



ČESKÁ CZECH
BANKOVNÍ BANKING
ASOCIACE ASSOCIATION

KONFERENCE
30 LET HYPOTEČNÍHO TRHU V ČR
ZAMĚŘENO NA DISTRIBUCI

2025



Jak šel čas...

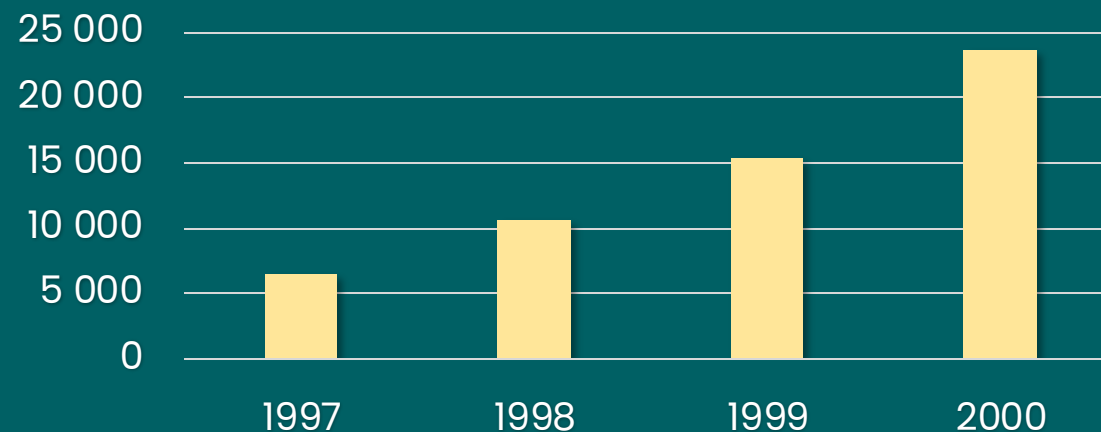
Marek Richter
Milan Voldřich

„Dříve si klient na projednání hypotéky bral dovolenou. Dnes si jí vyřídí na dovolené.“

1995–2000

Banky se učí Klienti se obávají

Portfolio hypoték v mil. Kč



Zdroj: ČNB



PRO VŠECHNY TO BYLO NOVÉ ...

Dokumentace

- **Papír** (a čím více, tím lépe).
- Razítko bylo hodně důležité.
- Přísná účelovost.
- Fyzická archivace dokumentů.



Proces

- Digitální nástroje = fax a foťák, email, kopírka.
- Manuální procesy a schvalování.
- Nutné fyzické schůzky.
- Dlouhé lhůty poskytnutí hypotéky (týdny/měsíce).
- Nízká produktivita.
- **Centralizace procesů.**

Risk

- **Nedostupné registry.**
- Banky se učily pracovat s rizikem.
- Schvalování/vymáhání na pobočkách, ale i centralizované.

PRODUKT BYL NA ROZDÍL OD PROCESU JEDNODUCHÝ

ZAČÁTKY

2000-2025

PRODUKTY	Účelová hypotéka	Účelová hypotéka, offsetová, kombinace s ŽP, variabilní hypotéka, hypoteční KTK, zelené hypotéky, na pronájem, nemovitost v zahraničí....
LTV	70 %	90 % (bývalo i 120%)
FIXACE	1, 5 let	Float, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 15, 20 let
SPLATNOST	30 let	30/35 let
ÚČELOVOST	Striktní účelovost	Snadnější dokládání/neúčelová
PRŮMĚRNÁ HYPOTÉKA	940 tis.	4 mil
DOBA VYŘÍZENÍ	Týdny/měsíce	Dny/měsíce

ČESKÁ CZECH
BANKOVNÍ BANKING
ASOCIACE ASSOCIATION

[illegible]

Katastrální úřad Kroměříž
Okres: Kroměříž
Obec: Bezměrov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Str. 1

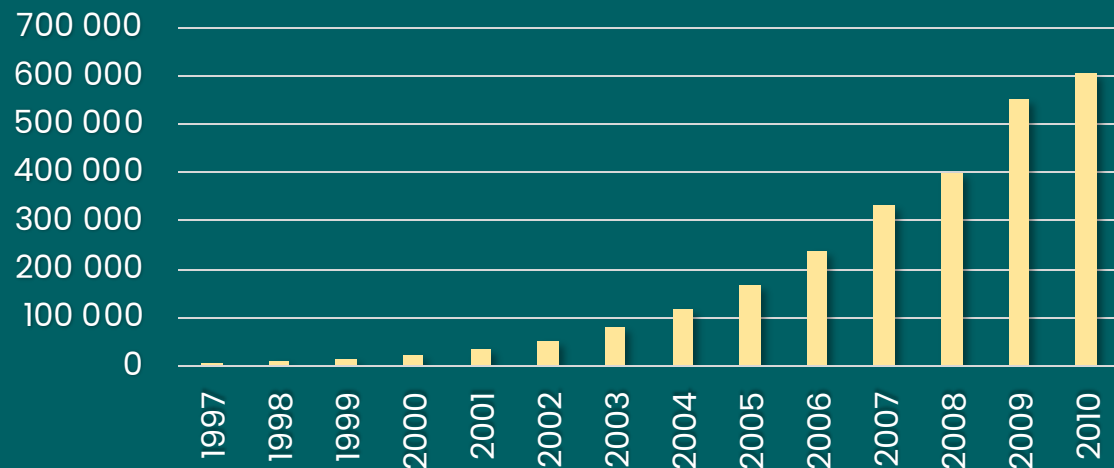
Katastrální území: Bezměrov Výpis z listu vlastnictví č. 1 z evidenčního listu č.

A		Položka výkazu změn	B		Výměra		Druh pozemku	Způsob ochrany	Způsob využití			Číslo evidenčního listu	Číslo listu vlastnictví	Jméno (název), adresa (sídlo) jiného oprávněného
Běžné číslo	Jméno (název), adresa (sídlo) vlastníka		Číslo popisné evidenční	Položka výkazu změn	Parcelní číslo									
					ha	m ²								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	ČR - Obec Bezměrov (763 5804 000)	38/77 1/65	Ev. 120 st. 27/2	337/78		2 24	zast. plo				1	1	vlastník	
			st. 74	21/65	+	15	zast. plo				1	1	-II-	
			49	-	-	2 01	zast. plo				1	1	-II-	
			st. 119	-	-	54	zast. plo				1	1	-II-	
			st. 172	-	-	17	-				1	1	-II-	
			st. 173	-	-	45	-				1	1	-II-	
			Ev. 164 st. 204	-	-	3 00	-				1	1	-II-	
			Ev. 165 st. 205	-	-	51 15	-				1	1	-II-	
			st. 229	334/78	-	66	-				1	1	-II-	
C		D		E		18								
Věcná břemena a omezení vlastnických práv		Jiná práva a poznámky		Nabývací tituly										
15		16		17										
Smlouva o zřízení zást. práva k nemov. věci č. 12 - 72/193 z 25.3.93		K. ve 2. l. k. zákl. drž. nabytí		K. ve 2. l. k. zákl. drž. nabytí		Datum: 2.1.6.1993								
Česká spořitelna a.s. Kroměříž		st. 74		st. 74		Podpis: <u> </u>								
dům čp. 104, zn. st. 234, 2200 morka		st. 74		st. 74		Číslo: <u> </u>								
pro REPAR. z. z. o. v. K. v. K.		st. 74		st. 74										
150 479 Kč B. 7 - 23/93		st. 74		st. 74										

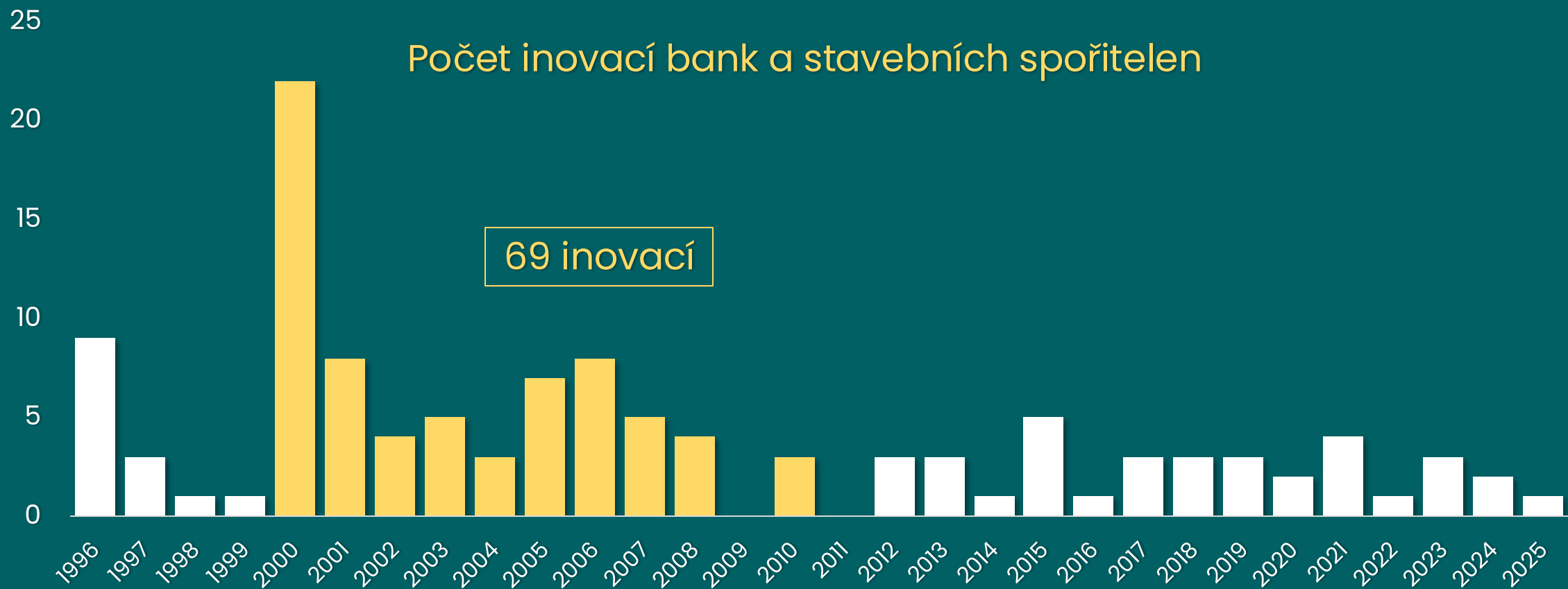
2000–2010

Banky inovují Hypotéky se staly běžným produktem

Portfolio hypoték v mil. Kč



2000-2010 JE OBDOBÍM EXPANZE PRODUKTŮ A DISTRIBUČNÍCH CEST



HYPOTÉKA SE ZRYCHLUJE

Dokumentace

- Významné snížení objemu klientské dokumentace.
- Klient nadále dokládá papírovou dokumentaci.
- Využití digitalizace archivu.



Proces

- **Využití registrů významně mění svět.**
- **Banky zavádí nové workflow systémy na zpracování a správu hypoték.**
- Refinancování posiluje svoji roli.
- Vznik nových produktů či jejich variant.
- První využití autorizované konverze.
- Využití biometrického podpisu.
- Napojení na registry ISIR/CEE – eliminace klientů v insolventi/exekuci.

Distribuce

- **Silné zapojení externích sítí.**
- Předschválené hypotéky (spíše pro CRM, nejedná se o online výpočet).
- Využití webových kalkulaček (s cílem sběru leadů).
- Rozšiřuje se financování developerských projektů.
- Zapojení interních poboček bank.

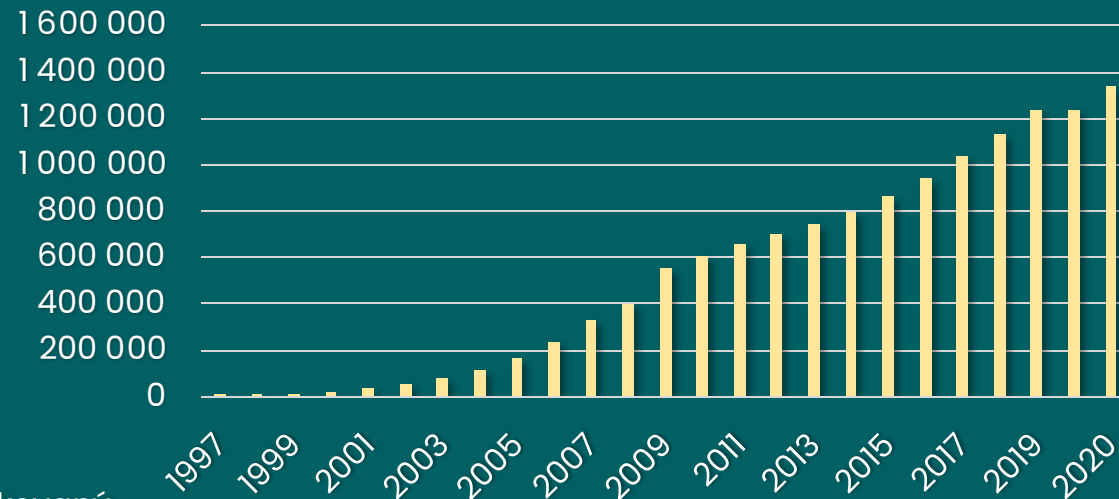
BEZ JAKÉ APLIKACE BY HYPOTÉKA NEBYLA?



2011–2019

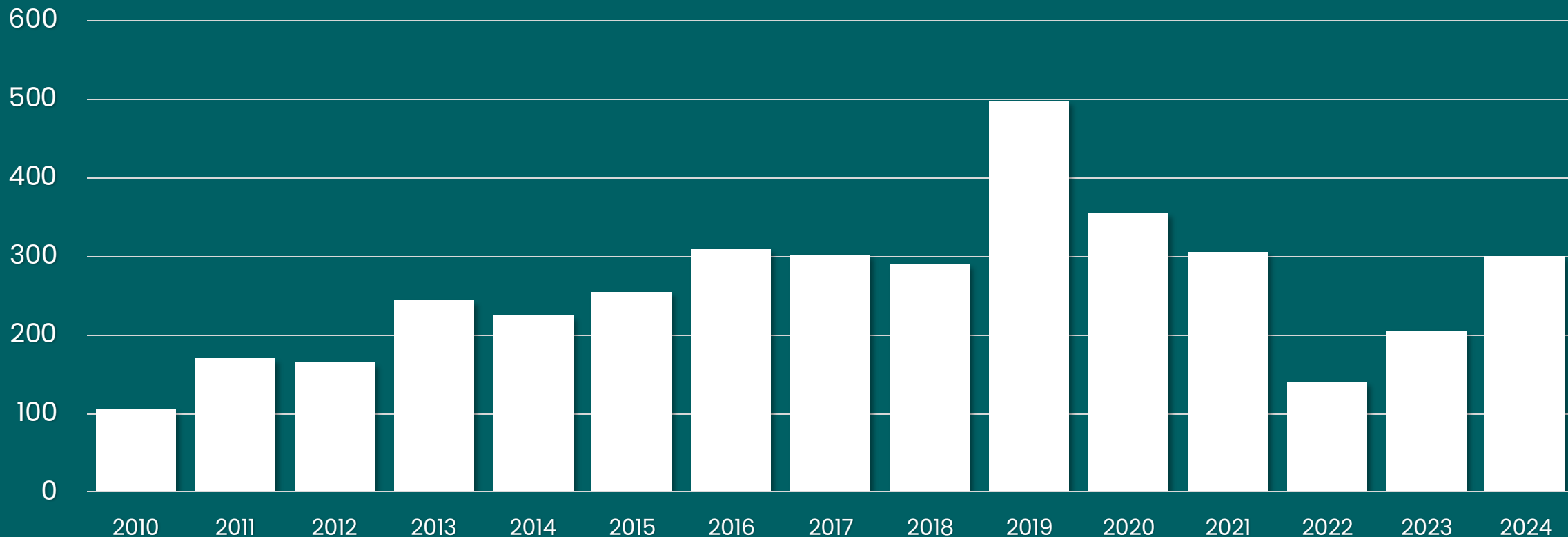
Levné hypotéky oživují trh

Portfolio hypoték v mil. Kč



2011-2025 JE OBDOBÍM AKČNÍCH NABÍDEK

Počet akčních nabídek



Zdroj: Hypoexpert

PRODUKTY JSOU STABILNÍ, HLEDÁ SE EFEKTIVITA

Dokumentace

- **Regulace rozšiřuje klientskou dokumentaci.**



Proces

- **Hledání procesních úspor a vnitřní efektivity.**
- API propojení s externími partnery.
- Retenční procesy posilují svoji roli.
- Zavádění robotizace servisních procesů.
- Zkouší se dálková obsluha klienta.

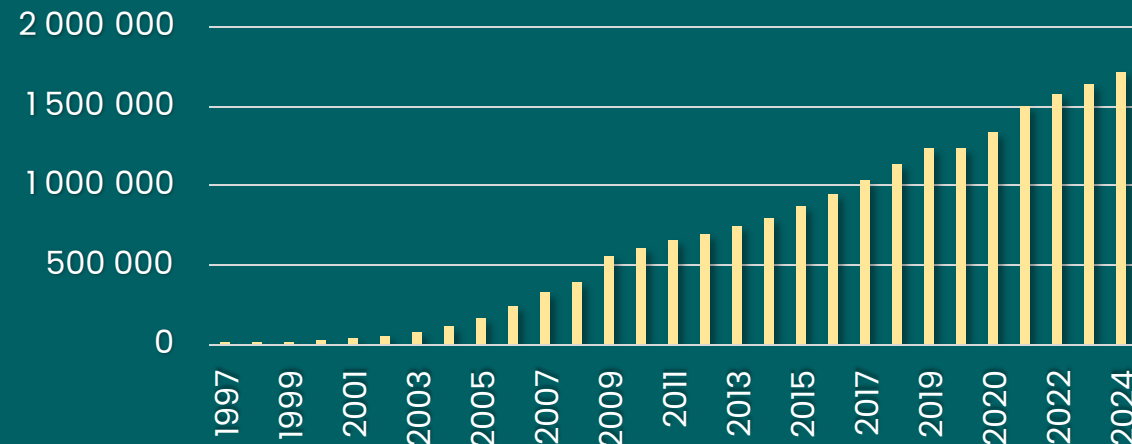
Risk

- **Implementace zákonných/regulatorních požadavků.**
- Implementace pokročilých analytických nástrojů a algoritmů pro nápočet nabídky či rozhodování či scoringových modelů.
- Vzniká PSD2 a AISP.

2020–2025

Klienti i banky mění přístup

Portfolio hypoték v mil. Kč



ZMĚNU VYVOLALA COVIDOVÁ OPATŘENÍ

- Covidová opatření vyvolala změnu přístupu bank i změnu preference klientů. **Vzdálená obsluha novým standardem.**
- Přejít na digitalizovanou formu dokumentace.
- Servisní procesy bank otestovala vlna odkladů hypoték (po zavedení úvěrového moratoria). Odloženo bylo 12% aktuálního hypotečního portfolia v objemu 180,56 miliard Kč a 93.827 ks.

Jaký způsob jednání klienti preferovali v roce 2019 ?



73%



15%



6%



1%



5%

Zdroj: RB, IPSOS

ON-LINE HYPOTÉKY JSOU NOVÝM STANDARDEM

Proces

- **Hypotéky bez papírové žádosti (díky IB/MA).**
- **Dálková obsluha novým standardem.**
- Robotizace procesů, využití AI.



Risk

- PSD2/AISP open-banking data: automatizovaný import transakcí a verifikace příjmů.
- Behaviorální skóre podle údajů z účtu.
- **Oceňování**
 - **široké využití cenových map**
 - využívání AVM (Automated Valuation Models)
 - API Katastru nemovitostí.

Dokumentace

- **Elektronický podpis smlouvy.**
- První využití Bank ID Sign k podpisu zástavní smlouvy.
- Potvrzení o příjmu začíná být přežitkem.

„ ..před pár lety bych nikdy nevěřil, že lze
dotahovat hypotéku třeba na benzínce nebo
během výletu s rodinou u vody“

ČÚZK

Karel Štencel

Před 30 lety jsme se vydali po dlouhé cestě digitalizace
a automatizace katastru nemovitostí v ČR.



ROZSAH DIGITALIZACE NAPŘÍČ ETAPAMI

1995–2000

- Digitalizace popisných údajů (1998)

2001–2010

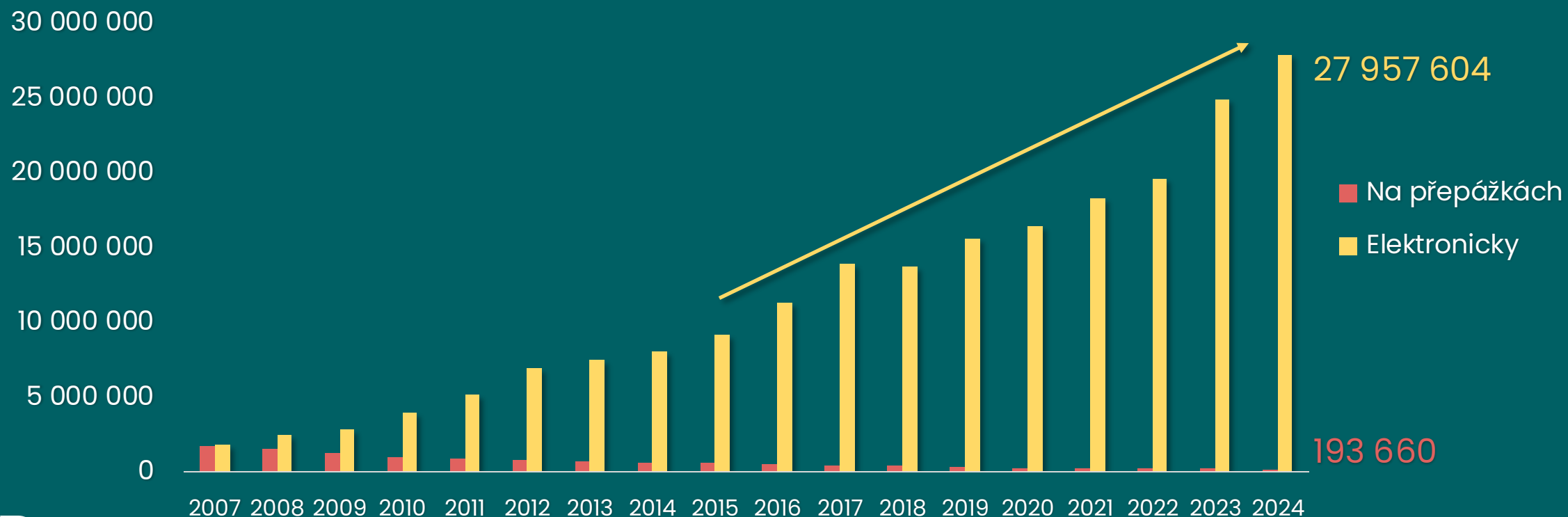
- Zprovoznění ISKN (2001)
- Poskytování výpisů dálkovým přístupem (2002)
- Aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí (2003)
- Tiskové výstupy jako elektronické veřejné listiny (2006)
- ČÚZK správcem RÚIAN (2010)

2011–2025

- eKopie ze sbírky listin a měřické dokumentace (2016)
- Digitalizace katastrálních map (2020)
- Digitální technické mapy (2024)
- Portál zeměměřictví a katastru nemovitostí (2025)

ELEKTRONICKY BYLO V ROCE 2024 POSKYTNUTO PŘES 99% VÝSTUPŮ Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Poskytování informací z katastru nemovitostí

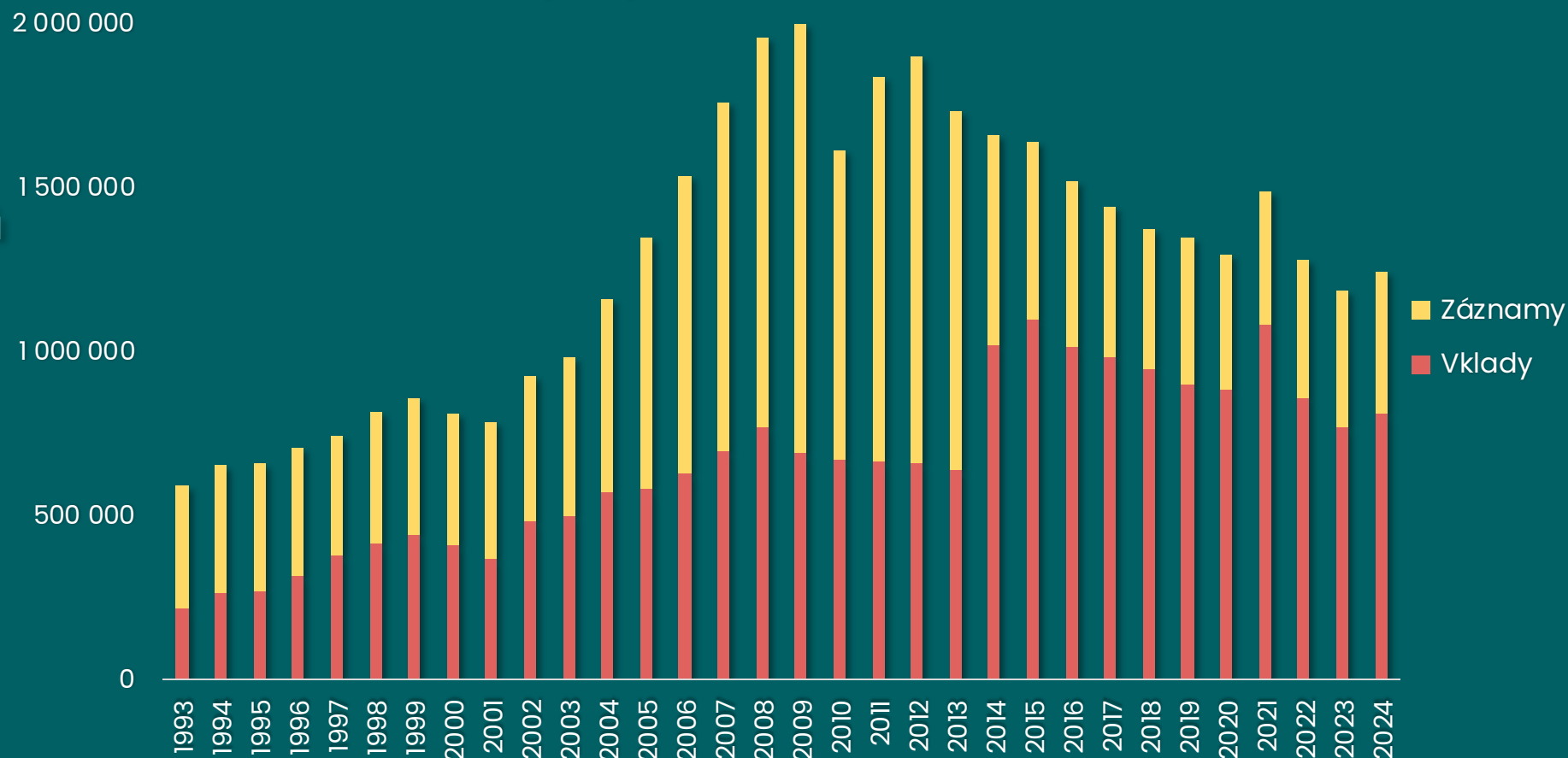


PŘEBÍRÁNÍ ZMĚN ZE ZÁKLADNÍCH REGISTRŮ SE ZNATELNĚ PROJEVILO

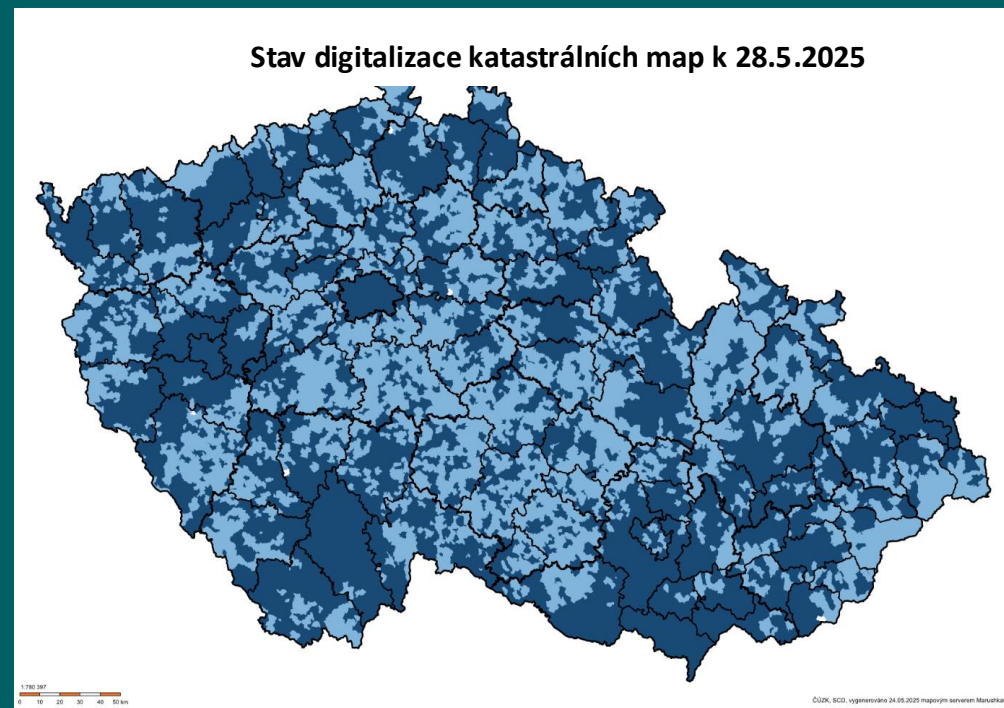
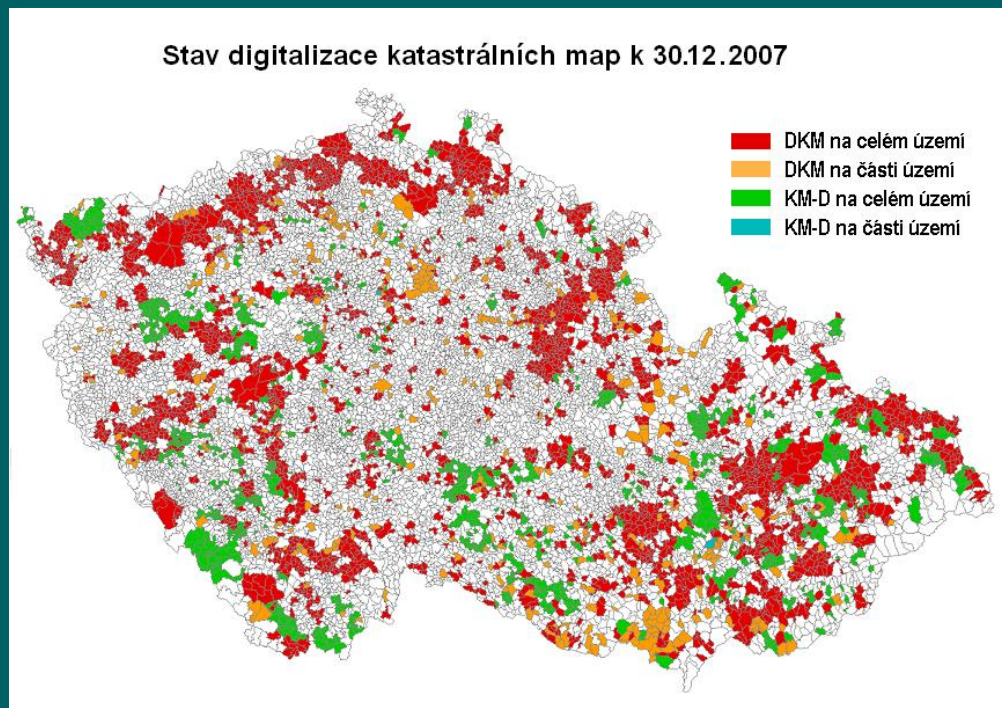
Počty zápisů do katastru nemovitostí

Dokážeme zapisovat
až 2x více podání
s počtem zaměstnanců
o 20% nižším!

2004 = 5917 míst
2025 = 4847 míst



DIGITALIZACE MAP JE DOKONČENA



Kapacitu zaměstnanců uvolněnou po dokončení prvotní digitalizace ČÚZK využije ke zkvalitnění technických údajů KN (Nové mapování cca 600 zaměstnanců, Revize KN 300)

Digitalizace map je dokončena. Zbývají rozpracované pozemkové úpravy a nová mapování.

NOVINKOU JE NOVÝ PORTÁL

**Při plném využití slevy
20 % by navrhovatelé ušetřili
cca 10 mil. euro ročně.**

 **Portál katastru a zeměměřictví** OVĚŘOVACÍ PROVOZ PŘIHLÁSIT DO PORTÁLU

[Životní situace](#) [Služby](#) [Můj katastr](#) [O Portálu](#)

Portál katastru a zeměměřictví

 Podání návrhu na vklad prostřednictvím tohoto portálu je spojeno se snížením
správního poplatku o 20 %.

Nejrychlejší cesta ke službám úřadu.

Přihlásit do portálu



Vyberte životní situaci, ve které se nacházíte



Zápisy do katastru nemovitostí

Chci požádat o změnu práva, změnu na pozemku, zápis stavby, zápis poznámky apod.



Údaje katastru nemovitostí

Chci získat výpis z listu vlastnictví, kopii katastrální mapy, údaje o nemovitostech, o změnách mých nemovitostí atd.

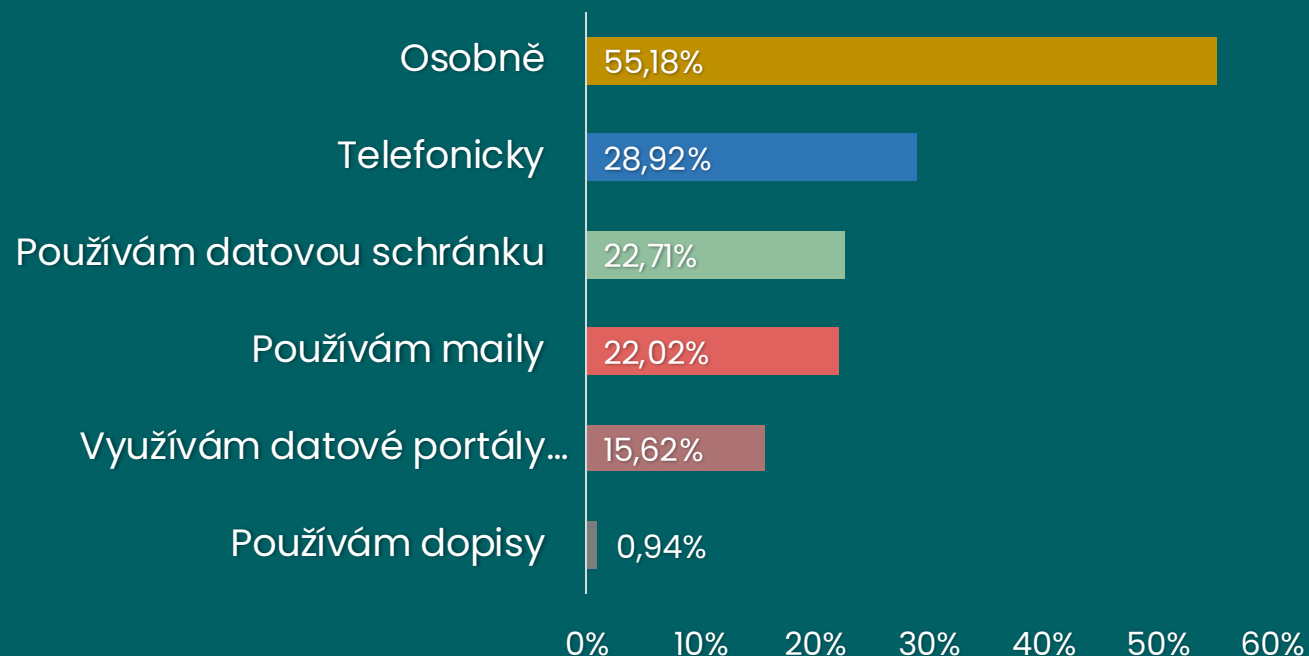
[UŽIVATELSKÁ PODPORA](#)
[PROHLÁŠENÍ O PŘÍSTUPNOSTI](#)
[PODMÍNKY UŽÍVÁNÍ APLIKACE A COOKIES](#)

JSOU NÁM DORUČOVÁNA ePodání K ZÁPISU?

- Jsou, ale málo
- Již v roce 2012 byla zprovozněna formulářová aplikace pro vytvoření návrhu na vklad
 - Z návrhu vytvořeného v aplikaci se přenášejí strukturované údaje do ISKN
 - Již dnes je takto připravováno 85 % návrhů na vklad
 - Bohužel je stále **pouze 25 %** návrhových podání realizováno kompletně elektronicky
 - Klienti nemají zájem (mají strach) nebo nástroje k vytvoření bezvadného ePodání
- Prošlápnou banky stopu?

JSOU NÁM DORUČOVÁNA ePodání K ZÁPISU?

Jak lidé komunikují s úřady?



Zdroj: Ipsos online panel Populace.cz/Seznam Zprávy

JAK SPRÁVNĚ A JEDNODUŠE POŽÁDAT O VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ ELEKTRONICKY?



Pokud chce kdokoliv požádat o vklad do katastru nemovitostí elektronicky, je nutné katastrálnímu úřadu současně doručit v elektronické podobě tyto listiny:

- [Návrh na vklad](https://nv.cuzk.cz/) (<https://nv.cuzk.cz/>) na předepsaném tiskopisu
- vkladová listina (kupní smlouva, zástavní smlouva, potvrzení o zániku zástavního práva atd.)

JAK LISTINY KATASTRÁLNÍMU ÚŘADU V ELEKTRONICKÉ PODOBĚ DORUČÍM?

Návrh na vklad a vkladovou listinu je nutné prostřednictvím Portálu katastru a zeměměřictví (Portál) nebo do datové schránky nebo na e-mailovou adresu podatelny příslušného katastrálního pracoviště doručit **současně**. Elektronicky je možné je doručit:

- prostřednictvím [Portálu katastru a zeměměřictví](#)
- prostřednictvím [datové schránky](#) jednoho z účastníků právního jednání obsaženého ve vkladové listině (např. kupujícího nebo prodávajícího v případě kupní smlouvy, zástavce nebo zástavního věřitele v případě zástavní smlouvy, dárce nebo obdarovaného v případě darovací smlouvy apod.)



VYUŽÍVAJÍ BANKY / KLIENTI ePodání?

- Ne všechny banky využívají formulářovou aplikaci návrhu na vklad.
- Jednostranné úkony banky (potvrzení o zániku zástavního práva) jsou vesměs vyhotovovány jako ePodání – to je OK.
- U zástavních smluv jsme ovšem teprve na začátku, přestože oboustranný zájem byl deklarován již před cca 5 lety
 - autorizované konverze jsou za peníze => nevyužívají se v takové míře
 - hledá se řešení spočívající v poskytnutí certifikátů ePodpisu pro klienty, ale výsledky jsou rozpačité – více různých řešení
 - pro ČÚZK není velká variabilita eListin optimální.

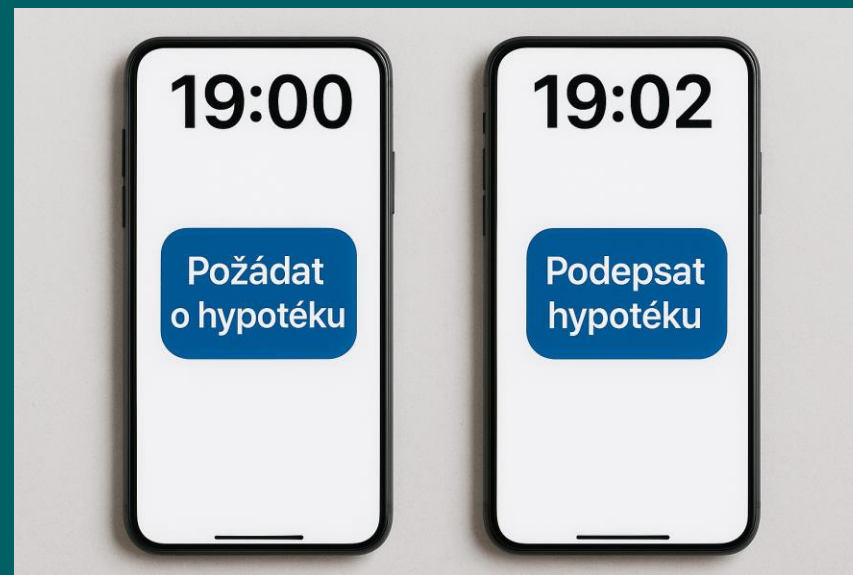
SHRNUTÍ

- Za 30 let se české správě katastru nemovitostí podařilo zvládnout digitalizaci popisné i grafické části operátu, včetně sbírky listin.
- To, spolu se zavedením informačních systémů a trvalým zvyšováním odbornosti našich zaměstnanců umožnilo:
 - ✓ zvládnout rostoucí počty zápisů
 - ✓ poskytovat moderní služby využívající digitální data
 - ✓ zásadním způsobem zkvalitnit evidované údaje.
- Česko bohužel zaostává ve schopnosti klientů využívat naše elektronické služby, prostor k rozšíření mají i banky.
- Pro striktní postupy při pořizování elektronických podkladů pro zápisy do katastru to platí v ještě větší míře.

Kde jsou hranice digitální hypotéky?

Panelová diskuse

Petra Skrbková



Martin Dvořák