

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Diplomová práce

Rizika hypotečních úvěrů

Věra Hloušková

© 2013 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra ekonomických teorií

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Hloušková Věra

Podnikání a administrativa - k.s. Hradec Králové

Název práce

Rizika hypotéčních úvěrů

Anglický název

Risks of mortgagage credits

Cíle práce

Cílem práce je popsat vývoj hypotéčních úvěrů v ČR s ohledem na jejich dostupnost, rizika s nimi spojená a na poptávku. Při tom analyzovat druhy a postupy splácení a důsledky neschopnosti splácení. Analyzovat vliv regulace.

objasnit rizika spojená s uzavíráním hypotečního úvěru a po celou dobu jeho splácení. Při zpracování práce se zaměřím na možnosti splácení, výběru nemovitosti, potíže při zápisu do katastru nemovitostí, uvedu i modelové příklady s užitím různých druhů splácení. V práci taktéž uvedu postupy při neschopnosti splácet. Taktéž zhodnotím vliv ČNB. Očekávám velký vliv ČNB na množství nově uzavřených bankovních úvěrů. Díky krizi, která nás postihla, také očekávám růst rizikových úvěrů a větší množství delikventních případů.

Metodika

Při zpracování práce bude využito analýzy časových řad základních burzovních ukazatelů a makroekonomických ukazatelů a sestavení tabulek a grafů zpracovávaných údajů. Dále budou použity publikace českých i zahraničních autorů k problematice ekonomických cyklů a kapitálového trhu.

Harmonogram zpracování

1. Zápočet LS/2012: Vyhledání a studium literatury
2. Zápočet ZS/2013: Vypracování teoretické části
3. Zápočet LS2013: Vypracování analytické části a závěru

Rozsah textové části

60 - 70 stran

Klíčová slova

Úvěr, hypoteční úvěr, splátka, úročení, delikvence, bonita klienta, rizika, regulace

Doporučené zdroje informací

BRČÁK, J., SEKERKA, B., Makroekonomie, Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010, ISBN 978-80-7380-245-5

IZÁK, V., Fiskální politika. Vyd. 2. Praha : Oeconomica, 2010. 209 s., ISBN 978-80-245-1669-1

JÍLEK, J., Peníze a měnová politika. Praha : Grada, 2004. 742 s., ISBN 80-247-0769-1

LACINA, K., SEKERKA, B.: Regiony v aktivitách států na počátku 21. století, Evropský polytechnický institut, s.r.o. Kunovice, 2008, 188 stran, ISBN 978-80-7314-149-3

PAVELKA, T., Makroekonomie. Základní kurz. 3. vydání. Slaný: Melandrium, 2007. 278 s. ISBN 80-86175-58-4.

REVENDA, Zb., Centrální bankovníctví. 3. aktualiz. vyd. Praha : Management Press, 2011. 558 s. : il. s. ISBN 978-80-7261-230-7

SAMUELSON, Paul A., NORDHAUS, William D., Ekonomie, Martin Gregor et al., Vyd. 1., Praha, NS Svoboda, 2007. xxiii, 775 s., ISBN 978-80-205-0590-3

SEKERKA B., Matematické a statistické metody ve financování, cenných papírech a pojištění, Profess Consulting s.r.o., 2002, ISBN 80-7259-031

Zdroje dostupné internetu:

Český statistický úřad <http://www.czso.cz>

Česká národní banka <http://www.cnb.cz>

Ministerstvo financí ČR <http://www.mfcr.cz>

a další

Vedoucí práce

Sekerka Bohuslav, prof. RNDr., CSc.

Termín odevzdání

březen 2013


doc. Ing. Josef Brčák, CSc.
Vedoucí katedry




prof. Ing. Jan Hron, DrSc., dr.h.c.
Děkan fakulty

V Praze dne 9.10.2012

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Rizika hypotečních úvěrů" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 29.3.2013

Hloušková

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala profesoru RNDr. Bohuslavu Sekerkovi za jeho vztřícný přístup a vedení mé diplomové práce.

Rizika hypotečních úvěrů

Risks of mortgage credits

Souhrn

V první části se práce zabývá vysvětlením pojmů spjatých s hypotečními úvěry a možnostmi splácení. Zjistíme vliv ČNB. Největší část práce řeší rizika, která dlužníka mohou potkat od procesu výběru nemovitosti, přes podpis hypotečního úvěru, zápis do katastru nemovitostí, dále problémy se ztrátou zaměstnání, mateřstvím, exekucí, dražbou. V praktické části jsou spočítány různé ukázky hypotečních úvěrů, aby byla patrná jejich výhodnost. V závěrečné části je uveden postup při řešení pohledávek a souhrn zjištěných dat z této práce.

Summary

In the first part this master's thesis explains the terms relating to mortgage loans and the possibilities of their redemption. We will find out the influence of the Czech National Bank. The most important part of the thesis treats possible dangers encountered by the debtor, concerning the process of the selection of property, signing of the mortgage credit, land registration, problems resulting from the loss of employment, maternity leave, seizure or compulsory auction. In the practical part several cases of mortgage loans are figured out in order to show their advantages. In the final part are given the process of settlement of debt claims and the summary of the observed data.

Klíčová slova: úvěr, hypoteční úvěr, splátka, úročení, delikvence, bonita klienta, rizika, regulace

Keywords: credit, mortgage, installment, interest, delinquency, creditworthiness, risks, regulation

Obsah

1.	Úvod.....	4
2.	Cíl práce a metodika.....	4
3.	Teoretická východiska	5
3.1	Definice pojmů.....	5
3.2	Hypoteční úvěry	7
3.3	Forma splácení	8
3.4	Bonita	9
3.5	Úroková sazba.....	9
3.6	RPSN.....	11
3.7	Hypoteční úvěry poskytnuté od počátku činnosti	12
3.8	Pojištění a jeho výhodnost	16
3.9	Rizika s úvěry spjatá a případné následky	18
3.9.1	Rizika – mateřství	19
3.9.2	Rizika – exekuce	19
3.9.3	Rizika – exekuce na druhého z partnerů	21
3.9.4	Rizika – úroková sazba	22
3.9.5	Rizika – ztráta zaměstnání	22
3.9.6	Rizika - zadluženost	28
3.9.7	Rizika – katastrální úřad.....	30
3.9.8	Rizika – jiný stav nemovitosti.....	31
3.9.9	Rizika – zápis nového vlastníka.....	32
3.9.10	Rizika – rozdíl mezi kupní a odhadní cenou.....	33
3.9.11	Rizika – rozvrhové řízení	34
3.9.12	Rizika – neprodejnost.....	35
3.9.13	Rizika – finanční úřad	36
3.10	Princip hodnocení a rozhodování.....	37
3.11	Centrální banka	39
3.11.1	Česká národní banka	39
3.11.2	Historie centrálního bankovníctví	40
3.11.3	Vliv ČNB na úrokové sazby a její ovlivňování inflace.....	42
3.12	Vymáhání pohledávky	45
4.	Praktická část	47
4.1	Postup pro získání úvěru	47
4.2	Výběr nemovitosti.....	48
4.3	Postupné čerpání	53
4.4	Modelová hypotéka.....	53
4.4.1	Vzorce	54
4.4.2	Užití vzorců.....	55
4.4.3	Výpočet za pomoci programu	57
4.5	Postup při řešení pohledávek	66
5	Zhodnocení výsledků a doporučení	75
6.	Závěr	76
7.	Seznam použitých zdrojů	78

Seznam obrázků

Obrázek 1	Přehled centrálního bankovníctví na našem území.....	41
Obrázek 2	Rozhodovací strom.....	52

Seznam tabulek

Tabulka 1	Hypoteční úvěry od počátku činnosti hypotečních bank.....	13
Tabulka 2	Hypoteční úvěry.....	16
Tabulka 3	Zaměstnanost a nezaměstnanost.....	25
Tabulka 4	Registrovaná nezaměstnanost k 31.12.....	26
Tabulka 5	Anuitní splácení.....	59
Tabulka 6	Anuitní splácení se změnou úrokové sazby.....	61
Tabulka 7	Progresivní splácení.....	64
Tabulka 8	Degresivní splácení.....	66

Seznam grafů

Graf 1	Úvěry na bydlení a spotřebitelské úvěry.....	29
Graf 2	Zadluženost obyvatelstva.....	30
Graf 3	Poptávková inflace.....	43
Graf 4	Nabídková inflace.....	44

1. Úvod

Tato diplomová práce na téma Rizika hypotečních úvěrů se v první části bude zabývat vysvětlením a rozdělením bankovních úvěrů jištěných zástavním právem k nemovitosti. Dále rozebereme možnosti splácení, úrokové sazby, RPSN. V další části práce budeme řešit možnosti nákupu nemovitosti a jejich výběr.

Cílem práce je zaměřit se na rizika spjatá se zařízením a splácením hypotečního úvěru, se zápisem nemovitosti do katastru nemovitostí, na exekuce a případnou dražbu nemovitosti, blokace na běžném účtu a účtu pro splácení hypotečního úvěru. Velkou část také věnujeme nezaměstnanosti. Budeme se zabývat vlivem České národní banky na úrokové sazby, ale také si uvedeme její historický vývoj.

Dalším cílem této práce je zaměřit se také na způsoby jištění pohledávky hypoteční bankou a způsoby řešení pohledávek od prvního dne nesplácení až po možné ukončení úvěru z důvodu vydražení nemovitosti.

Uvedeme si možné způsoby splácení, jejich výhody a pro které žadatele jsou určeny.

2. Cíl práce a metodika

Cílem práce bude seznámit se s možnostmi splácení hypotečních úvěrů, zhodnocení úspěšnosti získání hypotečního úvěru, zjistit výhodnost splácení. Podrobně rozebereme možná rizika při zápisu nového vlastníka do katastru nemovitostí, se splácením, případnou nezaměstnaností apod. Zajímat se budeme o rizika, která se týkají exekucí na jednoho z partnerů, postižením účtu pro splácení a běžného účtu, dále probereme dražbu a rozvrhové řízení.

Zaměříme se na vliv České národní banky na úrokové sazby. Zároveň si vysvětlíme vznik a vývoj centrální banky na našem území v historickém vývoji. Budeme pozorovat v názorných tabulkách množství a objem poskytnutých hypotečních úvěrů, spotřebních úvěrů a stavebních spoření.

Řádnou pozornost věnujeme i nezaměstnanosti, která značně ovlivňuje schopnost dlužníka řádně vše platit. Vysvětlíme si pojmy, které osoby můžeme zahrnout mezi nezaměstnané. Dále si uvedeme, jak se nezaměstnanost počítá.

Podrobně si vysvětlíme průběh řešení a vymáhání pohledávky a to již od prvního dne nesplacení až po ukončení hypotečního úvěru. Tento průběh je rozdělen na čtyři části a to dle doby, kterou je dlužník po splatnosti.

Názorně si spočítáme hypoteční úvěry s anuitním splácením a to beze změny úrokové sazby a se změnou úrokové sazby, dále si spočítáme progresivní a degresivní splácení. U každého splácení si řádně vysvětlíme jeho výhody a zároveň poukážeme na změny poměru mezi úrokem a úmorem.

Při výpočtech budeme vycházet z důchodových vzorců. Jistina úvěru je totiž současná hodnota budoucích plateb a pro banku jsou tyto měsíční splátky úvěru pravidelné důchodové platby. Budeme odlišovat umořování dluhu konstantní anuitou a umořování dluhu progresivně a degresivně, kde si nastavíme procento růstu, respektive snížení měsíčních plateb. U progresivního a degresivního splácení nepoužijeme dlouhodobého polhůtního vzorce, ale vzorce, který je pro dočasný důchod rostoucím tempem, respektive klesajícím tempem.

Má tedy cenu podstoupit všechna tato rizika, která musíme podstoupit při získání své nemovitosti a zadlužit se na podstatnou část našeho života?

3. Teoretická východiska

3.1 Definice pojmů

Nejdříve si charakterizujeme, co to jsou vlastně peníze a jaká je jejich funkce. Za peníze obecně může považovat všechny prostředky, které jsou běžně přijímány jako platidlo pro splácení všech svých dluhů.

„Peníze obecně slouží třem účelům:

- jako účetní jednotka kupní síly, tj. cen zboží a služeb,
- jako platební prostředek mezi spotřebiteli, podniky a vládou,

- jako prostředek uchování hodnoty.

Za základní funkci peněz se považuje jejich funkce jako účetní jednotky kupní síly, tj. cen zboží a služeb. Odtud se odvíjí jejich funkce jako prostředku směny, v jejímž rámci peníze slouží k platbám za zboží a služby. Kromě toho musejí být peníze, pokud jsou dočasně vyřazeny z oběhu ve formě úspor, schopny uchovat si při dané cenové hladině svou kupní sílu, to znamená vystupovat ve funkci uchovatele hodnoty, čili jedné z forem bohatství (aktiva). Naplňování této funkce peněz se mění nepřímo úměrně se změnami cenové hladiny. Při jejím růstu dochází k poklesu kupní síly peněz, při poklesu cenové hladiny kupní síla peněz roste.“¹

Bohužel musím říci, že peníze jsou základ našeho života. Celý život je to honba za dostatkem peněz, protože pokud je nemáme v dostatečné míře, není náš život spokojený a snažíme se je získat pomocí různých úvěrů a půjček.

Mezi úvěry, které jsou poskytovány bankami domácnostem, můžeme zahrnout:

- spotřební úvěr
- hypoteční úvěr
- úvěrová karta

Spotřební úvěr nabízejí v České republice banky ale i nebankovní sektor. Tento úvěr je určený na pořízení veškerého spotřebního zboží. Bohužel v některých případech klienti přecení své síly, podlehnou spotřebnímu úvěru a zjistí, že nemají prostředky na to, aby byli schopni splácet dlužné splátky. Poté jsou věřitelem kontaktováni a nuceni k obnovení splácení.

Úvěrová karta je platební karta sloužící držiteli k tomu, aby bylo prokázáno, že mu může být poskytnut úvěr na koupi zboží a služeb do určitého předem stanoveného limitu. Tento úvěr může být splacen jednorázově do doby menší než 30 dnů nebo částečně za předem stanovenou úrokovou míru. Tato úroková míra ale bývá značně vysoká a je jí zatížena celá vyčerpaná částka úvěru. Toto je nejdražší způsob, jak si vypůjčit peníze, ale u chudších lidí navozuje pocit, že si mohou všechno dovolit.

¹ JÍLEK, Josef, *Peníze a měnová politika*, s. 26

3.2 Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěr můžeme použít na koupi nemovitosti, výstavbu nemovitosti, rekonstrukci, modernizace a opravy nemovitosti, refinancování dříve poskytnutých úvěrů na bydlení a dále na kombinaci všech výše uvedených účelů, včetně vypořádání majetkových poměrů. Investovat můžeme do rodinných domů, bytů, stavebních pozemků, chat a chalup.

Co je vlastně hypoteční úvěr? Hypoteční úvěr je střednědobý až dlouhodobý úvěr, jehož účelem je získání nebo investice do nemovitosti a je většinou touto nemovitostí zajištěn. Při pořízení hypotečního úvěru můžeme ušetřit na daních, protože si uplatníme odpočet zaplacených úroků od základu daně. Tato částka je ale limitována a to maximální částkou 300.000,- Kč za rok.

Na českém trhu poskytují všechny bankovní ústavy skoro stejné hypoteční úvěry a to až do výše 100% zastavované nemovitosti. Můžeme si vybrat z mnoha variant, zde záleží na několika parametrech a to hlavně na účelu hypotéky, hodnoty nemovitosti, doby splácení, úrokové fixace, na příjmech a věku žadatele. Nyní si uvedeme všechny nabízené úvěry.

Hypotéka do 70%, hypotéka do 85%, hypotéka do 100% je vhodná na pořízení nemovitosti (byt, dům, chalupa, pozemek), rekonstrukci nebo refinancování původního úvěru a to ve výši maximálně 70%, resp. 85%, resp. 100% ze zastavené nemovitosti stanovené bankou. Tyto úvěry se samozřejmě liší úrokovou mírou v závislosti na procentu zajištění.

Americká hypotéka se používá v případech, kdy se nejedná o účelový nákup nebo rekonstrukci nemovitosti, ale kdy klient potřebuje finanční prostředky například na vybavení domácnosti. Můžeme se rozhodnout, na co chceme získané prostředky použít. Je sice méně výhodný než klasický hypoteční úvěr, ale mnohem levnější než běžný spotřebitelský úvěr. Tento úvěr má tu výhodu, že ho můžeme kdykoli splatit a to bez sankční pokuty za předčasné splacení.

Předhypoteční úvěr je využíván v situaci, kdy klient potřebuje čerpat finanční prostředky, ale prozatím nemůže tuto nemovitost poskytnout k zajištění úvěru. Jedná se např. o nemovitost získanou v dražbě. Tento úvěr se poskytuje na dobu jednoho roku a poté je „překlopen“ na standardní úvěr. Do této doby musí na listu vlastnictví nemovitosti dojít k výmazu všech zástavních práv a exekucí původního vlastníka a tento list vlastnictví musí být absolutně bez zápisu.

Hypotéka bez doložení příjmů je častá u klientů, kteří nemohou nebo také nechtějí dokládat své příjmy, ale musí se zaručit, že mají dostatečné množství volných finančních prostředků pro splácení. Tento úvěr se poskytuje maximálně do výše 50% zastavované nemovitosti stanovené bankou.

3.3 Forma splácení

Při výběru hypotečního úvěru si můžeme vybrat dobu splácení, délku fixace i typ splácení. Doba splácení může být až do délky 40 let. Fixace úrokové sazby je běžně používaná na 1, 3, 5 nebo 10 let. Bankami je momentálně nabízeno anuitní splácení, degresivní, progresivní a se sazbou Pribor.

Anuitní splácení je nejběžnější formou splácení. Jedná se o stále stejnou měsíční výši splátky po dobu úrokové fixace. V této anuitní splátce je zahrnut úrok a úmor jistiny. V prvních deseti letech splácení hypotéky je splácen převážně úrok a pouze malá část ze splátky jde na úmor jistiny. Toto si názorně uvedeme později na příkladu. Toto splácení je spíše výhodnější pro poskytovatele než pro klienty.

Degresivní splácení můžeme označit za méně používanou formu než je předchozí anuitní splácení i přesto, že je pro klienta finančně výhodnější. Jedná se o splácení, kdy klient na začátku úvěrového vztahu platí vyšší splátky než na konci. První splátku si klient určí sám dle svých finančních možností a ostatní splátky se od této částky odvíjí.

Progresivní splácení se svou vhodností zařazuje pro použití hlavně pro mladé začínající klienty. Splátky jsou na začátku nižší než anuitní a postupně se navyšují.

Splátky se sazbou pribor jsou tvořeny roční sazbou pribor, kterou vyhláší Česká národní banka a dále odchylkou stanovenou bankou. Tato sazba je každý rok upravena dle aktuální výše sazby pribor a je velmi pohyblivá.

V případě ukončení platnosti stávající úrokové fixace může klient zažádat o bezplatnou mimořádnou splátku úvěru a to buď částečnou úhradu úvěru, nebo úvěr zcela splatit. Dále klient může zažádat o změnu doby trvání úrokové fixace.

3.4 Bonita

Na základě poskytnutých údajů vystavuje banka Potvrzení bonity.

Potvrzení bonity:

- dokládá, jak velkou částkou disponujeme na koupi, výstavbu či rekonstrukci nemovitosti
- potvrzuje ostatním subjektům na trhu s nemovitostmi, že naše bonita je dostatečná a bankovní ústav s námi jedná jako s budoucím klientem
- dokládá, že jsme skutečným zájemcem o pořízení nemovitosti
- dokládá, jakými finančními prostředky disponujeme a kolik je schopen nám bankovní ústav půjčit
- ukazuje, do jaké výše můžeme čerpat hypoteční úvěr

Potvrzení bonity umožňuje:

- jednodušší pořízení nemovitosti
- prokázání se prodávajícímu dokladem o naší solventnosti
- prokázání se stavební firmě při jednání o výstavbě či rekonstrukci naší nemovitosti dokladem o naší solventnosti

Bonitu klienta banka počítá na základě klientem doložených skutečností. Banka vychází z hodnoty nemovitosti a půjčované částky – tím získá procento zajištění a dle toho se odvíjí procentuální sazba, dále z příjmu žadatele (případně žadatelů) odečte životní minimum na žadatele, pojištění nemovitosti, rezervu, která je stanovena ve výši 20% z měsíční splátky úvěru a zůstane jí částka, kterou je dotyčný zájemce o hypotéku schopen splácet.

3.5 Úroková sazba

„Úrok je cena za poskytnutí návratného množství peněz (zápůjční kapitál, jistina), kterou platí příjemce částky (dlužník) poskytovateli (věřiteli). Výše úroku je dána délkou období, které uplyne od poskytnutí peněz do jejich vrácení, velikostí částky a velikostí úrokové míry (sazby). Úroková míra je poměr velikosti úroku za období jednotkové délky k velikosti zápůjčního kapitálu.

Struktura úrokových měr je velmi rozmanitá. Důležitou úrokovou mírou je diskontní sazba, kterou vyhlašuje emisní banka.

V dějinách ekonomického myšlení se rozlišují dvě hlavní teorie výkladu úrokové míry.

Úroková míra podle klasiků

Klasikové mají za to, že se člověk rozhoduje mezi okamžitou spotřebou (spotřeba statků) a úsporami, tj. odložením spotřeby. Protože člověk preferuje přítomnost, nezvolí odklad své spotřeby do budoucna, pokud nezíská kompenzaci. Touto kompenzací je úroková míra, úspory jsou tedy závislé na úrokové míře. Z tohoto hlediska se uvádí, že úroková míra je „odměnou za zdrženlivost (abstinenční)“, že je „cenou času“ a „odměnou za čekání“, vyjádřením „preference současnosti“.

Úroková míra podle Keynese

J. M. Keynes tvrdil, že úroková míra je peněžním jevem, který odráží nabídku a poptávku po penězích. Nabídka je determinována exogenně, zatímco poptávka po penězích odráží spekulativní, opatrnostní a transakční motiv při držbě peněz. Keynes tvrdil, že spekulace na trhu obligací (reprezentant ostatních finančních aktiv) má tendenci stabilizovat úrokovou míru, a že tato stabilizovaná míra by se mohla lišit od výnosové míry fyzických aktiv. To by dále mohlo vést k výpadku investic a poklesu agregátní poptávky. Tímto způsobem Keynes integroval reálný a peněžní sektor ekonomiky. Později John R. Hicks s využitím modelu IS-LM prokázal, že úroková míra je reálným i monetárním jevem.

Keynes tak překonal oddělení a nezávislost určení relativních a absolutních cen v klasické a neoklasické ekonomii, jež vedly k názoru, že peníze jsou neutrální a nemohou mít vliv na reálné veličiny. V poslední době se monetaristé vracejí k argumentaci klasických ekonomů, podle níž úroková sazba je reálným jevem a výnosové míry z fyzických a finančních aktiv konvergují k rovnosti.²

² BRČÁK, Josef, SEKERKA, Bohuslav, *Makroekonomie*, s.83

3.6 RPSN

Spousta z nás hodnotí výhodnost hypotečního úvěru pouze dle výše úrokové sazby. Bohužel proces výběru výhodnosti je o něco náročnější. Nestačí kontrolovat pouze výši úrokové sazby, ale i poplatky za vedení účtu, za zasílání výpisu, přehledu zaplacených úroků pro daňové přiznání a spoustu dalších „báječných“ poplatků s tím spojených. Musíme si také dát pozor na poplatky při získávání úvěru. Mezi tyto další poplatky patří poplatek za zprostředkování úvěru, odhad nemovitosti, poplatky za čerpání úvěru, za elektronický přístup do katastru nemovitostí a další.

Při zjišťování nejvýhodnějších podmínek bychom se měli soustředit hlavně na RPSN (roční procentuální sazba nákladů), která musí být povinně uváděna. Vždy ji najdeme nějakým menším drobnějším písmem uvedenu na konci listu. Tato sazba v sobě zahrnuje již veškeré poplatky a může nás její celková výše velice znepokojit. Najednou zjistíme, že nám slíbený úrok nejsou pouhá 4 procenta, ale spíše jeho dvojnásobek a výše. V tomto případě, kdy si půjčujeme stotisícové až milionové částky na 20 až 30 let je rozdíl velmi patrný a je potřeba tomu věnovat řádnou pozornost.

RPSN nám vlastně pomáhá při výběru vhodnosti úvěru a jeho výhodnosti a nevýhodnosti. Jedná se o číslo, které nám vyjadřuje procentuelní podíl veškerých výdajů vůči dlužné částce. RPSN tedy v sobě zahrnuje nám skryté a dodatečné poplatky. Mezi takové poplatky můžeme zahrnout poplatky za uzavření smlouvy, správu úvěru, vedení účtu a dále např. i pojištění proti neschopnosti splácet.

Z tohoto plyne jeden závěr a to že nesmíme dát jen na krásná slova zprostředkovatelů a slyšet pouze výhody a slevy a různé bonusy, ale skutečně otevřít oči a pořádně si vše pročíst. Tato malinká nepozornost v podobě RPSN nás může stát desítky tisíc zbytečně navíc.

„RPSN vyjadřuje úrokovou míru, pro kterou se rovná čistá současná hodnota získaných půjček čisté současné hodnotě výdajů (splátek, poplatků apod.), jedná se tedy o takové r , pro které platí následující rovnice:

$$\sum_{i=1}^m \frac{A_i}{(1+r)^{t_i}} = \sum_{j=1}^n \frac{B_j}{(1+r)^{s_j}}$$

kde

- m je počet poskytnutých půjček,
- A_i je výše i -té poskytnuté půjčky,
- t_i je doba (v letech a zlomcích roku ode dne 1. půjčky), kdy byla i -tá půjčka poskytnuta,
- n je počet plateb,
- B_j je výše j -té platby (splátky, poplatku atd.),
- s_j doba (v letech a zlomcích roku ode dne 1. půjčky), kdy byl j -tý poplatek zaplacen.

Z této rovnice se r zpravidla počítá numericky pomocí počítače (např. metodou půlení intervalu), neboť analytické řešení je obvykle příliš složité.³

3.7 Hypoteční úvěry poskytnuté od počátku činnosti

V této kapitole budeme sledovat vývoj hypotečních úvěrů poskytnutých od počátku činnosti poskytovatelů hypotečních úvěrů. V přehledné tabulce uvidíme počet úvěrů a smluvní jistinů úvěrů poskytnutých občanům, podnikatelským subjektům, obcím a celkem za všechny ti uvedené skupiny. Přehled začíná stavem úvěrů k 31.12.2000 a končí stavem k 31.12.2012.

³ RPSN. In Wikipedie: otevřená encyklopedie [online].

Tabulka 1 Hypoteční úvěry od počátku činnosti hypotečních bank

Hypoteční úvěry poskytnuté od počátku činnosti hypotečních bank

Úvěry pro:	Občany		Podnikatelské subjekty		Municipality		Celkem	
	Počet HU celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HU celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HU celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HU celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)
k 31.12.2000	29 560	28 963 045	1 978	26 330 447	372	3 130 608	31 910	58 424 101
leden až březen 2001	2 656	2 788 436	70	895 710	41	387 600	2 767	4 071 746
k 31.3.2001	32 216	31 751 481	2 048	27 226 157	413	3 518 208	34 677	62 495 847
leden až červen 2001	5 774	6 032 421	180	2 797 232	75	643 687	6 029	9 473 340
k 30.6.2001	35 334	34 995 466	2 158	29 127 679	447	3 774 295	37 939	67 897 441
leden až září 2001	10 271	10 610 934	358	7 538 730	93	846 071	10 722	18 995 735
k 30.9.2001	39 831	39 573 979	2 336	33 869 177	465	3 976 679	42 632	77 419 835
leden až prosinec 2001	14 250	14 728 423	457	8 922 337	130	1 159 589	14 837	24 810 349
k 31.12.2001	43 810	43 691 468	2 435	35 252 784	502	4 290 197	46 747	83 234 450
leden až březen 2002	4 064	4 431 033	80	443 243	28	326 640	4 172	5 200 915
k 31.3.2002	47 874	48 122 501	2 515	35 696 027	530	4 616 837	50 919	88 435 365
leden až červen 2002	9 322	10 010 300	201	3 170 838	54	711 897	9 577	13 893 036
k 30.6.2002	53 132	53 701 768	2 636	38 423 622	556	5 002 094	56 324	97 127 486
leden až září 2002	14 795	15 766 142	303	4 582 225	87	1 014 822	15 185	21 363 189
k 30.9.2002	58 605	59 457 610	2 738	39 835 009	589	5 305 019	61 932	104 597 639
leden až prosinec 2002	21 002	22 532 310	430	6 543 409	113	1 234 448	21 545	30 310 167
k 31.12.2002	64 812	66 223 778	2 865	41 796 193	615	5 524 645	68 292	113 544 616
leden až březen 2003	6 318	6 990 597	141	1 287 009	17	338 273	6 476	8 615 879
k 31.3.2003	71 130	73 214 375	3 006	43 083 202	632	5 862 918	74 768	122 160 495
leden až červen 2003	13 688	15 509 927	298	5 006 119	32	524 248	14 018	21 040 294
k 30.6.2003	78 500	81 733 705	3 163	46 802 312	647	6 048 893	82 310	134 584 910
leden až září 2003	22 476	25 799 295	452	7 550 099	49	665 688	22 977	34 015 082
k 30.9.2003	87 288	92 023 073	3 317	49 346 292	664	6 190 333	91 269	147 559 698
leden až prosinec 2003	31 478	36 212 394	626	10 580 917	61	803 636	32 165	47 596 947
k 31.12.2003	96 290	102 436 172	3 491	52 377 110	676	6 328 281	100 457	161 141 563
leden až březen 2004	8 826	10 779 150	132	2 619 915	16	157 886	8 974	13 556 951
k 31.3.2004	105 116	113 215 322	3 623	54 997 025	692	6 486 167	109 431	174 698 514
leden až červen 2004	20 699	25 625 597	326	8 389 146	37	510 128	21 062	34 524 871
k 30.6.2004	116 989	128 061 769	3 817	60 766 256	713	6 838 409	121 519	195 666 434
leden až září 2004	30 882	39 074 561	539	12 728 848	45	589 078	31 466	52 392 487
k 30.9.2004	127 172	141 510 733	4 030	65 105 958	721	6 917 359	131 923	213 534 050
leden až prosinec 2004	40 985	51 959 481	774	15 490 896	56	675 628	41 815	68 126 005
k 31.12.2004	137 275	154 395 653	4 265	67 868 006	732	7 003 909	142 272	229 267 568
leden až březen 2005	9 871	13 121 774	214	3 334 961	9	371 579	10 094	16 828 314
k 31.3.2005	147 146	167 517 427	4 479	71 202 967	741	7 375 488	152 366	246 095 882
leden až červen 2005	22 855	31 329 688	525	8 226 110	17	444 095	23 397	39 999 893
k 30.6.2005	160 130	185 725 341	4 790	76 094 116	749	7 448 004	165 669	269 267 461
leden až září 2005	36 005	50 011 456	911	15 311 134	27	543 992	36 943	65 866 582
k 30.9.2005	173 280	204 407 109	5 176	83 179 140	759	7 547 901	179 215	295 134 150
leden až prosinec 2005	51 026	72 068 812	1 323	25 624 119	39	627 468	52 388	98 320 399
k 31.12.2005	188 301	226 464 465	5 588	93 492 125	771	7 631 377	194 660	327 587 967
leden až březen 2006	12 996	18 888 007	356	7 019 760	8	111 421	13 360	26 019 188
k 31.3.2006	201 297	245 352 472	5 944	100 511 885	779	7 742 798	208 020	353 607 155
leden až červen 2006	31 362	45 917 803	856	15 202 915	16	206 221	32 234	61 326 939
k 30.6.2006	219 663	272 382 268	6 444	108 695 040	787	7 837 598	226 894	388 914 906
leden až září 2006	48 786	72 185 589	1 357	19 923 682	28	300 960	50 171	92 410 231
k 30.9.2006	237 087	298 650 054	6 945	113 415 807	799	7 932 337	244 831	419 998 198
leden až prosinec 2006	67 344	100 839 687	1 807	39 407 635	38	412 458	69 189	140 659 780

k 31.12.2006	255 645	327 304 152	7 395	132 899 760	809	8 043 835	263 849	468 247 747
leden až březen 2007	17 330	28 166 360	458	6 766 135	10	108 983	17 798	35 041 478
k 31.3.2007	272 975	355 470 512	7 853	139 665 895	819	8 152 818	281 647	503 289 225
leden až červen 2007	44 958	74 519 631	1 108	19 891 897	20	231 283	46 086	94 642 811
k 30.6.2007	300 603	401 823 783	8 503	152 791 657	829	8 275 118	309 935	562 890 558
leden až září 2007	63 448	106 749 719	1 751	36 635 465	25	254 428	65 224	143 639 612
k 30.9.2007	319 093	434 053 871	9 146	169 535 225	834	8 298 263	329 073	611 887 359
leden až prosinec 2007	83 344	142 288 921	2 383	41 485 900	30	278 128	85 757	184 052 949
k 31.12.2007	338 989	469 593 073	9 778	174 385 660	839	8 321 963	349 606	652 300 696
leden až březen 2008	14 597	25 760 544	363	3 970 639	4	29 500	14 964	29 760 683
k 31.3.2008	353 586	495 353 617	10 141	178 356 299	843	8 351 463	364 570	682 061 379
leden až červen 2008	33 887	59 547 165	963	29 111 912	10	79 040	34 860	88 738 117
k 30.6.2008	372 876	529 140 238	10 741	203 497 572	849	8 401 003	384 466	741 038 813
leden až září 2008	51 028	90 356 202	1 510	45 875 989	12	97 040	52 550	136 329 231
k 30.9.2008	390 017	559 949 275	11 288	220 261 649	851	8 419 003	402 156	788 629 927
leden až prosinec 2008	67 530	120 090 230	2 119	64 733 752	21	161 370	69 670	184 985 352
k 31.12.2008	406 519	589 683 303	11 897	239 119 412	860	8 483 333	419 276	837 286 048
leden až březen 2009	10 393	17 808 246	225	4 582 212	7	66 786	10 625	22 457 243
k 31.3.2009	416 912	607 491 549	12 122	243 701 624	867	8 550 119	429 901	859 743 291
leden až červen 2009	23 365	39 652 392	505	7 593 360	16	207 086	23 886	47 452 838
k 30.6.2009	429 884	629 335 695	12 402	246 712 772	876	8 690 419	443 162	884 738 886
leden až září 2009	33 627	56 459 862	733	11 815 681	26	364 745	34 386	68 640 288
k 30.9.2009	440 146	646 143 165	12 630	250 935 093	886	8 848 078	453 662	905 926 336
leden až prosinec 2009	44 251	73 851 478	932	15 341 422	46	556 895	45 229	89 749 795
k 31.12.2009	450 770	663 534 781	12 829	254 460 834	906	9 040 228	464 505	927 035 843
leden až březen 2010	9 662	15 969 441	207	2 771 389	4	79 017	9 873	18 819 847
k 31.3.2010	460 432	679 504 222	13 036	257 232 223	910	9 119 245	474 378	945 855 690
leden až červen 2010	23 066	38 590 280	553	5 833 053	12	155 340	23 631	44 578 673
k 30.6.2010	473 836	702 125 061	13 382	260 293 887	918	9 195 568	488 136	971 614 516
leden až září 2010	35 676	59 662 224	921	7 628 648	17	210 103	36 614	67 500 975
k 30.9.2010	486 446	723 197 005	13 750	262 089 482	923	9 250 331	501 119	994 536 818
leden až prosinec 2010	50 775	84 772 855	1 256	10 924 915	17	163 728	52 048	95 861 498
k 31.12.2010	501 545	748 307 636	14 085	265 385 749	923	9 203 956	516 553	1 022 897 341
leden až březen 2011	14 133	23 369 989	285	3 460 038	2	22 000	14 420	26 852 027
k 31.3.2011	515 678	771 677 625	14 370	268 845 787	925	9 225 956	530 973	1 049 749 368
leden až červen 2011	34 146	56 389 551	810	10 860 211	4	44 500	34 960	67 294 262
k 30.6.2011	535 691	804 697 187	14 895	276 245 960	927	9 248 456	551 513	1 090 191 603
leden až září 2011	51 196	84 866 789	1 238	15 404 857	5	51 916	52 439	100 323 562
k 30.9.2011	552 741	833 174 425	15 323	280 790 606	928	9 255 872	568 992	1 123 220 903
leden až prosinec 2011	71 088	119 077 140	1 623	22 007 129	10	113 206	72 721	141 197 475
k 31.12.2011	572 633	867 384 776	15 708	287 392 878	933	9 317 162	589 274	1 164 094 816
leden až březen 2012	17 090	28 552 416	198	2 914 523	2	10 500	17 290	31 480 439
k 31.3.2012	589 723	895 937 192	15 906	290 307 401	935	9 327 662	606 564	1 195 575 255
leden až červen 2012	36 152	59 927 899	506	6 181 584	11	139 719	36 669	66 249 202
k 30.6.2012	608 785	927 312 675	16 214	293 574 462	944	9 456 881	625 943	1 230 344 018
leden až září 2012	53 047	87 587 557	781	10 630 979	14	193 419	53 842	98 411 955
k 30.9.2012	625 680	954 972 333	16 489	298 023 857	947	9 510 581	643 116	1 262 506 771
leden až prosinec 2012	73 595	121 598 186	1 134	23 672 519	16	209 619	74 745	145 480 324
k 31.12.2012	646 228	988 982 962	16 842	311 065 397	949	9 526 781	664 019	1 309 575 140

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj; <http://www.mmr.cz>

Z této tabulky je jasně vidět, že počet uzavřených hypotečních úvěrů stále stoupá. Pokud se ale zaměříme blíže, zjistíme, že množství úvěrů municipalit je velmi nízký a většinou jich je do 20 ks uzavřených hypotečních úvěrů, což je velmi malé číslo, ale i objem hypotečních úvěrů je značně nízký.

U podnikatelských subjektů také žádné výrazné číslo u objemu a množství neočekáváme a ani nenajdeme. Dokonce můžeme říci, že má stále klesající tendenci. Je to způsobené hlavně tím, že podnikatelské subjekty jsou nejvíce rizikové a neposkytují žádné záruky toho, že bude hypoteční úvěr řádně splacen.

Nejvíce hypotečních úvěrů je poskytováno fyzickým osobám – občanům. Zde je stále patrný růst množství i objem poskytnutých hypotečních úvěrů. Již několik let prognostici tvrdí, že dojde k poklesu poskytovaných úvěrů z důvodu krize, finanční nejistoty a nejistoty zaměstnání. Zatím k poklesu nic takového nenaznačuje.

V následující tabulce máme přehled všech hypotečních úvěrů poskytnutých hypotečními bankami fyzickým osobám – občanům, podnikatelským subjektům a obcím a to za roky 2002 – 2012. V této tabulce najdeme celkový počet úvěrů, smluvní jistinu, kolik z tohoto celkového počtu a celkové jistiny činily úvěry se státním příspěvkem.

Z přehledu dále zjistíme informace o tom, kolik je úvěrů na bydlení dle objektu úvěru – bydlení, ostatní a dle účelu úvěru – koupě, výstavba a ostatní.

Tabulka 2 Hypoteční úvěry

	I.- HU za příslušný rok				II.- HU dle objektu úvěru				III.- HU dle účelu úvěru					
	Počet HU celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (m. Kč)	z toho		Počet HU na bydlení (ks)	Smluvní jistina HU na bydlení (m. Kč)	Počet HU ostatních (ks)	Smluvní jistina HU ostatních (m. Kč)	Počet HU na koupi (ks)	Smluvní jistina HU na koupi (m. Kč)	Počet HU na výstavbu (ks)	Smluvní jistina HU na výstavbu (m. Kč)	Počet HU ostatních (ks)	Smluvní jistina HU ostatních (m. Kč)
			Počet HU se SP celkem (ks)	Smluvní jistina HU se SP (m. Kč)										
rok 2002														
Občané	21 002	22 532 310	4 423	5 310 602	19 333	19 708 444	1 669	2 823 864	10 562	10 074 348	7 624	9 098 544	2 816	3 359 416
Podnikatelské subjekty	430	6 543 409	60	521 001	172	1 992 904	258	4 550 506	193	1 080 439	179	4 267 938	58	1 195 032
Municipality	113	1 234 448	169	1 578 878	87	946 887	26	285 560	3	21 853	101	1 122 639	9	89 956
celkem	21 545	30 310 167	4 654	7 410 481	19 592	22 650 235	1 953	7 659 930	10 758	11 176 640	7 904	14 489 121	2 883	4 644 404
rok 2003														
Občané	31 478	36 212 394	6 498	7 017 861	28 910	32 057 880	2 568	4 154 513	16 106	17 300 170	9 611	12 071 504	5 761	6 840 719
Podnikatelské subjekty	626	10 580 917	37	420 190	312	5 591 198	314	4 989 719	262	1 529 582	238	6 566 333	126	2 485 001
Municipality	61	803 636	89	1 059 305	48	629 282	13	174 354	2	6 694	57	784 572	2	12 370
celkem	32 165	47 596 947	6 624	8 497 356	29 270	38 278 360	2 895	9 318 586	16 370	18 836 446	9 906	19 422 409	5 889	9 338 090
rok 2004														
Občané	40 983	51 959 481	5 903	6 658 415	37 039	45 688 232	3 945	6 271 250	21 159	25 989 734	10 943	15 605 660	8 883	10 364 089
Podnikatelské subjekty	774	15 490 896	7	288 890	409	4 912 634	365	10 578 261	359	2 194 910	320	8 543 525	95	4 752 461
Municipality	56	675 638	65	837 790	42	105 893	14	569 735	1	3 000	54	672 028	1	600
celkem	41 813	68 126 005	5 975	7 585 095	37 490	50 706 759	4 324	17 419 246	23 519	28 187 644	11 317	24 821 213	8 979	15 117 150
rok 2005														
Občané	51 026	72 068 812	1 827	2 158 203	46 625	61 367 208	4 401	10 703 603	31 890	43 877 605	14 780	22 572 451	4 356	5 618 756
Podnikatelské subjekty	1 323	25 624 119	4	47 879	781	11 400 521	540	14 223 599	607	3 767 178	550	14 016 528	164	7 840 413
Municipality	39	627 468	29	973 289	35	591 468	4	36 000	3	29 498	33	441 870	3	156 100
celkem	52 388	98 320 399	1 860	3 181 371	47 441	73 359 197	4 945	24 963 202	32 500	47 674 281	15 363	37 030 849	4 523	13 615 269
rok 2006														
Občané	67 344	100 839 687	1 066	1 468 032	61 784	91 890 850	5 560	8 948 837	44 083	65 642 127	18 109	28 818 108	5 152	6 379 452
Podnikatelské subjekty	1 807	39 407 635	0	0	1 143	22 981 470	664	16 422 165	656	5 105 339	945	24 841 776	206	9 460 320
Municipality	38	412 458	0	0	26	313 725	12	98 733	1	31 717	37	380 741	0	0
celkem	69 189	140 659 780	1 066	1 468 032	62 953	115 199 645	6 236	25 469 735	44 740	70 779 183	19 091	54 040 625	5 358	15 839 772
rok 2007														
Občané	83 344	142 288 921	224	240 610	76 180	130 034 564	7 164	12 254 357	54 492	95 829 329	20 724	35 094 410	8 128	11 365 182
Podnikatelské subjekty	2 383	41 485 900	0	0	1 718	17 465 889	665	24 020 011	612	6 723 344	1 572	21 642 063	199	13 120 493
Municipality	30	278 128	1	12 000	17	129 258	13	148 870	4	17 720	25	253 408	1	7 000
celkem	85 757	184 052 949	225	252 610	77 915	147 629 711	7 842	36 423 238	55 108	102 579 393	22 321	56 989 881	8 328	24 492 675
rok 2008														
Občané	67 530	120 090 230	167	193 610	56 066	99 097 063	8 431	14 830 114	36 872	68 187 887	13 753	23 856 758	13 872	21 872 533
Podnikatelské subjekty	2 119	64 733 752	0	0	1 089	23 937 056	841	40 285 000	526	12 962 355	1 111	33 806 733	293	17 452 968
Municipality	21	163 370	0	0	10	74 170	11	87 200	2	16 000	17	141 015	2	4 355
celkem	69 670	184 987 352	167	193 610	57 165	123 108 289	9 283	55 202 314	37 400	81 176 242	14 881	57 804 506	14 167	39 329 856
rok 2009														
Občané	44 251	73 851 478	994	1 303 427	39 385	65 900 887	4 273	6 806 681	26 626	45 051 514	9 619	16 900 791	8 006	11 899 173
Podnikatelské subjekty	932	15 341 422	0	0	626	5 061 594	284	10 242 310	351	2 835 406	506	6 884 639	75	5 601 377
Municipality	46	556 895	0	0	11	124 300	35	432 595	1	5 000	45	551 895	0	0
celkem	45 229	89 749 795	994	1 303 427	40 022	71 086 781	4 592	17 481 586	26 978	47 911 920	10 170	24 337 325	8 081	17 500 550
rok 2010														
Občané	50 775	84 772 855	1 086	1 399 069	45 390	75 738 089	4 732	7 958 769	29 361	48 103 815	10 187	18 397 097	11 227	18 291 943
Podnikatelské subjekty	1 256	10 924 915	0	0	989	5 526 614	252	5 343 943	319	2 745 589	872	5 538 602	65	2 640 724
Municipality	17	163 728	0	0	3	52 625	14	111 103	2	49 000	15	114 728	0	0
celkem	52 048	95 861 498	1 086	1 399 069	46 382	81 317 328	4 998	13 413 815	29 682	50 898 404	11 074	24 050 427	11 292	20 932 667
rok 2011														
Občané	71 088	119 077 140	391	499 777	64 306	107 906 433	5 830	9 498 432	40 604	66 247 465	13 486	25 401 507	16 998	27 428 168
Podnikatelské subjekty	1 623	22 007 129	0	0	1 300	9 048 062	292	12 888 036	411	6 670 799	1 086	9 604 165	126	5 732 165
Municipality	10	113 206	0	0	2	9 416	8	103 790	1	349	9	112 857	0	0
celkem	72 721	141 197 475	391	499 777	65 608	116 963 911	6 130	22 490 458	41 016	72 918 613	14 581	35 118 529	17 124	33 160 333
rok 2012														
Občané	73 595	121 598 186	142	182 235	65 856	108 711 831	6 133	10 163 485	40 530	65 003 063	14 058	25 514 888	19 007	31 000 235
Podnikatelské subjekty	1 134	23 672 519	0	0	749	6 093 371	353	16 726 891	292	6 658 624	717	8 805 696	125	8 208 199
Municipality	16	309 619	0	0	4	17 100	12	192 519	1	150 847	14	150 847	1	44 080
celkem	74 745	145 480 324	142	182 235	66 609	114 822 302	6 498	27 082 895	40 823	71 876 379	14 789	34 471 431	19 133	39 332 514

Pozn.: od roku 2009 se připojí do systému další hypoteční ústav, výchozí pozice byla dodatečně zahrnuta do r. 2008. Data jsou dostupná pouze za I. oddíl - 1. a 2. sloupec (hypoteční úvěry celkem), a III. oddíl, což ovlivňuje některé celkové součty

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj; <http://www.mmr.cz>

3.8 Pojištění a jeho výhodnost

Musíme si přiznat, že naše doba je hektická a v současné době i velmi nejistá. Této situace samozřejmě využily i bankovní ústavy a přišly s novými produkty ve formě pojištění. Dříve se uzavíralo maximálně pojištění nemovitosti, životní pojištění pro

případ úrazu či smrti, kde částka byla vinkulována ve prospěch bankovního ústavu, kde jsme měli uzavřen hypoteční úvěr. Nyní se můžeme již pojistit pro neschopnost splácet.

Pojištění nemovitosti

Toto pojištění je bankou vyžadováno a tím pádem je povinné k uzavření hypotečního úvěru. Banka si tímto kryje nemovitost, kterou má v zástavě. V její prospěch je vždy pojištění vinkulováno. V případě pojistné události je celá částka ve výši dlužné částky vinkulována ve prospěch banky – věřitele, kdy je přednostně tato pohledávka umořena.

V některých případech se ale dlužník může s bankou dohodnout, že za tyto peníze provede veškeré opravy a nemovitost opětovně uvede do bezvadného stavu. Za těchto podmínek je vinkulace proplacena dlužníkovi a nikoliv věřiteli.

Životní pojištění

Doporučuje se ho uzavřít tomu z dlužníků, jehož příjem je v rodině rozhodující a bez jeho příjmů by nebyla možnost hypoteční úvěr řádně splácet. V tomto případě je taktéž pojištění vinkulováno ve prospěch věřitele. Zde však záleží na podmínkách a výši uzavřeného pojistného plnění. Pojištění může být uzavřeno pro případ úrazu či smrti. Životní pojištění se řídí zákonem o pojišťovnictví č. 277/2009 Sb.

Pojištění schopnosti splácet

Pojištění schopnosti splácet se sjednává pro případ smrti, trvalé invalidity i pro případ pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání. Pojištění mohou využít občané starší 18 let s trvalým pobytem na území ČR. Pojištění je úzce propojeno s hypotékou, takže doba trvání pojištění je stejná jako doba trvání smlouvy o úvěru.

I toto pojištění má však svůj háček a pojistné je vyplaceno až v případě splnění všech předem dohodnutých podmínek, které jsou uvedeny ve všeobecných obchodních podmínkách. Nemůžeme tedy počítat s tím, že se pojistíme pro případ neschopnosti splácet, přijdeme o práci a banka za nás hned začne hradit splátky. Výplata pojistného je samozřejmě závislá na době splácení, důvodu nesplácení, doby nesplácení.

Než začne v případě kladného vyřízení za klienta plnit, dostane se klient již do značných potíží. Plnění totiž nenastane dříve než po 60ti dnech a to již dluží třetí

splátku. Klient je již taktéž zapsán do BRKI – Bankovní registr klientských informací s poznámkou dlužník. Tato informace se odstraňuje až po pěti letech, takže dlužník si vlastně zavře vrátka pro možnou půjčku u bankovních ústavů.

V tomto případě si nejsem jistá, zda se vůbec vyplatí toto pojištění uzavírat. Měsíčně platíte určitý finanční obnos a v případě potřeby nejsou peníze k dispozici a dostáváte se do registru neplatičů. Vždy záleží na zvážení konkrétního klienta, zda se mu toto pojištění vůbec vyplatí.

3.9 Rizika s úvěry spjatá a případné následky

Při tak důležitém rozhodování v našem životě jako je pořízení si nemovitost na hypotéku, musíme zvážit i veškerá rizika, která mohou nastat. V průměru uzavíráme hypotéku na 20 let a to už je dostatečně dlouhá doba na to, aby se naše situace, a to nejen finanční, velice změnila. Hypotéku si bereme v době, kdy jsme plni síly ale ještě ne na vrcholu naší kariéry a plánujeme založit rodinu.

Mezi nejčastější rizika můžeme zařadit:

- Mateřství
- Exekuce
- Exekuce na druhého z partner
- Úroková sazba
- Ztráta zaměstnání
- Zadluženost
- Katastrální úřad
- Jiný stav nemovitosti
- Zápis nového vlastníka
- Rozdíl mezi kupní a odhadní cenou
- Rozvrhové řízení
- Neprodejnost
- Finanční úřad

3.9.1 Rizika – mateřství

Musíme si přiznat, že nás čeká s přibývajícím dobou pracovní praxe lepší finanční ohodnocení. Přichází ale také doba, kdy se žadatelé a poté již dlužníci rozhodnou pro založení rodiny. V tuto dobu se klient dostává do rizika poprvé. Manželka přichází o svůj stabilní příjem a najednou pobírá pouze podporu v rodičovství. Tímto způsobem se většinou velmi sníží standart rodiny a již je pouze na muži, aby vydělal dostatečné množství peněz k uspokojení veškerých potřeb rodiny a zajistil úhradu splátek.

V posledních letech se ale rozmohl trend, kdy na rodičovské dovolené zůstává ten z partnerů, jehož příjem je nižší. Již jsou pasé bariéry, kdy byl muž znemožněn tím, že se z něho stala matka, staral se o dítě a domácnost a živitelem rodiny se stala jeho žena. Někdy to i vztah utuží, protože muž zjistí, že to skutečně není jen pohoda a „dovolená“. Najednou zjistí, že je to spíše maraton a člověk z toho může být i velmi unaven a cítit se nepotřebným a nedůležitým.

3.9.2 Rizika – exekuce

Dalším rizikem a to velmi značným je exekuce na dlužníka. V tomto případě je nejen blokován příjem dlužníka srážkami ze mzdy, ale i všechny jeho účty včetně účtu pro splácení hypotéky, protože i tento účet pro splácení je dle legislativy veden jako účet a z tohoto důvodu může být soudním exekutorem obestaven. Tady je dlužník, musíme přiznat, v pasti. Nemá prostředky pro splácení, nemá volný účet, aby za něho případně mohl hradit někdo jiný, a nemůže ani nakládat se svým majetkem, aby mohl v případě většího dluhu nemovitost prodat a celý dluh uhradit z prodeje nemovitosti.

Všechny situace jsou řešitelné a to i blokace účtu pro splácení. Tento problém se dá vyřešit tím, že do úvěru přistoupí další osoba – spoludlužník, kterému je vytvořen na jeho žádost nový účet pro splácení, na který je možné hypoteční úvěr splácet, i když je první účet pro splácení blokován. Tento účet již není exekutorem postihnutelný.

Problém může nastat v době, kdy je úvěr splácen inkasem – banka si strhává splátku a poplatek za vedení účtu sama. Při uzavření hypotečního úvěru z této možnosti

dokonce dává i nějaké desetiny procentního bodu dolů. V tomto případě by se dlužníkovi nejspíše při zřízení nového účtu navýšila úroková sazba. Vždy ale záleží na bance a konkrétním posouzení situace.

Kromě blokace mzdy a účtu dlužníka dochází ještě k blokaci na nemovitosti. Soudní exekutor vydá Exekuční příkaz na nemovitost, který zašle na příslušný katastrální úřad a nemovitost je blokována, aby s ní majitelem nemohl nijak nakládat – prodat, převést na jinou osobu, znovu zastavit u jiné banky. Dlužník je bankou vyzván k odstranění blokace exekutorem, protože to ohrožuje její postavení.

V případě nuceného prodeje – dražby je banka stejně uspokojována na prvním místě díky svému zástavnímu právu. Zástavní právo má dokonce přednost i před pohledávkami státu, které jsou placeny až na druhém místě – finanční úřad, OSSZ, zdravotní pojišťovny a dalšími pohledávkami, které nejsou kryty zástavním právem a patří ostatním věřitelům.

U rozvrhového soudu tedy jsou nejdříve uspokojeny pohledávky kryté zástavním právem, poté pohledávky státu a v případě, kdy výsledná cena dražené nemovitosti je dostatečná, jsou ještě uspokojováni ostatní věřitelé. Z praxe ale víme, že většinou je z dražby uspokojena maximálně pohledávka banky. Dlužník tedy přijde o svoji nemovitost a většina dluhů mu stejně zůstane.

Toto je zapříčiněno i tím, že dražená nemovitost v nedobrovolné dražbě, je prodávána za 2/3 hodnoty nemovitosti v prvním kole. V případě opakované dražby je tato cena snížena na 1/2 hodnoty nemovitosti. Tato cena je velmi výhodná pro případného kupce, ale rozhodně ne pro dlužníka. Dražbou nemovitosti jsou i vymazána veškerá zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuční příkazy.

Na nemovitosti vážnou pouze věcná břemena, která jsou taktéž uvedena na listu vlastnictví, který si může potenciální zájemce nechat vytisknout na příslušném katastrálním úřadu. List vlastnictví je možno získat i přístupem přes internet na stránkách www.cuzk.cz, ale zde je pouze zkrácená verze a nedozvíme se tolik informací. Zde uvidíme pouze, že je zde zástavní právo a případná blokace, ale již nevidíme v jakém množství, pro koho, v jaké částce a podobně.

3.9.3 Rizika – exekuce na druhého z partnerů

Dle nově platné legislativy vstoupila do platnosti možnost exekutorů postihovat účty a majetek druhého z partnerů. Doposud sice exekutoři toto postihovat také mohli, ale muselo se prokazovat, kdy majetek a účet byl nabit. Nyní se řeší pouze nabytí majetku, ale u účtu je to již jedno. Tento účet může být blokován i v případě, kdy patří pouze druhému z partnerů a dlužník na něj nic nepřispívá.

Soudní exekutoři i vláda mají za prokazatelné, že spousta dlužníků nic nevlastní a nevlastní ani svůj běžný účet. Spousta z nich totiž veškerý svůj majetek převedl na partnera a své peníze posílají na jejich účet. Byla již udělána i studie, kdy se vědci domnívají, že díky tomuto zákonu přibude rozvodů manželství, aby nemohl exekutor jít na majetek a účet jednoho z partnerů.

Paradoxem ale zůstává, kdy se skutečně s druhým partnerem rozvádíte, není nic jen na oko domluvené, probíhá těžké dohadování a najednou zjistíte, že máte svůj běžný účet blokován, dále blokován účet pro splácení u hypoteční banky a vaši nemovitost si přijede exekutor nafotit. Ve většině případů se to ani nedozvíte a najednou máte vše blokováno.

V rámci ochrany osobních údajů a informací vám nikdo nesdělí, že je váš partner exekučně stíhaný, ale dozvíte se to až později, kdy máte své účty blokovány. To zjistíte v těch nejhorších a nepříjemných situacích, kdy chcete platit kartou, a tato transakce nebude vyřízena. Vy stojíte u pokladny či na čerpací stanici bez finančních prostředků se zablokovanou kartou a nevíte, z jakého důvodu.

V tomto případě se můžete obrátit ke krajskému soudu a zažádat o zrušení exekuce na svůj účet. Pokud mají partneři mezi sebou uzavřen notářský zápis o rozdělení SJM (společné jmění manželů), je tato situace lépe řešitelná. Pokud se dozvíte o případné exekuci dříve, je možné tento zápis exekutorovi předem zaslat a vyhnout se řízení u soudu. Pokud tuto informaci nemáte, budete muset dokládat až u soudu a počítat s tím, že se věc protáhne a budete mít blokován účet po delší dobu. Záleží ale i na exekutorovi, zda chce věc dobrovolně řešit dříve nebo až případně u soudu. Tato dohoda ale ušetří spoustu času oběma stranám.

3.9.4 Rizika – úroková sazba

Během splácení úvěru může docházet ke změnám úrokové sazby. V lepším případě dojde k poklesu úrokové sazby a náš hypoteční úvěr se zlevní. V dnešní době jsou ale úrokové sazby na jejím minimu, takže můžeme předpokládat, že se nyní úrokové sazby začnou zvedat a my bance na splátkách zaplatíme mnohem více.

„Bankovní úvěry jsou specifickými úvěry v ekonomice (odlišný předpoklad). Dojde-li například ke zvýšení úrokových sazeb z bankovních úvěrů, klesne pravděpodobně poptávka po těchto úvěrech, přičemž její pokles nemohou dlužníci kompenzovat zvýšeným čerpáním úvěrů od nebankovních věřitelů, zcela zanedbatelný. Nebankovní úvěry tak nemohou vést k vytěšňování bankovních úvěrů a měnová politika je potenciálně mnohem účinnější – změny stavu bankovních úvěrů mohou ovlivnit ekonomický růst,

Dlužníci nemají možnost případné zdražení všech úvěrových zdrojů kompenzovat vlastními finančními zdroji (shodný předpoklad).“⁴

3.9.5 Rizika – ztráta zaměstnání

Nikdo si při uzavírání hypotečního úvěru nechce připustit jedno z nejčastějších rizik a tím je ztráta zaměstnání. Prostě počítáme s tím, že budeme mít stálé zaměstnání a dostatek finančních prostředků na splácení hypotečního úvěru nechceme si ani připustit, že bychom o práci mohli přijít a tím z nedostatku financí přijít i o svůj sen vlastnit svůj dům či byt. Nestabilita na trhu práce je ale stále větší. Neustále ze všech stran slyšíme, že nezaměstnanost stoupá, v kterých krajích je nejvyšší, kolik uchazečů se hlásí na jedno volné místo.

Zaměstnavatelé také kladou větší nároky na své zaměstnance a to již požadavky na vzdělání – maturita, vysoká škola, dále na praxi v oboru, aktivní jazyky, časovou

⁴ REVENDA, Zbyněk, *Centrální bankovnictví*, s. 236

flexibilitu. Nikdy nemáte jistotu, že jste ve své práci nenahraditelní a to ani po mnoha letech u jedné společnosti.

Nezaměstnanost je stále velmi aktuálním tématem a není to pouze změnami díky sezonní nezaměstnanosti. Nezaměstnanost rozdělujeme na frikční, strukturální, cyklickou a sezonní.

Frikční nezaměstnanost vzniká tím, že trh práce je neustále v pohybu. Lidé mění zaměstnání a hledají nové a to jim určitou dobu zabere.

Strukturální nezaměstnanost vzniká nesouladem mezi požadavky na kvalifikaci a nabízenými pracovními místy a volnými pracovníky s jejich kvalifikací.

„Cyklická nezaměstnanost je spojena s cyklickými fluktuacemi ekonomiky, tj. rozdílem mezi skutečnou a přirozenou mírou nezaměstnanosti (skutečná míra nezaměstnanosti je nad přirozenou mírou nezaměstnanosti), a tedy i s rozdílem mezi skutečným a potenciálním produktem.“⁵

Nyní si ještě uvedeme, jak vůbec definujeme a měříme nezaměstnanost. V tomto případě použijeme definice Eurostatu, kde se za nezaměstnané uvádějí osoby, které jsou patnáctileté a starší, které za sledované období souběžně splňovali tyto tři základní podmínky:

1. „Byly bez práce, to znamená, že nebyly ani v placeném zaměstnání ani nebyly sebezaměstnané,
2. hledaly aktivně práci. Formou aktivního hledání práce se rozumí registrace u úřadu práce nebo u soukromé zprostředkovatelny práce, dále hledání práce přímo v podnicích, využívání inzerce, podnikání kroků pro založení vlastní firmy, podání žádosti o pracovní povolení a licence nebo hledání zaměstnání jiným způsobem,
3. byly připraveny k nástupu do práce, tj. během referenčního období byl k dispozici okamžitě nebo nejpozději do 14 dnů pro výkon placeného zaměstnání nebo sebezaměstnání.

Pokud osoby nesplňují alespoň jednu ze tří uvedených podmínek, jsou klasifikovány jako zaměstnané nebo ekonomicky neaktivní.

⁵ BRČÁK, Josef, SEKERKA, Bohuslav, Makroekonomie, s. 191

Míra nezaměstnanosti (v dané zemi a k určitému období) je měřena jako poměr nezaměstnaných osob U k pracovním silám L . Pracovní síly tvoří zaměstnané osoby E , tj. ti, kdo práci mají, a nezaměstnané osoby U , tj. ti, kteří práci aktivně hledají. Míra nezaměstnanosti u se tedy rovná ⁶

$$u = \frac{U}{E+U} = \frac{U}{L}."$$

„Před rokem 1989 žádná oficiální nezaměstnanost neexistovala. V ČSSR však podobně jako v ostatních socialistických státech existovala umělá přezaměstnanost. Proto při zahájení reforem na začátku 90. let vznikaly obavy z vysoké míry nezaměstnanosti. Tyto obavy se ukázaly jako liché. Jak lze vyčíst z níže umístěného grafu, dosahovala míra nezaměstnanosti až do roku 1995 hodnot kolem 3%. Mezi příčiny, proč se podařilo udržet v první polovině 90. let nízkou míru nezaměstnanosti, jsou nejčastěji uváděny relativně příznivé výchozí podmínky, jako byla vysoká vzdělanost populace, nízký podíl lidí zaměstnaných v zemědělství, nedostatečně rozvinutý trh služeb, který pojal značnou část potenciálních nezaměstnaných. Také produkce po počátečním propadu začala růst. Svou roli hrála i politika zaměstnanosti. Někdy jsou jako příčiny nízké míry nezaměstnanosti uváděny také nedostatečné reformy, které vedly ke zvýšení nezaměstnanosti v dalších letech.“⁷

⁶ BRČÁK, Josef, SEKERKA, Bohuslav, *Makroekonomie*, s. 191

⁷ PAVELKA, Tomáš, *Makroekonomie, základní kurz*, s. 130

Tabulka 3 Zaměstnanost a nezaměstnanost

Zaměstnanost a nezaměstnanost od roku 1993										
údaje za osoby ve věku 15 a více let										
Kód: PRA1010CU										
Území: Česká republika										
	Pracovní síla (tis.osob)	Zaměstnaní (tis.osob)	Nezaměstnaní (tis.osob)	Ekonomicky neaktivní (tis.osob)	Míra zaměstnanosti (v %)	Míra zaměstnanosti muži (v %)	Míra zaměstnanosti ženy (v %)	Obecná míra nezaměstnanosti (v %)	Obecná míra nezaměstnanosti muži (v %)	Obecná míra nezaměstnanosti ženy (v %)
1993	5 094	4 874	220	3 199	58,8	68,9	49,5	4,3	3,4	5,4
1994	5 148	4 927	221	3 207	59,0	68,9	49,9	4,3	3,6	5,2
1995	5 171	4 963	208	3 236	59,0	69,0	49,8	4,0	3,4	4,8
1996	5 173	4 972	201	3 274	58,9	69,1	49,4	3,9	3,3	4,7
1997	5 185	4 937	248	3 302	58,2	68,3	48,7	4,8	3,9	5,9
1998	5 201	4 866	336	3 322	57,1	67,3	47,7	6,5	5,0	8,2
1999	5 218	4 764	454	3 337	55,7	65,4	46,6	8,7	7,3	10,5
2000	5 186	4 732	455	3 400	55,1	64,7	46,2	8,8	7,3	10,6
2001	5 146	4 728	418	3 431	55,1	64,7	46,2	8,1	6,7	9,9
2002	5 139	4 765	374	3 460	55,4	65,2	46,3	7,3	5,9	9,0
2003	5 132	4 733	399	3 505	54,8	64,5	45,8	7,8	6,1	9,9
2004	5 133	4 707	426	3 541	54,3	63,6	45,5	8,3	7,0	9,9
2005	5 174	4 764	410	3 542	54,7	64,3	45,7	7,9	6,5	9,8
2006	5 199	4 828	371	3 574	55,0	64,6	46,1	7,1	5,8	8,8
2007	5 198	4 922	276	3 647	55,6	65,5	46,4	5,3	4,2	6,7
2008	5 232	5 002	230	3 711	56,0	65,8	46,6	4,4	3,5	5,6
2009	5 286	4 934	352	3 723	54,8	64,3	45,7	6,7	5,8	7,7
2010	5 269	4 885	384	3 747	54,2	63,7	45,1	7,3	6,4	8,5

VDBVO 1.3.24

© Český statistický úřad

Vygenerováno 09.02.2013 15:16

Zdroj: Český statistický úřad; <http://vdb.czso.cz>

Tabulka 4 Registrovaná nezaměstnanost k 31.12.

	Evidování uchazeči o zaměstnání	Míra registrované nezaměstnanosti - metodika do r.2004 (v %)	Míra registrované nezaměstnanosti (v %)	Volná pracovní místa
1993	185 216	3,5	.	53 938
1994	166 480	3,2	.	76 581
1995	153 041	2,9	.	88 047
1996	186 339	3,5	.	83 976
1997	268 902	5,2	.	62 284
1998	386 918	7,5	.	37 641
1999	487 623	9,4	.	35 117
2000	457 369	8,8	.	52 060
2001	461 923	8,9	.	52 084
2002	514 435	9,8	.	40 651
2003	542 420	10,3	.	40 188
2004	541 675	10,3	9,5	51 203
2005	510 416	.	8,9	52 164
2006	448 545	.	7,7	93 425
2007	354 878	.	6,0	141 066
2008	352 250	.	6,0	91 189
2009	539 136	.	9,2	30 927
2010	561 551	.	9,6	30 803
2011	508 451	.	8,6	35 784

Zdroj: Český statistický úřad; <http://vdb.czso.cz>

Pokud si zaměstnání udržíme, přesto nemusíme mít jistotu dostatku peněz. Při vysoké nezaměstnanosti, kdy spousta lidí žádá o práci, si zaměstnavatelé uvědomují svoji výsostnou pozici. Dobře vědí, že mohou vyhrožovat výpovědí nebo nižším platem a zaměstnanci z důvodu uchování si alespoň nějakých příjmů, budou souhlasit s jejich podmínkami.

Hlavním polem a uzlovým bodem je pracovní trh, na kterém jsou určovány mzdy a jejich výše.

„Výše nominální mzdy (w) závisí na třech faktorech:

- na očekávané cenové hladině P^e ,
- na míře nezaměstnanosti u ,
- na všezahrnující proměnné z ,

takže lze psát:

$$w = P^e F(u, z)$$

(- +)

Pokud jde o první faktor, očekávanou cenovou hladinu, je nutno podotknout, že dělníci i podniky mají na mysli při mzdových vyjednáváních hlavně reálné, nikoliv nominální mzdy. Jde jim o kupní sílu mezd (reálné mzdy jsou w/P), kde P je index agregátní cenové hladiny. Během mzdových vyjednáváních jsou mzdy stanovovány jako nominální, protože budoucí cenová hladina není známa, její výše je pouze odhadována. Nominální mzdy v Evropě, včetně České republiky, jsou zpravidla určovány na rok. A při nepřesném odhadu vývoje cen se skutečné reálné mzdy liší od reálných mezd uvažovaných subjekty při mzdových vyjednáváních.

Co se týče druhého faktoru, míry nezaměstnanosti, znaménko minus naznačuje, že růst míry nezaměstnanosti vede k poklesu mezd. Vyšší míra nezaměstnanosti oslabuje vyjednávací pozici zaměstnanců a nutí je přijmout nižší mzdy.

Třetí faktor vyžaduje bližší vysvětlení. Tzv. všezahrnující proměnná obsahuje vliv ostatních proměnných na proces mzdových vyjednávání. Proměnná z je definována tak, že její růst vede k růstu nominální mzdy, proto znaménko plus. Faktory ovlivňující mzdy při dané očekávané cenové hladině a míře nezaměstnanosti jsou:

- a) příspěvky v nezaměstnanosti (štědřejší příspěvky vedou k nárůstu nominálních mezd), takže pod z můžeme pro zjednodušení chápat příspěvky v nezaměstnanosti,
- b) změny ve výši zákonem stanovené minimální mzdy,
- c) změny omezení při propuštění a najímání pracovních sil.⁸

Z tohoto zjištění víme, že určení výše mzdy je značně náročné. Můžeme si ale i sami trošinku svým vyjednáváním pomoci, ale nesmíme překročit hranici, která je velmi tenká, aby nedošlo místo navýšení mzdy k výpovědi.

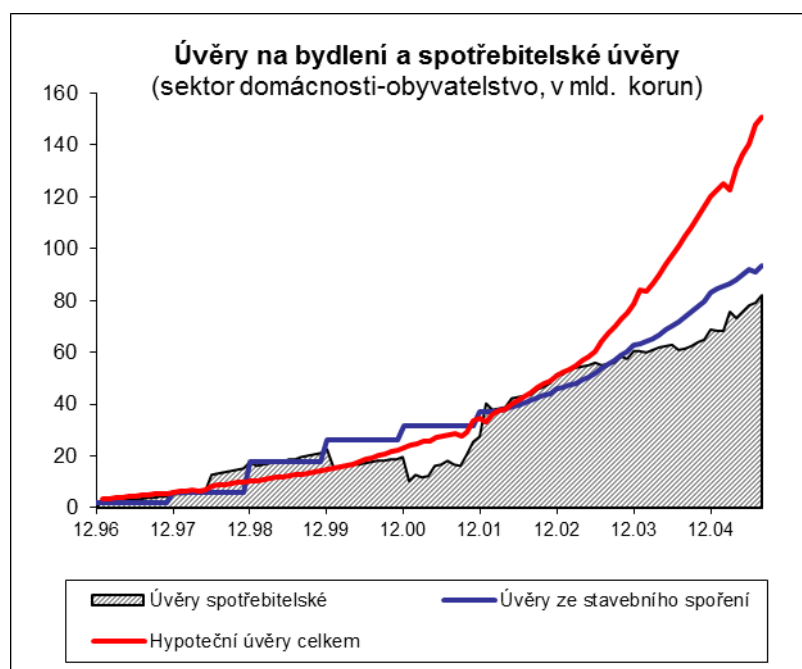
3.9.6 Rizika - zadluženost

Celková zadluženost domácností je stále vyšší. Domácnosti jsou pod neustálým tlakem různých finančních nabídek a reklam, kde se stále dokola uvádí, jak si můžete vše pořídit a to za pouhých tolik a tolik Kč. Každému je vyhověno a už dlužníci neřeší, že nemají prostředky na splácení svých závazků. Lákadla jsou ale silná.

Bohužel se nezabývají tím, že nabízená splátka není měsíční, ale v některých případech je týdenní. Na konci měsíce zjistí, že jejich vysněné věci na splátky se jim pěkně prodraží a že si je vlastně nemůžou ani dovolit. Po součtu všech svých výdajů, které odečtou od svých příjmů, mohou zjistit, že jim v lepším případě nezůstávají žádné volné finanční prostředky a v horším případě zjistí, že jejich závazky jsou vyšší než příjmy. Poté je již jejich situace těžce řešitelná.

⁸ IZÁK, Vratislav, *Fiskální politika*, s. 34

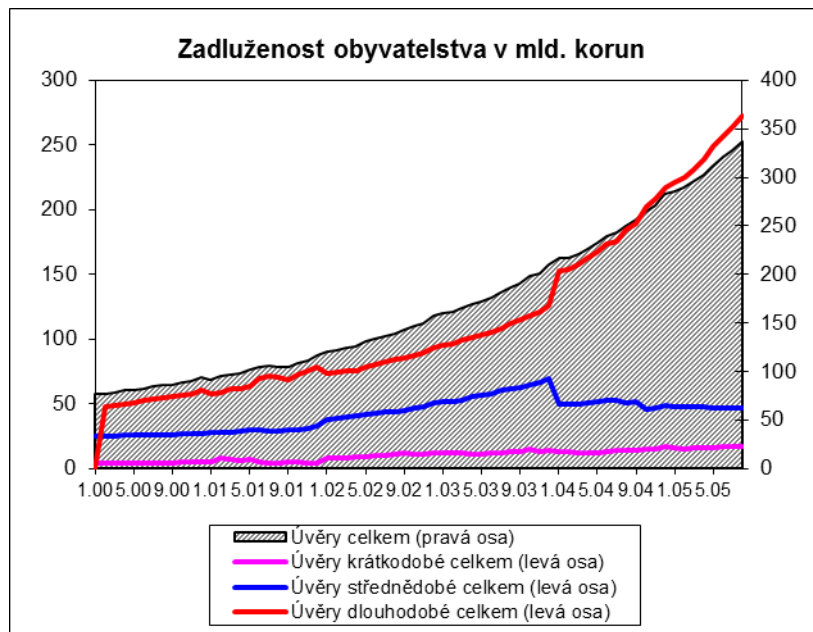
Graf 1 Úvěry na bydlení a spotřebitelské úvěry



Zdroj: Český statistický úřad; www.czso.cz

Z této tabulky je patrné jakou mají stoupající tendenci úvěry na bydlení a spotřebitelské úvěry. U všech třech ukazatelů je patrné, že vykazují znatelný nárůst. Ze začátku měření byly největší hodnoty naměřeny u úvěrů spotřebitelských, které byly časem překonány úvěry ze stavebního spoření. Největší nárůst mají ale hypoteční úvěry, které mají stálý nárůst bez různých poklesů a propadů, které vykazují úvěry spotřebitelské a ze stavebního spoření.

Graf 2 Zadluženost obyvatelstva



Zdroj: Český statistický úřad; www.czso.cz

Z předchozí tabulky bylo ztelně prokázáno, že zájem o úvěry jako takové stále stoupá. V této tabulce již přehledně vidíme, jaká je celková zadluženost obyvatelstva. I zde je patrné, že největší nárůst mají úvěry dlouhodobé, což jsou vlastně námi zmiňované hypoteční úvěry.

3.9.7 Rizika – katastrální úřad

Katastrální území

„Hranice katastrálního území je spojnicí lomových bodů a vložených bodů na jejich přímých spojnicích (dále jen „lomový bod“) na obvodu katastrálního území a tvoří hranici pozemků.

Katastrální území se evidují

- v souboru popisných informací svým názvem, číselným kódem a údaji zprostředkujícími vztah k územnímu členění České republiky,

- b) v souboru geodetických informací svým obvodem označeným mapovou značkou hranice katastrálního území nebo příslušnou mapovou značkou hranice územní správní jednotky nebo státu, pokud se hranice katastrálního území nebo její část s takovou hranicí shoduje.“⁹

3.9.8 Rizika – jiný stav nemovitosti

Občasným rizikem se stává i jiný stav nemovitosti než ve skutečnosti je a není to zrovna ojedinělé. Na listu vlastnictví a v katastrální mapě u příslušného katastrálního úřadu můžeme zjistit, které nemovitosti jsou ve vlastnictví prodávajícího, jak jsou velké a kde končí hranice pozemků, jakou plochu zaujímají budovy a přístřešky, kde jsou ploty a podobně.

Skutečnost ale může být úplně jiná. Při obchůzce nemovitostí můžeme zjistit, že máme plot na pozemku souseda či obráceně, některé stavby na pozemku nemusí být ani zkolaudované či postavené na cizím pozemku a zároveň nezkolaudované a díky tomu budeme jako noví vlastníci vyzváni k odstranění.

Po zjištění této skutečnosti záleží na nás, jakým způsobem budeme situaci řešit a zda toto zjištění je ještě před koupí nemovitosti nebo již je v našem vlastnictví a vše padá již na nás jako nového vlastníka.

Musím ale poznamenat, že se často stává, že prodávající o stavbách občas ani neví, že jsou nezkolaudované. Tato situace byla častá hlavně v roce 2007, kdy došlo ke změně stavebního zákona a dosud stavby, na které stačilo pouze oznámení na příslušný obecní úřad, musely po této novelizaci mít již stavební povolení potvrzené příslušným stavebním úřadem.

Dle sdělení pracovnice ze stavebního úřadu tak docházelo po roce 2007 k razantnímu nárůstu černých staveb, protože lidé nevěděli, že na stavbu pergoly, plotu či bazénu musí mít stavební povolení a dodatečně se snažili tyto stavby zlegalizovat.

⁹ LACINA, Karel, SEKERKA, Bohuslav, *Regiony v aktivitách států na počátku 21.století*, s. 16

Často k tomuto zjištění, že jsou na pozemku nezkolaudované stavby, docházelo právě při manipulaci s nimi – nákup, prodej, zástava ve prospěch banky, darování apod.

Po zjištění tohoto stavu nastává vlastníkově nutné martirium, kdy musí tuto stavbu zlegalizovat. Stav situace nahlásí stavebnímu úřadu, ten přijede objekt zaměřit, zjistit stavebníka, majitele, případně zda je objekt na vlastním pozemku či pozemku jiného vlastníka a poté vlastníka objektu vyzve k odstranění stavby a s oznámením, co vše musí učinit, aby tento objekt byl zkolaudován a s termínem, do kdy toto musí učinit.

V případě, že vlastník objektu splní vše náležitosti pro zkolaudování objektu, je mu v jeho žádosti vyhověno a objekt je dodatečně zkolaudován. Pokud je zjištění černé stavby více než jeden rok od stavby, nehrozí stavebníkovi ani pokuta, protože je tato záležitost již promlčena a pokuta se tedy na něho nevztahuje. Dle další novelizace, která byla učiněna s platností od roku 2013, jsou ale navýšeny poplatky ke kolaudaci, takže se stejně stavebníkovi kolaudace značně prodrazí.

3.9.9 Rizika – zápis nového vlastníka

Pokud máme štěstí, pořídili jsme si nemovitost, která nemá žádný zápis na listu vlastnictví a tím ani nebude problém přepis na nového vlastníka. K tomu nám stačí vyplnit žádost o změnu vlastníka na základě kupní smlouvy. Jako přílohu dokládáme právě tuto kupní smlouvu nebo jiný nabývací titul a to vždy v množství o dvě vyhotovení více, než je počet zúčastněných stran.

Na základě naší žádosti nám příslušný katastrální úřad provede změnu vlastníka a všechny zúčastněné strany jsou o tomto úkonu informovány. Na vyřízení má úřad 30 dní. Poté již je záležitost vyřízena a my si ji zároveň můžeme ověřit vstupem na jejich stránky www.cuzk.cz, kde si vyhledáme příslušnou nemovitost a podíváme se, zda jsme již oficiálními vlastníky.

Při zápisu nového vlastníka ale může dojít i ke komplikacím způsobeným různými zápisy. V době převodu může na původního vlastníka přijít exekuce a k prodeji nemůže již dojít a nemovitost je blokována. V tomto případě se již vše řeší

s exekutorem, zda dá souhlas k prodeji a celková cena z prodeje domu jde na jeho účet místo účet prodávajícího.

Na listu vlastnictví můžeme také zjistit různé zápisy o omezení práv k převodu, kdy např. nejsou vyřešeny majetkové poměry a na základě soudního usnesení je takto rozhodnuto, aby nemohlo být s nemovitostí nakládáno do doby vyřešení sporu. V tomto případě probíhá další soudní řízení, které se může protáhnout i na několik let v závislosti na délce důkazního řízení a počtu odvolání zúčastněných stran.

V případě koupě nemovitosti si musíme dát i pozor na různá věcná břemena. Netýká se to břemen pro vodu, plyn, telekomunikace. Máme spíše na mysli věcná břemena předkupního práva, věcné břemeno dožití pro nějakého seniora, který už ani nemusí žít, věcné břemeno cesty či projití. Se všemi těmito břemeny se musíme předem vypořádat a v některých jejich případech ukončit platnost jen pro jejich nepotřebnost či nefunkčnost. Všechna tato břemena nám totiž snižují hodnotu nemovitosti a to je škoda. Stejně bychom se museli někdy s těmito břemeny vypořádat.

3.9.10 Rizika – rozdíl mezi kupní a odhadní cenou

V některých situacích se může stát, že dojde k rozdílu mezi kupní a odhadní cenou. Stává se to v případech, kdy je nemovitost prodávána za vyšší cenu, než je její cena skutečná. Každý majitel svoji prodávanou nemovitost vidí jako nádherný palác a snaží se jej také takto prodat. Kupující takto růžové brýle sice již nemá, ale nejhůře tuto nemovitost vidí právě odhadce z banky.

Nabídková cena nemovitosti bývá úměrná poptávkové ceně, a pokud kupující s touto nadsazenou cenou souhlasí i přesto, že mu je odhadcem řečeno, že tato nemovitost tuto cenu nemá, nedá se nic dělat. Proč by měl kupující zbytečně zlevnit a přijít tím dobrovolně o finance. Poté již záleží na kupujícím, jak tento finanční rozdíl vyřeší, protože banka mu na tuto nemovitost půjčí pouze na základě svého odhadu a zbytek kupní ceny bude muset dorovnat ze svých vlastních úspor nebo půjčkou ideálně v rodině.

Na základě tohoto musí poté bance doložit, že skutečně kupní cenu uhradili z vlastních prostředků, protože banka nepovolí další zástavní právo na zajišťované

nemovitosti a že do nemovitosti nainvestují patřičný obnos, aby nemovitost získala na ceně. Poté nemovitost znovu navštíví odhadce a vystaví protokol a stavu stavby.

Dále je tu ještě jedna možnost, kdy nemovitost nedosahuje kupní ceny a tím je možnost dát do zástavy jinou nemovitost nebo případně obě – kupovanou nemovitost plus nějakou další jako zajištění. Musíme si ale ve smlouvě ošetřit, že až kupovaná nemovitost bude mít dostatečnou hodnotu získanou po rekonstrukci, tak banka druhou nemovitost z úvěru vyváže. Dost často se stává, že banka tuto druhou nemovitost nechce uvolnit, protože takto má v zástavě značně velké krytí a tím pádem si je jistá, že v případě jakýchkoliv komplikací se na své pohledávce stoprocentně uspokojí.

V případě zajištění další nemovitostí je nutné sepsat další zástavní smlouvu s vlastníky nemovitosti, kteří svými podpisy k tomuto úkonu dávají souhlas. Poté je smlouva dána na příslušný katastr nemovitostí ke vkladu. Tito vlastníci ale musí počítat s možným rizikem, kdy se dlužník může dostat do potíží a i oni mohou být bankou vyzváni k úhradě dluhu. V případě, kdy by se banka rozhodla na dlužníka dát exekuci, bude i tato nemovitost do tohoto řízení spadat. Tato stejná situace nastane i v případě, kdy se dlužník dostane do insolvence či konkurzu.

3.9.11 Rizika – rozvrhové řízení

Dražbou nemovitosti, kterou má banka v zástavě, to dlužníkovi ještě nekončí. Zde nezáleží, zda dražbu nemovitosti vyvolala banka, u které má svůj hypoteční úvěr, finanční úřad, OSSZ, zdravotní pojišťovna nebo soudní exekutor pro jiného věřitele, ale spíše na výši, za kterou byla nemovitost skutečně vydražena.

Po dražbě a úplném zaplacení dražební jistiny dojde u příslušného okresního soudu k rozvrhovému řízení. U tohoto řízení soudce rozhoduje v jakém pořadí a výši budou všichni přihlášení věřitelé uspokojeni. Na prvním místě je uspokojen věřitel, který má na listu vlastnictví dražené nemovitosti své zástavní právo. Na druhém místě jsou uspokojeny pohledávky státu – finanční úřad, OSSZ a zdravotní pojišťovny, na posledním místě jsou uspokojeny pohledávky všech ostatních.

Ve většině případů bohužel nebyla hodnota vydražené nemovitosti tak vysoká, aby uspokojila všechny věřitele a v některých případech se i stalo, že nebyla uspokojena zcela ani pohledávka banky.

Dlužník se poté dostává do situace, kdy již nevlastní svoji nemovitost, ale přesto nemá ani umořen veškerý svůj dluh. Poté je nutné, aby se s bankou dohodl, jak jim dlužnou částku zaplatí a totéž platí i pro ostatní věřitele. Někdy nastaly i skutečnosti, kdy si banka prověřovala dlužníkovu bonitu po dražbě a při zjištění, že dlužník již skutečně není schopen dostát svých závazků, tak po něm dlužnou částku, pokud tedy nebyla značně vysoká, již dále nevybíhala a svoji pohledávku odepsala pro nemožnost vymožení.

Banka tyto své pohledávky nevybíhá a to ne z důvodu, že by chtěla dlužníkovi pomoci, ale z toho důvodu, že se jí to finančně ani nevyplatí. Náklady na vymožení celé částky by byly v některých případech daleko větší než případná úhrada ze strany dlužníka.

3.9.12 Rizika – neprodejnost

Během splácení hypotečního úvěru, který má průměrné trvání splácení 20 let, se může stát, že se dostaneme do situace, kdy již není jiného východiska než je nemovitost prodat. Poté se ukáže, zda náš výběr nemovitosti byl skutečně vhodný. Některé nemovitosti jsou lépe a rychleji prodejné, jiné na svého kupce musí určitou dobu čekat a někdy je to i v řádech několika let.

Pokud si ale nemůžeme dovolit čekat na toho správného zájemce, který je ochoten zaplatit naši požadovanou cenu, tak musíme ustoupit ze svých nároků a cenu úměrně snížit. Zde ale hrozí riziko, že jakmile snížíme cenu předčasně, zájemci vycítí šanci ještě dále cenu upravovat a manipulovat s ní.

V horších případech se může i stát, že se v dané lokalitě ví informace, že nemovitost prodáváme díky problémům se splácením. Poté zájemce tlačí na cenu ještě více, protože cítí šanci získat nemovitost velmi levně a to z toho důvodu, že nemáme moc šancí na výběr. Banka vydrží na základě domluveného splátkového kalendáře

dlužníkovi počkat pouze předem určenou dobu a poté začne konat sama dle svých vnitřních předpisů. Zde vždy záleží na tom, v jaké konkrétní situaci se dlužník nachází, co je schopen udělat a splatit a zda je možné, aby dostál svým závazkům.

I v této situaci opětovně záleží na druhu nemovitosti a zvolené lokalitě. Rozhodně se bude lépe prodávat byt v centru města než chaloupka na samotě u lesa bez příjezdové udržované komunikace. Šance prodeje se bude i odvíjet od výše prodejní ceny, velikosti a výbavy nabízené nemovitosti. V ideálním případě pro kupujícího je koupit si pěkný rodinný domek s dobrou dopravní dostupností s plnou výbavou za cenu rozpadlé chaloupky daleko od civilizace. Vždy je pohled prodávajícího odlišný od pohledu kupujícího.

3.9.13 Rizika – finanční úřad

Posledním rizikem, které se nás týká, je daň z převodu nemovitosti. Daň z převodu nemovitosti od 1. 1. 2013 činí 4% z hodnoty nemovitosti. Do 31. 12. 2012 byla její výše 3% z hodnoty nemovitosti. Tuto daň upravuje zákon 357/1992 Sb., zákon České národní rady ze dne 5. května 1992, o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

Zákonem číslo 500/2012 Sb., o změně daňových, pojistných a dalších zákonů v souvislosti se snižováním schodku veřejných rozpočtů, byl mimo jiné novelizován i zákon číslo 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí ve znění pozdějších předpisů.

Touto novelou se k 1. lednu 2013 zvyšuje sazba daně z převodu nemovitosti z původních 3% na nová 4% ze základu daně. Tato zvýšená sazba se vztahuje na případy, u kterých došlo ke změně vlastnictví k nemovitostem od 1. 1. 2013.

Proč ale brát finanční úřad jako riziko? Je to tím, že nabyvatel nemovitosti je v tomto případě jako ručitel, kdyby náhodou převodce – prodávající tuto daň nezaplatil.

Pro jistotu si tedy uvedeme i pár informací týkajících se daně z převodu nemovitosti po novelizaci.

Poplatník daně

Poplatníkem daně z převodu nemovitosti je převodce (prodávající). Nabyvatel je v tomto případě ručitel. Nabyvatel je poplatníkem pouze v případě, kdy nabývá nemovitost při výkonu rozhodnutí nebo exekuci, vyvlastnění, vydražení, v insolvenčním řízení. Převodce i nabyvatel v případě, kdy si tyto dva vyměňují nemovitost.

Předmět daně

Předmětem daně je úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem.

Základ daně

Základem daně je cena zjištěná a platná v den nabytí nemovitostí a to i v případě, kdy je cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší, než je cena zjištěná. Pokud je však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, potom je základem daně cena sjednaná. Základem tedy je vždy ta cena, která z nich je vyšší.

Daňové přiznání

Poplatník daně z převodu nemovitostí je povinen podat místně příslušnému správci daně přiznání k dani z převodu nemovitostí nejpozději do konce 3. měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí, nebo bylo vydáno potvrzení o nabytí vlastnictví k vydražené nemovitosti.

K vyplněnému daňovému přiznání dle pokynů k vyplnění přidáme jako přílohu:

- ověřený opis nebo ověřenou kopii smlouvy nebo listiny, které potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitosti
- znalecký posudek o ceně zjištěné podle zvláštního právního předpisu.

3.10 Princip hodnocení a rozhodování

„V praxi jsou často hodnoceny různé objekty, projekty, varianty rozhodnutí, varianty postupu organizační jednotky, regiony apod. V dalším výkladu budeme používat termínu objekt.

Cílem hodnocení je zpravidla porovnat objekty v množině objektů nebo určit objekt nebo objekty, které jsou z nějakého hlediska nebo hledisek nejvíce vhodné. Hlediskem může být např. ekonomický efekt, nazývaný též výplatou.

Při hodnocení se pracuje s podmnožinou atributů, která odpovídá účelu hodnocení. Pro prvky této množiny se někdy používá termínu „kritéria“. Kritérium je tedy hledisko, podle kterého je objekt hodnocen. Pro každé kritérium je předem daná množina přípustných hodnot a množina výroků hodnotitelů. Tyto množiny mohou, ale nemusí být totožné.

V případě většího počtu kritérií lze mnohdy kritéria uspořádat podle jejich důležitosti, respektive významu. Jednou z možností uspořádání kritérií podle významu je číselné vyjádření významu pomocí vah (čím je kritérium významnější, tím je jeho váha větší). Váhy kritérií jsou stanovovány různými metodami, popř. různými experty. Pro srovnatelnost se někdy používá normovaných hodnot.

V některých případech se kritéria seskupují do tříd (množin) kritérií. Hodnocení třídy se odvozuje z hodnocení individuálních kritérií tvořících třídu.

Při hodnocení objektu se používá různých postupů. V těchto postupech se pro daný objekt každému z kritérií přiřazuje jeho hodnota.

Při hodnocení může docházet k chybným úsudkům. Cílem hodnotitelů by měla být minimalizace pravděpodobnosti chybného úsudku. Víme, že umíme-li nalézt v množině objektů nejlepší objekt, pak umíme rozhodnout o uspořádání všech objektů. Tato skutečnost je jedním z důvodů, proč jsou rozvíjeny různé optimalizační metody v oblasti hodnocení.

Hodnocení objektů je podmíněno hodnotitelem a je tedy subjektivní. Jinak bude hodnotit ten, který objekt ovládá (např. vlastník, řídicí orgán) jinak ten, který je interním subjektem a který je s objektem spojen určitými vztahy (např. zaměstnanec, obyvatel), jinak okolí objektu, vyšší stupeň hierarchie apod.“¹⁰

„ Výsledek hodnocení se vyjadřuje určitým souhrnným výrokem o hodnoceném objektu, který vyjadřuje pozici objektu v uspořádání objektů. Při tom lze vytvářet množiny objektů, které jsou podle zvoleného kritéria přibližně stejné. Výrokem může

¹⁰ LACINA, Karel, SEKERKA, Bohuslav. *Regiony v aktivitách států na počátku 21.století*, str. 135

být, že objekt je „nejlepší“, „velmi vhodný“ resp. „nevhodný“ nebo se výsledek hodnocení určí podle v rámci dané škály např. („špatný, problematický, střední, dobrý, výborný“).¹¹

3.11 Centrální banka

„Vznik a rozvoj centrálního bankovníctví je významným mezníkem na cestě vývoje bankovníctví. S jeho vznikem bez nadsázky začíná nová éra bankovního systému – vzniká dvoustupňový bankovní systém.“¹²

„V současnosti jsou centrální banky v tržních ekonomikách institucemi, které mají své nezastupitelné místo především při regulaci množství peněz v oběhu a při regulaci bankovního systému dané ekonomiky. V netržních ekonomikách – a jednostupňových bankovních systémech – jsou jejich postavení a role samozřejmě odlišné.“¹³

3.11.1 Česká národní banka

„ČNB je ústřední (centrální) bankou České republiky a orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem. Je zřízena Ústavou České republiky a svou činnost vyvíjí v souladu se zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance a dalšími právními předpisy. Má postavení veřejnoprávního subjektu se sídlem v Praze. Jsou jí svěřeny kompetence správního úřadu v rozsahu stanoveném zákonem. Hospodaří samostatně s odbornou péčí s majetkem, který jí byl svěřen státem. Do její činnosti lze zasahovat pouze na základě zákona. Nejvyšším řídicím orgánem ČNB je bankovní rada, jejímiž členy jsou guvernér, dva viceguvernéři a čtyři členové bankovní rady. Všechny členy bankovní rady jmenuje prezident republiky na šestileté období.

¹¹ LACINA, Karel, SEKERKA, Bohuslav. *Regiony v aktivitách států na počátku 21.století*, str. 135

¹² REVENDA, Zbyněk, *Centrální bankovníctví*, s. 31

¹³ REVENDA, Zbyněk, *Centrální bankovníctví*, s. 31

Podle článku 98 Ústavy ČR a zákona č.6/1993 Sb., o ČNB, ve znění pozdějších předpisů je hlavním cílem její činnosti péče o cenovou stabilitu. Dosažení a udržení cenové stability, tj. nízkoinflačního prostředí v ekonomice, je trvalým příspěvkem centrální banky k vytváření podmínek pro udržitelný hospodářský růst. Předpokladem účinnosti měnových nástrojů vedoucích k cenové stabilitě je nezávislost centrální banky. ČNB rovněž podporuje obecnou hospodářskou politiku vlády, pokud není tento vedlejší cíl v rozporu s cílem hlavním.

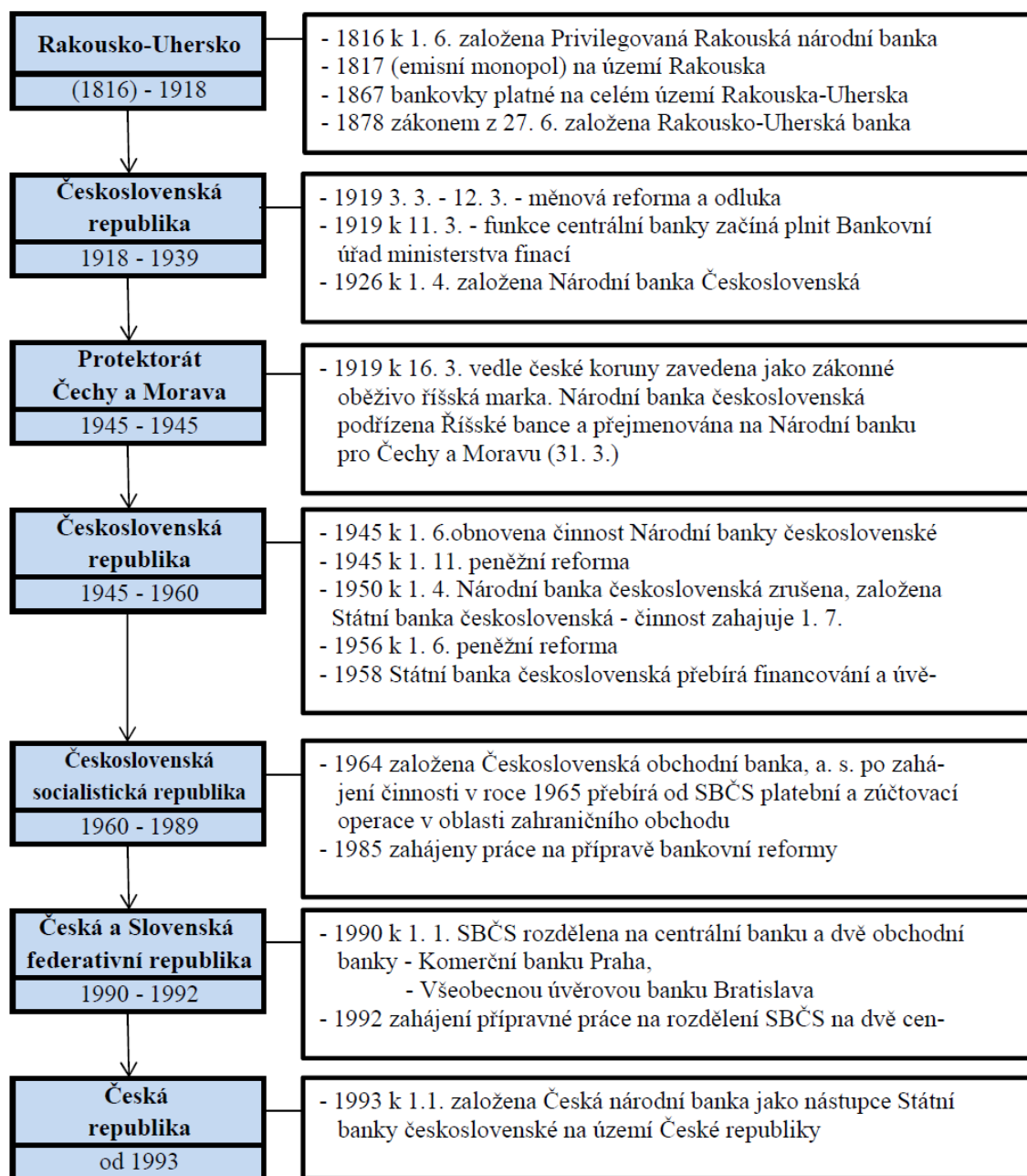
V souladu se svým hlavním cílem ČNB určuje měnovou politiku, vydává bankovky a mince, řídí peněžní oběh, platební styk a zúčtování bank, vykonává dohled nad bankovním sektorem, kapitálovým trhem, pojišťovnictvím, penzijním připojištěním, družstevními záložnami, institucemi elektronických peněz a devizový dohled. Jako ústřední banka poskytuje ČNB bankovní služby pro stát a veřejný sektor. Vede účty organizacím napojeným na státní rozpočet, kterými jsou: finanční a celní úřady, Česká správa sociálního zabezpečení, úřady práce, příspěvkové organizace, státní fondy, účty napojené na rozpočet Evropských společenství apod. Na základě pověření Ministerstva financí provádí operace spojené se státními cennými papíry. Sídlo ústředí ČNB je v Praze. Sedm regionálních poboček se nachází v Praze, Ústí nad Labem, Plzni, Českých Budějovicích, Hradci Králové, Brně a Ostravě.¹⁴

3.11.2 Historie centrálního bankovníctví

Historie centrálního bankovníctví u nás spadá již do dávné historie, kdy naše země patřily ještě pod vládu Rakouska-Uherska. Zde byla založena 1.6.1816 Privilegovaná Rakouská národní banka. Postupem času jak se dějiny měnily, se u nás měnilo i centrální bankovníctví. Přehled centrálního bankovníctví na našem území si ukážeme na následujícím schématu.

¹⁴Česká národní banka, www.cnb.cz

Obrázek 1 Přehled centrálního bankovníctví na našem území



Zdroj: REVENDA, Zbyněk, *Centrální bankovníctví*

3.11.3 Vliv ČNB na úrokové sazby a její ovlivňování inflace

„Hlavním cílem České národní banky je péče o měnovou a cenovou stabilitu. ČNB, podobně jako většina centrálních bank, se soustřeďuje především na stabilitu spotřebitelských cen. Je třeba říci, že tento cíl není nijak výjimečný, ale uplatňuje jej při svém řízení celá řada centrálních bank.

Příčinou inflace je růst fyzického objemu peněz v ekonomice. Jednoduše řečeno, čím více peněz je do ekonomiky vpuštěno, tím více je jich potřeba, aby měly stejnou reálnou hodnotu (tj. abychom si za ně mohli pořídit věci stejné hodnoty). Množství peněz v ekonomice reguluje prostřednictvím měnové politiky centrální banka každého státu.

Pokud se CB snaží udržovat existující míru inflace na určité předem stanovené úrovni, bývá inflace označována jako cílovaná. CB zde stanoví ukazatel v podobě určité míry inflace, který označuje za inflační cíl. Centrální banky tedy v posledních letech uplatňují tzv. mechanismus přímého cílování inflace (byl poprvé využit centrální bankou Nového Zélandu v roce 1989 a přejat řadou zemí včetně ČR).

ČNB při posuzování vývoje inflace vychází ze statistických dat publikovaných ČSÚ. Hodnoty inflace, z nichž vychází provádění i zpětné hodnocení měnové politiky v ČNB v režimu cílování inflace, jsou publikovány institucí nezávislou na ČNB. Toto uspořádání zvyšuje kredibilitu inflačního cílování.¹⁵

Míru inflace, kterou můžeme definovat jako změnu cenového indexu v procentech ve srovnání s minulým obdobím, vypočítám dle následujícího vzorce:

$$\pi_t = \frac{P_t - P_{t-1}}{P_{t-1}} * 100,$$

kde

π_t index inflace,

P_t cenová hladina v čase t,

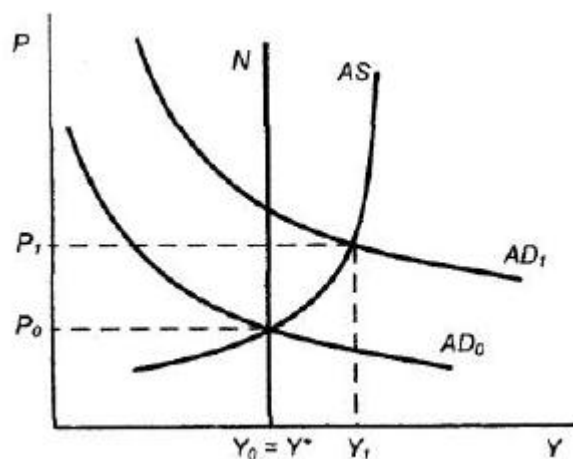
¹⁵ BRČÁK, Josef, SEKERKA, Bohuslav, *Makroekonomie*, s. 184

P_{t-1} cenová hladina v čase $t - 1$.

Pro měření míry inflace používáme různé cenové indexy a to index spotřebitelských cen nebo indexem cen výrobců, cenovým deflátorem.

Poptávková inflace

Graf 3 Poptávková inflace



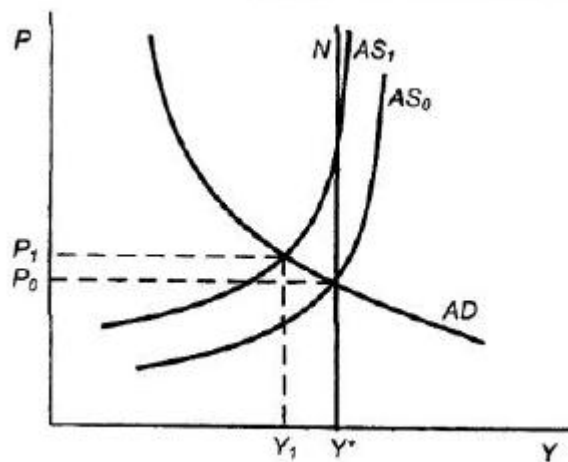
Zdroj: BRČÁK, Josef, SEKERKA, Bohuslav,
Makroekonomie

„Pozn.: Agregátní poptávka protíná nabídku ve výchozím rovnovážném bodě $[P_0, Y_0]$, v němž je produkce na úrovni potenciálního produktu $Y_0 = Y^*$. V situaci poptávkové inflace se zvýší agregátní poptávka z AD_0 na AD_1 . Bod rovnováhy se při nezměněné nabídce změní tak, že se reálný produkt téměř nezvýší, ale zvýší se cenová hladina z P_0 na P_1 . Inflace je tažena poptávkou.”¹⁶

¹⁶ BRČÁK, Josef, SEKERKA, Bohuslav, *Makroekonomie*, s. 178

Nabídková inflace

Graf 4 Nabídková inflace



Zdroj: BRČÁK, Josef, SEKERKA, Bohuslav,
Makroekonomie

„Pozn.: Agregátní poptávka protíná nabídku ve výchozím rovnovážném bodě, ve kterém je skutečný produkt roven potenciálnímu, výrobní faktory jsou plně využity. Zvýšené výrobní náklady zmenší krátkodobou agregátní nabídku, při nezměněné agregátní poptávce se sníží reálný produkt na Y_1 a cenová hladina se zvýší na P_1 . Inflace je tlačena nabídkou.“¹⁷

Může nastat ale i opak inflace a tím je deflace, která způsobuje všeobecný a dlouhodobý pokles cen. Deflace je často doprovázena snížením ekonomického růstu, nárůstem nezaměstnanosti, zvýšením reálných úrokových měr, do problémů se dostávají banky a podniky a vzrůstá všeobecná nejistota.

„Za hlavní důvody deflace jsou považovány:

- pokles cen akcií,
- pokles cen nemovitostí,
- nadbytečné výrobní kapacity (tj. zvýšená nabídka),
- preference domácností spořit místo utráct (tj. klesající poptávka),

¹⁷ BRČÁK, Josef, SEKERKA, Bohuslav, *Makroekonomie*, s. 179

- prudký pokles cen klíčových komodit,
- deflační vývoj v zemích hlavních obchodních partnerů,
- razantní liberalizace trhu práce nebo finančního trhu,
- rychlé posílení domácí měny,
- nepružnost jmenovitých mezd.¹⁸

Z tohoto výčtu je patrné, že deflace je snad nebezpečnější než zvýšená inflace. Klienti – dlužníci nemají dostatek finančních prostředků, bojí se o práci a jejich nemovitosti ztrácejí hodnotu. Z tohoto důvodu se dále obávají i banky, protože jejich nemovitosti, které mají v zástavě, již nemusí pokrýt celou jejich pohledávku a není taková kupní síla ani zájem nemovitosti kupovat. Tímto se všichni dostanou do začarovaného kruhu a všichni doufají, že se situacelepší.

3.12 Vymáhání pohledávky

„Důležitým faktorem, který determinuje poskytování úvěrů, je právní prostředí. Je-li právní vymožitelnost pohledávek dobrá, potom banky poskytují úvěry snadněji. Umožňuje-li naopak právní prostředí dlužníkům úspěšně a po dlouhou dobu se vyhýbat plnění svých závazků, potom tato skutečnost banky odrazuje od poskytování úvěrů. Právní prostředí v České republice není ještě zcela jednoznačně na straně věřitele. Přesto oproti první polovině 90. let minulého století došlo k posílení jeho postavení (zejména díky nedobrovolným dražbám).“¹⁹

U nás v České republice je stále možné přivést svoji společnost do úpadku a nikdo nezabrání tomu, aby si takový člověk nemohl znovu zařídit společnost novou a to bez jakéhokoliv postihu. Právní řád toto všechno umožňuje a to vlastně bez postihu.

„Úvěrovou aktivitu bank také podporuje dobře fungující konkurzní právo. Zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, je pro věřitele stále nevyhovující, neboť:

¹⁸ JÍLEK, Josef, *Peníze a měnová politika*, s. 438

¹⁹ JÍLEK, Josef, *Peníze a měnová politika*, s. 68

- věřitelé se stávají účastníky konkurzního řízení pozdě, a to až přihlášením pohledávky do konkurzu, v době bezprostředně následující po prohlášení konkurzu se nemohou vyjádřit, přitom právě v této době lze očekávat řadu zásadních kroků směřujících k ochraně věřitelských zájmů, např. rozhodování o ukončení provozu dlužníkovy podniku,
- věřitelé nemohou jmenovat a odvolávat správce konkurzní podstaty a nemají možnost vetovat prodeje podstatné části konkurzní podstaty,
- někteří správci konkurzní podstaty jsou silně nedůvěryhodní a někdy dokonce bez odbornosti, věřitelé nemají možnost ovlivnit jejich výběr nebo odvolání,
- konkurz a vyřizování soudních sporů spojených s konkurzem jsou obecně velice zdlouhavé,
- s účinností od 1. května 2000 byl zákon o konkurzu a vyrovnání novelizován tak, že věřitelé jsou rozdělení do dvou tříd, a navíc byl zřízen statut odděleného věřitele, oddělení věřitelé ze zajištěného majetku obdrží pouze 70% výtěžku po zpeněžení majetku, což oslabuje význam zajišťovacích nástrojů a způsobuje „zdražení úvěrů“ v podobě jejich vyššího zajištění, to pak ve svém důsledku snižuje počet úspěšných žadatelů o úvěr o ty, kteří nemohou poskytnout dostatečný objem zajištění.²⁰

Banky z tohoto důvodu preferují, aby dlužné částky byly snadno soudně vymahatelné. Všechny dlouhé lhůty soudních úkonů, jednání a procesní pravidla umožňují dlužníkům soudní řízení účelově protahovat a bankám to způsobuje značné problémy a velké finanční náklady.

Z těchto důvodů využívají banky ke svému krytí zástav nemovitostí, které je možné realizovat i bez soudního rozhodnutí. Tento vklad zástavního práva do katastru nemovitostí musí být ale také proveden bez prodlení. Teprve po zapsání zástavního práva je hypoteční úvěr vyplacen. Banky si tímto i kryjí poskytnutí úvěru, kdy by mohlo dojít k zápisu jiné společnosti, k zápisu exekuce nebo nějakého omezení s nakládáním s nemovitostí.

²⁰ JÍLEK, Josef, *Peníze a měnová politika*, s. 68

4. Praktická část

4.1 Postup pro získání úvěru

V případě, kdy si chceme zřídit hypoteční úvěr, máme dvě možnosti. První možností je, že si úvěr zařídíme sami a vše si sami tzv. oběháme. Druhou možností je, že se obrátím na finančního poradce nebo OME (obchodní manager externí).

První možnost je velmi časově náročná. Nejspíše nebudeme hledat nejvýhodnější podmínky a porovnávat všechny možnosti na našem trhu. Spolehne se na doporučení známých či navštívíme konkrétní banku, u které máme veden svůj běžný účet nebo si pro porovnání necháme udělat ještě jednu nabídku a poté se rozhodneme.

Tato varianta má výhodu v tom, že nám poradce neporadí „výhodnou“ hypotéku, u které si musíme zřídit životní pojištění, penzijní pojištění, pojištění neschopnosti splácet a další jiné výhodné pojištění. Bohužel všichni poradci nejsou jen dobrými poradci, ale často myslí na svoji kapsu, kdy za každou smlouvu mají pro sebe provizi.

Finanční poradce je většinou zaškolen pod nějakou renomovanou společností, kdy je schopen spolupracovat se všemi bankami na trhu a zařídit vše, co budeme potřebovat a to od hypotečního úvěru, přes pojištění, prodej stávající nemovitosti apod. Jelikož mají pokrytí po celé republice a mají velký objem obchodů, jsou schopni zajistit velké slevy a co nejvýhodnější podmínky díky slevám z objemu. Jejich znalosti bývají velmi dobré a tím, že pracují pod dobrým jménem, jsou často kontrolováni, zda dodržují všechny podmínky, nenutí klienty uzavírat smlouvy, které pro ně nejsou výhodné či potřebné. Vše totiž hází negativní vliv na dobré jméno této společnosti.

OME – obchodní manager externí je zaškolen vždy od konkrétní jedné či více bank. Nespolupracují však se všemi na trhu a tím je jejich nabídka značně omezená. Nabízejí tedy pouze produkty několika svých vybraných bank, se kterými mají uzavřenou smlouvu o spolupráci. Tím že pracují sami na sebe a nejsou tolik kontrolováni jako finanční poradci, někteří z nich nabízejí i produkty, které jejich klient nepotřebuje ba dokonce někdy ani nechce. Stává se ale, že klienti jsou od nich

přesvědčení, že pokud tyto smlouvy neuzavřou, tak jejich kýžený hypoteční úvěr nedostanou a tím si nebudou moci pořídit svoji vysněnou nemovitost.

Ať už se rozhodneme pro možnost zařídit si hypoteční úvěr sami nebo využít nějakou pomoc, jsou kroky k získání tohoto úvěru vždy stejné.

V případě žádosti klienta o získání hypotečního úvěru musí klient předložit bance několik vyplněných formulářů a zároveň doložit požadované podklady. Většina bank poskytující hypoteční úvěry požaduje skoro stejné podklady:

- Návrh na uzavření hypotečního úvěru
- Souhlas se zpracováním osobních údajů
- Potvrzení o výši příjmů – v případě zaměstnání
- kopie živnostenského listu a daňového přiznání za dva roky zpětně – v případě OSVČ
- výpis z katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- jedno vyhotovení aktuálního odhadu stavu nemovitosti dle metodiky banky.

Vždy Vám je sděleno pracovníkem banky nebo Vaším poradcem, co konkrétně ve Vašem případě je třeba doložit.

4.2 Výběr nemovitosti

Nejdůležitější rozhodnutí při získávání hypotečního úvěru je ale jeho účel. Musíme si správně vybrat nemovitost, na kterou si chceme tento hypoteční úvěr vzít. Mít prostě jasno, zda chceme žít v bytě ve městě, mít dům v satelitním městečku či na vesnici, či mít domeček na samotě u lesa. Na našem výběru totiž velmi záleží.

V případě, že dospějeme k tomu, že si chceme pořídit nějaké nové bydlení, stojí před námi několik velmi vážných a těžkých rozhodnutí. V první řadě musíme vědět, v čem chceme bydlet, zda nemovitost koupíme či nově postavíme, lokalitu, velikost

bydlení, volit dostupnost, občanskou vybavenost místa a v hlavní řadě musíme zhodnotit své finanční možnosti.

Pro usnadnění výběru si můžeme sestavit takovou rozhodovací matici nebo strom, kam si zapíše všechny naše požadavky a různá pro a proti. Začneme rozhodnutím jakou nemovitost – byt, dům, chalupa, hospodářské stavení. Určíme si využití a případnou pracnost. Ti jedinci, kteří nechtějí sekat trávu, natírat a udržovat dům si rozhodně pořídí byt. Ti, kteří chtějí sice dům, ale nechtějí ho daleko od civilizace, si zase nepořídí chalupu či hospodářské stavení. Pro milovníky klidu je rozhodování jednodušší, protože si pořídí chalupu na samotě u lesa. Těm, kterým nevádí neustále práce kolem domu a se zvířaty bude zase vyhovovat hospodářské stavení, kde si splní svůj sen o velkých pozemcích a možnosti seberealizace na vesnici.

Dalším bodem je výběr lokality. Zde volíme možnosti dojíždění do práce, za svými zájmy a koníčky nebo případně přáteli. Zde již nebudeme řešit vlastníky bytů, protože ti již jen vybírají, zda ho chtějí přímo v centru nebo si vyberou nějakou okrajovou část města, kde je více zeleně a klidu, ale přesto mají veškeré výhody města.

Velmi oblíbenou variantou poslední doby se stávají vesnice sousedící s většími městy, které poskytují veškeré své služby, a přesto jsou dobře dostupné pro ostatní. Tyto vesnice nabízejí základní občanskou vybavenost, jako je většinou školka a škola minimálně s prvním stupněm, pošta, obecní úřad, restaurační zařízení, často v těchto vesnicích funguje ještě místní malý obchod se smíšeným zbožím. Zbytek služeb, mezi které můžu zahrnout lékaře, knihovnu, hyper a supermarkety mají v dojezdové vzdálenosti.

Od satelitních městeček se již několik let ustupuje. Obyvatelé těchto lokalit totiž zjistili, že z důvodu vyšších pořizovacích nákladů nemají velké pozemky a bydlí se sousedy velmi blízko a tyto lokality nenabízejí ani základní služby. Lidé z těchto míst jsou odkázáni na přepravu autem, protože v místě nenajdou nic, většina z nich ráno odjede za prací a vracejí se navečer a místo je prázdné a bez života. Můžeme zde vidět pouze několik matek s kočárky, které nemají kam jít, mohou pouze se svými kočárky a ratolestmi jezdit bloky krásných domků po upravených zámkových dlažbách, ale jsou opuštěné a bez možnosti si v místě kopit alespoň rohlík. Další potíží, která je posléze čeká, že své děti budou muset vozit do školky, poté školy a na zájmové kroužky. V tuto

dobu se z rodičů stanou otroci, kteří budou muset neustále hlídat čas, aby mohli přepravit své dítě.

Pro ostatní, kteří až tak moc nevyhledávají vymoženost městské civilizace, je tu možnost bydlení ve vzdálenosti do 50 km od krajských měst v blízkosti měst okresních, kdy si zařídí, co potřebují, mají výhody svých vesnic a do centrálního města to není relativně tak daleko, aby si tam čas od času nemohli zajet na nákupy či za kulturou. Tyto vesnice bývají více přátelské, spousta občanů se spolu zná, podnikají různé vesnické akce a zájmové kroužky. Zde je vše klidnější, relativně více pohodlné, ale zároveň pracnější. Rozhodně zde nikdo neočekává, že v zimním období za vás někdo vyhrne chodník nebo příjezdovou cestu od garáže.

Za odměnu u těchto vzdálenějších vesnic je ten klid, pohoda a hlavně úplně jiné ceny nabízených nemovitostí s většími pozemky a to často i bez nabídky z realitní kanceláře, kdy prostě jedete na výlet v lokalitách, které se vám líbí a něco vám padne do oka. Chvilku otálíte, pak se poptáte nějaké babičky, která vždycky ví a poté vám již nic nebrání v uskutečnění svých snů.

Dalším rozhodovacím článkem je, pokud se rozhodneme pro dům, zda si dům koupíme a zrekonstruujeme, koupíme novostavbu nebo si dům postavíme od základů sami. Vše má své pro i proti.

U rekonstrukce máme výhodu v tom, že ke starší nemovitosti jsou vždy velké pozemky a cenově nás to moc nestojí. Poté se dáme do rekonstrukce, která bývá nákladnější než stavba nového, ale zase máme dům relativně dle svých představ ale i s jeho historií.

S novostavbou si na rozdíl od staršího domku kupujeme nové technologie, veškeré nové rozvody, ale přesto se to neobejde bez nějakých vícenákladů. Nemusejí se nám líbit obklady a dlažby, instalovaná kuchyňská linka a podobně. Vždy se snažíme naše bydliště uzpůsobit našim představám. Zároveň musím podotknout, že novostavby jsou značně drahé a většinou nemají velké pozemky kolem nemovitosti a dá se říci, že si koukáte se sousedy do talíře.

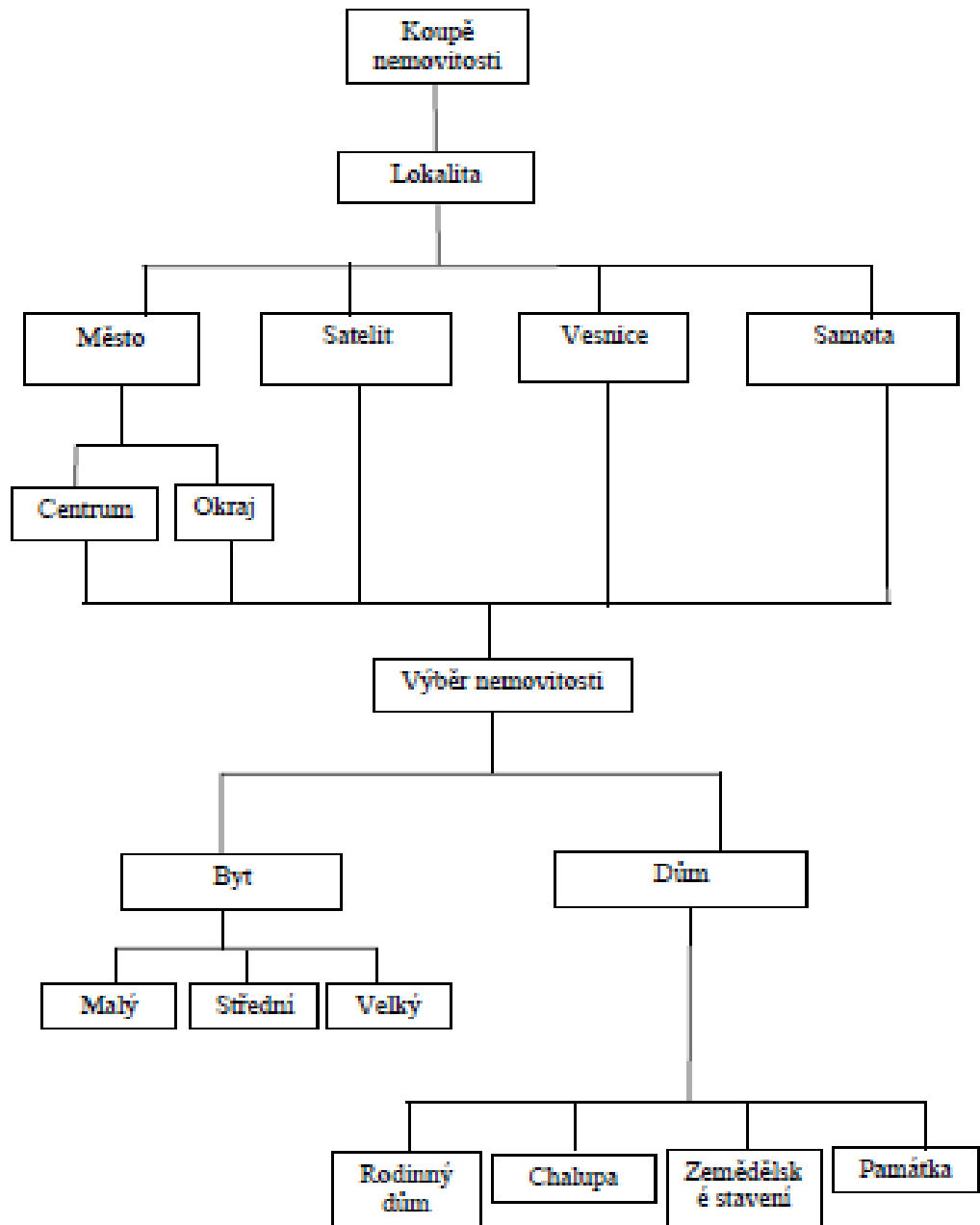
Plánováním vlastní výstavby nejsme nikterak omezeni. Zde nám tvoří limity pouze naše finanční možnosti a případná velikost pozemku. Můžeme si volně vybrat velikost a typ domu, barevnost, vnitřní uspořádání a vybavenost. Prostě vše dle vlastních představ. Bohužel výstavba trvá dlouho, musíme mít všechna povolení,

zařízené přípojky, poté dochází k procesům zrání a teprve poté můžeme dále ve výstavbě pokračovat. Z ekonomického hlediska to vychází sice o trochu levněji než již koupená nemovitost a z hlediska času, kdy musíme ještě hradit další současné bydliště, nám vznikají další náklady. V případě hypotéky platíme po tuto dobu čerpání pouze úroky, takže sice již platíme splátky na hypotéce, ale stále ještě nezačneme umořovat jistinu a ponižovat svůj dluh u hypoteční banky.

Při plánování bydlení se všichni nějak snažíme podceňovat jeho velikost. Někteří chtějí okázalé sídlo, které nakonec stejně plně nevyužijí. Jiní si zase pořizují bydlení, u kterého nakonec zjistí, že je malé a nedostačující. Musíme brát v úvahu počet lidí v domácnosti, koníčky, potřebné úložné prostory a místo, kde se členové domácnosti budou scházet. Jiné požadavky na bydlení bude mít mladá rodina s dětmi a jiné požadavky bude mít seniorský pár, kam přijede pouze občasná návštěva. Bereme i v úvahu, že prostory, které sice nepoužíváme, musíme stejně vytápět a udržovat. Totéž platí i v případě, kdy je prostor zase podceněn, a v malinkém pokojíku jsou vtěsnané dvě děti, kterým se sem vejde pouze patrová postel a psací stůl a již jim nezbyvá prostor na hraní.

Finanční možnosti jsou ale hlavním základem pro pořizování nemovitosti. Nikdy nesmíme přecenit vlastní možnosti a musíme počítat s tím, že v případě nemovitosti na hypotéku mohou vzniknout i různé potíže při splácení způsobené např. výpadkem platu jednoho z partnerů a to třeba ztrátou zaměstnání nebo nástupem na mateřskou, úrazem atd. V případě přecenění finančních možností a následné neschopnosti splácet by došlo v nejhorším případě k prodeji nemovitosti a to se domnívám, není zrovna žádoucí u nikoho, kdo hypotéku má a vlastní nějakou nemovitost.

Obrázek 2 Rozhodovací strom



Zdroj: vlastní tvorba

4.3 Postupné čerpání

Při výstavbě nemovitosti nebo rekonstrukci nečerpáme hypoteční úvěr najednou, ale dochází pouze k postupnému čerpání. Ve smlouvě o hypotečním úvěru máme sepsány přesné podmínky pro čerpání úvěru a termín, do kdy má být celá částka vyčerpána. Tento termín si ale můžeme na základě písemné žádosti prodloužit.

U postupného čerpání musíme ale počítat s tím, že se nám o něco prodraží. Nejen, že musíme platit protokol o stavu stavby, kdy přijede odhadce zhodnotit stav nemovitosti a fázi výstavby či rekonstrukce, ve které se nachází, aby mohlo dojít k dalšímu čerpání, ale zároveň nemůžeme umořovat jistinu.

Po celou dobu, kdy úvěr čerpáme, nám je stanoven splátkový plán pouze na výši úroků z vyčerpané částky. Teprve poté, co je úvěr zcela vyčerpán, je bankou nastaven nový splátkový plán, kde již máme přesně stanovené částky pro splácení, kde víme, kolik činí výše úmoru jistiny a kolik je výše úroků.

Ze začátku splácení až někdy skoro do poloviny délky úvěru splácíme větší část na úroky. Teprve v druhé půlce vidíme, jak se začíná hypoteční úvěr umořovat. Spousta dlužníků si způsobu umořování není vědoma. Např. po pěti letech splácení se diví, že jejich hypoteční úvěr je skoro stále stejně vysoký a přitom již zaplatili nemalé peníze.

Někdy může dojít i k nárůstu dlužné částky a to z toho důvodu, kdy se dlužníkovi navýší úroková sazba a celý splátkový plán se přepočítá. Měsíční splátka se navýší, a přesto se z hypotečního úvěru ze začátku skoro nic neumaže. Tímto jsou vlastně i banky kryty, že nejdříve uspokojí úroky – své výnosy z poskytnuté služby, a poté se jim teprve umořuje půjčená částka, kterou mají krytou svým zástavním právem.

4.4 Modelová hypotéka

Pro výpočet hypotečního úvěru použijeme složené úročení polhůtní. Při složeném úročení vkládáme kapitál na delší období než je jedno úrokovací období a dále musí splňovat podmínku, že je na celý počet těchto úrokovacích období. V tomto

typu úročení se úroky připočítávají k současné hodnotě kapitálu – jistně a jsou dále spolu úročeny.

4.4.1 Vzorce

Pro výpočet měsíčních splátek, celkového dluhu a počtu splátek použijeme následujících vzorců pro složené úročení polhůtné:

$$K_n = K_0 * \left(1 + \frac{i * (1 - d)}{m}\right)^n$$

kde

- Kn budoucí hodnota kapitálu, tj. částka, kterou musíme splatit
- K0 současná hodnota kapitálu, tj. jistina
- i roční úroková sazba
- d srážková daň (d=0, srážkovou daň nepočítáme)
- n počet úrokových období uložení kapitálu
- m četnost úročení (frekvence připisování úroků do roka), když m=1, počítáme s ročním připisováním úroků.

Při umořování dluhu často vycházíme z důchodových vzorců. Jistina je současnou hodnotou budoucích plateb a banka tyto platby od klienta chápe jako důchod. Proto můžeme počítat dle těchto vzorců v r. období:

anuitu
$$a_r \equiv a = D * \frac{i^n}{1 - v^n}$$

úrok
$$U_r = a * (1 - v^{n-r+1})$$

úmor $M_r = a * v^{n-r+1}$

zůstatek dluhu $D_r = a * \frac{1-v^{n-r}}{i}$

počet splátek $n = \frac{\ln\left(1 - \frac{D * i}{a}\right)}{\ln v}$

kde

D počáteční hodnota dluhu

i úroková sazba, nemusí být nutně roční

n počet úrokových období, opětovně to nemusí být počet let

a anuita

v diskontní faktor, ten spočítáme takto $v = \frac{1}{1+i}$

4.4.2 Užití vzorců

Nyní si názorně uvedeme příklad. Půjčíme si peníze na nemovitost na základě hypotečního úvěru ve výši 1.000.000,- Kč. Tento úvěr budeme splácet 25 let. Úroková míra je stanovena na 3,1%. Zajímá nás, kolik celkem zaplatíme a o kolik hypoteční úvěr naroste za dobu splácení. Kolik vlastně na hypotečním úvěru přeplatíme. Pro snadnější výpočet je stanovena úroková míra na celou dobu splácení.

Nyní využijeme výše uvedených vzorců a vše si řádně spočítáme. Nejdříve si spočítáme anuitní splátku, kterou budeme bance platit.

$$a_r \equiv a = D * \frac{i}{1 - v^n} = 1000000 * \frac{\frac{0,031}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,031}{12}} \right)^{300}} = 4794,29 \text{ Kč}.$$

Toto je měsíční anuitní splátka. Jak už jsme si řekli, anuitní splátka je součtem úroku a úmoru. Nyní si spočítáme úrok i úmor a uvidíme, zda nám jejich součet dá skutečně výši anuity.

$$U_r = a * (1 - v^{n-r+1}) = 4794,29 * \left(1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,031}{12}} \right)^{300-1+1} \right) = 2583,33$$

$$M_r = a * v^{n-r+1} = 4794,29 * \left(\frac{1}{1 + \frac{0,031}{12}} \right)^{300-1+1} = 2210,96$$

Nyní zkusíme kontrolní součet, kdy $a_r = U_r + M_r$.

$$4794,29 = 2583,33 + 2210,96$$

$$4794,29 = 4794,29$$

$$L = P$$

Součet anuitní splátky nám vyšel v pořádku. Zde máme ale uvedenu pouze první splátku. Poměr mezi úrokem a úmorem se mění při každé měsíční splátce. Tyto změny si uvedeme v další kapitole, kde využijeme k výpočtu programu Microsoft Excel, který nám velmi ulehčí práci s výpočty.

Budoucí hodnotu kapitálu, tj. částku, kterou musíme splatit, získáme následovně:

$$K_n = K_0 * \left(1 + \frac{i * (1 - d)}{m}\right)^n = 1000000 * \left(1 + \frac{0,031 * (1 - 0)}{12}\right)^{300} = 2168424,09$$

4.4.3 Výpočet za pomoci programu

Anuitní splácení bez změny úrokové sazby

Pro zjednodušení a urychlení výpočtů si můžeme pomoci vytvořením umořovacího plánu a to v programu Microsoft Excel. Jeho velkou výhodou je rychlost a variabilita v případě změn. Za změnu můžeme považovat například zvýšení či snížení úrokové sazby nebo zůstatku.

V první řadě si připravíme záhlaví tabulky. Do políček A1 až G1 napíšeme: období, anuita, úrok, úmor, zůstatek, úrokovou sazbu i a počet úrokových období n . Dle našeho příkladu zapíšeme do pole E2 zůstatek, momentálně jistinu úvěru, ve výši 1000000. Do pole F2 zapíšeme úrokovou sazbu ($i=0,031/12$) a do pole G2 počet úrokových období (počet splátek, tj. 25 let*12měs.=300). Do sloupce A2 – A302 napíšeme číslice 0 – 300. Tyto číslice označují období splácení úvěru.

Dalším sloupcem tabulky je splátka. Jelikož v zadání máme pouze uvedenu půjčenou částku, úrok a dobu splácení, musíme si splátku nejprve spočítat. V Excelu využijeme nabídky v hlavním panelu a budeme postupovat následovně: označíme pole B3 dále dáme vložit – funkce – finanční – platba. Zobrazí se nám tabulka, kde vyplníme údaje následovně: Sazba F2, Pper G2, souč_hod –E2 a dáme OK. Nyní se nám spočítala měsíční splátka úvěru. Tuto částku nakopírujeme do celého sloupce, protože hodnota anuity je neměnná.

Podobně budeme postupovat i při výpočtu úroku a úmoru. Označíme si pole C3 a opětovně použijeme funkce, ale tentokrát to bude platba.úrok. Zde ještě použijeme značku dolaru Dle našeho příkladu zapíšeme do pole E2 zůstatek, momentálně jistinu

úvěru, ve výši 1000000. Do pole F2 zapíšeme úrokovou sazbu ($i=0,031/12$) a do pole G2 počet úrokových období (počet splátek, tj. $25 \text{ let} * 12 \text{ měs.} = 300$). Do sloupce A2 – A302 napíšeme číslice 0 – 300. Tyto číslice označují období splácení úvěru.

Dalším sloupcem tabulky je splátka. Jelikož v zadání máme pouze uvedenu půjčenou částku, úrok a dobu splácení, musíme si splátku nejprve spočítat. V Excelu využijeme nabídky v hlavním panelu a budeme postupovat následovně: označíme pole B3 dále dáme vložit – funkce – finanční – platba. Zobrazí se nám tabulka, kde vyplníme údaje následovně: Sazba F2, Pper G2, souč_hod –E2 a dáme OK. Nyní se nám spočítala měsíční splátka úvěru. Tuto částku nakopírujeme do celého sloupce, protože hodnota anuity je neměnná.

Podobně budeme postupovat i při výpočtu úroku a úmoru. Označíme si pole C3 a opětovně použijeme funkce, ale tentokrát to bude platba.úrok. Zde ještě použijeme značku dolaru. Dle našeho příkladu zapíšeme do pole E2 zůstatek, momentálně jistinu úvěru, ve výši 1000000. Do pole F2 zapíšeme úrokovou sazbu ($i=0,031/12$) a do pole G2 počet úrokových období (počet splátek, tj. $25 \text{ let} * 12 \text{ měs.} = 300$). Do sloupce A2 – A302 napíšeme číslice 0 – 300. Tyto číslice označují období splácení úvěru.

Dalším sloupcem tabulky je splátka. Jelikož v zadání máme pouze uvedenu půjčenou částku, úrok a dobu splácení, musíme si splátku nejprve spočítat. V Excelu využijeme nabídky v hlavním panelu a budeme postupovat následovně: označíme pole B3 dále dáme vložit – funkce – finanční – platba. Zobrazí se nám tabulka, kde vyplníme údaje následovně: Sazba F2, Pper G2, souč_hod –E2 a dáme OK. Nyní se nám spočítala měsíční splátka úvěru. Tuto částku nakopírujeme do celého sloupce, protože hodnota anuity je neměnná.

Podobně budeme postupovat i při výpočtu úroku a úmoru. Označíme si pole C3 a opětovně použijeme funkce, ale tentokrát to bude platba.úrok. Zde ještě použijeme značku dolaru. Dle našeho příkladu napíšeme do pole E2 zůstatek, momentálně jistinu úvěru, ve výši 1000000. Do pole F2 zapíšeme úrokovou sazbu ($i=0,031/12$) a do pole G2 počet úrokových období (počet splátek, tj. $25 \text{ let} * 12 \text{ měs.} = 300$). Do sloupce A2 – A302 napíšeme číslice 0 – 300. Tyto číslice označují období splácení úvěru.

Dalším sloupcem tabulky je splátka. Jelikož v zadání máme pouze uvedenu půjčenou částku, úrok a dobu splácení, musíme si splátku nejprve spočítat. V Excelu využijeme nabídky v hlavním panelu a budeme postupovat následovně: označíme pole

B3 dále dáme vložit – funkce – finanční – platba. Zobrazí se nám tabulka, kde vyplníme údaje následovně: Sazba F2, Pper G2, souč_hod –E2 a dáme OK. Nyní se nám spočítala měsíční splátka úvěru. Tuto částku nakopírujeme do celého sloupce, protože hodnota anuity je neměnná.

Podobně budeme postupovat i při výpočtu úroku a úmoru. Označíme si pole C3 a opětovně použijeme funkce, ale tentokrát to bude platba.úrok. Zde ještě použijeme značku dolaru \$, abychom mohli výpočty překopírovat a nemuseli vše ručně opravovat. Tabulku vyplníme následovně: sazba F\$2, Pper G\$2, souč_hod –E\$2, OK. Dostaneme výsledek. Pole C3 si označíme a překopírujeme zase do celého sloupce.

Úmor spočítáme za pomoci funkce platba.základ. Tabulku vyplníme úplně stejně jako v předcházejícím kroku při výpočtu úroku a opětovně překopírujeme do celého sloupce.

Nyní nám již zbývá dopočítat poslední sloupec tabulky a tím je zůstatek. Zde použijeme funkci součhodnota. Tabulku vyplníme takto: sazba F\$2, Pper G\$2-A3, splátka –B3, OK. Opětovně nakopírujeme do celého sloupce.

Tabulka 5 Anuitní splácení

OBDOBÍ	ANUITA	ÚROK	ÚMOR	ZŮSTATEK	i	n
0				1000000	0,00258	300
1	4 794,29 Kč	2 583,33 Kč	2 210,96 Kč	997 789,04 Kč		
2	4 794,29 Kč	2 577,62 Kč	2 216,67 Kč	995 572,38 Kč		
3	4 794,29 Kč	2 571,90 Kč	2 222,39 Kč	993 349,98 Kč		
4	4 794,29 Kč	2 566,15 Kč	2 228,13 Kč	991 121,85 Kč		
5	4 794,29 Kč	2 560,40 Kč	2 233,89 Kč	988 887,96 Kč		
6	4 794,29 Kč	2 554,63 Kč	2 239,66 Kč	986 648,30 Kč		
7	4 794,29 Kč	2 548,84 Kč	2 245,45 Kč	984 402,85 Kč		
8	4 794,29 Kč	2 543,04 Kč	2 251,25 Kč	982 151,60 Kč		
9	4 794,29 Kč	2 537,22 Kč	2 257,06 Kč	979 894,54 Kč		
10	4 794,29 Kč	2 531,39 Kč	2 262,89 Kč	977 631,65 Kč		
11	4 794,29 Kč	2 525,55 Kč	2 268,74 Kč	975 362,91 Kč		
12	4 794,29 Kč	2 519,69 Kč	2 274,60 Kč	973 088,30 Kč		

150	4 794,29 Kč	1 546,92 Kč	3 247,37 Kč	595 560,38 Kč		
151	4 794,29 Kč	1 538,53 Kč	3 255,76 Kč	592 304,63 Kč		
152	4 794,29 Kč	1 530,12 Kč	3 264,17 Kč	589 040,46 Kč		
153	4 794,29 Kč	1 521,69 Kč	3 272,60 Kč	585 767,86 Kč		
154	4 794,29 Kč	1 513,23 Kč	3 281,05 Kč	582 486,80 Kč		
155	4 794,29 Kč	1 504,76 Kč	3 289,53 Kč	579 197,27 Kč		
156	4 794,29 Kč	1 496,26 Kč	3 298,03 Kč	575 899,24 Kč		
157	4 794,29 Kč	1 487,74 Kč	3 306,55 Kč	572 592,69 Kč		
158	4 794,29 Kč	1 479,20 Kč	3 315,09 Kč	569 277,60 Kč		
159	4 794,29 Kč	1 470,63 Kč	3 323,65 Kč	565 953,95 Kč		
160	4 794,29 Kč	1 462,05 Kč	3 332,24 Kč	562 621,71 Kč		
161	4 794,29 Kč	1 453,44 Kč	3 340,85 Kč	559 280,86 Kč		
162	4 794,29 Kč	1 444,81 Kč	3 349,48 Kč	555 931,38 Kč		
288	4 794,29 Kč	158,13 Kč	4 636,15 Kč	56 576,95 Kč		
289	4 794,29 Kč	146,16 Kč	4 648,13 Kč	51 928,82 Kč		
290	4 794,29 Kč	134,15 Kč	4 660,14 Kč	47 268,68 Kč		
291	4 794,29 Kč	122,11 Kč	4 672,18 Kč	42 596,50 Kč		
292	4 794,29 Kč	110,04 Kč	4 684,25 Kč	37 912,25 Kč		
293	4 794,29 Kč	97,94 Kč	4 696,35 Kč	33 215,90 Kč		
294	4 794,29 Kč	85,81 Kč	4 708,48 Kč	28 507,42 Kč		
295	4 794,29 Kč	73,64 Kč	4 720,64 Kč	23 786,78 Kč		
296	4 794,29 Kč	61,45 Kč	4 732,84 Kč	19 053,94 Kč		
297	4 794,29 Kč	49,22 Kč	4 745,07 Kč	14 308,87 Kč		
298	4 794,29 Kč	36,96 Kč	4 757,32 Kč	9 551,55 Kč		
299	4 794,29 Kč	24,67 Kč	4 769,61 Kč	4 781,94 Kč		
300	4 794,29 Kč	12,35 Kč	4 781,94 Kč	0,00 Kč		

Zdroj: vlastní tvorba

V tomto umořovacím plánu je krásně vidět, jak se mění poměr úroku vůči úmoru. V první třetině splácení je patrné, že největší část ze splátky jde na splacení úroků a daleko menší část na umoření jistiny. V půlce splácení jsou již částky vyrovnány a přibližně jde stejná část na úrok i úmor. V závěrečné třetině již větší část splátky připadá na úmor. Je patrné, že v průběhu splácení se výše úroků snižuje a výše úmoru zvyšuje. Z toho vyplývá i zrychlující se tempo snižování zůstatku dluhu.

Anuitní splácení se změnou úrokové sazby

V běžné praxi se nestává, že by se za celou dobu splácení hypotečního úvěru nezměnila úroková sazba. Tato ideální varianta se v praxi nevyskytuje. V průběhu

splácení dochází ke změnám úrokové sazby v závislosti na četnosti změny úrokové fixace a výši úrokové sazby. V následujícím umořovacím plánu se podíváme, jak se mění splátky v závislosti na změně úrokové sazby a to jak na snížení, tak i na zvýšení.

Tabulka 6 Anuitní splácení se změnou úrokové sazby

OBDOBÍ	ANUITA	ÚROK	ÚMOR	ZŮSTATEK	i	n
0				1000000	0,00458	300
1	6 140,87 Kč	4 583,33 Kč	1 557,54 Kč	998 442,46 Kč		
2	6 140,87 Kč	4 576,19 Kč	1 564,68 Kč	996 877,78 Kč		
3	6 140,87 Kč	4 569,02 Kč	1 571,85 Kč	995 305,93 Kč		
4	6 140,87 Kč	4 561,82 Kč	1 579,06 Kč	993 726,87 Kč		
5	6 140,87 Kč	4 554,58 Kč	1 586,29 Kč	992 140,58 Kč		
6	6 140,87 Kč	4 547,31 Kč	1 593,56 Kč	990 547,01 Kč		
7	6 140,87 Kč	4 540,01 Kč	1 600,87 Kč	988 946,15 Kč		
8	6 140,87 Kč	4 532,67 Kč	1 608,21 Kč	987 337,94 Kč		
9	6 140,87 Kč	4 525,30 Kč	1 615,58 Kč	985 722,36 Kč		
10	6 140,87 Kč	4 517,89 Kč	1 622,98 Kč	984 099,38 Kč		
11	6 140,87 Kč	4 510,46 Kč	1 630,42 Kč	982 468,96 Kč		
12	6 140,87 Kč	4 502,98 Kč	1 637,89 Kč	980 831,07 Kč		
60	6 140,87 Kč	4 100,96 Kč	2 039,91 Kč	892 715,25 Kč	0,0035	240
61	5 504,22 Kč	3 124,50 Kč	2 379,72 Kč	890 335,54 Kč		
62	5 504,22 Kč	3 116,17 Kč	2 388,05 Kč	887 947,49 Kč		
63	5 504,22 Kč	3 107,82 Kč	2 396,40 Kč	885 551,08 Kč		
64	5 504,22 Kč	3 099,43 Kč	2 404,79 Kč	883 146,29 Kč		
65	5 504,22 Kč	3 091,01 Kč	2 413,21 Kč	880 733,08 Kč		
66	5 504,22 Kč	3 082,57 Kč	2 421,66 Kč	878 311,43 Kč		
67	5 504,22 Kč	3 074,09 Kč	2 430,13 Kč	875 881,30 Kč		
68	5 504,22 Kč	3 065,58 Kč	2 438,64 Kč	873 442,66 Kč		
69	5 504,22 Kč	3 057,05 Kč	2 447,17 Kč	870 995,49 Kč		
70	5 504,22 Kč	3 048,48 Kč	2 455,74 Kč	868 539,75 Kč		
71	5 504,22 Kč	3 039,89 Kč	2 464,33 Kč	866 075,42 Kč		
72	5 504,22 Kč	3 031,26 Kč	2 472,96 Kč	863 602,46 Kč		

120	5 504,22 Kč	2 579,73 Kč	2 924,49 Kč	734 140,51 Kč	0,00258	180
121	5 105,22 Kč	1 896,53 Kč	3 208,69 Kč	730 931,82 Kč		
122	5 105,22 Kč	1 888,24 Kč	3 216,98 Kč	727 714,84 Kč		
123	5 105,22 Kč	1 879,93 Kč	3 225,29 Kč	724 489,54 Kč		
124	5 105,22 Kč	1 871,60 Kč	3 233,62 Kč	721 255,92 Kč		
125	5 105,22 Kč	1 863,24 Kč	3 241,98 Kč	718 013,94 Kč		
126	5 105,22 Kč	1 854,87 Kč	3 250,35 Kč	714 763,59 Kč		
127	5 105,22 Kč	1 846,47 Kč	3 258,75 Kč	711 504,84 Kč		
128	5 105,22 Kč	1 838,05 Kč	3 267,17 Kč	708 237,67 Kč		
129	5 105,22 Kč	1 829,61 Kč	3 275,61 Kč	704 962,06 Kč		
130	5 105,22 Kč	1 821,15 Kč	3 284,07 Kč	701 677,99 Kč		
131	5 105,22 Kč	1 812,67 Kč	3 292,55 Kč	698 385,44 Kč		
132	5 105,22 Kč	1 804,16 Kč	3 301,06 Kč	695 084,38 Kč		
180	5 105,22 Kč	1 368,97 Kč	3 736,25 Kč	526 186,65 Kč	0,00317	120
181	5 277,51 Kč	1 666,26 Kč	3 611,25 Kč	522 575,40 Kč		
182	5 277,51 Kč	1 654,82 Kč	3 622,69 Kč	518 952,71 Kč		
183	5 277,51 Kč	1 643,35 Kč	3 634,16 Kč	515 318,55 Kč		
184	5 277,51 Kč	1 631,84 Kč	3 645,67 Kč	511 672,88 Kč		
185	5 277,51 Kč	1 620,30 Kč	3 657,21 Kč	508 015,66 Kč		
186	5 277,51 Kč	1 608,72 Kč	3 668,80 Kč	504 346,87 Kč		
187	5 277,51 Kč	1 597,10 Kč	3 680,41 Kč	500 666,45 Kč		
188	5 277,51 Kč	1 585,44 Kč	3 692,07 Kč	496 974,38 Kč		
189	5 277,51 Kč	1 573,75 Kč	3 703,76 Kč	493 270,62 Kč		
190	5 277,51 Kč	1 562,02 Kč	3 715,49 Kč	489 555,13 Kč		
191	5 277,51 Kč	1 550,26 Kč	3 727,25 Kč	485 827,88 Kč		
192	5 277,51 Kč	1 538,45 Kč	3 739,06 Kč	482 088,82 Kč		
240	5 277,51 Kč	925,70 Kč	4 351,82 Kč	287 973,14 Kč	0,00408	60
241	5 421,22 Kč	1 175,89 Kč	4 245,33 Kč	283 727,80 Kč		
242	5 421,22 Kč	1 158,56 Kč	4 262,67 Kč	279 465,13 Kč		
243	5 421,22 Kč	1 141,15 Kč	4 280,08 Kč	275 185,06 Kč		
244	5 421,22 Kč	1 123,67 Kč	4 297,55 Kč	270 887,50 Kč		
245	5 421,22 Kč	1 106,12 Kč	4 315,10 Kč	266 572,40 Kč		
246	5 421,22 Kč	1 088,50 Kč	4 332,72 Kč	262 239,68 Kč		
247	5 421,22 Kč	1 070,81 Kč	4 350,41 Kč	257 889,27 Kč		
248	5 421,22 Kč	1 053,05 Kč	4 368,18 Kč	253 521,09 Kč		
249	5 421,22 Kč	1 035,21 Kč	4 386,01 Kč	249 135,08 Kč		
250	5 421,22 Kč	1 017,30 Kč	4 403,92 Kč	244 731,16 Kč		
251	5 421,22 Kč	999,32 Kč	4 421,91 Kč	240 309,25 Kč		
252	5 421,22 Kč	981,26 Kč	4 439,96 Kč	235 869,29 Kč		

288	5 421,22 Kč	279,72 Kč	5 141,51 Kč	63 360,44 Kč		
289	5 421,22 Kč	258,72 Kč	5 162,50 Kč	58 197,94 Kč		
290	5 421,22 Kč	237,64 Kč	5 183,58 Kč	53 014,36 Kč		
291	5 421,22 Kč	216,48 Kč	5 204,75 Kč	47 809,61 Kč		
292	5 421,22 Kč	195,22 Kč	5 226,00 Kč	42 583,61 Kč		
293	5 421,22 Kč	173,88 Kč	5 247,34 Kč	37 336,26 Kč		
294	5 421,22 Kč	152,46 Kč	5 268,77 Kč	32 067,50 Kč		
295	5 421,22 Kč	130,94 Kč	5 290,28 Kč	26 777,21 Kč		
296	5 421,22 Kč	109,34 Kč	5 311,88 Kč	21 465,33 Kč		
297	5 421,22 Kč	87,65 Kč	5 333,57 Kč	16 131,75 Kč		
298	5 421,22 Kč	65,87 Kč	5 355,35 Kč	10 776,40 Kč		
299	5 421,22 Kč	44,00 Kč	5 377,22 Kč	5 399,18 Kč		
300	5 421,22 Kč	22,05 Kč	5 399,18 Kč	0,00 Kč		

Zdroj: vlastní tvorba

Z tohoto druhého umořovacího plánu je vidět, jak se skutečně mění splácení hypotečního úvěru v závislosti na změnách úrokové sazby. Jak se při každé změně (zvýrazněna červenou barvou) změní výše celkové anuity a poměr mezi úrokem a úmorem. U snížení úrokové sazby dojde k celkovému snížení anuity, k poklesu úroku a tím pádem relativně většímu úmoru v poměru s úrokem.

V druhém případě, kdy byla úroková míra navýšena, došlo k navýšení platby anuity, ale jelikož k tomuto navýšení došlo ke konci splácení, tak tento rozdíl již není tak znatelný, protože úroky již představují přibližně menší polovinu celkové platby. Větší rozdíl by byl znatelný na začátku splácení, kdy většinu anuity představují právě úroky.

Progresivní splácení

Jednou z dalších možností našeho výběru je možnost splácení progresivně. Tento typ splácení si vybírají převážně ti, kteří vědí, že v budoucnu se jim zvýší příjmy, ale momentálně nejsou tak vysoké.

Pro zkrácení a přehlednost upravíme splácení hypotečního úvěru tak, že nebudou vidět měsíční splátky, ale pouze souhrnné roční. Zároveň nebudeme ani měnit (zvýšovat ani snižovat) úrokovou sazbu.

Nyní si připravíme nové umořovací schéma, které vypadá téměř stejně jako u předcházejících. Jen se počítá jiným vzorcem a dále jsou doplněna další pole. V tomto případě nemůžeme počítat z dlouhodobého polhůtního důchodového vzorce

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

ale musíme užít vzorce pro dočasný důchod rostoucím tempem za úrokové období a to

$$D_r = a * \frac{1 - \left(\frac{1 + g}{1 + i}\right)^n}{i - g}$$

kde

g tempo růstu

Tabulka 7 Progresivní splácení

ROK	ANUITA	ÚROK	ÚMOR	ZŮSTATEK	SAZBA	POČET SPLÁTEK	TEMPO RŮSTU
0				1000000	0,031	20	4,50%
1	45 213,54 Kč	31 000,00 Kč	14 213,54 Kč	985 786,46 Kč			
2	47 248,15 Kč	30 559,38 Kč	16 688,77 Kč	969 097,68 Kč			
3	49 374,32 Kč	30 042,03 Kč	19 332,29 Kč	949 765,39 Kč			
4	51 596,17 Kč	29 442,73 Kč	22 153,44 Kč	927 611,95 Kč			
5	53 917,99 Kč	28 755,97 Kč	25 162,02 Kč	902 449,93 Kč			
6	56 344,30 Kč	27 975,95 Kč	28 368,36 Kč	874 081,57 Kč			
7	58 879,80 Kč	27 096,53 Kč	31 783,27 Kč	842 298,30 Kč			
8	61 529,39 Kč	26 111,25 Kč	35 418,14 Kč	806 880,16 Kč			
9	64 298,21 Kč	25 013,29 Kč	39 284,92 Kč	767 595,24 Kč			
10	67 191,63 Kč	23 795,45 Kč	43 396,18 Kč	724 199,06 Kč			
11	70 215,25 Kč	22 450,17 Kč	47 765,08 Kč	676 433,98 Kč			
12	73 374,94 Kč	20 969,45 Kč	52 405,49 Kč	624 028,50 Kč			
13	76 676,81 Kč	19 344,88 Kč	57 331,93 Kč	566 696,57 Kč			
14	80 127,27 Kč	17 567,59 Kč	62 559,67 Kč	504 136,89 Kč			
15	83 732,99 Kč	15 628,24 Kč	68 104,75 Kč	436 032,14 Kč			
16	87 500,98 Kč	13 517,00 Kč	73 983,98 Kč	362 048,16 Kč			
17	91 438,52 Kč	11 223,49 Kč	80 215,03 Kč	281 833,13 Kč			
18	95 553,26 Kč	8 736,83 Kč	86 816,43 Kč	195 016,70 Kč			
19	99 853,15 Kč	6 045,52 Kč	93 807,64 Kč	101 209,06 Kč			
20	104 346,55 Kč	3 137,48 Kč	101 209,06 Kč	0,00 Kč			

Zdroj: vlastní tvorba

Na tomto umořovacím plánu vidíme, jak nám splátky narůstají o námi nastavené tempo růstu. Rozdíl mezi první a poslední platbou je více než dvojnásobný. Je tedy patrné, že toto skutečně hlavně využívají ti jedinci, kteří ze začátku nemohou platit vyšší částky a počítají s tím, že se v budoucnu jejich finanční situace zlepší.

Degresivní splácení

Opakem progresivního splácení je splácení degresivní. Toto splácení funguje přesně obráceně. Nejdříve platíme značně vysoké platby a postupem splácení se nám platby snižují. Toto splácení se nám vyplatí v době, kdy jsme kariérně na vrcholu a víme, že s přibývajícím věkem se nám naše příjmy budou snižovat. Nyní víme, že naše příjmy jsou značně vysoké, ale zároveň si uvědomujeme, že v předdůchodovém věku naše pracovní tempo bude trochu upadat a ani naše pracovní pozice již nemusí být tak dobře honorovaná.

Pro výpočet degresivního splácení využijeme úplně stejný umořovací plán jako v předchozím výpočtu u progresivního splácení. V tomto případě stačí pouze upravit tempo růstu anuity a to přímo zápornou hodnotou. Tím získáme to, že anuita námi požadovaná bude klesat. Pokud zadáme tempo růstu nulové, získáme umořovací schéma pro hypoteční úvěr splácený konstantní anuitou, ale to v našem případě není požadováno.

Tabulka 8 Degresivní splácení

ROK	ANUITA	ÚROK	ÚMOR	ZŮSTATEK	SAZBA	POČET SPLÁTEK	TEMPO RŮSTU
0				1000000	0,031	20	-4,50%
1	96 965,88 Kč	31 000,00 Kč	65 965,88 Kč	934 034,12 Kč			
2	92 602,41 Kč	28 955,06 Kč	63 647,36 Kč	870 386,77 Kč			
3	88 435,31 Kč	26 981,99 Kč	61 453,32 Kč	808 933,45 Kč			
4	84 455,72 Kč	25 076,94 Kč	59 378,78 Kč	749 554,67 Kč			
5	80 655,21 Kč	23 236,19 Kč	57 419,01 Kč	692 135,66 Kč			
6	77 025,72 Kč	21 456,21 Kč	55 569,52 Kč	636 566,14 Kč			
7	73 559,57 Kč	19 733,55 Kč	53 826,02 Kč	582 740,12 Kč			
8	70 249,39 Kč	18 064,94 Kč	52 184,44 Kč	530 555,68 Kč			
9	67 088,16 Kč	16 447,23 Kč	50 640,94 Kč	479 914,74 Kč			
10	64 069,20 Kč	14 877,36 Kč	49 191,84 Kč	430 722,90 Kč			
11	61 186,08 Kč	13 352,41 Kč	47 833,67 Kč	382 889,23 Kč			
12	58 432,71 Kč	11 869,57 Kč	46 563,14 Kč	336 326,08 Kč			
13	55 803,24 Kč	10 426,11 Kč	45 377,13 Kč	290 948,95 Kč			
14	53 292,09 Kč	9 019,42 Kč	44 272,67 Kč	246 676,28 Kč			
15	50 893,95 Kč	7 646,96 Kč	43 246,98 Kč	203 429,30 Kč			
16	48 603,72 Kč	6 306,31 Kč	42 297,41 Kč	161 131,88 Kč			
17	46 416,55 Kč	4 995,09 Kč	41 421,46 Kč	119 710,42 Kč			
18	44 327,81 Kč	3 711,02 Kč	40 616,78 Kč	79 093,64 Kč			
19	42 333,06 Kč	2 451,90 Kč	39 881,15 Kč	39 212,48 Kč			
20	40 428,07 Kč	1 215,59 Kč	39 212,48 Kč	-0,00 Kč			

Zdroj: vlastní tvorba

V tomto umořovací plánu je vidět, jak se splátky postupně snižují. Poté již nemusíme mít obavu, že bychom „na stará kolena“ nebyli schopni zvládnout svůj hypoteční úvěr doplatit.

4.5 Postup při řešení pohledávek

Všechny instituce, nemůžeme zde napsat pouze hypoteční banky, se zajímají o stavy svých půjčených peněz – svých pohledávek. Každá z těchto institucí se snaží udržet množství delikventních případů pod určitou hranicí a pevně si trvají na dodržení tohoto plánu. Ve většině hypotečních bank mají svá oddělení pro vymáhání pohledávek pro fyzické osoby a korporátní klientelu.

Hypoteční banky řeší správu delikventních pohledávek, dá se říci již od prvního dne vzniku. Jsou rozděleny do několika skupin dle délky trvání delikvence a případu:

- 1. skupina – pohledávky do 89 dní po splatnosti
- 2. skupina – pohledávky od 90 dní do 179 dní po splatnosti
- 3. skupina – pohledávky od 180 dní do 269 dní po splatnosti
- 4. skupina – pohledávky od 270 dní po splatnosti, dále se sem řadí i pohledávky, kde je vyhlášena insolvence, konkurz, dražba apod.

První skupina

V první skupině jsou pohledávky, které jsou do 89 dní po splatnosti. To znamená, že dotyčný dlužník dluží pouze dvě splátky. Tento dlužník je po 14tém dni informován bankou 1. upomínkou o tom, že dluží jednu splátku. Tato první upomínka je zpoplatněna částkou 300,- Kč. V případě, že klient na první upomínku nereaguje, je mu bankou ještě zaslána druhá a třetí a to již každá za 500,- Kč.

Upomínkami ale tento vzniklý problém nekončí. Klient je zároveň urgován call centrem, které se snaží zjistit, z jakého důvodu dlužník přestal splácet a kdy hodlá tento dluh uhradit. Zároveň se call centrum snaží aktualizovat data. Bohužel tento způsob vymáhání pohledávek není až tak účinný.

Na call centru pracují převážně mladé dívky a dost často i brigádníci, kteří nemají dostatek zkušeností s vymáháním pohledávek. Stává se také, že si neověřují aktuálnost dat a stačí jim přislíbit platbu a dále věc již neřeší. Někteří ale rozpoznají, že se jedná o problémového jedince, když mu volají nebo v lepším případě se dlužník ozve sám, a vyzvou ho k tomu, aby kontaktoval příslušného risk managera ve svém regionu, kde uzavíral svůj hypoteční úvěr, který s nimi tento problém vyřeší.

Bohužel nastávají ale i případy, kdy dotyčný pracovník na call centru ví o dlužnických potížích a přesto příslušného risk managera o zjištěných informacích neinformují, aby se daná situace dala řešit okamžitě bez zbytečných prodlev.

Druhá skupina

Ve druhé skupině se jedná o pohledávky, které se pohybují v rozmezí 90 – 179 dní po splatnosti. V tuto dobu veškerí dlužníci již spadají do správy příslušného risk

managera. Risk manager je hezké oslovení pro vymahače pohledávek, který je ale vázán kodexi banky, takže jeho vystupování je slušné a vázané určitými pravidly. Nemůže se stát, že by se choval stejně, jako vidíme vymahače v televizi. Nikdo dlužníkům nevyhrožuje, nebere jim věci, fyzicky ani psychicky je nenapadá.

Příslušný risk manager většinou sídlí v krajské pobočce a spravuje celé její portfolio delikventů. Bohužel to ale neznamená, že má dlužníky pouze ze svého kraje. Záleží na tom, odkud se podařilo příslušnému externímu managerovi „přinést“ klienta. Nebylo neobvyklé, že i v hradecké pobočce byly uzavřené úvěry s klienty z Tábora, Teplic a podobně.

Ted' už si řekneme konkrétní průběh vymáhání delikventů ve správě risk managera, který se zabývá úvěry od druhé skupiny až po čtvrtou.

Ve druhé skupině se řeší pohledávky úplně od začátku, jako kdyby s dlužníkem žádné call centrum nekomunikovalo. Příslušný risk manager si každý týden načte soubor se všemi dlužníky, kteří spadají do jeho správy. Začne skupinou dvě. Nejprve si o každém dlužníkovi načte veškerou dokumentaci, aby byl dostatečně informovaný o všech osobách v úvěru, o příjmech a zaměstnání, rodinné situaci (manželka, děti, rozvedený), předmětu koupě, zástavy, zda je odlišná od předmětu koupě a zda není jiný zástavce. Všechny tyto informace jsou velice důležité, protože někteří dlužníci se snaží vás nacytat a značně si vymýšlí a zkouší, zda jim to projde.

Po nastudování všech informací o dlužníkovi mu je založena složka (pracovně se jí říká bahno), která je hlavně pro využití celého vymáhacího oddělení. Zde se všechna zjištěná data aktualizují a zapisují a poté se zároveň převádějí do systému, kam se dostanou i ostatní pracovníci banky. Ze začátku je to spíše detektivní práce, protože na zjištěných datech se celá situace zakládá.

Dlužníka máme již založeného a můžeme se pustit do práce s kontaktováním. Použijme nejrychlejší způsob kontaktu a tím je telefon. Pokud je aktuální, je situace snadnější. Někdy se ale stává, že dlužník již telefon změnil a musíme se pítit dále. Můžeme zkusit kontaktovat zaměstnavatele, zda nám může nové spojení dát, či sdělit dlužníkovi, aby nás kontaktoval. Bohužel kromě čísla mohl dlužník změnit i zaměstnání.

Při nemožnosti kontaktovat dlužníka po telefonu zbývají stále ještě dvě možnosti, jak ho kontaktovat a to písemně a osobně. Nejdříve se preferuje kvůli snížení

nákladů způsob písemný. Dlužník je obyčejným dopisem kontaktován, aby se dostavil na jednání na pobočku banky nebo se telefonicky ohlásil a domluvil se s pracovníkem na dalším postupu. Obyčejný dopis je zasílán z toho důvodu, že jej dostane do schránky a určitě si ho přečte. Z praxe již víme, že pokud dlužník dostane doporučený dopis, tak se většinou vrací a to z důvodu, že si ho nevyzvedne. Dlužník prostě ví, že když chodí něco doporučeně, tak se něco děje a není to dobré.

V případě, kdy dlužník nemá ani aktuální telefonní spojení a ani se neozve na základě výzvy, je nutné dlužníka osobně navštívit v místě, kde předpokládáme, že skutečně bydlí. V některých situacích vzniká problém, že dlužník má i tři adresy – trvalého bydliště, objekt, který je předmětem úvěru a dále objekt, který je předmětem zástavy. První místo, které se navštěvuje, je objekt, který je předmětem úvěru. Předpokládá se totiž, že si pořizujete nemovitost k bydlení a po jeho koupi se tam nastěhujete. Pokud tomu tak není, navštěvují se místa další.

Nakonec se ale dlužníka vždycky podaří najít, protože se vždycky člověk dostane k informacím, které ho nasměrují tím správným směrem. Jednou dokonce i k návštěvě ve věznici.

Po dohledání dlužníka je již postup úplně stejný. S dlužníkem je sepsán zápis z jednání, kde se zjišťuje příčina jeho neplacení, znovu se aktualizují data (kontaktní adresa, zaměstnání, telefon). V druhé části zápisu jsou již uvedeny náležitosti k dluhu. Je zde uvedena celková dlužná jistina a dále současný nesplacený dluh. Dále jsou zde možnosti, kdy dlužník může svůj aktuální dluh splácet po částech, ale vždy je limitován, do které doby musí být dluh nejpozději splacen nebo se dle svých možností může rozhodnout, zda je schopen svůj celý aktuální dluh doplatit jednorázově.

Příslušný risk manager si všechny informace ze zápisu z jednání zapíše do „bahna“ a sleduje jeho plnění. Pokud dlužník neplní vše dle tohoto zápisu je opětovně risk managerem kontaktován a urgován. Spousta dlužníků se zastydí a snaží se dostát svým závazkům. Pokud se tak nestane, zápis z jednání není plněn ani po několika výzvách, přistoupí manager k dalšímu kroku řešení. Ve většině případů se ale v tomto období dostává dlužník do třetí skupiny.

Třetí skupina

Ve třetí skupině najdeme pohledávky, které se pohybují v rozmezí 180 až 269 dní po splatnosti. Tyto pohledávky znamenají pro banku již značné riziko a nebezpečí v možnosti vymáhání. Výše dluhu je již pro dlužníka značně těžce řešitelná a i doba splácení se prodlužuje. Nastává to hlavně v době, kdy dlužník přišel dlouhodobě o zaměstnání, v době, kdy žena odešla na mateřskou dovolenou a jejich rozpočet se značně snížil.

Toto jsou situace, kdy rozpočet dlužníkovi již moc neumožňuje prostor pro další výdaje navíc. Je rád, že mu jeho finance pokryjí nejdůležitější výdaje a maximálně řádnou splátku. Bohužel se musí řešit i vzniklý dluh, který je ještě navíc sankčně úročen.

Zde se příslušný risk manager rozhoduje, jakým způsobem bude situaci řešit dále. Vše se ale odvíjí od finančních možností dlužníka a také jeho přístupu věc řešit. Rozhodně má větší šanci uspět ten z dlužníků, který spolupracuje a snaží se. Přístup pštroša s hlavou v písku se ještě neosvědčil. Spíše to budí ještě větší pozornost a dojem toho, že dlužník o svou tíživou situaci nemá zájem a ač se bude risk manager snažit mu z jeho svízelné situace pomoci, nebude to mít žádný úspěch.

S dlužníky ve třetí skupině jsou již příslušnými risk managery uzavírány zápisy, jejichž funkce je již důležitá pro věřitele a to z toho důvodu, aby měli krytí v případě problémové pohledávky. Jedná se o dohodu s rozhodčí doložkou, notářský zápis a exekutorský zápis.

Notářský zápis

Tento zápis banka využívá ve dvou případech. V prvním případě je notářský zápis využit při uzavírání hypotečního úvěru. Je sepisován hlavně v případě, kdy jeden z manželů je rizikový. Tímto rizikem může být jeho zápis v registrech neplatičů nebo může mít exekuci. V případě, kdy je tedy hypoteční úvěr uzavřen pouze na jednoho z manželů, kryje si banka svá práva. Tímto notářským zápisem je uzavřena dohoda, kde jsou pevně stanovena pravidla – rozdělení majetku, dluhů a ostatních závazků z případného vlastnictví spojených. Taktéž je tím zrušeno vlastnictví dříve nazývané jako společné jmění manželů.

Zároveň tento způsob vyřeší i případné spory, kdy na jednoho z dlužníků je uvalena exekuce a exekutor se domáhá zabavení majetku. Poté snadněji prokážete, že jste vlastníkem a exekutor by neměl Vás majetek zabavit. Při případném soudním sporu by to šlo rychleji a tento notářský zápis není napadnutelný, pokud byl sepsán ve větším časovém horizontu, nikoliv pár dní před příchodem exekutora.

V druhém případě se notářský zápis sepisuje až v případě řešení delikvence. Zde jsou blíže specifikovány podklady hypotečního úvěru. Je zde napsána půjčená částka, dlužná částka, měsíční splátka, úroková sazba a doba fixace.

Během praxe se ale zjistilo, že při uplatňování notářského zápisu u soudu, soudce rozhodl ve prospěch dlužníka a to z toho důvodu, že došlo ke změně úrokové sazby a tím je notářský zápis de facto neplatný. Dle jeho stanoviska, musí být veškeré podmínky stále stejné po celou dobu hypotečního úvěru. Toto ale není možné zajistit a z toho důvodu se od notářských zápisů ustoupilo a uzavírají se pouze v některých případech při uzavírání úvěru.

Exekutorský zápis

Využití exekutorského zápisu zažívalo svůj vrchol cca před osmi lety. Opětovně byl používán jako zajišťující instrument. Tento zápis byl rychlejším řešením při řešení problému, protože byl okamžitě použitelný a mohlo docházet k exekuci majetku dlužníka.

V tomto případě nedocházelo k potížím při změně úrokové sazby, jako tomu bylo u zápisu notářského. Průběh byl rychlejší a uspokojivý.

Dohoda s rozhodčí doložkou

Dohoda s rozhodčí doložkou patří zatím k nejlepším, nejrychlejším a nejúčinnějším instrumentům při vymáhání pohledávek. Zároveň patří také k těm nejlevnějším, protože si je může příslušný risk manager napsat sám. Je to velice jednoduchá dohoda, která se vejde na stránku a půl. Žádné složitosti ani záludnosti. V této dohodě jsou napsána pouze fakta.

V první části jsou uvedeny nacionále obou zúčastněných stran – věřitel a dlužník.

V druhé části se řeší veškeré podklady k hypotečnímu úvěru – číslo smlouvy, ze dne, výše půjčené částky, aktuální dluh, aktuální splátka, úroková sazba, výše sankčního úroku, dále je zde odkaz na všeobecné obchodní podmínky.

Ve třetí části se řeší nově dohodnuté splácení a řešení dluhu, které stále narůstá o sankční úrok. Zde se banka s dlužníkem dohodne na konkrétních měsíčních splátkách a době, do kdy bude veškerý dluh doplacen.

Čtvrtá část obsahuje zápis, kde je ustanovení, že tato dohoda obsahuje rozhodčí doložku a v případě nesplácení má banka možnost této rozhodčí doložky využít. Banka je oprávněna si vybrat ze seznamu přímého rozhodce.

Přímý rozhodce urychleně po nastudování materiálů vyzve obě zúčastněné strany k jednání. Ve většině případů rozhodne v neprospěch dlužníka, protože dohoda s rozhodčí doložkou je pevně daná a pokud dlužník její přesné znění nedodržel a souhlasil s ní, tak žádná práva moc nemá. Poté je rozhodnuto a přistoupeno k dražbě nemovitosti, která je v zástavě. Celé řízení bývá o délce zhruba 3 měsíců.

Musíme přiznat, že tato délka řízení je skutečně velmi krátká. Většina soudních řízení je od doby podání minimálně na půl roku a to v případě, že se ani jedna ze zúčastněných stran neodvolá, bude s rozsudkem souhlasit a nepožadovat dokládání dalších důkazů.

Původně byl sněmovnou předložen návrh ke zrušení možnosti těchto dohod s rozhodčí doložkou, protože se stávalo, že tyto dohody byly často zneužívány. Naštěstí pro věřitele a bohužel pro dlužníky se tak nestalo.

Čtvrtá skupina

Do čtvrté skupiny řadíme největší riziko pro banku. Jedná se o pohledávky po splatnosti více než 270 dnů. Do této skupiny se řadí dlužníci, kteří buď neplatí ze svého přesvědčení, ale dále i ti, které postihl nějaký problém.

Mezi problémy postihující dlužníky ve 4 skupině zahrnujeme:

- exekuce s blokáci účtu pro splácení
- exekuce s blokáci soukromého účtu
- srážky ze mzdy
- dražbu nemovitosti

- rozvrhové řízení po prodeji nemovitosti, kdy věřitel není uspokojen ve výši 100% pohledávky a zbytek pohledávky není zajištěn
- insolvenční
- konkurz
- trestní stíhání s následným odsouzením k výkonu trestu

Některé z výše jmenovaných problémů odsunou dlužníka rovnou do čtvrté skupiny a to i v případě, kdy nesplňuje podmínky v době po splatnosti. V tomto případě již risk manager přemýšlí, co s těmito pohledávkami za dlužníky může vůbec dělat. Rozebereme si bod po bodu a zjistíme, co máme za možnosti.

Exekuce s blokací účtu pro splácení

Tento problém jsme řešili již dříve. Zde je možnost, aby přistoupila do úvěru nová osoba, který se vytvoří nový účet pro splácení. Bohužel podstupuje i to riziko, že se upisuje k tomu, že i ona osoba bude dlužníkem a z toho vyplývajícími závazky.

Exekuce s blokací soukromého účtu, srážky ze mzdy

Tady bohužel risk manager nemůže dlužníkovi nikterak pomoci a ani celou situaci nemůže ovlivnit. Buď může vyčkat na řešení exekutora a připojit se k exekuci nebo doporučit dlužníkovi, aby si sehnal zájemce o koupi nemovitosti a pomohl mu vyjednat souhlas u exekutora.

Dražba nemovitosti

Pokud dlužník dlouho s nikým nejedná nebo pouze planě slibuje, může dojít k dražbě nemovitosti. V tomto případě se hypoteční banka připojuje jako zástavní věřitel a bude vyčkávat rozvrhového řízení. Toto je již krajní situace, kdy dlužník svou situaci nezačal včas řešit a nesplácel své závazky alespoň po malých částkách. Exekutor totiž není oprávněn dražit nemovitost v případě, kdy je hrazena alespoň nějaká minimální částka a ta je považována i v řádech stokorun.

První kolo dražebního jednání se činí ve výši 2/3 výsledné hodnoty nemovitosti. Pokud není nemovitost vydražena v prvním kole, ale až v kole druhém a dalším, je

nemovitost dražena v hodnotě ½ výsledné ceny nemovitosti, kterou ustanovil znalec. V případě, že není o nemovitost zájem je možné se s exekutorem dohodnout na ceně jiné, pro zájemce přijatelné a je rozhodnuto, zda za tuto cenu mu bude nemovitost prodána.

Rozvrhové řízení po prodeji nemovitosti, kdy věřitel není uspokojen ve výši 100% pohledávky a zbytek pohledávky není zajištěn

Rozvrhové řízení po prodeji nemovitosti je nařízeno příslušným okresním soudem po zaplacení výsledné dražební hodnoty a nabytím právní moci. Příslušný okresní soud rozhodne, kdo bude uspokojen v první skupině, kdo v druhé a v jaké výši, atd.

Bohužel může nastat situace, kdy není zástavní věřitel, který je v první skupině, uspokojen zcela ve výši 100%. Poté nastává zjištění, zda je možné a reálné na dlužníkovi ještě něco vymoci. Na základě tohoto zjištění se může věřitel s dlužníkem dohodnout na splácení, odpisu zbývající části pohledávky nebo prodání této pohledávky jako nezajištěné.

Insolvence a konkurz

Novou modou se stává vyhlášení insolvence na fyzické osoby. Spousta dlužníků se domnívá, že insolvence jim pomůže vyřešit všechny jejich finanční problémy a nebudou je muset hradit v celé výši. Bohužel už nechápou, že do jejich majetku se zahrnuje i nemovitost, kterou si na hypoteční úvěr pořídili a jejich dluh se umoří prodejem této nemovitosti. Toto řešení si vybírají nedostatečně informovaní dlužníci, kteří si neuvědomují následky tohoto rozhodnutí.

Trestní stíhání s následným odsouzením k výkonu trestu

Mezi méně časté potíže můžeme zahrnout trestní stíhání s následným odsouzením k výkonu trestu. V tuto chvíli risk manager dlužníkovi moc nepomůže. Jediné co pro něho může udělat je, že ho navštíví, se píše s ním důležité podklady k prodeji nemovitosti za asistence notáře, aby ověřil platnost podpisu, nebo se s ním domluví, že členové jeho rodiny začnou splácet dluh za něho, dokud mu neskončí trest.

Bohužel do věznice je jen velmi omezený přístup, který musí být ještě na písemnou žádost doložený podkladem, proč je vězeň navštíven. Poté je vystaven souhlas na určitý den a hodinu, kdy je vězeň vpuštěn do místnosti pro návštěvy.

5 Zhodnocení výsledků a doporučení

Díky všem uvedeným rizikům v této práci bylo zjištěno, že je velmi těžké se na trhu s hypotečními úvěry orientovat a nenaletět nástrahám poradců, kteří to vždy nedělají pouze ve prospěch klienta, ale časem myslí i na svůj profit ze smluv získaný.

V případě, kdy se klient rozhodne dělat vše sám, tak sice nebude uzavírat několik dalších smluv zbytečně, ale zase musí podstoupit to riziko, že si sám neumí vyjednat podmínky pro lepší úrokovou sazbu a hlavně by se měl při výběru správného hypotečního úvěru zaměřit na výši RPSN a ne se orientovat pouze na úrokovou sazbu. Zároveň nesmí přecenit své finanční možnosti. Rozhodně nemá smysl si pořizovat „zámek“ pokud na to nemá a musel by se proto zadlužit po celou dobu svého produktivního života a to i bez záruk jistoty, že práci za tuto dobu neztratí a nikdy nebude nemocen.

Jsou některá rizika, která neovlivníme, ale spoustu z nich ovlivníme nebo o nich alespoň víme, že mohou nastat a tím pádem se na ně můžeme připravit. Záleží pouze na nás, jak se všemi těmito informacemi, které máme, naložíme, dokud máme nějakou možnost.

Řešení pomocí risk managera je sice řešení situace, ale tato situace je spíše již kritická, značně riziková a obnáší i větší finanční náklady a časové prodlevy, které si dlužník většinou nemůže dovolit.

Podle statistik nezaměstnanosti můžeme usoudit, že se situace rozhodně nijak výrazně nezlepšuje, je ovlivněna víceméně sezonními pracemi a spíše se zvyšuje. Přesto dále můžeme říci, že stále i přes vyšší nezaměstnanost je velký zájem o hypoteční úvěry na koupi nemovitosti. Klienti bank prostě dobrovolně podstupují toto riziko, dá se říci, že doufají, že je tato situace nepotká.

Kde ale berou tuto jistotu? Nemají jistotu, pouze využívají příležitosti, které jim banky poskytují, aby si mohli splnit své sny o krásném bydlení ve svém. Žít na dluh je přeci v posledních letech běžné, dokonce se dá říci, že až moderní. V případě bydlení ale většinou znás nic jiného nezbyvá, protože kdo z nás je schopný ušetřit ze svého platu na byt či dokonce dům.

V modelových příkladech bylo zjištěno, jak se díky změnám úrokových sazeb mění výhodnost našeho hypotečního úvěru. Dále v případě progresivního a degresivního splácení zase vidíme, zda můžeme počítat s tím, že až se nám rozběhne kariéra můžeme splácet více. V případě, kdy máme kariéru již rozběhnutou, zvolíme degresivní splácení a vyžijeme finanční prostředky, které máme teď a např. za 10 let jich již tolik mít nebudeme. Záleží pouze na nás, pro jaký způsob splácení se rozhodneme a na kolik odhadneme svoje finanční síly.

Poslední kapitola věnovaná postupu řešení pohledávek je pro každého dlužníka asi nejdůležitější, protože je dobré vědět, co nás v případě nesplácení čeká. Nemůžeme říci, že jen v případě nesplácení. Musíme podotknout, že je to hlavně v případě, kdy dlužník nespolečně spolupracuje na řešení své situace a pak se diví, že to s ním špatně dopadne – přijde o svou nemovitost a ještě mu zůstanou dluhy.

6. Závěr

Celá práce se zabývala všemi různými riziky, která mohou dlužníka během doby splácení potkat. Všechna rizika byla podrobně popsána a vysvětlena. Byl vysvětlen vliv ČNB na úrokové sazby, způsob měření a výše nezaměstnanosti. Uvedli jsme si množství i objem hypotečních úvěrů v čase a dále jsme se zaměřili na jejich stálý růst v poměru ke stavebnímu spoření a spotřebitelským úvěrům.

Práce byla také věnována postupu hypotečních bank při řešení svých pohledávek a to od prvního dne nesplácení až po případné ukončení úvěru dražbou a následným rozvrhovým řízením. Přesně jsme definovali možné zápisy ve formě exekutorských a notářských zápisů, dohod s rozhodčí doložkou, které slouží ke krytí pohledávky a k uznání závazku.

Názorně jsme si spočítali a ukázali různé způsoby splácení – konstatní anuitou, anuitou se změnou úrokové sazby, progresivní a degresivní splácení. Vysvětlili jsme si jejich výhody, a pro kterého klienta jsou vhodné. Mohli jsme pozorovat změny výše úroku a úmoru v průběhu času splácení a zároveň změny způsobené úrokovou sazbou a to již způsobené poklesem či nárůstem úrokové sazby.

Závěrem této práce můžeme říct, že riskovat v případě hypotečního úvěru se vyplatí v případě, kdy žadatel o hypoteční úvěr nepřecenil své finanční možnosti, vybral si nemovitost s rozumem, zbytečně se nezadlužil v případě spotřebních úvěrů a karet a hlavně řešil veškeré své problémy včas už v jejich zárodku, aby nedošlo k soudním sporům, exekucím, konkurzům a dražbám.

Můžeme říci, že veškeré cíle této práce byly splněny.

7. Seznam použitých zdrojů

- BRČÁK, Josef, SEKERKA, Bohuslav. Makroekonomie. Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010, 292 s. ISBN 978-80-7380-245-5
- IZÁK, Vratislav. Fiskální politika. Vydání 2, Praha: Eoconomica, 2010, 209 s. ISBN 978-80-245-1669-1
- JÍLEK, Josef. Peníze a měnová politika. Praha: Grada, 2004, 742 s. ISBN 802-247-0769-1
- LACINA, Karel, SEKERKA, Bohuslav. Regiony v aktivitách států na počátku 21. Století, Evropský polytechnický institut, s.r.o. Kunovice, 2008, 188 s. ISBN 978-80-7314-149-3
- PAVEKA, Tomáš. Makroekonomie. Základní kurz. 3. Vydání. Slaný: Melandrium, 2007. 278 s. ISBN 80-86175-58-4
- REVENDA, Zbyněk. Centrální bankovníctví. 3. Aktualizované vydání. Praha: Management Press, 2011. 558 s. ISBN 978-80-7261-230-7
- SAMUELSON, Paul A., NORDHAUS, William D. Ekonomie. Martin Gregor et al., Vydání 1. Praha NS Svoboda, 2007. 775 s. ISBN 978-80-205-0590-3
- SEKERKA, Bohuslav. Matematické a statistické metody ve financování, cenných papírech a pojištění, Profess Consulting s.r.o.,2002. ISBN 80-7259-031

Internetové zdroje:

Hypoteční úvěry pro občany, podnikatele a obce. Ministerstvo pro místní rozvoj.

Dostupné on-line na

<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-pro-obcany-podnikatele-a-obce> [cit.2013-03-20]

Hypoteční úvěry. Ministerstvo pro místní rozvoj. Dostupné on-line na

[http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-\(2002-2008\)](http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-(2002-2008)) [cit.2013-03-20]

Zaměstnanost a nezaměstnanost. Český statistický úřad. Dostupné on-line na

http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabdetail.jsp?cislotab=PRA1010CU&kapitola_id=3&nul1 [cit.2013-03-20]

- Registrovaná nezaměstnanost. Český statistický úřad. Dostupné on-line na
http://vdb.czso.cz/vdbvo/grafdetail.jsp?cislotab=PRA1020CU&kapitola_id=3&n ull [cit.2013-03-20]
- Úvěry na bydlení a spotřebitelské úvěry. Český statistický úřad. Dostupné on-line na
<http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ckta041005g205.xls> [cit.2013-03-20]
- Zadluženost obyvatelstva. Český statistický úřad. Dostupné on-line na
<http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ckta041005g105.xls> [cit.2013-03-20]
- Česká národní banka. Dostupné on-line na
<http://www.cnb.cz> [cit.2013-03-20]
- RPSN. In Wikipedie: otevřená encyklopedie [online]. St. Petersburg (Florida):
wikimedia Foundaton, 2001. Strana naposledy edit. 2013-03-08. [cit.2013-03-20].
Dostupný z WWW: <http://cs.wikipedia.org/wiki/RPSN>