

Projekt zvýšení konkurenceschopnosti UniCredit Bank Czech Republic, a.s. na hypotečním trhu

Bc. Lenka Režňáková

Diplomová práce
2013



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví

akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Lenka Režňáková**
Osobní číslo: **M11549**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Finance**
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Projekt zvýšení konkurenceschopnosti UniCredit Bank Czech Republic, a.s. na hypotečním trhu**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Na základě literární rešerše proveďte teoretické zhodnocení problematiky v oblasti hypotečních úvěrů.

II. Praktická část

- Proveďte analýzu základních makroekonomických ukazatelů ovlivňující vývoj úrokových sazeb.
- Proveďte analýzu vývoje úrokových sazeb v podmínkách ČR.
- Zpracujte a vyhodnoťte projekt nastavení parametrů hypotečního úvěru.

Závěr

Rozsah diplomové práce: **cca 70 stran**
Rozsah příloh:
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

KRÁL', Miloš. Bankovníctví a jeho produkty. Žilina: GEORG, 2009. ISBN 978-80-89401-07-9.
REVENDA, Zbyněk, MANDEL, Martin, KODERA, Jan, MUSÍLEK, Petr, DVOŘÁK Petr a Jaroslav BRADA. Peněžní ekonomie a bankovníctví. Vyd. 3. Praha: Management Press. 2002. ISBN 80-7261-031-7.
ŠEDOVÁ, Hana et al. Finance a my, Bankovníctví. Zlín: Obchodní akademie T. Bati a Vyšší odborná škola ekonomická. 2008. ISBN 978-80-7318-694-4.
RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr a Jiří MÁLEK, Finanční matematika pro každého, Vyd. 5. Praha: GRADA Publishing, a.s. 2005. ISBN 80-247-1230-X.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Blanka Kameníková, Ph.D.**
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání diplomové práce: **22. února 2013**
Termín odevzdání diplomové práce: **2. května 2013**

Ve Zlíně dne 22. února 2013


prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka




prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské/diplomové 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 obhajoby¹;
- bakalářská/diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,
- na mou bakalářskou/diplomovou 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. 3²;
- podle § 60³ odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

¹ zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

- (1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

² 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, § 35 odst. 3:

- (3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

³ 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, § 60 Školní dílo:

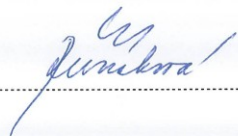
- (1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60⁴ odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou/diplomovou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské/diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou/diplomovou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;
- odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 22. 4. 2013



⁴ 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, § 60 Školní dílo:

(2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.

(3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihledne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Diplomová práce je zaměřena na problematiku typů úrokových sazeb a typů splácení u hypotečních úvěrů jako parametrů, které mohou ovlivňovat konkurenceschopnost banky v oblasti hypotečních úvěrů. Teoretická část se zabývá vývojem hypotečních úvěrů a jeho definicí, typy hypotečních úvěrů a aktuálními legislativními aspekty souvisejícími s touto problematikou. Praktická část se nejprve věnuje širšímu makroekonomickému kontextu, který má na úrokové sazby a následně rozhodování o volbě některé z úrokových sazeb významný vliv. Tato část obsahuje makroekonomickou analýzu, historický vývoj úrokových sazeb v ČR a zabývá se vlivy ekonomických ukazatelů na vývoj úrokových sazeb a predikcí dalšího vývoje v této oblasti. Následně vyústuje v aplikování a porovnání konkrétních variant úrokových sazeb a typů splácení, vyhodnocení a návrhu nového hypotečního produktu, který by měl zvýšit konkurenční schopnost banky na hypotečním trhu.

Klíčová slova: Hypoteční úvěr, variabilní a fixní úroková sazba, anuitní a degressivní splácení, PRIBOR, Interest rate swap

ABSTRACT

The diploma thesis concentrates on relevant questions of individual types of both interest rates and repayments of mortgage loans as parameters which might affect bank's competitiveness as far as mortgage loans are concerned. The theoretical part deals with trends in mortgage loans, its definition, types of mortgage loans and also current legislative aspects governing this field. In the practical part an attention is firstly paid to the broader macroeconomic context, which significantly impacts on interest rates and consequently also on decision making regarding a choice of an interest rate. This part involves a macroeconomic analysis, the historical development of interest rates in the Czech Republic and it also deals with the impacts of individual economic indicators on interest rates development and a forecast of further development in this field. Consequently, the thesis results in an application and a comparison of concrete alternatives of both interest rates and individual types of repayment, an evaluation and design of a new mortgage product, which shall enhance a bank's competitiveness in the mortgage market.

Key words:

Mortgage loan, variable and fixed interest rate, annuity and degressive repayment, PRIBOR rate, Interest rate swap

Děkuji své vedoucí práce paní Ing. Blance Kameníkové, Ph.D. za ochotnou pomoc a cenné rady vždy, když jsem je při zpracování diplomové práce potřebovala. Ráda bych také poděkovala paní Dagmar Ircingové a kolegům ze společnosti UniCredit Bank Czech Republic, a. s. za jejich vstřícnost a sdílení informací týkající se řešené problematiky diplomové práce.

Motto:

Thomas Alva Edison

„Tajemství úspěchu v životě není dělat, co se nám líbí, ale nalézat zalíbení v tom, co děláme.“

OBSAH

ÚVOD.....	11
I TEORETICKÁ ČÁST	13
1 POZNATKY TEORIE Z OBLASTI HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ.....	14
1.1 HYPOTEČNÍ BANKOVNICTVÍ.....	14
1.2 HYPOTEČNÍ BANKOVNICTVÍ V EU	14
1.3 HYPOTEČNÍ BANKOVNICTVÍ V USA.....	15
2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR	16
2.1 DRUHY ÚVĚRŮ	16
2.2 ZPŮSOBY ÚROČENÍ	17
2.2.1 Hypoteční úvěr s fixní úrokovou sazbou.....	18
2.2.2 Hypoteční úvěr s pohyblivou/variabilní úrokovou sazbou.....	18
2.2.3 Složení úrokové sazby u hypotečního úvěru	20
2.3 TYPY ÚROČENÍ	24
3 PRODUKTOVÉ INOVACE.....	27
3.1 VÝVOJOVÉ FÁZE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU V ČR.....	27
3.1.1 Vývoj v letech 1995 - 1999	27
3.1.2 Vývoj v letech 2000 - 2005	27
3.1.3 Vývoj v letech 2006 - 2010	27
3.2 VARIABILNÍ HYPOTÉKA	28
3.3 OFFSETOVÁ HYPOTÉKA.....	29
3.4 BRIDGE LOAN	29
3.5 PRODUKTY, KTERÉ CHYBÍ NA ČESKÉM TRHU	30
3.5.1 CAP mortgage	30
3.5.2 Forward mortgage	30
4 DISTRIBUČNÍ KANÁLY	32
4.1 VLASTNÍ POBOČKY	32
4.2 FRANCHISING	32
4.3 TŘETÍ STRANY 3P	33
4.3.1 3P – Makléř	33
4.3.2 3P – Institucionální partner	34
4.3.3 Formy spolupráce třetích stran	34
5 LEGISLATIVNÍ A REGULAČNÍ ZMĚNY ZÁKONŮ	36
5.1 NOVELA ZÁKONA O SPOTŘEBITELSKÉM ÚVĚRU	36
5.1.1 Předmět právní úpravy	36
5.1.2 Informační povinnosti	36
5.1.3 Posouzení schopnosti spotřebitele splácet spotřebitelský úvěr	37
5.1.4 Roční procentní sazba nákladů na spotřebitelský úvěr	37

5.1.5	Odstoupení od smlouvy, ve které se sjednává spotřebitelský úvěr	38
5.1.6	Výpověď spotřebitelského úvěru	38
5.1.7	Předčasné splacení spotřebitelského úvěru	38
II	PRAKTICKÁ ČÁST	39
6	MAKROEKONOMICKÁ ANALÝZA.....	40
6.1	HRUBÝ DOMÁCÍ PRODUKT	40
6.2	INFLACE	43
6.3	MÍRA NEZAMĚSTNANOSTI.....	47
6.4	PLATEBNÍ BILANCE.....	49
6.5	MĚNOVÝ KURZ CZK/EUR.....	52
6.6	ÚROKOVÁ MÍRA	54
6.7	PREDIKCE BUDOUCÍHO VÝVOJE ÚROKOVÝCH SAZEB	59
7	VÝVOJ ÚROKOVÝCH SAZEB V ČR.....	60
7.1	HISTORICKÝ VÝVOJ PRŮMĚRNÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB V ČR	60
7.2	HISTORICKÝ VÝVOJ ÚROKOVÉ SAZBY PRIBOR.....	63
8	VLIV EKONOMICKÝCH UKAZATELŮ NA VÝVOJ ÚROKOVÝCH SAZEB.....	65
8.1	ZÁVISLOST FIXNÍ ÚROKOVÉ SAZBY NA IRS.....	65
8.2	ZÁVISLOST VARIABILNÍ ÚROKOVÉ SAZBY NA REFERENČNÍ SAZBĚ PRIBOR	68
8.3	VÝVOJ CENY ZDROJŮ HYPOTEČNÍHO FINANCOVÁNÍ V ČR	70
8.4	SROVNÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ S VYUŽITÍM FIXNÍ A VARIABILNÍ SAZBY U UCB.....	73
9	PREDIKCE HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ S VARIABILNÍM ÚROČENÍM	78
9.1	PREDIKCE VARIABILNÍHO ÚROČENÍ BEZE ZMĚNY SAZBY PRIBOR.....	78
9.2	PREDIKCE VARIABILNÍHO ÚROČENÍ SE ZMĚNOU SAZBY PRIBOR	79
10	POHLED NA HYPOTEČNÍ TRH ČESKÉ REPUBLIKY	81
10.1	VYMEZENÍ BANKOVNÍCH INSTITUCÍ.....	81
10.2	IDENTIFIKACE HYPOTEČNÍCH PRODUKTŮ BANKOVNÍCH INSTITUCÍ S VYUŽITÍM FIXNÍ A VARIABILNÍ ÚROKOVÉ SAZBY	83
11	ANUITNÍ SPLÁCENÍ	87
11.1	ANUITNÍ SPLÁCENÍ S FIXNÍ ÚROKOVOU SAZBOU	87
11.2	ANUITNÍ SPLÁCENÍ S VARIABILNÍ ÚROKOVOU SAZBOU	88
11.3	POROVNÁNÍ ANUITNÍHO SPLÁCENÍ PŘI ÚROKOVÉ SAZBĚ FIXNÍ A VARIABILNÍ.....	89
12	DEGRESIVNÍ SPLÁCENÍ	91

12.1	DEGRESIVNÍ SPLÁCENÍ S FIXNÍ ÚROKOVOU SAZBOU	91
12.2	DEGRESIVNÍ SPLÁCENÍ S VARIABILNÍ ÚROKOVOU SAZBOU	92
12.3	POROVNÁNÍ DEGRESIVNÍHO SPLÁCENÍ PŘI ÚROKOVÉ SAZBĚ FIXNÍ A VARIABILNÍ.....	94
12.4	PROGRESIVNÍ SPLÁCENÍ.....	95
13	NÁVRH NOVÉHO HYPOTEČNÍHO PRODUKTU	96
13.1	ZHODNOCENÍ ANUITNÍHO A DEGRESIVNÍHO SPLÁCENÍ	96
13.2	HYPOTEČNÍ ÚVĚR S DEGRESIVNÍM SPLÁCENÍM U UNICREDIT BANK	97
13.3	HYPOTEČNÍ ÚVĚR S CROSS-SELL BANKOVNÍCH PRODUKTŮ.....	101
	ZÁVĚR	103
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	105
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	113
	SEZNAM OBRÁZKŮ	115
	SEZNAM TABULEK.....	116
	SEZNAM GRAFŮ	117
	SEZNAM PŘÍLOH.....	118

ÚVOD

Otázka bydlení je jedním ze zásadních rozhodnutí, která ovlivňují způsob životního stylu člověka v dlouhodobém časovém horizontu. A to jak ve smyslu kvality a přiměřenosti bydlení, tak i ve smyslu finančního řešení této problematiky. Každá ze dvou základních možností - pronájem bydlení nebo pořízení bydlení vlastního - má své výhody, ale také určité méně příjemné stránky. Pronájem bytu umožňuje zpravidla větší flexibilitu, která spočívá ve snadnějším přizpůsobení se momentálním potřebám a životním změnám. Na druhé straně je zde určitá závislost na pronajímateli – vlastníkovvi nemovitosti, obava z případných změn výše nájmu a také pocit, že by se měl člověk v produktivní fázi svého života připravit vlastnictvím bydlení na stáří nebo případné „horší časy“.

Tyto úvahy, společně s myšlenkou, že peníze na úhradu nájmu by mohly být za určitých okolností vynakládány „smysluplněji“, tj. na pořízení bydlení vlastního, mohou vést člověka k plánování investice do bydlení. Investice z vlastních úspor a úvěrových zdrojů.

Současná doba, kterou lze v zásadě charakterizovat celkovým ekonomickým poklesem v relativně dlouhém časovém období, přináší pro člověka řešícího otázku vlastního bydlení určité specifické aspekty. Jako pozitivní moment pro potenciálního zájemce o koupi bytu nebo rodinného domu lze uvést zejména vývoj cen na trhu s nemovitostmi. Prodejní ceny nemovitostí jsou totiž na relativně velmi nízké úrovni a vytvářejí předpoklad výhodné koupě z dlouhodobějšího pohledu. Na druhou stranu negativní ekonomický vývoj se nepodepisuje jen na cenovém poklesu v oblasti realit, ale ovlivňuje zpravidla rovněž ekonomickou sílu potenciálních kupujících, stabilitu jejich příjmů a finanční perspektivu. Je tudíž zřejmé, že člověk, který se rozhodl k tak vážnému kroku, jako je pořízení vlastního bydlení, a to zejména při dílčím financování nákupu úvěrovými, tedy hypotečními zdroji, je nucen se v této době ještě důsledněji zaměřovat na účelnost a efektivitu vynakládaných peněz.

Základní průzkum možností na hypotečním trhu si zřejmě učiní každý. Málokdo dá pouze na reklamní kampaně bankovních domů nebo podepíše smlouvu v první bance nabízející hypotéku. Porovnání některých základních podmínek nabízených jednotlivými bankami – jako jsou například požadavky na podklady od klienta, výši různých poplatků je relativně snadné i pro laika.

Do detailnějšího porovnání různých sofistikovanějších parametrů hypotečních úvěrů, jako například typů úročení, typů splácení se sice již nepustí každý potenciální klient, nicméně

pro banku je z pohledu její konkurenceschopnosti zcela nezbytné mít co nejširší paletu produktů a jejich různých variant. Bylo by tedy zcela nemyslitelné a neudržitelné nereagovat na nové trendy na trhu.

Každá modifikace produktu, v tomto případě hypoteční úvěry, si na trhu najde svůj segment zákazníků a pokud by banka nový trend ignorovala, o tyto zákazníky by okamžitě přicházela. Proto je nutné vývoj na trhu pečlivě monitorovat, vlastní nabídku neustále doplňovat, a v ideálním případě přicházet přímo s novými možnostmi.

V mé diplomové práci se snažím hlouběji věnovat otázce úrokových sazeb a typů splácení, které patří k podstatným charakteristikám každého hypotečního úvěru, ovlivňujícím „prodejnost“ hypotéky, s tím, že moje analýza vyústí v nové možnosti při jejich kombinování. Je zřejmé, že konečný výběr hypotečního úvěru jako takového, stejně jako modelu úročení a splácení je ovlivněn mnoha dalšími faktory objektivními - makroekonomickými, i subjektivními – mimo jiné mentalitou konkrétního potenciálního příjemce hypotéky. Nicméně lze předpokládat, že nově nabízené modifikace hypotečního úvěru, které v diplomové práci navrhuji, se mohou pozitivně promítnout do zvýšení konkurenceschopnosti banky v dané oblasti.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 POZNATKY TEORIE Z OBLASTI HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ

1.1 Hypoteční bankovníctví

Prvotní poznatky českého hypotečního bankovníctví sahají až do doby porevolučních let. První hypoteční úvěry a emise hypotečních zástavních listů se objevily již v 18. století na území Slezska jako specifický druh finančních operací, a odtud se rozšířily do dalších zemí. V době rozvoje zemědělství, obchodu i průmyslu v polovině 19. století, mělo hypoteční bankovníctví velký význam, jelikož hypoteční úvěry představovaly dostupnou možnost získání finančních prostředků. První hypoteční bankou na českém území byla Hypoteční banka Království českého založená roku 1865. V době nástupu Protektorátu však došlo k zastavení vzestupného hospodářského vývoje v českých zemích zhruba na 10 let a tím byl sektor hypotečního bankovníctví prakticky zlikvidován. Obnoveno bylo až v roce 1990, ale díky nefunkčnosti kapitálového trhu a nedostatečného právního zázemí byly první hypoteční úvěry poskytnuty až v roce 1995. Hypoteční úvěry se v této době stávají zdrojem dlouhodobého financování především nemovitostí určených bydlení. (Čechlovská, 2005)

Rozvoj trhu hypotečních úvěrů vznikl prakticky od nuly v roce 1996. Byly to počátky poskytování hypotečních úvěrů. V té době byly banky velmi opatrné a hypoteční úvěry byly přístupné pouze malému okruhu klientů s vysokými příjmy. Poptávka po úvěrech postupně rostla s poklesem úrokových sazeb a s rostoucími příjmy. Díky novým strategickým vlastníkům, kteří do bank vstoupili s jejich privatizací, docházelo k rozvoji hypotečního bankovníctví. Do té doby nebyla v centru pozornosti velkých bank drobná klientela, ale tito zahraniční vlastníci se rozhodli zaměřit i na tento segment klientů. Hypoteční úvěry tedy začínají využívat nejen domácnosti jako zdroje financování bytových potřeb, ale i společnosti, které řeší nákup komerčních nemovitostí právě hypotečním financováním. (Davidová a Heřmánek, 2005)

1.2 Hypoteční bankovníctví v EU

Hypoteční bankovníctví má v Evropské unii velmi silné kořeny a právní rámec je v každé zemi EU komplexně ošetřen. Financování hypotečních obchodů se v EU realizuje pro-

střednictvím primárních vkladů nesespecializovaných hypotečních ústavů, které představují asi 60 %. Přibližně 20 % všech hypotečních obchodů je financováno pomocí emise hypotečních zástavních listů. Pouhá 2 % hypotečních obchodů jsou financována modelem MBS („mortgage based security“). Model sekuritizace v EU není aplikován ve větším měřítku a to z následujících důvodů:

- Sekuritizace v Evropě zůstává relativně drahá a kapitálově náročná.
- Článek 92 a 93 právního řádu Evropského společenství nahlíží na podporu formou státních záruk jako by byla prvkem nekalé soutěže. Proto členské státy EU nepřipouštějí vytváření národních agentur, které jsou podobné americkým federálním agenturám.
- Vzhledem k rozdílnosti pravidel v jednotlivých zemích EU dochází k nedostatečné standardizaci a z toho vyplývající právní složitosti.

Evropské hypoteční banky mají pevně regulované portfolio věřitelů, kteří financují jejich hypoteční aktiva, a to prostřednictvím investic do rozsáhlých emisí hypotečních zástavních listů. Hypoteční instituce v EU musí být schopné zajistit kapitálové krytí na celou dobu trvání hypotečního úvěru. Hypoteční úvěry zůstávají v účetnictví bank a jsou kapitálově náročné. Veškerá rizika včetně rizika předčasného splacení zůstávají v bankovní bilanci. (Sankot, 2003)

1.3 Hypoteční bankovníctví v USA

Podle Fabozzi a Goodman (2008) podstatou amerického systému hypotečního bankovníctví spočívá v rozdělení rolí mezi poskytovatele hypotečních úvěrů tj. hypoteční banky a vládní či soukromé agentury, které řídí tok kapitálu pro financování hypotečních úvěrů na sekundárním trhu. Jedná se o model sekuritizace, kdy je určitý balík hypotečních úvěrů odkoupen agenturami od hypotečních bank a ten pak tvoří podkladové aktivum pro nově emitovaný cenný papír – MBS („mortgage based security“). S tímto cenným papírem se obchoduje na sekundárním trhu. Hypoteční banka získá likvidní zdroje a finální investor má právo inkasovat finanční prostředky z hypotečních úvěrů. Americké hypoteční banky mají podle Sankota (2003) ve své bilanci úvěry pouze krátce, než je prodají na sekundárním trhu. Sekuritizace formou MBS a vládní garance za splacení těchto cenných papírů jsou základem modelu financování hypotečních obchodů.

2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Hypoteční úvěr řadíme mezi běžné bankovní úvěrové produkty. Je prakticky všude na světě chápán především jako úvěr na investice do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Hypoteční úvěry se v současné době stávají výhodným zdrojem financování koupě nemovitosti či jeho výstavby než jiné úvěrové formy. Tato skutečnost je podmíněna využitím licence banky emitovat hypoteční zástavní listy.

Podstata hypotečního úvěru je popisována podle Kráče (2009, 187 s.) následovně: „Hypotéka je zástavní právo na nemovitost, které slouží k zajištění sjednané peněžní pohledávky. Obvykle se využívá vůči vlastníku nemovitosti, který jejím prostřednictvím ručí za půjčku. Ručitelem však může být i třetí osoba, nebo vlastník nemovitosti může touto nemovitostí ručit třetí osobě.“

V roce 2004 vstoupil v platnost zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který nově definuje termín hypoteční úvěry:

„Hypoteční úvěr je úvěr jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví“ (MFCR, 2013a.)

Od 1.5.2004 jsou hypoteční úvěry využívány nejen k bydlení, ale také k jiným účelům a to za podmínky zajištění úvěru zástavním právem na nemovitost. Banky tak mohou poskytovat úvěry s odlišností účelu. Zastavená nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

2.1 Druhy úvěrů

Úvěry je možné rozdělit dle určitých hledisek a kritérií.

Úvěry podle doby splatnosti

Dle splatnosti úvěry členíme na krátkodobé (do 1 roku), střednědobé (od 1 do 4 let) a dlouhodobé úvěry (nad 4 roky).

Úvěry podle zajištění

Patří sem nekryté úvěry (bianko úvěry), kryté úvěry (kryté osobním zajištěním – ručení, směnečné zajištění..), kryté reálným zajištěním (zástava věcí movitých nebo nemovitých).

Úvěry podle poskytovatele úvěru

Podle subjektu poskytující úvěry jsou úvěry děleny na bankovní úvěry, konsorciální úvěry, veřejné úvěry, dodavatelské úvěry.

Úvěry podle účelu

Zde jsou zařazeny úvěry spotřební, provozní úvěry, investiční úvěry, hypoteční úvěry, importní a exportní úvěry, překlenovací úvěry a úvěry na privatizaci.(Šed'ová, 2008, 49s.)

2.2 Způsoby úročení

Úroková sazba se sjednává mezi klientem a bankou před uzavřením úvěrového obchodu. Její sjednání je individuální záležitostí, kdy banka nabídne svému klientovi určitou úrokovou sazbu a ten ji přijme, či nikoliv. Tato sazba je uvedena v úvěrové smlouvě a může být stanovena následujícími způsoby:

- Fixní úroková sazba – garantována po celou dobu fixace úvěru.
- Pohyblivá úroková sazba – mění se v průběhu platnosti úvěru.

Způsob změn úrokových sazeb dle Revendy (2000, 132s.) může být koncipován následujícími způsoby:

- Bezprostřední sazba na určitou úrokovou sazbu tak, že ke změnám úrokové sazby dochází současně se změnou sazby, na kterou je vázána. Úrokovými sazbami, na které je úročení vázáno, je většinou základní sazba banky, kterou banka vyhlašuje. Hovoříme potom o floating rate.
- Vazba na tržní úrokovou sazbu, kde jsou předem stanoveny termíny jejího přizpůsobování. Mění se v pravidelných intervalech a přizpůsobuje se výši referenční sazby platné na počátku sjednaného intervalu. Referenční sazby jsou tržní úrokové sazby jako je LIBOR, FIBOR, PRIBOR. Tuto sazbu označujeme – variable rate.

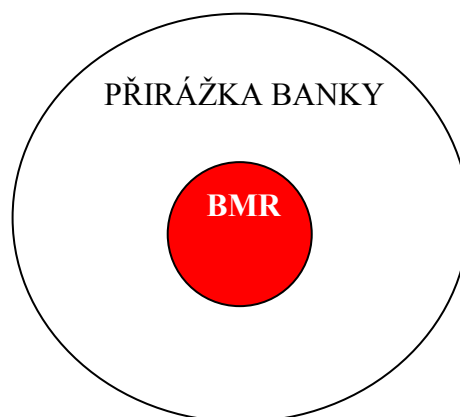
- Pohyblivý způsob úročení – způsob, kdy banka dohodne pevnou úrokovou sazbu, ale vyhradí si právo ji upravovat např. i během doby splatnosti úvěru.

2.2.1 Hypoteční úvěr s fixní úrokovou sazbou

Fixace je období, po které banka klientovi nemění úrokovou sazbu. Po celé toto období je sazba garantována. V rámci tohoto období většinou banka neumožňuje předčasné splacení úvěru popř. jeho refinancování. Pokud ovšem banka umožní předčasnou splátku, ve většině případů požaduje určitou sankci za předčasné splacení úvěru. Na trhu je pouze malé množství produktů, které umožňují předčasné splacení bez sankcí. (Ircingová, 2009)

2.2.2 Hypoteční úvěr s pohyblivou/variabilní úrokovou sazbou

Hypoteční úvěry s pohyblivou nebo-li variabilní úrokovou sazbou jsou v současné době velmi populární na trhu. Jsou většinou konstruovány z pohyblivé složky a bankovní přírážky. Pohyblivá složka je většinou vázána na referenční sazby, obvykle se jedná o tržní úrokové sazby typu LIBOR, PRIBOR, FIBOR. Pohyblivá složka BMR (Base Mortgage Rate – označení v UniCredit Bank) se může měnit kdykoli a to v závislosti na změně tržní úrokové sazby (např. 1M PRIBOR). Bankovní přírážka je dána politikou banky, tzn. že může být platná na určitou dobu např. na 5 let anebo může být garantována na celou dobu splatnosti úvěru. Přírážka banky v sobě zahrnuje likvidní marži, rizikovou marži a marži obchodní. (Ircingová, 2009)

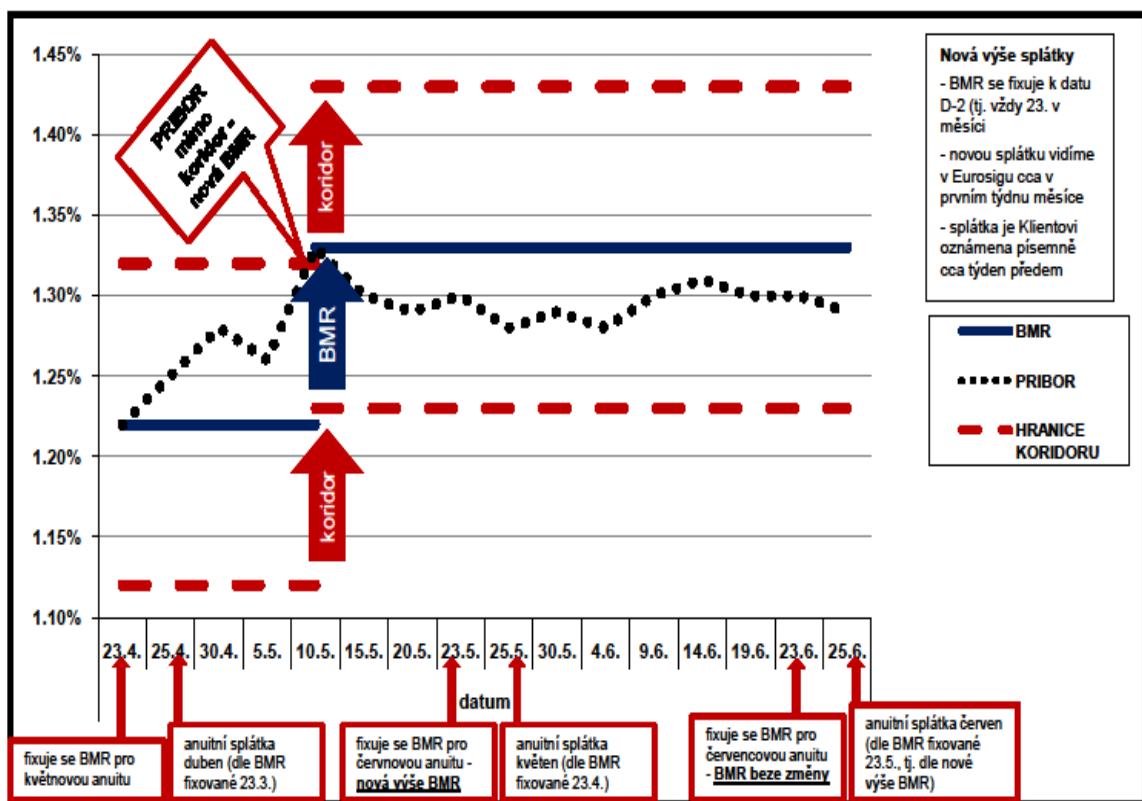


Obr. 1. Konstrukce úrokové sazby u hypotéky s variabilní úrokovou sazbou (Ircingová, 2009)

Způsob konstrukce sazby může vypadat následovně:

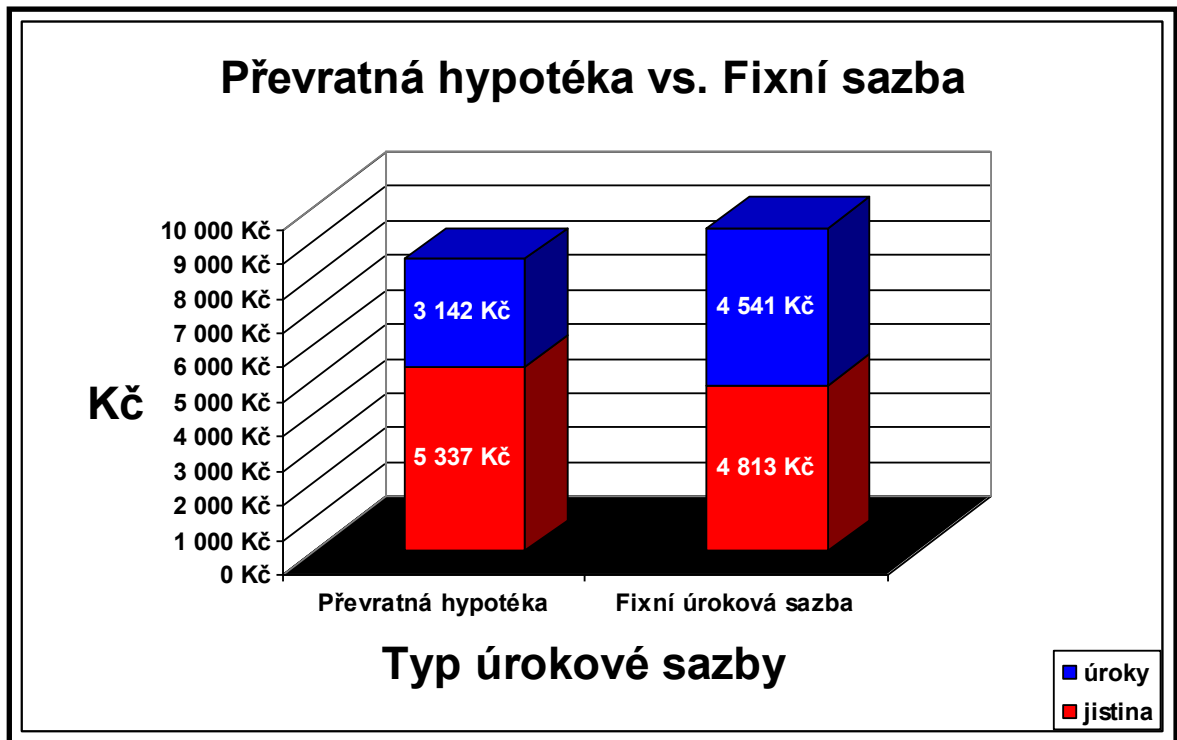
- Hodnota BMR, která je ovlivněná aktuální tržní úrokovou sazbou 1M PRIBOR – 0,65 % p.a.
- Bankovní přírážka: 1,85 % p.a.
- Klientovi je nabídnuta aktuální úroková sazba 2,5 % p.a., která může být měněna v závislosti na 1M PRIBORu.

Nabídnutá úroková sazba 2,50 % p.a. se může měnit kdykoliv a to v závislosti na aktuální hodnotě tržní úrokové sazby 1M PRIBOR. Aby banka předešla situaci, že při jakékoliv sebemenší změně 1M PRIBORu bude muset změnit anuitní splátku klientovi, využívá tzv. koridor nebo-li hranici (např. $\pm 0,1\%$). V případě změny 1M PRIBORu v tomto rozpětí se pak anuitní splátka klientovi nemění. Níže uvedený graf představuje, jak by tato situace vypadala v časové ose. (Ircingová, Benda, 2010)



Obr. 2. Ukázka koridoru pro BMR (Ircingová, Benda, 2010)

Podle Bendy (2010) jsou hypoteční úvěry s variabilní úrokovou sazbou na trhu nabízeny s nižší úrokovou sazbou oproti nabídce s fixní úrokovou sazbou. Nejdůležitějším bodem je pak vývoj pohyblivé složky, která ovlivňuje konečnou sazbu pro klienta. Výhodou hypotečních úvěrů s variabilní úrokovou sazbou patří ta skutečnost, že díky její výši (nízká úroková sazba) je na počátku hypotečního úvěru jistina splácena rychleji.



Obr. 3. Rozdíl ve splácení úroků a jistiny (Benda, 2010)

2.2.3 Složení úrokové sazby u hypotečního úvěru

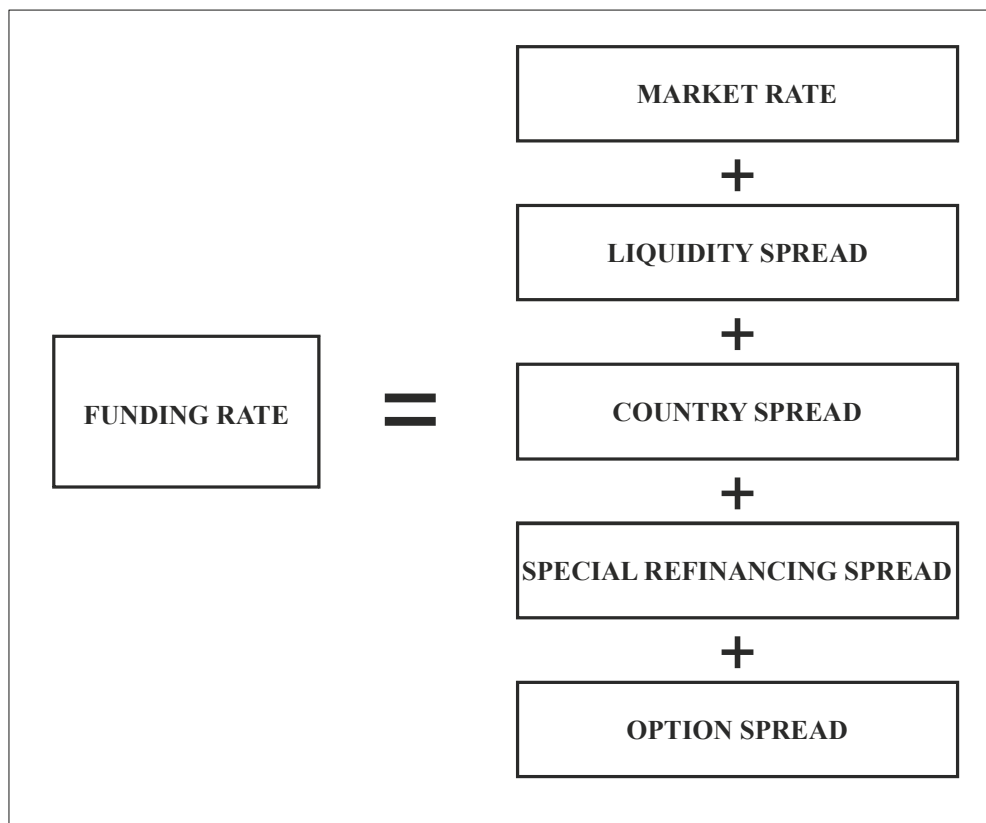
Úroková sazba podle Ircingové a Bendy (2010) zahrnuje v sobě několik jednotlivých marží, které mají svá opodstatnění.

Risk margin (riziková marže) – vyjadřuje zhodnocení rizika bankovního produktu.

Sales margin (obchodní marže) – představuje složky zhodnocení nákladů vynaložených na poskytnutí produktu. Tyto složky úrokové sazby jsou vždy platné do konce fixního období.

Funding rate (funds transfer pricing) – představuje refinanční náklady banky na specifikovaný úvěrový obchod. Rozdíl mezi sazbou pro klienta a funding rate vyjadřuje čistý úrokový výnos pro banku. Smyslem funding rate je snižovat veškerá tržní rizika úvěrového obchodu (úrokové a likvidní). Funding nebo-li vnitřní cena je determinována:

- typem produktu (představuje úvěr nebo depozitum),
- měnou produktu,
- časovou strukturou produktu (1M nebo 6M termínované depozitum),
- cash flow profilem (úvěr s pravidelnými splátkami „amortizovaný“),
- obdobím realizace obchodu (obchod je uzavřen okamžitě nebo až za 6 měsíců).



Obr. 4. Konstrukce úrokové sazby (Ircingová, Benda, 2010)

Podle Houšky a Šufliarské (2012) jsou složky fundingu vysvětleny následovně.

Market rate - MR

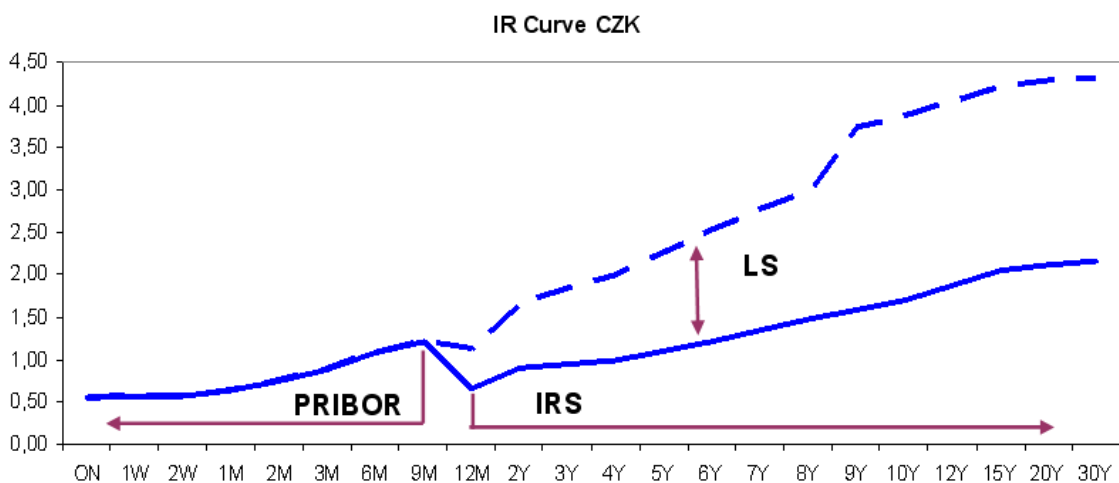
- Nejdůležitější složka fundingu. Stanovuje se s ohledem na řízení úrokového rizika banky. Vychází z vnitřní výnosové křivky banky pro dané cash flow platné v době její kotace.
- Vnitřní výnosová křivka existuje pro každou měnu v bilanci, tzn. pro aktiva (offer) a pro pasiva (bid).



Obr. 5. Výnosová křivka (Houška, Šufliarska, 2012)

Konstrukce vnitřní výnosové křivky:

- Splatnost $\leq 9M$: **IBOR pro danou měnu** (např. PRIBOR, EURIBOR, LIBOR).
- Splatnost $\geq 12M$: **IRS pro danou měnu**.



Obr. 6. Konstrukce vnitřní výnosové křivky v UCB CZ (Houška, Šufliarska, 2012)

Market Rate - MR

- Banka ji přejímá z trhu (nemůže ji ovlivnit).
- Je odvozena od Příboru pro splatnosti ≤ 9 měsíců a od IRS pro splatnosti ≥ 1 rok.
- Specifikum IRS (Interest rate swap): při sjednání IRS obchodu nedochází k přesunu jistiny obchodu, pouze k výměně úrokových plateb. V rámci IRS žádná likvidita do banky nepřichází, ani z ní neodchází.
- IRS představuje „základní“ výnos, který banka realizuje při 100% jistotě návratnosti jistiny, protože žádná jistina neodchází.

Liquidity spread – LS

Když banka půjčuje klientovi peněžní prostředky, tak je sama musí na finančním trhu získat a tedy za ně zaplatí náklad, který je odvozen od ceny peněz.

- Představuje náklady na pokrytí likviditního rizika = banka půjčuje peněžní prostředky (úvěr = likviditní náklad); banka získá peněžní prostředky (depozitum = likviditní prémie).
- Aplikace LS závisí na:
 - produktu (termínované depozitum nebo úvěr),
 - profilu cash flow jistiny (splátkový kalendář úvěru),
 - splatnost produktu (3Y nebo 5Y úvěr).
- Banka si půjčuje na trhu dlouhodobé zdroje pouze s marží, které zohledňují její kreditní riziko.

Special Refinancing Spread - SRS

Představuje liquidity spread, který banka používá na finanční prostředky financované ze speciálních zdrojů:

- HZL – hypoteční zástavní listy
 - hypotéky je možné refinancovat vydáváním HZL (říkáme, že úvěry jsou v krycím bloku HZL),

- investoři považují HZL za bezpečnější, protože jsou kryté zástavním právem na nemovitosti a požadují proto nižší výnos.
- EIB – Evropská investiční banka
 - SRS je LS placený na úvěrech refinancovaných EIB, je nižší než standardní LS.

Country spread - CS

- Tato marže se uplatňuje pouze na cizí měny.
- Banka může refinancovat své úvěry v cizí měně a tento spread vyjadřuje, o kolik je pro banku refinancování v cizí měně dražší než v českých korunách.

Option spread - OS

- Tato marže vyjadřuje cenu vložený opcí v úvěrovém obchodu.

(Houška, Šufliarska, 2012)

2.3 Typy úročení

Hypoteční banky dle Bardové (1997, 106s.) využívají a nabízejí ke splácení hypotečních úvěrů tři základní možné způsoby splácení:

- a) **Degresivní splácení** – splátka pravidelně klesá. Nejvyšší splátka je na počátku období splatnosti hypotečního úvěru, nejnižší na jeho konci. Typické pro tento typ splácení je to, že úmor (tzn. splátka jistiny) se po celou dobu splácení nemění a úrok, v důsledku poklesu jistiny o splátky úmoru, neustále klesá. Hypoteční banky tento typ splácení využívají u hypotečních úvěrů zaměřených na podnikatelské aktivity, nicméně jsou i velmi často využívány v rámci hypotečních úvěrů na bydlení.
- b) **Anuitní (konstantní) splácení** – výše splátky se po celou dobu splácení nemění. Ve splátce se mění podíl úmoru a úroku. A to tak, že úmor neustále roste a úrok trvale klesá – jejich součet ve splátce se ovšem nemění. Anuitní splátka má tu výhodu, že představuje trvalou a stabilní položku v rámci rodinného rozpočtu, kterou lze lépe plánovat a tím i zajišťovat.
- c) **Progresivní splácení** – splátka postupně roste. Nejnižší splátka je na počátku období splatnosti hypotečního úvěru a nejvyšší na jeho konci. Pro tento typ splácení je

typické, že úmor trvale roste, a to rychleji, než klesá úrok, takže celková splátka se neustále zvyšuje. Tento způsob splácení se ale v praxi příliš nevyužívá. Je vhodný pro případy podnikatelských záměrů rozvojového charakteru s předpokladem rostoucích budoucích výnosů anebo pro rodiny, které očekávají, že jejich příjmy porostou – jsou na počátku pracovní kariéry apod.

Umořování respektive splácení úvěrů se dle Radové, Dvořáka a Málka (2007, 127-151 s.) provádí od začátku pravidelnými splátkami a jsou rozlišeny následujícími alternativami:

- **Konstantní anuita** – platby mohou být stále stejné (část platby jde na úmor úvěru a část na zaplacení úroků).

Anuitu vyjádříme následovně:

$$a = D \cdot \frac{i}{1 - v^n} \quad (1)$$

a anuita,

D výše úvěru,

i roční úroková sazba,

v diskontní faktor,

n doba splatnosti úvěru v letech.

- **Konstantní úmor** – výše plateb není stejná. V tomto případě je většinou stejná částka, která snižuje úvěr – úmor.

Výši úmoru vyjádříme následovně:

$$U = \frac{D}{n} \quad (2)$$

U úmor,

D výše úvěru,

n doba splatnosti úvěru v letech.

- **Rostoucí anuita** – výše plateb ani úmorů není konstantní, většinou roste s dobou splatnosti, což je výhodné z hlediska rychlejšího umořování. Tento růst může být charakterizován buď aritmetickou nebo geometrickou posloupností.

Anuitu geometrickou posloupností (1. splátka) vyjádříme následovně:

$$a = D \cdot \frac{i - g}{1 - \left(\frac{1+g}{1+i}\right)^n} = D \cdot \frac{1}{a^{i,g}_n} \quad (3)$$

D počáteční hodnota úvěru,

a anuita (pravidelná stále stejná platba),

i roční úroková sazba,

g je míra růstu anuity menší než úroková sazba i ,

n doba splatnosti úvěru.

3 PRODUKTOVÉ INOVACE

Definici inovací týkající se výrobního sektoru pan Prof. Ing. Milan Zelený definuje následovně: „Inovace jsou ty změny v produktech a procesech, které přidávají hodnotu a jsou tudíž realizovány na trhu. Účelem inovací je lepší uspokojení potřeb zákazníka“.

V oblasti bankovníctví zejména v oblasti poskytování hypotečních úvěrů můžeme v současné době říci, že se banky snaží co nejvíce přizpůsobovat požadavkům svých klientů prostřednictvím lepšího chápání a poznání klienta a tím získat konkurenceschopné postavení na trhu. V rámci poskytování stále lepších služeb jsou navrhovány produkty a procesy (inovace), které jsou následně implementovány za účelem dosáhnout lepší služby pro klienta a jeho vyššího uspokojení.

3.1 Vývojové fáze hypotečního úvěru v ČR

Oblast hypotečního bankovníctví procházela několika fázemi jejího vývoje:

3.1.1 Vývoj v letech 1995 - 1999

Podle Ostatka, Hála a Svačiny (2011) je toto období charakterizováno vznikem nového bankovního odvětví. Banky se učily jak hypotéky „konstruovat“, jak je distribuovat, zpracovávat a jaká jsou s nimi spojená primární rizika. Českomoravská hypoteční banka nastarovala model externího zprostředkování hypoték na jaře 1996 a položila tím základy Duální distribuce.

3.1.2 Vývoj v letech 2000 - 2005

Uvedené pětileté období je představováno vznikem hypotečního trhu a konkurence. Dochází k expanzi inovací, rozvinuly se produkty a způsob distribuce. Dostupnost hypotečních úvěrů se výrazně zvýšila. Česká spořitelna v lednu 2001 přinesla „Zlatou inovaci“ („Destruktivní cenu“) a získala tak dominantní postavení na celých 6 let. (Ostatek, Hálek, Svačina, 2011)

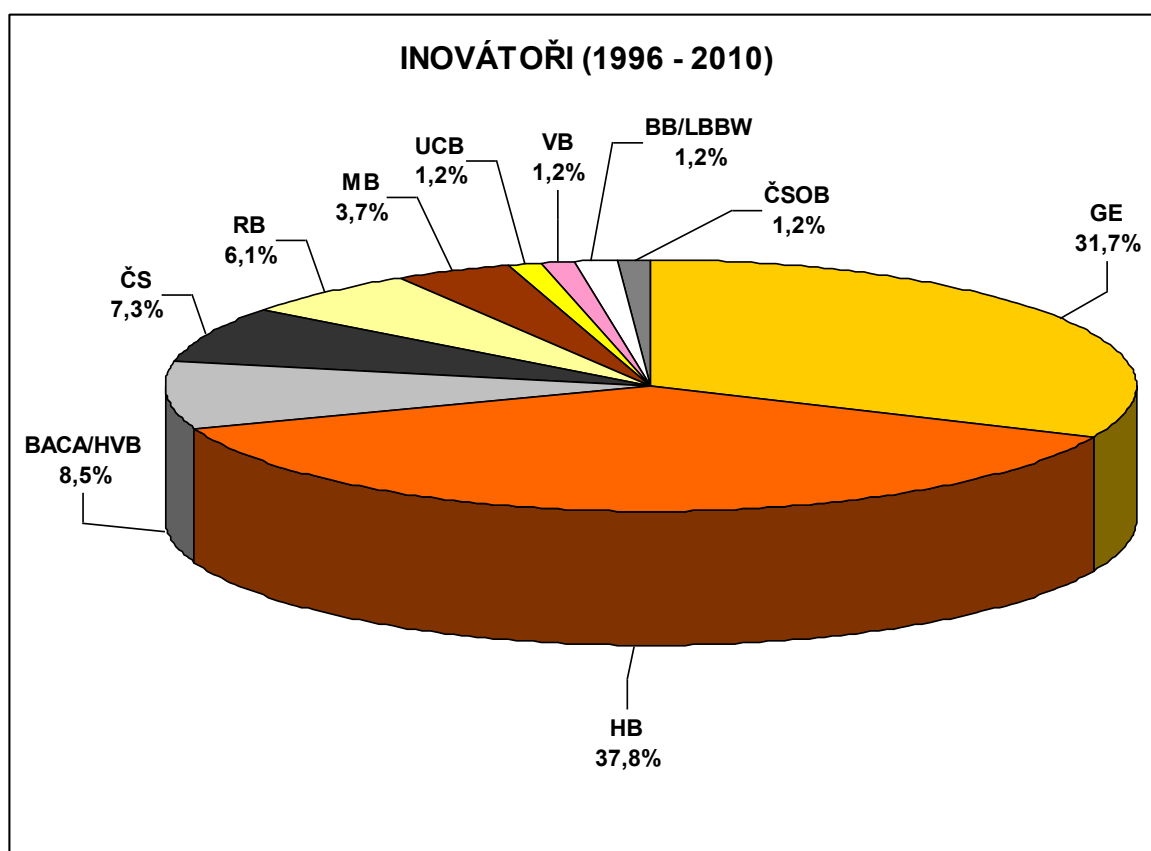
3.1.3 Vývoj v letech 2006 - 2010

Léta 2006 až 2010 jsou podle Ostatka, Hála a Svačiny (2011) vnímány jako hypoteční boom a pokračují následnou recesí. Růst hypotečních úvěrů v řádu desítek procent byl vy-

střídán na podzim 2008 recesí. V této době byla přínosem mBank, na jaře 2008, nabídkou hypotečního úvěru formou variabilní úrokové sazby s progresivní marží dle LTV. Říjen 2008 je charakterizován skokovou aktivací procesu deinovace a to příchodem finanční krize.

Od roku 2011 dochází k oživení hypotečních úvěrů v ČR.

Inovace je dočasná, je proto nutné zdůraznit skutečnost, že vše je časem okopírováno. V letech 1996 – 2010 v oblasti hypotečního bankovníctví v ČR se inovátorem patnáctiletí stává Hypoteční banka, která svými hypotečními produkty ovlivnila trh.



Graf 1. Inovační profil 16-ti let (vlastní zpracování dle Ostatka, Hálka, Svačiny, 2011)

3.2 Variabilní hypotéka

V podstatě můžeme říct, že variabilní hypotéka je převratným produktem na hypotečním trhu. Jedná se o hypotéku, která je odvislá od PRIBORu, což je tržní úroková sazba, za kterou si banky navzájem půjčují finanční prostředky. Tuto sazbu vyhlašuje Česká národní banka.

Splátka variabilní hypotéky se skládá:

- jistina (pokrývá skutečné splácení dlužné částky),
- úrok (dle tržní úrokové sazby PRIBOR),
- marže banky (sazba na pokrytí nákladů, zisků a rizik spojených s poskytnutím úvěru).

Variabilní hypotéku je možno použít na investice jako v případě hypotečních úvěrů s fixní úrokovou sazbou, tj. nákup nemovitosti, výstavba a rekonstrukce nemovitosti, vypořádání majetkových poměrů, refinancování, úhrada za převod členských práv a podílů aj. (Khybo, 2011)

3.3 Offsetová hypotéka

Základem offsetové hypotéky je kombinace hypotečního úvěru a spořicího účtu. Tato kombinace dokáže klientovi uspořit nemalé prostředky na splátce. Princip je velmi jednoduchý. Suma finančních prostředků vedených na spořicím účtu je odečítána od zůstatkové ceny hypotéky. Jde o bilanční mechanismus, který zavedla na našem trhu mBank a v současné době ji nabízí i Raiffeisenbank. Jde o hypoteční úvěry pro prémiové klienty. Vedle hypotečního úvěru mají totiž klienti otevřený i tzv. bilanční účet, kam mohou přesouvat své prostředky z běžného účtu. Úroky a jejich výpočet je odvislý pouze od rozdílu částek úvěru a sumy na bilančním účtu.

Nevýhodou offsetové hypotéky je však její cena. Je u ní aplikován nepatrně vyšší úrok než u standardního hypotečního úvěru. (Krejsa, 2010)

3.4 Bridge loan

Bridge loan nebo-li překlennovací úvěr či překlennovací financování je dočasný/krátkodobý typ úvěru, který překlenná problém financování nové nemovitosti v situaci, kdy stávající nemovitost klienta není ještě prodána. Bridge loan je následně splacen úvěrem na novou nemovitost.

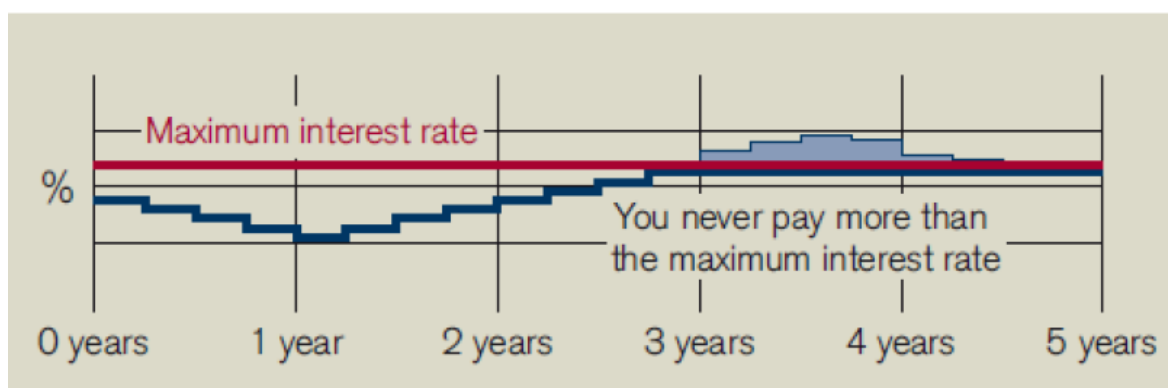
Tyto překlennovací úvěry jsou obvykle dražší než konvenční způsob financování a to díky kompenzaci za dodatečné riziko úvěru. U nás na trhu v podobě překlennovacího financování představila Bridge loan Česká spořitelna v dubnu 2010. (Ostatek, Hálek, Svačina, 2011)

3.5 Produkty, které chybí na českém trhu

Projevem krize v roce 2008 se částečně zastavily inovace na českém trhu. V roce 2009 se prakticky neinovovalo. Pro inovaci je totiž zásadní její načasování. Jsou důležité, a to z toho důvodu, aby se banka dokázala odlišit od konkurence a lépe pokrývala klientovy potřeby. Produktová inovace představuje dočasnou konkurenční výhodu, nicméně všechny inovace jsou časem okopírovány konkurencí. Na českém trhu stále chybí určité produkty hypotečního bankovníctví.

3.5.1 CAP mortgage

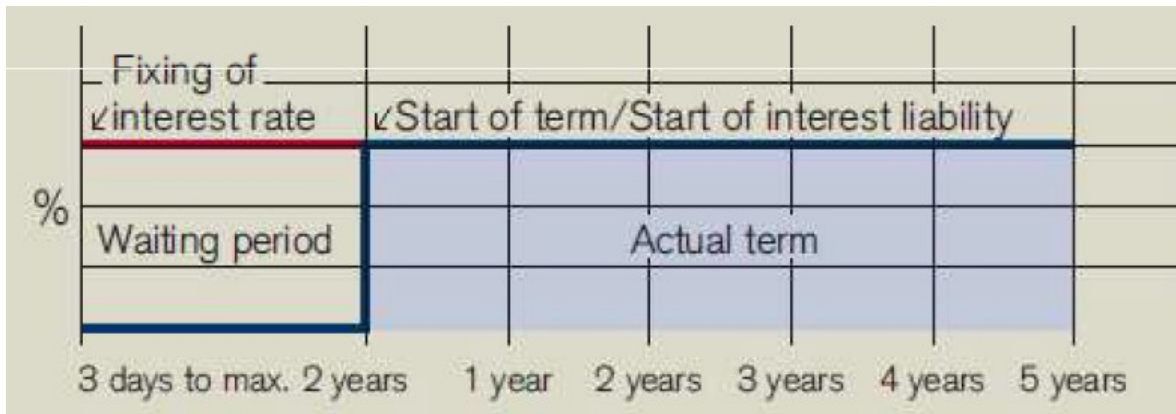
Cap mortgage nebo-li hypotéka s maximální úrokovou sazbou. Tento produkt může být využíván klienty, kteří se obávají extrémního nárůstu variabilní sazby. Principem této hypotéky je to, že si klient zakoupí od banky maximální hranici výše úrokové sazby, přes kterou se v dané časové periodě nikdy nedostane. Nabízí klientovi hodnotu eliminace nárůstu variabilní sazby nad maximální úrokovou sazbou (CAP). (Ostatek, Hálek, Svačina, 2011)



Obr. 7. Cap mortgage (Ostatek, Hálek, Svačina, 2011)

3.5.2 Forward mortgage

Na základě požadavků klientů, kteří by si v období nízkých úrokových sazeb rádi zajistili úrokovou sazbu, by byla vhodná na trhu tzv. Forward hypotéka. Jedná se o dopřednou hypotéku – úroková sazba je zafixována až dva roky dopředu. Tento produkt by byl vhodný v současné době, kdy nabídka úrokových sazeb je velmi atraktivní pro svou nízkou hodnotu. (Ostatek, Hálek, Svačina, 2011)



Obr. 8. Forward mortgage (Ostatek, Hálek, Svačina, 2011)

Po 17 letech financování bydlení je základní inovační potenciál u nás téměř vyčerpán, na trhu je ve velmi dobrém standardu prakticky vše. Inovační cyklus banky (stavební spořitelny) začíná klást radikálně jiné nároky než v uplynulých 16 letech. Jsme na začátku nové společenské, ekonomické a finanční éry, tento fakt sám o sobě bude klást v příštích letech enormní nároky na inovační cyklus. Základy pro novou a další inovační strategii stojí především na hodnotách: klient, partnerství, kvalita.

4 DISTRIBUČNÍ KANÁLY

Rozvoj distribuční sítě vyhledává příležitosti pro rozšiřování a optimalizaci pobočkové sítě a sítě bankomatů za účelem využití potenciálu trhu a zvyšování tržního podílu v bankovníctví. Banky však přestávají spoléhat jen na svou pobočkovou síť a intenzivněji využívají různé alternativní formy prodeje svých produktů. Všechny tyto alternativní distribuční kanály se snaží co nejvíce přizpůsobit klientům a minimalizovat náklady. Na druhou stranu to nese s sebou určité specifické aspekty z hlediska řízení rizik.

Za alternativní distribuční kanály můžeme označit jakýkoliv distribuční kanál jako jsou telefonní centrum, internetové, mobilní či TV bankovníctví, chytré bankomaty, síť externích poradců a prodejců nebo síť jiné organizace (pošta, dceřiné společnosti apod.)

V současné době se již banky neobejdou bez alternativních distribučních kanálů a naopak budou přibývat neustále kanály nové. Na větší popularitě již dnes získává internetové bankovníctví přes Smartphones, iPhones, iPads apod. (Živnůstka, 2013)

4.1 Vlastní pobočky

Vlastní pobočková síť tuzemských bank je klasickým modelem jejich distribuce. Tuzemské banky i přes stále větší rozmach internetového bankovníctví investují do pobočkových sítí. Plní funkci nejen kontaktního místa ale i funkci marketingovou. Jejich význam je pro bankovní domy při kontaktu se zákazníkem v mnoha ohledech stále klíčový. Vlastní pobočková síť je využívána pro náročnější služby, jako jsou hypoteční úvěry, poradenství, osobní finanční plánování či obsluha privátní klientely. (Bankovníctví, 2010)

4.2 Franchising

V současné době některé banky a makléřské společnosti využívají pro rozšíření distribučních kanálů franšízingu a to z důvodu snížení nákladů na distribuci svých produktů. Model franšízingu umožňuje využití používání značky, know-how, postupů a procedur společnosti, která tento typ spolupráce nabízí. V oblasti bankovníctví využívá modelu franšízingu pouze UniCredit Bank Czech Republic, a.s. Její obchodní místa pod značkou UniCredit Bank Express představují tak unikátní koncept spojení banky a partnera (samostatného podnikatele) provozujícího vybrané obchodní místo. Jejich hlavní rolí je nabídka a prodej

základních produktů a služeb pro občany, podnikatele, malé a střední firmy v lokalitách svého umístění a tím rozšiřují dostupnost bankovních produktů a služeb.

Tento způsob distribuce nahrazuje systém vedení vlastních poboček, která je dražší oproti franšízové pobočce. (UniCredit Bank, 2013a)

4.3 Třetí strany 3P

Třetí strany podle Valty a Vymětalíka (2011) představují subjekty jako jsou právnické osoby, fyzické osoby podnikající na základě živnostenského oprávnění nebo fyzické osoby s IČ vykonávající činnost jako svobodné povolání. Činnost třetích stran je řízena speciálním odborem banky v rámci jakéhosi nevýznamného outsourcingu banky. Tyto subjekty spolupracují s bankovními domy na základě uzavření smlouvy o obchodním zastoupení. Smlouvy mezi 3P a bankou vychází z platné legislativy ČR a nařízení regulátora trhu – ČNB. Třetí strany vystupují navenek jako samostatné subjekty mající oprávnění k činnostem uvedeným ve smlouvě o obchodním zastoupení. Třetím stranám je předáváno know-how banky v takovém rozsahu, aby se jejich činnost zaměřila výhradně do sféry přípravy spolupráce banky s klientem. Neuzavírají s klienty jménem banky žádné dokumenty, kterými by banku jakýmkoli způsobem zavazovaly, pokud nemají sjednáno jinak.

Primárním cílem třetích stran je akvizice nových klientů pro retailovou divizi banky. 3P vyhledávají nové příležitosti pro banku, které předávají určeným pracovníkům na obchodních místech. Základním zprostředkovaným produktem banky jsou produkty: hypoteční úvěry fyzickým osobám, spotřebitelské úvěry, úvěry investičního charakteru, účty pro fyzické osoby a podnikatele, konverze měn a depozita.

4.3.1 3P – Makléř

Partneři „Makléři“ mohou být právnické osoby, fyzické osoby podnikající nebo i sdružení několika fyzických osob se stejnou podnikatelskou činností. Patří sem zejména makléřské společnosti, společnosti nebo fyzické osoby podnikající zabývající se finančním poradenstvím apod. s regionální nebo nadregionální působností.

Jedná se zpravidla o spolupráci mezi 3P a bankou, jehož činnost není většinou omezena na jeden produkt banky, ale okrajově se zabývá i dalšími produkty. Jedná se většinou

o nově vznikající či zavedenou makléřskou společnost disponující vlastní sítí pracovníků do cca 100 pracovníků. (Valta, Vymětalík, 2011)

4.3.2 3P – Institucionální partner

Institucionálními partnery „IP“ podle Valty a Vymětalíka (2011) mohou být právnické osoby, výjimečně i fyzické osoby. Partner typu „IP“ je zpravidla vyšší až nejvyšší formou spolupráce mezi 3P a bankou, jehož činnost v oblasti finančních produktů je většinou velmi rozsáhlá. Jeho místní působnost je celorepubliková. Pro banku zprostředkovává většinou více než jeden produkt banky a je možné individuálně nastavit i další nadstandardní či reciproční spolupráci. Institucionální partner disponuje vlastní prodejní sítí čítající 100 a více spolupracovníků.

4.3.3 Formy spolupráce třetích stran

Za zprostředkování obchodního případu respektive produktu banky je třetí straně vyplácena provize. Podmínky vyplácení provize jsou stanoveny ve smlouvě o obchodním zastoupení. Za zprostředkování obchodu je považováno uzavření smlouvy o poskytnutí produktu s novým nebo stávajícím klientem banky. Podle typu spolupráce je stanovena výše provize a je dohodnuta mezi bankou a 3P.

Forma spolupráce „ADM“ – kompletní zpracování dokumentace klienta

Spolupráce na bázi administrativního zpracování (ADM) dominuje v rámci zprostředkování produkce hypotečních úvěrů. 3P provádí pro banku tyto činnosti – vyhledává zájemce o produkt, seznamuje zájemce s podmínkami nabízeného produktu, provádí předběžný pro-počet bonity zájemce, předává zájemci potřebné formuláře, přebírá veškerou dokumentaci potřebnou pro schválení nabízeného produktu (výplatní pásky, výpisy z účtu, znalecký po-sudek, výpis z katastru nemovitostí apod.)

Forma spolupráce „TIP“ – doporučení klienta

Třetí strana bance pouze předává kontakt na potenciálního klienta, tzn. že jen aktivně vy-hledá zájemce o produkt, předává kontakt na zájemce o produkt pracovníkovi banky na obchodním místě, se kterým spolupracuje.

Výrazná většina zprostředkovaných obchodů je realizována formou spolupráce ADM. Províze se vyplácí jednorázově, poté co byl obchodní případ schválen a s klientem podepsána smlouva o hypotečním úvěru či jiného produktu.

Forma spolupráce „LEAD“

Jedná se o specifickou spolupráci respektive nabídky produktů banky prostřednictvím webových stránek a call centra banky. Jde o bezprostředně zaregistrovaný požadavek potencionální obchodní příležitosti.

Tato spolupráce se může projevovat dvěma formami:

- Prostřednictvím webových stránek klient zasílá informace o sobě a o požadavku hypotečního úvěru. Systém na základě požadavků vyhodnotí o jaký produkt má klient zájem a zasílá požadavek klienta na konkrétního bankéře, který si s ním dohodne osobní schůzku.
- Klient zadá svůj požadavek do systému. Tento požadavek je zobrazován zástupcům jednotlivých bank, kteří posílají individuální podmínky pro požadovaný produkt klienta.

Vzhledem k tomu, že internet je fenoménem dnešní doby, většina požadavků pochází právě jeho prostřednictvím a je zde velký předpoklad, že podíl získaných hypotečních úvěrů či produktů banky touto formou bude nadále růst. (Valta, Vymětalík, 2011)

5 LEGISLATIVNÍ A REGULAČNÍ ZMĚNY ZÁKONŮ

Mezi základní požadavky poskytování jak hypotečních tak spotřebitelských úvěrů je sledování a dodržování platné legislativy a jejich změn. Základem hypotečního bankovníctví je zákon o dluhopisech a to z toho důvodu, že principiálně vychází z úpravy hypotečních zástavních listů. Spotřebitelské úvěry jsou ovšem realizovány prostřednictvím platného zákona o spotřebitelském úvěru, tj. Zákon č. 145/2010 Sb. ze dne 21. dubna 2010 o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů. Hypoteční úvěry neúčelové tzv. americké hypotéky jsou v podstatě poskytovány na základě uvedeného zákona.

5.1 Novela zákona o spotřebitelském úvěru

Zákon č. 145/2010 Sb., ze dne 21. dubna 2010 o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů byl novelizován ke dni 1.1.2011 a to v následujících parametrech.

5.1.1 Předmět právní úpravy

Dle Zákona č. 145/2010 Sb. §1 se zákon nevztahuje na odloženou platbu, půjčku, úvěr nebo jinou obdobnou finanční službu s celkovou výší nižší než 5 000 Kč nebo vyšší než 1 880 000 Kč, přičemž částka 5 000 Kč se považuje za dosaženou též tehdy, je-li mezi tímž věřitelem a spotřebitelem uzavřeno v období 12 měsíců více smluv se stejným nebo obdobným účelem.(MFCR, 2013b)

5.1.2 Informační povinnosti

V rámci poskytování informací se zvýšila informační povinnost poskytovatele a to v následujících bodech:

- a) Dle výše uvedeného zákona § 4 musí poskytovatel spotřebitelského úvěru uvádět jasným, výstižným a zřetelným způsobem informace týkající se marketingové prezentace svých produktů. Za porušení se ukládá pokuta do výše 500 000 Kč.
- b) Dle výše uvedeného zákona § 5 je poskytovatel úvěru povinen podat klientovi potřebné informace k posouzení nabízeného produktu. Věřitel je povinen poskytnout vysvětlení, aby byl klient schopen posoudit, zda navrhovaná smlouva o spotřebitelském úvěru, odpovídá jeho potřebám a finanční situaci. Zákon ukládá používání

různých formulářů pro poskytování těchto informací. Za nesplnění těchto podmínek zákon ukládá pokutu do 5 000 000 Kč.

- c) Součástí § 6 uvedeného zákona je popsána povinnost poskytnutí informací uvedených ve smlouvě o spotřebitelském úvěru. Smlouva musí obsahovat druh spotřebitelského úvěru, jeho dobu trvání, výpůjční úrokovou sazbu, RPSN, výši, počet a četnost plateb, obdržet bezplatně výpis z účtu, případné poplatky za vedení účtu, informaci o právu na odstoupení od smlouvy a o právu na předčasné splacení spotřebitelského úvěru, informace o možnostech mimosoudního řešení spotřebitelských sporů prostřednictvím finančního arbitra. Porušení těchto povinností je pokutováno do výše 5 000 000 Kč.
- d) Informace poskytnuté po dobu trvání smlouvy o spotřebitelském úvěru řeší § 7 uvedeného zákona. Ukládá povinnost věřiteli informovat klienta o každé změně výpůjční úrokové sazby a to v předstihu, jinak tato změna vůči klientovi není účinná. Informace se také vztahují na spotřebitelské úvěry poskytnuté ve formě možnosti jejich přečerpaní. Porušení této povinnosti není pokutováno. (MFCR, 2013b)

5.1.3 Posouzení schopnosti spotřebitele splácet spotřebitelský úvěr

Zákon zavádí povinnost věřitele posoudit s odbornou péčí schopnost spotřebitele splácet úvěr a to na základě informací získaných od spotřebitele. Poskytovatel úvěru nahlíží do databází umožňující posouzení úvěruschopnosti spotřebitele. Jedná se o náhled do registrů např. SOLUS, CBCB. Porušení povinnosti podle § 9 je pokutováno do výše 2 000 000 Kč. (MFCR, 2013b)

5.1.4 Roční procentní sazba nákladů na spotřebitelský úvěr

Roční procentní sazba nákladů „RPSN“ se rovná současné hodnotě všech nákladů spotřebitele sjednaných mezi věřitelem a spotřebitelem ve smlouvě a je počítána na roční bázi. Pro účely výpočtu RPSN se použijí celkové náklady spotřebitele s výjimkou nákladů na odstoupení od smlouvy. Ve smlouvě je tedy nutné připočítat poplatky např. za zpracování úvěru, za vedení úvěrového účtu a za vedení běžného účtu sjednaného ke splacení úvěru. Výpočet RPSN je založen na předpokladu, že spotřebitelský úvěr bude trvat dohodnutou dobu a že budou plněny řádně a včas povinnosti vyplývající z úvěru. (MFCR, 2013b)

5.1.5 Odstoupení od smlouvy, ve které se sjednává spotřebitelský úvěr

Zákon č. 145/2010 Sb. § 11 uvádí, že spotřebitel může od smlouvy, ve které se sjednává spotřebitelský úvěr, odstoupit bez uvedení důvodu ve lhůtě 14 dnů ode dne uzavření této smlouvy. V § 11 odst. 3 uvedeného zákona je uvedeno: „Došlo-li k odstoupení podle odstavce 1, je spotřebitel povinen věřiteli bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne odeslání odstoupení, zaplatit jistinu. V tomto případě je spotřebitel povinen zaplatit věřiteli úrok ve výši, na kterou by věřiteli vznikl nárok, pokud by k odstoupení od smlouvy nedošlo, a to za období ode dne, kdy byl spotřebitelský úvěr čerpán, do dne, kdy je jistina splacena.“ (MFCR, 2013b)

5.1.6 Výpověď spotřebitelského úvěru

Klient resp. spotřebitel je oprávněn kdykoliv vypovědět spotřebitelský úvěr, který je sjednán na dobu neurčitou, a to s okamžitou účinností, pokud nebyla výpovědní lhůta sjednána. Sjednaná výpovědní lhůta nesmí být delší než 1 měsíc a věřitelem zpoplatněna. (MFCR, 2013b)

5.1.7 Předčasné splacení spotřebitelského úvěru

Spotřebitel je oprávněn spotřebitelský úvěr zcela nebo zčásti splatit kdykoliv. Pro tento případ má věřitel právo na náhradu nutných a odůvodněných nákladů. Výše náhrady nesmí přesáhnout 1 % z předčasné splacené části celkové výše úvěru, přesahuje-li doba mezi předčasným splacením a sjednaným koncem úvěru jeden rok. Pokud není tato doba delší než jeden rok, výše náhrady nesmí přesáhnout 0,5 %. (MFCR, 2013b)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

6 MAKROEKONOMICKÁ ANALÝZA

Makroekonomie se zabývá ekonomikou jako celkem. Mgr. Pavelka (2006, s. 6 – 7) uvádí, že studuje příčiny vývoje a následné dopady agregovaných proměnných. Mezi základní agregované ukazatele lze zařadit hrubý domácí produkt, všeobecnou cenovou hladinu (inflaci), nezaměstnanost a také vztah k zahraniční, vyjádřený rozdílem exportu a importu statku nebo-li tzv. obchodní bilance. Má svůj nezastupitelný význam zejména pro tvůrce hospodářské politiky a pro společnost. Makroekonomie a její analýza dává tvůrcům hospodářské politiky návody, jak se vyhnout vysoké míře inflace, jak odstranit vysokou nezaměstnanost, jak zabránit ekonomické recesi, jak podpořit ekonomický růst apod. Vládní opatření v oblasti makroekonomie představující např. zvýšení vládních nákupů statků a služeb za účelem odstranění nezaměstnanosti, může mít dopady na odbyt firem. Změna úrokových sazeb ze strany centrální banky má dopady na investiční aktivitu firem, na rozhodování o úsporách spotřebitelů apod.

Cílem následující kapitoly je přehled vývoje makroekonomických ukazatelů v roce 2012 v České republice a zaměření se na vývoj úrokových sazeb v příštím období.

6.1 Hrubý domácí produkt

Podle Kadeřábkové (2006, s. 10) hrubý domácí produkt (HDP) je základním ukazatelem ekonomické aktivity, představuje tedy hodnotu finálních výrobků a služeb, které byly v dané zemi nově vyprodukovány v průběhu stanoveného časového období. Velikost hrubého domácího produktu a jeho změna v čase poskytují základní informace o ekonomické úrovni a výkonnosti země. Stabilita výkonnosti je ovlivňována vývojem ukazatelů vnitřní a vnější rovnováhy.

Růst HDP je ovlivněn jak reálnými tak cenovými změnami. Nominální HDP měří hodnotu výstupu ekonomiky v cenách období, kdy byl daný výstup vytvořen, reálný HDP měří výstup daného období v cenách zvoleného základního roku. Pro vyjádření ekonomické úrovně je HDP vyjadřován v přepočtu na obyvatele. Celkový HDP představuje ekonomickou sílu dané země.

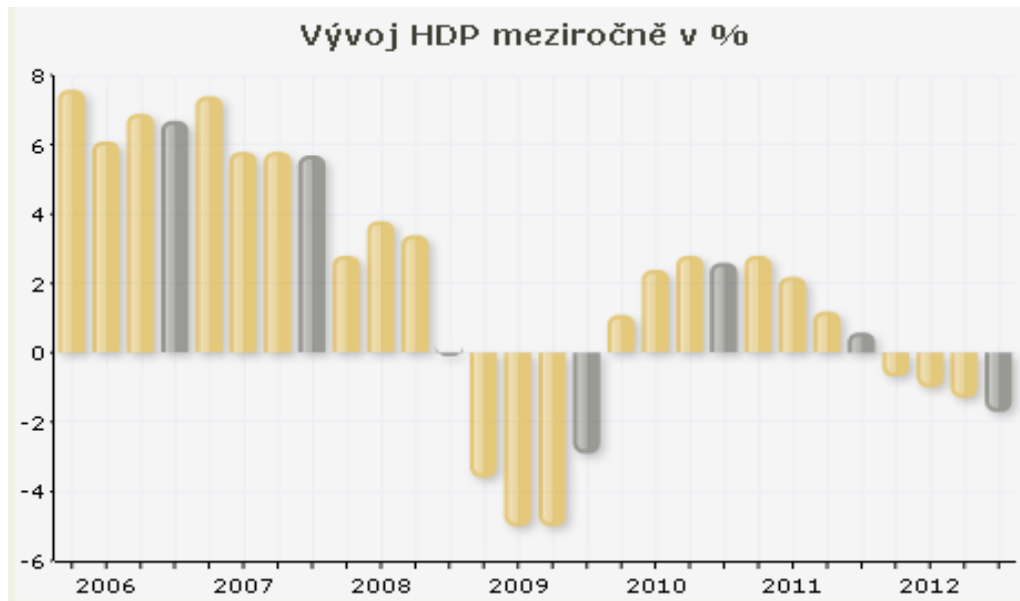
Hrubý domácí produkt očištěný o cenové vlivy a sezónnost v prvním čtvrtletí roku 2012 klesl v meziročním a mezičtvrtletním srovnání shodně o 1,0 %. Podle ČSÚ (2012a) došlo k poklesu HDP z důvodu mimořádného vývoje dvou jindy relativně stabilních složek.

V odvětví pojišťovnictví a peněžnictví poklesla tvorba hrubé přidané hodnoty v penzijních fondech a u pojišťoven. Propad druhé složky, týkající se spotřební daně z tabákových výrobků, byl důsledkem předzásobení ve čtvrtém čtvrtletí v reakci na letošní zvýšení daňové sazby, která byla promítnuta zejména do mezičtvrtletního srovnání. Vývoj tvorby hrubé přidané hodnoty a HDP byl také negativně ovlivněn propadem přidané hodnoty v odvětví stavebnictví. HDP v běžných cenách vzrostl o více než 2 %. Toto zvýšení však bylo zcela eliminováno zvýšením úhrnné cenové hladiny o 3,2 %.

Po očištění o cenové, sezónní a kalendářní vlivy klesl HDP ve druhém čtvrtletí roku 2012 meziročně o 1,2 %. Ve srovnání s prvním čtvrtletím roku 2012 klesl o 0,2 %. Pokles HDP se tedy prohloubil. Důvody negativního meziročního vývoje tvorby HDP ve druhé čtvrtletí podle ČSÚ (2012b) byly ve srovnání s předchozím obdobím odlišné. Ve druhém čtvrtletí roku 2012 přestalo být zdrojem zvyšování výkonnosti ekonomiky objemově významnější odvětví průmyslu, který sice v meziročním srovnání vzrostl, nicméně nedosáhl úrovně prvního čtvrtletí. Prohloubil se také propad tvorby přidané hodnoty ve stavebnictví, bohužel ani odvětví obchodu a ubytování nedosáhly výsledků roku 2011. V prvním pololetí byla tedy v úhrnu za všechna odvětví vytvořena hrubá přidaná hodnota na úrovni předchozího roku, tvorba HDP byla nižší o cca 1 %.

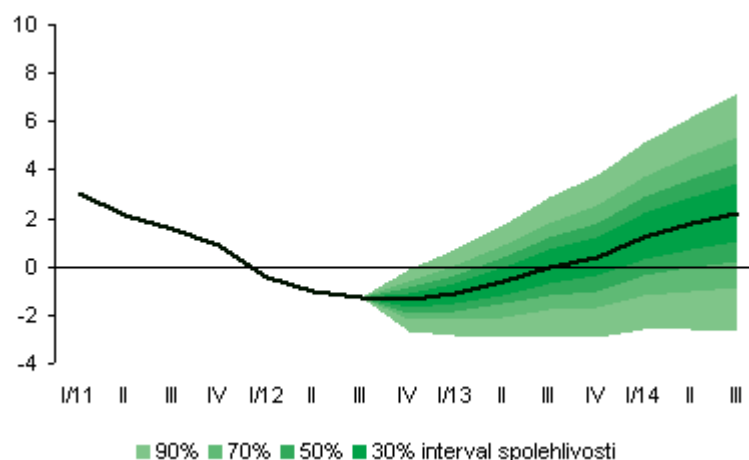
Hrubý domácí produkt ve třetím čtvrtletí nadále klesal a to o 1,5 % meziročně a ve srovnání s druhým čtvrtletí o 0,3 %. Prohlubující se pokles HDP ve třetím čtvrtletí byl podle ČSÚ (2012c) zapříčiněn především postupně slábnoucí domácí poptávkou, zejména snižujícími investicemi do staveb, strojního vybavení a dopravních prostředků. Spotřební výdaje domácností však také měly klesající tendenci. Přebytky zahraničního obchodu přitom již nebyly schopné kompenzovat snižující se tuzemskou spotřebu. Celkový pokles průmyslové produkce byl také ovlivněn klesajícím trendem v odvětví potravinářství, dřevařství a papírenského průmyslu.

V posledním čtvrtletí roku 2012 byl zaznamenán pokles HDP o 1,7 % meziročně, ve srovnání s předchozím čtvrtletím o 0,2 %. Podle ČSÚ (2012d) byl negativní vývoj ovlivněn, stejně jako v průběhu celého roku, odvětvím stavebnictví, které doplácelo na nízkou investiční aktivitu podnikatelského i vládního sektoru. Horší výsledky byly také zaznamenány v odvětví zemědělství a podnikatelských služeb. Naopak pozitivní vývoj byl ovlivněn nárůstem spotřební daně z tabákových výrobků.



Obr. 9. Vývoj HDP v ČR meziročně v % (Kurzy CZ, 2013a)

V průběhu roku 2012 se HDP snížil o 1,1 %, když mezičtvrtletně postupně klesal. Na poklesu ekonomiky se podílel podle ČSU (2012d) vývoj daní z produktů, jejich meziroční pokles se přiblížil ke dvěma procentům, dále také domácnosti snížením výdajů ve stálých cenách o 3 %. Naopak pozitivně působil v průběhu celého roku 2012 vývoj zahraničního obchodu a to celkovým růstem vývozu o 4,3 %. V roce 2013 se očekává zlepšení vývoje HDP ale jen nepatrně, v roce 2014 je odhadován optimističtější růst HDP až do výše 2,1 %.



Obr. 10. Prognóza vývoje HDP (ČNB, 2013a)

6.2 Inflace

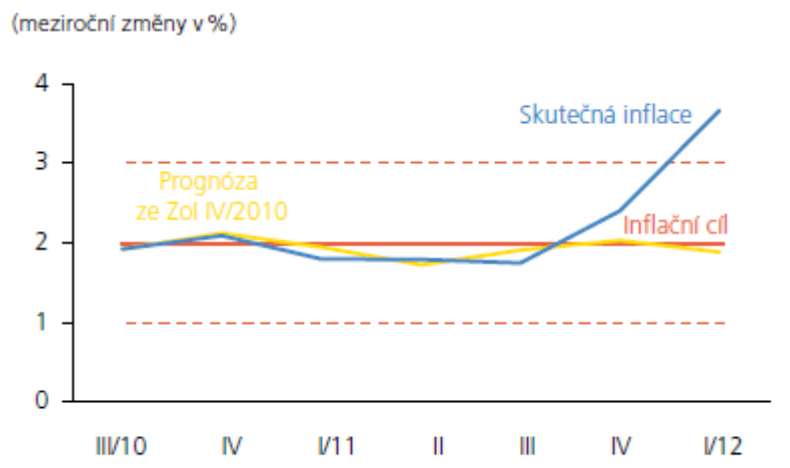
Inflace představuje růst všeobecné cenové hladiny v čase a snížení kupní síly peněz. Podle Ondrčky (2010, s. 155) se za inflaci považuje všeobecné a trvalé zvyšování cen nebo nárůst celkové cenové úrovně. Roční míra inflace představuje procentní zvýšení průměrné cenové úrovně zboží a služeb za období jednoho roku. Krátkodobé zvyšování cen, které může být způsobeno například sezónností nebo zvyšování cen vztahující se k vybraným několika druhům zboží nelze označit za inflaci. Všeobecná cenová úroveň je míra kupní síly měnové jednotky nebo množství zboží a služeb, které lze za jednotku měny koupit. Mimo jiné, každý cenový pohyb souvisí také s trhem peněz, tj. s poptávkou a nabídkou peněžních prostředků.

Všeobecnou cenovou úroveň lze podle Ondrčky (2010, s. 156) měřit indexem spotřebitelských cen (consumption price index - CPI) nebo také pomocí výrobních cen (producer price index - PPI). Častěji se využívá index spotřebitelských cen zboží a služeb spotřebního koše, který odráží nejrepresentativnější vydání domácností.

Zabezpečení cenové stability má na starosti Česká národní banka (2013), která v rámci splnění této úlohy volí jeden z několika možných měnověpolitických režimů. Mezi čtyři základní typy těchto režimů patří: režim s implicitní nominální kotvou, cílování peněžní zásoby, cílování měnového kurzu a cílování inflace. Významným rysem cílování inflace je využívání prognózy inflace a veřejné explicitní vyhlášení inflačního cíle, které Bankovní rada ČNB následně vyhodnocuje. Případné nenaplnění prognózy je řešeno změnou nastavení měnověpolitických nástrojů. Například zvýšení repo sazby vede prostřednictvím tzv. transmisního mechanismu obvykle k oslabení agregátní poptávky, které má za následek oslabení cenového růstu. Snížení repo sazby má na inflaci obvykle opačný dopad. Inflační vývoj může být ovšem také důsledkem působení mimořádných šoků zpravidla na straně nabídky, jejichž inflační popř. bezinflační projevy za určitou dobu odezní.

V prvním čtvrtletí roku 2012 dosáhla podle Zprávy o inflaci (2012a) celková inflace meziroční hodnoty 3,8 %. Měnověpolitická inflace činila 2,7 %. Inflace se tak v obou případech nacházela nad 2% cílem ČNB. Znatelný nárůst inflace v prvním čtvrtletí byl především důsledkem zvýšení sazby DPH od ledna roku 2012, a to z 10 % na 14 %. Toto zvýšení ovlivnilo zejména ceny potravin a regulované ceny – nájemné, vodné a stočné, zvýšily

se ceny energií. Na vývoj tržních cen směrem nahoru působilo také oslabení kurzu koruny z konce roku 2011. Tlumící vliv měly také nízký růst mezd a přetrvávající slabá poptávka.

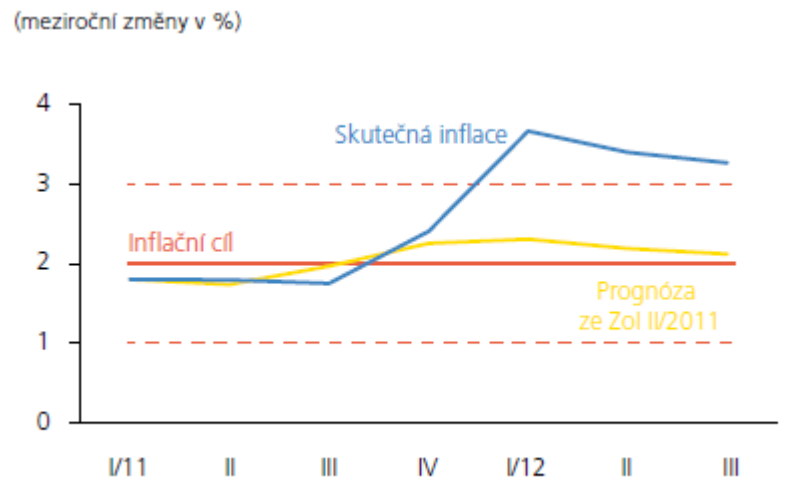


Obr. 11. Srovnání prognózy inflace se skutečností, I. čtvrtletí (ČNB, 2012a)

Celková inflace druhého čtvrtletí se oproti 1. čtvrtletí roku 2012 nepatrně snížila, v červnu 2012 dosáhla meziroční hodnoty 3,5 % a nacházela se tak nad horní hranou tolerančního pásma inflačního cíle ČNB. Podle Zprávy o inflaci (2012b) se na snížení meziroční inflace ve druhém čtvrtletí 2012 podílely regulované i tržní ceny s výjimkou korigované inflace bez pohonných hmot, která se posunula do méně záporných hodnot. Na vývoj tržních cen měla vliv absence inflačních tlaků z domácí ekonomiky v podmínkách nízké domácí poptávky. Na druhé straně na cenový vývoj působil poměrně rychlý růst dovozních cen finálních produktů pro spotřebitelský trh. Tento růst byl zapříčiněn zejména oslabením měnového kurzu.

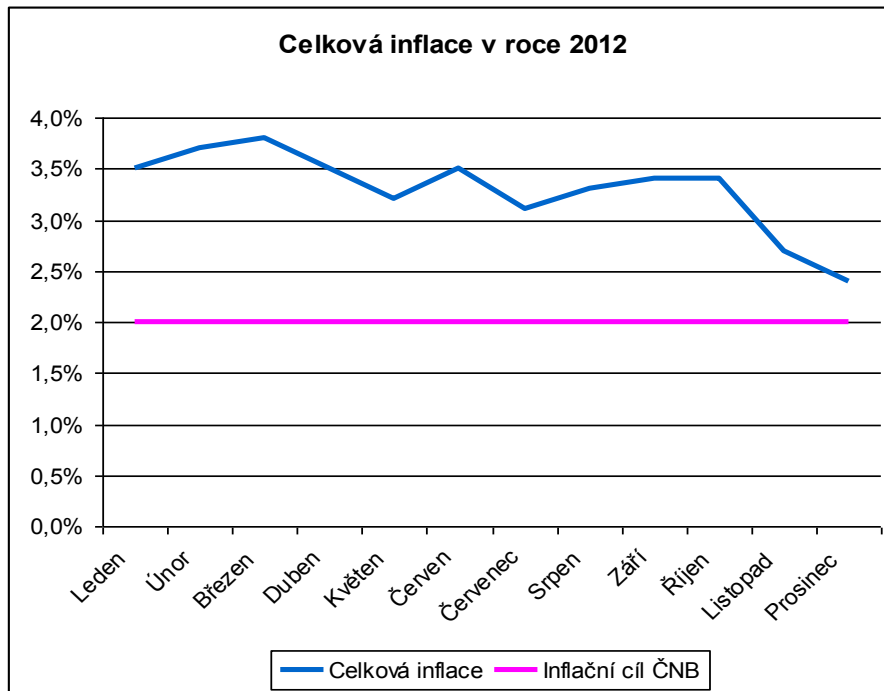
Ve třetím čtvrtletí roku 2012 se celková inflace nacházela také nad horní hranou tolerančního pásma inflačního cíle ČNB a dle Zprávy o inflaci (2012c) dosáhla meziroční hodnoty 3,4 %. Na mírném snížení meziroční inflace ve třetím čtvrtletí roku 2012 se podílely regulované i tržní ceny s výjimkou cen pohonných hmot, jejichž meziroční růst výrazně zrychlil. Protiinflační tlaky z domácí ekonomiky měly významný vliv na vývoj tržních cen, vše souviselo s fiskální konsolidací a nízkou důvěrou domácností. Růst dovozních cen byl

ovšem nadále rychlý a týkal se jak energií, tak finálních produktů pro spotřebitelský trh, v obou případech ovlivněných předchozím oslabením měnového kurzu.



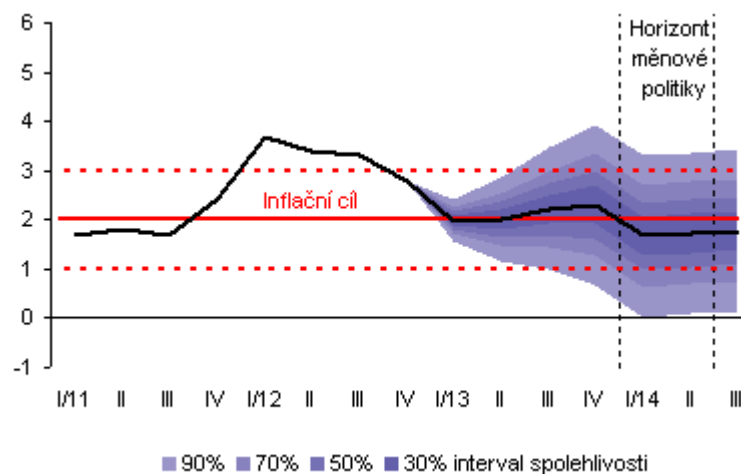
Obr. 12. Srovnání prognózy inflace se skutečností, III. čtvrtletí (ČNB, 2012c)

Podle zprávy o inflaci (2013h) dosáhla celková inflace v prosinci 2012 meziroční hodnoty 2,4 % a nacházela se tak nad cílem ČNB. Na výrazném snížení meziroční inflace ve čtvrtém čtvrtletí roku 2012 se podílely všechny její složky. Významný vliv mělo protiinflační působení domácí ekonomiky, a to v podmínkách poklesu ekonomické aktivity v důsledku slabé domácí poptávky. Došlo také ke zmírnění proinflačního vlivu dovozních cen spotřebního zboží a cen ropy, které přispělo ke snížení inflace ke konci roku 2012.



Graf 2. Celková inflace (vlastní zpracování dle ČNB, 2013)

Podle prognózy ČNB (2013a) se bude celková inflace i přes významné dopady daňových změn v roce 2013 pohybovat poblíž 2 % tedy inflačního cíle ČNB. Po odeznění vlivu daní klesne mírně pod cíl. Celková inflace by se v prvním i druhé čtvrtletí roku 2014 měla pohybovat kolem 1,7 %.



Obr. 13. Prognóza celkové inflace (ČNB, 2013a)

6.3 Míra nezaměstnanosti

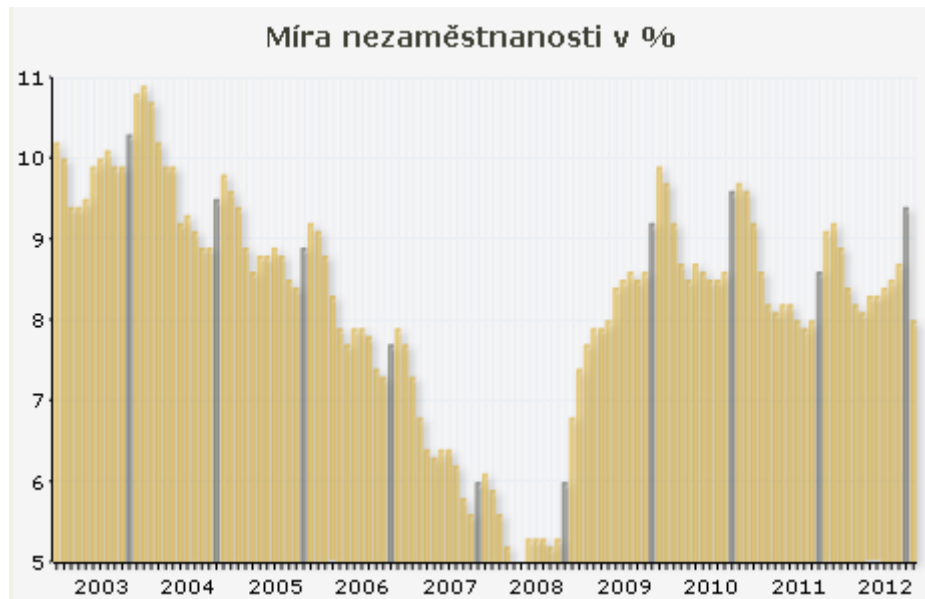
Obecně se za nezaměstnaného považuje osoba, která je starší patnácti let, aktivně hledá práci a je připravena k nástupu do práce do 14 dní. Jedná se tedy o osobu, která je schopná a ochotná pracovat, nemůže ovšem najít placené zaměstnání. Přirozená míra nezaměstnanosti je nejnižší a to dlouhodobě udržitelná míra nezaměstnanosti, která odpovídá potenciálnímu produktu. Její výše je pro každou ekonomiku jiná a je proto přirozená.

Míra nezaměstnanosti v lednu roku 2012 vzrostla na 9,1 %. Za jejím nárůstem stojí především sezónní faktory. Podle Nováka (2012) se poměr počtu uchazečů na jedno pracovní místo během ledna prohloubil. Většina firem se chovala pragmaticky a snažila se zbytečně nezvyšovat své náklady a tak se příliš nehrnula do nábory nových zaměstnanců. Plivová (2012) uvádí, že v průběhu února míra registrované nezaměstnanosti vzrostla na 9,2 %. Oproti únoru 2011 poklesla o 0,4 %. Na vývoji nezaměstnanosti se podílelo chladné počasí, které bránilo zahájení sezónních prací. V březnu se očekával pokles nezaměstnanosti způsobený nejen začátkem nástupu sezónních prací v zemědělství, lesnictví a cestovním ruchu. V průběhu dubna míra registrované nezaměstnanosti klesla na 8,4 %. Podle Plivové (2012) byla míra nezaměstnanosti zpracovávána Eurostatem pro mezinárodní srovnání v březnu v ČR 6,9%, v EU 27 ve výši 10,6 %. Česká republika byla tak zemí s pátou nejnižší nezaměstnaností v Evropské unii. V měsíci květnu se očekávalo další mírné snížení nezaměstnanosti. Nezaměstnanost v květnu dosahovala 8,2 %.

Měsíc červen roku 2012 představoval měsíc, kdy mírně klesala nezaměstnanost a dosáhla hodnoty 8,1 %. Podle Soukupa (2012) hrála do karet pozitivní sezónnost, nicméně oproti tomu stálo mírné zhoršení cyklické nezaměstnanosti v souvislosti s pokračující recesí ekonomiky v ČR. Situace na trhu zůstávala stabilizovaná, nicméně předpoklad růstu nezaměstnanosti v druhé polovině roku byl předpovídan v důsledku recese.

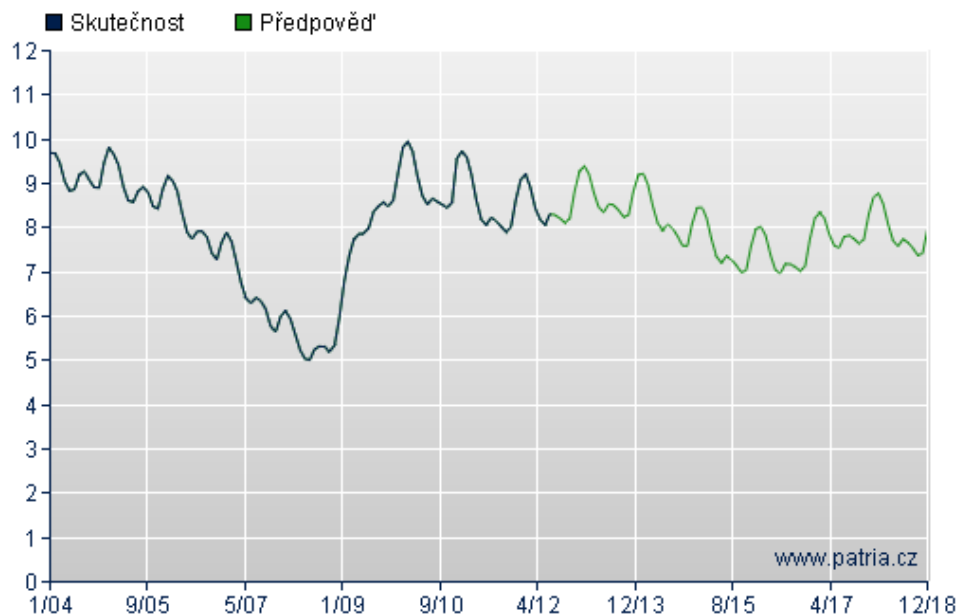
Měsíc červenec byl charakterizován mírným zvýšením nezaměstnanosti a to na úrovni 8,3 %. Podle Plivové (2012) vývoj nezaměstnanosti byl ovlivněn pokračujícím nárůstem celkového počtu absolventů. Česká republika byla i nadále zemí se šestou nejnižší nezaměstnaností v Evropské unii. V měsíci srpnu byla nezaměstnanost na stejné hranici jako v měsíci červenec roku 2012. Podle zprávy Plivové (2012) se nezaměstnanost v měsíci září zvýšila o 0,1 procentní bod na 8,4 %. Nezaměstnanost ve výši 8,5 % je charakteristická pro měsíc říjen. Český trh čekal na pozitivní zprávy z ekonomiky, ale ty zatím nepřicházely.

Do konce roku 2012 nezaměstnanost rostla a překonávala hranici devět procent. V měsíci listopad byla nezaměstnanost 8,7 % a v prosinci rostla až do úrovně 9,4 %.



Obr. 14. Míra nezaměstnanosti v % (Kurzy CZ, 2013b)

K určité stabilizaci trhu by mohlo dojít v roce 2013 a výraznější oživení se očekává až v roce 2014. Firmy jsou poučenější a pečlivě zvažují, kteří zaměstnanci jsou pro ně klíčoví, přehodnocují tvorbu nových pracovních míst.



Obr. 15. Prognóza míry nezaměstnanosti v ČR (Patria, 2013a)

6.4 Platební bilance

Platební bilance je jedním z nejvýznamnějších nástrojů makroekonomického řízení každé významnější ekonomiky a patří mezi základní makroekonomický informační agregát pro kvantifikaci finančních toků země se zahraničím. Pan Král (2010, s. 82) tvrdí, že platební bilance libovolného státu představuje souhrn všech plateb a inkas za exportované a importované zboží a služby daného státu za určité období, zpravidla 1 rok.

Platební bilance musí být vždy vyrovnaná. Z pohledu hodnotového stavu na konci nebo v průběhu sledovaného období může být platební bilance buď:

- **Aktivní** – tzn. když inkasa daného státu se zahraničím převažují nad jeho výdaji do zahraničí.
- **Vyrovnaná** – tzn. když inkasa a výdaje daného státu vůči zahraničí jsou stejně velké.
- **Pasivní** – tzn. když jsou platby daného státu vůči zahraničí za dané období vyšší než inkasa.

Podle pana Krále (2010, s. 84) rozeznáváme platební bilanci z hlediska konstrukce:

- **Běžný účet** – obsahuje obchodní bilanci (vývoz a dovoz zboží), bilanci služeb (příjmy za nevyrobené služby, zejména dopravu, cestovní ruch aj.), bilanci výnosů (výnosy z úroků, investic, mzdy pracovníků atd.), bilanci běžných převodů.
- **Kapitálový účet** – obsahuje kapitálové transfery (přímé kapitálové investice a portfoliové investice), krátkodobý finanční účet (úvěry a krátkodobý kapitál), saldo clearingů (clearingové vztahy s jinou zemí).
- **Chyby a omyly** – pevně nezařazené transakce.
- **Devizová bilance** – obsahuje zvýšení či snížení devizových rezerv centrální banky.

V prvním čtvrtletí roku 2012 byl běžný účet platební bilance aktivní v rozsahu 35,5 mld. Kč. Devizové rezervy se zvýšily o 32,6 mld. Kč a poměr schodku běžného účtu k HDP na roční bázi poklesl na 2,5 %. Podle Cížka (2012) bilance zboží a služeb na běžném účtu

skončila podle aktualizovaných údajů ČSU v prvním čtvrtletí roku 2012 přebytkem ve výši 79,9 mld. Kč. Růstová dynamika vývozu předstihovala tempo růstu dovozu.

Bilance výnosů byla ovšem v prvním čtvrtletí schodková ve výši 45,6 mld. Kč a představovala meziroční nárůst deficitu o 17,2 mld. Kč. Bilance běžných převodů končila v prvním čtvrtletí přebytkem ve výši 1,3 mld. Kč. Tento výsledek byl ovlivněn především poklesem čistých příjmů z rozpočtu EU a nižší inkasované daně.

Přebytek na kapitálovém účtu činil 0,6 mld. Kč. Podle Cížka (2012) se zde promítly čisté příjmy z obchodování s emisními povolenkami. Čistý příliv zdrojů ze zahraničí v rozsahu 2,2 mld. Kč byl vykázán na finančním účtu platební bilance. Zahraniční investice do tuzemských podniků dosáhly 26,3 mld. Kč, tuzemské podniky uskutečnily přímé investice v zahraničí v rozsahu 9 mld. Kč. V položce přímých investic byl vykázán čistý příliv prostředků ve výši 17,3 mld. Kč. V úvěrových vztazích poskytly tuzemské společnosti zahraničním firmám finanční zdroje ve výši 2,8 mld. Kč. V položce portfoliových investic připlynul do České republiky zahraniční kapitál ve výši 25,3 mld. Kč.

V červnu roku 2012 vykázal běžný účet platební bilance schodek 6,8 mld. Kč, i přestože od počátku roku je běžný účet přebytkový ve výši 16,3 mld. Kč. Podle Financí.cz (2012) skončila bilance zboží a služeb na běžném účtu ve druhém čtvrtletí přebytkem ve výši 59,3 mld. Kč. Bilance výnosů skončila se schodkem ve výši 61,8 mld. Kč. Snížily se především dividendy vyplacené zahraničním vlastníkům tuzemský přímých investic a zlepšila se bilance mezi příjmy z mezd českých pracovníků v zahraničí a výdaji na mzdy zahraničních pracovníků v tuzemsku. Bilance běžných převodů byla ve druhém čtvrtletí schodková v rozsahu 4,2 mld. Kč. Na kapitálovém účtu vznikl přebytek 0,1 mld. Kč, na finančním účtu byl zaznamenán čistý odliv zdrojů do zahraničí v rozsahu 6,5 mld. Kč.

Zahraniční investice do tuzemských podniků se uskutečnily v rozsahu 22,2 mld. Kč, tuzemské podniky investovaly v zahraničí 4,6 mld. Kč. Devizové rezervy poklesly o 36 mld. Kč a to vlivem snížení devizových úložek klientů u ČNB.

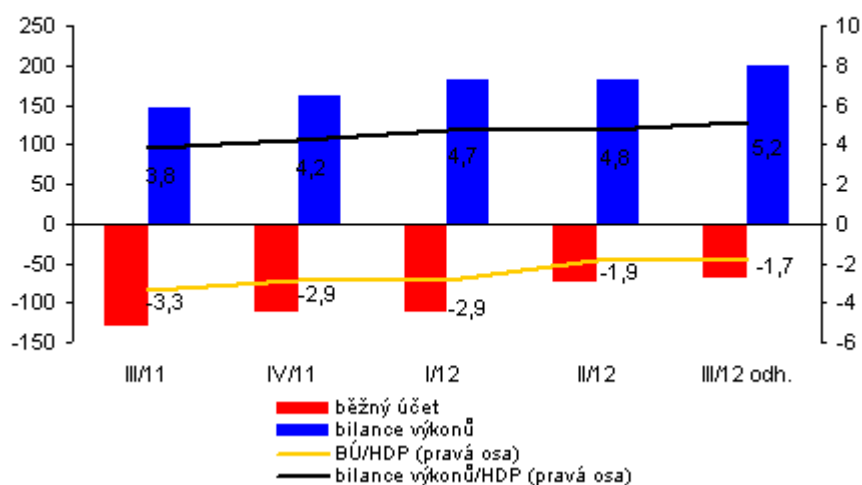
Běžný účet platební bilance skončil ve třetím čtvrtletí 2012 pasivem ve výši 50,7 mld. Kč. Finanční účet vykazoval čistý příliv zahraničního kapitálu ve výši 38,9 mld. Kč a devizové rezervy se zvýšily o 8,3 mld. Kč. Poměr schodku běžného účtu platební bilance k HDP se snížil na roční bázi podle odhadu ČNB na 1,7 %.

Bilance zboží a služeb na běžném účtu platební bilance byla ve třetím čtvrtletí podle ČNB (2012) přebytková a to v rozsahu 43,3 mld. Kč. K meziročnímu zvýšení přebytku přispěl růst aktiva obchodní bilance se zbožím jako důsledek rychlejšího růstu vývozu zboží v porovnání s růstem dovozu. Bilance výnosů skončila deficitem ve výši 89,3 mld. Kč.

Kapitálový účet skončil přebytkem 6,3 mld. Kč. Tento růst souvisel především s čistými transfery prostředků z rozpočtu EU. Finanční účet platební bilance vykazoval čistý příliv zdrojů ze zahraničí ve výši 38,9 mld. Kč.

Poměr běžného účtu a bilance výkonů k HDP

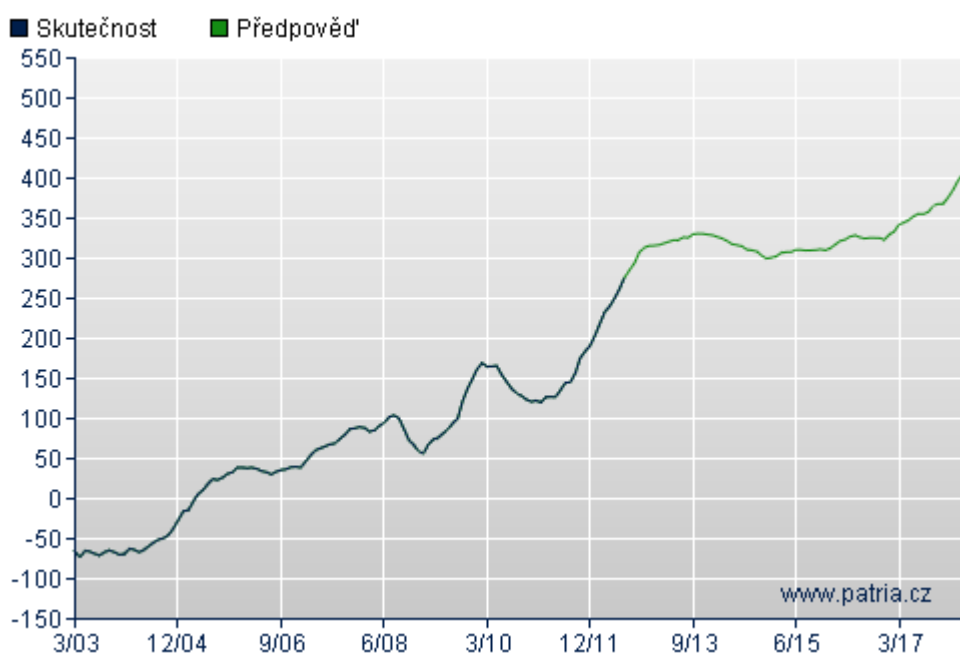
(v mld. Kč, pravá osa v %)



Obr. 16. Běžný účet platební bilance (ČNB, 2012)

V posledním čtvrtletí roku 2012 zvýšil běžný účet platební bilance schodek na 24,3 mld. Kč. Výsledek ovlivnil deficit bilance výnosů. V souhrnu za rok 2012 bylo saldo běžného účtu pasivní ve výši 90,3 mld. Kč. Podle Financí.cz (2013) objem vyplacených dividend z přímých investic v prosinci činil 21,3 mld. Kč. V běžných převodech bylo zahrnuto aktivní saldo převodu do ČR z rozpočtu EU ve výši 4,6 mld. Kč. Na kapitálovém účtu bylo čerpáno 1,2 mld. Kč z rozpočtu EU. Na finančním účtu výrazně narostl objem přímých investic ze zahraničí, a to 63,2 mld. Kč. Nešlo však o novou investici, ale za vysokým úda- jem stálo splacení úvěru tuzemskému podniku v rámci skupiny zahraničního investora.

V letech 2013 až 2014 se očekává díky mírnému předstihu vývozu před dovozem zvýšení přebytku obchodní bilance na 4,4 %. Podle MFCR (2013) se z důvodu nepříznivého výhledu vývoje světové ekonomiky očekává pokles přebytku u bilance služeb a měl by postupně klesnout z 1,3 % HDP v roce 2012 na 0,8 % HDP v roce 2014. Schodek bilance výnosů vykazuje tendence k poklesu. Do roku 2014 by se měl postupně snížit z 6,6 % HDP na 6,9 % HDP.



Obr. 17. Prognóza vývoje obchodní bilance v ČR (Patria.cz, 2013)

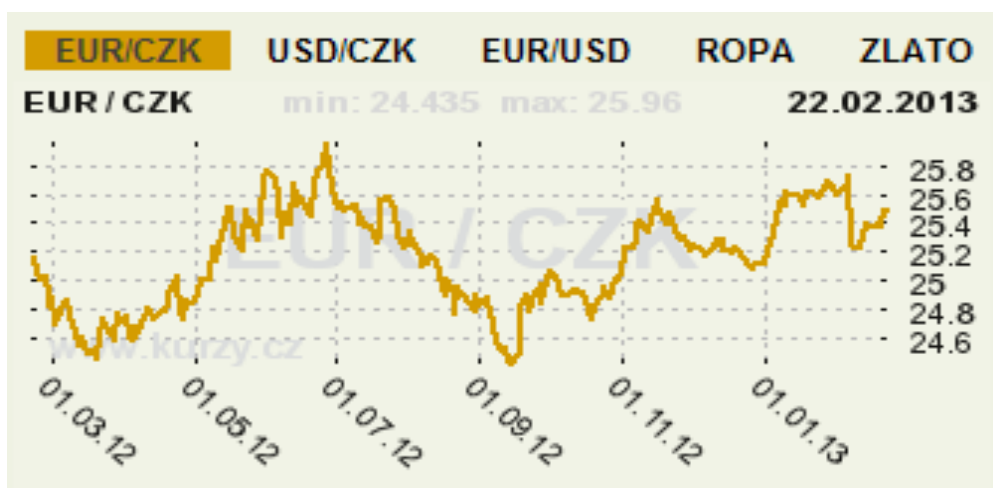
6.5 Měnový kurz CZK/EUR

Peněžní hospodářství je v každém ekonomickém komplexu upraveno právním řádem, který v něm stanovuje měnu a měnovou soustavu. Měna je tedy právní normou stanovený soubor jednotlivých forem peněz, které jsou závazně platné v daném ekonomickém komplexu, který podle stanovených pravidel vystupuje při směně ve funkci všeobecného ekvivalentu. Měnový kurz je cena jedné měny vyjádřená v jednotkách měny jiné. Obvykle se udává jako podíl domácí měny ku měně zahraniční.

Na měnový kurz působí řada rozdílných vlivů jako jsou nabídka a poptávka po měně, rozsáhlé nákupy a prodeje, saldo obchodní a platební bilance, výše úrokových sazeb a samo-

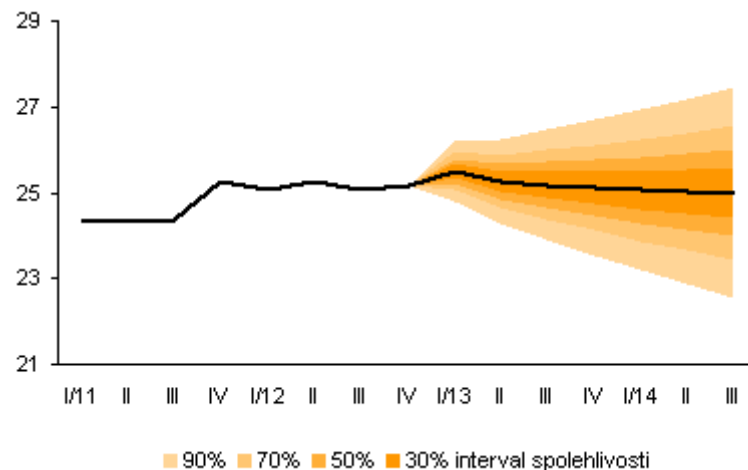
zřejmě také ekonomická, politická situace a aktuální události, různá prohlášení a očekávání investorů.

Česká koruna v roce 2012 byla mírně slabší ve srovnání s rokem 2011, předpokládá se, že v dalších letech by mělo dojít k pozvolnému posilování vůči EUR. Počátek roku 2012 byl charakteristický posilováním měnového kurzu, kdy se koruna dostala z lednové úrovně 25,81 CZK/EUR během dvou měsíců na 24,48 CZK/EUR, a to v březnu 2012. Tento růst se ale zastavil a česká koruna začala oslabovat a v květnu 2012 dosáhla úrovně 25,775 CZK/EUR. V tomto období se směr obrací a česká koruna začíná opět posilovat, tuto tendenci si udržuje až do měsíce září 2012, kdy dosahuje 24,34 CZK/EUR. Konec roku je představován kolísáním kurzu a postupným oslabováním české koruny vůči EUR a koncem roku dosahuje výše 25,60 CZK/EUR.



Obr. 18. Vývoj měnového kurzu EUR/CZK v roce 2012 (Kurzy CZ, 2013c)

Předvídat budoucí vývoj měnového kurzu není jednoduché, jelikož zde dochází k promítnutí všech jevů v ekonomice. Prognóza by se měla opírat o makroekonomické údaje. Počátek roku 2013 se kurz CZK/EUR dostal na úroveň, kterou centrální banka za první čtvrtletí předpokládala. Podle Vejmelka (2013) skutečný kurz od počátku roku 2013 dosahuje výše 25,49 CZK /EUR. Pro další vývoj kurzu budou z pohledu domácích fundamentů důležité zveřejněné ekonomické indikátory, které přijdou v první polovině března, a to ve světle prognózy ČNB. Prognóza ČNB pro rok 2014 předpokládá udržení měnového kurzu ve výši 25 CZK/EUR.



Obr. 19. Prognóza kurzu CZK/EUR (ČNB, 2013a)

6.6 Úroková míra

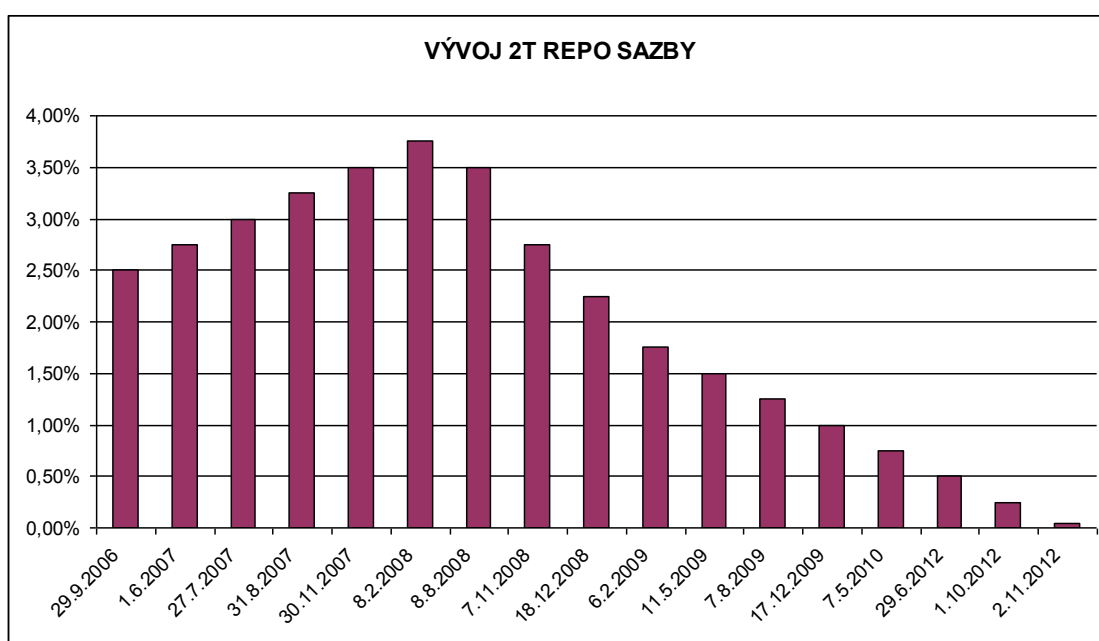
Úroková sazba představuje procentní vyjádření zvýšení půjčené částky za určité časové období. Určuje kolik z jistiny musí dlužník za předem smluvně stanovenou dobu věřiteli za úvěr zaplatit. Ve většině případů se jedná o procento fixní, ale je možné sjednat také úrokovou sazbu proměnlivou. Z ekonomického hlediska rozlišujeme úrokové sazby nominální a reálné. Nominální úrokové sazby jsou sazby uváděné ve smlouvách úvěrech, reálné úrokové sazby jsou sazby, které ukazují, jak se mění kupní síla vložených nebo půjčených peněz. Odlišují se od nominálních úrokových sazeb tím, že jsou očištěny o inflaci.

Úroková míra se odvíjí od několika faktorů. Prvním faktorem je čistá úroková míra plynoucí z lidské preference nynější spotřeby před pozdější. Druhou složkou je riziková prémie. Úroková míra roste také vlivem očekávané inflace.

Měnová politika centrálních bank vyspělých ekonomik se především omezuje na regulaci úrokových sazeb a prostřednictvím nich se snaží dosáhnout cenové stability. Základní úrokové sazby jsou stanovovány Českou národní bankou a od těchto sazeb se následně odvíjejí i sazby komerčních úvěrů. Podle Financí.cz (2013b) mezi základní úrokové sazby ČNB patří 2T repo sazba, diskontní sazba a lombardní sazba a patří zde také povinné minimální rezervy.

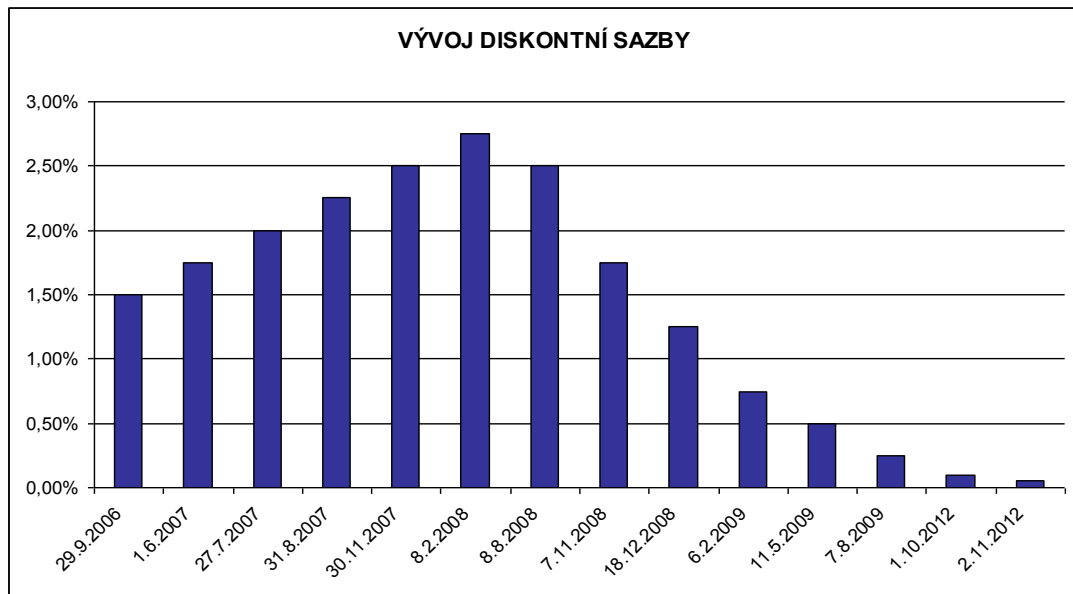
Mezi hlavní měnové nástroje ČNB patří repo operace, které ovlivňují množství peněz v ekonomice. Centrální banka stahuje měnu z oběhu prodejem svých cenných papírů nebo

pokladničních poukázek a naopak ji do oběhu uvolňuje nákupem stejných cenných papírů. Obě strany se při těchto operacích zavazují, že po uplynutí doby splatnosti, ČNB vrátí zapůjčenou jistinu věřitelské bance, která je zvýšená o dohodnutý úrok a věřitelská banka zase vrátí ČNB její cenné papíry. Základní doba trvání operací je stanovena na 14 dní. Vyhlášená 2T repo sazba slouží jako maximální limitní sazba, za kterou mohou být banky uspokojovány. V současné době je 2T repo sazba na nejnižší úrovni v historii České republiky a to ve výši 0,05 %.



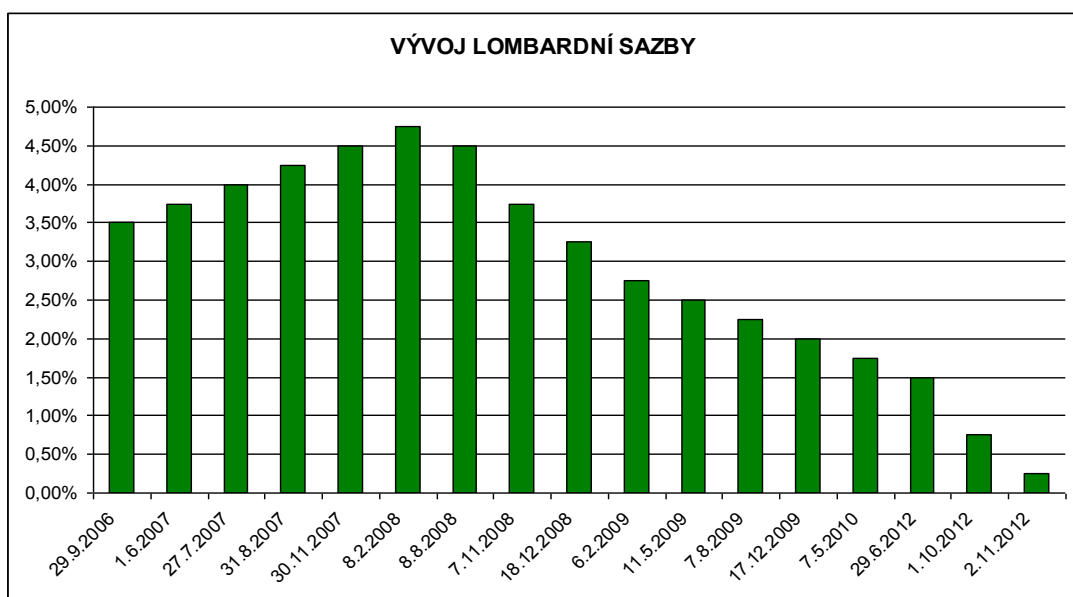
Graf 3. Vývoj 2T Repo sazby (vlastní zpracování, dle ČNB, 2013e)

Další úrokovou sazbou vyhlášovanou ČNB je diskontní sazba. Podle Finance.cz (2013) se jedná vlastně o úrok z diskontního úvěru. Komerční banky mají možnost uložit přes noc u ČNB svoji přebytečnou likviditu a to bez zajištění. Takto uložená depozita jsou úročena diskontní sazbou, která proto obvykle představuje dolní mez pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb na peněžním trhu. ČNB touto sazbou většinou ovlivňuje zprostředkovaně měnovou bázi. Diskontní sazba je postupně snižována, v letech 2009 – 2011 dosahovala úrovně 0,25 %. V průběhu roku 2012 však docházelo k výraznému snížení a v současné době dosahuje úrovně 0,05 %.



Graf 4. Vývoj diskontní sazby (vlastní zpracování dle ČNB, 2013f)

Lombardní sazba nebo-li úvěr je typ úvěru, který je poskytován centrální bankou komerčním bankám proti zajištění zástavou cenných papírů. Komerční banky si můžou přes noc od ČNB vypůjčit formou repo operace likviditu. Finanční prostředky v rámci tohoto úvěru jsou úročeny lombardní sazbou. Představuje horní mez pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb na peněžním trhu. Tak jako úroveň 2T repo sazby a diskontní sazby, i u lombardní sazby docházelo k velkému snížení a to koncem roku 2012 na úroveň 0,25 %.



Graf 5. Vývoj lombardní sazby (vlastní zpracování dle ČNB, 2013g)

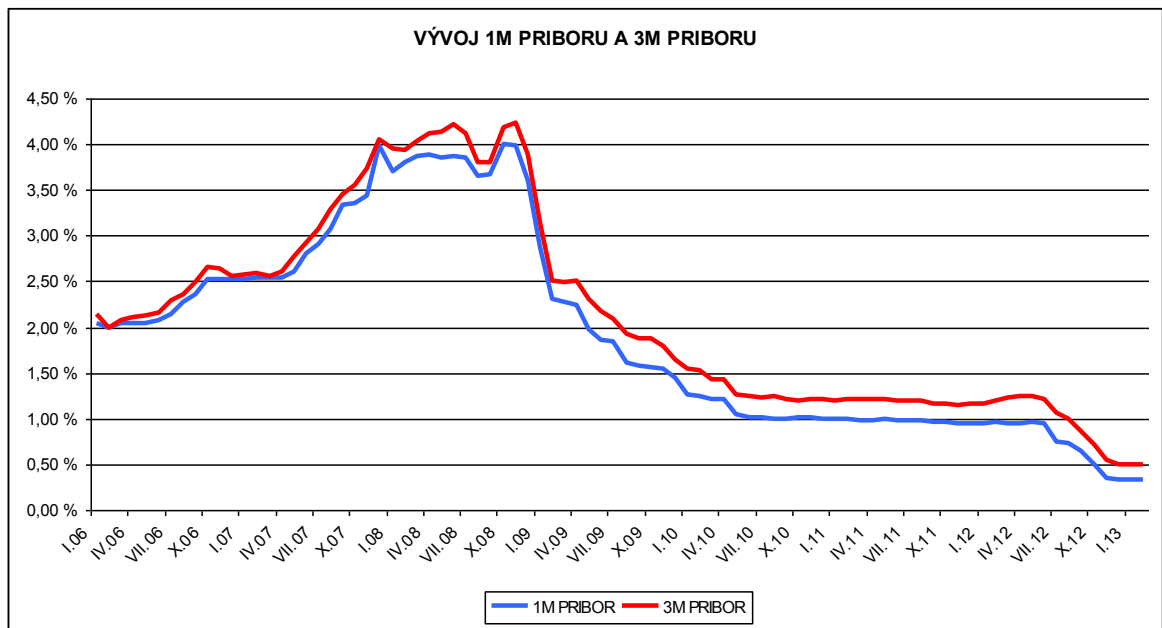
Každá komerční banka či stavební spořitelna a pobočka zahraniční banky, která má v České republice bankovní licenci, je povinna držet na svém účtu v Zúčtovacím centru ČNB předem stanovený objem peněžních prostředků. Tento objem je známý pod Povinnou minimální rezervou (PMR). PMR je stanovena na 2 % z objemu primárních závazků dané banky nebo stavební spořitelny v předchozím období.

Mezi významné a velmi používané úrokové sazby se řadí PRIBOR, PRIBID a EURIBOR. Tyto úrokové sazby se využívají v rámci poskytování úvěrů. Podle Financí.cz (2013a) PRIBOR (Prague Interbank Offered Rate) je pražská mezibankovní nabídková sazba. Jedná se o úrokovou sazbu, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu. V současné době, poskytování hypotečních úvěrů převážně s variabilní úrokovou sazbou, se stává klíčovou úrokovou sazbou pro výši úroků u hypotečních úvěrů. Aktuálně dosahuje 1M PRIBOR hodnoty 0,33 % a 1Y PRIBOR hodnoty 0,82 %.

Druhý ukazatel PRIBID (Prague Interbank Bid Rate) je průměrná úroková sazba, za kterou si české banky mohou ukládat peníze u jiných českých bank. ČNB ji stanovuje na každý den jako průměr referenčních bank, její hodnoty jsou vázány na dobu vkladu. Například 3M PRIBID je průměrná úroková sazba pro tříměsíční vklady.

EURIBOR (The Euro Interbank Offered Rate) je obdobá sazba jak PRIBOR. Je využívána pro mezibankovní úvěry na celém evropském trhu.

Jak je patrné z následujícího grafu, vývoj úrovně úrokové sazby PRIBOR se od roku 2008 postupně snižuje. V průběhu roku 2012 je evidentní jeho výraznější snižování až na hranici 0,33 % u 1M PRIBORU a hranici 0,29 % u 3M PRIBORU. Z toho vyplývá, že rok 2012 a počátek roku 2013 je velmi výhodný pro poskytování úvěrů a to díky nejnižším úrovním úrokových sazeb na českém trhu.

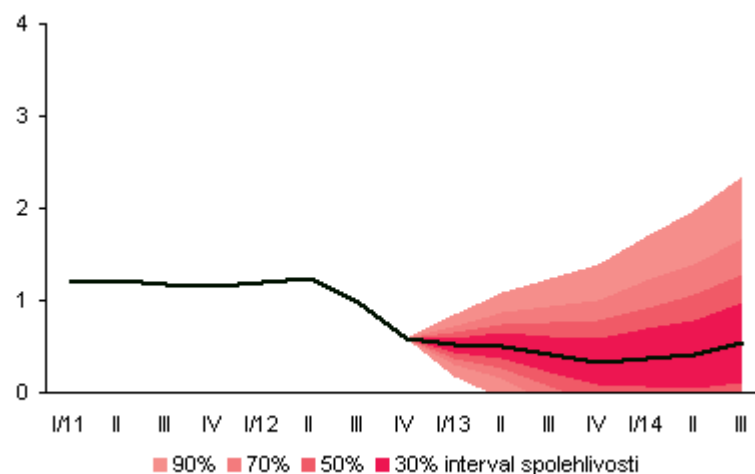


Graf 6. Vývoj 1M PRIBORu a 3M PRIBORu (vlastní zpracování dle ČNB, 2013d)

6.7 Predikce budoucího vývoje úrokových sazeb

Podle Globálního ekonomického výhledu ČNB (2013c) nový výhled úrokových sazeb v eurozóně a USA očekává pokračování růstového trendu, přičemž do roku 2014 by jednoletá sazba měla vzrůst o více než 1 procentní bod. Rada ECB v současné době ponechala však sazby beze změny. Tříměsíční dolarová sazba LIBOR stagnovala a jednoletá sazba dokonce mírně poklesla. Americký FED ponechal základní sazbu beze změny. Výhled na základě implikovaných sazeb i nadále očekává nárůst sazeb až v roce 2014.

Podle prognózy ČNB (2013a) se předpokládá 3M PRIBOR pro rok 2013 na úrovni 0,4 % a pro rok 2014 na úrovni 0,5 %.



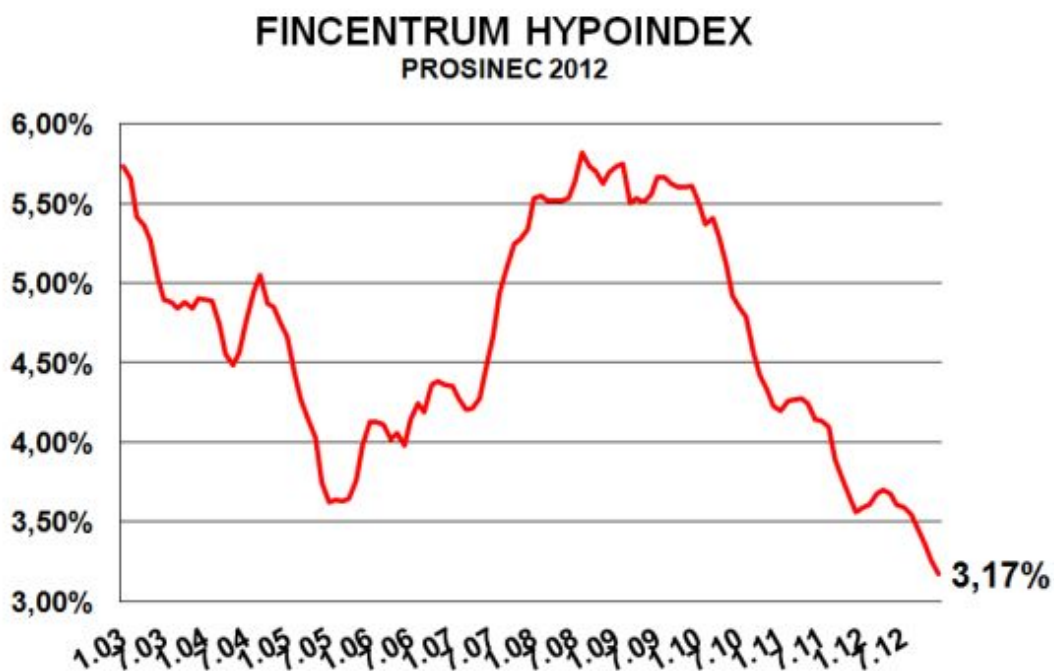
Obr. 20. Prognóza úrokových sazeb 3M PRIBOR (ČNB, 2013a)

7 VÝVOJ ÚROKOVÝCH SAZEB V ČR

7.1 Historický vývoj průměrných úrokových sazeb v ČR

Vývoj úrokových sazeb v ČR je pro žadatele o hypoteční úvěr velmi zajímavý a optimistický z hlediska nízké úrovně úrokových sazeb. Úrokové sazby podle Zámečnicka (2010) měly postupnou klesající tendenci již od roku 2010, kdy komerční banky v závěru roku 2009 a počátkem roku 2010 úrokové sazby pro své klienty snižovaly. Snížení úrokových sazeb u komerčních bank bylo také způsobeno poklesem úrokových sazeb na mezibankovním trhu, kde se promítlo snížení sazeb ze strany České národní banky. V roce 2011 byly úrokové sazby na velmi nízké úrovni. Podle Svačiny (2011) se do vývoje úrokových sazeb promítaly různé vlivy jako např. cena zdrojů. V minulosti banky získávaly potřebnou hotovost vydáváním hypotečních zástavních listů. Jejich emise jsou však z důvodu nepříznivých legislativních podmínek v útlumu, a proto si banky musejí půjčovat jinde. Část zdrojů představují klientské vklady, ale v případě hypoték se spíše jedná o středně a dlouhodobé výpůjčky na finančních trzích. Tento faktor však není jediný, který ovlivňuje vývoj úrokových sazeb. Klíčovou roli také hraje konkurenční tlak a ochota bank vzdát se části svých ziskových marží vyplývajících z rozdílů mezi cenou zdrojů a vyšší úrokové sazby, za kterou banky svým klientům půjčují. Snaha o získání nových klientů na úkor konkurence byla také tím hlavním hybatelem, který začal stlačovat úrokové sazby dolů.

Podle Svačiny (2011) nezanedbatelnou roli ve vývoji úrokových sazeb hraje také potenciální riziko nesplacení úvěru, ke kterému může dojít v důsledku výpadku příjmu nebo úplné ztráty zaměstnání. V situaci, kdy roste počet neplatičů, banky zvyšují své rizikové marže a to se negativně může promítnout v nárůstu úrokové sazby hypotečních úvěrů. Hypoteční banky se v těchto případech ocitají na jakési rozcestí. Na jednu stranu by bylo možné rizikové přírážky částečně snížit. Na druhou stranu nová pracovní místa zatím příliš nevznikají, což hovoří spíše pro podržení rizikových přírážek. Avšak i přes tyto skutečnosti trend snižování úrokových sazeb pokračoval i v roce 2012, kdy se úrokové sazby ocitly na historickém minimu. V rámci konkurenčního boje komerčních bank mají také banky na současných úvěrech poměrně nízké obchodní marže. Pokud vlivem inflace poroste cena zdrojů, předpokládá se i růst úrokových sazeb.



Obr. 21. Dlouhodobý vývoj úrokových sazeb v ČR (Hypoindex, 2013)

V roce 2012 se významně zvýšil objem hypotečních úvěrů poskytovaný na českém trhu. Díky nízké úrovni úrokové sazby se také navýšila průměrná výše hypotečního úvěru, a to na 1 712 611 Kč a měsíční splátka hypotéky na 15 let klesla pod 7 tis. Kč. Splátka na 15 let je nejnižší splátkou evidovanou od roku 2003. (Hrušová, 2013)

Rok	Průměrná sazba	Počet uzavřených hypoték	Objem hypoték (v mld. Kč)
Prosinec 2012	3,17 %	7 637	13,079
Prosinec 2011	3,56 %	7 293	12,847
Prosinec 2010	4,23 %	6 106	10,289
Prosinec 2009	5,61 %	3 575	5,953

Zdroj: [Fincentrum Hypoindex](#)

Obr. 22. Přehled prosincových výsledků průměr. úrokových sazeb (Hypoindex, 2013)

Podle Hrušové (2013) byl rok 2012 z pohledu hypotečního trhu druhý nejúspěšnější. Objem hypotečních úvěrů podle odhadů Hypoteční banky stoupl o 3 % na 122 mld. Kč. Hypotečním úvěrům také přály rekordně nízké úrokové sazby. Nejúspěšnější byl hypoteční trh v roce 2007, kdy objemy hypoték přesáhly hranici 142 mld. Kč.

Hypotečnímu trhu nahrávalo také refinancování. Od nejúspěšnějšího hypotečního roku uplynulo pět let. V té době byly nejoblíbenější pětileté fixace, které lidé v roce 2012 refinancovali.

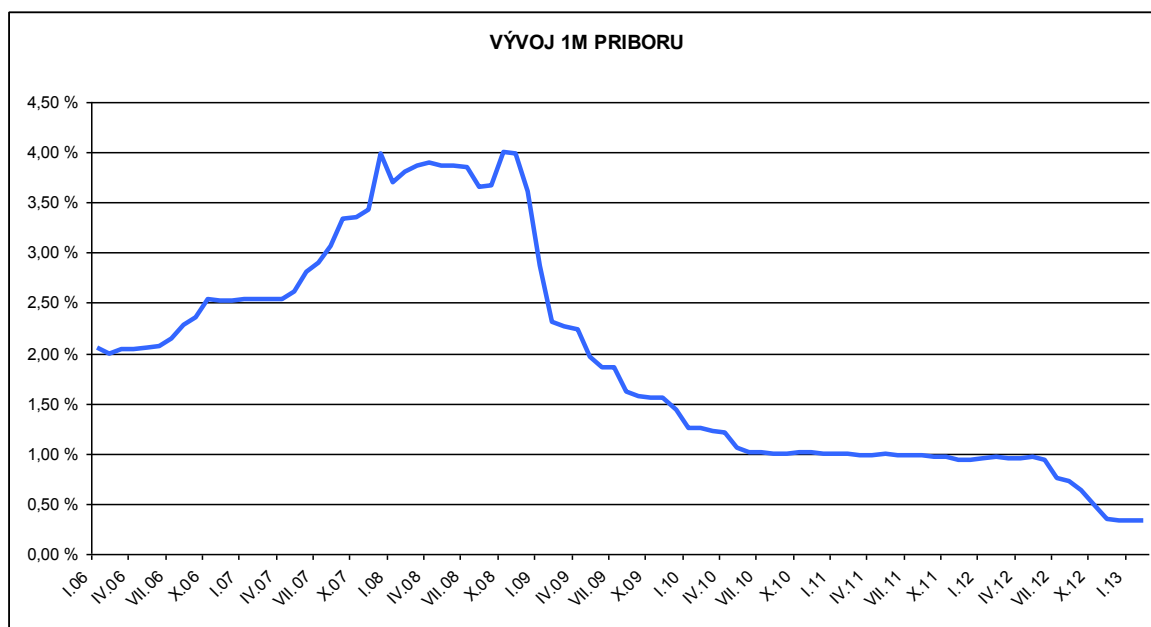


Obr. 23. Vývoj hypotečního trhu v letech 2002 – 2012 (Hypoindex, 2013)

Vývoj úrokových sazeb v roce 2013 se dá velmi těžce odhadovat. Česká národní banka drží úrokové sazby na rekordních minimech. Úrokové sazby u jednotlivých bank stále ještě klesají a ceny nemovitostí žádný významný růst nečeká. Podle studie Evy Zamrazilové z ČNB, by měly ceny bytů klesat, ceny rodinných domů stagnovat a ceny pozemků mírně růst. Vývoj roku 2013 bude navazovat na rok 2012, který byl velmi příznivý vývojem úrokových sazeb a stabilními cenami nemovitostí. Na druhou stranu k mírnému oslabení hypotečního trhu by mohlo dojít v souvislosti se zvýšením DPH a změnou sazby daně z příjmu z prodeje nemovitostí.

7.2 Historický vývoj úrokové sazby PRIBOR

Historie hypotečního bankovníctví v ČR má počátky roku 1995, kdy se první hypoteční úvěry pro fyzické osoby nepodnikající začaly poskytovat s využitím bankou vydaných fixních úrokových sazeb. Vznik hypotečního trhu, expanze souvisejících bankovních inovací a stále větší dostupnost ze strany klientů k hypotečním úvěrům přinášela nové možnosti k získání většího podílu na trhu. Volání po nižší ceně hypotečního úvěru z hlediska nízké úrovně úrokové sazby přineslo do hypotečního bankovníctví možnost většího využití hypotečních úvěrů s variabilní úrokovou sazbou. Díky snižujícím se sazbám od konce roku 2009 docházelo i ke snížení úrokové sazby PRIBOR, na který je hypoteční úvěr s variabilní úrokovou sazbou zavěšen. Některé komerční banky začaly využívat u hypotečních úvěrů právě variabilní úrokové sazby s pohyblivou složkou 3M PRIBOR anebo 1M PRIBOR. Díky snižující se úrovni hodnoty referenční sazby PRIBOR, byla nabídka hypotečního úvěru s variabilní úrokovou sazbou pro určitý typ klientely atraktivnější, levnější a lákavější. Banky, které přišly na hypoteční trh s touto nabídkou (inovací) tak měly možnost získat větší podíl na trhu. Klienti na druhé straně získávali díky snižující se pohyblivé složce (PRIBOR) levnější cenu pro získání hypotečního úvěru.



Graf 7. Vývoj 1M PRIBORu (vlastní zpracování dle ČNB, 2013d)

Podle Zámečnicka (2010a) jsou variabilní sazby hypoték pro banky ziskovější. Z určitého pohledu by to mohlo vést ke zvyšování pevných sazeb. Dalším rizikem variabilních sazeb je riziko malých měn. V případě, že Česká národní banka z důvodu nějaké finanční nestability bude muset v rámci svých měnových intervencí drasticky zvýšit krátkodobé sazby, tak tím zároveň zvýší krátkodobé sazby hypoték těchto klientů. V tomto případě má český klient oproti klientovi platící eurem nebo jinou velkou měnou, riziko navíc.

Podle Ircingové a Bendy (2010) však tyto výkyvy ve změnách úrovně pohyblivé složky tj. referenční sazbě PRIBOR, má většinou banka pod kontrolou. Přestože jisté riziko pohybu úrokové sazby PRIBOR „směrem nahoru“ může kdykoli nastat, klient je s touto situací obeznámen. V případě, že nastane na mezibankovním trhu mimořádná situace, banka okamžitě zareaguje na tuto situaci změnou úrokové sazby na sazbu fixní. Hypoteční úvěry s variabilní úrokovou sazbou jsou velmi vyhledávané pro svou nízkou cenu, nicméně tyto úvěry jsou vhodné spíše pro bonitnější klienty.

8 VLIV EKONOMICKÝCH UKAZATELŮ NA VÝVOJ ÚROKOVÝCH SAZEB

V teoretické části bylo popsáno složení úrokové sazby pro hypoteční úvěry. Jelikož každá komerční banka stanovuje rizikovou marži, likvidní marži, obchodní marži a další typy marží dle interních podmínek dané komerční banky, pak jediný veřejně známý ukazatel, který má zásadní vliv na vývoj sazby je představován cenou zdrojů na mezibankovním trhu, tj. IRS, PRIBOR. Je samozřejmě nutné také podotknout, že komerční banky využívají také primární zdroje tj. uložená depozita klientů. V rámci charakteristiky Market Rate bylo v teoretické části uvedeno, že komerční banky používají pro sazby úvěrů se splatností kratší než 9M referenční sazbu PRIBOR a pro sazby úvěrů se splatností rovnající se či jsou delší než 1 rok hodnoty sazby IRS (Interest rate swap).

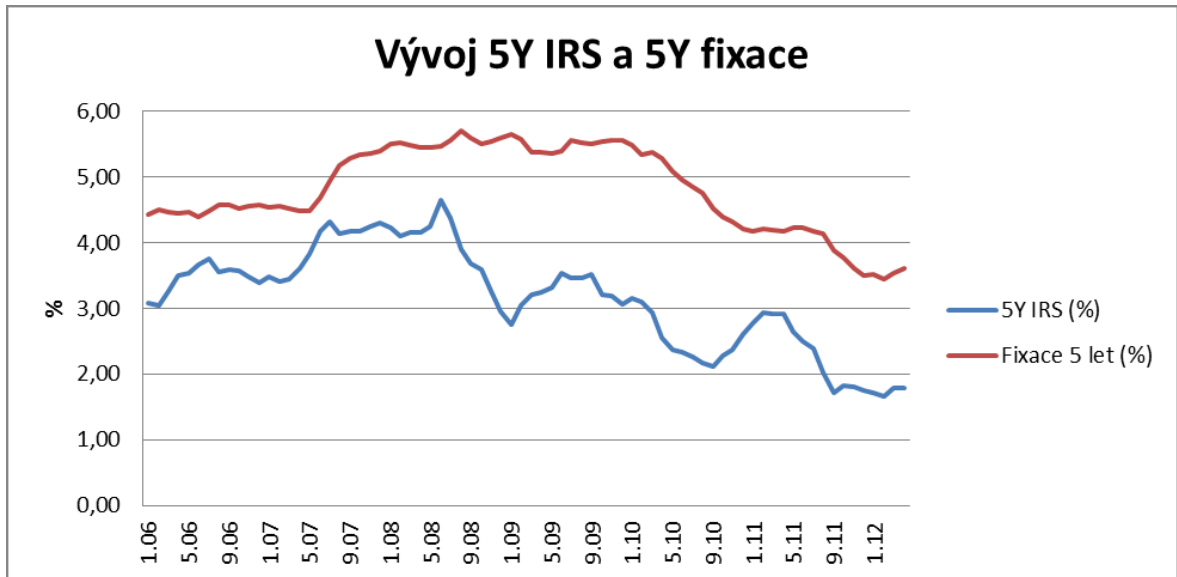
Pro úrokové swapy (IRS) je charakteristické to, že při nich dochází jen ke směně úrokových sazeb tzn., že není spojen s tokem jistiny. Hodnota jistiny je zde používána jen pro odvození velikosti směňovaných úrokových plateb. Jde o dohodu mezi dvěma stranami na výměnu úrokových sazeb, kdy jedna strana platí úrokovou sazbu fixní a druhá strana zase pohyblivou úrokovou sazbu tzv. float sazbu. Pohyblivá úroková sazba je tak odvozena od nějaké referenční sazby. Dle Fabozzi (2006, s.55) se směňované úrokové platby dělí na aktivní (pohledávkové), pasivní (závazkové) a kombinaci aktivních a pasivních. IRS se tedy vytvářejí na mezibankovním trhu a jsou od obchodů tohoto trhu odvozeny.

Referenční sazba PRIBOR (Prague Interbank Offered Rate) je pražská mezibankovní nabídková sazba, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu. PRIBOR reaguje na informace a očekávání výše sazeb vyhlášených ČNB.

Vzhledem k výše uvedené skutečnosti bude zkoumána závislost fixní úrokové sazby na vývoji IRS a úrokové sazby variabilní na referenční sazbě PRIBOR.

8.1 Závislost fixní úrokové sazby na IRS

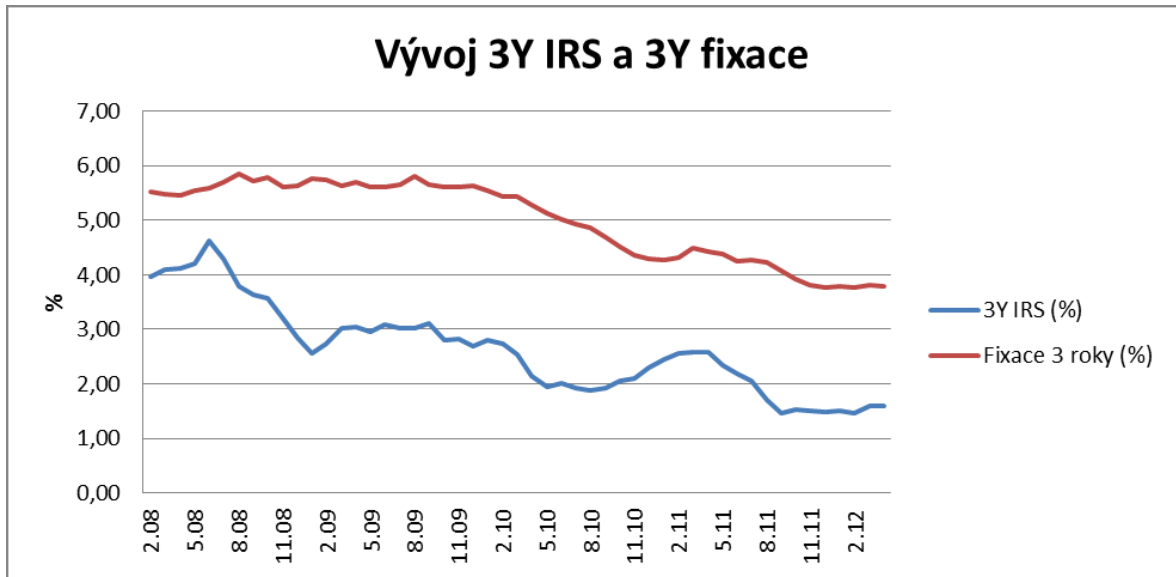
Dle Ondřícha (2013) jsou v bankovním sektoru sledovány a využívány sazby jako je PRIBOR a IRS. Níže uvedený graf ukazuje závislost průměrné sazby 5leté fixace na 5leté IRS. Záměrně byla vybrána průměrná 5letá fixace, jelikož se jedná o nejvíce zastoupenou fixaci na českém trhu.



Graf 8. Vývoj 5Y IRS a 5Y fixní sazby (vlastní zpracování dle Ondřicha, 2013 a Hypoindexu, 2013)

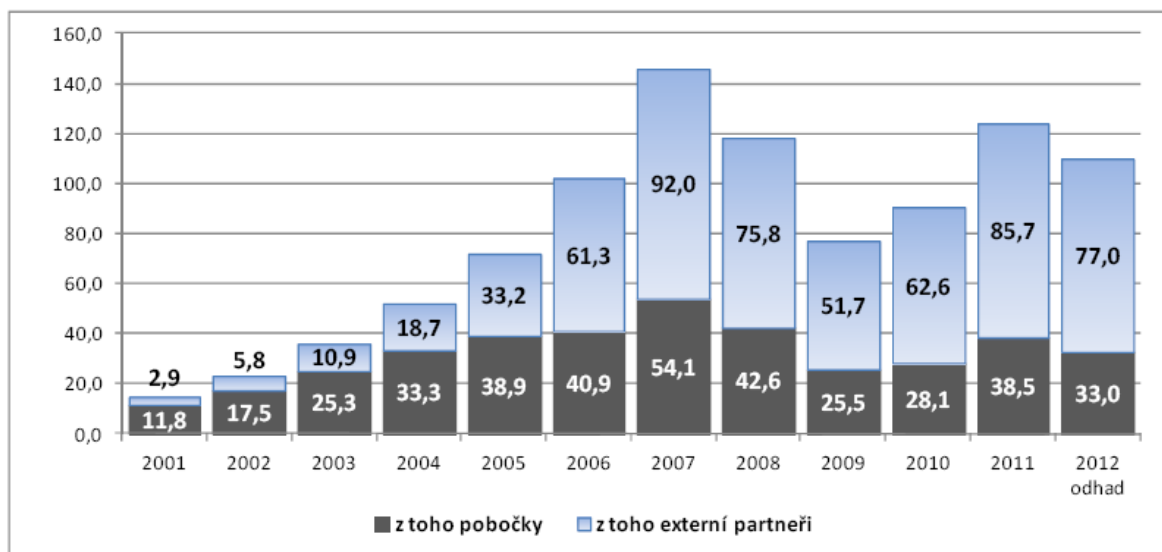
Dle výše uvedeného grafu lze konstatovat, že vývoj fixních úrokových sazeb je závislý na vývoji IRS, mimo období od 5. měsíce roku 2008 do 6. měsíce roku 2009. Lze vyzorovat, že zejména v tomto období významně klesal vývoj IRS, avšak 5leté fixní úrokové sazby se pohybovaly přibližně na stejné úrovni. Podle uvedeného vztahu konstrukce úrokové sazby hypotečního úvěru, která se skládá ze sales margin (obchodní marže), risk margin (riziková marže) a funding, lze usuzovat, že banky restrukturalizovaly konstrukci fixní úrokové sazby zejména z pohledu růstu rizikové a obchodní marže. Toto období je přisuzováno období hypoteční krize, lze tudíž tento jev pochopit jako ochranu před jejími následky.

Na českém trhu je v rámci poskytování hypotečních úvěrů nejvíce využívána 3letá a 5letá fixace. Z tohoto důvodu bylo obdobně provedeno šetření závislosti 3leté úrokové sazby fixní a 3leté IRS. Na níže uvedeném grafu je tato situace znázorněna.



Graf 9. Vývoj 3Y IRS a 3Y fixní sazby (vlastní zpracování dle Ondřícha, 2013 a Hypoindexu, 2013)

Výše uvedené grafy znázorňují vliv Interest rate swapů v CZK na mezibankovním trhu na výši fixních úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. Průměrné fixní sazby, které jsou v grafech použity, jsou však počítány pouze z nabídky úrokových sazeb komerčních bank určené pouze pro poskytování nových hypotečních úvěrů. Klientům, kterým končí fixní období, mohou totiž být nabídnuty i jiné sazby, než jsou ve výše uvedených grafech uvedeny. Jedná se zpravidla o vyšší úrokové sazby. Tento jev je však v současné době snižován rostoucím vlivem alternativních distribučních kanálů (třetích stran), které jsou díky nastavenému proviznímu systému motivovány k tomu, aby hypoteční úvěry po skončení fixního období byly financovány v jiné komerční bance. Díky tomu, aby komerční banky nepřicházely o klienty (v zájmu retence portfolia) se již nabídka úrokových sazeb při tzv. refixaci stále více přibližuje nabídce úrokových sazeb pro nové klienty. Vliv třetích stran na produkci hypotečních úvěrů je pro komerční banky velmi významný a to zejména z hlediska objemu poskytovaných hypotečních úvěrů. Tento vliv je znázorněn v níže uvedeném grafu.

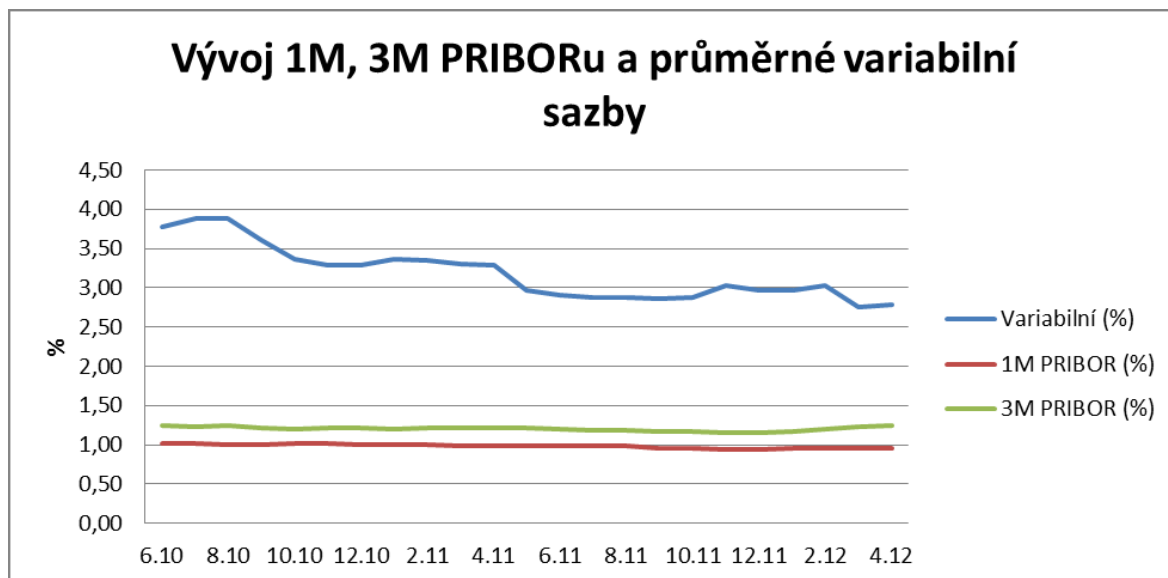


Obr. 24. Odhad podílu produkce přes pobočky bank a externí partnery v mld. Kč (Ostatek, 2011)

8.2 Závislost variabilní úrokové sazby na referenční sazbě PRIBOR

Hypoteční úvěry s variabilním úročením jsou v současné době velmi atraktivní pro svou nízkou cenu a pro další podmínky, které jsou nastaveny flexibilněji než je tomu u hypotečních úvěrů s úrokovou sazbou fixní. Podle Ostatek, Hálek a Svačina (2011) se první hypoteční úvěr na bydlení s variabilní úrokovou sazbou na českém trhu začal vyskytovat na jaře roku 2008. Tento hypoteční úvěr přinesla na český trh mBank, která využila v rámci struktury úrokové sazby 3M PRIBOR jako pohyblivou složku a obchodní marži jako složku platnou po celou dobu úvěru. Na českém trhu v tomto trendu pokračovala UniCredit Bank, která hypoteční úvěr s variabilní úrokovou sazbou představila v dubnu roku 2010. Podle Ircingové a Bendy (2010) využila právě UniCredit Bank možnost snížení referenční sazby PRIBOR a představila na českém trhu hypoteční úvěr s variabilním úročením pod obchodním názvem „Převratná hypotéka“. UniCredit Bank Czech Republic využívá v konstrukci úrokové sazby 1M PRIBOR jako pohyblivou složku a obchodní marži představující složku garantovanou po dobu pěti let.

Vzhledem k tomu, že v rámci variabilních úrokových sazeb jsou využívány referenční sazby 1M PRIBOR a 3M PRIBOR, je tato závislost znázorněna na níže uvedeném grafu.



Graf 10. Vývoj 1M, 3M PRIBOR a průměrné variabilní sazby (vlastní zpracování dle ČNB, 2013 a Hypoindexu, 2013)

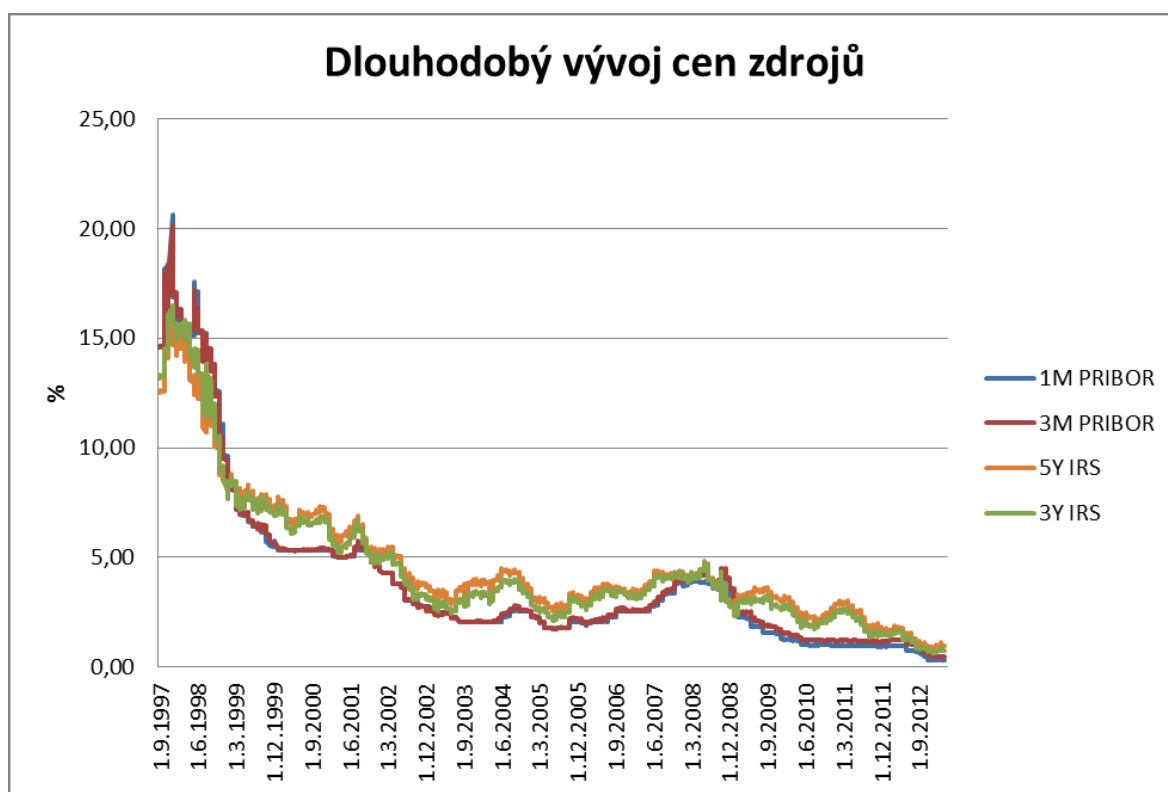
Ve výše uvedeném grafu je evidentní, že průměrné variabilní úrokové sazby na českém trhu se od roku 2010 postupně snižují, přestože referenční sazby 3M PRIBOR a 1M PRIBOR, na které jsou variabilní sazby zavěšeny, představují stabilní trend. Komerční banky z počátku zavádění hypotečních úvěrů s variabilní úrokovou sazbou nastavovaly konstrukci úrokové sazby pro klienta s vyšší marží. Z výše uvedeného grafu je zřejmé, že např. v červnu roku 2010 se marže banky pohybovala kolem 3 % za podmínky využití 1M PRIBOR, který v této době byl ve výši 1,02 % p.a. Vzhledem k tomu, že variabilní úročení hypotečních úvěrů je zavěšeno na referenční sazbu PRIBOR a komerční banky tak nakupují prostředky na trhu podle aktuální hodnoty této referenční sazby, mají možnost tak úrokovou sazbu pro klienty měnit aktuálně, přičemž jejich obchodní marže je stálá a garantovaná. V době nízkých úrokových sazeb je variabilní úročení hypotečních úvěrů výhodné jak pro komerční banky, tak pro klienty. Pro klienty je výhoda představována nízkou cenou a pro komerční banky stálou a neměnnou marží.

Hypoteční úvěry s využitím variabilního úročení se staly v době snižování úrokových sazeb velmi zajímavé a tak konkurenceschopnost v bankovním odvětví se začala velmi rychle projevovat. V zájmu získání většího tržního podílu na českém trhu v rámci hypotečního bankovníctví začaly tyto hypoteční úvěry nabízet další peněžní ústavy. Díky této konkurenci začaly komerční banky postupně snižovat své marže a oslovovat tak

potencionální klientelu. V grafu jsou uvedeny průměrné variabilní úrokové sazby platné do dubna 2012, kde je zaznamenáno postupné snížení úrokových sazeb resp. marží komerčních bank.

8.3 Vývoj ceny zdrojů hypotečního financování v ČR

Jak již bylo v práci uvedeno, cena zdrojů hypotečního financování je podle Ondřicha (2013) převážně závislá na vývoji IRS, které se využívají v rámci tvorby úrokových sazeb fixních a referenční sazbě PRIBOR užívaných pro hypoteční úvěry s variabilním úročením. Dle historického vývoje hodnoty IRS a sazby PRIBOR je provedeno srovnání ceny zdrojů pro hypoteční financování v níže uvedeném grafu.



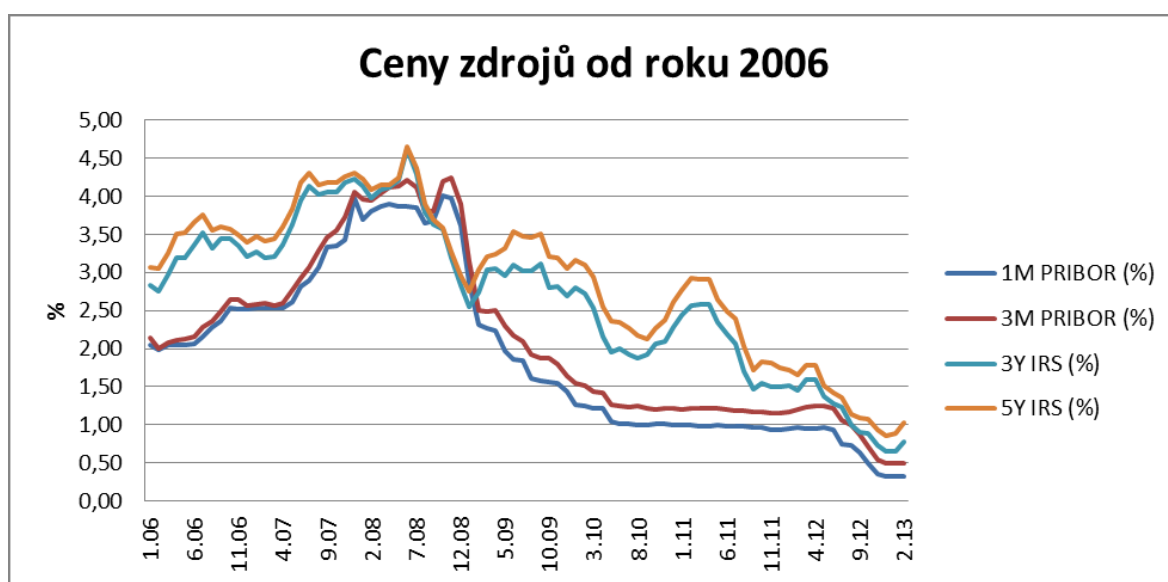
Graf 11. Dlouhodobý vývoj ceny zdrojů (vlastní zpracování dle ČNB a Ondřicha, 2013)

Výše uvedený graf je zaměřen na historický vývoj ceny zdrojů v závislosti na využití sazeb 3Y a 5Y IRS, 1M a 3M PRIBOR a to v období od roku 1997 do roku 2012. Léta 1995 až 1999 jsou charakteristická vznikem nového bankovního odvětví a prvních hypotečních úvěrů. Z výše uvedeného grafu vyplývá, že ve sledovaném období byly historicky nejvyšší

úrokové sazby zaznamenány v roce 1997. Podle Špačka (2007) je období roku 1997 známé bouřlivými událostmi související s rizikovými investicemi, pádem české vlády, s bankrotem řadou českých podniků. V tomto období si české podniky tzv. prošly očištěním, když byly po devalvaci přinuceny splácet devizové závazky v daleko větší korunové hodnotě než původně předpokládaly. Postiženy byly i podniky s korunovými úvěry, když musely platit vyšší úrokové sazby. Řada z nich nebyla schopna závazky platit a zbankrotovala. V důsledku hromadících se úvěrových ztrát krachly prakticky všechny malé české banky. Větší bankovní domy zastavily úvěrování. Díky řadě vládních opatření, poměrně levné pracovní síle, privatizaci velkých bank a prodeje zbankrotovaných podniků, došlo k přílivu zahraničních investorů a česká ekonomika přežila.

Situace v letech 1997 je tedy prezentována vysokými sazbami PRIBOR, které dosahovaly úrovně 21 % a v tomto období byl PRIBOR na vyšší úrovni než IRS. V uvedeném grafu je zřetelné, že od roku 1997 se situace vývoje ceny zdrojů na českém trhu zlepšovala a další období je charakteristické jeho postupným snižováním.

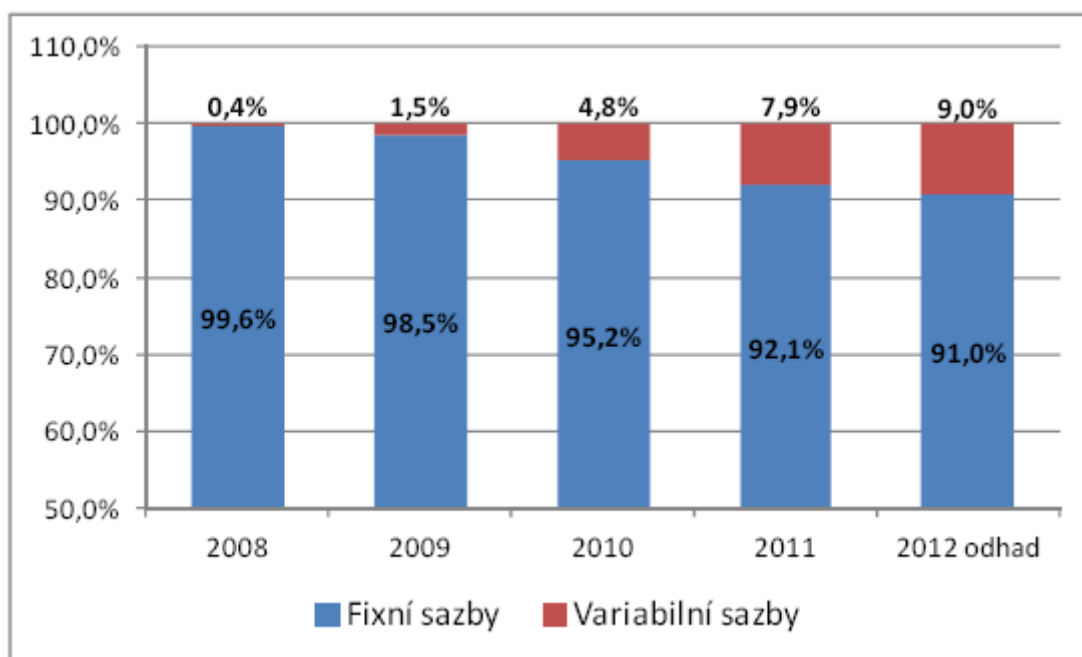
Vývoj ceny zdrojů v období roku 2006 do roku 2013 je znázorněn na níže uvedeném grafu.



Graf 12. Vývoj ceny zdrojů v období 2006 – 2013 (vlastní zpracování dle ČNB a Ondřicha, 2013)

Dlouhodobý vývoj ceny zdrojů na českém trhu od roku 1997 měl tendenci postupného snižování ceny. Ve sledovaném dlouhodobém období (1997-2012) bylo z porovnání ceny zdrojů zřejmé, že referenční sazby PRIBOR vykazovaly vždy nižší hodnoty oproti hodnotám IRS, mimo období měsíce červenec roku 2008 do období počátku roku 2009, kdy referenční sazba PRIBOR vykazovala daleko vyšší hodnoty než hodnoty IRS. Toto období je přisuzováno hypoteční krizi. Dle výše uvedeného grafu je zřejmé, že sazba PRIBOR od roku 2009 měla výrazně klesající tendenci a hodnotám IRS se přiblížila až koncem roku 2012 – období historicky nejnižších úrokových sazeb.

Díky snižující se ceně zdrojů na českém trhu, resp. velmi výrazného snížení referenční sazby PRIBOR, bylo komerčními bankami nabízeno hypoteční financování s variabilní úrokovou sazbou. Níže uvedený graf ukazuje zvyšující se podíl využití hypotečních úvěrů s variabilním úročením.



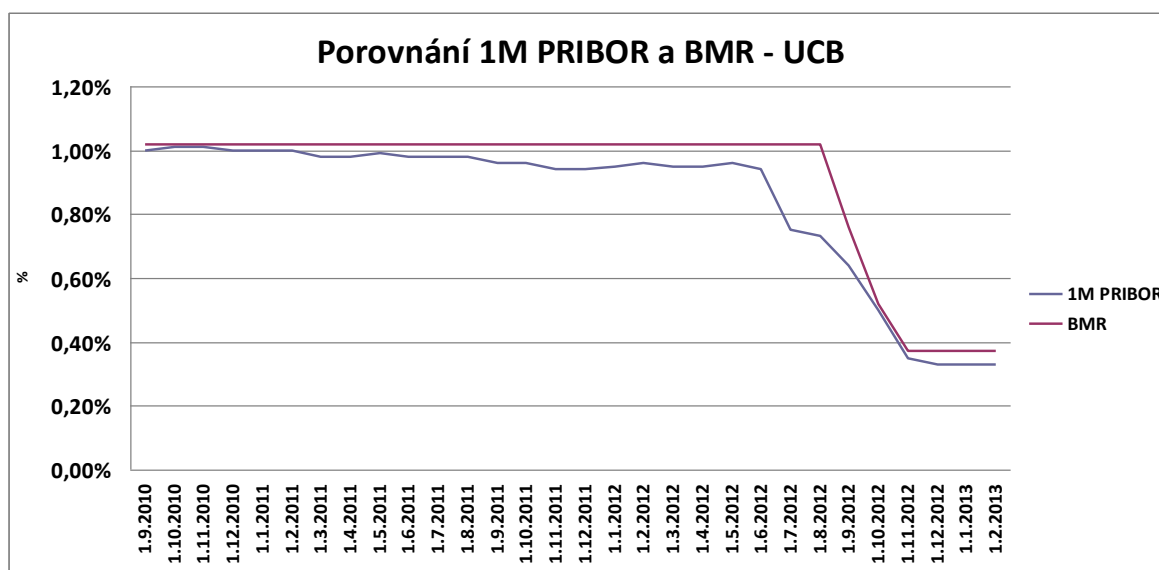
Obr. 25. Podíl hypoték s fixací a hypoték s variabilní úrokovou sazbou v procentech (HYPOEXPERT, 2011)

8.4 Srovnání hypotečních úvěrů s využitím fixní a variabilní sazby u UCB

Rozhodnutí porovnat nabídku hypotečních úvěrů s fixní úrokovou sazbou a variabilní úrokovou sazbou konkrétně u UniCredit Bank je dáno dominantní pozicí této banky v poskytování variabilních hypotečních úvěrů na českém trhu. Dle Ircingové a Bandy (2010) UniCredit Bank poskytuje variabilní hypoteční úvěr od dubna roku 2010 s následujícími parametry:

- BMR (Based Mortgage Rate) je vázán na 1M PRIBOR +/- 0,1 % koridor.
- Marže banky je platná po dobu splatnosti úvěru.
- Je flexibilní díky možnosti mimořádných splátek 4 x v kalendářním roce, v jakékoliv výši, s poplatkem 1 % z mimořádné splátky.
- Možnost kdykoliv změnit na fixní úrokovou sazbu.

Níže uvedený graf znázorňuje vývoj sazby 1M PRIBOR, který je součástí BMR stanovené UniCredit Bankou ošetřený využitím koridoru + - 0,1 % , tzn. že banka předchází situaci, aby při jakékoliv změně 1M PRIBORu nemusela klientovi měnit anuitní splátku, využívá hranici nebo-li koridor. V rozpětí stanoveného koridoru se pak anuitní splátka nemění.



Graf 13. Porovnání vývoje 1M PRIBOR a BMR (ČNB a UniCredit Bank, 2013)

Díky x-sellovým slevám komerčních bank by bylo velmi obtížné porovnat nabídky hypotečního úvěru s variabilní úrokovou sazbou u UniCredit Bank a průměrných sazeb na trhu. Proto bylo rozhodnuto, že pro porovnání bude použita nabídka úrokových sazeb variabilních a úrokových sazeb fixních, historicky platných, u UniCredit Bank.

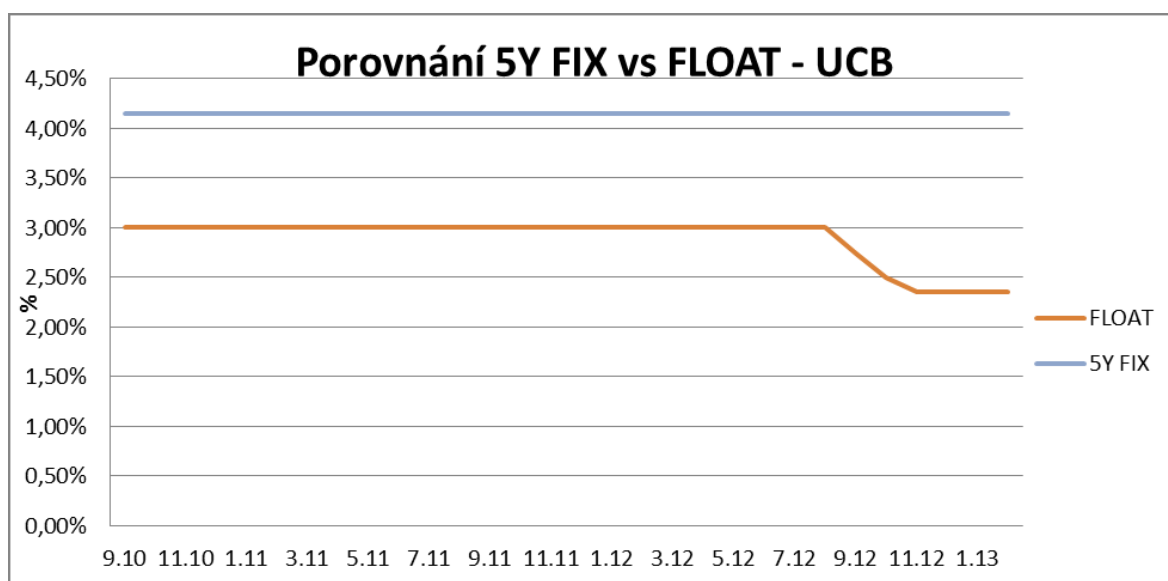
UniCredit Bank nabízí hypoteční úvěry s variabilní úrokovou sazbou od roku 2010, proto bude porovnána nabídka hypotečních úvěrů s fixní úrokovou sazbou na 5 let fixace a variabilní úrokovou sazbou. Uvedené sazby byly platné v roce 2010. Cílem tohoto porovnání je zhodnocení výše uvedených úrokových sazeb s ohledem na úsporu finančních prostředků.

Praktický příklad porovnání HU 5Y fixace a float sazby

V měsíci září roku 2010 UniCredit Bank (2013) nabízela klientovi hypoteční úvěr s následujícími podmínkami.

- 5letá fixní úroková sazba ve výši 4,15 % p.a.
- Převratná hypotéka – float sazba ve výši 3 % p.a. (struktura sazby: BMR - 1,02 % + 1,98 % bankovní přírážka).

Níže uvedený graf vykazuje rozdíl při využití úrokové sazby fixní a úrokové sazby variabilní (float) a to od počátku poskytnutí hypotečního úvěru tj. od měsíce září 2010 do měsíce leden 2013.



Graf 14. Porovnání 5Y fixní úroková sazba a float úroková sazba (vlastní zpracování dle UniCredit Bank, 2013)

Hypoteční úvěr je posuzován s následujícími parametry:

- Poskytnutá výše hypotečního úvěru – 1 500 000 Kč.
- Doba splatnosti úvěru – 25 let.

Tab. 1. Výpočet úroků a nesplacené jistiny u hypotéky s 5letou fixací v Kč (vlastní zpracování dle UniCreditbank, 2013)

FIX 5Y						
Splátka	Datum	Sazba	Splátka úroků	Splátka jistiny	Nesplaceno	Anuita
0	25.09.2010				1 500 000,00	
1	25.10.2010	4,15%	5 187,50	2 854,81	1 497 145,19	8 042,31
2	25.11.2010	4,15%	5 177,63	2 864,69	1 494 280,50	8 042,31
3	24.12.2010	4,15%	4 995,46	3 046,85	1 491 233,65	8 042,31
4	25.01.2011	4,15%	5 329,09	2 713,23	1 488 520,42	8 042,31
5	25.02.2011	4,15%	5 147,80	2 894,51	1 485 625,91	8 042,31
6	25.03.2011	4,15%	5 137,79	2 904,52	1 482 721,38	8 042,31
7	25.04.2011	4,15%	5 127,74	2 914,57	1 479 806,81	8 042,31
8	25.05.2011	4,15%	5 117,67	2 924,65	1 476 882,16	8 042,31
9	24.06.2011	4,15%	4 937,30	3 105,02	1 473 777,15	8 042,31
10	25.07.2011	4,15%	5 266,71	2 775,61	1 471 001,54	8 042,31
11	25.08.2011	4,15%	5 087,21	2 955,10	1 468 046,44	8 042,31
12	23.09.2011	4,15%	4 738,53	3 303,79	1 464 742,65	8 042,31
13	25.10.2011	4,15%	5 403,27	2 639,04	1 462 103,61	8 042,31
14	25.11.2011	4,15%	5 056,44	2 985,87	1 459 117,74	8 042,31
15	23.12.2011	4,15%	4 709,71	3 332,61	1 455 785,13	8 042,31
16	25.01.2012	4,15%	5 370,23	2 672,08	1 453 113,05	8 042,31
17	24.02.2012	4,15%	4 857,84	3 184,48	1 449 928,57	8 042,31
18	23.03.2012	4,15%	4 847,19	3 195,12	1 446 733,45	8 042,31
19	25.04.2012	4,15%	5 336,84	2 705,48	1 444 027,98	8 042,31
20	25.05.2012	4,15%	4 993,93	3 048,38	1 440 979,59	8 042,31
21	25.06.2012	4,15%	4 983,39	3 058,93	1 437 920,67	8 042,31
22	25.07.2012	4,15%	4 972,81	3 069,51	1 434 851,16	8 042,31
23	24.08.2012	4,15%	4 796,79	3 245,53	1 431 605,63	8 042,31
24	25.09.2012	4,15%	5 116,00	2 926,31	1 428 679,32	8 042,31
25	25.10.2012	4,15%	4 940,85	3 101,46	1 425 577,86	8 042,31
26	23.11.2012	4,15%	4 601,45	3 440,87	1 422 136,99	8 042,31
27	25.12.2012	4,15%	5 246,11	2 796,21	1 419 340,78	8 042,31
28	25.01.2013	4,15%	4 908,55	3 133,76	1 416 207,02	8 042,31
29	25.02.2013	4,15%	4 897,72	3 144,60	1 413 062,42	8 042,31
30	25.03.2013	4,15%	4 886,84	3 155,47	1 409 906,95	8 042,31
	Celkem		151 176,37	90 093,05	1 409 906,95	

V případě, že klient využil nabídku fixní úrokové sazby 4,15 % p.a., pak v období od měsíce září roku 2010 do měsíce březen roku 2013 zaplatil 30 anuitních splátek ve výši 8 042,31 Kč měsíčně. V rámci anuitních splátek zaplatil v uvedeném období úroky ve výši 151 176,37 Kč a zůstatek nesplacené jistiny vykazoval částku 1 409 906,95 Kč.

Tab. 2. Výpočet úroků a nesplacené jistiny u hypotéky s float sazbou v Kč (vlastní zpracování dle UniCreditbank, 2013)

FLOAT						
Splátka	Datum	Sazba	Splátka úroků	Splátka jistiny	Nesplaceno	Anuita
0	25.09.2010				1 500 000,00	
1	25.10.2010	3,00%	3 750,00	3 363,17	1 496 636,83	7 113,17
2	25.11.2010	3,00%	3 741,59	3 371,58	1 493 265,25	7 113,17
3	24.12.2010	3,00%	3 608,72	3 504,45	1 489 760,81	7 113,17
4	25.01.2011	3,00%	3 848,55	3 264,62	1 486 496,19	7 113,17
5	25.02.2011	3,00%	3 716,24	3 396,93	1 483 099,26	7 113,17
6	25.03.2011	3,00%	3 707,75	3 405,42	1 479 693,84	7 113,17
7	25.04.2011	3,00%	3 699,23	3 413,94	1 476 279,90	7 113,17
8	25.05.2011	3,00%	3 690,70	3 422,47	1 472 857,43	7 113,17
9	24.06.2011	3,00%	3 559,41	3 553,76	1 469 303,67	7 113,17
10	25.07.2011	3,00%	3 795,70	3 317,47	1 465 986,20	7 113,17
11	25.08.2011	3,00%	3 664,97	3 448,20	1 462 537,99	7 113,17
12	23.09.2011	3,00%	3 412,59	3 700,58	1 458 837,41	7 113,17
13	25.10.2011	3,00%	3 890,23	3 222,94	1 455 614,48	7 113,17
14	25.11.2011	3,00%	3 639,04	3 474,13	1 452 140,34	7 113,17
15	23.12.2011	3,00%	3 388,33	3 724,84	1 448 415,50	7 113,17
16	25.01.2012	3,00%	3 862,44	3 250,73	1 445 164,77	7 113,17
17	24.02.2012	3,00%	3 492,48	3 620,69	1 441 544,08	7 113,17
18	23.03.2012	3,00%	3 483,73	3 629,44	1 437 914,65	7 113,17
19	25.04.2012	3,00%	3 834,44	3 278,73	1 434 635,91	7 113,17
20	25.05.2012	3,00%	3 586,59	3 526,58	1 431 109,33	7 113,17
21	25.06.2012	3,00%	3 577,77	3 535,40	1 427 573,94	7 113,17
22	25.07.2012	3,00%	3 568,93	3 544,23	1 424 029,70	7 113,17
23	24.08.2012	3,00%	3 441,41	3 671,76	1 420 357,94	7 113,17
24	25.09.2012	3,00%	3 669,26	3 443,91	1 416 914,03	7 113,17
25	25.10.2012	2,74%	3 235,29	3 690,56	1 413 223,46	6 925,85
26	23.11.2012	2,50%	2 747,93	4 007,45	1 409 216,01	6 755,38
27	25.12.2012	2,35%	2 759,71	3 891,73	1 405 324,28	6 651,44
28	25.01.2013	2,35%	2 752,09	3 899,35	1 401 424,93	6 651,44
29	25.02.2013	2,35%	2 744,46	3 906,99	1 397 517,95	6 651,44
30	25.03.2013	2,35%	2 736,81	3 914,64	1 393 603,31	6 651,44
	Celkem		104 606,39	106 396,69	1 393 603,31	

Pokud klient využil nabídku variabilní (float) úrokové sazby ve výši 3 % p.a. za podmínky, že pohyblivá složka BMR je zavěšena na 1M PRIBOR a v rámci období se BMR snižoval, pak měsíční anuitní splátka byla klientovi ke konci sledovaného období snižována. Klient v tomto případě zaplatil úroky ve výši 104 606,39 Kč a zůstatek nesplacené jistiny vykazoval výši 1 393 603,31 Kč.

V porovnání konkrétního případu hypotečního úvěru s variabilní a fixní úrokovou sazbou je patrné, že klienti, kteří preferovali v minulém období volbu variabilního úročení výrazně

ušetřili a to díky klesající tendenci BMR vázané na 1M PRIBOR. Úspory jsou zřejmé jak z hlediska výše úroků, tak i v zůstatku nesplacené jistiny.

Následující tabulka prokazuje, že klient uspořil v případě volby variabilního úročení v celkové výši 62 873,62 Kč.

Tab. 3. Porovnání hypotéky s 5letou fixací a float sazbou v letech 2010-2013 v Kč (vlastní zpracování)

Hypoteční úvěr	5Y FIX	FLOAT	Rozdíl
Úroky	151 176,37	104 606,39	46 569,98
Nesplacená jistina	1 409 906,95	1 393 603,31	16 303,64
Úspora	1 561 083,32	1 498 209,70	62 873,62

9 PREDIKCE HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ S VARIABILNÍM ÚROČENÍM

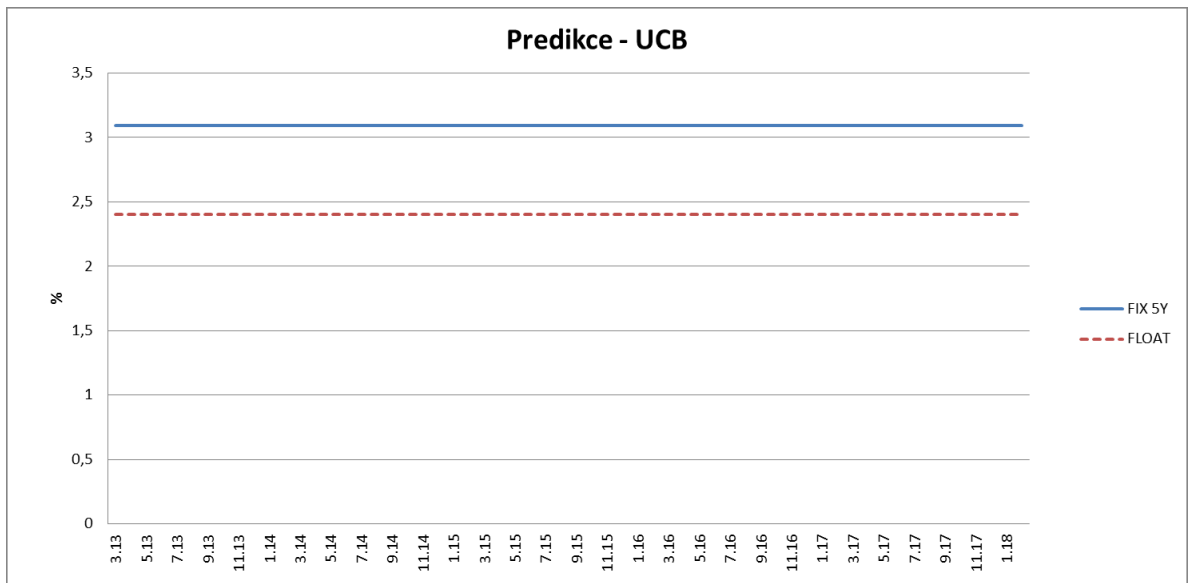
V předchozí kapitole bylo prokázáno, že klienti, kteří se v minulosti rozhodli pro hypoteční úvěr s floatovou sazbou výrazně ušetřili. Nyní je situace na trhu poněkud jiná. Konec roku 2012 a počátek roku 2013 je charakterizován jako období s historicky nejnižšími úrokovými sazbami na českém trhu. V současné době se snížil rozdíl v nabídce úrokových sazeb fixních a variabilních. Dle ČNB (2013) referenční sazba PRIBOR je na velmi nízké úrovni a stále klesá. Tato kapitola si klade za cíl zamyslet se, jak vysoký by musel být růst variabilní sazby (floatu), aby rozhodnutí pro tento způsob úročení byl pro klienta nevýhodný v rámci určité doby.

V rámci predikce úrokových sazeb bude opětovně uvažováno a srovnáváno využití úrokové sazby s 5letou fixací a úrokové sazby variabilní u UniCredit Bank. Při poskytování hypotečního úvěru s variabilní úrokovou sazbou totiž UCB už nyní negarantuje bankovní přírůstek po celou dobu splatnosti úvěru, ale pouze po dobu pěti let.

V kapitole 8.3 byla ověřena závislost mezi referenční sazbou PRIBOR a IRS. Můžeme tudíž konstatovat, že pokud se hodnota sazby PRIBOR bude zvyšovat v horizontu pěti let o $xy\%$, pak s velkou pravděpodobností se podobným vývojem bude pohybovat i hodnota IRS (tzn. cena zdrojů využívaná pro hypoteční úvěry s fixní úrokovou sazbou). Lze tedy říci, že pokud například sazba PRIBOR stoupne za pět let o $xy\%$, pak i fixní úroková sazba bude růst o podobnou hodnotu.

9.1 Predikce variabilního úročení beze změny sazby PRIBOR

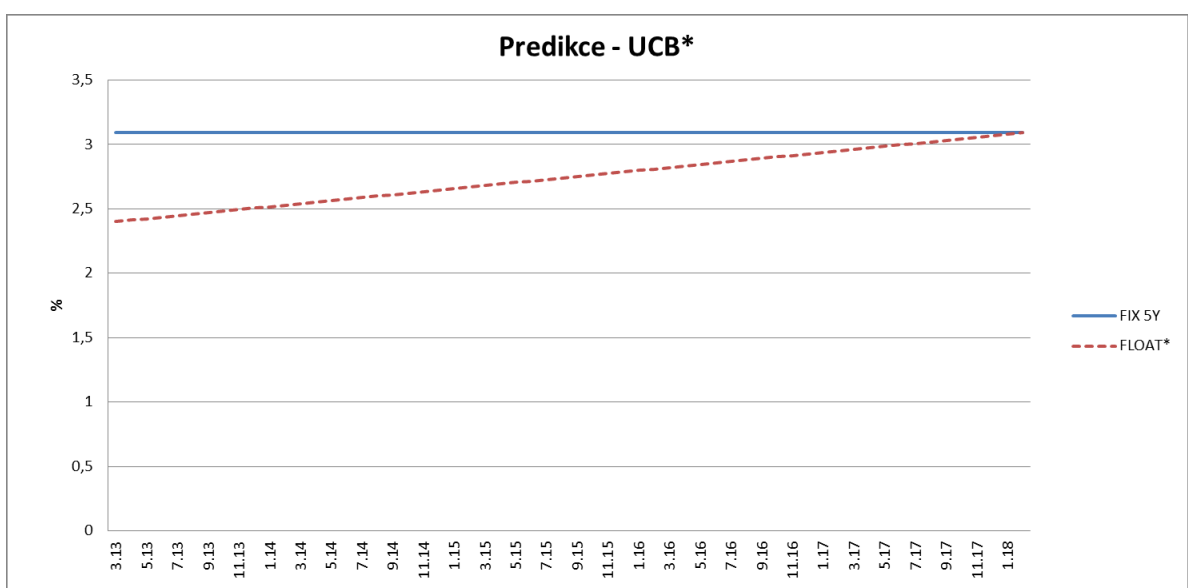
Níže uvedený graf predikuje situaci, kdy úroková sazba garantovaná na dobu 5leté fixace ve výši $3,09\%$ p. a. se nemění, ale zároveň nedochází v rámci úrokové sazby variabilní ve výši $2,4\%$ p. a. k žádnému pohybu sazby PRIBOR, tzn. že se nemění ani sazba variabilní. Pokud by tato situace nastala, je evidentní, že hypoteční úvěr s floatovou sazbou je pro klienta výhodnější.



Graf 15. Predikce 5Y fixace a floatové sazby u UCB (vlastní zpracování dle UCB, 2013)

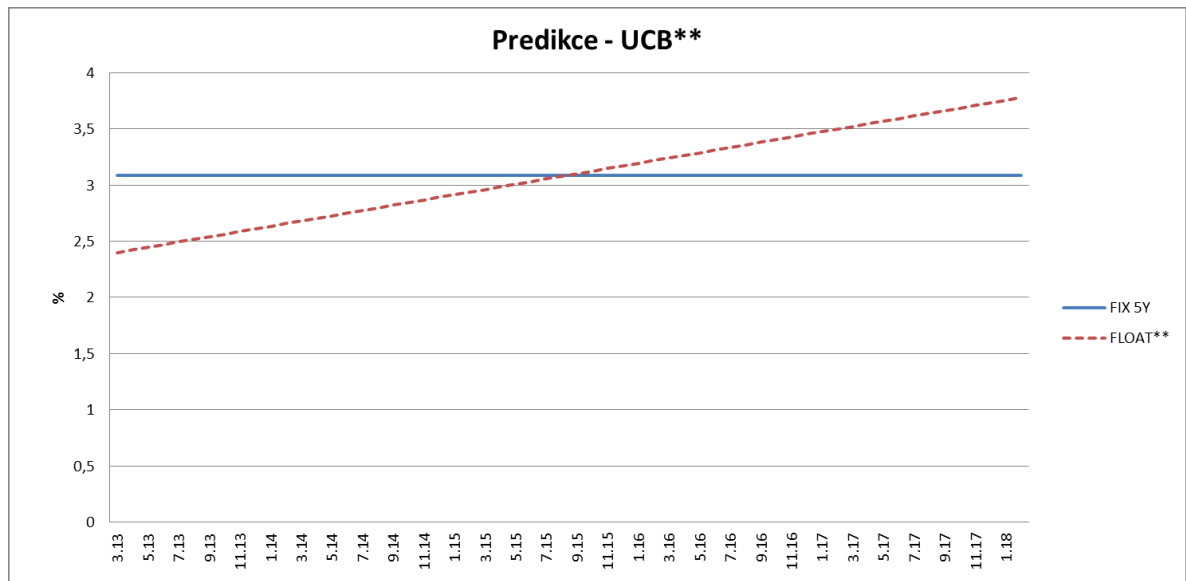
9.2 Predikce variabilního úročení se změnou sazby PRIBOR

Další prognóza je zaměřena na situaci představující pohyb variabilní úrokové sazby vázané na 1M PRIBOR. V tomto případě se jedná o predikci každoročního zvýšení sazby 1M PRIBOR o 0,13 % p. a. a to lineárně. Rozdíl mezi úrokovou sazbou fixní (3,09 % p. a.) a úrokovou sazbou variabilní (2,4 % p. a.) se pohybuje ve výši 0,69 % p.a. Klient tedy dosáhne stejné úrokové sazby tj. 3,09 % p. a. až na konci pětiletého období. Klient opětovně výrazně ušetří.



Graf 16. Predikce 5Y fixace a floatové sazby u UCB (vlastní zpracování dle UCB, 2013)

Níže uvedený graf zaznamenává predikci pohybu sazby 1M PRIBOR, na který je variabilní úroková sazba vázána, pohyb sazby 1M PRIBOR je oproti grafu (Graf 16) dvojnásobný.



Graf 17. Predikce 5Y fixace a floatové sazby u UCB (vlastní zpracování dle UCB, 2013)

Dle predikce ČNB (2013a) by referenční sazba PRIBOR měla dosahovat v průběhu roku 2013 hodnoty 0,4 % a v roce 2014 hodnoty 0,5 %. Tato prognóza představuje pohyb sazby PRIBOR každoročně o 0,1 %. Pokud bychom ovšem predikovali pohyb sazby 1M PRIBOR v dvojnásobných hodnotách, které byly uvedeny viz. (Graf 16), pak by klient s variabilní úrokovou sazbou dosáhl hodnoty pětileté fixace zhruba po 2,5 letech, tj. v polovině fixního období. I přes tuto skutečnost lze z této situace odvodit, že využití floatové sazby je pro klienta opět úspornější. Je to z toho důvodu, že při anuitním splácení se z počátku hypotečního úvěru hradí v měsíční splátce větší podíl úroků. Klient tedy ušetří na úrocích, zároveň rychleji umořuje jistinu, tzn. že po 2,5 letech bude jeho zůstatek úvěru nižší než při využití 5leté fixace. Jakmile dosáhne hodnoty platné pro 5letou fixaci, úrok bude počítán s nižšího zůstatku jistiny.

10 POHLED NA HYPOTEČNÍ TRH ČESKÉ REPUBLIKY

Oblast bankovníctví v České republice v současné době zaznamenává růst peněžních ústavů či bankovních institucí. Vznikají nové banky, které svými nabídkami konkurují již zaběhlým konkurenčním bankám se silnou základnou a velkým podílem na trhu. Nově vzniklá konkurence těchto menších bank je ze strany klientely vítána z důvodu větší škály nabízených produktů a možnosti výběru. Ne všechny nově vzniklé banky však nabízejí své produkty hypotečního bankovníctví, nicméně do budoucna o tom jistě uvažují a tím mohou být potenciální konkurenční hrozbou již zavedeným bankovním domům.

Jak již bylo uvedeno, hypoteční úvěry pro fyzické osoby nepodnikající byly v minulosti bankami poskytovány výhradně s fixní úrokovou sazbou. Díky snižujícím se úrokovým sazbám došlo poprvé v roce 2008 společností mBank k inovaci hypotečního úvěru a to formou aplikace variabilní úrokové sazby. V roce 2010 se touto cestou rozhodla jít také UniCredit Bank (2013), která na trh vstoupila se svou „Převratnou hypotékou“ a věnovala tomuto produktu významnou marketingovou kampaň a stala se tak velkým hráčem na trhu v této oblasti. Postupem času se však touto cestou vydaly i jiné bankovní domy. Tato kapitola si klade za cíl podat přehled vybraných komerčních bank, které se hypotečními úvěry zabývají a v jakých parametrech je poskytují.

10.1 Vymezení bankovních institucí

V současné době se rozrůstá počet nových bankovních institucí, které se snaží zařadit na českém trhu a získat určité postavení. Jde zejména o komerční banky nové, charakteristické rychlým nástupem na trh, agresivnější z hlediska své nabídky produktů.

Můžeme říci, že na českém trhu existují tři skupiny bankovních institucí. Jde zejména o silné, konzervativní, ale pomalé komerční instituce, které mají významný tržní podíl v oblasti bankovníctví – Česká spořitelna, Komerční banka, ČSOB. Další skupina je prezentována institucemi vyznačující se menším podílem na českém trhu, nicméně jsou flexibilnější, inovační – UniCredit Bank, Raiffeisenbank, GE Money. A jako třetí skupinu tvoří instituce nové, agresivní, s rychlým nástupem na trh, které usilují o významnější pozici na trhu – Airbank, FioBank. Tato kapitola se zabývá přehledem bankovních institucí, které představují výše uvedené skupiny, a které se zaměřují na produkty hypotečního bankovníctví.

Tab. 4. Přehled hypotečních úvěrů vybraných bankovních institucí (Banky.cz, 2013)

Název banky	Typ hypotečního úvěru
Air Bank	Hypotéky poskytuje prostřednictvím nabídky jiných komerčních bank
ČSOB	ČSOB americká hypotéka ČSOB bezstarostná hypotéka ČSOB hypotéka bez dokládání příjmů ČSOB hypotéka s bonusem ČSOB hypotéka s garantovanou výší splátky
Česká spořitelna	Americká hypotéka ČS Hypotéka ČS
FIO Bank	FIO Hypotéka
GE Money Bank	Americká hypotéka Hypotéka
Hypoteční banka	Americká hypotéka Hypotéka bez doložení příjmů Hypotéka do 100 % Hypotéka do 70 % Hypotéka do 85 % Hypotéka na pronájem Předhypoteční úvěr
Komerční banka	Flexibilní hypotéka Hypotéka 2 v 1 Hypotéka dopředu dozadu Předhypoteční úvěr
LBBW	Americká hypotéka Hypotéka hypoték IQ Hypotéka IQ Hypotéka multi IQ Hypotéka pronájem IQ plovoucí hypotéka
Raiffeisenbank	Americká hypotéka Univerzal Klasik Klasik Plus Offset Profit Variabilní hypotéka
UniCredit Bank	Hypoteční úvěr účelový rezidenční INDIVIDUAL Hypoteční úvěr účelový rezidenční FLEXI Hypoteční úvěr účelový rezidenční PLUS Hypoteční úvěr nerezidenční Hypoteční úvěr TWIN

	Hypoteční úvěr neúčelový
Sberbank	Hypotéka bez starostí Americká hypotéka Předhypoteční úvěr Nerezidenční hypotéka
Wustenrot hypoteční banka	100% Hypotéka Hypotéka bez příjmu Hypotéka na cokoli Hypotéka na domácnost Hypotéka na pronájem Hypotéka Refin Hypotéka Wustenrot

10.2 Identifikace hypotečních produktů bankovních institucí s využitím fixní a variabilní úrokové sazby

Zaměření jednotlivých bankovních institucí na oblast hypotečních úvěrů je různá. Hypoteční úvěry ve větším měřítku poskytují komerční banky svým klientům na základě své vlastní nabídky a produkce, některé bankovní instituce ovšem tyto produkty nabízejí prostřednictvím spolupráce s jinými peněžními ústavy.

Konkurenceschopnost bankovních ústavů v oblasti hypotečních úvěrů je velmi důležitá, a tato skutečnost se projevuje ve variabilitě nabízených parametrů tohoto produktu. Hypoteční úvěry s fixní úrokovou sazbou jsou dnes standardní záležitostí, inovací posledních 5 let je nabídka v kombinaci variabilních úrokových sazeb. Z tohoto důvodu byl proveden průzkum využití výše uvedených parametrů u konkrétních bankovních ústavů.

Československá obchodní banka, a. s.

- Fixní úroková sazba.
- Variabilní úroková sazba – není využívána. (ČSOB, 2013)

Česká spořitelna, a. s.

- Fixní úroková sazba.
- Variabilní úroková sazba – pohyblivá složka se odvíjí od sazby PRIBOR, marže banky je garantována po dobu splatnosti úvěru, možnost mimořádných splátek za poplatek, min. splátka 10 % z objemu úvěru. (ČS, 2013)

FIO Bank, a. s.

- Fixní úroková sazba.
- Variabilní úroková sazba – marže banky je garantována po celou dobu splatnosti úvěru. (FIO Bank, 2013)

GE Money Bank, a. s.

- Fixní úroková sazba.
- Variabilní úroková sazba – marže banky se může fixovat na dobu 1, 3 a 5 let, možnost mimořádných splátek zdarma. (GE Money, 2013)

Hypoteční banka, a. s.

- Fixní úroková sazba.
- Variabilní úroková sazba není využívána. (Hypoteční banka, 2013)

Komerční banka, a. s.

- Fixní úroková sazba.
- Variabilní úroková sazba není nabízena. (Komerční banka, 2013)

LBBW, a. s.

- Fixní úroková sazba.
- Variabilní úroková sazba – pohyblivá složka se odvíjí od sazby PRIBOR, marže banky je garantována po dobu splatnosti úvěru, možnost mimořádných splátek min. 10 % z objemu úvěru. (LBBW, 2013)

Raiffeisenbank, a. s.

- Fixní úroková sazba.
- Variabilní úroková sazba – hypotéka s kontokorentním rámcem zajištěný nemovitostí, sazba zavěšená na PRIBOR, možnost mimořádných splátek kdykoliv. (Raiffeisenbank, 2013)

UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

- Fixní úroková sazba.
- Variabilní úroková sazba – pro všechny typy úvěrů, pohyblivá složka se odvíjí od sazby 1M PRIBOR, marže banky garantována po dobu 5- ti let, možnost mimořádných splátek 4 x v kalendářním roce bez omezení. (UniCredit Bank, 2013)

Sberbank, a. s.

- Fixní úroková sazba.
- Variabilní úroková sazba není nabízena. (Sberbank, 2013)

Wustenrot hypoteční banka, a. s.

- Fixní úroková sazba.
- Variabilní úroková sazba není nabízena. (Wustenrot, 2013)

Podle průzkumu hypotečního trhu u vybraných bankovních institucí bylo zjištěno, že hypoteční úvěry s fixní úrokovou sazbou nabízejí všechny komerční banky. Podle Real Spektrum (2010) od roku 2010 byl hypoteční úvěr s variabilní úrokovou sazbou nabízen u UniCredit Bank, který významně ovlivnil hypoteční trh a dominoval v poskytování variabilních hypoték. V současné době je komerční bankou s nejvyšším podílem floatových hypoték na trhu. Vzhledem ke skutečnosti, že úrokové sazby se od roku 2010 snižovaly, byla nabídka hypotečního úvěru s variabilní úrokovou sazbou zajímavou volbou pro svou nízkou cenu a byla ze strany klientů vyhledávána. Konkurence postupem času začala této možnosti také využívat a tento produkt nabízet s lehkými odlišnostmi parametrů (možnosti předčasných splátek s poplatkem či bez poplatku, garance marže banky po celou dobu úvěru či jen po určitou dobu apod.). Je ovšem zajímavé, že z tzv. první čtyřky bankovních institucí nevyužívají variabilní úrokovou sazbu bankovní ústavy s velkým podílem na trhu

jako jsou ČSOB, Komerční banka a Hypoteční banka, která je zaměřena výhradně na produkci hypotečních produktů. Je jen otázkou času, zda-li tuto možnost bude klientům do budoucna nabízet.

„Konkurence nikdy nespí“, a proto je důležité být mezi prvními s inovační nabídkou v oblasti hypotečního bankovníctví anebo hledat cesty, jak zdokonalit i stávající produkty dle požadavků bankovní klientely a zvýšit tak konkurenceschopnost a podíl na hypotečním trhu.

11 ANUITNÍ SPLÁCENÍ

Anuitní splácení představuje výši splátky, která se po celou dobu splácení úvěru při garantované úrokové sazbě nemění. Ve splátce se mění podíl úmoru a úroku. A to tak, že úmor neustále roste a úrok trvale klesá. V této kapitole bude proveden propočet splátky a její struktury v rámci podílu jistiny a úroku u hypotečního úvěru se stanovenými parametry při využití anuitního splácení. Propočet bude realizován při úrokové sazbě fixní a úrokové sazbě variabilní s následným porovnáním.

11.1 Anuitní splácení s fixní úrokovou sazbou

Pro propočet anuitního splácení s fixní úrokovou sazbou jsou využity průměrné úrokové sazby na českém trhu se zaměřením na průměrné 5leté úrokové sazby fixní dle Hypoindexu (2013).

Hypoteční úvěr je posuzován s následujícími parametry:

- Poskytnutá výše hypotečního úvěru – 1 500 000 Kč..
- Doba splatnosti úvěru – 25 let.
- Průměrná úroková sazba 3,60 % p. a.

Níže uvedená tabulka zobrazuje anuitní splátku, podíl jistiny a úroku z anuity po dobu 12 měsíců. Úrok z anuity klesá, jistina (úmor) z anuity roste, splátka je stejná.

Tab. 5. Výpočet anuitních splátek po dobu 12 měsíců v Kč (vlastní zpracování)

FIX 5Y					
Měsíc	Úrok	Úrok z anuity	Jistina z anuity	Anuita	Zůstatek jistiny
1	3,60%	4 500,00	3 090,04	7 590,04	1 496 910,00
2	3,60%	4 490,73	3 099,31	7 590,04	1 493 810,60
3	3,60%	4 481,43	3 108,61	7 590,04	1 490 702,00
4	3,60%	4 472,11	3 117,93	7 590,04	1 487 584,10
5	3,60%	4 462,75	3 127,29	7 590,04	1 484 456,80
6	3,60%	4 453,37	3 136,67	7 590,04	1 481 320,10
7	3,60%	4 443,96	3 146,08	7 590,04	1 478 174,10
8	3,60%	4 434,52	3 155,52	7 590,04	1 475 018,50
9	3,60%	4 425,06	3 164,99	7 590,04	1 471 853,60
10	3,60%	4 415,56	3 174,48	7 590,04	1 468 679,10
11	3,60%	4 406,04	3 184,00	7 590,04	1 465 495,10
12	3,60%	4 396,49	3 193,56	7 590,04	1 462 301,50

Tab. 6. Výpočet zaplacených úroků a zůstatku jistiny při anuitním splácení po dobu 5 let v Kč (vlastní zpracování)

FIX 5Y			
Rok	Úrok	Úrok z anuity	Zůstatek jistiny
1	3,60%	53 382,00	1 462 301,50
2	3,60%	52 002,30	1 423 223,30
3	3,60%	50 571,90	1 382 714,80
4	3,60%	49 089,40	1 340 723,70
5	3,60%	47 552,50	1 297 195,70
Celkem		252 598,10	1 297 195,70

Na základě výše uvedených parametrů byla propočítána měsíční anuitní splátka ve výši 7 590,04 Kč. Po dobu garantované úrokové sazby na 5 let bylo zjištěno, že zaplacené úroky byly ve výši 252 598,10 Kč a zůstatek jistiny 1 297 195,70 Kč.

11.2 Anuitní splácení s variabilní úrokovou sazbou

V případě využití variabilní úrokové sazby je počítáno s průměrnou variabilní úrokovou sazbou zaznamenanou na českém trhu dle Hypoindexu 2013. Pro zjednodušení propočtu anuitní splátky bude v příkladu použita stejná sazba po celou dobu sledovaného období tzn. bez ohledu možného pohybu variabilní sazby. Tato varianta byla také zvolena s ohledem na predikci vývoje referenční sazby PRIBOR, která je ČNB predikována s minimálním růstem tj. o 0,1 %. Tato skutečnost je také ovlivněna současnou ekonomickou situací, kdy zvyšování úrokových sazeb ze strany ČNB není příliš aktuální. Současné sazby neumožňují další snižování a je možné, že ČNB přikročí k devizovým intervencím. Je jen otázkou další ekonomické situace, jak se úrokové sazby odvíjející se od centrální banky budou vyvíjet. Z tohoto důvodu byla použita stejná úroková sazba bez případného pohybu sazby PRIBOR.

Hypoteční úvěr je posuzován s následujícími parametry:

- Poskytnutá výše hypotečního úvěru – 1 500 000 Kč.
- Doba splatnosti úvěru – 25 let.
- Průměrná úroková sazba 2,79 % p. a.

Tab. 7. Výpočet anuitních splátek po dobu 12 měsíců v Kč (vlastní zpracování)

FLOAT					
Měsíc	Úrok	Úrok z anuity	Jistina z anuity	Anuita	Zůstatek jistiny
1	2,79%	3 487,50	3 462,92	6 950,42	1 496 537,10
2	2,79%	3 479,45	3 470,97	6 950,42	1 493 066,10
3	2,79%	3 471,38	3 479,04	6 950,42	1 489 587,10
4	2,79%	3 463,29	3 487,13	6 950,42	1 486 100,00
5	2,79%	3 455,18	3 495,23	6 950,42	1 482 604,70
6	2,79%	3 447,06	3 503,36	6 950,42	1 479 101,40
7	2,79%	3 438,91	3 511,51	6 950,42	1 475 589,80
8	2,79%	3 430,75	3 519,67	6 950,42	1 472 070,20
9	2,79%	3 422,56	3 527,85	6 950,42	1 468 542,30
10	2,79%	3 414,36	3 536,06	6 950,42	1 465 006,30
11	2,79%	3 406,14	3 544,28	6 950,42	1 461 462,00
12	2,79%	3 397,90	3 552,52	6 950,42	1 457 909,50

Z uvedené tabulky je zřejmé, že díky nízké hodnotě úrokové sazby variabilní je měsíční anuitní splátka nižší než v předcházejícím příkladu. Struktura jistiny a úroku je také odlišná. Klient výrazně ušetří na platbě úroků.

Tab. 8. Výpočet zaplacených úroků a zůstatku jistiny při anuitním splácení po dobu 5 let v Kč (vlastní zpracování)

FLOAT			
Rok	Úrok	Úrok z anuity	Zůstatek jistiny
1	2,79%	41 314,50	1 457 909,50
2	2,79%	40 125,00	1 414 629,50
3	2,79%	38 901,90	1 370 126,40
4	2,79%	37 644,30	1 324 365,70
5	2,79%	36 351,20	1 277 311,90
Celkem		194 336,90	1 277 311,90

Ve sledovaném období pěti let splácení anuitních splátek bylo zjištěno, že v případě výběru variabilní úrokové sazby by komerční banka inkasovala úroky ve výši 194 336,90 Kč a evidovala zůstatek jistiny ve výši 1 277 311,90 Kč.

11.3 Porovnání anuitního splácení při úrokové sazbě fixní a variabilní

Pro zjednodušení propočtu výše uvedených případů nebylo v rámci využití variabilní úrokové sazby zohledněno možné snížení či zvýšení pohyblivé složky, která je součástí variabilní sazby.

Výše uvedené případy nám jednoznačně prokazují, že hypoteční úvěr s fixní úrokovou sazbou je pro klienta dražší než hypoteční úvěr s variabilní úrokovou sazbou. Výhody pro klienta jsou evidentní z hlediska úspory na úrocích a úspory týkající se většího poměru splacené jistiny hypotečního úvěru. Přestože hypoteční úvěr s variabilní úrokovou sazbou přináší bankám nižší úroky, je také pro banku variabilní sazba výhodná. Výhoda spočívá v garantované bankovní příirážce, která je komerční bankou předem stanovena a to s ohledem na rizikovou marži a marži likviditní.

Z uvedené tabulky vyplývá, že porovnáním výše uvedených případů byla ověřena úspora z hypotečního úvěru s využitím floatové sazby, konkrétně úspory z úroků za sledované období a to ve výši 58 261,20 Kč a úspory z konečného zůstatku jistiny ve výši 19 883,80 Kč. Celková úspora činí 78 145 Kč.

Tab. 9. Porovnání úroků a nesplacené jistiny u fixní a variabilní úrokové sazby v Kč (vlastní zpracování)

Hypoteční úvěr	Úroky	Zůstatek jistiny
FIX	252 598,10	1 297 195,70
FLOAT	194 336,90	1 277 311,90
Úspora	58 261,20	19 883,80
Celková úspora Float	78 145,00	

12 DEGRESIVNÍ SPLÁCENÍ

Na českém trhu převažuje nabídka hypotečních úvěrů se splácením anuitním. Způsob degresivního splácení je na trhu jen ojedinělý, je využíván v rámci podnikatelských úvěrů. Pokud komerční banky tento typ splácení využívají, pak ho kombinují se splácením anuitním.

U degresivního splácení splátka pravidelně klesá. Nejvyšší splátka je na počátku období splatnosti úvěru, nejnižší na jeho konci. Splátka jistiny (úmor) se po celou dobu splácení nemění a úrok, v důsledku poklesu jistiny, neustále klesá. Tento typ splácení může být pro klienty velmi atraktivní pro jeho možnou úsporu a také pro komerční banky možnost variability nabízených hypotečních produktů. Záměrem této kapitoly je propočít splátku hypotečního úvěru s využitím tohoto typu splácení a to s využitím jak fixní tak variabilní úrokové sazby.

12.1 Degresivní splácení s fixní úrokovou sazbou

V následujícím příkladu bude použita průměrná sazba 5letého fixního období vedená na českém trhu dle Hypoindexu (2013). Budou použity stejné parametry hypotečního úvěru jako v kapitole anuitního splácení a to z důvodu následného porovnání uvedených typů splácení.

Hypoteční úvěr má tyto parametry: výše úvěru – 1 500 000 Kč, splatnost 25 let, fixní sazba 3,60 % p.a.

Tab. 10. Výpočet splátek po dobu 12 měsíců – fixace v Kč (vlastní zpracování)

FIX 5Y					
Měsíc	Úrok	Úrok z jistiny	Jistina	Splátka	Zůstatek jistiny
1	3,60%	4 500,00	5 000,00	9 500,00	1 495 000,00
2	3,60%	4 485,00	5 000,00	9 485,00	1 490 000,00
3	3,60%	4 470,00	5 000,00	9 470,00	1 485 000,00
4	3,60%	4 455,00	5 000,00	9 455,00	1 480 000,00
5	3,60%	4 440,00	5 000,00	9 440,00	1 475 000,00
6	3,60%	4 425,00	5 000,00	9 425,00	1 470 000,00
7	3,60%	4 410,00	5 000,00	9 410,00	1 465 000,00
8	3,60%	4 395,00	5 000,00	9 395,00	1 460 000,00
9	3,60%	4 380,00	5 000,00	9 380,00	1 455 000,00
10	3,60%	4 365,00	5 000,00	9 365,00	1 450 000,00
11	3,60%	4 350,00	5 000,00	9 350,00	1 445 000,00
12	3,60%	4 335,00	5 000,00	9 335,00	1 440 000,00

Výše uvedená tabulka zobrazuje postupné snižování měsíční splátky po dobu prvních 12 měsíců splácení hypotečního úvěru. Splátka jistiny po celou dobu úvěru je neměnná, v tomto případě 5 000 Kč. Úrok je počítán ze snižující se jistiny, je nižší než splátka úmoru a má klesající tendenci.

Tab. 11. Výpočet zaplacených úroků a zůstatku jistiny po dobu 5 let v Kč (vlastní zpracování)

FIX 5Y			
Rok	Úrok	Úrok z jistiny	Zůstatek jistiny
1	3,60%	53 010,00	1 440 000,00
2	3,60%	50 850,00	1 380 000,00
3	3,60%	48 690,00	1 320 000,00
4	3,60%	46 530,00	1 260 000,00
5	3,60%	44 370,00	1 200 000,00
Celkem		243 450,00	1 200 000,00

Při stanovených parametrech hypotečního úvěru byly vypočítány úroky za sledované období v celkové výši 243 450 Kč. Po pěti letech splácení hypotečního úvěru je konečný zůstatek jistiny ve výši 1 200 000 Kč a to z důvodu vyšší a neměnné hodnoty splácené jistiny.

12.2 Degresivní splácení s variabilní úrokovou sazbou

Pro výpočet splátky s variabilní úrokovou sazbou bude použita opět průměrná variabilní sazba uveřejněná na českém trhu dle Hypoindexu (2013) a bude uplatněna pro propočet hypotečního úvěru bez ohledu možného snížení či zvýšení pohyblivé složky, která je součástí variabilní sazby. Zdůvodnění využití stejné úrokové sazby, pro níže uvedený propočet, bylo uvedeno již v kapitole anuitního splácení. Podle prognózy ČNB (2013a) se předpokládá 3M PRIBOR pro rok 2013 na úrovni 0,4 % a pro rok 2014 na úrovni 0,5 %. Tento pohyb je téměř nevýznamný a neovlivní výrazně výši splátky.

Hypoteční úvěr s následujícími parametry:

- Poskytnutá výše hypotečního úvěru – 1 500 000 Kč.
- Doba splatnosti úvěru – 25 let.
- Průměrná úroková sazba 2,79 % p. a.

Tab. 12. Výpočet splátek po dobu 12 měsíců – float v Kč (vlastní zpracování)

FLOAT					
Měsíc	Úrok	Úrok z jistiny	Jistina	Splátka	Zůstatek jistiny
1	2,79%	3 487,50	5 000,00	8 487,50	1 495 000,00
2	2,79%	3 475,88	5 000,00	8 475,88	1 490 000,00
3	2,79%	3 464,25	5 000,00	8 464,25	1 485 000,00
4	2,79%	3 452,63	5 000,00	8 452,63	1 480 000,00
5	2,79%	3 441,00	5 000,00	8 441,00	1 475 000,00
6	2,79%	3 429,38	5 000,00	8 429,38	1 470 000,00
7	2,79%	3 417,75	5 000,00	8 417,75	1 465 000,00
8	2,79%	3 406,13	5 000,00	8 406,13	1 460 000,00
9	2,79%	3 394,50	5 000,00	8 394,50	1 455 000,00
10	2,79%	3 382,88	5 000,00	8 382,88	1 450 000,00
11	2,79%	3 371,25	5 000,00	8 371,25	1 445 000,00
12	2,79%	3 359,63	5 000,00	8 359,63	1 440 000,00

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že díky nízké variabilní úrokové sazbě je generována nižší měsíční splátka než je tomu v předcházejícím příkladu. Splátka jistiny zůstává neměnná, úroky se postupně snižují, stejně jako měsíční splátka.

Tab. 13. Výpočet zaplacených úroků a zůstatku jistiny po dobu 5 let v Kč (vlastní zpracování)

FLOAT			
Rok	Úrok	Úrok z jistiny	Zůstatek jistiny
1	2,79%	41 082,78	1 440 000,00
2	2,79%	39 408,78	1 380 000,00
3	2,79%	37 734,78	1 320 000,00
4	2,79%	36 060,78	1 260 000,00
5	2,79%	34 386,78	1 200 000,00
Celkem		188 673,90	1 200 000,00

Využití degresivního splácení u hypotečního úvěru v kombinaci s variabilní úrokovou sazbou přináší významnou úsporu z hlediska zaplacených úroků. Ve sledovaném období byly bankou inkasovány úroky v celkové výši 188 673,90 Kč. Zůstatek jistiny zůstává samozřejmě stejný jako u hypotečního úvěru s fixní úrokovou sazbou.

12.3 Porovnání degresivního splácení při úrokové sazbě fixní a variabilní

Možnost využití degresivního splácení je z hlediska rychlejšího snižování jistiny na hypotečním trhu stále více vyžadována právě pro hypoteční úvěry na bydlení. Využitím tohoto typu splácení jak u fixní tak i u variabilní úrokové sazby, dochází k zajímavým úsporám, které jsou v současné době ze strany bankovní klientely vyhledávány.

Z výše uvedených případů je evidentní, že kombinace degresivního splácení a variabilní úrokové sazby je pro klienta nejvýhodnější z hlediska úspory úroků a rychle se snižujícím zůstatkem jistiny hypotečního úvěru. Tato kombinace může být bankovní klientelou významně využívána pro prokazatelné úspory. Je však důležité si uvědomit, že se jedná o úrokovou sazbu s pohyblivou složkou, která se může pohybovat směrem nahoru i dolů.

Úspory jsou realizovatelné samozřejmě i u kombinace degresivního splácení a fixní úrokové sazby. Měsíční splátka je samozřejmě vyšší díky garantovanému úroku, přesto tato možnost hypotečního úvěru je efektivní a atraktivní pro klienty, kteří jsou ochotni zaplatit tzv. za jistotu neměnné úrokové sazby na garantované období.

Vzhledem ke skutečnosti, že u degresivního splácení je výše splácené jistiny stejná, a to bez rozdílu, zda-li se využívá v kombinaci s fixní anebo variabilní úrokovou sazbou, pak z níže uvedeného porovnání vyplývá úspora z kombinace s floatovou sazbou, a to z úroků ve výši 54 776,10 Kč. Zůstatek jistiny je v obou případech stejný a po pěti letech splácení je ve výši 1 200 000 Kč.

Tab. 14. Porovnání úroků a nesplacené jistiny u fixní a variabilní úrokové sazby v Kč (vlastní zpracování)

Hypoteční úvěr	Úroky	Zůstatek jistiny
FIX	243 450,00	1 200 000,00
FLOAT	188 673,90	1 200 000,00
Úspora	54 776,10	0,00
Celková úspora Float	54 776,10	

12.4 Progresivní splácení

Tento typ splácení je charakterizován tím, že splátka postupně roste. Nejnižší splátka je na počátku období splatnosti hypotečního úvěru a nejvyšší na jeho konci. Je vhodný pro podnikatelské záměry, jejichž výnos se očekává na konci projektu. Díky nízkým úrokovým sazbám a také stávající současné ekonomické situace na trhu, kdy aplikace nových projektů a jejich výnosnost není vždy jistá a případná inovace je velmi rychle okopírována trhem, nebylo v této práci progresivní splácení řešeno.

V současné ekonomické situaci není pro klienty tato nabídka atraktivní. Tato možnost není v praxi téměř využívána a zavedení tohoto typu splácení by nebylo pro banku v současné době efektivně využito a bylo by nákladné.

13 NÁVRH NOVÉHO HYPOTEČNÍHO PRODUKTU

Cílem navrhovaného nového hypotečního produktu je zatraktivnit stávající, již zavedený, hypoteční úvěr s variabilní úrokovou sazbou. Navrhované řešení hypotečního produktu spočívá v kombinaci degresivního splácení a variabilní úrokové sazby, které může být z pohledu určitého typu klientů atraktivní pro její mimořádné a prokazatelné úspory. Díky této vlastnosti může UniCredit Bank nabízet větší variabilitu hypotečních produktů a získat tak větší počet klientů a tím i zvýšení objemu hypotečních úvěrů. Další pozitivum může být vnímáno i z pohledu udržení stávající klientely, která s rozšířenou nabídkou hypotečních produktů může být spokojená a nebude usilovat o případné refinancování. Efektem pro banku je potom zvýšení konkurenceschopnosti a umožnění její další expanze na hypotečním trhu v ČR.

13.1 Zhodnocení anuitního a degresivního splácení

Hypoteční úvěry na bydlení s využitím anuitního splácení jsou na českém trhu běžnou záležitostí. Degresivní splácení využívají peněžní ústavy převážně v souvislosti s poskytováním podnikatelských úvěrů.

V rámci propočtu úspor z anuitního a degresivního splácení v kombinaci s fixní a variabilní úrokovou sazbou bylo zjištěno, že nejvýznamnější úspory vznikají v kombinaci degresivního splácení s úrokovou sazbou variabilní. Je však třeba podotknout, že v případech s variabilní úrokovou sazbou nebylo počítáno s možností snížení či zvýšení pohyblivé složky PRIBOR, na kterou je variabilní sazba zavěšena a výši sazby může významně ovlivnit. Přesto z celkového pohledu uvedených případů vyplývá, že využití degresivního splácení je pro klienta daleko více úspornější než splácení anuitní a to bez ohledu využití fixní či variabilní úrokové sazby.

Uvedené tabulky poskytují informace, ze kterých je zřejmé, že kombinace anuitního splácení s fixní úrokovou sazbou je pro banku nejvíce výnosné z důvodu inkasovaných úroků a samozřejmě i z vyššího zůstatku jistiny, ze kterého bude opět klientům počítán úrok. Kombinace fixní úrokové sazby a degresivního splácení přináší bance nižší výši úroků než je tomu u splácení anuitního a zároveň je evidován nižší zůstatek jistiny hypotečního úvěru. V případech porovnání anuitního a degresivního splácení s využitím float sazby je tomu podobně.

Tab. 15 Porovnání kombinace fixní úrokové sazby, anuitního a degresivního splácení v Kč (vlastní zpracování)

Hypoteční úvěr	Úroky	Zůstatek jistiny
FIX anuita	252 598,10	1 297 195,70
FIX degrese	243 450,00	1 200 000,00
Úspora	9 148,10	97 195,70
Celková úspora FIX degrese	106 343,80	

Tab. 16. Porovnání kombinace variabilní úrokové sazby, anuitního a degresivního splácení v Kč (vlastní zpracování)

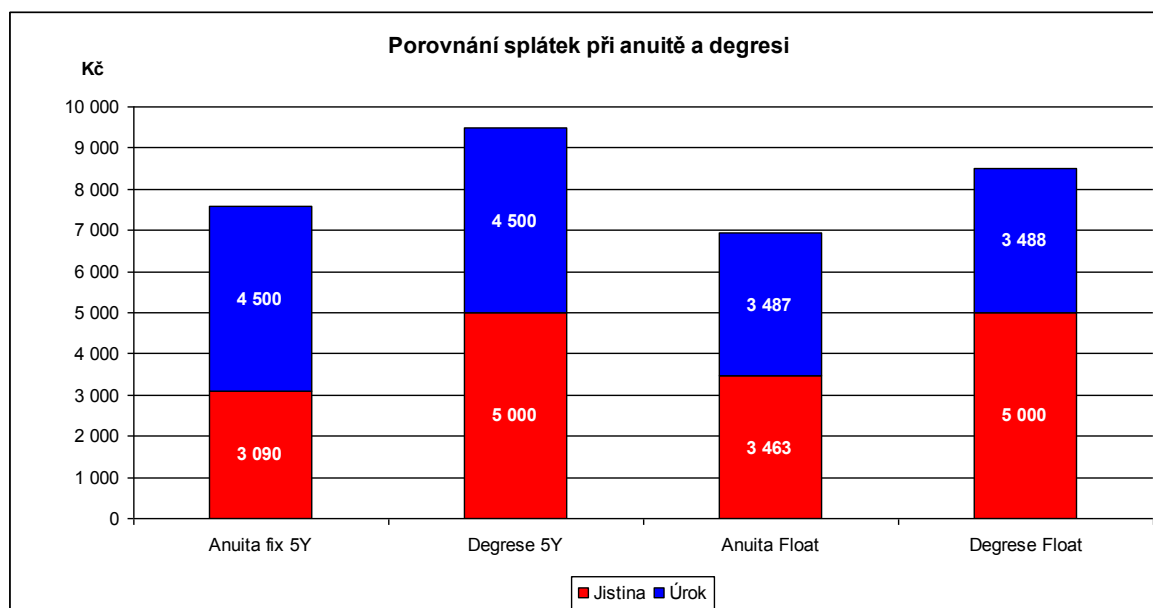
Hypoteční úvěr	Úroky	Zůstatek jistiny
FLOAT anuita	194 336,10	1 277 311,90
FLOAT degrese	188 673,90	1 200 000,00
Úspora	5 662,20	77 311,90
Celková úspora FLOAT degrese	82 974,10	

13.2 Hypoteční úvěr s degresivním splácením u UniCredit Bank

UniCredit Bank Czech Republic, a. s. poskytuje hypoteční úvěry pouze s anuitním splácením. Jako jedna z mála komerčních bank investovala významné finanční prostředky do rozšíření pobočkové sítě, sítě dalších distribučních kanálů a při této příležitosti také zavedla hypoteční úvěr s variabilní úrokovou sazbou s cílem zvýšit konkurenceschopnost banky a tím získat vyšší podíl na českém trhu. Zavedením floatové hypotéky, vedený pod obchodním názvem Převratná hypotéka, získávala stále větší množství hypotečních úvěrů a tím rozšiřovala svou klientelu. Inovace v podobě floatové hypotéky však byla postupem času okopírována a nyní na českém trhu není sama, kdo tento produkt poskytuje. Je tedy nutné zamyslet se, jak ostatním bankovním institucím konkurovat a udržet si vedoucí pozici na trhu.

V předcházejících kapitolách byla věnována pozornost propočtu hypotečního úvěru se stávající možností anuitního splácení a možností splácení degresivního. Z hodnocení těchto parametrů vyplývá, že aplikace anuitního splácení hypotečního úvěru je pro UniCredit Bank výhodnější z pohledu inkasování většího podílu úroků. Aplikace hypotečního úvěru se splácením degresivním přináší sice menší podíl úroků, nicméně pro banku nemůže být zanedbatelný.

Níže uvedený graf znázorňuje podíl úroků, jistiny a splátky při splácení anuitním i degresivním.



Graf 18. Porovnání splátek při anuitě a degresi (vlastní zpracování)

Z výše uvedeného grafu (Graf 18) je evidentní, že měsíční splátka u anuitního splácení je nižší než měsíční splátka u splácení degresivního. Tento jev je charakterizován vyšším podílem splácené jistiny u degresivního splácení a může být pro určitou klientelu zajímavý a atraktivní. Nemusí být však vhodný pro všechny klienty a to z důvodu vyšší měsíční splátky, kterou si někteří klienti nemohou dovolit splácet z důvodu jejich nedostatečné bonity. Banka totiž v rámci svého schvalovacího procesu při poskytování hypotečního úvěru počítá s parametrem debt ratio, který představuje dluhový poměr mezi příjmy a výdaji klienta, a může vyhodnotit, že z počátku splácení hypotečního úvěru nemusí být klient schopen tuto splátku splácet, i přestože splátka postupně klesá.

Aplikace degresivního splácení v UniCredit Bank by byla velmi vhodná z důvodu rozšiřující nabídky hypotečního produktu pro stávající i potenciální klientelu, která stále více volá po nižší ceně a dokáže si dnes propočítat úspory vyplývající z nabízené možnosti. Nejvýznamnější úspory pro klienta jsou realizovány v kombinaci s variabilní úrokovou sazbou. Měsíční splátka díky nižšímu úroku může být pro klienty akceptovatelná, právě s ohledem na skutečnost, že jistina je umořována ve vyšších částkách.

Kombinace fixní úrokové sazby a degresivního splácení představuje ovšem nejvyšší měsíční splátku ze zkoumaných výše uvedených možností, což nemusí klient z počátku vnímat příliš pozitivně. Nicméně i tato varianta může být pro konzervativního a bonitního klienta vysoce atraktivní. Atraktivita spočívá v možnosti rychlejšího umořování hypotečního úvěru se spojením jistoty garantované úrokové sazby na stanovené fixní období. Lze tedy říci, že vše záleží na potřebě, požadavku, možnostech a vlastním úsudku klienta, kterou kombinaci by zvolil.

Uvedená tabulka klasifikuje typ klientely a výběr hypotečního produktu.

Tab. 17. Klasifikace klientely při výběru hypotečního produktu (vlastní zpracování)

Anuita + FIX	Degrese + FIX	Anuita + FLOAT	Degrese + FLOAT
Jistota Konzervativnost	Jistota Konzervativnost Úspory	Nižší averze k riziku Nižší splátka	Nižší averze k riziku Úspory

Ve výše uvedené tabulce je dle úsudku autora této práce provedena klasifikace možné potenciální klientely, která by zvažovala využití variability nabízených parametrů hypotečního úvěru.

Rozhodnutí klienta týkající se využití hypotečního úvěru za účelem financování jeho bytových potřeb je individuální záležitostí. Jeho prvním požadavkem je většinou cena úvěru, tzn. kolik zaplatí na úrocích po celou dobu splatnosti úvěru. Následně zvažuje svou averzi k případnému riziku. Zvažuje využití variabilní (pohyblivé) úrokové sazby anebo garantované, a po dobu fixního období, neměnné úrokové sazby. Averze k riziku je však v případě floatové sazby relativní, protože hypoteční úvěry s variabilní úrokovou sazbou se poskytují s možností přechodu z této sazby na aktuální fixní úrokovou sazbu. Tato podmínka je velmi důležitá v případě zvyšování pohyblivé složky variabilní sazby. Z tohoto důvodu někteří „konzervativní“ klienti zvažují možnost variabilní hypotéky a v případě jejího pohybu směrem nahoru, zafixují. V neposlední řadě ale musí také uvažovat o výši měsíční splátky. Tyto uvedené parametry velmi výrazně ovlivňují rozhodování klienta o možném výběru varianty.

Převratná hypotéka s parametry degresivního splácení

Hypotéka s variabilní úrokovou sazbou odvozenou od aktuální situace na trhu peněz s možností rychlejšího splácení jistiny a vyšších úspor zaplacených na úrocích.

Nové parametry:

- možnost kdykoliv přejít na fixní úrokovou sazbu,
- nedočerpání úvěru zdarma,
- po 12 měsících od podpisu úvěrové smlouvy možnost mimořádné splátky až 4x ročně v jakékoli výši,
- marže banky garantovaná po celou dobu splatnosti úvěru,
- využití nabízených produktů banky (pojištění, běžný účet apod.).

UniCredit Bank by se stala atraktivnější pro klienty, pokud by rozšířila nabídku o splácení degresivní a to v kombinaci s variabilní i fixní úrokovou sazbou. Předpoklad zvýšeného zájmu o Převratnou hypotéku s možností degresivního splácení by se jistě projevil ve velmi krátké době, jelikož úspory jsou zde prokazatelné a splátka díky nízké úrokové sazbě by byla pro klienty ve většině případů příznivá. Nicméně UniCredit Bank by byla schopná nabídnout tuto alternativu i v rámci fixní úrokové sazby pro klientelu preferující garantovanou úrokovou sazbu. V době nízkých úrokových sazeb by tato nabídka byla jistě vítána. V současné době je rozdíl mezi fixní a variabilní úrokovou sazbou nižší než tomu bylo v minulosti. Pro banku by i tato alternativa byla přínosná z důvodu udržení si klienta po dobu fixace, tzn. výše inkasovaných úroků po dobu fixního období, v České republice převážně 5 let.

Přestože degresivní splácení hypotečního úvěru nepřináší bance takové úroky jako ze splácení anuitního, je nutné podotknout, že je zde velká pravděpodobnost získání nové klientely, která bance přinese větší růst objemu hypotečních úvěrů a tím zvýšení podílu na bankovním trhu v ČR. Možnost výběru z uvedených variant bude přínosná i pro stávající klientelu UniCredit Bank, která nebude zvažovat refinancování hypotečního úvěru ke konkurenčním institucím.

Díky zvýšenému počtu hypotečních úvěrů, banka získá nové klienty na trhu, kteří mohou využívat i další její bankovní produkty a případná ztráta z úroků může být z využívání těchto produktů kompenzována.

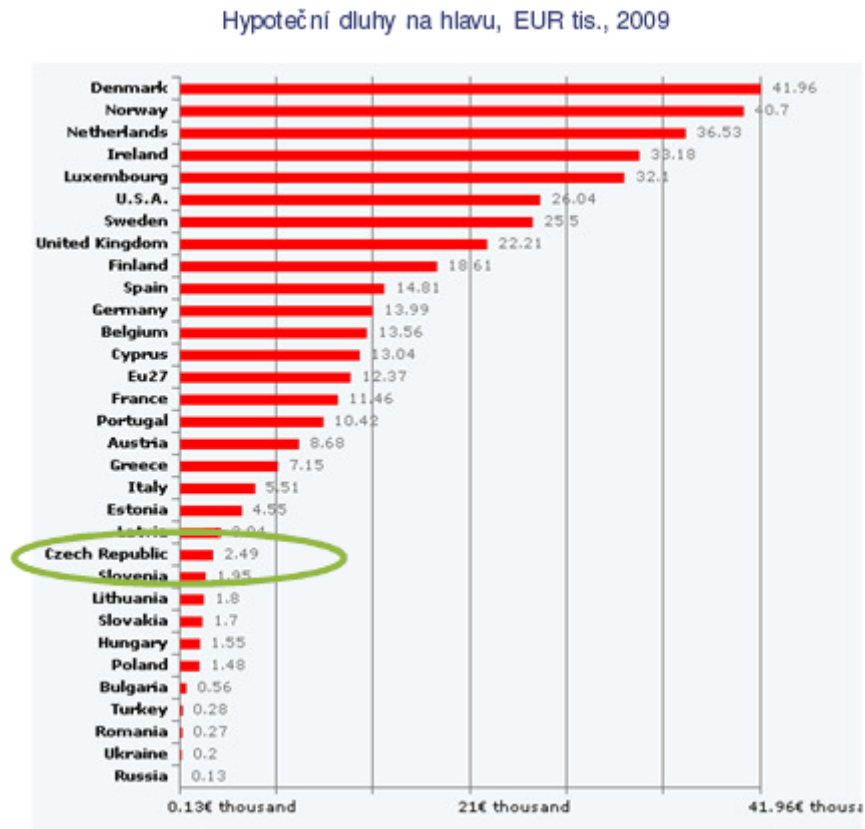
13.3 Hypoteční úvěr s cross-sell bankovních produktů

V současné době jsou hypoteční úvěry velmi aktuálním tématem v oblasti bankovníctví. Díky snižujícím se úrokovým sazbám klienti aktivně využívají refinancování stávajících hypotečních úvěrů či překlenovacích úvěrů ze stavebních spoření. Lidé také reagují na snižující se tržní hodnoty nemovitostí a zvažují koupi nemovitosti ke svému bydlení anebo k pronájmu.

Stále více se na bankovním poli setkáváme s větším konkurenčním bojem o získání klienta. Komerční banky jsou ochotny a schopny snížit svou obchodní marži, aby klienta oslovily atraktivně nízkou cenou. Tato výhoda je ovšem kompenzována dalším prodejem bankovních produktů komerční banky, která hypoteční úvěr nabízí. Jde o tzv. cross sell, kdy komerční banky útočí na klienty s nabídkami nízké úrokové sazby, ale podmiňují tuto cenu využitím jejich vlastních produktů. Díky zmiňovanému cross-sellu, který bance při získání klienta přinese další výnosy z využití jejich bankovních produktů, můžeme konstatovat, že nabídka hypotečního produktu je pro komerční banku klíčovou záležitostí a stává se nosným produktem.

Při sestavení Převratné hypotéky s degresivním splácením byly v předcházející kapitole uvedeny parametry, za kterých se bude tato hypotéka poskytovat. Bylo také uvedeno, že při této variantě UniCredit Bank nebude inkasovat takovou výši úroků jako je tomu u anuitního splácení, nicméně díky zvýšenému objemu poskytnutých hypotečních úvěrů ani tato částka není zanedbatelná. K uvedenému hypotečnímu úvěru také mohou být nabízeny bankovní produkty a služby, které mohou klienti využít a banka tak získat další výnosy z těchto produktů.

Z níže uvedených informací vyplývá, že v roce 2009 byla hypoteční zadluženost v ČR velmi nízká a i v současné době tato zadluženost nedosahuje rozměrů, které dosahují země jako jsou například Německo, Velká Británie či Dánsko. Z grafu je tedy patrné, že na českém hypotečním trhu je velký potenciál v této oblasti a je tedy nutné mít k dispozici kvalitní hypoteční produkty k oslovení nové klientely.



Obr. 26. Hypoteční dluhy na hlavu (Hypostat, 2009)

Cílem navrhovaného hypotečního úvěru s využitím kombinace degresivního splácení, fixní a variabilní úrokové sazby a následného cross sellu bankovních produktů a služeb, je rozšířit počet nových klientů, udržet klientelu stávající a zabezpečit pro ni komplexní, spolehlivé a precizní produkty a služby tak, aby se UniCredit Bank stala jejich domovskou bankou.

ZÁVĚR

Základy hypotečního bankovníctví byly položeny v již relativně vzdálené minulosti, nicméně hypoteční úvěr je finančním produktem velmi charakteristickým právě pro dnešní dobu a životní styl.

V prvních porevolučních letech, kdy na tuzemském trhu byl hypoteční úvěr něčím novým a nepříliš známým, představoval z pohledu bank produkt prodejný téměř v jakékoliv podobě určené poskytovatelem hypotéky. Nicméně jako v kterémkoliv jiném oboru začala postupně narůstat nabídka, sílilo konkurenční prostředí a začala se stále silněji projevovat nutnost tento produkt dále zdokonalovat, modifikovat a nabízet co nejširší spektrum variant ve snaze po dosažení a udržení tržního podílu banky v této oblasti. Tento trend samozřejmě pokračuje a sílí i v současnosti.

Ne každý zájemce o hypotéku je tak důsledný, trpělivý a vyznačuje se takovou finanční gramotností, aby si veškeré varianty hypotečních úvěrů, které mu předkládají jednotlivé bankovní domy, propočítával do posledního detailu a podrobností. Na druhou stranu trendem poslední doby je stále širší nabídka finančních poradců, tzv. třetích stran, kteří jsou vzhledem ke své specializaci v tomto businessu velmi fundovaní a toto precizní srovnání jsou schopni a ochotni pro zájemce o hypotéku provést. Je tedy zcela jednoznačné, že jde o každý detail, který nakonec může bance obchod – to znamená hypotéku – získat nebo naopak ztratit. Banka si nemůže dovolit nereagovat na nové možnosti a varianty nabízené na trhu, nemůže si dovolit větší prodlevu v jejich zavádění. Zcela optimální potom je, pokud je finanční instituce schopna přijít sama s nějakou novinkou, která ji po určitý čas přinese konkurenční výhodu.

Za velmi podstatné charakteristiky hypotečního úvěru lze považovat typ úročení, model splácení, případně jejich vzájemné kombinace. A právě touto problematikou jsem se v diplomové práci zabývala.

V úvodní části mé analýzy možností v této oblasti jsem se zabývala makroekonomickým vývojem, se kterým vývoj úrokových sazeb bezprostředně souvisí, vývojem jak floatových sazeb, tak i vývojem hodnot interest rate swap a od něj odvislým vývojem sazeb fixních.

Analýza a porovnání těchto konkrétních vývojových křivek a trendů mě potom přivedla k návrhu inovovaného produktu – kombinaci floatové sazby a degresivního splácení apli-

kované u hypotečního úvěru, jejichž uvedení na trh by mohlo klientovi, ale v konečném důsledku z pohledu prodejnosti i bance, přinést zajímavé efekty.

Výhodou degresivního splácení jako takového je rychlejší splácení jistiny, avšak za cenu většího zatížení cash flow klienta, zvláště v kombinaci při využití fixní sazby. Přínosem mnou navržené kombinace - floatové sazby a degresivního splácení - jsou úspory ve prospěch klienta, kdy větší podíl splácené jistiny v celkové splátce je kompenzován menším objemem placených úroků díky nízké – floatové - úrokové sazbě.

Výrazná efektivita tohoto modelu pro klienta v aktuálních podmínkách byla v mé práci jednoznačně prokázána. Efektem pro banku je potom rozšíření spektra nabízených produktů, a to o produkt, který může degresivně splácený hypoteční úvěr, původně vhodný spíše pro finančně silnější klientelu, zpřístupnit většímu okruhu potenciálních zájemců o hypotéku – a tím zvýšit konkurenceschopnost a umožnit další expanzi banky na hypotečním trhu.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY*Monografie*

BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ R. a F. PAVELKA. 1997. Jak správně na hypotéky. 1.vyd. Praha: Nakladatelství Consultinvest. ISBN 80-901486-5-4.

FABOZZI, Frank, DAVIS Henry and Moorad CHOUDHRY. 2006. Introduction to structured finance. New Jersey: John Wiley and Sons Inc. ISBN 0-470-04535-3.

FABOZZI, Frank, GOODMAN S. Laure et al. 2008. Subprime mortgage Credit Derivates. New Persey: John Wiley and Sons Inc. ISBN 978-0-470-24366-4.

KADERÁBKOVÁ, Anna a Václav ŽDÁREK. 2006. Makroekonomická analýza. Vysoká škola ekonomie managementu. Praha. ISBN 80-87629-02-06.

KRÁL, Miloš. 2009. Bankovníctví a jeho produkty, 1. vydání Žilina: GEORG. ISBN 978-80-89401-07-9.

KRÁL, Miloš. 2010. Mezinárodní finance. 1. vydání Žilina: GEORG. ISBN 978-80-89401-08-6.

ONDRČKA, Pavel. 2010. Rozšíření základů makroekonomické teorie, 3. vydání Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně. ISBN 978-80-7318-806-1.

PAVELKA, Tomáš. 2006. Makroekonomie. Vyd. 1., Praha: Vysoká škola ekonomie a managementu. ISBN 80-86730-02-6.

RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK Petr a Jiří MÁLEK, 2005. Finanční matematika pro každého, Vyd. 5. GRADA Publishing. ISBN 80-247-1230-X.

REVENDA, Zbyněk, MANDEL, Martin, KODERA, Jan, MUSÍLEK, Petr, DVOŘÁK, Petr a Jaroslav BRADA. 2002. Peněžní ekonomie a bankovníctví, 3. vyd., Praha: Management Press. ISBN 80-7261-031-7.

ŠEĎOVÁ, Hana et al. 2008. Finance a My – Bankovníctví. Zlín: Obchodní akademie T.Bati a Vyšší odborná škola ekonomická Zlín. ISBN 978-80-7318-694-4.

Internetové zdroje

Bankovníctví. [2010]. Pobočková síť je pro banky klíčová a chtějí ji dále rozšiřovat. [online]. [cit. 9. 2. 2012]. Dostupné z: <http://bankovnictvi.ihned.cz/c1-42807280-pobockova-sit-je-pro-banky-klicova-chteji-ji-dale-rozsirovat>

Banky CZ. [2013]. Hypotéky na bydlení. *Banky.cz* [online]. [cit. 2013-03-16]. Dostupné z: <http://www.banky.cz/hypoteky-na-bydleni>

CÍŽEK, Tomáš. ČNB [2012]. Běžný účet platební bilance ČR vykázal v 1. čtvrtletí aktivum 35,5 miliardy korun. *Kurzy CZ* [online]. [cit. 2013-02-22]. Dostupné z: <http://zpravy.kurzy.cz/326318-cnb-bezny-ucet-platebni-bilance-cr-vykazal-v-1-ctvrtleti-aktivum-35-5-miliardy-korun/>

ČECHLOVSKÁ, Šárka. [2005]. Historie a současný stav českého hypotečního bankovníctví. *Ekonomie + Management* [online]. [cit. 2013-02-10]. Dostupný z: <http://www.ekonomie-management.cz/archiv/detail/266-historie-a-soucasny-stav-ceskeho-hypotecniho-bankovnictvi/>

Česká národní banka. [2013a]. Aktuální prognóza ČNB. *Cnb.cz* [online]. [cit. 2013-02-16]. Dostupné z : http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/index.html

Česká národní banka. [2013b]. Cílování inflace v ČR. *Cnb.cz* [online]. [cit. 2013-02-23]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/cilovani.html#hlavni_atributy

Česká národní banka. [2013c]. Globální ekonomický výhled—únor 2013. *Cnb.cz* [online] [cit. 2013-02-23]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/menova_politika/gev/gev_2013/gev_2013_02.pdf

Česká národní banka. [2012]. Vývoj platební bilance, 3. čtvrtletí 2012. *Cnb.cz* [online]. [cit. 2013-02-22]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/statistika/platebni_bilance_stat/platebni_bilance_q/komentar.html

Česká národní banka. [2013d]. Vybrané sazby – Pribor. *Cnb.cz* [online]. [cit. 2013-02-22]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/penezni_trh/pribor/vybrane_form.jsp

Česká národní banka. [2013e]. Vývoj Reposazby. *Cnb.cz* [online]. [cit. 2013-02-22]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/faq/jak_se_vyvijela_dvoutydenni_repo_sazba_cnb.html

Česká národní banka. [2013f]. Vývoj diskontní sazby. *Cnb.cz* [online]. [cit. 2013-02-22]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/faq/jak_se_vyvijela_diskontni_sazba_cnb.html

Česká národní banka. [2013g]. Vývoj lombardní sazby. *Cnb.cz* [online]. [cit. 2013-02-22]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/faq/jak_se_vyvijela_lombardni_sazba_cnb.html

Česká národní banka. [2012a]. Zpráva o inflaci II - 2012. *Cnb.cz* [online]. [cit. 2013-02-23]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/zpravy_o_inflaci/2012/2012_II/index.html

Česká národní banka. [2012b]. Zpráva o inflaci III - 2012. *Cnb.cz* [online]. [cit. 2013-02-23]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/menova_politika/zpravy_o_inflaci/2012/2012_III/download/zoi_III_2012.pdf

Česká národní banka. [2012c]. Zpráva o inflaci IV - 2012. *Cnb.cz* [online]. [cit. 2013-02-23]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/zpravy_o_inflaci/2012/2012_IV/index.html

Česká národní banka. [2013h]. Zpráva o inflaci I – 2013. *Cnb.cz* [online]. [cit. 2013-02-23]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/menova_politika/zpravy_o_inflaci/2013/2013_I/download/zoi_I_2013.pdf

Český statistický úřad. [2012a]. Předběžný odhad čtvrtletního HDP – 1. čtvrtletí 2012. *Czso.cz* [online]. [cit. 2013-02-16]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/cpoh051512.doc>

Český statistický úřad. [2012b]. Předběžný odhad čtvrtletního HDP – 2. čtvrtletí 2012. *Czso.cz* [online]. [cit. 2013-02-16]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/cpoh081412.doc>

Český statistický úřad. [2012c]. Předběžný odhad čtvrtletního HDP – 3. čtvrtletí 2012. *Czso.cz* [online]. [cit. 2013-02-16]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/cpoh111512.doc>

Český statistický úřad. [2012d]. Předběžný odhad čtvrtletního HDP – 4. čtvrtletí 2012. *Czso.cz* [online]. [cit. 2013-02-16]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/cpoh021413.doc>

Česká spořitelna, a.s. [2013]. Hypotéka České spořitelny. *Csas.cz* [online]. [cit. 2013-03-16]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/o-produktu-d00019160>

ČSOB, a.s. [2013]. Bydlení. *Csob.cz* [online] [cit. 2013-03-16]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/default.aspx>

DAVIDOVÁ, Petra a Jaroslav HEŘMÁNEK. [2005]. Hypotéky převažují. *Cnb.cz* [online]. [cit. 2013-02-10]. Dostupný z: http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2005/cl_05_050520b.html

Finance CZ [2013]. Běžný účet zvýšil v prosinci schodek na 24,3 mld. Kč. *Finance.cz* [online]. [cit. 2013-02-22]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/379475-cnb-bezny-ucet-zvysil-v-prosinci-schodek-na-24-3-miliardy-korun/>

Finance CZ. [2013a]. Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR, PRIBID. *Finance.cz* [online]. [cit. 2013-02-23]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/makrodata-eu/menove-ukazatele/sazby-cnb/pribor/>

Finance CZ. [2012]. Platební bilance se přehoupla do schodku 6,6 miliardy Kč. *Finance.cz* [online]. [cit. 2013-02-22]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/363941-platebni-balance-se-prehoupla-do-schodku-6-6-miliardy-kc/>

Finance CZ. [2013b]. Úrokové sazby ČNB. *Finance.cz* [online]. [cit. 2013-02-23]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/makrodata-eu/menove-ukazatele/sazby-cnb/>

Fio Banka. [2013]. Hypotéky. *Fio.cz* [online]. [cit. 2013-03-16]. Dostupné z: <http://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky>

GE Money. [2013]. Hypotéky. *Gemoney.cz* [online]. [cit. 2013-03-16]. Dostupné z: <https://www.gemoney.cz/lide/hypoteky>

Hypostat. [2009]. Hypoteční dluhy na hlavu. *Law.berkeley* [online]. [cit. 2013-03-16]. Dostupné z: http://www.law.berkeley.edu/files/bclbe/Hypostat_2009__europe_s_mortgage_and_housing_markets.pdf

Hypoteční banka. [2013]. Hypotéky. *Hypotecnibanka.cz* [online]. [cit. 2013-03-16]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/>

- HRUŠOVÁ, Monika. [2013]. Hypotékám se loni dařilo. Objemy rostly o tři procenta. *Hypindex.cz* [online]. [cit. 2013-02-23]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypotekam-se-loni-darilo-objemy-vzrostly-o-tri-procenta/>
- KB, a.s. [2013]. Bydlení. *Kb.cz* [online]. [cit. 2013-03-16]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/bydleni/index.shtml>
- K Hypo. [2011]. Variabilní hypotéka 3.2011. *Khypo.cz* [online]. [cit. 2013-02-22]. <http://www.khypo.cz/cs/hypoteka-zpravy/variabilni-hypoteka/>
- KREJSA, Pavel. [2010]. Co je offsetová hypotéka? Hypotéka a spoření v jednom. *Usporim.cz* [online]. [cit. 2012-10-23]. Dostupné z: <http://www.usporim.cz/co-je-offsetova-hypoteka-hypoteka-a-sporeni-v-jednom-126.html>
- Kurzy CZ. [2013a]. HDP 2013, vývoj HDP v ČR. *Kurzy.cz* [online]. [cit. 2013-02-16]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/makroekonomika/hdp/>
- Kurzy CZ. [2013b]. Míra nezaměstnanosti. *Kurzy.cz* [online]. [cit. 2013-02-16]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/makroekonomika/nezamestnanost/?G=4&A=2&page=1>
- Kurzy CZ. [2013c]. Vývoj kurzu CZK/EUR v roce 2012. *Kurzy.cz* [online]. [cit. 2013-02-22]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/Default.asp?mf=1&af=1&ap=2+dny&mp=1+rok>
- LBBW Bank. [2013]. Hypotéky. *Lbbw.cz* [online]. [cit. 2013-03-16]. Dostupné z: <http://www.lbbw.cz/>
- Ministerstvo Financí ČR. [2013]. Makroekonomická predikce ČR. *mfcz.cz* [online]. [cit. 2013-02-22]. Dostupné z: http://www.mfcz.cz/cps/rde/xbcr/mfcz/Makroekonomicka-predikce_2013-Q1_v-kostce.pdf
- Ministerstvo Financí ČR. [2013a]. Zákon č. 190/2004 Sb. ze dne 1. dubna 2004 o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. *mfcz.cz* [online]. [cit. 2013-03-22]. Dostupné z: http://www.mfcz.cz/cps/rde/xchg/mfcz/xsl/zakony_1039.html
- Ministerstvo Financí ČR. [2013b]. Zákon č. 145/2010 Sb. ze dne 21. dubna 2010 o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů. *mfcz.cz* [online]. [cit. 2013-03-22]. Dostupné z: http://www.mfcz.cz/cps/rde/xchg/mfcz/xsl/ft_spotr_uver_legCR_57562.html

- NOVÁK, Miroslav. [2012]. Míra nezaměstnanosti v lednu. *Kurzy.cz*. [online]. [cit. 16. 2. 2013]. Dostupné z: <http://zpravy.kurzy.cz/307507-cr-mira-nezamestnanosti-stoupla-v-lednu-na-9-1-volnych-mist-ubyla/>
- Patria CZ. [2013]. Obchodní bilance ČR – ukazatel. *patria.cz* [online]. [cit. 2013-02-22]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/ekonomika/ukazatel/obchod.html>
- Patria CZ. [2013a]. Prognóza míry nezaměstnanosti v ČR. *patria.cz* [online]. [cit. 2013-02-16]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/ekonomika/ukazatel/nezamestnanost.html>
- PLIVOVÁ, Viktorie. [2012]. Nezaměstnanost v ČR. *Kurzy.cz* [online]. [cit. 2013-02-16]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/makroekonomika/nezamestnanost/?G=4&A=2&page=1>
- Raiffeisen Bank. [2013]. Hypotéky. *Rb.cz* [online]. [cit. 2013-03-13]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/urokove-sazby/>
- Real Spektrum. [2010]. Převratná hypotéka. *Realspektrum.cz* [online]. [cit. 2013-03-16]. Dostupné z: <http://www.realspektrum.cz/prevratna-hypoteka>
- SANKOT, Martin. [2003]. Financování hypotečních obchodů pomocí modelu sekuritizace hypotečních úvěrů – MBS. *Ihned.cz* [online]. [cit. 2013-02-10]. Dostupný z: http://bankovnictvi.ihned.cz/3-13502490-bonitn%ED-900000_d-94
- Sberbank. [2013]. Hypoteční úvěry. *Sberbankcz.cz* [online]. [cit. 2013-03-16]. Dostupné z: <http://www.sberbankcz.cz/obcane/hypotecni-uvery>
- SOUKUP, Jan. [2012]. Nezaměstnanost v České republice v červnu klesla na 8,1. *Kurzy.cz* [online]. [cit. 2013-02-16]. Dostupné z: <http://zpravy.kurzy.cz/330497-nezamestnanost-v-ceske-republice-v-cervnu-klesla-na-8-1-procenta-odhaduji-analytici/>
- SVAČINA, Luboš. [2011]. Kam zamíří úrokové sazby hypoték v roce 2011? *Hypoindex.cz*. [online]. [cit. 2013-02-23]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/kam-zamiri-urokove-sazby-hypotek-v-roce-2011/>
- ŠPAČEK, Michal. [2007]. Bitva o českou korunu: vítězové a poražení. *Peníze.cz* [online]. [cit. 2013-03-23]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/svetova-ekonomika/18560-bitva-o-ceskou-korunu-vitezove-a-porazeni>
- UniCredit Bank. [2013a]. Obchodní místa UniCredit Bank. *Unicreditbank.cz* [online]. [cit. 2013-02-09]. Dostupné z: <http://www.unicreditbank.cz/web/o-bance/unicredit-bank-expres>

UniCredit Bank. [2013]. Převratná hypotéka. *Unicreditbank.cz* [online]. [cit. 2013-03-16]. Dostupné z: <http://www.unicreditbank.cz/web/obcane/hypoteky/prevratna-hypoteka>

VEJMĚLEK, Jan. [2013]. Kurz koruny se přiblížil prognóze ČNB. *Kurzy.cz* [online]. [cit. 2013-02-22]. Dostupné z: <http://zpravy.kurzy.cz/347379-kurz-koruny-se-priblizil-prognoze-cnb/>

Wustenrot hypoteční banka. [2013]. Hypoteční úvěry. *Wustenrot.cz* [online]. [cit. 2013-03-16]. Dostupné z : <http://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/>

ZÁMEČNÍK, Petr. [2010]. Úrokové sazby hypoték klesají. *Hypoindex.cz* [online]. [cit. 2013-02-23]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/urokove-sazby-hypotek-klesaji/>

ZÁMEČNÍK, Petr. [2010a]. Variabilní sazby hypoték mohou vést ke zvýšení fixních. *Hypoindex.cz* [online]. [cit. 2013-02-24]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/tomas-preik-variabilni-sazby-hypotek-mohou-vest-ke-zvyseni-fixnich/>

ŽIVNŮSTKA, Jiří. [2013]. Alternativní distribuční kanály. *Adastra.cz* [online]. [cit. 2013-02-09]. Dostupné z: http://www.adastra.cz/1064_risk-management-a-alternativni-distribucni-kanaly-v-bankach.aspx

Ostatní

BENDA, Tomáš. 2010. Prezentace pro úvěrové bankéře. UniCredit Bank Czech republic.

HOUŠKA, Jiří a Radka ŠUFLIARSKA. 2012. Řízení aktiv a pasiv ALM. UniCredit Bank Czech Republic

IRCINGOVÁ, Dagmar. 2009. Hypoteční úvěry – Hypoteční minimum pro začínající pracovníky. UniCredit Bank Czech Republic

IRCINGOVÁ, Dagmar a Tomáš BENDA. 2010. Prezentace hypotečních úvěrů UniCredit Bank. UniCredit Bank Czech Republic

ONDŘICH, Libor. 2013. Historický vývoj IRS a sazby PRIBOR. UniCredit Bank Czech Republic

OSTATEK, Libor, HÁLEK, Patrik a Luboš SVAČINA. 2011. Inovace, realita a budoucnost financování bydlení v ČR. Odborné fórum HYPOEXPERT 2011, GOLEM FINANCE

OSTATEK, Libor. 2011. Produkce hypoték přes pobočky bank a přes externí partnery.
GOLEM FINANCE

UniCredit Bank. 2013. Historický vývoj úrokových sazeb UCB. UniCredit Bank Czech Republic

VALTA, Tomáš a Roman VYMĚTALÍK. 2011. Metodika řízení třetích stran (3P).
UniCredit Bank Czech Republic

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

BMR	Based mortgage rate
CZK	Česká koruna
CS	Country spread
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSOB	Československá obchodní banka
ČSU	Český statistický úřad
EIB	Evropská investiční banka
EU	Evropská unie
EUR	Euro
EURIBOR	The Euro Interbank Offered Rate
FED	Federal Reserve System.
FIBOR	The Frankfurt Interbank Offered Rate
HB	Hypoteční banka
HDP	Hrubý domácí produkt
HZL	Hypoteční zástavní listy
IBOR	Interbank Offered Rate
IRS	Interest rate swap
KB	Komerční banka
LIBOR	The London Interbank Offered Rate
LS	Liquidity spread
MBS	Mortgage based security
MFCR	Ministerstvo financí České republiky
MR	Market Rate

OS	Option spread
PRIBID	Prague Interbank Bid Rate
PRIBOR	The Prague Interbank Offered Rate
SRS	Special refinancing spread
UCB	UniCredit Bank Czech Republic
USA	Spojené státy americké

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. 1. Konstrukce úrokové sazby u hypotéky s variabilní úrokovou sazbou (Ircingová, 2009)</i>	18
<i>Obr. 2. Ukázka koridoru pro BMR (Ircingová, Benda, 2010)</i>	19
<i>Obr. 3. Rozdíl ve splácení úroků a jistiny (Benda, 2010)</i>	20
<i>Obr. 4. Konstrukce úrokové sazby (Ircingová, Benda, 2010)</i>	21
<i>Obr. 5. Výnosová křivka (Houška, Šufliarska, 2012)</i>	22
<i>Obr. 6. Konstrukce vnitřní výnosové křivky v UCB CZ (Houška, Šufliarska, 2012)</i>	22
<i>Obr. 7. Cap mortgage (Ostatek, Hálek, Svačina, 2011)</i>	30
<i>Obr. 8. Forward mortgage (Ostatek, Hálek, Svačina, 2011)</i>	31
<i>Obr. 9. Vývoj HDP v ČR meziročně v % (Kurzy CZ, 2013a)</i>	42
<i>Obr. 10. Prognóza vývoje HDP (ČNB, 2013a)</i>	42
<i>Obr. 11. Srovnání prognózy inflace se skutečností, I. čtvrtletí (ČNB, 2012a)</i>	44
<i>Obr. 12. Srovnání prognózy inflace se skutečností, III. čtvrtletí (ČNB, 2012c)</i>	45
<i>Obr. 13. Prognóza celkové inflace (ČNB, 2013a)</i>	46
<i>Obr. 14. Míra nezaměstnanosti v % (Kurzy CZ, 2013b)</i>	48
<i>Obr. 15. Prognóza míry nezaměstnanosti v ČR (Patria, 2013a)</i>	48
<i>Obr. 16. Běžný účet platební bilance (ČNB, 2012)</i>	51
<i>Obr. 17. Prognóza vývoje obchodní bilance v ČR (Patria.cz, 2013)</i>	52
<i>Obr. 18. Vývoj měnového kurzu EUR/CZK v roce 2012 (Kurzy CZ, 2013c)</i>	53
<i>Obr. 19. Prognóza kurzu CZK/EUR (ČNB, 2013a)</i>	54
<i>Obr. 20. Prognóza úrokových sazeb 3M PRIBOR (ČNB, 2013a)</i>	59
<i>Obr. 21. Dlouhodobý vývoj úrokových sazeb v ČR (Hypoindex, 2013)</i>	61
<i>Obr. 22. Přehled prosincových výsledků průměr. úrokových sazeb (Hypoindex, 2013)</i>	61
<i>Obr. 23. Vývoj hypotečního trhu v letech 2002 – 2012 (Hypoindex, 2013)</i>	62
<i>Obr. 24. Odhad podílu produkce přes pobočky bank a externí partnery v mld. Kč (Ostatek, 2011)</i>	68
<i>Obr. 25. Podíl hypoték s fixací a hypoték s variabilní úrokovou sazbou v procentech (HYPOEXPERT, 2011)</i>	72
<i>Obr. 26. Hypoteční dluhy na hlavu (Hypostat, 2009)</i>	102

SEZNAM TABULEK

<i>Tab. 1. Výpočet úroků a nesplacené jistiny u hypotéky s 5letou fixací v Kč (vlastní zpracování dle UniCreditbank, 2013)</i>	<i>75</i>
<i>Tab. 2. Výpočet úroků a nesplacené jistiny u hypotéky s float sazbou v Kč (vlastní zpracování dle UniCreditbank, 2013)</i>	<i>76</i>
<i>Tab. 3. Porovnání hypotéky s 5letou fixací a float sazbou v letech 2010-2013 v Kč (vlastní zpracování)</i>	<i>77</i>
<i>Tab. 4. Přehled hypotečních úvěrů vybraných bankovních institucí (Banky.cz, 2013)</i>	<i>82</i>
<i>Tab. 5. Výpočet anuitních splátek po dobu 12 měsíců v Kč (vlastní zpracování).....</i>	<i>87</i>
<i>Tab. 6. Výpočet zaplacených úroků a zůstatku jistiny při anuitním splácení po dobu 5 let v Kč (vlastní zpracování).....</i>	<i>88</i>
<i>Tab. 7. Výpočet anuitních splátek po dobu 12 měsíců v Kč (vlastní zpracování).....</i>	<i>89</i>
<i>Tab. 8. Výpočet zaplacených úroků a zůstatku jistiny při anuitním splácení po dobu 5 let v Kč (vlastní zpracování).....</i>	<i>89</i>
<i>Tab. 9. Porovnání úroků a nesplacené jistiny u fixní a variabilní úrokové sazby v Kč (vlastní zpracování)</i>	<i>90</i>
<i>Tab. 10. Výpočet splátek po dobu 12 měsíců – fixace v Kč (vlastní zpracování)</i>	<i>91</i>
<i>Tab. 11. Výpočet zaplacených úroků a zůstatku jistiny po dobu 5 let v Kč (vlastní zpracování)</i>	<i>92</i>
<i>Tab. 12. Výpočet splátek po dobu 12 měsíců – float v Kč (vlastní zpracování)</i>	<i>93</i>
<i>Tab. 13. Výpočet zaplacených úroků a zůstatku jistiny po dobu 5 let v Kč (vlastní zpracování).....</i>	<i>93</i>
<i>Tab. 14. Porovnání úroků a nesplacené jistiny u fixní a variabilní úrokové sazby v Kč (vlastní zpracování)</i>	<i>94</i>
<i>Tab. 15. Porovnání kombinace fixní úrokové sazby, anuitního a degresivního splácení v Kč (vlastní zpracování).....</i>	<i>97</i>
<i>Tab. 16. Porovnání kombinace variabilní úrokové sazby, anuitního a degresivního splácení v Kč (vlastní zpracování)</i>	<i>97</i>
<i>Tab. 17. Klasifikace klientely při výběru hypotečního produktu (vlastní zpracování)</i>	<i>99</i>

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1. Inovační profil 16-ti let (vlastní zpracování dle Ostatka, Háalka, Svačiny, 2011).....	28
Graf 2. Celková inflace (vlastní zpracování dle ČNB, 2013).....	46
Graf 3. Vývoj 2T Repo sazby (vlastní zpracování, dle ČNB, 2013e).....	55
Graf 4. Vývoj diskontní sazby (vlastní zpracování dle ČNB, 2013f).....	56
Graf 5. Vývoj lombardní sazby (vlastní zpracování dle ČNB, 2013g).....	56
Graf 6. Vývoj 1M PRIBORu a 3M PRIBORu (vlastní zpracování dle ČNB, 2013d).....	58
Graf 7. Vývoj 1M PRIBORu (vlastní zpracování dle ČNB, 2013d).....	63
Graf 8. Vývoj 5Y IRS a 5Y fixní sazby (vlastní zpracování dle Ondřicha, 2013 a Hypoindexu, 2013).....	66
Graf 9. Vývoj 3Y IRS a 3Y fixní sazby (vlastní zpracování dle Ondřicha, 2013 a Hypoindexu, 2013).....	67
Graf 10. Vývoj 1M, 3M PRIBORu a průměrné variabilní sazby (vlastní zpracování dle ČNB, 2013 a Hypoindexu, 2013).....	69
Graf 11. Dlouhodobý vývoj ceny zdrojů (vlastní zpracování dle ČNB a Ondřicha, 2013).....	70
Graf 12. Vývoj ceny zdrojů v období 2006 – 2013 (vlastní zpracování dle ČNB a Ondřicha, 2013).....	71
Graf 13. Porovnání vývoje 1M PRIBORu a BMR (ČNB a UniCredit Bank, 2013).....	73
Graf 14. Porovnání 5Y fixní úroková sazba a float úroková sazba (vlastní zpracování dle UniCredit Bank, 2013).....	74
Graf 15. Predikce 5Y fixace a floatové sazby u UCB (vlastní zpracování dle UCB, 2013).....	79
Graf 16. Predikce 5Y fixace a floatové sazby u UCB (vlastní zpracování dle UCB, 2013).....	79
Graf 17. Predikce 5Y fixace a floatové sazby u UCB (vlastní zpracování dle UCB, 2013).....	80
Graf 18. Porovnání splátek při anuitě a degeneri (vlastní zpracování).....	98

SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA PI: NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU UCB, a. s.

PŘÍLOHA PII: NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU KB, a. s.

PŘÍLOHA PIII: NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU HB, a. s.

PŘÍLOHA P I: NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU UCB, A.S.

Rezervace úrokové sazby

Page 1 of 1



Rezervace úrokové sazby

Vyhotoveno dne: 05.03.2013

Jméno bankéře: Bc. Lenka Režňáková

e-mail: lenka.reznakova@unicreditgroup.cz

telefon: +420724024730

ID žádosti: 181772

Jméno klienta **Petr Novák**

Základní parametry požadovaného úvěru

Produkt:	Hypoteční úvěr účelový rezidenční Individual	Splatnost:	25 let
Výše úvěru:	1.500.000 CZK	Výše splátky:	6.654,00 CZK
Úroková sazba:	Referenční sazba BMR + přírážka 2,03 % p.a.	Úroková sazba ke dni vystavení tohoto dokumentu	2,40 % p.a.

BMR - Base Mortgage Rate

Přírážka k referenční sazbě BMR je klientovi rezervována ve výši 2,03 % p.a. do 19.03.2013 včetně.

Přírážka je v uvedené výši rezervována za těchto předpokladů:

- nedojde ke změně požadovaných parametrů úvěru (typ produktu, výše úvěru, doba splatnosti)
- hodnota nemovitosti, která bude sloužit jako zajištění úvěru, bude dle odhadu zpracovaného v souladu s metodikou banky alespoň ve výši 2.000.000 CZK
- klient bude využívat některé z Osobních Kont Banky dle svého výběru, na němž bude vykázán měsíční kreditní obrát ve výši minimálně 9.981 CZK
- klient bude využívat libovolnou kreditní kartu UniCredit Bank
- klient bude mít k danému úvěru sjednáno jednorázové pojištění CARDIF (pojištění schopnosti splácet)
- nejpozději do 19.03.2013 včetně klient do banky doručí kompletní žádost o úvěr (tj. vyplněnou a podepsanou žádost o úvěr včetně všech požadovaných podkladů) a současně nejpozději do 30 kalendářních dnů od data doručení kompletní žádosti o úvěr do banky bude mezi bankou a klientem podepsána smlouva o poskytnutí úvěru a příslušné zajišťovací smlouvy

CARDIF - pojištění schopnosti splácet:

Typ pojištění	Pojistné	Pojištění rizika
jednorázové pojištění na 60 měsíců	jednorázová částka 45.000	úmrtí a pracovní neschopnost nebo úmrtí a nedobrovolná ztráta zaměstnání (pouze pro zaměstnance) nebo úmrtí a invalidita III.stupně
pravidelné měsíční pojistné - soubor A	525 měsíčně	smrt z důvodu nemoci nebo úrazu plná invalidita z důvodu nemoci nebo úrazu pracovní neschopnost z důvodu nemoci nebo úrazu

Tento dokument nezavazuje banku k poskytnutí úvěru. Údaje, které obsahuje, odpovídají nabídce, kterou by banka učinila klientovi za současných tržních podmínek na základě jím poskytnutých podkladů. Zjištěný rozdíl mezi informacemi předběžně sdělenými klientem za účelem rezervace úrokové sazby a informacemi klientem následně doloženými může v konkrétním případě ovlivnit výslednou nabídku a být důvodem odlišnosti údajů od údajů zde uvedených.

PŘÍLOHA P II: NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU KB, A. S.



Komerční banka, a.s.
Pobočka 106630
Tř. T. Bati 152
Zlín
76120

Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: 12.03.2013

I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	koupě nemovitosti - prodávající souhlasí se zástavou
Typ nemovitosti	byt
Celková cena nemovitosti	1 800 000,00 Kč
Vlastní prostředky	300 000,00 Kč

Výše hypotečního úvěru	1 500 000,00 Kč
Předpokládaná výše zajištění	1 765 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	25 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	5 let
Úroková sazba	2,99 % p.a.
Výše měsíční splátky	7 106,00 Kč

Výše uvedenou úrokovou sazbu Vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky (viz Platná ke dni), za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek uvedených v této nabídce.

Pro informaci uvádíme i další varianty výše měsíčních splátek (úroku):

Doba platnosti (fixace) ÚS	Úroková sazba	Splatnost hypotečního úvěru (let)				
		15	20	25	30	-
5 let	2,99 % p.a.	10352	8312	7106	6316	-

II. Ceny a poplatky

Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru

Cena za zpracování HÚ *)	2 900,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – bytová jednotka	3 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – rodinný dům	4 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – ostatní typy nemovitostí	Individuálně
Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad **)	1 500,00 Kč
Cena za správu úvěrového účtu	zdarma
Cena za flexibilitu účtu ***)	99,00 Kč / měsíčně

*) Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.

**) Tato cena je účtována pouze v případě, kdy budete požadovat rychlejší čerpání úvěru, tzn. KB Vám poskytnuté finanční prostředky uvolní před zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí. Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.

***) Cena za flexibilitu úvěru je účtována pouze v případě, kdy se jedná o Flexibilní hypotéku. V případě Flexibilní hypotéky 2v1 je cena účtována za účelovou i neúčelovou část zvlášť.

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054
ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODÍL B, VLOŽKA 1300

1/2



10660062968512

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 1 8 2008 TSS_NABIDHU.DOC 12.03.2013 10:25:28

Další produkty

Výše pojistného – rizikové životní pojištění KP *****)	
Varianta A - pojištění smrti a plné invalidity	375 Kč / měsíčně
Varianta B - pojištění smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti	525 Kč / měsíčně
Varianta C - pojištění smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání	675 Kč / měsíčně
Výše pojistného – pojištění nemovitosti České pojišťovny *****)	195 Kč / měsíčně

*****) Jedná se pouze o orientační výši měsíčního pojistného.

Rizikové životní pojištění Komerční pojišťovny je nabízeno ve 3 variantách, které se liší rozsahem pojistných rizik. Dojde-li během splatnosti hypotečního úvěru k pojistné události, uhradí pojistitel, tj. KP, nesplacenou výši hypotečního úvěru Komerční bance (v případě smrti nebo plné invalidity) nebo po určitou dobu převezme úhradu splátek úvěru (v případě pracovní neschopnosti nebo ztráty zaměstnání).

Pojištění nemovitosti (majetku) sjednané u společnosti Česká pojišťovna kryje riziko v případě škody na zastavené nemovitosti vzniklé například vloupáním, požárem, vichřicí, povodní apod. Dojde-li během splatnosti hypotečního úvěru k pojistné události, uhradí pojistitel, tj. Česká pojišťovna škodu vzniklou na nemovitosti Komerční bance.

Peny v průběhu splatnosti hypotečního úvěru

Cena za změnu ve smlouvě vymezených podmínek z podnětu klienta	4 000,00 Kč
Cena za změnu úrokové sazby k datu ukončení platnosti úrokové sazby	zdarma
Cena za vydání Potvrzení o zaplacených úrocích k 31.12.	zdarma
Cena za čerpání hypotečního úvěru	zdarma
Cena za elektronický výpis z úvěrového účtu / papírový výpis	zdarma / 20 Kč měsíčně
Cena za změnu ve smlouvě – osobní údaje klienta, změna čísla účtu pro splácení úvěru nebo změna formy výpisu	zdarma

Poskytnutí hypotečního úvěru a jeho konkrétní podmínky jsou závislé zejména na předložení „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“, předložení dokumentů vyznačených v Seznamu dokladů, kladným zhodnocením schopnosti splácet a uzavřením příslušné „Smlouvy o úvěru“.

Nabídka hypotečního úvěru je platná k výše uvedenému dni a platí za splnění následujících podmínek:

- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti úvěru),
- směřování příjmů klienta na účet vedený v Komerční bance (domicilíace KB).

Peny za služby související s poskytnutím hypotečního úvěru jsou uvedeny dle platného Sazebníku KB, platného k výše uvedenému dni.

Kontaktní pracovník pro další vyřizování Vašeho hypotečního úvěru:

Andreas Strohbach
bankovní poradce
Tř. T. Bati 152/19, Zlín
+420 955 557 194
+420 602 258 850
andreas_strohbach@kb.cz

Nabídku připravil: Andreas Strohbach
jméno zpracovatele
Tel. číslo: +420 955 557 194

V případě jakýchkoliv dotazů nás můžete kontaktovat na uvedených telefonních číslech.

Další informace o hypotečních úvěrech můžete získat na internetové adrese www.kb.cz nebo na bezplatné infolince 800 111 055

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054
ZAPISANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODDĚL. B, VLOŽKA 1360



10660062968512

DATUM UČINNOSTI SAZBONKY 1.8.2008 TSS_NABIDHU.DOC 12.03.2013 10:25:28

PŘÍLOHA P III: NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU HB, A. S.



12.3.2013 15:59:52
ver.5.2.8 build 7
verze sazeb: 2/2013 - 4.3.2013

Orientační propočet hypotečního úvěru

Údaje o hypotečním úvěru:

		HUF - Hypoteční úvěr pro FO	
		Do 85 %	
Účel úvěru:	Nákup nemovitosti	Typ splácení:	Anuitní
Výše hypotéky:	1 500 000,00 Kč	Podíl úvěru na zajištění:	85 %
Minimální hodnota zajištění:	1 764 706,00 Kč	Typ úrokové sazby (doba fixace):	5 let - FIX
Splátky hypotečního úvěru:		Sleva z úrokové sazby celkem:	0,25 % p.a.
Délka hypotéky / Počet splátek:	25 let / 300	z toho za plat do ČSOB:	0,15 % p.a.
Měsíční splátka:	7 262,40 Kč	z toho za pojištění ČSOB 2 ze 3:	0,10 % p.a.
Potřebný čistý měsíční příjem:	19 704,40 Kč	Individuální sleva:	0,65 % p.a.

Výsledná úroková sazba: 3,19 %

Sleva za plat do ČSOB je platná jen v případě vedení ČSOB Aktivního konta nebo ČSOB Exkluzivního konta a při zaslání 1,3 násobku měsíční splátky na účet v ČSOB!
Sleva za pojištění ČSOB 2 ze 3 je platná pouze v případě zadání pojištění úvěru v požadovaném rozsahu!

Individuální slevu Vám garantujeme pokud předáte kompletní Návrh na uzavření úvěru v rámci akční nabídky.

Další možnosti splátky pro porovnání:	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let	40 let
Měsíční splátka:	14 616	10 496	8 462	7 262	6 479	nelze
Potřebný čistý měsíční příjem:	28 896	23 746	21 204	19 704	18 725	nelze

Financování investičního záměru:

Celkový investiční záměr:
Hypotéka:

1 500 000,00 Kč

Finanční situace:

Měsíční čisté příjmy celkem:	20 000,00 Kč
Měsíční výdaje celkem:	17 888,40 Kč
splátka hypotéky:	7 262,40 Kč
správa hypotéky:	150,00 Kč
Pojištění Ú+N+D:	0,00 Kč
životní pojištění:	0,00 Kč
další splátky a závazky:	100,00 Kč
ostatní:	0,00 Kč
životní minimum:	10 376,00 Kč
povinná minimální rezerva:	1 816,00 Kč
Zůstatek příjmů:	295,60 Kč

Vzhledem k uvedeným příjmům a výdajům může být maximální výše Vaší hypotéky až: **1 548 000,00 Kč**

Děkujeme Vám, že jste se s důvěrou obrátili na Hypoteční banku, a.s.

V případě jakýchkoliv dotazů se prosím obraťte na níže uvedeného pracovníka.

Kontaktní údaje klienta:

E-mail:	
Telefon:	
Mobil:	

Kontaktní údaje obchodního manažera:

Vaňharová Ludmila

Kvítková 4323
760 01 Zlín
Zlín

E-mail: vanharova.ludmila@hypotecnibanka.cz
Telefon: 577 212 464 Mobil: 603 253 817
FAX: 577 212 467
WWW: