



Ekonomická
fakulta
Faculty
of Economics

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Ekonomická fakulta

Katedra Ekonomiky

Bakalářská práce

ASYMETRICKÉ INFORMACE V POSKYTOVÁNÍ BANKOVNÍCH SLUŽEB

Vypracoval: Aneta Dvořáková
Vedoucí práce: Ing. Filip Petrách, Ph.D.

České Budějovice 2014

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Aneta DVOŘÁKOVÁ**
Osobní číslo: **E11255**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Obchodní podnikání**
Název tématu: **Asymetrické informace v poskytování bankovních služeb**
Zadávací katedra: **Katedra ekonomiky**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cíl práce:

Cílem bakalářské práce je posoudit asymetrickou informovanost v oblasti poskytování bankovních služeb na příkladu hypotečních úvěrů. Asymetrická informace bude sledována ve vztahu k regulačním nástrojům z pohledu bank a klientů. Práce bude rovněž obsahovat komparaci jednotlivých nabídek bankovních institucí a výběr nejvhodnější varianty rovněž v kontextu asymetrie informací.

Struktura práce:

Bakalářská práce bude zpracována ve struktuře: úvod, literární rešerše, cíl a metodika práce, vlastní práce, závěr, seznam použité literatury, přílohy k bakalářské práci.

Osnova:

1. Literární rešerše
2. Změny v bankovním sektoru v důsledku finanční krize
3. Charakteristika regulačních nástrojů a jejich vliv na asymetrické informace v bankovním sektoru
4. Komparace variant hypotečních úvěrů
5. Syntéza výsledků, návrhy a doporučení

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: 40 - 50 stran

Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

Seznam odborné literatury:

DOW, S. C. Moral Hazard and the Banking Crisis [online]. 2010. [cit. 2013-11-12]. Dostupné na: http://www.boeckler.de/pdf/v_2010_10_29_dow.pdf.

DVOŘÁK, P. Bankovníctví pro bankéře a klienty. Praha: Linde Praha, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.

KAŠPAROVSKÁ, V. Řízení obchodních bank: vybrané kapitoly. Praha: C. H. Beck, 2006. 339 s. ISBN 80-717-9381-7.

POLOUČEK, S. Peníze, banky, finanční trhy. Praha: C. H. Beck, 2009. 414 s. ISBN 978-80-7400-152-9.

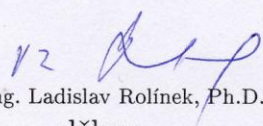
SOJKA, M. Asymetrické informace a jejich důsledky pro metodologii ekonomie. Ekonomika, právo, politika. 2002, č.19/1, s. 39-50. ISSN 1213-3299.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Filip PETRÁCH, Ph.D.


Katedra ekonomiky

Datum zadání bakalářské práce: 20. listopadu 2013

Termín odevzdání bakalářské práce: 30. dubna 2014

12 
doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
L.S.
Studentská 13 (26)
370 05 České Budějovice


doc. Ing. Ivana Faltová Leitmanová, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 20. listopadu 2013

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci s názvem: „Asymetrické informace v poskytování bankovních služeb“ vypracovala sama s použitím odborných zdrojů, které jsou citovány v seznamu literatury.

Dále prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské/diplomové práce, a to - v nezkrácené podobě/v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Ekonomickou fakultou - elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne

.....
Aneta Dvořáková

Poděkování

Ráda bych poděkovala panu Ing. Filipovi Petráchovi Ph.D. za cenné připomínky, které mi pomohly k vypracování bakalářské práce.

Dále bych ráda poděkovala zaměstnancům bankovních institucí za podané informace.

OBSAH

OBSAH.....	1
1. ÚVOD.....	3
2. LITERÁRNÍ PŘEHLED	4
2.1 Pojem asymetrické informace	4
2.1.1 Morální hazard.....	5
2.1.2 Nepříznivý výběr	6
2.1.3 Signalizování	7
2.2 Asymetrie na straně nabídky a poptávky	8
2.2.1 Akerlofův model „trh citrónů“	8
2.3 Asymetrické informace v bankovníctví	9
2.4 Role státu v oblasti asymetrických informací	11
2.4.1 Možnosti řešení asymetrických informací ze strany státu	12
2.4.2 Selhání státu.....	12
2.5 Bankovní regulace.....	13
2.6 Hypoteční úvěry	14
2.6.1 Americká hypoteční krize.....	16
3. METODIKA	19
4. VLASTNÍ PRÁCE	21
4.1 Změny v bankovním sektoru v důsledku finanční krize	21
4.1.1 Charakteristika regulačních nástrojů a jejich vliv na asymetrické informace v bankovním sektoru	26
4.2 Analýza současné situace v oblasti hypotečních úvěrů.....	27
4.2.1 Komparace variant hypotečních úvěrů	27
4.2.2 Asymetrické informace na straně žadatelů	38
4.2.3 Asymetrické informace na straně poskytovatelů	40

4.3	Syntéza výsledků, návrhy a doporučení.....	42
5.	ZÁVĚR.....	45
I.	SUMMARY.....	47
II.	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	48
III.	SEZNAM TABULEK A GRAFŮ.....	50

1. ÚVOD

Informace jsou v dnešní době nenahraditelné a zároveň jsou zdrojem lidských znalostí. Záleží pak na lidech, jestli jsou schopni je zachytit, zpracovat a hlavně je poté efektivně využít. Každá informace má pro každého jinou hodnotu. Například pro někoho by informace o vývoji cen akcií na burze byla k nezaplacení, pro jiného by to neznamenovalo vůbec nic. Při získávání většiny informací je důležité vybrat ty, které jen člověka nezahltí, ale pomůžou k vyřešení problému. A zde se objevuje problém zatajení informací. Na trhu bude jedna strana vždy informovanější než ta druhá, jestliže se jedná jen o prodejce a zákazníka, lékaře a pacienta či dokonce o bankovní instituce a klienta.

Asymetrické informace v poskytování bankovních služeb jsou a budou aktuálním problémem. Pokud si klient bude žádat o hypoteční úvěr, může se stát, že ne vždy dostane všechny informace a z toho vyplývá, že si zvolí ne zrovna pro něj tu nejlepší variantu. To samé existuje i na straně bankovních institucí. Pokud si banka nezajistí dostatečné informace o svých klientech, vyústí to ke špatnému posouzení žadatele.

Aktuálně v České republice jsou hypoteční úvěry nejlevnější v historii. Odborníci tvrdí, že úroková sazba spadla až na své dno a od dalších let se odrazí zase vzhůru. Před několika lety si zájemci o hypotéku mohli nechat zdát o úrokových sazbách pod 5 %. Banky opakovaně tvrdily, že hypoteční sazby už nemají kam klesat. Podle ekonomů se teprve letos vše dokázalo naplnit.

Cílem této práce je posoudit asymetrickou informovanost v oblasti poskytování bankovních služeb na příkladu hypotečních úvěrů. Asymetrická informace je sledována ve vztahu k regulačním nástrojům z pohledu bank a klientů. Práce rovněž obsahuje komparaci jednotlivých nabídek bankovních institucí a výběr nejvhodnější varianty rovněž v kontextu s asymetrií informací.

2. LITERÁRNÍ PŘEHLED

2.1 Pojem asymetrické informace

Pojem asymetrické informace je často považován v odborné literatuře za příčinu selhání tržního mechanismu, ke kterému dochází v důsledku lepší informovanosti jedné strany než druhé. Samozřejmě, že nejen asymetrické informace patří k příčinám tržního selhání, ale také jsou dále uváděny externality, veřejné statky, nedokonalá konkurence aj. (Soukupová, Hořejší, Macáková & Soukup, 1999).

V 80. letech se objevily studie charakterizující a zdůvodňující existenci informační asymetrie, přestože mnozí předpoklad dokonalé informovanosti dlouhou dobu zpochybňovali. Polouček et al. (2006) o této problematice tvrdí, že informační asymetrie je vyvolávána existencí soukromých informací, které jsou známy jen těm, kteří k nim mají přístup. Tato informační asymetrie je také vyvolána faktem, že existují situace, kdy nemůžeme sledovat chování některých lidí.

Lidé často hledají informace, přičemž některé z nich není možné získat. Obchodníci s komoditami, když se rozhodují o tom, jestli nakoupit či prodat obilí, se musí ohlížet na jejich předpověď o úrodě v budoucnu. Obchodník může zlepšit své predikce, pokud zná předpověď na celý další měsíc, však tuto informaci není možné získat. Tato nejistota, ale nebude řešena, neboť ji neřeší ani ostatní obchodníci. Takovýto druh nejistoty, však nemá fatální důsledky na fungování trhu. Ve skutečnosti zde probíhá množství obchodních operací a to i přes existenci tohoto druhu nejistoty. Bez daného podílu nejistoty by například neexistovaly trhy pojištění, nebo budoucí obchody. Ke značné neefektivnosti může vést oproti tomu nejistota, kterou nesdílí všichni účastníci trhu. (Leach, 2004).

A proto při rozhodování ekonomických subjektů hraje důležitou roli informační bariéra. Jelikož většina rozhodnutí probíhá v podmínkách nejistoty, kdy nejsou dokonale známy všechny okolnosti každé tržní směny. Nejistota při rozhodování vzniká jednak z důvodu nedostatku znalostí a informací o okolnostech, které ovlivňují určité události, ale jednak také proto, že některé ekonomické události jsou určeny náhodně (Macáková et al., 2007).

Sojka (2002) na tuto problematiku nahlíží ve smyslu, že asymetrická informovanost znamená, že ekonomické subjekty na jedné straně budou vždy

informovanější, než subjekty na druhé straně trhu. S tímto se můžeme potkávat v průběhu celého našeho života, prakticky denně a to nejen v oblasti ekonomiky. Typickým příkladem je prodej a koupě ojetého automobilu. Prodejce ojetého automobilu má dlouhodobé informace z používání auta, zná jeho opravy, použité náhradní díly, zamaskované nehody a podobně. Kupující tyto informace samozřejmě nemá a při koupi se je teprve snaží zjistit a to od prodávajícího, kterému věří, prohlídkou, projížděkou, v servisu nebo v servisní knížce. Informační asymetrie spočívá v tom, že se mu to pochopitelně téměř nikdy nepodaří. Chování prodejců ojetých automobilů, které můžeme nazvat až predátorské, se projeví například v tom, že je skrytě stočený tachometr.

Vznik informační asymetrie je podmíněn existencí utajené činnosti nebo utajené informace.

1. *„Utajené činnosti jsou takové, které nemohou být přesně a bez výrazných dodatečných nákladů pozorovatelné jinými subjekty,*
2. *utajené informace odpovídají situacím, v nichž jedna strana trhu má více odborných znalostí než druhá.*

Existence asymetrické informace vyvolává dva dílčí problémy, nazývané morální hazard a nepříznivý výběr.“ (Soukupová, Hořejší, Macáková & Soukup, 1999).

2.1.1 Morální hazard

„Morální hazard je pojem vyjadřující možnost, že na trzích s významnou asymetrií informací, zneužijí lépe informované subjekty své postavení na úkor hůře informovaných subjektů.“ (Sojka, 2002).

Podle Soukupové, Hořejší, Macákové & Soukupa (1999) je morální hazard často popisován jako činnost ekonomického subjektu, který snižuje užitek ostatních účastníků tržní transakce při maximalizaci svého užitku. Za tuto činnost nenese zpravidla následky, jelikož toto jeho působení není zcela pozorovatelné a ověřitelné. Nejčastějším uváděným příkladem jsou situace, kdy nastává mezi ekonomickými subjekty vztah nájemce a zmocněnce. Takový vztah vzniká pokaždé, když si někdo najímá jinou osobu pro splnění úkolu, který ovlivňuje jeho užitek. Nájemce je osoba, která najímá a zmocněnec je osoba, která je najímána resp. zmocněna. Zmocněnec splňuje dané úkoly nebo služby pro nájemce resp. pro zaměstnavatele. Ve firmě je vlastník firmy

nájemcem, zatímco manažer je zmocněncem, který rozhoduje ohledně firmy za akcionáře.

Častým příkladem morálního hazardu je vliv pojištění na chování lidí. Kdyby se jedinci dopouštěli něčeho, jen aby získali pojistku, bylo by to v celku nemorální. Jako příklad můžeme uvést, kdyby pojištěný, chtěl nabourat své vlastní auto, jen aby mu byla vyplacena jeho pojistka při havarování. Může se zdát, že tato činnost může být považována dokonce i za ilegální, ale i tak je zde mnoho dalších otázek týkajících se motivace, jako zda se má jedinec starat o lepší vybavenost auta. Pojišťovací agentury jsou si pochopitelně vědomy motivačních vlivů, přesto zůstává mnoho činností, které pojišťovny ovlivnit bezesporu nemohou. (Stiglitz, 1997).

2.1.2 Nepříznivý výběr

Sojka (2002) ve svém příspěvku uvádí, že nepříznivý výběr je proces směřující ke zhoršování kvality produkce prodávané na trhu s významnou informační asymetrií, kvalifikační struktury či schopností zaměstnanců ve firmách.

Podle Poloučka et al. (2006) nepříznivý výběr vzniká i před uzavřením smlouvy mezi kupujícím a prodávajícím. Ve své podstatě kupující všechny produkty oceňuje díky informační asymetrii jednotnou cenou, odrážející průměrnou kvalitu výrobků na trhu. Nerozliší produkty různé kvality a proto se produkty i s horší kvalitou prodávají za stejnou cenu. Prodejci horších výrobků jsou tedy dotováni prodejci kvalitnějších výrobků. Výsledkem tohoto nepříznivého výběru je, že průměrná kvalita výrobků na trhu se zhoršuje a to znamená, že na trhu se obchoduje pouze s nekvalitními výrobky.

Předpokládejme, že firma má 1000 zaměstnanců a musí propustit 50 z nich. Firma může nabídnout zaměstnancům odstupné, které získá prvních 50 dobrovolníků. Firma věří, že tato forma, kde si mohou zaměstnanci sami vybrat, ji zaručí minimum problémů a nákladů při propouštění. Zaměstnanci, kteří nemají takový zájem být zaměstnaní (například pracovníci blížící se do důchodu) přijmou nabídku, jelikož jejich práce není tolik fixována na množství závazků. Přesto tento druh samostatného výběru může být škodlivý pro samotnou firmu. (Leach, 2004).

Do situace nepříznivého výběru může vést také statistická diskriminace. Statistická diskriminace je metoda, která je založena na odhadu kvality lidí, výrobků nebo služeb podle vlastností skupiny, ke které patří. Tato diskriminace se nachází vždy tam, kde jsou lidi nebo výrobky posuzováni podle toho, do jaké patří skupiny.

Statistická diskriminace je konkurencí prosazována i přesto, že je každému jasné, že vlastnosti určitého člověka se mohou výrazně lišit od skupiny, ke které je přiřazen. Samozřejmě, že pojišťovny vědí, že ne všichni mladí řidiči nedodržují zákonem dané předpisy a chovají se nezpůsobně, ale bohužel nemohou-li určit, kteří řidiči lépe řídí, tak je konkurenční tlak nutí chovat se podle zkušeností. A to znamená, že mladí řidiči způsobují více pojistných událostí. Podobně jsou na tom i zaměstnavatelé, kteří jsou si vědomi toho, že někteří maturanti jsou výkonnější než průměrný absolvent vysoké školy. Pro zaměstnavatele je však velmi obtížně zjistit, jací jedinci to jsou, a tak je tlak konkurence nutí k tomu, aby nabízeli vyšší platy studentům s vysokoškolským vzděláním, kteří jsou v průměru výkonnější než ti, kteří tento titul nemají. (Frank & Bernanke, 2003).

2.1.3 Signalizování

S nepříznivým výběrem úzce souvisí také signalizování. Je to stav, který odráží situace, ve kterých má jedna strana možnost věrohodným způsobem zveřejnit své soukromé informace, a ovlivnit tak rozhodnutí druhé méně informované strany, před uzavřením smlouvy. Lépe informovaná strana má totiž za určitých okolností zájem, aby zlepšovala fungování trhu. Proto nastane stav, že je ochotna se podělit o část svých informací s hůře informovanou stranou. (Polouček et al., 2006).

Proč se tedy nestane, že někdo s automobilem ve výborném stavu, řekne kupujícímu o tomto stavu? Problém spočívá v rozdílných zájmech kupujícího a prodávajícího. Zatímco kvalitu svého auta prodávající přeceňují, kupující ji naopak podceňují a tím i cenu placenou za tento automobil. Pokud bude někdo prodávat svůj ojetý automobil a bude si jistý jeho spolehlivostí, není tedy problém dát kupujícímu záruku, že v případě poruchy auto na své vlastní náklady opraví. Můžeme říct, že tato záruka poslouží kupujícímu jako signál o kvalitě vybraného vozu. (Frankt & Bernanke, 2003).

Podle příkladu, který uvádí Polouček et al. (2006), může být takovým signálem i věrohodný certifikát kvality od renomovaného certifikačního úřadu (například certifikát jakosti ISO) aj. Pečlivým zkoumáním a prověřováním trhu, smlouvy a okolností s ní spojené, může hůře informovaná strana zlepšit své postavení.

„Signalizováním je možno do určité míry omezit informační asymetrii a tím i nepříznivý výběr.“ Polouček et al. (2006).

2.2 Asymetrie na straně nabídky a poptávky

Na trzích statků a na trhu práce zpravidla nastává situace lepší informovanosti ze strany prodávajících než kupujících, zatímco opačná situace je typická spíše pro trhy pojištění a úvěrů. Asymetrie na straně nabídky vzniká často v případech, kdy předmětem transakce je například pracovní síla (zaměstnanec zná lépe své schopnosti), ojeté automobily (majitelé aut ví o slabinách svých vozů), lékařská péče (lékař zná zpravidla lépe nepřívětivosti variant diagnózy) a asymetrie na straně poptávky vzniká zpravidla v případech klienta pojišťovny (zná svá rizika) nebo jako dlužníka banky (jeho schopnost splácet úvěr).

Tyto příklady nejsou samozřejmě úplné, v praxi existuje nespočet dalších různých příkladů, kde se setkáváme s asymetrií informací. Tyto příklady však nejčastěji poslouží jako vysvětlení jednotlivých důsledků asymetrie, které dále vedou k nepříznivému výběru nebo morálnímu hazardu. Jako první si ukážeme příklad George Akerlofa, držitele Nobelovy ceny za ekonomii, kterou získal právě za zkoumání vlivu asymetričnosti informací na trh. (Třiska, 2009).

2.2.1 Akerlofův model „trh citrónů“

Akerlof (1970) se důsledky asymetrie informací zabýval již ve svém článku „Trh citrónů“, česky někdy označovaný jako model „trpkých jablek“. V americké angličtině je „lemons“ slangové označení ojetého automobilu, který má závažné problémy, než však nejsou patrné při zběžné prohlídce a o nichž zpravidla prodávající velmi dobře ví. A tím vzniká problém na trhu ojetých automobilů, jelikož nelze dobře a relativně rozlišit auta kvalitní od těch s určitými vadami. Z toho plyne, že zákazníci ztrácí důvěru v ojetá auta. Důsledkem této asymetričnosti je podstatně nižší cena ojetých automobilů, než by odpovídalo jejich stáří a opotřebení.

Výraz „lemons“ používají ekonomové k vysvětlení, jak asymetrie informací ovlivňuje kvalitu použitého zboží nabízeného k prodeji. Praktické důsledky pro volbu zákazníka je možné ukázat na následujícím příkladu. Jedinec se chystá koupit ojetý automobil od svého známého, neboť ten každý 4 roky obměňuje svůj vozový park a zrovna se chystá prodat auto. Kupující svému známému věří, že auto je v dobrém stavu a známí mu nabídne cenu 200 tis. Kč., což odpovídá ceníkové ceně čtyřletého automobilu. Cena se v ceníku vyvíjí od průměrné ceny, za kterou jsou auta určitého typu a stáří nabízena v autobazarech. Měl by si jedinec od svého známého ojetý

automobil koupit? Podle zmiňovaného modelu budou auta nabízená v bazarech v horším technickém stavu. Neboť ceníková cena je průměrnou cenou za automobily nižší kvality než je prodáváný automobil, tak by jedinec měl od svého známého automobil koupit, jelikož se mu obchod rozhodně vyplatí. (Frankt & Bernanke, 2003).

Na trhu jsou k dispozici jen dva druhy ojetých aut, dobrá a špatná. Každý majitel moc dobře ví, jaké auto má, avšak zákazník tuto informaci nemá a není schopen přesně odlišit ta špatná auta od těch dobrých. Typ „lemons“ je ze všech vyrobených automobilů 10 %. Ty lepší starší auta mají hodnotu 200 tisíc Kč, ta špatná mají hodnotu 120 tisíc Kč. Naivní zákazník předpokládá, že podíl kvalitních a nekvalitních aut v bazarech má stejné rozložení jako u nově vyrobených aut a to 90% podíl dobrých a 10% podíl špatných. (Akerlof, 1970)

Nákup ojetého automobilu je hrou a je-li hra spravedlivá, tak by zákazník měl hru přijmout. Jestliže nastane situace, že zákazník nemůže už na začátku odlišit auta dobrá od těch špatných, pak pravděpodobnost, že si koupí „lemons“ je rovna podílu špatných aut mezi vozy, ze kterých si vybírá. Samozřejmě, je tu vždy nějaký problém a ten nastává tehdy, když se ocitneme v situaci vlastníka dobrého auta. Jelikož za tento prodej chceme inkasovat 200 tisíc Kč, přičemž naivní kupující je ochoten zaplatit maximálně cenu o 8 tisíc Kč nižší. V této situaci nebudeme chtít my a ani jiný majitel své auto prodat. Jestliže bychom byli ale v roli vlastníka „lemons“, tak budeme samozřejmě spokojeni, protože naivní zákazník si naše auto pořídí za 192 tisíc Kč, což je o 72 tisíc Kč více než na kolik si své auto ceníme. Z toho plyne, že všechna auta nabízená k prodeji budou špatná. V praxi to samozřejmě neznamená, že všechna nabízená auta v bazarech jsou „lemons“. Prodávající je někdy donucen určitými okolnostmi jít pod cenu, která by odpovídala skutečné kvalitě daného auta. Z důvodu toho si trh vytváří obranné mechanismy a dále také spotřebitel reaguje aktivně a snaží se nástrahy informační asymetrie překonat. (Akerlof, 1970)

2.3 Asymetrické informace v bankovníctví

Bankovníctví jako takové samozřejmě patří do finančního systému, kde banky fungují jako podnik, který se musí starat o dlouhodobé přežití, řešit otázky nákladů a výnosů, postavení na trhu, konkurence atd. Nejjednodušší definice bank zní, že je finanční institucí, která přijímá depozita a poskytuje úvěr. Z této definice vycházejí obvykle také orgány regulace a dohledu při rozhodování, zda příslušná instituce podléhá

bankovní regulaci. V bankovní teorii jsou funkce bank rozšířeny a často jsou členěny do čtyř oblastí: nabídka k přístupu k platebnímu a zúčtovacímu mechanismu, transformace zdrojů (alokace zdrojů), resp. přeměna úspor v investice, řízení rizika a monitorování dlužníků. (Polouček et al., 2006).

Kašparovská et. al. (2006) ve své publikaci říká, že asymetrie informací v bankovním trhu nastává v situaci, kdy subjekty mají rozdílné informace o podmínkách smlouvy, kterou uzavírají, a kdy dané skupiny účastníků trhu mají rozdílný objem či kvalitu informací o podmínkách trhu. Jako příklad uvádí: „*Banka poskytující úvěr potřebuje znát co nejpřesněji informace a okolnosti týkající se schopnosti a ochoty klienta splácet úvěr. Při sebevětší snaze tyto informace získat má příjemce úvěru přesnější znalosti o podnikatelském záměru, o jeho rizicích a efektech, o realitě svých příjmů a výdajů. Nastává situace informační asymetrie. Banka je si své situace vědoma a proto hledá nástroje, kterými může snížit nepříznivé důsledky asymetrie informací.*“

K důsledku informační asymetrie v bankovním sektoru a tedy morálnímu hazardu, může dojít i ve vztahu dlužník a věřitel. Vkladatelé často volí banku, nikoliv na základě důvěryhodnosti, ale především podle výše úroků. Proto nemusí rozlišovat standardní a rizikovou banku, jelikož mají pojištěné vklady. Přitom platí, že čím vyšší úrokové sazby z depozit banka vyplácí, tím rizikovější operace musí provádět. Příkladem morálního hazardu klienta banky podle Poloučka et. al. (2006) je následující situace: „*Banka poskytne úvěr na určitý projekt A, ale dlužník nevyužije prostředky v souladu s původním projektem, nýbrž je investuje do rizikovějšího projektu B. Pokud by banka věděla, že má financovat takto rizikový projekt, požadovala by vyšší úrokovou míru, resp. by úvěr vůbec neposkytla.*“ V této situaci se dlužník vystavuje riziku, že nebude schopen splácet úvěr. Ale může se stát, že rizikový projekt bude úspěšný a jedinec bude mít vyšší zisk než původně očekávaný bez zvýšení nákladů. Proto je tady důvod, že banky věnují větší pozornost posuzování projektů a klientů dříve než poskytnou úvěr.

V neposlední řadě je také důležité se zmínit o dominantním postavení. Dominantní postavení nastává v situaci, kdy bankovní subjekt na straně tržní nabídky či poptávky má takové postavení, které mu umožňuje omezovat hospodářskou soutěž, a to proto, že se může do jisté míry chovat nezávisle vůči ostatním konkurenčním subjektům či bankovním klientům. Tato situace neznamená zcela zneužít dominantního postavení, ale existuje zde možnost jejího využití na úkor jiných tržních účastníků.

Konkurenční trh přináší svým klientům takzvané výhody a to ve formě růstu kvality služeb a inovací. Existuje totiž možnost, že trh s dominantním postavením banky či bankovní skupiny může tyto klientské výhody omezovat. Míra dominance se rozlišuje podle různých kritérií. Mezi ně patří kritéria struktury trhu, což jsou např. tržní podíly jednotlivých bank a jejich vzájemný poměr, míra otevřenosti trhu aj., a jako další je kritériem jednání a následku, přičemž při posuzování jednání se hodnotí povaha bankovních aktivit. (Kašparovská et. al., 2006)

Rozhodující úlohu ve finančním sektoru hrají také zprostředkovatelé (banky, finanční společnosti, pojišťovny aj.), kteří mají v normální situaci přirozený zájem problémům asymetrických informací čelit. V bankovním sektoru jsou tímto pro nás banky, které disponují v tomto ohledu většími možnostmi než ostatní ekonomické subjekty, protože mají řadu výhod v přístupu k informacím. Pokud dojde ke snížení ceny aktiv, například v důsledku splasknutí bublin na burze, ke zhoršení bilancí bank a tím i kontrakci jejich kapitálu, mají jen dvě možnosti a to buď navýšit kapitál, nebo omezit poskytování úvěrů. Pokud nastane stav, že banka má však bilanční problémy, je pro ni velmi těžké si opatřit nový kapitál za rozumnou cenu. Častou reakcí je tedy snížení ochoty poskytovat další úvěry. Jestliže je porucha bankovních bilancí vážnější, může nastat bankovní panika, která povede k vlně vyvolaných bankovních úpadků. Neexistuje-li v takovémto stavu záchranná síť, mohou být dominovaným efektem poškozeny i zdravé banky. Zdrojem šířící se nákazy se staly opět asymetrické informace a nastává situace, kdy neinformovaní vkladatelé masově vyzvedávají své depozita i z bank, jejichž úvěry jsou zdravé. (Holman, 2001).

2.4 Role státu v oblasti asymetrických informací

Nejčastějším a nejdůležitějším znakem informací je, že jsou veřejným statkem. Pokud dochází k testování bezpečnosti výrobků, přístup člověka k těmto informacím nijak nesnižuje jejich hodnotu. Jinak řečeno, informace nejsou vylučitelné ze spotřeby. Jestliže jsou náklady pro člověka při sbírání a šíření informací vysoké, může být levnější pro vládu, je vytvořit jednou a to pro všechny. V častých případech vláda otvírá speciální instituce zajišťující informace, aby je dále mohli šířit pro veřejnost. Jedná se např. o statistické úřady, kontrolní úřady, obchodní inspekce, profesní komory, ale i tvorba zákonů, norem a nařízení vlády aj. (Case & Fair, 1994).

2.4.1 Možnosti řešení asymetrických informací ze strany státu

Důležitou motivací řady vládních programů je, že trh sám o sobě není schopen poskytnout spotřebitelům úplné a dostatečné informace. V několika případech tvoří informace veřejné statky, jejichž rozšíření k dalšímu zákazníkovi nesnižuje informace dosažitelné pro ostatní. Efektivní v rozdělení zdrojů by bylo, kdyby šíření informací bylo bezplatné nebo jen za cenu jejich předání. (Leach, 2004).

Vláda má možnost zavést několik opatření k tomu, aby vylepšila informovanost subjektů na trhu. Například může vydat předpis, který zakazuje klamavou a falešnou reklamu, a tím by omezila produkci špatných výrobků a současně by tím napomohla firmám s kvalitní produkcí. Přesto na některých trzích firmy nebudou mít jistotu v tom co sdělit spotřebitelům, i když budou chtít sdělit pravdu ohledně kvality svých výrobků, neboť by nemuselo dojít k rozpoznání měřítko kvality. V těchto případech může vláda plnit užitečnou úlohu založením systému standardizovaného vyhodnocování. Například obchodní inspekce přijme nařízení o rozsahu množství chemických přísadků v lihovinách. Vlivem tohoto nařízení povolí producentům méně kvalitních lihovin možnost zveřejnit tuto skutečnost. (Katz & Rosen, 1994).

2.4.2 Selhání státu

Nejrozšířenějším ekonomickým systémem je v dnešní době tržní ekonomika, ve které miliony anonymních výrobců a spotřebitelů nabízejí své zboží a realizují své nákupy k uspokojování svých potřeb. Cílem všech těchto jedinců je maximalizovat svůj užitek, a to jak ve výrobě, tak i ve spotřebě. Maximální možná výkonnost ekonomiky v daných podmínkách se pak stane výsledkem, pokud se trh nachází v podmínkách dokonalé konkurence. Avšak pojem dokonalá konkurence je velice abstraktní, neboť tento stav v reálném světě nikdy nenastane. Tomuto stavu brání celá řada faktorů, jako jsou monopoly, externality, nemožnost dokonalé informovanosti apod. Velmi důležitou a významnou roli v tomto systému hraje stát, který prostřednictvím své hospodářské politiky zasahuje do trhu a velmi výrazně se jej snaží ovlivnit. S ohledem na dosažení svých cílů se stát snaží ovlivnit ekonomický a sociální vývoj, pomocí určitých nástrojů a svěřených pravomocí. (Slaný et. al., 2003).

Selhání státu má své příčiny ve dvou oblastech a to nedokonalé rozhodování státních orgánů a lobby určitých nátlakových skupin. Častým důvodem špatného

rozhodování státních úředníků bývá zpravidla časové zpoždění. Nejprve nastává informační zpoždění, které pro nás představuje časový rozdíl mezi momentem, kdy vznikla potřeba státního zásahu a okamžikem, kdy si státní instituce uvědomí nutnost zásah uskutečnit. Takové to časové zpoždění představuje dobu, kdy zaměstnanci státních institucí získávají, zpracovávají a vyhodnocují údaje o vývoji hospodářství. Jako další zdlouhavý proces se stává politické časové zpoždění. Jedná se o období, kdy se dané opatření začne projednávat až po okamžik jeho uplatnění státními institucemi. Na toto zpoždění se napojuje tzv. implementační zpoždění, tedy doba potřebná k prosazování efektů opatření v reálné ekonomice. (Soukupová, Hořejší, Macáková & Soukup, 1999).

„V reakci na selhávání státních institucí se vytvářejí kontrolní mechanismy jejich fungování. V ČR se kontrolou efektivnosti vynakládání veřejných prostředků zabývají kromě Ministerstva financí také Nejvyšší kontrolní úřad a Úřad pro hospodářskou soutěž. Úřad pro hospodářskou soutěž postupně přebírá v souladu s pravidly obvyklými v EU od Ministerstva financí ČR monitorování státní pomoci poskytované převážně soukromým subjektům. Nejvyšší kontrolní úřad prověřuje efektivnost vynakládání finančních prostředků státními institucemi.“ (Soukupová, Hořejší, Macáková & Soukup, 1999).

2.5 Bankovní regulace

Bankovní regulací se rozumí, stanovení podmínek a pravidel podnikání v příslušné oblasti, a to jak zákonodárnými orgány, tak dalšími legislativou prověřenými institucemi. V jednotlivých státech mohou být těmito institucemi vláda, ministerstva, centrální banka nebo jiné instituce. V řadě zemí byla v poválečném období po relativně dlouhou dobu podstatná část regulace v rukou tzv. samoreglativních orgánů a institucí, jako jsou například bankovní asociace. Pro jakoukoliv vymezenou regulaci platí, že musí být nejen efektivní a zajišťovat stabilitu finančního systému, ale také vytvářet prostor pro efektivní činnost všech působících subjektů na finančním trhu. (Polouček et al., 2006)

Proces bankovní regulace je prováděn v souladu s legislativním rámcem. Struktura bankovní regulace je rozdělena na čtyři oblasti a to na regulaci vstupu do bankovní sféry, stanovení a prověřování základních pravidel činnosti bank, povinné

pojištění vkladů fyzických osob a působení centrální banky jako věřitele poslední instance. (Kašparovská et. al., 2006)

Při regulaci vstupu do bankovní sféry, je tento vstup vázán na splnění podmínek pro přidělení bankovní licence také nazývanou tzv. kritéria autorizace. Tyto kritéria stanovují minimální výši vstupního kapitálu, vymezení právních forem vlastnictví, minimálního počtu zakladatelů a požadavek kvalifikační a morální způsobilosti vedení banky. Převážnou část bankovní činnosti upraví základní pravidla. Mezi tato pravidla patří například pravidla angažovanosti, které slouží k zamezení problémům, kterým bankám vznikají při poskytnutí a následném nesplácení úvěrů určitých skupin lidí. Povinné pojištění vkladů je zaváděno pro zvýšení důvěryhodnosti bankovního systému. Základním cílem je ochrana vkladatelů a jejich vkladů. V případě úpadku bankovní instituce jsou prostředky vypláceny z fondu pojištění vkladů, který je vytvářen z pravidelných příspěvků bank. Povinné pojištění má několik odpůrců, kteří namítají, že příliš vysoké pojištění podporuje morální hazard a nepříznivý výběr. V roli věřitele poslední instance může vystupovat centrální banka, pokud obchodní bance poskytuje nouzový úvěr. A takovýto úvěr obvykle žádá banka, která má problémy s likviditou a úvěr nemůže získat jiným způsobem. Působení centrální banky v této roli vede k podpoře důvěryhodnosti bankovního systému. (Ptatscheková & Dittrichová, 2013)

2.6 Hypoteční úvěry

Obecně úvěry je možno posuzovat podle celé řady kritérií a to například podle doby splatnosti nebo podle odvětví. Existují úvěry jednotlivcům, firmám, vládě i úvěry do zahraničí, poskytované k rozličným účelům s různou dobou splatnosti. Bankovní instituce poskytují svým klientům i úvěrové limity a úvěrové karty, takže do určité míry závisí i na klientech, jaká je výše úvěru poskytnutých bankou. Portfolio úvěrů, které banky nabízejí, je velice široké, neboť banky mají toto portfolio ze všech finančních institucí nejvíce diverzifikované. Většina úvěrů je často poskytována firmám ve formě obchodních a podnikatelských úvěrů. Samozřejmě, že banky poskytují úvěry i dalším finančním institucím, zvláště jiným bankám, leasingovým společnostem apod. (Janda, 2011)

Hypoteční úvěry jsou specifickou formou úvěru. Jedná se o dlouhodobé úvěry a k jejich poskytování musí finanční instituce zajistit odpovídající dlouhodobé zdroje.

V poválečném období je měly především spořitelny a jim bylo poskytování hypotéčních úvěrů více méně vyhrazeno. (Polouček et al., 2006).

Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem našeho vstupu do EU, definoval hypotéční úvěry takto:

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

U hypotečního úvěru neboli také hypotéky, kterou si lidé pořizují při nákupu nemovitosti, se hodnotou nemovitosti rovnou i ručí. Avšak ne do plné výše hodnoty, ale jen do procentní části. Přičemž některé banky půjčují i na více než je 100 % hodnoty nemovitosti, ale obvykle je to od 50 do 100 %. Ustálený poměr je 60 až 85 % a nazývá se jako LTV (Loan to Value). Zbytek peněz musíte vložit z vlastních zdrojů. (Janda, 2011).

Hypoteční úvěr lze sjednat i na takové nemovitosti, ve kterých žadatelé nebydlí. Jedná se například o chaty, chalupy určeně k rekreačním a volnočasovým účelům. Tento typ se nazývá hypotéka na nebytové prostory. Žadatelé v tomto případě musí však počítat s tím, že banky u nemovitostí určených na nebytové účely snižují procentní LTV. Namísto obvyklých zhruba 75 % hodnoty z nemovitosti se může stát, že LTV klesne na 50 %. Navíc v době, kdy nastane hospodářská recese, banky hypoteční úvěry na rekreační objekty příliš neposkytují. Banky k tomu vede přirozený strach, že nemovitost, která není určená pro bydlení, nemusí být v očích jejího vlastníka v případě finančních problémů dostatečně atraktivní, aby si ji její majitel udržel. (Janda, 2011).

U hypotečních úvěrů se můžeme setkat i s tzv. Americkou hypotékou.

„Americká hypotéka nemá s hypotékou v pravém slova smyslu nic společného. Hypotéky se řídí jiným zákonem, hypotečním, americké hypotéky pak zákonem o spotřebitelských úvěrech. Společné mají to, že v rámci závazků je ručeno nemovitostí, proto název hypotéka.“ (Kociánová, 2012).

Janda (2011) tvrdí, že u americké hypotéky je princip podobný jako u standardní. Banka žadatelům o hypoteční úvěr poskytne jen část peněz z odhadní hodnoty nemovitosti, kterou zastaví. U těchto hypoték jsou vyšší úrokové sazby než u běžných hypotečních úvěrů. Banky opět poskytnou peníze raději tomu, kdo zastaví nemovitost, ve které současně bydlí. Finanční instituce i v tomto druhu případů vychází z toho, že si vlastník nemovitosti nenechá dobrovolně vzít střechu nad hlavou a bojuje o ni tak, že se snaží hypotéku splatit.

2.6.1 Americká hypoteční krize

Americký hypoteční trh je snad největší na světě. Díky povoleným otěžím na americkém trhu se poskytl až nadměrně vysoký objem hypotečních úvěrů. V dřívějších letech všechny banky a to zejména ty hypoteční, silně zmírnily pravidla pro poskytování hypotečních úvěrů. V roce 2007 hypotéku dostal téměř každý, dokonce i osoby, u nichž bylo už od začátku jasné, že nebudou schopny splácet. Klienti ani nemuseli dokládat své příjmy a skládat určitou zálohu. Makléři této nepříznivé situace využívali a lidem, u kterých bylo už na počátku jasné, že nebudou moci splácet, poskytovali hypoteční úvěr. Makléř za sjednání hypotečního úvěru dostává určitou provizi a proto má vždy enormní zájem na poskytnutí hypotečního úvěru. Z některých informací, které se někde uvádějí, může vyplynout otázka, zda uvolnění úvěrových podmínek, bylo do určité míry způsobeno nízkými úrokovými mírami a růstem cen nemovitostí. (Schiller, 2010).

Hlavním důvodem otřesů amerického hypotečního trhu byly nesplácené hypotéky poskytované za vyšší úrokové sazby klientům se špatnou úvěrovou minulostí. V průběhu let 2006 a 2007 rekordně rostl počet nesplácených a předčasně ukončených hypoték v USA, což se stalo příčinou krachu desítek poskytovatelů úvěru. Americké akcie začaly výrazně klesat díky obavám, že problémy s hypoteční krizí by mohly mít vliv na finanční sektor a celou ekonomiku. Trh amerických hypoték je díky převádění hypotečních úvěrů na obchodovatelné cenné papíry těsně propojen s finančními trhy v USA i v zahraničí a to se stalo důvodem oprávněných obav. (ČTK, 2013).

Jenže zárodek problému americké hypoteční krize nastal už mnohem dřív a to krátce po teroristických útocích na USA v roce 2001, kdy existovaly mezi centrálními bankéři v USA obavy, že lidé přestanou utrácet a ekonomika upadne do recese. Proto americká centrální banka pojala opatření v podobě prudkého snížení své signální

úrokové sazby. Hypotéční úvěry se najednou staly dostupnými div ne pro bezdomovce. Lidé totiž získali pocit, že pokud se zadluží, tak jim nehrozí žádné nebezpečí. Stejný pocit získaly i banky a proto poskytovali nadměrný počet půjček. Po čase ekonomika USA postupně nabírala dech i díky vzpruze v podobě levného zadlužování. Ceny nemovitostí rychleji rostly a řada lidí, mezi nimiž bylo i mnoho přistěhovalců, si začala naplňovat svůj sen a koupila si nový dům. Ve snaze o rychlejší expanzi se finanční instituce zaměřovaly na méně bonitní klienty, u kterých bylo značné riziko, že by v budoucnu mohli mít problémy se splácením. Jelikož ceny nemovitostí rostly, byly banky ochotny toto riziko podstoupit. Najednou se vyskytlo velké množství nestandardních hypoték a to finanční situaci ještě zkomplikovalo. Dluhy se začaly skrývat v rámci dalších aktiv. Trhům se dařilo a málokdo se touto složitou strukturou derivátů zabýval. (Dvořák, 2008)

Nárůst úrokových sazeb nejvíce pocítili rizikovější dlužníci, jelikož ti jako první nebyli schopni drahé úvěry splácet. Předešlá snaha o zisk se bankám v rámci nestandardních hypoték vrátila jako bumerang. Ceny nemovitostí přestaly růst, neboť čím více lidí mělo problémy se splácením, tím větší byla nabídka nemovitostí zabavených exekutorem. Finanční instituce začaly mít problémy, počet neplatičů rostl a prodej nemovitostí financovaných hypotékou byl zdlouhavý. Navíc částka, kterou instituce získaly u nuceného prodeje nemovitostí, často ani nepokryla dluh. K tomu dochází již v srpnu 2007, kdy má řada institucí se špatnými úvěry takové problémy, že si již nechtějí půjčovat ani banky mezi sebou. Úvěry se zadržely v celé ekonomice. Zde bychom mohli datovat začátek americké hypotéční krize. (Pikora & Šichtářová, 2011).

Spojené státy, ale nebyly jedinou vyspělou ekonomikou, která prodělala pád během krize. Řada evropských institucí se dostala do potíží ještě dříve než jejich protějšky v USA. V létě roku 2007 francouzská banka Paribas byla jednou z prvních, která pozastavila některé hedgeové fondy. Německá banka IKB se zhroutila ve stejnou dobu, ale to byl jen začátek. Nakonec došlo ke znárodnění většiny bank ve Velké Británii a zkolaboval i celý bankovní systém na Islandu. Podobné problémy se nakonec vyskytli i ve Španělsku, Irsku a v mnoha dalších evropských státech. Celý tento vývoj dokázal, že se krize odvíjela podle známého modelu. Mnohé ekonomiky, zejména západní Evropy, se nemohly krizi vyhnout, jelikož trpěly stejnými nedostatky a to např.

přílišné spoléhání na lehce přístupné peníze a finanční páku a nadšené přijetí vysoce rizikových aktiv a finančních inovací. (Nouriel & Mihm, 2011)

3.METODIKA

Tato práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. Teoretická část se zabývá samotnými asymetrickými informacemi, jejichmi důsledky a je zpracovávána na základě studia odborné literatury, která se danou problematikou zabývá. Dále bude nahlédnuto i na asymetrii na straně nabídky a poptávky, doplněné o příklady z různých oborů podnikání. V neposlední řadě bude zmíněn bankovní sektor a informační asymetrie právě v něm, která bude opět opřena o příklady autorů odborné literatury. Jelikož praktická část se zabývá hypotečními úvěry, bude v teoretické části zmíněna i americká hypoteční krize a její příčiny i důsledky.

Praktická část bude v první řadě věnována změnám v bankovním sektoru v důsledku finanční krize. Údaje budou získány a následně zanalyzovány ze zátěžových testů ČNB. V kontextu s ČNB budou popsány regulační nástroje a jejich vliv na asymetrické informace, které dále budou zobrazeny na příkladech z praxe. Ke kapitole komparace variant hypotečních úvěrů byla získána data pomocí řízeného rozhovoru v pěti vybraných institucích a to v České spořitelně, v Raiffeisenbank, v Komerční bance, ve Wüstenrot a ČSOB. Hypoteční úvěry budou nejdříve obecně popsány a následně k nim bude zobrazena konkrétní nabídka od vybrané instituce. V práci jsou využívány následující odborné pojmy v kontextu hypotečních úvěrů:

- LTV (loan to value) - poměr výše úvěru vůči hodnotě zajišťovacího prostředku,
- Fixace úrokové sazby - období, po které zůstává pro klienta stejná úroková sazba a taktéž stejná měsíční splátka. Po toto období banka neumožňuje klientovi úvěr doplatit. Když nastane tzv. výročí, může si klient zažádat o změnu splátky, splatit mimořádné splátky, přejít k jiné instituci a dále,
- PRIBOR - Prague InterBank Offered Rate, je pražská mezibankovní sazba, za kterou si jsou banky navzájem ochotny půjčit na českém mezibankovním trhu peníze,
- Float sazba – pohyblivá sazba, která se mění v závislosti na PRIBORu, klient tedy nemá jistotu výše úrokové sazby/splátky, jako je tomu u fixovaných sazeb,
- RPSN – roční procentní sazba nákladů a je to číslo, které má umožnit spotřebiteli lépe vyhodnotit výhodnost nebo nevýhodnost poskytovaného úvěru. RPSN udává procentuální podíl z dlužné částky, který musí spotřebitel zaplatit

za období jednoho roku v souvislosti se splátkami, správou a dalšími výdaji spojenými s čerpáním úvěru,

- Refinancování – splacení dřívějších úvěrů,
- Tržní hodnota – jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána v den ocenění na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestanným kupujícím,
- Reprodukční hodnota – představuje částku, za kterou by bylo možné koupit porovnatelnou nebo stejnou novou nemovitost v sobě ocenění, taktéž bez odpočtu opotřebení,

Kvitanice – písemné potvrzení věřitele dlužníku a u hypoték je doplněno o informaci, že banka s doplacením závazku zadává příkaz k vymazání zástavního práva na katastr nemovitostí

Orientační příklady jsou zpracovány na základě získaných informací od zaměstnanců bank. Jelikož se tato práce zabývá právě asymetrií informací, budou zde ukázány jak rizika na straně poskytovatelů, tak i na straně žadatelů. Příklady z praxe byly získány od zaměstnanců jedné z institucí.

Tato práce vyústí v porovnání nabídek hypotečních úvěrů od vybraných bankovních institucí ve srovnání s jejich asymetričností. V souvislosti s tím bude pro klienta vybrána ta nejvhodnější varianta.

4. VLASTNÍ PRÁCE

4.1 Změny v bankovním sektoru v důsledku finanční krize

Na začátku finanční krize se bankovní sektor v ČR především vyznačoval tím, že v důsledku stahování peněz Českou národní bankou, měl přebytek likvidity, měl a dosud má dostatek zdrojů pro poskytování úvěrů z primárních vkladů, banky neposkytovali ve větší míře úvěry v cizích měnách a v neposlední řadě byl a neustále je dobře kapitalizovaný a vysoce ziskový.

Bankovní sektor v ČR byl méně zranitelný než jinde, přímé dopady proto nebyly tak závažné.

Zpráva o finanční stabilitě z roku 2008/2009 identifikovala dvě hlavní rizika:

- pokračování a prohlubování finanční krize a recese v západních ekonomikách
- přetrvávání výjimečně vysoké míry nejistoty pro podnikatelské subjekty, finanční instituce i domácnosti

Ze zprávy je také zřejmé, že domácí bankovní sektor bude čelit především nárůstu kreditního rizika a vysoká míra nejistoty zůstává velmi nepříznivým faktorem do budoucna. A proto se také Česká národní banka snaží budoucnost „předvídat“ a to tím, že pravidelně hodnotí prostřednictvím zátěžových testů dopady výrazně nepříznivých a málo pravděpodobných scénářů budoucího vývoje ekonomiky do domácího bankovního sektoru. Výsledky zátěžových testů jsou zveřejňovány v každoroční zprávě o finanční stabilitě.

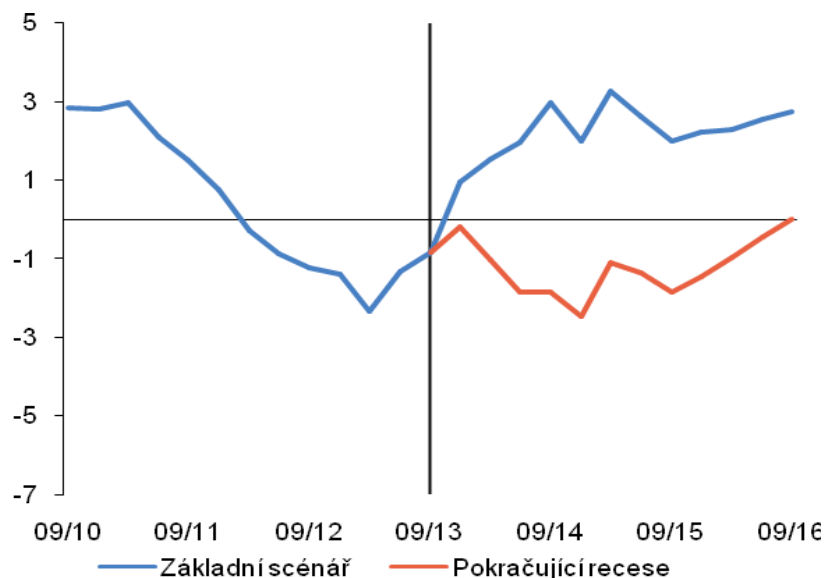
Vzhledem ke klíčové roli bank ve finančním systému ČR jsou zátěžové testy bankovního sektoru prováděny ČNB několikrát ročně. Od počátku roku 2010 byly výsledky testů zveřejňovány čtvrtletně, od poloviny roku 2012 ČNB snížila frekvenci zveřejňování na pololetní – jednou v rámci každoroční Zprávy o finanční stabilitě v červnu, podruhé pak formou krátké zprávy na přelomu listopadu a prosince.

Zátěžový test a výsledky, který zde bude zobrazen, je v časovém horizontu 2013 - 2016. V tomto testu pracuje banka se dvěma scénáři a to se Základním scénářem

a zátěžovým scénářem „Pokračující recese“, který předpokládá další pokles ekonomické aktivity na celém tříletém horizontu testů.

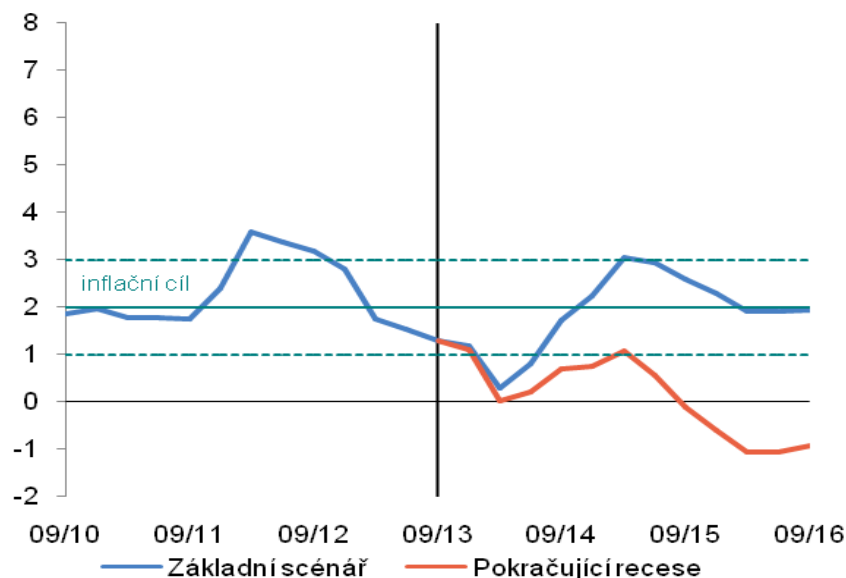
Vývoj hlavních makroekonomických ukazatelů základního i zátěžového scénáře zobrazují grafy 1-4.

Graf 1: Vývoj růstu reálného HDP v %



Zdroj: ČNB

Graf 2: Vývoj inflace v %

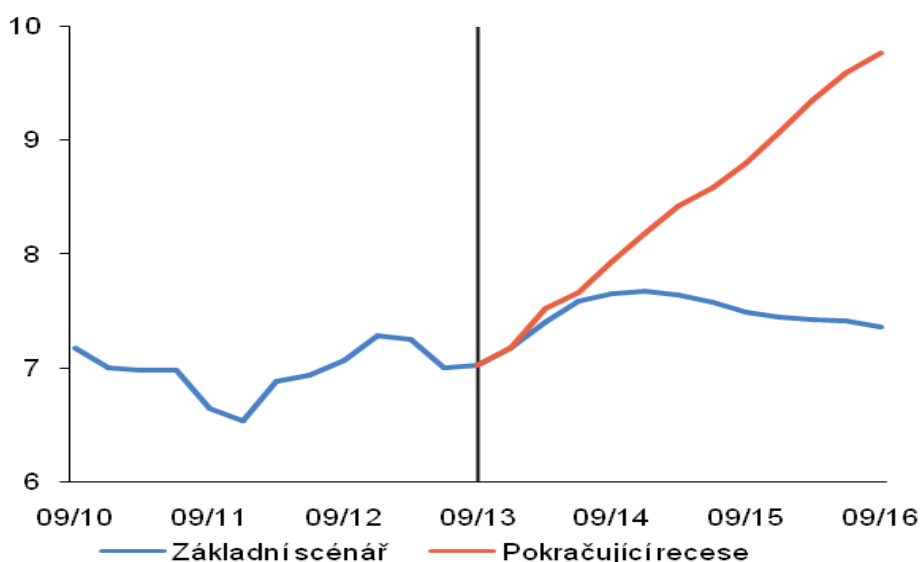


Zdroj: ČNB

Základní scénář je založen na scénáři makroekonomické prognózy ČNB využívající kurz koruny jako nástroj uvolňování měnové politiky, který byl zveřejněn

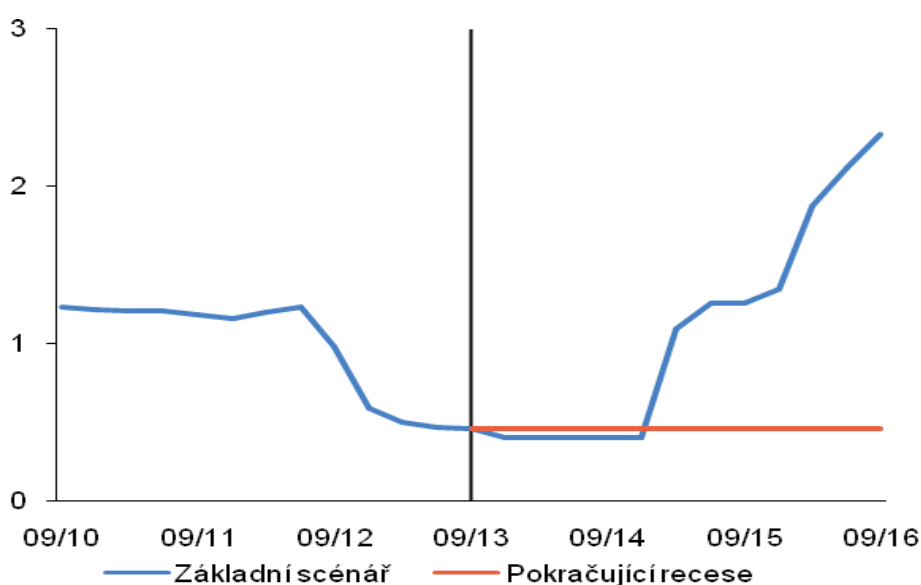
ve Zprávě o inflaci IV/2013.1 Scénář předpokládá pokračování mírného poklesu domácí ekonomiky v průběhu roku 2013, který bude od roku 2014 vystřídán jejím postupným oživením. Celková inflace se i díky slabší hladině kurzu vrací k 2% cíli ČNB již v druhé polovině roku 2014. Se scénářem je konzistentní stabilita krátkodobých úrokových sazeb, které začnou růst až počátkem roku 2015.

Graf 3: Vývoj nezaměstnanosti v %



Zdroj: ČNB

Graf 4: Vývoj 3M PRIBOR v %



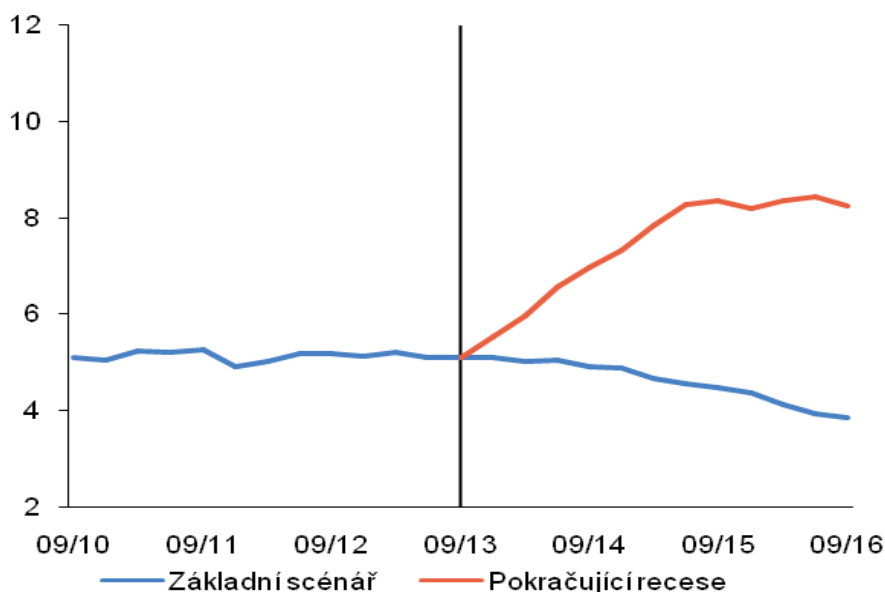
Zdroj: ČNB

Zátěžový scénář Pokračující recese předpokládá další pokles ekonomické aktivity na celém tříletém horizontu testů, který je způsoben zejména nízkou zahraniční

poptávkou a poklesem domácí spotřeby a investic. Růst nejistoty spojený s budoucím výhledem a pokračující recesí způsobí nárůst negativních očekávání soukromého sektoru, další odkládání podnikových investic a tvorbu opatrnostních úspor domácností. Kombinace tohoto vývoje způsobí propad ekonomické aktivity v ČR a projeví se podstatným růstem nezaměstnanosti a poklesem mezd. Dlouhodobě nepříznivá situace vede u části domácností i podniků k vyčerpání svých finančních rezerv a způsobí výrazné zhoršení jejich schopnosti splácet dříve přijaté závazky. Zhoršená platební schopnost dopadá na bankovní sektor a působí mu značné úvěrové ztráty. Obrat v nepříznivém vývoji nastává až koncem roku 2016, kdy dochází k zastavení poklesu reálného HDP. Zátěžový scénář je zároveň postaven na extrémně nepravděpodobném předpokladu, že by měnová politika nebyla schopna na deflační tlaky proaktivně reagovat: to vede na horizontu scénáře k poklesu inflace do záporných hodnot. Tříměsíční sazba PRIBOR setrvává na své minimální hodnotě.

Dopad makroekonomických scénářů na bankovní sektor zobrazuje Graf 5.

Graf 5: Podíl bankovních úvěrů v selhání sektoru domácností v %



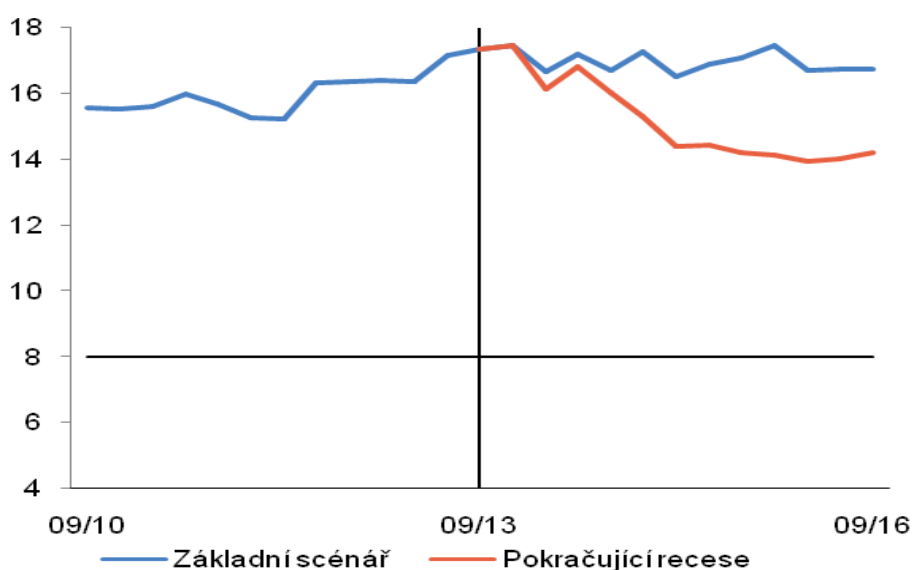
Zdroj: ČNB

Nejvýznamnějším rizikem v českém bankovním sektoru je úvěrové riziko, které lze kvantifikovat vývojem podílu úvěrů v selhání na úvěrech celkem. Tento podíl zůstává v rámci Základního scénáře v následujícím roce stabilní a začíná klesat teprve s robustnějším oživením ekonomiky od konce příštího roku.

Ve scénáři Pokračující recese by se kombinace propadu ekonomické aktivity, zvýšené nezaměstnanosti a poklesu reálných mezd odrazila ve znatelném růstu úvěrového rizika a růstem míry defaultu. Ztráty ze znehodnocení úvěrů by se v roce 2014 více než ztrojnásobily oproti hodnotě roku 2012 a přesáhly 2 % z celkového úvěrového portfolia (zhruba 45 mld. Kč).

Graf č. 6 zobrazuje vývoj kapitálové přiměřenosti podle jednotlivých scénářů.

Graf 6: Vývoj kapitálové přiměřenosti podle jednotlivých scénářů v %



Zdroj: ČNB

Ačkoliv je bankovní sektor oslaben nižší ziskovostí a v zátěžovém scénáři zasažen vysokými úvěrovými ztrátami, zůstává jako celek stabilní v obou scénářích a jeho agregovaná kapitálová přiměřenost se vždy pohybuje nad regulačním minimem 8 % s dostatečnou rezervou. Tohoto výsledku je dosaženo i navzdory konzervativnímu nastavení řady předpokladů zátěžových testů.

I přes vysokou odolnost sektoru jako celku by se v Základním scénáři dostalo několik bank (reprezentující zhruba 1 % aktiv sektoru) do situace nedostatečné kapitálové přiměřenosti. V tomto případě se jedná o důsledek obchodního modelu, který je dle metodiky zátěžových testů dlouhodobě neudržitelný, což do budoucna znamená potřebu jeho úpravy nebo doplnění kapitálu.

V případě nepříznivého scénáře Pokračující recese se sektor jako celek dostává do ztráty z hospodaření, která významně snižuje hodnotu jeho regulačního kapitálu a agregovaná kapitálová přiměřenost klesá pod 14 %. Celkem deset bank reprezentující

přibližně 11 % aktiv sektoru se v tomto scénáři dostává do situace nedostatečné kapitálové přiměřenosti. Za účelem dorovnání kapitálové přiměřenosti všech bank se sídlem v ČR (tj. bez poboček zahraničních bank) do regulačního minima 8 % by banky ke konci testovaného období musely navýšit regulační kapitál o zhruba 10 mld. Kč (tj. cca 0,3 % HDP). Z hlediska velikosti bankovního sektoru se nejedná o natolik významnou hodnotu, která by mohla ohrozit jeho stabilitu.

4.1.1 Charakteristika regulačních nástrojů a jejich vliv na asymetrické informace v bankovním sektoru

V návaznosti na předchozí kapitolu budou zde rozebrány regulační nástroje ČNB a jejich vliv na asymetrické informace v bankovním sektoru. Jejich cílem je minimalizovat rizika vyskytující se v bankovním sektoru a zvýšit jeho bezpečnost a důvěryhodnost.

Podstatou bankovní regulace je stanovení pravidel pro činnost bank. ČNB disponuje hned několika nástroji, které slouží pro řízení měnové politiky. Regulační nástroje podle dopadu na bankovní systém se dělí na přímé, nepřímé i přímé a nepřímé. V této kapitole budou rozebrány především ty přímé. Do přímých nástrojů patří pravidla zveřejňování informací, pravidla poskytování úvěrů nebo omezení výše poplatků a úrokových sazeb.

Podle opatření ČNB jsou bankám stanoveny minimální požadavky na uveřejňování informací, mezi které patří i informace o bance samotné. Zveřejňování ze strany bankovních institucí je i signálem pro klienty, že banka splňuje požadavky uvedené v zákoně. Poté záleží již na samotných klientech a jejich schopnostech, jak tyto signály dovedou využít. V tomto případě některé banky zneužívají nevědomosti klienta a i přestože pravidla zveřejňování informací jsou striktně daná, banky tyto pravidla obcházejí.

Každá finanční instituce by měla respektovat pravidla při poskytování úvěrů. Například jak s žadateli o úvěr jednat, kterým žadatelům úvěr mohou poskytnout a další. Kdyby se každá finanční instituce těmito pravidly řídila, nedocházelo by tak často k tržnímu selhání. Ale opět zde existuje problém, kdy bankovní instituce tyto pravidla nedodrží a člověk, který není obezřetný a lépe informovaný, nemůže tento problém rozeznat a dochází k asymetričnosti.

ČNB omezuje výši úrokové sazby a poplatků. Bankovní instituce by se těmto pravidlům měly podřídít. Jasným signálem ČNB, který má zklidnit nervozitu na trhu a přilákat více žadatelů o hypoteční úvěr, je snížení úrokové sazby. Bohužel některé z bankovních institucí tento krok nevyslyší a s cílem největšího zisku si zvyšují obchodní marže, ve snaze zajistit si dostatečnou finanční rezervu do budoucna.

4.2 Analýza současné situace v oblasti hypotečních úvěrů

K analýze situace na trhu hypotečních úvěrů, je důležité pochopit podmínky, které tu panují. Dále se s nimi seznámit a tak i s jejich vlivem na zesílení či oslabení důsledků asymetrických informací. Jelikož hypoteční úvěr byl rozebírán již v literárním přehledu, bude zde vymezen jen krátce.

Dále bude vysvětleno, jaké možnosti hypotečních úvěrů na trhu existují a které z pěti vybraných bankovních institucí je nabízejí. Nabídky budou postupně rozebírány a některé se zobrazí i na příkladech. Všechny příklady jsou pouze orientační.

V poslední řadě budou uvedeny asymetrické informace, jak ze strany žadatelů, tak i ze strany bankovních institucí a budou prezentovány na praktických příkladech.

4.2.1 Komparace variant hypotečních úvěrů

V dnešní době existuje několik možností hypotečních úvěrů, je možné vzít úvěr na koupi pozemku, na stavbu, rekonstrukci, výstavbu a několik dalších. Samozřejmě se to odlišuje také od toho, od jaké bankovní instituce klient bude o úvěr žádat. Každá banka má své podmínky a své možnosti, které klientům nabízí.

Jestliže bude žádáno o tento typ úvěrů, vždy si bankovní instituce vyžádá tyto potřebné informace:

- věk žadatelů,
- vzdělání,
- příjmy,
- kde má žadatel běžný účet,
- cena kupované nemovitosti,
- vlastní zdroje,

- zajištění,
- povinné výdaje, představa o maximální měsíční splátce,
- jestli žadatel kupuje nemovitost přes realitní kancelář.

Pokud bude zažádáno o hypoteční úvěr u některé z bank, které jsou níže popisovány, lze se setkat s tím, že každá vyžaduje, aby žadatelé byli občany ČR nebo i cizinci, ale s trvalým pobytem v ČR. V některých případech se může i stát, že bankovní instituce povolí úvěr občanu EU, nebo jakéhokoliv jiného státu, u něhož je kladně posouzena možnost úspěšného vymáhání dlužných pohledávek.

Je obecně známo, že nejlepší je si vzít tu největší možnou částku, kterou instituce nabídnou. V následujícím textu budou postupně rozebrány typy a konkrétní nabídky.

Nejčastějším typem hypotečního úvěru je hypotéka na výstavbu domu, koupi družstevního, obecního anebo také státního bytu, kde se ručí právě tímto objektem, který v budoucí době bude získán anebo nemovitostí, kterou už vlastníme. Pokud je žádáno o úvěr na výstavbu domu a neexistuje v dané situaci nemovitost, na které je možné provést zástavní právo, je klient povinen do 24 měsíců doložit vhodnou nemovitost, na kterou toto právo bude vázáno. Jedná se o tzv. „*předhypoteční úvěr*“. Po dobu 24 měsíců platí klient obvykle pouze úroky a měsíční poplatky, které zpravidla dohromady přesahují 8 % RPSN. Po zapsání zástavního práva předhypoteční úvěr zaniká a začíná anuitní splácení hypotéky. Banka musí klienta obeznámit s novou úrokovou sazbou a měsíční splátkou. Pokud klient po smluveném období nedoloží vhodnou nemovitost, banka má právo přistoupit k vyžadování splacení celého úvěru, převedení hypotečního úvěru na spotřebitelský, či dokonce k exekuci. Tento typ hypotéky nabízí například Komerční banka a ČSOB.

Pokud je tento úvěr sjednán u **Komerční banky**, minimální výše úvěru je 100 000 Kč a maximální výše je omezena cenou zastavených nemovitostí, kterou stanoví banka nebo objemem investice do nemovitosti a také schopností klienta splácet. Je zde daná pevná úroková sazba po celou dobu trvání. Předhypoteční úvěr musí být zajištěn prostředky akceptovatelnými KB a to ručením třetí osoby, zástavním právem k pohledávce a zástavním právem k nemovitosti. Čerpání může být buď jednorázově, nebo po dobu dvou let od data podpisu smlouvy. Čerpání je třeba zahájit nejpozději 9 měsíců od podpisu. Nezbytností k předhypotečnímu úvěru u KB je jejich korunový běžný účet pro fyzické osoby vedený po celou dobu trvání obchodu, identifikační

doklady a doklady o příjmu (formulář Potvrzení o příjmu ze závislé činnosti, případně daňové priznání), žádost o poskytnutí úvěru, dokumenty podle účelu úvěru (např. kupní smlouva, stavební povolení a atd.) a v neposlední řadě dokumenty k objektu (např. nabyvací titul a atd.). Výhodou předhypotečního úvěru u KB je možnost financovat zálohové faktury, financovat výstavbu či rekonstrukci svépomocí a KB zařídí ocenění nemovitosti včetně získání listu vlastnictví z katastru nemovitosti.

Orientační příklad uvádí Tabulka č. 1.

Tabulka č. 1: Předhypoteční úvěr od KB

Celková výše úvěru	1 200 000 Kč
Doba trvání	8 měsíců
Úroková sazba	3,99 % p. a.
RPSN	5,00 %
Měsíční splátka	4 327 Kč
Jednorázová splátka jistiny	1 200 000 Kč
Celková částka splacená klientem	1 240 117 Kč

Zdroj: Komerční banka, vlastní zpracování

U toho příkladu do měsíční splátky není započítáván jednorázový poplatek za zpracování žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěry ve výši 2000 Kč, dále také vyhodnocení rizik s nemovitou zástavou ve výši 3 500 Kč. Vše se promítne až v celkové splacené částce.

Jestliže o tento typ hypotéky je zažádáno u **ČSOB**, minimální výše úvěru je 200 000 Kč a maximální 5 000 000 Kč. Zde už je vidět rozdíl mezi nabídkou od Komerční banky a od ČSOB. Úroková sazba je jednotná po celou dobu splácení a výše úroku bude stanovena ke dni schválení úvěru. Fixace jsou možné všechny vyjma jednoleté sazby. Čerpat lze buď jednorázově, postupně nebo čerpání probíhá bezhotovostně a účelově v závislosti na skutečně vynaložených nákladech na investice do nemovitosti. Jelikož se jedná o předhypoteční úvěr, tak jsou spláceny pouze úroky a jistina je splacena jednorázově z hypotečního úvěru nejpozději ke dni splatnosti. Splácení probíhá formou pravidelných měsíčních splátek úroků a nákladů. První splátka je po prvním čerpání v den splátky. Výhodou u ČSOB je, že úvěr lze kdykoliv splatit

bez jakýchkoliv sankcí, existuje zde právo odstoupit od smlouvy bez uvedení důvodů ve lhůtě 14 dnů ode dne uzavření smlouvy a na rozdíl od KB není nutnost ručitele.

Orientační příklad uvádí Tabulka č. 2.

Tabulka č. 2: Předhypoteční úvěr od ČSOB

Celková výše úvěru	1 000 000 Kč
Doba trvání	1 rok
Úroková sazba	4,99 % p. a.
RPSN	5,81 %
Měsíční splátka	4 378 Kč
Jednorázová splátka jistiny	1 000 000 Kč
Celková částka splacená klientem	1 056 440 Kč

Zdroj: ČSOB, vlastní zpracování

U tohoto příkladu do měsíční splátky není započítáván jednorázový poplatek za zpracování žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěry ve výši 3 900 Kč, ale promítne se až v celkové splacené částce.

Po splacení předhypotečního úvěru se přechází na klasickou „*Hypotéku s anuitním splácením*“, což je nejběžnější způsob splácení. Výše anuitní splátky je po celou dobu stejná, za předpokladu, že nejsou v době tzv. výročí fixace, sjednané s bankou jiné podmínky nebo jiná úroková sazba. Anuitní splátka se skládá ze dvou složek a to z úroku a úmoru. Ze začátku klient platí více na úrocích, ke konci více na úmoru. Důvodem je fakt, že výše úroku je daná výší nesplacené jistiny, která logicky v čase klesá. V polovině doby má obvykle klient splaceno 30 % z jistiny. U tohoto příkladu jsou uvedeny nabídky od Komerční banky, České spořitelny a Raiffeisenbank.

Jestliže tato hypotéka je poskytnuta **Komerční bankou**, tak minimální výše úvěru je 200 000 Kč a maximální výše je omezena cenou zastavených nemovitostí, kterou stanoví banka, dále objemem investice do nemovitosti nebo také schopností klienta splácet, jak bylo již výše zmiňováno. Způsob čerpání je buď účelově (s doložením konkrétních dokladů prokazujících účel čerpání) v případě koupě na účet vedený v kupní smlouvě nebo zálohově (bez dokládání konkrétních účetních dokladů) pouze u účelů rekonstrukce a výstavby nemovitosti na běžný účet klienta. Tento typ úvěru musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která se musí nacházet na území ČR. Odhadce nemovitosti si zajišťuje Komerční banka samostatně.

Orientační příklad uvádí Tabulka č. 3.

Tabulka č. 3: Hypotéka s anuitním splácením od KB

Celková výše úvěru	310 000 Kč
Odhadovaná cena zastavené nemovitosti	1 000 000 Kč
Splatnost úvěru	10 let
1. doba fixace	2 roky
Úroková sazba	5,25 % p. a.
Výše měsíční splátky	3 327 Kč
2. doba fixace	3 roky
Úroková sazba	5,01 % p. a.
Výše měsíční splátky	3 317 Kč
3. doba fixace	5 let
Úroková sazba	4,57 % p. a.
Výše měsíční splátky	3 287 Kč
Celková částka splacená klientem	396 480 Kč

Zdroj: Komerční banka, vlastní zpracování

Na tomto příkladu je možné vidět, že klient zaplatil téměř o 90 000 Kč více. Jelikož se ale jedná o starší případ, tak v tu danou dobu, to pro žadatele bylo nejuvhodnější. Neexistovalo tolik nabídek na trhu hypotečních úvěrů a úroková sazba nebyla tak nízká jako nyní. Fixace byla nejdříve sjednána na 2 roky a po té banka klientovi navrhla novou výši úrokové sazby a domluvili se na dalších 3 letech fixace. V této době výročí opět banka navrhla nové podmínky a poslední doba fixace byla sjednána do splatnosti úvěru, tedy na 5 let.

Následující příklad, který bude zanalyzován, se týká stejné nabídky, ale od **České spořitelny**. Minimální výše úvěru je 100 000 Kč a maximální výše může být až do 100% ceny nemovitosti. Tato hypotéka patří dlouhodobě mezi nejoblíbenější hypoteční produkty na českém trhu, neboť Česká spořitelna se pružně přizpůsobuje potřebám svých zákazníků a hypotéku poskytuje bez poplatku za vyřízení a vedení úvěrového účtu. Vedle nízké úrokové sazby získávají klienti výhody v podobě peněz až do 100% hodnoty zastavené nemovitosti či odměny za věrnost. V případě, že žadatelé chtějí získat hypotéku na novou nemovitost, mohou si zajistit zástavní právo přímo k pořizované nemovitosti. Může se stát, že pořizovaná nemovitost z nějakého důvodu nebude vhodná jako zástava, lze tedy využít i nemovitost ve vlastnictví příbuzných

či známých. Tato nemovitost však nemusí sloužit po celou dobu splácení jako zástava, ale jakmile u nové nemovitosti pominou důvody nevhodné zástavy, lze ji zastavit ve prospěch hypotéky a „zapůjčenou“ nemovitost „vrátit“, tedy zbavit ji zástavního práva.

Orientační příklad uvádí Tabulka č. 4.

Tabulka č. 4: Hypotéka s anuitním splácením od České spořitelny

Celková výše úvěru	310 000 Kč
Odhadovaná cena nemovitosti	1 000 000 Kč
Splatnost úvěru	10 let
Doba fixace	10 let
Úroková sazba	3,69 % p. a.
Výše měsíční splátky	3 093 Kč
Celková částka splacená klientem	371 160 Kč

Zdroj: Česká spořitelna, vlastní zpracování

V tomto případě je doba fixace 10 let, což by v reálném životě nebylo tak výhodné, ale jelikož si nelze uvést, jaká bude úroková míra za 1 rok nebo za 5 let, byla ponechána měsíční splátka po celých 10 let stejná. Jak lze vidět v porovnání s tabulkou č. 3, v dnešní době hypoteční úvěr poskytnutý navíc u České spořitelny je mnohem výhodnější, i kdyby se v průběhu úvěru neměnily měsíční splátky.

Jako poslední příklad této hypotéky bude rozebrána nabídka od **Raiffeisenbank**. Na rozdíl od výše uvedených je zde možnost financování také zahraničních nemovitostí. Maximální výše hypotečního úvěru je stejná jako u České spořitelny a to až 100 % ceny nemovitosti. Minimální výše je 300 000 Kč. Čerpat lze opět postupně nebo jednorázově. Pro čerpání není nutné před podpisem úvěrové smlouvy stanovit pevné termíny, závazné je pouze datum, do kterého se musí úvěr vyčerpat. Raiffeisenbank nabízí i mimořádné splátky v období prvních let, bez sankce za předčasné splácení.

Orientační příklad uvádí Tabulka č. 5

Tabulka č. 5: Hypotéka s anuitním splácením od Raiffeisenbank

Celková výše úvěru	310 000 Kč
Odhadovaná cena nemovitosti	1 000 000 Kč
Splatnost úvěru	10 let
Doba fixace	10 let
Úroková sazba	5,79 % p. a.
Výše měsíční splátky	3 409 Kč
Celková částka splacená klientem	451 084 Kč

Zdroj: Raiffeisenbank, vlastní zpracování

Jak je možné si všimnout za těchto daných podmínek, je pro klienty nabídka od Raiffeisenbank nejméně výhodná, neboť zde navíc zaplatí více než 100 000 Kč navíc. Samozřejmě, že tento příklad je pouze orientační a fixace by byla sjednána na kratší dobu, aby mohli po určité době například zvážit přejítí k jiné bance nebo změnit výši splátek.

Další typ, který si zde bude více zanalyzován, bude „*Hypotéka bez dokládání příjmů*“. V tomto případě je tato hypotéka určená primárně pro podnikatele, kteří mají optimalizované daňové přiznání, čili nemohou žádat o standardní hypotéku s dokládáním příjmu. Banka schvaluje úvěr na základě čestného prohlášení klienta, že je schopný úvěr splácet. Vstupní poplatek i úroková sazba je výrazně vyšší než u účelové hypotéky. Velmi často je navíc podmínkou minimálně tříletá fixace. Tuto hypotéku nenabízí všechny banky, ale například Raiffeisenbank ano.

Pokud je tedy zažádáno o tento typ úvěru u **Raiffeisenbank**, odlišnost je zde v podmínkách věku, neboť je zde stanovena maximální hranice věku žadatele k plánovanému doplacení úvěru a to obvykle 70 let.

V tomto případě není možné uvést orientační příklad, jelikož nebyly získány dostatečné informace.

Následující typ, který je rozebrán, bude „*Hypotéka s odloženou splátkou jistiny*“, lidově se jí říká „*Kombinovaná hypotéka*“ neboli také „*Kombík*“. Tento způsob se již příliš nepoužívá a není tak oblíbený. Principem je kombinace hypotečního úvěru a rezervotvorného produktu. Tím může být penzijní pojištění, stavební spoření, kapitálové životní pojištění, investiční životní pojištění či pravidelné investice do podílových fondů. Na hypotečním úvěru klient platí po celou dobu pouze úroky.

Vedle toho si ale odkládá peníze do rezervotvorného produktu, který je provázán právě s hypotékou. Klient v průběhu trvání, nemůže tyto peníze použít jako rezervu, peníze slouží striktně na budoucí splacení hypotéky. V momentně, kdy je naspořená částka rovnající se jistině, může hypoteční úvěr předčasně splatit. Většinou má banka požadavek, aby peníze byly v daném produktu investovány s bankou doporučeným rizikovým profilem. Tento typ z 5 vybraných bank nabízí jen ČSOB.

Jestliže je o tento typ žádáno u **ČSOB**, nabídne žadatelům Hypotéku kombinovanou s investičním životním pojištěním nebo kapitálovým životním pojištěním. U obou případů, lze uplatnit daňový odpočet zaplaceného pojistného z kapitálového nebo investičního pojištění od základu daně až do výše 12 000 Kč ročně. Pojistnou smlouvu uzavírá vždy ten z žadatelů, který má rozhodující příjem na splacení úvěru. Pojištěný musí být zároveň pojistníkem. Hypoteční úvěr v obou případech je splacen z finančního zdroje, který je zavinkulován ve prospěch hypoteční banky. Kombinaci hypotečního úvěru s kapitálovým životním pojištěním je možné využít jako investici do bytových a administrativních budov, kde je návratnost úvěru postavena na výnosech z nájemného z této nemovitosti. U kombinace s investičním životním pojištěním je účelem úvěru pouze investice do bydlení. ČSOB při uzavírání pojištění spolupracuje především s Českou pojišťovnou, s ING pojišťovnou, s AXA životní pojišťovnou a samozřejmě s ČSOB pojišťovnou.

Orientační příklad uvádí Tabulka č. 6.

Tabulka č. 6: Kombinovaná hypotéka s pojištěním

Celková výše úvěru	1 600 000 Kč
Odhadovaná cena nemovitosti	2 000 000 Kč
Splatnost úvěru	30 let
Doba fixace	5 let
Úroková sazba	2,99 % p. a.
Výše měsíční splátky	6 737 Kč

Zdroj: ČSOB, vlastní zpracování

V měsíční splátce u toho příkladu jsou započítávány úroky a i měsíční splátka životního pojištění. Tato částka je po dobu pětileté fixace a poté nám banka opět musí navrhnout novou úrokovou sazbu a tím se splátka může změnit. V momentně, kdy se naspořená částka rovná dluhu, lze hypoteční úvěr splatit předčasně. Nemusí tomu,

ale tak být. Je možné dále platit jak úroky tak i životní pojištění. Vše, co klient zaplatí navíc, v době sjednaného splacení úvěru, dostane zpátky.

Následující hypoteční úvěr, který je zde detailně popsán, bude „*Hypotéka na cokoli*“. Jedna se o hypotéku, při níž žadatel o úvěr neuvádí účel použití. Peníze jsou převedeny klientovi na jím stanovený účet a může je použít dle svých potřeb. Na tento typ se vztahuje Zákon o spotřebitelském úvěru č. 145/2010 Sb. Nejčastějším účelem je konsolidace stávajících úvěru nebo podnikatelský záměr. V případě, že účelem je konsolidace a klient nechce do bonity (předpokládaná schopnost klienta splácet) započítávat závazky, které budou splaceny, je nutné bance doložit úvěrovou smlouvu daného úvěru, souhlas se splacením a vyčíslení aktuální dlužné částky. Tato forma hypotéky má často vyšší vstupní poplatek i vyšší úrokovou sazbu. V tomto případě Hypoteční úvěr na cokoli nabízí například Wüstenrot nebo ČSOB.

Pokud tuto hypotéku poskytne společnost **Wüstenrot**, výše úvěru je minimálně 150 000 Kč a maximálně 70 % zástavní hodnoty nemovitosti stanovené bankou. Doba splatnosti je zde daná na 5 až 20 let. Při výši úvěru do 300 000 Kč lze sjednat i kratší dobu splatnosti. Čerpání úvěru je nutno zahájit do 9 měsíců od podpisu smlouvy a doba čerpání nesmí překročit 2 roky. Možnost volby fixace je mezi dobou 3 nebo 5 let. Kdykoli po dobu trvání této hypotéky, která spadá pod režim již zmiňovaného Zákona o spotřebitelských úvěrech č. 145/2010 Sb., je možné předčasně zcela nebo zčásti celou dlužnou částku splatit. V tomto případě existuje právo na snížení jejich celkových nákladů.

Orientační příklad uvádí Tabulka č. 7

Tabulka č. 7: Hypotéka na cokoli od Wüstenrot

Celková výše úvěru	700 000 Kč
Odhadovaná cena nemovitosti	1 000 000 Kč
Splatnost úvěru	10 let
Doba fixace	5 let
Úroková sazba	5,59 % p. a.
Výše měsíční splátky	7 628 Kč
Celková částka splacená klientem	915 360 Kč

Zdroj: Wüstenrot, vlastní zpracování

Zde je ukázáno, že v případě běžného spotřebitelského úvěru s obvyklou úrokovou sazbou 15 % p. a., je zaplacená celková částka 1 355 214 Kč a při využití Hypotéky na cokoli, je za 10 let splácení ušetřeno celkem 439 854 Kč.

Stejnou nabídku poskytuje i **ČSOB**, která je popsána dále. Minimální výše úvěru je zde 200 000 Kč a maximální 5 000 000 Kč. Ručí se vždy formou zástavního práva ke zkolaudované nemovitosti, která je v klientově vlastnictví, zapsaná v katastru nemovitostí a ležící na území ČR. Nemovitost, která je předmětem zástavního práva, musí být nejpozději před začátkem čerpání úvěru pojištěna a pojistné plnění musí být vinkulováno ve prospěch ČSOB. Doba splatnosti u tohoto typu hypotečního úvěru je obvykle v rozmezí 3 až 20 let. Stejně jako v případě nabídky od společnosti Wüstenrot, i zde je možnost předčasně zcela nebo zčásti zbývajícím částku splatit a je zde stejné právo na poměrné snížení celkových nákladů. ČSOB si však vyhrazuje právo na náhradu nutných a objektivně odůvodněných nákladů, které jí vznikly v přímé souvislosti s předčasným splacením. Přesto výše náhrady nákladů nesmí přesáhnout 1 % z předčasně splacené části celkové výše hypotéky, přesahuje-li doba mezi předčasným splacením a sjednaným koncem hypotečního úvěru jeden rok. Není-li tato doba delší než jeden rok, nesmí výše náhrady nákladů přesáhnout 0,5 % z předčasně splacené části celkové výše hypotéky.

Orientační příklad uvádí Tabulka č. 8

Tabulka č. 8: Hypotéka na cokoli od ČSOB

Celková výše úvěru	700 000 Kč
Odhadovaná cena nemovitosti	1 000 000 Kč
Splatnost úvěru	10 let
Doba fixace	5 let
Úroková sazba	7,59% p. a.
Výše měsíční splátky	8 342 Kč
Celková částka splacená klientem	1 063 360 Kč

Zdroj: ČSOB, vlastní zpracování

Jak si lze všimnout, ČSOB nabízí poměrně vysokou úrokovou sazbu k danému hypotečnímu úvěru, ale i přesto v porovnání se spotřebitelskými úvěry, je to pro klienty neustále výhodnější. V celkové částce jsou započítávány i jednorázové poplatky, jako například 3 900 Kč za zpracování žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru a také

jednorázový poplatek ve výši 3 700 Kč za zpracování analýzy rizik a hodnoty nemovitosti. Tyto poplatky jsou placeny po uzavření smlouvy.

Poslední typ hypotečního úvěru, který zde bude rozebírán, je „*Offset hypotéka*“. V tomto produktu se spojil princip spoření a hypotéky. Částka, kterou si klient spoří na účtu, je totiž odečítána ze zůstatkové ceny hypotečního úvěru, a splátky se tak vypočítávají pouze z úvěru sníženého o úspory. Hypotéka je určena pro velmi konzervativní klienty, kteří mají k dispozici větší hotovost, kterou ale nechtějí použít jako akontaci, tedy zbavit se hotovosti. A zároveň se bojí peníze investovat v rámci finančního trhu. Offset hypotéka umožní klientům uložit hotovost na spořicí účet v bance, který však není úročen. Výhodou je, že klienti platí úroky pouze z rozdílu výše úvěru a výše prostředků na účtu. Další výhodou je, že s prostředky na běžném účtu mohou klienti manipulovat a současně jim slouží jako rezerva. Tento typ hypotéky na českém trhu nabízí jen pouze několik bank a v našem případě i námi vybraná Raiffeisenbank.

Pokud si klient zvolí tento typ hypotéky u **Raiffeisenbank**, bude mu poskytnuta výše úvěru až do 90 % zástavní hodnoty nemovitosti. U úvěrů sjednaných nad částku vyšší než 1 880 000 Kč, lze použít až 20 % úvěru na cokoliv. Fixaci lze v tom případě použít od 1 roku až do 5 let. Výhodou tohoto produktu je, že se nemusí hlídat termíny pro levnou mimořádnou splátku, neboť offset má stejný efekt a peníze klientovi zůstávají. Čím více na spořicí účet uloží, tím méně za hypotéku zaplatí.

Orientační příklad uvádí Tabulka č. 9.

Tabulka č. 9: Offset hypotéka od Raiffeisenbank

Celková výše úvěru	2 000 000 Kč
Finanční rezerva	400 000 Kč
Splatnost úvěru	20 let
Úroková sazba	6 % p. a.
Výše měsíční splátky	14 329 Kč
Ušetřená částka na úrocích za 10 let	240 000 Kč

Zdroj: Raiffeisenbank, vlastní zpracování

V prvním měsíci splácení se úrok nepočítá z dlužných 2 000 000 Kč, ale jen z 1 600 000 Kč. Splátka tak bude každý měsíc nižší o 2 000 Kč. Za prvních 10 let ušetříme 240 000 Kč na úrocích.

4.2.2 Asymetrické informace na straně žadatelů

Při poskytování hypotečních úvěrů plní banka roli věřitele, zatímco žadatelé roli dlužníků. Poskytování těchto úvěrů v sobě nese poměrně velká rizika, a to jak ze strany bankovních institucí, tak i ze strany klientů. V těchto dvou kapitolách bude odkázáno na předchozí nabídky, které byly získány a na motivy pro zamlčování nebo zkreslování informací obou tržních subjektů bude brán větší zřetel. V neposlední řadě zde bude zobrazeno několik praktických příkladů.

Při získávání informací o nabídkách hypotečních úvěrů, bylo využito přímo přepážek jednotlivých bank, ale zajisté, pokud si klient půjde žádat o hypoteční úvěr, je možné využít služeb finančního poradce, či jiného zprostředkovatele. Ale nabízí se zde otázka, jak najít toho správného poradce? Neboť pověst finančních poradců v ČR není příliš lichotivá. Avšak využití služeb kvalitního finančního poradce nám jako klientům může ušetřit mnoho času i peněz. Finanční poradce je schopen vyjednat u bankovní instituce nižší úroky a v některých případech poskytne dostatek informací při porovnávání jednotlivých nabídek.

Pro klienty je velmi obtížné odhalit kvalitu získaných informací na pobočkách bank. Předpokládá se, že tyto informace by měly být kvalitní, avšak nikdy není zřejmé, jak často zaměstnanec banky s daným produktem pracuje. Nejčastějším marketingovým tahem a mýtem, kterému klienti musí čelit, je možnost srovnání úrokových sazeb. Poměrně podstatným problémem tohoto postupu je rozdílná metodika kalkulace úroků mezi vybranými ústavami. Je třeba si uvědomit, že úroková sazba není jediným kritériem výhodnosti.

Často se stává, že klienti si myslí, že jakmile je úvěr schválen, vše je hotovo. Avšak tento mýtus, je velmi důležité nepodceňovat, jelikož klienti musí při čerpání úvěru plnit určité stanovené podmínky. Dále, při jejich porušení může dojít k velmi nepříjemné situaci v podobě sankcí, které se mohou pohybovat ve velkých částkách.

Díky nerovnému postavení klientů oproti bankám na finančním trhu, existují určité tlaky, které se snaží postavení spotřebitele posílit. Jedním z předpokladů pro silnější postavení spotřebitele je finanční gramotnost pro posouzení výhodnost nabídek finančních institucí a také informovanost spotřebitele. Neboť vzdělaný spotřebitel je i zájmem bank, jelikož využívá více produktů a produkty náročnější. Navíc tento spotřebitel se zadluží jen do takové míry, do jaké je schopen splácet. Vzdělaný

spotřebitel není jen ten, který rozumí bankovním transakcím, umí si porovnat nabídky od různých bank a dovede s bankami vyjednávat, ale je to i takový člověk, který sleduje dění na trhu a je schopen reagovat na změny, které se tam udály.

Součástí podmínek při získání hypotečního úvěru je stanovení doby fixace. V našich uvedených příkladech jsme se setkali s roční nebo i s desetiletou dobou fixace. Pár dnů před vypršením této doby, je povinností banky, nás jako klienty informovat o ukončení fixační doby a navrhnout nám novou úrokovou sazbu. Vzdělaný spotřebitel porovná tuto nabídku, ale než bude souhlasit, bude se zajímat i o jiné návrhy od jiných institucí. Zato klient, který se nezajímá o dění na trhu, prostě přistoupí na nové podmínky, i kdyby měl zaplatit na nových měsíčních splátkách i tisíce korun navíc než u konkurence. Tato situace bude zde zobrazena na příkladu.

Klient Komerční banky, kde měl sjednaný hypoteční úvěr s úrokem na 3,3 % p. a., se před ukončením doby fixace doslechl, že Česká spořitelna poskytuje na tento typ hypotéky úrokovou sazbu 2,6 % p. a., a proto v době výročí fixace poslal dopis své bance o tom, že splatí celý úvěr. Bankovní instituce se samozřejmě zalekla a navrhla změnu úrokové sazby na 3,2 % p. a., ale s tím klient opět nesouhlasil. Navrhl, že přejde k České spořitelně a sjednal si u nich schůzku. Tím, že se druhá banka podívala do úvěrového registru, to Komerční banka zaregistrovala. Než, aby přišla o tohoto klienta, nabídla konečnou zmiňovanou úrokovou sazbu 2,6 % p. a. Zde je možné vidět, že vzdělaný spotřebitel bude mít mnohem výhodnější podmínky než klient, který se nezajímá a na vše přistoupí.

Častým problémem u obeznámení o končících fixacích je, že bankovní instituce se snaží využít situaci tak, že klienta informují na poslední chvíli, aby mu tak zmenšily prostor pro srovnávání s jinými bankami a také mu nabízí vyšší úrokové sazby než svým novým klientům.

V tabulce č. 10 je možné vidět orientační přehled termínů, kdy 5 rozebíraných bank nejpozději pošle potřebné informace.

Tabulka č. 10: Termín, kdy přijde dopis s nově navrhnoutou sazbou

Banka	Nejpozdější termín, kdy přijde dopis o ukončení doby fixace
Komerční banka	1 měsíc
Česká spořitelna	3 týdny
Raiffeisenbank	60 dní
Wüstenrot	4 týdny
ČSOB	5 týdnů

Zdroj: Finanční poradce, vlastní zpracování

V tabulce je patrné, že se termíny bankovních institucí liší, ale vždy se jedná maximálně o 3 týdny. Může se stát, že některým klientům dopis vůbec dorazí, jelikož ne všechny bankovní instituce posílají dopis doporučeně. V případě, že klient nereaguje, banky tento fakt vezmou jako souhlas s navrženými podmínkami, které se ale ke klientovi ani nedostaly.

4.2.3 Asymetrické informace na straně poskytovatelů

K informační asymetrii na straně poskytovatelů dochází v případě, kdy banky neznají dostatečně finanční situaci svých klientů a jejich nesprávné posouzení může vyústit v nepříznivý výběr. Jak jsme již uváděli u konkrétních nabídek hypotečních úvěrů, každá banka pro udělení hypotéky zkoumá tzv. bonitu klienta. Bonita klienta představuje schopnost klienta splácet úvěr, čím vyšší bonitu klient má, tím nižší úrokovou sazbu může získat a současně má větší možnosti získat vyšší úvěr. Finanční instituce si na základě nabytých informací vytváří obraz o žadatelích o úvěr, který strukturuje dle hodnocení bonity. Podstatou nepříznivého výběru je, že hodnocení klienta v rámci každé skupiny může být horší právě proto, že banka nedisponuje úplnými informacemi o klientech. Důsledkem toho by klienti, kteří jsou podle hodnocení v rámci skupiny lepší, nemuseli přistoupit na sjednané podmínky, na rozdíl od těch horších klientů, kteří by tyto podmínky přijali.

Banky při posuzování finanční situace disponují pouze omezenými informacemi o svých klientech, jelikož mají k dispozici jen veřejné informace, které klient musel při žádání o úvěr poskytnout. Soukromé informace banka již k dispozici nemá. Neví, jestli klient nedluží tzv. lichvářům nebo má dostat výpověď v práci a jeho chování se díky tomu při splácení může nečekaně změnit. Zde se vyskytne problém morálního

hazardu, kterému banka čelí při jednání se zákazníkem. Snaha o získání lepších podmínek, nutí klienta, aby v práci, kterou by již dávno opustil, přetrval až do doby, než mu zaměstnavatel potvrdí doklad o pravidelném příjmu. Banka tento doklad přijímá jako signál toho, že klient má pravidelnou práci s trvalým příjmem, který mu zajistí schopnost splácet hypotéku. Nastane, ale situace, že klient se stane OSVČ, tím podstupuje riziko nižších příjmů a neschopností řádně splácet. Kdyby bankovní instituce takovou informaci získala již na počátku, přidělila by klientovi vyšší úrok v důsledku podstoupení tohoto rizika, čehož si je ale klient náležitě vědom. Morální hazard vzniká až po uzavření smlouvy a tím se liší od nepříznivého výběru.

Než dojde k uzavření smlouvy mezi klientem a bankovní institucí, je po klientovi vyžádáno doložení určitých dokladů a poskytnutí informací, aby se předešlo riziku s nesplácením hypotéky.

- Doložení výše příjmů

Jedná se o jednu z nejdůležitějších informací, od které se odvíjí celková suma, kterou je banka ochotna poskytnout. K pravidelnému příjmu musí mít klient potvrzený doklad od svého zaměstnavatele. Do příjmů mohou být zahrnuty i alimenty od bývalého partnera. Po doložení veškerých příjmů, vypočítá banka minimální požadovaný měsíční příjem.

- Platební morálka

Jakmile zájemce chce zažádat o hypoteční úvěr u některé z bankovních institucí, vždy banka nahlédne do úvěrového registru. Pokud byl například jednou nebo dvakrát nezaplacen včas účet od telefonu a dlužná částka se zvyšovala, může se stát, že se do tohoto registru jakákoliv osoba dostane, i když už tato částka je dávno splacena. Proto by bylo vhodné zažádat od dané společnosti, které bylo "dluženo", o výmaz, aby se v budoucí době nevyskytli potíže právě s žádostí o hypoteční úvěr.

- Zástava

Tato skutečnost je v tomto případě velmi důležitá, jelikož výrazně ovlivňuje výši poskytnutého úvěru. Do zástavy může žadatel o hypoteční úvěr vložit jak byt nebo dům, na který si hypotéku pořizuje, tak i úplně jinou nemovitost. Záleží především na typu hypotéky, o kterou klient žádá a u které bankovní instituce, neboť každá banka má své podmínky. U všech je ale stejné, že vyžadují výpis z katastru nemovitostí. List si lze opatřit na katastru nemovitě, ale v některých případech si ho banky zajistí i samy.

Banka zároveň vyžaduje odhad hodnoty zastavené nemovitosti, který může provést interní nebo externí odhadce.

Na následujícím příkladu je ukázáno, kdy banka pochybila a svým klientům neposkytla dostatečné informace, díky nimž žadatelé o hypoteční úvěr byli poškozeni.

Klienti žádali o hypotéku od bankovní instituce ČSOB. Téhož dne došlo také k podpisu životní pojistky od ČSOB pojišťovny. Bankovní instituce pojištění prezentovala jako nezbytnou součást hypotéky. V praxi se stává, že tzv. „úvěřáři“ nabídnou klientům sazbu hypotéku už se započtením slev, aby žadatele získali k jednání. Dále byl žadateli nabídnut produkt životní pojištění. Jednání probíhá většinou tak, že klienti mají pocit, že hypotéku nelze bez pojištění uzavřít.

Po určité době, se v rodině klientů stala nehoda v podobě úmrtí vlastní vinou. Pokud jde o hypotéku, klientova rodina se domnívala, že životní pojistka pokryje hypoteční úvěr. Ostatně proto se životní pojistky uzavírají. Věci ovšem pro klienta nabraly neočekávaný spád. Pojišťovna na hypotéku aplikovala snížení pojistného plnění o 50 %. Následně na účet hypoteční banky vyplatila jen polovinu z částky a druhou by měla klientova rodina doplatit.

Klientova rodina nedostala šanci se postupu pojišťovny bránit, navzdory tomu, že s pojišťovnou komunikovala v době vzniku pojistné události a v rámci šetření po ní pojišťovna vyžadovala součinnost. Životní pojistka klienta totiž byla vinkulována ve prospěch banky, takže proces pojistného plnění nemohla nijak ovlivnit. Jenže mnohdy lze stejně výhodnou úrokovou sazbu hypotéky zajistit i bez vinkulovaného pojištění. Rizika a nevýhody vinkulace, které do budoucna mohou přijít, zaměstnanci banky svým klientům nevysvětlují.

4.3 Syntéza výsledků, návrhy a doporučení

Tato práce vyústí v porovnání vybraných bankovních institucí v kontextu samotných nabídek, chování zaměstnanců a v neposlední řadě asymetrických informací.

Komerční banka: Nabídky od Komerční banky jsou v dnešní době oblíbené, jelikož jejich pověst na trhu hypotečních úvěrů je chvályhodná. Úrokové sazby jsou pro klienty na přijatelné hranici. V ukázkovém případě u Předhypotečního úvěru vyžadují ručitele na rozdíl od ČSOB, což se určitě řadí mezi jejich nevýhody a zároveň i to, že zastavená nemovitost musí být na území ČR.

Při poskytování informací bylo vidět, že se zaměstnanci v branži orientují a nehledají odpověď v počítači na každou položenou otázku. V případě pochyb či nejasností ochotně se vším pomohli a snažili se najít východisko. V příkladu, který je uveden v jedné z kapitol o informační asymetrii, je možné vidět, že svým klientům posléze vyjdou vstříc, ale jen v případech, kdy se klient více zajímá. Pokud se tedy klient neřadí mezi tzv. vzdělané spotřebitele, informace, které získá, budou nedostatečné.

ČSOB: Nabídky od ČSOB jsou zdaleka nejvíce reklamované. Při sledování televizního vysílání nebo rozhlasu určitě se klienti několikrát za den setkají s nabízenými produkty. Výhodou oproti ostatním vybraným bankám je, že například poskytuje Kombinovanou hypotéku, i když tento typ hypotečního úvěru není u klientů tak oblíbený.

V této bance již zaměstnanci nebyli tak sdílní a ochotní. Některé informace, které byly zjišťovány, nemohli nebo dokonce i nechtěli poskytnout. V kapitole Asymetrické informace na straně poskytovatelů bylo možné se přesvědčit o tom, že u této instituce dochází k zatajení důležitých detailů, které vyústí k poškození klienta.

Česká spořitelna: Nabídky od České spořitelny jsou v dnešní době u klientů nejoblíbenější a na trhu s hypotečními úvěry, mají prozatím nejnižší úrokovou sazbu.

Předností České spořitelny jsou určitě zaměstnanci. Jejich vstřícnost a ochota se zdála být až přehnaná, ale bylo vidět, že jim na svých klientech záleží. V uváděných případech k zatajení informací nedocházelo, neboť na všechny dotazy byla podána vždy přímá odpověď.

Raiffeisenbank: Nabídky od Raiffeisenbank jsou u některých typů hypotečních úvěrů unikátní, jelikož je poskytují jen oni. U rozebíraných příkladů bylo možné se setkat hned s dvěma typy a to s „*Offset hypotékou*“ a s „*Hypotékou bez dokládání příjmů*“. Na trhu hypotečních úvěrů Raiffeisenbank nemá tak velké preference, jako předešlé bankovní instituce.

U Raiffeisenbank se předností opravdu zaměstnanci nestanou. Při žádání o informace odpovídali stroze a snažili se, co nejdříve tento pohovor ukončit. Z tohoto chování je zřejmé, že svým klientům neposkytují 100 % informace.

Wüstenrot: Nabídky od Wüstenrot nejsou na finančním trhu tak známé, ale komu by se nevybavila znělka „*Wüstenrot, Wüstenrot, řešení Vašeho bydlení*“. Jen pouze

u klientů nejsou tak oblíbené, jako ostatní nabídky. Jak bylo uváděno, tato banka poskytuje i tzv. „*Hypotéku na cokoli*“, což se určitě řadí mezi její výhody.

Pro získání některých informací nebylo nutné vynaložit takové úsilí, jelikož na pobočce byli lidé milí a vše rádi vysvětlili. Míra zatajení informací se zdála být až nulová.

Nelze říci, že by některá tato instituce poskytovala tu nejlepší nabídku. Každý z klientů má jiné požadavky. Pro některého může být právě nejlepší ta nabídka, která pro jiného může být nejhorší. Ale v kontextu s asymetričností se mezi nejlepší nabídky řadí Česká spořitelna a Wüstenrot. Společnost Wüstenrot není tak reklamovaná jako například ČSOB, ale jelikož jsou klienti často ovlivňováni médii, zažádají o hypotéku právě u známější instituce, i přestože svým klientům nepodává vždy úplné informace. Jak již bylo uvedeno, produkty České spořitelny jsou u klientů nejvíce oblíbené a také se tato společnost staví mezi poskytovatele s prozatím nejnižší úrokovou sazbou na trhu hypotečních úvěrů.

Ze získaných informací a nabídek, by jako doporučení nejlepší nabídky byla právě ta od České spořitelny. Ale také by si klient měl uvědomit, že pokud chce získat tu nejvýhodnější variantu, měl by se zajímat o situaci na trhu.

5. ZÁVĚR

V této práci je zřejmé, že asymetrické informace jsou a vždy budou aktuální problémem nejen v bankovním sektoru. V případě hypotečních úvěrů je téma asymetričnosti stále aktuálnější a to z důvodu, že domácnosti se více zadlužují a bankovní instituce poskytují úvěry ne vždy věrohodným klientům. Může se stát, že díky zatajení informací na straně klienta, může být pro finanční instituci tento žadatel věrohodný, i když tomu tak není. Tato situace může nastat i v opačném případě, a to když banka zatají některé informace svým klientům.

V práci byly rozebírané asymetrické informace jak na straně žadatelů, tak na straně poskytovatelů a byly zobrazeny na konkrétních příkladech. Bylo možné vidět, že některé z institucí, které byly rozebírány, jsou podle médií pro klienta nejvýhodnější, ale praxe je pak zcela jiná. Lidé, kteří se o situaci na finančním trhu nezajímají, vždy raději zažádají o hypotéku u známější, tedy s masivní reklamní kampaní, než u takové, která je méně známá, ale v kontextu s asymetrií je na tom lépe.

Na základě zátěžových testů ČNB zde byl promítnut vývoj makroekonomických ukazatelů v časovém horizontu tří let a to od roku 2013 až do roku 2016. Vše bylo zobrazeno jak na základním tak i zátěžovém scénáři, který je v tomto případě pokračující recese. Pro rozebíraný bankovní sektor tento zátěžový test nebyl příliš příznivý, jelikož se díky tomuto scénáři dostává do ztráty z hospodaření. Vše bylo také zachyceno na grafech, které byly získány ze zátěžových z ČNB. V závislosti na regulačních nástrojích, které by měly minimalizovat rizika právě informační asymetrie, bylo ukázáno, že některé z bankovních institucí se snaží tato pravidla obejít a myslí především na svůj zisk.

Cílem této práce bylo posoudit asymetričnost na obou stranách, v případě žádosti o hypoteční úvěr. V závislosti na komparaci variant hypotečních úvěrů, byly nabídky od vybraných institucí detailněji popsány a ukázány na orientačních příkladech. Při získávání potřebných informací, byla posouzena asymetričnost u nabídek hypotečních úvěrů a následně byla vybrána nejlepší varianta pro klienta. V tomto případě se jednalo o bankovní instituce Wüstenrot a Česká spořitelna. Ale díky výhodnějším podmínkám pro žadatele se společností s nejmenší asymetričností a zároveň největší oblíbeností na trhu stala Česká spořitelna.

Vyústění této bakalářské práce není jen vybrání té nejlepší nabídky pro klienta, ale také doporučení, že pokud si klient bude chtít zažádat o hypoteční úvěr, je lepší se informovat o situaci na trhu např. pomocí využití služeb finančních poradců a následně bude jejich spokojenost větší, než se řadit mezi ty, kteří nechtějí ztrácet čas získáváním důležitých informací, a po té jejich varianta hypotečního úvěru nebude právě ta nejvýhodnější.

I. SUMMARY

This bachelor's thesis is focused on asymmetric information about providing banking services. The theoretical part is divided into few chapters where basic parts, like the asymmetric information, its consequences and others, are described. Then the banking sector is shown in context with asymmetry, mortgage loans and finally the U.S. mortgage crisis.

At the beginning of the practical part there is a follow-up on financial crisis and its influence on the financial sector. The orientation future changes are shown on the Benchmark of the CNB. The regulation tools and its influence on asymmetric information are also characterized. Mortgage loans from selected institutions are described, offers are consecutively analyzed and shown on orientation examples. Following the mortgage loan offers, asymmetric information is shown here on the applicant side and on the provider side also. There are examples from practise shown next to each one.

This work contains a comparison of financing offers from selected banking institutions in context of the asymmetry of information.

Key words: asymmetric information, financial crisis, banking sector, mortgage loans

II. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- Akerlof, G. A. (1970). The Market for "Lemons": Quality Uncertainty and the Market Mechanism. *Quarterly Journal of Economics*, 84(1), 488-500.
- Case, K., E., & Fair, R., C. (1994). *Principles of Microeconomics* (3rd ed.). Englewood Cliffs: Prentice Hall.
- Dvořák, P. (2008). *Veřejné finance, fiskální nerovnováha a finanční krize*. Praha: C. H. Beck.
- Frank, R., H., & Bernanke, B., S. (2003). *Ekonomie*. Praha: Grada Publishing.
- Holman, R. (2001). *Ekonomie* (2nd ed.). Praha: C. H. Beck.
- Janda, J. (2011) *Spořit nebo investovat?* Praha: Grada Publishing.
- Katz, M., L., & Rosen, H., S. (1994). *Microeconomics* (2nd ed.). Burr Ridge: Irwin.
- Kašparovská, V., a kol. (2006). *Řízení obchodních bank: vybrané kapitoly*. Praha: C. H. Beck.
- Kociánová, H. (2012). *Finanční gramotnost v kostce aneb co Vás neměl kdo naučit*. Olomouc: Anag.
- Leach, J. (2004). *A Course in public economics*. UK: Cambridge University Press.
- Macáková, L., a kol. (2007). *Mikroekonomie: základní kurz* (10th ed.) Praha: Melandrium.
- Nouriel, R., & Mihm, S. (2011). *Krizová ekonomie: Budoucnost finančnictví v kostce*. Praha: Grada Publishing.
- Pikora, V., & Šichtářová, M. (2011). *Všechno je jinak aneb co nám neřekli o důchodech, euru a budoucnosti*. Praha: Grada Publishing.
- Polouček, S., a kol. (2006). *Bankovníctví*. Praha: C. H. Beck.
- Ptatscheková, J., & Dittrichová, J. (2013). *Dvacet let české koruny na pozadí vývoje obchodního bankovníctví v České republice*. Praha: Grada Publishing.
- Schiller, R., J. (2010). *Investiční horečka: iracionální nadšení na kapitálových trzích*. Praha: Grada Publishing.

Slaný, A., a kol. (2003). *Makroekonomická analýza a hospodářská politika*. Praha: C. H. Beck.

Sojka, M., (2002). Asymetrické informace a jejich důsledky pro metodologii ekonomie. *Ekonomie, právo, politika*, 19(1), 39-50.

Soukupová, J., Hořejší, B., Macáková L., & Soukup, J. (1999). *Mikroekonomie* (2nd ed.). Praha: Management Press.

Stiglitz, J., E. (1997). *Ekonomie veřejného sektoru*. Praha: GRADA Publishing.

Internetové zdroje:

ČNB: *Zátěžové testy bankovního sektoru České republiky* (2013). Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zatezove_testy/2013/zatezove_testy_vysledky_2013_3q.pdf

Tříška, D.: *Nedokonalosti trhu a jejich řešení. Centrum pro ekonomiku a politiku*. (2009). Dostupné z: <http://cepin.cz/cze/prednaska.php?ID=227>

ČNB: *Kam směřuje bankovní regulace: názor ČNB*. (2010) Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/konference_projevy/vystoupeni_projevy/download/Singer_20101109_KPMG.pdf

ČTK: *Krise amerických hypoték se před 5 lety přelila v globální krizi*. (2013) Dostupné z: <http://www.financninoviny.cz/zpravy/krize-americkych-hypotek-se-pred-5-lety-prelila-v-globalni-krizi/979737>

Zákony:

Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb.

III. SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Tabulka č. 1: Předhypoteční úvěr od KB.....	29
Tabulka č. 2: Předhypoteční úvěr od ČSOB.....	30
Tabulka č. 3: Hypotéka s anuitním splácením od KB	31
Tabulka č. 4: Hypotéka s anuitním splácením od České spořitelny	32
Tabulka č. 5: Hypotéka s anuitním splácením od Raiffeisenbank.....	33
Tabulka č. 6: Kombinovaná hypotéka s pojištěním.....	34
Tabulka č. 7: Hypotéka na cokoli od Wüstenrot	35
Tabulka č. 8: Hypotéka na cokoli od ČSOB.....	36
Tabulka č. 9: Offset hypotéka od Raiffeisenbank.....	37
Tabulka č. 10: Termín, kdy přijde dopis s nově navrhnutou sazbou	40
Graf 1: Vývoj růstu reálného HDP v %.....	22
Graf 2: Vývoj inflace v %	22
Graf 3: Vývoj nezaměstnanosti v %	23
Graf 4: Vývoj 3M PRIBOR v %	23
Graf 5: Podíl bankovních úvěrů v selhání sektoru domácností v %.....	24
Graf 6: Vývoj kapitálové přiměřenosti podle jednotlivých scénářů v %.....	25