

## 6. Hypoteční úvěr. Stavební spoření.

# HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Dlouhodobý úvěr, jehož splácení je zajištěno **zástavním právem k nemovitosti**.

- zastavování nemovitostí jako zdroj dlouhodobého financování má dlouhou tradici – antické Řecko;
- hypoteční úvěr jako zvláštní druh obchodu – 18. století Slezsko.

# HYPOTEČNÍ ÚVĚR NA ÚZEMÍ ČR

- První hypoteční bankou na českém území 1865 Hypoteční banka Království českého;
- nezastupitelný význam měl hypoteční úvěr v dobách krizí – např. 30. léta 20. století, kdy tvořil „stabilizační prvek ekonomiky“;
- s nástupem Protektorátu Čechy a Morava byl hospodářský růst ČSR zastaven cca na 10 let, ale sektor hypotečního bankovníctví byl prakticky zlikvidován;
- obnovení až v roce 1995.

# HYPOTEČNÍ ÚVĚR V ČR - současnost

- upraven zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech;
- „**Hypoteční úvěr** je úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci.“ (§ 28)
- a zákonem č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru
  - **Spotřebitelským úvěrem na bydlení** je spotřebitelský úvěr
    - *a)* zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci,
    - *b)* účelově určený k nabytí nemovité věci, výstavbě, úhradě za převod družstevního podílu apod.
    - *c)* poskytnutý stavební spořitelnou podle zákona upravujícího stavební spoření.
- účelový nebo neúčelový (**americká hypotéka**);
- cca 90 % počtu HÚ je poskytováno na financování bydlení.

# ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY HÚ

## Výše HÚ

- by neměla překročit hodnotu zástavy,
- obvykle 60 – 80 % hodnoty zastavené nemovitosti,

## Doba splatnosti

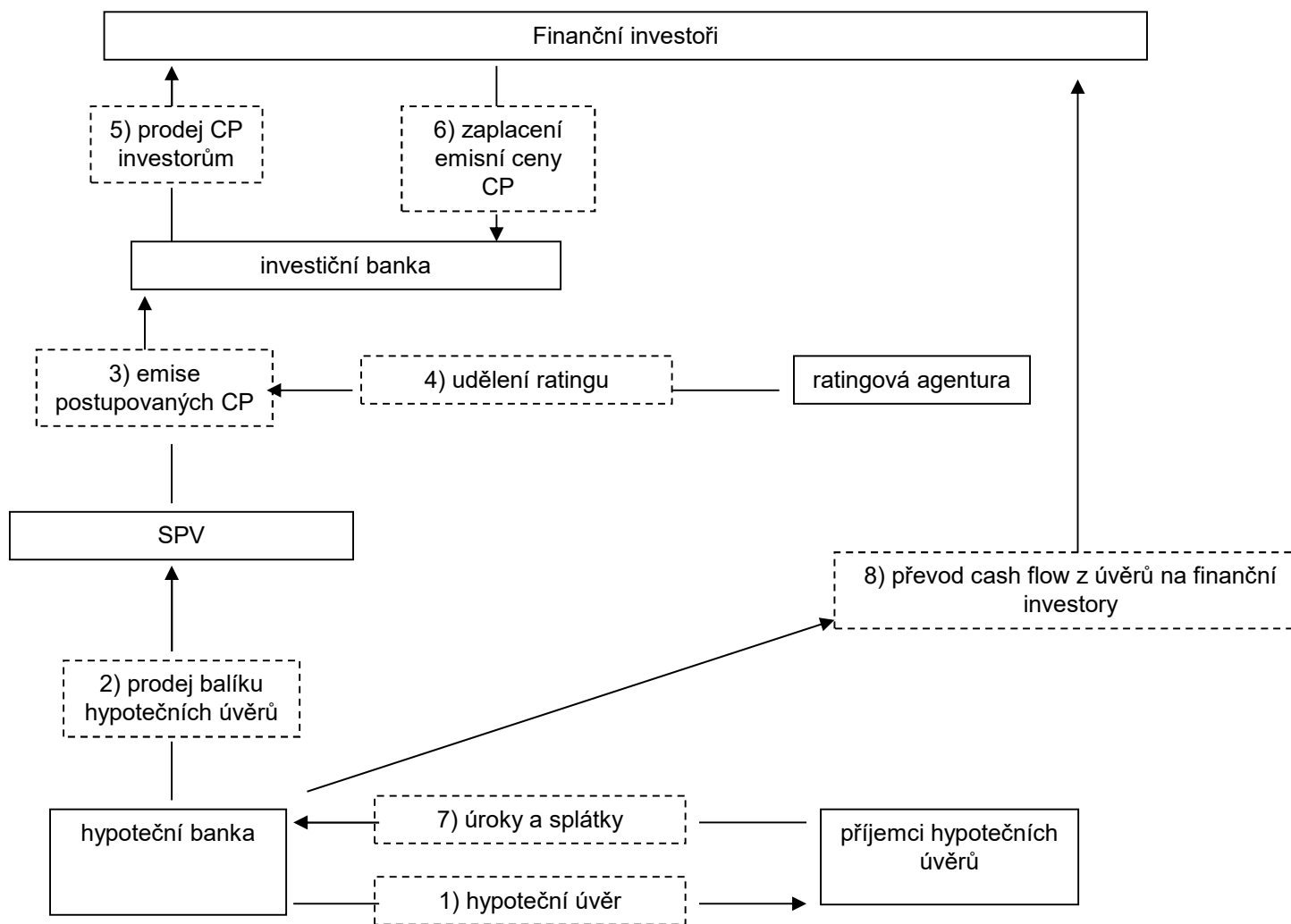
- koresponduje s účelem HÚ,
- pohybuje se 5 – 30 let,
- ovlivňuje úrokové náklady HÚ a výši splátek.

# ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY HÚ

## Způsoby refinancování:

- klientské vklady,
- emise cenných papírů – **hypotečních zástavních listů**,
- *sekuritizace HÚ*.

# Sekuritizace HÚ



# STÁTNÍ PODPORA HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÁNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY v ČR

## - **přímá:**

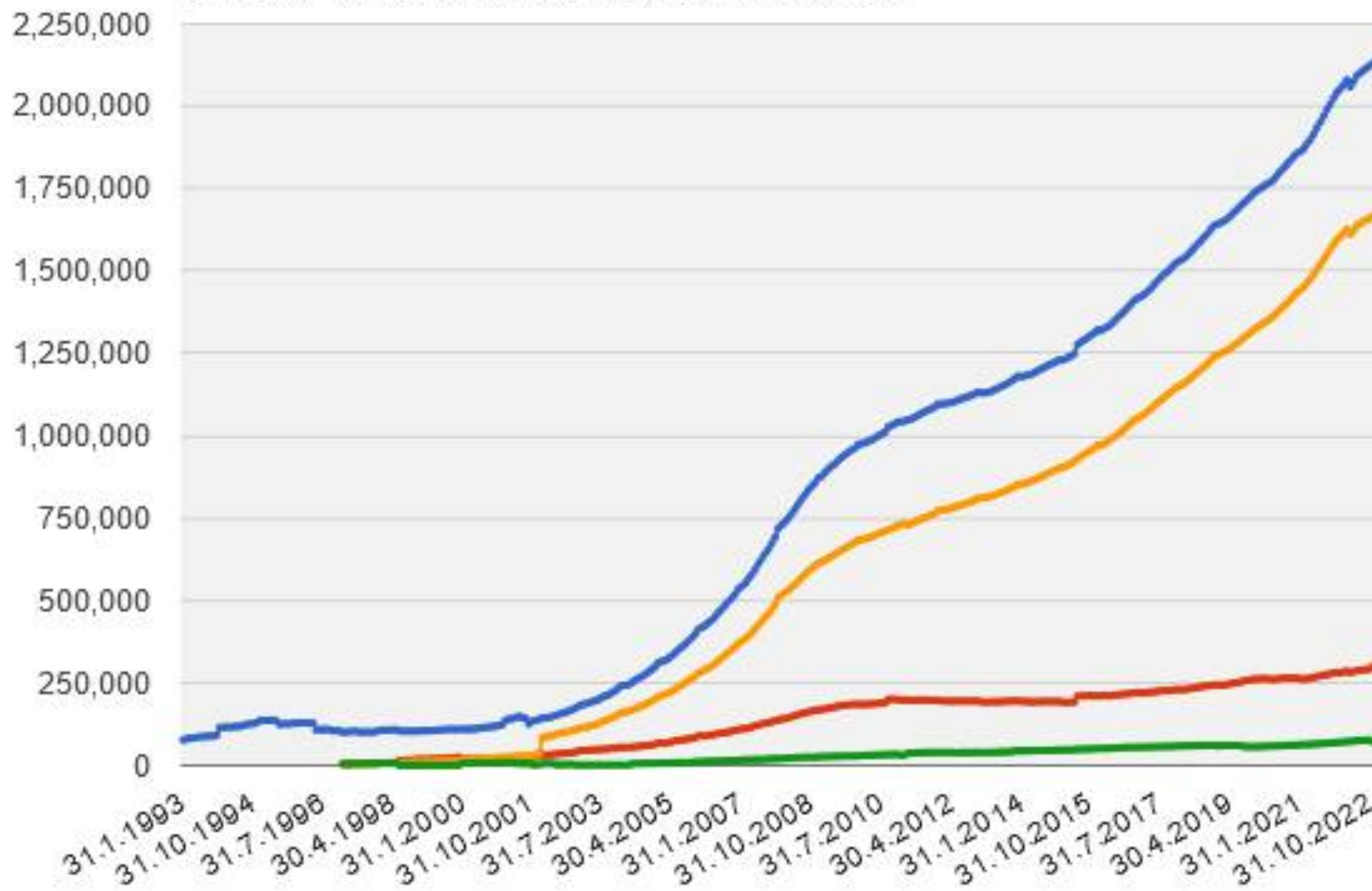
- *úroková dotace k HÚ – pro žadatele do 36 let pro financování starší nemovitosti (výše v závislosti na průměrné tržní úrokové míře hypotečních úvěrů; již několik let je 0 p.b.) ... zrušeno*

## - **nepřímá:**

- *možnost snížení základu daně z příjmů FO o zaplacené úroky z HÚ na bytové potřeby.*



### Rezidenti - úvěry domácnostem (včetně NISD) - CZK



- UK1 Rezidenti-úvěry domácnostem (včetně NISD) celkem
- UK2 spotřební úvěry obyvatelstvu vč. deb.zúst.na BÚ celkem
- UK6 úvěry na bydlení obyvatelstvu celkem
- UK11 ostatní úvěry obyvatelstvu celkem

Zdroj: ARAD, ČNB.

# Opatření ČNB k hypotečním úvěrům



Č. j.: 2023/149060/CNB/180  
Počet stran: 3

Veřejná vyhláška,  
kterou se oznamuje  
**OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY**  
ze dne 29. listopadu 2023,

**kterým se mění opatření obecné povahy ke stanovení horní hranice úvěrových ukazatelů  
č. I/2021**

Česká národní banka jako příslušný správní orgán podle § 45b odst. 1 a 4 zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění zákona č. 219/2021 Sb. (dále jen „zákon o České národní bance“) tímto opatřením obecné povahy mění opatření obecné povahy ČNB ke stanovení horní hranice úvěrových ukazatelů č. I/2021 ze dne 25. listopadu 2021, č. j.: 2021/117333/CNB/180 takto:

- Reakce na rychlý růst cen nemovitostí a „přehřívání trhu“,
- Roztáčení spirály mezi dluhovým financováním nákupu bytových nemovitostí a jejich rychle rostoucími cenami považuje ČNB za významný zdroj systémových rizik v české ekonomice,
- Ceny bydlení jsou v ČR nadhodnocené až o 60 % (ČNB, Zpráva o finanční stabilitě, listopad 2022)

# Opatření ČNB k hypotečním úvěrům

- **Ukazatel LTV**, vyjadřuje poměr celkové výše dluhů zajištěných stejnou obytnou nemovitostí k hodnotě nemovitosti, max. **80 %**, resp. 90 % pro žadatele mladší 36 let.
- **Ukazatel DSTI**, vyjadřuje poměr výdajů spotřebitele vyplývajících z celkové výše dluhů spotřebitele k jeho příjmům, max. **40 %** čistého měsíčního příjmu.

*Závazná horní hranice ukazatele dluhové služby DSTI aktuálně není stanovena. Jedná se pouze o doporučení.*

- **Ukazatel DTI**, vyjadřuje poměr celkové výše dluhů spotřebitele k jeho ročním příjmům, max. **8**.

*Závazná horní hranice ukazatele dluhové služby DTI aktuálně není stanovena. Jedná se pouze o doporučení.*

## Graf II.15

### Realizované ceny rezidenčních nemovitostí v ČR

(2010 = 100; pravá osa: v %)

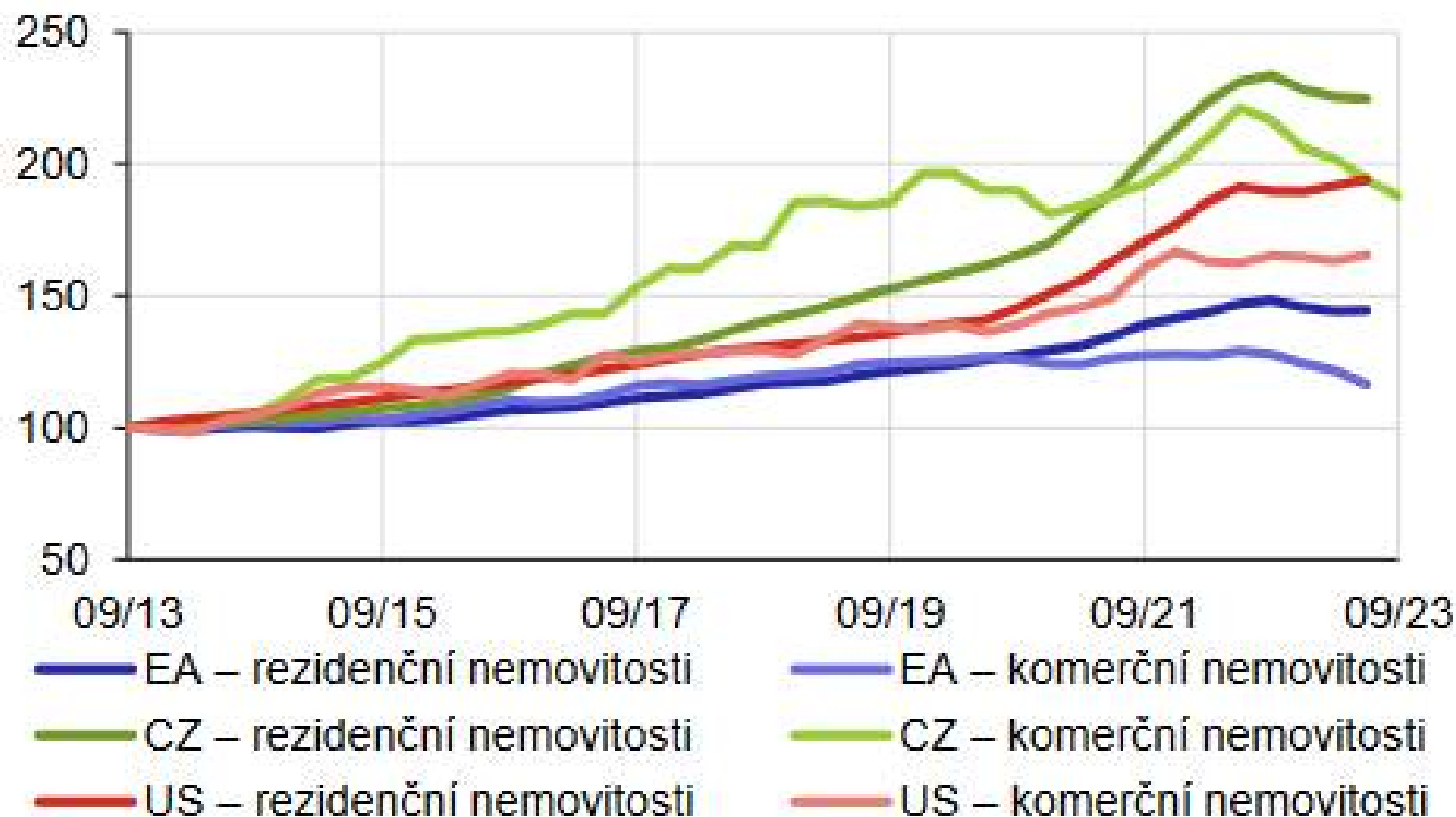


Zdroj: ČSÚ

Zdroj: ČNB, Zpráva o finanční stabilitě, listopad 2022

# Indexy cen komerčních a rezidenčních nemovitostí

(30. 9. 2013 = 100)



Zdroj: ECB, BIS, iO Partners

Poznámka: V případě indexu cen komerčních nemovitostí pro ČR se jedná o odhad vycházející z průměru tzv. kapitačních cen přes jednotlivé segmenty komerčních nemovitostí.

Zdroj: ČNB, Zpráva o finanční stabilitě, listopad 2023

# Hypoteční „krize“ v USA

- **1998 - 2000** - pád nadhodnocených **akcií** internetových firem,
  - **2001 - 2003** - FED během jednoho roku snížil základní úrokovou sazbu z 6,50 na 1,75 procenta (resp. 1 % v 2003) → řada firem odvrátila negativní vývoj; úroková sazba hypotečního úvěru klesla v průběhu roku 2003 až **na 3,50 % p.a.!**
  - HÚ poskytovány i **nízkopříjmovým domácnostem**;
  - **2004** - FED zvýšil základní úrokovou sazbu z 1,00 procenta na 2,25 procenta; 2006 - 5,25% p.a.
  - dopad na výši **hypotečních úrokových sazeb**
- **finanční problémy nejméně bonitních domácností.**
- **2007 – 2008** - problémy se splácením tzv. rizikových hypotečních úvěrů (subprime mortgage) má 20 procent domácností (hodnota subprime mortgage – 500 mld. USD);
  - jakmile je v portfoliu banky více než 5 procent neplatících klientů, nevyhne se banka **bankrotu**, popřípadě převzetí

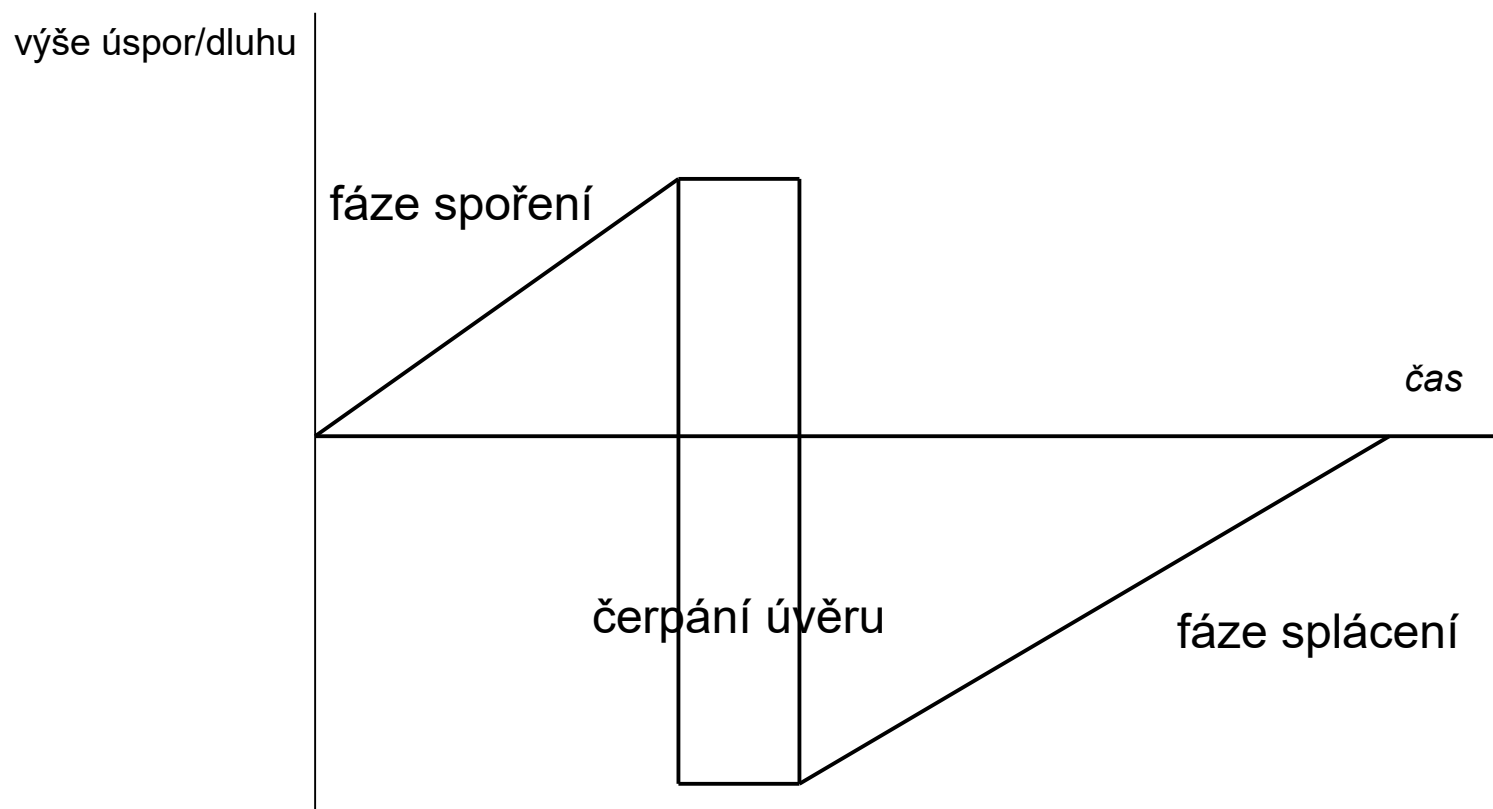
# STAVEBNÍ SPOŘENÍ

# STAVEBNÍ SPOŘENÍ

- princip stavebního spoření pochází z Německa z období počátku 20. století.
- SS je systém ukládání peněz, na jehož výnosech se přímo podílí stát;
- systém SS zahrnuje přijímání vkladů od účastníků, poskytování úvěrů těm účastníkům, kteří již splnili stanovené podmínky, na zákonem vymezené stavební (bytové) účely a poskytování státní podpory.



# Fáze stavebního spoření



# STAVEBNÍ SPOŘENÍ v ČR

- zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření,

Stavební spoření je účelové spoření spočívající

- a) v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- b) v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- c) v poskytování příspěvku fyzickým osobám (dále jen "státní podpora") účastníkům stavebního spoření. (§ 1)

- účastník SS: může být FO nebo PO, ale PO nemá nárok na státní podporu

# STAVEBNÍ SPOŘITELNY V ČR

- [ČSOB stavební spořitelna, a.s.](#)
- [Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.](#)
- [Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.](#)
- [Raiffeisen stavební spořitelna a.s.](#)
- [MONETA stavební spořitelna a.s.](#)



# STAVEBNÍ SPOŘENÍ v ČR

**Cílová částka:** je suma peněz, kterou účastník SS obdrží od stavební spořitelny v okamžiku, kdy přechází z fáze spoření do fáze splácení úvěru (vklady, úroky z vkladů, státní podpora, úroky ze státní podpory, výše úvěru).

**Cílová částka** se rovná součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků.

**Uspořená částka** se rovná součtu vkladů, úroků z vkladů a úroků z připsaných záloh státní podpory, sníženému o daň z příjmů z těchto úroků a o úhrady účtované stavební spořitelnou.

# STÁTNÍ PODPORA - PŘÍMÁ

- může získat pouze FO (občan ČR nebo osoba s trvalým pobytem na území ČR a přiděleným RČ),

Poskytovaná záloha státní podpory činí **5 %** z uspořené částky v kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč (tj. max. výše podpory **1 000 Kč** ročně).

Zálohy státní podpory vyplatí stavební spořitelna účastníkovi:

- pokud účastník po dobu **6 let** ode dne uzavření smlouvy nenakládal s uspořenou částkou, nebo
- pokud účastník v období do 6 let ode dne uzavření smlouvy uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření.

# NEPŘÍMÁ FORMA PODPORY SYSTÉMU STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

- o zaplacené úroky z úvěru ze stavebního spoření je možné snížit základ daně z příjmů fyzické osoby (max. o částku 150 000 Kč ročně).

# ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření má účastník nárok po splnění následujících podmínek:

- jeho smlouva trvá alespoň **24 měsíců**,
- naspořil částku požadovanou stavební spořitelnou pro přidělení úvěru (většinou **40 až 50 % z cílové částky**),
- dosáhl **parametru ohodnocení** požadovaného stavební spořitelnou,
- prokázal **zajištění úvěru**, jeho návratnost (tj. své dostatečné příjmy) a účelovost vynaložení prostředků úvěru na zajištění svých bytových potřeb.

# PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR

- poskytuje stavební spořitelna v době, kdy účastník nemá ještě nárok na úvěr ze stavebního spoření;
- v okamžiku, kdy účastník splní podmínky přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření, je překlenovací úvěr splacen úvěrem ze stavebního spoření.



# VÝHODY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

- Státní podpora 5 % z ročních úspor až do výše 1000 Kč;
- úročení vkladu cca 2,5 % p.a. po celou dobu spoření;
- úspory jsou ze zákona pojištěny;
- spoření není omezeno věkem, každý člen rodiny může spořit a získat státní podporu;
- úvěr ze stavebního spoření je poskytován s pevnou úrokovou sazbou 3 - 6 % p.a.;
- možnost využití překlenovacího úvěru;
- při čerpání úvěru stavebního spoření a překlenovacího úvěru je možné odečíst zaplacené úroky ze základu daně z příjmu;
- pokud nebudete čerpat úvěr, po 6-ti letech spoření, můžete použít uspořeno částku na cokoli.

# NEVÝHODY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

- minimální doba trvání stavebního spoření 6 let,
- při ukončení stavebního spoření bez čerpání úvěru do šesti let od uzavření smlouvy ztráta záloh státní podpory;

# Stavební spoření v ČR

Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén

Objem poskytnutých úvěrů v roce [mld. Kč]



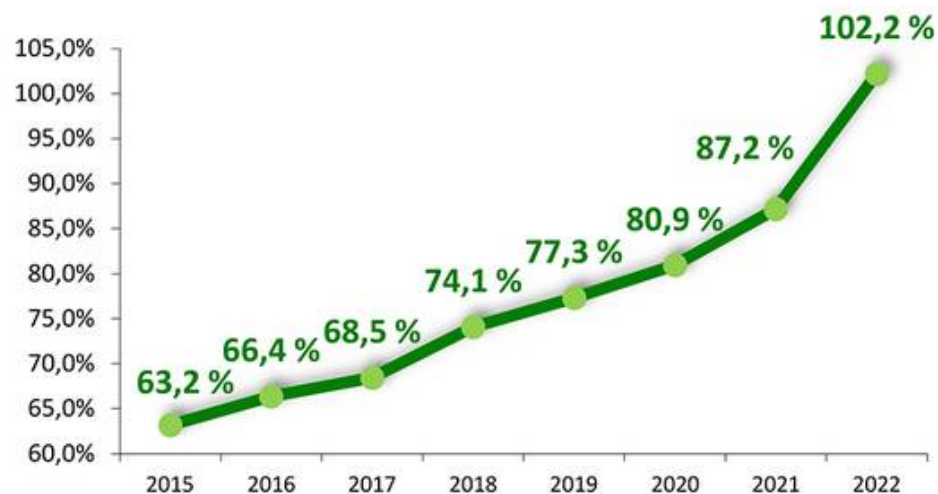
Vklady klientů ve stavebním spoření [mld. Kč]



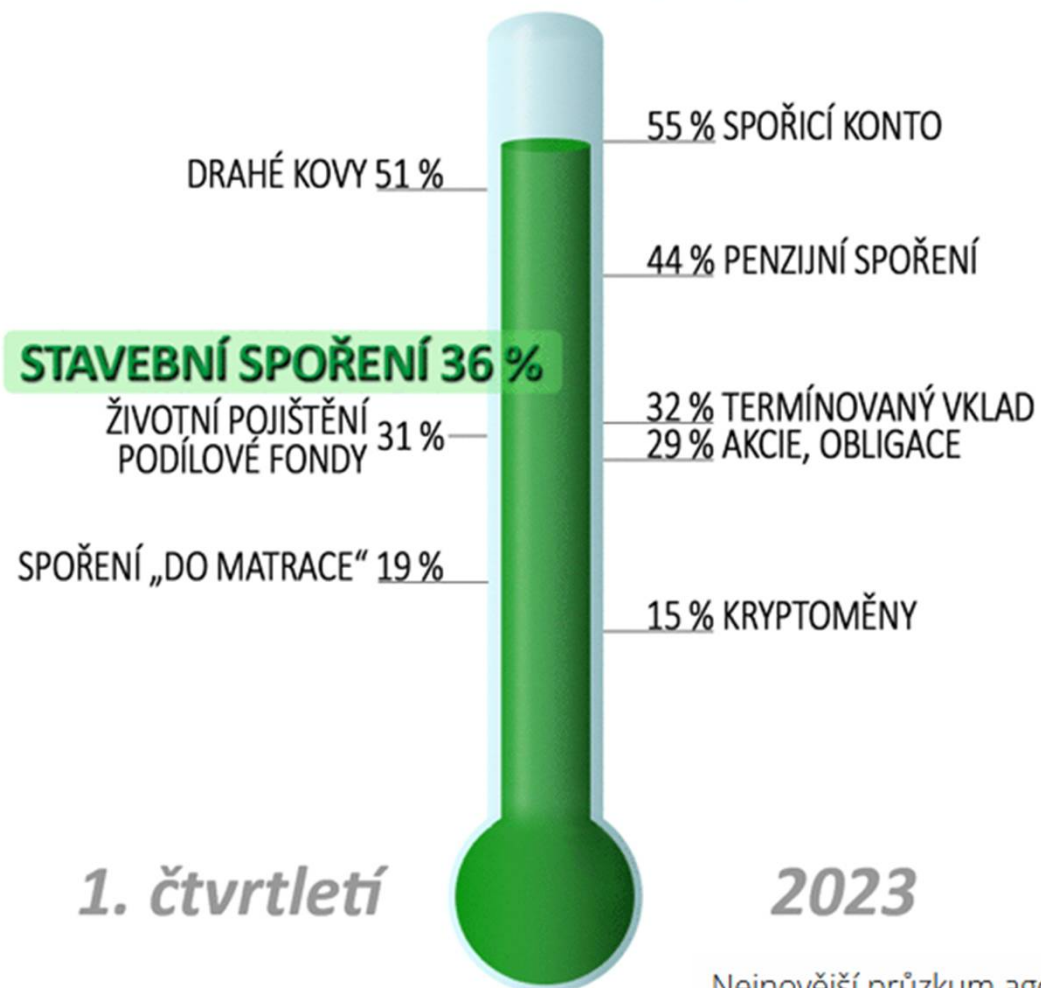
Počet poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech



Podíl poskytnutých úvěrů na přijatých vkladech



# Barometr obliby spoření



1. čtvrtletí

2023

Nejnovější průzkum agentury IBRS:  
(IBRS, únor 2023, N=1000; statistická chyba: max. 2,6 %)

Zdroj: Asociace českých  
stavebních spořitelén

# Stavební spoření v ČR

Tabulka 1: Výše vyplaceného státního příspěvku stavebního spoření

	Reálně vyplacená státní podpora	(v daném období)
	Objem (mld. Kč)	Přírůstek (%)
2002	11,059	18,7
2003	13,261	19,9
2004	15,337	15,7
2005	16,086	4,9
2006	15,772	-2
2007	14,976	-5
2008	14,22	-5
2009	13,262	-6,7
2010	11,743	-11,5
2011	10,729	-8,6
2012	5,29	-50,7

Zdroj: MF ČR

Období	1993 – 2003	2004 – 2010	2011 a později
Sazba státní podpory	25 %	15 %	10 %
Maximální základ	18 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč
Maximální podpora ročně	4 500 Kč	3 000 Kč	2 000 Kč
Vázací lhůta	5 let	6 let	6 let
Státní podpora na více smluv	ne	ano	ano

## ZÁKLADNÍ UKAZATELE VÝVOJE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	3.q 2022
Reálně vyplacená státní podpora (v daném období)	Objem (mld. Kč)	4,953	4,761	4,562	4,280	3,947	3,916	3,978	4,118	4,238	4,308
	Přírůstek (%)	-6,4	-3,9	-4,2	-6,2	-7,8	-0,8	1,6	3,5	2,9	1,7

Zdroj: MF ČR

# HYPOTEČNÍ ÚVĚR A STAVEBNÍ SPOŘENÍ

- v praxi se často kombinují;
- prostředky ze stavebního spoření jsou používány ke splácení hypotečního úvěru,
- prostřednictvím stavebního spoření lze získat prostředky k dofinancování investičního záměru v případě, kdy banka neposkytne hypoteční úvěr ve výši 100 % hodnoty investice.