Odlišnosti hypotečního trhu pro retailové klienty v České a Rakouské republice

Jakub Valušek

Bakalářská práce
2020

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav financí a účetnictví

Akademický rok: 2019/2020

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE
(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení:	**Jakub Valušek**
Osobní číslo:	**M17331**
Studijní program:	**B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor:	**Management a ekonomika**
Forma studia:	**Prezenční**
Téma práce:	**Odlišnosti hypotečního trhu pro retailové klienty v České a Rakouské republice**

Zásady pro vypracování

Úvod
Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.
I. Teoretická část

- Proveďte průzkum literárních pramenů a zpracujte literární rešerši týkající se hypotečních úvěrů pro retailové klienty.

II. Praktická část

- Proveďte analýzu základních makroekonomických ukazatelů, které mají vliv na dostupnost hypotečních úvěrů v České a Rakouské republice.
- Zanalyzujte podmínky poskytnutí hypotečního úvěru a vývoj úrokových sazeb v obou zemích.
- Na základě analýz vypracujte srovnání typového hypotečního úvěru pro žadatele z každé země a zhodnoťte nabízené podmínky.

Závěr

Rozsah bakalářské práce: **cca 40 stran**
Forma zpracování bakalářské práce: **Tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

BELÁS, Jaroslav. *Finanční trhy, bankovnictví, pojišťovnictví*. Žilina: Georg, 2013, 596 s. ISBN 9788081540240.
KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovnictví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. Brno: BizBooks, 2012, 168 s. ISBN 9788026500018.
MEJSTŘÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ. *Bankovnictví v teorii a praxi*. Praha: Karolinum, 2014, 855 s. ISBN 9788024628707.
MISHKIN, Frederic S. *The economics of money, banking, and financial markets*. Eleventh edition. Boston: Pearson, 2016, 724 s. ISBN 9781292094182.
POLOUČEK, Stanislav. *Bankovnictví*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, 480 s. ISBN 9788074004919.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Blanka Kameníková, Ph.D.**
Ústav financí a účetnictví

Datum zadání bakalářské práce: **6. ledna 2020**
Termín odevzdání bakalářské práce: **19. května 2020**

L.S.

doc. Ing. David Tuček, Ph.D.
děkan

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
ředitelka ústavu

Ve Zlíně dne 6. ledna 2020

PROHLÁŠENÍ AUTORA
BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen připouští-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

1. že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 1. 6. 2020

Jméno a příjmení: JAKUB VALUŠEK

.....
podpis diplomanta

ABSTRAKT

Bakalářská práce se věnuje odlišnostem hypotečního trhu pro retailové klienty mezi Českou a Rakouskou republikou. Teoretická část popisuje jednotlivé typy bankovních systémů a základní úvěrové registry. Pojednává taktéž o rizicích spojených s žadateli o úvěr a nástrojích, jejichž pomocí je možné rizika eliminovat. Rozebrány jsou typy úrokových sazeb.

Praktická část je zaměřena na analýzu stavu hypotečního trhu ve sledovaných zemích a detailní rozbor různých typů úrokových sazeb. Zkoumána byla mimo jiné dostupnost vlastnického bydlení v České a Rakouské republice a podmínky, za nichž lze v dané zemi získat hypoteční úvěr. Závěrem byla provedena modelová kalkulace hypotéky ve zmíněných zemích pro typovou rodinu.

Klíčová slova: bankovní systém, bankovní registr, hypoteční úvěr, úroková sazba, Česká národní banka, Rakouská národní banka, Evropská centrální banka, eurozóna

ABSTRACT

The bachelor thesis is focused on the differences of the mortgage market for retail clients between the Czech Republic and the Republic of Austria. The theoretical part describes individual types of bank systems and basic credit registers. It also deals with risks connected with credit applicants and instruments which lead to the elimination of these risks. Types of interest rates were analysed as well.

The practical part analyses the situation of the mortgage market in the followed countries and examines several types of interest rates. The own-housing affordability in the Czech Republic and the Republic of Austria and conditions associated with the provision of mortgage loans were also studied. At the end of the thesis, the model-based calculation for the standard family in the aforementioned countries was made.

Keywords: bank system, bank register, mortgage loan, interest rate, Czech National Bank, Austrian National Bank, European National Bank, euro area

Touto cestou bych rád poděkoval Ing. Blance Kameníkové, Ph.D., vedoucí své bakalářské práce, za její odborné vedení, pomoc a cenné připomínky.

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

OBSAH

ÚVOD **8**
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE **9**
I TEORETICKÁ ČÁST **10**
1 BANKOVNICTVÍ **11**
1.1 BANKOVNÍ SYSTÉM 11
1.1.1 Jednostupňový bankovní systém 11
1.1.2 Dvoustupňový bankovní systém (bankovní systém v České republice) 12
1.1.3 Bankovní systém v Evropské unii 13
1.2 ÚVĚROVÉ REGISTRY 14
1.2.1 Bankovní registry 14
1.2.2 Nebankovní registry 16
2 HYPOTEČNÍ BANKOVNICTVÍ **17**
2.1 PRÁVNÍ ÚPRAVA HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ V EU – SMĚRNICE EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2014/17/EU 17
2.2 RIZIKA SPOJENÁ S ŽADATELI O ÚVĚR A NÁSTROJE SLOUŽÍCÍ K JEJICH ŘÍZENÍ 18
2.2.1 Rizika související s hodnotami zajištění 19
2.2.2 Rizika související s příjmy a schopností žadatelů splácet 19
2.3 TYPY ÚROKOVÝCH SAZEB 21
2.3.1 Pevná úroková sazba 21
2.3.2 Variabilní úroková sazba 22
2.3.3 Referenční úrokové sazby 23
2.3.3.1 Referenční úrokové sazby vyhlašované ČNB 23
2.3.3.2 Referenční úrokové sazby vyhlašované ECB 24
2.3.3.3 Referenční úrokové sazby stanovené trhem 25
2.4 POSKYTOVATELÉ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU A ZPŮSOBY JEJICH FINANCOVÁNÍ 26
2.5 PRŮBĚH HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÉHO OBCHODU A ČLENĚNÍ HYPOTÉK DLE ÚČELU 28
2.6 INOVACE V OBLASTI HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ 30
2.6.1 Offsetová hypotéka 30
2.6.2 Floatová hypotéka 31
2.6.3 Stanovení horního a dolního limitu pro plovoucí úrokovou sazbu 32
II PRAKTICKÁ ČÁST **33**
3 STAV HYPOTEČNÍHO TRHU V ČESKÉ A RAKOUSKÉ REPUBLICE **34**
3.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝVOJI HYPOTEČNÍHO TRHU V POSLEDNÍCH LETECH 34
3.2 KOMPARACE FAKTŮ O STAVU HYPOTEČNÍHO TRHU V ROCE 2018 36
3.3 OBJEM NESPLACENÝCH HYPOTÉK V ROCE 2018 39
4 ÚROKOVÉ SAZBY V ČESKÉ A RAKOUSKÉ REPUBLICE **40**

4.1 PRŮMĚRNÁ ÚROKOVÁ SAZBA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ V LETECH 2018-2019 40
4.2 VZTAH ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK A REFERENČNÍCH SAZEB V ROCE 2019 42
4.3 DÉLKA FIXACE ÚR. SAZEB V ROCE 2018 A JEJICH VÝVOJ V LETECH 2018-2019 44
4.3.1 Česká republika 44
4.3.2 Rakouská republika 46
5 DOSTUPNOST BYDLENÍ V ČESKÉ A RAKOUSKÉ REPUBLICE 48
5.1 CENOVÝ INDEX BYDLENÍ 48
5.2 DOSTUPNOST VLASTNICKÉHO BYDLENÍ V ROCE 2018 49
5.3 VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTÍ V ROCE 2018 50
5.4 VYDANÁ STAVEBNÍ POVOLENÍ V ROCE 2018 51
6 PODMÍNKY SPOJENÉ S HYPOTEČNÍM ÚVĚREM 52
6.1 PODMÍNKY POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU V ROCE 2018 52
6.2 PODMÍNKY PŘEDČASNÉHO SPLACENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU 54
7 MODELOVÁ KALKULACE HYPOTÉKY V OBOU ZEMÍCH 56
7.1 SPECIFIKACE ŽADATELE 56
7.2 ANALÝZA MĚSÍČNÍHO RODINNÉHO ROZPOČTU 57
7.3 ANALÝZA CEN NEMOVITOSTÍ 59
7.4 KONTROLA DODRŽENÍ LIMITŮ NASTAVENÝCH CENTRÁLNÍMI BANKAMI 60
7.4.1 Česká republika 60
7.4.2 Rakouská republika 61
7.4.3 Srovnání absolutních hodnot limitů 61
7.5 ORIENTAČNÍ PROPOČET NABÍDKY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU 62
8 ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ PRAKTICKÉ ČÁSTI 63
ZÁVĚR 64
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY 65
SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK 69
SEZNAM OBRÁZKŮ 70
SEZNAM TABULEK 71
SEZNAM GRAFŮ 72
SEZNAM ROVNIC 73
SEZNAM PŘÍLOH 74

ÚVOD

V roce 2017 žilo v Rakouské republice dle dat OSN více než 60 tisíc osob narozených v České republice. Ať už byl důvod jejich emigrace do této alpské země jakýkoliv, byly jejich možné pohnutky k tomuto kroku původním impulzem k tomu, proč jsou tématem této bakalářské práce právě odlišnosti hypotečního trhu pro retailovou klientelu mezi Českou a Rakouskou republikou. Práce tak reaguje na aktuální problémy na trhu s nemovitostmi, jež se v posledních letech týkají celé řady vyspělých evropských zemí. Pokud by člověk žijící v České republice pobíral v roce 2018 tehdejší průměrnou mzdu a rozhodl se její celou výši využít k nákupu nového bytu o rozloze 70 m^2, potřeboval by k tomu 11,2 let. V případě Rakouské republiky tento časový horizont představuje 5,7 let, tedy zhruba polovinu. Důvody, proč tomu tak je, jaké faktory na to mají vliv a jak tento fakt ve skutečnosti ovlivňuje dostupnost hypotečních úvěrů ve sledovaných zemích, jsou cílem této bakalářské práce, jelikož dostupnost vlastnického bydlení je v současné době často skloňované téma.

Teoretická část ve své první kapitole popisuje jednotlivé typy bankovních systémů, a to včetně specifického bankovního systému zemí eurozóny, a poskytuje taktéž informace o základních úvěrových registrech využívaných v České republice, včetně jejich provázanosti na registry v dalších zemích Evropské unie. Druhá kapitola se soustředí zejména na rizika spojená s žadateli o úvěr a nástroje, pomocí nichž je možné je eliminovat, a větší část se zabývá typy úrokových sazeb, opět s návazností na EU a eurozónu.

Praktická část je zaměřena na analýzu stavu hypotečního trhu ve sledovaných zemích, přičemž pozornost byla věnována také detailnímu rozboru různých typů úrokových sazeb a jejich vzájemné provázanosti. Zkoumána byla mimo jiné dostupnost vlastnického bydlení v České a Rakouské republice a podmínky, za nichž lze v dané zemi získat hypoteční úvěr. Nedílnou součástí praktické části je rovněž modelová kalkulace hypotečního úvěru pro typovou rodinu, sestavená a srovnaná pro Českou i Rakouskou republiku.

Hlavním předpokládaným výsledkem je zjištění, že hypotéka poskytnutá na typově stejnou nemovitost v obou zemích typově srovnatelnému žadateli bude v případě Rakouské republiky umořena rychleji a s nižšími náklady, což zapříčiní zejména vyšší životní úroveň dané země s procentuálně nižšími životními náklady v porovnání s lokální mzdou. Výsledek práce může být významný zejména pro mladé lidi, kteří uvažují o životě v zahraničí a hledají konkrétní srovnání toho, co jim přestěhování může přinést a proč o něm uvažovat.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Tato bakalářská práce bude zkoumat odlišnosti hypotečního trhu pro retailové klienty mezi dvěma sousedními zeměmi, a sice Českou a Rakouskou republikou. Jejím hlavním cílem je srovnat tyto dva státy z pohledu odlišností na hypotečním trhu a s ním související dostupností vlastního bydlení, a to na základě faktů, jež jsou v práci uváděny.

V rámci teoretické části lze mezi vedlejší cíl práce zařadit vypracování klasické literární rešerše, tedy takové, při které bylo vycházeno především z tištěných odborných publikací. Teoretická část bude zahrnovat zejména zpracování literárních pramenů, jež přináší ucelený teoretický podklad pro vypracování praktické části. Ta si klade za vedlejší cíl zejména srovnání stavu hypotečního trhu mezi oběma zeměmi, detailní rozbor úrokových sazeb včetně jejich vzájemné provázanosti, zkoumání dostupnosti vlastnického bydlení, komparaci podmínek pro poskytnutí hypotečního úvěru v daném státě a dále taktéž sestavení modelové kalkulace hypotéky pro typovou rodinu, srovnanou pro Českou i Rakouskou republiku.

Za účelem zpracování teoretické části bude využita zejména metoda **klasické literární rešerše**, jak již bylo uvedeno výše. Okrajově pak bude v této části použita metoda **strojové literární rešerše**, tedy zpracování na základě využití elektronických komunikačních prostředků, a to zejména v kapitole 2.6 – Inovace v oblasti hypotečního bankovnictví, jelikož zde budou popisovány nové moderní trendy, ke kterým je možné strojovou literární rešerší dohledat detailnější informace. Využito tedy je jak tuzemských, tak zahraničních zdrojů.

Praktická část bude zpracována s pomocí hned několika metod. Jednou z nich je **strojová literární rešerše**, jejíž prostřednictvím bude zpracována mimo jiné také kapitola 3.1 – Základní informace o vývoji hypotečního trhu v posledních letech. Využito je z velké části zejména zahraničních zdrojů (odborných elektronických publikací) několika institucí. Metoda **srovnávání** bude aplikována v kapitole 3.2 – Komparace faktů o stavu hypotečního trhu v roce 2018 a kapitole 6 – Podmínky spojené s hypotečním úvěrem. Kapitola 4.2 – Vztah úrokové sazby hypoték a referenčních sazeb v roce 2019 bude zpracována na základě metody **analogie**, hledány zde totiž jsou vztahové souvislosti a obdoby mezi úrokovými sazbami. S využitím metody **analýzy** bude vytvořena kapitola 4.3 – Délka fixace úrokových sazeb v roce 2018 a jejich vývoj v letech 2018-2019, 7.2 – Analýza měsíčního rodinného rozpočtu a 7.3 – Analýza cen nemovitostí. V rámci zpracování celé kapitoly 7 – Modelová kalkulace hypotéky v obou zemích bude taktéž využito metody **modelování**.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 BANKOVNICTVÍ

První kapitola teoretické části s názvem Bankovnictví uvádí informace o typech bankovních systémů a odlišnostech mezi nimi. Charakterizuje bankovní systémy zemí EU a speciálně také zemí eurozóny za účelem lepšího porozumění problematice řešené v praktické části.

1.1 Bankovní systém

Bankovní systém lze definovat jako soubor všech bank, které působí na určitém vymezeném území, čímž může být konkrétní země, ale také např. oblast celé Evropské unie či soubor zemí eurozóny. Součástí bankovního systému jsou dále vztahy mezi těmito bankami navzájem a vztahy k vnějšímu prostředí. Z hlediska historického vývoje bankovnictví lze rozlišit dva základní bankovní systémy, a to jednostupňový a dvoustupňový (Dvořák, 2005, s. 108).

1.1.1 Jednostupňový bankovní systém

V rámci tohoto systému neexistuje oddělení centrální banky od bank komerčních. Jsou zde tzv. **plně univerzální banky**, které jsou způsobilé provádět veškeré možné bankovní obchody, a to včetně emise bankovek (Černohorská, 2015, s. 12).

V minulosti bylo možné se s jednostupňovým bankovním systémem setkat zejména v těchto třech historických etapách:

a) **v počátcích rozvoje bankovnictví**, kdy ani neexistoval institut centrální banky či případných regulatorních orgánů, a banky tedy mohly provádět jakékoliv obchody a také emitovat bankovky,
b) **v bývalých zemích s centrálně plánovanou ekonomikou**, kde byla zcela utlumena funkce tržního prostředí a bankovní domy plnily pouze druhořadou roli, jako tomu bylo například v Československu, a to až do roku 1990,
c) **v rámci teorie tzv. free bankingu**, což je teorie kritizující institut centrální banky, protože podle ní veškeré její funkce může převzít trh, jenž bude tvořit velké množství komerčních plně univerzálních bank.
(Dvořák, 2005, s. 110)

Pro účely dnešního moderního bankovnictví je jednostupňový bankovní systém nemyslitelný a v současné době se tedy ve většině zemí světa vyskytuje pouze dvoustupňový s prvky univerzálního bankovnictví, tzn. že banky mohou poskytovat širokou škálu produktů, o čemž budou pojednávat následující kapitoly (Dvořák, 2005, s. 109).

1.1.2 Dvoustupňový bankovní systém (bankovní systém v České republice)

Základním znakem dvoustupňového bankovního systému je existence centrální banky (v případě České republiky se jedná o Českou národní banku), která je jasně oddělena od sítě komerčních bank a jež má přiděleny specifické funkce, spočívající mimo jiné v bankovní regulaci. Centrální banka tedy působí na pomyslném prvním stupni a na stupni druhém se vyskytují banky komerční, které jsou prvním stupněm kontrolovány a regulovány. Zatímco hlavním cílem centrální banky je zpravidla dosahovat cenové, potažmo měnové stability, hlavním cílem komerčních bank je dosažení zisku (Černohorská, 2015, s. 12).

Jak již bylo zmíněno v textu výše, dnešní moderní dvoustupňové bankovní systémy velmi často nesou prvky **univerzálního bankovnictví** anebo jej představují zcela. V tomto systému mají komerční banky možnost provádět veškeré možné bankovní činnosti s výjimkou emise bankovek, což je vždy vyhrazeno národní bance daného státu. Typickým znakem univerzálního bankovnictví je, že jsou jednotlivé činnosti banky navzájem propojeny, a to mimo jiné včetně komerční a investiční oblasti, jež jsou např. ve Spojených státech amerických striktně odděleny zákonem (Revenda, 2012, s. 88).

Dalším typickým znakem univerzálního bankovnictví je jeho zpravidla oligopolní struktura, tzn. že většinu podílu na trhu tvoří několik málo velkobank. Tento fakt však může mít nezdravý vliv na konkurenční prostředí. Vzhledem k celkové ekonomické síle, kterou tyto banky disponují, totiž mohou mít i sílu politickou (Dvořák, 2005, s. 112-113).

Mezi hlavní výhody plynoucí z univerzálního bankovnictví patří zejména:

- možnost klienta využívat všech bankovních služeb a produktů od jediného bankovního domu, který navíc disponuje hustou pobočkovou sítí, je pravděpodobné, že na aktuální trendy v oblasti bankovnictví bude reagovat jako jeden z prvních atp.,
- předchozí znalost svých klientů bankou, čehož lze využít zejména při případném sjednávání nového produktu, což ústí v příležitost si klienta před poskytnutím tohoto produktu lépe prověřit (zda bude schopen dostát svých závazků apod.),
- diverzifikace rizika banky, jelikož toto může být rozloženo do celého portfolia nejrůznějších činností, ve kterých daný subjekt podniká, a dochází tak k jeho eliminaci. (Dvořák, 2005, s. 112)

Praktickým příkladem dvoustupňového bankovního systému může být např. Česká republika společně s většinou států světa. Další uplatnění lze nalézt v případě jednotné bankovní licence v rámci Evropské unie, viz následující kapitola (Dvořák, 2005, s. 113).

1.1.3 Bankovní systém v Evropské unii

Specifikem bankovního systému Evropské unie je existence Evropské centrální banky (ECB), která stojí po boku centrálních bank jednotlivých států a dále také všech komerčních bank působících v EU. Všechny členské země disponují dvoustupňovým univerzálním bankovním systémem, jenž byl popsán v předchozí kapitole, a díky jejich členství v Evropské unii pro ně platí sjednocené právní normy, které upravují oblast bankovnictví a jež mimo jiné nastavují stejná pravidla pro získání jednotné bankovní licence. Jejím prostřednictvím mohou banky, které ji získaly v jednom členském státě, podnikat a působit ve kterémkoliv dalším státě Evropské unie (Černohorská, 2015, s. 17).

Vzhledem k tomu, že v současné době prozatím všechny členské státy nepřijaly společnou měnu euro, je důležité za účelem správného vysvětlení fungování dalších parametrů bankovního systému Evropské unie rozlišovat mezi pojmy Evropský systém centrálních bank (ESCB) a Eurosystém, což jsou dvě odlišné platformy (Polouček, 2009, s. 388).

Evropský systém centrálních bank

Tento nezávislý systém vznikl na základě Maastrichtské smlouvy, Statutu ESCB a ECB. Jeho členy jsou Evropská centrální banka a centrální banky všech zemí Evropské unie, a to včetně těch, které doposud společnou měnu euro nepřijaly. Tyto země provádějí svou vlastní měnovou politiku a jsou v této oblasti doposud suverénní. Přesto jsou však vázány pravidly zajišťujícími stabilitu cen a dále aktivně spolupracují s Eurosystémem v několika oblastech, jako je např. účast v mezinárodním platebním systému TARGET 2 (Polouček, 2009, s. 388).

Zástupci všech centrálních bank EU se pravidelně účastní jednání Generální rady ESCB a dále mohou být aktivní v jejích celkem dvanácti výborech. Evropský systém centrálních bank činí rozhodnutí, jejichž plnění postupuje ECB, jež o nich jedná v rámci zasedání Řídící rady ECB, což je nejvyšší rozhodovací orgán této instituce (Polouček, 2009, s. 388-389).

Eurosystém

Oproti tomu Eurosystém tvoří Evropská centrální banka společně se zeměmi eurozóny, tj. se státy, které přijaly společnou měnu euro. Eurosystém plní úlohu centrálního bankovnictví pro členy eurozóny a jeho hlavním cílem je udržovat cenovou stabilitu, což v praxi znamená dosahovat míry inflace nižší než 2 %, avšak blízko tohoto čísla, a to ve střednědobém horizontu. Evropská centrální banka má v tomto případě na starosti jednotnou měnovou politiku zemí eurozóny (Černohorská, 2015, s. 18; Mishkin, 2016, s. 372; Polouček, 2009, s. 388).

1.2 Úvěrové registry

Významným pomocníkem, který pomůže usnadnit rozhodování o tom, zda klientovi požadovaný úvěr poskytnout, či nikoliv, jsou v dnešní době tzv. úvěrové registry. Banky i nebankovní společnosti pomocí nich mohou sdílet důležité informace o svých klientech a prověřit si tak žadatelovu platební historii a morálku, jeho minulé i současné závazky vůči konkurenci anebo například množství kreditních karet, se kterými daná osoba nakládá, a jaké na nich má disponibilní prostředky. Jako výhodu úvěrových registrů pro banky obecně lze zařadit např. také to, že v některých případech obsahují rovněž informace o osobách, jež za případný již probíhající úvěr ručí (Kalabis, 2012, s. 124; Polouček, 2013, s. 241).

Úvěrové registry lze rozlišit na negativní a pozitivní. Negativní se soustředí pouze na ty klienty se špatnou platební historií. Oproti tomu zde stojí pozitivní registry, které slouží ke sdílení pozitivních i negativních informací. Pozitivní záznam v registru tedy může klientovi naopak pomoci, např. získáním nižší úrokové sazby hypotéky, jelikož banka vidí, že žadatel již úvěry v minulosti měl a v pořádku a bez prodlení je splatil (Kalabis, 2012, s. 124).

1.2.1 Bankovní registry

Zákon o bankách č. 21/1992 Sb. umožňuje, aby mezi sebou banky sdílely informace o svých klientech (v mezích tohoto zákona), aniž by si musely vyžádat jejich souhlas. V souladu s touto legislativou ČNB provozuje tzv. Centrální registr úvěrů (Kalabis, 2012, s. 124).

Dále je možné, aby byl takovýto registr provozován právnickou osobou, která je vlastněna výhradně bankou anebo více bankami. Tohoto v roce 2002 využila skupina pěti velkých českých bank, která následně založila společnost CBCB (Czech Banking Credit Bureau), jež od roku 2002 provozuje Bankovní registr klientských informací, známý též pod zkratkou BRKI a který bude popsán v dalších kapitolách (Kalabis, 2012, s. 125; Polouček, 2013, s. 430).

Centrální registr úvěrů (CRÚ)

Tento registr, provozovaný Českou národní bankou, shromažďuje informace pouze o podnikajících fyzických osobách a o právnických osobách. Přístup k informacím z tohoto registru mají banky za podmínek, jež blíže stanovuje vyhláška ČNB č. 164/2002 Sb. Současně však platí povinnost do něj daty o svých klientech přispívat, a to pro všechny české banky a dále také pro pobočky těch zahraničních bank, které na tuzemském trhu působí. Tyto subjekty musejí provádět aktualizaci databáze údajů jedenkrát měsíčně (Kalabis, 2012, s. 125; Mejstřík, Pečená a Teplý, 2014, s. 360).

Registrovány jsou současné i možné budoucí závazky klientů obsahující úvěrové riziko, sledují se pak především tyto informace:

- čerpané úvěry včetně úvěrů kontokorentních,
- debety na běžných účtech, které překročí stanovený limit,
- nečerpané úvěry, úvěrové přísliby a vydané záruky,
- úvěrové ekvivalenty vybraných podrozvahových pohledávek.
  (Kalabis, 2012, s. 125)

Nad rámec tohoto je ČNB členem programu, jehož cílem je mezinárodní výměna informací obsažených v úvěrových registrech zemí EU. Sdílení údajů nyní probíhá například mezi **ČR**, **Rakouskem**, Německem, Francií, Itálií aj. (Mejstřík, Pečená a Teplý, 2014, s. 360).

Bankovní registr klientských informací (BRKI)

V rámci BRKI jsou sdíleny pozitivní i negativní informace, jedná se tedy o tzv. pozitivní registr, do kterého mohou nahlížet pouze ti, kteří do něj současně i přispívají (tzv. reciproční princip). BRKI se zaměřuje na informace pouze o fyzických osobách, ať už podnikatelů či osob, které nepodnikají (Kalabis, 2012, s. 127; Polouček, 2013, s. 430).

Registr obsahuje pouze informace o úvěrových operacích, tj. např. nikoliv výši zůstatku na běžném účtu. Jedná se zejména o tyto údaje:

- typ úvěru,
- postavení osoby – žadatel, nebo ručitel,
- fáze úvěru – žádost, již probíhající, splacený,
- výše úvěru,
- datum poskytnutí, skutečného nebo předpokládaného splacení úvěru,
- výše měsíční splátky a periodicita splácení,
- platební historie za posledních dvanáct měsíců,
- forma ručení úvěru – osobní, hmotná, aj.,
- výše nesplacené zbývající částky a výše dluhu po splatnosti,
- datum poslední aktualizace.
  (Kalabis, 2012, s. 127-128)

Data jsou archivována čtyři roky po uplynutí daného smluvního vztahu, pokud však k uzavření smlouvy nedošlo, pak po dobu jednoho roku. Následně jsou bankám znepřístupněna a po dalších pěti letech zcela vymazána (Polouček, 2013, s. 430; Zámečník, 2019).

1.2.2 Nebankovní registry

Existuje také několik nebankovních registrů, do kterých však může daný subjekt nahlédnout pouze v případě, že si vyžádá od svého klienta souhlas. V praxi tak většina společností umisťuje tento souhlas do svých smluvních podmínek, jež jsou klientovi předkládány k podpisu.

Nebankovní registr klientských informací (NRKI)

V roce 2004 vznikl v ČR další registr pod zkratkou NRKI, který provozuje zájmové sdružení právnických osob s názvem Czech Non-Banking Credit Bureau (CNBC). Zakladateli jsou sedm firem, jež se zabývají leasingem a splátkovým prodejem. Tento registr tedy slouží zejména nebankovním společnostem, avšak využívat jej mohou také banky. Zaměřuje se na fyzické i právnické osoby, pro věřitele je nepovinný. Dochází ke sdílení jak pozitivních, tak negativních informací (Mejstřík, Pečená a Teplý, 2014, s. 362; Zámečník, 2019).

Počínaje rokem 2006 byla umožněna výměna informací mezi registry BRKI a NRKI. Data o klientech jsou v NRKI uložena po dobu čtyř let od ukončení smluvního vztahu, stejně jako v případě BRKI. Na rozdíl od něj jsou však v případě neuzavření smlouvy uchovávána pouze šest měsíců. Dále jsou pro banky znepřístupněna a po uplynutí dalších pěti let kompletně smazána – stejně jako v případě BRKI (Polouček, 2013, s. 241; Zámečník, 2019).

SOLUS

SOLUS je dalším ze zájmových sdružení právnických osob, jehož cílem je vyměňovat si mezi členy informace o fyzických i právnických osobách mezi bankami, energetickými a telekomunikačními společnostmi a v neposlední řadě také leasingovými a úvěrovými firmami a pojišťovnami (Mejstřík, Pečená a Teplý, 2014, s. 362).

SOLUS nabízí celou řadu dílčích registrů (jež uchovávají údaje také o fyzických osobách podnikajících a právnických osobách), pro retailové klienty je však nejdůležitější tzv. **Registr fyzických osob**, do nějž se umístí osoba, která dluží členovi sdružení částku alespoň 500 Kč a je v prodlení minimálně dvě splátky anebo třicet dní. Z tohoto registru je klient vymazán tři roky poté, co uhradí své závazky. Pokud se však jedná o dluh vůči energetické či telekomunikační společnosti, pak je záznam vymazán již po jednom roce (Mejstřík, Pečená a Teplý, 2014, s. 362; Zámečník, 2019).

Až do roku 2011 uchovával SOLUS pouze negativní informace o klientech, kteří měli v nepořádku svůj závazek k alespoň jednomu z členů sdružení, od roku 2011 však začal provozovat i pozitivní registr (Mejstřík, Pečená a Teplý, 2014, s. 362).

2 HYPOTEČNÍ BANKOVNICTVÍ

Hypoteční bankovnictví je jednou z oblastí bankovnictví jako celku, jejímž hlavním produktem je hypoteční úvěr. Jedná se o specifickou formu dlouhodobého úvěru, jelikož dlužník poskytuje bance ručení za svůj závazek formou zástavy nemovitosti, kterou může banka v případě, že dlužník nebude schopen dostát svým závazkům, prodat a uspokojit tak svou pohledávku. Z tohoto důvodu se jedná pro banku o jeden z nejméně rizikových produktů, který může svým klientům nabídnout (Polouček, 2013, s. 289-290).

2.1 Právní úprava hypotečního bankovnictví v EU – Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU

Velmi důležitým milníkem právní úpravy hypotečního bankovnictví v rámci zemí EU je Směrnice Evropského parlamentu a Rady ze dne 4. února 2014 o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení (…). Účelem směrnice je cílená harmonizace konkrétních záležitostí v oblasti spotřebitelských úvěrů na nemovitosti určené k bydlení. Jejím cílem je rozvoj transparentnějšího a efektivnějšího trhu s úvěry na území EU, jejich regulace a zajištění vysoké úrovně ochrany spotřebitele (Evropská unie, 2014, s. 34, 36).

Některá ustanovení této směrnice cíleně podléhají maximální harmonizaci, a to zejména pro případ, aby byl zajištěn stejný rozsah a kvalita poskytování předsmluvních informací. Jedná se o ustanovení o následujících dvou institutech.

1. **Evropský standardizovaný informační přehled (ESIP)**

Jedná se o standardizovaný formulář, jehož prostřednictvím je spotřebiteli předkládána konkrétní nabídka úvěru (viz příloha č. 1). Hlavním účelem je poskytnout spotřebiteli dostatečně detailní informace pro to, aby si mohl kvalifikovaně porovnat různé nabídky od více poskytovatelů, posoudit možné důsledky, které pro něj uzavření smlouvy může mít, a rozhodnout se, zda ji uzavře. Směrnice dále stanoví, že členské státy jsou povinny určit lhůtu alespoň sedmi dní, během nichž má spotřebitel čas na rozmyšlenou (Evropská unie, 2014, s. 55).

2. **Jednotný postup pro výpočet roční procentní sazby nákladů (RPSN)**

Tento jednotný postup byl stanoven zejména proto, aby konečná podoba výše RPSN byla napříč různými nabídkami skutečně porovnatelná. Každý poskytovatel úvěrů totiž může mít stanovenou jinou metodu využívanou při výpočtech úrokových sazeb a může tedy uplatňovat jiný počet dní v měsíci či dní v roce. Směrnice zcela přesně a detailně stanovuje, jakým postupem se stanoví výše RPSN pro potřeby formuláře ESIP (viz příloha č. 2).

Směrnice však většinu ustanovení definuje v režimu minimální harmonizace, což znamená, že členský stát může zvolit přísnější národní úpravu, příkladem mohou být např. požadavky na znalosti a odbornou způsobilost pracovníků v bankovním sektoru, jejichž povinné ověřování zavádí taktéž (viz příloha č. 3; MFČR, 2014; Evropská unie, 2014, s. 35).
Článek 11 stanovuje informace, které musí obsahovat jakákoli reklama na smlouvy o úvěru, která uvádí úrokovou sazbu či jakékoli číselné údaje o jeho nákladech. Formou tzv. **reprezentativního příkladu** musí být v rámci takovéto reklamy uvedeny informace o:

a) výpůjční úrokové sazbě a RPSN,
b) celkové výši úvěru,
c) době trvání smlouvy o úvěru, je-li relevantní,
d) výši a počtu splátek a celkové částce splatné spotřebitelem, je-li relevantní. (Evropská unie, 2014, s. 53-54)

2.2 Rizika spojená s žadateli o úvěr a nástroje sloužící k jejich řízení

V momentech, kdy se ekonomice daří, a nachází se tedy v období růstu, dochází k nadhodnocování cen nemovitostí, a to zejména z důvodu vysoké poptávky, která mnohonásobně převyšuje nabídku. Občané totiž v době ekonomického růstu disponují většími peněžními prostředky, úvěrové standardy se rozvolňují, a roste tudíž také objem poskytnutých hypoték. Tento trend však představuje riziko finanční nestability, jež může přerůst až ve finanční krizi. Regulatorní orgány (většinou centrální banky) na takovýto vývoj zpravidla reagují, a to zavedením / zpřísněním nástrojů makroobezřetnostní politiky (ČNB, 2018a, s. 126).

Mezi takovéto nástroje, které souvisí s riziky spojenými s žadateli o úvěr a jejichž prostřednictvím je možné tato rizika eliminovat, patří zejména:

- **LTV** (loan-to-value), tj. poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti,
- **DTI** (debt-to-income), tj. poměr mezi výší celkového zadlužení žadatele a výší jeho čistého ročního příjmu,
- **DSTI** (debt service-to-income), tj. poměr ročních průměrných výdajů žadatele vyplývajících z jeho celkového zadlužení a jeho ročního čistého příjmu.

V současné době se lze setkat s následujícím rozlišením rizik spojených s žadateli o úvěr:

- rizika související s hodnotami zajištění, tj. s cenami nemovitostí,
- rizika související s příjmy a schopností žadatelů splácet.
  (ČNB, 2018a, s. 127)

2.2.1 Rizika související s hodnotami zajištění

Toto riziko spočívá v nadhodnocení ceny nemovitosti, kterou je daná hypotéka zajištěna (zastavena). Jak již bylo popsáno výše, v době ekonomického růstu dochází k nadhodnocování cen nemovitostí, což se v praxi projevuje následovně:

1. v průběhu vyřizování žádosti o hypotéku je nemovitost nadhodnocena,
2. v době, kdy hypotéka běží, dojde na trhu k poklesu cen nemovitostí na rovnovážnou úroveň anebo pod tuto úroveň,
3. v případě, že dlužník nebude schopen hypotéku splácet, banka prodá zastavenou nemovitost, avšak za aktuální tržní cenu (nenadhodnocenou),
4. při prodeji zástavy dochází ke ztrátě a banka není zcela uspokojena.
   (ČNB, 2018a, s. 127-128)

K co největší eliminaci výskytu tohoto rizika lze použít makroobezřetnostní nástroj LTV, jehož cílem je právě snížit ztrátu poskytovatelů úvěrů v důsledku, že dlužník přestane být schopen hypotéku splácet a současně dojde k poklesu cen nemovitostí (ČNB, 2018a, s. 132).

Výše LTV se vypočítá pomocí následujícího vzorce, kterým získáme hodnotu v procentech:

Rovnice 1 Výpočet ukazatele LTV

$$ukazatel\ LTV = \frac{výše\ poskytnutého\ úvěru}{hodnota\ zastavené\ nemovitosti} \times 100$$

2.2.2 Rizika související s příjmy a schopností žadatelů splácet

Jelikož jsou primárním zdrojem splácení hypoték zejména příjmy, jsou to právě ony, které představují další možné riziko spojené s žadatelem o úvěr. Hypotéka je zpravidla spojena s relativně dlouhou dobou splatnosti (v řádu desítek let), a je tedy nutné brát v potaz možnou ztrátu zaměstnání dlužníka v průběhu splácení či jiné nepředvídatelné situace. V případě ekonomického růstu mají domácnosti dostatek prostředků, nadměrně se zadlužují, a tím je riziko možné neschopnosti splácet dále podporováno a zvyšuje se. Problém také může představovat zvýšení úrokových sazeb v průběhu čerpání hypotéky anebo snížení či ztráta příjmu v období splácení hypotečního úvěru (ČNB, 2018a, s. 128).

Rizika lze minimalizovat využitím makroobezřetnostních nástrojů DTI a DSTI, a to za účelem snížení pravděpodobnosti, že k selhání dlužníka v důsledku nevhodného ekonomického vývoje dojde. Tyto limity mohou být definovány jako tvrdé (tj. nepřekročitelné), anebo měkké, tj. určité procento úvěrů může limity překročit (ČNB, 2018a, s. 129).

Výše DTI se vypočítá pomocí následujícího vzorce, kterým získáme desetinné číslo:

Rovnice 2 Výpočet ukazatele DTI

$$ukazatel\ DTI = \frac{výše\ poskytnutého\ úvěru}{čistý\ roční\ příjem\ žadatele\ o\ úvěr}$$

Výše DSTI se vypočítá pomocí následujícího vzorce, kterým získáme hodnotu v procentech:

Rovnice 3 Výpočet ukazatele DSTI

$$ukazatel\ DSTI = \frac{výše\ měsíčních\ splátek}{čistý\ měsíční\ příjem\ žadatele\ o\ úvěr} \times 100$$

V tabulce níže, publikované Českou národní bankou, jsou rizika, o nichž pojednává tato kapitola, uvedena společně s faktory, jež je ovlivňují.

Tabulka 1 Rizika spojená s žadateli o úvěr v souvislostech v nákresu ČNB (zdroj: ČNB, 2018a, s. 127)

Členění rizik	**Rizika spojená s hodnotami zajištění, resp. s cenami nemovitostí**	**Rizika spojená se schopností dlužníků splácet úvěr**
	Rizika spojená s žadateli o úvěr	
	- přímá	- nepřímá
Zdroje rizik	nadhodnocování cen nemovitostí možnost jejich poklesu způsob stanovování zástavních hodnot	nadměrné zadlužování domácností možnost ztráty nebo poklesu příjmů a nárůstu úrokových sazeb
Způsoby materializace rizik	↑ selhání hypotečních úvěrů ↓ ceny nemovitostí	↓příjmy ↑ nezaměstnanost ↑ úrokové sazby
Dopady materializace rizik	↑ ztráty z hypotečních úvěrů *z toho:* ↑ míra selhání úvěrů ↑ ztrátovost při selhání úvěrů	↑ selhání hypotečních úvěrů | ↑ selhání ostatních úvěrů ↓ spotřeba domácností ↑ úvěrové ztráty např. z úvěrů nefin. podnikům
Nástroje určené přímámě k omezování daných rizik	limity LTV	limity LTI/DTI, LSTI/DSTI

2.3 Typy úrokových sazeb

Úroková sazba představuje pro banku, která se v případě poskytování hypotečních úvěrů nachází v pozici věřitele, odměnu za to, že se dočasně vzdá svého kapitálu a poskytne jej klientovi. U hypotečních úvěrů se úroková sazba sjednává mezi klientem a bankou zpravidla vždy individuálně a je uvedena v úvěrové smlouvě (Belás, 2013, s. 241).

Lze rozlišit základní dva typy úrokových sazeb, které mohou být k hypotečním úvěrům sjednávány, a to pevná a variabilní. Speciálním typem poté jsou tzv. referenční úrokové sazby, od nichž se úročení hypoték odvíjí a je na ně přímo navázáno.

2.3.1 Pevná úroková sazba

Pevná úroková sazba u hypotečního úvěru představuje takovou úrokovou sazbu, jejíž výše je fixována zpravidla na období minimálně jednoho roku. Maximální doba fixace je neomezená, teoreticky tak může být úroková sazba fixována pro celou dobu trvání úvěru.

Lze definovat tři hlavní části, ze kterých se pevná úroková sazba skládá a jež se společně podílejí na její výsledné výši:

1. **pohyblivá složka**, která je zpravidla navázána na vývoj dané referenční sazby stanovené trhem, tj. PRIBOR či EURIBOR (viz kapitola 2.3.3.3),
2. **bankovní přirážka**, jež tvoří tři dílčí složky:
    a. likvidní marže, která je protihodnotou bance za to, že se dočasně vzdá části svých finančních prostředků (likvidity) ve prospěch dlužníka,
    b. riziková marže představující kompenzaci bance za to, jak vysoké riziko musí podstoupit v souvislosti s poskytnutím daného hypotečního úvěru, platí tedy, že čím je riziko insolvence vyšší, tím vyšší je i riziková marže,
    c. obchodní marže vyjadřující zhodnocení nákladů, které banka ve vztahu s daným obchodem vzniká (tj. v podstatně zisk banky na daném obchodu),
3. **marže za podstoupení rizika z pohybu úrokových sazeb na finančním trhu**, kterou se banka pojišťuje proti růstu úrokových sazeb na finančním trhu, a to proto, že se vývoj těchto sazeb odvíjí od aktuální nabídky a poptávky po kapitálu, přičemž banka klientovi fixuje úrokovou sazbu na určité období, současně však ale nemůže žádným způsobem zcela jistě predikovat její vývoj.
   (Belás, 2013, s. 241, 518)

V následující tabulce je graficky znázorněn rozpad výše popsané pevné úrokové sazby.

Tabulka 2 Rozpad pevné úrokové sazby

(zdroj: vlastní zpracování na základě Belás, 2013, s. 241, 518)

<table>
<tr><td rowspan="4">Rozpad pevné úrokové sazby:</td><td colspan="2">Marže za podstoupení úrokového rizika
z pohybu úrokových sazeb na finančním trhu</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Bankovní přirážka</td><td>Likvidní marže</td></tr>
<tr><td>Riziková marže</td></tr>
<tr><td>Obchodní marže</td></tr>
<tr><td>Pohyblivá složka</td><td>Mezibankovní sazba
PRIBOR / EURIBOR</td></tr>
</table>

2.3.2 Variabilní úroková sazba

Variabilní úroková sazba, která se také často nazývá jako pohyblivá či plovoucí, obsahuje stejně jako úroková sazba pevná pohyblivou složku a bankovní přirážku, avšak na rozdíl od ní zde nefiguruje marže za podstoupení úrokového rizika z pohybu sazeb na finančním trhu (viz tabulka č. 3). Důvodem je to, že v případě variabilní úrokové sazby je riziko růstu úrokových sazeb na finančním trhu přenášeno na bedra klienta. Právě tento fakt by měl být logickou příčinou toho, že by variabilní úroková sazba měla být zpravidla vždy nižší než pevná úroková sazba. Paradoxně tomu však ale ne vždy je (Belás, 2013, s. 241).

Tabulka 3 Rozpad variabilní úrokové sazby

(zdroj: vlastní zpracování na základě Belás, 2013, s. 241, 518)

<table>
<tr><td rowspan="4">Rozpad variabilní úrokové sazby:</td><td rowspan="3">Bankovní přirážka</td><td>Likvidní marže</td></tr>
<tr><td>Riziková marže</td></tr>
<tr><td>Obchodní marže</td></tr>
<tr><td>Pohyblivá složka</td><td>Mezibankovní sazba PRIBOR
(případně EURIBOR)</td></tr>
</table>

2.3.3 Referenční úrokové sazby

Speciálním typem úrokových sazeb jsou tzv. referenční úrokové sazby, jež lze pro území evropského kontinentu rozčlenit do těchto základních kategorií:

1. referenční úrokové sazby vyhlašované:
    a. národními bankami jednotlivých států,
    b. Evropskou centrální bankou,
2. referenční úrokové sazby stanovené trhem:
    a. dané země,
    b. zeměmi eurozóny.

2.3.3.1 Referenční úrokové sazby vyhlašované ČNB

Česká národní banka definuje tři základní úrokové sazby:

1. diskontní sazba,
2. 2T-REPO sazba,
3. lombardní sazba.

Diskontní sazba (někdy též označovaná jako vkladová/depozitní facilita) představuje úrok, který komerční banky od České národní banky obdrží, pokud do ní přes noc uloží svou přebytečnou likviditu. Tato sazba v praxi zpravidla definuje dolní limit pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb na finančním trhu (ČNB, 2020).

2T-REPO sazba je základní úrokovou sazbou v ČR a odvíjí se od ní zejména úročení hypoték, tj. dlouhodobých úrokových sazeb. Funguje tak, že ČNB převezme od komerční banky přebytečnou likviditu, kterou k sobě uloží, a jako protihodnotu předá komerční bance dohodnuté cenné papíry. Tato operace standardně trvá čtrnáct dní, a proto po této době dojde k tzv. reverzní transakci, při níž ČNB vrátí komerční bance zapůjčenou jistinu, kterou zvýší o dohodnutý úrok, a komerční banka navrátí ČNB poskytnuté cenné papíry (ČNB, 2020).

Lombardní sazba (též jako marginální/mezní zápůjční facilita) stanovuje úrok, za který si komerční banky mohou od České národní banky přes noc vypůjčit likviditu. V praxi představuje horní limit pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb na finančním trhu. Lombardního úvěru mohou využít pouze ty banky, které mají s Českou národní bankou uzavřenou rámcovou repo smlouvu, a ČNB má v mimořádných situacích pravomoc jejich poskytování omezit. Tento typ sazby je však bankami v ČR využívám spíše sporadicky, jelikož trvale disponují přebytkem likvidity a nemají tedy důvod si další půjčovat (ČNB, 2020).

2.3.3.2 Referenční úrokové sazby vyhlašované ECB

Jelikož je jedním z cílů Evropské unie společná měna euro, stojí zde samostatně Evropská centrální banka, která stanovuje své vlastní referenční sazby pro země eurozóny.

ECB rozlišuje celkem tři základní sazby:

1. sazba vkladové facility,
2. sazba pro hlavní refinanční operace,
3. sazba mezní zápůjční facility.

Sazba vkladové facility (Deposit Facility) zcela odpovídá diskontní úrokové sazbě uplatňované ČNB, jelikož se taktéž jedná o úrok, který banka získá, anebo naopak musí zaplatit, jelikož sazba nemusí být nutně kladná, pokud si do Evropské centrální banky uloží svou přebytečnou likviditu na jeden den, resp. přes noc (ECB, 2020).

Sazba pro hlavní refinanční operace (Main Refinancing Operations = MROs) stanovovaná ECB funguje odlišně než základní (hlavní) úroková sazba v České republice – 2T-REPO. Její princip je totiž stejný, jako u níže popsané sazby mezní zápůjční facility s tím rozdílem, že ECB nepůjčí komerční bance peníze na dobu jednoho dne, ale jednoho týdne. Tato sazba je pro banku vždy výhodnější (úrok je nižší) než sazba mezní zápůjční facility. MROs je základním měřítkem pro stanovování krátkodobých úrokových sazeb (ECB, 2020).

Pomyslnou „nadstavbou“ sazby pro hlavní refinanční operace je pak sazba pro dlouhodobé refinanční operace (Long-Term Refinancing Operations = LTROs), v rámci níž jsou bankám poskytovány úvěry nikoliv na dobu jednoho týdne, ale na období tří měsíců. Od této sazby se poté odvíjí výše dlouhodobých úrokových sazeb (ECB, 2020).

Sazba mezní zápůjční facility (Marginal Lending Facility) je obdobou lombardní sazby v České republice, jedná se tedy o sazbu, kterou jsou úročeny peníze, jež si banka vypůjčí od Evropské centrální banky, a to po dobu jednoho dne. Jako garance toho, že budou vypůjčené prostředky splaceny, mohou sloužit např. cenné papíry (ECB, 2020).

Všechny uvedené sazby jsou ze strany ECB pravidelně aktualizovány každých šest týdnů, a to v reakci na aktuální situaci na kapitálovém trhu eurozóny, čímž ECB plní svou roli, kterou v rámci eurozóny zastává – starost o měnovou politiku (ECB, 2020).

Jakákoliv změna těchto úrokových sazeb má přímý vliv na úroky hypoték, které poskytují banky na území eurozóny svým klientům, jinak řečeno, ECB takto může ovlivňovat na jedné straně soukromou spotřebu, na straně druhé pak podnikatelské investice (ECB, 2020).

2.3.3.3 Referenční úrokové sazby stanovené trhem

Tyto úrokové sazby vyjadřují, za jaký průměrný úrok si mezi sebou banky půjčují peníze, a to zejména za účelem poskytování úvěrů svým klientům. V případě České republiky hovoříme o sazbě PRIBOR (Prague Interbank Offered Rate), která dává informaci o tom, s jakým úrokem si mezi sebou půjčují banky na území ČR, v případě Rakouské republiky se jedná o sazbu EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate), za kterou si mezi sebou půjčují banky na území eurozóny. Poslední zmíněná sazba je tedy v rámci EU nejvíce využívanou.

Jedná se o sazby stanovené trhem, je však zřejmé, že budou úzce navázány na referenční úrokové sazby vyhlašované národními bankami jednotlivých států, případně Evropskou centrální bankou, resp. referenční úrokové sazby stanové trhem budou vždy o něco vyšší než sazby vyhlašované a tento rozdíl mezi nimi představuje marži, kterou si banky za poskytnutí likvidity jiným bankám účtují (viz kapitola 4.2).

Samozřejmě existuje kromě dvou výše zmíněných referenčních sazeb také celá řada dalších, přehled těch nejznámějších z nich je uveden v následující tabulce.

Tabulka 4 Příklady dalších referenčních úrokových sazeb různých zemí (zdroj: vlastní zpracování na základě Koleva, 2019, s. 119)

Zkratka	Význam
LIBOR	London Interbank Offered Rate
TIBOR	Tokyo Interbank Offered Rate
SIBOR	Singapore Interbank Offered Rate
STIBOR	Stockholm Interbank Offered Rate
WIBOR	Warsaw Interbank Offered Rate
MIBOR	Mumbai Interbank Offered Rate
BUBOR	Budapest Interbank Offered Rate
HIBOR	Hong Kong Interbank Offered Rate
SHIBOR	Shanghai Interbank Offered Rate
TELBOR	Tel Aviv Interbank Offered Rate

2.4 Poskytovatelé hypotečního úvěru a způsoby jejich financování

Hypoteční úvěry mohou poskytovat pouze instituce k tomu způsobilé, což se může v jednotlivých státech lišit v závislosti na místní legislativní úpravě. Nejčastěji se jedná o:

a) **komerční banky**, které jako hlavní zdroj financování tohoto typu úvěrů využívají zejména půjčky od jiných bank na trhu (tzv. mezibankovní výpůjční linky) anebo vklady svých klientů,
b) **hypoteční banky**, což jsou banky se speciálně přidělenou licencí, jež jim dává možnost emitovat hypoteční zástavní listy využívané pro potřeby financování hypoték,
c) **stavební spořitelny**, jejichž převažujícím zdrojem financování jsou vklady klientů,
d) **spořitelní družstva** (někdy taktéž označované jako družstevní záložny), jejichž cílem je vzájemná pomoc členů družstva k získání hypotéky, která bude financovaná členskými vklady, případně úvěry od komerčních bank.
(Kašparovská, 2010, s. 134)

Financování hypotečních úvěrů prostřednictvím hypotečních zástavních listů

Jak již bylo zmíněno v odstavci výše, možností financování hypotečních úvěrů je hned několik, přičemž těmi nejčastějšími jsou vklady klientů, půjčky od jiných bank či emise hypotečních zástavních listů (HZL). Problematika HZL s sebou nese určitá specifika, a proto bude nyní vysvětlena blíže v následujících odstavcích.

Hypoteční zástavní list je dluhový cenný papír, jenž banka emituje za účelem získání dalších prostředků pro financování hypoték, které poskytuje svým klientům. Aby však HZL vůbec mohla emitovat, musí disponovat speciální licencí přidělovanou centrální bankou. Hovoříme poté o tzv. **hypoteční bance**. Investoři následně tyto emitované HZL nakupují a banka využívá své pohledávky z poskytnutých hypotečních úvěrů k financování závazků k těmto investorům, tj. zejména k vyplácení výnosových úroků plynoucích z držených dluhopisů (viz obrázek č. 1; Kašparovská, 2010, s. 130).

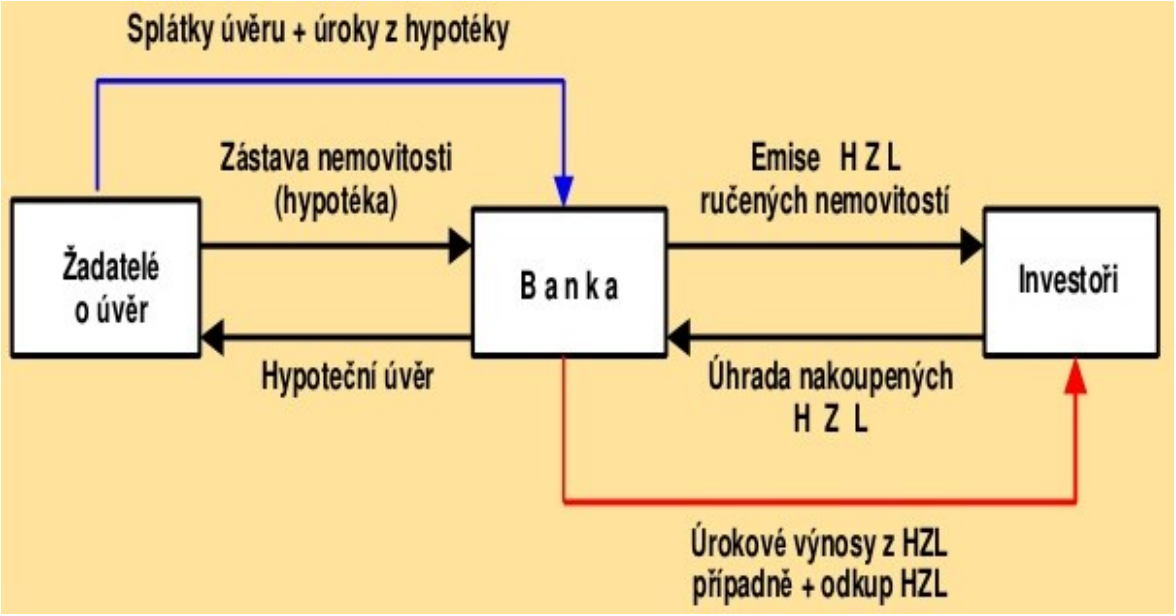
HZL disponují obecnými znaky dluhopisů, což jsou zejména tyto:

- emise na dobu určitou, tj. po uplynutí této doby banka vyplatí investorům nominální hodnotu těchto hypotečních zástavních listů,
- banka je povinna investorům vyplácet výnosové úroky, a to na pravidelné bázi,
- lze je obchodovat na sekundárním finančním trhu, a to za aktuální tržní cenu.
(Kašparovská, 2010, s. 130)

V rámci HZL lze dále rozlišit dva základní typy jejich krytí:

a) **řádné krytí**, které znamená, že jmenovitá hodnota a hodnota poměrného výnosu hypotečních zástavních listů je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů,
b) **náhradní krytí**, jež může být tvořeno pouze vysoce likvidními a bonitními prostředky, jako jsou např. hotovost, státní dluhopisy anebo vklady u národní banky. (Polouček, 2009, s. 175)

Díky takto vysoce kvalitnímu krytí jsou HZL jedny z nejbezpečnějších cenných papírů vůbec, a jsou tedy vhodné například pro konzervativní investory, kteří prozatím nemají dostatečně velké zkušenosti s investováním na kapitálových trzích, a nejsou tedy ochotni podstupovat zbytečné riziko (Polouček, 2009, s. 175).



Obrázek 1 Princip financování hypotečních úvěrů prostřednictvím HZL (zdroj: SlideShare, 2020)

Obrázek graficky znázorňuje princip financování hypotečních úvěrů prostřednictvím hypotečních zástavních listů a s tím spojených procesů. V první fázi dojde k zástavě nemovitosti klienta ve prospěch banky. Jakmile je nemovitost zastavena, začíná banka klientovi poskytovat hypoteční úvěr, ten je splácen většinou formou pravidelných splátek, a to včetně úroků. Banka, která má od ČNB přidělenou speciální licenci k emitování HZL nyní může HZL takto ručených nemovitostí emitovat a prodat investorům, jež o ně projeví zájem. Investoři za HZL bance zaplatí a ta tak získává prostředky k financování hypotečních úvěrů svých klientů. Průběžně vyplácí investorům výnosové úroky, které jim z nakoupených HZL plynou, případně je od nich po určité době odkoupí zpět.

2.5 Průběh hypotečního úvěrového obchodu a členění hypoték dle účelu

Lze rozlišit tři základní fáze, ze který se celý průběh hypotečního úvěrového obchodu skládá.

1. **Fáze před podáním žádosti o hypotéku**

V rámci této fáze si klient vybírá banku, od které chce hypotéku čerpat. V rámci nabídek různých bank je důležité sledovat nejen samotnou úrokovou sazbu, ale také výši RPSN (roční procentní sazby nákladů), která je mnohem přesnějším ukazatelem, pomocí něhož můžeme porovnat různé nabídky, jež se na trhu vyskytují. RPSN totiž v sobě obsahuje kromě již zmíněné úrokové sazby také veškeré další poplatky, které jsou s hypotékou nutně spojeny, ať už se jedná o poplatek za sjednání úvěru, poplatek za vklad zástavního práva do katastru nemovitostí či jakékoli pojištění (pokud je smluvně vyžadováno). Je tedy zcela běžné, že si klient nechá sestavit nabídky hned v několika finančních institucích, než se rozhodne pro konkrétní z nich (Meluzín a Zeman, 2014, s. 96-97).

2. **Fáze po podání žádosti o hypotéku**

Je pravděpodobné, že si banka ponechá určitou lhůtu na to, aby žádost o hypotéku schválila. V rámci této lhůty zejména nahlédne do registrů, aby si ověřila, zda případně dlužník již čerpá nějaké další úvěry či je dokonce v prodlení se splácením některého ze svých závazků. Po úspěšném schválení je klient vyzván k podpisu:

a) **úvěrové smlouvy**, jež specifikuje konkrétní parametry hypotečního úvěru, způsob jeho splácení a případné poplatky spojené s jeho poskytováním,
b) **zástavní smlouvy**, ve které klient dává bance souhlas s vložením zástavního práva do katastru nemovitostí,
c) **smlouvy o vedení účtu**, jenž bude využíván pro účely čerpání a splácení úvěru. (Meluzín a Zeman, 2014, s. 97)

Po podpisu těchto dokumentů může klient začít čerpat úvěr. Samotné čerpání probíhá bezhotovostně, jeho způsob se však liší v závislosti na účelu, pro který byla hypotéka poskytnuta. Rozhodující je, zda se jedná o tzv. pravou či nepravou hypotéku.

Pravá hypotéka

V případě tzv. pravé hypotéky, která byla poskytnuta za účelem financování bydlení, probíhá čerpání úvěru zpravidla prostřednictvím postupného proplácení dodavatelských faktur anebo odesláním kupní ceny na bankovní účet prodávajícího, a to na základě kupní smlouvy (Meluzín a Zeman, 2014, s. 97).

Nepravá hypotéka

Pokud se však jedná o nepravou hypotéku (marketingově také často označovanou jako americkou), tj. o hypotéku, při které sice klient ručí nemovitostí, avšak peníze jsou poskytnuty na jiný účel, než je financování bydlení, probíhá čerpání zasláním částky, na kterou byl úvěr sjednán, na bankovní účet požadovaný klientem (Meluzín a Zeman, 2014, s. 97).

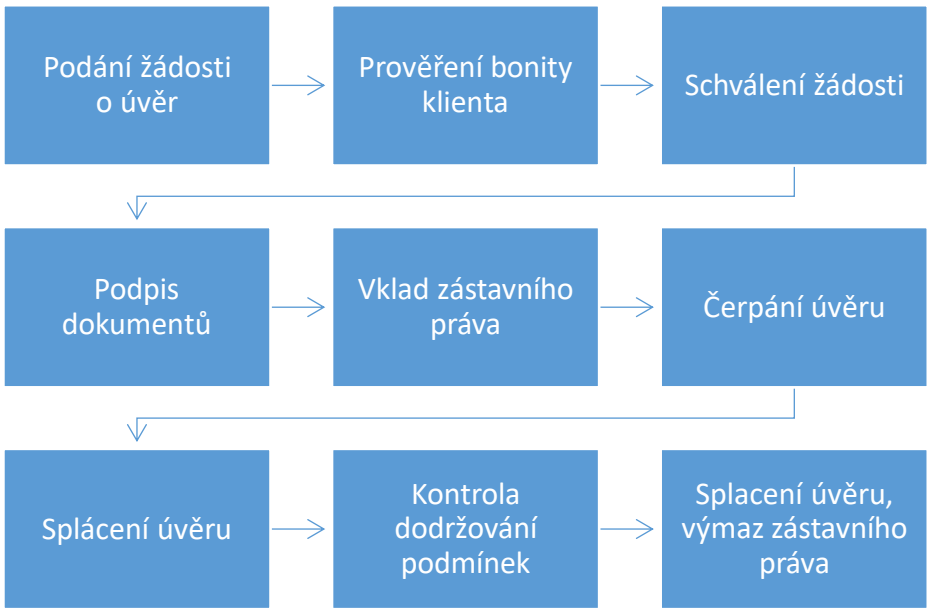
Nevýhodou těchto hypoték je fakt, že jsou vždy spojeny s vyššími úroky než hypotéky pravé, jelikož účel využití těchto prostředků je pro banku neznámý, resp. může být jakýkoli.

3. Fáze po vyčerpání úvěru

Ve chvíli vyčerpání úvěru klient obdrží informaci o ukončení čerpání a je mu sdělena konečná výše anuitní splátky, pokud je úvěr umořován touto cestou. Klient svůj závazek pravidelně splácí a od své banky dostává průběžně výpisy. Pokud má fixní úrokovou sazbu, bude včas před uplynutím fixačního období informován s nabídkou fixace na další léta. V případě, že dlužníkovi tato nabídka nebude vyhovovat, má možnost svůj úvěr refinancovat do jiné banky, jejíž nabídka je pro něj atraktivnější. Po určité době klient závazek splatí a bude provedem výmaz zástavního práva na nemovitosti (Meluzín a Zeman, 2014, s. 97).

Tabulka 5 Proces hypotečního úvěrového obchodu

(zdroj: vlastní zpracování na základě Meluzín a Zeman, 2014, s. 96-97)



Všechny důležité kroky, jenž proces hypotečního úvěrového obchodu obsahuje a který byl detailně popsán v odstavcích výše, přehledně shrnuje tato tabulka.

2.6 Inovace v oblasti hypotečního bankovnictví

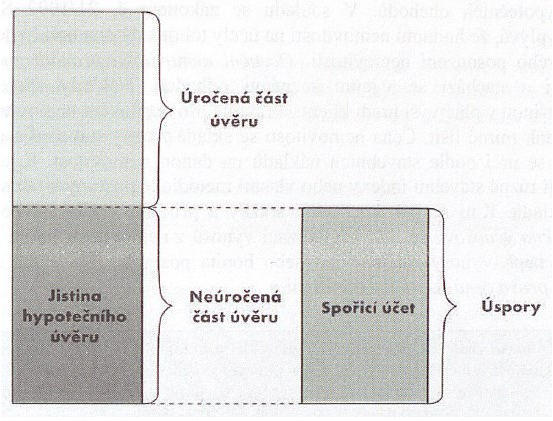
Bankovní domy jsou v době dnešní tvrdé konkurence stále více tlačeny do neustálého zlepšování svých produktů a zatraktivňování poskytovaných služeb. Níže jsou uvedeny zajímavé a často ne příliš známé inovace základních bankovních služeb.

2.6.1 Offsetová hypotéka

Speciálním typem úvěru na bydlení je tzv. offsetová hypotéka (někdy též jako hypotéka se zápočtem úspor), jejíž princip spočívá v tom, že se úroky z úvěru počítají pouze z rozdílu mezi dosud nesplacenou jistinou hypotéky a klientovým zůstatkem na běžném, případně spořícím účtu banky (viz obrázek č. 2). Dlužník tak může prostřednictvím výše zůstatku na svém účtu aktivně ovlivňovat výši splátek, resp. ušetřit na úrocích (Belás, 2013, s. 514).

Offsetová hypotéka je vhodná pro žadatele, jenž disponuje větším finančních obnosem, který však chce mít v případě potřeby ihned k dispozici, např. za účelem jejich možného investování či nenadálých výdajů. Nejčastěji tohoto produktu využívají podnikatelé, jež mají k dispozici nepravidelné příjmy a v případě potřeby je mohou jednoduše převést na svůj bankovní účet a využít pro dočasné snížení jistiny úvěru. Offsetovou hypotéku často volí klient banky, který disponuje větším objemem finančních prostředků, ale nechce jej celý vložit do předčasné splátky hypotéky (Top-in.cz, 2020; mFinancia Service, 2018; interní materiály banky).

Nevýhodou tohoto bankovního produktu je vyšší úroková sazba než u klasické hypotéky. Je tedy nutné, aby si potencionální žadatel o tento úvěr dopředu spočítal, při jaké výši zůstatku na účtu se mu off-set vyplatí. Pokud má klient navíc zvolenou variabilní úrokovou sazbu, je třeba brát v potaz také možné prodražení. V případě offsetové hypotéky není zůstatek na takovémto běžném či spořícím účtu nijak úročen (Dlouhá, 2013; interní materiály banky).



Obrázek 2 Princip offsetové hypotéky (zdroj: Belás, 2013, s. 515)

2.6.2 Floatová hypotéka

Floatová hypotéka, někdy taktéž označovaná jako hypotéka s plovoucí či variabilní úrokovou sazbou, v zahraničí zase často označovaná jako ARM hypotéka (Adjustable-Rate Mortgage, tedy doslova hypotéka s upravitelnou výší úroků), je úvěr na bydlení, u nějž po celé anebo většinu období splácení není fixována úroková sazba (Mishkin, 2016, s. 76).

Výše úrokové sazby se v takovém případě klientovi mění v předem určené periodě (může být každý měsíc, ale i každý půl rok), a to dle aktuálního vývoje na finančních trzích. Konečný úrok je zpravidla stanovován na základě jednoduchého vzorce:

Rovnice 4 Výpočet konečného úroku floatové hypotéky v ČR

$$Konečný\ úrok = aktuální\ sazba\ PRIBOR + marže\ banky$$

Rovnice 5 Výpočet konečného úroku floatové hypotéky v zemích eurozóny

$$Konečný\ úrok = aktuální\ sazba\ EURIBOR + marže\ banky$$

V případě zahraničních evropských bank, zejména ze zemí eurozóny, se nejčastěji využívá index Evropské centrální banky, který nese název EURIBOR. V případě zemí mimo eurozónu se pak velmi často uplatňuje londýnský index, známý pod zkratkou LIBOR. Bližší informace o složení variabilní úrokové sazby viz kapitola 2.3.2.

Banka si tedy jednoduše půjčí peníze od centrální banky, k němu připočítá svou vlastní marži a součet těchto dvou položek tvoří úrok, který je dlužníkovi dle vývoje sazby PRIBOR/EURIBOR pravidelně aktualizován. Díky tomuto principu je tedy možné na hypotéce vydělat, resp. ušetřit na úrocích, které budou sníženy, pokud dojde k pozitivnímu vývoji referenční sazby ve prospěch klienta. Může však také ale nastat zcela opačný vývoj, a to růst již zmíněné sazby, v tom případě bude úroková sazba růst. Z tohoto důvodu lze tuto hypotéku doporučit zejména těm, jež se orientují v problematice finančních trhů a dokáží předvídat jejich vývoj v kontextu aktuálních událostí (Doskočilová, 2015; interní materiály banky).

I v případě floatové hypotéky ale některé banky nabízejí zafixování úrokové sazby na prvních pár let. Takto modifikované úvěry na bydlení se v zahraničí označují jako Hybrid Adjustable-Rate Mortgage, tedy doslova jako hybridní hypotéky s upravitelnou výší úroků. V Evropě se často délka fixace floatové hypotéky a následná periodicita aktualizace variabilní úrokové sazby označuje ve formátu X/Y Hybrid Adjustable-Rate Mortgage, kde X představuje právě počet let, po které je úroková sazba fixována, a Y značí, jak často bude následně po uplynutí doby fixace úrok měněn (Kagan, 2020a; interní materiály banky).

Tabulka 6 Označení floatové hypotéky

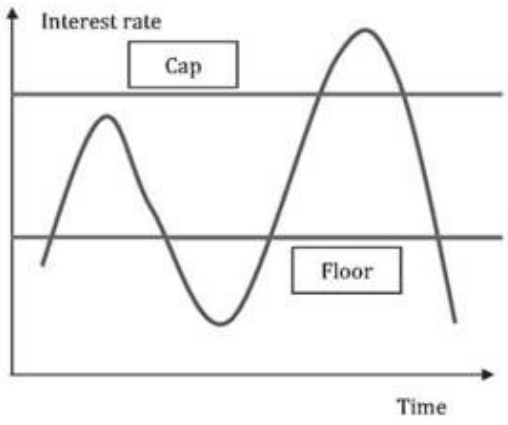
(zdroj: vlastní zpracování na základě Kagan, 2020a)

Zápis	Význam
5/6 Hybrid Adjustable-Rate Mortgage	5 = prvních pět let bude úroková sazba fixována na předem dohodnutou výši 6 = po ukončení pěti let fixace bude úroková sazba měněna každých šest měsíců

2.6.3 Stanovení horního a dolního limitu pro plovoucí úrokovou sazbu

Jak již bylo uvedeno v předchozí kapitole, v případě plovoucí úrokové sazby je dlužník vystavován riziku výrazného nárůstu úrokové sazby v důsledku růstu sazby PRIBOR/EURIBOR. I proti tomuto se však může pojistit, a to v případě, že jeho banka umožňuje nastavení horního limitu úrokové sazby (v zahraničí označovaného jako CAP), který zajistí, že ať už se bude sazba PRIBOR/EURIBOR vyvíjet jakkoli intenzivně směrem nahoru, výsledná úroková míra nikdy nepřekročí právě tento smluvně nastavený horní limit. Nastavení tohoto limitu je bankami zpravidla zpoplatněno a klient si tak de facto nakupuje horní omezení úrokové sazby na určitou dobu dopředu (Belás, 2013, s. 515; Kagan, 2020b).

Oproti tomu se však podobně jako dlužník může zajistit i banka, a to nastavením dolního limitu úrokové sazby (v zahraničí jako Floor anebo Collar), jež naopak zaručí min. výši úrokové sazby, bez ohledu na vývoj již zmíněné sledované sazby. Využití těchto limitů je často velmi úzce spojeno právě s floatovými hypotékami, kdy se lidé obávají výrazného nárůstu plovoucích úrokových sazeb (Cambridge University Press, 2020; interní materiály banky).



Obrázek 3 Zastropování horního a dolního limitu úrokové sazby v grafu

(zdroj: EBRARY, 2020)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

3 STAV HYPOTEČNÍHO TRHU V ČESKÉ A RAKOUSKÉ REPUBLICE

3.1 Základní informace o vývoji hypotečního trhu v posledních letech

Česká republika

Ve 2. kvartále 2018 došlo v ČR při meziročním srovnání k nárůstu cen nemovitostí o cca 10 %, podobně jako v předchozím roce. Současně ČNB ve 2. polovině roku odhadovala nadhodnocení cen nemovitostí v rozmezí 10-15 %. K tomuto trendu přispěla zejména pozitivní očekávání spotřebitelů v důsledku dobrého vývoje ekonomiky a slibných možností investic do nemovitostí. Vliv však měla také nedostatečná výstavba nových nemovitostí, příčinou čehož je zejména zdlouhavý proces získání stavebního povolení. Poptávka po novém bydlení tak výrazně převyšovala nabídku, což růst cen nadále podporovalo. Přestože mzdy v tomto roce rostly velmi výrazně, růst cen nemovitostí je překonal. Bydlení se tedy v konečném důsledku stalo méně dostupným (EMF, 2019, s. 59; ESRB, 2019b, s. 79).

Dále bylo možné vysledovat trend, kdy se lidé z velkých měst, jako jsou např. Praha nebo Brno, začali stěhovat do jejich okrajových částí anebo přilehlých vesnic, jelikož ceny bydlení v těchto městech rostly nejvýrazněji. Takového chování však mělo za následek růst cen nemovitostí taktéž v těchto lokalitách. Dostupnější bydlení se naopak nacházelo zejména v severních Čechách a na severní Moravě (EMF, 2019, s. 59).

Jako problematický se může jevit fakt, že v době nízkých úrokových sazeb (zejména začátek roku 2018) byly domácnostmi sjednávány hypotéky s fixací sazby zejména na méně než pět let, což může mít negativní vliv na jejich schopnost splácet zejména v dobách, kdy úrokové sazby porostou. Celkový objem hypoték v meziročním srovnání o 9,3 % vzrostl, a to přesto, že prodej nemovitostí naopak lehce poklesl (cca o 5 %). Důvodem mohly být tyto faktory:

- nabídka nemovitostí zřetelně zaostávala za poptávkou po nich,
- vlastní bydlení se z důvodu výrazně rostoucích cen nemovitostí stalo nedostupnější,
- rychle rostoucí úrokové sazby hypoték takřka atakovaly 3% hranici,
- stanovení nových limitů ze strany České národní banky.
  (EMF, 2019, s. 59; ESRB, 2019b, s. 79)

Vysoký vzrůst poptávky po hypotékách bylo možné sledovat zejména v srpnu a září, jelikož ČNB počínaje 1. říjnem 2018 zpřísnila pravidla pro jejich poskytování (EMF, 2019, s. 60).

Rakouská republika

Stabilním a rychlým tempem rostly ceny nemovitostí v Rakouské republice po dobu téměř deseti let, počínaje rokem 2010 zde byla dynamika růstu jedna z nejvyšších v celé Evropské unii. Za milník lze považovat rok 2015, kdy růst cen nemovitostí v několika zemích severní a východní Evropy překonal růst cen nemovitostí v Rakouské republice. Ten je sice nadále zřetelný, avšak na přelomu let 2018/2019 zpomalil. Ceny nemovitostí ve 2. kvartále 2018 v meziročním srovnání vzrostly o cca 5 %, přičemž růst byl slabší zejména v oblastech mimo hlavní město a v průměru lehce překonal růst mezd. Souhrnně za rok 2018 odhadovala OeNB nadhodnocení cen nemovitostí ve Vídni okolo 22 %, ve zbytku země poté 11 % (EMF, 2019, s. 45; ESRB, 2019b, s. 73).

Výstavba nových nemovitostí a investice do nemovitostí obecně byly v letech 2016-2018 poměrně výrazné a k růstu hrubého domácího produktu přispěly téměř 1% bodem. Poptávka po investicích byla vysoká zejména díky dobrým možnostem financování, jako jsou např. nízké úrokové sazby či skvělé možnosti interního financování. V roce 2018 činil podíl investic na HDP téměř 24 % a byl v rámci země vůbec nejvyšší od roku 2000. Při srovnání se zeměmi Evropské unie tento poměr představoval šestý nejvyšší (EMF, 2019, s. 45).

Při meziročním srovnání vzrostl celkový objem hypoték o 3,4 %. Zadlužení domácností bylo možné v porovnání s EU hodnotit jako průměrné, potenciální riziko však může představovat zejména významný podíl hypotečních úvěrů:

- s variabilní úrokovou sazbou (50 %),
- sjednaných v cizí měně, tj. jiné než EUR (10 %),
- neamortizovaných, tj. takových, kde prvních několik let splátku tvoří pouze úroky a samotná jistina tak není umořována (13 %),
- s LTV přesahujícím 100 % (20 % nově sjednaných hypoték mělo v roce 2018 LTV vyšší než 100 %, k regulaci ze strany OeNB na max. 80 % došlo v červnu 2018). (ESRB, 2019b, s. 73)

Tato rizika jsou však do určité míry zmírňována zejména:

- přiměřeným zadlužením domácností,
- relativně nízkou mírou vlastnictví nemovitostí (viz kapitola 5.3),
- regulovaným trhem s nájmy.
  (ESRB, 2019b, s. 74)

3.2 Komparace faktů o stavu hypotečního trhu v roce 2018

Za účelem získání lepšího přehledu o tom, jak je nastaven hypoteční trh v obou sledovaných zemích, je dobré prezentovat základní rozdíly mezi Českou a Rakouskou republikou v oblasti hypotečních úvěrů a trendů s nimi spojených.

Instituce způsobilé k poskytování hypotečních úvěrů

Zajímavý rozdíl nastává hned v momentě srovnání institucí, které jsou v obou zemích způsobilé k poskytování hypoték. Zatímco v případě České republiky to jsou komerční banky, z nichž 3/4 podíl na trhu hypotečního bankovnictví drží Hypoteční banka, Česká spořitelna a Komerční banka, případně v malé míře také družstevní záložny (spořitelní družstva), v Rakouské republice to jsou taktéž komerční banky, avšak namísto družstevních záložen jsou zde k poskytování hypotečních úvěrů způsobilé také stavební spořitelny, jež v této zemi drží největší podíl poskytnutých hypoték (EMF, 2019, s. 46, 61).

Nejčastější hodnota LTV

Při komparaci jednoho z nejzákladnějších ukazatelů, který porovnává hodnotu nemovitosti a maximální výši hypotéky, jež může banka na tuto nemovitost poskytnout (resp. udává, kolik procent z hodnoty nemovitosti musí mít žadatel o hypotéku našetřeno z vlastních prostředků), lze dojít k velmi zajímavému zjištění, že zatímco v případě České republiky činila v roce 2018 nejčastější výše tohoto ukazatele 80 %, tak v případě Rakouské republiky to bylo o rovných 20% bodů méně, a to 60 %. Tento výrazný rozdíl mezi zeměmi si lze vysvětlit zejména vyšší životní úrovní Rakušanů, ze které vyplývá fakt, že na financování bydlení mají k dispozici podstatně vyšší vlastní finanční prostředky, a to i v situaci, kdy je brána v potaz odlišná cenová hladina obou zemí, viz kapitola 8 (EMF, 2019, s. 46, 61).

Nejčastěji poskytovaný hypoteční produkt

Dalším ukazatelem, který je vhodné porovnat, je nejběžnější hypoteční produkt poskytovaný v dané zemi. Hypotéka s fixací úrokové sazby na 5-8 let a se splatností 20-30 let byla Čechy v roce 2018 nejčastěji využívaným produktem v oblasti hypotečního bankovnictví. Přizpůsobení se tomuto trendu ze strany bank je možné vysledovat také na vývoji úrokových sazeb u po tuto dobu fixovaných sazeb, které byly v České republice v tomto období nejvýhodnější. Oproti tomu Rakušané nejčastěji volí hypotéku s pohyblivou úrokovou sazbou a velice často také sahají po hypotéce, která je poskytnutá v cizí měně (EMF, 2019, s. 46, 61).

Způsob financování hypoték

Z pohledu hypotečního trhu jako celku je také velmi důležité, jakými způsoby jsou hypoteční úvěry ze strany bank a dalších institucí k jejich poskytování způsobilých financovány. Zde lze dojít k rozdílu mezi zeměmi, jelikož zatímco v případě českého trhu se jedná o kombinaci vkladů klientů a emisí hypotečních zástavních listů, přičemž poměr těchto dvou způsobů financování je zhruba ve stejném poměru, v případě rakouského trhu je naprostá většina hypoték financována pouze klientskými vklady. Emise hypotečních zástavních listů zde figuruje pouze okrajově (EMF, 2019, s. 46, 61).

Další náklady spojené s bydlením

Na dostupnost vlastnického bydlení a s ní spojenou dostupnost hypotečních úvěrů mají vliv také další náklady spojené s pořízením bydlení. Česká republika má legislativně zavedenou daň z nabytí nemovitosti, jejíž výše činí 4 % z hodnoty nemovitosti. Mladé rodiny jsou však při první koupi bytu anebo rodinného domu od této daně osvobozeny. Další náklad poté představuje zprostředkovatelská provize realitní kanceláři, která se nejčastěji pohybuje ve výši 3 % z ceny nemovitosti. V případě Rakouské republiky je vyčíslení těchto dodatečných nákladů poněkud komplikovanější, jelikož samotná republika se dále dělí na devět spolkových zemí, v nichž mohou být tyto náklady lehce odlišné, avšak v průměru lze říct, že v souhrnu představují cca 10 % z ceny nemovitosti a jejich obsahem jsou např. notářské poplatky, daň z přidané hodnoty aj. (EMF, 2019, s. 46, 61).

Státní podpora bydlení

V České republice funguje dotační program s názvem Výstavba, jehož cílem je podpořit mladé rodiny v cestě získat dostupné vlastnické bydlení a jehož může využít mladá rodina s rodiči do 36 let věku anebo jednotlivec do 36 let věku s alespoň jedním dítětem mladším 15 let. Tyto skupiny obyvatel poté mají nárok na půjčku od státu za zvýhodněných podmínek, a to na nákup bytu (maximální výše hypotéky činí 1 200 000 Kč), nákup domu anebo jeho rekonstrukci (maximální výše hypotéky činí 2 000 000 Kč) či rekonstrukci bytu (maximální výše hypotéky činí 300 000 Kč). Dalším zvýhodněním, kterého může využít každý člověk bez ohledu na věk, je odečíst si ve svém daňovém přiznání úroky z hypotéky, a to až do výše 300 000 Kč ročně. Rakouská republika podporuje výstavbu nových nemovitostí ze zcela opačné strany, a to ze strany developerů. Vládní dotace na bydlení v roce 2018 představovaly 0,6 % HDP tohoto roku a jednalo se zejména o dotace poskytnuté developerům, a to formou grantů, záruk či půjček s nízkými úroky (EMF, 2019, s. 46, 61).

Tabulka 7 Komparace faktů o stavu hypotečního trhu v roce 2018

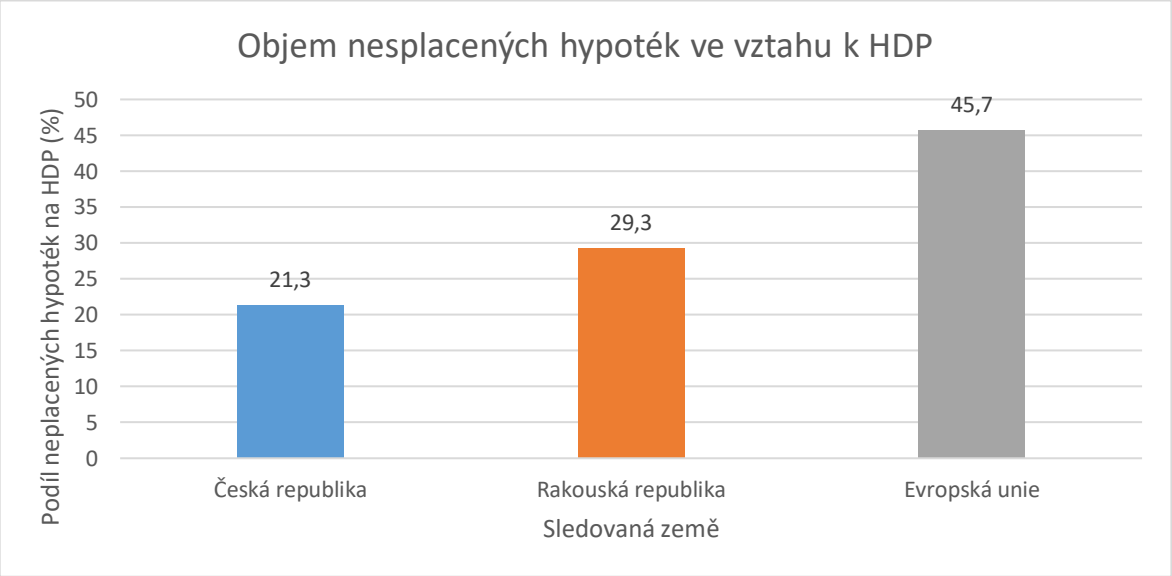
(zdroj: vlastní zpracování na základě EMF, 2019, s. 46, 61)

	Česká republika	**Rakouská republika**
Instituce způsobilé k poskytování hypoték	Komerční banky, v některých případech také družstevní záložny	Komerční banky a stavební spořitelny
Instituce držící největší podíl na trhu z pohledu poskytnutých hypoték	Hypoteční banka, Česká spořitelna, Komerční banka (společně tvoří ¾ hypotečního trhu)	Stavební spořitelny
Nejčastější výše ukazatele LTV	80 %	60 %
Nejběžnější hypoteční produkt	Hypotéka s fixací úrokové sazby na 5-8 let a se splatností 20-30 let	Hypotéka s pohyblivou úrokovou sazbou, hypotéka poskytnutá v cizí měně
Nejběžnější délka splatnosti hypotéky	20-30 let	25-30 let
Nejčastější způsob financování hypoték	Kombinace klientských vkladů a emise HZL	Převážně klientské vklady, HZL tvoří minimální část
Další náklady spojené s pořízením bydlení	4% daň z nabytí nemovitosti, provize realitní kanceláři (v průměru 3 %)	Cca 10% poplatek obsahující DPH, notářské a jiné poplatky
Podpora bydlení ze strany státu	a) Mladé rodiny do 36 let věku anebo jednotlivci do 36 let věku s alespoň jedním dítětem mladším 15 let mají nárok na zvýhodněnou hypotéku se splatností do 20 let, a to: 1. na nákup bytu – maximální výše hypotéky je 1 200 000 Kč, 2. na nákup domu anebo jeho rekonstrukci – maximální výše hypotéky je 2 000 000 Kč, 3. na rekonstrukci bytu – maximální výše hypotéky je 300 000 Kč. b) Každá osoba má nárok odečíst si v daňovém přiznání úroky zaplacené za hypotéku v daném roce, a to do celkové výše 300 000 Kč ročně.	Vládní dotace na bydlení představovaly v roce 2018 0,6 % HDP roku 2018. Dotační systém podporuje zejména výstavbu nových nemovitostí developery, kterým nabízí nejrůznější granty, záruky a půjčky s nízkými úroky.

3.3 Objem nesplacených hypoték v roce 2018

V rámci úvodu do problematiky hypotečního trhu v České a Rakouské republice je dále vhodné prezentovat velikost tohoto trhu v dané zemi, aby bylo možné získat lepší přehled o tom, jak významnou roli toto odvětví bankovnictví na trhu jako celku hraje.

Vzhledem k tomu, že mají obě země odlišný počet obyvatel a liší se také v některých dalších makroekonomických ukazatelích, bylo pro potřeby tohoto srovnání využito procentuálního poměru dvou veličin, a to objemu nesplacených hypoték a velikosti HDP. Pod pojmem „nesplacené hypotéky“ si lze představit celkovou výši částí všech hypoték poskytnutých fyzickým osobám za účelem financování svého bydlení, které těmito doposud nebyly svým věřitelům splaceny. Nejedná se o tedy o objem „nesplácených hypoték“, tj. těch, které jsou tzv. nevýkonné a dlužníci je nesplácejí.



Graf 1 Objem nesplacených hypoték ve vztahu k HDP
(zdroj: vlastní zpracování na základě EFM, 2019, s. 124)

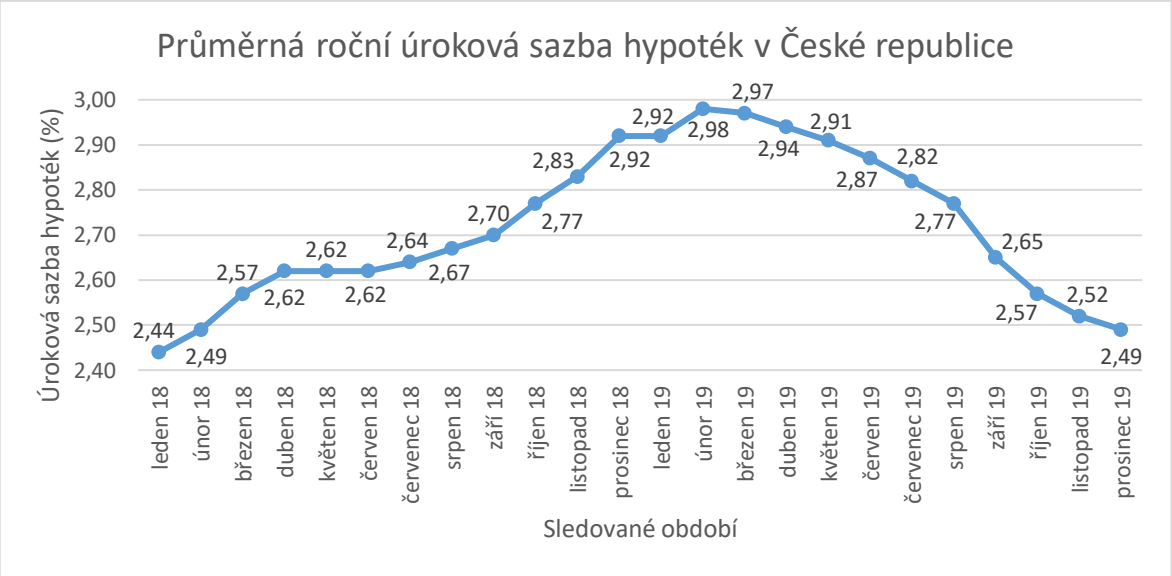
Z grafu vyplývá, že zatímco čeští spotřebitelé byly z tohoto pohledu ve vztahu k HDP zadlužení celkem z 21,3 %, v případě rakouských občanů to bylo o 8% bodů více, konkrétně pak 29,3 %. Český hypoteční trh je tedy touto optikou přibližně o 1/3 menší než ten v Rakouské republice, za čímž může stát například horší dostupnost hypotečních úvěrů pro spotřebitele v České republice, a to mimo jiné kvůli rychle rostoucím cenám nemovitostí a nastaveným limitům ze strany ČNB. V případě srovnání obou těchto hodnot s průměrem Evropské unie je patrné, že zde je zadlužení daleko vyšší a převyšuje hodnotu 45 %, což je dáno zejména vysokým zadlužením bohatých severských zemí.

4 ÚROKOVÉ SAZBY V ČESKÉ A RAKOUSKÉ REPUBLICE

Tato kapitola je zaměřena na úrokové sazby hypoték, které byly poskytovány domácnostem za účelem financování bydlení, a jejich provázanost s referenčními úrokovými sazbami. Zkoumány a popisovány jsou zejména vzájemné trendy, jež je možné pozorovat, a předmětem kapitoly jsou rovněž úrokové sazby hypoték z pohledu délky jejich fixace.

4.1 Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů v letech 2018-2019

Česká republika

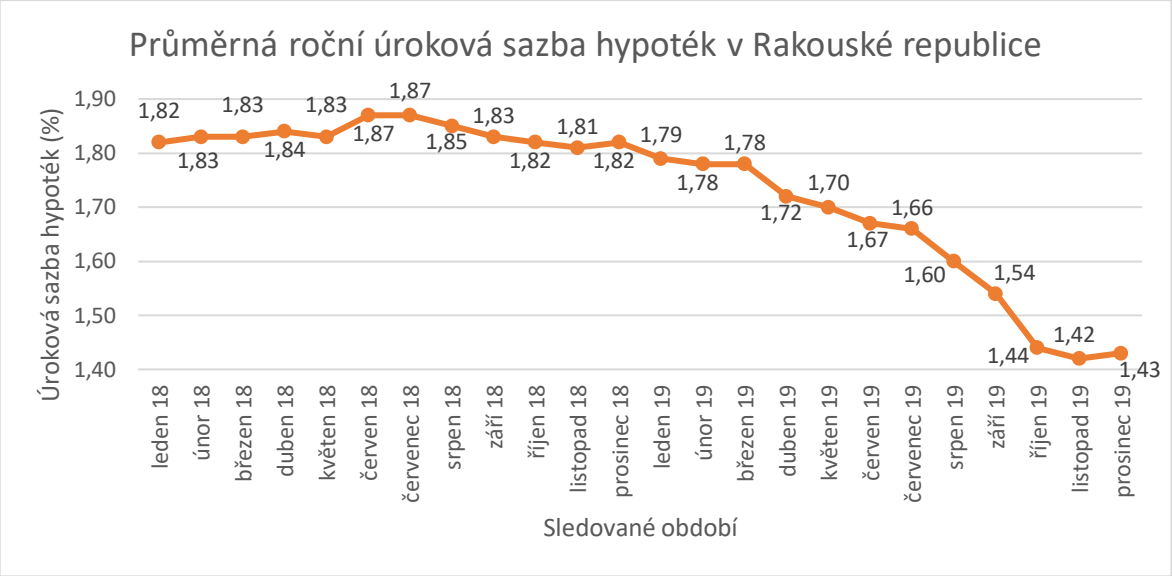


Graf 2 Průměrná roční úroková sazba hypoték v České republice
(zdroj: vlastní zpracování na základě ČNB, 2020)

Začátek roku 2018 se nesl ve znamení zvýšení průměrných úrokových sazeb u hypotečních úvěrů oproti sklonku předchozího roku. Tento trend pozvolného navyšování úroků provázel celý rok 2018, výjimkou bylo pouze období dubna až června, kdy sazby stagnovaly na shodné výši 2,62 %. Na konci tohoto roku pak činila průměrná hodnota úvěrů určených k financování bydlení 2,92 %. Roční průměr poté představoval 2,66 %.

Rok 2019 začal lednovou hodnotou shodnou s tou z konce roku předchozího, tj. 2,92 %. V měsíci následujícím, únoru, byla zaznamenána vůbec nejvyšší úroková sazba v rámci období, jež graf sleduje, a to 2,98 %. Pomyslná 3% hranice však nakonec překročena nebyla, protože v následujících měsících až do konce roku 2019 docházelo k postupnému snižování úroků, a to až na prosincovou hodnotu 2,49 %, což odpovídá úročení hypoték, jež byly sjednány v době začátku tohoto grafu. V roce 2019 činila průměrná úroková sazba 2,78 %.

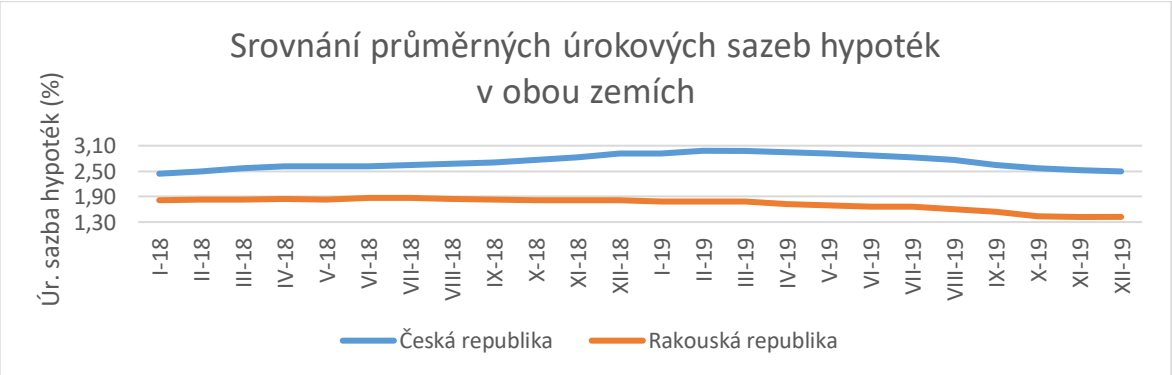
Rakouská republika



Graf 3 Průměrná roční úroková sazba hypoték v České republice
(zdroj: vlastní zpracování na základě OeNB, 2020)

Na počátku roku 2018 úrokové sazby hypoték oproti konci předchozího roku lehce poklesly, a to na úroveň 1,82 % v lednu. Až do května úroky stagnovaly a pohybovaly se přibližně na stejné hodnotě. Následující dva měsíce lze zaznamenat lehký nárůst na hodnotu 1,87 % v měsíci červenci. Počínaje měsícem následujícím však byla započata první vlna lehkého snižování úrokových sazeb až na hodnotu 1,81 % v listopadu. Poslední měsíc roku se hypoteční úvěry nabízely v průměru za 1,82 %, a roční průměr tak dosáhl výše 1,84 %.

V rozpětí 1,78-1,82 % byly dostupné až do března roku 2019. Od dubna začala druhá vlna, tentokrát podstatně výraznějšího, snižování úroků hypoték, a to o celkem 35 setin procenta na konečnou hodnotu 1,43 % v prosinci roku 2019.

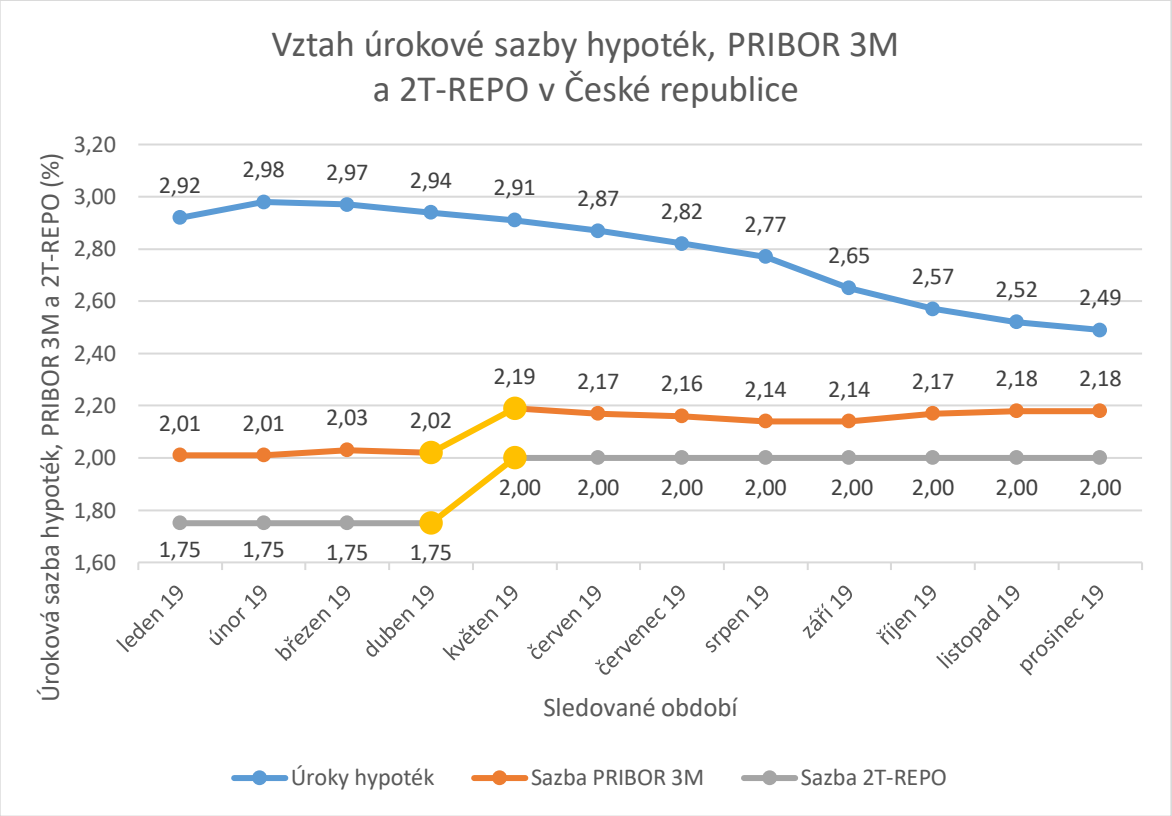


Graf 4 Srovnání průměrných úrokových sazeb v obou zemích
(zdroj: vlastní zpracování na základě ČNB, 2020; OeNB, 2020)

4.2 Vztah úrokové sazby hypoték a referenčních sazeb v roce 2019

Tato kapitola popisuje vzájemný vztah mezi průměrnou úrokovou sazbou hypoték a tzv. referenčními úrokovými sazbami, jejichž podstata je detailněji popsána v kapitole 2.3.3.

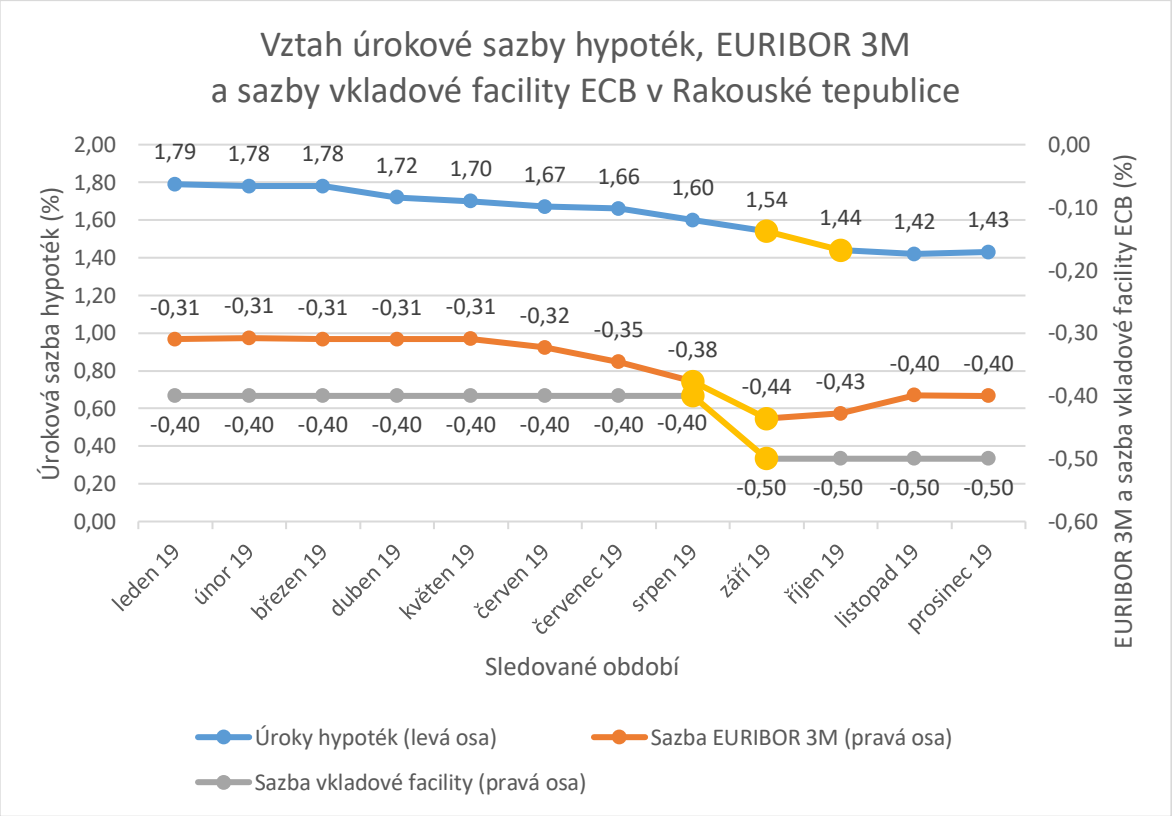
Česká republika



Graf 5 Vztah úrokové sazby hypoték, PRIBOR 3M a 2T-REPO v České republice (zdroj: vlastní zpracování na základě ČNB, 2020)

Hypoteční úvěry se stávaly až na výjimku ledna a února v průběhu celého roku 2019 čím dál tím levnějšími. Tento nepřetržitý a výrazný pokles je však paradoxně v přímém rozporu s vývojem sazby PRIBOR 3M, která z dubnové hodnoty 2,02 % vzrostla o výrazných sedmnáct setin procenta na 2,19 % v květnu (žlutá část jinak oranžové křivky grafu). Ve zbytku roku poté stagnovala. Růst této sazby (duben-květen) je přímou a okamžitou reakcí na zvýšení sazby 2T-REPO ze strany České národní banky ve stejném období, a to o čtvrtinu procentního bodu (žlutá část jinak šedé křivky). Takto vysoké zvýšení se tedy do růstu sazby PRIBOR 3M promítlo z téměř 70 %. Nesoulad mezi vývojem sazeb PRIBOR 3M, potažmo 2T-REPO, a úrokovou sazbou hypoték si lze vysvětlit snahou bank činit hypotéky výhodnějšími z důvodu striktnějších limitů pro jejich poskytování aktualizovaných v říjnu 2018, v jejichž důsledku se hypoteční úvěry staly pro spotřebitele méně dostupné.

Rakouská republika



Graf 6 Vztah úrokové sazby hypoték, EURIBOR 3M a sazby vkladové facility ECB v Rakouské republice (zdroj: vlastní zpracování na základě ECB, 2020; Euribor rates, 2020; OeNB, 2020)

Úrokové sazby hypoték v období leden-březen 2019 stagnovaly na průměrné hodnotě 1,78 % a od následujícího měsíce začaly pozvolna klesat, přičemž tento mírný meziměsíční pokles lze pozorovat až do měsíce září. Výraznější pokles úročení hypotečních úvěrů lze zaznamenat ze září na říjen, kdy došlo ke snížení o celou jednu desetinu procenta (žlutá část jinak modré křivky v grafu). Tento propad je o měsíc opožděnou reakcí na pokles sazby EURIBOR 3M, která ze srpna na září zaznamenala své nejvyšší meziměsíční snížení, a to o šest setin procenta (žlutá část jinak oranžové křivky) a jež v ostatních obdobích roku v podstatě stagnovala. Propad sazby EURIBOR 3M je však také reakcí, a to na vývoj sazby vkladové facility ECB, která rozhodla o snížení této sazby o jednu desetinu procenta s platností od září 2019. Protože je tato sazba vyhlašována ECB a nejedná se tedy o sazbu, která se přirozeně vyvíjí dle aktuální tržní situace, vykazuje vkladová facilita ve zbytku roku konstantní vývoj, resp. v období leden-srpen hodnotu -0,40 % a v období září-prosinec pak -0,50 %. Pokles sazby vkladové facility se tedy na úrocích hypoték promítl z celých 100 %.

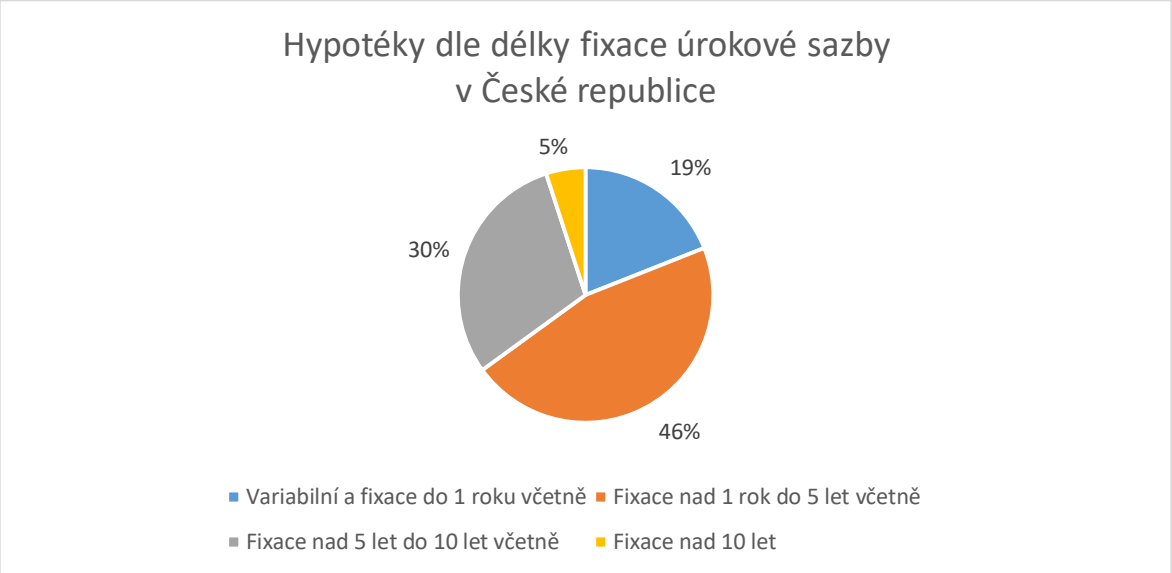
4.3 Délka fixace úr. sazeb v roce 2018 a jejich vývoj v letech 2018-2019

Hypoteční úvěry je možné rozčlenit dle délky fixace jejich úrokové sazby. V rámci základního rozdělení lze rozlišit hypotéky:

a) s variabilní úrokovou sazbou a fixací do 1 roku včetně,
b) s fixací nad 1 rok do 5 let včetně,
c) s fixací nad 5 let do 10 let včetně,
d) s fixací nad 10 let.

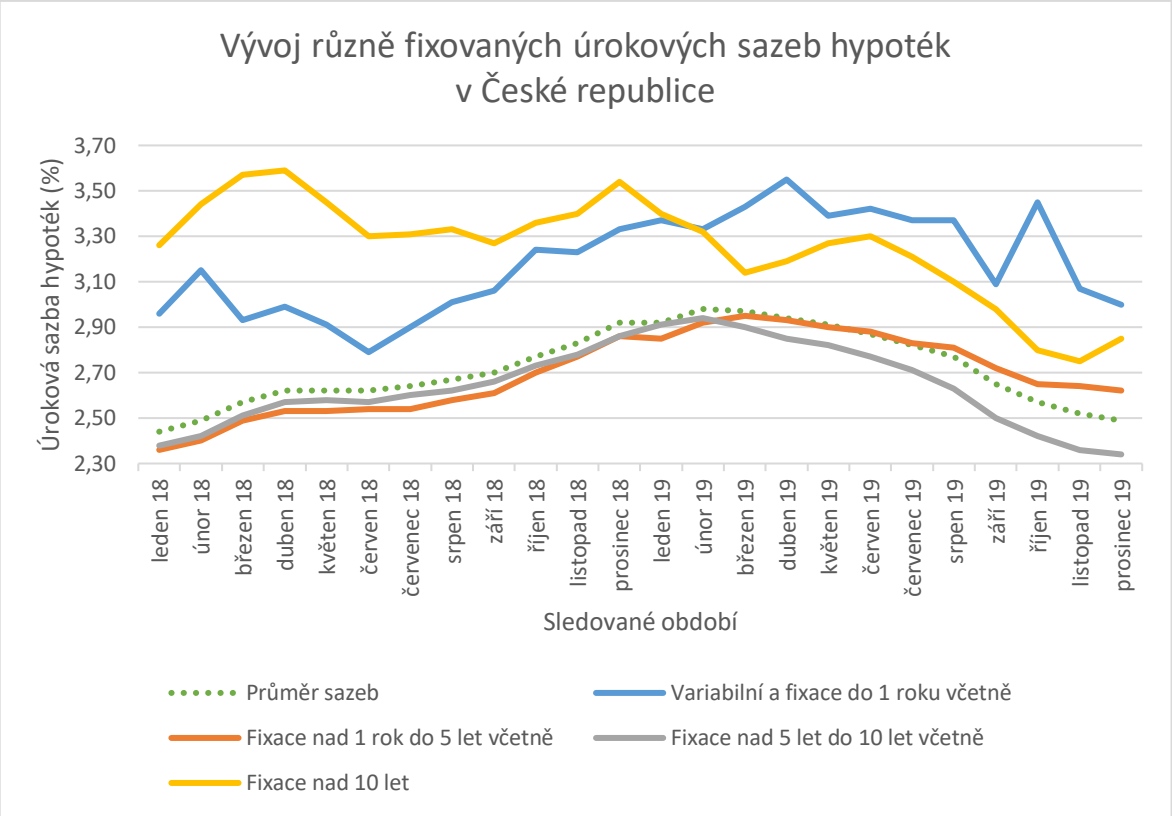
Z grafů níže lze vyčíst, jaký byl poměr těchto úvěrů v roce 2018 v obou zemích a dále také průběh úroků u těchto různě fixovaných úrokových sazeb mezi lety 2018-2019.

4.3.1 Česká republika



Graf 7 Hypotéky dle délky fixace úrokové sazby v České republice (zdroj: vlastní zpracování na základě EMF, 2019, s. 43)

Úroková sazba s fixací nad 1 rok do 5 let včetně byla v České republice v roce 2018 sjednána téměř ke každému druhému poskytnutému hypotečnímu úvěru (konkrétně jde o zastoupení 46 %), což si lze vysvětlit zejména tím, že takto fixované hypotéky byly v roce 2018 nejvýhodnější (viz graf č. 8 v této kapitole). Druhou nejčastěji volenou délkou fixace byla nad 5 let do 10 let včetně, s níž bylo uzavřeno přesně 30 % všech hypoték. Úroky u těchto hypoték byly druhé nejvýhodnější. S 19% výskytem lze dále zařadit variabilní úrokovou sazbu a fixaci do 1 roku včetně. Nejméně žádaná byla fixace nad 10 let, která si ukrojila 5 % a byla spojena s nejvyššími úroky.

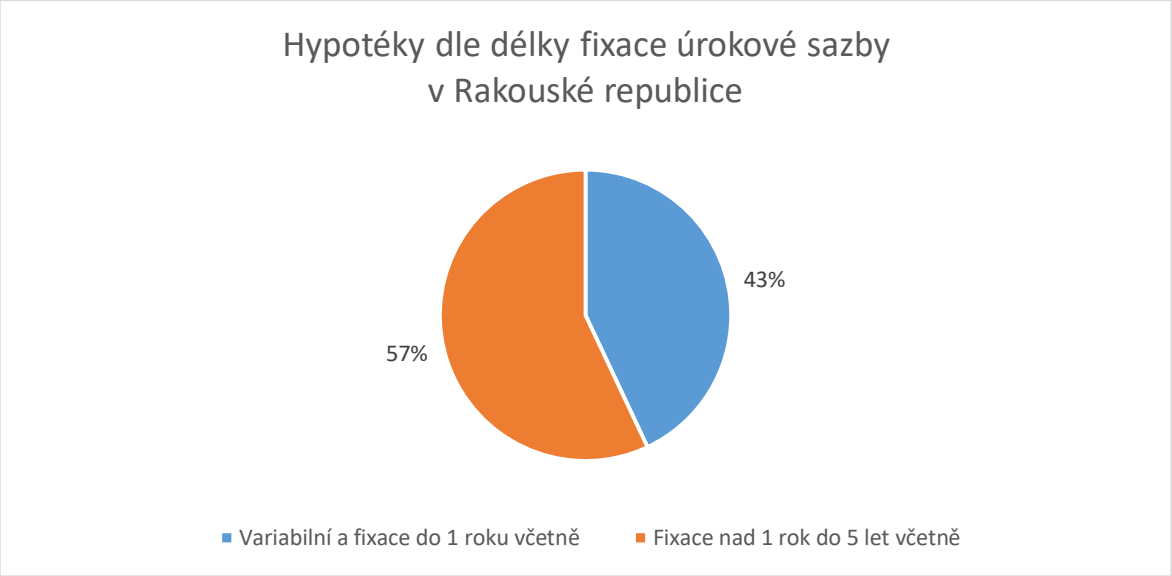


Graf 8 Vývoj různě fixovaných úrokových sazeb v České republice
(zdroj: vlastní zpracování na základě ČNB, 2020)

Graf výše představuje vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů podle toho, na jakou dobu jsou zafixovány. Jejich rozložení však není zdaleka tak logické, jako je tomu v případě Rakouské republiky, úroková sazba by totiž měla být tím vyšší, na čím delší dobu je fixována (viz vysvětlení v rámci grafu č. 10, kapitola 4.3.2). V případě České republiky lze sledovat nejvyšší úroky u fixací nad 10 let (průměr za období, jež graf zachycuje, činí 3,26 %), avšak pouze po dobu první části tohoto období. V té druhé se takto fixované úrokové sazby dostávají pod úroveň sazeb variabilních a do 1 roku fixace včetně (průměr 3,18 %). Ty byly naopak druhé nejvyšší v první polovině období.

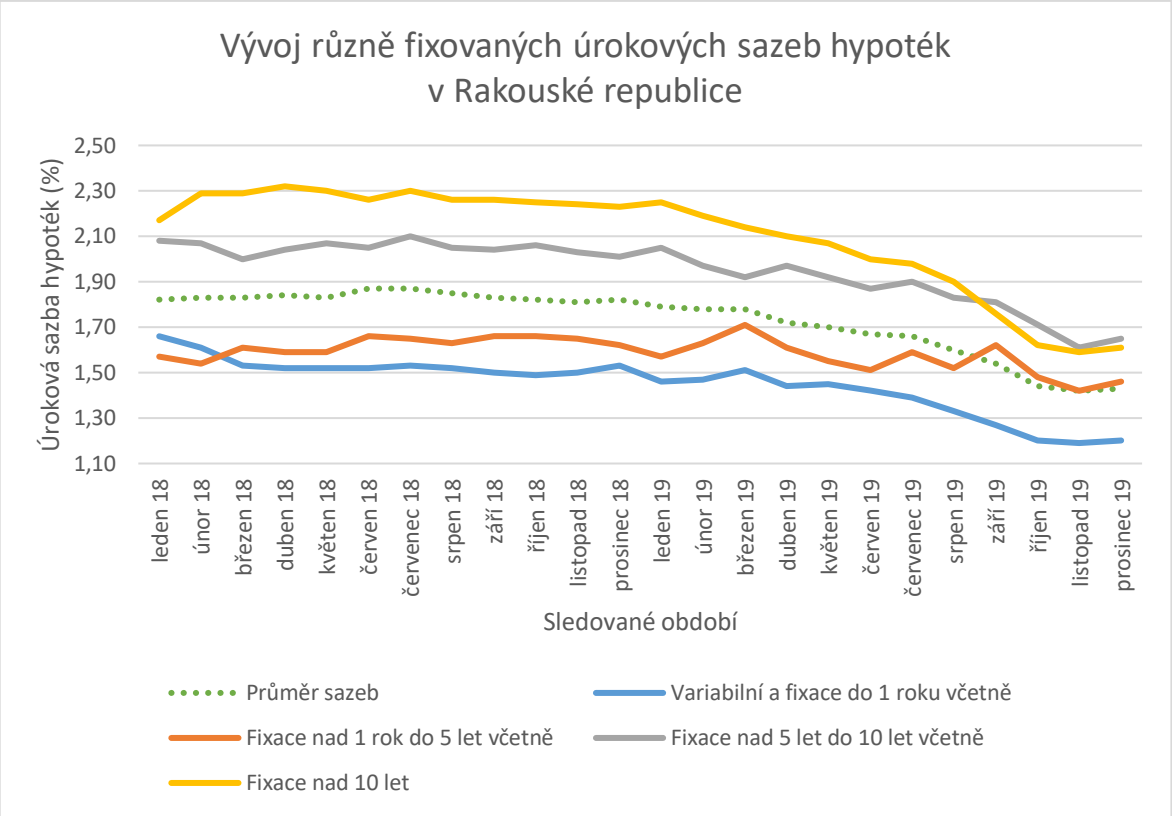
Podobný trend prolnutí sazeb v rámci období je možné zaznamenat u fixací nad 1 rok do 5 let včetně (průměr 2,69 %) a nad 5 let do 10 let včetně (průměr 2,64 %). V první polovině období byly vyšší úroky u druhé jmenované fixace, která se však ve druhé části (rok 2019) stala nejvýhodnější sazbou vůbec a lze tedy předpokládat, že podíl úvěrů s fixací nad 5 let do 10 let včetně bude za rok 2019 nejvyšší, zatímco v roce předchozím měla nejčastější zastoupení fixace nad 1 rok do 5 let včetně (viz graf č. 7 v rámci této kapitoly). Průměrný úrok za všechny sazby poté činí 2,72 %.

4.3.2 Rakouská republika



Graf 9 Hypotéky dle délky fixace úrokové sazby v Rakouské republice (zdroj: vlastní zpracování na základě EMF, 2019, s. 43)

V Rakouské republice je situace oproti České republice na první pohled rozdílná – v zastoupení se vůbec nevyskytuje střednědobě a dlouhodobě fixovaná úroková sazba. Nejvíce Rakušanů v roce 2018 využilo krátkodobě fixované úrokové sazby, a to celých 57 %. Ještě zajímavější však je, že zbylých 43 % tvořily hypoteční úvěry s variabilní úrokovou sazbou, tedy sazbou, která se klientům mění v určitém pravidelném časovém intervalu, a to dle vývoje situace na finančních trzích.



Graf 10 Vývoj různě fixovaných úrokových sazeb v Rakouské republice (zdroj: vlastní zpracování na základě OeNB, 2020)

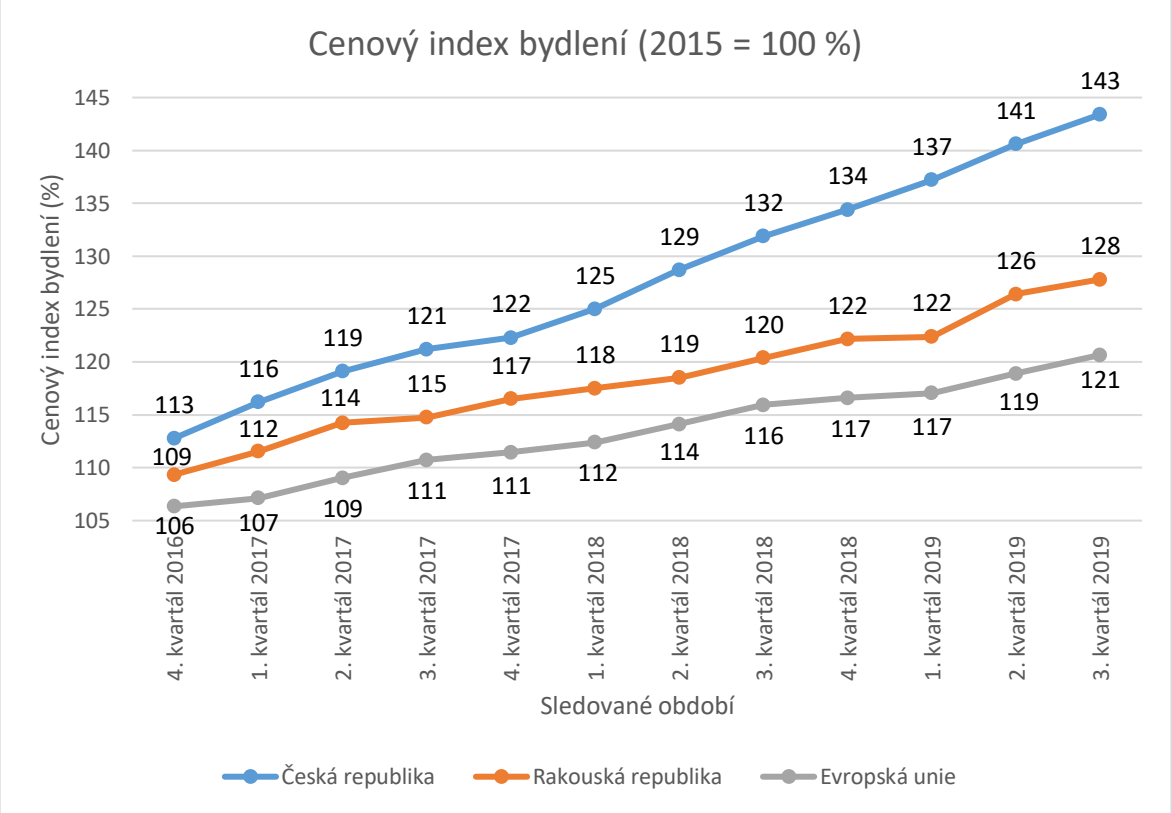
V grafu výše je možné sledovat průběh úroků v závislosti na době, po kterou jsou zafixovány. V případě Rakouské republiky lze identifikovat jejich vzájemně odůvodněnou výši, a to v souladu s tabulkou č. 2 (viz kapitola 2.3.1), v níž je jako jedna ze složek, jež se podílí na konečné výši úrokové sazby, uvedena tzv. marže za podstoupení úrokového rizika z pohybu úrokových sazeb na finančním trhu. Ta je tím vyšší, čím delší je doba fixace sazby.

Z grafu je tedy skutečně možné vyčíst, že hypotéky s fixací nad 10 let byly po většinu sledovaného období spojeny s nejvyššími úroky. Průměrná hodnota za sledované období činila v případě fixací nad 10 let 2,10 %. Následují hypoteční úvěry s úroky zafixovanými na dobu delší než pět let do 10 let včetně s průměrnou sazbou 1,95 %. Dále je možné identifikovat fixace na více než rok do 5 let včetně, jejichž průměr za období 2018-2019 vychází na 1,59 % a výčet uzavírají v Rakouské republice dlouhodobě nejvýhodnější hypotéky s variabilní úrokovou sazbou s průměrnou hodnotou 1,45% bodu, a to také díky ze své podstaty se nevyskytující marži za podstoupení úrokového rizika z pohybu úrokových sazeb na finančním trhu u tohoto typu sazby (viz tabulka č. 3, kapitola 2.3.2). Souhrnný průměr za všechny možné fixace poté činil 1,73 %.

5 DOSTUPNOST BYDLENÍ V ČESKÉ A RAKOUSKÉ REPUBLICE

5.1 Cenový index bydlení

Za účelem přesného porovnání nárustu cen nemovitostí v dané zemi je vhodné využít ukazatel označovaný jako House Price Index, tedy Cenový index bydlení. V grafu níže je možné sledovat, jak výrazně rostly ceny bydlení s počátečním bodem v roce 2015, který je považován za výchozí hodnotu tohoto grafu (100 %), tj. od tohoto období je kalkulován nárůst cen.



Graf 11 Cenový index bydlení

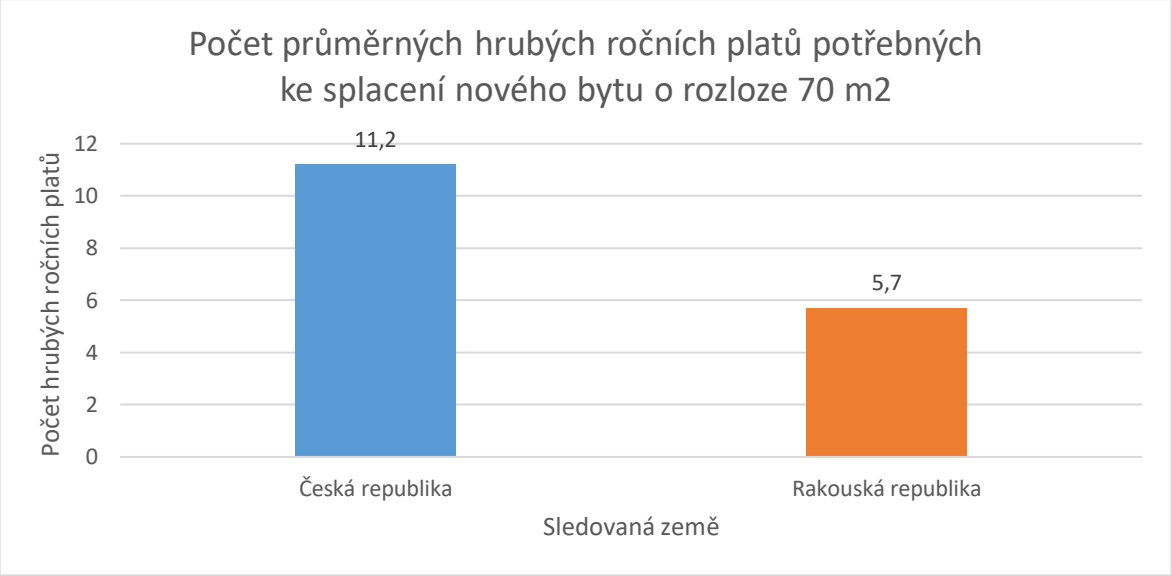
(zdroj: vlastní zpracování na základě Eurostat, 2020)

Z grafu je zřejmé, že ceny nemovitostí v obou zemích i celé Evropské unii od roku 2015 pozvolna rostly. Nejvýrazněji se zvýšily ceny nemovitostí v České republice, kde mezi lety 2015-2019 poskočily o výrazných 43 %. Intenzivnější nárust již v rámci zemí Evropské unie zaznamenalo pouze Maďarsko. V případě Rakouské republiky můžeme říct, že zhruba kopíruje vývoj průměrného nárustu Evropské unie, avšak vždy s určitým náskokem. V Rakouské republice se za sledované období ceny zvedly o 28 %, průměr EU byl 21 %.

Takto masivní růst cen nemovitostí v České republice potvrzuje fakt, že v naší zemi bylo v roce 2018 nejméně dostupné vlastnické bydlení (viz následující kapitola 5.2).

5.2 Dostupnost vlastnického bydlení v roce 2018

Dostupnost vlastnického bydlení v obou zemích nejlépe znázorní následující sloupcový graf, jenž ukazuje, kolik průměrných hrubých ročních platů by teoreticky bylo nutné v dané zemi vynaložit, abychom zcela zaplatili nový byt o rozloze 70 m^2 (tj. za předpokladu, že bychom neměli žádné další náklady a celý náš plat bychom věnovali na zaplacení tohoto bytu).



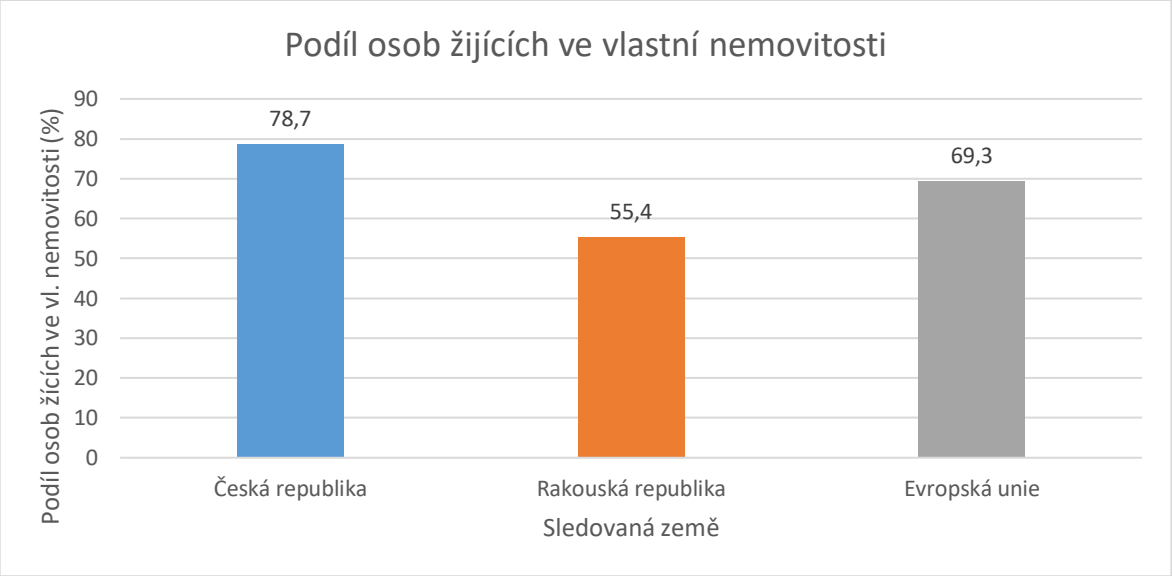
Graf 12 Počet průměrných hrubých ročních platů potřebných ke splacení nového bytu o rozloze 70 m2 (zdroj: vlastní zpracování na základě Deloitte, 2019, s. 23)

Z grafu výše vyplývá, že český občan by na úplné zaplacení takovéhoto bytu musel vynaložit v průměru téměř dvojnásobek počtu ročních platů než občan Rakouské republiky. Zatímco Rakušan by byl za těchto podmínek schopen byt zcela splatit po 5,7 letech, Čechovi by to trvalo 11,2 roku. Tyto údaje z roku 2018 v tomto období učinily Českou republiku zemí s nejhůře dostupným vlastnickým bydlením v celé EU, a to již potřetí v řadě od roku 2015. Na předních příčkách tohoto nepříliš pozitivního žebříčku ČR bohužel zůstává i nadále a vlastnické bydlení se dále stává hůře dostupné pro čím dál tím více lidí.

Česká republika z grafu vychází takto špatně zejména z důvodu příliš pomalé výstavby, resp. velice zdlouhavého procesu získání stavebního povolení v ČR (viz kapitola 5.4) a dále také kvůli limitům pro poskytování hypotečních úvěrů ze strany ČNB (viz kapitola 6.1), které jsou pro část Čechů vzhledem k výši jejich příjmů a životních nákladů důvodem, proč na hypotéky vůbec nedosáhnou a jsou odkázáni na pronájem. I ceny nájmů však v posledních letech dosahují v ČR rekordních výší, což je však problém např. také Rakouské republiky, která proto v některých velkých městech přistoupila k tzv. regulovanému nájemnému.

5.3 Vlastnictví nemovitostí v roce 2018

Pro lepší ilustraci situace s vlastnickým bydlením v obou zemích slouží níže situovaný graf, který znázorňuje, jaké procento osob dané země žije ve vlastním bydlení. Zbývající část do 100 % poté představuje procentuální množství osob žijících v nájemním bydlení.



Graf 13 Podíl osob žijících ve vlastní nemovitosti
(zdroj: vlastní zpracování na základě Deloitte, 2019, s. 127)

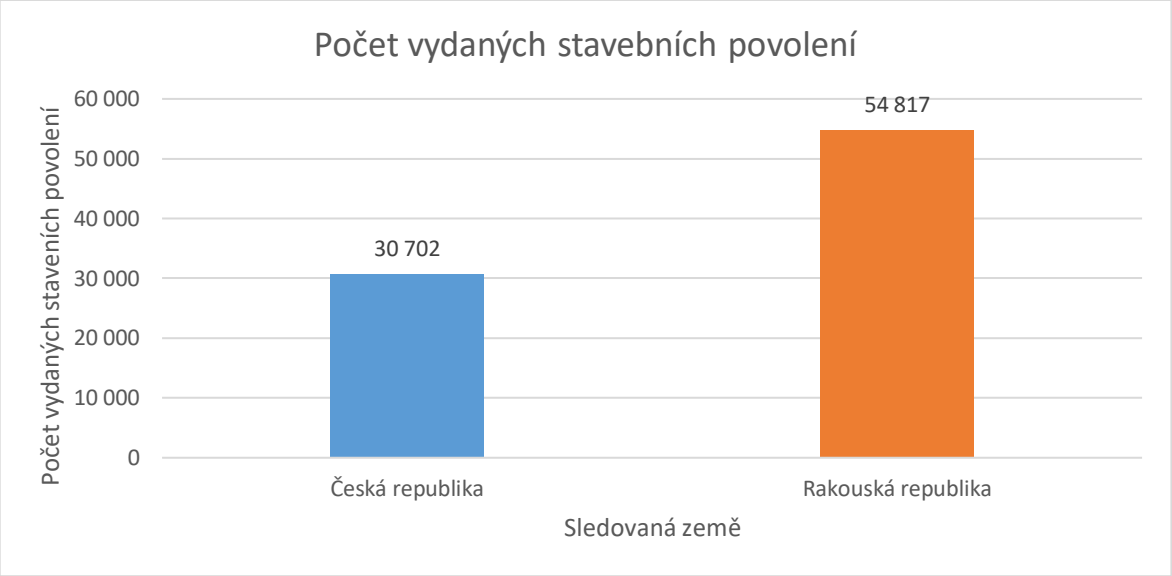
Z grafu je patrná velmi odlišná situace v oblasti vlastnění nemovitostí. Zatímco v České republice žijí ve vlastním bytě či domě čtyři lidé z pěti, v Rakouské republice je to zhruba každá druhá osoba. Průměr Evropské unie pak činí necelých 70 %.

Takto vysoký poměr vlastnického bydlení v České republice si lze vysvětlit komunistickým režimem, který zde po dlouhá léta působil, velké množství lidí bydlelo v družstevním bydlení, které se po určité době stávalo vlastním, a pozůstatek tohoto socialistického smýšlení zůstal v Češích zakořeněný dodnes. Negativní stránkou tohoto trendu je však bohužel paradoxně velmi špatná dostupnost vlastnického bydlení, jelikož touha českých občanů bydlet ve vlastním domě či bytě vytváří výrazný převis poptávky nad nabídkou, a proto ceny nemovitostí v České republice dlouhodobě velmi výrazně rostou (viz kapitola 5.1).

Naopak důvodem, proč rakouští občané ve srovnání s makroekonomickými daty Evropské unie bydlí ve vlastních nemovitostech v podprůměrném zastoupení, může být fakt, že jejich výdaje spojené s nájemním bydlení tvoří při porovnání tohoto výdaje jako procenta z čistého příjmu domácnosti poměrně menší část celku než v případě těchto výdajů v České republice (viz kapitola 7.2, předposlední řádek tabulky č. 10).

5.4 Vydaná stavební povolení v roce 2018

Jedním z předpokladů dostupného bydlení, ať už z pohledu finančního, tak z pohledu dostatečného množství nemovitostí k prodeji anebo pronájmu, je jejich rychlá výstavba. Proto graf níže prezentuje celkový počet stavebních povolení, které byly v roce 2018 vydány.



Graf 14 Počet vydaných stavebních povolení

(zdroj: vlastní zpracování na základě EFM, 2019, s. 128)

Graf zcela přesně vysvětluje problém, který má v současné době Česká republika, a tím je velmi zdlouhavý proces získání stavebního povolení. Ještě lépe lze palčivost tohoto problému pochopit při uvedení počtu obyvatel starších 18 let v obou zemích. Tedy těch, u kterých je pravděpodobné, že již řeší anebo v nejbližší době budou řešit otázku bydlení. V případě České republiky to v roce 2018 bylo 8 661 165 osob, zatímco v Rakouské republice toto číslo činilo 7 288 698 lidí. Přestože tedy ve druhé zmiňované zemi žilo v roce 2018 o zhruba 1 400 000 obyvatel méně, bylo v této zemi vydáno o téměř 80 % více stavebních povolení než v ČR. Je tedy zřejmé, že rychlost vydání stavebního povolení je v Rakouské republice podstatně vyšší (EFM, 2019, s. 146).

V případě hodnocení zemí z pohledu délky vydání stavebního povolení se Česká republika dlouhodobě umisťuje na chvostu žebříčku, aktuální data za rok 2019 zařadila ČR na nepříliš lichotivé 157. místo z celkově 190 srovnávaných zemí. Rakouská republika poté získala výrazně lepší 49. příčku. Průměrná délka vydání stavebního povolení v tuzemsku činí 246 dní, v případě Rakouské republiky to pak je 222 dní. Hodnoceny však byly také další parametry, které se podepsaly na výsledném umístění dané země (WBG, 2020).

6 PODMÍNKY SPOJENÉ S HYPOTEČNÍM ÚVĚREM

6.1 Podmínky poskytnutí hypotečního úvěru v roce 2018

Národní banky jednotlivých států mají přirozenou snahu, vycházející z podstaty jejich činnosti, regulovat dostupnost a objem hypotečních úvěrů poskytovaných komerčními bankami svým klientům. Za účelem této regulace lze využít hned několika ukazatelů (též někdy označovaných jako limity), jejichž sledování v určitém rozmezí může národní banka komerčním bankám buďto doporučit a v některých případech také přikázat, vždy záleží na legislativních pravomocech národních bank jednotlivých států, které se mohou lišit.

Některé z těchto ukazatelů jsou založeny na posuzování příjmů žadatelů ve vztahu k nějaké veličině, některé na eliminaci ztrát z aktuálního nadhodnocení trhu s nemovitostmi. V tabulce níže je proto vyobrazeno, které ukazatele národní banky obou států využívají s případným rokem jejich implementace.

Tabulka 8 Ukazatele sledované jednotlivými národními bankami (zdroj: vlastní zpracování na základě ESRB, 2019a, s. 30, 32)

Ukazatel	**Česká národní banka**		**Rakouská národní banka**	
	Rok implementace	**Výše ukazatele**	**Rok implementace**	**Výše ukazatele**
DSTI	2018	45 %	2018	30-40 %
DTI	2018	Hodnota 9	Nevyužívá se	
LTV	2015	90 %	2018	80 %
Doba splatnosti	Nevyužívá se		2018	35 let

Česká národní banka

S platností od 1. října 2018 uvedla Česká národní banka v platnost několik nových doporučení založených na příjmech žadatelů o hypotéku. ČNB doporučila komerčním bankám, že by výše úvěru neměla překročit devítinásobek čistého ročního příjmu žadatele (DTI = 9). Současně by měsíční splátka neměla z čistého měsíčního příjmu dlužníka ukrojit více než 45 % (DSTI = 45 %). ČNB dále uvedla, že tato kritéria by mělo splňovat alespoň 95 % objemu bankami nově sjednaných hypoték (ESRB, 2019a, s. 33; ČNB, 2018b, s. 4-5).

Ukazatel LTV je stanoven na hodnotu 90 % a Česká národní banka nedoporučuje bankám, aby jakýkoli úvěr, který poskytnou, tuto hranici překročil. Dále je doporučeno, aby objem úvěrů poskytnutých s LTV v rozmezí 80-90 % nepřesáhl 15 % celkového objemu nově sjednaných hypoték. Vzhledem k tomu, že ČNB v průběhu času odhaduje nadhodnocení cen nemovitostí jako čím dál tím vyšší, je možné, že v průběhu roku 2020 anebo později přistoupí k úpravě ukazatele LTV z hodnoty 90 % na hodnotu nižší (ČNB, 2018b, s. 4).

Obecné doporučení České národní banky, které se však neřadí mezi oficiální doporučení typu DSTI, DTI a LTV, zní, že by banky měly při schvalování úvěru vždy brát v potaz možnou ekonomickou aktivitu klienta a životnost dané nemovitosti. Z tohoto pohledu by neměla být splatnost hypotéky vyšší než 30 let (ČNB, 2018b, s. 5).

Při posuzování všech ukazatelů a možných rizik spojených s možným vývojem hypotečního úvěru v budoucnu ČNB doporučuje, aby poskytovatelé simulovali taktéž riziko možného zvýšení úrokových sazeb těchto úvěrů, a to minimálně o 2% body (ČNB, 2018b, s. 5).

Rakouská národní banka

V červnu 2018 vydala Rakouská národní banka (Österreichische Nationalbank = OeNB) doporučení, že by žadatelé o hypotéku měli v době žádosti disponovat alespoň dvaceti procenty částky z hodnoty nemovitosti, tudíž jinými slovy byl stanoven limit LTV = 80 %. Dále bylo doporučeno, aby měsíční splátka neukrojila z čistého měsíčního příjmu více než 30-40 % (DSTI = 30-40 %), a to s ohledem na možný vývoj žadatelova příjmu v budoucnu. OeNB neimplementovala limit DTI, avšak namísto toho se rozhodla pro zavedení nového ukazatele, jenž limituje dobu splatnosti hypotečního úvěru. Ta by dle OeNB neměla překročit 35 let. Nově poskytnuté hypotéky, jež překročí výše zmíněné limity, by měly být spíše výjimkou a mělo by být provedeno hloubkové posouzení možných rizik, které by poskytnutí takovéhoto úvěru přineslo (ESRB, 2019a, s. 33).

Doporučení bankám v souvislosti s poskytováním hypotečních úvěrů v Rakouské republice vydává kromě OeNB také Úřad pro dozor nad finančním trhem (Finanzmarktaufsicht = FMA), který v lednu a dubnu roku 2018 vydal doporučení týkající se intenzivnější komunikace s bankami a dále konstatoval, že hypotéky s LTV vyšším než 80 %, dobou splatnosti více než 40 let anebo se splácením do věku žadatele vyššího než 80 let shledává jako velmi riskantní a banky, jež tyto limity překročí, by měly být podrobeny dodatečné a detailnější kontrole. Z hlediska dostupnosti doporučuje FMA úplnou amortizaci úvěrů a ty, během nichž jsou několik let spláceny pouze úroky, vidí jako kritické (ESRB, 2019a, s. 33).

6.2 Podmínky předčasného splacení hypotečního úvěru

Pokud dlužník v průběhu smluvního vztahu disponuje nadbytečnými peněžními prostředky, může jejich pomocí částečně anebo zcela předčasně splatit svůj hypoteční úvěr, a ušetřit tak finance na úrocích, které by zaplatil za období, ke kterému díky předčasnému splacení nedojde. Toto předčasné splacení však může být spojeno s poplatky, které daná banka naúčtuje svému klientovi právě za to, že úvěr splatí dříve, než bylo ujednáno ve smlouvě. Přístup k uplatňování těchto poplatků je však z důvodu odlišné legislativy v České a Rakouské republice odlišný, a je proto rozebrán detailněji níže.

Česká republika

V České republice je zákonem stanoveno, že si banky za předčasné splacení hypotéky mohou účtovat **poplatek ve výši účelně vynaložených nákladů**, které s touto předčasnou splátkou vznikly. Tato definice je však poměrně vágní, a proto ji později upřesnila Česká národní banka, která definovala, co vše může být v tomto poplatku zahrnuto. Jedná se o:

- náklady na plat zaměstnance, který zpracovává žádost o předčasné splacení,
- poplatky hrazené katastru nemovitostí,
- poštovné a telefonní poplatky,
- náklady na tisk a kopírování dokumentů,
- spotřebované kancelářské potřeby,
- případné poplatky za notářské úkony, které si předčasné splacení vyžádalo.
  (ČNB, 2019, s. 1-3)

Rakouská republika

V Rakouské republice je uplatňování poplatku za předčasné splacení závislé na typu úrokové sazby, pro kterou je daný hypoteční úvěr sjednán. V praxi se tedy rozlišují dva přístupy:

1. hypoteční úvěr s variabilní úrokovou sazbou – v takovém případě předčasné splacení úvěru není spojeno s žádnými poplatky a úvěr lze kdykoliv předčasně splatit, a to bez jakýchkoliv dodatečných podmínek či sankcí,
2. hypoteční úvěr s pevnou úrokovou sazbou – v tomto případě lze bezplatně ročně splatit částku až do výše 10 tisíc EUR, pokud však výše předčasné splátky za rok přesáhne tuto částku, mohou být naúčtovány poplatky do výše maximálně 1 % z předčasně splacené částky.
   (Konsumentenfragen, 2020)

Tabulka níže detailně vyčísluje, jak vysoký poplatek může banka v Rakouské republice naúčtovat svému klientovi, který si vzal hypoteční úvěr ve výši 100 tisíc EUR s dobou splatnosti deset let a s pevnou úrokovou sazbou 5 % ročně. Tento klient se po pěti letech splácení rozhodl celou hypotéku předčasně splatit.

Tabulka 9 Příklad výpočtu poplatku za předčasné splacení hypotéky
(zdroj: vlastní zpracování na základě Konsumentenfragen, 2020)

<table>
<tr><th>Rok splácení</th><th>Zbývá doplatit</th><th>Roční splátka</th><th>Splaceno celkem</th></tr>
<tr><td>0.</td><td>100 000</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>1.</td><td>92 412</td><td>12 588</td><td>12 588</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>84 444</td><td>12 588</td><td>25 176</td></tr>
<tr><td>3.</td><td>76 078</td><td>12 588</td><td>37 764</td></tr>
<tr><td>4.</td><td>67 293</td><td>12 588</td><td>50 352</td></tr>
<tr><td>5.</td><td>58 070</td><td>12 588</td><td>62 940</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2" rowspan="5">Předčasně splaceno = 58 070
Poplatek = 580,70
58 070 + 580,70 = 58 650,70</td><td rowspan="5">Celkově splaceno
62 940 + 58 650,70
= 121 591</td></tr>
<tr><td>7.</td></tr>
<tr><td>8.</td></tr>
<tr><td>9.</td></tr>
<tr><td>10.</td></tr>
</table>

Všechny částky jsou uvedeny v měně EUR

Po pěti letech zbývá klientovi do úplného splacení úvěru ještě umořit 58 070 EUR. Jako poplatek za předčasné splacení tedy bude bankou naúčtováno (maximálně) 1 % z této částky, tj. 580,70 EUR. Předčasně splacená částka tedy bude obsahovat samotných 58 070 EUR + poplatek 580,70 EUR, tj. v součtu 58 650,70 EUR. Doposud již bylo za úvěr zaplaceno celkem 62 940 EUR a celkové náklady na něj po předčasném splacení tedy představují 121 591 EUR. Hypotéka byla přeplacena o 21 591 EUR.

Pokud by se však jednalo o klienta z ČR, neměl by možnost si předem jednoduše propočítat poplatek za předčasné splacení, jelikož legislativní úprava v ČR není dostatečně detailní.

7 MODELOVÁ KALKULACE HYPOTÉKY V OBOU ZEMÍCH

V této kapitole je provedena komplexní analýza a finanční kalkulace hypotéky, kterou je možné si v dané zemi vzít. V potaz jsou brány místní úrokové sazby, výše mezd a v neposlední řadě také odlišné životní náklady obou zemí. Celá analýza je prováděna k podmínkám v roce 2018, jelikož k tomuto roku je k dispozici nejvíce potřebných údajů.

7.1 Specifikace žadatele

Modelovou rodinu, pro kterou bude celá tato analýza provedena, tvoří čtyři členové. 30letá matka, 35letý otec a dvě děti ve věku 8 a 10 let. Tato rodina v současné době žije v nájmu, a to ve starším bytě o rozloze 70 m^2. Ráda by se však přestěhovala do vlastního bydlení, ve kterém shledává větší jistotu a lepší zázemí pro výchovu svých dětí. Má zájem o koupi nového bytu o rozloze 90 m^2, který svou cenou při přepočtu na 1 m^2 odpovídá průměrné ceně nových nemovitostí v daném městě. Oba rodiče pracují a ve svém zaměstnání každý z nich pobírá průměrný plat. Úrokové sazby hypoték taktéž odpovídají ročnímu průměru.

Manželé si nechali vypracovat nabídku hypotečního úvěru, díky kterému by si mohli vysněný byt pořídit s tím, že v současné době disponují vlastními finančními prostředky v dostatečné výši proto, aby mohli hypotéku bez problému a dle pravidel získat. Banka je požádala, aby si na schůzku donesli stručný rodinný rozpočet na období jednoho měsíce.

7.2 Analýza měsíčního rodinného rozpočtu

Tabulka 10 Analýza měsíčního rodinného rozpočtu

(zdroj: vlastní zpracování na základě Numbeo, 2020; ČSÚ, 2019, s. 293)

Položka rozpočtu	**Ostrava, Česká republika**	**Graz, Rakouská republika**
Nájemné	11 000 Kč	22 000 Kč
Voda a energie	2 750 Kč	4 031 Kč
Potraviny a nealkoholické nápoje	10 000 Kč	17 400 Kč
Rekreace a kultura	5 000 Kč	8 700 Kč
Doprava	3 000 Kč	5 220 Kč
Ostatní zboží a služby	2 000 Kč	3 480 Kč
Stravování a ubytování	1 500 Kč	2 610 Kč
Bytové vybavení, zařízení domácnosti, opravy	1 000 Kč	1 740 Kč
Odívání a obuv	1 000 Kč	1 740 Kč
Pošta a telekomunikace	1 000 Kč	1 740 Kč
Alkoholické nápoje, tabák	500 Kč	870 Kč
Zdraví	300 Kč	522 Kč
Vzdělávání	200 Kč	348 Kč
Součet výdajů	**39 250 Kč**	**70 401 Kč**
Čistý příjem domácnosti	**50 826 Kč**	**124 703 Kč**
Výdaje tvoří z příjmů	77,2 %	56,4 %
Z příjmů uspořeno celkem	11 576 Kč	54 302 Kč
Výdaje vyjma položky Nájemné	28 250 Kč	48 401 Kč
Nájemné tvoří z příjmů	21,6 %	17,6 %
Disponibilní prostředky na splácení hypotéky	**22 576 Kč**	**76 302 Kč**

Z analýzy měsíčního rodinného rozpočtu na předchozí straně je patrné, že celkové výdaje **české domácnosti** činí 39 250 Kč, z toho 11 000 Kč tvoří náklady na nájemné. Ty tedy mají podíl na čistém příjmu domácnosti 21,6 % a po jejich odečtení od celkových nákladů a přičtení uspořených příjmů rodině zbývá částka 22 576 Kč, kterou je teoreticky možné využít na splácení hypotéky. Celkové výdaje nyní tvoří 77,2 % z příjmů.

Rakouská domácnost má souhrnné výdaje o poznání vyšší, a to 70 401 Kč, z čehož 22 000 Kč jsou náklady na nájemné, jež mají na čistém příjmu podíl 17,6 %. Po jejich odečtení od výdajů celkových a přičtení uspořených příjmů lze dojít k částce 76 302 Kč, jež může využít ke splácení hypotéky tato rodina. Celkové výdaje nyní tvoří 56,4 % z příjmů.

Metodika výpočtu

Pro účely vytvoření tohoto rodinného rozpočtu bylo vybráno jedno město z každé země, přičemž tato města mají srovnatelný počet obyvatel (cca 290 000 osob v roce 2018). Zvoleným městem za Českou republiku je Ostrava, v případě Rakouské republiky se jedná o Graz.

Výdaj za položku Nájemné a Voda a energie vychází z analýzy společnosti Numbeo, v níž jsou mimo jiné uvedeny průměrné ceny typových bytů ve vybraných městech – což napomáhá tomu, že je modelace rodinného rozpočtu co možná nejpřesnější a zcela realistická.

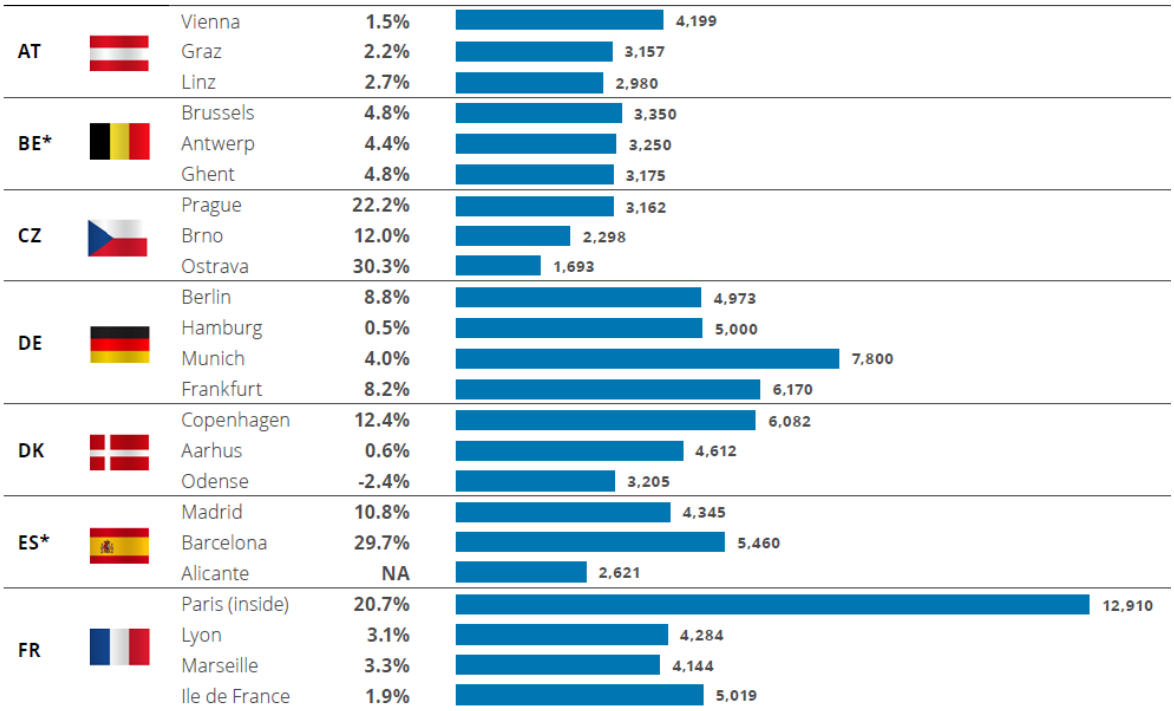
Všechny ostatní položky rozpočtu (Potraviny a nealkoholické nápoje až Vzdělávání) byly v případě České republiky určeny proporčně jako procento z celkových výdajů, a to na základě Statistické ročenky ČSÚ vydané v roce 2019, v níž lze nalézt právě procentuální proporci jednotlivých výdajových položek na celkových výdajích domácností v roce 2018.

Stejné položky (Potraviny a nealkoholické nápoje až Vzdělávání) byly pro případ města Graz v Rakouské republice přepočteny koeficientem 1,74 oproti stejné výdajové položce ve městě Ostrava v České republice. Přepočtový koeficient 1,74 byl vypočítán na základě dat z aplikace společnosti Numbeo, díky níž lze spočítat Index životních nákladů pro vybraná města a tento pak mezi nimi porovnat. Přepočtový koeficient 1,74 znamená, že výdaj v Rakouské republice bude o 74 % vyšší než stejný výdaj v České republice.

Čistý příjem domácností byl vypočítán s předpokladem, že oba rodiče ve svém zaměstnání pobírají průměrnou hrubou mzdu dané země v roce 2018, která byla řádně zdaněna dle platné legislativy obou zemí, přičemž v potaz byl brán také fakt, že vždy jeden z rodičů mohl uplatnit daňové zvýhodnění na obě děti. Bližší informace o tomto výpočtu viz kapitoly 7.4.1 a 7.4.2, v rámci nichž je proveden propočet dodržení sledovaných limitů ze strany regulátora.

7.3 Analýza cen nemovitostí

Následující schéma znázorňuje průměrné prodejní ceny nových nemovitostí za m^2 ve vybraných městech evropských zemí v roce 2018, čehož bude využito pro účely stanovení kupní ceny bytu modelovou rodinou. Na první pohled je patrný výrazný rozdíl mezi cenou za m^2 v Ostravě v České republice a v Grazu v Rakouské republice, ten činí 37 332 Kč (1 464 EUR). Zatímco česká rodina za každý m^2 podlahové plochy zaplatí 43 172 Kč (1 693 EUR), ta rakouská vynaloží 80 504 Kč (3 157 EUR; Deloitte, 2019, s. 18).



Obrázek 4 Meziroční změna prodejní ceny (2018/2017) a ceny nových nemovitostí za m2 v EUR (2018; zdroj: Deloitte, 2019, s. 18)

V tabulce níže jsou přehledně uvedeny ceny bytů, které si budou modelové rodiny pořizovat. Propočet byl učiněn na byt o ploše 90 m^2 v souladu se Specifikací žadatele v kapitole 7.1.

Tabulka 11 Propočet cen bytů (zdroj: vl. zpracování na zákl. Deloitte, 2019, s. 18)

Parametr	**Ostrava, Česká republika**	**Graz, Rakouská republika**
Rozloha bytu	90 m^2	90 m^2
Prodejní cena / m2	43 172 Kč	80 504 Kč
Prodejní cena bytu	3 885 480 Kč	7 245 360 Kč

7.4 Kontrola dodržení limitů nastavených centrálními bankami

7.4.1 Česká republika

LTV

Byt je nabízen za prodejní cenu 3 885 480 Kč a k jeho financování si musí vzít rodina hypoteční úvěr. Dle aktuálně platných pravidel České národní banky však musí mít naspořeno z vlastních zdrojů minimálně 10 % z hodnoty nemovitosti (LTV = 90 %), avšak objem úvěrů s touto hodnotou LTV je ze strany ČNB limitován a většina úvěrů v zemi se poskytuje s hodnotou LTV 80 %, která proto bude využita při kalkulaci této hypotéky. V absolutní hodnotě to znamená vlastní úspory ve výši 777 096 Kč. Tuto část má rodina připravenou k vynaložení na svém spořícím účtu, kde jsou peníze ihned k dispozici, a na zbylou část ve výši 3 108 384 Kč bude poskytnuta již zmíněná hypotéka.

DSTI

Dalším pravidlem ČNB, které by mělo být dodrženo, je, aby rodině měsíční splátka neukrojila z rodinného rozpočtu více než 45 %. Jelikož však stejné doporučení Rakouské národní banky činí 30-40 %, bude i v případě České republiky aplikována horní hranice 40 %, aby propočty pro obě země byly srovnatelné (DSTI = 40 %). Za účelem výpočtu tohoto ukazatele v absolutních číslech je nejprve nutné vyčíslit čisté měsíční příjmy této domácnosti. Oba rodiče ve svém zaměstnání pobírají průměrnou měsíční mzdu, která v roce 2018 činila 31 804 Kč. Tato suma přepočtená na čistou mzdu odpovídá částce 26 855 Kč, pokud uplatíme daňové úlevy na obě děti. Toto je tedy čistá mzda prvního z rodičů. Jelikož si tuto úlevu může v České republice uplatnit pouze jeden z rodičů, mzda druhého z nich je nižší a činí 23 971 Kč. Měsíční rodinný rozpočet je tedy celkem 50 826 Kč. Měsíční splátka může v tomto případě činit maximálně 40 % z této sumy, což odpovídá 20 330 Kč (OECD, 2020).

DTI

Poslední ukazatel, jehož splnění je nutné prověřit, je, že výše poskytnutého hypotečního úvěru nepřekročí devítinásobek ročního čistého příjmu obou partnerů (DTI = 9). Jak již bylo uvedeno, suma čistých měsíčních příjmů této domácnosti činí 50 826 Kč, což odpovídá 609 912 Kč za rok a 5 489 208 Kč je poté devítinásobek této sumy. Tuto částku může banka na danou nemovitost maximálně zapůjčit. Rodina si však potřebuje půjčit pouze částku 3 108 384 Kč a podmínka je tedy s více než dvoumilionovou rezervou splněna.

7.4.2 Rakouská republika

LTV

V Rakouské republice bude modelovou rodinu stát nový byt 80 504 Kč / m^2 a je tedy nabízen za prodejní cenu 7 245 360 Kč. K jeho financování si musí vzít rodina taktéž hypoteční úvěr. Dle aktuálně platných pravidel OeNB musí mít naspořeno z vlastních zdrojů minimálně 20 % z hodnoty nemovitosti (LTV = 80 %), což znamená úspory ve výši 1 449 072 Kč. Tuto část má rodina připravenou a na zbylých 5 796 288 Kč bude poskytnuta hypotéka.

DSTI

Dle pravidel OeNB nesmí rodině měsíční splátka ukrojit z rodinného rozpočtu více než 30-40 %. Jak již bylo odůvodněno výše, pro tento případ využijeme hodnotu 40 % (DSTI = 40 %). Opět je nejprve nutné vyčíslit čisté měsíční příjmy této domácnosti. Oba rodiče ve svém zaměstnání pobírají průměrnou měsíční mzdu, která v roce 2018 činila 92 361 Kč hrubého. Tato částka přepočtená na čistou mzdu odpovídá 65 539 Kč, pokud uplatíme daňové úlevy na obě děti (mzda prvního z rodičů). Mzda druhého rodiče již nemůže být o daňové úlevy ponížena a činí 59 164 Kč. Měsíční rodinný rozpočet tedy tvoří 124 703 Kč. Splátka může představovat maximálně 40 % z této sumy, což znamená 49 881 Kč (OECD, 2020).

Doba splatnosti

Poslední ukazatel, jehož splnění je nutné prověřit, je, že doba splatnosti hypotéky nepřekročí 35 let. Z kapitoly 7.5, kde je proveden orientační propočet možného úvěru, je však patrné, že splatnost by byla za daných podmínek 10 let a 8 měsíců a ukazatel je tedy splněn.

7.4.3 Srovnání absolutních hodnot limitů

Tabulka 12 Konkrétně vypočítané hodnoty ukazatelů sledovaných centrálními bankami obou zemí (zdroj: vlastní zpracování)

Ukazatel	ČNB – česká rodina	OeNB – rakouská rodina
DSTI	20 330 Kč	49 881 Kč
DTI	5 489 208 Kč	Nevyužívá se
LTV	3 108 384 Kč	5 796 288 Kč
Doba splatnosti	Nevyužívá se	10 let a 8 měsíců

7.5 Orientační propočet nabídky hypotečního úvěru

Tabulka 13 Orientační propočet nabídky hypotečního úvěru v obou zemích (zdroj: vlastní zpracování)

Parametr	Česká rodina	Rakouská rodina
Cena nemovitosti	3 885 480 Kč	7 245 360 Kč
Naspořená částka (20 %)	777 096 Kč	1 449 072 Kč
Výše hypotéky (80 %)	3 108 384 Kč	5 796 288 Kč
Roční úroková sazba	2,66 %	1,84 %
Měsíční splátka (dle DSTI)	20 330 Kč	49 881 Kč
Doba splatnosti	**15 let a 7 měsíců**	**10 let a 8 měsíců**
Celkové náklady	**3 801 710 Kč**	**6 384 768 Kč**
Z toho úroky	692 253 Kč	591 521 Kč

V tabulce výše je kalkulován propočet možného hypotečního úvěru pro modelovou rodinu, a to v souladu s předpoklady specifikovanými v předchozích kapitolách. Jako roční úroková sazba byla použita průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů v roce 2018 korespondující s hodnotami sazeb uváděnými v kapitole 4.1 – grafy č. 2 a 3.

Rodina žijící v Ostravě v České republice si vezme na byt o rozloze 90 m^2 hypoteční úvěr ve výši 3 108 384 Kč s roční úrokovou sazbou 2,66 % a bude jej každý měsíc umořovat splátkou ve výši 20 330 Kč. Celkové náklady na hypotéku s těmito parametry se poté vyšplhají na v součtu 3 801 710 Kč. Z toho tvoří úroky zaplacené bance za poskytnutí úvěru 692 253 Kč, ten bude splacen za 15 let a 7 měsíců.

Rakouská rodina v Grazu využije na typově stejný byt hypotéku v hodnotě 5 796 288 Kč, přičemž roční úroková sazba činí 1,84 % a měsíční splátka představuje 49 881 Kč. Celkově pak rodina za poskytnutý úvěr zaplatí 6 384 768 Kč. Bankovní úroky činí 591 521 Kč a hypotéka bude splacena za 10 let a 8 měsíců.

8 ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ PRAKTICKÉ ČÁSTI

Z orientačního propočtu nabídky hypotečního úvěru je zřejmé, že přestože si rodina žijící v Rakouské republice bude brát úvěr o téměř 2,7 milionu Kč vyšší ve srovnání s českou rodinou, splatí jej o téměř 5 let dříve a s nižšími zaplacenými úroky. To je zapříčiněno zejména výrazně nižšími úrokovými sazbami hypotečních úvěrů v Rakouské republice a taktéž vyššími mzdami v této zemi. Na první pohled by se mohlo zdát, že zde lidé sice pobírají vyšší mzdy, avšak výše spotřebitelských cen a životní náklady jsou úměrně tomu vyšší taktéž (viz kapitola 7.2), nicméně při srovnání výše průměrných mezd obou zemí v paritě kupní síly (PPS) lze dojít ke zjištění, že v tomto srovnání, tj. při vyrovnání úrovně cenové hladiny obou zemí, je kupní síla Rakušanů o 89 % vyšší oproti Čechům.

Tabulka 14 Srovnání nominálních a reálných hrubých mezd v roce 2018 (zdroj: vlastní zpracování na základě OECD, 2020)

Parametr	**Česká republika**	**Rakouská republika**
Nominální měsíční HM	31 804 Kč	92 361 Kč
Reálná měsíční HM (PPS)	61 676 Kč	97 497 Kč
Poměr rakouské reálné mzdy k české reálné mzdě	100 %	189 %

Závěrem lze konstatovat, že vlastnické bydlení je dostupnější v Rakouské republice, a to zejména díky nízkým úrokovým sazbám a vysoké intenzitě výstavby nových nemovitostí. Dostupnosti napomáhá také o více než 20 % nižší míra vlastnictví nemovitostí oproti České republice, což vytváří nižší tlak na poptávku po vlastním bydlení a tím i nepřímo na růst jejich cen. Ten je sice v obou sledovaných zemích nadále významný, nicméně je zde patrný rozdíl v jeho tempu, zatímco v Rakouské republice ceny nemovitostí od roku 2015 vzrostly o 28 %, v případě České republiky to je o rovných 15% bodů více, a sice 43 %, příčinou čehož je zejména složitý a velmi zdlouhavý proces získání stavebního povolení v tuzemsku.

Národní banky obou států taktéž v roce 2018 zavedly nové anebo zpřísnily již stávající ukazatele, jejichž limity je nutné u žadatelů o hypoteční úvěry sledovat a dodržovat. Jejich účelem je zejména zajistit, aby byly uzavírány pouze takové obchody, u nichž je vysoká pravděpodobnost, že je jejich nositelé budou schopni splácet i z hlediska dlouhodobějšího časového horizontu, a to i v případě negativního vývoje ekonomické situace.

ZÁVĚR

Bakalářská práce s sebou přináší konkrétní dosažené výsledky, kterými jsou zejména orientační kalkulace nabídky hypotečního úvěru v České i Rakouské republice pro modelovou rodinu. Zjištěná data mohou nalézt uplatnění například při rozhodování mladých lidí uvažujících o životě v zahraničí, jelikož jim mohou poskytnout cenné informace o nastavení zdejšího hypotečního trhu. Modelová kalkulace však není jediným, co tato práce může nabídnout. V jednotlivých kapitolách praktické části mapuje a komentuje celou řadu faktorů, jež mají vliv na dostupnost vlastnického bydlení, a faktů o aktuálním stavu hypotečního trhu v obou zemích, přičemž tyto jsou zasazeny do kontextu a vzájemných souvislostí.

Hlavní cíl práce, kterým bylo srovnat Českou a Rakouskou z pohledu odlišností na hypotečním trhu a s ním související dostupností vlastního bydlení, se podařilo naplnit. Stejně tak v případě cílů dílčích, jež představovaly zpracování kvalitní literární rešerše na dané téma v případě teoretické části a mimo jiné detailní rozbor úrokových sazeb včetně jejich vzájemné provázanosti či komparaci podmínek pro poskytnutí hypotečního úvěru v případě praktické části, bylo dosaženo očekávané představy.

V práci by bylo rozhodně možné pokračovat i nadále. Zajímavé by bylo se detailně věnovat změnám, které nastanou na trhu s hypotékami v kontextu aktuální pandemie coronaviru, a následkům, jimž bude v této souvislosti trh čelit. Možné by bylo se také zaměřit na případné porovnání úlev, které vlády obou sledovaných zemí pro osoby splácející hypotéku v této nelehké době, kdy dost pravděpodobně čelí poklesům svých příjmů, připraví.

Při představě odklonění se od tématu hypotečního úvěrování a dostupného bydlení by jistě stálo za uvážení zkoumat a porovnávat vlivy pandemie coronaviru na ekonomiku jako celek, včetně úlev nejen pro dlužníky, ale komplexní podpory trhu dané země, vztahující se např. na živnostníky či podnikatele. Další možnou cestou pokračování v práci by bylo se blíže zaměřit na sledování a komparaci životní úrovně v České a Rakouské republice, a to zejména s využitím nástrojů, které dokáží vyrovnat cenovou hladinu obou zemí, aby byla získaná data skutečně porovnatelná (využití přepočtu v paritě kupní síly).

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

[1] BELÁS, Jaroslav, 2013. *Finanční trhy, bankovnictví, pojišťovnictví*. Žilina: Georg. ISBN 9788081540240.

[2] CAMBRIDGE UNIVERSITY PRESS, 2020. *Cambridge Dictionary* [online]. Cambridge: Cambridge University Press, @ 2020 [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: https://dictionary.cambridge.org/

[3] ČERNOHORSKÁ, Liběna, 2015. *Komplexní pohled do bankovního světa*. Pardubice: Univerzita Pardubice. ISBN 978-80-7395-863-3.

[4] ČNB, 2018a. *Zpráva o finanční stabilitě 2017/2018* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2020-04-26]. ISBN 978-80-87225-79-0. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2017-2018/fs_2017-2018.pdf

[5] ČNB, 2018b. *Úřední sdělení České národní banky: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2018/vestnik_2018_08_21018180.pdf

[6] ČNB, 2019. *K účelně vynaloženým nákladům, které lze po spotřebiteli požadovat v souvislosti s předčasným splacením spotřebitelského úvěru na bydlení podle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/casto-kladene-dotazy/.galleries/stanoviska_a_odpovedi/pdf/k_ucelne_vynalozenym_nakladum.pdf

[7] ČNB, 2020. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka, @ 2020 [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/

[8] ČSÚ, 2019. *Statistická ročenka České republiky 2019* [online]. Praha: Český statistický úřad [cit. 2020-04-26]. ISBN 978-80-250-2955-8. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/92010906/32019819.pdf/6bf03523-f75f-4335-97db-755c1c466337?version=1.6

[9] DELOITTE, 2019. *Property Index* [online]. 8th edition. New York: Deloitte [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/lu/Documents/realestate/lu-property-index-2019.pdf

[10] DLOUHÁ, Petra, 2013. Offsetová hypotéka: specialita, která dokáže srazit úrok. Komu se vyplatí? In: *Peníze.cz* [online]. Praha: Partners media [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: https://www.penize.cz/hypoteky/254463-offsetova-hypoteka-specialita-ktera-dokaze-srazit-urok-komu-se-vyplati

[11] DOSKOČILOVÁ, Veronika, 2015. Kdy se vám vyplatí floatová hypotéka? In: *Měšec.cz* [online]. Praha: Internet Info [cit. 2020-05-01]. Dostupné z: https://www.mesec.cz/clanky/kdy-se-vam-vyplati-floatova-hypoteka/

[12] DVOŘÁK, Petr, 2005. *Bankovnictví pro bankéře a klienty*. 3. přepracované a rozšířené vydání. Praha: Linde. ISBN 80-720-1515-X.

[13] ECB, 2020. *European Central Bank* [online]. Frankfurt am Main: European Central Bank, @ 2020 [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: https://www.ecb.europa.eu/home/html/index.en.html

[14] EMF, 2019. *A Review of Europe´s Mortgage and Housing Markets* [online]. Brussels: European Mortgage Federation [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: https://hypo.org/app/uploads/sites/3/2019/09/HYPOSTAT-2019_web.pdf

[15] ESRB, 2019a. *A Review of Macroprudential Policy in the EU in 2018* [online]. Frankfurt am Main: European Systemic Risk Board [cit. 2020-04-26]. ISBN 978-92-9472-086-3. Dostupné z: https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/reports/esrb~32aae4bd95.report190430_reviewofmacroprudentialpolicy.pdf

[16] ESRB, 2019b. *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of the EEA countries* [online]. Frankfurt am Main: European Systemic Risk Board [cit. 2020-04-26]. ISBN 978-92-9472-125-9. Dostupné z: https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/reports/esrb.report190923_vulnerabilities_eea_countries~a4864b42bf.en.pdf

[17] EURIBOR RATES, 2020. *Euribor rates* [online]. Triami Media, @ 2020 [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: https://www.euribor-rates.eu/en/

[18] EUROSTAT, 2020. *Eurostat* [online]. Luxembourg: Eurostat, @ 2020 [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/home?

[19] EVROPSKÁ UNIE, 2014. Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení (...). In: *Úřední věstník Evropské unie*. 2014/17/EU. Dostupné také z: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/PDF/?uri=CELEX:32014L0017&from=EN

[20] KAGAN, Julia, 2020a. 5-6 Hybrid Adjustable-Rate Mortgage (5-6 Hybrid ARM). In: *Investopedia* [online]. New York: Dotdash [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: https://www.investopedia.com/terms/1/5-6_hybrid_arm.asp

[21] KAGAN, Julia, 2020b. Cap. In: *Investopedia* [online]. New York: Dotdash [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: https://www.investopedia.com/terms/c/cap.asp

[22] KALABIS, Zbyněk, 2012. *Základy bankovnictví*. Brno: BizBooks. ISBN 978-80-265-0001-8.

[23] KAŠPAROVSKÁ, Vlasta, 2010. *Banky a komerční obchody*. Kravaře: Marreal Servis. ISBN 978-80-254-6779-4.

[24] KOLEVA, Darina, 2019. *The Global Reference Rates Reform and Its Impact on The Bulgarian Banking Industry* [online]. Sofia: University of National and World Economy, Bulgaria [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: http://faba.bg/index.php/faba/article/view/18/11

[25] KONSUMENTENFRAGEN, 2020. *Konsumentenfragen* [online]. Wien: Sozialministerium, @ 2020 [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: https://konsumentenfragen.at/

[26] MEJSTŘÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ, 2014. *Bankovnictví v teorii a praxi*. Praha: Karolinum. ISBN 978-80-246-2870-7.

[27] MELUZÍN, Tomáš a Václav ZEMAN, 2014. *Bankovní produkty a služby*. Brno: CERM. ISBN 978-80-214-4841-4.

[28] MFČR, 2014. Informace o transpozici Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení (...). In: *Ministerstvo financí ČR* [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, @ 2020 [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/uvery-pro-spotrebitele/hypotecni-uver/zakladni-informace

[29] MFINANCIA SERVICE, 2018. Co je to offsetová hypotéka? In: *FajnHypo.cz* [online]. Litomyšl: mFinancia Service, @ 2020 [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: https://www.fajnhypo.cz/blog/49-co-je-to-offsetova-hypoteka-a.html

[30] MISHKIN, Frederic S., 2016. *The Economics of Money, Banking, and Financial Markets*. Eleventh edition. Boston: Pearson. ISBN 9781292094182.

[30] NUMBEO, 2020. *Numbeo* [online]. Zvezdara, Serbia: Numbeo, @ 2009-2020 [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: https://www.numbeo.com/common/

[31] OECD, 2020. *OECD.org* [online]. Paris: Organisation for Economic Co-operation and Development, @ 2019 [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: https://www.oecd.org/

[32] OENB, 2020. *Oesterreichische Nationalbank* [online]. Wien: Oesterreichische Nationalbank, @ 2020 [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: https://www.oenb.at/

[33] POLOUČEK, Stanislav a kol., 2009. *Peníze, banky, finanční trhy*. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-152-9.

[34] POLOUČEK, Stanislav a kol., 2013. *Bankovnictví*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-491-9.

[35] REVENDA, Zbyněk a kol., 2012. *Peněžní ekonomie a bankovnictví*. 5. aktualizované vydání. Praha: Management Press. ISBN 978-80-7261-240-6.

[36] TOP-IN.CZ, 2020. *Banky.cz* [online]. Brno: Top-in.cz, @ 2020 [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: https://www.banky.cz/

[37] WBG, 2020. *World Bank Group* [online]. Washington: The World Bank Group, @ 2020 [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: https://www.worldbank.org/

[38] ZÁMEČNÍK, Petr, 2019. Úvěrové registry aneb Kam se dostanete s úvěrem. In: *Hypoindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum & Swiss Life Select, @ 2008-2019 [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/clanky/uverove-registry-aneb-kam-se-dostanete-s-uverem/

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

ČNB Česká národní banka

ECB Evropská centrální banka

EMF European Mortgage Federation

ESCB Evropský systém centrálních bank

ESIP Evropský standardizovaný informační přehled

ESRB European Systematic Risk Board

EU Evropská unie

FMA Finanzmarktaufsicht

HZL Hypoteční zástavní list

OeNB Österreichische Nationalbank

RPSN Roční procentní sazba nákladů

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 Princip financování hypotečních úvěrů prostřednictvím HZL (zdroj: SlideShare, 2020) 27
Obrázek 2 Princip offsetové hypotéky (zdroj: Belás, 2013, s. 515) 30
Obrázek 3 Zastropování horního a dolního limitu úrokové sazby v grafu (zdroj: EBRARY, 2020) 32
Obrázek 4 Meziroční změna prodejní ceny (2018/2017) a ceny nových nemovitostí za m2 v EUR (2018; zdroj: Deloitte, 2019, s. 18) 59

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 Rizika spojená s žadateli o úvěr v souvislostech v nákresu ČNB (zdroj: ČNB, 2018a, s. 127) 20
Tabulka 2 Rozpad pevné úrokové sazby (zdroj: vlastní zpracování na základě Belás, 2013, s. 241, 518) 22
Tabulka 3 Rozpad variabilní úrokové sazby (zdroj: vlastní zpracování na základě Belás, 2013, s. 241, 518) 22
Tabulka 4 Příklady dalších referenčních úrokových sazeb různých zemí (zdroj: vlastní zpracování na základě Koleva, 2019, s. 119) 25
Tabulka 5 Proces hypotečního úvěrového obchodu (zdroj: vlastní zpracování na základě Meluzín a Zeman, 2014, s. 96-97) 29
Tabulka 6 Označení floatové hypotéky (zdroj: vlastní zpracování na základě Kagan, 2020a) 32
Tabulka 7 Komparace faktů o stavu hypotečního trhu v roce 2018 (zdroj: vlastní zpracování na základě EMF, 2019, s. 46, 61) 38
Tabulka 8 Ukazatele sledované jednotlivými národními bankami (zdroj: vlastní zpracování na základě ESRB, 2019a, s. 30, 32) 52
Tabulka 9 Příklad výpočtu poplatku za předčasné splacení hypotéky (zdroj: vlastní zpracování na základě Konsumentenfragen, 2020) 55
Tabulka 10 Analýza měsíčního rodinného rozpočtu (zdroj: vlastní zpracování na základě Numbeo, 2020; ČSÚ, 2019, s. 293) 57
Tabulka 11 Propočet cen bytů (zdroj: vl. zpracování na zákl. Deloitte, 2019, s. 18) 59
Tabulka 12 Konkrétně vypočítané hodnoty ukazatelů sledovaných centrálními bankami obou zemí (zdroj: vlastní zpracování) 61
Tabulka 13 Orientační propočet nabídky hypotečního úvěru v obou zemích (zdroj: vlastní zpracování) 62
Tabulka 14 Srovnání nominálních a reálných hrubých mezd v roce 2018 (zdroj: vlastní zpracování na základě OECD, 2020) 63

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 Objem nesplacených hypoték ve vztahu k HDP (zdroj: vlastní zpracování na základě EFM, 2019, s. 124) 39
Graf 2 Průměrná roční úroková sazba hypoték v České republice (zdroj: vlastní zpracování na základě ČNB, 2020) 40
Graf 3 Průměrná roční úroková sazba hypoték v České republice (zdroj: vlastní zpracování na základě OeNB, 2020) 41
Graf 4 Srovnání průměrných úrokových sazeb v obou zemích (zdroj: vlastní zpracování na základě ČNB, 2020; OeNB, 2020) 41
Graf 5 Vztah úrokové sazby hypoték, PRIBOR 3M a 2T-REPO v České republice (zdroj: vlastní zpracování na základě ČNB, 2020) 42
Graf 6 Vztah úrokové sazby hypoték, EURIBOR 3M a sazby vkladové facility ECB v Rakouské republice (zdroj: vlastní zpracování na základě ECB, 2020; Euribor rates, 2020; OeNB, 2020) 43
Graf 7 Hypotéky dle délky fixace úrokové sazby v České republice (zdroj: vlastní zpracování na základě EMF, 2019, s. 43) 44
Graf 8 Vývoj různě fixovaných úrokových sazeb v České republice (zdroj: vlastní zpracování na základě ČNB, 2020) 45
Graf 9 Hypotéky dle délky fixace úrokové sazby v Rakouské republice (zdroj: vlastní zpracování na základě EMF, 2019, s. 43) 46
Graf 10 Vývoj různě fixovaných úrokových sazeb v Rakouské republice (zdroj: vlastní zpracování na základě OeNB, 2020) 47
Graf 11 Cenový index bydlení (zdroj: vlastní zpracování na základě Eurostat, 2020) 48
Graf 12 Počet průměrných hrubých ročních platů potřebných ke splacení nového bytu o rozloze 70 m2 (zdroj: vlastní zpracování na základě Deloitte, 2019, s. 23) . 49
Graf 13 Podíl osob žijících ve vlastní nemovitosti (zdroj: vlastní zpracování na základě Deloitte, 2019, s. 127) 50
Graf 14 Počet vydaných stavebních povolení (zdroj: vlastní zpracování na základě EFM, 2019, s. 128) 51

SEZNAM ROVNIC

Rovnice 1 Výpočet ukazatele LTV 19
Rovnice 2 Výpočet ukazatele DTI 20
Rovnice 3 Výpočet ukazatele DSTI..... 20
Rovnice 4 Výpočet konečného úroku floatové hypotéky v ČR 31
Rovnice 5 Výpočet konečného úroku floatové hypotéky v zemích eurozóny 31

SEZNAM PŘÍLOH

[1] Vzor ESIP

[2] Výpočet RPSN

[3] Minimální požadavky na znalosti a odbornou způsobilost

PŘÍLOHA P I: VZOR ESIP

PŘÍLOHA II

EVROPSKÝ STANDARDIZOVANÝ INFORMAČNÍ PŘEHLED (ESIP)

ČÁST A

Znění uvedené v tomto vzoru se reprodukuje jako takové v ESIP. Údaje v hranatých závorkách se nahradí odpovídajícími informacemi. Pokyny pro věřitele nebo případně pro zprostředkovatele úvěru k vyplnění ESIP jsou uvedeny v části B.

Všude, kde je uvedeno „připadá-li v úvahu", uvede věřitel požadované informace, jestliže jsou pro danou smlouvu o úvěru relevantní. Nejsou-li pro danou smlouvu o úvěru relevantní, věřitel tyto informace nebo celý oddíl vypustí (například pokud se daný oddíl příslušné smlouvy o úvěru netýká). V případě vypuštění celého oddílu se číslování oddílů ESIP patřičně upraví.

Informace uvedené níže se poskytují v jediném dokumentu. Použitý druh písma musí být jasně čitelný. Ke zvýraznění informací se použijí tučné písmo, stínování nebo větší velikost písma. Všechna relevantní upozornění na rizika musí být zvýrazněna.

Vzor ESIP

(Úvodní text)
Tento dokument byl vypracován dne [aktuální datum] a je určen [jméno spotřebitele]. Byl vytvořen na základě informací, které jste nám dosud předložil/a, a na základě aktuálních podmínek na finančním trhu. Níže uvedené informace – (připadá-li v úvahu) kromě úrokové sazby a dalších nákladů – jsou platné do [datum konce doby platnosti]. Po tomto datu se mohou změnit v souladu s podmínkami na trhu. (Připadá-li v úvahu) Tento dokument nezavazuje [jméno nebo název věřitele], aby Vám poskytl/a úvěr.
1. Věřitel
[Jméno nebo název] [Telefonní číslo] [Poštovní adresa] (Nepovinné) [E-mailová adresa] (Nepovinné) [Číslo faxu] (Nepovinné) [Adresa internetových stránek] (Nepovinné) [Kontaktní osoba/místo] (Připadá-li v úvahu, informace o tom, zda jsou poskytovány poradenské služby:) [(„Po posouzení Vašich potřeb a situace doporučujeme, abyste si vzal/a tento hypoteční úvěr." / „Nedoporučujeme Vám žádný konkrétní hypoteční úvěr. Na základě Vašich odpovědí na několik otázek Vám však o tomto hypotečním úvěru poskytujeme informace, abyste se mohl/a sám/sama rozhodnout.")]
2. (Připadá-li v úvahu) Zprostředkovatel úvěru
[Jméno nebo název] [Telefonní číslo] [Poštovní adresa]

(Nepovinné) [E-mailová adresa] (Nepovinné) [Číslo faxu] (Nepovinné) [Adresa internetových stránek] (Nepovinné) [Kontaktní osoba/místo] (Připadá-li v úvahu, [informace o tom, zda jsou poskytovány poradenské služby]) [„Po posouzení Vašich potřeb a situace doporučujeme, abyste si vzal/a tento hypoteční úvěr." / „Nedoporučujeme Vám žádný konkrétní hypoteční úvěr. Na základě Vašich odpovědí na několik otázek Vám však o tomto hypotečním úvěru poskytujeme informace, abyste se mohl/a sám/sama rozhodnout.")] [Odměna]
3. Hlavní znaky úvěru
Výše a měna úvěru, který má být poskytnut: [hodnota][měna] (Připadá-li v úvahu) „Tento úvěr není poskytnut v [národní měna dlužníka]." (Připadá-li v úvahu) „Hodnota Vašeho úvěru v [národní měna dlužníka] by se mohla změnit. (Připadá-li v úvahu) Pokud by například hodnota [národní měna dlužníka] v poměru k [měna úvěru] poklesla o 20 %, hodnota Vašeho úvěru by se zvýšila na [uveďte výši v národní měně dlužníka]. Mohlo by to však být více, pokud by hodnota [národní měna dlužníka] poklesla o více než 20 %." (Připadá-li v úvahu) Maximální hodnota Vašeho úvěru bude [uveďte výši v národní měně dlužníka]. (Připadá-li v úvahu) Pokud výše úvěru dosáhne [uveďte výši v národní měně dlužníka], budete na tuto skutečnost upozorněn/a. (Připadá-li v úvahu) Budete mít možnost [uveďte právo sjednat nové podmínky úvěru v cizí měně nebo právo změnit měnu úvěru na [příslušná měna] a podmínky]. Doba trvání úvěru: [trvání] [Druh úvěru] [Druh použité úrokové sazby] Celková částka ke splacení: To znamená, že za každý/ou/é vypůjčený/ou/é [měnová jednotka] zaplatíte zpět [částka]. (Připadá-li v úvahu) „Tento úvěr / Část tohoto úvěru je úvěrem, u něhož se průběžně platí pouze úroky. Na konci doby splatnosti hypotečního úvěru budete stále dlužit [uveďte částku pro případ úvěru, u něhož se průběžně platí pouze úroky]." (Připadá-li v úvahu) Hodnota nemovitosti předpokládaná při přípravě tohoto informačního přehledu: [uveďte výši] (Připadá-li v úvahu) Maximální výše dostupného úvěru v poměru k hodnotě nemovitosti [uveďte poměr] nebo Minimální vyžadovaná hodnota nemovitosti pro získání úvěru ve výši zvolené jakožto ilustrativní příklad [uveďte výši] (Připadá-li v úvahu) [Zajištění]
4. Úroková sazba a jiné náklady
Roční procentní sazba nákladů (RPSN) vyjadřuje celkové náklady úvěru jako roční procento. RPSN Vám má pomoci porovnat různé nabídky. RPSN použitá na Váš úvěr je [RPSN].

Zahrnuje: úrokovou sazbu [hodnota v procentech nebo, připadá-li v úvahu, uvedení referenční sazby a procentní hodnoty úrokového rozpětí věřitele] [další složky RPSN] náklady placené jednorázově (Připadá-li v úvahu) Budete muset zaplatit poplatek za zápis hypotéky do katastru nemovitostí. [Uveďte výši poplatku, pokud je známa, nebo základ pro jeho výpočet.] náklady placené opakovaně (Připadá-li v úvahu) Tato RPSN je vypočítána s využitím předpokladů týkajících se úrokové sazby. (Připadá-li v úvahu) Vzhledem k tomu, že Váš úvěr [část Vašeho úvěru] je úvěrem s pohyblivou úrokovou sazbou, skutečná RPSN by se od této RPSN mohla lišit, pokud se úroková sazba k Vašemu úvěru změní. Pokud by se například úroková sazba zvýšila na [scénář popsaný v části B], RPSN by se mohla zvýšit na [uveďte ilustrativní RPSN odpovídající danému scénáři]. (Připadá-li v úvahu) Upozorňujeme, že výpočet této RPSN vychází z předpokladu, že úroková sazba zůstane po celou dobu trvání smlouvy na úrovni stanovené pro počáteční období. (Připadá-li v úvahu) Následující náklady nejsou věřiteli známy, a tudíž nejsou do RPSN zahrnuty: [Náklady] (Připadá-li v úvahu) Budete muset zaplatit poplatek za zápis hypotéky do katastru nemovitostí. Ujistěte se prosím, že víte o veškerých dalších daních a nákladech spojených s Vaším úvěrem.
5. Četnost a počet plateb
Četnost splácení: [četnost] Počet plateb: [počet]
6. Výše každé splátky:
[výše][měna] Váš příjem se může změnit. Zvažte prosím, zda si budete stále moci dovolit Vaše [četnost] splátky, pokud se Váš příjem sníží. (Připadá-li v úvahu) Vzhledem k tomu, že tento úvěr / část tohoto úvěru je úvěrem, u něhož se průběžně platí pouze úroky, budete muset přijmout zvláštní opatření za účelem splacení částky [uveďte částku pro případ úvěru, u něhož se průběžně platí pouze úroky], kterou budete dlužit na konci doby splatnosti hypotečního úvěru. Nezapomeňte přičíst ke splátce, která je zde uvedena, jakékoli další platby, jež budete muset provést. (Připadá-li v úvahu) Úroková sazba k tomuto/části tohoto úvěru se může změnit. To znamená, že Vaše splátky by se mohly zvýšit nebo snížit. Pokud by se například úroková sazba zvýšila na [scénář popsaný v části B], Vaše splátky by se mohly zvýšit na [uveďte výši splátky odpovídající danému scénáři]. (Připadá-li v úvahu) Hodnota částky, kterou máte splácet v [národní měna dlužníka] každý [četnost splácení] by se mohla změnit. (Připadá-li v úvahu) Vaše splátky by se mohly zvýšit na [uveďte maximální výši v národní měně dlužníka] každý [uveďte období]. (Připadá-li v úvahu) Pokud by například hodnota [národní měna dlužníka] v poměru k [měna úvěru] poklesla o 20 %, musel/a byste splácet další/ch [uveďte výši v národní měně dlužníka] každý [uveďte období]. Vaše splátky by se mohly zvýšit ještě více. (Připadá-li v úvahu) Pro přepočet splátky v [měna úvěru] na [národní měna dlužníka] bude použit směnný kurz zveřejněný [název instituce zveřejňující směnný kurz] dne [datum] nebo vypočtený ke dni [datum] za použití [uveďte název referenční hodnoty nebo metodu výpočtu].

(Případá-li v úvahu) [Podrobné údaje o vázaných spořících produktech, úvěry s odloženým úrokem]
7. (Případá-li v úvahu) Ilustrativní splátkový kalendář
Tato tabulka ukazuje částku, která má být zaplacena každý [četnost]. Jednotlivé splátky (sloupec [příslušné č.]) jsou součtem příslušného úroku (sloupec [příslušné č.]), příslušné splátky jistiny (sloupec [příslušné č.]) a případných ostatních nákladů, které mají být uhrazeny (sloupec [příslušné č.]). (Případá-li v úvahu) Náklady ve sloupci ostatních nákladů se týkají [seznam nákladů]. Zbývající nesplacená jistina (sloupec [příslušné č.]) je výše úvěru, kterou po každé splátce ještě zbývá splatit. [Tabulka]
8. Další povinnosti
Dlužník musí splnit následující povinnosti, aby se na něho vztahovaly podmínky úvěru uvedené v tomto dokumentu. [Povinnosti] (Případá-li v úvahu) Upozorňujeme, že podmínky úvěru popsané v tomto dokumentu (včetně úrokové sazby) se mohou změnit, pokud nejsou tyto povinnosti splněny. (Případá-li v úvahu) Upozorňujeme, že pokud některou z doplňkových služeb souvisejících s úvěrem později zrušíte, může to mít tyto důsledky: [Důsledky]
9. Předčasné splacení
Máte možnost tento úvěr předčasně splatit, a to buď zcela, nebo zčásti. (Případá-li v úvahu) [Podmínky] (Případá-li v úvahu) Poplatek za předčasné splacení: [uveďte výši poplatku nebo, pokud to není možné, metodu výpočtu] (Případá-li v úvahu) Pokud se rozhodnete splatit tento úvěr předčasně, kontaktujte nás prosím, abychom stanovili přesnou výši poplatku za předčasné splacení v daném okamžiku.
10. Flexibilní prvky
(Případá-li v úvahu) [Informace o možnosti převedení úvěru/subrogaci] Máte možnost převést tento úvěr na [jiného věřitele] [nebo] [jinou nemovitost]. [Uveďte podmínky] (Případá-li v úvahu) Nemáte možnost převést tento úvěr na [jiného věřitele] [nebo] [jinou nemovitost]. (Případá-li v úvahu) Další prvky: [uveďte vysvětlení dalších prvků uvedených v části B a případně jakýchkoli dalších prvků nabízených věřitelem v rámci smlouvy o úvěru, které nejsou uvedeny v předchozích oddílech].
11. Další práva dlužníka
(Případá-li v úvahu) Počínaje [začátek lhůty na rozmyšlenou] máte [délka lhůty na rozmyšlenou] na rozmyšlení toho, zda se zavážete vzít si tento úvěr. (Případá-li v úvahu) Tuto smlouvu nesmíte přijmout dříve než po uplynutí [délka lhůty na rozmyšlenou] od obdržení smlouvy o úvěru od věřitele. (Případá-li v úvahu) Ve lhůtě [délka lhůty na odstoupení] od [začátek lhůty na odstoupení] můžete uplatnit své právo na odstoupení od smlouvy. [Podmínky][Uveďte postup]

(Připadá-li v úvahu) O právo odstoupit od smlouvy můžete přijít, pokud v průběhu této lhůty koupíte nebo prodáte nemovitost spojenou s touto smlouvou o úvěru. (Připadá-li v úvahu) Rozhodnete-li se právo na odstoupení [od smlouvy o úvěru] uplatnit, zkontrolujte prosím, zda budou nadále platit Vaše další povinnosti spojené s úvěrem [včetně doplňkových služeb souvisejících s úvěrem][, uvedené v oddíle 8].
12. Stížnosti
Máte-li stížnost, kontaktujte prosím [uveďte interní kontaktní místo a zdroj informací o postupu]. (Připadá-li v úvahu) Maximální lhůta pro vyřízení stížnosti [lhůta] (Připadá-li v úvahu) [Pokud stížnost interně nevyřešíme k Vaší spokojenosti,] můžete kontaktovat [uveďte název vnějšího subjektu pro mimosoudní vyřizování stížností a zjednávání nápravy] (připadá-li v úvahu) nebo se můžete obrátit na síť FIN-NET pro informace o takovém subjektu ve Vaší zemi.
13. Nedodržení závazků vyplývajících z úvěru: důsledky pro dlužníka
[Druhy nedodržení] [Finanční nebo právní důsledky] Pokud byste měl/a potíže s dodržením [četnost] plateb, neprodleně nás prosím kontaktujte, abychom našli možná řešení. (Připadá-li v úvahu) Jestliže nebudete splácet, může být v krajním případě Vaše nemovitost zabavena.
(Připadá-li v úvahu) 14. Další informace
(Připadá-li v úvahu) [Určení práva rozhodného pro smlouvu o úvěru]. (Hodlá-li věřitel použít jazyk, který se liší od jazyka ESIP) Informace a smluvní podmínky budou poskytnuty v [jazyk]. Pokud souhlasíte, máme v úmyslu s Vámi po dobu trvání smlouvy o úvěru komunikovat v [jazyk/y]. [Uveďte prohlášení o právu na poskytnutí nebo případně nabídnutí návrhu smlouvy o úvěru]
15. Orgán dohledu
Dohled nad věřitelem vykonává [název/názvy a adresa/y internetových stránek orgánu/ů dohledu]. (Připadá-li v úvahu) Dohled nad tímto zprostředkovatelem úvěru vykonává [název a adresa internetových stránek orgánu dohledu].

PŘÍLOHA P II: VÝPOČET RPSN

PŘÍLOHA I

VÝPOČET ROČNÍ PROCENTNÍ SAZBY NÁKLADŮ

I. Základní rovnice vyjadřující ekvivalenci mezi čerpáním na jedné straně a splátkami a poplatky na straně druhé.

Základní rovnice, kterou se stanoví roční procentní sazba nákladů (RPSN), odpovídá na ročním základě celkové současné hodnotě čerpání na jedné straně a celkové současné hodnotě splátek a plateb poplatků na straně druhé, tj.:

$$\sum_{k=1}^{m} C_k(1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l(1+X)^{-s_l}$$

kde:

— X je RPSN,

— m je číslo posledního čerpání,

— k je číslo čerpání, proto $1 \leq k \leq m$,

— C_k je částka čerpání k,

— t_k je časový interval mezi datem prvního čerpání a datem každého následného čerpání vyjádřený v letech a zlomcích roku, proto $t_1 = 0$,

— m' je číslo poslední splátky nebo platby poplatků,

— l je číslo splátky nebo platby poplatků,

— D_l je výše splátky nebo platby poplatků,

— s_l je časový interval mezi datem prvního čerpání a datem každé splátky nebo platby poplatků vyjádřený v letech a zlomcích roku.

Poznámky:

a) Částky placené oběma stranami v různých okamžicích nemusí být nutně stejné a nemusí být nutně placeny ve stejných časových intervalech.

b) Počátečním datem je datum prvního čerpání.

c) Časové intervaly použité ve výpočtech se vyjadřují v letech nebo ve zlomcích roku. Má se za to, že rok má 365 dní (nebo 366 dní u přestupných roků), 52 týdnů nebo dvanáct stejně dlouhých měsíců. Má se za to, že takový měsíc má 30,41666 dní (tzn. 365/12), bez ohledu na to, zda se jedná o přestupný rok.

Nelze-li časové intervaly použité ve výpočtech vyjádřit celým číslem počtu týdnů, měsíců nebo let, vyjádří se celým číslem počtu jednoho z uvedených časových úseků v kombinaci s počtem dní. Při použití dní se

i) počítá každý den včetně víkendů a svátků,

ii) stejné časové úseky a poté dny odpočítávají směrem nazpět ke dni prvního čerpání,

iii) délka období ve dnech určí bez prvního dne a včetně posledního dne a vyjádří se v letech tak, že se toto období vydělí počtem dní (365 nebo 366) úplného roku počítaného nazpět od posledního dne do téhož dne předchozího roku.

d) Výsledek výpočtu se vyjadřuje s přesností na nejméně jedno desetinné místo. Je-li hodnota číslice na následujícím desetinném místě větší nebo rovna 5, hodnota číslice na předcházejícím desetinném místě se zvyšuje o jednu.

e) Rovnice může být přepsána pomocí jediné sumy a tokové veličiny (A_k), která bude kladná nebo záporná, jinými slovy buď zaplacena, nebo obdržena v obdobích 1 až n, vyjádřeno v letech, tj.:

$$S = \sum_{k=1}^{n} A_k (1 + X)^{-t_k},$$

S představuje současný zůstatek toků. Je-li cílem udržet rovnost toků, je jeho hodnota nulová.

II. Dodatečné předpoklady pro výpočet roční procentní sazby nákladů

a) Dává-li smlouva o úvěru spotřebiteli volnost v čerpání, považuje se celková výše úvěru za vyčerpanou okamžitě a v plné výši.

b) Stanoví-li smlouva o úvěru různé způsoby čerpání s různými poplatky nebo výpůjčními úrokovými sazbami, považuje se celková výše úvěru za vyčerpanou při nejvyšším poplatku a nejvyšší výpůjční úrokové sazbě uplatňovaných na nejpoužívanější mechanismus čerpání u tohoto druhu smlouvy o úvěru.

c) Dává-li smlouva o úvěru spotřebiteli obecně volnost v čerpání, avšak u různých způsobů čerpání stanoví omezení výše úvěru nebo období čerpání, považuje se celková výše úvěru za vyčerpanou k nejbližšímu datu stanovenému ve smlouvě o úvěru a v souladu s těmito omezeními čerpání.

d) Jsou-li po omezenou dobu nebo pro omezenou výši nabízeny různé výpůjční úrokové sazby a poplatky, považují se ty nejvyšší z nich za výpůjční úrokovou sazbu a poplatky za celou dobu trvání smlouvy o úvěru.

e) U smluv o úvěru, u kterých je sjednána pevná výpůjční úroková sazba pro počáteční období, na jehož konci je stanovena nová výpůjční úroková sazba, a ta je následně pravidelně upravována podle dohodnutého indexu nebo vnitřní referenční sazby, vychází výpočet roční procentní sazby z předpokladu, že na konci období s pevnou výpůjční úrokovou sazbou je výpůjční úroková sazba stejná jako v okamžiku výpočtu roční procentní sazby, na základě hodnoty dohodnutého indexu nebo vnitřní referenční sazby v tomto okamžiku, ale není nižší než pevná výpůjční úroková sazba.

f) Pokud ještě nebyla dohodnuta horní hranice úvěru, předpokládá se ve výši 170 000 EUR. V případě smluv o úvěru, jejichž účelem není nabytí nebo zachování práv k nemovitosti nebo pozemku a nejedná-li se o podmíněné závazky nebo záruky, dále v případě přečerpání, debetních karet s odloženou splatností a kreditních karet se tato horní hranice předpokládá ve výši 1 500 EUR.

g) V případě smluv o úvěru jiných, než jsou přečerpání, překlenovací úvěry, smlouvy o úvěru s podílem na hodnotě nemovitosti, podmíněné závazky nebo záruky či smlouvy o úvěru na dobu neurčitou, jak jsou uvedeny u předpokladů v písmenech i), j), k), l) a m),

i) jestliže nelze zjistit datum nebo výši splátky jistiny, kterou má spotřebitel provést, předpokládá se, že se splátka provede k nejbližšímu datu stanovenému ve smlouvě o úvěru a v nejnižší výši, kterou smlouva o úvěru stanoví,

ii) jestliže nelze zjistit časový interval mezi dnem prvního čerpání a dnem první platby, kterou má spotřebitel provést, předpokládá se, že jde o nejkratší časový interval.

h) Jestliže den nebo výši platby, kterou má spotřebitel provést, nelze zjistit na základě smlouvy o úvěru nebo předpokladů stanovených v písmenech g), i), j), k), l) a m), předpokládá se, že se platba provede v souladu s daty a podmínkami požadovanými věřitelem, a nejsou-li známy, že

i) úroky se platí společně se splátkou jistiny,

ii) další náklady odlišné od úroků vyjádřené jako jediná částka se platí v den uzavření smlouvy o úvěru,

iii) další náklady odlišné od úroků vyjádřené jako několik plateb se platí v pravidelných intervalech počínaje dnem první splátky jistiny, a jestliže výše těchto plateb není známa, předpokládá se, že je stále stejná,

iv) s poslední platbou jsou zůstatek jistiny, úroky a případné další náklady vyrovnány.

i) V případě možnosti přečerpání se celková výše úvěru považuje za vyčerpanou v plné výši a na celou dobu trvání smlouvy o úvěru. Není-li doba trvání možnosti přečerpání známa, vypočítá se roční procentní sazba nákladů za předpokladu, že doba trvání úvěru je tři měsíce.

j) V případě překlenovacího úvěru se celková výše úvěru považuje za vyčerpanou v plné výši a na celou dobu trvání smlouvy o úvěru. Není-li doba trvání smlouvy o úvěru známa, vypočítá se roční procentní sazba nákladů za předpokladu, že doba trvání úvěru je dvanáct měsíců.

k) V případě smlouvy o úvěru na dobu neurčitou, nejedná-li se o možnost přečerpání nebo překlenovací úvěr, se předpokládá, že

i) u smluv o úvěru, jejichž účelem je nabytí nebo zachování práv k nemovitosti, se úvěr poskytuje na dobu 20 let počínaje dnem prvního čerpání, a že s poslední platbou, kterou spotřebitel provede, jsou zůstatek jistiny, úroky a případné další náklady vyrovnány; u smluv o úvěru, jejichž účelem není nabytí nebo zachování práv k nemovitosti nebo které jsou čerpány prostřednictvím debetních karet s odloženou splatností či kreditních karet, je tato doba jeden rok,

ii) spotřebitel jistinu splácí ve stejných měsíčních platbách počínaje jeden měsíc po dni prvního čerpání. Nicméně v případech, kdy musí být jistina splacena v rámci každého platebního období pouze v plné výši a v jediné platbě, se předpokládá, že následná čerpání a splácení celé jistiny spotřebitelem probíhají po dobu jednoho roku. Úroky a další náklady jsou uplatňovány v souladu s uvedeným čerpáním a splácením jistiny a v souladu s tím, jak stanoví smlouva o úvěru.

Pro účely tohoto písmene se smlouvou o úvěru na dobu neurčitou rozumí smlouva o úvěru bez pevně stanovené doby trvání a zahrnuje úvěry, které musí být plně splaceny v rámci určitého období nebo po něm, ale jakmile jsou splaceny, mohou být čerpány znovu.

l) V případě podmíněných závazků nebo záruk se celková výše úvěru považuje za vyčerpanou v plné výši jako jediná částka v tom z následujících okamžiků, který nastane dříve:

a) nejzazší datum čerpání podle smlouvy o úvěru, která je potenciálním zdrojem podmíněného závazku nebo záruky, nebo

b) v případě revolvingové smlouvy o úvěru na konci výchozího období, před obnovením smlouvy.

m) V případě smluv o úvěru s podílem na hodnotě nemovitosti se má za to, že

i) spotřebitel provádí platby k poslednímu dni nebo posledním dnům povoleným smlouvou o úvěru,

ii) procentní zvýšení hodnoty nemovitosti, kterou je tato smlouva zajištěna, a hodnota jakéhokoli referenčního indexu inflace uvedeného ve smlouvě je procentní hodnota, která se rovná inflačnímu cíli centrální banky platnému v době uzavření smlouvy o úvěru nebo výši inflace v této době v členském státě, kde se nemovitost nachází, podle toho, která hodnota je vyšší, nebo 0 %, jsou-li tyto hodnoty záporné.

PŘÍLOHA P III: MINIMÁLNÍ POŽADAVKY NA ZNALOSTI A ODBORNOU ZPŮSOBILOST

PŘÍLOHA III

MINIMÁLNÍ POŽADAVKY NA ZNALOSTI A ODBORNOU ZPŮSOBILOST

1. Je třeba, aby minimální požadavky na znalosti a odbornou způsobilost pracovníků věřitele, zprostředkovatele úvěru a jmenovaného zástupce uvedené v článku 9 a osob podílejících se na vedení zprostředkovatele úvěru nebo jmenovaného zástupce uvedené v čl. 29 odst. 2 písm. c) a čl. 31 odst. 2 zahrnovaly alespoň

   a) patřičné znalosti úvěrových produktů spadajících do oblasti působnosti podle článku 3 a doplňkových služeb, které jsou s nimi obvykle nabízeny;

   b) patřičné znalosti právních předpisů týkajících se spotřebitelských smluv o úvěru, zejména ochrany spotřebitele;

   c) patřičné znalosti a věcné porozumění, pokud jde o postup při koupi nemovitostí;

   d) patřičné znalosti týkající se oceňování zajištění;

   e) patřičné znalosti uspořádání a fungování evidence nemovitostí;

   f) patřičné znalosti trhu v příslušném členském státě;

   g) patřičné znalosti etických standardů v odvětví;

   h) patřičné znalosti procesu posuzování úvěruschopnosti spotřebitele nebo případně odborná způsobilost v oblasti posuzování úvěruschopnosti spotřebitele;

   i) patřičnou úroveň finanční a ekonomické odborné způsobilosti.

2. Při stanovování minimálních požadavků na znalosti a odbornou způsobilost mohou členské státy stanovit různou úroveň a druh požadavků na pracovníky věřitele, zprostředkovatele úvěru nebo jmenovaného zástupce a na vedení zprostředkovatele úvěru nebo jmenovaného zástupce.

3. Členské státy určí patřičnou úroveň znalostí a odborné způsobilosti na základě

   a) odborné kvalifikace, například diplomů, titulů, odborného vzdělávání, dovednostních testů nebo

   b) odborné praxe, kterou lze definovat jako určitý minimální počet let odpracovaných v oblastech spojených s vytvářením, distribucí nebo zprostředkováním úvěrových produktů.

   Po 21. březnu 2019 se určení patřičné úrovně znalostí a odborné způsobilosti nesmí zakládat pouze na metodách uvedených v prvním pododstavci písm. b).