 24,5 tis. Kč/m² (panelové domy). Tyto údaje vychází z dat za třetí čtvrtletí 2019. V příloze C jsou uvedeny údaje pro poslední čtvrtletí 2018 a první tři čtvrtletí 2019. Je patrné, že se rozdíl v cenách bytů v Praze a ve všech krajských městech ČR prohlubuje – v 2018Q4 se jednalo o 38%-rozdíl, v 2019Q3 – již o 41,4%-rozdíl.

Jak již bylo zmíněno, průměrné skutečné ceny bytů v Praze byly 85,4 tis. Kč/m² v 2019Q3. Ceny se liší podle částí Prahy. Například v centru Prahy (Praha 1) jsou průměrné ceny bytů nejvyšší a dosáhly hodnoty 141 tis. Kč/m² v 2019Q3. Nejlevnější průměrné ceny bytů jsou v Praze 4 – 76 tis. Kč/m². Ceny na Praze 1 a Praze 4, stejně jako na Praze 7 v 2019Q3 poklesly oproti 2019Q2. Rostoucí byly ceny ve všech ostatních částech Prahy, nejvíce však v Praze 8 (+9,7 %). To, jak se měnily skutečné ceny bytů v jednotlivých částech Prahy lze vidět z tabulky 7.

Tab. 7: Skutečné ceny bytů v jednotlivých částech Prahy, 2019Q1-2019Q3

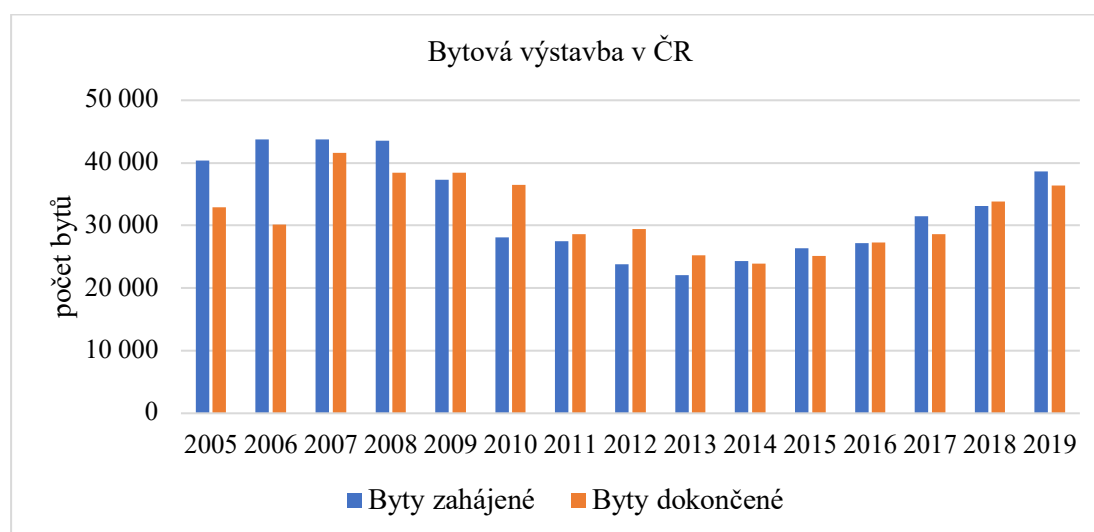
	2019Q1		2019Q2		2019Q3	
	Cena bytů/m ² , Kč	%*	Cena bytů/m ² , Kč	%*	Cena bytů/m ² , Kč	%*
Praha 1	152900	5,1 %	150100	-1,8 %	141000	-6,1 %
Praha 2	119500	16,8 %	111100	-7,1 %	116100	4,6 %
Praha 3	89200	12,3 %	86900	-2,7 %	90700	4,4 %
Praha 4	70800	-1,0 %	79200	11,9 %	76000	-4,1 %
Praha 5	81900	3,4 %	85100	4,0 %	88100	3,5 %
Praha 6	86600	3,3 %	86900	0,4 %	8900	2,3 %
Praha 7	90400	-1,4 %	95900	6,1 %	9400	-2,0 %
Praha 8	74400	-2,3 %	79500	6,9 %	87300	9,7 %
Praha 9	63400	-11,4 %	69900	10,4 %	75300	7,6 %

* změna průměrných skutečných cen bytů oproti předchozímu čtvrtletí, %
Zdroj: vlastní zpracování na základě dat Deloitte, 2019.

4.2 Analýza bytové výstavby v ČR

Bytovou výstavbu v ČR lze charakterizovat pomocí ukazatelů počet zahájených bytů a počet dokončených bytů, a je vhodné také navíc zohlednit počet vydaných stavebních povolení. Graf 6 ilustruje dynamiku vývoje počtu zahájených a dokončených bytů v ČR v období 2005-2019. Je patrné, že před hospodářskou krizí převyšoval počet bytů zahájených počet bytů dokončených. Během několik let po krizi se situace změnila a počet bytů dokončených začal být větší, než počet bytů zahájených. To logicky vychází ze zhoršení ekonomické situace, snížení poptávky a nejistoty ve vyhlídkách do budoucna. Jen od roku 2013 se výstavba bytů v ČR zintenzivnila a má dodnes rostoucí trend. Během posledních let se však počet zahájených bytů začal být opět někdy větší než počet bytů dokončených. V r. 2019 dle posledních údajů ČSÚ (2020) bylo celkem zahájeno 38,7 tis. bytů a 36,4 tis. bytů bylo dokončeno.

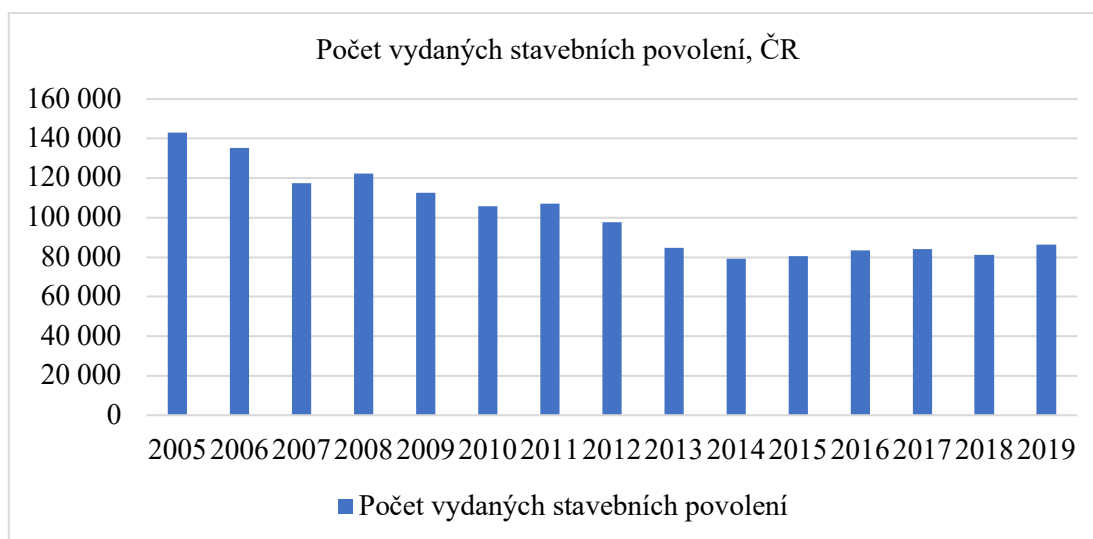
Graf 6: Bytová výstavba v ČR – počet zahájených a dokončených bytů, 2005-2019



Zdroj: vlastní zpracován na základ dat ČSÚ, 2020.

Počet vydaných stavebních povolení byl velmi vysoký v době před hospodářskou krizí, pak po zhoršení ekonomické situace se jejich počet snížil a od r. 2013 je téměř neměnný – ročně se vydává více než 80 tis. stavebních povolení v ČR. Dynamiku počtu vydaných stavebních povolení ilustruje graf 7.

Graf 7: Počet vydaných stavebních povolení, ČR, 2005-2019



Zdroj: vlastní zpracován na základ dat ČSÚ, 2020.

Výstavba nejvíce bytů byla v r. 2019 zahájena v Praze a Středočeském kraji (6,5 tis. bytů v Praze a 6,5 tis. bytů ve Středočeském kraji, nebo 16,8 % a 16,8 % na celkovém počtu zahájených bytů v ČR). Do r. 2019 bylo však ve Středočeském kraji vždy zahájeno více bytů než v Praze (např. v r. 2018 – 19 % ve Středočeském kraji, 12,7 % - v Praze). Největší tempo růstu z hlediska počtu zahájených bytů bylo zaznamenáno v r. 2019 oproti r. 2018 v Praze (počet zahájených bytů v r. 2019 byl o 54 % více než v r. 2018), v Karlovarském kraji (+50,3 %) a v Libereckém kraji (+103,6 %).

Z hlediska počtu dokončených bytů byly v r. 2019 lídry mezi kraji ČR také Praha a Středočeský kraj – celkem bylo v Praze dokončeno 6 tis. bytů (16,5 % na celkovém počtu dokončených bytů v ČR), ve Středočeském kraji – 7 tis. bytů (19,3 % na celkovém počtu v ČR). Největší tempo růstu z hlediska tohoto ukazatele bylo v r. 2019 oproti r. 2018 zaznamenáno v Karlovarském kraji (+40,2 %) a v Jihočeském kraji (+30,1 %).

Data ve vztahu k počtu zahájených a dokončených bytů v jednotlivých krajích ČR jsou uvedeny v příloze D. Jsou tam také uvedené výsledky výpočtů meziročních změn a podílů na celkovém počtu zahájených a dokončených bytů. Klíčové informace jsou shrnuty v následující tabulce.

Tab. 8: Kraje ČR, v nichž je počet zahájených a dokončených bytů největší, 2017-2019

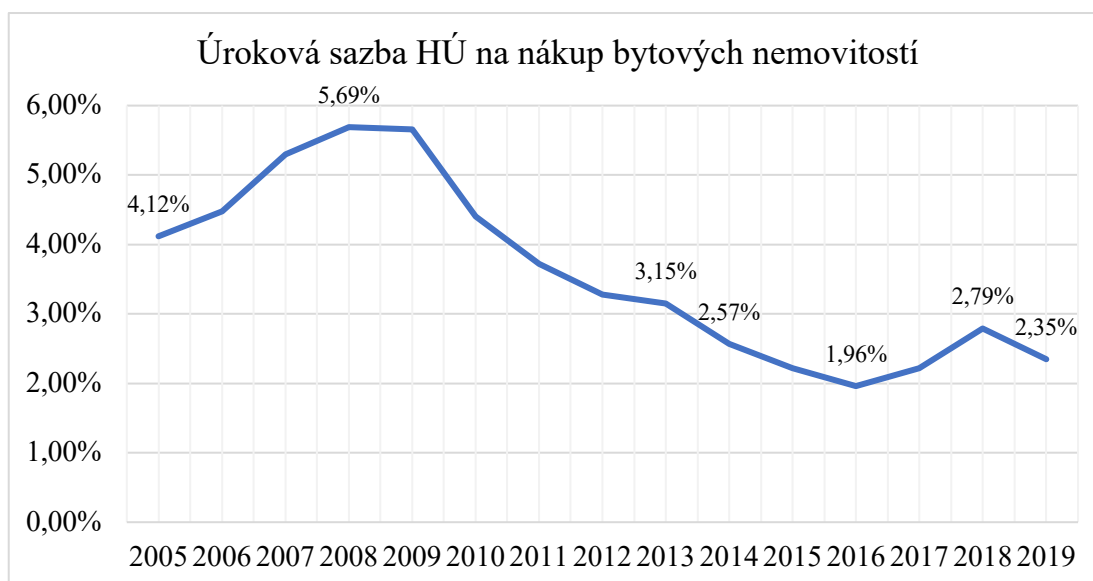
Kraje s největším počtem zahájených bytů	Celkem počet zahájených bytů, 2019	Podíl na celkovém počtu v ČR, 2019	Meziroční změna 2019/2018
1. Středočeský	6 489	16,8%	3,3%
2. Hl. m. Praha	6 487	16,8%	53,80%
3. Moravskoslezský	3 482	12,5%	10,10%
Kraje s největším počtem dokončených bytů	Celkem počet dokončených bytů, 2019	Podíl na celkovém počtu v ČR, 2019	Meziroční změna 2019/2018
1. Středočeský	7 035	19,3%	-2,9%
2. Hl. m. Praha	6 002	16,5%	13,5%
3. Jihomoravský	4 720	13,0%	6,1%
Kraje s největším tempem růstu počtu zahájených bytů v r. 2019 (oproti r. 2018)	Kraje s největším tempem růstu počtu dokončených bytů v r. 2019 (oproti r. 2018)		
1. Liberecký	103,60%	1. Karlovarský	40,2%
2. Hl. m. Praha	53,80%	3. Jihočeský	30,1%
4. Karlovarský	50,3 %	2. Olomoucký	21,8%
5. Moravskoslezský	30,70%	3. Zlínský	20,0%

Zdroj: vlastní zpracován na základ dat ČSÚ, 2020.

4.3 Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů v ČR

Ke sledování vývoje lze použít roční údaje ČNB o výši úrokové sazby hypotečních úvěrů na nákup bytových nemovitostí. Vývoj tohoto ukazatele v období let 2005-2019 ilustruje graf 8. Maximálních hodnot dosahovala úroková sazba HÚ v době hospodářské krize: v r. 2008 – 5,69 % a v r. 2009 – 5,66 %. Od konce r. 2010 začala úroková sazba klesat, a to až do svého minima 1,91 % (ke dni 30.11.2016) (Kurzy.cz, 2020). Od té doby se úroková sazba začala zvyšovat. Ke konci ledna 2019 byla průměrná úroková sazba HÚ (nové obchody) 3 %.

Graf 8: Vývoj úrokové sazby HÚ, 2005-2019

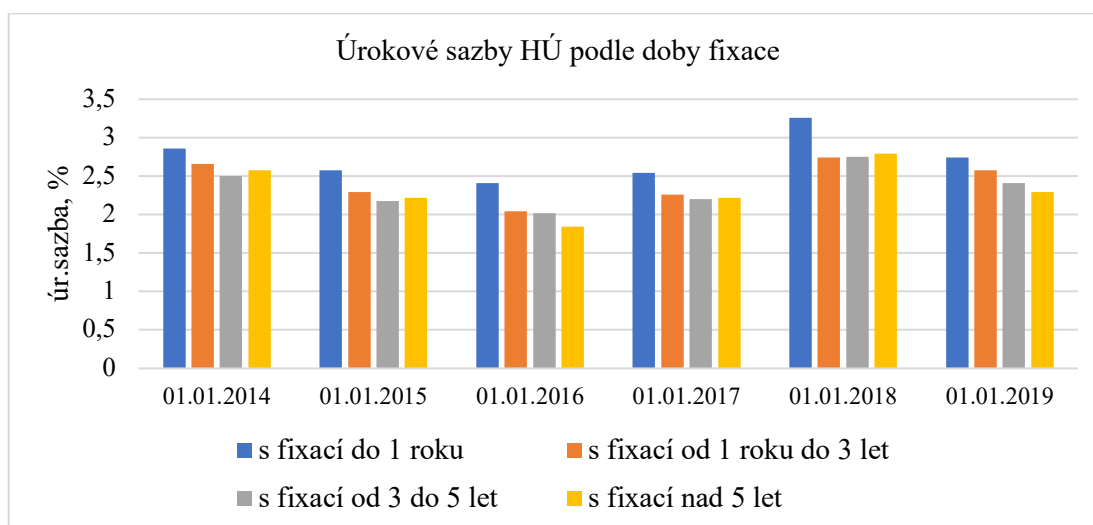


Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČNB, 2020.

Vývoj úrokových sazeb HÚ, rozdělených podle doby fixace ilustruje graf 9. ČNB nabízí údaje o úrokové sazbě pro HÚ s čtyřmi typy fixace – do 1 roku, 1-3 let, 3-5 let a více 5 let, a to jen pro období let 2014-2019. Do r. 2014 jsou rozlišovány úrokové sazby jen pro dva typy HÚ – s fixací do 1 roku a více 5 let.

ČNB od srpna 2017 do února 2018 zvýšila dvoutýdenní repo sazbu celkově na 0,75 % (Pašaličová, ČNB, 2018), což se projevilo ve zvýšení úrokové sazby HÚ pro domácnosti (viz graf 9).

Graf 9: Vývoj úrokové sazby HÚ, podle doby fixace, 2014-2019

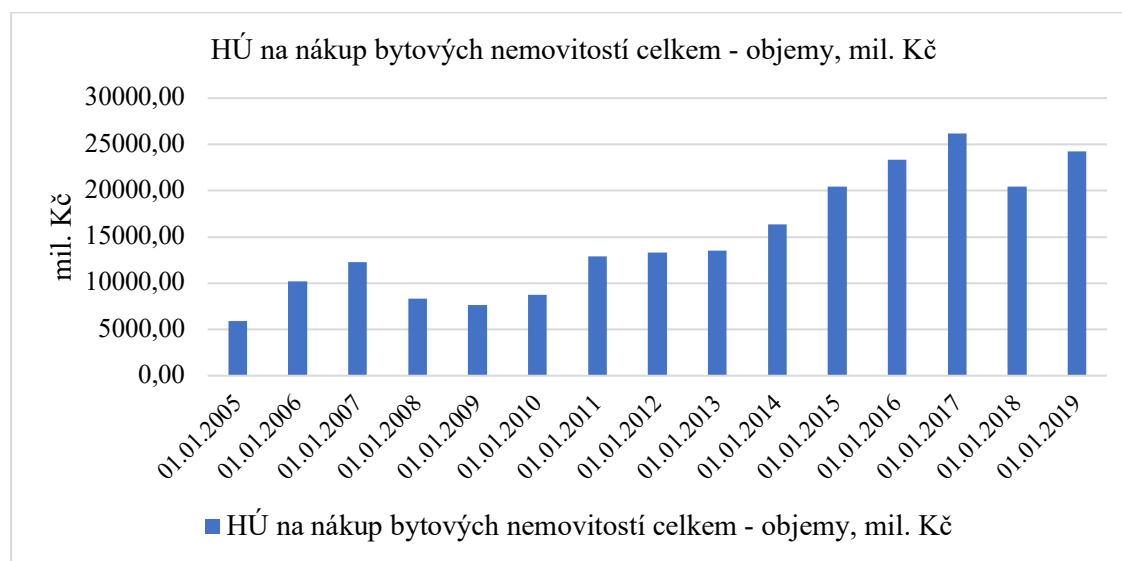


Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČNB, 2020.

4.4 Vývoj počtu a objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR

Objem HÚ na nákup bytových nemovitostí (mil. Kč) v období let 2005-2019 je ilustrován pomocí grafu 10. Je patrný pokles objemu HÚ v době po hospodářské krizi (v r. 2007 byl celkový objem HÚ 7 652 mil. Kč). Během let 2014-2017 se jejich objem výrazně zvýšil, ale během posledních let se začal klesat. Ke konci r. 2019 dosáhl objem HÚ 24 268 mil. Kč.

Graf 10: Objem HÚ, 2005-2019



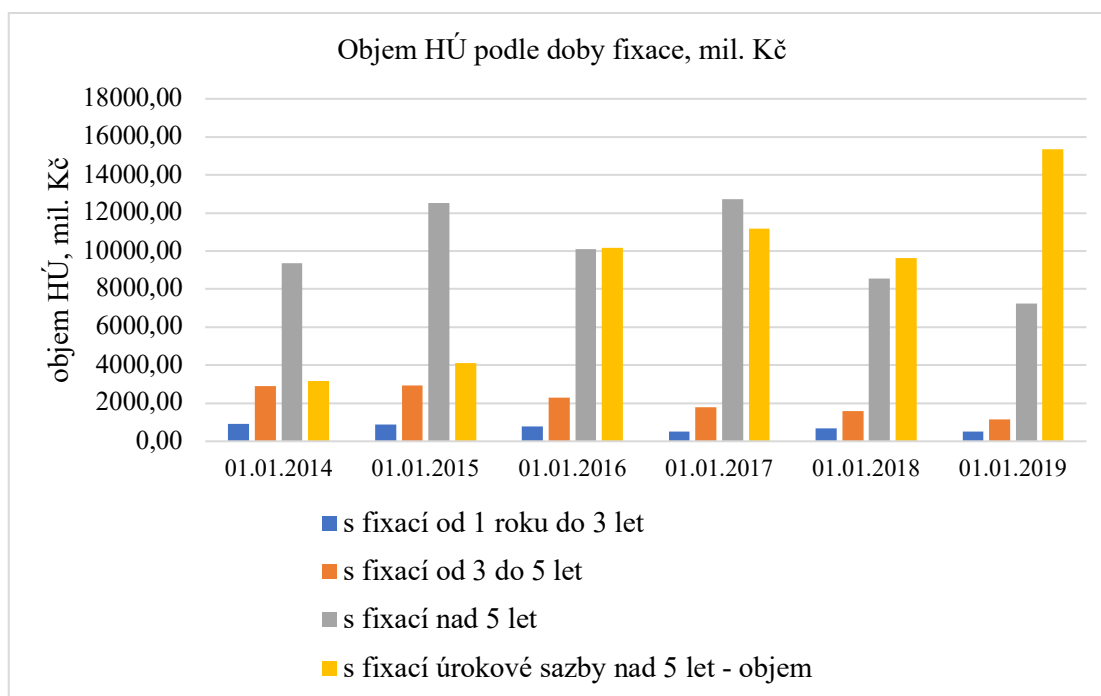
Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČNB, 2020.

Podíle názorů expertů jsou důvodem poklesu zájmu o hypotéky vysoké ceny nemovitostí a zpřísněné podmínky pro poskytování HÚ. Největší překážkou je to, že klient musí složit pětinu z ceny nemovitosti v hotovosti, aby mohl získat financování zbývajících 80 % ceny nemovitosti hypotečním úvěrem. Pokles poptávky je pravděpodobně způsoben abnormálně vysokou poptávkou v r. 2017. (ČTK, 2019).

4.4.1 Hypoteční úvěry podle doby fixace úrokové sazby

Objem HÚ, rozdělených podle doby fixace úrokové sazby, v období let 2014-2019 je ilustrován pomocí grafu 11. Je patrné, že největší objemy představují HÚ s dobou fixace více 5 let: v r. 2019 jejich objem dosáhl 15,4 mld. Kč. Nejmenší objem představují HÚ s dobou fixace do 1 roku: v r. 2019 1,15 mld. Kč. Je také zřejmé, že se objem jednotlivých typů HÚ během sledovaného období měnil: dříve větší objemy představovaly HÚ s kratší dobou fixace.

Graf 11: Objem HÚ podle doby fixace, 2014-2019



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČNB, 2020.

V tabulce 9 jsou provedeny výpočty změn objemu HÚ oproti předchozímu roku. Je patrné, že se celkový objem HÚ vždy rostl, s výjimkou r. 2018, kdy se jejich objem oproti r. 2017 poklesl o 21,8 %, což bylo spojeno zejména s poklesem objemu HÚ s dobou fixace úrokové sazby 3-5 let (-32,9 %) a více 5 let (-13,7 %).

Tab. 9: Meziroční změny objemu jednotlivých typů HÚ, 2014-2019

Období	HÚ celkem – objemy, mil. Kč	s fixací do 1 roku, %	s fixací 1-3 let, %	s fixací 3-5 let, %	s fixací nad 5 let, %
2015/2014	24,9 %	-6,1 %	1,2 %	33,8 %	29,4 %
2016/2015	14,1 %	-11,6 %	-22,3 %	-19,4 %	147,5 %
2017/2016	12,3 %	-34,2 %	-22,2 %	26,0 %	9,8 %
2018/2017	-21,8 %	35,0 %	-9,6 %	-32,9 %	-13,7 %
2019/2018	18,5 %	-26,0 %	-28,0 %	-15,3 %	59,4 %

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČNB, 2020.

V následující tabulce jsou vypočteny podíly objemu jednotlivých typů HÚ na celkovém objemu HÚ v každém roku období let 2014-2019. Podíl HÚ s dobou fixace nad 5 let se od r. 2014 do r. 2019 změnil z 19 % na 63 %, podíl HÚ s dobou fixace do 1 roku – z 5,7 % v r. 2014 na 2,1 % v r. 2019.

Tab. 10: Podíly objemu jednotlivých typů HÚ na celkovém objemu HÚ, 2014-2019

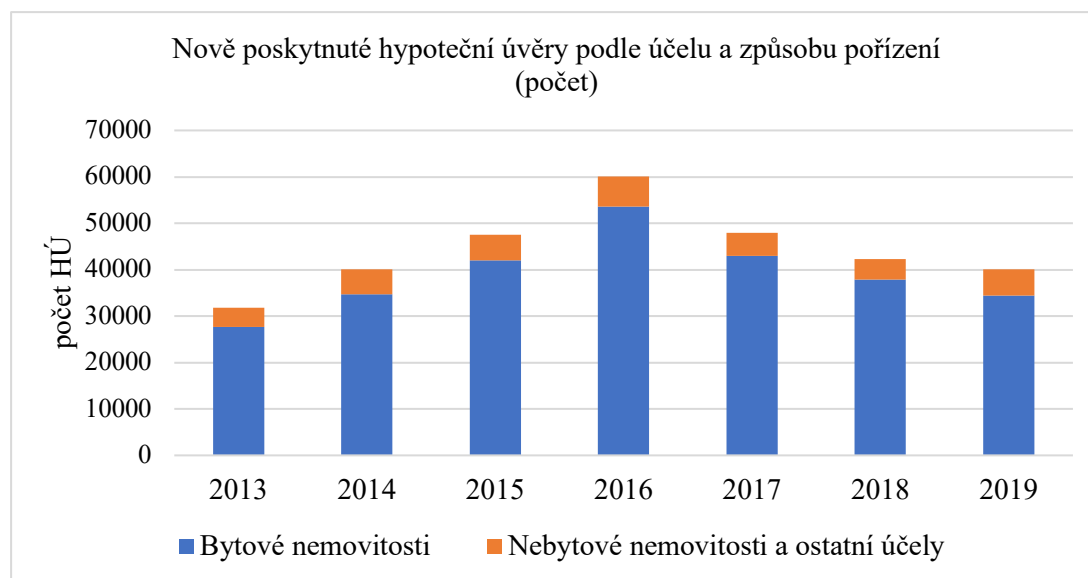
Období	HÚ celkem – objemy, mil. Kč	s fixací do 1 roku, %	s fixací 1-3 let, %	s fixací 3-5 let, %	s fixací nad 5 let, %
2014	100 %	5,7 %	17,7 %	57,2 %	19,4 %
2015	100 %	4,3 %	14,3 %	61,3 %	20,1 %
2016	100 %	3,3 %	9,8 %	43,3 %	43,6 %
2017	100 %	1,9 %	6,8 %	48,6 %	42,6 %
2018	100 %	3,3 %	7,8 %	41,8 %	47,1 %
2019	100 %	2,1 %	4,8 %	29,8 %	63,3 %

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČNB, 2020.

4.4.2 Hypoteční úvěry podle typu nemovitostí a způsobu pořízení

Graf 12 slouží k ilustraci dynamiky počtu nově poskytnutých HÚ podle typu nemovitosti. Lze vidět, že z hlediska počtu nově poskytnutých HÚ byla na trhu do r. 2016 rostoucí tendence. V tomto roce byl poskytnut rekordní počet nových HÚ – celkem 60 013 HÚ. Od té doby se tendence stála klesající, a v r. 2019 bylo nově poskytnuto už jen 40 113 HÚ.

Graf 12: Počet nove poskytnutých HÚ podle typu nemovitosti, 2013-2019

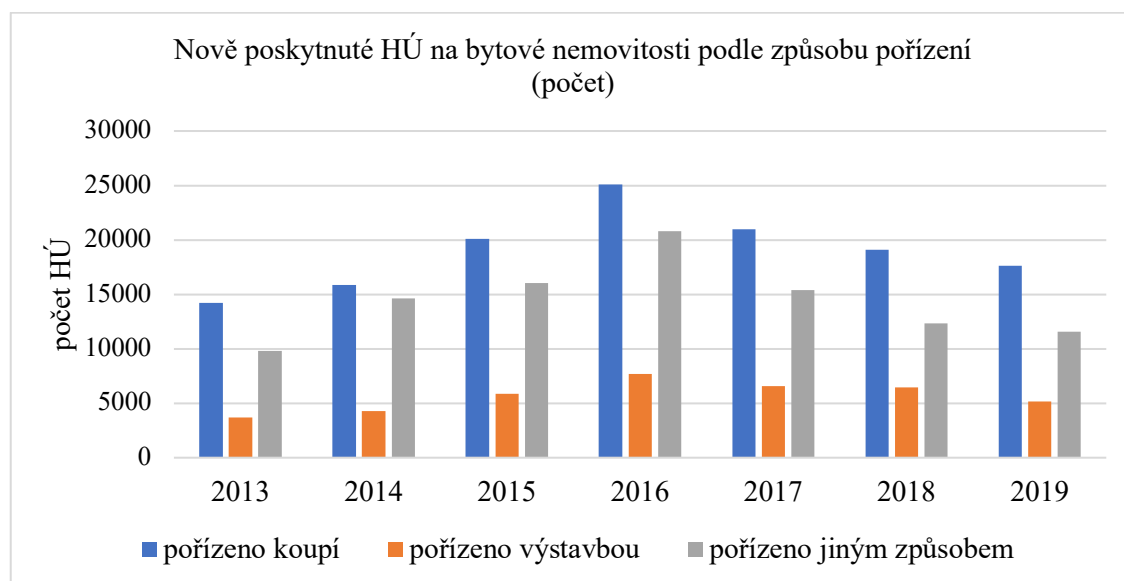


Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČNB, 2020.

HÚ na pořízení bytové nemovitosti koupí je vždy poskytnuto nejvíce – v r. 2018 a v r. 2019 se jejich podíl na celkovém počtu poskytnutých HÚ na bytové nemovitosti

přesáhl 50 %. HÚ na bytové nemovitosti pořízené výstavbou se podílí na celkovém počtu HÚ přibližně 15 %. HÚ na bytové nemovitosti pořízené jiným způsobem tvoří zhruba třetinu všech HÚ na bytové nemovitosti. Dynamiku změn struktury nově poskytnutých HÚ podle způsobu pořízení bytové nemovitosti ilustruje graf 13.

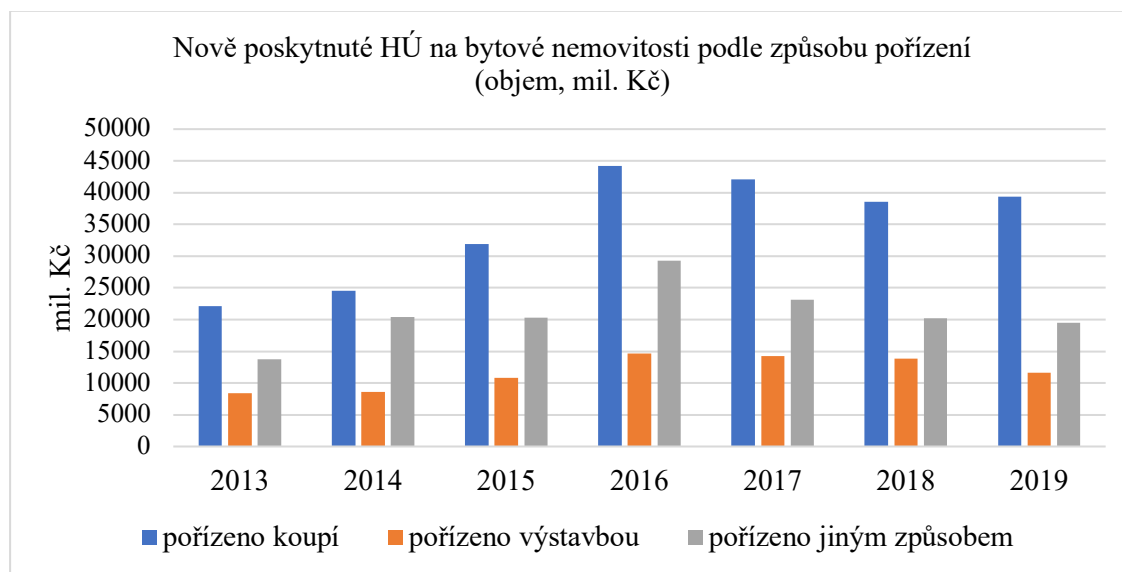
Graf 13: Počet nově poskytnutých HÚ na bytové nemovitosti, podle způsobu pořízení, 2013-2019



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČNB, 2020.

Struktura HÚ podle jejich objemu v průměru odpovídá struktuře HÚ podle počtu smluv. Graf 14 ilustruje strukturu objemu (v mil. Kč) nově poskytnutých HÚ na bytové nemovitosti, rozdělených podle způsobu pořízení. Z již vizuálního porovnání grafu 16 a grafu 13 lze udělat závěr o podobné struktuře HÚ z hlediska počtu smluv a z hlediska jejich objemu.

Graf 14: Objem nově poskytnutých HÚ na bytové nemovitosti, podle způsobu pořízení, 2013-2019, mil. Kč



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČNB, 2020.

V tabulce 11 jsou uvedeny výpočty podílu jednotlivých typů HÚ na celkovém počtu a na celkovém objemu HÚ na bytové nemovitosti, nově poskytnutých v příslušném roce sledovaného období. Je patrné, že se podíly jednotlivých typů HÚ na celkovém počtu a objemu HÚ na bytové nemovitosti v průběhu času moc nemění.

Tab. 11: Podíly jednotlivých typů HÚ na celkovém počtu a objemu HÚ na bytové nemovitosti, podle způsobu pořízení, 2013-2019

Rok	pořízeno koupí		pořízeno výstavbou		pořízeno jiným způsobem	
	Podíl na počtu HÚ	Podíl na objemu HÚ	Podíl na počtu HÚ	Podíl na objemu HÚ	Podíl na počtu HÚ	Podíl na objemu HÚ
2013	51,3 %	50,0 %	13,3 %	19,0 %	35,5 %	31,0 %
2014	45,6 %	45,8 %	12,3 %	16,1 %	42,1 %	38,1 %
2015	47,9 %	50,7 %	14,0 %	17,1 %	38,2 %	32,2 %
2016	46,8 %	50,2 %	14,3 %	16,6 %	38,8 %	33,3 %
2017	48,8 %	52,9 %	15,3 %	18,0 %	35,9 %	29,1 %
2018	50,4 %	53,1 %	17,0 %	19,1 %	32,6 %	27,8 %

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČNB, 2020.

Vzhledem k tomu, že se objem HÚ zvyšuje, ale jejich počet klesá, lze tvrdit, že průměrný objem jednoho HÚ roste. Výpočet průměrné hodnoty jednoho HÚ, poskytnutého na bytové nemovitosti, je uvedený v tabulce 12. Z výpočtu vyplývá, že průměrný objem 1 HÚ, nově poskytnutého na bytové nemovitosti, dosahoval v r. 2019

výše 2,049 mil. Kč. Tento ukazatel rostl od r. 2015, kdy byla jeho minimální hodnota 1,501 mil. Kč. K největšímu nárůstu došlo v r. 2017, kdy se průměrný objem 1 HÚ zvýšil o 12,4 % (oproti r. 2016). Je zjištěno, že od r. 2013 do r. 2015 průměrný objem jednoho HÚ naopak klesal.

Tab. 12: Výpočet průměrné hodnoty jednoho HÚ, nově poskytnutého na bytové nemovitosti, 2013-2019

Rok	Celkový objem HÚ, mil. Kč	Počet nově poskytnutých HÚ	Průměrný objem 1 HÚ, mil. Kč	Meziroční změna, %
2013	44239,9	27721	1,596	
2014	53506	34754	1,540	-3,5 %
2015	62981,3	41972	1,501	-2,5 %
2016	88150,8	53574	1,645	9,7 %
2017	79472,9	42972	1,849	12,4 %
2018	72577	37913	1,914	3,5 %
2019	70429,4	34367	2,049	7,1 %

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat ČNB, 2020.

Pokud musí žadatel o HÚ složit 20 % v hotovosti (a zbývajících 80 % bude mu financování HÚ), je to v průměru částka ve výši 409 tis. Kč (pro průměrný objem HÚ v r. 2019 – 2 049 tis. Kč).

4.5 Korelační analýza a testování hypotéz

Je potřeba prozkoumat závislost změn úrokových sazeb, počtu a objemu HÚ na průměrných cenách bytů v Praze a v celé ČR. Je třeba zjistit, zda mezi těmito proměnnými existuje závislost. Na základě toho bude možné tvrdit, že úrokové sazby a hypotéční trh reagují na změny cen bytů.

Jsou stanoveny následující hypotézy:

H1: S růstem průměrných skutečných cen bytů v ČR klesají objemy HÚ.

H2: S růstem průměrných skutečných cen bytů v ČR klesají počty HÚ.

H3: S růstem průměrných skutečných cen bytů v ČR klesají úrokové sazby HÚ.

Pro testování těchto hypotéz je potřeba prozkoumat závislost proměnných Y1-Y3 na X1:

Nezávislé proměnné (X1):

X1: průměrné skutečné ceny bytů v ČR, Kč/m²

Závislé proměnné (ZP):

Y1: objem HÚ (nově poskytnuté, na bytové nemovitosti), mil. Kč

Y2: počet smluv HÚ (nově poskytnuté, na bytové nemovitosti)

Y3: úrokové sazby HÚ (nově poskytnuté, na bytové nemovitosti), %

Data, použitá k definování pozorovaných hodnot proměnných jsou uvedena v tabulce 13.

Tab. 13: Pozorované hodnoty

odboví	Prům.skutečné ceny bytů, Kč/m ²	Objem HÚ na bytové nemovitosti, mil. Kč	Počet smluv nově poskytnutých HÚ na bytové nemovitosti	Úroková sazba nově poskytnutých HÚ, %
2015Q4	42867	62981,3	41972	2,42
2016Q1	43233	57749,2	37615	2,38
2016Q2	35367	77359,6	49477	2,27
2016Q3	46467	77053,2	47504	2,17
2016Q4	46800	88150,8	53574	2,01
2017Q1	48000	79139,8	43764	2,17
2017Q2	49800	85034,0	46024	2,22
2017Q3	50767	68008,8	38677	2,17
2017Q4	52767	79472,9	42972	2,25
2018Q1	55233	73960,0	41435	2,41
2018Q2	54667	82028,8	45688	2,49
2018Q3	56267	73086,9	39533	2,58
2018Q4	56367	72577,0	37913	2,81
2019Q1	57267	59463,0	32925	2,89
2019Q2	59967	65117,4	35124	2,91
2019Q3	59833	60555,5	31397	2,71

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat Deloitte, 2019 a ČNB, 2020.

K provedení analýzy jsou vypočteny následující klíčové ukazatele:

- medián uvádí prostřední hodnotu mezi pozorovanými hodnotami,
- směrodatná odchylka vyjadřuje, jak se pozorované hodnoty liší od průměrné (střední) hodnoty,
- korelační koeficient umožňuje určit vztah mezi proměnnými X a Y. Kladná hodnota koeficientu znamená, že pokud jsou hodnoty Y se zvyšují, hodnoty X se také zvyšují. Záporná hodnota koeficientu znamená, že pokud jsou hodnoty Y se zvyšují, hodnoty X klesají a naopak. Hodnota koeficientu,

blížící se nule, označuje absenci významné korelace nebo slabou korelaci. Hodnoty koeficientu, blížící se 1, označují silnou korelaci,

- koeficient determinace R² vyjadřuje, jako část celkové variability závislé proměnné objasňuje regresní model. Čím vyšší je hodnota R², tím spolehlivější a relevantnější je model,
- „a“ a „b“ jsou hodnoty proměnných v rovnici lineární regrese $y = a \cdot x + b$. Použitím hodnot „a“ a „b“ a libovolné hodnoty proměnné X v rovnici lze zjistit hodnotu Y (za podmínky, že se jedná o lineární regresi).

Výsledky výpočtu klíčových ukazatelů pro testování hypotéz 1 až 3 jsou uvedeny v tabulce 14. Dále jsou tyto výpočty objasněny.

Tab. 14: Výpočty ukazatelů pro testování závislosti proměnných na průměrné ceně bytů

	X1 (prům.ceny bytů)		
	Y1 (objem HÚ)	Y2 (počet HÚ)	Y3 (úroková sazba)
Aritmetický průměr	72608,6	41599,6	2,43
Medián	73523	41704	2,40
Směrodatná odchylka	9408	6038	0,280
Koeficient determinace R ²	0,0428	0,4129	0,4481
Korelační koeficient (Pearsonův)	-0,2070	-0,6426	0,6694
a	-0,2834	-0,5646	$2,7267 \cdot 10^{-5}$
b	87054,4	70383,7	1,0387

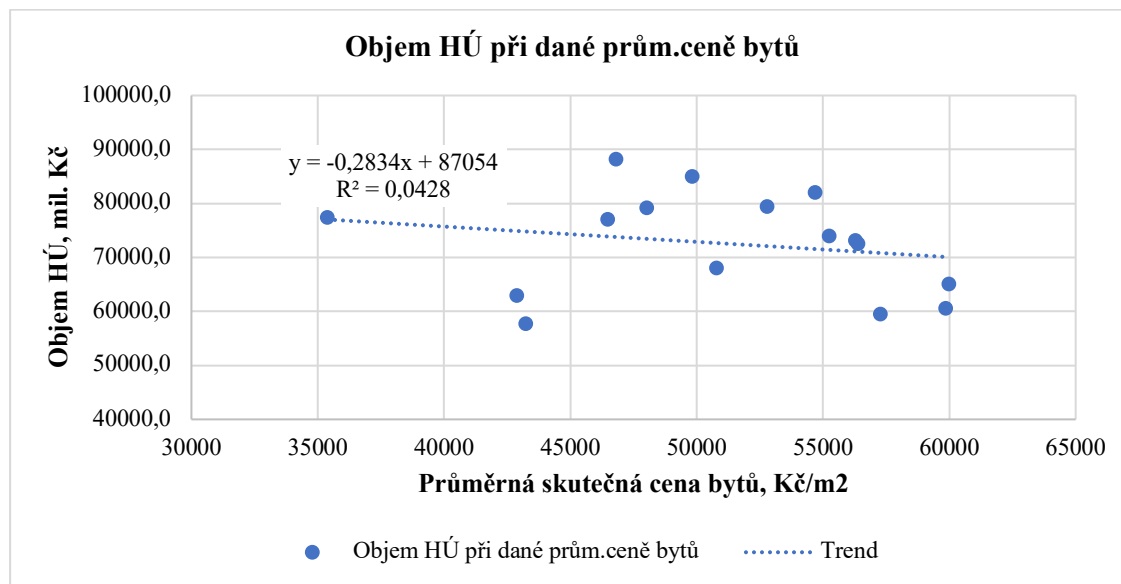
Zdroj: vlastní výpočty.

Závislost objemu HÚ na skutečné průměrné ceně bytů

Vypočtená hodnota korelačního koeficientu (-0,207) svědčí o záporné, spíše slabé lineární korelaci. Z grafu 15 lze také vidět, že se jedná spíše o zápornou korelaci. Staticky se potvrdilo, že se zvýšením cen bytů mírně klesají objemy nově poskytnutých HÚ. To, že se jedná o slabou korelaci je vidět také z teček na grafu – jsou dost rozptýlené a nevytváří jednoznačnou linii trendu. Na spolehlivost modelu poukazuje hodnota R² (0,0428) - tzv. že se jedná o méně relevantní model, který objasňuje pouze 4,3 % celkové variability závislé proměnné (objem HÚ). Tzn. objem HÚ je pravděpodobně ovlivněn také dalšími faktory.

Výsledky regresní analýzy umožňují tvrdit, že když vynásobit průměrnou skutečnou cenu bytu $-0,2834$ (a) a přičíst zhruba 87054 (b), lze dostat odhadovaný objem HÚ.

Graf 15: Závislost objemu HÚ na průměrné ceně bytů

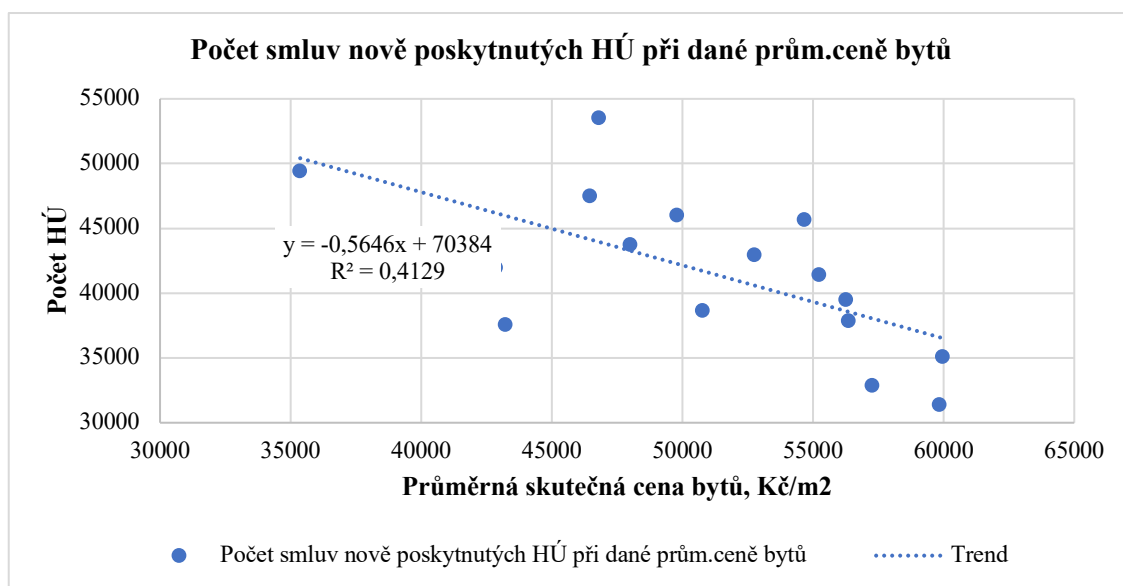


Zdroj: vlastní zpracování na základě dat Deloitte, 2019 a ČNB, 2020.

Závislost počtu HÚ na skutečné průměrné ceny bytů

Vypočtená hodnota korelačního koeficientu ($-0,6426$) svědčí také o záporné, ale již o silnější lineární korelaci. Z grafu 16 je patrné, že přímka trendu je klesající. Staticky se potvrdilo, že se zvýšením cen bytů dost výrazně klesají počty smluv nově poskytnutých HÚ. Hodnota R^2 ($0,4129$) znamená, že spolehlivost modelu je výrazně vyšší než u předchozího modelu, a model objasňuje již $41,3\%$ celkové variability závislé proměnné (počet HÚ). Výsledky regresní analýzy umožňují tvrdit, že když vynásobit průměrnou skutečnou cenu bytu $-0,5646$ (a) a přičíst zhruba 70383 (b), lze dostat odhadovaný počet smluv HÚ, uzavřených nově za podmínek dané ceny bytů.

Graf 16: Závislost počtu HÚ na průměrné ceně bytů

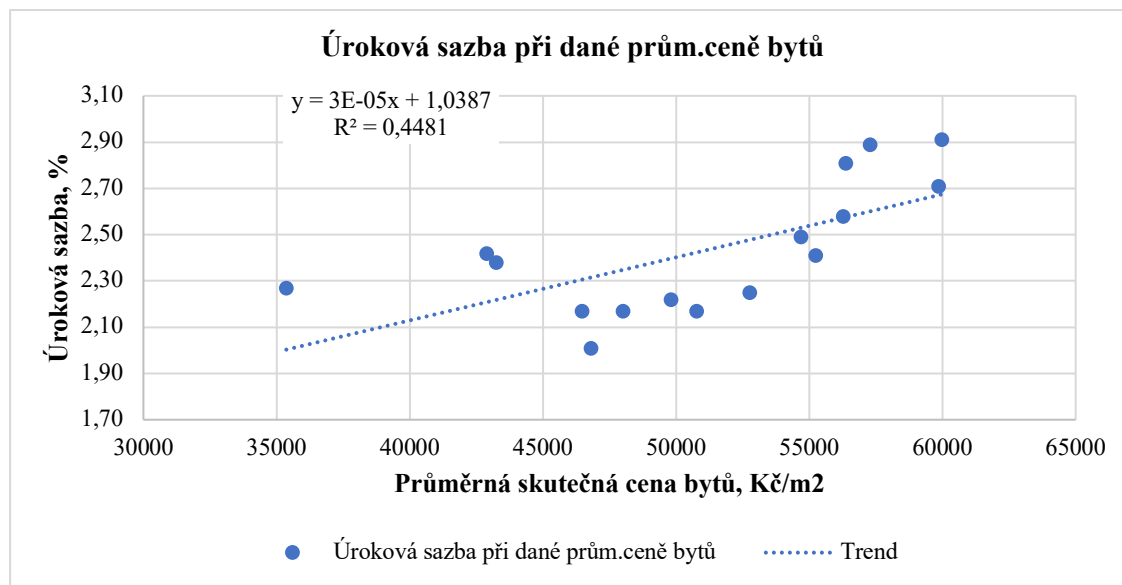


Zdroj: vlastní zpracování na základě dat Deloitte, 2019 a ČNB, 2020.

Závislost úrokové sazby HÚ na skutečné průměrné ceny bytů

Hodnota korelačního koeficientu (0,6694) svědčí o kladné a také silnější lineární korelaci. Na grafu 17 lze vidět rostoucí přímku trendu. Výsledky ilustrují to, že se zvýšením cen bytů dost výrazně rostou úrokové sazby HÚ. Teoreticky se obvykle předpokládá, že by to mělo být naopak. Hodnota R² (0,4381) znamená, že model objasňuje již 43,8 % celkové variability závislé proměnné (úroková sazba). Výsledky regresní analýzy umožňují tvrdit, že když vynásobit průměrnou skutečnou cenu bytu - $2,7267 \cdot 10^{-5}$ (a) a přičíst zhruba 1,0387 (b), lze dostat odhadovanou výši úrokové sazby, která platí za podmínky dané ceny bytů.

Graf 17: Závislost úrokové sazby HÚ na průměrné ceně bytů



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat Deloitte, 2019 a ČNB, 2020.

4.6 Analýza nabídky hypotečních úvěrů vybraných bank

Na českém bankovním trhu působilo ke dni 29.2.2020 celkem 49 bank a poboček zahraničních bank. (ČNB, 2020). Banky, kterým byly ČNB uděleny licence k vydávání hypotečních zástavních listů (HZL) jsou oprávněny poskytovat HÚ. První takové povolení získala Hypoteční banka, a.s. (Kurzy.cz, 2019).

Přehled sazeb HÚ, které v současné době nabízí vybrané banky v ČR je uvedený v tabulce 15. LTV – poměr výše hypotéky k ceně nemovitosti. Čím nižší je LTV, tím lepší úrokové sazby lze obvykle získat.

Air Banka nabízí HÚ pouze s fixací na 5 let. 2,39 % je výše úrokové sazby pro objemy HÚ od 1,5 mil. Kč. Pro HÚ od 700 tis. do 1,5 mil. Kč je úroková sazba vyšší – 2,69 %, a ještě vyšší u HÚ od 300 do 700 tis. Kč – 2,79 %.

Sazba uvedená pro Českou spořitelnu zohledňuje slevy v případě splácení z aktivního osobního konta (0,5 %), slevu z výše HÚ, slevu za sjednané pojištěné splácení a pro případ smrti, invalidity, pracovní neschopnosti či ztráty zaměstnání, slevu za služby Hypotéka s premií (pro HÚ s fixací 3-5 let).

Tab. 15: Srovnání úrokových sazeb HÚ u vybraných bank v ČR, 2020

Aktuální úrokové sazby (minimální nabídkové) – leden 2020				
Banka	1 fixace	3 fixace	5 fixace	LTV
Air Bank	—	—	2,39	
Banka Creditas	—	2,3	2,3	do 80 %
Česká spořitelna	3,34	2,74**	2,64**	do 80 %
ČSOB	3,19	2,79	2,79	od 70 do 80 %
Equa Bank	3,99	2,69	2,49	do 80 %
Fio banka	2,48	2,28	2,08	do 80 %
Hypoteční banka	3,19	2,79	2,79	od 70 do 80 %
Komerční banka	3,29	2,79	2,49	do 80 %
mBank	2,74	2,69	2,44	do 80 %
Moneta Money Bank	3,02	3,02	3,02	do 80 %
Raiffeisenbank	2,95**	2,75**	2,75**	od 70 % do 80 %
Sberbank	3,29	2,69	2,29*	do 80 %
UniCredit Bank	—	—	2,42	do 80 %
Wüstenrot	3,93**	2,53**	2,53**	do 80 %

*sazby jsou nižší, **sazby jsou vyšší než v prosinci 2019.

Zdroj: převzato z Hypoindex.cz, 2020, Creditas, 2020.

V úrokových sazbách HÚ do 90 % hodnoty nemovitosti s určitou fixací, které poskytuje ČSOB je zohledněná sleva při úhradě splátek inkasem, v případě že na tento účet chodí příjem minimálně o 50 % větší než měsíční splátka HÚ. Jsou zde zahrnuty také např. slevy v případě životního pojištění u ČSOB Pojišťovny apod. Sazba se může zvýšit o 0,1 %, pokud nebudou splněné podmínky pro získání těchto slev.

Equa Bank také uvádí minimální úrokovou sazbu HÚ, která zohledňuje slevu v případě sjednání pojištění platební schopnosti v MetLife pojišťovně.

Výslednou úrokovou sazbu HÚ stanoví Fio banka vždy individuálně. Uvedená sazba je minimální v případě nejnižšího rizika, využití všech slev při koupi nemovitosti nad 1 mil. Kč.

V úrokových sazbách Hypoteční banky je zohledněná sleva za použití inkasa při splácení HÚ z účtu u ČSOB nebo Poštovní spořitelny a sleva za pojištění nemovitosti, domácnosti nebo úvěru u ČSOB Pojišťovny.

Podmínkou uplatnění slevy a získání minimální výše úrokové sazby HÚ u Moneta Money Bank je minimální měsíční obrát na účtu – od 15 tis. Kč, pojištění platební schopnosti, čerpání úvěru v době do 3 měsíců od podpisu smlouvy.

Z porovnání minimálních úvěrových sazeb jednotlivých bank lze udělat závěr, že zatím jsou nejvýhodnější sazby poskytuje Fio Banka – 2,08-2,48 % v závislosti na době fixace.

Srovnání poplatků, souvisejících s poskytováním HÚ, v jednotlivých bankách je uvedeno v tabulce 16.

Tab. 16: Srovnání poplatků, souvisejících s poskytnutím HÚ, ČR, 2019

Banka	Za sjednání úvěru	Za odhad	Za čerpání	Za nedočerpání	Potřeba běžného účtu
Česká spořitelna	zdarma	Od 3900 Kč	1. zdarma, další 500 Kč	0,5 % z nenačerpané částky	ne
Air Bank	zdarma	3900 Kč (byt), 4500 (dům)	zdarma	zdarma	ano
Fio Banka	zdarma	4000 Kč	zdarma	zdarma	ano, zdarma
Moneta Money Bank	zdarma	zdarma	500 Kč	3 % za schválené výše HÚ	ano
ČSOB	zdarma	1900-4900 Kč	zdarma	individuálně	ne
KB	2900 Kč	4500 Kč +1000 Kč za zrychlený odhad	zdarma	5 % z nenačerpané částky	ano
Raiffeisen-bank	zdarma	záleží na odhadci	1. zdarma, další 500 Kč	3 % z nenačerpané částky	ne
Equa bank	zdarma / 2800 Kč u fixu na 1 rok	900 Kč (byt), 4500 Kč (dům)	1.-4. zdarma, další 500 Kč	5 % z nenačerpané částky	ano, zdarma

Zdroj: vlastní zpracování na základě informací Ondráčkové, 2019.

4.7 Výpočet hypotečního úvěrování – modelové situace

Pro kalkulaci HÚ je vytvořená modelová situace, kdy o úvěr žádá mladý pracující jednatel, pro účely koupě nemovitostí. Jedná se o byt 2kk v novostavbě v Praze, jeho cena je 6 mil. Kč. Má k dispozici vlastní zdroje ve výši 1,2 mil. Kč, které může okamžitě použít k financování koupě. Předpokládá se, že příjmy jednotlivce jsou pravidelné, má stabilní zaměstnání a žádné další dluhy a úvěry.

Požadovaná výše HÚ je 4,8 mil. Kč. Kalkulace je provedená pro všechny možnosti získání HÚ u čtyř bank: Fio bank, Creditas, ČSOB a AirBank. Jsou uvedeny výpočty pro 3 varianty doby splacení: 10, 20 a 30 let. Doba fixace úrokové sazby se u všech bank liší.

FioBanka nabízí stejnou úrokovou sazbu ve výši 2,28 bez ohledu na počet let fixace (3 nebo 5 let). AirBanka poskytuje 2,39% úrokovou sazbu s dobou fixace 5 let. Creditas – 2,3 % pro dobu fixace 3, 5, 7 nebo 10 let. Úroková sazba v ČSOB je od 2,89 % do 3,1 % (doba fixace – 1, 3 nebo 5 let).

Nejmenší měsíční splátka může být u HÚ u Fio banky (17 934 Kč měsíčně při sjednání HÚ na 30 let). Trochu větší měsíční splátky u 30-letého HÚ jsou v AirBance a Creditas, ale nevyšší v ČSOB – 19 953 Kč.

Tab. 17: Kalkulace HÚ u Fio banky

dobu splacení, počet let	10	20	30	10	20	30
dobu fixace, počet let	3	3	3	5	5	5
úroková sazba, p.a.	2,28	2,28	2,28	2,08	2,08	2,08
měsíční splátka, Kč	44771	24924	18421	44339	24465	17934
celkem bude zapláceno, Kč	5372515	5981770	6631686	5320638	5871523	6456377

Zdroj: vlastní výpočty, 2020.

Tab. 18: Kalkulace HÚ u AirBanky

dobu splacení, počet let	10	20	30
dobu fixace, počet let	5	5	5
úroková sazba, p.a.	2,39	2,39	2,39
měsíční splátka, Kč	45046	25201	18710
celkem bude zapláceno, Kč	5412420	6055140	6742500

Zdroj: vlastní výpočty, 2020.

Tab. 19: Kalkulace HÚ u banky Creditas

dobu splacení, počet let	10	20	30
dobu fixace, počet let	3, 5, 7 nebo 10		
úroková sazba, p.a.	2,3	2,3	2,3
měsíční splátka, Kč	44814	24970	18470
celkem bude zapláceno, Kč	5385380	6000500	6656900

Zdroj: vlastní výpočty, 2020.

Tab. 20: Kalkulace HÚ u ČSOB

doba splacení, počet let	10	10	10
doba fixace, počet let	1	3	5
úroková sazba, p.a.	3,1	2,9	2,89
měsíční splátka, Kč	46571	46128	46106
celkem bude zaplaceno, Kč	5588520	5535360	5532720
doba splacení, počet let	20	20	20
doba fixace, počet let	1	3	5
úroková sazba, p.a.	3,1	2,9	2,89
měsíční splátka, Kč	26862	26381	26357
celkem bude zaplaceno, Kč	6446880	6331440	6325680
doba splacení, počet let	30	30	30
doba fixace, počet let	1	3	5
úroková sazba, p.a.	3,1	2,9	2,89
měsíční splátka, Kč	20497	19979	19953
celkem bude zaplaceno, Kč	7378920	7192440	7183080

Zdroj: vlastní výpočty, 2020.

5 Výsledky a diskuze

V této části je uvedeno shrnutí hlavních výsledků kalkulace hypotečních úvěrů pro modelovou situaci ve vybraných bankách. Jednotlivé nabídky jsou porovnávány, jsou vymezeny jejich výhody a nevýhody. Jsou také uvedeny doplňující informace o nabídkách HÚ ve vybraných bankách. Jsou prozkoumány názory zákazníků a finančních poradců na nabídku hypoték v různých bankách. Názory jsou převzaty z internetu.

Z výsledků provedených kalkulací je patrné, že nejvýhodnější varianta hypotečního úvěru pro modelovou situaci je u Fio Banky. Výhody sjednání HÚ u Fio Banky oproti HÚ u jiných bank (AirBank, Creditas a ČSOB) jsou následující:

- nejnižší úroková sazba (2,08 %) při době fixace na 5 let,
- nejnižší měsíční splátky,
- cena úvěru je nejnižší.

Banka Creditas má výhodu oproti Fio bance, spočívající ve možnosti zvolit si delší dobu fixace úrokové sazby – také 7 nebo 10 let. Nejméně výhodná nabídka HÚ je v ČSOB – úvěr vychází u této banky nejdražší.

Podle autorů článků na finančním portálu Peníze.cz P. Kučery a J. Hovorky (2019) má **banka Creditas** následující výhody:

- rychlost celého procesu vyřízení HÚ,
- úroková sazba,
- možnost zvolit si pojištění podle vlastních preferencí,
- možnost vložit mimořádnou splátku (zdarma, bez sankcí či poplatků),
- úvěr je splácen z běžného účtu, který je u banky Creditas veden zdarma,
- možnost fixace úrokové sazby (na 3,5, 7 nebo 10 let).

Z vlastních výsledků není však úroková sazba Creditas nejlepší – ve Fio je nižší. Zvolit si pojištění lze v jakékoli bance, není to výjimečná výhoda Creditas. Vedení běžného účtu zdarma – je výhodou Creditas, ale je často nabízeno i v jiných bankách (třeba i ve Fio).

Výhoda, spočívající v možnosti splatit mimořádnou splátku bez poplatků není příliš významná. Dnes jsou podmínky mimořádného splácení úvěrů regulovány zákonem, a zákazníci mají lepší postavení v této oblasti než dřív. Například, nesmí být účtovány poplatky v případě vážných nemocí, úmrtí klienta a na konci fixace. Jednou

ročně lze uhradit až 25 % celkové výše úvěru. Pokud jsou poplatky účtovány, obvykle pohybují v řádech 100 Kč (Hovorka, ČNB, 2019).

Jednoznačnou výhodou Creditas je proto delší doba fixace než v ostatních bankách – tato výhoda byla zjištěná v rámci vlastní práce a je zmíněná také odborníky (Kučera, Hovorka, 2019).

Banka Creditas má také nevýhodou – vstupní poplatek za zpracování úvěru a smluvní dokumentace (2 700 Kč). Podobný poplatek má dnes už jenom u Komerční banky (2 900 Kč u nových hypoték). Není to ovšem významná nevýhoda vzhledem k celkovým nákladům na hypotéku.

Jako nevýhoda může být vnímaná relativně krátká doba působení banky na českém trhu – banka Creditas vstupovala na bankovní trh v roce 2017 a začínala se zhruba 20 000 klienty. Dnes banka má více 80 000 klientů, ale přes to stále zaostává za ostatními bankami ČR.

Jak již bylo zmíněno, z výsledků práce vychází, že **Fio banka** nabízí nejlepší HÚ. Spokojenost s Fio bankou byla zjištěná ze zkoumání názorů uživatelů portálu Fórum.Měsíc (2019): např. názor „s Fio jsem spokojený“. Po zkoumání názorů zákazníků, sdílených na internetu, bylo zjištěno, že Fio banka má také určité nevýhody.

Někdy se uvádí, že je ve Fio dlouhá doba zpracování žádosti, neseriózní postup: „dnes je to 3 týdny od dodání všech dokumentů (úplně všech co banka požadovala) bance. Vždy když volám do FIO banky tam mi řeknou, že to je v procesu“ (Nováček in Fórum.Měsíc, 2019). Další banky však tuto nevýhodu také často mají: např. u KB trvá sjednání hypotéky 2 měsíce (někdo uvádí, že u KB trvá to naopak nejméně – 2 týdny od dodání podkladů).

Pro sjednání HÚ lidé někdy preferují větší banky než Fio a Creditas. Lépe vnímány jsou „tradiční“ velké banky – např. ČSOB, ČS.

Mezi nevýhody HÚ u Fio se uvádí velmi vysoké nároky na bonitu klienta v pásmu nad 75 % LTV: „kdekoliv jinde by klient prošel (příjem za rodinu celkem 65.000 Kč a splátka hypotéky 12.000 Kč), ale u Fio banky již bonita neprocházela“ (Marek, 2015). V tomto názoru autor stěžoval také na dlouhé a náročné vyřízení dokumentů: „zdlouhavý schvalovací proces, který trval více jak 3 měsíce“ (Marek, 2015).

Z prozkoumaných názorů lze udělat závěr, že kromě klíčových kritérií porovnání výhodnosti HÚ, použitých v rámci vlastní práce (výše úrokové sazby, doba fixace, celkové náklady na HÚ apod.) je třeba brát v úvahu také řadu dalších faktorů.

Jsou to například:

- povědomí a velikost banky (je lépe, když má dlouhou historii, bohaté zkušenosti, vysokou spolehlivost),
- doba vyřízení žádosti o HÚ, nenáročnost tohoto procesu, kvalita komunikace s bankovními pracovníky (banky, které se zabývají hypotečním úvěrováním dlouhou dobu mají tyto procesy často lépe nastavené než „mladé“ banky),
- vstupní a výstupní poplatek: někdy se platí za „vstup“ nebo naopak za „výstup“ do hypotéky, proto je třeba dávat na to pozor.

6 Závěr

Cílem práce bylo zhodnotit a porovnat nabídky hypotečních úvěrů vybraných bank v ČR. Pro vyhodnocení a výběr nejlepší varianty hypotečního úvěru je nadefinovaná modelová situace – žádost fiktivní domácnosti o hypoteční úvěr ve výši 4,8 mil. Kč na financování koupě bytu v Praze.

V práci byla provedená komparace nabídek hypotečních úvěrů jednotlivých bank v ČR, provedená kalkulace HÚ od čtyř bank (Fio banka, Creditas, ČSOB, AirBank). Zhodnocení a komparace nabídek hypotečních úvěrů vybraných bank byla provedena na základě následujících kvantitativních kritérií: úroková sazba, poplatky, roční a celkové náklady na hypoteční úvěr. Z výsledků kalkulace je patrné, že HÚ u Fio banky je nejvýhodnější – nabízí nejnižší úrokovou sazbu, proto úvěr stojí méně.

Následně byly prozkoumány také názory zákazníků a finančních poradců (převzaté z internetu). Na základě toho byla vymezena další kritéria: povědomí a zkušenost banky s HÚ, doba vyřízení žádosti o úvěr, náročnost procesu vyřízení a komunikace s personálem banky, „vstupní“ a „výstupní“ poplatky. Z hlediska těchto kritérií již není Fio banka nejlepší mezi zkoumanými bankami. Výhody, které se uvádí v názorech na banku Creditas nejsou jedinečné (např. bezplatné vedení účtu, pojištění) a jsou charakteristické pro řadu dalších bank. Jednoznačnou výhodou Creditas je možnost delší doby fixace úrokové sazby oproti konkurentům. ČSOB má výhodu oproti tímto bankám, spočívající v dlouhé historii a zkušenostech s HÚ.

Kromě kalkulace ceny HÚ byla v práci také provedená analýza vývoje cen nemovitostí a úrokových sazeb v ČR. Byla provedená korelační analýza s cílem prozkoumat závislost objemu, počtu a úrokových sazeb HÚ na změnách průměrných cen bytů v ČR. Lze udělat několik závěrů: celkový objem nově poskytnutých HÚ (v mil. Kč) je jen málo závislý na výši průměrných skutečných cen bytů v ČR. Růst cen je málo významným faktorem, způsobujícím pokles celkového objemu HÚ. Růst cen může však dost pravděpodobně způsobit pokles počtu nově uzavřených smluv o poskytování HÚ. Na rozdíl od teoretického předpokladu, výsledky statistické analýzy svědčí o tom, že s růstem průměrných skutečných cen bytů v ČR rostou úrokové sazby HÚ.

7 Seznam použitých zdrojů

Odborná literatura

DOVDIENKO, I., 2003. *Hypotéka – studijně-praktická příručka. (Ипотека – учебно-практическое пособие)*. Moskva: RDL. 272 s. ISBN 5-93840-026-0.

JINDRA, Zdeněk, JAKUBEC, Ivan, 2016. *Hospodářský vzestup Českých zemí od poloviny 18. století do konce monarchie*. Praha: Karolinum Press. 526 s. ISBN 978-80-246-2945-2.

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

KOHOUT, Pavel, 2009. *Mezi lichvou a poctivým obchodem. Jan Kalvín: Pět set let od narození: Sborník textů*. Praha: Centrum pro ekonomiku a politiku. ISBN 98-0-87806-54-8.

MERKULOV, Valentin, 2003. *Světové zkušenosti s poskytováním hypotečních úvěrů a vyhlídka na jeho využití v Rusku. (Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России)*. Pětrohrad: Právnícké centrum Press (Юридический центр Пресс). 440 s. ISBN 5-94201-201-6.

RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr, MÁLEK, Jiří, 2013. *Finanční matematika pro každého*. 8. rozš. vydání. Praha: Grada. 304 s. ISBN 978-80-247-4831-3.

REJNUŠ, Oldřich, 2014. *Finanční trhy*. 4., aktualiz. a rozš. vydání. Praha: Grada. 768 s. ISBN 978-80-247-3671-6.

STRATIJCHUK, Viktoria, 2015. *Vznik a rozvoj hypotéky (Возникновение и развитие ипотеки)*. *Vědecký věstník Omské akademie MV Ruska (Научный вестник Омско академии МВД России)*. Omsk: Omská akademie MV Ruska, 1(56), ss. 51-55. ISSN 1999-625X.

ŠOBA, Oldřich, ŠIRŮČEK, Martin, 2017. *Finanční matematika v praxi*. 2., aktualiz. a rozš. vydání. Praha: Grada. 336 s. ISBN 978-80-271-9263-2.

YEVTUKH, A., 2001. *Hypotéka – mechanismus efektivního využití zdrojů: Monografie. (Ипотека – механизм эффективного использования ресурсов: Монография).* Luck: Volynskaya oblastnaya tipografiya. 314 s. ISBN 966-7644-80-4.

Internetové zdroje

AOF s.r.o., 2019. Hypotéka od státu 2019: komu půjčí a jaké jsou podmínky. *Porovnej24.cz*. [online]. 16.9.2019. [cit. 2019-12-22]. Dostupné z WWW: <<https://www.porovnej24.cz/hypoteka-od-statu-2018-pujci-jake-jsou-podminky>>.

BANKY.CZ, 2019. Podmínky hypotéky. *Banky.cz*. [online]. [cit. 2019-08-30]. Dostupné z WWW: <<https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>>.

BANKY.CZ, 2019. Účel hypotečního úvěru. *Banky.cz: Hypoteční slovník*. [online]. [cit. 2020-01-05]. Dostupné z WWW: <<https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/ucel-hypotecniho-uveru/>>.

CREDITAS, 2020. *Hypotéka na bydlení*. [online]. [cit. 2019-12-22]. Dostupné z WWW: <<https://www.creditas.cz/hypoteka-na-bydleni>>.

ČNB, 2020. *Celkový přehled počtu subjektů v časové řadě*. [online]. [cit. 2020-01-14]. Dostupné z WWW: <https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB30.CAS_RADA_DRUHA_STAT4>.

ČNB, 2020. Tabulka B1.3.2: Nové hypoteční úvěry na bydlení podle fixace úrokové sazby (% p. a. a objemy v mil. Kč). ČNB: ARAD systém časových řad. [online]. [cit. 2019-12-22]. Dostupné z WWW: <https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestu_id=58860&p_strid=AAABAD&p_lang=CS>.

ČSÚ, 2019. *Ceny bytů*. [online]. [cit. 2020-01-14]. Dostupné z WWW: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu>.

ČSÚ, 2020. *Bytová výstavba, stavební povolení a stavební zakázky – časové řady*. [online]. [cit. 2020-02-28]. Dostupné z WWW: <https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr>.

- ČTK, 2019. MMR: Objem hypoték letos klesl o 31 miliard na 124 mld. Kč. ČTK. [online]. 7.11.2019. [cit. 2020-02-11]. Dostupné z WWW: <<https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/mmr-objem-hypotek-letos-klesl-o-31-miliard-na-124-mld-kc/1818381>>.
- DELOITTE, 2019. *Analýza: Deloitte Real Index*. [online]. [cit. 2019-12-22]. Dostupné z WWW: <<https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html>>.
- DOBROVOLNÝ, Petr, 2006. *Statistické metody a zpracování dat: VII Analýza časových řád*. [online]. Brno: Masarykova univerzita. [cit. 2020-01-14]. Dostupné z WWW: https://is.muni.cz/el/1431/podzim2006/Z0069/um/Statistika_8_casove_rady.pdf>.
- DRÁSLOVÁ, Lucie, 2019. Jakákoliv snaha zpřístupnit mladým hypotéky je vítaná, říká odbornice. *iDnes.cz*. [online]. 22.10.2019. [cit. 2019-12-27]. Dostupné z WWW: <https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/hypoteky-novela-zakona-cnb-mladi-do-36-let-dti-dsti-100-hypoteka.A191018_113353_pujcky_sov>.
- EUROSTAT, 2019. Housing Price Statistics – house price index. *Eurostat*. [online]. [cit. 2020-01-14]. Dostupné z WWW: <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_price_statistics_-_house_price_index>.
- HOVORKA, Jiří, 2019. Hypotéky se zbavíte snáz. ČNB jasně řekla, co si banky smí účtovat. *Peníze.cz*. 15.3.2019. [online]. [cit. 2019-12-22]. Dostupné z WWW: <<https://www.penize.cz/hypoteky/403632-hypoteky-se-zbavite-snaz-cnb-jasne-rekla-co-si-banky-smi-uctovat>>.
- HYPINDEX.CZ, 2020. Aktuální sazby hypoték: sazby pozvolna míří vzhůru. *HypoIndex.cz*. [online]. 7.1.2020. [cit. 2020-02-17]. Dostupné z WWW: <<https://www.hypoindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-sazby-pozvolna-miri-vzhuru/>>.
- KUČERA, Petr, HOVORKA, Jiří, 2019. Konkurence v hypotékách sílí. Čím chce zaujmout Creditas? *Peníze.cz*. 4.9.2019. [online]. [cit. 2019-12-22]. Dostupné z WWW: <<https://www.penize.cz/hypoteky/409308-konkurence-v-hypotekach-sili-cim-chce-zaujmout-creditas>>.

- KURZY.CZ, 2019. *Hypoteční banky – banky poskytující hypotéky*. [online]. [cit. 2020-01-14]. Dostupné z WWW: <<https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypotecni-banka/>>.
- KURZY.CZ, 2019. Typy hypoték (hypotéčních úvěrů). *Kurzy.cz: Hypoteční slovník*. [online]. [cit. 2019-12-28]. Dostupné z WWW: <<https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/>>.
- KURZY.CZ, 2020. Domácnosti: hypoteční úvěry - sazba (% p.a.) - ekonomika ČNB. *Kurzy.cz*. [online]. [cit. 2019-12-22]. Dostupné z WWW: <<https://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/uk14-domacnosti-hypotecni-uvery-sazba-p-a/#minmax>>.
- MAREK, Ondřej, 2015. Zpracování hypotéky u Fio banky. *Poradci-sobě.cz*. 8.7.2015. [online]. [cit. 2019-12-22]. Dostupné z WWW: <<http://ondrejmarek.poradci-sobe.cz/2015/07/08/zpracovani-hypoteky-u-fio-banky/>>.
- MF ČR, 2019. Slovník pojmů. *Ministerstvo financí Česká republika*. [online]. [cit. 2019-12-29]. Dostupné z WWW: <<https://financnigramotnost.mfcr.cz/cs/slovník-pojmu#tab-slovník-pojmu-h>>.
- MF ČR, 2019. Základní informace: spotřebitelské úvěry. *Ministerstvo financí ČR*. [online]. 28.2.2019. [cit. 2019-11-28]. Dostupné z WWW: <<https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/spotrebitelske-uvery/zakladni-informace>>.
- MMR, 2019. Program Podpora bydlení pro rok 2020. *MMR*. [online]. [cit. 2019-12-30]. Dostupné z WWW: <<https://www.mmr.cz/cs/Narodni-dotace/Podpora-bydleni/Program-Podpora-bydleni-pro-rok-2020>>.
- Nařízení vlády č. 136/2018 Sb., účinnost od 15.8.2018. *Zákony pro lidi*. [online]. [cit. 2019-12-20]. Dostupné z WWW: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2018-136>>.
- Nařízení vlády č. 284/2011 Sb. ze dne 8.9.2011, účinnost posledního znění (č. 78/2016 Sb.) od 1.4.2016. *SFRB*. [online]. [cit. 2019-12-20]. Dostupné z WWW: <http://www.sfrb.cz/fileadmin/user_upload/dokumenty_k_programum/Program_Vystavby/NV_c_284_2011_Sb_ve_zneni_pozdejsich_predpisu__1_.4_.2016.pdf>.
- Nařízení vlády č. 319/2014 Sb. ze dne 24.11.2014. *SFRB*. [online]. [cit. 2019-12-10]. Dostupné z WWW:

<http://www.sfrb.cz/fileadmin/user_upload/dokumenty_k_programum/Zivel/NV_c_319_2014_Sb.pdf>.

Nariadení Vlády č. 390/2017 Sb., aktuální znění 1.7.2018-30.12.2023 (verze 2). *Zákony pro lidi*. [online]. [cit. 2020-01-05]. Dostupné z WWW: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2017-390>>.

Nariadení vlády č. 468/2012 Sb. ze dne 5.12.2012, účinnost posledního znění (č. 144/2014 Sb.) od 8.8.2014. *SFRB*. [online]. [cit. 2019-12-16]. Dostupné z WWW: <http://www.sfrb.cz/fileadmin/user_upload/dokumenty_k_programum/Program_Panel_2013/_Narizeni_vlady_468-2012_Sb._platne_od_8.8.2014.pdf>.

NOVÁČEK, Tomáš, 2019. Hypotéka u FIO banky. *Forum Měsíc*. 5.8.2019. [online]. [cit. 2019-12-22]. Dostupné z WWW: <<https://forum.mesec.cz/index.php?topic=11798.0>>.

NOVINKY.CZ, ČTK, 2019. ČNB bude moci ze zákona určovat parametry pro hypotéky, rozhodla vláda. *Novinky.cz*. [online]. 10.6.2019. [cit. 2019-12-30]. Dostupné z WWW: <<https://www.novinky.cz/ekonomika/clanek/cnb-bude-moci-ze-zakona-urcovat-parametry-pro-hypoteky-rozhodla-vlada-40286068>>.

ONDRÁČKOVÁ, Kamila, 2019. Hypotéka: Splátka není jediným nákladem. Z a co všechno ještě bance zaplatíte? *E15: FinExpert.cz*. [online]. 22.3.2019. [cit. 2019-12-29]. Dostupné z WWW: <<https://www.e15.cz/finexpert/pujcujeme-si/hypoteka-splatka-neni-jediny-nakladem-za-co-vsechno-jeste-bance-zaplatite-1357367>>.

PAŠALIČOVÁ, Renata, 2018. Dopad zvýšení úrokových sazeb ČNB do klientských sazeb. Zpráva o inflaci II/2018 – příloha. [online]. [cit. 2019-12-22]. Dostupné z WWW: <<https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-inflaci/tematicke-prilohy-a-boxy/Dopad-zvyseni-urokovych-sazeb-CNB-do-klientskych-sazeb>>.

SFRB, 2019. Úvěrový program na pořízení nebo modernizaci obydlí pro mladé do 36 let pečující o dítě do 15 let. *Státní fond rozvoje bydlení*. [online]. [cit. 2020-01-03]. Dostupné z WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-pro-mlade/>>.

SRFB, 2014. Úvěrový program na obnovu obydlí postiženého živelní pohromou. *SRFB*. [online]. [cit. 2020-01-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-zivel/>>.

- SRFB, 2014. Úvěrový program na revitalizaci bytového fondu bez ohledu na technologii výstavby. *SFRB*. [online]. [cit. 2019-12-30]. Dostupné z WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-panel-2013/>>.
- SRFB, 2019. Úvěrový program na výstavbu nájemních bytů a domů či na přestavbu budov pro vymezenou skupinu obyvatel. *SFRB*. [online]. [cit. 2019-12-30]. Dostupné z WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/najemni-domy/>>.
- SRFB, 2019. Výzva k předkládání žádostí o úvěr v rámci programu Výstavba pro obce. *SFRB*. [online]. 20.5.2019. [cit. 2019-12-30]. Dostupné z WWW: <http://www.sfrb.cz/fileadmin/user_upload/dokumenty_k_programum/Program_Vystavba_pro_obce/1_Vyzva_uvery_08.07.2019.pdf>.
- TICHÝ, Viktor, 2009. *4. Bankovní úvěr, jeho podstata, druhy, úvěrový proces, hodnocení klienta, zajištění úvěru, jeho význam v ekonomice banky*. [online]. Brno: Masarykova univerzita. [cit. 2019-11-29]. Dostupné z WWW: <https://is.muni.cz/el/1456/jaro2009/PFSPSA/um/spolecna_cast_c.4.-Bankovni_uver.pdf>.

8 Přílohy

Příloha A: Ukazatel „Nabídkové ceny nemovitostí“	70
Příloha B Skutečné ceny bytů na mapě ČR, 2019Q1-2019Q3	71
Příloha C: Rozdíl ve skutečných cenách bytů v Praze a celé ČR, podle typů, 2018Q4-2019Q3..	73
Příloha D: Ukazatel „Počet zahájených a dokončených bytů“, podle krajů ČR, 2017-2019.....	74

Příloha A: Ukazatel „Nabídkové ceny nemovitostí“

Průměrné indexy nabídkových cen bytů (2010 = 100)			
rok	ČR	ČR bez Prahy	Praha
2005	66,5	60,4	72,7
2006	72,4	66,8	77,9
2007	87,2	83,0	91,4
2008	107,2	106,1	108,4
2009	104,3	103,0	105,6
2010	100,0	100,0	100,0
2011	95,1	96,6	93,6
2012	96,1	92,5	99,6
2013	97,2	91,3	103,1
2014	100,7	93,0	108,5
2015	106,9	97,7	116,1
2016	117,6	107,1	128,2
2017	130,7	112,1	149,2
2018	144,6	121,9	167,2
2019	153,2	131,0	175,3

Řetězový index			
rok	ČR	ČR bez Prahy	Praha
2005	n/d	n/d	n/d
2006	109 %	111 %	107 %
2007	120 %	124 %	117 %
2008	123 %	128 %	119 %
2009	97 %	97 %	97 %
2010	96 %	97 %	95 %
2011	95 %	97 %	94 %
2012	101 %	96 %	106 %
2013	101 %	99 %	104 %
2014	104 %	102 %	105 %
2015	106 %	105 %	107 %
2016	110 %	110 %	110 %
2017	111 %	105 %	116 %
2018	111 %	109 %	112 %
2019	106 %	107 %	105 %

Abolutní přírůstek			
rok	ČR	ČR bez Prahy	Praha
2005	n/d	n/d	n/d
2006	5,9	6,4	5,2
2007	14,8	16,2	13,5
2008	20,0	23,1	17,0
2009	-2,9	-3,1	-2,8
2010	-4,3	-3,0	-5,6
2011	-4,9	-3,4	-6,4
2012	1,0	-4,1	6,0
2013	1,1	-1,2	3,5
2014	3,5	1,7	5,4
2015	6,2	4,7	7,6
2016	10,7	9,4	12,1
2017	13,1	5,0	21,0
2018	13,9	9,8	18,0
2019	8,6	9,1	8,1

Relativní přírůstek			
rok	ČR	ČR bez Prahy	Praha
2005	n/d	n/d	n/d
2006	8,9 %	10,6 %	7,2 %
2007	20,4 %	24,3 %	17,3 %
2008	22,9 %	27,8 %	18,6 %
2009	-2,7 %	-2,9 %	-2,6 %
2010	-4,1 %	-2,9 %	-5,3 %
2011	-4,9 %	-3,4 %	-6,4 %
2012	1,1 %	-4,2 %	6,4 %
2013	1,1 %	-1,3 %	3,5 %
2014	3,6 %	1,9 %	5,2 %
2015	6,2 %	5,1 %	7,0 %
2016	10,0 %	9,6 %	10,4 %
2017	11,1 %	4,7 %	16,4 %
2018	10,6 %	8,7 %	12,1 %
2019	5,9 %	7,5 %	4,8 %

Abolutní přírůstek:

$$\Delta y_t = y_t - y_{t-1}$$

Relativní přírůstek:

$$\delta_i = \frac{\Delta y_i}{y_{i-1}} = \frac{y_i - y_{i-1}}{y_{i-1}} = \frac{y_i}{y_{i-1}} - 1$$

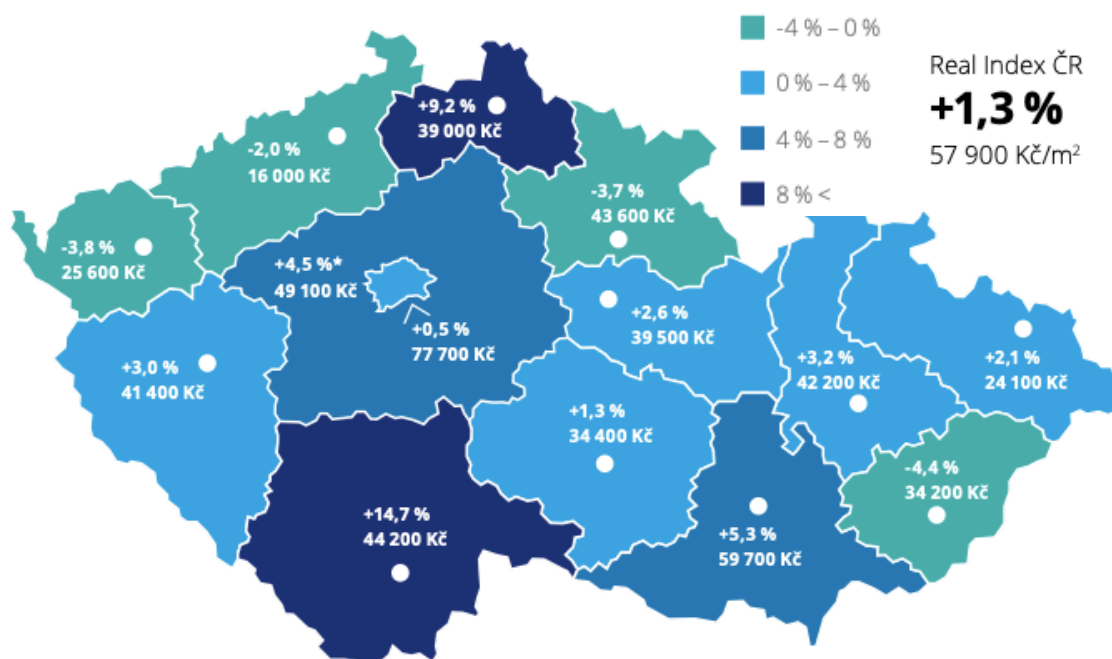
Řetězový index:

$$k_i = \delta_i + 1 = \frac{y_i}{y_{i-1}} \cdot 100(\%)$$

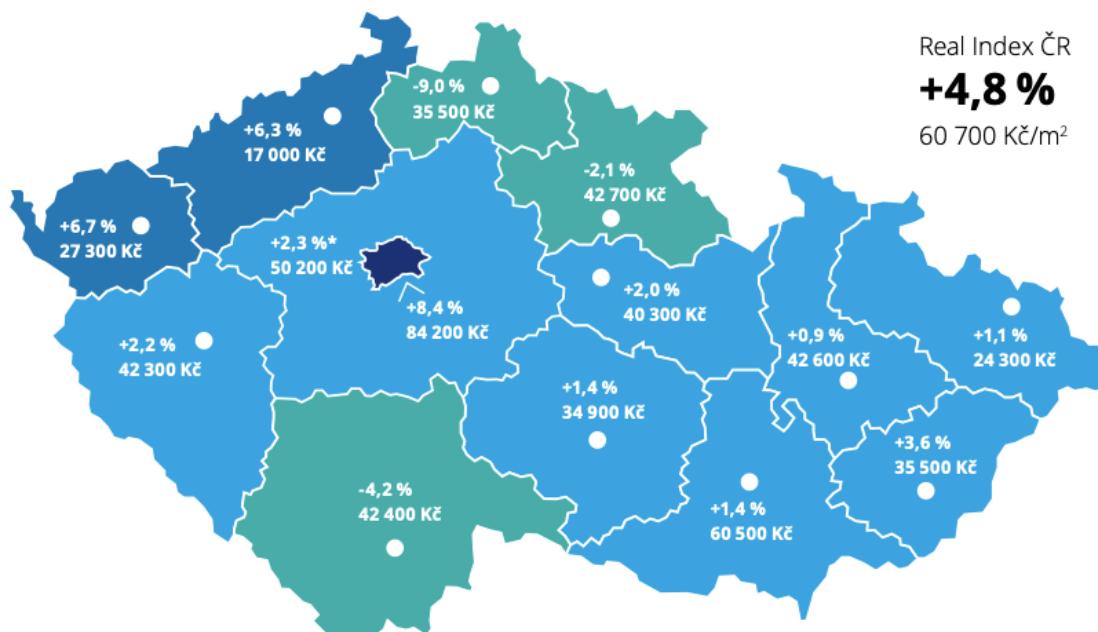
Zdroj: vlastní výpočty, data – ČSÚ, 2020, vzorce – Dobrovolný, 2006.

Příloha B: Skutečné ceny bytů na mapě ČR, 2019Q1-2019Q3

Změna 2019Q1 oproti 2018Q4



Změna 2019Q2 oproti 2019Q1

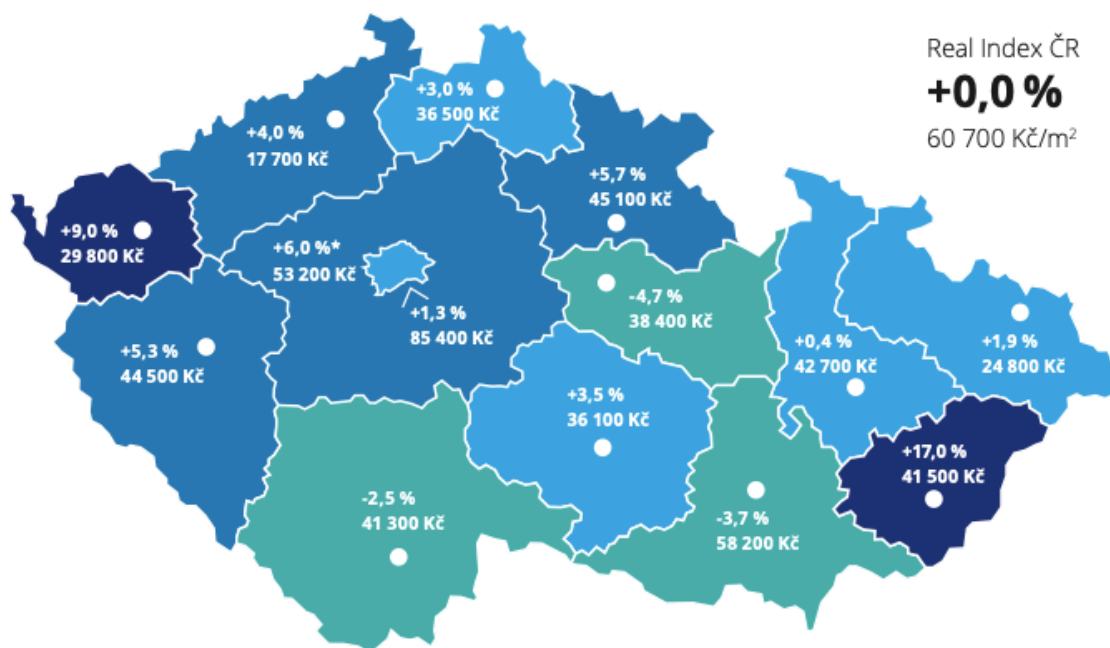


Změna 2019Q3 oproti 2019Q2

Real Index ČR

+0,0 %

60 700 Kč/m²



Zdroj: Deloitte, 2019.

Příloha C: Rozdíl ve skutečných cenách bytů v Praze a celé ČR, podle typů, 2018Q4-2019Q3

Absolutní rozdíl: Praha – celá ČR, Kč/m²	2018Q4	2019Q1	2019Q2	2019Q3
Developerské projekty	12100	11800	16600	17600
Prvoprodeje	11600	11500	18900	19100
Předprodeje	13500	11400	11100	12800
Označené jako prodané z nabídky developerů	21300	17500	15800	15100
Cihlové domy	28200	25800	27400	29300
Panelové domy	21100	21600	22200	24500
Průměr	20467	19733	22067	23800

Relativní rozdíl: Praha / celá ČR, %	2018Q4	2019Q1	2019Q2	2019Q3
Developerské projekty	18,0 %	17,7 %	22,7 %	25,0 %
Prvoprodeje	17,6 %	17,8 %	26,3 %	28,2 %
Předprodeje	19,1 %	15,5 %	14,5 %	16,4 %
Označené jako prodané z nabídky developerů	25,9 %	21,2 %	19,3 %	18,0 %
Cihlové domy	49,9 %	43,0 %	45,3 %	47,3 %
Panelové domy	46,9 %	48,0 %	47,9 %	51,9 %
Průměr	38,3 %	36,2 %	38,6 %	41,4 %

Zdroj: vlastní výpočty na základě dat Deloitte, 2019.

Příloha D: Ukazatel „Počet zahájených a dokončených bytů“, podle krajů ČR, 2017-2019

Počet zahájených bytů	2017	2018	2019	Meziroční změna		Podíl na celkovém počtu v ČR		
				2018/2017	2019/2018	2017	2018	2019
Hl. m. Praha	3 734	4 218	6 487	13,0 %	53,8 %	11,8%	12,7%	16,8%
Středočeský	6 514	6 284	6 489	-3,5 %	3,3 %	20,7%	19,0%	16,8%
Jihočeský	1 703	1 939	2 108	13,9 %	8,7 %	5,4%	5,9%	5,5%
Plzeňský	2 356	2 163	2 156	-8,2 %	-0,3 %	7,5%	6,5%	5,6%
Karlovarský	619	630	947	1,8 %	50,3 %	2,0%	1,9%	2,4%
Ústecký	1 196	1 524	1 373	27,4 %	-9,9 %	3,8%	4,6%	3,5%
Liberecký	859	925	1 883	7,7 %	103,6 %	2,7%	2,8%	4,9%
Královéhradecký	1 428	1 696	1 645	18,8 %	-3,0 %	4,5%	5,1%	4,3%
Pardubický	1 504	1 398	1 547	-7,0 %	10,7 %	4,8%	4,2%	4,0%
Vysočina	1 354	1 740	1 762	28,5 %	1,3 %	4,3%	5,3%	4,6%
Jihomoravský	4 027	4 406	4 849	9,4 %	10,1 %	12,8%	13,3%	12,5%
Olomoucký	2 413	2 043	2 089	-15,3 %	2,3 %	7,7%	6,2%	5,4%
Zlínský	1 261	1 491	1 860	18,2 %	24,7 %	4,0%	4,5%	4,8%
Moravskoslezský	2 553	2 664	3 482	4,3 %	30,7 %	8,1%	8,0%	9,0%
Celkem	31 521	33 121	38 677	5,1 %	16,8 %	100,0%	100,0%	100,0%
Počet dokončených bytů	2017	2018	2019	Meziroční změna		Podíl na celkovém počtu v ČR		
				2018/2017	2019/2018	2017	2018	2019
Hl. m. Praha	5 846	5 290	6 002	-9,5 %	13,5 %	20,5%	15,6%	16,5%
Středočeský	5 449	7 244	7 035	32,9 %	-2,9 %	19,1%	21,4%	19,3%
Jihočeský	1 253	1 713	2 229	36,7 %	30,1 %	4,4%	5,1%	6,1%
Plzeňský	1 647	2 426	2 688	47,3 %	10,8 %	5,8%	7,2%	7,4%
Karlovarský	375	488	684	30,1 %	40,2 %	1,3%	1,4%	1,9%
Ústecký	1 012	1 137	1 319	12,4 %	16,0 %	3,5%	3,4%	3,6%
Liberecký	670	1 044	841	55,8 %	-19,4 %	2,3%	3,1%	2,3%
Královéhradecký	1 215	1 473	1 703	21,2 %	15,6 %	4,3%	4,4%	4,7%
Pardubický	1 136	1 671	1 724	47,1 %	3,2 %	4,0%	4,9%	4,7%
Vysočina	1 014	1 437	1 485	41,7 %	3,3 %	3,5%	4,2%	4,1%
Jihomoravský	4 236	4 447	4 720	5,0 %	6,1 %	14,8%	13,1%	13,0%
Olomoucký	1 479	1 630	1 985	10,2 %	21,8 %	5,2%	4,8%	5,5%
Zlínský	976	1 303	1 564	33,5 %	20,0 %	3,4%	3,8%	4,3%
Moravskoslezský	2 261	2 547	2 443	12,6 %	-4,1 %	7,9%	7,5%	6,7%
Celkem	28 569	33 850	36 422	18,5 %	7,6 %	100,0%	100,0%	100,0%

Zdroj: vlastní výpočty na základě dat ČSÚ, 2020.