

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

STANOVENÍ OPTIMÁLNÍCH PARAMETRŮ ÚVĚRŮ NA REALITNÍM TRHU A JEJICH PRAKTICKÉ VYUŽITÍ V BUDOUCNU

DETERMINATION OF OPTIMAL PARAMETERS OF LOANS IN THE REAL ESTATE MARKET
AND THEIR PRACTICAL APPLICATION IN THE FUTURE

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. MONIKA PANAJOTOVOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

doc. Ing. STANISLAV ŠKAPA, Ph.D.

BRNO 2011

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2010/11

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Monika Panajotovová

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Stanovení optimálních parametrů úvěrů na realitním trhu a jejich praktické využití v budoucnu

v anglickém jazyce:

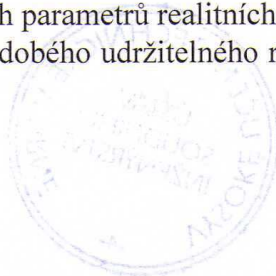
Determination of Optimum Parameters for Loans in the Real Estate Market and Their Practical Use in the Future

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude analyzovat všechny druhy hlavních příčin výkyvů realitního trhu s opřením se o ekonomická data a na tomto základě stanovit vývoj optimální úrokové sazby v oblasti hypotečního, developerského a investičního financování v ČR a jeho vliv na rozvoj trhu s nemovitostmi prostřednictvím analýzy metod financování s využitím pro banky, stát a jednotlivce.

Cíle diplomové práce:

Stanovení základních optimálních parametrů realitních úvěrů v oblasti hypoteční, developerské a investiční pro dosažení dlouhodobého udržitelného rozvoje realitního trhu z hlediska banky, jednotlivce a státu.



Seznam odborné literatury:

REJNUŠ, Oldřich. Finanční trhy. první. Ostrava : KEY Publishing, s.r.o., 2008. 559 s. ISBN 978-80-87071-87-8.

ACHOUR, Gabriel, et al. Financování developerských projektů. Praha : Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, 2008. 69 s.

JÍLEK, Josef. Finanční trhy a investování. Praha : Grada, 2009. 648 s. ISBN 80-247-1653-4.

Trend report 2010 : Přehled českého realitního trhu. In Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Trend report 2010. Praha: Europolis, 2010. s. 193.

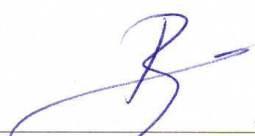
KOHOUT, Pavel; HLUŠEK, Martin. Peníze a výnosy a rizika: příručka investiční strategie. Praha: Ekopress, 2002. 214 s. ISBN 80-86119-48-3.

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/11.

V Brně, dne 30.11.2010





prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá zkoumáním vývoje realitního financování v souvislosti se vznikem finanční krize. Podle hlavních příčin výkyvů v historii, porovnáváním úrokových sazeb úvěrů hypotečních, developerských a investičních v čase, modeluje vývoj optimální úrokové sazby realitního trhu. Modelují se zde optimální parametry úvěrů, v kombinaci druhů bankovního financování v oblasti realitního trhu s ohledem na jeho dlouhodobě udržitelný rozvoj, jako jednoho samostatného a nezávislého globálního trhu s pevným zařazením mezi ostatní trhy odvětví.

Metodicky bude použita analýza metod financování, komparativní metoda vývoje úrokových sazeb komerčních bank a analýza struktury komerčních úrokových sazeb. Výsledkem práce očekáváme optimistický, realistický a pesimistický scénář dalšího vývoje financování nemovitostního trhu a model konstrukce optimálních úrokových sazeb.

Abstrakt (anglicky)

This master's thesis examines the development of real estate financing in relation to the credit crunch. According to main causes of fluctuations in history, comparing interest rates, mortgage loans, property development and investment in time, it models the evolution of optimal interest rates of real estate market. The loans' optimal parameters with combination of types of bank financing in the real estate market with regard to its sustainable development as a separate and independent global market with strong inclusion among the other market sectors, are formed there.

In this dissertation the analysis of financing methods will be used, comparative method of commercial banks' interest rate and analysis of commercial interest rates' structure. The result of the work we expect to be optimistic, realistic and pessimistic scenarios of further development of real estate finance market and the model of the optimal interest rates' structure.

Klíčová slova

úroková sazba, zdroje financování, hypoteční, developerský a investiční úvěr, realitní trh, optimální úroková míra

Keywords

interest rate, equity, mortgage, property, development and investment credit, real estate market, optimal interest rate

Bibliografická citace

PANAJOTOVOVÁ, M. *Stanovení optimálních parametrů úvěrů na realitním trhu a jejich praktické využití v budoucnu*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2010. 93 s. Vedoucí diplomové práce doc. Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla vyjádřit svůj vděk všem, kteří se podíleli na pomoci se získáváním zdrojů, informací a hlavně mě také podporovali psychicky – celé své rodině, Bc. Lukáši Orembovi, Bc. Nině Rerkové a především také panu docentu Ing. Stanislavu Škapovi, Ph.D. za odborné a užitečné rady, při tvorbě a vedení této diplomové práce.

OBSAH

1	ÚVOD	9
2	POČÁTKY REALITNÍHO TRHU A JEHO VÝVOJ, HYPOTEČNÍ KRIZE.....	11
2.1	Vznik hypoteční krize	11
2.2	Vývoj hypoteční krize.....	13
2.3	Průběh a následky hypoteční krize (2005 – 2008).....	14
2.4	Současný stav od roku 2009 v ČR	17
2.5	Vymezení problémů současnosti	19
3	ÚROKOVÉ SAZBY A JEJICH VÝZNAM	21
3.1	Úroková sazba.....	21
3.2	Funkce úrokových sazeb.....	22
3.3	Typy úrokových sazeb a vztahy mezi nimi.....	24
3.3.1	Úrokové sazby vyhlášené centrální bankou.....	24
3.3.2	Mezibankovní úrokové sazby /Interbank Rates/.....	25
3.3.3	Tržní úrokové sazby	26
3.4	Struktura úrokové sazby	27
3.4.1	Vlivy působící na úroveň a strukturu úrokových sazeb	27
3.5	Střednědlouhé úrokové sazby	28
3.6	Praktické uplatnění úrokových sazeb pro realitní financování	29
4	FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	30
4.1	Bankovní úvěrové produkty.....	31
4.1.1	Hypoteční úvěr.....	32
4.1.2	Americká hypotéka.....	33
4.1.3	Developerský úvěr.....	33
4.1.4	Investiční úvěr.....	34
4.2	Nebankovní úvěrové produkty.....	34
4.2.1	Spořitelní a úvěrní družstva	34
4.2.2	Jiné spořitelní instituce	35
4.3	Praktické uplatnění bankovních produktu na realitním financování	35
4.4	Zpracovávání statistických dat.....	36
4.4.1	Komparační metoda.....	36
4.4.2	Metoda středních hodnot	37
4.4.3	Odhad.....	38
4.4.4	Hypotéza	38
4.5	Praktické uplatnění statistických metod na realitní financování.....	38

5	ANALÝZA A POROVNÁNÍ PARAMETRŮ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	39
5.1	Úroková míra	41
5.1.1	<i>Vývoj sazeb ČNB za posledních 12 let</i>	42
5.1.2	<i>Vývoj průměrné komerční úrokové sazby</i>	43
5.1.3	<i>Vývoj úrokových sazeb ve vztahu k úrokové míře ČNB</i>	44
5.1.4	<i>Rozbor úrokové sazby v roce 2010 u různých bank</i>	47
5.2	Minimální požadované zdroje	50
5.2.1	<i>Rezidenční hypoteční úvěry</i>	50
5.3	Délka splatnosti hypotečních úvěrů	54
5.4	Výše zástavy	58
6	ANALÝZA A POROVNÁNÍ PARAMETRŮ DEVELOPERSKÉHO ÚVĚRU	60
6.1	Úroková míra	60
6.2	Minimální požadované vlastní zdroje	61
6.3	Délka splatnosti	61
6.4	Minimální výše zástavy	62
6.5	Minimální předprodej/předpronájem	63
7	ANALÝZA A POROVNÁNÍ PARAMETRŮ INVESTIČNÍHO ÚVĚRU	66
7.1	Úrok	66
7.2	Minimální požadované vlastní zdroje	67
7.3	Splatnost investičního úvěru	67
7.4	Zástava tržní hodnoty v tisíci	68
8	SHRNUTÍ VÝSLEDKŮ ANALÝZY A VYTVOŘENÍ SCÉNÁŘŮ	70
8.1	Hypoteční poznatky	70
8.1.1	<i>Optimální parametry hypotečních úvěrů</i>	70
8.1.2	<i>Variability řešení stanovení optimální úrokové míry</i>	72
8.2	Developerské poznatky	76
8.3	Investiční poznatky	77
8.4	Popis současného stavu a modelace scénářů vývoje úroků s vlivem na realitní trh	78
8.4.1	<i>Optimistický scénář</i>	79
8.4.2	<i>Realistický scénář</i>	82
8.4.3	<i>Pesimistický scénář</i>	83
	ZÁVĚR	85
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	87
	SEZNAM GRAFŮ, TABULEK A OBRÁZKŮ	90
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ	92
	SEZNAM PŘÍLOH	93
	PŘÍLOHY	94

1 ÚVOD

Reality. Realitní trh. Pojem, který prezentuje obchod se všemi druhy nemovitostí od pozemků přes bytové domy až po logistická centra. Obchod s realitami je poměrně rozsáhlá oblast, která se zabývá fyzickými stavbami – pro bydlení, podnikání, logistiku a nákupní centra odborně též nazývána realitními kancelářemi jako rezidence, komerční nemovitosti – kancelářská/administrativní centra, průmyslová (logistická) centra, nákupní centra a maloobchod. Aby bylo trhu, musí být nabídka na jedné straně prezentována prodávajícím a na druhé straně poptávka zastoupena kupujícím. Při střetnutí těchto dvou subjektů je možno začít s realitním obchodem a znamená to, že oba jsou ochotni akceptovat určitou cenu na trhu. V zásadě ale většinu nemovitosti není možno financovat jen vlastním kapitálem, a proto jsou tu banky i další nebankovní finanční subjekty, které poskytnou potřebné peněžní zdroje. Ale nastává otázka, jak se v té změti bank a jejich nabídek vyznat a zároveň zamyšlení z druhého pohledu, jakou má banka stanovit úrokovou míru, požadované minimální vlastní zdroje, zástavy jistění, v případě developmentu předprodeje a předpronájmů, aby pokryla náklady a aby také výdělek za něco stál? V neposlední řadě je tu i otázka z pohledu státu, který jako nejvyšší národní institut zaštiťuje vývoj všech ekonomických veličin, které mohou dále ovlivnit a směřovat určitým udržitelným tempem a odchylkami i rozvoj státu. Tímto je zde založen i podnět mé diplomové práce, a to stanovení optimálních parametrů úvěrů hypotečních, developerských a investičních s využitím pro banky, stát, podniky a jednotlivce. Optimální parametry by měly brát v úvahu všechny tyto tři skupiny a zahrnovat rozpětí, ve kterém by se tyto veličiny měly pohybovat a to tak, aby ani jedna z těchto skupin nebyla nijak diskriminována či méně zohledňována při určování těchto parametrů. Jejich určení proběhne podrobnou analýzou vývoje úrokových sazeb, délek splatnosti úvěrů, minimálních vlastních zdrojů, předprodeje a předpronájmů za určité období, přičemž bude přihlíženo k vývoji historických událostí, které způsobovaly výkyvy at už směrem nahoru nebo dolů.

Motivací pro započetí tvorby této odborné práce byla myšlenka, která nadchla i další mé kolegy. Týká se vytvoření určitého, dosud neuskutečněného celku o vývoji základních odvětví realitního trhu, stávajícího se z 5 dílů. První díl pojednává o analýze rezidenčního trhu a modelace jeho vývoje, druhá část se zaměřuje na analýzu maloobchodu a modelace jeho vývoje, třetím odvětvím je nahlédnutí do problematiky kancelářských prostor, čtvrtým je zaměření se na logistická centra, přičemž má práce se bude jako jedna

z této pentalogie týkat stanovení optimálních parametrů realitních úvěrů z hlediska hypotečního, developerského a investičního.

Účelem této práce bude vyhotovit účelné podklady pro stanovení správného rozhodování, postupování a určování vhodně zvolené strategie ve vztahu k dlouhodobě udržitelnému rozvoji realitního trhu, pro bankovní účely, pro stát jako národohospodáře při stanovování základní sazby úroku české národní banky, pro podnikatele a též pro domácnost jako jednotlivce, který se bude moci zorientovat a vyznat v džungli bankovních nabídek, které vkládají do jeho mysli podvědomě potřebu, že právě jejich hypotéku musí mít. Dále se zabývá modelováním vývoje úrokových sazeb, udáním směru vývoje realitního trhu jako celku a odhad role bank se stanovením optimálních parametrů úrokové sazby, minimální požadované equity nebo-li vlastních zdrojů, předpronájmů a předprodejů, délky poskytovaných úvěru – splatnosti, minimální výši a formě zástavy.

Výše uvedených cílů bude dosaženo použitím metod středních hodnot, analýzy metod financování a komparativní metody vývoje úrokových sazeb komerčních bank. Metodami zjistíme a vymezíme požadovaný okruh bádání a zároveň rozsah zkoumané oblasti vyvozením všech optimálních parametrů výše uvedených úvěrů s ohledem na vývoj realitního trhu, a to formou hypotézy a odhadu.

2 POČÁTKY REALITNÍHO TRHU A JEHO VÝVOJ, HYPOTEČNÍ KRIZE

Úplně prvním náznakem novodobých počátků realitního trhu v České republice je doba po roce 1990. Než se tehdy vývoj realitního trhu zcela zformoval, uběhla doba minimálně deseti let. Do té doby to bylo jen tápáním a rozhlížením se po množství možností, které po roce 1989 vznikly. Nestálý vývoj úrokových sazeb komerčních bank na zvyšování poptávky po úvěrech moc nenapomohl. Z původních necelých šestnácti procent v roce 1993 se pohyboval nahoru a dolů, přičemž jeho nejnižší hranice dosahovala kolem 9,5 %. Až koncem devadesátých let se průměrná hladina úroků značně snížila a ustálila se přibližně na 11 %, což můžeme vypočítat z grafu v příloze č. 1.

Rok 1996 poznamenala bankovní a úvěrová restrikce, kde se celkově zastavil realitní trh. Vláda Tošovského se snažila vyčistit portfolia velkých bank a zbavit je špatných aktiv a ozdravit od špatných půjček pomocí státního rozpočtu. V té době banky nebyly příliš nakloněny jakýmkoli půjčkám, neboť byly pod dozorem státu podřizovány přísným kontrolám optimálních mír likvidity a rezerv. A to bylo důvodem, proč se trh po těchto úpravách stabilizoval. Bylo možno začít s rozsáhlejším financováním obchodu s nemovitostmi než v minulosti a tím zahájit nové hypoteční financování bytové výstavby a developerských projektů. Po dobu 20 let se realitní trh formoval a utvářel se do současného stavu. Protože rokem 2000 bylo započato rozsáhlejší poskytování zdrojů od finančních institucí do nemovitostí, budu se podrobněji zabývat problematikou a vývojem od zmíněného roku.

2.1 VZNIK HYPOTEČNÍ KRIZE

Za příčinu vzniku celosvětové ekonomické krize je označována tzv. hypoteční krize v USA, která dosáhla vrcholu v roce 2007, kdy se banky zajímaly více o své zisky než o své klienty. Ovšem úplně prvním semínkem, které postupně vzrůstalo ve větší a závažnější hrozbu, bylo v roce 2000 snížení úrokové míry americkou centrální bankou (FED). *„Na popud Alana Greenspana, jakožto hlavy FED, byla snížena během jednoho roku úroková míra z 6,5 % na 1,75 %, což je obrovský pokles, který měl samozřejmě za vinu s tím táhnoucí*

*se následky.*¹ Nutno podotknout, že tím reagoval na vzniklou situaci, kdy došlo k pádu vysoce nadhodnocených technologických akcií, kterými byly investice do vybudování internetových sítí, internetových obchodů a vyhledávačů zdající se v té době velice perspektivní. Část těchto podniků zbankrotovala, u části došlo k restrukturalizaci, propouštění zaměstnanců a tím došlo k poklesu růstu HDP, čímž se ekonomická křivka vydala směrem k recesi. Krokem, který Greenspan udělal, postavil řadu živořících firem i projektů opět na nohy a recese se tím pádem v roce 2001 vůbec neprojevila. Na druhé straně, co se týče emise akcií, jako financování společnosti valná většina podniků je nebrala velmi v potaz, pokud mohla získat lehce levný úvěr vzhledem k výše uvedeným příznivým úrokovým sazbám. Do ekonomiky totiž nalil Greenspan množství peněz, které mohli lidé vesele utrácet dál, a ekonomika nabrala rychlý růst. Tyto nízké sazby udržoval nezvykle dlouho po celé 4 roky, což nemělo jen pozitivní účinky. Povzbudilo to sice firmy k růstu, ale na druhou stranu domácnosti si zvykly žít na „dluh“, zvýšila se poptávka po zahraničním zboží a nemovitostech, což bylo také důvodem, aby americký dolar na světovém měnovém trhu začal klesat.

V České republice tomu bylo ještě trochu jinak. Přelomový rok 2000, vyznačující se výrazným zvýšením poskytovaných úvěrů, měl na svědomí prudký pokles úrokových sazeb. Banky přímo četly potřeby klientů a s tak nízkou diskontní sazbou, nastavenou Českou národní bankou ostatním komerčním bankám, ji velice rády poskytovaly mírně navýšenou dál svým klientům. V prvopočátcích půjčovaly banky převážně jen hypoteční úvěry na bydlení, které se tak staly mnohem dostupnějšími. Za následujících pár let propukl doslova konkurenční boj o nízké úrokové sazby, které se pohybovaly v rozmezí od 3,6 % do 7 %, což byl oproti předešlým rokům opravdu rychlý pokles. V souvislosti se snižováním úrokových sazeb banky přemýšlely, jak si přitáhnout klienty a jako ruku v ruce toho dosáhly zlepšením stávající kvality služeb a rozšířením nabídky typů úvěrů. [11]

¹ DORŇÁK, Ondřej Světová finanční krize : Co bylo na počátku?. In Světová finanční krize [online]. Praha : Fincentrum media, s. r. o., 13.2.2009 [cit. 2010-11-21]. Dostupné z WWW: <http://www.investujeme.cz/clanky/svetova-financi-krize-co-stalo-na-pocatku/#_ftnref1>. ISSN 1802-5900.

2.2 VÝVOJ HYPOTEČNÍ KRIZE

Spojené státy americké svými vládními prostředky posunuly mantinely pro banky a ty začaly využívat svých nových pravomocí. Díky svému vlivu vláda vytvářela nátlak na poskytování hypoték a pro zalíbení voličům, tak směřovala banky k tomu, aby snižovaly požadavky k získání hypoték stále níž. Důvodem bylo, aby byla jedna ze základních potřeb voličů snadno dosažitelná, a to vlastní bydlení. Tyto vládní nátlaky, ale také chamtivost bank a neprofesionalita bankéřů a finančních poradců způsobily zprvu extrémně rychlý růst cen nemovitostí, což mělo ale brzy za následek jejich rychlý pád.

V té době klesla historicky úroková sazba hypoték, jak fixních tak i hypoték s pohyblivou úrokovou mírou a to byly přesně ty, které odstartovaly americkou hypoteční krizi. V roce 2002 se již půjčovalo i lidem, u kterých bankéři museli předpovídat, že nebudou schopni v budoucnu splácet vlastní nemovitost. *„Kontrola bonity klienta šla tehdy stranou a počet prodaných nemovitostí do roku 2005 vzrostl ročně až o 9 %. S takovým růstem by se úměrně měly zvyšovat i příjmy amerických domácností, což se samozřejmě nekonalo. Tím, že tyto dvě stránky nekorespondovaly, vznikla bublina prodaných 730 000 nových rodinných domů, které kdyby nebylo tak levných úvěrů nikdo nepostavil a také ani nekoupil. A také v letech 2004 – 2007 vzniká bublina prodaných již existujících rodinných domů, kterých bylo prodáno neskutečných 27 milionů! Vznikají dvě velké bubliny, kde první je v hodnotě 180 miliard dolarů a druhá v hodnotě 300 – 500 miliard dolarů. Dohromady měly spojené státy americké 480 – 680 miliard dolarů přebytečných a problémových peněz.“*²

V Evropě se výše uvedený vývoj neprojevil takovými extrémními jako v USA. Naopak zde byly jiné příčiny vychýlení cen nemovitostí. Ceny nemovitostí obvykle kopírovaly vývoj hospodářského cyklu země s klesajícími a rostoucími tendencemi, avšak po roce 2000 se v České republice situace změnila a vývoj cen od tohoto roku stále stoupal, a to nezávisle na hospodářském cyklu. V roce 2003 se neobvykle rychle vychýlily ceny nemovitostí směrem nahoru, což souviselo se vstupem následujícího roku do Evropské Unie. Vznikla uměle vyvolaná bublina, kde se většina odborníků domnívala a spekulovala, že ceny nemovitostí porostou, přitom byly jen uměle nadhodnoceny. Představa byla taková, že ceny se vyhoupnou

² DORŇÁK, Ondřej Světová finanční krize : Co bylo na počátku?. In Světová finanční krize [online]. Praha : Fincentrum media, s. r. o., 13.2.2009 [cit. 2010-11-21]. Dostupné z WWW: <http://www.investujeme.cz/clanky/svetova-financi-krize-co-stalo-na-pocatku/#_ftnref1>. ISSN 1802-5900.

na úroveň cen v EU, ovšem po roce bylo jasné, že tato dedukce nebyla správná. Lidé neměli platovou ani životní úroveň takovou, jaká byla ve společenství EU. V následujících letech se lidé vzpamatovali, a zjistili, že se vlastně nic takového nekoná a byli velice překvapeni. Byli jsme novou zemí v Evropské Unii, a proto žádný stát toho o nás mnoho nevěděl ani po stránce ekonomické ani po politické. [12]

2.3 PRŮBĚH A NÁSLEDKY HYPOTEČNÍ KRIZE (2005 – 2008)

V Americe začalo období, kdy banky poskytovaly hypotéky i nepoučeným nebonitním klientům, nebraly v potaz, zda mají dostatečné finance ke splácení nebo dostatečnou hodnotu nemovitosti pro její zástavu. Počítaly totiž s tím, že v případě nesplácení by v exekuci danou nemovitost prodaly a tím by se jim dluh vrátil, tento systém však fungoval jen dokud ceny nemovitostí rostly či stagnovaly, ale jakmile začaly klesat došlo ke komplikaci s návratem peněz hypotečním ústavům či bankám, čímž se zpomalil přirozený oběh peněz.

„FED začal zvedat základní úrokovou sazby přes 2,25 % až k 5,25 % během jednoho a půl roku. To se samozřejmě během týdne promítlo do hypotečních úrokových sazeb a ty podražily až na 6,5 %. S růstem úrokových sazeb postupně narůstala i výše měsíčních splátek hypotéky, které domácnosti nebyly schopny splácet. Ovšem náklady spojené s nesplácením hypotéky nese v konečném důsledku banka.

V létě roku 2006 realitní bublina splaskla. Projevilo se to v několika oblastech trhu:

- *dramaticky klesl počet žádostí o hypotéku, zájem o nákup rodinných domů uvadal,*
- *přebytek nových rodinných domů na trhu zakončil období růstu cen nemovitostí v USA,*
- *ze čtyř měsíců na téměř 10 měsíců vzrostla prodejní doba nového rodinného domu,*
- *růst hypotečních úrokových sazeb a následný nárůst měsíčních splátek hypoték dostal do finanční tísně nejméně bonitní domácnosti.“³*

³ ZEMÁNEK, Josef. Hypoteční krize v USA. Příčiny, průběh, následky (2. díl). Euroekonom [online]. 2008, 125, [cit. 2010-11-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky2>>.

V dalších dvou letech byla úroková míra držena zbytečně dlouho na celkem vysoké úrovni ze strachu z inflace. Očekávalo se, že problém s výstavbou a prodejem nemovitostí upraví trh sám a množství nesplácených hypoték bude minimum, jenže netušili, to co věděli jen bankéři, a to jak velké jsou objemy rizikových hypoték (subprime mortgage) – hypotéka, poskytnuta lidem, kteří by nikdy nesplnili podmínky pro poskytnutí běžné hypotéky. V té době činily 20 %. Systém byl takový, že pokud sníží FED úrokové míry, tak se skrz nižší krátkodobě fixované hypoteční sazby úroků, sníží počet nesplácených hypoték. I přes to, že si to vláda včas uvědomila a snížila úrokové sazby opět na příjemně nízkou úroveň, neznamenalo to, že banky o tolik sníží hypoteční úrokové sazby. Z části ulevily domácnostem, i když projev byl opožděný a ze zbytku částečně pokrývaly nesplácené hypotéky. Pro zklidnění trhu přispěla americká vláda finanční injekcí prostřednictvím dvou hypotečních agentur Fannie Mae a Freddie Mac, které měly refinancovat bankám jejich nevýhodné úvěry za výhodnější upravení podmínek. A právě v této fázi začala vznikat tzv. „toxická aktiva“. Banky očišťovaly rizikové hypotéky zabalené v balíčcích zvaných SIV – Structured Investment Vehicle zručným prodejem na sekundárních trzích a tím si udržovaly likviditu

a své stabilní cash-flow. Balíčky byly značně nepřehledné, proto je nebylo možno jejich kvalitu vůbec ohodnotit. Tomu měly napomoci ratingové agentury, které nebyly v podstatě vůbec věrohodnými rádci, protože nadhodnocovaly balíčky subprime hypoték ze tří hlavních důvodů – očekávání stálého růstu cen nemovitostí, oceňování SIV na základě starých principu a v neposlední řadě to, že agentury byly placeny právě těmi bankami, které si nechávaly rating zpracovávat.

V září 2008 následoval pád jedné z nejstarších bank v USA Lehman Brothers. Na základě této události si komerční banky přestaly věřit a vzájemně si půjčovat finanční prostředky, tím vzniklo omezení zdrojů pro půjčování klientům. Proto banky zahájily konzervativnější přístup k poskytování hypoték, začaly být ostražitější a snižovaly se možnosti dosažení 100% hypoték a naopak pomalu začaly zvyšovat úrokové míry jako pojistku. [13]

V České republice se po dobu těchto událostí odlepily úrokové míry ode dna a ke konci roku 2008 vzrostly na necelých 6%. Tak jako úrokové míry, tak i ceny nemovitostí rychle rostly až do konce roku 2007, posléze se začaly neúměrně rychle zvyšovat oproti nabídkovým cenám nemovitostí, jak bytů, tak i rodinných domů. Tento přílišný růst cen oproti kondici celé ekonomiky a levné a dostupné hypotéky vytvořily bublinu, která

nadhodnocovala ceny nemovitostí, čemuž přispěla i větší poptávka a další níže uvedené faktory.

„Příčin nebývale rychlého růstu cen nemovitostí v České republice do roku 2007 byla celá řada:

- *pozitivní demografické faktory (bydlení si pořizovaly silné ročníky),*
- *konkurenční boj mezi hypotečními bankami, a tedy levné a dostupné úvěry,*
- *pokračující růst příjmů a hospodářství,*
- *státní intervence – hrozby zvýšení DPH, deregulace nájemného, daňová reforma,*

ale také

- *nedostatečná resp. opožděná reakce nabídky bydlení na růst poptávky po vlastním bydlení.“⁴*

Vychýlení cen bylo tak markantní, že bylo zřejmé, že takové nadhodnocení nevydrží příliš dlouhou dobu. Tak se také koncem roku 2008 stalo, že realizované tržní ceny začaly klesat a dokonce snižovat pod nabídkovou hodnotu nemovitosti. Pomyslné nůžky se začaly otevírat a zároveň vznikal propad, což můžeme vysledovat grafu v příloze č. 3. Prodávající byli stále zvyklí (a někteří stále ještě jsou) za neúměrně vysoké ceny nabízet nemovitosti a nebyli schopni přijmout fakt, že se jim v té době, již takovým způsobem nepodaří nemovitosti prodat. Ovšem postupně s pomocí inzertních realitních serverů časem poznali, že takovým směrem se dále vyvíjet realitní trh nebude.

Do září 2008 neměla hypoteční krize na Českou republiku v podstatě žádný zásadní vliv, neboť ČR předcházela rizikům tím, že banky nepůjčovaly skoro žádné úvěry v cizích měnách. Tímto počínáním se k nám nemohly dostat ze západu v takové míře toxická aktiva a pěkně uhlazeně balíčky SIV - structured investment vehicle, nacpané rádoby vyhlížeječnými výhodnými nabídkami. Náš bankovní sektor tím zajistil i dobrou bilanční likviditu.

⁴ SVAČINA, Luboš. Kdy začnou znovu růst ceny českých nemovitostí? : situace v české republice. Realitní makléř[online]. 6.3.2009, 157, [cit. 2010-11-11]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/kdy-zacnou-znovu-rust-ceny-ceskych-nemovitosti/>>. ISSN 1802-5900.

O poznání horší to bylo od listopadu 2008, kdy se postupně začala silněji projevovat krize, lidé postupně začínali ztrácet důvěru ve stabilitu bank, zpomalovala se ekonomika projevující se v různých odvětvích a celkově podnikatelské prostředí se dostalo do problémů. Celková situace se projevovala neblaze i na trhu práce, zachycoval to i pokles počtu volných pracovních míst, rostoucí nezaměstnanost, zpomalení růstu mezd, ale nejvíce na zpomalení vývozu a investic. Také klesaly úrokové sazby centrální banky pospolu se stanovováním přísnějších podmínek pro poskytování úvěrů. Banky uvážlivěji hodnotily klienty a hypotéky byly čím dál tím méně dostupnější pro tak široký okruh osob než dříve. Jako první tyto změny pocítili developoři. Ti pro své projekty potřebovali cizí zdroje, úvěry na splácení jim nestačily, proto ač neradi, byli nuceni snížit ceny nemovitostí, a to ze začátku jen v určitých akcích. Koncem roku 2008 se plošně snížily ceny i na realitních trzích. Vznikla tak paradoxní situace a i přesto, že byly ceny nižší než v předchozích letech, lidé si je stejně vzhledem k těžce dosažitelným úvěrům nemohli dovolit.

2.4 SOUČASNÝ STAV OD ROKU 2009 V ČR

V předloňském roce se citelně ochladila ochota bank půjčovat levně zdroje i přes to, že úroková míra centrální banky tzn. čtrnáctidenní repo sazba ČNB klesala až 1,38 % a místo aby komerční banky zachovávaly doposud nepsaný princip a kopírovaly klesající křivku, naopak své sazby lehce krůček po krůčku zvyšovaly. Tyto dvoje sazby ve svých rozdílných procentních úrovních vytvářely jakési pomyslné rozevírající se nůžky, kde na jedné straně se ČNB snažila o stabilizování ekonomiky a na druhé straně si banky a vytvářely polštářové rezervy pro krizové období, které bylo před nimi. Opatření, které banky podstupovaly vyplývala z nařízení od jejich zahraničních vlastníků - mateřských bank.

Týkalo se to především:

- *“Zrušení poskytování 100% hypoték popřípadě užít jen ve výjimečných případech*
- *Zásadně změnit cenotvorbu, strukturu pricingu – zvýšit přírážky úrokové marže na hypotéky s vysokým LTV, zavést likvidní přírážku, zvýšit tvorbu rezerv*
- *Revidovat parametry schvalování či přímo eliminovat některé rizikové segmenty klientů (u nás například cizinci)*
- *Zastavit rizikové produkty – subprime hypotéky, u nás to byl segment hypoték bez prokazování příjmů, který v počátku uhájila jen Hypoteční banka a Raiffeisen Bank*

- *Revidovat projekty financování nemovitostí, eliminovat rizika z těchto projektů plynoucí*
- *Revidovat spolupráci s externími partnery bank, spolupráci buď omezit, či přímo zastavit*
- *Zpřísnit systém oceňování nemovitostí či přímo redukovat ceny obvyklé koeficienty, které banky interně stanovily*
- *Připravit se na scénář, jak řešit prudký nárůst nesplácených hypoték*
- *Ekonomicky – začít vytvářet rezervy a opravné položky pro případ nárůstu delikventních úvěrů, zastavit investice do inovací a posílit oblast vymáhání pohledávek.”⁵*

I přes to, že se mezibankovní trh na čas zastavil, u nás to nemělo takový dopad jako v západní části Evropy. Ve Spojeném království se propadlo poskytování úvěrů na úroveň, jaká byla před deseti lety, oproti tomu v České republice to bylo díky nižší zadluženosti a konzervativnějšímu spoření domácností „jen“ na úroveň před pěti lety.

Částečně k nápravě kopírování základní úrokové sazby ČNB došlo v roce 2010, kdy české banky, jako dceřiné společnosti zahraničních bank podstoupily tak, jako dalších 91 evropských bank zátěžové zkoušky EU tzv. “stress testy“, ve kterých si vedly velmi dobře. Je však pravděpodobné, že tyto testy byly dodatečně změkčeny, aby banky „prošly“. [14]

Nezanedbatelným vlivem bylo také to, že banky zjistily, že se hypoteční trh nezřítí, přičemž procenta nesplácených úvěrů sice narostla, ovšem tak hrůzně vypadající předpovědi ze západního trhu, se v každém případě u nás nevyplnily. Banky byly schopny své hypoteční portfolia udržet v bezpečných mezních hodnotách. Co se týče markantního snižování cen nemovitostí, dle analytických výsledků ČSÚ se snížily průměrně „jen“ o 15% oproti srovnání se zahraničím např. UK, Irsko.

Avšak je nutno podotknout, že pomalu po letech na scéně začaly objevovat úvěry ze stavebního spoření. „*Jejich poměr se v roce 2009 téměř vyrovnal hypotékám (46%). Nicméně*

⁵ OSTATEK, Libor. Hypotéky nebyly hlavní příčinou globální krize. *Hypotéky* [online]. 9.12.2010 , 2010, [cit. 2010-12-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-nebyly-hlavni-pricinou-globalni-krize/>>. ISSN 1802-5900.

v letošním roce došlo opět k obratu, a to především vlivem státního zásahu omezením státní podpory stavebního spoření a také vlivem výrazného poklesu úrokových sazeb hypoték.“⁶

2.5 VYMEZENÍ PROBLÉMU SOUČASNOSTI

V rámci všech výše uvedených výkyvů, které nás provádí historií předvádějící horskou dráhu událostí, mající za následky negativní a nestabilní úroveň v oblasti financování nemovitostí v České republice, je nutno je korigovat a dostat na udržitelnou hladinu pro další vývoj. Toho lze dosáhnout stanovením optimálních parametrů realitních úvěrů pro dosažení dlouhodobě udržitelného rozvoje realitního trhu tak, aby nevznikaly další propasti a bubliny ve vývoji realitního trhu. Jde o to, aby byla nalezena souvislost s financováním rozvoje v dalších segmentech ekonomiky, harmonizace a opatření pro plynulý vývoj finančních podmínek a predikce dalšího vývoje v objemu financí, úrocích a dalších parametrech úvěrů. Z tohoto hlediska je nutné provést rozbor jednotlivých druhů úvěrů a jejich podstatných prvků pro stanovení těchto základních principů. Je nutné podchytit a analyzovat prvky, které ruší plynulý průběh vývoje. Stanovení bude provedeno formou hledání středních hodnot jak statisticky, tak bude brán ohled na důležité historické události až po nedávné, které mohou velice dobrým způsobem posloužit ke hledání optimálních hodnot úvěrů. Tím je objem podílu cizích zdrojů na financování nemovitostí a též i konstrukce úrokové sazby se zohledněním v jakém aktuální fázi ekonomického cyklu se nachází. [15]

Podstatné bude v této práci především jemnější doladění úrokových sazeb nemovitostních úvěrů, které by citlivě reagovaly na aktuální stav a vývoj v realitním sektoru ekonomiky a v sektorech navazujících, či souvisejících (stavebnictví, realitní development, maloobchod, logistika, průmysl) a odrážely by další ekonomické prvky, jako například demografický vývoj a mobilitu pracovní síly ve vztahu k segmentu rezidenčních nemovitostí.

Základním parametrem výše uvedeného „doladění“ nemovitostních úrokových sazeb by měl být odraz hypoteční a následně realitní krize, tedy celkové i strukturované zadlužení nejen domácností ve vztahu k vývoji příjmů, ale i ke schopnosti splácet hypoteční úvěry. [16]

V podstatě i z množstevní teorie peněz, podle které je cena zboží (nemovitostí) přímo

⁶ OSTATEK, Libor. Hypotéky nebyly hlavní příčinou globální krize. *Hypotéky* [online]. 9.12.2010 , 2010, [cit. 2010-12-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-nebyly-hlavni-pricinou-globalni-krize/>>. ISSN 1802-5900.

úměrná množství peněz (vlastních i vydlužených) v ekonomice plyne nutnost regulace objemu úvěrů, ovšem ne administrativně (limity), ale tržně, především cenou peněz, tedy výší úroku. [1]

3 ÚROKOVÉ SAZBY A JEJICH VÝZNAM

Jeden z nejdůležitějších parametrů při poskytování úvěrů, kterým se ve své práci budu zabývat, jsou úrokové sazby. Ovšem je nutné začít od počátku a zmínit, co je vlastně úrok? Co představuje? Jaký má význam? V podstatě je obecně považován za procentní vyjádření odměny v čase za půjčení určitého množství peněz. Úrok má hluboké historické kořeny, již velmi dávno byl měřítkem, které určuje, jakou měrou si lidé váží svých volných, tedy – nevyužitých, peněžních prostředků. Jejich míru si určují různými hledisky a vlastními důvody. V první řadě berou v potaz dobu, na kterou poskytují půjčku a také na možné riziko nesplacení zapůjčené částky – důvěryhodnost, či výši půjčované částky. Význam úroku sahá již hluboko do minulosti, kdy za poměrně tučný peníz navíc, ta majetnější část – říkejme jim například lichváři, půjčovali chudákům sedlákům na provoz či zaplacení nějakého svého dluhu. V té době se jakémukoli úroku za půjčené peníze říkalo „lichva“. Kupodivu byla lichva delší dobu zakázána a jako legální byla uzákoněna až rokem 1545 Jindřichem VIII. V současné době je za lichvu obecně považována 20% úroková hranice a není v žádném zákoně nijak upravena. Naopak na druhé straně úroková sazba se svými podmínkami v různých podobách se objevuje v zákoně č. 6/1993 Sb. o České národní bance, v zákoně č. 21/1992 Sb. o bankách, zákoně č. 284/2009 Sb. o platebním styku, či v zákoně č. 145/2010 Sb. o spotřebitelském úvěru či nařízení vlády č. 163/2005 Sb. měnící původní nařízení o výši úroku z prodlení a poplatků z prodlení.

3.1 ÚROKOVÁ SAZBA

Tento, již poměrně známý pojem, lze vyjádřit mnohými definicemi podle způsobu vyjadřování a typu myšlení daného autora. Abych přiblížila různá pojetí, uvedu zde několik používaných typů pro určení významu úrokové sazby.

1. **z pohledu finanční matematiky je definována:** *“Zapůjčí-li jeden subjekt druhému peněžní prostředky, bude požadovat odměnu jako náhradu za dočasnou ztrátu kapitálu, za riziko spojené se změnami tohoto kapitálu (s inflací) a za nejistotu, že kapitál nebude splacen v dané lhůtě a výši. Tato odměna se nazývá úrok.”⁷*

⁷ RADOVÁ, RNDr.Jarmila; DVORÁK, Ing. Petr. *Finanční matematika pro každého*. třetí. Praha : Grada Publishing, spol. s r.o., 2001. 264 s. ISBN 80-247-9015-7.

2. **z hlediska investičního je specifikována:** “ Úrokové sazby jsou cenou peněz. Vzájemně propojují velké objemy fyzických a finančních aktiv s mnohem užším tokem úspor a investic, jsou spojovacím můstkem mezi současností a budoucností, a jsou citlivé na inflační očekávání. Proto jsou velmi proměnlivé a obtížně předvídatelné. V zásadě neexistuje žádná jednoduchá teorie, která by vysvětlila, proč se úrokové sazby chovají tak, jak se chovají.”⁸
3. **z pohledu ekonomicko – finančního:** “Úrokovou sazbu můžeme definovat jako podíl výnosu plynoucího ze zapůjčení peněz na určité časové období a velikostí zapůjčené částky vynásobený stem (v procentech). Přitom za tzv. Standardní časové období je všeobecně považován 1 rok (označováno zkratkou p.a. tzn. per annum).”⁹

V podstatě jsou základní body charakteristiky úrokové sazby všechny řečeny podobným způsobem jen jiným vyjádřením. Ovšem je nutné zvážit a upřesnit v rámci finanční oblasti o jakou úrokovou sazbu jde, protože tento obecný pojem sám o sobě nemá žádný význam, pokud není přesně definován. Často se stává, že si lidé nevíšimají rozdíl mezi úrokovou sazbou a úrokovou mírou. První pojem byl již výše dostatečně popsán a oproti tomu druhý vyjasňuje, že od abstraktních úrokových mír vycházejí konkrétní úrokové sazby vyskytující se v dané době na příslušném trhu. Je tedy nutné odlišovat, co tyto pojmy v sobě přesně nosí.

3.2 FUNKCE ÚROKOVÝCH SAZEB

Pohlédneme-li blíže do této oblasti, můžeme souhlasit s obecně známým faktem, že poskytovatelé mají zájem, aby jejich výnosový úrok byl co nejvyšší v rámci možností, a oproti tomu příjemci požadují aby úrok, který je v jejich pojetí je nákladem, byl co nejnižší. Banka tedy stanovuje úrok tak, aby byl pro ni přinejmenším alespoň natolik výdělečný, aby pokryl minimum nákladů a splnil požadavek základní části pro příspěvek do povinných

⁸ STUTELY, Richard. *Průvodce ekonomickými ukazateli : Jak porozumět ekonomii*. Praha : Scientia, spol. s r.o., 2002. 247 s. ISBN 80-7183-278-2.

⁹ REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy. první*. Ostrava : KEY Publishing, s.r.o., 2008. 559 s. ISBN 978-80-87071-87-8

rezerv a dalších nejen zákonem stanovených odvodů, což může být i částečná odměna nebo marže

za vypůjčení dané částky. Tyto propočty jsou samozřejmě důsledně propočítávány. Naopak klient jako ať už obyčejný zákazník, či developer nebo vážený investor, všichni mapují jak si získat nejlepší podmínky, mezi něž v první řadě patří, jak jinak než, úroková sazba.

Tím z výše uvedených a nepsaných pravidel a v rámci finančního systému vyplývají funkce úrokových sazeb, a to funkci regulační, informační, rovnovážná, tok úspor do investic a rozdělování peněžních fondů.

Ač se to laikovi nemusí zdát, regulační funkce úrokových sazeb, má jako jeden z těchto prvků zásadní význam. Snižování či zvyšování této úrokové sazby má na svědomí Česká Národní Banka, a ta tyto kroky činí v zásadě s velice promyšlenými a opodstatněnými důvody, které tvoří odborníci a podstatná skupinka chytrých hlav v České republice. Samozřejmě tak jak se vyvíjí celá Evropa i naše republika je v tomto směru ovlivňována děním a předpověďmi v Evropské unii a též sousedícími, většinou západními, státy. Tím, co činí s pohybem úrokové sazby, se buď uzavírají kohoutky pro širší veřejnost, která si takovou výši nemůže dovolit, nebo se naopak otevírají možnosti pro širší okruh osob a způsobují hrozbu do budoucna, pojmem-li to extrémním dopadem, a to třeba ze stránky nesplácených hypoték. Komerční banky si, též mohou v rámci mezí určovat svou výši úrokových sazeb, a ne vždy kopírují přibližný vývoj křivky dle centrální banky, neboť

i těmito způsoby si hlídají svůj objem úspor a šíří investic a rezerv.

Druhé hledisko, které může být využitelné pro široký okruh ať už developerů, obchodníků, státu nebo i pro obyčejného jednotlivce, je informace obsažená ve výši úrokové hladiny danou institucí. Pro všechny tyto subjekty tento údaj něco vypovídá a podle něj se přiměřeně zařídí dle svých potřeb a přání, berou jej v úvahu pro svá rozhodování. V neposlední řadě lze z tohoto údaje také usuzovat i aktuální ekonomický stav ve státě.

Rovnováha nabídky a poptávky po penězích potřebuje ke své optimální úrovni nástroj úrokové sazby, která je ve svých hodnotách směřuje do mezí akceptovatelných pro všechny účastníky na finančním trhu. Pro jasnější představu je v příloze č. 4 uveden obrázek, který zobrazuje křivky klesající poptávky a rostoucí nabídky. Na levé straně je stupnice označující procentní úrokovou míru, kde při vyšším procentu klesá poptávka a roste naopak nabídka po penězích. Při nižším procentní úrokové míře poptávka roste a nabídka peněz klesá,

což ovšem vyplývá ze základních ekonomických zákonitostí a lidského ekonomického myšlení.

Zajímavá je také funkce garance toku úspor běžně vkládaných do investic. Kde prostřednictvím těchto úspor, ať jednotlivců či větších skupin, putujících do investičních příležitostí, jako například rozšiřování nemovitostní výstavby, tím podporuje ekonomický růst celého našeho státu.

Poslední funkcí úrokové sazby je rozdělování peněžních fondů tím způsobem, že je směřují co nejčastěji do investic, jenž mají vysokou očekávanou míru návratnosti. To znamená, že zajišťuje, co nejvyšší zpětnou vazbu vložených peněz a náležitě ohodnotí vložené prostředky do těchto fondů.

3.3 TYPY ÚROKOVÝCH SAZEB A VZTAHY MEZI NIMI

Na peněžních a finančních trzích existuje mnoho typů různých úrokových sazeb a to podle toho, které subjekty úvěr poptávají, které jej poskytují při různých podmínkách a různě ekonomicky spolehlivým subjektům. Při těchto vzájemných vztazích můžeme úrokové sazby rozdělit do tří hlavních typů, a to jsou:

- Úroková sazba vyhlášená centrální bankou,
- Mezibankovní úroková sazba,
- Tržní úroková sazba.

3.3.1 Úrokové sazby vyhlášené centrální bankou

Centrální banka “banka bank” u nás Česká národní banka má mnoho funkcí a jedna z nich je právě stanovování a vyhlášení úrokové sazby, za kterou je ochotna půjčovat peníze komerčním bankám. Dochází tak i k regulaci peněžní nabídky. Mnohokrát jste určitě slyšeli, jak se to všude kolem vás hemží učenými pojmy – repo či 2T repo sazba, diskontní a lombardní sazba, rpsn aj. Pro účely této práce se budeme zpravidla zabývat těmito třemi druhy:

Diskontní sazba

Jedna z druhů těchto základních sazeb je vystižena následovně “*diskontní sazba je úroková míra, za kterou centrální banka poskytuje úvěr ostatním obchodním bankám (jedná se většinou o tzv. refinanční úvěr krátkodobého charakteru, který je pro obchodní banky obvykle výhodný. Zvýšení (resp. snížení) diskontní sazby má většinou za následek zvýšení*

(resp. snížení) úrokových mír nejen u jednotlivých obchodních bank, ale na celém finančním trhu."¹⁰

Tato sazba je také nástrojem, který pomáhá působit prostřednictvím zdražování či zlevňování úvěrů na množství objemu peněz na trhu tím, že při zvýšení této sazby se očekává zvýšení úrokových mír úvěrů a vkladů u komerčních bank, což způsobí omezení poptávky po úvěrech a místo toho se trh automaticky přesměruje svůj zájem na vklady. Toto opatření sníží množství peněz v oběhu a působí zároveň i proti inflaci.

Repo sazba

Většinou se udává jako 2T repo sazba (2 týdně). Vyjadřuje míru, za kterou odkupuje centrální banka od ostatních bank jimi eskotnované směnky (reeskont). Tj. kupuje cenné papíry s poskytnutí možností následného prodeje zpět témuž účastníkovi. Zpravidla bývá vyšší než diskontní sazba, ale nižší než lombardní sazba. Minimální rezervy obchodních bank jsou úročeny právě touto sazbou.

Lombardní sazba

Je dvakrát vyšší než sazba diskontní a centrální banka ji používá při poskytování úvěru ostatním komerčním bankám, a to oproti cenným papírům. Při jejím zvýšení si banky půjčují méně a při jejím snížení peníze zlevňují, banky si půjčují viditelně více a tím také proudí větší množství finančních prostředků na trh.

3.3.2 Mezibankovní úrokové sazby /Interbank Rates/

Jak již jejich název napovídá stanovování jejich výše se odehrává v bankovním sektoru na peněžním trhu, a to jednáním jen mezi bankami komerčními. Bankovní specialisté tzv. "dealeři" vyjednávají o těchto sazbách pro obchodování s úvěry a vklady. Jednotlivci a zákazníci banky se s těmito úrokovými sazbami nemohou ocitnout v kontaktu. Mezibankovní úroková sazba je vyšší než ty, které jsou vyhlášovány centrální bankou kromě lombardní sazby, neboť jsou už dalším stupínkem, na kterém jsou obchodní banky schopny malou marži získat. Při zamyšlení nad touto skutečností, si můžeme představit, že centrální

¹⁰ CIPRA CSC., Doc. RNDr. Tomáš. *PRAKTICKÝ PRŮVODCE FINANČNÍ A POJISTNOU MATEMATIKOU*. Praha : EKOPRESS s. r. o., 2005. 308 s. ISBN 80-86119-91-2.

banky zastupují místo velkoobchodu, komerční banky pak působí jako firma maloobchodníka a jednotlivci či zákazníci zůstávají na svém postu tak, jako na kterémkoliv jiném trhu.

“Existuje ovšem i mezinárodní mezibankovní trh, kterému usnadňuje obchodování skrz vyhlášení tzv. referenční mezibankovní úrokové sazby vztahující se k několika různě dlouhým časovým obdobím, na která jsou peněžní prostředky nabízeny a poptávány. Přitom za nejvýznamnější z nich jsou všeobecně považovány především tří a šestiměsíční Interbank Offered Rates (mezibankovní nabízené úrokové sazby) a Interbank Bid Rates (mezibankovní poptávané úrokové sazby).”¹¹

Základními středisky v Evropě vyhlášující tyto sazby se svými příznačnými zkratkami jsou následující:

- Londýn – LIBOR/LIBID
- New York – NIBOR/NIBID
- Tokyo – TIBOR/TIBID
- Frankfurt – EURIBOR/EURIBID

Co se týká našeho středoevropského státu a Slovenska, jsou vyhlášovány:

- Praha – PRIBOR/PRIBID
- Bratislava – BRIBOR/BRIBID

Výše zmíněné referenční sazby v České republice oznamuje ČNB, přičemž zkratky jsou tvořeny z prvních písmen anglických slov *Prague Interbank Offered Rate* při prodeji a *Prague Interbank Bid Rate* při nákupu. Je jasně zřetelné, že i ostatní centra tvorby referenční mezibankovní úrokové sazby používají zkratk svých začínajících písmen měst. Z těchto skutečností ovšem nevyplývá, že za mezibankovní referenční úrokové sazby si poskytují všechny banky peněžní prostředky. Na trhu platí, že velké banky s vysokým ratingem dostávají nižší úrokové sazby než menší banky s nižším ratingovým ohodnocením.

3.3.3 Tržní úrokové sazby

Jsou nejznámějšími sazbami, s kterými se jako obyčejní lidé a ekonomičtí subjekti podnikající či nepodnikající, můžeme v denním životě setkat. Tyto sazby využívají i ekonomické subjekty při půjčkách mezi sebou, ale též v komerčních bankách či jiných finančních institucích poskytujících úvěry a při emisi všech druhů dluhopisů. Je mnoho druhů

¹¹ REJNUŠ, CSC., Prof. Ing. Oldřich. *Peněžní ekonomie : Finanční trhy*. Brno : Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2007. 286 s. ISBN 978-80-214-3466-0.

klientů, někteří, kteří své úvěry splácejí včas a řádně a jsou váženými klienty banky, ta se o ně náležitě stará a udržuje si jejich věrnost určitými výhodami např. pozvánkami na zajímavé akce. Na druhé straně standardní a ne příliš spolehliví klienti, kteří z určitých důvodů nejsou schopni včas plnit dohodnuté podmínky plateb. Vznikají tak dvě tržní úrokové sazby:

“Prime rate” úrokové sazby

Nabízí ji jen svým nejlepším klientům, jsou nižší než standardní úrokové sazby poskytované ostatním klientům, ale zároveň bývají vyšší než mezibankovní sazby PRIBOR.

Standardní tržní úrokové sazby

Nazývané také “market rates”, jsou právě ty, které jsou poskytované ostatním klientům, které jsou zveřejněné v reklamách, letáčcích apod. Vyšší hodnota a v tom započítaná marže, je opodstatněna tím, že podstupují oproti prime rate klientům, vyšší míru úvěrového rizika.

3.4 STRUKTURA ÚROKOVÉ SAZBY

Struktura úrokových sazeb se dělí na 3 základní druhy, které známe jako sazbu základní – vyhlášenou ČNB, sazbu stanovovanou pro mezibankovní obchody a jako poslední tradiční úrokovou sazbu komerčních bank.

Základní sazba v sobě ukrývá určitý záměr státu, jak vést ekonomiku za použití různých nástrojů. Potřebuje-li méně či více peněz v oběhu, tím pádem zvýší nebo sníží úrokové sazby. Jednoduchý a efektivní nástroj. Mezibankovní úrokové sazby se používají, jak již můžeme dle názvu posoudit, pro operace mezi bankami komerčními. Zahrnují v sobě základní sazbu a přírážku, která je vždy o desetiny procentního bodu vyšší než základní sazba diskontní, ale ne tak vysoká, aby byla na stejné hodnotě, jako kdyby centrální banka půjčovala obchodním bankám. Třetí úroková sazba známá všem jednotlivcům a konečným zákazníkům obsahuje základní sazbu, mezibankovní přírážku a navýšení o marži čili vyšší riziko nesplácení.

3.4.1 Vlivy působící na úroveň a strukturu úrokových sazeb

Je mnoho faktorů, které mohou způsobit změnu úrokových sazeb. Mezi ně patří i níže uvedené:

- hospodářská politika vlády a měnová politika centrální banky,

- produktivita a efektivnost ekonomiky,
- úspory a investice,
- inflace,
- tržní nabídka a poptávka,
- vývoj devizového kurzu a deficit platební bilance,
- efektivnost kapitálových trhů,
- zdanění,
- nejistota a riziko. [2]

3.5 STŘEDNĚDLOUHÉ ÚROKOVÉ SAZBY

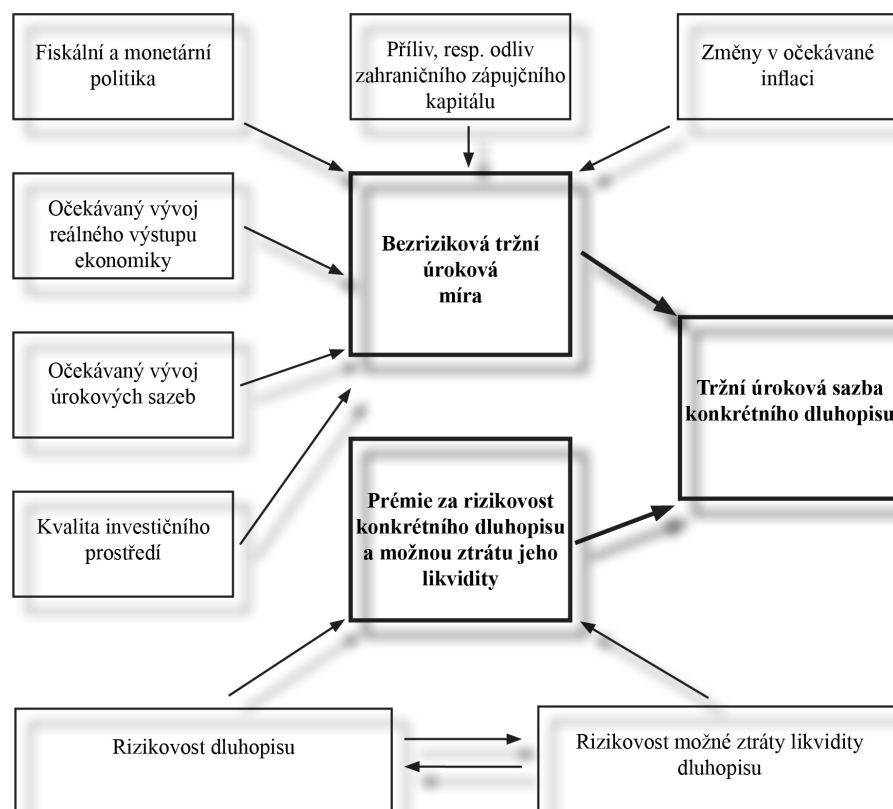
Se ve své podstatě odvíjí od tržních úrokových sazeb konkrétních dluhopisů na trhu s dluhopisy s tím rozdílem, že tyto střednědobé sazby nevyhlašují banky. Existuje více druhů dluhopisů, avšak pro tyto účely nás nejvíce budou zajímat hypoteční zástavní listy, nebo-li obligace.

„Jsou druhem dluhopisu, jehož nominální hodnota včetně úroků je plně zajištěna pohledávkami z hypotečních úvěrů. Je vydáván hypotečními bankami, které tak získají zpět půjčené prostředky.“¹² Pro střednědobé obligace platí rozmezí délky splatnosti 5 až 10 let. V podstatě platí, že nejen krátkodobé sazby mohou mít tak výrazný vliv na sazby třeba 5-ti leté fixace. Tedy hypoteční zástavní listy emitované a fixované na 5-ti letou sazbu mají konkurenta v 5-letých dluhopisech. [3]

Emisi hypotečních zástavních listů banky získávají zdroje k refinancování hypotečních úvěrů. Výhodou je osvobození výnosů z daně z příjmu hypotečních zástavních listů, pro banku znamenající nižší náklady na získání zdrojů. Cena zdrojů je primárním faktorem pro stanovení úrokové sazby z hypotečních úvěrů. [2]

¹² SVAČINA, Luboš. *Www.hypoindex.cz* [online]. 2009 [cit. 2011-01-28]. ČNB krátí úrokové sazby, hypotéky však nezlevňují. Proč?. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/cnb-krati-urokove-sazby-hypoteky-vsak-nezlevnuji.-proc/>>.

Obr. č. 1 – Vzájemné působení jednotlivých faktorů při formování tržních úrokových sazeb konkrétní emisi dluhopisu



Zdroj: Peněžní ekonomie – Oldřich Rejnuš

3.6 PRAKTICKÉ UPLATNĚNÍ ÚROKOVÝCH SAZEB PRO REALITNÍ FINANCOVÁNÍ

Úrokové sazby umožňují v realitní oblasti orientaci v poskytování a přijímání hypotečních, developerských úvěrů a investičních, podle jejichž pohybu a určité výše v daném čase nebo období, můžeme určit, ve které fázi se realitní trh nachází. Na základě těchto údajů mohou zástupci realitních kanceláří poradit klientovi rozmezí doporučené ceny, za kterou je vhodné v této době na trhu nemovitost prodat či koupit, přičemž je samozřejmě v prvé řadě brán ohled na přání a podmínky klientů jako kupců.

U developerských projektů je tato citlivost vyšší, v každém případě jsou úrokové sazby prvním parametrem, na který se developeři zaměřují, aby byli schopni zanalyzovat zda je vhodné v danou dobu projekt vůbec za daných podmínek realizovat.

4 FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Pro lepší orientaci v této kapitole je potřeba specifikovat druhy nemovitosti, a to můžeme nejen podle občanského zákona č. 40/1964 Sb. v platném znění v § 119, kde je obecně uvedeno, že *“nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem”*¹³, ale i dalšími zákony jako jsou předpisy o oceňování majetku a stavební zákon. Přičemž zmíněný zákon o oceňování specifikuje stavbu. Pro účel této práce využijeme jen dělení na stavbu pozemní, kde je uvedeno, že to jsou *“budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově a soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.”*¹⁴

Poněkud jinou specifikaci má stavba ve stavebním zákoně, kde se přímo uvádí: *“Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.”*¹⁵

Za samostatné nemovitosti též můžeme považovat i byty a nebytové prostory dle působnosti zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., pokud jsou předmětem vlastnictví. [21]

Hala je specifikována jako *“stavba o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby; za svislé konstrukce vymezující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m; zastavěná plocha haly činí nejméně 170 m².”*¹⁶ Což je samozřejmě míněno pro sklad nebo-li logistická

¹³ *Občanský zákoník : právní stav ke dni 1. 8. 2010.* Praha : Nakladatelství C.H.BECK, 2010. 280 s. ISBN 978-80-7400-238-0.

¹⁴ *ÚZ č. 815 - Oceňování 2011.* Praha : Sagit, 2011. 240 s. ISBN 978-80-7208-828-7.

¹⁵ *Stavební zákon : právní stav ke dni 15.7.2009.* Praha : C.H.Beck, 2009. 478 s. ISBN 978-80-7400-084-3.

¹⁶ Česká republika. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. In *Sbírka předpisů.* 2011, 2010, 133/2010 Sb., s. 4970-5008.

centra. Pro objekty kanceláří a obchodních center nejsou v zákoně přímo vymezené pojmy, používají se spíše z hlediska potřeb realitních kanceláří. Proto pro tyto typy nemovitostí v zákonech a nařízeních nenajdeme, užíváme tedy hlavně charakteristiky nebytového prostoru a obecné definice stavby.

Pojmeme-li definici rodinného domu dle posledního platného stavebního zákona, je to dům, *”ve kterém je více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví”*¹⁷

Výše uvedené třídění a definice jsou převzaty ze zákonů a různých předpisů, přičemž je nutno brát v úvahu, že pro účely a rozdělení nemovitostí realitních kanceláří se prakticky používají pojmy uvedené v předešlých kapitálách, což jsou rezidence, komerční prostory, logistická centra, obchodní centra.

Nemovitosti ať jsou jím rodinné domy, byty, skladové haly, kanceláře či obchodní centra a slouží k účelu jakémukoli, je pro jejich vlastnictví potřeba buď vlastních prostředků či propůjčených nebo kombinace obou. Základní poskytovatelé těchto služeb můžeme rozdělit do dvou hlavních níže popsaných skupin jako bankovní úvěrové produkty a nebankovní úvěrové produkty. Existují jistě další jiné formy financování, které by se daly zahrnout do této oblasti. Jsou to instituce vystupující jako stavební spořitelny, ale částečně jsou to vlastně odnože některých bank pod které spadají.

4.1 BANKOVNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY

Spadají pod širokou škálu bankovních domů, které zde nabízejí své nejvýhodnější nabídky svým potenciálním zákazníkům. *“Z hlediska žadatelů se jedná o způsob opatřování peněžního kapitálu, z hlediska banky o formu bankovních investic, k jejichž realizaci využívá jak vlastních, tak především svěřených peněžních prostředků.”*¹⁸ Jejich nabídky zahrnují různé druhy produktů pro různé účely a též specifické základní parametry, kterými se klienti řídí,

¹⁷ BRADÁČ, DRSC., Prof. Ing. Albert, et al. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. přepracované vydání. Brno : Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

¹⁸ REJNUŠ, CSC., Prof. Ing. Oldřich. *Peněžní ekonomie : Finanční trhy*. Brno : Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2007. 286 s. ISBN 978-80-214-3466-0.

co by mohlo být pro ně nejvýhodnější. Tyto parametry se různí podle toho, který typ úvěru banka poskytuje a dle momentální individuální nabídky na trhu. Základním typem pro financování nemovitostí je, všem jistě známý, hypoteční úvěr, dále lze využít možnosti produktu americké hypotéky či developerského úvěru. Tyto úvěry jsou stanoveny jen jako dlouhodobé se splatností zpravidla delší než 4 roky.

4.1.1 Hypoteční úvěr

Je jedním z externích dlouhodobých zdrojů, který využívají jak podnikatelské, tak i nepodnikatelské subjekty pro financování pořízení nemovitosti a je zastaven určitou stavbou, ke které má platná vlastnická práva. Zpravidla se neposkytuje vždy stoprocentní požadovaná částka, ovšem záleží v jakém období se současný ekonomiky stav nachází. *“Za hypoteční úvěry jsou u nás považovány úvěry, poskytované na investice do nemovitosti na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení jejichž splácení je zajištěno zástavním právem k této (i rozestavěné) nebo k jiné nemovitosti na území České republiky”*¹⁹ Týká se nejen pro zakoupení, ale i pro opravy nemovitostí s předem přesně určené nemovitosti.

Z hlediska banky je pro hypoteční úvěry typický způsob refinancování, kdy banky získávají zdroje k dalšímu půjčování zejména emisí hypotečních zástavních listů. Cena těchto zdrojů je jedním z hlavních faktorů pro stanovení optimální úrokové sazby, kde dalšími faktory jsou doba splatnosti úvěru, kvalita zastavované nemovitosti, účel použití. V této návaznosti je zde vhodné zmínit, že existují různé formy statní finanční podpory, které zvýhodňují podmínky poskytování úvěru a zlepšují jeho dostupnost pro větší rozsah klientů.

Žadatel musí splnit tyto základní podmínky banky:

- bonita zákazníka, splnění právní a ekonomické způsobilosti k přijetí a splácení hypotečního úvěru,
- hodnocení investičního záměru z hlediska jeho kvality, smysluplnosti a věrohodnosti uvedených informací pro jeho financování a jeho soulad se zákonnými podmínkami,

¹⁹ Česká republika. ÚPLNÉ ZNĚNÍ ZÁKONA č. 530/1990 Sb., o dluhopisech. In *Sbírka zákonů*. 1990, 1990, 087, s. 1978-1982. Dostupný také z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1990/sb087-90.pdf>>.

- výše či cena zástavy sloužící jako záruka a její vhodnost využití při zajištění úvěru. [4]

4.1.2 Americká hypotéka

“Jedná se o neúčelový hypoteční úvěr, který je poskytován bez udání účelu, na který budou poskytnuté peněžní prostředky použity. Z tohoto důvodu bývá také poněkud výše úročen.”²⁰

4.1.3 Developerský úvěr

Je považován za vyšší formu hypotečního úvěru, ale s tím rozdílem, že se využívá pro financování developerských projektů ve všech segmentech realitního trhu, pro nákup pozemků a jejich zasíťování. Není tak rozšířený jako běžný hypoteční úvěr, protože jej využívají převážně projektové společnosti a stavební firmy zaměřené na výstavbu a rozvoj jakýkoliv druhů staveb, avšak stále převládají projekty bytových domů (komplexů).

Pro jeho poskytnutí má banka specifické a přesné požadavky též nazývané podmínky čerpání, které jsou následující:

- založení projektové společnosti a podepsání všech potřebných smluv,
- právní a technické náležitosti,
- podnikatelský plán a reálnost projektu,
- zpráva nezávislého experta (platnost a úplnost územního rozhodnutí, stavebních povolení a platnost všech parametrů smluv o dílo,
- uhrazení dohodnutého procenta rozpočtových nákladů z vlastních zdrojů,
- splnění dohodnutého procenta předprodejů (u rezidenčních projektů) či předpronájmů (u komerčních projektů),
- předložení katastrům potvrzeného podání návrhu na vklad zástavního práva.

[5]

²⁰ REJNUŠ, CSC., Prof. Ing. Oldřich. *Peněžní ekonomie : Finanční trhy*. Brno : Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2007. 286 s. ISBN 978-80-214-3466-0.

4.1.4 Investiční úvěr

Tento úvěr, ač se může zdát, že slouží pro investici do podnikání a nesouvisí s nemovitostmi, se využívá na pořízení výnosových investic. V jednodušším podání to znamená, že je využíván pro financování již existujících nemovitostí, které chce investor do svého vlastnictví a plyne mu z nich určitý výnos. Může být pojat také, jako refinancování akvizičního či developerského úvěru s cílem zajistit dlouhodobou udržitelnost nákladovosti projektu a dlouhodobé dostatečné příjmy z pronájmů a prodeje služeb. Riziky mohou být schopnosti investora odvrátit provozní a tržní nebo-li likviditní hrozby.

4.2 NEBANKOVNÍ ÚVĚROVÉ PRODUKTY

Na finančních trzích, kde se v rozvinutých zemích obchoduje s nemovitostmi se objevují vedle komerčních bank i další nebankovní subjekty, jako jsou spořitelni a úvěrní družstva a jiné spořitelni instituce, které jim velice dobře a úspěšně konkurují především na trhu hypoték. Hlavním důvodem jejich založení jako "near banks" je vyhnutí se přísným pravidlům regulace, které musí obchodní banky splnit. [3] Podléhají zákonné úpravě dle zákona č. 87/1995 o spořitelních a úvěrních družstvech a některých opatřeních s tím souvisejících.

Tabulka č. 1 – Klady a zápory družstevních záložen v porovnání s bankami

KLADY	ZÁPORY
+ nižší poplatky za nabízené služby	– nutnost členství v záložně
+ vyšší úrokové sazby u termínovaných účtů	– uhrazovací povinnost
+ vklady jsou pojištěné do "standardní" výše	– těžko dostupné informace (např. z webových stránek)
+ podléhají dohledu ČNB	

Zdroj: www.fincentrum.idnes.cz

4.2.1 Spořitelni a úvěrní družstva

Nazývané též družstevní záložny nebo také kampeličky, podle jejich největšího propagátora u nás MUDr. Františka Cyrila Kampelíka. Podstata těchto družstev spočívá v tom, že příjemci úvěrů by měli být členy daného spořitelního či úvěrního družstva, kteří platí základní členský vklad pohybující se od 1 Kč až do maximální částky 300 000 Kč,

podle daného typu družstva. Zároveň umožňují získat výhodné úvěry a termínované vklady než by bylo možno získat u obchodních bank, a proto jim většinou úspěšně konkurují. Jsou vhodné pro osoby konzervativnější při střádání finančních prostředků, pro osoby, které banka odmítla z důvodu jejich nedostatečné bonity nebo žadatelé, kteří mají nestandardní úvěrové podmínky.

“K přednostem úvěrových družstev patří i vzájemná znalost členské klientely, což snižuje riziko jejich možného nesplácení. Jako nevýdělečné asociace mohou svým členům vyplácet podíly na zisku. Bývá jim ale zakázáno provádět riskantní a spekulativní operace a tím bývá investování limitováno.”²¹

4.2.2 Jiné spořitelní instituce

Můžeme se s nimi setkat, jak v různých právních formách, tak i rozličných činnostech a účelech. Spořitelní instituce se zaměřují i na další oblasti, ale převážně na poskytování dlouhodobých půjček proti zajištění nemovitým majetkem – tzv. hypoteční (hypotekární) banky nebo jsou označovány také podle konkrétního zaměření např. jako pozemkové banky, meliorační banky, železniční banky, lodní hypotekární banky, komunální banky, splátkové banky aj. To je ovšem uzpůsobeno v jednotlivých legislativních právních úpravách daných států, ve kterém se tyto instituce nacházejí. To znamená, že případně některé mohou být i odnoží dceřinných obchodních bank a tím pádem by se nejednalo o spořitelní instituce či družstva. [3]

4.3 PRAKTICKÉ UPLATNĚNÍ BANKOVNÍCH PRODUKTU NA REALITNÍM FINANCOVÁNÍ

Nabízené bankovní produkty jsou službou, která se podle vývoje ve státě a v ekonomice časem mění a obnovuje. Prostřednictvím různých bankovních domů nabízejí realitní kanceláře zprostředkovaně tyto finanční služby svým klientům, kteří potřebují získat cizí kapitál formou hypotečního či developerského úvěru. Tento kapitál se může pohybovat v různé výši až do sta procent. V podstatě ve větší realitní kanceláři vám přímo nabídnou při koupi nemovitosti zajištění finančních služeb.

²¹ REJNUŠ, CSC., Prof. Ing. Oldřich. *Peněžní ekonomie : Finanční trhy*. Brno : Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2007. 286 s. ISBN 978-80-214-3466-0.

U developerských úvěrů je nabídka poněkud užší, poněvadž nejsou v takovém množství jako hypoteční úvěry a odvíjí se od konkrétního projektu, který musí být postupně schvalován, a to na hlavních pobočkách bank, které jsou převážně v Praze. Podmínky se vyjednávají postupně, tudíž se od základního bankovního developerského produktu formuje produkt na míru, při akceptování a splnění všech podmínek banky. Odvíjí se na posouzení developera, zda je nabídka přijatelná tak, aby mohl být daný předložený projekt realizován.

4.4 ZPRACOVÁVÁNÍ STATISTICKÝCH DAT

Plán statistického zkoumání formuluje účel, obsah a rozsah, termíny. Při provádění statistických prací jsou stanoveny 3 základní etapy, a ty jsou následující:

Statistické zjišťování

Zahrnuje organizované získávání a shromažďování údajů např. o výši úroků v jednotlivých měsících, čtvrtletích, letech – jednotka zjišťování, o které podává zprávy zpravodajská jednotka (ČNB popř. jiné komerční banky) a jsou případy kdy jednotky mohou být totožné. Samozřejmostí je ověření správnosti těchto údajů.

Statistické zpracování

Zaměřuje se na třídění získaných údajů podle zvolených hledisek. Z roztříděných údajů se provádí se výpočet potřebných charakteristik a ukazatelů a publikovaných informací formou slovního popisu s doplněním o grafy či tabulky.

Statistický rozbor

Vyvozuje z dosažených výsledků závěry týkající se charakteru, příčin, složení a vzájemných vztahů zkoumaných jevů a navrhuje rozhodnutí a vhodná opatření k odstranění příčin negativních jevů a podpoře pozitivních stránek. Je zde nutná znalost věcné stránky problému. [6]

4.4.1 Komparační metoda

Je jedna ze základních metod a přístupu zkoumání, též nazývaná základní výzkumná strategie, vyjadřující vztahy mezi proměnnými a též i ustanovuje obecné empirické propozice. Měření je prováděno nemetrickým seřazováním (např. člověk může poznat, co je teplejší a chladnější i bez teploměru). Neexistuje přesná hranice mezi komparační metodou

a srovnávací metodou, rozhoduje spíše počet případů. Může být využívána jako náhražka experimentální metody. [7]

Základní pravidla komparace dle chronologie postupu:

- a) definice objektu komparace,
- b) určení cíle komparace,
- c) stanovení kritérií pro vlastní analýzu zvolených objektů,
- d) vymezení vztahu komparace k časové ose. [7]

4.4.2 Metoda středních hodnot

Nejpoužívanějšími středními hodnotami jsou průměry, avšak existují další charakteristiky polohy, jako je modus a medián. „*Určují polohu míst, kolem kterých jsou hodnoty nějaké množiny dat nejvíce rozprostřeny.*“²² Využity budou v práci jak prosté, tak i vážené aritmetické průměry.

Prostý a vážený aritmetický průměr

První zmíněný průměr není za nutné v tomto případě poněkud více rozebírat. „*Vážený aritmetický průměr umožňuje porovnávat údaje o srovnatelném ukazateli v různých souborech nebo u různých jednotek. Pokud nejsou známy jednotlivé hodnoty uvnitř skupin, musí se použít přibližný výpočet v němž místo hodnot x se použijí středy intervalů. V případě, že jsou známy tyto hodnoty, využije se prostřední hodnota tohoto intervalu (medián).*“²³

Medián

Jak již bylo výše naznačeno, medián je hodnota prostřední jednotky souboru podle velikosti sledovaného znaku. Je nutno seřadit všechny znaky od nejmenší po největší a najít ten, která rozdělí soubor na poloviny. [8]

²² GIBILISCO, Stan . *Statistika : bez předchozích znalostí*. první. Brno : Computer Press, a. s., 2009. 272 s. ISBN 978-80-251-2465-9.

²³ BLATNÁ, Dagmar. *Statistika a pravděpodobnost*. Třetí. Praha : Bankovní institut vysoká škola, a. s., 2007. 114 s. ISBN 978-80-7265-109-2.

Modus

Je nejčtenější hodnotou vyskytující se v souboru, ale může se též stát, že v určitých případech modus neexistuje, neboť zde existuje více vrcholů. [8]

4.4.3 Odhad

“Ve skutečném světě můžeme vlastnosti jako průměr nebo směrodatnou odchylku přibližně určit pouze na základě výzkumů. Takový proces nazýváme odhad.”²⁴

4.4.4 Hypotéza

Patří do jedné z technik statistiky použitelné pro interpretování údajů a činění závěrů. *“ Hypotéza je doměnka nebo předpoklad, která se zakládá buď na předchozích zkušenostech, na racionálním uvažování tzn. kritickém studiu dosavadních znalostí nebo na odhadu či doměnce. Může nabývat i tvaru předpovědi. Možná je správně a možná není. Možná se potvrdí, možná taky ne.”²⁵*

Hypotéza se dá též zamítnout, ale nedá se potvrdit. Existuje tzv. nulová hypotéza a k ní alternativní hypotéza. Např. je tvrzení, že hypotézu H1 nebo H0 nezamítáme s 99% spolehlivostí. [9]

4.5 PRAKTICKÉ UPLATNĚNÍ STATISTICKÝCH METOD NA REALITNÍ FINANCOVÁNÍ

Díky souhrnu vybraných statistických metod jejich vzájemnou kombinací je možno s nimi pracovat tak, aby je bylo možno využít ke struktuře dalšího vývoje a optimalizaci úrokových sazeb. Jejich data jsou čerpána ze zdrojů s využitelností při sestavování vývojových křivek v čase pro různé kombinace sazeb a dalších prvků, ze kterých se vyvodí přijatelná možná rozmezí pro optimální úrokovou míru a pro vybrané parametry úvěrů.

Díky těmto výše popsaným metodám je nutno dát statistice za vděk to, že je možno s vyšší určitostí pracovat na jednotlivých parametrech, tam kde jsou využitelné a s větší přesností dosáhnout požadovaných výsledků.

^{24, 26} GIBILISCO, Stan . *Statistika : bez předchozích znalostí*. první. Brno : Computer Press, a. s., 2009. 272 s. ISBN 978-80-251-2465-9.

5 ANALÝZA A POROVNÁNÍ PARAMETRŮ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

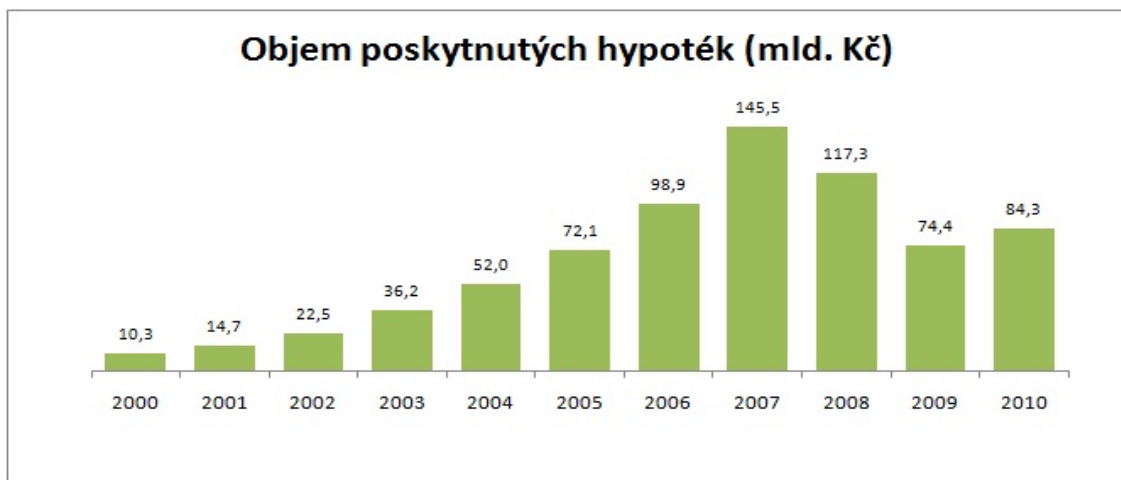
Mezi hlavní zkoumané parametry hypotečního úvěru patří úroková míra, minimální zdroje, splatnost a výše zástavy, které budou v této části podrobně rozebrány a zanalyzovány. Pro porovnání všech těchto parametrů jsou nutné některé následující údaje z ekonomiky a realitního trhu.

“Podle klasické (monetaristické) teorie je cenová hladina obecně, jak zboží tak i služeb přímo úměrná množství peněz v ekonomice a rychlosti obratu peněz.”²⁶ Do této cenové hladiny se zahrnují veškeré prvky, což znamená, že tato teorie je platná samozřejmě i pro nemovitosti, v podstatě zvláště platí pro nemovitosti. Pokud by vplulo do oběhu větší množství peněz, lidé, banky a další instituce by měli větší rozsah financí pro své záměry, tudíž roste poptávka, z čehož samozřejmě vyplývá nastavení vyšších cen ku ochotě a schopnosti za nemovitost danou třeba i vyšší cenu zaplatit. Ovšem další věcí je, že při nákupu nemovitostí (investici do nemovitostí) představují cizí zdroje významný podíl na financování, který velmi často rozhodující a tvoří významný cenotvorný prvek. Cizí zdroje se pohybují se v rozpětí od 60 % do 100 %, což můžeme podložit ze sběru dat a podkladů úvěrových produktů pro tuto práci v různých bankovních domech.

Finanční páka, která se dá aplikovat i z realitního hlediska, se skládá z vlastního kapitálu a dluhu, též považovaného za úvěr, který sebou táhne i další náklady jako jsou úroky. Pokud tento dluh překročí v delším časovém období více než polovinu na této pomyslné páce, začíná se vkrádat zvýšená zadluženosti s tím i nebezpečím nesplacení vypůjčených hodnot. Proto je nutno nezapomenout zakomponovat do úrokové sazby její zdravý růst, tak aby nedocházelo k těmto hrozbám. Výhodou finanční páky je také to, že snižuje daňový štít a dají se s její pomocí získat levně zdroje. Naopak negativním projevem může být tzv. finanční riziko formou právě zvýšené zadluženosti.

²⁶ SAMUELSON, Paul A. ; NORDHAUS, D. *Ekonomie*. 18. vydání. Praha : NS Svoboda, 2008. 800 s. ISBN 80-205-0590-3.

Graf č. 1 – Objem poskytnutých hypoték v mld. od r. 2000 -2010



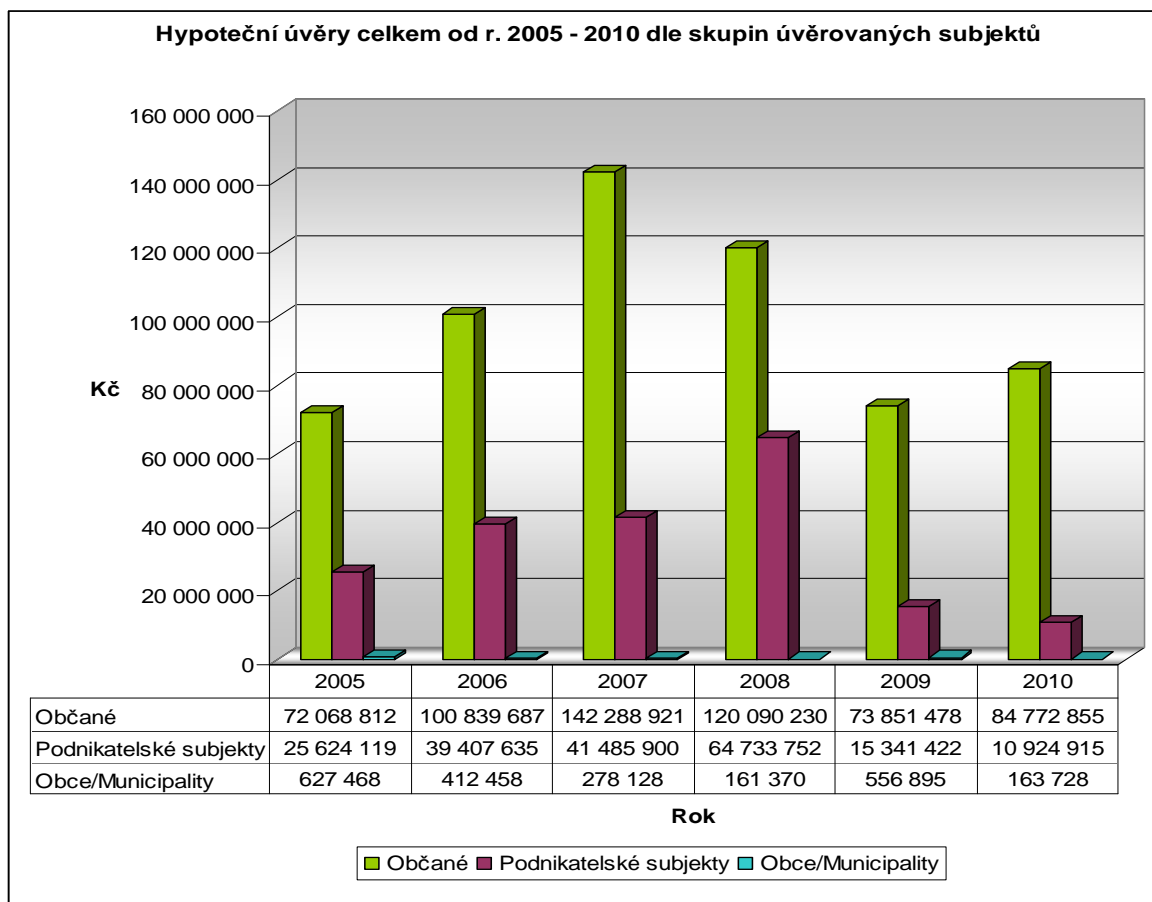
Zdroj: FINCENTRUM HYPOINDEX

V předešlém grafu můžeme srovnat objemy nově poskytnutých hypoték včetně refinancovaných hypoték v posledních letech. Rok 2007 zaznamenal vrcholný dá se říci, že

i neuvážený rozmach v poskytovaných prostředcích, které předznamenávaly rostoucí výstavbu a s tím spojenou nemovitostní bublinu. A také počátek postupného zvyšování úrokových sazeb bank.

Následující graf nám poukazuje na strukturu poskytnutých úvěrů rozdělenou dle skupin úvěrovaných subjektů, jimiž jsou fyzické osoby, podnikatelské subjekty a obce. Nejvíce úvěrů bylo poskytnuto jednotlivcům v roce 2007 a to v hodnotě 142 milionů Kč a v roce 2008 pro podnikatele ve výši necelých 65 milionů Kč. Obce nebo-li municipality se ve svých částkách půjčených peněz pohybují jinak, než ostatní subjekty, lze zpozorovat, že při krizovém období si vypůjčili v roce 2009 částku přes 550 tisíc Kč. I při poklesu prodeje nemovitostí v roce 2009 se loňský rok vyhoupl o něco výše, což je způsobeno nejen nízkými úrokovými sazbami, ale i celkovou ekonomikou odrážející se ve vývoji ode dna recesního sestupu. Pro realitní trh je dobré vědět, že poskytované hypoteční úvěry se posunují směrem nahoru oproti roku 2009.

Graf č. 2 – Hypoteční úvěry celkem od r. 2005–2010 dle skupin úvěrovaných subjektů



Podklady byly čerpány ze stránek ministerstva pro místní rozvoj, kde jsou uveřejněny údaje, jak v korunách tak i v počtu poskytnutých úvěrů.

5.1 ÚROKOVÁ MÍRA

Prvním analyzovaným faktorem základních optimálních parametrů úvěrů je úroková míra. Z hlediska dostupnosti cizích zdrojů financování nákupu nemovitosti hraje nejdůležitější roli, vedle minimálního, bankou požadovaného podílu vlastních zdrojů, bonity žadatele o úvěr a zajištění úvěru, cena těchto zápůjčních finančních prostředků, tedy výše úroku. Při vyšším podílu zápůjčních zdrojů je pak výše úrokové sazby nejdůležitějším bodem investičního rozhodnutí. Proto je z hlediska rovnoměrného, dlouhodobě udržitelného vývoje realitních investic (privátních i korporátních, určených k bydlení i podnikání, ve všech segmentech realitního trhu), tak důležitá optimální výše úrokové sazby u úvěrových produktů a její přesné a včasné korekce z pohledu vývoje makro i mikroekonomiky a aktuálního stavu a vývoje realitního trhu. Tyto informace byly sděleny společností REAL SPEKTRUM.

Korektně nastavená úroková sazba podporuje rovnoměrný, dlouhodobě udržitelný růst realitních investic využitím pákového efektu, aniž by zakládala ekonomické stimuly k přehřívání těchto investic a vzniku cenové bubliny na trhu. „*Leverage, nebo-li finanční páka má efekt zvyšování rentability vlastního kapitálu použitím cizího kapitálu v kapitálové struktuře podniku – je-li úroková míra nižší než výnosnost aktiv, potom použití cizího kapitálu zvyšuje výnosnost vlastního kapitálu.*“²⁷

Rozhodující pro takové nastavení úrokové sazby u nemovitostních úvěrů je její konstrukce, která zohlední aktuální fázi ekonomického cyklu, inflaci a další makro i mikroekonomické parametry, jako je třeba situace na měnových trzích. Tuto roli by však měla sehrávat již základní úroková sazba vyhlášená centrální bankou.

5.1.1 Vývoj sazeb ČNB za posledních 12 let

Vývoj sazeb je ovlivněn monetární politikou ČNB, nazývanou tzv. cílování inflace, což je prováděno právě od roku 1998. „*Centrální banka s jistým předstihem veřejně vyhlásí inflační cíl, o jehož dosažení bude usilovat. Tento režim zahrnuje do svého rozhodovacího schématu podstatně větší množství informací než jen nominální a reálné úrokové sazby, nominální a reálný měnový kurz nebo peněžní agregáty, např. také trh práce, dovozní ceny, ceny výrobců, hospodaření veřejných rozpočtů apod.*“²⁸

Pro lepší představu je níže vypracován graf, který srovnává za období posledních 12 let vývoj základních použitelných sazeb, pro účely této práce, vyhlášených ČNB. Ta právě měla brát v úvahu fázi ekonomického cyklu, ve kterém se stát nachází, sílu inflace a další parametry, jenž mají na její výši vliv. Jak můžeme z grafu vyzorovat, rekordně vysoké historické sazby byly v roce 1998, kdy se chýlila ke konci bankovní a úvěrová restrikce

a celosvětová finanční krize, důkladné kontrolování klientů, očišťování bank od špatných aktiv a půjček. Rok 2000 přišel zásadní přelom při poskytování hypoték a je dostupnější pro širší skupinu obyvatelstva. Mírnou „umělou bublinu“ zaznamenáváme v roce 2004,

²⁷ *Business.center.cz* [online]. c 2011 [cit. 2011-01-25]. Finanční páka. Dostupné z WWW: <<http://business.center.cz/business/pojmy/p1233-financni-paka.aspx>>. ISSN 1213-7235.

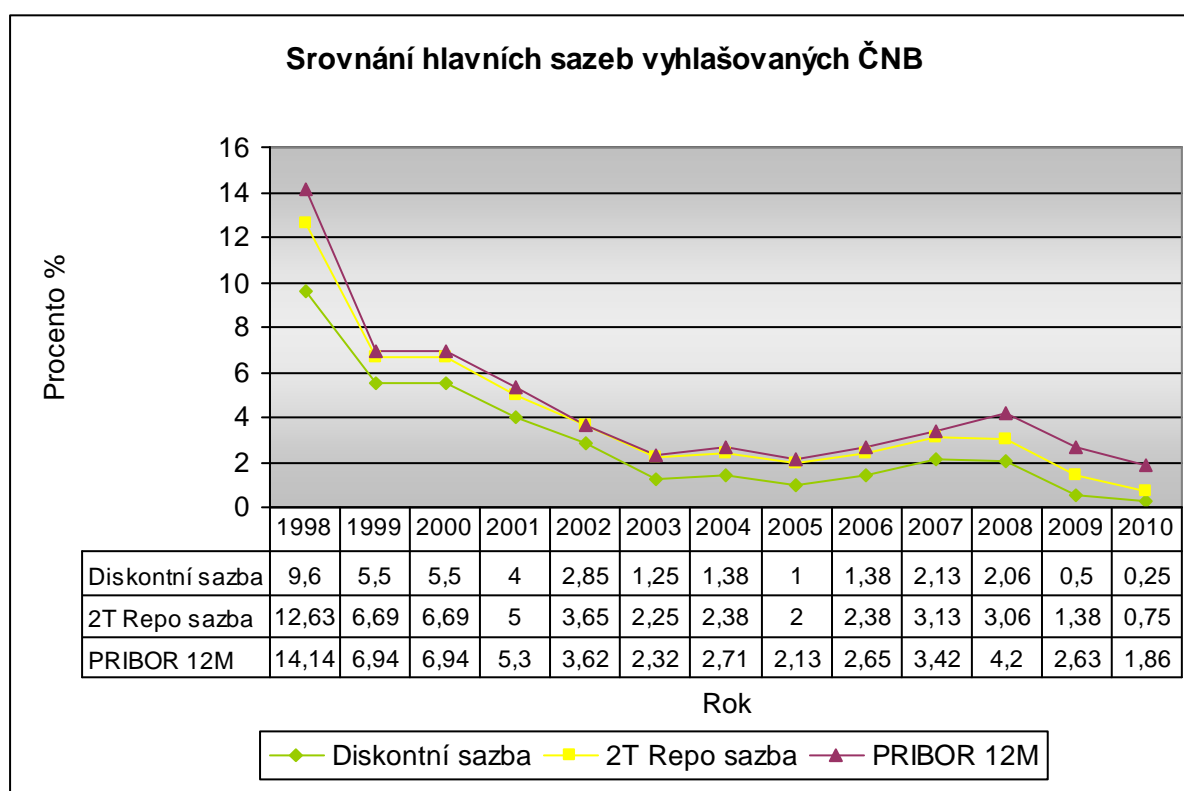
²⁸ *www.cnb.cz* [online]. c 2003-2011 [cit. 2011-01-30]. Režimy měnové politiky. Dostupné z WWW: <http://www.cnb.cz/cs/faq/rezimy_mp.html>.

v souvislosti s přípravami a očekáváním vstupu do Evropské Unie. A v neposlední řadě již známou hypoteční krizí s nafouklými cenami nemovitostí, které se musely časem splasknout.

Tyto data byla čerpána přímo ze stránek České národní banky, kde byly vytvořeny z uveřejněných hodnot průměry za každý rok (pokud jich bylo více), co se týče diskontní a 2T repo sazby. U PRIBORu byly vyhledány přímo hodnoty za 12M – tudíž za období jednoho roku, aby byla zachována podstata srovnávání.

Sazby jsou od sebe odvislé, tudíž vidíme, že se křivky příliš neodchylují. Jak již můžeme zpozorovat z grafu, v posledních letech jsou veškeré sazby na historickém minimu.

Graf č. 3 – Srovnání hlavních sazeb vyhlášených ČNB

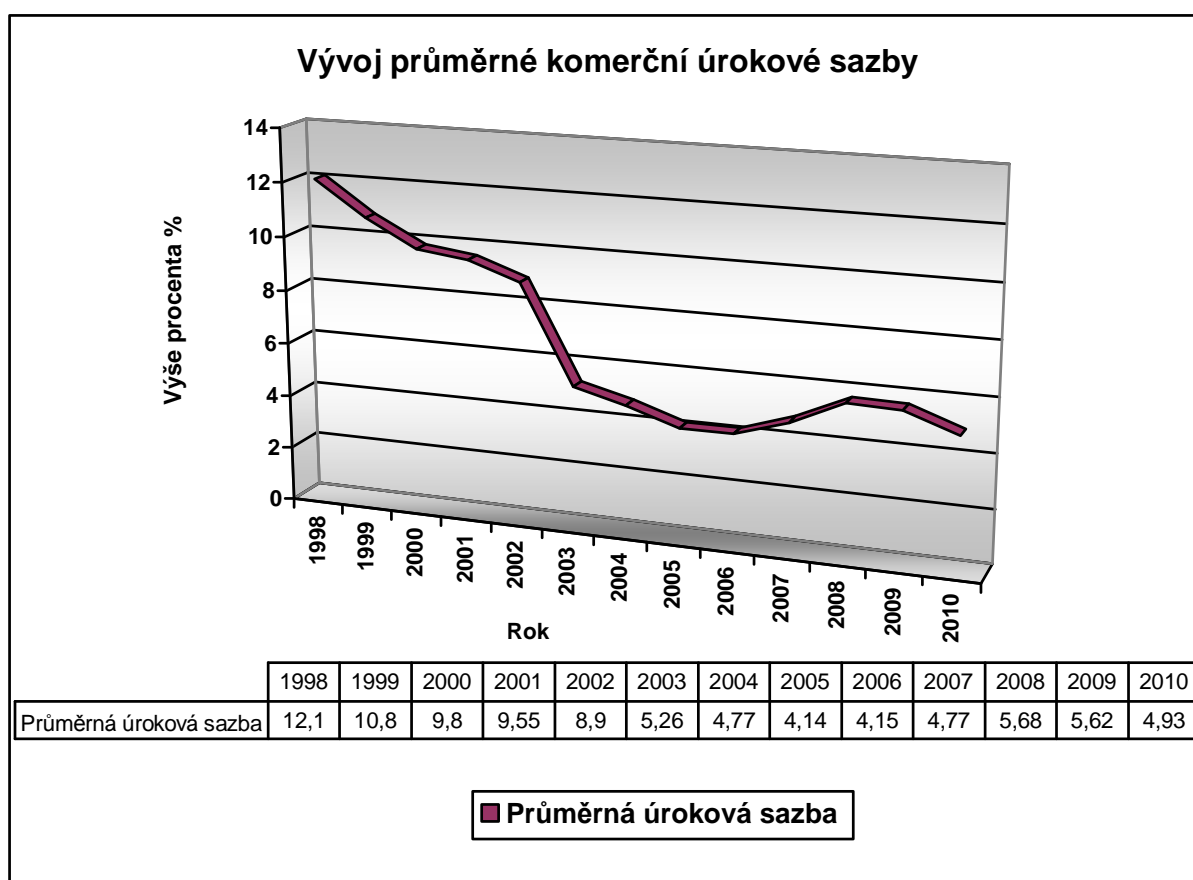


5.1.2 Vývoj průměrné komerční úrokové sazby

Tato průměrná úroková sazba komerčních bank má již konečnou podobu, ve které je nabízena koncovým zákazníkům v oblasti rezidenčních nemovitostí, kam patří rodinné domy, byty, zahrádkářské chaty a chalupy a další obyvatelné prostory. Tato křivka kopíruje vývoj úrokové sazby centrální banky s určitou výší nad jejími hodnotami. Výkyvy způsobené událostmi jsou v podstatě stejné, jak byly popsány v přechozí kapitole.

V následujícím grafu je zachycen vývoj průměrné úrokové sazby rezidencí v rozmezí let 1998 až do loňského roku 2010. Podklady byly přepočteny a dopočítávány na průměrnou hodnotu na období jednoho roku ze “Studie zadluženosti českých domácností”, a to v návaznosti na graf č.1 a následující údaje za roky 2003 - 2010 byly přepočteny ze čtvrtletí na srovnatelnou hodnotu jednoho roku průměrem z dat uveřejněných na internetových stránkách Hypoindexu, zaměřeného na problematiku vývoje hypotečních úvěrů a bydlení.

Graf č. 4 – Vývoj průměrné komerční úrokové sazby



5.1.3 Vývoj úrokových sazeb ve vztahu k úrokové míře ČNB

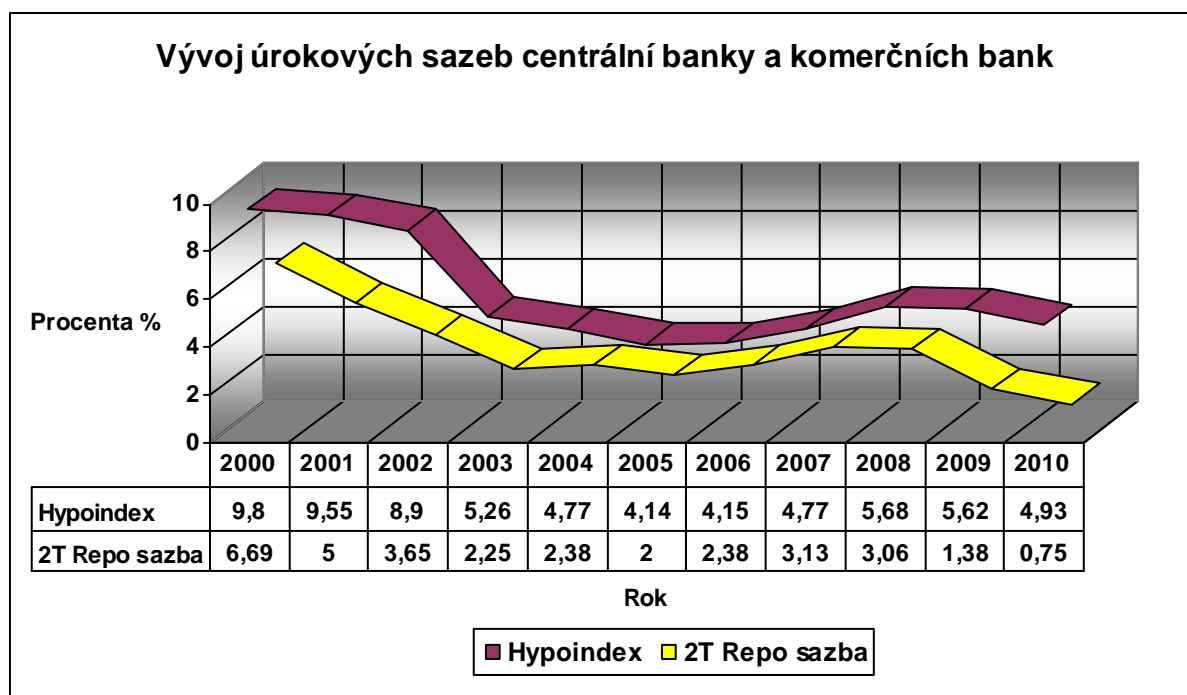
Prvek, na který jsme v předchozích letech nebyli zvyklí, který nyní v časové ose můžeme vyzorovat, je oddalující se úroková sazba vyhlášená centrální bankou vůči úrokové míře obchodních bank. Můžeme se setkat i se příznačným označením “otevřící se nůžky” komerčních bank. Velmi často je kritizován tento nesoulad, kde je evidentní, že si komerční banky tvoří rezervy či finanční polštáře pro krizová období, která mohou nečekaně nastat. S tím ovšem nepočítala ČNB, která měla v dobrém úmyslu snížit úrokové

sazby, a tím oživit ekonomiku a obchod. Místo snížení sazeb i z hlediska obchodních bank pro konečné zákazníky, se od nich dočkala jen nečinného přihlížení.

Příčinou je rok 2009, kde se světová, tudíž i česká ekonomika jako celek propadla po několika desetiletích do recese. Propad se sice začal zpomalovat, avšak nedůvěra na trzích stále přetrvávala. Množství finančních zdrojů pro dlouhodobější úvěry včetně hypoték nebyl dostatek, mezibankovní trh přestával fungovat a nebylo mnoho dostupné volné likvidity. Stále zůstávala nedůvěra bank v půjčování financí na mezibankovním trhu, protože si banky držely stále vysoké likvidní a rizikové přírážky. [10]

Takové mohou být i dva různé pohledy na věc. Údaje pro vytvoření grafu byly použity z předchozích zdrojů, tedy ze statistických zdrojů ČNB a portálu Hypoindexu.

Graf č. 5 – Vývoj úrokových sazeb centrální banky a komerčních bank

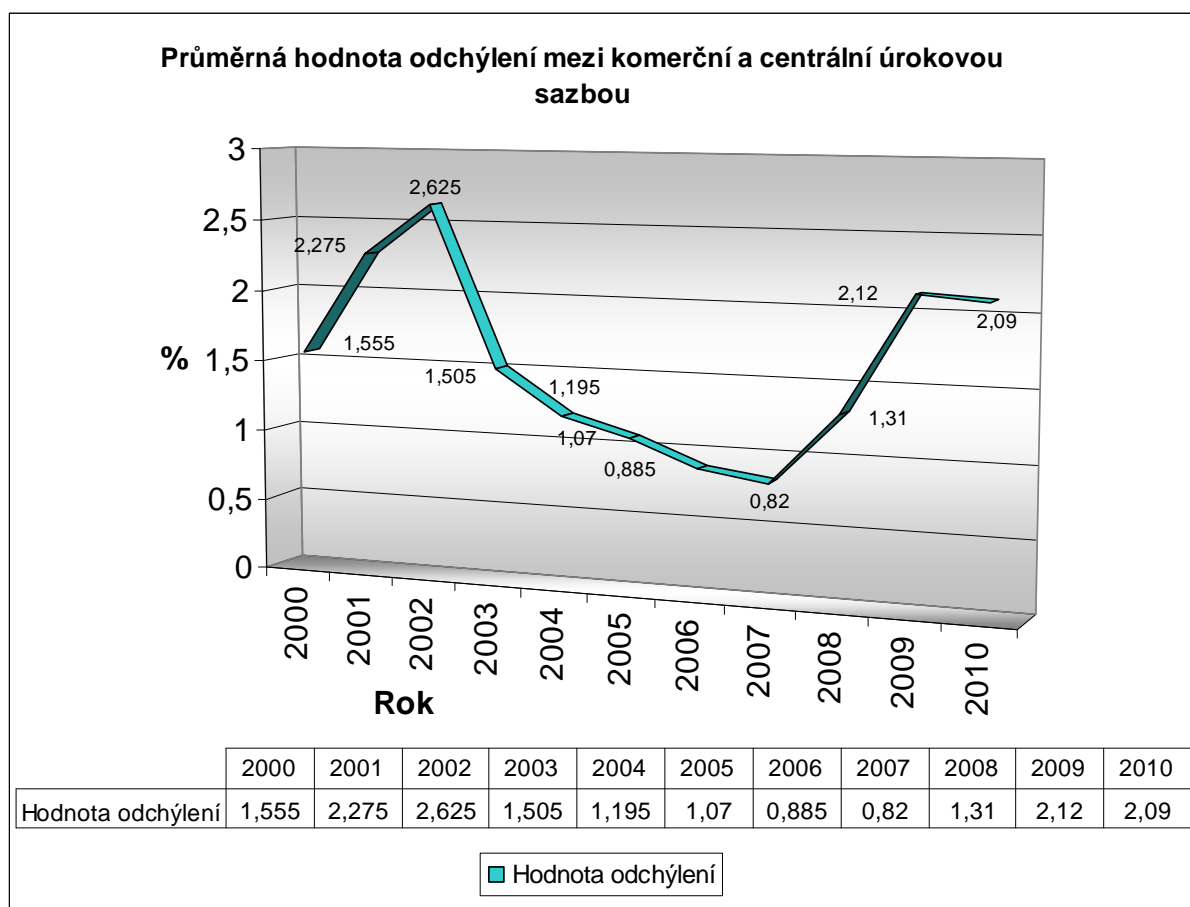


K vytvoření optimální sazby pro široké rozmezí uživatelů nám poslouží vytvořený graf, který zobrazuje, jak moc se odchyluje od průměru úroková sazba běžných obchodních bank a 2T repo sazba v čase od roku 2000. Je to v podstatě odchylka od průměru těchto dvou sazeb z předešlého grafu. Nejvyšší odchýlení je možno pozorovat v roce 2002 s odchylkou 2,63 desetiny procent a naopak nejmenší rozdíl sazeb, kde se v podstatě kopírují je rok 2007 s 0,82 %, kde se k sobě sazby přiblížily nejlépe.

Můžeme se ptát, o čem vypovídá toto odchylení a proč je tak důležité? Poukazuje v souvislosti s obdobím na různý horší či lepší vývoj v ekonomickém a finančním tržním prostředí, kde bylo nutno tvořit přírážkové a rizikové rezervy nebo finančně uchovávat větší objem peněz ať je to už dáno legislativně či nařízením příslušného vedení banky nebo dokonce zahraniční mateřskou společností.

V tomto případě lze tvrdit, že v prvních třech letech po roce 2000 se velice rychlým tempem posunuly sazby ČNB směrem dolů o celá 3 procenta oproti úrokovým sazbám obchodních bank, které si je stále držely na stejné úrovni. Tady vzniká největší propast v podobě nejvyšší míry odchylky od průměrné úrovně těchto dvou porovnávaných sazeb. Poté ale pomalu začínal boj o klienty a lepší podmínky, proto můžeme dál i v následujících letech zpozorovat, jak se sazby a odchylky zmenšují a přibližují se co nejvíce k sazbě centrální banky. Odchylení rozšiřující se v posledních letech je způsobeno právě již zmíněnými rizikovými přírážkami v krizovém období, které nastalo.

Graf č. 6 – Odchylení od průměru mezi úrokovými sazbami komerčních bank a 2T Repo sazby



5.1.4 Rozbor úrokové sazby v roce 2010 u různých bank

Její stanovení závisí hlavně na ceně zdrojů, ale také na splatnosti úvěru, kvalitě zastavované nemovitosti či účelu použití. Úroková sazba z hypotečních úvěrů se stanovuje jako pevná sazba po celou dobu splatnosti, nebo pohyblivá v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Používá se ovšem i kombinace těchto dvou způsobů, a to tak, že první roky je dána sazba pevně, a další část po dobu splatnosti úvěru je pohyblivá. Nově vzniká i jiný druh chytré kombinace, tzv. IQ plovoucí hypotéka, kdy lze přestoupit z pevné na pohyblivou sazbu.

Rezidence

Mezi rezidenční nemovitosti zahrnujeme byty, rodinné domy, chaty a chalupy. Při individuální výstavbě, koupi, přestavbě, opravě či modernizaci a rekonstrukci se využívá úvěru hypotečního určeného pro jednotlivce, a to výhradně pro účely bydlení. Jsou nejčastějším voleným způsobem financování bydlení.

Průzkum v oblasti hypotečních úvěrů u různých bank byl proveden v létě 2010, kdy byl jako modelový příklad zvolen s těmito podmínkami:

- Koupě nemovitosti pro účely bydlení (Byt 3+1/výstavba RD v Brně)
- Čisté příjmy: 48 000 – 50 000,- Kč
- 2 osoby
- žádné další závazky, úvěry či leasing
- měsíční výdaje cca 1000,- Kč (stavební spoření, penzijní pojištění)

Zkoumání bylo provedeno v těchto 9 –ti bankách:

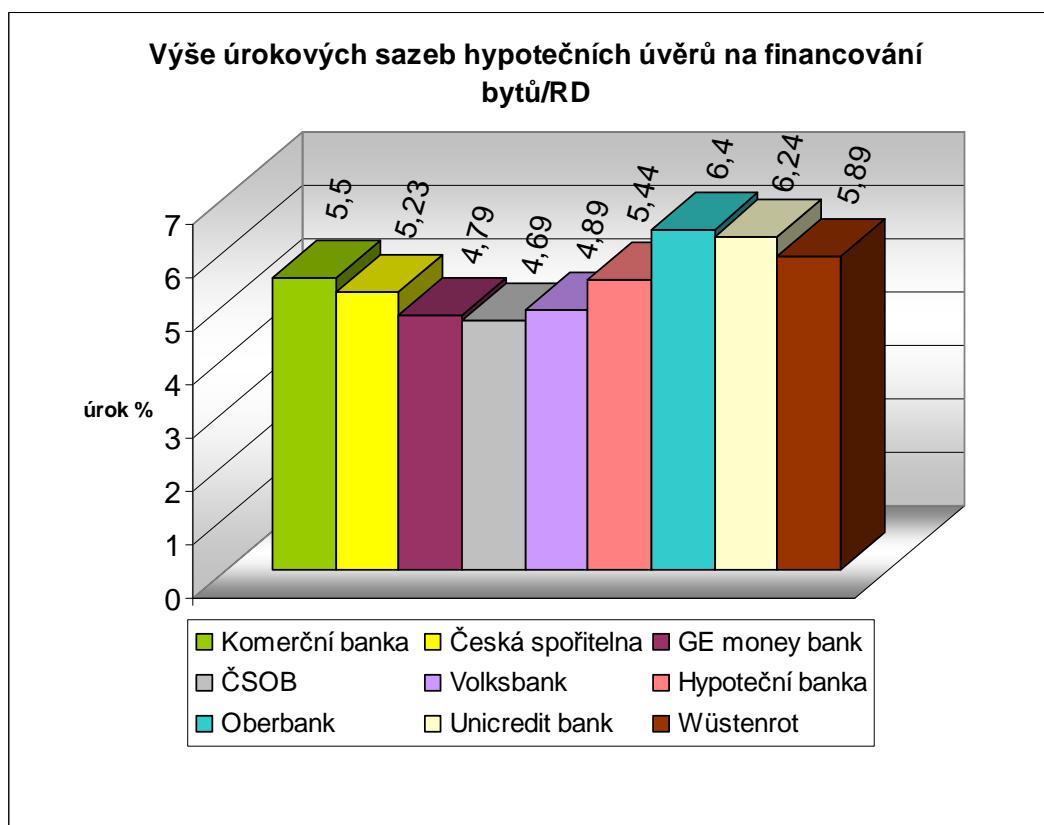
- Komerční banka
- ČSOB
- Česká spořitelna
- Unicredit bank
- Oberbank
- Volksbank
- GE money bank

- Hypoteční banka
- Wüstenrot

Byl prováděn kvalitativním průzkumem trhu, a to formou osobního jednání, tzv. mystery shoppingem. Úkolem bylo navštívit všechny tyto větší bankovní domy a zjistit jejich potenciální nabídky a následně tyto výsledky porovnat, vyvodit souvislosti v jejich příčinách jejich nabídky a strategie či momentálního stavu na trhu. A samozřejmě využít jako podklady pro další porovnávané parametry hypotečních úvěrů jednotlivců.

Poskytovaná úroková míra pro financování bytu či výstavby nebo rekonstrukce rodinného domu se v těchto devíti bankách liší o necelá dvě procenta, samozřejmě bráno v potaz se zvýhodňujícími podmínkami u dalších parametrů. Na nejnižší úroveň se dostala Československá obchodní banka se svými 4,69 % s tím, že co se týče služeb zprostředkovatelů hypotečních úvěrů, se byli schopni dostat na i na lepší úrokové sazby než byla u ČSOB, a to u LBBW banky. Ti mají své stálé klienty, o které se firma stará, tudíž jsou banky více podvoleny snižovat rizikovou přírážku při propůjčování těchto zdrojů pro určité zprostředkovatele, např. Partners nebo Gepard finance. Nejvyšší sazbu poskytovala Oberbank ve výši 6,4%.

Graf č. 7 – Úroková sazba hypotečních úvěrů u různých bank v roce 2010



Nutno podotknout, že všechny nabídky se v určitých podmínkách lišily, některé banky nebyly schopny poskytnout celou požadovanou částku, či úplně stejnou dobu splatnosti, ale v rámci možností jsou nabídky bank nejbližší porovnatelné k žádanému úvěru. Souhrn všech dalších podrobných parametrů k těmto poskytovaným úvěrům je uveden dále v tabulce č.14 v kapitole 8.

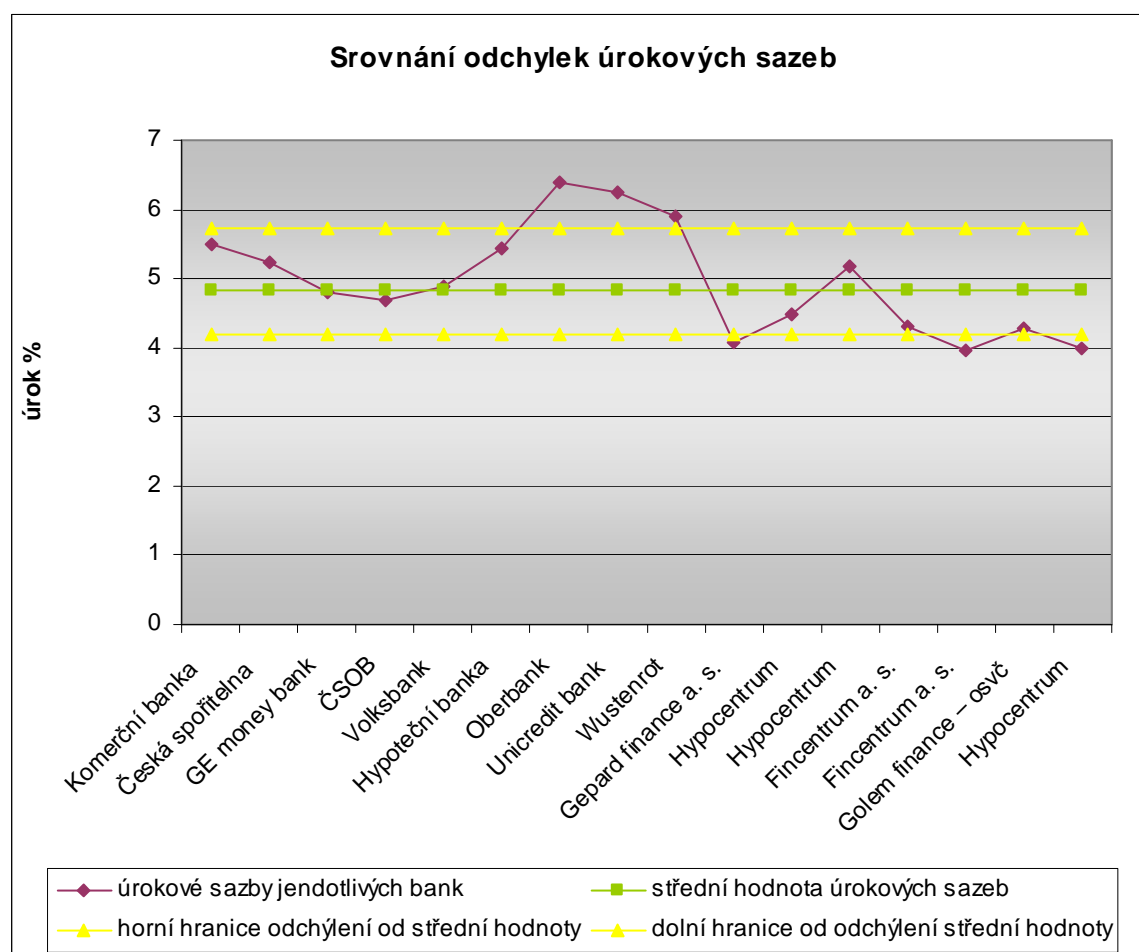
Tabulka č. 2 – Seznam hodnot úroků u zkoumaných bank

Banka	Úrok v %
Komerční banka	5,50
Česká spořitelna	5,23
GE money bank	4,79
ČSOB	4,69
Volksbank	4,89
Hypoteční banka	5,44
Oberbank	6,40
Unicredit bank	6,24
Wüstenrot	5,89
<i>Další nabídky úvěru hypotečních specialistů – úrok</i>	
Gepard finance a. s.	4,09
Hypocentrum	4,49
Hypocentrum	5,19
Fincentrum a. s.	4,30
Fincentrum a. s.	3,95
Golem finance – osvč	4,29
Hypocentrum	3,99
Směrodatná odchylka	0,756418111
Medián	4,84

V první části tabulky, která je zobrazena výše, jsou sesbírána a použita data z vlastního průzkumu v loňském roce u devíti zvolených bank a v další části jsou vybrány údaje z nabídek hypotečních specialistů, kteří jsou schopni leckdy lépe najít a vyhodnotit požadovaný úvěr. Tyto úvěry jsou voleny tak, aby se co nejvíce shodovaly s modelovým příkladem a mohly tak tvořit kvalitně vypovídající celek. Jedná se o údaje z roku 2011, což je podstatná připomínka, neboť by se mohlo zdát, že hypoteční specialisté jsou natolik schopni obstarat tak nízkou úrokovou sazbu, a to až o 2,5 %. Rozdíl je způsoben časovým vývojem, přibližně s půlročním vývojem, kde můžeme pozorovat mírné snížení úrokových sazeb.

Grafická podoba údajů je zakreslena níže a vidíme, jak moc se od sebe pohybují úrokové sazby za loňský rok, a také v jakém rozmezí se pohybují jejich výše u různých bank či zprostředkovatelů. Medián (v grafu zobrazený zeleně) je uvedený jako střední hodnota, od něhož jsou zobrazeny hodnoty odchylek úrokové sazby (v grafu naznačeny žlutě) v těchto vybraných nabídkách úvěrů. V druhé části grafu jsou údaje použity od hypotečních specialistů a náležitě vybrány dle nejbližších parametrů stanovených pro modelový případ.

Graf č. 6 – Srovnání odchylek úrokových sazeb hypotečních úvěrů



5.2 MINIMÁLNÍ POŽADOVANÉ ZDROJE

5.2.1 Rezidenční hypoteční úvěry

Banky zpravidla při sjednávání půjček požadují určité minimální vlastní zdroje a jen málokdy jsou v současné době ochotny nabízet 100% půjčku. Je to téměř výjimkou. Poměrem mezi úvěrem a hodnotě zastavované nemovitosti se odborně říká Loan To Value (LTV), která značí jakou část vaší žádosti o úvěr je banka schopna a ochotna zafinancovat. Většinou je pravdou, že čím vyšší LTV, tím je vyšší úroková sazba. Na druhou stranu je veřejnost

požadující hypotéku ochotna vložit a většinou má určitou část prostředků, s kterými počítá vložit do pořízení bydlení, popřípadě ji často kombinují se stavebním spořením, což automaticky kombinuje Raiffeisen banka.

Při pořizování rezidenčních nemovitostí je prakticky jednodušší se k úvěru dostat oproti developerskému. I přes zvyšující se nároky bank na žadatele, hodnocení jejich bonity a splňování daných parametrů, jsou lidé stále v dobré míře schopni zvládat bankovní požadavky a akceptovat jejich nabídky v určitém poměru vlastního a cizího financování. Celkově jsou banky ochotny vždy půjčit menší část z požadované výše prostředků, což pro ně není většinou problém do 70%. Jakmile se tato výše přehoupne, nastává tvrdý průzkum klienta – hodnocení jeho bonity ze všech hledisek – výše příjmů, stálost a druh smlouvy v zaměstnání, úvěrová historie, další pravidelné měsíční platby, jiné úvěry a další fakta.

Graf č. 9 – Poměr způsobu financování při koupi bytu mezi vlastními zdroji a hypotékou



Zdroj: Trend report 2010

V grafu je naznačeno množství prostředků a jejich druhů při koupi nemovitosti obecně. Převážná část ve výši 55 % z celku tvoří cizí zdroje, tedy hypotéka a menší výšeč ve výši 45 % je financována z vlastní kapsy žadatele, čili jeho vlastní hotovostní zdroje.

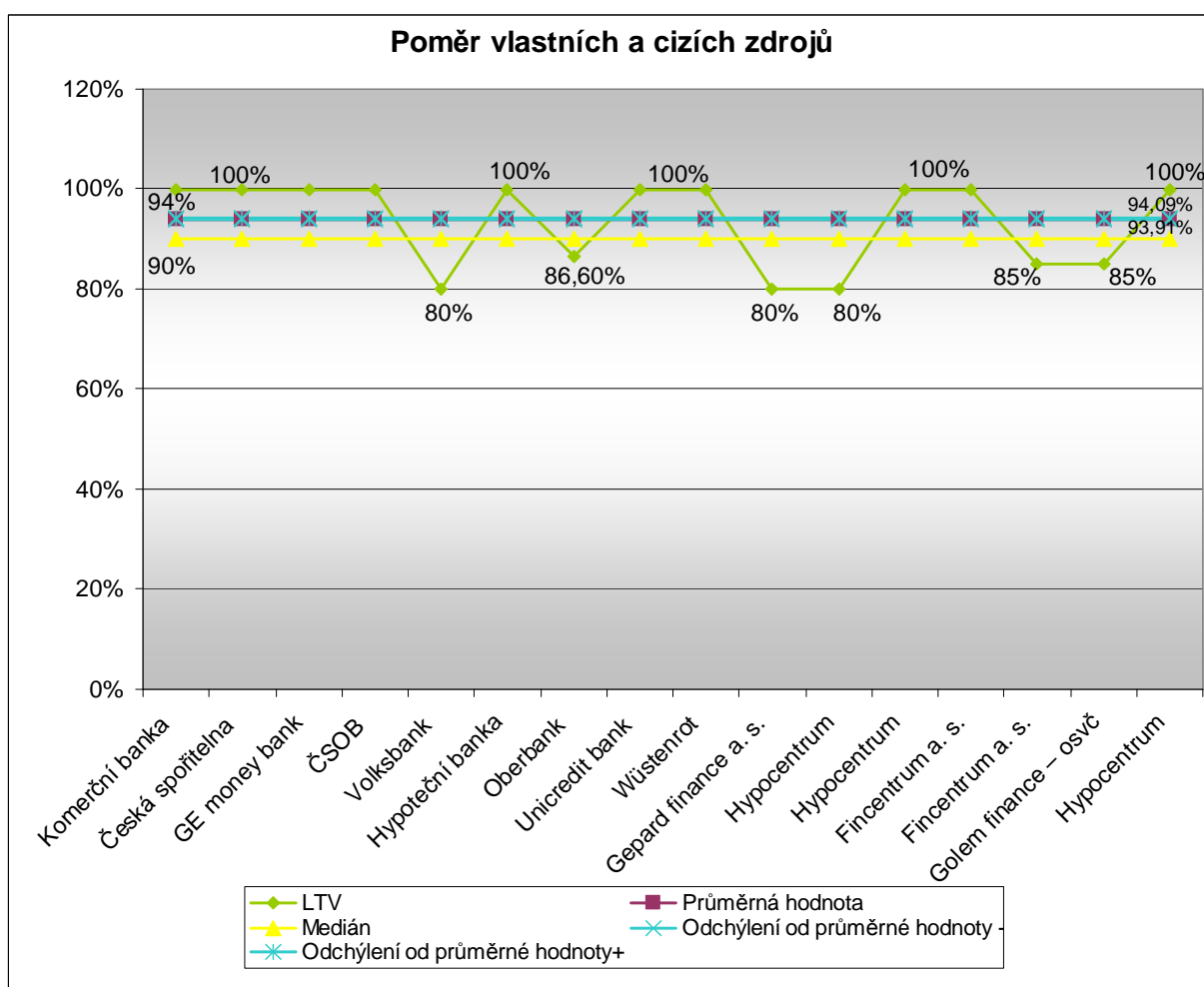
Následující tabulka obsahuje přehled bank a dalších poskytovatelů, a jejich maximální financování, které jsou ochotny nabídnout, ale nutno brát v ohled i další jejich podmínky, které musí splňovat a v neposlední řadě taky to, aby jejich prostředky, které půjčí, byly dobře zabezpečeny proti případnému nesplácení.

Tabulka č. 3 – Výše poskytované hypotéky a potřeba vlastních zdrojů

Banka	LTV
Komerční banka	100 %
Česká spořitelna	100 %
GE money bank	100 %
ČSOB	100 %
Volksbank	80 %
Hypoteční banka	100 %
Oberbank	86,6 %
Unicredit bank	100 %
Wüstenrot	100 %
<i>Další nabídky úvěrů hypotečních specialistů a jejich parametry LTV</i>	
Gepard finance a. s.	80 %
Hypocentrum	80 %
Hypocentrum	100 %
Fincentrum a. s.	100 %
Fincentrum a. s.	85 %
Golem finance – osvč	85 %
Hypocentrum	100 %
Směrodatná odchylka	0,085196006
Aritmetický průměr	94 %
Medián	90 %

Doplňující data o výši LTV pro srovnání výše úvěru poskytovaného bankou jsou čerpány z internetového portálu Honzovy hypotéky, na kterém se zveřejňuje poptávka a nabídka od zprostředkovatelů. Data byla přehodnocována a vybírána dle mého modelového případu. Nabídky a podrobnosti o nabídkách hypoték jsou v příloze č. 7 – Seznam nabídek na hypoteční financování nemovitostí.

Graf č. 10 – Poskytování a výše cizích hypotečních zdrojů a porovnání s průměrnými hodnotami a jejich odchylkami



Minimální zdroje banka požaduje, pokud si není stoprocentně jistá, že je klient likvidní, pokud není jejích klientem a má za sebou nějaký úvěrový záznam, či další různé půjčky, ovšem ve všech těchto případech to hodnotí v rozumné míře. Jak se můžeme přesvědčit z grafu, závisí to na každé bance zvlášť, zda Vás shledává dostatečně bonitním či ne. Většina bank v roce 2010 sice pod určitými podmínkami půjčovala i stoprocentní hypotéky, ovšem již velice obezřetně spíše se chovali zdrženlivěji, a pokud to šlo, nabízely okolo 80% s tím, že si klient zbylé zdroje musí uhradit z vlastních zdrojů. Odchylna od hodnoty průměru, který leží na 94 %, je v podstatě zanedbatelná, dosahuje nízké hodnoty necelé desetiny procenta.

Tento doplňkový parametr hypotečního úvěru a jeho vývoj, není nutné pozorovat v čase, neboť již nemá takový podstatný vliv, jako je například úroková míra a vzhledem

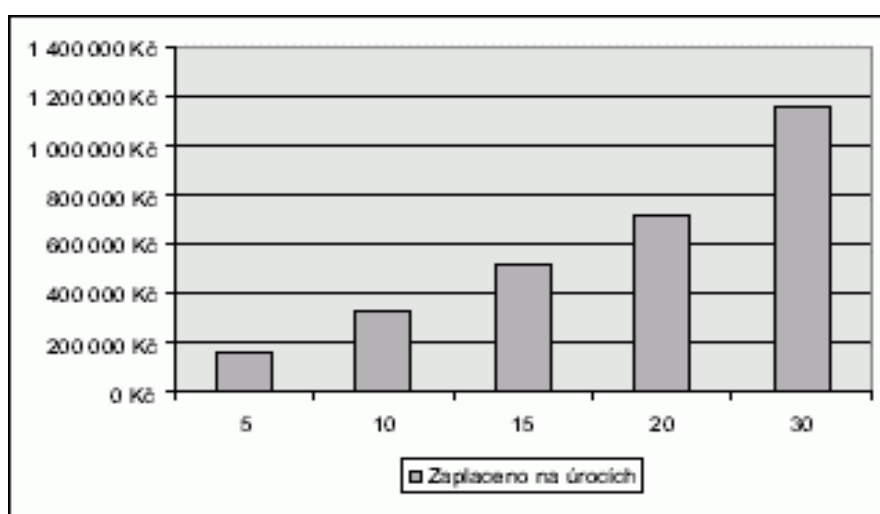
ke složitosti získávaných údajů jej ani není prakticky možné za minulé roky korektně vypátrat.

Pro realitní praxi je důležité klientovi nabídnout komplexní služby, a proto pokud požádá o zajištění financování danou realitní kancelář, či finanční poradce ta v rámci svých cílů, chce pro něj nabídnout to nejlepší. To znamená získat pro něj tu nejlepší nabídku a pokud možno i se stoprocentním financováním, aniž by musel sám vkládat nějaké vlastní prostředky, pokud je zrovna nemá. A takovou nabídku klient opravdu ocení. Ovšem pokud jsou na trhu výkyvy, jako jsme zažili v posledních letech, realitní kanceláře nejsou schopny tyto služby plnit tak, jak by samy chtěly. Proto je i v jejich zájmu, aby vznikla nějaký optimální poměr vlastních a cizích zdrojů, a to pro vývoj a udržitelnost finančního trhu, kde by v konečné fázi byly služby klientům, kteří dosáhnou na hypotéku, splnitelné.

5.3 DÉLKA SPLATNOSTI HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Splatnost úvěru se posuzuje dle typu úvěru a účelu, na který se použije. Hlavním hlediskem při posuzování ať už je jakkoli diskriminační, je věk žadatelů, i když banky nikdy nepřipustí, že by tak tomu mohlo někdy být. Existují různé způsoby, jak si stanovit, co nejvýhodnější dobu splatnosti tak, aby žadatel zaplatil na úrocích, co nejméně. Prvním pravidlem je, že čím je doba splatnosti delší, tím více zaplatíte na úrocích. Pojí se s tím diskuze, zda je to pravda či ne. Ale v grafu níže je jasně zřejmé až kam se přeplatky na úrocích mohou vyšplhat.

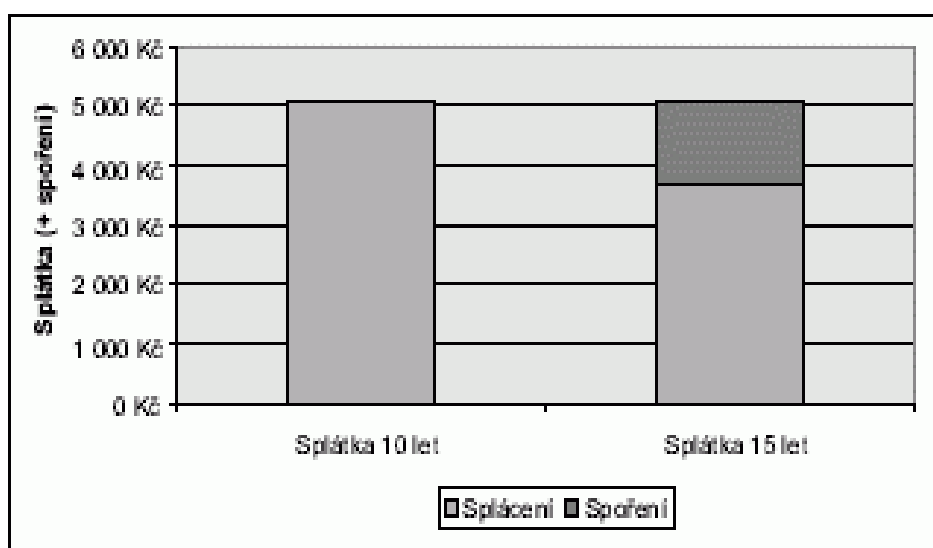
Graf č. 11 – Přeplatek na úrocích pro hypoteční úvěr 1 mil. Kč s úrokovou sazbou 6% p.a



Zdroj: www.finance.idnes.cz

Druhé hledisko naopak tvrdí čím déle, tím lépe, především, co se týče levných úvěrů. To platí v případě, že využijeme možnosti získat peníze od státu formou spoření, kde za 15 let již výrazně naspoříme určitou část ve formě finanční rezervy, čímž snížíme měsíční splátky hypotéky. Tento postup má výhodu v tom, že banka pro nižší měsíční splátky bude mít nižší nároky na klientovu bonitu a další prokazování, a také při kratším čase s vyšší splátkou je větší riziko neočekávané příhody dostat se do problémů s pravidelným splácením.

Graf č. 12 – komparace délky splatnosti při využití kombinace spoření a splácení



Zdroj: www.finance.idnes.cz

Z pohledu banky je to ovšem úplně jiný problém a zřejmě i z mého průzkumu mohu souhlasit, že se klientovi snaží chytře podbízet hypotéky s co nejdelší dobou splatnosti – 20 až 30 let, pokud to jen trochu odpovídá věku žadatele. Je pravda, že z určité části má banka výnosy z úroků, ale především i z dalších finančních bankovních operací. Jako výdělečný subjekt je nucena myslet ekonomicky a výnosově.

Shrneme-li do tabulky délky splatností u jednotlivých vybraných hypotečních nabídek, dostaneme následující soubor, který je poté převeden do grafu i s odchylkami kladnými a zápornými, mediánem a průměrnou hodnotou v letech.

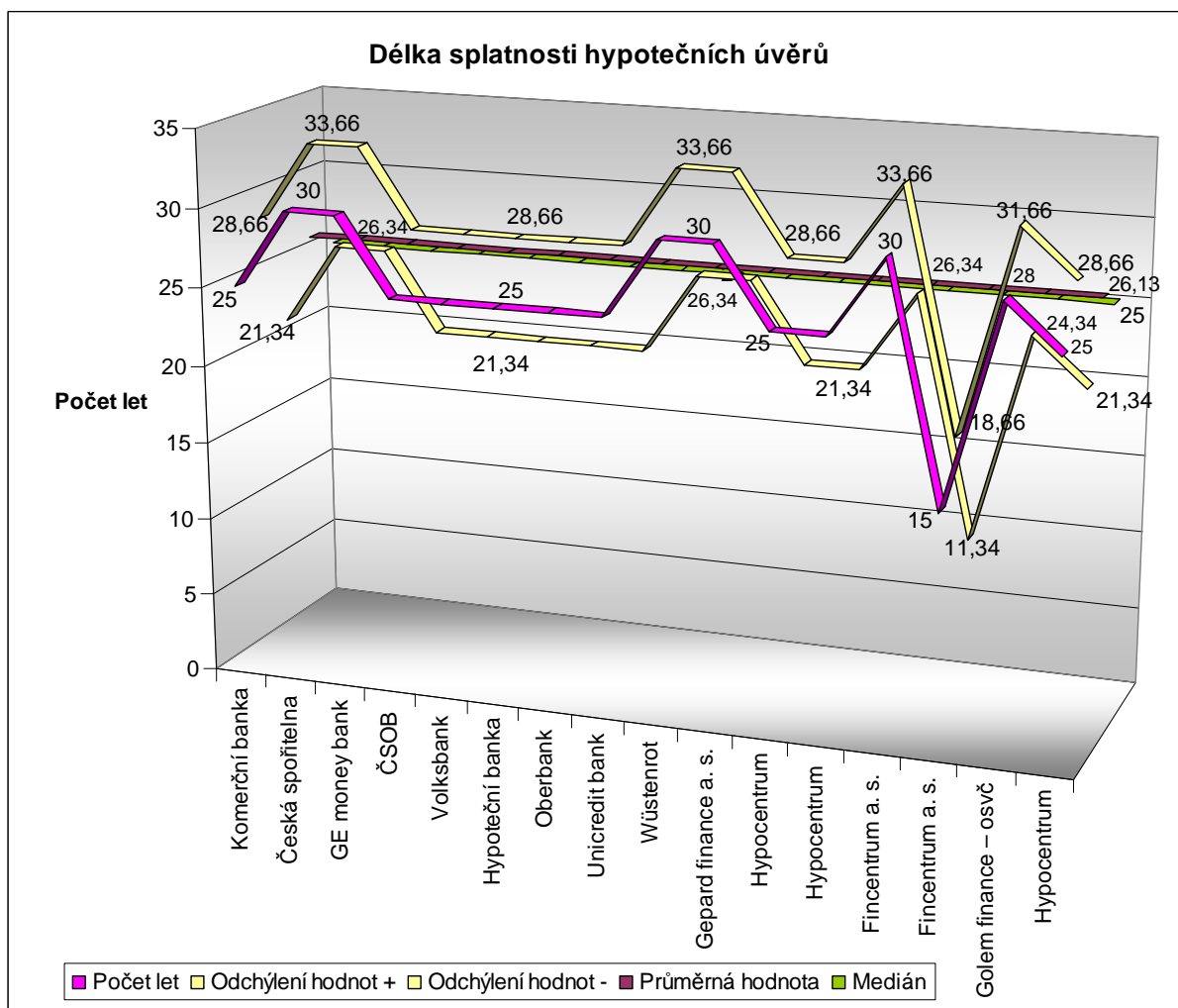
Tabulka č. 4 – Seznam délky splatnosti u poskytovaných hypoték

Banka	Počet let	Fixace v letech
Komerční banka	25	5
Česká spořitelna	30	5
GE money bank	30	5
ČSOB	25	5
Volksbank	25	3
Hypoteční banka	25	5
Oberbank	25	5
Unicredit bank	25	5
Wüstenrot	30	6
<i>Další nabídky úvěrů hypotečních specialistů a jejich parametry délky splatnosti</i>		
Gepard finance, a. s.	30	3
Hypocentrum	25	6
Hypocentrum	25	6
Fincentrum, a. s.	30	3
Fincentrum, a. s.	15	3
Golem finance – osvč	28	3
Hypocentrum	25	6
Směrodatná odchylka	3,655047879	-
Medián	25	-
Aritmetický průměr	26,125	-

V tabulce jsou vypočítány hodnoty, které nám pomohou určit hodnotu optimální výše délky splatnosti hypotečních úvěrů. Ty jsou ovšem závislé na výši a účelu půjčované částky. Jediným problémem pro adekvátní srovnávání může být fixace úrokové sazby. Ta vypovídá, po jakou dobu budeme mít garantovanou výši sjednané úrokové sazby v úvěrové smlouvě. Je dána přímo vazba délky fixace na výši úroku a to taková, že při kratší fixaci jsou stanoveny lepší úrokové podmínky. Výhody delší či kratší fixace jsou spatřovány v tom, že je možno častěji splatit bez dalších poplatků mimořádnou splátkou, nebo závislé na stabilním vývoji ekonomiky. Délka fixace je zde uvedena pouze pro informativní účely. Přímý vztah k délce splatnosti fixace nemá. Na trhu se ovšem vyskytuje i tzv. plovoucí (floating) sazba, která se mění v závislosti na měsíční sazbě PRIBOR, k němuž se přičte fixní procento bankou. A to je zaručená sazba banky. PRIBOR se ale může měnit každý den, pohybuje se v určitém pásmu $\pm 0,1 \%$, a pokud odsud vybočí, zafixuje se nová úroková sazba, pro další měsíc a splátky, ty se potom mohou měnit – buď se zvýší anebo sníží. Avšak jistota ceny a pravidelné splátky

zde opravdu není zaručena. Nyní jsou smlouvy a nabídky obecně variabilnější a je možno je více přizpůsobit k pohodlí svému.

Graf č. 13 – Zobrazení délek splatnosti, odchýlení, mediánu a průměrné hodnoty pro zkoumané hypoteční úvěry u vybraných bankovních domů



Nejvýraznější čarou v grafu jsou znázorněny roky splácení, žlutou odchylky od průměrné hodnoty, ve kterých se při vyvozování budeme pohybovat, přičemž hodnoty jsou přímo uvedeny podél křivek. Tento parametr, stejně jako další nejsou kořenovými, ale doplňkovými ukazateli k celkové zkoumané problematice financování.

Pro realitní praxi jsou optimální délky hypotečních úvěrů pro rezidenční financování jen orientační pro lepší představu zprostředkovatelsky zajištěných služeb zákazníkům.

5.4 VÝŠE ZÁSTAVY

Je parametrem, který se objektivně nedá zhodnotit v grafech či tabulkách, neboť je to údaj povětšinou nezveřejňován nejen proto, aby jej banky nepovažovaly za útok na svou

instituci, ale také pro opatrnost investic lidí v těchto finančních institucích a aby byly přiměřené ostatním transakcím.

Banky se v této oblasti pohybují velice obezřetně a počítají se všemi možnými riziky, které mohou při zpeněžování nemovitost nastat. V každém případě je požadována zástava ve formě nemovitosti kupované, ve vlastnictví dlužníka či třetí osoby, popřípadě rozestavěné nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí. Požadavky banky málokdy tvoří „jen“ sto procent hodnoty zástavy, spíše se většinou pohybují okolo 130 %. Proto je u některých bank (Hypoteční banky a ČSOB) také vyžadována další zastavovaná nemovitost. V podstatě to znamená, že klient zažádá o hypotéku na 3 000 000,- Kč, jeho zástavu banka ohodnotí na 2 800 000,- Kč a částku, kterou mu je ochotna půjčit klesne na 2 500 000,- Kč.

Bankovní odhadci, zapsaní v seznamu pro jednotlivé banky, finanční poradci a profesionálové v oblasti realit se shodují na tom, že se nemovitosti obecně podhodnocují pro potřeby zástavy pro banku, a to ve výši 10% až 15% až někdy také 20% z ceny nemovitosti. Jedním z důvodů je také to, že je přiměřeně zohledňován časový tlak při prodeji nemovitostí, též při prodeji pohledávek z nesplácených úvěrů, končících u dobrovolných či nedobrovolných dražeb a exekucí. Výše vyčíslené ceny se určují oceněním nemovitostí, pro které se používají 3 základní metody – porovnávací, nákladová a výnosová. Zohledňujícími faktory jsou ceny v čase a místě tedy individuální lokality, ale také mnoha dalšími faktory.

Tabulka č. 5 – Souhrn zástavních podmínek bank z hlediska zajištění

Banka	Zajištění
Komerční banka	ZP*
Česká spořitelna	ZP
GE money bank	ZP
ČSOB	ZP+další nemovitost
Volksbank	ZP
Hypoteční banka	ZP+další nemovitost
Oberbank	ZP
Unicredit bank	ZP
Wustenrot	ZP

**ZP – zástavní právo*

6 ANALÝZA A POROVNÁNÍ PARAMETRŮ DEVELOPERSKÉHO ÚVĚRU

Další zkoumanou oblastí poskytovaných úvěrů a jejich parametrů je úvěr developerský, určený pro výstavbu různých druhů a účelů nemovitostí. K analýze byly použity jen dostupné dokumenty indikativních nabídek realitní kanceláře REAL SPEKRTUM pro developerské projekty. Vzhledem ke složitosti získávání těchto zdrojů, které jsou pro běžného občana nedostupné, se pro účely analýzy budeme muset spokojit s třemi indikativními nabídkami pro rezidenční výstavbu pro roky 2004 a 2006. Jedná se o tyto tři projekty, jejichž podrobné údaje jsou uvedeny v přílohách:

- Bytový dům Bystrc a Chrlice (2006)
- Bytový dům Chrlice (2006)
- Bytový dům Slovan (2004)

6.1 ÚROKOVÁ MÍRA

Teorie úrokových mír se v podstatě pro developerské úvěry nemění a zůstává zachována stejná struktura jako u hypotečních úvěrů.

Ve většině případů bývá úroková míra stanovena na základě referenční úrokové sazby PRIBOR ať už tříměsíční nebo jednoměsíční s uvedením individuální hodnoty marže, té které banky při dané nabídce financování projektu. Marže obsahuje likviditní náklady banky, náklady na alokaci kapitálu a náklady na úvěrové riziko.

Tabulka č. 6 – Přehled developerských úrokových mír u některých bank

Banka	Volksbank (2006)	ČSOB (2006)	Živnostenská banka (nyní Volksbank 2004)
Bytový dům	Bystrc/Chrlice	Chrlice	Slovan
Úroková sazba	3M PRIBOR + 3 % = 5,09 % p.a.	1M PRIBOR + 2,10 % = 4,17 % p.a.	1M PRIBOR + 2,95 % = 5,48 % p. a.

6.2 MINIMÁLNÍ POŽADOVANÉ VLASTNÍ ZDROJE

Zdroje, které banka půjčuje developerům nejsou nikdy v stoprocentní výši požadované částky. V každém případě banky vyžadují určité procento částky z celkových nákladů projektu, které musí uhradit žadatel z vlastních zdrojů a zároveň to nemusí být vždy ve formě fyzických peněžních prostředků. Mezi další způsoby náhrady či doplnění dalších minimálních vlastních požadovaných zdrojů může být po dohodě s bankou převod akcií dlužníka minimálně ve výši jejich ceny nebo minimálně ve výši rozdílu částky určené k čerpání a kupní ceny nakupované nemovitosti.

Obvyklá výše tradovaná v knížkách a v praxi se pohybuje kolem 30%. Ovšem současný stav je poněkud jiný a je možno poukázat na to, že se tato hranice zvyšuje, projektů je málo a o to méně těch kvalitních, které se banka rozhodne financovat.

V našich třech doložených projektech tomu bylo v době vzestupu výstavby právě méně, a to kolem 20%. A ty jsou následující (převedeno do procent dle částek v indikativních nabídkách):

Tabulka č. 7 – Přehled minimálních požadovaných vlastních zdrojů u vybraných bank

Banka	Volksbank (2006)	ČSOB (2006)	Živnostenská banka (nyní Volksbank 2004)
Bytový dům	Bystrc/Chrlice	Chrlice	Slovan
Minimální požadované vlastní zdroje	24,97 % + převod akcií dlužníka + rozdíl částky určené k čerpání a kupní ceny nakupované nemovitosti	Min. 20 % v přepočtu částky 22,5 %	Min. 22,5 %

6.3 DÉLKA SPLATNOSTI

Tento parametr se v oblasti výstavby projektů dělí na krátkodobou a střednědobou délku splatnosti. V podstatě je standard považován za 2 až 3 roky. V prvním roce výstavby je využívána podstatná část úvěru pro jeho financování a je snaha o dokončení v prvním či druhém roce. Zpravidla další rok je zde pro rozprodej jednotek/bytů či rodinných domů

nebo kanceláří a získání peněžních prostředků pro splátku v tomto posledním roce jako dohodnutou délku splatnosti.

Tabulka č. 8 – Porovnání délky splatnosti developerských úvěrů u vybraných bank

Banka	Volksbank (2006)	ČSOB (2006)	Živnostenská banka (nyní Volksbank 2004)
Bytový dům	Bystrc/Chrlice	Chrlice	Slovan
Délka splatnosti	Po dobu výstavby a následující 1 rok	Po dobu výstavby a následující 1 rok	Po dobu výstavby a následující 1 rok

6.4 MINIMÁLNÍ VÝŠE ZÁSTAVY

Účelem zajištění je ochrana banky před úplným propadem developerského projektu, kde v případě nutnosti použije výnosy z realizace ke splácení úvěrů. Proto má banka pevně stanovené následující požadavky:

- zástava nemovitosti (pozemek, rozestavěná stavba jako první v pořadí),
- zástava obchodních podílů/akcií dlužníka,
- zástava pohledávek z účtů pro platby nájemného,
- podřízenost půjček společníka či přidružených osob vůči bankovnímu úvěru,
- záruka mateřské společnosti za úhradu navýšených nákladů (bývá na 10 % z výše úvěru),
- zástava/postoupení finančních nároků žadatele na základě smlouvy o dílo,
- zástava pohledávek z pojistných smluv (vinkulace z pojistného plnění).

[5]

Tyto požadavky jsou uváděny jako standardně vyžadované a kromě jiného si obě strany mohou domluvit své specifické pro daný projekt.

V následujícím grafu jsou srovnány požadavky u našich tří developerských nabídek.

Tabulka č. 9 – Přehled minimálních požadovaných výší zástav u daných bank

Banka	Volksbank (2006)	ČSOB (2006)	Živnostenská banka (nyní Volksbank 2004)
Bytový dům	Bystrc/Chrlice	Chrlice	Slovan
Minimální požadovaná zástava	<ul style="list-style-type: none"> • ZP k pozemkům a stavbám • Vinkulace pojištění • Dohoda o přímé vykonatelnosti závazku s potvrzením u notáře • Postoupení nároků z budoucích kupních smluv • Zástava výnosového účtu • Prohlášení poskytovatelů vlastních prostředků dlužníka, že jejich dluh bude podřízený až po splnění závazků bance 	<ul style="list-style-type: none"> • ZP k pozemkům a budově • Vinkulace pojištění • Ručitelské prohlášení vlastníků jednotek pro dlužníka • ZP k pohledávkám z případného plnění ze záruky • Bianco směnka dlužníka s avalem 	<ul style="list-style-type: none"> • ZP k pozemkům a stavbám • Prohlášení poskytovatelů vlastních prostředků dlužníka/gen. dodavatele, že jejich dluh bude podřízený až po splnění závazků bance • Postoupení pohledávek z budoucích kupních smluv • Podstoupení práv ze smlouvy o dílo a plněním za záruky • Bianco směnka dlužníka s avalem • Zástava obchodních podílů

6.5 MINIMÁLNÍ PŘEDPRODEJ/PŘEDPRONÁJEM

Tyto parametry jsou užívány pro klid a spokojenost banky, a také jako jejich další pojistka toho, že jejich prostředky budou dostatečně finančně zabezpečeny a bezpečně vráceny.

Obecně u rezidenčních projektů se minimální požadované předprodeje pohybují kolem 40 %. Jedná se o poměr, v jakém jsou uzavřeny smlouvy o smlouvě budoucí kupní ku předpokládaným výnosům projektu. Předpronájmy se u těchto typů výstavby nevyskytují. Naopak se s nimi setkáváme výhradně v komerčních nemovitostech, kde se předprodeje vůbec neaplikují. Banka vyžaduje takovou míru předpronájmů, které ji s jistotou zajistí pokrytí nákladů na úroky z úvěru. Zjišťuje ji poměrem uzavřených smluv o budoucích nájemních smlouvách ku úrokovým nákladům na stav dosud čerpaného úvěru. Pohybuje se též na 40 %.

V našich zkoumaných projektech se tyto parametry pohybují následovně:

Tabulka č. 10 – Přehled výše předprodejů u rezidenčních výstaveb v daných bankách

Banka	Volksbank (2006)	ČSOB (2006)	Živnostenská banka (nyní Volksbank 2004)
Bytový dům	Bystrc/Chrlice	Chrlice	Slovan
Minimální požadovaný předprodej	<ul style="list-style-type: none"> • čerpání do 25 % úvěrové částky - bez předprodeje • pro čerpání 25 – 50 % úvěrové částky - předprodej ve výši min. 25 % celkové výměry bytových jednotek určené k prodeji • pro čerpání nad 50 % úvěrové částky – předprodej ve výši min. 40 % celkové výměry určené k prodeji 	<ul style="list-style-type: none"> • Min. 10 % z projektových nákladů 	<ul style="list-style-type: none"> • Min. 21,8 % z projektových nákladů (tzn. 16 jednotek, nebo částku ve výši 20 milionů)

Bytový dům v Bystrci/Chrlících má oproti ostatním projektovým dohodám poněkud odlišněji stanovený předprodej, a to dle výše čerpání úvěru jej má rozdělený do tří částí podle dosažení určitých úvěrových čerpání je dáno procento požadovaných předprodejů.

V některých případech také banky motivují klientelu tím, že stanoví určité zvýhodněné procento z úrokové sazby, za získání vyššího předprodeje ke dni kolaudace. Tento stimul můžeme odhalit u indikativní nabídky pro bytový dům Slovan.

7 ANALÝZA A POROVNÁNÍ PARAMETRŮ INVESTIČNÍHO ÚVĚRU

Třetím ze zkoumaných úvěrů je investiční, a ten je určen na pořízení výnosových nemovitostí. Zabývají se jimi hlavně institucionální investoři, mezi které řadíme například REITS nebo penzijní fond. Hlavní analyzované parametry investičního úvěru jsou výše úroku, minimální požadované vlastní zdroje, splatnost a zástava tržní hodnoty v tisíci.

Podklady a data pro hodnocení těchto parametrů budou čerpána z interních zdrojů realitní kanceláře REAL SPEKTRUM a dalšími dodatečnými nabídkami od bank na financování výnosové nemovitosti, proto nebudou zveřejňovány veškeré podrobné údaje, ale pouze ty, které bezprostředně souvisí s následující zkoumanou problematikou. Výsledkem není stanovit nějaká přesná čísla jako pevný parametr,

7.1 ÚROK

Způsob stanovování úroků u investičních úvěrů je obdobná jako u developerských úvěrů. Většinou je udávána ve zvolených letech PRIBOR sazby a navýšena o marži, nebo jen obvykle stanovenou úrokovou sazbou.

Tabulka č. 11 – Přehled výše úroků u investičních úvěrů vybraných bank

Banka	Typ nemovitosti	Úrok
ČSOB 2006	Rezidenční výstavba	12M PRIBOR 4,5 %
Česká spořitelna 2007	Sklepy Hodonín	3M PRIBOR + 2,5 % marže
Živnostenská banka 2007 (nyní Volksbank)	Sklepy Hodonín	1M, 3M PRIBOR + 2,25 %, fixace 1,3,5,10 let+2,25 %
Volksbank 2008	Průmyslový objekt Brno	5 letá fixace+2,15 % marže
HVB (nyní Unicredit bank) 2004	Liberec	6,08 % p. a.
HVB 2005	Brandýs nad Labem	4,8 % p. a.
HVB 2004	Šenov	5,38 % p. a.
HVB 2006	Olomouc	4,81% p. a.

7.2 MINIMÁLNÍ POŽADOVANÉ VLASTNÍ ZDROJE

V tomto typu úvěru tak jako v jiných jsou vyžadovány v určité částce vlastní zdroje financování. Každá banka si stanovuje dle základních parametrů financované nemovitosti vlastní výši požadovaných minimálních zdrojů. U následujících zkoumaných úvěrů jsou údaje v procentech uvedeny takto:

Tab. č. 12 – Souhrn minimálních požadovaných zdrojů investičního úvěru u vybraných bank

Banka	Typ nemovitosti	Vlastní zdroje
ČSOB 2006	Rezidenční výstavba	20,8 %
Česká spořitelna 2007	Sklepy Hodonín	33,3 %
Živnostenská banka 2007 (nyní Volksbank)	Sklepy Hodonín	33,3 %
Volksbank 2008	Průmyslový objekt Brno	20 %
HVB (nyní Unicredit bank) 2004	Liberec	35,3 %
HVB 2005	Brandýs nad Labem	26,1 %
HVB 2004	Šenov	9,8 %
HVB 2006	Olomouc	26,15 %

7.3 SPLATNOST INVESTIČNÍHO ÚVĚRU

Tyto typy úvěru se poskytují obvykle na dobu od 5 let a výše, závisí také na jednotlivých dohodách mezi oběma stranami a na tom jaké jsou momentální podmínky na trhu. V tabulce můžeme srovnat splatnost, která se ve většině případů pohybuje kolem deseti let. Za výhodnou délku splatnosti považují klienti především dlouhodobou splatnost.

Tabulka č. 13 – Doba splatnosti investičních úvěrů u zkoumaných bank

Banka	Typ nemovitosti	Splatnost
ČSOB 2006	Rezidenční výstavba	15 let
Česká spořitelna 2007	Sklepy Hodonín	10 let
Živnostenská banka 2007 (nyní Volksbank)	Sklepy Hodonín	10 let
Volksbank 2008	Průmyslový objekt Brno	20 let
HVB (nyní Unicredit bank) 2004	Liberec	10 let
HVB 2005	Brandýs nad Labem	8 let
HVB 2004	Šenov	10 let
HVB 2006	Olomouc	10 let

7.4 ZÁSTAVA TRŽNÍ HODNOTY V TÍSNI

V podstatě se zde hodnotí dlouhodobá udržitelnost výnosů z pronájmu, banka kontroluje nájemní kontrakty ať už stávající nebo čerstvě uzavřené a také bonitu nájemců kvůli solventnosti plateb nájemného. Pro banku je tento údaj důležitý pro to, pokud by klient, kterému poskytuje investiční úvěr, se dostal do finanční tísně, aby se zjistilo, v jaké míře jsou nájemci svými podstoupenými nájemními smlouvami schopni nahradit klientovu tíseň.

Tabulka č. 14 – Požadované zástavy u vybraných bank u investičního úvěru

Banka	Typ nemovitosti	Zástava tržní hodnoty v tísně
ČSOB 2006	Rezidenční výstavba	<ul style="list-style-type: none"> • ZP nemovitostí • Blankosměnka • ZP z nájemních smluv • Blokace 300.000,- Kč na účtě po dobu úvěru

Banka	Typ nemovitosti	Zástava tržní hodnoty v tisni
Česká spořitelna 2007	Sklepy Hodonín	<ul style="list-style-type: none"> • ZP nemovitostí 1. pořadí • ZP obchodních podílů • Vinkulace pojistného plnění • ZP z nájemních smluv • ZP pohledávek z titulu zůstatku na účtech
Živnostenská banka 2007 (nyní Volksbank)	Sklepy Hodonín	<ul style="list-style-type: none"> • ZP nemovitostí 1. pořadí • ZP z nájemních smluv • ZP obchodních podílů • Blankosměnka avalovaná společníky
Volksbank 2008	Průmyslový objekt Brno	<ul style="list-style-type: none"> • ZP nemovitostí 1. pořadí • Vinkulace pojistného plnění • Blankosměnka dlužníků • ZP nájemních smluv • Prohlášení společníků o postoupení pohledávek
HVB (nyní Unicredit bank) 2004	Liberec	<ul style="list-style-type: none"> • ZP nemovitostí 1. pořadí • ZP nájemních smluv • Ručitelské prohlášení • ZP k pohledávce z vkladu na rezervním účtu
HVB 2005	Brandýs nad Labem	<ul style="list-style-type: none"> • ZP nemovitostí 1. pořadí • Vinkulace pojistného • Postoupení pohledávek • Ručitelské prohlášení
HVB 2004	Šenov	<ul style="list-style-type: none"> • ZP nemovitostí 1. pořadí • Vinkulace pojistného • Postoupení pohledávek • Ručitelské prohlášení
HVB 2006	Olomouc	<ul style="list-style-type: none"> • Vinkulace pojistného • Postoupení pohledávek • Ručitelské prohlášení • ZP na pohl. z vkladu na rezervním účtu

8 SHRNUTÍ VÝSLEDKŮ ANALÝZY A VYTVOŘENÍ SCÉNÁŘŮ

Z předchozích podrobných analýz budeme v konečném důsledku vyvozovat prakticky využitelné informace a cíleně hledané závěry. Hlavní zkoumanou oblastí je především nejpodstatnější část – hypoteční, přímo vyplývající z finální individuální poptávky financované hypotečním úvěrem, ovlivňující největší okruh lidí. Shrnutí následujících dvou oblastí – developerské a investiční jako okrajových doplňujících částí bude provedeno pouze v rozsahu nezbytně nutném dle množství získaných podkladů tak, aby data byla co nejrelevantnější. Požadovaným výstupem je modelový scénář vývoje hypotečních úroků a jejich doporučené optimální úrokové míry s praktickou využitelností pro veřejnost, banky, podnikatele a také stát. Scénáře budou pouze hypotetického charakteru podepřeny zkoumanými daty z minulosti a výhledy do budoucna jsou zaštitěny předpověďmi odborníků v dané oblasti.

8.1 HYPOTEČNÍ POZNATKY

8.1.1 Optimální parametry hypotečních úvěrů

Shrnutí výsledků hlavních parametrů z analýz je vloženo do následující tabulky. V zásadě nejdůležitější částí je doporučené stanovení a zakomponování zdravého růstu rezidenčního segmentu realitního trhu do optimální úrokové míry hypotečního financování pro udržení dalšího rozvoje realitního trhu. Je samozřejmě nutné brát v potaz i další parametry hypotečních úvěrů jako doplňkové a blíže určují prvky u daných nabídek.

Tabulka č. 15 – Shrnutí parametrů pro hypoteční úvěry

Parametry pro hypoteční úvěry	
Parametry	Vyhodnocení
Úrok	4,84 %
Minimální požadované zdroje	Většinou do 10 – 20 %
Délka splatnosti	V těchto případech 25 let, ale záleží na individuálním typu hledaného úvěru
Výše zástavy	Nejčastěji zástavní právo a další nemovitost

Pro naši zkoumanou část je také podstatná souhrnná tabulka zjištěných hodnot vlastním průzkumem se všemi parametry nutnými ke zhodnocení úvěru. Jedná se především o výši úroku, minimální vlastní zdroje, doba splatnosti a minimální požadovanou zástavu. Jak bylo již výše zmíněno, nejdůležitějším prvkem je pro nás výše úrokové míry. Po prováděných statistických výpočtech všech vstupních údajů se úroková míra ustálila na 4,84 %, což není ani tak daleko od loňské průměrné úrokové sazby, která činila 4,93 %. V každém případě ani v předešlé tabulce není možné, brát přesně tuto hodnotu jako závaznou, ale jen orientační pro mé další posuzování a vytvoření hypotéz. Odchýlení od této hodnoty můžeme v průměru počítat s údajem 0,756 tedy necelá 1.

Tabulka č. 16 – Shrnutí podmínek úvěru u jednotlivých vybraných bank na modelový příklad

BANKA	Výše poskytnuté ho úvěru v Kč	Úrok v %	Doba fixace v letech	Měsíční splátka	Počet let	Pojištění Kč/měs.	Zajištění	Vlastní prostředky	Nutnost zřízení+ vedení účtu Kč/měs	Náklady za zpracování úvěru
Komerční banka	3 000 000	5,5	5	18 423	25	750	Zást. Právo	0	ano – 150	2 900
Česká spořitelna	3 000 000	5,23	5	16 700	30	999	ZP	0	ano – 200	7996*
GE money bank	3 000 000	4,79	5	15 722	30	není nutné	ZP	300 000	Není nutný, ale ↓sazbu	24 000
ČSOB	3 000 000	4,69	5	17 000	25	755	ZP+další nemovitost	0	ano – 150	24 000
Volksbank	2 400 000	4,89	3	13 971	25	není nutné	ZP	600 000	ano - 150+35	21600
Hypoteční banka	3 000 000	5,44	5	18 315	25	752	ZP+další nemovitost	0	ano – 150	25 000
Oberbank	2 600 000	6,4	5	19 433	25	není nutné	ZP	400 000	ano - 20 +200+150	25 000
Unicredit bank	3 000 000	6,24	5	19 772	25	1250**	ZP	0	ano - 150 + 64	24000/ nabídky 0
Wustenrot	3 000 000	5,89	6	17 775	30	není nutný, ale sleva ze sazby	ZP	0	ano - 150+250	0

* jednorázový poplatek za vybrané služby

** na 60 měs. s tím že nevyčerpaná částka do této doby se vrací alikvotní část zpět klientovi

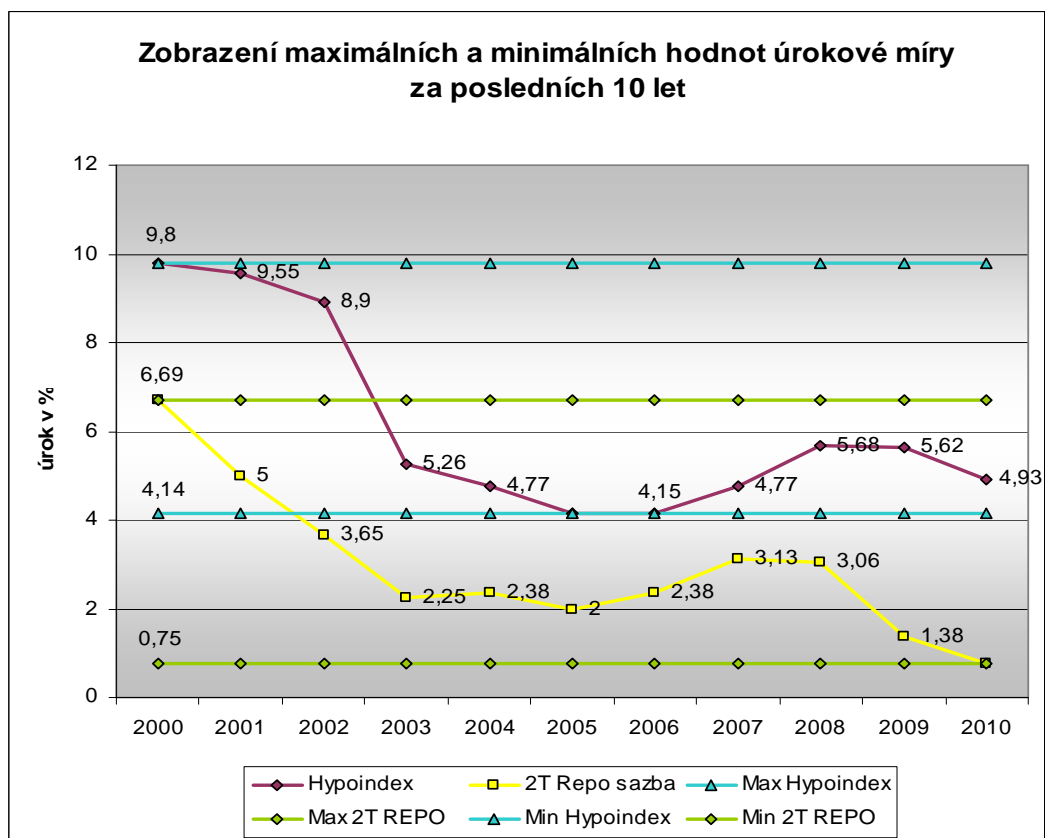
Je zde možné porovnat podrobně zjištěné údaje z poloviny roku 2010. Další podklady byly uvedeny a posouzeny z grafu č. 5 a tabulky č. 1 pro vytvoření modelových scénářů a předpokládaných směrů vývoje úrokových hodnot.

8.1.2 Variability řešení stanovení optimální úrokové míry

Co se týká úroku, je zde několik řešení k dosažení požadovaného cíle. V první řadě je možné si vypočítat momentální průměr, s nímž ovšem nelze nakládat jako s hodnotou striktně závaznou, které bychom se měli držet při posuzování optimální míry. Pojem optimální míra v sobě nezahrnuje pouze nějaké číslo, které bychom slepě následovali, ale je to rozpětí úrokových sazeb a především postup, jak si v jakékoliv době i v budoucnu, moci stanovit racionálně a vhodně míru, která se v dané době bude pohybovat v příslušném rozmezí. V podstatě to znamená, že se tato míra může měnit podle období, ve kterém se společnost, ekonomika a další globální vlivy nacházejí. V druhém případě se stanoví právě toto příslušné rozpětí, které by vycházelo z výše nabytých poznatků a zahrnovalo by neoptimálnější hodnoty, stanovené dle potřeb současného ekonomického vývoje. V třetím případě shledávám řešením stanovit zde zmíněný postup, který díky znalostem realitního trhu může být vyvozen osobami zasvěcenými do této problematiky, kteří budou schopni posoudit souhrn průměrných úrokových mír v minulosti, podstatně výkyvy v minulosti a uvážit jejich vliv na úrokovou míru a současný ekonomický stav. Tato metodika by mohla vést k určení optimálního rozpětí v budoucnu. Názorně zachyceno v obrázku č. 3.

Vezmeme-li v úvahu vývoj úroku za posledních deset let (graf. č. 3), je nutné zjistit jejich největší rozsah, tedy maximální a minimální hodnoty, které za tuto dobu úrok dosáhl. V rámci zahrnutí nejširší oblasti zainteresovaných uživatelů například i banky, je proto nutné do těchto procesů zahrnout i 2T repo sazbu. Důležitě vypovídající jednotkou je hodnota zjištěna z průzkumu a od hypotečních poradců za poslední období jednoho roku. Všechny tyto údaje shrneme ve výsledku, který bude vypovídat o rozsahu, ve kterém se bude optimální hodnota úroku pohybovat, přičemž dále musíme také zhodnotit důvody výkyvů v minulosti a vzít v potaz, jaký měly vliv na úrokovou míru.

Graf č. 14 – Zobrazení maximálních a minimálních hodnot úrokové míry od roku 2000

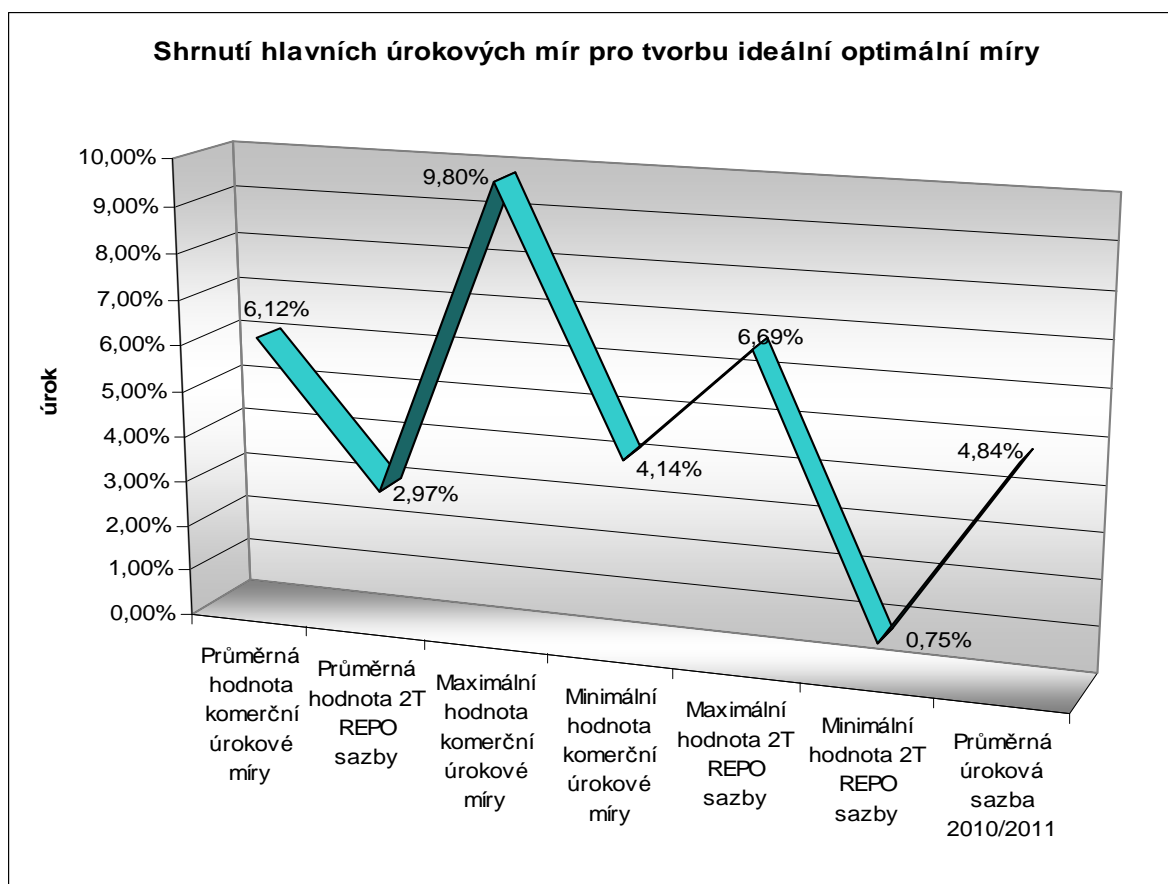


Výše vidíme dvě základní křivky vývoje úroků dle Hypoindexu a 2T repo sazby k nim znázorněné maximální a minimální hodnoty modrou barvou pro komerční úrokovou míru a zelenou barvou pro 2T repo sazbu. Celkový rozsah úroků je dost široký od 0,75 % až do 9,8 %, ovšem spočteme-li rozdíly minimální a maximální hodnoty u obou sazeb dostaneme rozdíly 5,66 % pro Hypoindex a 5,94 % pro 2T Repo sazbu. Průměrné hodnoty těchto dvou ukazatelů bankovních úroků dle statistických propočtů se pohybují ve výši 6,12 % a 2,97 %. Shrnutí všech těchto údajů pro tvorbu rozmezí je v následující tabulce:

Tabulka č. 17 – Shrnutí všech hodnot úrokových mír nutných pro vytvoření rozpětí optimální úrokové sazby

Průměrná hodnota komerční úrokové míry	6,12 %
Průměrná hodnota 2T REPO sazby	2,97 %
Maximální hodnota komerční úrokové míry	9,8 %
Minimální hodnota komerční úrokové míry	4,14 %
Maximální hodnota 2T REPO sazby	6,69 %
Minimální hodnota 2T REPO sazby	0,75 %
Průměrná úroková sazba 2010/2011	4,84 %

Graf č. 15 – Shrnutí nejdůležitějších hodnot pro modelaci optimální úrokové míry



V grafu jsem uvedla nejdůležitější poznatky, podle kterých bude možno vytvořit optimální rozpětí, ve kterém se bude úrok pohybovat. Je nutné ovšem vzít v potaz nejen prostá čísla v procentech, ale také zahrnout ekonomickou historii státu, zvláštní události, které se vyskytly v průběhu let, stav tzv. organického růstu, který se vyznačuje rovnovážným a přirozeným vývojem úrokové míry a dosáhnout tímto optimální sazby. Jednou z těchto událostí je samozřejmě hypoteční krize, která zasáhla velkou část světa, ale také například vstup do Evropské unie, či menší změny jako zavádění zvýšení snížené sazby daně z přidané hodnoty z 5 % na 9 %, což mělo vliv také na realitní trh a nákup nemovitosti. Též nutno počítat s přiměřenou marží bank ve vztahu k úvěrovému riziku, aktuálním a historickým změnám, vývoj cen nemovitostí a nájemného, růst HDP, kupní síla, měnová rizika apod. Škodlivými projevy, kterých se chceme v budoucnosti vyvarovat jsou nepřiměřené růsty, které mnohdy mohou působit více škody než-li užítku, rychlý stavební rozmach vede spíše k nestabilitě a zadlužování, proto je vhodné se pokusit o stabilizaci vývoje tak, aby byl přirozený jen s těmi nejmenšími výkyvy.

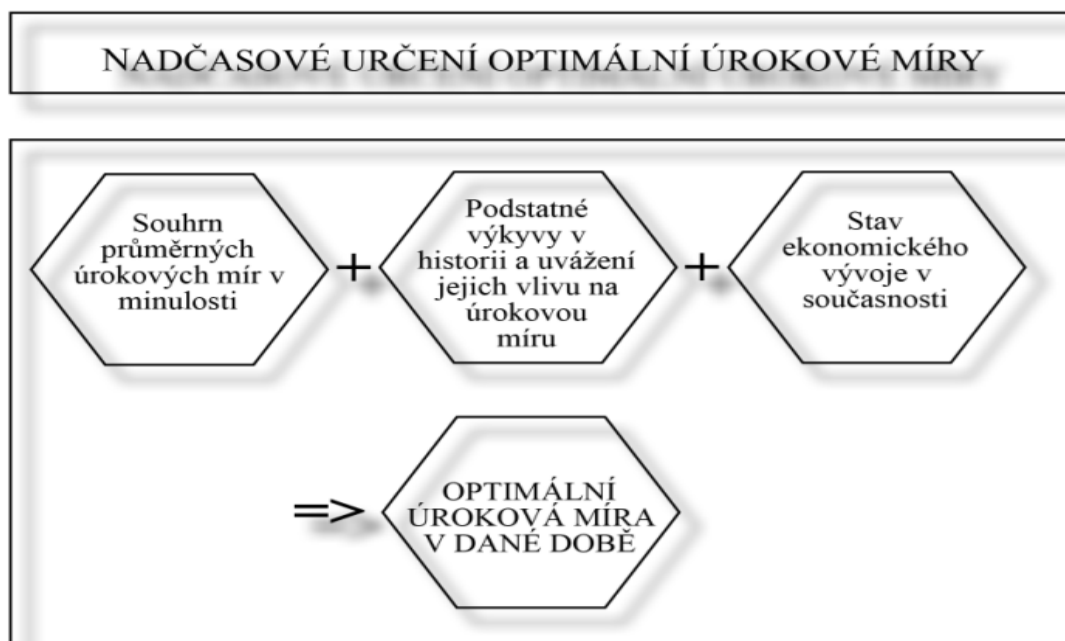
Z křivky v grafu pouhým okem rozeznáme, kde se tyto míry překrývají a názorně ukazují na to, v jakém rozmezí by se měla míra pohybovat. Vývoj, jak můžeme pozorovat,

se pohybuje v určitých intervalech maximálních a minimálních hodnot, což poukazuje na podstatné výkyvy v minulosti. Tyto intervaly se střídají a dosahují horní a dolní hranice, a přímo je možné si u nich vybavit, co se v té době odehrávalo. Ani jeden tento extrém není ten správný, proto je nutno se držet ve středních hodnotách a v nich udržovat ekonomickou křivku s minimálními výkyvy. Tento rozsah je možno stanovit dle předchozích analýz v rozmezí přibližně od 3 – 6 %, ale musíme brát v potaz, že i společnost kolem nás se vyvíjí, a proto toto stanovení pravděpodobně nebude stejné v budoucnosti. Úroky pod 3 % motivují i ty domácnosti, které by správně, přísně ekonomicky vzato, na vlastnické bydlení neměly dosáhnout a úrok nad 6 % zase demotivuje ty správné realitní investory. Ovšem úrokové sazby nejsou jediným kritériem. Jde i o to, zda výše nájmu a cen nemovitostí klesají či rostou, v jakém jsou poměru, také jaké jsou výnosy alternativních investic a jaká tržní orientace převládá u investorů.

Kvůli těmto okolnostem je podle mého mínění nejlepším možným řešením vytvořit užitečnou metodiku pro stanovení optimální úrokové míry v kterékoliv době v budoucnosti. Ovšem nehovoříme zde o způsobu určení typické tržní úrokové míry, ale o možnosti, jak pomocí úrokové sazby pro financování realitního obchodu usměrnit vývoj trhu z pohledu dlouhodobě plynule udržitelného a přiměřeného růstu bez cenových výkyvů. Důvodem je také, že v oblasti bankovníctví ve světovém měřítku a i obecně jsou po zkušenostech z finanční krize hledány mechanismy, jak zahrnout či nastavit určitá pravidla, aby nedocházelo k budoucímu přehřívání ekonomiky a následným ztrátám, které jsme pocítili. To by mohl být způsob, jak najít co „nejtržněji“ vhodné řešení, a to s konstrukcí optimální úrokové sazby a nikoliv státní administrativní regulací.

Výstupem tedy bude zhodnotit všechny typy úroků za posledních několik let, zhodnotit, jak se pohybovaly a vzít v potaz další důležité parametry v historii, které by mohly ovlivňovat úrokovou míru v současnosti a zároveň si také uvědomit v jakém stupni ekonomického vývoje se nachází, jakým inflačním tlakům čelí – ceny energií, potravin a komodit. V grafickém zachycení bychom to mohli zachytit následovně:

Obrázek č. 2 – Schéma pro nadčasové určení optimální úrokové míry



8.2 DEVELOPERSKÉ POZNATKY

Podle analýzy developerských projektů a jejich finančních podkladů v předešlé kapitole jsou shrnuta výsledná zkoumaná data. Ovšem není možno pro vyvození objektivního závěru pojmout relevantní množství požadovaných dat tak, aby byly kvantitativním poměrem vypovídající o dalším směru v této oblasti. Je zřejmé, že developeři i banky se svou obchodní politikou jen neradi poskytují k nahlédnutí informace o svých vyjednaných podmínkách a dostat se k takto citlivým datům není v tomto oboru lehké, neboť mohou mít obavy z konkurence. Proto jsou zpracovávána všechna získaná data a s těmito překážkami je nutno počítat ve scénářích dalšího vývoje.

Tabulka č. 18 - Souhrn parametrů pro developerské úvěry

Parametry pro developerské úvěry	
Parametry	Vyhodnocení
Úrok	V průměru kolem necelých 5 %
Minimální požadované zdroje	Většinou kolem 23 %
Délka splatnosti	Po dobu výstavby + další rok navíc
Výše zástavy	Nejčastěji zástavní právo k pozemku a budově, postoupení pohledávek z budoucích kupních smluv
Minimální předprodej	Značně odchylovající dle smluv od 10 – 40 % v průměru se ale pohybuje na 24 %

Úrok byl vyjádřen PRIBOREm, a to tříměsíčním a jednoměsíčním, celkově se pohybuje na necelých pěti procentech. Dále jsou ze všech smluv vybrány nejčastější požadované výše a typy zástavy. Za povšimnutí stojí i to, že zde není zmínka o minimálním předpronájmu. Důvod je takový, že předpronájmy na bytové výstavby se vůbec nevyužívají a ani se k tomuto účelu téměř nestaví, naopak hojně je najdeme u výstaveb komerčních a průmyslových objektů, kde v podstatě zase vůbec není předprodej. I tato zvyklost byla prolomena, a to přímo v Brně, kde se v současné době staví komerční vysokopodlažní budova určena k individuálnímu rozprodeji kancelářských ploch. Doposud zde byla v této oblasti mezera na trhu, a to současně i na trhu finančním, nyní tedy vzniká nový prostor třeba pro nabídky bank. V našem případě je předprodej závislý na druhu výstavby nemovitosti a době, ve které byl objekt realizován, v současnosti jsou banky přísnější a požadují, co nejvíce zajištěných předprodejů.

8.3 INVESTIČNÍ POZNATKY

U těchto druhů úvěrů se hodnotí zástava tržní hodnoty v tísni, opět jsou vyjmuty nejčastější požadavky, ostatní parametry zůstávají stejné jako u předešlých úvěrů. K těmto závěrům bylo poskytnuto k analýze 8 investičních úvěrových smluv v rozmezí let 2004 - 2008, žádná bohužel není z posledních dvou let, což nejlépe vystihuje bankovní

úvěrovou restrikcí v tomto období. To vše bylo shrnuto pro adekvátní rozeznání změn ve vývoji a pro jeho další posouzení a zahrnutí do třech scénářů pro budoucí roky.

Tabulka č. 19 – Souhrn parametrů pro investiční úvěry

Parametry pro investiční úvěry	
Parametry	Vyhodnocení
Úrok	V průměru 5,2 %, dle PRIBORu a fixace
Minimální požadované zdroje	Většinou okolo 25 %
Délka splatnosti	V průměru kolem 12 let
Zástava tržní hodnoty v tisíci	Nejčastěji zástavní právo k nemovitosti a z nájemních smluv

8.4 POPIS SOUČASNÉHO STAVU A MODELACE SCÉNÁŘŮ VÝVOJE ÚROKŮ S VLIVEM NA REALITNÍ TRH

Realitní trh je momentálně stále ještě v recesi, ožívování trhu se projevuje opatrněji, vývoj je nejistý, stále je zde možnost, že může nastat další pád ať už cen, poptávky, nebo celého trhu. Jistě svůj reálný ekonomický podíl na tom má politika bank prostřednictvím parametrů a podmínek poskytovaných úvěrů v hypoteční, developerské a investiční oblasti a především prostřednictvím reálně dosažitelné úrokové sazby.

V průběhu celé krize ČNB, která neměla problémy s inflací, naopak se obává deflace, chtěla podpořit růst ekonomiky snížením základní úrokové sazby 2T repo až na 0,75 %, ovšem komerční banky vzhledem ke stávajícím rizikům neměly možnost následovat tento trend. Samozřejmě jejich úroková politika je poněkud složitější, ale vzhledem k zachování udržitelného vývoje, se vyplatí předvídat situaci a uplatnit takové prostředky, aby se předešlo zbytečným výkyvům, a to i přes momentální zvýšená rizika banky a přes dočasný pokles obrátů oproti konkurenci. Dobrou motivací by byla pro příjemce především nižší výše úroků z hypoték.

Rolí komerční banky je i promítat do úrokové sazby makroekonomickou situaci, inflační cílení ČNB skrze základní úrokovou sazbu, ale také zachytit celkový aktuální reálný stav trhu z hlediska jeho dlouhodobé udržitelnosti. V situaci, kdy je trh na dně a není schopen se sám rozhýbat, je vhodné ho motivovat nízkými úrokovými sazbami i za cenu nižší

bankovní marže, ale naopak s příslibem větších a zdravých obrátů v budoucnu. Samozřejmě se, ale nesmí dostat pod kritickou mez danou objektivně vnímanými riziky a statisticky doloženými vývoji v nesplácených úvěrech.

Banky by mohly působit jako vyhodnocovatelé situace na bankovním trhu, rozeznávaly by, kdy je trh pod tlakem a je potřeba ho bankovním impulsem rozhýbat, hlídaly by, aby nedocházelo příliš k přehřívání ze strany spotřebitelů - individuálních poptávek, developerů – nových výstaveb nebo ze strany institucionálních investorů – investicemi do všech výnosových sektorů. Není cílem stanovit číslo nebo rozpětí, ale vytvořit postupy, které budou mít vliv na obchodní a úrokovou politiku bank ve směru k úvěrům pro realitní trh prostřednictvím pohybu úroků. Tím by vzrostla přizpůsobivost bank v úrokování, konkurenční boj by pro ně nebyl tak podstatný a nespolehaly by se pouze na vyhlášení úrokové sazby centrální banky. Úkolem by bylo sledování vývoje na trzích, jeho podpoření pokud by to bylo nutné, udržování v případě, kdy je vývoj stabilizovaný a v neposlední řadě také zpřísnování podmínek, když se eventuálně bude přehřívát.

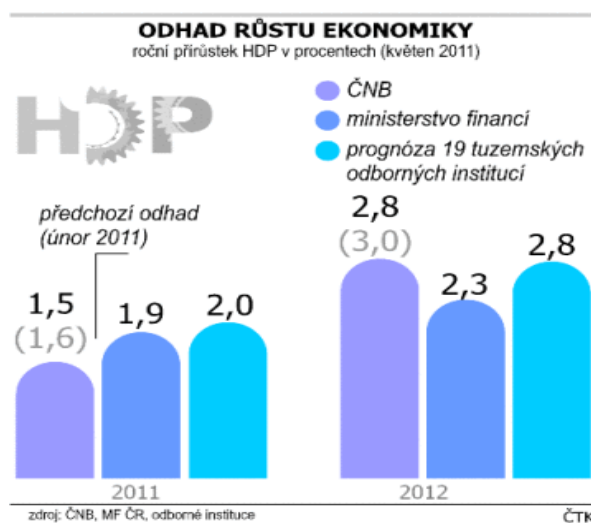
V tomto ohledu nestačí pouze regulační kapacita ČNB, neboť ta cílí makroekonomicky a protiinflačně, eventuálně podporuje posílení ekonomiky jako celku, než k zaměření na určitou specifickou oblast národního hospodářství. Proto by bylo vhodné zapojit tímto způsobem i komerční banky právě do sledování, udržování, podporování popřípadě regulování vývoje na trzích prostřednictvím výše svých úrokových sazeb.

Prostřednictvím těchto následujících tří základních scénářů by bylo možné se jednoduše přiklonit k postoji, jaký by bylo vhodné zaujmout, aby bylo zřejmé, jak rozdělit doporučenou úvěrovou a úrokovou politiku banky.

8.4.1 Optimistický scénář

Dle současného ekonomického vývoje můžeme zaznamenávat náznaky oživení trhu. Hrubý domácí produkt v České republice pomalu od začátku roku 2010 rostl a nyní se nachází na 1,9 % a pro rok 2012 je predikce dle Ministerstva financí stanovena na 2,3 %. Výhled je v tomto směru přívětivý, proto je pravděpodobné, že to bude mít kladný vliv i na vývoj realitního trhu a financování do nemovitostí.

Obrázek č. 3 – Odhad vývoje HDP v období roku 2011 a 2012



Zdroj: www.financninoviny.cz

Trendem je i obnovení sklonu k vlastnickému bydlení nových rodin, ať už se to týká rodinných domů či bytů. Spočívá to v tom, že silné ročníky 70. let si své menší bydlení již pořídili, ale je možné, že se tyto silné generace stanou za několik málo let znovu kupujícími, neboť při zakládání rodin si budou chtít pořídít jiné větší bydlení. Dále tomu také napomáhá větší prodej městských bytů do osobního vlastnictví za velmi výhodné ceny. Pro banky to je samozřejmě do určité míry dobrá zpráva. Znamenalo by to pro ně větší množství zájemců o hypoteční produkty, a tím by byl podpořen růst aktivních bankovních operací. Je nutné přitom sledovat úrokovou míru, aby odpovídala míře poptávajících klientů o hypotéku a podle toho ji usměrňovat.

Dalším důvodem proč investovat do bydlení zrovna teď je i to, že jsou k dosažení nyní ještě levné hypotéky, i když se očekává snížení podpory na odpočet úroků u hypoték. Ceny jsou nyní pravděpodobně na minimu v ohledu na výhodnost pro klienta. Úrokové sazby, vzhledem k měsíčnímu vývoji dle Hypoindexu, začínají pomalu šplhat nahoru. Díky aktivitě posledních klientů stihnout poslední možnost výhodné výše úroků hypotéky a také nižší sazbu DPH u nové bytové výstavby, může vést ke krátkodobému a mírnému oživení na realitním trhu, a to v neprospěch budoucí poptávky. Napovídá tomu i analýza z předchozí kapitoly, kde je zřejmé, že úroková míra měla před snižováním ze strany komerčních bank jisté rezervy ve své výši oproti sazbě vyhlášené ČNB, proto se bez větších problémů až doposud snižovala. I přesto, že se nyní sazba pomalu zvyšuje, je stále vhodná doba na výhodný nákup nemovitosti. Z dnešního pohledu to vypadá, že jsou ceny nemovitostí pravděpodobně na dně, ale nelze vyloučit, že tomu tak nemusí být a lze očekávat ještě určitý pokles cen, třeba jen

ve vybraných kategoriích realitního trhu. Například to mohou být neprodané developerské byty v Praze z doby boomu, ale také mohou plošně klesnout ceny panelákových bytů ve špatných lokalitách. Banky bohužel se zpožděním vůči krizi reflektují nesplácené úvěry, proto se může stát, že dávno roste celá ekonomika i realitní trh a teprve vzrůstá míra nesplácených úvěrů. Přes to se může rychlý růst nesplácených úvěrů projevit později, a to rozprodejem nemovitých bankovních zástav za nesplácené úvěry, většinou pod obvyklou cenovou úrovní. Tím pak, naruší cenovou stabilitu trhu a může dojít k dalšímu propadu a vzniku druhého cenového dna, které nemusí být poslední.

V době kdy byla ještě krize a ceny nemovitostí na dně, bylo pro investory nejvýhodnější období. V investiční oblasti, je nyní stav na dobré úrovni, neboť v loňském roce bylo do České republiky proinvestováno 16,25 miliardy korun, jak sděluje ministerstvo průmyslu a obchodu na konci roku 2010: „*Přímé zahraniční investice do ČR se meziročně více než zdvojnásobily.*“²⁹ Což svědčí o tom, že se svět již vzpamatovává z krize a dobrou zprávou je to, že zájem o naši republiku stoupá. Tyto dosud investované prostředky, dokud není na trhu příliš mnoho investorů a velká poptávka, znamenají pro investory zajímavé investiční výnosy z pronájmů (yield = roční příjem z investice/cena nemovitosti). [5] Zvýšená poptávka tedy zvedá ceny, snižuje výnosy a návratnost je o to delší.

Dalším vlivem, který může ovlivnit vývoj cen nových bytů, je vláda. Ač se to nezdá být společně úplně spjato, návaznosti jsou dané. V případě pádu vlády, její plány na dvoukrokové zvyšování DPH u nové bytové výstavby z 10 % na 14,5 % od prvního ledna 2012 a pak od roku 2013 ze 14,5 % na 17,5 %, se nenaplní. V nejlepším případě zůstane DPH prozatím na stejné výši, a to může mít samozřejmě kladný vliv na trh s nemovitostmi a ustálený udržitelný vývoj i v bankovním sektoru.

Při těchto alternativách vývoje, kdy je zřejmé, že ekonomika a celý vývoj se rychle pohybuje dopředu, by bylo vhodné, aby komerční banky alespoň částečně sledovaly a pak následně korigovaly výši úrokové míry. To znamená při tomto rychlém zahřívání, přibrzdit vývoj tak, aby působily korekčně tím, že zvýší úrokové sazby při poskytování hypotečních úvěrů a to na rozmezí 5 – 6 %. Je to nutné z toho hlediska, že ČNB sleduje vývoj jen

²⁹ ČTK. MPO: Přímé zahraniční investice do ČR se do září meziročně více než zdvojnásobily. *Zpravodajství* [online]. 29.12.2010 12:37, 29.12.2010 12:37, [cit. 2011-04-25]. Dostupný z WWW: <<http://www.patria.cz/Zpravodajstvi/1748220/mpo-prime-zahranicni-investice-do-cr-se-do-zari-mezirocne-vice-nez-zdvojnashobily.html>>.

z makroekonomického a inflačního hlediska, aby zajistila hospodářský vývoj obecně, ale nesleduje oblasti realitního trhu a vývoje v tomto odvětví. Proto právě nestačí jen sledovat a kopírovat základní 2T repo sazbu, ale také ji udržovat a upravovat.

8.4.2 Realistický scénář

O něco realističtěji můžeme posuzovat vývoj úrokové sazby ze všeobecného dění v našem státě, ale i ve světě. Je sice pravda, že se oživila ekonomika, HDP má příznivý průběh, ale i přes to je nutné brát v potaz i další události, které by na ni mohly mít vliv, což bezpochyby může být i například nedávné zemětřesení v Japonsku. To jako ekonomicky silná a vyspělá země táhnoucí přední ekonomiky světa, se nyní ocitlo v tíživé situaci, kdy následky havárie a neštěstí mají vliv na vývoj ekonomiky i v České republice. Je pravděpodobné, že se tato skutečnost odrazí nejen na úrokové míře, ale také hlavně na investicích putujících do naší republiky. I přes prozatímní předpokládaný růst, dle vyjádření ČNB, je stále nejisté, zda bude nadále úroková míra růst, ale i tak je to s ostatními faktory dostatečný impuls k tomu, aby hrozba zvyšující se úrokové míry částečně rozhýbala trh s nemovitostmi. Může tomu krátkodobě dopomoci i výše zmíněný prodej městských bytů do osobního vlastnictví v některých lokalitách.

Ovšem nemůžeme pominout nadále pokračující problémy eura v eurozóně, kterým přispívají státy, které jsou hluboko v problémech se svými fiskálními ekonomikami. V této nelichotivé situaci se již déle nachází Řecko z důvodu předluženosti v oblasti veřejných financí. Dalšími zeměmi obávajícími se svých nestabilních ekonomik, jsou tyto jižní země - Portugalsko, Španělsko a Itálie. Mluví se také o krachu Řecka jako státu a jeho vystoupení z eurozóny. Také Irsko se potýká s vysokým dluhovým zatížením, které se stává neúnosným. Všechny zmíněné okolnosti mají samozřejmě určitý vliv na euro a taktéž na celou eurozónu, která ovlivňuje i náš stát a dění v něm. Jsou to události časově se táhnoucí a projevující se postupně, proto by banky měly být ostražitě v tom, co se děje ve světě a podle toho zachovávat svou bankovní a úvěrovou politiku. [17]

Při vyslovení nedůvěry vládě, která kdyby musela odejít, bude pravděpodobné, že ke zvýšení DPH na prodej nové bytové výstavby o určitá procenta dojde, ale skok v tomto případě nebude tak rychlý a vysoký, jak navrhuje současná vláda. Můžeme se domnívat, že zásadní vývoj by to ovlivnit v podstatě nemělo, pokud by se DPH zvedalo průběžně a pomalu.

V případě, kdy může nastat souhrn těchto událostí, nemusí mít komerční banky strach ohrožení z dalších rizik, že by přehřály trh. Pokud se vše vyvíjí v udržitelném a stabilním stavu, pak stačí tento bezpečný vývoj jen udržovat v daných mezích, aby se moc nepřehříval, ale hned jej nebrzdit za vidinou vyšších procent, ale aby také nestrádal, když je zpomalený. Doporučením by bylo, aby banky cílily podpůrně v hypoteční oblasti na udržitelné stabilizační úrovni od 4 – 5 % úrokové míry.

8.4.3 Pesimistický scénář

Situace před rokem, kdy se celý svět a i Česká republika potýkala s hlubokou krizí, byla poněkud jiná než v současnosti a vlivy i výstupy mají teď jiný dopad než by měly v době před rokem. Byla vysoká nezaměstnanost, utlumila se výstavba nových nemovitostí, celkově ceny nemovitostí postupně klesaly a úrokové sazby bank se po dlouhou dobu držely relativně na vysoké úrovni.

Ve třetí verzi pravděpodobného vývoje nemůžeme opominout i tu možnost, která není pro nikoho žádoucí, a to vývoj zcela nepříznivý a nejistý. Stát se může také, že vláda, i přes všechny otřesy, zůstane a schválí plánovanou novelu o zvýšení DPH na příští rok z 10 % na 14 % s výhledem dalšího zvýšení v roce následujícím a to na úroveň 17,5 %. Dalším omezením by měla být podpora hypoték a také i daňové úlevy pro klienty. Pokud se tyto plány promítnou to praxe a bude-li to podpořeno dostatečným mediálním zviditelněním, může nastat situace vyššího prodeje nemovitostí, aby lidé ještě letos stihli výhody, které jim nyní plynou z uzavření hypotéky. Sice se skokově kladně zvýší ukazatele, ovšem celkově je to špatná zpráva, neboť pak objemy transakcí mohou klesnout na úroveň, v jaké byly v průběhu finanční krize. A dlouhodobě udržitelný vývoj bude opět spatřovat své dno. Obchod s nemovitostmi začne stagnovat, projekty nové výstavby se zastaví, neboť nebude dostatečná poptávka k uskutečnění a prodeji projektu. Na nové projekty banka nebude chtít půjčovat, pouze v případě splnění podmínek předprodeje a předpronájmu. Vráti se bankovní úvěrová restrikce. A ocitáme se v začarovaném kruhu, ze kterého není východisko.

ČNB řídí celé národní hospodářství a působí protichůdně v závislosti na základní úrokovou sazbu. V případě kdy roste inflace, centrální banka zvyšuje úroky i na úkor zpomalení ekonomického růstu. Naopak v době recese ekonomiky podporuje růst nízkými úrokovými sazbami, do té doby dokud nehrozí inflace. Ve svém důsledku má vliv na růst ekonomiky a dále prostřednictvím komerčních bank, je ovlivňován realitní trh.

Tento poslední scénář je v podstatě pro většinu účastníků na trhu sice pesimistický, ale banky v něm mají funkci podpůrně ekonomickou. Komerční banky jsou těmi institucemi, které by měly být o krok dopředu před spotřebitelem, developerem či investorem a předvídat vývoj trhu z dlouhodobého hlediska na rozdíl od cíle krátkodobých zisků svých klientů, se kterými se často ztotožňují. A také zastávat takovou úrokovou politiku, aby následné dopady byly

co nejmenší. Dočasným snížením podílu svých marží na úrocích mohou získat mnohem více, než se může zdát, neboť budou mít dlouhodobě větší obrat a získají tím větší tržní podíl, pokud to neprovedou i ostatní banky. Když se ekonomika nachází ve fázi recese, jak jsme již nedávno zažili, bylo by oporou, aby ji banka sledovala, podporovala a oživila ji, právě snížením úrokových sazeb z hypoték. Doporučeným podpůrným působením pro účely pokračující recese je snížení fixních úrokových sazeb z hypotečních úvěrů, a to na 3 – 4 %, po dobu než se trh vzpamatuje a dostane se na pozvolný růst. Přestože je zaznamenána zvýšená hypoteční aktivita, velký podíl na uzavřených hypotečních smlouvách mají refixace.

Sledování, kontrolování a udržování ekonomického vývoje s použitím vhodných úrokových a úvěrových prostředků, ve svém důsledku pro bankéře může být rolí společensky pozitivní, a to kromě role obchodní, především také významnou rolí regulátora trhu.

ZÁVĚR

Úvěry se svými parametry ovlivňují velkou část našeho obyvatelstva a jeho chování ve finanční oblasti. Není vůbec podstatné, zda se jedná o podnikatele, stát, různé instituce, developery či obyčejnou domácnost. Všichni se řídí dvěma navzájem kontrastními teoriemi, kde někteří upřednostňují nakládání pouze s vlastními zdroji a počkají si, až budou mít dostatek financí bez podpory finančních institucí. Jiní spoléhají právě na to, že si mohou na pořízení nemovitosti, kdykoli půjčit od banky. Největší umění je ovšem v tom, jak skloubit tyto realitní investice v nejvhodnějším poměru vlastních a cizích zdrojů. Zvážit své možnosti splácení dluhu a zároveň vhodně využít pákového efektu, což je nutné brát v úvahu zvláště v podnikatelské sféře, neboť zde platí teorie finanční páky, která radí, že cizí kapitál je levnější než vlastní.

Naprostá většina osob řeší ať už z jakéhokoli důvodu, rozhodování o koupi, nájmu či investici do nemovitostí. Prodávající přemýšlí, jak nemovitost prodat s co nejvyšší cenou a naopak zákazníci spekulují, jak ji co nejvýhodněji koupit. Zájem může upoutat častější nová výstavba nemovitostí, velice zajímavá cena bytů s podporou příliš levných a dostupných hypoték nebo i developerských úvěrů. Právě tyto faktory mohou způsobit problém výkyvů ekonomiky a její přehřátí. Co následovalo, máte jistě v živé paměti – výrazný pokles cen nemovitostí, jejich neprodejnost, neschopnost splácet úvěry, konkurs firem a tím zvýšení nezaměstnanosti. Tyto hluboké výkyvy nejsou ani jednou stranou vítány, ale není v silách jednotlivců či podniků je eliminovat. Samozřejmě se trh ale prostřednictvím těchto krátkodobých nerovnováh paradoxně formuje do dlouhodobé rovnováhy, přesto je cílem udržet tyto výkyvy co nejmenší bez výrazných extrémů, tržních bublin, které mají sociální a ekonomické dopady.

Tato práce se zabývala stanovením optimálních parametrů úvěrů, jejich analýzou a následně modelací optimální úrokové sazby, která by mohla sloužit jako prvek pro hodnocení vývoje v budoucnosti, jak pro stát, bankovní instituce, podnikatele, developera, investora nebo jednotlivce domácnosti v oblasti realitního trhu. Jako jeden z nejdůležitějších parametrů je rozčleněna spolu s vývojem realitního trhu do třech modelovaných scénářů a zakomponována tak, aby bylo možné najít vhodné řešení z každé situace a aby se realitní trh vyrovnal zpátky do mezí udržitelného vývoje.

Modelace scénářů je brána třemi hlavními variantami vývoje, které mohou nastat – optimistický, realistický a pesimistický. V prvním případě se ekonomice daří, rychle

stoupá, v druhém případě má stabilní vývoj a ve třetím ekonomika klesá, je nutno ji rozhybat. Ve spolupráci s komerčními bankami by bylo východiskem brát ohled na tato doporučení. V případě, kdy se ekonomika rychle přehřívá, je nutné ji přibrzdit zvýšením úrokových sazeb, aby nedocházelo k výkyvům. Pokud je rovnoměrně nastartovaná udržovat její stabilní vývoj a v případě hlubšího propadu a stagnace jí pomoci formou snížení úrokových sazeb z hypoték v rezidenčním segmentu realitního trhu. Co se týká vývoje realitního trhu, není samozřejmě možno s určitostí predikovat jeho směr, neboť informací, které ovlivňují celou tuto oblast je nespočet a vazby zde jsou poměrně složité. Pokud bych se, ale ze svých závěrů měla přiklonit ke směru, kterým se dle mých zjištěných informací zdá být nejpravděpodobnější, odhad by byl takový, že se stav bude v nižší úrovni realistického scénáře, téměř na okraji pesimistického, kde je nutné usměrnit podmínky do takové míry, aby se vývoj udržel na vyrovnané hladině.

Nalezení východisek pro udržení rovnoměrného vývoje bez bublin, výkyvů, propadů cen a dalších aspektů na realitním trhu, je dáno hlavně právě optimální úrokovou sazbou s těmito třemi scénáři při budoucí spolupráci komerčních bank. Taktéž podle postupů, jak mohou banky přispět k udržení rozvoje realitního trhu a popřípadě, jak samy napomoci rychlému vyrovnaní trhu při jeho kolísání.

Dle mého názoru byly cíle práce naplněny prostřednictvím tvorby analýz hypotečních, developerských a investičních úvěrů, z nich tvorbou prvku optimální úrokové sazby pro jednotlivé modelované scénáře a modelací těchto scénářů možného vývoje realitního trhu. Očekávané překážky se objevily při získávání podkladů pro analýzy investičních a developerských úvěrů. Byly tudíž použity všechny dostupné získané zdroje. Bylo čerpáno i ze zdrojů společnosti REAL SPEKTRUM, z osobních sdělení specialistů v tomto oboru, bankéřů, ale také z odborných časopisů a z osobní účasti na konferencích.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

MONOGRAFIE

- [1] SAMUELSON, Paul. *Ekonomie*. Praha : NS Svooboda, 2007. 780 s. ISBN :978-80-205-0590-3.
- [2] REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. první. Ostrava : KEY Publishing, s.r.o., 2008. 559 s. ISBN 978-80-87071-87-8
- [3] REJNUŠ, CSC., Prof. Ing. Oldřich. *Peněžní ekonomie : Finanční trhy*. Brno : Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2007. 286 s. ISBN 978-80-214-3466-0.
- [4] RADOVÁ, RNDr.Jarmila; DVOŘÁK, Ing. Petr. *Finanční matematika pro každého*. třetí. Praha : Grada Publishing, spol. s r.o., 2001. 264 s. ISBN 80-247-9015-7.
- [5] ACHOUR, Gabriel, et al. *Financování developerských projektů*. Praha : Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, občanské sdružení, 2010. 70 s.
- [6] BLATNÁ, Dagmar. *Metody statistické analýzy*. Praha : Bankovní institut vysoká škola, a. s, 2004. 92 s. ISBN 80-7265-062-9.
- [7] GIBILISCO, Stan . *Statistika : bez předchozích znalostí*. první. Brno : Computer Press, a. s., 2009. 272 s. ISBN 978-80-251-2465-9.
- [8] BLATNÁ, Dagmar. *Statistika a pravděpodobnost*. Třetí. Praha : Bankovní institut vysoká škola, a. s., 2007. 114 s. ISBN 978-80-7265-109-2.
- [9] KROPÁČ, Jiří. *Aplikovaná statistika*. Brno : Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004. 140 s. ISBN 80-214-2737-X.
- [10] LUX, Martin, et al. *Trend report 2010 : Přehled českého nemovitostního trhu*. Praha : Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, 2010. 194 s.

INTERNETOVÉ ZDROJE

- [11] ANTOŠ, Ondřej. *Analýza zadluženosti českých domácností. Studie: Analýza zadluženosti českých domácností - 93-03* [online]. Praha : Měšec.cz, 2005 [cit. 2010-11-10]. Dostupné z WWW: <http://i.iinfo.cz/urs-att/Mesec_cz-studie_o_zadluzenosti_ceskych_domacnosti-113015889801607.pdf>.

- [12] ZEMÁNEK, Josef. Hypoteční krize v USA. Příčiny, průběh, následky (2. díl) Euroekonom [online]. 2008, 125, [cit. 2010-11-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky2>>.
- [13] DORŇÁK, Ondřej Světová finanční krize : Co bylo na počátku?. In Světová finanční krize [online]. Praha : Fincentrum media, s. r. o., 13.2.2009 [cit. 2010-11-21]. Dostupné z WWW: <http://www.investujeme.cz/clanky/svetova-financni-krize-co-stalo-na-pocatku/#_ftnref1>. ISSN 1802-5900.
- [14] *www.finweb.ihned.cz : Sedm z 91 bank v Evropě nezvládlo testy. V příští krizi by kolabovaly* [online]. 23.7.2010 [cit. 2011-01-28]. Finance. Dostupné z WWW: <<http://finweb.ihned.cz/c1-45165030-sedm-z-91-bank-v-evrope-nezvladlo-testy-v-pristi-krizi-by-kolabovaly>>. ISSN 1213-7693.
- [15] SKOLEK, Tomáš . *www.finance.cz* [online]. 2009 [cit. 2011-01-28]. Fajkus: Trh s bydlením dostane letos plný zásah. Dostupné z WWW: <[http://www.finance.cz/zpravy/finance/205546-fajkus-trh-s-bydlenim-dostane-letos-plny-zasah/?form4080\[Edit\]=1](http://www.finance.cz/zpravy/finance/205546-fajkus-trh-s-bydlenim-dostane-letos-plny-zasah/?form4080[Edit]=1)>.
- [16] *www.realit.cz* [online]. 12/2010 [cit. 2011-01-28]. Ceny nemovitostí v roce 2011 zřejmě neporostou. Dostupné z WWW: <<http://realit.cz/clanek/ceny-nemovitosti-v-roce-2011-zrejme-neporostou>>.
- [17] ČT24. Finanční problémy Řecka jsou i problémem eurozóny. *Ekonomika* [online]. Praha : ČTK, 2011 [cit. 2011-05-13]. Dostupné z WWW: <<http://www.ct24.cz/ekonomika/79835-financni-problemy-recka-jsou-i-problemem-eurozony/>>.

LEGISLATIVNÍ DOKUMENTY

- [18] *Občanský zákoník : právní stav ke dni 1. 8. 2010*. Praha : Nakladatelství C.H.BECK, 2010. 280 s. ISBN 978-80-7400-238-0.
- [19] *ÚZ č. 815 - Oceňování 2011*. Praha : Sagit, 2011. 240 s. ISBN 978-80-7208-828-7.
- [20] *Stavební zákon : právní stav ke dni 15.7.2009*. Praha : C.H.Beck, 2009. 478 s. ISBN 978-80-7400-084-3.

- [21] Česká republika. Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. In *Sbírka zákonů*. 2010, 2009, 109, 345, s. 4854-4908. Dostupný také z WWW: <<http://www.mvcr.cz/soubor/sb109-09-pdf.aspx>>.
- [22] Česká republika. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. In *Sbírka předpisů*. 2011, 2010, 133/2010 Sb., s. 4970-5008. Dostupný také z WWW: <<http://www.sbirka.cz/POSLATYD/NOVE/10-364.htm>>.
- [23] Česká republika. ÚPLNÉ ZNĚNÍ ZÁKONA č. 530/1990 Sb., o dluhopisech. In *Sbírka zákonů*. 1990, 1990, 087, s. 1978-1982. Dostupný také z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1990/sb087-90.pdf>>.

SEZNAM GRAFŮ, TABULEK A OBRÁZKŮ

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 – Objem poskytnutých hypoték v mld. V r. 2000 - 2010

Graf č. 2 – Hypoteční úvěry celkem od r. 2005 – 2010 dle skupin úvěrovaných subjektů

Graf č. 3 - Srovnání hlavních sazeb ČNB

Graf č. 4 – Vývoj průměrné komerční úrokové sazby

Graf č. 5 – Vývoj úrokových sazeb centrální banky a komerčních bank

Graf č. 6 – Odchýlení od průměru mezi úrokovými sazbami komerčních bank a 2T repo sazby

Graf č. 7 – Úroková sazba hypotečních úvěrů u různých bank v roce 2010

Graf č. 8 - Srovnání odchylek úrokových sazeb hypotečních úvěrů

Graf č. 9 – Poměr způsobu financování při koupi bytu mezi vlastními zdroji a hypotékou

Graf č. 10 - Poskytování a výše cizích hypotečních zdrojů a porovnání s průměrnými hodnotami a jejich odchylkami

Graf č. 11 – Přeplatek na úrocích pro hypoteční úvěr 1 mil. Kč s úrokovou sazbou 6 % p. a.

Graf č. 12 – Komparace délky splatnosti při využití kombinace spoření a splácení

Graf č. 13 – Zobrazení délek splatnosti, odchýlení, mediánu a průměrné hodnoty pro zkoumané hypoteční úvěry u vybraných bankovních domů

Graf č. 14 – Zobrazení maximálních a minimálních hodnot úrokové míry od r. 2000

Graf č. 15 – Shrnutí nejdůležitějších hodnot pro modelaci optimální úrokové míry

SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1 – Klady a záporny družstevních záložen v porovnání s bankami

Tabulka č. 2 – Seznam hodnot úroků u zkoumaných bank

Tabulka č. 3 – Výše poskytované hypotéky a potřeba vlastních zdrojů

Tabulka č. 4 – Seznam délky splatnosti u poskytovaných hypoték

Tabulka č. 5 – Souhrn zástavních podmínek u bank z hlediska zajištění

Tabulka č. 6 – Přehled developerských úrokových mír u některých bank

Tabulka č. 7 - Přehled minimálních požadovaných vlastních zdrojů u vybraných bank

Tabulka č. 8 – Porovnání délky splatnosti developerských úvěrů u vybraných bank

Tabulka č. 9 – Přehled minimálních požadovaných výší zástav u daných bank

Tabulka č. 10 – Přehled výše předprodejů u rezidenčních výstaveb v daných bankách

Tabulka č. 11 – Přehled výše úroků u investičních úvěrů vybraných bank

Tabulka č. 12 – Souhrn minimálních požadovaných zdrojů u investičního úvěru u vybraných bank

Tabulka č. 13 – Doba splatnosti investičních úvěrů u zkoumaných bank

Tabulka č. 14 – Požadované zástavy u vybraných bank u investičního úvěru

Tabulka č. 15 – Shrnutí parametrů pro hypoteční úvěry

Tabulka č. 16 – Shrnutí podmínek úvěru u jednotlivých vybraných bank na modelový příklad

Tabulka č. 17 – Shrnutí všech hodnot úrokových mír nutných pro vytvoření rozpětí optimální úrokové sazby

Tabulka č. 18 – Souhrn parametrů pro developerské úvěry

Tabulka č. 19 – Souhrn parametrů pro investiční úvěry

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1 – Vzájemné působení jednotlivých faktorů při formování tržních úrokových sazeb konkrétní emise dluhopisů

Obrázek č. 2 – Schéma pro nadčasové určení optimální úrokové míry

Obrázek č. 3 – Odhad vývoje HDP v období roku 2011 a 2012

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

SIV – Structured Investment Vehicle (tzv. strukturovaný investiční nosič)

ČNB – Česká Národní Banka

FED – Americká centrální banka (Federal Reserve System)

HDP – Hrubý domácí produkt

LTV – Loan to Value (poměr úvěru ku zástavní hodnotě nemovitosti)

USA – United States of America

UK – United Kingdom

PRIBOR – Prague Interbank Offered Rate

„Near banks“ – téměř banky

DPH – daň z přidané hodnoty

Sb. – sbírka

p. a. – per annum

mld. – miliarda

tzv. – takzvaný

např. – například

% – procento

č. – číslo

ČSÚ – Český statistický úřad

RPSN – roční procentní sazba nákladů

REITS – Real Estate Investment Trust

+ – plus mínus

tzn. – to znamená

tj. – to jest

aj. – a jiné

apod. – a podobně

§ – paragraf zákona

r. – rok

měs. – měsíc

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Graf úrokové sazby z čerpaných úvěrů domácnostmi v letech 1993 – 2003

Příloha č. 2 – Graf vývoje cen bytů v ČR před vstupem do Evropské Unie

Příloha č. 3 – Vývoj cen bytů s tabulkovými daty za období 2005 – 2010

Příloha č. 4 – Vývoj cen nemovitostí od roku 2005 dle ČSÚ

Příloha č. 5 – Graf poptávky a nabídky po peněžních prostředcích

Příloha č. 6 – Grafická struktura úrokové sazby

Příloha č. 7 – Seznam nabídek hypotečního financování nemovitostí

Příloha č. 8 – Indikativní nabídka na financování bytového domu v Bystrci a Chrlicích

Příloha č. 9 – Indikativní nabídka na financování bytového domu v Chrlicích

Příloha č. 10 – Indikativní nabídka financování bytového domu Slovan

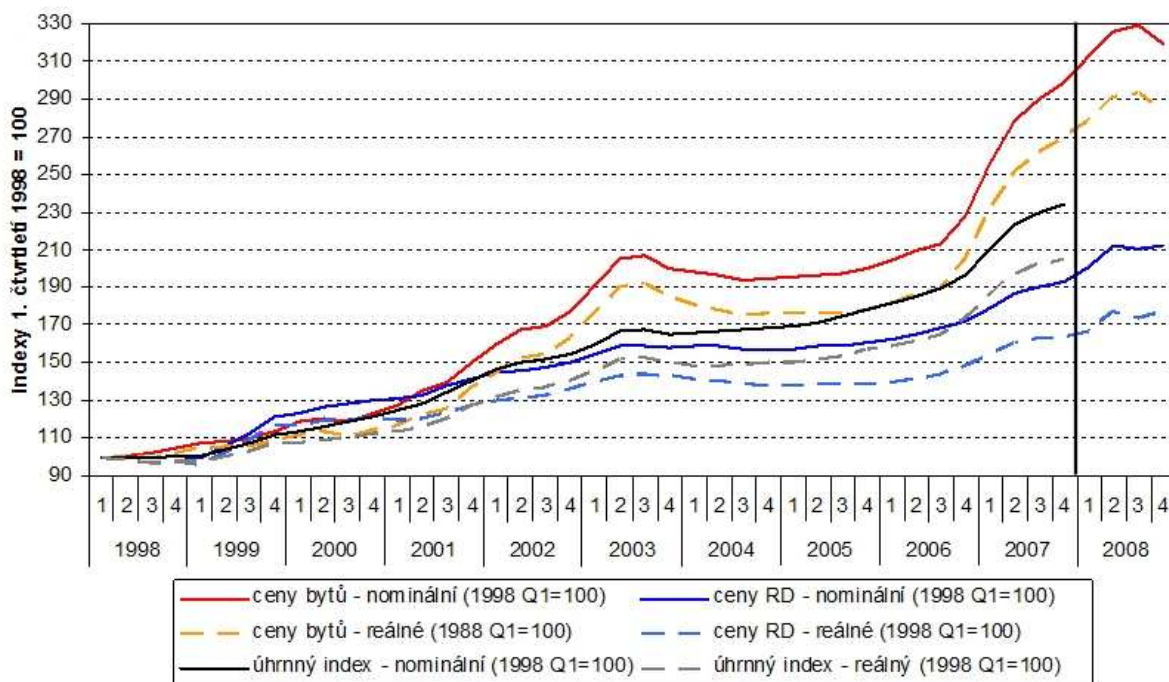
PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Graf úrokové sazby z čerpaných úvěrů domácnostmi v letech 1993 - 2003



Zdroj: www.měšec.cz - studie

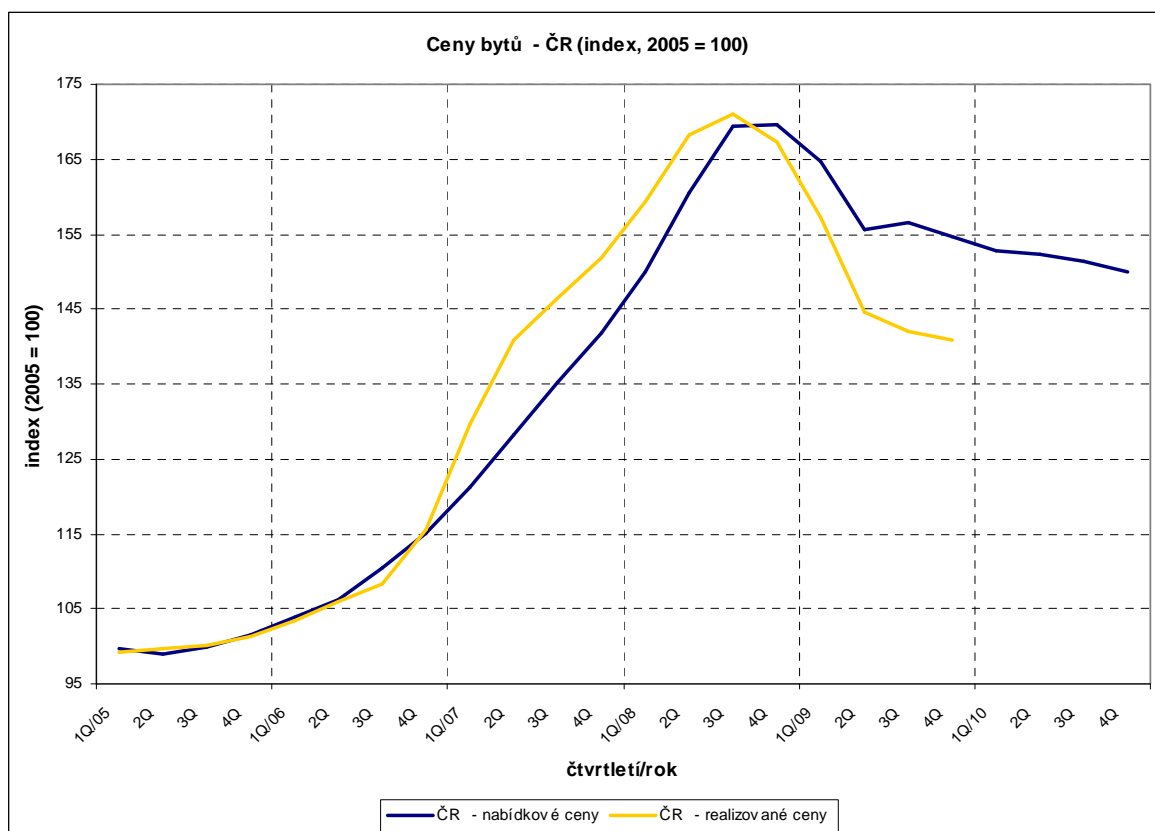
Příloha č. 2 - Graf vývoje cen bytů v ČR před vstupem do Evropské Unie³⁰



Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty Martina Luxe

³⁰ Graf není směřován na aktuální vývoj, ale jako vybraný nejlépe zobrazuje bublinu v roce 2003, následující graf je doplňující pro svou aktuálnost s daty roku 2010

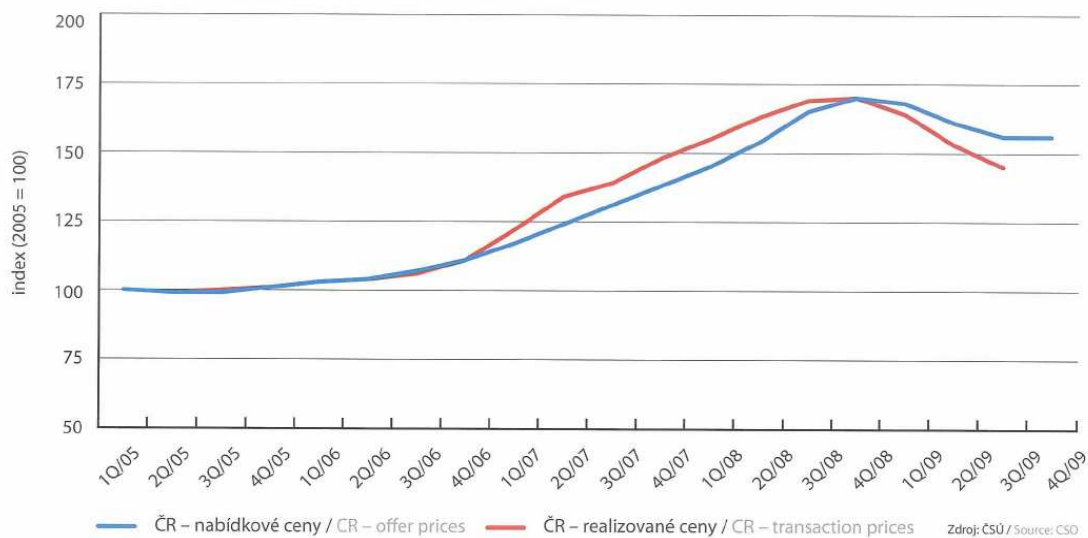
Příloha č. 3 – Vývoj cen bytů s tabulkovými daty za období 2005 - 2010



Indexy cen bytů - ČR - nabídkové vs. realizované (průměr roku 2005 = 100)		
	ČR	
	- nabídkové ceny	- realizované ceny
1Q/05	99,6	99,1
2Q	98,9	99,6
3Q	99,9	100,1
4Q	101,6	101,3
1Q/06	103,8	103,5
2Q	106,3	106,1
3Q	110,4	108,3
4Q	115,2	115,6
1Q/07	121,1	129,7
2Q	128,1	140,8
3Q	135,3	146,5
4Q	141,9	151,8
1Q/08	149,9	159,4
2Q	160,6	168,2
3Q	169,3	171,0
4Q	169,7	167,3
1Q/09	164,7	157,3
2Q	155,7	144,7
3Q	156,5	142,0
4Q	154,7	140,8
1Q/10	152,7	
2Q	152,2	
3Q	151,3	
4Q	150,0	

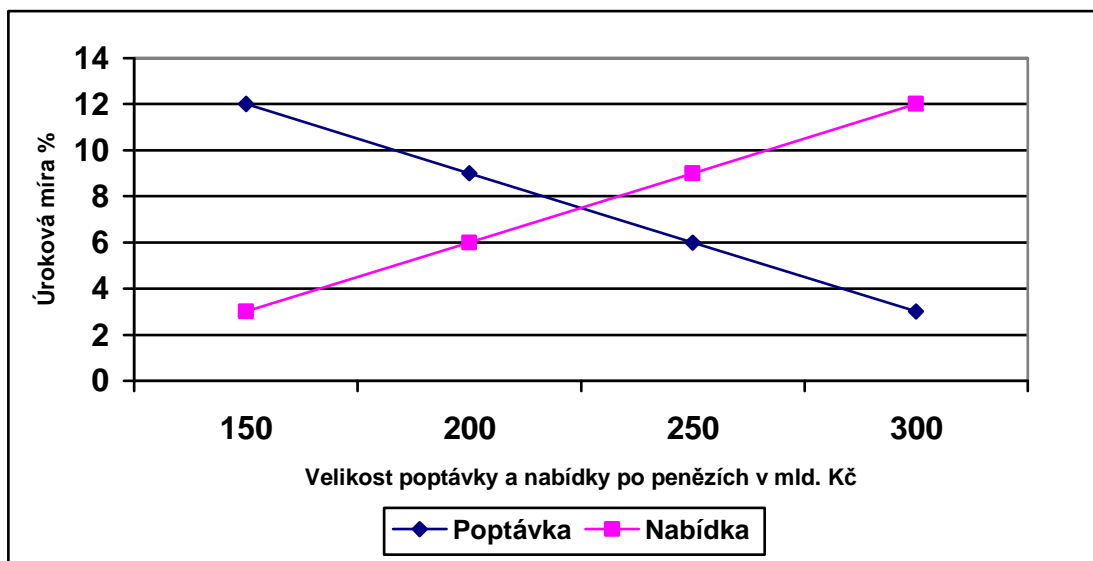
Příloha č. 4 - Vývoj cen nemovitostí od roku 2005 dle ČSÚ

Graf mapující vývoj cen od roku 2005 dle ČSÚ
Graph mapping the development of prices since 2005 according to ČSÚ

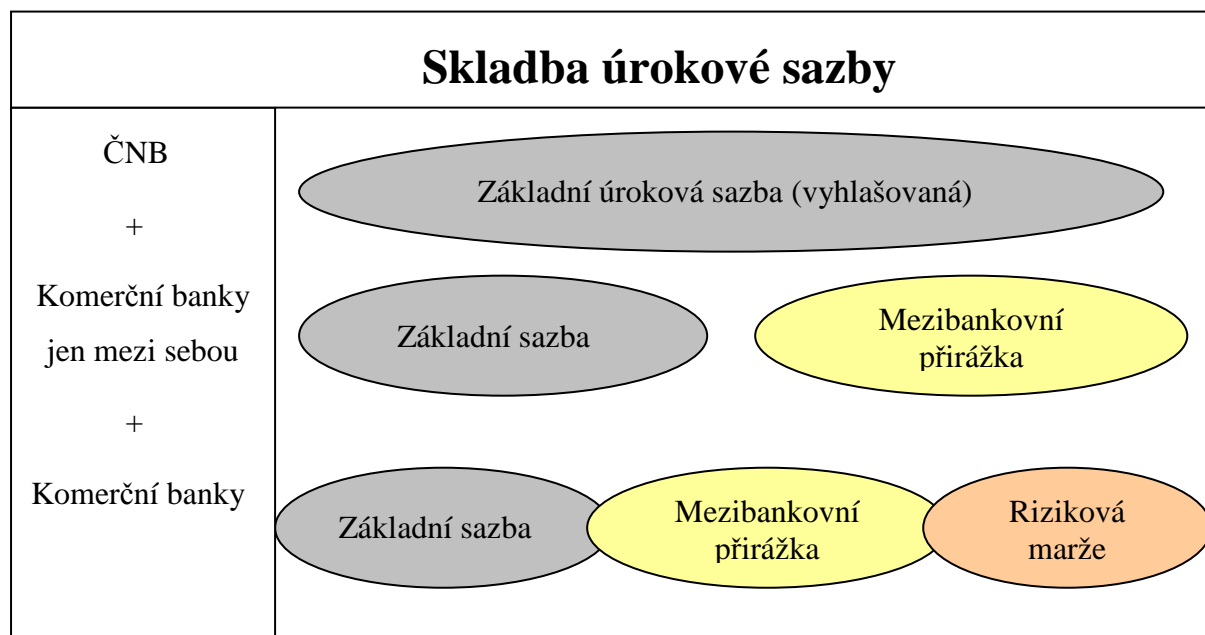


Zdroj: Trend report 2010

Příloha č. 5 - Graf poptávky a nabídky po peněžních prostředcích



Příloha č. 6 – Grafická struktura úrokové sazby



Příloha č. 7 – Seznam nabídek hypotečního financování nemovitostí

BARBORA JÁROVÁ

Hypoteční Specialista

Gepard Finance a.s.

Nabídka č.	87245 na poptávku č. 16401
Typ úvěru:	Hypotéka na bydlení
Objem úvěru:	2 520 615,-
LTV:	80 %
Úroková sazba:	4,09 %
Fixace:	3 roky
Splatnost:	30 let
Splátka:	12 165,-
Poplatky:	150,-
Celkové náklady na zpracování:	0,-
Délka vyřízení:	2 týdny
Nabídka platí do:	15.3.2011
Sazba podmíněna:	Běžný účet u banky
Bonus:	Rychlé vyřízení. Velmi rychlé vyřízení bez zbytečného dokladování. Nabízím zrovna GE Money protože je velmi schovívavá k opožděným splátkám. Hezký den.
Poznámka:	Nemusíte mít žádné pojištění životní, tudíž žádné další náklady. Záleží pouze na Vás, jak si hypotéku zajistíte dál. Hezký den.
Shlédnuto:	2 x

ALEXANDRA KUNČÍKOVÁ

Hypoteční Specialista

Hypocentrum

Nabídka č.	87234 na poptávku č. 16414
Typ úvěru:	Hypotéka na bydlení

Objem úvěru:	2 600 000,-
LTV:	80 %
Úroková sazba:	4,49 %
Fixace:	6 let
Splatnost:	25 let
Splátka:	3 937,-
Splátka v řádném úvěru:	4 200,-
Poplatky:	0,-
Celkové náklady na zpracování:	0,-
Délka vyřízení:	1 týden
Nabídka platí do:	31.12.2010
Sazba podmíněna:	Běžný účet u banky
Bonus:	odhad po schválení a čerpání úvěru bude proplacen
Poznámka:	poplatky za zpracování lze navýšit úvěrový rámec, mimořádné vklady lze provádět kdykoliv bez sankcí a souhlasu banky, refinancování bez dokládání příjmů
Shlédnuto:	2 x

ALEXANDRA KUNČÍKOVÁ

Hypoteční Specialista

Hypocentrum

Nabídka č.	87222 na poptávku č. 16400
Typ úvěru:	Hypotéka na bydlení
Objem úvěru:	3 000 000,-
LTV:	100 %
Úroková sazba:	5,19 %
Fixace:	6 let
Splatnost:	25 let
Splátka:	19 133,-

Splátka v řádném úvěru:	18 000,-
Poplatky:	0,-
Celkové náklady na zpracování:	0,-
Délka vyřízení:	1 týden
Nabídka platí do:	31.12.2010
Sazba podmíněna:	Běžný účet u banky
Bonus:	odhad po schválení a čerpání úvěru bude proplacen
Poznámka:	poplatky za zpracování lze navýšit úvěrový rámec, mimořádné vklady lze provádět kdykoliv bez sankcí a souhlasu banky, refinancování bez dokládání příjmů
Shlédnuto:	3 x

ROMAN DANYŠ

hypoteční specialista

Fincentrum a.s.

Nabídka č.	87172 na poptávku č. 16306
Typ úvěru:	Hypotéka na bydlení
Objem úvěru:	3 000 000,-
LTV:	100 %
Úroková sazba:	4,3 %
Fixace:	3 roky
Splatnost:	30 let
Splátka:	14 846,-
Poplatky:	150,-
Celkové náklady na zpracování:	0,-
Délka vyřízení:	2 týdny
Nabídka platí do:	15.3.2011
Sazba	Běžný účet u banky, Pojištění nemovitosti u smluvní pojišťovny,

podmíněna:	Životní pojištění
Bonus:	Vyřízení hypotečního úvěru ZDARMA. Individuální podmínky i úroková sazba. Výběr z nabídek 10 bank a 4 stavebních spořitelen. Nabízíme makléřskou pomoc při výběru všech potřebných pojištění (možnost uzavření pojištění u 12 pojišťoven). Komplexní finanční analýza domácností v návaznosti na investice do bydlení.
Poznámka:	Vážený kliente VYŽÁDEJTE SI NÁŠ KONTAKT a najdeme pro vás nejlepší možnou nabídku financování vašeho záměru. Nabízíme nezávazné setkání, na kterém probereme všechny varianty a možnosti hypotečního úvěru z pohledu celkové nákladnosti úvěru.
Shlédnuto:	1 x

MIROSLAV ŠIBŘINA

hypoteční specialista

Fincentrum a.s.

Nabídka č.	87137 na poptávku č. 16359
Typ úvěru:	Hypotéka na bydlení
Objem úvěru:	2 500 000,-
LTV:	85 %
Úroková sazba:	3,95 %
Fixace:	3 roky
Splatnost:	15 let
Splátka:	18 430,-
Poplatky:	150,-
Celkové náklady na zpracování:	0,-
Délka vyřízení:	2 týdny
Nabídka platí do:	16.3.2011
Sazba podmíněna:	Běžný účet u banky, Pojištění nemovitosti u smluvní pojišťovny
Bonus:	Individuální podmínky a úrok, které Vám potvrdím závaznou (písemnou) nabídkou banky - NE OD PORADCE - po dodání 3 základních podkladů.
Poznámka:	Tato nabídka je platná po Vašem skoringu, máte dle Vámi uvedených parametrů nedostatečnou bonitu (jste na hranici bonity). Bez nutných vedlejších produktů.

Shlédnuto: 2 x

MARCELA HUŤKOVÁ

hypoteční specialista

OSVČ - Golem Finance

Nabídka č.	87114 na poptávku č. 16401
Typ úvěru:	Hypotéka na bydlení
Objem úvěru:	2 500 000,-
LTV:	85 %
Úroková sazba:	4,29 %
Fixace:	3 roky
Splatnost:	28 let
Splátka:	12 897,-
Poplatky:	150,-
Celkové náklady na zpracování:	0,-
Délka vyřízení:	2 týdny
Nabídka platí do:	28.2.2011
Sazba podmíněna:	Běžný účet u banky, Pojištění nemovitosti u smluvní pojišťovny, Životní pojištění
Bonus:	reálné úroky, profesionální přístup u každého klienta, pouze jedna návštěva banky při podpisu smlouvy,
Poznámka:	Tato nabídka je orientační, upřesnění se řídí dalšími možnostmi a požadavky klienta. Možné případné kombinace. Osobní schůzka je nutností.
Shlédnuto:	4 x

HANA GRETZOVÁ

Hypoteční Specialista

Hypocentrum

Nabídka č. 87125 na poptávku č. [16389](#)

Typ úvěru:	Hypotéka na bydlení
Objem úvěru:	3 100 000,-
LTV:	100 %
Úroková sazba:	3,99 %
Fixace:	6 let
Splatnost:	25 let
Splátka:	16 507,-
Poplatky:	25,-
Celkové náklady na zpracování:	0,-
Délka vyřízení:	1 týden
Nabídka platí do:	28.2.2011
Sazba podmíněna:	Běžný účet u banky
Bonus:	Úrok garantujeme 6 až 20 let bez podmínek fixace -mimořádné vklady a předčasné splacení bez poplatků a sankcí... Splátka není navyšována o žádné vedlejší poplatky či platby za různá pojištění...ZDARMA založení a vedení běžného účtu u KB vč. plat. karty a e-bank po celou dobu hypotéky...Poplatek za vedení účtu pouze 25,-/měsíčně...HYPOTÉKA PŘEDEM - na 1 rok máte k dispozici předem schválený úvěr se současným nízkým úrokem, splátky pouze až z vyčerpané výše.....REFINANCOVÁNÍ vyřídíme bez prokazování příjmů během několika dnů...
Poznámka:	Výše úrokové sazby není jedinou nákladovou položkou, závisí na odhadu nemovitosti a Vašich finančních možnostech....Nízké požadavky na bonitu...Jsme schopni vyřešit i problémy se záznamem registrech... Do 2 dnů sdělíme stanovisko k Vaší žádosti....Pro veškeré informace mě neváhejte kdykoliv kontaktovat - Hana Gretzová
Shlédnuto:	4 x

Příloha č. 8 – Indikativní nabídka na financování bytového domu v Bystřci a Chrlicích



V Praze, dne 27.4.2006

NABÍDKA FINANCOVÁNÍ

děkujeme Vám za poskytnuté materiály a informace týkající se rezidenčních developerských projektů „Bytový dům Chrlice“ a „Bytový dům Bystřc“ připravovaných společností INSECO, a.s. (dále jen „Projekty“).

Na základě jejich předběžného posouzení si dále dovoluujeme uvést podmínky financování předložených Projektů.

DLUŽNÍK: společnost INSECO, a.s. (společnost nebude bez souhlasu banky vyvíjet jinou činnost kromě realizace Projektů)

VÝŠE ÚVĚRU: Max. **CZK 43 420 000**

Účel úvěru:

- 1) CZK 4 000 000 na refinancování stávajících závazků Dlužníka
- 2) CZK 17 375 000 na financování stavebních nákladů projektu Bytový dům Chrlice, včetně vedlejších nákladů
- 3) CZK 3 200 000 na financování části kupní ceny nemovitosti pro projekt Bytový dům Bystřc
- 4) CZK 17 245 000 na financování stavebních nákladů projektu Bytový dům Bystřc, včetně vedlejších nákladů
- 5) CZK 1 600 000 na kapitalizaci úroků a bankovních poplatků

Druh úvěru: Střednědobý investiční úvěr

Splatnost: Období výstavby Projektů + 1 rok

Splácení: z výnosů z prodeje bytových/nebytových jednotek, nejpozději ke dni Splatnosti;
mimořádné splátky jistiny vyčerpaného úvěru možné vždy ke konci kalendářního čtvrtletí bez sankcí;
úroky splatné čtvrtletně, formou kapitalizace v rámci úvěrové částky až do výše stanoveného limitu, viz. ad 5) v části „Použití úvěru“

Zajištění úvěru:

- Zástavní právo v prvním pořadí k pozemkům a stavbám, resp. k jednotkám včetně příslušných podílů na společných částech a pozemcích
- Vinkulace pojištění uzavřeného pro financované objekty
- Dohoda o přímé vykonatelnosti závazku formou notářského zápisu dle § 274 e) Občanského soudního řádu (úhrada dle sazebníku notářských úhrad k tíži Dlužníka)
- Postoupení nároků z budoucích kupních smluv/kupních

smluv uzavřených na jednotky v Projektech ve prospěch Volksbank CZ a.s.

- Zástava Výnosového účtu (běžný účet Dlužníka, na který budou směřovány veškeré platby kupních cen poukazované kupujícími jednotek)
- Prohlášení poskytovatelů vlastních prostředků Dlužníka, že jejich vlastní pohledávky za Dlužníkem budou uplatněny až po splnění závazků vůči Volksbank CZ a.s. (podřízený dluh)

Úroková sazba: 3M PRIBOR + marže 3,00% p.a. (t.j. 5,09% p.a. pro aktuální kalendářní čtvrtletí)

Poplatek za zpracování úvěru, odhad zástavní hodnoty

CZK 300.000,-

nemovitostí, vypracování úvěrové

Poplatek bude splatný následujícím způsobem:

dokumentace a

monitoring

v průběhu

výstavby:

- 50% poplatku bude zaplaceno po předání závazné nabídky financování (*hrazeno z vlastních prostředků, po splnění podmínek čerpání možnost refinancování z úvěru*)
- Zbývajících 50% bude zaplaceno do 30 dní od podpisu úvěrové dokumentace (*možno čerpat z úvěru*)

Závazková provize:

0,50% p.a. z nevyčerpané částky úvěru, splatná od okamžiku splnění podmínek pro zahájení čerpání čtvrtletně následně, úhrada formou kapitalizace v rámci stanoveného limitu, viz. ad 5) v části „Použití úvěru“

Základní odkládací podmínky čerpání úvěru:

- Veškeré dokumenty a podmínky viz. oddíl Zajištění úvěru budou Dlužníkem naplněny v požadované formě
- Čerpání bude umožněno po předložení návrhů na vklad zástavních práv k financovaným nemovitostem ve prospěch Volksbank CZ, potvrzených katastrálním úřadem
- Před prvním čerpáním úvěru do projektu Bytový dům Chrlice:
 - budou předložena platná povolení nutná pro realizaci projektu
 - budou předloženy veškeré dokumenty ohledně závazků Dlužníka včetně prohlášení stávajícího věřitele o způsobu jejich zániku
 - budou předloženy dokumenty dokládající vlastnickou strukturu společnosti Dlužníka
- Čerpání dle účelu ad3) bude realizováno prostřednictvím Jistotního účtu, zřízeného za tímto účelem ve Volksbank CZ, kdy prostředky na úhradu kupní ceny nemovitosti budou ve prospěch prodávajícího uvolněny po zápisu vlastnických práv Dlužníka v příslušném katastru nemovitostí
- Čerpání dle účelu ad4) bude umožněno až po předložení platných povolení nutných k realizaci projektu a po splnění

podmínek pro výplatu kupní ceny nemovitosti ve prospěch stávajícího vlastníka

- Vlastní prostředky Dlužníka musí být do Projektů prokazatelně proinvestovány před čerpáním následovně:
Ad1) min. ve výši ceny za převod akcií Dlužníka
Ad2) do celkové výše min. CZK 5 545 000
Ad3) min. ve výši rozdílu částky určené k tomuto čerpání a kupní ceny nakupované nemovitosti
Ad4) do celkové výše min. CZK 5 300 000

Ostatní podmínky:

- Před čerpáním úvěru pro účely ad2), 4), 5) bude požadován následující předprodej, doložený uzavřenými smlouvami o smlouvě budoucí kupní k jednotkám v Projektech:
(I) čerpání do 25% úvěrové částky - bez předprodeje
(II) pro čerpání 25 – 50% úvěrové částky - předprodej ve výši min. 25% celkové výměry bytových jednotek určené k prodeji
(III) pro čerpání nad 50 % úvěrové částky - předprodej ve výši min. 40% celkové výměry určené k prodeji, při dodržení Minimální prodejní ceny jak je definována dále
- Zálohy přijaté od kupujících nejsou považovány za vlastní prostředky Dlužníka
- Úvěr bude vyplácen podle postupu výstavby na základě předložených a věřitelem potvrzených faktur za již provedené stavební práce a ostatní práce v souladu s účelem úvěru
- Je požadován generální dodavatel stavebních prací akceptovatelný bankou
- Smlouva o dílo uzavřená s generálním dodavatelem musí m.j. obsahovat ustanovení o sjednání pevné ceny a pevného termínu dokončení díla
- Jednotlivé částky kupních cen inkasované od budoucích kupujících jednotek v Projektech budou deponovány na Výnosovém účtu vedeném u Volksbank CZ a.s.
- Zástavní právo k jednotlivým jednotkám bude uvolněno poté, co (I) dojde k zápisu dokončených jednotek v KN, (II) bude předložena právoplatně uzavřená kupní smlouva na příslušnou jednotku, (III) bude převedena celá kupní cena za příslušnou jednotku na Výnosový účet a zároveň bude dosažena Minimální prodejní cena;

Minimální prodejní cena vztažená na 1m² čisté užitné plochy bytové jednotky, včetně příslušenství prodávávaného k jednotce:

- CZK 26 500,- pro projekt Bytový dům Chrlice
- CZK 25 500,- pro projekt Bytový dům Bystrc

- Na nemovitostech v rámci Projektů nebudou váznout žádná věcná práva ve prospěch třetích osob.
- Další zadlužení Dlužníka je možné pouze se souhlasem Volksbank CZ a.s.

Děkujeme za důvěru, se kterou jste se obrátil na naši společnost a těšíme se na další spolupráci.

S přátelským pozdravem

Volksbank CZ, a.s

Příloha č. 9 – Indikativní nabídka na financování bytového domu v Chrlicích

INDIKATIVNÍ PŘEHLED PODMÍNEK

popisující základní strukturu navrhovaného financování.

Na základě Vámi poskytnutých informací a s výhradou schválení transakce příslušnými orgány banky Vám navrhujeme následující strukturu financování:

Projekt: výstavba bytového domu v Brně - Chrlicích

Celkové náklady

projektu: **Kč cca 20.000.000,--**

Věřitel: Československá obchodní banka a.s.

Dlužník: **Inseco, a.s.**

Úvěrová částka: Kč cca **15.500.000,--** (slovy: patnáct milionů pět set tisíc korun českých)

Měna úvěru: Kč

Účel úvěru: úhrada přímých stavebních nákladů (dle smlouvy o dílo s generálním dodavatelem) a **dalších investičních nákladů** vzniklých v souvislosti s výstavbou bytového domu v Brně - Chrlicích

Čerpání: v Kč, postupně dle finančního plánu a postupu výstavby rodinných domů po splnění všech podmínek čerpání, na základě faktur vystavených dodavatelem a odsouhlasených externím expertem věřitele (náklady na externího experta k tíži dlužníka)

Podmínky čerpání: - uzavření kupních smluv na příslušné stavební pozemky a případný vklad těchto pozemků do společnosti (dlužníka) v případě účelové společnosti,

- uzavření smluv o smlouvě budoucí kupní na prodej částí bytového domu (bytů a garáží) v hodnotě min. 10% z projektových nákladů,

- uzavření smluv o vinkulovaných účtech s budoucími kupujícími a věřitelem a složení záloh na kupní cenu na těchto účtech min. ve výši

(bude upřesněno dle reálného stavu projektu) xx% z kupní ceny jednotlivých rodinných domů budoucími kupujícími,

- získání stavebního povolení k projektu, které nabylo právní moci,

- uzavření smlouvy o dílo se zhotovitelem akceptovatelným pro věřitele, ve formě a obsahu přijatelných pro věřitele (zajišťující zejména fixní maximální cenu dodávky, min. 5% zádržné z každé faktury, povinnost zhotovitele zajistit záruku za řádné provedení díla ve výši min 5% z ceny díla, vystavenou bankou akceptovatelnou pro věřitele),

- uzavření pojistné smlouvy na pojištění provádění příslušné stavby v obvyklém rozsahu s pojišťovnou akceptovatelnou pro věřitele a zabezpečení vinkulace pojistného plnění ve prospěch věřitele, případně ve prospěch dlužníka s následným zastavením pohledávek vyplývajících z pojistné smlouvy ve prospěch věřitele,

- ustavení všech požadovaných zajišťovacích instrumentů (viz bod Zajištění) ve prospěch věřitele ve formě a obsahu přijatelných pro věřitele,

- proinvestování min. 20% z vlastních zdrojů dlužníka,

Doba čerpání: max. 16 měsíců od data podpisu smlouvy o úvěru

Doba splatnosti: max. 12 měsíců od ukončení čerpání úvěru

Splácení jistiny: měsíčně, vždy v nepravidelných splátkách po dokončení a prodeji příslušných částí bytového domu vždy k datu příslušného roll-overu, nejpozději v den konečné splatnosti úvěru

Splácení úroku: měsíčně, k datu příslušného roll-overu, možnost kapitalizace po dobu čerpání

Úroková sazba: 1 měsíční PRIBOR + **2,10 %** p.a.

Poplatek za zprac.: **0,25 %** z celkové částky úvěru

Závazková provize: **0,20 % p.a.** z nevyčerpané částky úvěru od splnění podmínek pro čerpání úvěru

Zajištění: zástavní právo v prvním pořadí k příslušným pozemkům,

zástavní právo v prvním pořadí k rozestavěné budově ve smyslu § 27 odst. j) Katastrálního zákona č. 344/1992 Sb. v platném znění, nebo k jednotlivým rodinným domům nejpozději do 6 měsíců po zahájení stavby,

vinkulace pojistného plnění ve prospěch věřitele,

ručitelské prohlášení vlastníků dlužníka ve formě a obsahu akceptovatelných pro věřitele,

zástavní právo k pohledávkám vyplývajícím z případného plnění ze záruky za řádné provedení díla.

biancosměnka dlužníka s avalem

Dokumentace: - standardní úvěrová dokumentace pro projektové financování nemovitostí vypracovaná věřitelem,

- standardní projektová dokumentace zejména stavební povolení a územní rozhodnutí, rozpočet a harmonogram stavby, kupní smlouva na pozemky, projektová dokumentace, aktuální výpis z obchodního rejstříku, aktuální výpis z katastru nemovitostí, smlouva o dílo, kupní smlouvy o smlouvě budoucí na jednotlivé části nemovitosti, pojistná smlouva a potvrzení o vinkulaci pojistného plnění ve prospěch banky

Ostatní podmínky: veškeré příjmy z projektu budou placeny na speciální účty dlužníka vedené věřitelem a prostředky na těchto účtech budou:

- přednostně použity na splacení úvěru,

- použity k financování výstavby rodinných domů za předpokladu, že (i) bude vyčerpán úvěr, (ii) účelově po předložení faktury, stavebního deníku a souhlasu supervizora (iii) splnění daného uzlového bodu dle smlouvy o budoucí smlouvě kupní (iv) se souhlasem budoucího kupujícího

- dodržování finančních ukazatelů, které budou stanoveny na základě detailního posouzení projektu věřitelem a zahrnuty do smlouvy o úvěru

- hypoteční úvěry budoucím kupujícím na pořízení jednotlivých bytů budou poskytovány přednostně skupinou ČSOB

Obsah tohoto dopisu představuje základ pro další podrobná jednání. Navrhované podmínky jsou uvedeny s výhradou uzavření pro věřitele akceptovatelné smluvní dokumentace a schválení transakce příslušnými orgány věřitele, o které bude požádáno po

dosažení vzájemné shody ve všech bodech týkajících se výše zmíněného financování a po obdržení veškerých podkladů, které bude banka potřebovat k detailnímu posouzení projektu.

Tato nabídka má pouze indikativní charakter a v žádném ohledu nepředstavuje závazek Československé obchodní banky a.s. poskytnout uvedené financování.

V případě Vašeho souhlasu s výše navrhovanou strukturou a podmínkami financování Vás prosíme o podepsání této nabídky a zaslání zpět bance.

Platnost této nabídky je omezena do **31.8.2006**.

V případě potřeby jakýchkoliv doplňujících informací kontaktujte, prosím, pana Lubomíra Hejtmana.

Těšíme se na další spolupráci.

S pozdravem

Československá obchodní banka a.s.

Ředitel pobočky
firemních bankéřů

manažer

Příloha č. 10 – Indikativní nabídka financování bytového domu Slovan

Indikativní nabídka na projekt

„Bytový dům SLOVAN“

Dlužník:	EMBRA Development a.s.
Věřitel:	Živnostenská banka, a.s.
Účel:	Financování výstavby bytového domu o 67 bytových jednotkách v lokalitě Brno – ulice Lidická (dále jen „ Nemovitost “ – soubor všech 67 bytových jednotek nebo „ jednotka Nemovitosti “ – jedna konkrétní bytová jednotka; výstavba a prodej bytových jednotek rovněž jako „ Projekt “).
Částka:	Max. Kč 91,7 milionů včetně kapitalizovaného úroku; za podmínky, že tato částka nepřekročí 77,5% celkových nákladů projektu (dle jejich auditu Věřitele a nezávislým znalcem) <u>Pozn: Objem vlastních zdrojů Dlužníka a třetích stran vložených do Projektu musí dosáhnout minimálně 22,5%.</u>
Měna:	Kč
Termín splatnosti:	<ul style="list-style-type: none">▪ DOBA VÝSTAVBY (DO DOKONČENÍ A KOLAUDACE NEMOVITOSTI) + 24 MĚSÍCŮ▪ ČERPÁNÍ ÚVĚRU PŘEDPOKLÁDÁNO OD 1/2005 DO 1/2006, ZAHÁJENÍ ČERPÁNÍ ÚVĚRU BUDE POVOLENO PO SPLNĚNÍ PODMÍNEK ČERPÁNÍ NEJPOZDĚJI DO „POSLEDNÍHO MOŽNÉHO DNE ZAHÁJENÍ ČERPÁNÍ“, KTERÝM JE 28.2.2005
Úroková sazba:	<ul style="list-style-type: none">▪ Po dobu čerpání úvěru: variabilní sazba složená z platné sazby pro 1-měsíční PRIBOR (CZK) plus úrokové marže Věřitele ve výši 2,95% p.a.; (ke dni 1.9.2004 = 1M PRIBOR + 2,95% p.a. = 5,48% p.a.)▪ Po dokončení a kolaudaci Nemovitosti: variabilní sazba složená z platné sazby pro 1-měsíční PRIBOR (CZK) plus úrokové marže v následující výši:<ul style="list-style-type: none">a) pro případ, že ke dni kolaudace bude Dlužníkem prodáno/předprodáno (jak jsou oba tyto pojmy definovány níže v této nabídce) alespoň 60% jednotek Nemovitosti v minimální celkové hodnotě (celkové prodejní ceně bez DPH) 72,0 milionů Kč: úroková marže Věřitele ve výši 2,50% p.a., nebob) pro případ, že ke dni kolaudace bude Dlužníkem prodáno/předprodáno (jak jsou oba tyto pojmy definovány níže v této nabídce) alespoň 75% jednotek Nemovitosti v minimální celkové hodnotě 90,0 milionů Kč: úroková marže Věřitele ve výši 2,25% p.a.,▪ Ke změně úrokové sazby dojde vždy k počátku úrokového období následujícímu po úrokovém období, ve kterém byla splněna příslušná

	podmínka pro její změnu.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Po dobu čerpání úvěru budou úroky kapitalizované.
Admin. provize:	<p>Ve výši 500.000,- Kč, splatná v následujících splátkách:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Nevratná záloha za zpracování žádosti o úvěr ve výši 75.000,- Kč. (ii) 200.000,- Kč z celkové částky provize splatné do 10 dnů od podpisu Smlouvy o úvěru, (iii) 225.000,- z celkové částky provize splatné s první splátkou úvěru.
Závazková provize:	<p>0,5% p.a. z nevyčerpaných částek dílčích úvěrových rámců (rámce odpovídající auditovanému postupu prací a fakturace Generálního dodavatele) počítaná ode dne dispozice prvního dílčího úvěrového rámce (tedy např. od 1.11.2004), splatná měsíčně pozadu (tedy první plátka závazkové provize k 30.11.2004).</p> <p>Dílčí rámce budou stanoveny Dlužníkem v souladu se závěry auditu rozpočtu výstavby Nemovitosti, uvedeného v části Podmínky čerpání níže.</p>
	9
Čerpání:	<p>10 Pouze po splnění podmínek čerpání a ne později než poslední možný den zahájení čerpání, kterým je 28.2.2005.</p> <p>11 Čerpání bude prováděno v souladu s platebním kalendářem výstavby jednotlivých etap Nemovitosti dle Smlouvy o dílo a zároveň v souladu se skutečnou prostavěností Generálním dodavatelem dle Smlouvy o dílo potvrzené Auditorem výstavby.</p>
Splácení:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ „První splátka úvěru“ je splatná ke konci měsíce, ve kterém nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, ve výši min. 100% vybraných záloh od budoucích vlastníků jednotek Nemovitosti ke dni kolaudace Nemovitosti. ▪ Další splátky úvěru v měsíčních nerovnoměrných splátkách - ze záloh či doplatků kupních cen od budoucích vlastníků jednotek Nemovitosti, splatných vždy ke konci každého kalendářního měsíce který nastane po dni, ve kterém bude/je uhrazena První splátka úvěru, ve výši 100% z každé další přijaté zálohy/kupní ceny. <p>První splátka je splatná ke konci měsíce ve kterém nastaly podmínky pro její splatnost; nejpozději je První splátka splatná do 31. března 2006; každá další je splatná ke konci každého kalendářního měsíce následujícímu po splatnosti První splátky.</p>
Zajištění:	<ul style="list-style-type: none"> a) zástavou v prvním pořadí k Nemovitosti <i>(na předmětné pozemky a stavby, a to nejméně do okamžiku kolaudace Nemovitosti a do splnění podmínek pro uvolnění zástavy nebo do úplného splacení úvěru, která z těchto okolností nastane dříve),</i> b) subordinací vlastních zdrojů Dlužníka anebo Generálního dodavatele anebo třetí strany vložených do Projektu včetně podřízení splatnosti jakékoliv půjčky poskytnuté Dlužníkovi ze strany společníka Dlužníka anebo Generálního dodavatele anebo třetí strany splacení úvěru Věřiteli; <i>tato subordinace bude sjednána trojstrannou dohodou o podřízenosti,</i> c) otevřeným postoupením pohledávek vyplývajících vždy ze 100% Smluv o smlouvách budoucích o koupi jednotek Nemovitosti anebo Smluv

	<p>kupních uzavřených na jejich základě (<i>každý poddlužník Dlužníka vezme postoupení pohledávek na vědomí</i>),</p> <p>d) podmíněným postoupením práv a plnění z dodavatelské smlouvy na výstavbu Nemovitosti („Smlouva o dílo“),</p> <p>e) postoupením plnění z prováděcí záruky vystavené ve prospěch Generálního dodavatele (<i>Performance Bond</i>) renomovanou místní bankou ve výši 10% z ceny díla dle Smlouvy o dílo,</p> <p>f) přistoupením společníků Dlužníka k závazku Dlužníka ze smlouvy o úvěru včetně vystavení blanko směnky Dlužníkem s avalem společníků Dlužníka,</p> <p>g) zástavou obchodních podílů společníků Dlužníka ve prospěch Věřitele,</p>
Závazky:	<p>a) Generální dodavatel stavby Nemovitosti („Generální dodavatel“) musí být akceptovatelný pro věřitele (Průmyslové stavitelství Brno a.s. nebo Hochtief jsou ve smyslu tohoto odstavce akceptovatelnými pro Věřitele),</p> <p>b) veškerá plnění třetích stran ze smluv o koupi jednotek Nemovitosti nebo z jiných smluv, na základě kterých je Dlužníkovi poskytováno plnění třetí stranou budou výhradně vedeny přes příslušné účty Dlužníka u Věřitele,</p> <p>c) podpora a prodeje jednotek Nemovitosti budou zajištěny způsobem přijatelným pro Věřitele;</p> <p>d) smlouvy o smlouvách budoucích o koupi jednotek Nemovitosti a následně smlouvy o koupi přijatelné pro Věřitele („Smlouvy o koupi“),</p> <p>e) standardní znění dodavatelské smlouvy na výstavbu Nemovitosti na klíč uzavřené mezi Dlužníkem a Generálním dodavatelem přijatelné pro Věřitele,</p> <p>f) prováděcí záruka Generálního dodavatele ve výši 10% z ceny stavebního díla (<i>Performance Bond</i>) dle Smlouvy o dílo, <u>zádržné z každé faktury ve výši 5% z hodnoty jednotlivé faktury</u></p> <p>g) Závazek Dlužníka pokrýt event. navýšení ceny stavebního díla - Nemovitosti,</p> <p>h) zajištění pravidelné kontroly fakturace a prostavěnosti na výstavbě Nemovitosti (Cost Control) znalcem přijatelným pro Věřitele („Auditor výstavby“) smlouvou o provedení odborné práce uzavřenou mezi Dlužníkem a Auditorem výstavby,</p> <p>i) standardní pojištění výstavby a Nemovitosti po jejím dokončení proti všem rizikům přijatelné pro Věřitele,</p> <p>j) pravomocné kolaudační rozhodnutí v právní moci nebo rozhodnutí o předběžném užívání Nemovitosti jako „První podmínka pro uvolnění zástavy“ na Nemovitost,</p> <p>k) „Druhá podmínka pro uvolnění zástavy“ - Rozdíl mezi objemem budoucích pohledávek (rovné součtu kupních cen prodaných bytových jednotek včetně již přijatých záloh na kupní ceny, stanovené ke dni ke kterému má být nebo je podán návrh na zápis prohlášení vlastníka jak uvedeno v části Splácení anebo později) a nesplacené částky úvěru po provedení První splátky úvěru je vyšší než nula,</p>
Podmínky čerpání:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dokumentace uzavřena, 2. Předmětný pozemek zbavený jakýchkoliv břemen; Dlužník je stavebníkem dle stavebního řízení na výstavbu Nemovitosti, 3. Zástavní právo na Nemovitost zapsáno v katastru nemovitostí 4. Vlastní zdroje Dlužníka ve výši min. 22.9 mio Kč investovány do

Projektů a do výstavby Nemovitosti v příslušné výši, tato skutečnost ověřena Auditorem výstavby jeho písemnou zprávou,

5. **Min. 6,7 milionů Kč vybraných záloh na budoucí kupní ceny na účtech postoupených pohledávek vedených u Věřitele jako plnění dle Smluv o koupi, jejichž předmětem je budoucí prodej min. 16 jednotek Nemovitosti o celkové prodejní ceně min. 20 mio Kč .**

Pohledávky vyplývající ze všech těchto smluv budou řádně postoupeny na Věřitele,

6. Stavební povolení na výstavbu Nemovitosti jako celku bez nutnosti neproveditelné změny stavebního povolení v právní moci,
7. Ocenění hodnoty jednotek Nemovitosti nezávislým znalcem ve výši přijatelné pro Věřitele,
8. Audit investice vlastních zdrojů Dlužníka v projektu a platebního kalendáře a harmonogramu výstavby Nemovitosti provedený znalcem a ve znění přijatelném pro Věřitele (znalcem přijatelným pro Věřitele jsou společnosti ze skupiny B.I.R.T. Group),
9. Předložení cenového plánu - prodejních cen jednotek Nemovitosti neprodaných v rámci smluv o prodeji, přijatelného pro Věřitele.

Další spolupráce Dlužníka a Věřitele:

11.1.1.1.1 Věřitel učiní Dlužníkovi v rámci jeho participace na financování projektu exkluzivní nabídku individuálních hypotečních podmínek pro budoucí vlastníky bytů v Nemovitosti a podporu prodeje takových individuálních hypoték.

Dokumentace/Ostatní:

- Dokumentace standardní pro tento druh financování, mimo jiné:
 - smlouva o úvěru
 - zástavní smlouva/smlouvy (Nemovitost, atd.)
 - smlouvy o postoupení pohledávek či plnění ze záruky
 - vinkulace pojistného plnění
 - dohoda o subordinaci investice vlastních zdrojů (mezi Dlužníkem, nebo podřízeným věřitelem a Věřitelem)
 - dohoda o přistoupení k závazku
 - dokumentace prokazující splnění podmínek čerpání
 - ocenění, audit rozpočtu, pravidelná sledovanost postupu výstavby Projektu
 - ostatní
- Termínem „**Prodej/předprodej**“ je pro účely výkladu podmínek uvedených v této nabídce financování rozuměno uzavření Smlouvy kupní mezi Dlužníkem a třetí stranou s tím, že veškeré pohledávky Dlužníka za takovou třetí stranou jsou řádně v souladu s příslušnými ujednáními postoupeny na Věřitele.

Další náklady:

Náklady za příslušné audity, kontroly, právní služby a ocenění k tíži dlužníka, poskytovatelé dle výběru Dlužníka mezi poskytovateli přijatelnými pro ŽB.

Platnost nabídky:

11.1.1.1.2 Tato nabídka je pouze indikativní a nevytváří pro Živnostenskou banku, a.s. žádný závazek poskytnout požadované financování. Konečně

rozhodnutí podléhá souhlasnému stanovisku úvěrového odboru a následnému schválení úvěrovými autoritami Živnostenské banky, a.s. Tato nabídka je platná do 31.12. 2004.

Legislativa: Právní řád České republiky

Kontaktní osoby : **Ing. Petr Beránek**, vedoucí pracovní skupiny projektové financování
tel. : 2 2414 7234, fax : 2 2412 7273

Živnostenská banka, a.s. e-mail : beranek@zivnobanka.cz

Odbor strukturovaného financování **Ing. Jan Domiter**, specialista financování nemovitostí
tel. : 2 2414 7137, fax : 2 2412 7273

Na Příkopě 858/20, Praha 1 e-mail : domiter@zivnobanka.cz

Živnostenská banka, a.s. **Ing. Olga Hudcová**, ředitelka oblastní pobočky Brno - podnikové bankovníctví
Oblastní pobočka Brno - bankovníctví

podnikové bankovníctví tel. : 542 515 252, nebo 420, fax. : 542 515 464, nebo 150
e-mail : hudcova@zivnobanka.cz

Divadelní 2, 601 57 Brno **Ing. Tomáš Kadlec**, vztahový manažer
tel. : 542 515 241, nebo 111, fax. : 542 515 464, nebo 150
e-mail : kadlec@zivnobanka.cz

V Praze dne 24.11.2004

Těšíme se na spolupráci s Vámi.

vedoucí pracovní skupiny

financování nemovitostí