

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra obchodu a financí



Diplomová práce

Hypoteční úvěry a eliminace rizika nesplácení

Jana Špryňarová

© 2013 ČZU v Praze

Čestné prohlášení

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

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Milanu Ulrichovi za odborné vedení diplomové práce a za jeho rady, které pro mě byly přínosem. Další mé poděkování patří hypotečním specialistům vybraných bank, kteří přispěli svými praktickými zkušenostmi a radami.

V Hradci Králové dne 25. 3. 2013

Hypoteční úvěry a eliminace rizika nesplácení

Mortgage and elimination of the risk of failure to repay

Souhrn:

Úkolem diplomové práce bylo charakterizovat možnosti financování vlastního bydlení v ČR, a zároveň upozornit na rizika spojená s dlouhodobým závazkem. V první části jsou popsány základní parametry hypotečního úvěru, procesu vyřízení, jeho zajištění a současné trendy v konkurenčním boji na trhu hypotečních úvěrů. Dále jsou zde charakterizovány možnosti pojištění úvěru.

Druhá, praktická část se zabývá komparací hypotečních úvěrů, které umožňují flexibilitu ve splácení, vhodných pojistných produktů a v neposlední řadě ukázkou vytvoření osobního finančního plánu pro vytvoření potřebných rezerv a zachování životního standardu domácnosti. Snahou je podat podklad k rozhodování při výběru způsobu financování bydlení a pomoci potenciálnímu zájemci ke zvolení vhodné kombinace doprovodných produktů.

Klíčová slova:

Hypoteční úvěr

Banky

Rizikové životní pojištění

Riziko

Úvěr

Bonita

Summary:

The task of this thesis was to characterize the possibility of funding own housing in the Czech Republic, and also to highlight the risks associated with long-term commitment. The first part describes the basic parameters of the mortgage loan settlement process, its security and current trends in competition in the mortgage market. There are also characterized the possibilities of credit insurance.

The second practical part deals with the comparison of mortgage loans, which allows flexibility in repayment and suitable insurance products. Finally, an example of creating a personal financial plan to create the necessary reserves and maintain the standard of living household. The aim is to provide a basis for decision making in selecting the method of housing finance and help potential candidate to select the appropriate combination of ancillary products.

The key words:

Mortgage

Banks

Term life insurance

Risk

Loan

Solvency

1. Obsah

1.	Obsah	7
2.	Úvod.....	10
3.	Cíl práce a metodika	11
4.	Hypoteční bankovníctví.....	12
4.1.	Charakteristika hypotečního úvěru	12
4.2.	Historie Hypotečního bankovníctví.....	13
4.3.	Historie Hypotečního bankovníctví v ČR.....	13
4.4.	Současný stav Hypotečního bankovníctví v ČR.....	14
4.5.	Druhy hypotečních úvěrů.....	18
4.6.	Výše hypotečních úvěrů.....	18
4.7.	Splatnost hypotečního úvěru.....	19
4.8.	Zajištění hypotečních úvěrů.....	19
4.9.	Fixace úrokové sazby.....	20
4.10.	Splácení hypotečních úvěrů	21
4.11.	Proces vyřízení hypotečních úvěrů	23
4.12.	Příprava a potřebné doklady	24
4.13.	Schvalovací proces	25
4.14.	Realizace úvěru	25

5.	Hypoteční zástavní listy.....	26
5.1.	Definice a právní úprava HZL.....	26
5.2.	Emise HZL.....	27
5.3.	System krytí HZL.....	27
6.	Současné trendy v poskytování HÚ.....	29
6.1.	Vývoj Hypotečního trhu v ČR.....	29
6.2.	Konkurenční boj Hypotečním trhu.....	31
6.3.	Etika v podnikání na Hypotečním trhu.....	33
6.3.1.	Dobrovolný kodex chování.....	33
6.3.2.	MIFID.....	34
7.	Rizika.....	35
7.1.	Vymezení rizik Hypotečního trhu.....	35
7.2.	Definice úvěrového rizika z pohledu banky.....	36
7.3.	Možnosti optimalizace nákladů hypotečních úvěrů.....	38
7.4.	Hypoteční krize.....	40
7.5.	Dopad Americké krize na české banky.....	41
7.6.	Problematické úvěry v ČR.....	42
8.	Registry úvěrů v ČR.....	45
8.1.	Centrální registr úvěrů.....	45

8.2.	Bankovní registr klientských informací.....	46
8.3.	Nebankovní registr klientských informací.....	46
8.4.	Registr FO a registr IČ sdružení SOLUS.....	47
9.	Pojištění	48
9.1.	Rizikové pojištění úvěru	50
10.	Eliminace rizika nesplácení úvěru a zabezpečení životního standardu rodiny.....	51
11.	Shrnutí eliminace rizik.....	78
12.	Závěr	80
13.	Seznam použitých zdrojů.....	83
14.	Seznam tabulek	87
15.	Seznam grafů	87
16.	Seznam obrázků.....	88
17.	Seznam příloh	89

2. Úvod

Jednou ze základních potřeb každého člověka je kromě jídla a oděvu bydlení. Tento statek nelze zaměnit s jiným. Dříve či později otázku kde a jak bydlet řeší každý. Kvalita bydlení má velký vliv na celkovou úroveň života, vždyť každý ve svém přebytku tráví spoustu času a prožívá zde důležité momenty svého života.

Zásadní otázkou je i to, zda zvolit bydlení nájemné nebo se rozhodnout k investici do vlastní nemovitosti. Je velice důležité právě v tuto chvíli zvážit své finanční možnosti. Pořízení vlastního domu či bytu není zrovna levnou záležitostí a málokdo má to štěstí, aby se obešel bez půjčky. Bohužel ani ne všichni mají na to, aby si bydlení pořídili na dluh a tím se nevystavili příliš velkému zatížení, které by se časem mohlo stát neúnosné. Úvěr na bydlení je dlouhodobou záležitostí, v mnoha případech téměř na celý život. Mnohdy je vidina vlastního domova tak lákavá, že kupující občas udělá vše proto, aby jej získal. Snaží se finance shromáždit doslova za každou cenu. A právě v tuto chvíli může dojít k neuváženému kroku, který by mohl mít negativní následky ve formě nesplácení vlastních závazků a dalších potíží s tím spojených.

Pořízení bydlení je problematické i v tom, že spousta domácností řeší tuto otázku jedenkrát za život, nemají prakticky žádné zkušenosti a chybí jim potřebné informace. Tuto problematiku řeší především mladí lidé na začátku svého společného života. Touha založit rodinu, žít společný život a budovat si vlastní domov je pro ně velmi silným motivem. Je ovšem potřeba uvažovat reálně a nebrat si na sebe příliš velké břímě hned v počátku. Někdo touží po životě v rodinném domě, někdo by chtěl raději pěkný, prostorný a moderní byt. To jsou ale velmi nákladné záležitosti, a ne každý si je může dovolit, zvláště pokud je na začátku svého produktivního života a není zcela jasné, jak se bude jeho profesní kariéra vyvíjet. Další zátěží, která je obvykle čeká, je péče o dítě. Výpadek jednoho z příjmů může být zcela zásadní.

3. Cíl práce a metodika

Cílem této diplomové práce je v rešeršní části charakterizovat možnosti financování bydlení prostřednictvím hypotečních úvěrů v České republice. Komplexně se práce zaměří na rizika, která souvisejí s dlouhodobým závazkem splácení úvěru nejen z pohledu dlužníka, ale i z pohledu věřitele. Základním cílem práce je vymezit různé druhy hypotečních úvěrů, především však charakterizovat ty, které umožňují různou variabilitu podmínek v průběhu splácení a tím snižují riziko delikvence úvěru. K tomuto účelu bude práce též zaměřena na rizikové pojištění úvěru. Dílčím cílem práce bude zhodnotit volné finanční zdroje dlužníka za účelem dosažení finanční nezávislosti a udržení životní úrovně po celou dobu úvěru.

Pro zpracování rešeršní části diplomové práce bude použita popisná metoda zpracováním informací získaných v odborné literatuře uvedené v seznamu literárních zdrojů. Pro naplnění výše uvedeného specifického cíle diplomové práce bude provedena analýza současného stavu v oblasti hypotečních úvěrů, rizikového pojištění, tvorba finanční rezervy a dalších možností jak eliminovat případná rizika nesplácení úvěru.

4. Hypoteční bankovníctví¹

4.1. Charakteristika hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry společně s úvěry ze stavebního spoření představují základní způsoby financování vlastního bydlení. Jak již bylo uvedeno, práce se zaměří na hypoteční úvěry.

„Nejvýznamnějším rysem hypotečního úvěru je to, že jde o úvěr, jehož návratnost je zajištěna zástavním právem k nemovitosti - hypotékou. Odtud také pochází jeho název: hypoteční úvěr. Zástavní právo dává právo věřiteli – hypoteční bance – nechat si zaplatit poskytnutý úvěr z prodeje takové nemovitosti v případě, že dlužník není s to splatit hypoteční úvěr z jiných zdrojů“ [7]

„Úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území České republiky, nebo na její výstavbu či pořízení je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky.“ [2]

„Hypoteční úvěr v širším slova smyslu je chápán jako úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Hypoteční úvěr v užším slova smyslu je chápán jako úvěr poskytnutý na investice do nemovitosti, který je zajištěný zástavním právem k této i jiné nemovitosti.“ [13]

„V některých zemích jsou hypoteční úvěry pojímány z hlediska historického vývoje též jako úvěry kryté hypotékou. Hypotékou se při tom rozumí zástavní právo k jakékoliv věci, která má investiční charakter (třeba i námořní loď, dobytek apod.)“ [13]

¹ Termín „Hypoteční bankovníctví“ představuje trh s hypotečními úvěry

Dá se tedy říci, že hypoteční úvěr je účelový úvěr, který je poskytován na koupi nemovitosti, koupi stavebního pozemku, výstavbu nemovitosti, rekonstrukci či údržbu nemovitosti, splacení půjčky na poskytnutou investici do nemovitosti, vypořádání spoluvlastnických podílů na nemovitost apod. Zastavenou nemovitostí může být rodinný dům, byt v osobním vlastnictví, stavební pozemek, rekreační objekt, podnikatelský objekt, bytový dům a nemovité příslušenství, které k nemovitosti patří.

4.2. Historie Hypotečního bankovníctví

Hypoteční úvěry vznikly již v dobách starověkého Řecka, Starobabylonské říše a Římské říše. Banky, které se zabývaly poskytováním hypotečních úvěrů, jsou jedny z nejstarších bank vůbec a vznikly již v 17. století v Anglii. Důvodem jejich vzniku byla záchrana anglické aristokracie ze spárů lichvářů. Vhodné podmínky byly vytvořeny až v 18. století, po škodách, které napáchala sedmiletá válka.

Úvěrní společenstva byla zakládána za účelem poskytování půjček zajišťovaných hypotékou do maximální výše poloviny ceny pozemků. Ústavy prvních společenství fungovaly na základě vzájemnosti a platily pouze pro členy těchto společenství. Postupně byla tato úzká členská základna překonána a docházelo k přechodu na modernější formy akciových a veřejně právních hypotekárních ústavů. To bylo příčinou vzniku hypotekárního úvěru na zástavu parcel, novostaveb a domovního majetku. [2]

4.3. Historie Hypotečního bankovníctví v ČR

Na území Rakouska -Uherska se v roce 1841 se začaly vydávat první zástavní listy. 1863 se začalo s vydáváním zástavních listů také na území současné České republiky. První česká Hypoteční banka království Českého vznikla v roce 1864. Byla to banka pro získávání úvěru na domovní a pozemkový majetek. Hypoteční banka království Českého se později přejmenovala na Hypoteční banku českou. Vedle této banky na našem území působila i Zemská banka království českého v Praze, Zemská banka Markrabství moravského v Brně, Slezský pozemkový ústav v Opavě, Hypoteční banka Markrabství moravského v Brně a Komunální úvěrní ústav v Opavě.

Mezi dvěma světovými válkami fungovalo v Československu hypoteční bankovníctví po vzoru německých a rakouských zemských bank. Ty podléhaly doзору zemských správních orgánů a fungovaly jako veřejnoprávní ústavy, vydávaly zástavní listy, které dlužníci prodávali tomu, kdo měl o takovouto investici zájem.

Tyto úvěry byly zajišťovány nemovitostmi a zástavní právo bylo zaznamenáváno v pozemkových knihách. V té době však právní úprava ukládala dlužníkovi ručit za tento úvěr nejenom zastavovanou nemovitostí, ale celým jeho majetkem. Vydávané hypoteční zástavní listy nesměly přesáhnout 60% ceny zastavovaných nemovitostí. Vývoj hypotečního bankovníctví v Čechách byl úplně přerušen německou okupací na více jak padesát let. [13]

4.4. Současný stav Hypotečního bankovníctví v ČR

V roce 1989 po Sametové revoluci docházelo pomalu k obnovení tržní ekonomiky a s tím i k potřebě obnovit trh s hypotečními úvěry. Jedině tak bylo možné rozvíjet obchodování s nemovitostmi. V té době ale ještě nebyla v naší republice dostatečná právní úprava, která by toto umožňovala. V roce 1990 vznikl zákon č.530/1990 Sb., o dluhopisech, který vymezil pojem a podstatu hypotečních zástavních listů, definoval i hypoteční úvěr. Bohužel ještě nebyly připraveny další potřebné právní a věcné podmínky týkající se především zástavního práva a jeho realizace. Z důvodu nedostatečného právního zázemí a chybějícího kapitálového trhu došlo k poskytnutí prvních hypotečních úvěrů až v roce 1995.

V té době byla udělena první licence Československé obchodní bance, a.s. Rok po té byla udělena i dalším bankám. Skutečný impuls k obnově hypotečního bankovníctví dal zákon č.84/1995 Sb. z 18. dubna 1995, který v platnost vstoupil 1. července 1995. Základní podmínky poskytování hypotečních úvěrů stanovila novela zákona o dluhopisech, tento zákon se stal jedním z nejdůležitějších pilířů financování bydlení. Díky zákonu č. 84/1995 Sb., byly novelizovány další zákony:

- Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech

- Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

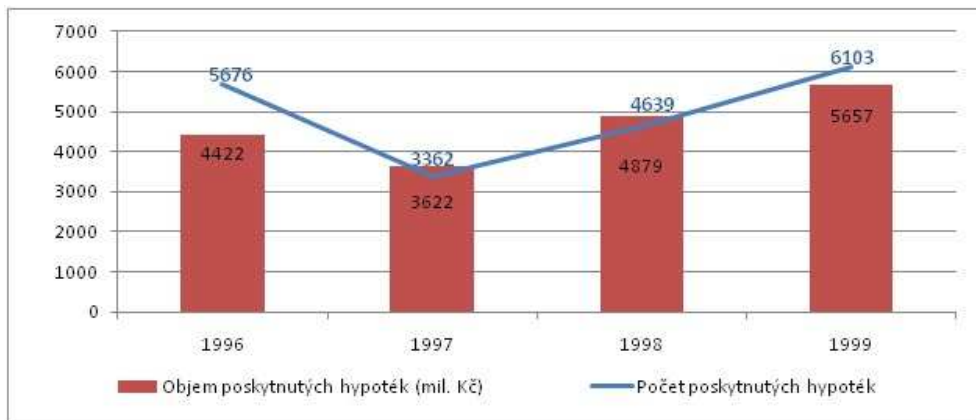
- Zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách

Graf 1: Vývoj úrokových sazeb v letech 1995 až 2010



Zdroj: <http://www.hypindex.cz/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>

Graf 2: Vývoj počtu a objemu poskytnutých úvěrů



Zdroj: <http://www.hypindex.cz/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>

Z grafu 2. vyplývá, že zájem je rok od roku větší a trh s nemovitostmi se začíná rychle rozvíjet. Díky klesajícím úrokovým sazbám se hypoteční úvěr stává stále více dostupný pro širokou veřejnost.[3]

Dne 1. 5. 2004 pozbývá platnosti zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech a je nahrazen novým zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Tímto krokem dochází ke změně pohledu na hypoteční úvěry. Dle předchozí právní úpravy bylo možné použít hypoteční úvěr výhradně k financování nemovitostí, nyní může sloužit tento úvěr i k financování dalších věcí, které se nemusí týkat přímo bydlení. Tento zákon vstoupil v platnost 1. května 2004.[10]

Díky vysokým úrokovým sazbám byly hypoteční úvěry nedostupné pro širší okruh zájemců, a tak nebyly z počátku příliš využívány. Snížením úrokových sazeb se zájem o hypoteční úvěry zvyšuje a jako zdroj dlouhodobého financování se stávají stále více žádanými.

V České republice mohou hypoteční úvěry poskytovat jak banky specializované, tak banky univerzální. Tuto skutečnost upravuje zákon č. 21/1992 Sb., o bankách ve znění pozdějších předpisů.

Působení v oblasti hypotečního bankovníctví povoluje na základě zvláštního povolení Česká národní banka. Licence, která opravňuje banky k vydávání hypotečních zástavních

listů, zároveň umožňuje těmto bankám používat kromě jejich oficiálních obchodních názvů i označení hypoteční banka. [14]

Nyní v České republice poskytuje hypoteční úvěry 16 finančních institucí.

Tabulka 1: Název instituce nebo označení osoby, poskytující hypoteční úvěry

Název instituce nebo označení osoby, poskytující hypoteční úvěry
BRE Bank S.A., organizační složka podniku (mBank)
Citibank Europe plc, organizační složka
Česká spořitelna, a.s.
Československá obchodní banka, a. s.
GE Money Bank, a.s.
Hypoteční banka, a.s.
ING Bank N.V.
Komerční banka, a.s.
LBBW Bank CZ a.s.
Oberbank AG pobočka Česká republika
Poštovní spořitelna ² (je součástí ČSOB)
Raiffeisenbank a.s.
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
Volksbank CZ, a.s.
Waldviertler Sparkasse von 1842 AG
Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Zdroj: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/seznamy/hypotecni-banky>>

² Protože je Poštovní spořitelna součástí Československé obchodní banky, a.s., je nezbytné pro oficiální obchodní a právní komunikaci používat údaje uvedené: obchodní firma-Československá obchodní banka, a.s. atd.

4.5. Druhy hypotečních úvěrů

V současné době se nabízejí na trhu dva základní druhy úvěrů zajištěných nemovitostí.

Účelové, hypoteční úvěry, striktně vázané na investici do nemovitosti.

Neúčelové, tzv. americké hypotéky, jejichž poskytnutí umožňuje zákon č.190/2004 Sb., o dluhopisech. Jedná se výhodnou půjčku, určenou těm, kteří mají vhodnou nemovitost k zajištění bezúčelného úvěru. Oproti ostatním spotřebitelským úvěrům je jejich výhodou nižší úroková sazba a delší doba splatnosti. Naopak jejich nevýhodou v porovnání s hypotečním úvěrem je vyšší úroková sazba, kratší splatnost, obvykle 10 let a maximální výše úvěru se pohybuje do 60% ceny zastavované nemovitosti.

4.6. Výše hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry se od sebe liší i maximální možnou výší, kterou lze klientovi profinancovat. Z podstaty hypotečních úvěrů vyplývá, že by výše úvěru neměla převyšovat hodnotu nemovitosti. Z počátku se hypoteční úvěry poskytovaly maximálně do výše 70% ceny zastavované nemovitosti. Později se situace změnila, banky „uvolnily stavidla“ a začaly poskytovat úvěry ve větší výši. Na trhu se lze nyní setkat s hypotečními úvěry, které jsou ve výši 85%, 100% i více hodnoty nemovitosti. Cenu nemovitosti banka určí na základě znaleckého posudku. Pokud je cena na základě tohoto posudku nižší než kupní, může v těchto případech banka poskytnout úvěr na plnou kupní cenu. Jedná se o výjimečné případy. Banka podstupuje vyšší riziko a to pro klienta znamená, že bude muset za toto riziko připlatit ve formě vyšší úrokové sazby.

Dalším důležitým kritériem, které ovlivňuje výši poskytnutého úvěru, jsou disponibilní zdroje klienta, kterými bude úvěr splácet. Primárně banky požadují, aby klient splácel úvěr ze svých pravidelných příjmů. [5]

V případě, že je hypoteční úvěr refinancován emisí hypotečních zástavních listů nebo uplatňuje-li se na něj nějaká státní podpora, musí splňovat podmínky stanovené

zákonem č.190/2004 Sb., o dluhopisech. Ty určují, že výše úvěru může činit maximálně 70% ceny nemovitosti. [40]

4.7. Splatnost hypotečního úvěru

Splatnost hypotečního úvěru se řídí metodickými podmínkami jednotlivých hypotečních bank. Jejich délka se pohybuje od 5 do 45 let. Nejčastěji využívaná a také nejefektivnější doba splácení je 15 až 20 let.

Doba splatnosti úvěru nesmí být delší, než je životnost nemovitosti,³ která je zástavou úvěru. Další kritérium, které ovlivňuje délku úvěru, je věk žadatele. Banky obvykle vyžadují, aby žadatelé byli po celou dobu splácení v produktivním věku.

Další z poměrně významných vlivů na nastavení délky splatnosti úvěru je příjem žadatelů. Nejsou-li prokazatelné příjmy dostatečně vysoké a umožňuje-li to věk budoucího dlužníka, prodlouží se doba splácení tak, aby splátka byla nižší a úvěr mohl být poskytnut.

4.8. Zajištění hypotečních úvěrů

Základní podmínkou hypotečních úvěrů je, že musí být zajištěn nemovitostí.⁴ A to buď přímo nemovitostí, která je předmětem úvěru nebo jinou vhodnou nemovitostí. Zákon 190/2004 Sb. říká, že se zastavovaná nemovitost musí nacházet na území české republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor. [40]

³ Termín „životnost nemovitosti“ je chápán jako časový interval, jež uplyne od vzniku budovy až do jejího zchátrání, tento údaj banky zjišťují pomocí znaleckých posudků

⁴ Zástavní právo, dle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, slouží k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžením zástavy

Jako zástavu lze přijmout i nemovitost rozestavěnou, která je již zaregistrována v katastru nemovitostí.

Zástava se vždy vztahuje na celou nemovitost, nikdy ne na její část, a nesmí na ni váznout jiné zástavní právo třetí osoby, žádná omezení či věcná břemena, která by omezovala užívání a případnou realizaci zástavy.

Zastavovaná nemovitost musí být pojištěná proti živelným pohromám a toto pojištění je vinkulováno ve prospěch financující banky.

Jako další záruku splacení hypotečního úvěru požadují banky v některých případech rizikové životní pojištění a jeho vinkulaci.

4.9. Fixace úrokové sazby

Fixací úrokové sazby je období, kdy banka nemůže změnit úrokovou sazbu dle tržních cen. Při uzavření smlouvy o hypotečním úvěru si klient určí délku platnosti úrokové sazby. Může si volit dobu na 1,2,3,4 a 5 let. Některé banky umožňují fixace delší, jako např. 10,15 nebo 20 let. V poslední době se čím dál častěji vyskytuje na hypotečním trhu sazba pohyblivá, která je závislá na výši jednoměsíční sazby PRIBOR⁵, ta je navýšena o pevně stanovenou procentuelní přírážku.

Po skončení fixace má dlužník možnost úvěr jednorázově splatit nebo provést mimořádnou částečnou splátku. V té době také banka určí novou úrokovou sazbu dle aktuálního vývoje na trhu. Klient si může též zvolit jinou délku fixace na základě vlastního uvážení.

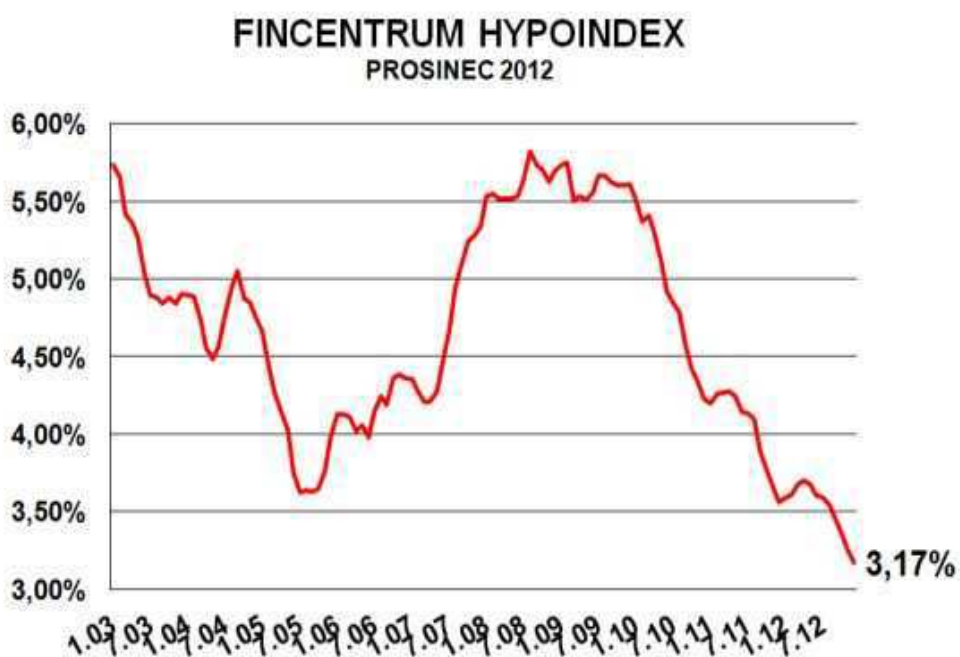
V případě, že by chtěl klient splatit úvěr mimo toto období, zaplatí bance pokutu. Důvod je ten, že banka získává zdroje na financování vydáním hypotečních zástavních listů. Za ně platí věřitelům úroky. Tím, že by došlo ke splacení úvěru dříve, by banka

⁵ Úroková sazba vyhlášená na mezibankovním trhu.

o výnos z úroků za hypoteční úvěr přišla. To ovšem majitele HZL⁶ nezajímá a chtějí svůj úrok vyplatit za celé období. Banka by se dostala do ztráty, proto si předem smluvně tento příjem zajistí prostřednictvím případné sankce. [7]

Společnost Fincentrum představila projekt, jehož cílem je pomoci zájemcům o hypotéku orientovat se na českém trhu hypotečních úvěrů. Zachycuje vývoj úrokových sazeb v čase. [25]

Graf 3: Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů



Zdroj: https://www.czech-ba.cz/data/articles/down_51375.pdf

4.10. Splácení hypotečních úvěrů

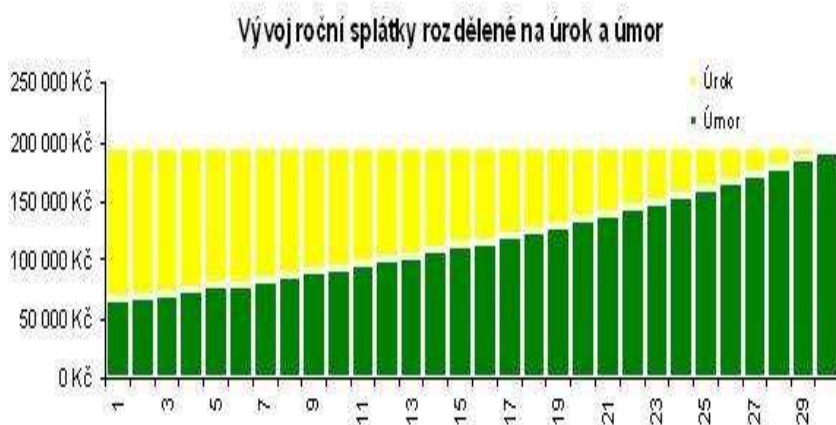
Hypoteční úvěry je možno splácet několika způsoby. Nejčastěji se využívá anuitních splátek. Podstata anuitní splátky spočívá v tom, že klient splácí po celou dobu trvání úvěru

⁶ Hypoteční zástavní list

splátku ve stejné výši (s výjimkou úpravy po skončení fixace, kdy po změně úrokové sazby dojde i ke změně anuitní splátky). Tato splátka se skládá ze dvou položek, jednou je jistina a druhou je úrok. V čase se pouze mění poměr jistiny a úroků. Z počátku převažuje úrok nad jistinou.

„Anuitní formy splácení jsou výhodné pro ty dlužníky, kteří nemohou úroky z přijatých úvěrů zahrnovat do nákladů. Je to v případech, kdy jde o hypoteční úvěry nepodnikatelského charakteru, a zdrojem pro jejich splácení jsou pravidelné příjmy.“ [13]

Graf 4: Anuitní splácení hypotéky



Zdroj: <http://www.callido.cz/detail/degresivni-splaceni-hypoteky-progresivni-splaceni-hypoteky-anuitni-splaceni-hypoteky>

Další možností je progresivní splácení. V tomto případě platí dlužník ze začátku nižší splátku a ta se v průběhu úvěru zvyšuje. Výhodou je menší finanční zátěž v počátečním období. Klient platí měsíční splátku po celý rok ve stejné výši a pro následující období je splátka navýšena o koeficient růstu. Tento způsob umožňuje poskytnutí úvěru i mladým žadatelům, kteří nemají na počátku své profesní kariéry dostatečně vysoké příjmy na klasický hypoteční úvěr. [27]

Dále je možné využít degresivní způsob splácení. Zde se jedná o opak progresivního splácení. Klient platí z počátku splátku vyšší a ta se postupně snižuje. Po dobu jednoho

roku se výše nemění a pro následující období se splátka sníží o koeficient poklesu. Při tomto způsobu splácení klient na úrocích méně než u běžného anuitního splácení (ovšem za předpokladu stejných parametrů úvěru).

Graf 5: Degresivní splácení hypotečního úvěru



Zdroj: <http://www.callido.cz/detail/degresivni-splaceni-hypoteky-progresivni-splaceni-hypoteky-anuitni-splaceni-hypoteky>

4.11. Proces vyřízení hypotečních úvěrů

Proces vyřízení úvěru má svá pravidla. Můžeme ho rozdělit zhruba do tří fází. V každé z nich na žadatele o úvěr čeká několik povinností, které musí splnit, nebo doložit, aby se dalo pokračovat dále. Proces vyřízení úvěru je poměrně složitý a časově náročný. Je velice důležité, aby se klient na průběh jednání dobře připravil a zvolil si dobrou a profesionální finanční instituci, kde mu budou k dispozici kvalifikovaní odborníci. To může průběh jednání podstatně usnadnit.

4.12. Příprava a potřebné doklady

Jak již bylo výše uvedeno, vyřízení úvěru má svá pravidla a vyžaduje aktivní spolupráci žadatele a hypoteční banky. Celý proces již netrvá měsíce, ale nelze počítat tím, že si klient dnes vybere dům, druhý den zaplatí a může se stěhovat.

„V rámci přípravné fáze podává klient žádost o poskytnutí úvěru, případně o poskytnutí příslibu úvěru včetně příslušných podkladů“ [13]

Žádost o úvěr podává klient vždy v písemné formě, kde poskytne financující bance potřebné informace o své osobě, rodině, příjmech a hlavně o plánovaném investičním záměru. Uvede zde i výši požadovaného úvěru, délku splatnosti, způsob a termín čerpání. Klient při tomto jednání obdrží od hypoteční banky návrh o možnostech financování svého záměru, předběžný propočet. Banka také v této fázi zjistí, zda klient bude schopen splácet své budoucí závazky ze svých volných zdrojů. Zároveň prověřuje jednotlivé doklady předložené klientem a vyhodnocuje, zda splňují poskytnutí úvěru. [13]

Doklady pro vyřízení úvěru

Každá banka požaduje mírně odlišné doklady pro poskytnutí úvěru. Dále záleží i na účelu a způsobu financování investičního záměru. Banky požadují tyto doklady:

- doklady ověřující totožnost a plné moci
- doklady průkazně dokládající příjmy klienta (potvrzení od zaměstnavatele, daňové přiznání, nájemní smlouvy, účetní výkazy apod.)
- doklady prokazující vlastnictví k zastavované nemovitosti v podobě výpisu z katastru nemovitostí, snímku z pozemkové mapy, nabývacího titulu apod.
- doklady prokazující účel investice do nemovitosti (kupní smlouva, rezervační smlouva, smlouva o smlouvě budoucí, projektová dokumentace, stavební povolení, smlouva o dílo, rozpočet atd.)
- doložení vlastních finančních prostředků žadatele o úvěr, pokud úvěr nepokrývá investiční záměr zcela
- doklad o pojištění nemovitosti a případně smlouvu o životním pojištění klienta

4.13. Schvalovací proces

Na základě předložených dokladů banka prověřuje bonitu klienta a uvedené údaje v žádosti. V této fázi banka definitivně prověřuje úplnost a správnost údajů, které klient předložil a uvedl. Rozhodne o poskytnutí nebo neposkytnutí úvěru. Posuzuje rizika obchodu, bonitu klienta, investiční záměr, kvalitu zajištění a specifikuje podmínky čerpání a splácení úvěru.

Pokud je vše v pořádku a úvěr je schválen, vypracuje smluvní dokumentaci v podobě smlouvy o hypotečním úvěru a zástavní smlouvy. [13]

4.14. Realizace úvěru

V případě, že se banka a klient dohodnou na uzavření obchodu, dochází k podpisu smluvní dokumentace. V úvěrové smlouvě jsou specifikovány údaje o výši poskytnuté půjčky, doby splatnosti, účelu úvěru, výše a délka platnosti a úrokové sazby, informace o zajištění úvěru, podmínky, které je nutné splnit, aby mohl být úvěr vyčerpán. Nedílnou součástí smlouvy jsou také další, individuální povinnosti dlužníka, které musí v průběhu obchodu dodržovat.

Klient v této fázi obdrží i obchodní podmínky, v nichž jsou podrobně vymezena práva i povinnosti obou stran. Povinností banky je poskytnout přislíbené finanční prostředky a klientovou povinností je včas a v dohodnuté výši úvěr splácet. Za poskytnutí úvěru si obvykle banka účtuje poplatky.

Dalším krokem je čerpání úvěru. To probíhá dle podmínek dohodnutých v úvěrové smlouvě. V převážné většině je úvěr čerpán bezhotovostně. Součástí realizační fáze je i správa hypotečního úvěru. Banka monitoruje platební morálku dlužníka, řeší případné delikvence při splácení a za tyto úkony si účtuje měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu. [13]

5. Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy (dále HZL) jsou dluhopisy, které vydávají hypoteční banky. Cílem je získat finanční prostředky na financování hypotečních úvěrů.

5.1. Definice a právní úprava HZL

HZL jsou definovány dle zákona 190/2004 Sb. § 28 odst. (1) jako: „*dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo části těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem, podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat*“. [40]

Hypoteční úvěry lze definovat jako úvěry dlouhodobé a pro hypoteční banky představují dlouhodobé pohledávky. Aby se hypoteční banky nedostávaly do problémů s likviditou, je nutné, aby na druhé straně hypotečních úvěrů stály odpovídající zdroje. Tímto zdrojem jsou výnosy z vydávání a prodeje hypotečních zástavních listů. [13]

HZL může vydávat pouze ta banka, která k tomu má povolení podle zvláštního právního předpisu upravující činnost bank na území v České republice. [40]

HZL jsou základem pro financování investic do nemovitostí nacházejících se na území České republiky. HZL jsou veřejně obchodovatelné a lze je kdykoliv prodat. Jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, které jsou zajištěny ještě zástavním právem k existující nemovitosti. Tím se hypoteční zástavní listy stávají bezpečným cenným papírem. [13]

Banky mají povinnost evidovat pohledávky sloužící ke krytí HZL a jiných hodnot, které slouží k náhradnímu krytí dle mechanismů, které určuje zákon hypotečního bankovníctví. Tato pravidla usnadňují kontrolu těchto procesů. HZL jsou vydávány emitenty a umístěovány prostřednictvím primárního trhu cenných papírů mezi investory. Investory mohou být jak právnické, tak fyzické osoby, které zde alokují své disponibilní zdroje. [14]

5.2. Emise HZL

Dle pravidel zákona 190/2004 Sb. o dluhopisech probíhá emise hypotečních zástavních listů (HZL je tzv. zvláštní druh dluhopisu). Emitent vydává emisní podmínky, které vymezují povinnosti a práva obou stran. Tyto podmínky zveřejňuje emitent a to nejpozději k datu vydání emise dluhopisů a musí je schválit Česká národní banka. V případě, že jsou nabízeny veřejně, tedy širšímu okruhu investorů, je potřeba (upravuje Zákon 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu) vydat prospekt cenného papíru. Ten kromě emisních podmínek obsahuje také pravdivé informace o emitentovi, vydávaném dluhopisu a rizicích s tímto spojených.[41]

Fáze emise HZL

- Inicie emise hypotečních zástavních listů
- Vydání hypotečních zástavních listů
- Oběh hypotečních zástavních listů
- Výplata hypotečních zástavních listů

5.3. Systém krytí HZL

„Emitent hypotečních zástavních listů zajišťuje dostatečné krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu tak, aby součet pohledávek z hypotečních úvěrů nebo jejich částí, sloužících k řádnému krytí, a celkového náhradního krytí nepoklesl pod celkovou výši závazků ze všech jím vydaných zástavních listů v oběhu“ [40]

Způsoby krytí závazků HZL:

- Pohledávkový systém (emise HZL jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů)
tento je uplatňován v ČR
- Zástavní systém (emise HZL jsou kryty zástavními právy)

Krytí závazků z HZL je v zákoně 190/2004 Sb. o dluhopisech § 31 definováno dvěma způsoby:

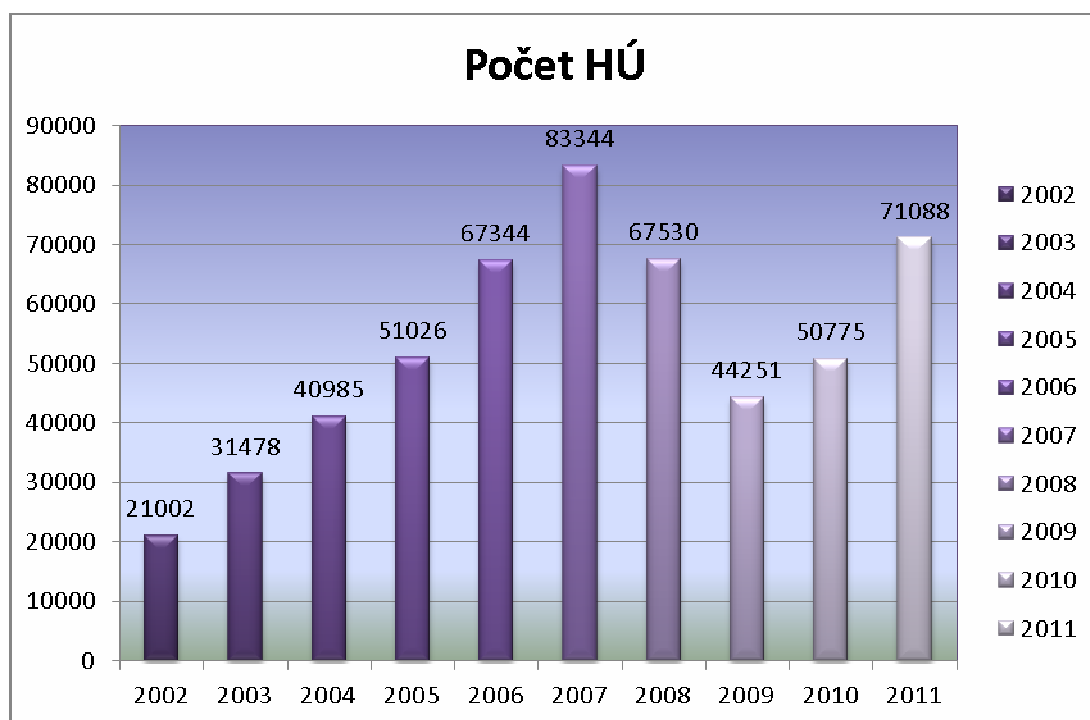
- Řádné krytí – souhrn závazků ze všech HZL v oběhu vydaných jedním emitentem tvoří pohledávky, nebo jejich části, které nesmí po dobu, kdy k takovému krytí slouží, převýšit 70% zástavní hodnoty zastavených nemovitostí zajišťujících tyto pohledávky
- Náhradní krytí – souhrn závazků ze všech HZL v oběhu vydaných jedním emitentem je možné na základě zákona o dluhopisech pouze do výše 10% této jmenovité hodnoty, a to jen:
 - Hotovostí
 - Vklady u České národní banky
 - Vklady u centrální banky členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo Evropské centrální banky
 - Státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými členskými státy Evropské unie nebo jinými státy tvořícími Evropský hospodářský prostor, jejich centrálními bankami nebo Evropskou centrální bankou
 - Státními dluhopisy, nebo cennými papíry vydanými Českou národní bankou podle zvláštního právního předpisu
 - Dluhopisy vydanými finančními institucemi založenými mezinárodní smlouvou, jejíž smluvní stranou je Česká republika nebo finančními institucemi, s nimiž Česká republika uzavřela mezinárodní smlouvu [40]

6. Současné trendy v poskytování HÚ

6.1. Vývoj Hypotečního trhu v ČR

Hypoteční trh od roku 2002 do 2007 rostl přibližně o 30% ročně. To bylo způsobeno poklesem úrokových sazeb, růstem reálných mezd a aktivitou hypotečních bank, které se snažily nabízet hypoteční úvěry široké veřejnosti. Investice do nemovitosti se staly dostupné i pro lidi, kteří by dříve nesplnili podmínky pro poskytnutí úvěru. Rok 2008 byl pak první v řadě, kdy nastal propad v prodeji hypotečních úvěrů. Vliv na tuto skutečnost měla hypoteční krize, která vypukla v létě 2007 v Americe. Po té se rozšířila i do několika vyspělých západních ekonomik a postupně kontaminovala i další země. České banky začaly být opatrnější a zpřísnily kritéria pro poskytnutí úvěrů. Úrokové sazby se oproti minulým létům zvýšily až k šesti procentům. Všechny tyto okolnosti vedly ke zhoršení dostupnosti úvěru pro spousty zájemců. Trh s hypotečními úvěry klesal i v následujícím roce. Obavy občanů z budoucího vývoje ekonomické situace a jejich schopnost hypotéky splácet měly výrazný vliv na pokles počtu úvěrů.

Graf 6: Vývoj hypotečního trhu v letech 2002 - 2011



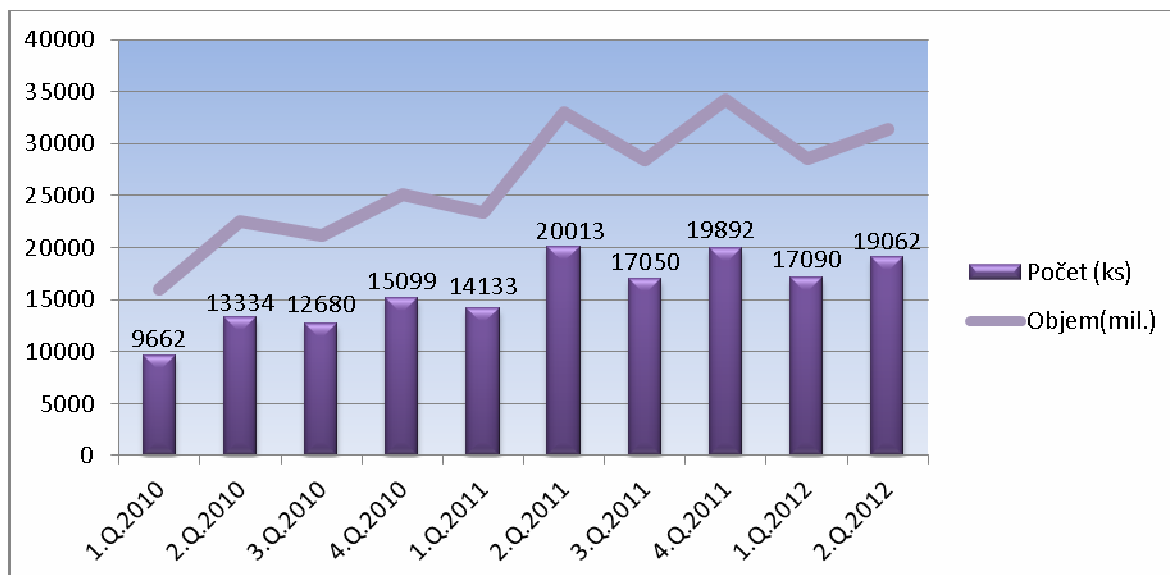
Zdroj: <http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/item:753/>

Až rok 2010 přinesl obrat. Banky přišly na trh s novými produkty, akčními nabídkami a začaly se zaměřovat na jednotlivé segmenty klientů. Pokles úrokových sazeb přispěl k rozšíření nabídky úvěrů s variabilní úrokovou sazbou a využitím tzv. bilančního mechanismu. Mezi další novinky se řadí Flexi hypoteční úvěr od Komerční banky, Převratná hypotéka od UniCredit bank, Hypotéka bez hranic poskytovaná Oberbank a další.

Poměrně značný rozmach v prodeji hypotečních úvěrů přinesl následující rok 2011. Meziročně trh narostl o 40% a tím se rok 2011 stal druhým nejsilnějším rokem vůbec. Silnější byl už jen rok 2007. Na produkci úvěrů tohoto roku mělo vliv několik důležitých faktorů. Došlo k oživení ekonomiky, snížila se nezaměstnanost, další snížení úrokových sazeb a v neposlední řadě i stabilizace cen nemovitostí. Potřebu uzavřít hypoteční úvěr ještě v tomto roce vzbudil i fakt očekávaného zvýšení sazby DPH z 10 na 14 procent.

Na základě těchto faktů a již dostupných aktuálních dat lze předpokládat, že i rok 2012 bude v rostoucím trendu.

Graf 7: porovnání počtu hypotečních úvěrů a jejich objemů



Zdroj: <http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/item:753/>

6.2. Konkurenční boj Hypotečním trhu

Finanční ústavy se snaží různými výhodnými pobídkami přilákat co největší počet klientů, žádajících o hypoteční úvěr. Díky konkurenčnímu boji na trhu hypotečních úvěrů, snižování mezibankovních sazeb a postupnému ústupu finanční krize došlo k výraznému snížení úrokových sazeb hypotečních úvěrů a vzrůstajícímu zájmu o ně. Banky mají zájem uzavírat smlouvy s delší fixací úrokové sazby, aby byl klient zavázán u konkrétní banky co nejdéle. Proto jsou sazby na delší dobu mnohdy podstatně zajímavější než ty krátkodobé. Delší doba splácení přináší bance vyšší zisky ze zaplacených úroků, poplatků s tím spojených a neposlední řadě i z klasických bankovních operací, které si banky vymíňují v podmínkách poskytnutí hypotečního úvěru tzv. domicilací.⁷

Mimo to, že se banky snaží nalákat klienty na nízké úrokové sazby, předhánějí se i v odpouštění jednorázových poplatků za vyřízení úvěru, nebo za vyhotovení odhadní ceny zastavovaného objektu. Po uplynutí fixace úrokové sazby dochází k vyjednávání o podmínkách na další období. Banky se usilovně snaží s klientem domluvit podmínky akceptovatelné oběma stranami. Společně s vyjednáváním nové úrokové sazby se banka snaží klientovi nastavit vedení dalších bankovních produktů tak, aby byl u banky jednak spokojen a také, aby zde byl co nejdéle „zaháčkovaný“. Splácení hypotečního úvěru je dlouhodobá záležitost a udržení stávajících klientů je jednou z priorit banky.

V posledních dvou letech se také čím dál častěji objevuje tzv. refinancování hypotečního úvěru. Jde o to, že klienti vyhledávají co nejvýhodnější podmínky pro svůj stávající úvěr, a neváhají podstoupit proces přechodu z jedné banky do druhé. Impuls k takovému jednání dává mnohdy klientovi finanční zprostředkovatel. Ti ve snaze získat provize od banky za nového klienta, neváhají nabádat dlužníky k pravidelné migraci mezi peněžními ústavami. Většina bank pro takového příchozího klienta zařídí vše zdarma, včetně odhadu nemovitosti. Banky jsou takovýmto chováním nuceny k neustálému snižování úroků, poplatků apod.

⁷ pojem „domicilace“ klient je zavázán posílat na běžný účet v bance konkrétní částku, nebo dokonce celý svůj měsíční příjem, a aktivně využívat tento účet pro běžný platební styk

Tato situace vede banky k různým etickým či méně etickým opatřením. Novinkou poslední doby je sjednání „úrokového bonusu“. Zde se klient nepřímou zavazuje, že po skončení fixace úrokové sazby zůstane minimálně ještě jedno období u stejného peněžního ústavu. Na základě tohoto závazku mu je sazba snížena o několik desetin procenta. Každá banka si podmínky vytváří sama, a tak existuje několik mutací tohoto klientského „bonusu“.

Mezi novinky posledních let patří poskytování úvěrů s využitím tzv. bilančního mechanismu a variabilní úrokové sazby. Zmíněný mechanismus spočívá ve vzájemném započítávání zůstatků na spořicí a úvěrovém účtu. První se s tímto způsobem úvěrování představila v České republice mBank. Další bankou, která nabídla obdobný úvěr bilančního mechanismu je Raiffeisenbank, která představila trhu tzv. Offsetovou hypotéku, založenou na zápočtu úspor. Banka účtuje klientovi pouze ty úroky z výše hypotečního úvěru, který převyšuje vklad na spořicí či vázaném účtu. Výhodou je snížení měsíčních splátek. Taková hypotéka se chová tak, jako kdyby došlo k mimořádné splátce, ale přesto má klient své peníze kdykoliv k dispozici.⁸ Je vhodná pro klienty, kteří vlastní určitou výši deposit. Offsetovou hypotéku je možné kdykoliv mimořádně splatit do povolené výše offsetu, tj. do 50% výše hypotéky. [28]

UniCredit Bank poskytuje tzv. Převertatnou hypotéku s atraktivními úrokovými sazbami. V případě, že si klient uzavře rizikové pojištění CARDIF, je možné, aby získal sazbu už od 2,4% p. a.. Jedná se o úvěr s flexibilní úrokovou sazbou závislou na jednoměsíční sazbě PRIBOR. K té je připočítávána pevná přírážka a ta nemůže být změněna po celý smluvní vztah. Ke změně úrokové sazby dojde až v momentě, kdy se mezibankovní trh změní o 0,1 procenta. V případě, že by úrokové sazby výrazněji stouply, nabízí UniCredit Bank možnost přejít na fixní úrokovou sazbu na jakékoliv fixační období. Nezanedbatelnou výhodou, kterou tato hypotéka skýtá je mimořádná splátka, kterou klienti mohou využít až čtyřikrát v průběhu jednoho roku.

⁸ Raiffeisenbank nabízí tzv. offsetovou hypotéku. Bankovníctví – PDF SERVIS [online]. 2010, č. 15 [cit. 2010-04-12]. Dostupné na WWW: <<http://bankovnictvi.ihned.cz/>>. ISSN 1214-9810

Komerční banka nabízí hypoteční úvěr Flexi, který umožňuje mimořádnou splátku jedenkrát za rok ve výši 20% z původní výše úvěru. Dále tento úvěr umožňuje určitou variabilitu měsíčních splátek dluhu, aniž by klient platil vysoké poplatky za zpracování změny smlouvy. Obdobné hypoteční úvěry s různými detaily nabízejí i konkurenční banky.

Další novinkou je Hypotéka bez hranic, kterou představila Oberbank. Tato umožňuje financování soukromých investic do nemovitostí využívaných k rekreaci v zahraničí. Zatím pouze v Rakousku. Je v tuto chvíli jedinou bankou, která umožňuje čerpání hypotečního úvěru při poskytnutí zástavy nemovitosti, která se nachází v zahraničí. Do budoucna chce Oberbank rozšířit tyto služby na země, ve kterých působí, a to v Německu, Maďarsku a Slovensku

6.3. Etika v podnikání na Hypotečním trhu

„Banka při výkonu své činnosti na finančním trhu nad rámec svých zákonných povinností dodržuje etická pravidla upravující postupy a chování vůči klientům uvedená v kodexech, ke kterým se přihlásila“⁹ Toto je první věta Etického kodexu České bankovní asociace. Ta nyní sdružuje 33 bank, což je 99 % bankovního sektoru. ČBA vydává různé kodexy, které upravují etické normy chování, základní principy, které mají být dodržovány při poskytování finančních služeb klientům a které banky dobrovolně respektují.

6.3.1. Dobrovolný kodex chování

Evropská sdružení spotřebitelů a evropská sdružení působící v odvětví poskytování úvěrů sjednala a schválila tzv. kodex chování. Tento kodex chování („kodex“) stanovuje, které údaje o úvěrech určených na bydlení je potřeba sdělit klientovi ještě před uzavřením smluvního vztahu. Tyto kroky mají zajistit průhlednost a možnost srovnání informací o půjčkách na bydlení napříč celou Evropskou unií. Kodex chování musí být veřejně

⁹ dostupné na WWW: <<http://www.czech-ba.cz/o-cba>>.

dostupný všem klientům na všech pobočkách institucí, které se ke kodexu připojily. Oznámení kodexu musí obsahovat úplný název, adresu a telefonní číslo příslušného orgánu, kam se mohou spotřebitelé obrátit v případě, že se setkají s nedodržováním těchto pravidel. Dohled nad používáním kodexu má Evropská komise.

6.3.2. MIFID

Společně se zavedením směrnice Evropské unie č. 2004/39/EC „Směrnice o trzích s finančními nástroji“ („MiFID“) upravila Česká republika zákon č.256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Cílem této úpravy je ochrana investic klientů, zvýšení kvality v poskytování investičních služeb a ochrana klientů proti klamavému jednání.

7. Rizika

Riziko je součástí života. Doprovází nás od narození až do smrti. Samo o sobě je riziko nehmatatelné, nelze ho pozorovat. Lze pouze sledovat jeho následky, které mohou být pozitivní i negativní. Jedná se o pravděpodobnost odchýlení skutečného výsledku nějaké činnosti od výsledku očekávaného. Tato rizika jsou posuzována subjektivně, každým člověkem jinak.

Každý podnikatelský subjekt musí čelit rizikům spojených s jejich podnikatelskou činností. Podnikatelské riziko lze definovat jako podmnožinu obecného rizika vzniklého následkem akcí, událostí a rozhodnutí, souvisejících s podnikáním a majících vliv na hodnotu podniku. Toto riziko lze měřit. Změna hodnoty podniku je obvykle vyjádřena v penězích. [17]

7.1. Vymezení rizik Hypotečního trhu

To co bylo zmíněno v předchozím odstavci, platí i pro hypoteční banky. Každá z nich musí splňovat přísná pravidla pro svou funkci. Musí zabezpečit svoji stabilitu, dodržovat pravidla bezpečného obchodování a ochránit investory.

Hlavními riziky jsou:

- riziko banky jako věřitele
- riziko banky jako dlužníka
- riziko spojené s nemovitostí

„V souvislosti s úvěrovým rizikem spojeným s osobou dlužníka, banka poskytuje hypoteční úvěr zpravidla na období stanovené důchodovým věkem dlužníka. Ve vyspělých ekonomikách existuje možnost pojištění hypotečního úvěru pro případ, že dlužník z nějakého důvodu nebude moci splácet úvěr.“ [16]

Dalším rizikem, které hypoteční banka podstupuje je riziko znehodnocení nemovitosti. Z tohoto důvodu banka vyžaduje pojištění nemovitost a přímou kontrolu nad pojistkou. Pokud by nastala pojistná událost, pojišťovna plní přímo na účet banky a ta oproti fakturám čerpá finanční prostředky dlužníkovi, který je povinen dát nemovitost do původního stavu. Pokud je nemovitost zničená zcela, je z výnosu pojištění uhrazen celý hypoteční úvěr.

Velké negativní důsledky by pro banky mohlo mít i zhroucení trhu s nemovitostmi.

Dalším významným rizikem je, že banka neodprodá hypoteční zástavní listy a nezíská tak potřebné zdroje pro financování hypotečních úvěrů. Banky nerady připouštějí předčasné splacení úvěru, nebo tzv. refinancování novým, výhodnějším úvěrem. To se vzhledem ke snížení úrokových sazeb stává čím dál častěji. Vznikají tím potíže s předčasným splacením hypotečních zástavních listů. Banka je povinna platit dohodnutý výnos, sama ale žádný neinkasuje. Hypotečním produktům vyhovuje stabilní ekonomické prostředí, jsou mimořádně citlivé na změny makroekonomických podmínek.

7.2. Definice úvěrového rizika z pohledu banky

Z podstaty bankovního podnikání vyplývá nejvýznamnější riziko, a tím je riziko úvěrové. To lze definovat jako riziko ztráty banky v souvislosti nesplněním závazku dlužníka vyplývajícího ze smlouvy, kde banka vystupuje jako věřitel. V tomto případě může být dlužníkem fyzická osoba, právnická osoba, instituce, jiné banky, vlády, státy či municipality. Smluvním závazkem v tomto případě nutně nemusí být jen úvěrová smlouva, ale i další bankovní produkty spojené s úvěrovým rizikem. Těmi jsou např. obchody na kapitálových trzích, termínované obchody, finanční deriváty, emisní obchody a další. V některých obchodech je za úvěrové riziko považován rozdíl mezi uzavřenou cenou a tržní cenou, a někdy jde o riziko v celé výši obchodu.

Příčin vzniku úvěrového rizika je několik a nelze je zcela odstranit. Základní rozdělení lze postavit do dvou rovin, interní a externí. Externí rizika se vyskytují nezávisle na existenci banky. Jedná se o politickou situaci, ekonomický vývoj země a jiné. Na rozdíl od toho jsou interní rizika přímým důsledkem chování a uskutečněnými rozhodnutími managementu

banky. Jedná se např. o metodické postupy, které banka uplatňuje při poskytování svých produktů, o metodách hodnocení bonity klientů, škály produktů, které bude banka nabízet apod.

Úvěrová rizika lze rozdělit do následujících skupin.

- Riziko přímé úvěrové – jedná se o riziko vniklé z důvodů selhání partnera u položek, které se celkově, nebo částečně promítnou do rozvahy banky. Jedná se o úvěry, depozita, směnky, dluhopisy apod. Jde o nejvýznamnější riziko.
- Riziko úvěrových ekvivalentů – rozumí se jím riziko, které se projevuje podrozvahově. U těchto operací je riziko vyjádřeno pomocí úvěrového ekvivalentu. Vzniká u bankovních záruk, dokumentárních akreditivů apod.
- Riziko vypořádací – jedná se o riziko, které je spjato s časovým nesouladem mezi sjednáním obchodu a jeho vypořádáním. Uvažujeme ztrátu ze selhání vypořádání obchodu kvůli technickým problémům nebo za situace, kdy byla protihodnota jedné strany dodána a protihodnota druhé strany není ještě k dispozici. Vyskytuje se u kurzových obchodů, na trzích s cennými papíry atd.
- Riziko úvěrové angažovanosti – někdy se uvádí jako riziko koncentrace portfolia. Jde o riziko ztráty v důsledku vysoké úvěrové angažovanosti vůči každému jednotlivému klientovi, obchodním partnerům, ekonomicky spjatým skupinám atd. Nadměrnou expozicí vůči jednomu klientovi, by se mohla banka dostat do finančních problémů. Zde je též důležité pravidlo diverzifikace. Proto banky stanovují úvěrové limity vůči jednotlivým klientům. [2]

Přestože úvěrové riziko je nejvýznamnějším rizikem pro banky, nelze na něj pohlížet jako na samostatnou veličinu. Pro správné řízení rizik je důležité, aby byla udržována vzájemná interakce likvidity banky a vliv úvěrového rizika na její ziskovost.

Úvěrové riziko působí na ziskovost banky dvěma způsoby. Jedním z nich je tvorba opravných položek a rezerv, ty jsou tvořeny v případě, že je vysoká pravděpodobnost nebo dokonce již nastala situace, že klient nesplácí řádně své závazky vůči bance. Opravné položky a rezervy jsou účtovány jako náklady, které snižují ziskovost banky. Druhým

faktorem, který snižuje zisk banky je samotné nesplácení úroků z úvěru. Klesají úrokové výnosy a důsledkem toho je opět nižší ziskovost.[10]

7.3. Možnosti optimalizace nákladů hypotečních úvěrů

Koupě nemovitosti a pořízení vlastního bydlení je velice vážnou záležitostí v životě většiny lidí. Jedná se o závazek na dlouhou dobu, a proto by každý měl pečlivě zvažovat, jak velký závazek a za jakých podmínek přijme. Náklady na splacení hypotečního úvěru a jeho příslušenství jsou vysoké a mnohdy násobkem původní výše.

Pokud jde o optimalizaci nákladů, je důležité zvolit správnou banku, která profinancuje klientovy záměry. Tímto rozhodnutím lze poměrně zásadně ovlivnit celkové náklady na realizaci uvedeného záměru a nadměrně nezatížit rodinný rozpočet.

Náklady na hypoteční úvěry se vyjadřují tzv. efektivní úrokovou mírou. Jedná se o úrokovou míru, při které se současné hodnoty plateb souvisejících s úvěrem rovnají výši poskytnutých prostředků. Jsou do ní zahrnuty nejen platby pravidelných splátek, ale i náklady spojené s vyřízením úvěru a poplatky za vedení úvěrového účtu. Efektivní úrokovou míru lze prakticky srovnávat s RPSN¹⁰. Tento ukazatel se používá při poskytování spotřebitelských úvěrů.

Jak již bylo řečeno, náklady na hypoteční úvěr lze rozdělit na tři části.

- náklady spojené s vyřízením úvěru
- průběžné náklady na vedení úvěrového a běžného účtu
- úrokovou sazbu

Náklady spojené s vyřízením úvěru – jedná se poplatky, které banka klientům účtuje za poskytnuté služby při vyřizování žádosti o hypoteční úvěr, za vyhodnocení ceny nemovitosti, která bude sloužit jako zajištění, případně za riziko urychleného čerpání, kdy

¹⁰ „RPSN“ roční procentní sazba nákladů

ještě není zástava zapsaná v katastru nemovitostí. V průběhu trvání hypotečního úvěru je někdy nutné požádat banku o úpravy ve smlouvě a tento požadavek je obvykle zpoplatněn též. Jedná se o nemalé částky, a proto by neměly zůstat opomenuty. Mnohým z těchto poplatků se lze občas vyhnout. Banky v rámci konkurenčního boje pořádají různé marketingové akce, kdy některý z poplatků, nebo dokonce všechny klientovi odpustí. V některých případech, pokud se jedná pro banku o klíčového klienta, lze poskytnout i individuální slevy.

Průběžné náklady na vedení úvěrového a běžného účtu – tento náklad se dá jinak nazvat jako poplatek za vedení účtu jak úvěrového, tak běžného. Banky požadují, aby si klient uzavřel pro splácení hypotečního úvěru běžný účet. Náklady spojené s tímto krokem mohou být v jednotlivých bankách značně rozdílné, proto je potřeba brát v úvahu i tuto okolnost. Stejně tak si banky účtují i měsíční poplatek za správu úvěrového účtu. Tento poplatek je od roku 2012 velmi často kritizován médii jako neetický a neoprávněný.

Úroková sazba – obvykle nejvíce diskutované téma při vyřizování úvěru. Úroková sazba nejvíce ovlivňuje konečnou cenu úvěru. Jednotlivé banky nabízejí úrokové sazby na různých internetových portálech, reklamních spotech apod. Výši těchto nabídek se však nelze striktně řídit, protože se většinou jedná o počáteční sazbu nikoliv garantovanou. Na tyto sazby obvykle dosáhnou pouze velmi bonitní klienti. Často je poskytnutí těchto sazeb spojeno s pojištěním celkové výše úvěru a dalšími podmínkami, které si banky vymíní.

Důležité také je, jakou dobu fixace si zvolit. Je potřeba si dobře promyslet, zda budou v budoucnu k dispozici volné prostředky, které by bylo možné použít na mimořádnou splátku. Pokud tento předpoklad není, a jsou úrokové sazby příznivé, je lepší si smluvit úrokovou sazbu s delší fixací. Tím má klient jistotu stejné splátky po celou dobu až do konce fixace. Také je důležité myslet na termín změny úrokové sazby včas, to proto, aby byl dostatek času na vyjednávání podmínek na další období. Banky totiž mnohdy osloví klienta co nejpozději, a tím ho dostávají do časové tísně. Ten je potom nucen přistoupit i na vyšší sazbu, než jsou běžně na trhu. Termín, do kdy je banka povinna oslovit klienta před vypršením platnosti sazby je poměrně dost zásadní záležitostí. Pokud je lhůta dostatečně dlouhá, má klient možnost prozkoumat trh a případně přejít s úvěrem do jiného peněžního

ústavu. Některé banky mají ve smlouvě o hypotečním úvěru zakotvenu dvouměsíční lhůtu, což je dostačující. Přesto je vhodné, aby byl klient aktivní a o tyto záležitosti se zajímal sám. Takovým chování může dojít k úspoře budoucích nákladů a menšímu zatížení rodinného rozpočtu.

Mnohdy hraje roli v poskytnuté výši sazby i to, zda je klient pojištěn. Je nutné, aby si klient zvážil, zda je pojištění pro něj vhodné, jaká rizika kryje, kolik za toto pojištění zaplatí a konečně jakou úsporu tímto krokem získá na výši vypočtené splátky. O vhodnosti uzavření pojistky bude ještě blíže pojednáno v následujících kapitolách. Zde se hovoří pouze o efektu na vynaložených nákladech.

Neméně důležitým parametrem smlouvy je možnost předčasného splacení úvěru, nebo provedení mimořádné splátky. Klient má tuto možnost standardně při ukončení platnosti úrokové sazby. Mimo toto období tato možnost ve většině případů není. Respektive je, ale klient za tento krok zaplatí bance tzv. penaltu. Ta bývá poměrně dost vysoká. Banky si účtují ušlý zisk minimálně do ukončení fixace úrokové sazby. Jak již bylo řečeno, je důležité okolnosti mimořádné splátky zvažovat již při podpisu smlouvy nebo při dodatku na další období fixace úrokové sazby.

Jako optimalizaci nákladů rodinného rozpočtu lze též považovat využití bilančního mechanismu, kdy je klientovi započítán zůstatek na účtu, oproti zůstatku jistiny úvěru, ze kterého je vypočítávána měsíční splátka. Tento způsob umožňuje klientovi výrazně snížit náklady na úroky placené za úvěr.

7.4. Hypoteční krize

V létě 2007 došlo ve Spojených státech amerických ke krizové situaci, kdy díky špatným investicím do rizikových hypotečních úvěrů přišly největší světové banky o nemalé částky. Banky a finanční ústavy v čele s Merrill Lynch a Citigroup dříve vložily své finance do cenných papírů, jejichž hodnota byla závislá na podkladovém aktivu, závislém na amerických rizikových hypotékách, naše banky žádné takové investice neudělaly. Tyto okolnosti spustily celou krizi. Vidinou velkých obchodů půjčovaly hypoteční banky i klientům s nedostatečnou bonitou. Úroky byly nízké a na úvěr dosáhl téměř každý. Poté

přišla tzv. sekuritizace. Rizikové hypoteční úvěry se spojily spolu s ostatními cennými papíry do jednoho celku, na který se vydal dluhopis. Díky svým vysokým výnosům se tyto dluhopisy staly oblíbenými investicemi na mezibankovním trhu.

Při růstu úrokových sazeb začali mít lidé potíže se splácením svých dluhů. S tímto problémem výrazně klesla cena nových dluhopisů. Banky potřebovaly hotovost a tu jim nikdo nemohl poskytnout, nebo jen za příliš vysokou cenu. Tyto okolnosti spustily úvěrovou krizi. [39]

Úvěrové riziko se postupně přesunulo na ostatní subjekty. Banky dále poskytovaly rizikové úvěry, pobíraly z nich poplatky, a když došlo k nesplácení úvěru a následnému prodeji nemovitosti, díky poklesu cen nemovitostí nedostaly zpět celou výši pohledávky. Toto vedlo ke ztrátě důvěry investorů ve finanční instituce. Došlo ke stažení jejich kapitálu z trhu, mezibankovní trh též nefungoval, jak bylo zvykem a bankovní domy, které nedisponovaly dostatečnou hotovostí, padly.

Hypoteční krize ve Spojených státech ukázala, jak velké důsledky mají nesplácené hypoteční úvěry na ekonomiku, pokud se to týká velkého počtu obchodů a výrazného poklesu hodnot nemovitostí.

7.5. Dopad Americké krize na české banky

Většinu velkých českých bank vlastní zahraniční banky, které krize více či méně zasáhla. Na rozdíl od mateřských společností českých bank, naše bankovní instituce nevlastnily cenné papíry zajištěné rizikovými úvěry. Rizikové cenné papíry byly většinou drženy celými zahraničními skupinami a běžný klient české banky se tuto skutečnost obvykle ani nedozvěděl. Občas se v médiích pouze dočetli, že došlo ke snížení ratingu některé z nich, díky mateřské společnosti.

Výhodou našich bank bylo i to, že měly dostatek depozit. Z tohoto důvodu nemusely poptávat finanční zdroje na mezibankovním trhu a mohly se financovat z vlastních zdrojů. Na českém bankovním trhu též nebylo zvykem využívat tržních cen nemovitostí k zajištění

úvěrů, nýbrž si banky hodnotily nemovitosti cenami obvyklými. Cena obvyklá je dlouhodobě realizovatelnější na trhu.

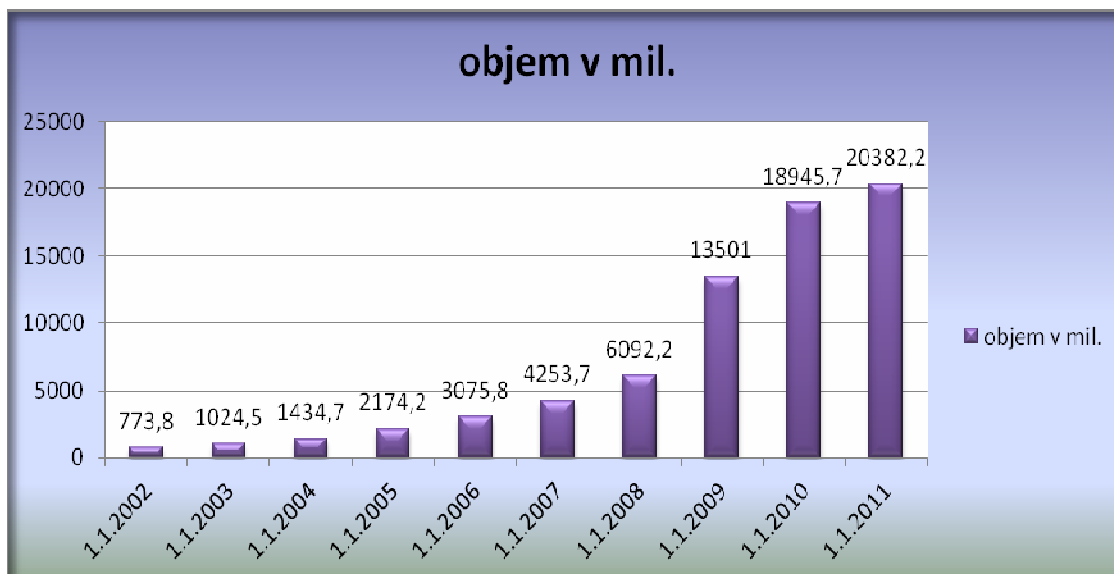
Další devizou českých bank bylo i to, že ke konci roku 2008 neměly příliš velkou expozici poskytnutých úvěrů v cizí měně. Díky tomu se našim bankovním domům vyhnuly likvidní problémy. Významnou roli v podpoře likvidity sehrála i Česká národní banka, která svými repo operacemi pomohla zajišťovat banky.

Mateřské společnosti po událostech v Americe též nabádaly naše banky k opatrnosti, ty zpřísnily poskytování hypotečních úvěrů, což se projevilo v poklesu nově poskytnutých úvěrů. I když se světová finanční krize našeho bankovního sektoru přímo nedotkla, rizikem pro další období byla recese, kterou tímto rozpoutala. Počet insolventních domácností a firem začal růst a tato skutečnost přispěla ke zvýšení nesplácených úvěrů. [37]

7.6. Problematické úvěry v ČR

V průběhu hypotečního boomu v letech 2000 až 2008 bylo poskytnuto velké množství hypotečních úvěrů. Velice dobrá ekonomická situace přiměla banky ke snížení požadavků na dlužníky. To zapříčinilo, že splátky hypoték odčerpávaly až 70 % rodinných příjmů. Ovšem příchodem finanční krize došlo ke snížení příjmů obyvatel, nebo dokonce ke ztrátě zaměstnání. V tu chvíli nastává problém se splácením závazků. V ČR je stále větší počet klientů, kteří nemají na splátky. Následující graf vyjadřuje vývoj objemu nesplacených hypotečních úvěrů v České republice za desetileté období. [22]

Graf 8: Vývoj objemů úvěrů v selhání



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat ČNB, Databáze ARAD – Systém časových řad

Počet problematických úvěrů stále roste, přičemž před pár lety byl ještě počet zanedbatelný. V roce 2005 banky evidovaly objem nesplacených úvěrů ve výši 2,17 mld. Podíl nesplacených úvěrů na celkovém objemu hypotečních úvěrů se dlouhou dobu pohyboval pod hranicí 1,5%. S příchodem krize se však finanční situace mnoha domácností znatelně zhoršila, což je patrné z výše uvedeného grafu.

Výše nesplácených úvěrů na bydlení se blíží k hranici 25 miliard korun, to samo osobě není závažný problém z hlediska ekonomiky, ale z pohledu lidí, kterých se tato situace týká, jde o velmi závažnou a stresující situaci.

Přesto všechno je, jak prezentují hypoteční banky v médiích, úvěrové portfolio stále vysoce kvalitní. Banky přistupují k řešení rostoucích problematických úvěrů různě. Upřednostňují zvýšenou péči o tyto úvěry, Posilují týmy, které mají tuto problematiku na starosti. Každý takový úvěr je třeba v období delikvence posuzovat individuálně, pokusit se např. se dlužníkovi snížit splátky tak, aby se dostal zpět do standardního režimu. Pokud se nepodaří situaci zvládnout do několika měsíců, dochází k prodeji hypotéky do mimo bankovního sektoru. Pokud lze, tak banky nezřídka přistupují k dražbám, nebo k insolvenčnímu řízení. Až jako poslední možnost je využití soudních žalob.

Daleko lepší situace je, pokud klient spolupracuje s bankou a s jejím týmem specializovaných pracovníků, kteří hledají různé možnosti, jak vrátit úvěr zpět do normálního režimu. Někdy jde o pozastavení splátek jistiny, a dlužník po určitou dobu splácí pouze úroky, v jiném případě lze prodloužit dobu splácení. Pokud není jiné cesty, navrhnou klientovi prodej nemovitosti. V případě, že klient spolupracuje, je to pro něj určitě lepší. Zde je šance na co nejlepší cenu prodávané nemovitosti. Obvykle stačí na vyrovnání dluhů a klientovi ještě něco zbude.

8. Registry úvěrů v ČR

V bankovní praxi je běžné, že si finanční instituce o žadateli o úvěr zjistí jeho současnou i minulou úvěrovou situaci. K tomuto již několik let v České republice slouží tzv. úvěrové registry. Tyto registry obsahují informace jak o právnických, tak o fyzických osobách, které se opozdí se splácením, ale i těch kteří splácí v termínu. V České republice je několik druhů registrů, které se od sebe liší svým obsahem.

8.1. Centrální registr úvěrů

Centrální registr úvěrů uchovává informace o úvěrech fyzických osob podnikatelů i právnických osob. Nejsou zde informace o osobních úvěrech, hypotečních úvěrech, povolených debetech a kreditních kartách fyzických osob.

Účastníky CRÚ jsou všechny české banky a pobočky zahraničních bank, působících na území ČR a ostatní osoby, které k tomuto opravňuje zvláštní zákon. Povinností všech účastníků je pravidelně udržovat systém v aktuálním stavu. Přístup k informacím mají jednotliví účastníci CRÚ a Česká národní banka. [21]

Předmětem povinné registrace jsou potenciální a současné závazky klientů, bez ohledu na výši pohledávky. Neobjevují se zde debety na běžných účtech. Evidují se zde pohledávky rezidentů i nerezidentů.

Závazky evidované v CRÚ:

- Čerpané úvěry včetně kontokorentních
- Debety na běžných účtech nad stanovený limit (2000 Kč)
- Nečerpané úvěrové rámce a přísliby
- Vydané záruky
- Úvěrové ekvivalenty vybraných podrozvahových pohledávek

Obsah databáze:

- Identifikační údaje o klientech
- Identifikační údaje pohledávky
- Hodnoty pohledávky
- Další proměnné vztahující se k pohledávce

8.2. Bankovní registr clientských informací

Bankovní registr clientských informací (dále jen BRKI) byl spuštěn v červnu 2002. Provozovatelem je společnost Czech Banking Credit Bureau, a.s. – CBCB, kterou vlastní pět zakladatelských bank. Jsou to ČS a.s., ČSOB, a.s., GE Money Bank, a.s., KB, a.s. a HVB Bank Czech Republic, a.s. [26]

BRKI je založen na principu vzájemné výměny informací o bonitě a důvěryhodnosti klientů, fyzických osob. Zahrnuje jak pozitivní, tak negativní informace. Jsou to údaje o podaných, odvolaných a poskytnutých úvěrových obchodech, včetně kreditních karet a debetů na běžných účtech. Zahrnuje informace o výši úvěrových produktů a výši splátky. Počet uživatelů BRKI je poměrně velký a funguje v rámci zákonů. Mimo jiné se řídí též zákonem o ochraně osobních údajů. [24]

8.3. Nebankovní registr clientských informací

Nebankovní registr clientských údajů (dále jen NRKI) provozuje společnost LLCB, z. s. p. o., založená pěti vedoucími leasingovými a splátkovými společnostmi. Spuštěn byl v červenci 2005. [26]

NRKI je obdobou BRKI, s tím rozdílem, že příspěvateli do jeho databáze nejsou banky, ale různé finanční nebankovní instituce. Jde především o leasingové společnosti nebo společnosti zprostředkující splátkový prodej. Do tohoto registru mají přístup nejen výše

uvedené společnosti, ale i bankovní instituce. Registr obsahuje informace o smluvních vztazích mezi věřiteli a klienty, důvěryhodnost a platební disciplínu dlužníků. Obsahuje jak pozitivní, tak negativní informace. [24]

8.4. Registr FO a registr IČ sdružení SOLUS

Tento registr je jako jediný pouze negativní. Vznikl již v roce 1999 a byl založen zájmovým sdružením právnických osob. Jeho členem je 23 společností. [26]

V registru SOLUS jsou zaznamenávány pouze informace o dlužnících, kteří neplní voje závazky řádně a včas. Naleznou se zde údaje o fyzických osobách, právnických osobách a fyzických osobách podnikatelích. Hlavními uživateli tohoto registru jsou především bankovní instituce, leasingové společnosti, a dále se hojně přidávají i společnosti mimo bankovní sféru. Jsou to např. mobilní operátoři, dodavatelé energií apod. Záznam o klientovi se zde objeví až v momentě, kdy se dostává do prodlení se splácením svého závazku a to závažnějším způsobem. Malé zpoždění platby sem společnosti zpravidla vůbec nezadávají. [24]

9. Pojištění

Pojišťovnictví je samostatné odvětví ekonomiky. Subjekty podnikající v tomto oboru jsou pojišťovny, zajišťovny, zprostředkovatelé pojištění a zajištění. Pojištění znamená „pomoc v nouzi“. Z ekonomického hlediska pojištění znamená vytváření rezerv z příspěvku pojistníku¹¹. Rezervy slouží pak na úhradu škod z nahodilých událostí pojištěným. Vše zastřešuje právní vztah mezi pojistitelem a pojistníkem formalizovaný pojistnou smlouvou. Pojištění je založeno na principu solidarity.

Pojištění lze členit z mnoha hledisek. Základní hledisko je pak rozdělení pojištění na životní a neživotní pojištění. Jedná se pojistně technické odlišnosti těchto kategorií pojištění z ekonomického a finančního hlediska.

K životní části pojištění patří pojištění pro případ smrti a pro případ dožití. Neživotní pojištění zastřešuje oblast neživotního pojištění osob, pojištění majetku a odpovědnosti za škodu, pojištění právní ochrany, pojištění úvěru, kauce a dalších finančních rizik a pojištění přerušování provozu. K neživotnímu pojištění osob patří pojištění pro případ úrazu, velmi závažných onemocnění a soukromé zdravotní pojištění (pojištění nemocničních denních dávek, pojištění denních dávek v případě pracovní neschopnosti atd.).

Podle účelu sjednávání pojištění lze dělit na obnosové, to znamená, že je sjednána částka, která je v případě škody vyplacena. A škodové pojištění, kdy je uskutečněna náhrada škody vzniklé v důsledku pojistné události. Další možná dělení pojištění jsou podle vzniku pojištění zákonné a smluvní (povinně smluvní a dobrovolné), podle způsobu placení na běžně placené nebo jednorázově placené. [1]

Pro účely této práce bude charakterizováno životní pojištění a pojištění úvěrů. Tato pojištění se nejběžněji využívají při zajištění hypotečních úvěrů a ochraně dlužníků.

¹¹ Pojem „pojistník“ subjekt, který sjednává pojistnou smlouvu a platí pojistné

V následujícím přehledu je uveden aktuální přehled pořadí pojišťoven podle jejich celkového tržního podílu v procentech.

Tabulka 2: Tržní podíl pojišťoven v ČR v roce 2010

	1Q/2010		2Q/2010		3Q/2010		4Q/2010	
	podíl %	pořadí	podíl %	pořadí	podíl %	pořadí	podíl %	pořadí
Kooperativa	22,1	2	20,5	2	20,5	2	20,4	2
ČP	24,2	1	24	1	24,5	1	25,4	1
ČSOB pojišťovna	6,4	6	7,3	3	7	4	6,8	4
Allianz	7,1	4	7,3	4	7,5	3	7,1	3
Pojišťovna ČS	5,5	7	5,9	7	6	7	6,1	5
Generali	6,7	5	6,3	6	6,2	6	5,9	7
Komerční pojišťovna	7,5	3	7	5	6,5	5	5,9	6
ČPP	4,8	7	4,5	8	4,4	8	4,2	8
Uniqua	3,1	10	3,2	10	3,3	10	3,3	10
ING	3,3	9	3,4	9	3,7	9	4	9

Zdroj: <http://www.opojisteni.cz/ekonomika/vyvoj-trhu/postaveni-pojistoven-v-1-ctvrtleti-2011>

Jako závažné riziko jednotlivce a potažmo pro osoby na něm ekonomicky závislé, je riziko onemocnění nebo smrtelného úrazu. Tyto faktory mohou výrazně ovlivnit délku jeho života nebo schopnost plnohodnotného produktivního života. V návaznosti na pojistné podmínky se jedná o krytí rizik spojených se smrtí nebo trvalou invaliditou pojištěné osoby. V případě předčasného ukončení smlouvy nebo uplynutí sjednané doby pojištění není vyplaceno žádné pojistné plnění, není zde obsažena spořicí složka. Zaplacené pojistné je plně spotřebováno na krytí pojistné ochrany a poplatky. Pojistná částka je pevně stanovena pro případ smrti nebo trvalé invalidity.

Jednou z alternativ životního pojištění je Pojištění pro případ dožití, vkladové pojištění. Pojistnou událostí je v tomto případě dožití se sjednané doby. V případě smrti před koncem sjednané doby pojištění je vyplaceno oprávněné osobě pojistné. Pojistná částka pro případ

smrti je opět garantovaná. V případě dožití je vyplacena sjednaná pojistná částka, včetně návratného vkladu a podílů na výnosech. Tento druh pojištění je díky spořicí složce finančně náročnější.

9.1. Rizikové pojištění úvěru

Na případné problémy se splácením úvěru se lze dopředu připravit. Na rozdíl od investičního či kapitálového pojištění se u rizikového pojištění platí pouze na pojistná rizika, nikoliv na spoření. Tím je z pohledu splátek toto pojištění nejlevnější. Výše pojistné ochrany a rozsah pojištění se řídí pojistnou smlouvou.

Ve většině případů se toto pojištění využívá v kombinaci s hypotečními úvěry. Důvodem je obava klientů, že při tak dlouhé době splácení může nastat situace, kterou nelze předvídat, a schopnost úhrady měsíčních splátek by mohla být ohrožena. Rovněž se jedná obvykle o úvěr na jednu ze základních potřeb člověka, na bydlení. Zde by nebylo dobré spoléhat na náhodu či štěstí.

Rizikové pojištění úvěru funguje na principu klesající pojistné částky. Hypoteční úvěr se průběžně splácí a postupně se snižuje výše dluhu. Automaticky klesá i pojistná částka tohoto pojištění. Pojištěný je tedy pojištěn přibližně na výši hodnoty hypotečního úvěru.

10. Eliminace rizika nesplácení úvěru a zabezpečení životního standardu rodiny

Každý klient, pokud se rozhodne investovat do vlastního bydlení, by měl myslet i na to, jak dosáhnout potřebné finanční rezervy pro případ nenadálých životních situací. Na počátku splácení úvěru je situace jasná. Banka vyhodnotí veškeré údaje, které ji klient poskytne, určí jeho bonitu a maximální možnou výši úvěru, kterou lze v tuto chvíli poskytnout. Zde je počítáno pouze s tím, že po provedení pravidelné měsíční splátky zbude dlužníkovi potřebné životní minimum, navýšené o malou rezervu. To samo o sobě ale není dostatečnou zárukou, že splácení bude probíhat bez potíží. Splácení hypotečního úvěru, či úvěru ze stavebního spoření je běh na dlouhou trať a za tuto dobu se může stát ledacos. Samozřejmě je možné dělat různé kroky i v průběhu splácení, ale ideální je myslet na možná rizika co nejdříve. Jedním zásadním problémem, který se často vyskytuje v praxi, je, že pokud se klient rozhodne pro koupi nemovitosti, touží po ní tak, že se snaží hypoteční úvěr získat „za každou cenu“. Při tom si často neuvědomí, že se jedná o nepřiměřený závazek, který se může stát jeho noční můrou. Ne všichni si můžou dovolit bydlet dle vlastní ideální představy. Každý by měl zvážit všechny možnosti a raději se držet zpět.

Jedním z kroků, o kterém by měl dlužník přemýšlet je, zda uzavřít a jaké uzavřít pojištění. Pokud je tento klient ženatý a pokud má již ve své péči děti, neměl by s uzavřením smlouvy otálet.

Dostatečnou finanční rezervu by měla mít každá rodina, ne jenom ty, které jsou zavázány ke splácení dlouhodobého úvěru. V této práci je přednostním úkolem analyzovat možnosti zajištění rodin, které přijaly úvěr na bydlení a mohou tak využít podpůrných produktů ke krytí rizika nesplácení, či nesplacení tohoto závazku.

Zabezpečení standardní životní úrovně pro případ nenadálé situace není snadný úkol a je třeba jej systematicky budovat. Výše finanční rezervy je pro každou rodinu jiná, v závislosti na konkrétní potřebě té které z nich. Obecné doporučení je mít v rezervě trojnásobek měsíčního příjmu rodiny nebo šestinásobku měsíčních rodinných výdajů.

9.1. Rizika výpadků příjmů

Nyní budou stanovena kritéria, na která je nutné se zaměřit, aby došlo k zajištění rodinných příjmů pro případ nečekaných událostí.

- smrt z jakýchkoliv příčin
- smrt úrazem
- ztráta zaměstnání
- nemoc dlouhodobá
- nemoc krátkodobá
- úraz s trvalými následky
- úraz drobný
- trvalá invalidita následkem úrazu
- trvalá invalidita následkem těžké nemoci

Zajištění smrti

Pokud by měla být rodina relativně dostatečně ochráněná, měla by rezerva dosahovat výše 2-3 násobku ročních příjmů domácnosti. [38]

- V případě zajištění úvěru lze sjednat rizikové životní pojištění pro případ smrti. V teoretické části bylo představeno několik druhů pojištění, ze kterých lze vybírat. Při výběru záleží na účelu, který má pojištění splnit a rovněž na finanční situaci klienta. Pokud se jedná čistě o vykrytí rizika smrti, nejlevnější variantou je rizikové pojištění konkrétního úvěru, které je založeno na klesající pojistné částce

Zajištění ztráty zaměstnání

- Rezerva pro zajištění přechodného období, kdy dlužník není výdělečně činným je běžně počítána jako 3 násobek čistého měsíčního příjmu. Pokud jde o osobu samostatně výdělečně činnou, měla by být rezerva ve výši 1.5 násobek jejího měsíčního příjmu.
- Pojištění ztráty zaměstnání. Jedná se o pojištění, které zajišťuje výpadek na omezeně dlouhou dobu. Tato doba se řídí jednotlivými pojistnými podmínkami

daného produktu. Obvyklá doba výplaty z jedné pojistné události je maximálně 6 splátek.

Zajištění pracovní neschopnosti a nemoci

- Zajištění krátkodobé nemoci. Délka léčení se v těchto případech odhaduje na 2 – 3 měsíce. Výše finanční rezervy by měla být ve výši 3 násobku čistého měsíčního příjmu
- Pojištění denního odškodného při pracovní neschopnosti, způsobené nemocí
- Zajištění dlouhodobé nemoci. Zde se jedná o závažná onemocnění, která jsou přesně definována pojistnými podmínkami. Toto riziko není dost dobře možné zajistit finanční rezervou

Zajištění drobného úrazu

- Druh tohoto úrazu je krátkodobý a vyléčitelný. V těchto případech je vhodné zajistit rodinu vytvořením finanční rezervy v obdobné výši jako u krátkodobých nemocí v kombinaci s pojištěním

Zajištění vážného úrazu

- Vážné úrazy obvykle způsobují trvalé následky. Nejčastější zajištění je pojištění trvalých následků úrazu

Zajištění trvalé invalidity

- Jedná se o závažné nemoci či úrazy. Nejvhodnější zajištění rodiny je pojištěním. Podmínky pojištění se obvykle nastavují individuálně. Jelikož se jedná o trvalý stav jedince, vytvoření finanční rezervy není v tomto případě relevantní

9.2. Dotazníkové šetření

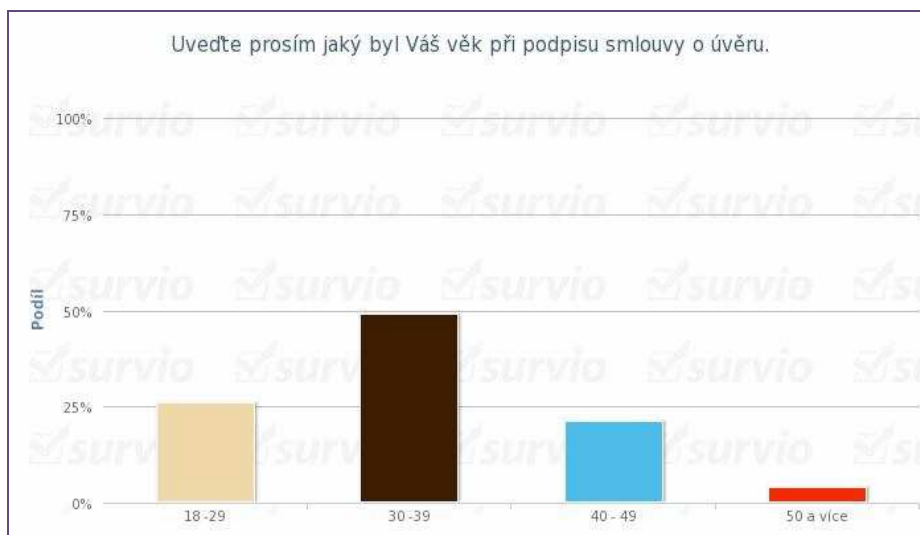
Dne 3. 2. 2013 bylo provedeno velice jednoduché dotazníkové šetření mezi anonymně vybranými respondenty, kteří mají, či v minulosti měli dlouhodobý úvěr na bydlení. Dotazník byl vytvořen na volném serveru www.survio.com. Zde je umožněno vypracování dotazníku a zároveň jsou jeho součástí i jednoduché výstupy. Bohužel počet zpracovávaných dat je omezený, a to 100 odpovědí. Osloveno bylo 200 klientů a odpovědělo 146. Pro účely této práce bylo využito 100 odpovědí. Otázky byly zvoleny tak, aby bylo možné posoudit, jak zodpovědně se chovají dlužníci ke svým závazkům, jak eliminují riziko výpadku příjmů, eventuálně riziko smrti nebo invalidity. Cílem bylo zjistit, jak jednotlivci pohlízejí na možnost pojištění úvěru a zda jej využili. Dále je možné z výstupu odhadnout, jaké věkové kategorie klientů přistupují do smluvního vztahu s hypotečními bankami. Dotazník je přílohou této práce.

Respondentům bylo položeno sedm následujících otázek:

- 1) Využíváte, nebo jste v minulosti využil hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření? Pokud je Vaše odpověď ne, již nepokračujte ve vyplnění dotazníku. Děkuji
- 2) Uveďte prosím Vaše pohlaví.
- 3) Uveďte prosím, jaký byl Váš věk při podpisu smlouvy o úvěru.
- 4) Uveďte Váš stav.
- 5) Počet dětí.
- 6) Uzavřel/ uzavřela jste rizikové pojištění k hypotečnímu úvěru/ stavebnímu spoření.
- 7) Jaká rizika kryje Vaše pojištění?
- 8) Myslíte, že je rizikové pojištění úvěru důležité?

Odpovědělo 54 žen a 46 mužů. Věkové kategorie byly rozděleny do 4. skupin. Nejpočetnější skupinou, která vlastní úvěr na bydlení je kategorie č. 2.

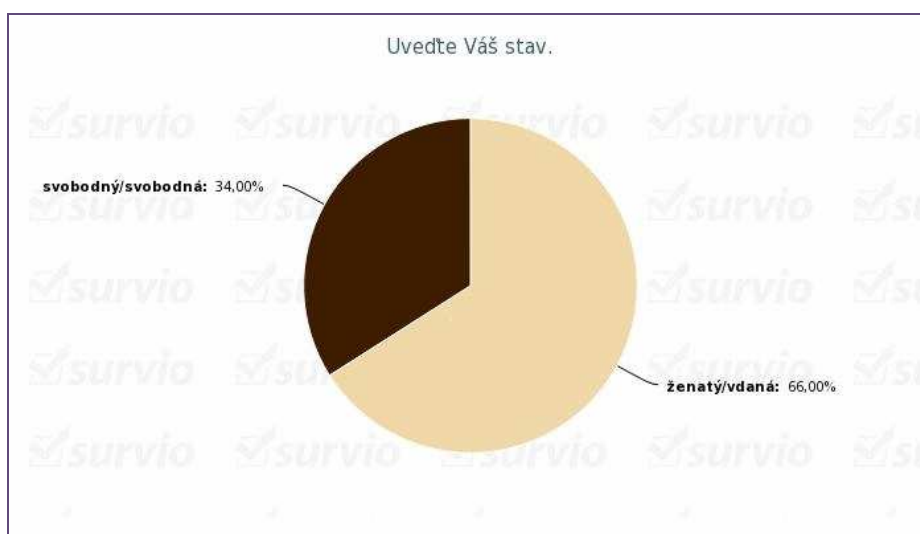
Graf 9: Věk dotazovaného při podpisu smlouvy



Zdroj: www.surveio.com

Z těchto údajů lze říci, že nejčastěji řeší svou bytovou situaci lidé ve věku, kdy je jejich produktivní věk plně nastartován, a s největší pravděpodobností začínají zakládat rodinu. K problému se vyjádřilo 66% ženatých a 34% svobodných respondentů.

Graf 10: Stav respondenta



Zdroj: www.surveio.com

Další otázka která byla vyslovena, se týkala počtu dětí. Téměř polovina dotazovaných má dvě a více dětí.

Graf 11: Počet dětí



Zdroj: www.surveio.com

Nyní následují poslední tři otázky, které se týkaly rizikového pojištění. Dotazy zněly, zda mají a jaké mají pojištění úvěru. A jako poslední byla položena otázka „Myslíte, že je rizikové pojištění úvěru důležité?“

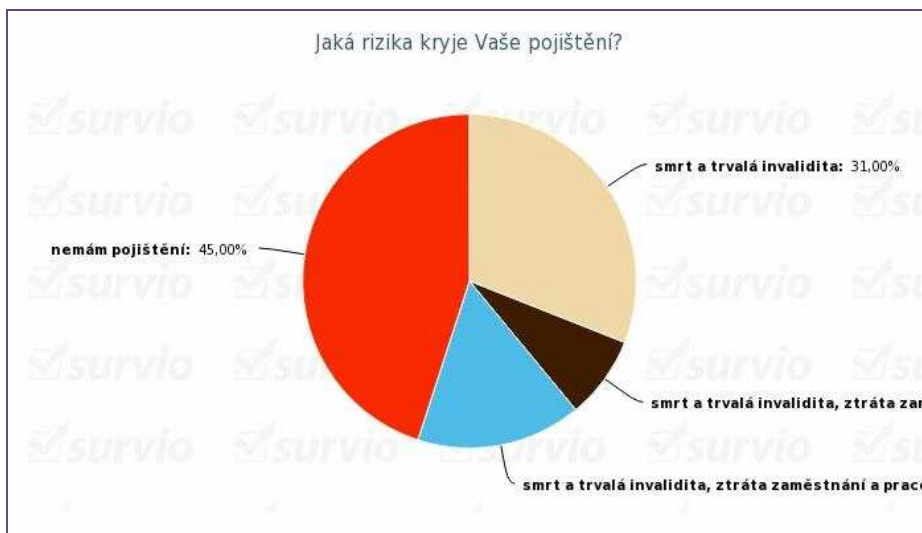
Graf 12: Uzavřeli jste rizikové životní pojištění?



Zdroj: www.surveio.com

Z grafu je vidět, že počet klientů, kteří využijí pojištění úvěru, není příliš vysoký. 52% je poměrně málo, pokud se zváží rizika, které sebou dlouhodobý závazek nese. Z údajů dotazníkového šetření sice nelze dělat závěry, ale je málo pravděpodobné, že by ti, kteří si úvěry nepojišťují, měli jiné, adekvátní zajištění výpadku příjmů.

Graf 13: Jaká rizika kryje Vaše pojištění



Zdroj: www.survio.com

Byly zde vymezeny takové kategorie, které bývají v nabídkách pojišťoven. Jedná se o základní pojištění úvěru, které kryje riziko smrti a trvalé invalidity. Druhá varianta je riziko smrti, trvalé invalidity a ztráty zaměstnání, a nakonec riziko smrti, trvalé invalidity, ztráty zaměstnání a pracovní neschopnosti. Nejčtenější odpovědí ve výši 45% bylo, že klienti pojištění vůbec neuzavřeli. Zatímco 31% dotazovaných uzavřelo pouze základní pojištění, týkající se rizika smrti a trvalé invalidity, 16% respondentů přistoupilo k zajištění své rodiny nejzodpovědněji a uzavřelo pojištění na riziko smrti, trvalé invalidity, ztráty zaměstnání a pracovní neschopnosti, posledních 8% jde střední cestou pojištění smrti, trvalé invalidity a ztráty zaměstnání.

Graf 14: Je pojištění k úvěru důležité?



Zdroj: www.surveio.com

Z výstupu, týkajícího se důležitosti pojištění rizik je vidět, že 79% respondentů si plně uvědomuje nutnost zodpovědně přistupovat k této problematice. Přesto je ale zřejmé, že ne všichni se řídí svým názorem a pojištění i tak neuzavřou.

9.3. Analýza rizikového pojištění úvěru

V této kapitole bude porovnáno rizikové pojištění úvěrů tří hypotečních bank. Cílem bude jasně specifikovat možnosti krytí rizik, jejich rozsah, cenu a délku, po kterou pojišťovna plní pojistnou událost.

Rizikové pojištění k hypotečnímu úvěru Komerční pojišťovny a.s., poskytované k hypotečním úvěrům Komerční banky, a. s.

Pojištěná rizika

- 1) pojištění pro případ smrti pojištěného a plné invalidity pojištěného
- 2) pojištění pro případ smrti pojištěného, plné invalidity pojištěného a pracovní neschopnosti pojištěného
- 3) pojištění pro případ smrti pojištěného, plné invalidity pojištěného, pracovní neschopnosti pojištěného a pro případ ztráty zaměstnání

add.1) Pojištění Komerční pojišťovny obsahuje vždy jako základní složku pojištění pro případ smrti pojištěného a plné invalidity pojištěného. Pojistnou událostí je smrt nebo plná invalidita pojištěného, která nastane v průběhu pojištění a současně v době trvání pohledávky Komerční banky za pojištěným z pojištěného úvěru. Pro přiznání pojistného je nutné určit procentní míru poklesu schopnosti soustavné výdělečné činnosti a určit zdravotní postižení, které je příčinou tohoto stavu. Tuto míru poklesu schopnosti výdělečné činnosti určuje pojišťovna na základě zdravotní dokumentace pojištěného v součinnosti s příslušným orgánem sociálního zabezpečení České republiky. Vše musí být v souladu s pojistnými podmínkami.

V případě smrti, ať jde o smrt úrazem či smrt následkem nemoci, je dnem pojistné události den, kdy došlo k úmrtí pojištěného. V obou případech je nutné neprodleně předložit doklady o nastalé situaci pojišťovně. Jejich rozsah je podrobně uveden v pojistných podmínkách.

add.2) Základní pojištění lze individuálně rozšířit o pojištění pracovní neschopnosti. Toto pojištění se vztahuje na zaměstnané v pracovním poměru i na osoby samostatně výdělečně činné registrované a provozované na území ČR. Toto pojištění se nevztahuje na osoby v invalidním důchodu. Pojištění vykryvá pojistnou událost pracovní neschopnosti vzniklou nemocí i úrazem. Pojistná událost nastává, pokud pojištěný nemůže vykonávat pracovní činnost po dobu delší než 28 dní bezprostředně po sobě jdoucích. Pojistná událost končí dnem ukončení neschopnosti pojištěného. Čekací doba¹² je první 3 měsíce od počátku pojištění. Čekací doba se neuplatňuje pro případ, kdy pracovní neschopnost nastane úrazem.

Pojišťovna vyplácí na jednu pojistnou událost maximálně 12 splátek. Dále toto pojištění zaniká, pokud pracovní neschopnost během 730 bezprostředně po sobě jdoucích dnů trvá 500 dnů. Dalším důvodem pro zánik tohoto doplňkového pojištění je přiznání invalidního důchodu, starobního důchodu, popř. mimořádného starobního důchodu.

¹² čekací doba, je doba, po kterou pojišťovna není povinna, poskytnout pojistné plnění

add.3) Další variantou rozšíření základního pojištění je doplňkové pojištění pro případ pracovní neschopnosti pojištěného a pro případ ztráty zaměstnání. Pojištění se vztahuje na klienty, kteří jsou v zaměstnaneckém poměru na dobu neurčitou nebo určitou, delší než jeden rok. Dále musí splňovat podmínky pro zaměstnávání dle Zákona o zaměstnanosti. Pojistnou událostí je ztráta zaměstnání. Nárok pojištěnému vzniká, pokud mu zaměstnavatel dal výpověď z následujících důvodů.

- ruší-li se zaměstnavatel, nebo jeho část
- přemísťuje-li se zaměstnavatel, nebo jeho část
- stane-li se zaměstnanec nadbytečným vzhledem k rozhodnutí zaměstnavatele nebo příslušného orgánu o změně jeho úkolů, nebo došlo-li z výše uvedených důvodů k rozvázání pracovního poměru dohodou

Pojistné plnění se vyplácí za každý započatý měsíc po uplynutí 2 měsíců od rozvázání pracovního poměru až do nástupu do nového zaměstnání či starobního důchodu. Na jednu pojistnou událost pojišťovna vyplatí maximálně 6 splátek.

Pojištění k úvěrům na bydlení Finanční skupiny České spořitelny

Pojištěná rizika

- 1) úmrtí, invalidita a dlouhodobá pracovní neschopnost
- 2) úmrtí, invalidita, dlouhodobá pracovní neschopnost a ztráta zaměstnání

add.1) V této variantě je pojištěno riziko smrti, a to následkem nemoci i následkem úrazu. Pokud jsou splněny podmínky pro přiznání pojistného, pojišťovna hradí nesplacenou část úvěru včetně úroků a ostatních plateb, nejvýše však do výše pojistné částky rámcové smlouvy.

V případě že bude klientovi přiznána invalidita dle platných předpisů o sociálním zabezpečení, bude vznikat nárok na pojistné plnění, ne však dříve jak za 2 roky od počátku pojištění. Pojišťovna vyplatí klientovi 12 měsíčních splátek od data přiznání invalidity. Tuto platbu ještě navýší o úhradu za udržování pojištění. Při následném potvrzení invalidity vyplatí pojišťovna jednorázové pojistné plnění ve výši celého závazku.

Pokud je klient v pracovní neschopnosti déle jak 60 dní a splní-li podmínky nároku na pojistné plnění, bude pojišťovna vyplácet měsíční úvěrové splátky po dobu trvání pracovní

neschopnosti od měsíce, ve kterém bude neschopnost trvat 60 dní. Na jednu pojistnou událost pojišťovna vyplatí maximálně 12 splátek. Při opakované pracovní neschopnosti pojišťovna hradí opět a vyplácí další pojistné. Pojištění nezaniká.

add.2) Druhá varianta je rozšířená o riziko ztráty zaměstnání. Čekací doba pojišťovny je v tomto případě 60 dní. Pojistná událost vzniká, pokud je klient nezaměstnan déle jak 60 dní. Pojišťovna pak plní ve výši měsíční splátky úvěru a to maximálně 12 splátek. Pokud dojde k vyplacení 12 po sobě jdoucích splátek je další pojistná událost pojišťovnou hrazena až po uplynutí dalších 12 měsíců. Pokud je klient v pracovní neschopnosti a následně se stane nezaměstnaným, pojišťovna plní nejdříve z pracovní neschopnosti a až poté z rizika ztráty zaměstnání. Pojištění ztráty zaměstnání se nevztahuje na pracovní poměr ukončený dohodou nebo výpovědí zaměstnance.

Rizikové pojištění k hypotečnímu úvěru Československé obchodní banky, a. s.

Pojištěná rizika

- 1) pojištění smrti a plné invalidity následkem nemoci nebo úrazem
- 2) pojištění smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti
- 3) pojištění smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání

add.1) Pojištění smrti a plné invalidity lze sjednat i pro část úvěru, min. však na 25% jeho výše. Maximální výše pojistné částky je 3,5 milionu. Klient má možnost sjednat toto pojištění kdykoliv v průběhu splácení úvěru.

add.2) Zde je ještě navíc pojištění pracovní neschopnosti. Toto pojištění je určeno pro fyzické osoby, které jsou v zaměstnaneckém poměru a pro osoby samostatně výdělečně činné, které si platí nemocenské pojištění. Podmínkou uzavření pojistné smlouvy je, aby pojištěný nebyl za posledních 5 let v pracovní neschopnosti déle než 3 týdny nebo mu nebyla taková neschopnost doporučena lékařem. Výjimkou jsou zlomeniny, apendektomie, odstranění krčních mandlí a těhotenství. Pojištěný netrpí onemocněním srdce nebo oběhového systému, cukrovkou závislou na insulínu, chronickým onemocněním dýchacích cest, ledvin (kromě ledvinových kamenů), břišních orgánů nebo závislostí na alkoholu či

návykových látkách, za posledních 5 let nepodstoupil onkologickou léčbu. Na jednu pojistnou událost je vyplaceno maximálně 12 splátek. Mezi jednotlivými pojistnými událostmi musí uplynout minimálně 3 měsíce, aby mohla být uznána další pojistná událost. I k tomuto pojištění lze přistoupit kdykoliv za doby trvání úvěru.

add.3) Tato varianta pojišťuje všechna rizika uvedená ve variantě 1 a 2 a dále je rozšířená o pojištění ztráty zaměstnání. Pojištění je určeno pouze pro osoby v zaměstnaneckém poměru na dobu neurčitou. Na jednu pojistnou událost je možné vyplatit 12 splátek. Další pojistnou událost je možné uplatnit až po 12 měsících od předchozí. Tuto variantu pojištění lze sjednat nejpozději do 6 měsíců od uzavření smlouvy o hypotečním úvěru.

U všech těchto pojistek, lze sjednat smlouvu i pro dvě osoby, které mají spojitost s konkrétním úvěrem na bydlení. U ČS a ČSOB je možné sjednat pojištění druhé osoby pouze ve variantě 100 % pojistného plnění. Na rozdíl od toho KB umožňuje různé kombinace výše plnění. Např. 1. osoba 100 %, druhá 50 %, obě osoby 50 % apod. Klient toto volí dle svého uvážení a finanční situace.

Z výše uvedeného je zřejmé, že podmínky jednotlivých programů pojistných podmínek jsou až na drobné odlišnosti obdobné. Jako důležitou informaci by bylo dobré zdůraznit limit pojistného plnění pracovní neschopnosti u pojištění pracovní neschopnosti u Komerční pojišťovny, a.s., kdy pojištění zaniká, pokud pracovní neschopnost během 730 bezprostředně po sobě jdoucích dnů trvá 500 dnů. V tomto ohledu lze upřednostnit pojištění ČS a ČSOB.

Tabulka 3: Ceny pojistných variant

	Komerční banka,a.s.	Česká spořitelna,a.s.	Česká obchodní banka,a.s.
varianta smrt a plná invalidita	0,025% z výše úvěru (věk do 45 let) 0,045% (věk 46 a více let)	nesjednává	4,84% z měsíční splátky
varianta smrt, plná invalidita a prac.neschopnost	0,025 % z pojistné částky + 0,01 % z pojištěného úvěru měsíčně	0,0373 % z výše poskytnutého úvěru	6,48% z měsíční splátky
varianta smrt, plná invalidita, prac.neschopnost a ztráta zaměstnání	0,025 % z pojistné částky + 0,02 % z pojištěného úvěru měsíčně	0,0494 % z výše poskytnutého úvěru	9,12% z měsíční splátky

Zdroj: Vlastní zpracování ze zdrojů uvedených bank

Na základě výše uvedených údajů bude provedeno srovnání jednotlivých druhů pojištění na konkrétním příkladu. Jako pojištěného klienta budeme brát dlužníka ve věku 40 let. Výše úvěru byla zvolena z důvodu lepší přehlednosti na rovný 1 milion. Splatnost úvěru je 20 let, měsíční splátka byla dle úvěrové kalkulačky spočítána na 6 107,- Kč/měsíc. Pro účely srovnání ceny jednotlivých pojistek bude dostačující výpočet měsíční splátky pojistného, která navýší dlužníkovy výdaje.

Tabulka 4: Měsíční výše splátky pojistného prvního účastníka při plnění 100% výše úvěru

	Komerční banka,a.s.	Česká spořitelna,a.s.	Česká obchodní banka,a.s.
varianta smrt a plná invalidita	250 Kč/měsíc	nesjednává	296 Kč/měsíc
varianta smrt, plná invalidita a prac.neschopnost	350 Kč/měsíc	336 Kč/měsíc	396 Kč/měsíc
varianta smrt, plná invalidita, prac.neschopnost a ztráta zaměstnání	450 Kč/měsíc	445 Kč/měsíc	557 Kč/měsíc

Zdroj: Vlastní zpracování ze zdrojů uvedených bank a vlastní výpočet

Tabulka 5: Měsíční výše splátky pojistného druhého účastníka při plnění 100% výše úvěru

	Komerční banka,a.s.	Česká spořitelna,a.s.	Česká obchodní banka,a.s.
varianta smrt a plná invalidita	250 Kč/měsíc	nesjednává	296 Kč/měsíc
varianta smrt, plná invalidita a prac.neschopnost	350 Kč/měsíc	373 Kč/měsíc	396 Kč/měsíc
varianta smrt, plná invalidita, prac.neschopnost a ztráta zaměstnání	450 Kč/měsíc	494 Kč/měsíc	557 Kč/měsíc

Zdroj: Vlastní zpracování ze zdrojů uvedených bank a vlastní výpočet

Z tabulky 4 a 5 vyplývá, že ceny měsíčního pojistného jsou nejvýhodnější u úvěrů Komerční banky. Další výhodou těchto variant je i možnost kombinací výše pojistného plnění pro dvě osoby, které přistupují k pojistné smlouvě. Tyto možnosti již byly uvedeny výše. Naopak je potřeba brát na zřetel i jednu zásadní nevýhodu, a tou je omezené plnění pojistné události při pracovní neschopnosti.

9.4. Způsoby tvorby finanční rezervy

Tvorba finanční rezervy je velice důležitá pro každého, a to bez ohledu na to, zda je majitelem hypotečního úvěru či nikoliv. Nikdo neví, co ho na dlouhé životní cestě potká, zda bude zdrav, zda bude mít stále zaměstnání a zda se mu vyhnou živelné pohromy.

V minulé kapitole byly analyzovány možnosti pojištění úvěru, které by měly být nedílnou součástí každého klienta, který čerpá úvěr na bydlení. Výjimkou by mohli být ti, kteří disponují tak vysokými depozity, že by pokryly jejich závazky v plné výši. Těch ale není moc.

Možností, jak postupně vytvořit rezervu na nepříznivé životní období je spousta. Záleží na tom, k čemu je tato rezerva předurčena. Zda se jedná o rezervu, která bude sloužit na okamžité použití nebo zda půjde o dlouhodobé zajištění rodiny, zda je k dispozici nějaký základní kapitál, či bude započato spoření od nuly postupně a pravidelně.

Předmětem této diplomové práce není podrobně rozebírat jednotlivé strategie a druhy investorů, ovšem je na místě tuto problematiku stručně přiblížit. Důvodem je potřeba

klienta učinit správné rozhodnutí, jakou cestu zvolí při tvorbě již zmiňovaných finančních rezerv.

Klienti volí převážně spoření prostřednictvím zprostředkovatelů. Jen malý podíl klientů je dostatečně znalý, že je schopen pohybovat se na kapitálovém trhu samostatně. Cílem následující kapitoly bude přiblížit způsoby spoření či investování prostřednictvím investičních otevřených podílových fondů kolektivního investování.

9.4.1 Investování

Hlavním cílem investování je co nejefektivnější zhodnocení vložených finančních prostředků. Platí zde jedno důležité pravidlo, které říká, že čím vyšší je očekávaný výnos, tím vyšší je riziko. Riziko spočívá v kolísání hodnoty investice. Čím je také vyšší riziko, tím je doporučována delší doba investování. Každý investor poměr mezi výnosem a rizikem vnímá jinak. Jsou rozlišovány čtyři základní typy investora. [32]

- Konzervativní investor
- Opatrný investor
- Smíšený investor
- Dynamický investor

Konzervativní investor má velmi malou nebo žádnou zkušenost se samotným investováním. Volí raději minimální volatilitu¹³ a má vysokou averzi k riziku. Má zájem začít s investováním na kapitálovém trhu, který mu zajistí vyšší výnos než by mu přinesly termínované vklady bank nebo i krátkodobé sazby peněžního trhu. V portfoliu tohoto investora se v převážné části objevují fondy peněžního trhu doplněné o dluhopisové fondy. Akciové fondy jsou obsaženy jen okrajově, řádově do 10%. Konzervativní investor má rád co nejmenší riziko a proto je portfolio složené tímto způsobem. [32]

¹³„volatilita“ kolísání hodnoty investice dle ceny na finančním trhu

Opatrný investor - investoři, kteří patří do této skupiny, mají již za sebou nějaké zkušenosti s investováním. Jejich averze k riziku je nižší než u konzervativního investora, což je vidět ve složení portfolia. Vedle fondů peněžního trhu a konzervativních dluhopisových fondů jsou zde zastoupeny fondy s očekávaným vyšším výnosem, jako jsou smíšené fondy s limitovanou akciovou složkou a dynamičtější dluhopisové fondy. V portfoliu opatrného investora nepřekvapí mírně vyšší kolísavost hodnoty celého portfolia. Současně ale je zde předpoklad vyššího výnosu, než když by bylo investováno jen do dluhopisových fondů.

[32]

Smíšený investor už má zkušenosti s investováním na velmi dobré úrovni. Významnou část jeho investičního portfolia tvoří akciová složka, ale vzhledem k jeho ještě znatelné averzi k riziku, zabírají dluhopisové fondy převážnou část portfolia. Právě tato část spolu s fondy peněžního trhu, které jsou už ale zastoupeny malým procentem, tvoří složku, která má za úkol zmírňovat volatilitu hodnoty investice a stabilizovat výnosy. Zisk tomuto investorovi zajišťuje právě vyšší zastoupení akciových fondů. [32]

Dynamický investor má už bohaté zkušenosti v kolektivním investování a navíc má nejnižší averzi k riziku ze všech jmenovaných typů investora. Složení jeho portfolia tvoří převážná část akciových fondů. Menší část, která je určena na částečné zmírnění kolísavosti hodnoty v případě nepříznivého vývoje cen na akciových trzích, je tvořena fondy dluhopisovými a fondy peněžního trhu, které jsou zastoupeny více než dluhopisové. Díky velké části akciových fondů musí dynamický investor počítat s poměrně vysokou volatilitou hodnoty jeho investice, proto se u tohoto druhu portfolia doporučuje investiční horizont minimálně 5 let. [32]

Z investiční pyramidy je zřetelně vidět závislost rizika a výnosu. S těmito dvěma veličinami souvisí i otázka investičního horizontu. Jak již bylo řečeno, čím vyšší požadavek má klient na zhodnocení, tím vyšší riziko musí podstoupit a tím delší časový horizont bude třeba dodržet.

Obrázek 1: Investiční pyramida



Zdroj: <https://cz.ingfondy.eu/pageShort.asp?page=136> [31]

Krátkodobá rezerva

Bylo již zmíněno, že se doporučuje mít k dispozici minimálně trojnásobek měsíčních příjmů rodiny nebo šestinásobek měsíčních výdajů. Volné peníze je vhodné uložit nebo ukládat postupně na spořicí účet do banky. Důvodem, je snížení ztráty hodnoty peněz, které je způsobováno inflací. Poslední roky jsou úroky na těchto vkladech nízké a inflaci zdaleka nepokryjí.

Druhou možností v tomto případě je chovat se jako konzervativní investor a peníze ukládat do nízko rizikových finančních instrumentů, jako jsou státní dluhopisy a fondy kolektivního investování, které mají ve svém portfoliu peněžniční poukázky ČNB, státní dluhopisy a dluhopisy vysoce bonitních společností. Zde by mělo být zhodnocení o něco málo výhodnější, a riziko je zde minimální. Likvidita těchto podílových listů je též vysoká. Nicméně je třeba mít rychle likvidní peníze k dispozici a nevystavovat je investičnímu riziku i za cenu nižšího výnosu.

Pro ilustraci bude provedeno porovnání investic do konzervativních podílových fondů, Investiční kapitálové společnosti KB, a.s. a spořicího účtu s úrokovou sazbou 2% p. a. připisované ke vkladu měsíčně. Jedná se o obvyklé úročení za poslední 3 roky, kdy úrokové sazby stále klesají.

Příklad 1: Klient chce do tří let vytvořit rezervu, která by měla být trojnásobkem příjmů jeho rodiny. Měsíční příjem obou partnerů je cca 42 000 Kč. Výsledná rezerva by tedy měla být kolem 130 000 Kč. Dle finančních možností rodiny bude pravidelná měsíční úložka 10 000 Kč, z toho 3 300 Kč na tvorbu krátkodobé rezervy a 6 700 Kč na dlouhodobou rezervu. V níže uvedené tabulce je vidět kolik klient za tři roky uspoří, kolik by mohlo být zhodnocení, pokud by výnosnost byla na úrovni minulých let.

Tabulka 6: Srovnání různých druhů spoření

	KB Dluhopisový fond	IKS Balancovaný fond - konzervativní	spořicí konto
měsíční úložka v Kč	3300	3300	3300
celková výše vkladů klienta Kč	118800	118800	118800
výnos v % p.a.	8,65	5,23	2
výnos v Kč	10552	6380	3717
celková hodnota investice po 3 letech v Kč	129352	125180	122517

Zdroj: http://www.iks-kb.cz/opencms/opencms/web/kalkulacka_pravidelne_investice.html
a vlastní výpočet

Z výsledků analýzy je zřejmé, že nejlepší výsledek klient může dosáhnout investicí do konzervativního fondu. Ovšem historický výnos není zárukou výnosu budoucího. Nicméně cíle bylo téměř dosaženo a rezerva je vytvořena ve všech třech případech. Peníze z těchto finančních instrumentů jsou k dispozici ve velmi krátké době, a tudíž splňují podmínky krátkodobé rezervy.

Dlouhodobá rezerva

Další potřebnou finanční rezervou je rezerva na zabezpečení budoucnosti. Tyto peněžní prostředky jsou ukládány dlouhodobě, peníze se zhodnocují v čase a tím se nabízí značný potenciál výnosu. Zde není primárně důležitá likvidita ani nízká volatilita investice. Důležité je, aby postupně byla vytvářena jakási základna pro zabezpečení vlastní a rodinné finanční budoucnosti. To pro případ dlouhodobých výpadků rodinných příjmů, závažnému poškození zdraví a samozřejmě i na stáří.

Příklad 2: Klient z příkladu 1. bude tvořit dlouhodobou rezervu. Zvolil si desetiletý investiční horizont. Jeho měsíční úložka bude celkem 6700 Kč měsíčně. Protože jde o dlouhodobou investici, dojde k nasimulování smíšeného portfolia. Dále pak bude provedena simulace investic do jednoho druhu investičního instrumentu a nakonec bude proveden i propočet na měsíční úložku ukládanou na spořicí konto s 2% p. a. výnosem připisovaným měsíčně ke vkladu.

Tabulka 7: Pravidelné spoření po dobu 10 let

	KB Dluhopisový fond	IKS Balancovaný fond - dynamický	KB Akciový	spořicí konto
měsíční úložka v Kč	6700	6700	6700	6700
celková výše vkladů klienta Kč	804000	804000	804000	804000
výnos v % p.a.	21,3	21,79	-13,66	2
výnos v Kč	172799	176769	-110833	86333
celková hodnota investice po 3 letech v Kč	984104	988074	699987	890333

Zdroj: http://www.iks-kb.cz/opencms/opencms/web/kalkulacka_pravidelne_investice.html
a vlastní výpočet

Tabulka 8: Smíšené portfolio s pravidelnou měsíční úločkou 6700 Kč

	KB Dluhopisový fond	IKS Balancovaný fond - dynamický	IKS Balancovaný fond - konzervativní	
měsíční úložka v Kč	3200	2000	1500	
celková výše vkladů klienta Kč	384000	240000	180000	
výnos v % p.a.	21,3	21,79	16,11	
výnos v Kč	82469	52727	29224	celkový stav v Kč
celková hodnota investice po 3 letech v Kč	469669	294727	210724	975120

Zdroj: http://www.iks-kb.cz/opencms/opencms/web/kalkulacka_pravidelne_investice.html
a vlastní výpočet

9.4.2. Stavební spoření

Určitou formou účelového kolektivního spoření je i Stavební spoření. Primárně je určeno na pořízení vlastního bydlení, ale jeho využití je různé. Někteří klienti stavebních spořitelů uzavírají smlouvy především za účelem zhodnocení finančních prostředků, nikoliv za účelem investice do nemovitosti. Těmto střadatelům se říká „*přátelští klienti*“, a díky nim mohou stavební spořitelny snadněji uspokojovat potřeby jiných klientů, kteří žádají o úvěr ze stavebního spoření.

Státní podpora

Toto úsilí všech spořicíků klientů je zároveň podporováno státem. Následující tabulka vyjadřuje změny pro přiznání státní podpory stavebního spoření od počátku až do současnosti.

Tabulka 9: Přehled podmínek přidělení státní podpory v čase

Parametry produktu	Původní	Staré	Nové
Minimální doba trvání	5 let	6 let	6 let
Státní dotace v procentech	25%	15%	10%
Max.částka ze které je připsána dotace	18 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč
Maximální dotace	4 500 Kč	3 000 Kč	2 000 Kč
Platnost	Do 31. 12. 2003	Od 1. 1. 2004	Od 1. 1. 2011

Zdroj: vlastní zpracování

Úročení vkladů

Úroková sazba vkladů na stavebním spoření prošla rovněž postupem času úpravami.

Níže uvedená tabulka tyto úpravy demonstruje.

Tabulka 10: Přehled podmínek úročení vkladů v čase vybrané stavební spořitelny

Úroková sazba	3%	3%	2%	2%
Bonus za nevyčerpaný úvěr	50% z připsaných úroků	0%	0%	0%
Platnost	Do 31. 12. 2000	Do 31. 12. 2003	Od 1. 1. 2004	Od 1. 1. 2011

Zdroj: Vlastní zpracování

Z výše uvedeného je zřejmé, že výnos vkladů stavebního spoření klesl, nicméně je jeho zhodnocení s ohledem na malé riziko stále nadprůměrné. Vklady stavebního spoření jsou ze zákona pojištěné, a to z něho dělá vhodnou alternativu k investování do fondů kolektivního spoření.

Tabulka 11: Vývoj účtu stavebního spoření při různých způsobech ukládání finančních prostředků

Vývoj naspořené částky na účtu stavebního spoření	Pravidelný měsíční vklad (k ultimu měsíce - první 31.1.)	Jednorázový vklad v den uzavření smlouvy	Pravidelný vklad - každý rok k31.1.	Pravidelný vklad - každý rok k31.12.
Vklad	1700,- Kč	122400,-Kč	20400,-Kč	20400,-Kč
Doba spoření (měsíců)	72	72	72	72
Celkové vklady	122400,-Kč	122400,-Kč	122400,-Kč	122400,-Kč
Státní podpora celkem	11812,-Kč	12000,-Kč	11840,-Kč	11789,-Kč
Úroky z úspor	8190,-Kč	15961,-Kč	9365,-Kč	7036,-Kč
Úhrady (celkem)	3635,-Kč	3635,-Kč	3635,-Kč	3635,-Kč
Celková naspořená částka	138767,-Kč	146726,-Kč	139970,-Kč	137590,-Kč
Celkový výnos	16367,-Kč	24326,-Kč	17570,-Kč	15190,-Kč

Zdroj: Vlastní výpočet

Tento druh spoření se díky své délce hodí na vytvoření střednědobé rezervy, pro potřebu nečekaných výdajů domácnosti. Nicméně je možné využívat stavební spoření i déle než šest let. Smlouvy nejsou časově omezeny.

Tabulka 12: Výnos ze stavebního spoření dle výše úložky

Vývoj naspořené částky na účtu stavebního spoření	měsíční vklad v Kč	měsíční vklad v Kč	měsíční vklad v Kč	měsíční vklad v Kč
Vklad	500 Kč	1 000 Kč	1 700 Kč	2 500 Kč
Doba spoření (měsíců)	72 Kč	72 Kč	72 Kč	72 Kč
Celkové vklady	36 000 Kč	72 000 Kč	122 400 Kč	180 000 Kč
Státní podpora celkem	3 600 Kč	7 200 Kč	12 000 Kč	12 000 Kč
Úroky z úspor	2 131 Kč	4 263 Kč	7 232 Kč	10 290 Kč
Celkový zůstatek	41 731 Kč	83 462 Kč	141 632 Kč	202 289 Kč

Zdroj: Vlastní výpočet

Výše uvedené výpočty ilustrují možnosti zhodnocení finančních prostředků dle způsobu spoření, a to pravidelnou měsíční úložkou v různé výši, jednorázovým vkladem nebo ročním vkladem. Je zde vidět, že za poměrně krátkou dobu lze naspořit zajímavou částku, podpořenou státním příspěvkem. Nezanedbatelné je úrokové zhodnocení.

9.4.3. Penzijní spoření

Velice diskutovanou otázkou současné doby je zajištění se na stáří. Na tento problém je nutné se zaměřit již v produktivním věku. Jelikož se jedná o zabezpečení životního standardu ve stáří, patří tento druh tvorby finanční rezervy do dlouhodobých. Jedná se o penzijní spoření, velice oblíbený a hojně využívaný finanční produkt. Tento fakt je dán díky výhodám, které toto spoření skýtá. Jde především o státní příspěvky, které jsou střadatelům poskytovány dle výše jejich úložky a v neposlední řadě i o daňové úlevy, jak pro účastníka penzijního spoření, tak pro zaměstnavatele, který má možnost poskytovat svým zaměstnancům příspěvek na penzijního spoření jako jeden z benefitů.

1. 1. 2013 vešla v platnost penzijní reforma. Jedná se o největší reformu penzijního systému ČR od roku 1889. Z penzijních fondů, které fungovaly do konce roku 2012, vznikly transformované fondy, které se staly součástí III. pilíře. Současný penzijní systém je založen na třech pilířích.

Obrázek 2: Systém důchodového zabezpečení v ČR po reformě v nabídce KB, a.s.



Zdroj: <http://www.kbps.cz/>

I. pilíř

I. pilíř, jinak nazývaný průběžný či státní, je i nadále nejdůležitějším zdrojem pro příjem starobního důchodu. Zdrojem, ze kterého vznikají finanční prostředky pro výplatu, jsou odvody důchodového pojištění zaměstnanců i zaměstnavatelů. Celkem jde o 28% z hrubé mzdy. Pokud občan vstoupí do II. pilíře, z výše uvedených 28% jsou 3% převáděna právě do tohoto nově vzniklého pilíře.

II. pilíř

Hlavní novinkou penzijní reformy je II. pilíř. V něm penzijní společnosti shromažďují a zhodnocují prostředky účastníků. Jedná se o již zmíněná 3% vyvedená z I. pilíře, a 2%

vlastního příspěvku z hrubé mzdy účastníka. Tento příspěvek je podmínkou vstupu do II. pilíře.

Vstup do II. pilíře je sice dobrovolný, ale pokud se občan zaregistruje do toho spoření, jedinou možností ukončení je dosažení důchodového věku nebo přiznání invalidní penze. Velkou výhodou je, že pokud dojde k úmrtí účastníka, je obnos ve II. pilíři zahrnut do dědického řízení.

III. pilíř

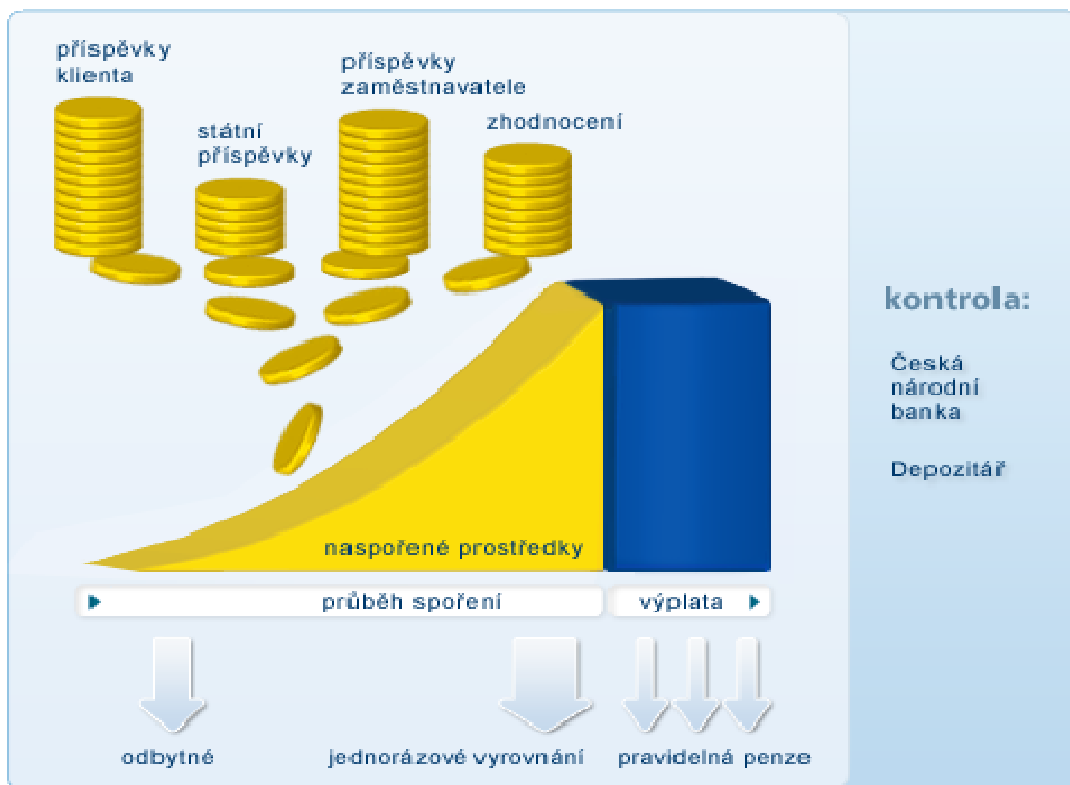
Doplňkové penzijní spoření, nebo jinak III. pilíř, je dobrovolné spoření účastníků se státní podporou. Je doplňujícím spořením k základnímu státnímu průběžnému systému (tzv. I. pilíř) a důchodovému spoření (tzv. II. pilíř). Účast je dobrovolná a klient má možnost volit si strategii spoření dle svého uvážení a povahy. Tuto strategii může kdykoliv měnit.

Účastník se zaváže k pravidelným úlozkám. K těm mu jsou měsíčně připisovány státní příspěvky. Minimální měsíční příspěvek klienta činí 100 Kč. Státní příspěvek je však vyplácen až od měsíční úložky 300 Kč a činí 90 Kč. Klientovi III. pilíře může přispívat i zaměstnavatel. Všechny prostředky na účtu účastníka jsou zhodnocovány podle výsledků hospodaření zvoleného fondu nebo fondů.

Pokud účastník spoří více jak 1000 Kč měsíčně, může uplatnit na tyto vklady odpočet ze základu daně z příjmů. Ročně může odečíst až 12000 Kč, což ve skutečnosti přináší úlevu na daních 1800 Kč, případně menší, dle skutečně naspořených částek.

Následující obrázky názorně zobrazují průběh spoření, následnou možnou výplatu doplňkového penzijního spoření a výši vypláceného státního příspěvku. Tyto aspekty dělají z penzijního spoření velice výhodnou možnost vytvoření dlouhodobé finanční rezervy.

Obrázek 3: Princip penzijního spoření



Zdroj: <http://www.pfcpcz/doplňkove-penzijni-spořeni/o-produktu.html>

Obrázek 4: Výše státní podpory a daňové úlevy od 1. 1. 2013

Výše státní podpory od ledna 2013												
Měsíční příspěvek klienta v Kč	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1 000	1 500	2 000
Měsíční státní příspěvek v Kč	-	-	90	110	130	150	170	190	210	230	230	230
Roční sleva na dani z příjmu v Kč	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	900	1 800
Celkové roční zvýhodnění ze strany státu v Kč	-	-	1 080	1 320	1 560	1 800	2 040	2 280	2 520	2 760	3 660	4 560

Zdroj: <http://www.pfcpcz/doplňkove-penzijni-spořeni/statni-prispevky-a-danove-ulevy.html>

V následující tabulce č. 13 je názorně předvedeno, jakou zajímavou částku je možné naspořit za 20 let s nízkou měsíční úložkou. Pro zajímavost je demonstrováno srovnání spoření pouhých 300 Kč měsíčně po dobu 20 a 40 let.

Tabulka 13: Výnos z penzijního spoření dle měsíční úložky

Vývoj naspořené částky penzijního spoření	měsíční vklad	měsíční vklad	měsíční vklad	měsíční vklad	měsíční vklad
vklad	300 Kč	300 Kč	500 Kč	1 000 Kč	2 000 Kč
doba spoření v letech	40	20	20	20	20
celková naspořená částka	144 000 Kč	72 000 Kč	120 000 Kč	240 000 Kč	480 000 Kč
předpokládané zhodnocení 2%	88 642 Kč	20 087 Kč	31 087 Kč	55 000 Kč	102 827 Kč
státní příspěvek	57 600 Kč	28 800 Kč	36 000 Kč	36 000 Kč	36 000 Kč
zůstatek na konci spoření	290 242 Kč	120 887 Kč	187 087 Kč	331 000 Kč	618 827 Kč

Zdroj: vlastní výpočet

11. Shrnutí eliminace rizik

V předešlé kapitole byla jako první provedena analýza rizikového pojištění k úvěrům. Byly porovnány nabídky třech největších bank v ČR. Komerční banky, Československé obchodní banky a České spořitelny. V podstatě se jedná o obdobné nabídky, které zajišťují hlavní rizika, která mohou nastat v průběhu splácení dlouhodobého úvěru. Cena za tyto služby není významně odlišná a i podmínky plnění jsou srovnatelné. Vzhledem k tomu, že banky poskytují toto pojištění výhradně k hypotečním úvěrům poskytnutých jejich vlastním ústavem, měl by se klient před plánovaným financováním svého záměru seznámit i s rozsahem a cenou této služby.

Zvolit vhodný druh pojištění je jedním z významných kroků, kterým může dlužník ochránit sebe a svou rodinu. Při výběru pojištění je vždy důležité uvážit míru hrozícího rizika, cenu pojistky a výši pojistné ochrany, která slouží k pokrytí pravidelných výdajů a udržení životní úrovně rodiny.

Další body kapitoly se zabývaly možnostmi investování a spoření. Pro tvorbu finančního zajištění rodiny je dobré znát cíl, jakého chceme dosáhnout, za jak dlouhou dobu a jakým způsobem. Taky by si měl každý nejprve odpovědět na několik otázek týkajících se znalostí kapitálových trhů, rizik, které sebou přinášejí a jaký postoj k nim má. V neposlední řadě je důležité určit, jaký obnos lze měsíčně odkládat stranou.

Pokud jsou známy odpovědi na výše uvedené otázky, může dojít k návrhu rozložení částky do jednotlivých investičních instrumentů. Vzhledem k tomu, že každý druh investice skýtá jiné možnosti, je dobré své peníze rozložit. Odborně se tomuto kroku říká diverzifikace.¹⁴ Příležitostí, jak investovat peníze je nesčetné množství, a proto není možné podat obecný a konkrétní návod které instrumenty využít. Nicméně dílčím cílem této práce je nastínit a informovat jaké jsou na trhu možnosti a jaké výhody skýtají.

¹⁴ pojem „diverzifikace“ jedná se o rozložení investičních prostředků, které snižuje riziko tím, že se nespoleská jen na jednu oblast

Dotazníkové šetření potvrdilo, že převážná většina lidí si uvědomuje, že je velice důležité minimalizovat rizika při splácení úvěru na bydlení. Nicméně také odhalilo, že ne všichni se tímto názorem řídí.

12. Závěr

Hlavním cílem této práce bylo charakterizovat hypoteční úvěry, způsoby jejich poskytování a jejich současný vývoj. Na trhu se v posledních letech objevují různé modifikace klasických úvěrů. Jednak se banky snaží v rámci konkurence přilákat co největší počet klientů a druhým účelem neustálého vývoje zmíněného trhu je eliminace rizika nesplácení. Spouště novinek v oblasti hypotečního bankovníctví též nahrává současný stav na kapitálovém trhu, kde úrokové sazby padly na historická minima. Tento fakt dělá z hypotečního úvěru s pohyblivou sazbou velmi výhodný produkt, stejně tak se toto týká i tzv. offsetové hypotéky.

K atraktivnosti těchto nových produktů se stává i možnost mimořádných splátek až několikrát ročně.

Každý by si měl uvědomit, v jaké etapě života se právě nachází a podle toho řídit své finance. Vše je závislé na spouště faktorů, ale obecně lze říci, že pokud se chtějí klienti chovat zodpovědně sami k sobě a svému okolí, měli by otázce pojištění a zajištění věnovat pozornost co nejdříve. Základním předpokladem bezproblémového průběhu splácení úvěru je mít dostatek informací.

Dlouhodobým problémem, který ohrožuje spoustu rodin, je finanční negramotnost. Ne vždy má klient k dispozici dostatek informací o poskytovaném úvěru, o výši úroků a poplatků s ním spojených. Je velmi obtížné získat nezávislé porovnání jednotlivých subjektů, které poskytují finanční produkty. Klient neznalý a dostatečně nepoučený ve finanční oblasti se stává rizikovým. Je zde mnohem větší pravděpodobnost, že dojde k nesplácení úvěru a dalším potížím z této situace vyplývajících. Nabalováním úroků z prodlení a pokut k nesplaceným splátkám se ze zadluženého klienta stává klient předlužený. Tato situace ohrožuje především nízkopříjmové rodiny, které nemají rezervy pro případné výpadky rodinných příjmů. Přitom by se s odbornou pomocí, hned na začátku plánování investice do nemovitosti, dalo této situaci předejít.

V současné době se domácnosti staly téměř rovnocenným partnerem pro banky jako podniky. Objemy úvěrů, které jsou poskytovány soukromně, jsou srovnatelné s objemy

poskytnutých úvěrů firmám. Potíž je však v tom, že domácnosti dostatečně neovládají odhady případných rizik spojených se zadlužením jako erudovaní specialisté ve firmách, kteří vybírají vhodné varianty financování a zvažují, zda vůbec pro svůj rozvoj použít cizích zdrojů. Mnohé domácnosti často nemají dostatečné vědomí o tom, že současná vyšší spotřeba znamená omezení spotřeby budoucí a neuváženě se zadlužují.

Ve své praxi se velmi často setkávám s případy, kdy klient přichází do banky s tím, že se rozhodl ke koupi vlastního bydlení. Jeho první a bohužel někdy i jediná starost je, zda mu jeho příjmy postačí k poskytnutí úvěru. Jeho potřeba splnit si svůj sen v podobě nového bytu či domu je velice silná a mnohdy zapomíná na možná rizika, která mohou v průběhu trvání úvěru nastat. Toto je právě ten moment, kdy může dojít k přecenění vlastních sil. Pojištění rizik se v tu chvíli zdá být příliš drahé nebo dokonce zbytečné. O tvorbě finanční rezervy, byť v minimální výši nemluvě.

Častým problémem se též stává neuvážené a impulzivní zadlužování domácností, které podlehnou lákavým reklamám a půjčují si v podstatě na cokoliv. Potřeby spousty lidí převyšují jejich finanční možnosti a tím se roztáčí kolotoč zadlužení. Pokud nedojde v kritickém okamžiku ke zvýšení příjmů dané domácnosti, nebo naopak ke snížení výdajů, přechází zadlužení v předlužení a problémy se splácením na sebe nedají dlouho čekat. Tito lidé zpravidla nemají žádné úspory a v případě nenadálé události, jako je ztráta zaměstnání, svatba, pohřeb a jiné mimořádné výdaje, dostávají se do dluhové pasti, která se stále prohlubuje.

Pro případ, že k takové situaci dojde, je potřeba mít dostatečné znalosti o tom, jak se v této situaci chovat a jak se z ní dostat zpět. Jak již bylo zmíněno, v těchto případech je nutné komunikovat s věřitelem co nejdříve. V tuto chvíli je ještě šance eliminovat problém se splácením a pomocí odborníků se dostat do stabilního stavu. Řešením je mnohdy změna splátkového kalendáře, odklad splátek, revize smlouvy o úvěru a v neposlední řadě, je – li to možné, rozpouštění finančních rezerv.

Otázka rizika nesplácení hypotečních úvěrů je velice obširná. Na základě uvedených informací, propočtů a analýz lze usuzovat, že toto riziko lze eliminovat, ale nelze je úplně

vyložit. Je na každém, jakou cestu zvolí a jaké jsou jeho možnosti. Základem je mít dostatek informací a nepodceňovat zadlužení na tak dlouhou dobu, jakou je splácení hypotečního úvěru. Lehkovážný přístup může zásadním způsobem negativně ovlivnit kvalitu životní úrovně domácnosti.

13. Seznam použitých zdrojů

12. 1. Literatura

[1] **Ducháčková, Eva a Daňhel, Jaroslav.** *Teorie pojistných trhů, 1. vydání.* Praha : Professional Publishing, 2010. str. 216. ISBN 978-80-7431-015-7.

[2] **Dušek Petr, Kos Bohumil.** *Právo hypotečního úvěrování, 1. vydání.* Praha : C.H.Beck, 2001. str. 206. ISBN 80-7179-384-1.

[3] **Jílek, Josef.** *Finanční rizika, 1.vydání.* Praha : Grada, 2000. str. 635. ISBN 80-7169-579-3.

[4] **Kalabys, Zbyněk.** *Bankovní služby v praxi.* Brno : Computer Press a.s., 2005. str. 148. ISBN 80-251-0882-1.

[5] **Liška, Václav.** *Finanční teorie 14: Bankovníctví: Úvěry a vklady 1. vydání.* Praha : Vydavatelství ČVUT, 1999. str. 247. ISBN 80-01-02048-7.

[6] **Muller, Roman.** *Životní a úrazové pojištění.* Brno : Computer Press, 2007. str. 34.

[7] **Pavelka František, Opltová Radka.** *Jak správně na hypotéky, 2. vydání.* Praha : Consultinvest, 2003. str. 151. ISBN 80-901486-7-3.

[8] **Petrájošová, Božena.** *Bankovní management 1. vydání.* Brno : Masarykova univerzita, 2004. str. 124. ISBN 80-2103-481-5.

[9] **Polidar, Vojtěch.** *Management bank a bankovních obchodů.* Praha : Ekopress, 1999. str. 34. ISBN 80-86119-11-4.

[10] **Radová Jarmila, Dvořák Petr, Málek Jiří.** *Finanční matematika pro každého.* Praha : Grada, 2007. str. 293. ISBN 978-80-247-2233-7.

[11] **Sivák, Rudolf, a další.** *Hypotécké bankovníctví.* Bratislava : Sprint-VFRA, 2007. str. 322. ISBN 978-80-89085-85-9.

- [12] **Syrový, Petr.** *Financování vlastního bydlení, 5. zcela přepracované vydání.* Praha : Grada, 2009. str. 143. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [13] **Sůvová Helena, a kol.** *Specializované bankovníctví.* Praha : Bankovní institut, 1997. str. 398. ISBN 80-902243-2-6.
- [14] **Šedová, Jindřiška.** *Právní základy bankovníctví České republiky.* Brno : Masarykova univerzita, 2001. str. 65. ISBN 80-210-2732-0.
- [15] **Šídlo, Dušan.** *Život jako riziko, aneb, zásady pojišťování životních rizik 1. vydání.* Praha : Aladin Agency, 2010. str. 188. ISBN 978-80-904345-1-6.
- [16] **Venclovský František, a kol.** *Dějiny bankovníctví v Českých zemích.* Praha : Bankovní institut, 1999. str. 594. ISBN 80-7265-030-0.
- [17] **Vlachý, Jan.** *Řízení finančních rizik.* Praha : Vysoká škola finanční a správní, 2006. str. 256. ISBN 80-86754-56-1.
- [18] *Životní pojištění 1.vydání.* Praha : Grada, 2002. str. 104. ISBN 80-247-0146-4.

12. 2. Internetové odkazy

- [19] **Callido, dražba hypotéky.** www.callido.cz. [Online] [Citace: 21. 9 2012.] <http://www.callido.cz/detail/degresivni-splaceni-hypoteky-progresivni-splaceni-hypoteky-anuitni-splaceni-hypoteky>.
- [20] **CEDR.** www.bankovni-registr.cz. [Online] [Citace: 16. 10 2012.] <http://www.bankovni-registr.cz/>.
- [21] **Česká národní banka.** www.cnb.cz. [Online] [Citace: 3. 11 2012.] http://www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/centralni_registr_uveru/.
- [22] **Česká národní banka.** www.cnb.cz. [Online] [Citace: 5. 1 2013.] http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=13290&p_uka=8&p_strid=ABBAF&p_od=200201&p_do=201212&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C.

- [23] **Finance.cz.** *www.finance.cz.* [Online] [Citace: 26. 11 2012.] <http://www.finance.cz/ucty-a-sporeni/seznamy-a-adresare/komercni-banky/>.
- [24] **Finanční noviny.** *www.financninoviny.cz.* [Online] 25. 02 2009. [Citace: 15. 10 2012.] http://www.financninoviny.cz/tema/zpravy/k-cemu-%20slouzi-uverove-registry/362337&id_seznam=15540.
- [25] **Fincentrum.** *www.czech-ba.cz.* [Online] [Citace: 05. 09 2012.] https://www.czech-ba.cz/data/articles/down_51375.pdf.
- [26] **FinExpert.cz.** *www.finexpert.cz.* [Online] 19. 9 2008. [Citace: 12. 10 2012.] <http://finexpert.e15.cz/uverove-registry-v-cesku>.
- [27] **Gepard.** *www.gpf.cz.* [Online] [Citace: 22. 08 2012.] <http://www.gpf.cz/progresivni-splatky>.
- [28] **Golemfinance.** *www.golemfinance.cz.* [Online] [Citace: 31. 1 2013.] <http://www.golemfinance.cz/cz/200.offsetova-hypoteka-solo-jizda-raiffeisenbank>.
- [29] **Hrušová, Monika.** **Hypoindex.cz.** *www.hypoindex.cz.* [Online] 22. srpen 2012. [Citace: 25. 09 2013.] <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-cervenec-2012-sazby-se-znovu-blizi-rekordu/>.
- [30] **Hypoteční banka,a.s.** *www.hypoteční banka.cz.* [Online] [Citace: 12. 11 2012.] <http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/item:753/>.
- [31] **ING.** *www.ingfondy.cz.* [Online] [Citace: 11. 1 2013.] <https://cz.ingfondy.eu/pageShort.asp?page=136>
- [32] **Investiční kapitálová společnost KB, a.s.** [online]. 2001 [cit. 2012-10-17]. Investoři. Dostupné z WWW: <<http://www.iks-kb.cz/opencms/opencms/iks/inv_subjects.html>>
- [33] **Jan Sochor, Olga Skalková.** **Hospodářské noviny.** *www.hn.dnes.cz.* [Online] 11. 2 2008. [Citace: 25. 1 2012.] <http://hn.ihned.cz/c1-22930530>.

[34] **O pojištění.** *www.opojisteni.cz.* [Online] [Citace: 12. 6 2011.] www.opojisteni.cz/ekonomika/vyvoj-trhu/postaveni-pojistoven-v-1-ctvrtleti-2011.

[35] **Společnost CCB – Czech Credit Bureau, a.s.** *www.credibureau.cz.* [Online] [Citace: 16. 09 2012.] <http://www.creditbureau.cz/%C5%98e%C5%A1en%C3%AD/Pages/%C3%9Av%C4%9Brov%C3%A9-registry.aspx>.

12.3. Akademické práce

[36] **HUBÍK, Martin.** *Úvěrové riziko obchodní banky.* Brno, 2009. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta. Dostupné z: http://is.muni.cz/th/137629/esf_m/Hubik_DP.pdf

[37] **KLANICOVÁ, Marie.** *Hypoteční trh v České republice.* Brno, 2010. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Katedra financí, Ekonomicko-správní fakulta. Dostupné z: https://is.muni.cz/th/63074/esf_m

[38] **NOVOTNÁ, Ilona.** *Osobní finanční plán financování bydlení.* Praha, 2010. Diplomová práce. Česká zemědělská univerzita, Katedra ekonomiky, Provozně ekonomická fakulta. Dostupné z: <http://vskp.czu.cz/?r=5225&prace=b80510&mp=detail>

[39] **TVRDÍK, Lukáš.** *Vývoj hypotéčního trhu ČR a jeho změny v důsledku finanční krize.* Praha, 2012. Diplomová práce. Vysoká škola ekonomická, Katedra bankovníctví a pojišťovnictví Fakulta financí a účetnictví. Dostupné z: https://www.vse.cz/vskp/show_evskp.php?evskp_id=33669

12.4 Zákony

[40] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

[41] Zákon 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu

14. Seznam tabulek

Tabulka 1: Název instituce nebo označení osoby, poskytující hypoteční úvěry	17
Tabulka 2: Tržní podíl pojišťoven v ČR v roce 2010.....	49
Tabulka 3: Ceny pojistných variant.....	63
Tabulka 4: Měsíční výše splátky pojistného prvního účastníka při plnění 100% výše úvěru	63
Tabulka 5: Měsíční výše splátky pojistného druhého účastníka při plnění 100% výše úvěru	64
Tabulka 6: Srovnání různých druhů spoření.....	68
Tabulka 7: Pravidelné spoření po dobu 10 let	69
Tabulka 8: Smíšené portfolio s pravidelnou měsíční úloškou 6700 Kč.....	70
Tabulka 9: Přehled podmínek přidělení státní podpory v čase.....	71
Tabulka 10: Přehled podmínek úročení vkladů v čase vybrané stavební spořitelny	71
Tabulka 11: Vývoj účtu stavebního spoření při různých způsobech ukládání finančních prostředků	72
Tabulka 12: Výnos ze stavebního spoření dle výše úložky	72
Tabulka 13: Výnos z penzijního spoření dle měsíční úložky	77

15. Seznam grafů

Graf 1: Vývoj úrokových sazeb v letech 1995 až 2010.....	15
--	----

Graf 2: Vývoj počtu a objemu poskytnutých úvěrů.....	16
Graf 3: Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů	21
Graf 4: Anuitní splácení hypotéky	22
Graf 5: Degresivní splácení hypotečního úvěru	23
Graf 6: Vývoj hypotečního trhu v letech 2002 - 2011	29
Graf 7: porovnání počtu hypotečních úvěrů a jejich objemů.....	30
Graf 8: Vývoj objemů úvěrů v selhání.....	43
Graf 9: Věk dotazovaného při podpisu smlouvy	55
Graf 10: Stav respondenta.....	55
Graf 11: Počet dětí	56
Graf 12: Uzavřeli jste rizikové životní pojištění?	56
Graf 13: Jaká rizika kryje Vaše pojištění.....	57
Graf 14: Je pojištění k úvěru důležité?	58

16. Seznam obrázků

Obrázek 1: Investiční pyramida.....	67
Obrázek 2: Systém důchodového zabezpečení v ČR po reformě v nabídce KB, a.s.....	74
Obrázek 3: Princip penzijního spoření.....	76
Obrázek 4: Výše státní podpory a daňové úlevy od 1. 1. 2013	76

17. Seznam příloh

Příloha 1: Dotazník	90
---------------------------	----