

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI
HOSPODÁŘSKÁ FAKULTA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

2007

LUDVÍK FOLWARCZNY

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Hospodářská fakulta

Studijní program: 6208 – Ekonomika a management

Studijní obor: Podniková ekonomika

**Úvěrová zadluženost sektoru domácností na počátku 21. století
v České republice**

Indebtedness of Household Sector at the Beginning of the 21st Century
in the Czech Republic

DP-PE-KFÚ-2007-08

LUDVÍK FOLWARCZNY

Vedoucí práce: prof. Ing. Anděla Landorová, CSc., KFÚ TUL

Konzultant: Ing. Šárka Čechlovská, Ph.D. , KFÚ TUL

Počet stran: 75

Počet příloh: 10

Datum odevzdání: 11. května 2005

PROHLÁŠENÍ

Byl jsem seznámen s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé diplomové práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li diplomovou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědom povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Diplomovou práci jsem vypracoval samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce a konzultantem.

V Liberci dne

Podpis:

PODĚKOVÁNÍ

Rád bych na tomto místě poděkoval všem, kteří se jakýmkoli způsobem zasloužili o to, že diplomová práce byla včas dokončena.

Speciální poděkování patří paní prof. Ing. Anděle Landorové, CSc. z Katedry financí a účetnictví HF TUL za její odborné vedení, cenné rady, velkou míru ochoty a trpělivosti a potřebné připomínky, které mi pomohly dovést diplomovou práci do konečné podoby.

V neposlední řadě patří dík i mé rodině za jejich velkou podporu.

RESUMÉ

Tato diplomová práce pojednává o vývoji a současném stavu úvěrové zadluženosti sektoru domácností v České republice. Práce podává ucelený přehled o jednotlivých typech úvěrových produktů pro domácnosti a kvantifikuje tyto produkty v českém prostředí. Celá práce je primárně rozdělena do třech hlavních bloků. Úvodní část je soustředěna na definování pojmů sektor domácností a úvěrový boom a na vývoj a současný stav České republiky v oblasti zadlužování domácností s akcentem na jednotlivé motivy, které vedou domácnosti ke zadlužování. Druhá část je úvahou nad některými mikroekonomickými a makroekonomickými aspekty zadlužování domácností. Třetí a současně poslední část se zaměřuje na úvěrové riziko a možné způsoby jeho eliminace se zaměřením na úvěrové registry.

SUMMARY

This diploma thesis deals with evolution and status quo of indebtedness of household sector in the Czech Republic. This work shows comprehensive list of various credit products for households and quantify these products in the Czech environment. The whole paper is primarily divided into three parts. Definitions of household sector and credit boom, evolution and status quo of indebtedness of household sector in the Czech Republic are characterized in the initial part. The second part of the thesis is a consideration about some microeconomical and macroeconomical aspects of loaning of households. The final third part is concentrated on credit risk and possible ways of its elimination with focus on credit registries.

KLÍČOVÁ SLOVA

americká hypotéka
bonita klienta
hypoteční úvěr
spotřeba
úpadkové právo
úroková sazba
úvěr
úvěr ze stavebního spoření
úvěrové riziko
úvěrový boom
úvěrový registr
zadluženost domácností
zajištění úvěrů

KEY WORDS

american mortgage
creditworthiness
mortgage
consumption
insolvency law
interest rate
loan
loan from building saving
credit risk
credit boom
credit registry
consumer indebtedness
credit securitization

OBSAH

ÚVOD	12
1. ÚVĚROVÉ PŘÍJMY OBYVATELSTVA	14
1.1. DEFINICE NĚKTERÝCH ELEMENTÁRNÍCH POJMŮ	15
1.1.1. DEFINICE SEKTORU DOMÁCNOSTÍ JAKO STATISTICKÉ VELIČINY	15
1.1.2. VYSVĚTLENÍ POJMŮ ÚVĚROVÝ BOOM A PŘIROZENÝ TREND	16
1.2. VÝVOJ ČR V OBLASTI ZADLUŽENÍ DOMÁCNOSTÍ	19
1.2.1. EXKURZ DO KONCE MINULÉHO STOLETÍ	19
1.2.2. SOUČASNÝ VÝVOJ V OBLASTI ZADLUŽENOSTI ČESKÝCH DOMÁCNOSTÍ	21
1.2.3. PODÍL ÚVĚROVÝCH PŘÍJMŮ OBYVATEL NA CELKOVÝCH PENĚŽNÍCH DŮCHODECH	28
1.3. FINANCOVÁNÍ POTŘEB DOMÁCNOSTÍ	29
1.3.1. FINANCOVÁNÍ SPOTŘEBY	30
1.3.2. FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ	41
2. NĚKTERÉ MIKROEKONOMICKÉ A MAKROEKONOMICKÉ ASPEKTY ZADLUŽOVÁNÍ DOMÁCNOSTÍ	61
3. ÚVĚROVÉ RIZIKO A MOŽNOSTI JEHO ELIMINACE	67
3.1. ÚVĚROVÉ RIZIKO	67
3.2. ELIMINACE ÚVĚROVÉHO RIZIKA	67
3.2.1. PROVĚŘOVÁNÍ BONITY KLIENTA	68
3.2.2. ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRŮ	70
3.2.3. ÚVĚROVÉ REGISTRY	74
3.3. ÚPADKOVÉ PRÁVO	81
ZÁVĚR	84
 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A OSTATNÍCH ZDROJŮ	87
SEZNAM TABULEK, GRAFŮ, SCHÉMAT	89
SEZNAM PŘÍLOH	90

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

aj.	a jiné
a. s.	akciová společnost
apod.	a podobně
atd.	a tak dále
BRKI	Bankovní registr clientských informací
CBCB	Czech Banking Credit Bureau
cit.	citováno
CRÚ	Centrální registr úvěrů
č.	číslo
ČLFA	Česká leasingová a finanční asociace
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSSZ	Česká správa sociálního zabezpečení
DPH	daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
EUI	Evropský Univerzitní Institut
HDP	hrubý domácí produkt
HZL	hypoteční zástavní listy
IČO	identifikační číslo
Ind.	individuálně
Kč	Koruna česká
ks	kus
KTK	kontokorentní
LLCB	Leasing and Loan Credit Bureau
max.	maximálně
mil.	milion
min.	minimálně
mld.	miliarda
např.	například
neuč.	neúčelový

NRKI	Nebankovní registr clientských informací
OSVČ	osoby samostatně výdělečně činné
p.a.	per annum
popř.	popřípadě
resp.	respektive
s.	strana
Sb.	sbírka
s. r. o.	společnost s ručením omezeným
tj.	to jest
tzv.	tak zvané
tzn.	to znamená
účel.	účelový
%	procento
§	paragraf

ÚVOD

Úvěrový trh každé země je závislý na časovém vývoji; jeho uspokojivé a efektivní fungování v přítomnosti je součástí procesu utváření celkové tržní rovnováhy. V průběhu tohoto procesu se uskutečňuje velké množství více či méně úspěšných pokusů o její nalezení, při nichž zúčastněné subjekty mají šanci se poučit z chyb učiněných v minulosti.

Zadlužování domácností je v České republice poměrně nový fenomén. Úvěry domácnostem se staly v posledních několika letech jednou z nejrychleji se rozvíjejících služeb, které české finanční instituce domácnostem poskytují. Tyto instituce působící na českém finančním trhu se snaží prosadit většinu představitelných úvěrových produktů určených tomuto sektoru. Ze sociálního hlediska tyto produkty pomáhají vybavit domácnosti spotřebním zbožím a nemovitostmi, z ekonomického pohledu zvyšují spotřebu, která je v České republice jedním z hlavních tahounů růstu hrubého domácího produktu.

Ne vždy se ale jedná o nabídky levné a výhodné. Vysoká cena je spojena především s úvěry čerpanými lidmi, kteří nedosáhli na jiné úvěrové zdroje. Finanční společnosti realizují rizikovou prémii a úvěry se stávají v těchto případech dražšími, protože věřitelé počítají s menší návratností půjčených peněz, větší delikvencí a složitějším vymáháním peněz od dlužníků. Vyšší cena úvěru ve svém konečném důsledku zvyšuje nároky na rozpočet domácnosti, a tím se ještě více roste riziko nesplácení půjček.

Efektivnost činnosti bank a ostatních úvěrujících institucí finančních i obchodních velmi závisí na tom, jak jsou tyto subjekty schopny se proti úvěrovému riziku zajistit. K zajištění proti neplatičům jim dnes slouží široká škála instrumentů, z nichž jedním je i relativně nový trend sdílení úvěrových informací o klientech.

Zajímavost této problematiky mě vedla ke zpracování diplomové práce na téma úvěrová zadluženost domácností na počátku 21. století v České republice. Za cíl své práce jsem si vytyčil podat ucelený přehled o vývoji a stavu zadluženosti českých domácností prostřednictvím různých úvěrových produktů, stručně je charakterizovat, jakož i

exponovat tento novodobý fenomén v jeho některých mikroekonomických a makroekonomických souvislostech.

Zaujala mne nejen četnost diskuzí a článků o tomto tématu, ale také relativně vysoký nárůst zadluženosti domácností v posledních letech.

Svou práci jsem rozdělil do tří velkých kapitol. V první kapitole definuji pojem domácnost a úvěrový boom. V této kapitole se dále zabývám vývojem a současným stavem úvěrové zadluženosti sektoru domácností s akcentem na jednotlivé motivy, které vedou domácnosti ke zadlužování.

V druhé kapitole se zabývám některými mikroekonomickými a makroekonomickými příčinami a dopady zadlužování domácností a pokouším se charakterizovat některé aspekty, které způsobují trend rostoucího zadlužování domácností.

Ve třetí kapitole se zaměřuji na charakteristiku úvěrového rizika a na některé praktické metody, které vedou k eliminaci rizika spojeného s úvěrováním domácností (např. zajištění pomocí zástavy, zajištění pomocí směnky, zajištění pomocí ručení a také především využívání informací z rozmanitých úvěrových registrů). Do této části jsem také zahrnul pojednání o institutu oddlužení, který byl vytvořen jako reakce na stále narůstající problém zadluženosti fyzických osob.

1. ÚVĚROVÉ PŘÍJMY OBYVATELSTVA

V průběhu posledního desetiletí minulého století se toho v případě úvěrů určených domácnostem mnoho nezměnilo. Nedošlo ani k výrazným zvratům, které by nějakým způsobem mohly ovlivnit objem poskytnutých úvěrů domácnostem a zadlužení domácností v některých fázích dokonce i kleslo.

Hlavní důvody spatřuji především v rozsáhlých ekonomických a společenských změnách, vysokých úrocích, neochotě finančních institucí půjčovat drobné klientele a v neposlední řadě i v nejisté budoucnosti související s neutěšenou politickou situací.

O to masivnější zadlužování českých domácností nastalo na samém počátku nového tisíciletí. Dlužníků začalo rychle přibývat. A to bohužel i těch, kteří mají nebo budou mít velké problémy se splácením svých závazků. Změna trendu byla z velké části dána postojem lidí k penězům, který se značně změnil. Z důvodu dlouhodobě nízkých úrokových sazeb někteří lidé ztratili chuť ke spoření a začali se naopak zadlužovat.

Dnes, téměř na konci první dekády nového století, získat úvěr není vůbec složité. Půjčka se stala v mnohých domácnostech naší společnosti oblíbenou formou zajištění financování svých potřeb. Domácnosti se naučily žít na dluh. Zjistily, že úvěry jsou dostupné a začaly si půjčovat více. Bohužel však někdy dochází k tomu, že domácnosti utrácí zbytečně. Nakupují zboží, které kolikrát ani nepotřebují a které by mohli určitě postrádat.

V České republice působí celá řada bankovních i nebankovních subjektů, které nabízejí možnost vypůjčit si nejrůznějšími formami úvěrů. Navzdory tomu, že existuje v oblasti poskytování úvěrů domácnostem vysoká míra konkurence a nebankovní i bankovní organizace se předhánějí v nižších úrocích, poplatcích a v nabízení jiných forem výhod, dosahují zisky těchto společností z poskytnutých úvěrů každý rok vyšší a vyšší částky právě z titulu úvěrů poskytnutých domácnostem.

Podle druhu půjčky a způsobu, jakým poskytovatel úvěru ověřuje bonitu svého klienta, je možné získat úvěr v ceně od několika málo procent až do několika set procent. Bohužel,

následky takového neuváženého zadlužení už řada lidí není s to domyslet, a tak se řada domácností následně dostává do velmi složitých životních situací. Tyto situace pak velmi často řeší další půjčkou. I přes tento fakt (nebo možná právě proto) oblíbenost i význam úvěrů v naší zemi rychle roste a současně s tím roste i celková zadluženost domácností.

V současnosti je rozmanitost finančními institucemi nabízených úvěrových produktů natolik velká, že každý zájemce o půjčku na trhu nalezne, co požaduje. Úvěry si lze dnes zajistit jak financování bydlení, tak financování běžné spotřeby a dalších výdajů jedince. Přičemž v případě financování spotřeby lze volit mezi variantou účelovou, kdy jsou peníze poskytnuty přímo na nákup konkrétního zboží, jako je například auto či vybavení bytu, nebo neúčelovou, tedy půjčkou na nákup čehokoliv.

1.1. DEFINICE NĚKTERÝCH ELEMENTÁRNÍCH POJMŮ

1.1.1. DEFINICE SEKTORU DOMÁCNOSTÍ JAKO STATISTICKÉ VELIČINY

Sektor domácností

Sektor domácností je v každém státě definován trochu odlišně. Hlavní problém pramení z přístupu k podnikům jednotlivců a k neziskovým organizacím. Obě tyto formy jsou začleňovány do sektoru domácností například ve Španělsku, Belgii, Švédsku a Spojených státech amerických, zatímco Velká Británie a Itálie striktně obě tyto formy odlišují.

Naopak ve Francii a Finsku jsou do tohoto sektoru zahrnovány i podniky jednotlivců. V Německu jsou zase data podniků jednotlivců kalkulována do sektoru byznysu, přičemž jsou zde do sektoru domácností pro změnu zařazeny i neziskové organizace sloužící domácnostem. V České republice se lze v různých materiálech setkat s různými přístupy, proto se domnívám, že je v řadě případů vhodné daná statistická data v tomto směru upřesnit. [1]

Jednotlivci nebo skupinami jednotlivců jako podnikatelů, jsou v tomto smyslu fyzické osoby podnikající podle živnostenského zákona, či jiných právních předpisů a nezapsané v obchodním rejstříku (živnostníci, zemědělci, soukromí lékaři, auditoři, daňoví poradci,

právníci, umělci apod.). Jsou tržním výrobcem, produkují zboží a finanční nebo nefinanční služby a jejich firmy nejsou zařazeny v sektorech nefinančních podniků nebo finančních institucí. Tyto fyzické osoby - osoby samostatně výdělečně činné (OSVČ) - podnikají a pracují na vlastní účet buď s placenými zaměstnanci a nebo bez nich.

Položkou neziskových organizací sloužících domácnostem se mají na mysli osoby trvale žijící v institucích, které mají malé nebo žádné právo v ekonomickém a jiném rozhodování, tj. osoby trvale žijící v domovech důchodců, dlouhodobě ležící pacienti v nemocnicích, členové náboženských řádů žijící v klášterech a dlouhodobě odsouzení. U těchto osob se předpokládá, že vytvářejí dohromady jednu domácnost; tj. jednu institucionální jednotku.

Z jiného než statistického hlediska lze domácnosti charakterizovat jako skupiny konečných spotřebitelů. Zpravidla se jedná o malou skupinu osob, které spolu bydlí, společně užívají určité druhy zboží a služeb (zejména potraviny a bydlení) a společně se podílejí na některém nebo na všech svých důchodech. K tomuto pojetí je možné připojit i kritérium existence rodiny nebo citových vztahů, které tuto skupinu spojují. [6]

1.1.2. VYSVĚTLENÍ POJMŮ ÚVĚROVÝ BOOM A PŘIROZENÝ TREND

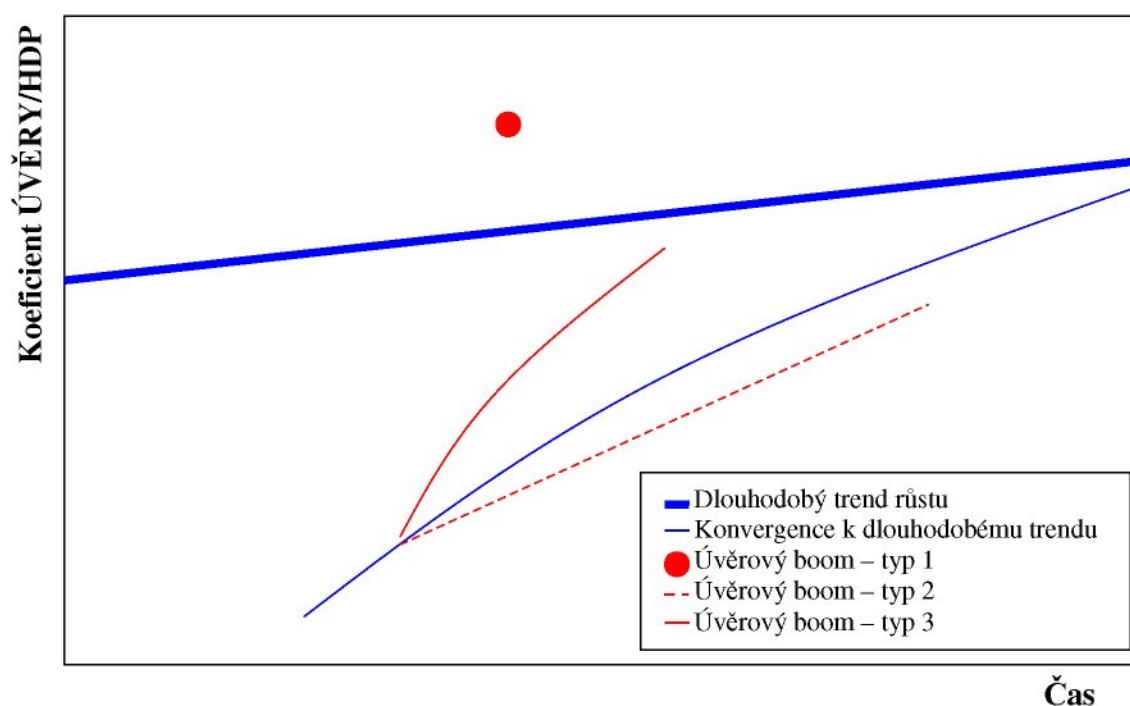
Jedna ze studií Evropského Univerzitního Institutu (EUI) interpretuje pojem **úvěrový boom** jako nebezpečný makroekonomický jev. Definuje jej jako nepřírozeně velkou nabídkovou či poptávkovou stranu úvěrového trhu, která vede k nebezpečné úvěrové expanzi.

Metod jak identifikovat takovýto úvěrový boom je celá řada. Často používanou metodou, jak zjistit, zda došlo k úvěrovému boomu či nikoliv, je metoda použití časových řad. Úvěrový boom je v tomto případě definován jako růst objemu úvěrů, který převyšuje určitý dlouhodobý trend. [3]

Druhým a pravděpodobně více používaným způsobem identifikace úvěrového boomu je metoda, která sleduje jakýsi dlouhodobý rovnovážný trend růstu poměru ÚVĚRY/HDP dané ekonomiky. Úvěrový boom je pak definován jako vychýlení ekonomiky dané země

(např. země střední a východní Evropy) od tohoto rovnovážného trendu (který lze vyčíst například z dat vyspělých západních ekonomik), ovšem s přihlédnutím k makroekonomickým a jiným specifickým veličinám konkrétní země. V této souvislosti může dojít ke třem situacím.

Graf 1: Možné formy úvěrových boomů



Zdroj: *European University Institute Florence* [online]. [cit. 16.4.2007].
Dostupné z: <<http://www.iue.it>>

První typ úvěrového boomu představuje náhlé vychýlení poměru ÚVĚRY/HDP nad dlouhodobý trend růstu tohoto poměru. V druhém případě je úroveň tohoto ukazatele pod dlouhodobým trendem růstu, přičemž tempo růstu ukazatele je rychlejší než vykazuje dlouhodobý trend. Ve třetím případě, ačkoliv je úroveň tohoto ukazatele stále pod hranicí dlouhodobého trendu, je míra růstu vyšší než míra růstu konvergenční křivky.

Konvergenční křivka znázorňuje odhad, jak by se měl poměr ÚVĚRY/HDP (například zemí střední a východní Evropy) přibližovat v čase dlouhodobému trendu určitých ekonomik (například nejvyspělejších zemí Evropské unie). Zahrnuje v sobě odhad vývoje

konkrétních parametrů daných ekonomik (např. inflace, reálné úrokové míry, HDP na obyvatele atd.).

Studie EUI zároveň uvádí odhady pravděpodobností, s jakými mohou jednotlivé formy tohoto nebezpečného makroekonomického jevu nastat. [3]

Tabulka 1: Riziko vzniku úvěrového boomu v zemích střední a východní Evropy

	Riziko úvěrového boomu		
	Typ 1	Typ 2	Typ 3
Estonsko	střední	vysoké	vysoké
Lotyšsko	střední	vysoké	vysoké
Litva	nízké	střední	nízké
Maďarsko	nízké	střední	nízké
Slovinsko	nízké	střední	nízké
Polsko	nízké	nízké	nízké
Slovensko	nízké	nízké	nízké
Česko	nízké	nízké	nízké

Zdroj: *European University Institute Florence* [online].
[cit. 16.4.2007]. Dostupné z: <<http://www.iue.it>>

V některých zemích střední a východní Evropy je výrazně vyšší nárůst celkového objemu úvěrů vzhledem k jejich HDP. Jedná se zejména o Lotyšsko a Estonsko. Menší rizika v této oblasti pak představují Litva, Maďarsko a Slovinsko. Polsko, Slovensko a Česká republika z tohoto pohledu nepředstavují výraznější rizika.

Na závěr této části bych rád poukázal na fakt, že ačkoliv je pojem úvěrový boom specifickým ekonomickým termínem, který značí nepřirozeně velkou poptávku či nabídku na úvěrovém trhu, řada českých autorů tohoto termínu v souvislosti s vývojem úvěrového trhu v ČR hojně užívá. Důvod lze spatřovat především ve skutečnosti, že pojem „boom“ obecně vyjadřuje „náhlý rozmach či vzestup, zejména v ekonomické terminologii“¹ avšak bez ohledu na jeho přirozenou míru.

¹ KLIMEŠ, L. *Slovník cizích slov*. Praha: SPN, 2005. S. 72. ISBN 80-7235-272-5.

1.2. VÝVOJ ČR V OBLASTI ZADLUŽENÍ DOMÁCNOSTÍ

1.2.1. EXKURZ DO KONCE MINULÉHO STOLETÍ

Předtím, než přistoupím k analýze vývoje úvěrů domácností v tomto období, musím poznamenat, že za sektor domácností zde bude považován sektor nepodnikatelských hospodářských spotřebních subjektů.

V devadesátých letech minulého století docházelo v jednotlivých letech spíše k meziročnímu poklesu celkové sumy úvěrů poskytnutých domácnostem. Nově budovaný bankovní sektor se v první polovině 90. let spíše věnoval financování privatizace a rozvoje podnikové sféry a úvěry domácnostem zůstávaly stranou jeho zájmu. V roce 1992 činil objem poskytnutých úvěrů domácnostem pouhých 46,5 mld. Kč. Porovnáme-li tento údaj se sumou úvěrů poskytnutých nefinančním podnikům, domácnosti měly půjčeno od bankovních institucí zhruba 10 % částky připadající na nefinanční podniky.

V roce 1993 se z hlediska objemu úvěrů domácnostem téměř nic nezměnilo a celková výše těchto úvěrů zůstala na úrovni předchozího roku. Naopak úvěry nefinančním institucím stouply o 47,6 mld. Kč, a tím podíl úvěrů domácnostem vzhledem k sumě úvěrů nefinančním institucím klesl na 8,9 %.

Následující rok došlo opět k růstu částky úvěrů nefinančním organizacím a úvěry domácnostem mírně klesly o 100 mil. Kč.

V roce 1995 dosáhly celkové domácí úvěry nominální výše 930,4 mld. Kč, když meziročně vzrostly o 14%. Nicméně nominální růst úvěrů podnikové sféry (15,3 %) byl nižší než v roce 1994. Příčinou bylo zlepšení hospodaření tohoto sektoru a současně zvýšení opatrnosti bank při poskytování úvěrů s cílem předcházet klasifikovaným úvěrům. Naopak v sektoru úvěrů obyvatelstvu došlo k tehdy razantnímu poklesu o 10,9 mld. Kč. Zároveň bylo v tomto roce zahájeno poskytování úvěrů hypotečního typu, avšak jejich celkový objem byl zatím velice malý. [2]

Základním problémem bankovního sektoru v roce 1995, tak jako i v předchozích letech, byla špatná kvalita úvěrového portfolia, která měla původ především v počáteční činnosti bank v transformačním období. Dle mého názoru se tak tato nedůvěra v nefinanční sektor částečně odrazila i na výši úvěrů pro domácnosti.

V dalším roce došlo ke zpomalení aktivity bankovního sektoru, což se projevilo nižší dynamikou poskytovaných úvěrů všem sektorům. Tento pokles zejména souvisel s podstatně nižším nárůstem vkladů klientů, které představovaly rozhodující cizí zdroj obchodních bank. Dalším vlivem zde mohl být i fakt obezřetnosti bankovních domů jako reakce na problémy některých bank.

Tabulka 2: Vývoj stavu úvěrů jednotlivým sektorům [mld. Kč]

	Rok				
Příjemci úvěru	1992	1993	1994	1995	1996
Rezidenti celkem	567,6	669,7	773,8	823,1	889,8
<i>Nefinanční organizace</i>	473,6	521,2	595,3	645,4	739,9
<i>Peněžnictví</i>	0,4	5,4	14,5	23,7	28,3
<i>Pojišťovnictví</i>	1,9	0,3	0,3	0,3	5,5
<i>Vládní organizace</i>	1,3	1,8	5,5	3,5	4
<i>Neziskové organizace</i>	0,5	22	27,8	27,1	1,4
<i>Drobní podnikatelé</i>	26,2	46,3	61,4	66,3	65,5
Obyvatelstvo	46,5	46,5	46,4	35,5	38
<i>Ostatní</i>	17,2	26,2	22,6	21,3	7,2
Nerezidenti celkem	0,2	3,2	2,7	2,9	5,8
KORUNOVÉ ÚVĚRY CELKEM	567,8	672,9	776,5	826,1	895,6
ÚVĚRY V CIZÍ MĚNĚ	16,9	28,6	45,7	104,3	139,8
ÚVĚRY CELKEM	584,7	701,5	822,2	930,4	1035,4

Zdroj: vlastní zpracování z *Výročních zpráv České národní banky*.

1995-1997. Praha: ČNB.

Nejen výše zobrazené období, ale celá devadesátá léta minulého století se vyznačovala značnou neochotou finančních institucí půjčovat drobné klientele společně se

stále relativně vysokou úrokovou sazbou úvěrů domácnostem, která se v té době pohybovala okolo 14 %. K výraznějším změnám v této oblasti došlo až na přelomu století.

1.2.2. SOUČASNÝ VÝVOJ V OBLASTI ZADLUŽENOSTI ČESKÝCH DOMÁCNOSTÍ

V následujícím textu uvádím data sektoru domácností jako data fyzických osob zahrnující i úvěry poskytnuté drobným podnikatelským subjektům a neziskovým organizacím.

Zatímco v devadesátých letech (zejména v jejich druhé polovině) docházelo k pravidelnému meziročnímu poklesu úvěrů přijatých domácnostmi od bank, od začátku nového století začalo docházet k výraznému setrvalému růstu objemu úvěrů přijatých domácnostmi.

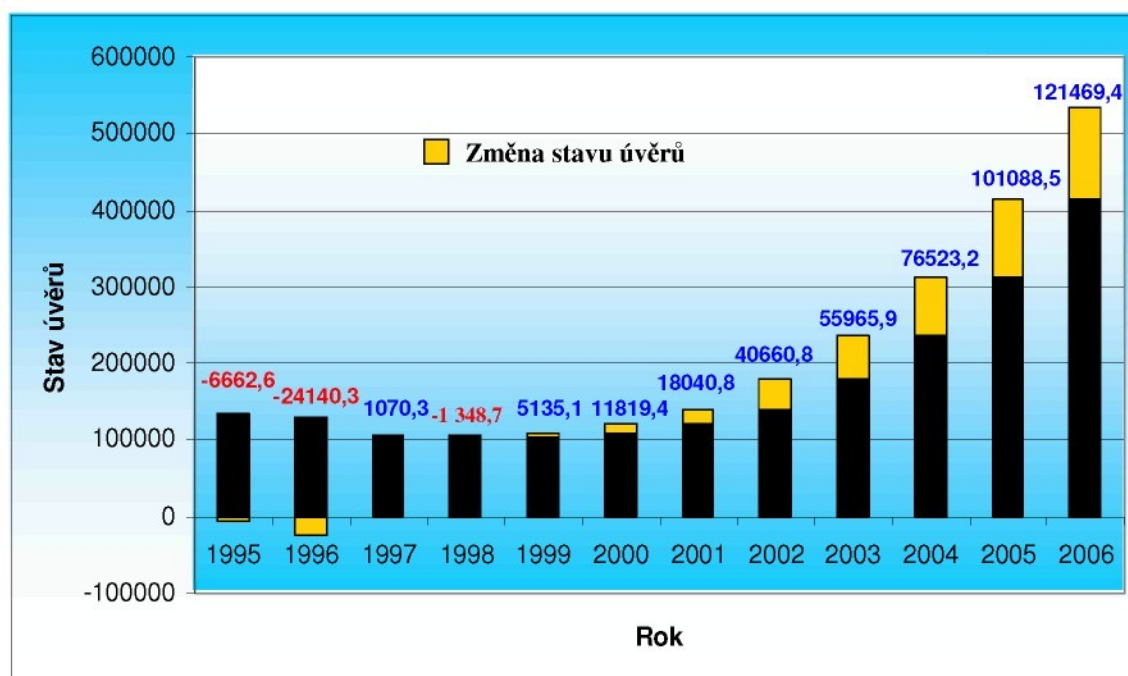
Tabulka 3: Úvěry přijaté domácnostmi od bank [mil. Kč]

Období	Stav úvěrů domácnostem
1994	135582,2
1995	128919,6
1996	104779,3
1997	105849,6
1998	104500,9
1999	109636,0
2000	121455,4
2001	139496,2
2002	180157,0
2003	236122,9
2004	312646,1
2005	413734,6
2006	535204,0

Zdroj: vlastní zpracování z databáze ČNB ARAD [online]. [cit. 16. 4. 2007].

Dostupné z: <http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.STROM_DRILL?p_ind=0&p_lang=CS>

Graf 2: Meziroční změna stavu úvěrů domácnostem v ČR [mil. Kč]

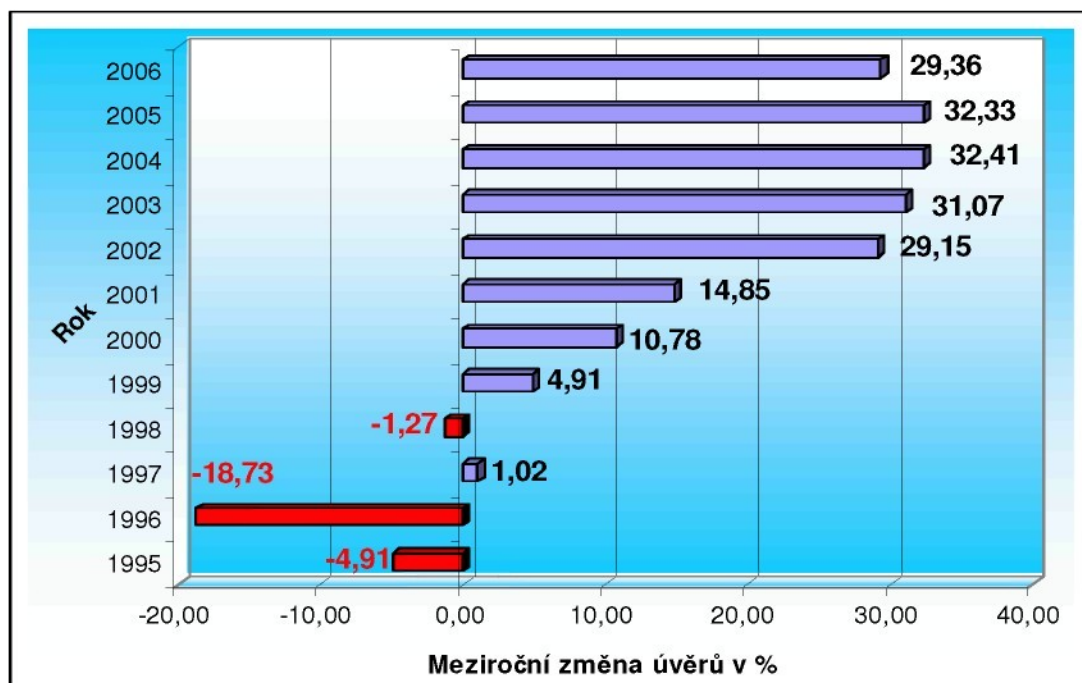


Zdroj: vlastní zpracování z databáze ČNB ARAD [online]. [cit. 16. 4. 2007]. Dostupné z:
http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.STROM_DRILL?p_ind=0&p_lang=CS

V roce 1998 dosahoval celkový objem úvěrů poskytnutých domácnostem výše 104,5 mld. Kč, kdy meziročně klesl o 1,35 mld. Kč. Již během následujících pěti let došlo k více než jeho zdvojnásobení na 236,1 mld. Kč v roce 2003. K opětovnému zdvojnásobení úvěrů došlo již za dalších 2,5 roku, tedy v polovině roku 2006. Tehdy celková výše úvěrů čerpaných domácnostmi dosahovala téměř 500 mld. Kč. Na konci roku 2006 již výše úvěrů poskytnutá tomuto sektoru přesáhla 500 mld. Kč, kdy se vyšplhala až na 535,2 mld. Kč po tom co vrostla o 121,5 mld. Kč vzhledem k předchozímu roku. Tento údaj nárůstu v roce 2006 přitom zhruba odpovídá celkovému stavu úvěrů domácnostem v roce 1995.

Jen pro představu uvádím, že v roce 1992 byl úhrn poskytnutých korunových úvěrů všem sektorům v celé naší ekonomice 567,8 mld. Kč. Za patnáct let tak úvěry čerpané českými domácnostmi narostly do rozměrů celého úvěrového trhu České republiky na počátku 90. let minulého století. A to ještě nutno dodat, že výše uvedená statistika nezahrnuje úvěry od nebankovních institucí. Z toho vyplývá, že celkové zadlužení domácností je daleko vyšší.

Graf 3: Změna stavu úvěrů domácnostem oproti předchozímu roku [v %]



Zdroj: vlastní zpracování z databáze ČNB ARAD [online]. [cit. 16. 4. 2007]. Dostupné z:
http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.STROM_DRILL?p_ind=0&p_lang=CS

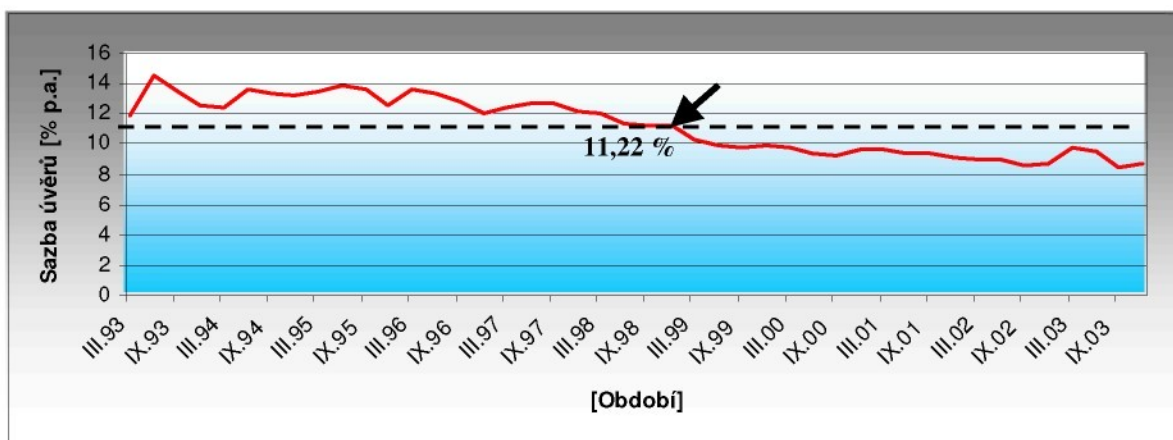
Je zřejmé, že objem úvěrů poskytnutých domácnostem od roku 1994 až do roku 1998 pravidelně meziročně klesal, pokud nepočítáme nepatrný růst (nebo spíše stagnaci) 1,02 % v roce 1997. K největšímu propadu v této oblasti došlo v roce 1996, kdy objem úvěrů domácnostem oproti předchozímu roku rapidně klesl o 18,73 %. Naopak v roce 1999 počet úvěrů poprvé výrazněji vzrostl o 4,91 %, což dle mého názoru ovlivnila nejen nízká výchozí základna předchozího roku, která svou velikostí 104,5 mld. Kč nedosahovala ani úrovně úvěrů v roce 1996, ale také vývoj úrokových sazeb nově čerpaných úvěrů domácnostmi. O vývoji úrokových sazeb pojednám v dalším textu této práce.

Růst úvěrů v roce 1999 byl současně posledním, jehož procentní vyjádření dosahovalo pouze jednociferných číselných hodnot. Od roku 2000 každým rokem docházelo k pravidelnému růstu nejméně o 10 % a od roku 2002 až do dnešních dní dochází pravidelně k meziročnímu růstu o nejméně 29 %. Tempo růstu úvěrů dosáhlo svého

maxima 32,4 % v roce 2004. Od tohoto okamžiku i nadále pokračuje pravidelný každoroční růst objemů úvěrů domácnostem v průměru o 31 %.

Jak jsem již výše uvedl, vývoj úvěrové zadluženosti dle mého názoru závisel kromě dalších faktorů, o kterých pojednám později, i na výši úrokových sazeb z nově poskytovaných úvěrů sektoru domácností. Vývoj těchto úrokových sazeb od poloviny 90. let minulého století zobrazuje následující graf. Vzhledem k špatné dostupnosti některých dat se níže zobrazené úrokové sazby týkají pouze obyvatelstva bez zahrnutí neziskových institucí a živnostníků.

Graf 4: Vývoj úrokové sazby nově čerpaných úvěrů domácnostmi



Zdroj: vlastní zpracování z databáze ČNB ARAD [online]. [cit. 16. 4. 2007]. Dostupné z:

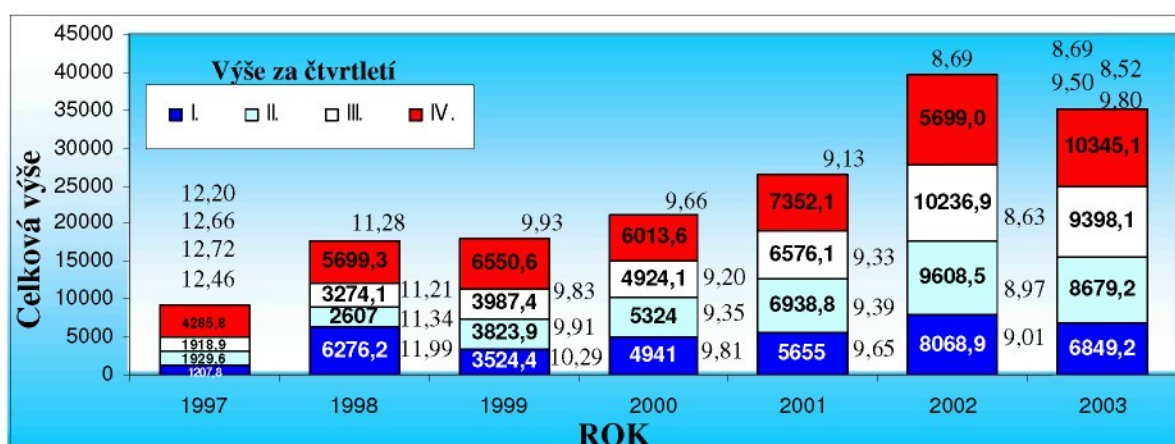
<http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.STROM_DRILL?p_ind=0&p_lang=CS>

Z analýzy vývoje dat úrokových sazeb je zřejmé, že úrokové sazby nově čerpaných úvěrů poskytnutých domácnostem poprvé poklesly v roce 1999 pod svůj desetiletý průměr 11,22 % (v grafu vyznačen čárkovaně).

Od roku 1993 do poloviny roku 1995 se úrokové sazby z nových úvěrů určených domácnostem pohybovaly stále okolo 14 % p. a. Počínaje rokem 1995 se tyto sazby každoročně snižovaly o tři čtvrtě až jeden procentní bod, kdy se koncem roku 1998 ustálily na hodnotě blízké se desetiletému průměru.

Poté, co tyto sazby překonaly začátkem roku 1999 hranici desetiletého průměru, začaly opět klesat, nyní však již trochu pomaleji – okolo půl procentního bodu ročně. V průběhu roku 2003 pak ještě došlo k mírnějšímu vzestupu úrokových sazeb, a to o necelé jedno procento. Po tomto datu začaly úrokové sazby opět mírně klesat, avšak znatelně pomalejší mírou než tomu bylo v druhé polovině devadesátých let.

Graf 5: Objem nově čerpaných úvěrů domácnostmi a úrokové sazby
[v mil. Kč a v % p.a.]



Zdroj: vlastní zpracování z databáze ČNB ARAD [online]. [cit. 16. 4. 2007]. Dostupné z:

<http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.STROM_DRILL?p_ind=0&p_lang=CS>

Nyní musím upozornit na omezený dosah výše uvedených dat – jsou znázorněna opět bez podílu podniků jednotlivců a neziskových organizací.

Od roku 1993 do roku 1997 se objem nově čerpaných úvěrů domácnostmi v jednotlivých čtvrtletích těchto let pohyboval v rozmezí od 500 mil. Kč do 2,9 mld. Kč. Největší nárůst nových úvěrů byl v těchto letech pravidelně zaznamenáván ve čtvrtých čtvrtletích jednotlivých let kromě let 1992 a 1993.

Ačkoliv objem nových úvěrů v prvních třech kvartálech roku 1997 rostl meziročně o přibližně 68 %, v posledním čtvrtletí tohoto roku došlo meziročně k růstu jen okolo 40 %,

kdy úroková sazba oproti stejnému období předchozího roku lehce stoupla o dvě desetiny procentního bodu na 12,2 % p. a.

Rok 1998 byl výjimečný především tím, že jako v jediném roce objem nových úvěrů v prvním kvartálu vysoce převýšil objem úvěrů v kvartálu čtvrtém o rovných 576,9 mil. Kč. Dokonce ani ve čtvrtém kvartálu roku 2000 nebyla tato výše překonána. V ostatních letech docházelo tradičně k největším přírůstkům nových úvěrů domácnostem vždy v posledním čtvrtletí jednotlivých let.

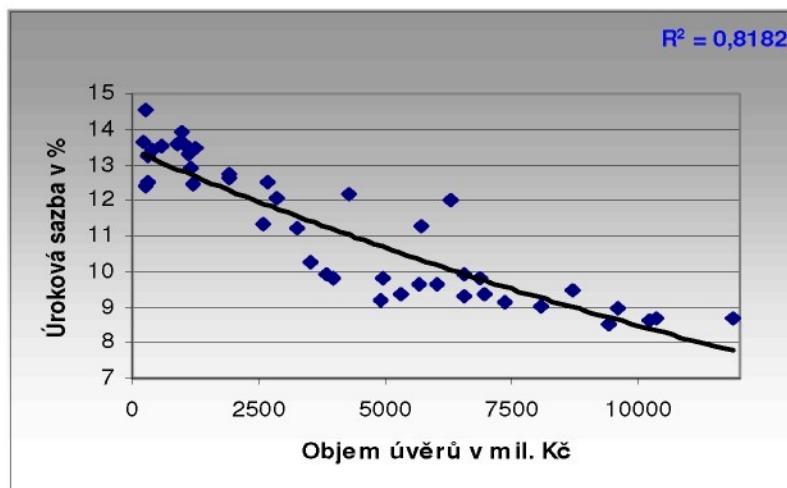
Období mezi lety 1999 a 2000 se vyznačovalo mírným poklesem tempa nárůstu nově přijatých úvěrů, když ve čtvrtém čtvrtletí roku 2000 došlo k meziročnímu poklesu o více než 8 %, což bylo dáno nejspíše mírným nárůstem úrokové sazby na 9,66 %, kdy byl přerušen sestupný trend úrokové míry tohoto roku. V dalších obdobích již pak bylo obvyklé, že úroková míra v určitém sledovaném období byla nižší než v období předcházejícím.

Časový úsek ohraničený lety 2001 a 2003 vykazoval stabilní růst nově přijatých úvěrů sektorem domácností, a to postupně ve výších od 5655 mil. Kč v prvním kvartálu roku 2001 až po přírůstek 10,3 mld. Kč ve čtvrtém kvartálu roku 2003, který představoval více než 80 %-ní nárůst oproti stejnému období předchozího roku. Objem nově přijímaných úvěrů se ve čtvrtém kvartálu roku 2003 oproti stejnému období v roce 1998 téměř zdvojnásobil.

Údaje o úrokových sazbách a nově čerpaných úvěrech naznačují, že by zde mohlo jít o nějaký druh závislosti, jelikož je zřejmé, že domácnosti až na výjimky vždy reagovaly na pokles úrokových sazeb zvýšenou poptávkou po nových úvěrech.

Pokusil jsem se zjistit, zda existuje funkce, která by znázorňovala vztah mezi úrokovou sazbou a výší nově čerpaných úvěrů domácnostem. Data získaná v předchozím grafu jsem seřadil sestupně podle úrokové sazby. Následně jsem provedl regresní analýzu. Dospěl jsem k závěru, že závislost objemu úvěrů na úrokové sazbě lze zachytit exponenciální funkcí, což jsem se pokusil zachytit na následujícím grafu.

Graf 6: Závislost objemu úvěrů na úrokové sazbě



Zdroj: vlastní zpracování z databáze ČNB ARAD [online]. [cit. 16. 4. 2007].

Dostupné z: <http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.STROM_DRILL?p_ind=0&p_lang=CS>

Výsledná exponenciální regresní funkce naznačuje již zmíněnou závislost poptávky domácností po úvěrech na úrokové sazbě. Koeficient R^2 v oblasti grafu představuje tzv. koeficient determinace, což je veličina, která udává podíl rozptylu v pozorování závislé proměnné, který se podařilo regresí vysvětlit. Nabývá hodnot mezi 0 a 1, přičemž větší hodnoty znamenají větší úspěšnost regrese. Vidíme, že obě proměnné vykazují poměrně těsnou negativní závislost.

Nejen závislost poptávky po úvěrech na úrokové sazbě, ale i závislost této sazby na sazbách České národní banky (ČNB), lze celkem jednoduše vysvětlit. Úroková sazba, kterou nabízejí obchodní banky domácnostem, je do jisté míry a zpravidla se zpožděním odvozena od úrovně a pohybu úrokové sazby vyhlášené Českou národní bankou .

Dochází-li ke snížení této sazby, zlevňují se úvěrové zdroje bankovních domů získané od ČNB, pokud banky nedisponují dostatkem primárních zdrojů. Tento fakt působí na cenu úvěrů poskytovaných jak podnikatelské sféře tak domácnostem, což se následně pozitivně odrazí na jejich poptávce po těchto produktech.

1.2.3. PODÍL ÚVĚROVÝCH PŘÍJMŮ OBYVATEL NA CELKOVÝCH PENĚŽNÍCH DŮCHODECH

Na níže uvedené tabulce můžeme pozorovat vývoj podílu úvěrů poskytnutých domácnostem na celkových běžných příjmech domácností.

Tabulka 4: Vývoj podílu úvěrů domácností na celkových běžných příjmech domácností

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Běžné příjmy domácností (v mld. Kč)	1190,5	1346,2	1505,1	1587,9	1646,2	1727,9	1826,3	1944,0	2058,4	2168,5	2272,9
Stav úvěrů domácnostem (v mld. Kč)	128,9	104,8	105,8	104,5	109,6	121,5	139,5	180,2	236,1	312,6	413,7
Podíl úvěrů na běžných příjmech domácností (v %)	10,8	7,8	7,0	6,6	6,7	7,0	7,6	9,3	11,5	14,4	18,2

Zdroj: vlastní zpracování z dat ČNB a ČSÚ

V roce 1995 se celkový stav úvěrů domácnostem rovnal výši 10,8 % z částky, kterou činily běžné příjmy domácností. V dalších letech došlo k postupnému snižování tohoto procentuálního podílu až na 6,7 % v roce 1999.

V roce 2000 nastala změna trendu a podíl úvěrů domácnostem na běžných příjmech vzrostl na 7,0 %. V následujících letech došlo k výraznému růstu tohoto podílu a v roce 2003 byl překonán podíl 10,8 % z roku 1995 výší 11,5 %. V roce 2005 již podíl celkových úvěrů domácnostem a běžných příjmů domácností činil 18,2 %.

Ani vývoj podílu úvěrů domácností na HDP ČR (tabulka č. 5) se nevyvíjel jinak než podle trendu s obratem na přelomu tisíciletí. Ačkoliv v roce 1995 činil podíl úvěrů poskytnutých domácnostem 8,79 %, na přelomu století v roce 1999 to bylo již jen 5,27 %. O rok později se celkový podíl úvěrů domácnostem na HDP zvýšil na 5,55 % a o za další čtyři roky, tedy v roce 2004 došlo k jeho zdvojnásobení na 11,24 %.

V roce 2006 tento podíl úvěrů domácnostem na HDP České republiky činil již 16,7 %.

Tabulka 5: Vývoj podílu úvěrů domácností na HDP ČR

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
HDP ČR (v mld. Kč)	1466,5	1683,3	1811,1	1996,5	2080,8	2189,2	2352,2	2464,4	2577,1	2781,1	2970,3	3204,1
Stav úvěrů domácnostem (v mld. Kč)	128,9	104,8	105,8	104,5	109,6	121,5	139,5	180,2	236,1	312,6	413,7	535,2
Podíl úvěrů domácnostem na HDP (v %)	8,79	6,22	5,84	5,23	5,27	5,55	5,93	7,31	9,16	11,24	13,93	16,70

Zdroj: vlastní zpracování z dat ČNB a ČSÚ

1.3. FINANCOVÁNÍ POTŘEB DOMÁCNOSTÍ

Přání nového přepychového auta, luxusního domu nebo cesty do vzdálených exotických zemí si plní z naspořených finančních prostředků v České republice čím dál větší počet obyvatel. Současně se však problémem velkého počtu lidí stala jakási nová forma chudoby. Chudí lidé v naší zemi v dnešní době až na výjimky nežijí pod mostem ani netrpí hladem. V mnoha případech mají doma moderní techniku jako např. barevnou televizi, počítač, automatickou pračku či ledničku. Co jim tedy chybí? Pravděpodobně finanční možnosti bohatších spoluobčanů.

Na základní potřeby dnešního světa (bydlení, škola, doprava, jídlo) vydají chudší domácnosti veškerou svou mzdu a poté nemají na drahou zahraniční dovolenou či nejnovější model auta. Chudí se v České republice dle mého názoru cítí především sociálně vyloučení z bohatšího okolí, které je všudypřítomně obklopuje. Co je příčinou této formy „chudoby“? Dle mého názoru především existence závislosti mezi finančním „bohatstvím“, vzděláním, rodinným zázemím a chutí se prosadit. Dobře placená zaměstnání totiž v dnešní době vyžadují spoustu znalostí a dovedností, což jsou současně entity, které zpravidla většina „chudých“ nemá.

Řada „chudších“ lidí se domnívá, že je divné v dnešním přemodernizovaném a přetechnizovaném světě plném dokonalých statků, neomezených možností cestování, bydlení a dalších jedinečných věcí, takovéto věci nenakupovat, nepoužívat a nevlastnit. To

je patrně důvod, proč je v dnešní době velká část potřeb domácností, a to nejen „chudých“, ale i relativně „bohatých“, financována prostřednictvím úvěrů a leasingů i v případech, kdy to finanční možnosti domácnosti neumožňují. Pouze v jediném případě je dle mého názoru zadlužení opodstatněné a výrazně ekonomicky efektivní. Jedná se o financování vlastního bydlení, které však musí nejen odpovídat potřebám dané domácnosti, ale především jejím finančním možnostem. Opodstatněnost zadlužení z důvodu pořízení bydlení plyne především z vysokých nájmů, které v řadě lokalit i několikanásobně převyšují splátku případné hypotéky.

Zadlužit se lze z různých spotřebních důvodů z hlediska zbytné či nezbytné životní potřeby, což lze posuzovat pouze individuálně. Je rozdílné investování do základních životních potřeb, např. investování do bydlení formou koupě, výstavby, přestavby či nástavby domu, bytu atd. anebo koupě auta pro rekreační účely, luxusní dovolené či posledního modelu luxusního mobilního telefonu. Pro financování obou typů výdajů existuje řada úvěrových i leasingových produktů jak bankovních tak nebankovních institucí. Náklady těchto produktů pro klienty bank a jiných institucí, jež je poskytují, jsou tímto účelovým použitím finančních prostředků značně ovlivněny.

1.3.1 FINANCOVÁNÍ SPOTŘEBY

Nejužívanějšími formami financování spotřeby jsou podle mého mínění v současné době spotřebitelské úvěry, splátkový prodej a financování formou leasingu. Velmi rychle se rozvíjející formou vypůjčování peněz jsou i kreditní karty, jejichž objem je zatím v ČR v porovnání se západním světem poměrně malý.

Spotřebitelské úvěry a splátkový prodej

Spotřebitelské úvěry jsou poskytovány bankami a jinými finančními institucemi domácnostem pro účely financování nákupu spotřebních předmětů, zaplacení služeb, či financování jiných osobních nepodnikatelských potřeb. Primárním zdrojem jejich splácení je běžný příjem domácnosti, který zpravidla nesouvisí s objektem, na který je úvěr

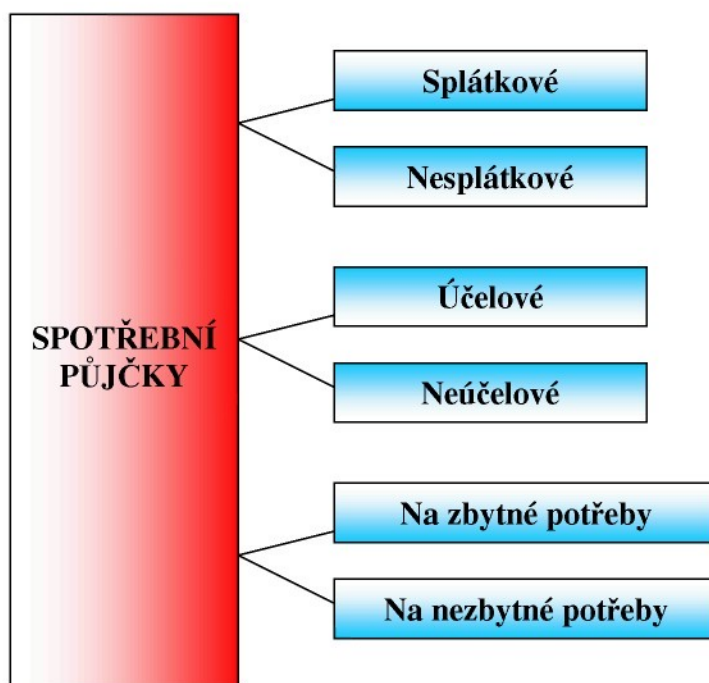
poskytován, i když to není vyloučeno.

Spotřebitelské úvěry mohou nabývat různých podob. V souladu s nejčastěji užívanými přístupy je možné spotřebitelské úvěry rozdělit následujícím způsobem.

Dle hlediska způsobu splácení rozlišujeme mezi splátkovými a nesplátkovými spotřebními úvěry. Mezi splátkové půjčky patří všechny úvěry, které jsou sjednány v určité výši a lhůtě a jsou uhrazovány v méně či více splátkách. U nesplátkových úvěrů je celá peněžní částka včetně úroku splacena peněžnímu ústavu najednou v dohodnutém termínu, nebo splatnost úvěru není předem stanovena.

[9], [10]

Schéma 1: Spotřební půjčky



Zdroj: vlastní zpracování

Splátkové úvěry lze dále členit na tzv. nákupní půjčky a na malé osobní půjčky. Převládajícím znakem malých osobních půjček je standardizovaný průběh, který spočívá ve vymezení maximální částky a lhůty splatnosti těchto úvěrů. Nákupní půjčky bývají často větší než osobní půjčky a mají delší splatnost. Banky je poskytují taktéž dle

standardizovaných pravidel. Většinou se u tohoto druhu úvěru požaduje přesné stanovení účelu, neboť financovaný předmět může sloužit zároveň jako zajištění úvěru. Dále je možné členit tento druh úvěru na přímé a nepřímé úvěry. Přímý splátkový úvěr je sjednán přímo mezi bankou a klientem. U nepřímého splátkového úvěru vstupuje mezi klienta a banku obchodník, který prodává zboží klientovi a současně zprostředkovává i poskytnutí úvěru.

Speciální formou nesplátkových půjček bývají v dnešní době velmi rozšířené tzv. kontokorentní úvěry (KTK). U KTK úvěrů jsou úvěrové podmínky přehlednější, jednodušší a jednodušší než u úvěrů splátkových. Zpravidla jsou poskytovány neúčelově a formálně jako krátkodobé (zpravidla na 1 rok), ale vzhledem k tomu, že banka s dobrými klienty úvěr každoročně prodlouží, mohou být střednědobé až dlouhodobé. Úvěr je poskytován formou úvěrového rámce na osobním kontě klienta. Klient může do tohoto rámce čerpat úvěr zcela automaticky a úrok platí pouze ze skutečně čerpané části. Podmínkou pro získání úvěru je obvykle určitá doba od založení účtu, stabilní příjem, důvěryhodnost klienta apod. Lze se však setkat také s tím, že banka k těmto atributům klienta nepřihlíží (například některé banky poskytují úvěr zcela automaticky v případě KTK úvěrů vysokoškolským studentům). Velkou výhodou KTK úvěru je, že klient může čerpat úvěr pohotově podle své momentální potřeby. Je to však relativně drahý úvěr. Z pohledu banky je velkou výhodou relativně vysoká úroková sazba. Naopak nevýhodou je možné riziko nevyužití úvěrových zdrojů v případě nečerpání předpokládané výše úvěru.

[9], [10]

Splátkový prodej je vhodný způsob pořízení spotřebitelského zboží v případě, že domácnost potřebuje rozložit zaplacení ceny zboží do delšího časového úseku a nechce využít spotřebitelský úvěr u banky. Tento způsob sice znamená menší jednorázové zatížení rozpočtu domácnosti, ale často je vykoupen vysokými úroky.

Splátkové společnosti obvykle nabízejí nákup na splátky prostřednictvím sítě smluvních prodejců jako jednu z možností získání zboží. Klient zpravidla neplatí celou kupní cenu zboží, ale zaplatí hotově pouze určitou procentní část ceny zboží, tzv. "akontaci". Zbytek pak splácí v pravidelných splátkách. Při nákupu na splátky se zakoupené zboží stává hned

majetkem domácnosti, na rozdíl od leasingu (o něm pojednávám v následující části této práce).

Mezi hlavní výhody splátkového prodeje se řadí fakt, že záleží pouze na klientovi, jak velkou akontaci si zvolí, ale jenom v rámci možností, které nabízí daná splátková společnost. Nejnižší možná akontace bývá nejčastěji 10 %.

Splátkový kalendář je většinou měsíční a řídí se nabídkou dané společnosti. V nabízeném rámci si pak klient může vybrat nejlepší možnost. Nejkratší doba bývá v řádu několika málo měsíců, nejdéle může klient úvěr splácet několik let. Výše splátek se řídí podle výše akontace a délky splácení. Čím více spotřebitel zaplatí najednou na počátku nebo čím déle plánuje splácet, tím méně peněz odvádí v pravidelných splátkách na úhradu úvěru a úroků s ním spojených.

Tato forma úvěrování se liší od klasického bankovního spotřebitelského úvěru tím, že ihned na místě prodeje je klient povinen zaplatit akontaci splátkové společnosti. Naopak banka půjčuje v případě spotřebitelského úvěru zcela bez akontace. Hlavní nevýhodou bankovního úvěru oproti splátkovému prodeji bývají vysoké počáteční poplatky a poplatky za správu úvěru a také delší doba vyřízení. Velmi častou podmínkou je i to, že v bance musí mít klient zřízen účet.

[11], [12]

Vývoj objemu spotřebitelských úvěrů a splátkového prodeje v ČR

Celková výše spotřebitelských úvěrů poskytnutých bankami každým rokem stoupá. Zatímco v prvním čtvrtletí roku 2002 dosahoval objem peněz půjčených bankami formou spotřebitelských úvěrů necelých 32 miliard Kč, hodnota na konci roku 2006 byla téměř čtyřikrát vyšší.

Během roku 2002 docházelo v jednotlivých čtvrtletích k růstu z počátku o 1 mld. Kč (v druhém čtvrtletí) a později o 5 mld. Kč (ve čtvrtém čtvrtletí roku 2002). Z toho je patrná akcelerace tempa růstu objemu spotřebitelských úvěrů domácnostem od bank, ke které v tomto roce docházelo. I v následujících letech byla situace obdobná.

Zároveň lze pozorovat fakt, že za poslední dva roky nastal trend postupného zpomalení růstu spotřebitelských úvěrů. Rok 2006 je ve sledovaném období prvním rokem od roku 2003, kdy růst absolutních přírůstků mezi jednotlivými čtvrtletími stagnuje, či dokonce mírně klesá.

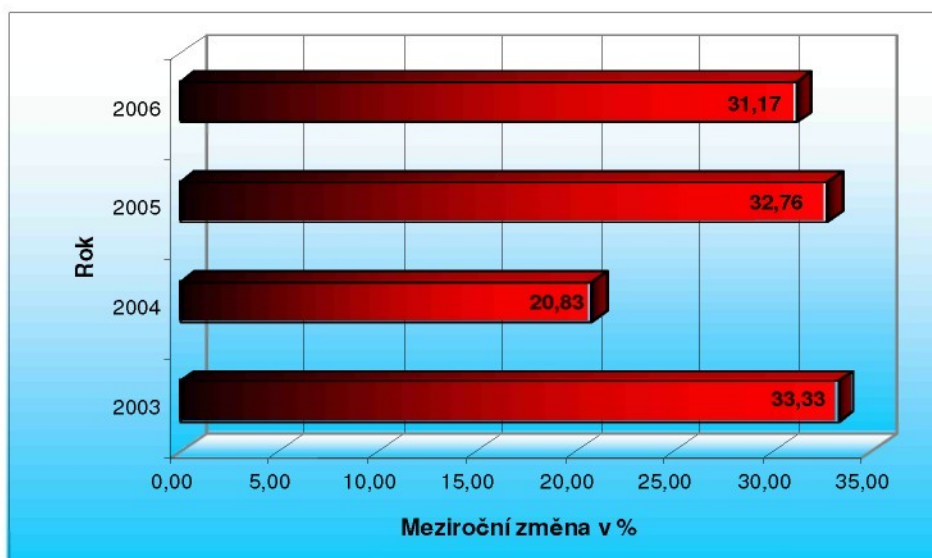
Tabulka 6: Vývoj objemu spotřebitelských úvěrů od bank v letech 2002-2006
[mld. Kč]

Čtvrtletí	2002	2003	2004	2005	2006
<i>I.</i>	32	45	54	68	90
<i>II.</i>	33	47	56	74	95
<i>III.</i>	36	49	59	79	100
<i>IV.</i>	41	52	64	85	120
PRŮMĚR	36	48	58	77	101

Zdroj: vlastní zpracování dat z *Finančního serveru Měšec* [online]. [cit. 19.4.2007].
Dostupné z: <<http://www.mesec.cz>>

Zatímco v roce 2003 byl meziroční růst spotřebitelských úvěrů domácnostem 33,33 % a v roce 2004 došlo k růstu menšímu (o 20,83 %), v letech 2005 a 2006 již opět docházelo k růstu nad 31 %. Lze tedy konstatovat, že růst zadluženosti domácností v oblasti spotřebitelských úvěrů od bank je každém roce 2005-2006 roven hodnotě v průměru okolo 30 %. Meziročně tak dochází zhruba ke stejnému trendu jako u celkové sumy poskytnutých úvěrů domácnostem.

Graf 7: Meziroční změna stavu spotřebitelských úvěrů od bank [v %]



Zdroj: vlastní zpracování dat z *Finančního serveru Měsíc* [online].
[cit. 19.4.2007]. Dostupné z: <<http://www.mesec.cz>>

V oblasti spotřebitelských úvěrů a splátkového prodeje od nebankovních institucí není úplná kvantifikace celkových částek v jednotlivých letech zdaleka tak jednoduchá, není-li vůbec nemožná. Složitost plyne především z důvodu neexistence statistiky, která by data tohoto charakteru obsahovala v plném rozsahu.

Jakýsi přehled o těchto údajích poskytuje Česká leasingová a finanční asociace (ČLFA). V současné době je členem České leasingové a finanční asociace 76 firem, které realizují kolem 97 % objemu všech tuzemských leasingových obchodů a většinu nebankovních úvěrů i prodejů na splátky pro spotřebitele.

V roce 2002 poskytli členové ČLFA domácnostem nové spotřebitelské úvěry o celkové výši 15,1 mld. Kč, což představovalo nárůst více než 6 % oproti předchozímu roku. V letech 2003 až 2005 již docházelo k podstatně většímu meziročnímu nárůstu spotřebitelských úvěrů od nebankovních institucí postupně od 17 % až do necelých 38 %.

V roce 2005 čítal objem nově poskytnutých spotřebitelských úvěrů 32,5 mld. Kč a o rok později byly prodány spotřebitelské úvěry v celkovém objemu 36,6 mld. Kč. Proti roku 2005 se jednalo o nárůst o 12,8 %, nutno však dodat, že tato částka poprvé od roku 2001 zahrnovala i splátkové prodeje.

V oblasti splátkového prodeje je možné pozorovat značnou nestabilitu vývoje. Zatímco v roce 2002 dosáhla částka nových splátkových prodejů poskytnutých domácnostem členy ČLFA 2,3 mld. Kč, což činilo 23 %-ní nárůst oproti předchozímu roku, v roce následujícím došlo k rapidnímu poklesu téměř o 2 mld. Rok 2004 byl už opět srovnatelný s rokem 2001 a objem nového splátkového prodeje v tomto roce přesáhl 1,7 mld. Kč. Od roku 2006 jsou tato data zahrnována společně se spotřebitelskými úvěry do stejné kategorie.

**Tabulka 7: Vývoj spotřebitelských úvěrů a splátkového prodeje členů ČLFA
v letech 2001 – 2006**

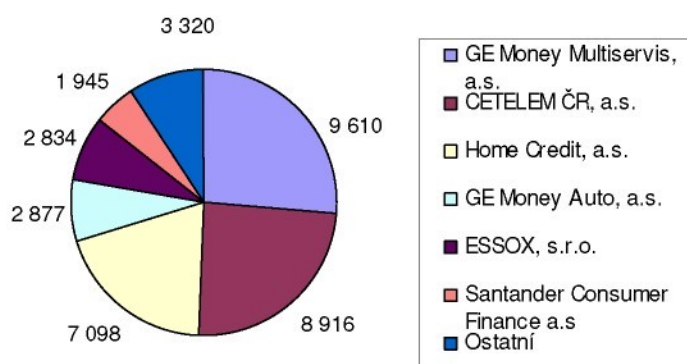
	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Nové spotřebitelské úvěry [mld. Kč]	14,178	15,054	17,621	23,546	32,465	36,620*
Změna oproti předch. roku [%]	-	6,18	17,05	33,62	37,88	12,80*
Změna [mld. Kč]	-	0,876	2,567	5,925	8,919	4,155*
Nové splátkové prodeje [mld. Kč]	1,876	2,313	0,386	1,736	0,018	-**
Změna oproti předch. roku [%]	-	23,29	-83,31	349,74	-98,96	-
Změna [mld. Kč]	-	0,437	-1,927	1,350	-1,718	-

Zdroj: vlastní zpracování z dat *České leasingové a finanční asociace* [online].
[cit. 21.4.2007]. Dostupné z: <<http://www.clfa.cz>>

* Údaje za rok 2006 o spotřebitelských úvěrech zahrnují i údaje o splátkových prodejích.

** Údaj od roku 2006 není samostatně k dispozici.

Graf 8: Podíly šesti největších nebankovních poskytovatelů spotřebních půjček na nových půjčkách roku 2006 v mil. Kč



Zdroj: vlastní zpracování z dat *České leasingové a finanční asociace* [online]. [cit. 22.4.2007]. Dostupné z: <<http://www.clfa.cz>>

Největším poskytovatelem nebankovních půjček spotřebitelského typu se stala v roce 2006 společnost GE Money Multiservis, a. s. Objem nových spotřebitelských úvěrů a splátkového prodeje poskytnutých touto společností dosáhl 9,61 mld. Kč, což představovalo podíl 27 % na úvěrovém trhu členů ČLFA. Dvojkou na trhu nebankovních spotřebních půjček se stala firma CETELEM ČR, a. s., s podílem 24 % o výši 8,92 mld. Kč. Na třetím místě se ocitla společnost Home Credit, a. s., s celkovou výší 7,1 mld. Kč spotřebitelských úvěrů. V pořadí další tři členové asociace ČLFA, jejichž částka nově poskytnutých úvěrů přesáhla 1 mld. Kč, se podělili celkem o 21 %. Zbýlých 9 % připadá na posledních cca 15 společností, jejichž jednotlivé úhrny úvěrů nepřesáhly 1 mld. Kč.

Leasing

Leasing je v České republice jednou z velmi oblíbených forem financování nákupu. Slouží k pořízení movitého i nemovitého majetku. Mezi leasingem a splátkovým prodejem je však jeden podstatný rozdíl. V případě leasingu zůstává předmět smlouvy majetkem leasingové společnosti, kdežto splátkový prodej je čistě úvěrový instrument. Při splátkovém prodeji dochází k převodu zboží na spotřebitele a dále se toto zboží neváže na smlouvu o splátkovém prodeji. Po dobu leasingu je domácností placen pronájem daného předmětu.

Po uplynutí doby leasingové smlouvy má domácnost předkupní právo na pronajímaný majetek. Leasing je nejčastěji používán k pořízení nových i ojetých automobilů, ale jeho možnosti jsou zpravidla daleko širší. Do nabídky leasingových společností patří též ostatní dopravní prostředky (např. motocykly) a jiné předměty dlouhodobější spotřeby, dokonce i nemovitosti.

Pokud si chce domácnost pořídit dané zboží na leasingovou smlouvu, je po ní požadována akontace jako v případě splátkového prodeje. Je uváděna vždy v procentech z ceny pořizovaného zboží. Její výše závisí na ceně předmětu leasingu, možnostech jeho dalšího využití či prodeje v případě předčasného ukončení leasingové smlouvy ze strany nájemce a v neposlední řadě i na volbě klienta. Vyšší akontací si lze zajistit nižší tzv. leasingový koeficient.

Leasingový koeficient vyjadřuje poměr mezi cenou předmětu a tím, co celkově domácnost zaplatí nad rámec kupní ceny včetně zůstatkové ceny. Čísel leasingového koeficientu obsahuje akontaci, poplatek za vyřízení, všechny leasingové splátky a zůstatkovou hodnotu předmětu při ukončení smlouvy včetně DPH. Ve jmenovateli je cena předmětu leasingu včetně DPH. Výsledkem je zpravidla číslo větší než 1. Například koeficient 1,10 znamená, že uživatel zaplatí za daný předmět o 10 % více, než kolik činí prodejní cena.

Na konkrétní výši leasingového koeficientu má vliv celá škála faktorů. Je do něho promítána cena zdrojů leasingové společnosti, podstoupené riziko, náklady na vypracování leasingové smlouvy a další faktory. [11], [12]

Vývoj leasingových obchodů v ČR

Jak jsem již výše zmínil, v současné době je členem České leasingové a finanční asociace 76 firem, které realizují kolem 97 % objemu všech tuzemských leasingových obchodů.

Členské společnosti České leasingové a finanční asociace předaly v roce 2006 do leasingového užívání movité věci v celkové pořizovací hodnotě 106,365 mld. Kč bez DPH. Podíl leasingu pro spotřebitele - domácnosti činil 11,9 %, což představuje částku kolem 13 mld. Kč.

Tabulka 8: Spotřebitelský leasing členů ČLFA v letech 2001 – 2006

	ROK					
	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Nové objemy leasingu [mld. Kč]	16,188	12,994	16,780	11,587	11,096	12,657
Změna oproti předch. roku [%]	-	-19,73	29,14	-30,95	-4,24	14,07
Změna [mld. Kč]	-	-3,194	3,786	-5,193	-0,491	1,561

Zdroj: vlastní zpracování z dat *České leasingové a finanční asociace* [online].
[cit. 22.4.2007]. Dostupné z: <<http://www.clfa.cz>>

Nové leasingové obchody domácnostem se každoročně pohybují v rozmezí od 11,1 mld. Kč v roce 2005 do 16,8 mld. Kč v roce 2003. Ačkoliv v některých letech došlo k výraznému nárůstu nově uzavřených leasingových obchodů, celkový trend vývoje v této oblasti se jeví spíše cyklicky ve smyslu poklesu a opětovného růstu v jednotlivých letech.

Kreditní karty

Platební karty lze rozdělit na debetní a kreditní. **Kreditní karty** se od debetních liší především v zúčtování plateb. Zatímco debetní kartou lze čerpat finanční prostředky až do výše zůstatku účtu či kontokorentu, kreditní kartou domácnost čerpá výhradně úvěr. Kreditní karta není vázána na běžný účet, ale je spojena se samostatným úvěrovým účtem. U řady kreditních karet není třeba vlastnictví osobního konta u finančního ústavu. Stačí pouze doložit pravidelný příjem. Od výše klientova příjmu se také odvíjí maximální výše poskytnutého úvěru.

Po vyčerpání celé částky úvěru nebo její části banka jednou měsíčně zašle majiteli karty výpis z úvěrového účtu a klient zpětně splácí úvěr. Každý měsíc je klient povinen splatit nejméně několik předem stanovených procent z dlužné částky včetně úroků. Úvěr lze splatit i jednorázově.

Kreditní karty jsou úročeny poměrně vysokými sazbami. Mohou dosáhnout až výše přes 20 % p. a., což je mnohem více než u spotřebitelských úvěrů. Za kreditní kartu se platí i

roční poplatek a měsíční poplatek za správu úvěru. Použití kreditních karet je analogické postupu u platebních karet. Ne všechny však umožňují výběr z bankomatu, a ty, které je možno k tomuto účelu použít, mívají výběr hotovosti dosti draze zpoplatněn. [11], [12]

Vývoj v oblasti kreditních karet v ČR

Počet debetních i kreditních karet v České republice každým rokem stoupá, počet kreditních karet však mnohem rychlejším tempem. Zatímco debetní karty jsou v České republice již zaběhnutým produktem (debetní kartu používá každých osm z deseti českých občanů), trh kreditních karet je víceméně v počátcích; jejich počet se za poslední léta každý rok zvyšuje v průměru o zhruba 75 %, jak ukazuje tabulka č. 9.

Zatímco v roce 2002 bylo v České republice aktivních 4 970 000 debetních karet, na konci třetího čtvrtletí roku 2006 jich již bylo více než 6 460 000 ks. Kreditních karet bylo v roce 2002 pouhých 330 tisíc, ke konci čtvrtého čtvrtletí minulého roku jejich počet narostl až na 3,2 milionu ks. Na jednoho dospělého obyvatele tak vychází 0,8 debetní a 0,3 kreditní karty. Z předpovědi společnosti MasterCard však vyplývá, že by v roce 2009 mohl počet kreditních karet v ČR narůst až na 5 milionů. [11]

Tabulka 9: Vývoj počtu platebních a debetních karet v ČR v letech 2002-2006

	2002	2003	2004	2005	2006
Počet debetních karet	4 970 000	5 630 000	6 250 000	6 300 000	8 590 000
Počet kreditních karet	330 000	550 000	1 050 000	1 840 000	3 240 000
PLATEBNÍ KARTY CELKEM	5 300 000	6 180 000	7 300 000	8 140 000	11 830 000

Zdroj: vlastní zpracování dat z *Finančního serveru Měsíc* [online]. [cit. 22.4.2007].
Dostupné z: <<http://www.mesec.cz>>

Společnost MasterCard také provedla průzkum, proč lidé drží kreditní karty. Z výzkumu vyplynulo, že hlavním důvodem pro pořízení kreditní karty v České republice je především potřeba cizích finančních prostředků či možnost finanční rezervy pro případ nouze (takto odpovědělo 25 % dotázaných v anketě). Druhým nejvýznamnějším motivem je podle ankety pouze to, že je kreditní karta klientovi nabídnuta bankou (16 % dotázaných). Velké

procento dotázaných kreditní kartu ani nepotřebuje, ale nechá se snadno přesvědčit. To je způsobeno přirozeným trendem a masovou reklamou. Velkým motivačním faktorem je také bezúročné období. Bezúročné období je období, za které klient nemusí platit žádné úroky z vypůjčených peněz, pokud peníze zaplatí během stanovené doby. Banky však dobře vědí, že se najde dostatek klientů, kteří chtějí bezúročného období využít, ale nakonec splátku zaplatit nestihnou a úrokové navýšení je nemine.

1.3.2 FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

Pokud členové domácnosti nebydlí ve vlastní nemovitosti, ale v nájmu, musí neustále platit nájemné někomu za to, že jim umožňuje používat jeho majetek. Stále platí za byt aniž by měli někdy naději, že bude nemovitost jejich. V případě, že se domácnost rozhodne investovat do nemovitosti, tato investice do vlastního bydlení bývá pro mnohé jednou z největších investic v životě.

Hodnota bydlení v dnešní době již často překračuje i více milionů korun a to není částka, kterou by většina domácností v ČR byla s to našetřit z několika málo výplat. Suma, kterou domácnost vydá za vlastní byt nebo dům, je tak zpravidla rovna několika jejím ročním příjmům. Proto je vhodné vždy vše pečlivě zvážit a promyslet. V takto velkém objemu peněz totiž lze ušetřit či ztratit významnou peněžní částku.

Pokud domácnost investuje peníze, chce od nich, aby se rozmnožily. Chce, aby se zhodnotily a případně z nich mohla čerpat nějaké výnosy. Při investování do nemovitostí k bydlení domácnost vydává peníze za to, aby nemusela platit neustále nájemné a tím výrazněji ušetřila. Investice do bytových nemovitostí má s ostatními investicemi jeden společný atribut. Domácnost vydává peníze za to, aby jí přinesly (ušetřily) další peníze. Ne vždycky domácnost disponuje dostatkem peněz, ale je možné, aby si je půjčila a místo placení nájmu splácela úvěr.

Je samozřejmé, že pro některé rodiny je nájem vhodnější (a nebo nemají jinou možnost) než splátky půjček na bydlení. Nájem je často používán spíše mladými domácnostmi s jedinci, kteří ještě nejsou usazeni a nechtějí se tak vázat k jednomu místu. Po ukončení

vysoké školy například jeden rok pracují, pak vycestují na rok do zahraničí a po návratu opět pracují, avšak již na jiném místě. V tomto případě je nájem dle mého názoru opodstatněn, ale i přes to řada mladých lidí spíše od placení nájmu upouští a raději bydlí ve svém. Druhým důvodem placení nájmu může být i důvod momentální nedostatečné bonity klienta z důvodu hledání prvního zaměstnání. Naopak pro domácnosti pracujících a vydělávajících jedinců, kteří mají přání se usadit na jednom konkrétním místě, je vhodnější si pořídit bydlení vlastní.

Výše nájemného zpravidla závisí na několika faktorech. Prvním faktorem je vybraná lokalita. Jiné nájemné bude zajisté účtováno v lokalitě, kde je komplexní občanská vybavenost a rozvinutá infrastruktura a za zcela odlišný nájem bude domácnost bydlet na venkově, kde lze zpravidla jen velmi obtížně hledat zaměstnání, nakupovat či jen pouze vyrazit za zábavou. Druhým významným faktorem výše nájmu je i kvalita bydlení, kterou ovlivňuje například velikost bytu, poloha bytu v domě, stáří pronajímané nemovitosti a další faktory.

V současné době jsou v řadě míst České republiky splátky úvěrů za konkrétní byt nižší než by činila platba nájemného za tento byt. Jestliže však výše nájmu poroste přibližně stejnou mírou jako inflace, není dle mého názoru daleko doba, kdy bude výše nájmu znatelně nad výší splátky. Úspora spojená s investicí do nemovitosti by měla být patrná již v prvních měsících po koupi nemovitosti na úvěr. V dalších měsících by měla být úspora zpravidla ještě patrnější, protože nájemné má dle mého názoru tendenci spíše dlouhodobě růst a splátky úvěrů mají spíše tendenci stagnace v dlouhém období. Další výhodou je, že po úplném splacení úvěru již domácnost nemusí za pořízení nemovitosti platit, hradí však náklady údržby nemovitosti a eventuálních oprav.

Nejlepším řešením by nejspíše bylo financovat pořízení bydlení z vlastních finančních zdrojů, kdy by domácnost nemusela žádat o úvěr a platit z něho úroky. Jenže naspoření takové částky, která by plně pokryla náklady na pořízení vlastního bydlení, se zdá být velice složité, ne-li pro většinu domácností nemožné. Aby domácnost naspořila potřebný objem peněz, znamená to, že bude muset spořit dlouho a intenzivně.

S využitím internetových kalkulačků si lze dnes jednoduše a rychle spočítat, že pro naspoření částky na byt za jeden milion Kč za deset let by znamenalo spořit asi osm tisíc Kč měsíčně. Pokud by domácnost ukládala peníze s velkou dávkou rozmyslu a s trochou štěstí a dosáhla poměrně vysokého výnosu 5 % ročně, bude mít za deset let zhruba 1,25 mil. Kč. To by jí mohlo stačit na koupi bytu, který dnes stojí 1 mil. Kč, ovšem nesměla by jeho cena růst rychleji než o 2,5 % ročně.

Lze konstatovat, že spoření částky blížící se osmi tisícům Kč měsíčně není zrovna málo. Druhým problémem je, že takovéto spoření by domácnosti nepomohlo vyřešit otázku bydlení ihned, ale až za deset let. Domácnosti ale mají často akutní potřebu bydlení a potřebují někde bydlet již dnes. Navíc, většina domácností si nemůže dovolit souběžně platit nájem a přitom ještě spořit osm tisíc Kč měsíčně. Jedinou cestou, jak čelit nepříznivé situaci bydlení v případě, kdy domácnost není vlastníkem nemovitosti a nemá dostatek finančních prostředků na její pořízení, je použití úvěru. To je dle mého názoru hlavní stimul, proč domácnosti volí vysoké zadlužení prostřednictvím úvěrů spojených s pořízením bydlení. Proto se na poměrně dlouhou dobu zadlužují a místo dlouhodobého spoření raději splácejí úvěr a řeší tak nepříznivou situaci v otázce bydlení. Přičemž závazky plynoucí ze smlouvy o hypotečním úvěru nejsou dle mého názoru o nic tvrdší než závazky plynoucí z nájemní smlouvy. V obou případech totiž platí: pokud domácnost neplatí, nebydlí.

Mezi možnostmi, jak získat na bydlení patřičný finanční obnos formou úvěru, patří především hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření. Obě tyto varianty mají svá pozitiva i negativa, avšak v konečném důsledku se od sebe tyto varianty příliš neodlišují.

Domácnost, která plánuje půjčku na bydlení, by měla zvážit klady i zápory obou těchto variant, svou současnou ale také budoucí finanční situaci, jelikož splátky z hypotečního úvěru bývají v průměru o něco vyšší než u úvěru ze stavebního spoření. Úvěr ze stavebního spoření je často využíván společně s úvěrem hypotečním, kdy jsou potřeba další úvěrové zdroje po tom, co už byla nemovitost z titulu hypotéky zastavena.

Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je dle obecně platné definice půjčka, která je zajištěna zástavním právem k nemovitosti. Řadí se mezi nejstarší typy úvěrů a je dnes v mnoha zemích nejvýznamnějším způsobem financování investic do bydlení. Hypoteční úvěr je poměrně nízko úročen. Takové úročení hypotečních úvěrů pramení mimo jiné z jejich nižší rizikovosti. Nemovitosti jsou jednou z nejkvalitnějších záruk, které mohou jednotlivci bance nabídnout. Mají relativně stabilní hodnotu v čase, která v řadě případů může dokonce i růst. Jsou obvykle nejcennější částí majetku dlužníků, což přispívá ke zvýšení jejich odpovědnosti a posiluje jejich snahu o splnění závazků vůči hypoteční bance.

Hypoteční úvěry můžeme členit dle celé škály různých hledisek. Podle hlediska **účelu využití** úvěru rozlišujeme účelové hypoteční úvěry (o těch především pojednává tato kapitola) a neúčelové hypoteční úvěry (tzv. americká hypotéka – o této formě pojednám v další části této práce). Účelový hypoteční úvěr může domácnost použít pouze na předem stanovené účely. Většinou se jedná o omezení využití úvěru pouze na investice do nemovitostí. Naopak, neúčelový hypoteční úvěr nemá pro domácnost žádná omezení, lze jej použít prakticky na cokoliv. Oba typy hypotečního úvěru však mají společný způsob zajištění - vkladem zástavního práva k nemovitosti do katastru nemovitostí – tzv. **hypotékou**. Bance jako zástavnímu věřiteli je tak prostřednictvím tohoto nástroje dáno právo uspokojit své pohledávky z prodeje zastavěné nemovitosti v případě neplnění závazků dlužníkem.

Dalším důležitým hlediskem jak členit úvěry je **způsob splácení**. Z tohoto hlediska jsou hypoteční úvěry rozděleny na hypoteční úvěry s anuitním splácením, hypoteční úvěry s progresivním splácením a hypoteční úvěry se splácením degresivním.

Anuitní splácení znamená, že klient celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky. Anuitní splátka úvěru v sobě zahrnuje dvě složky, a to splátku jistiny (úmor) a úrok. První komponenta znamená částku, o kterou se sníží dluh, a druhou komponentou je platba bance za půjčení finančních prostředků. Poměr těchto dvou složek se v průběhu splácení mění. Na počátku splácení činí úrok významný podíl na celkové splátce, pak se

jeho podíl postupně neustále snižuje. Výhodou anuitního splácení je zejména jeho jednoduchost a přehlednost.

V případě úvěru s **progresivním splácením** klient zpočátku platí nižší měsíční splátku, která je mu následně v průběhu let zvyšována. Tento způsob splácení spočívá v tom, že dlužník hradí v každé splátce rostoucí úmor a tím dochází k postupnému poklesu částky úroku. Užívání metody progresivního splácení není příliš časté.

U úvěrů s **degresivním splácením** se jedná o pravý opak. Domácnost nejdříve platí vyšší měsíční splátku, která se jí postupně v čase snižuje. [12], [14], [15]

Dále je možné hypoteční úvěry členit např. podle **výše částky**, kterou může klient od banky získat, podle **doby splatnosti** a dalších hledisek.

Úroková sazba z hypotečních úvěrů je primárně odvozena od ceny zdrojů, které banka používá k jejich financování, tedy od hypotečních zástavních listů (HZL). Pro hypoteční banku, která při vydávání HZL stojí vůči klientům v pozici dlužníka, představují úroky z HZL náklad, který musí uhradit ze svých výnosů. A těmi jsou v tomto případě především úroky z hypotečních úvěrů. Úrok z hypotečního úvěru je tak determinován úrokovou sazbou z HZL. Úroky z HZL mohou vykazovat značnou dynamiku formovanou aktuálním vývojem poptávky a nabídky na finančních trzích. Fixací úrokových sazeb z emisí HZL na určité období si hypoteční banky vytvářejí relativně stabilní podmínky pro stanovení úrokových sazeb z hypotečních úvěrů na stejné období. Úroková sazba z hypotečních úvěrů může být stanovena jako pevná po celou dobu splatnosti nebo pohyblivá, v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Nejčastěji se používá kombinace obou výše uvedených způsobů.

Tzv. **fixace** je pevná sazba vždy pro určitý počet let a možnost změny sazby bankou vždy na konci tohoto období. Domácnost vždy stojí před rozhodnutím zvolit si takovou délku doby fixace, která bude nejlépe vyhovovat její konkrétní situaci. Delší fixace znamená větší jistotu v tom, že výše úrokové sazby zůstane nezměněna po několik let. Zároveň je však třeba počítat s vyššími úroky. Odpověď na otázku, jakou fixaci zvolit, je do značné

míry individuální a závisí na několika faktorech, z nichž nejdůležitější jsou: konkrétní výše fixované sazby, možnost případné mimořádné splátky, délka čerpaní úvěru, předpokládaný pohyb makroekonomických ukazatelů, zejména úrokových sazeb, a očekávaný vývoj příjmů klienta v budoucnu.

Nejčastější délkou fixace hypotečních úvěrů je pět let, časté jsou i fixace kratší. Před koncem fixační doby banka stanoví klientovi novou výši úrokové sazby, kterou se bude její úvěr úročit v dalším (stejně dlouhém) období. Nově stanovené úrokové sazby se odvíjejí od aktuálních tržních úrokových sazeb. Také se přihlíží k faktu, zda domácnost hypoteční úvěr řádně splácí. Avšak může se stát, že banka stanoví stávajícímu klientovi méně výhodnou úrokovou sazbu a nová splátka úvěru může být pro něho finančně neúnosná. Daná domácnost má poté na výběr několik variant řešení.

První (méně pravděpodobnou) variantou je, že v okamžiku, kdy skončí doba fixace úrokové sazby domácnost hypotéku předčasně splatí, ať již celou, nebo její část. Je to současně jediný okamžik, kdy ji to nebude stát žádné sankční poplatky. Druhou (nejpravděpodobnější) variantou je dohoda s bankou. Banka má většinou zájem na nalezení kompromisního řešení (prodloužení doby splatnosti, popř. snížení úrokové sazby), protože prodloužení klienta, vedoucí případně až k nutnosti uspokojit pohledávku výtěžkem z prodeje zastavené nemovitosti pro banku představuje vždy časově náročné a finančně nákladné řešení. Možné je i refinancování hypotéky jiným úvěrem.

Čerpání hypotečního úvěru se provádí zásadně bezhotovostním způsobem. Při neúčelovém úvěru banka vloží peníze na účet určený klientem, při účelovém úvěru klient nedostává peníze „na ruku“, ale jsou mu vyplaceny při předložení dodavatelských faktur, kupní smlouvy apod. Čerpání může být buď jednorázové (většinou při koupi nemovitosti, nebo neúčelovém úvěru) nebo může probíhat postupně (např. při výstavbě či rekonstrukci nemovitosti). V tomto případě jsou ve smlouvě o úvěru uvedeny orientační termíny čerpání a konečný termín pro dočerpání. Pravidlem je, že po dobu čerpání se platí jen úroky (z té části úvěru, která již byla čerpána) a teprve následně domácnost začíná splácet i jistinu.

Hypoteční úvěr je možno splatit jednorázově nebo postupně. Jednorázové splacení se používá jen ve specifických případech, kdy se jedná např. o kombinaci hypotečního úvěru s životním pojištěním nebo se stavebním spořením. Zde domácnost po dobu splatnosti hypotečního úvěru platí pouze úroky z hypotečního úvěru a současně si vytváří fondy (stavební spoření, životní pojištění). Z těchto fondů posléze domácnost hypoteční úvěr jednorázově splatí. V případě postupného čerpání hypotečního úvěru domácnost nejprve splácí pouze úrok z vyčerpané částky a to až do doby než je vyčerpán celý úvěr. Po ukončení čerpání začne domácnost splácet i jistinu. [14], [15]

Splacení hypotečních úvěrů a úroků je realizováno zpravidla v pravidelných termínech. Velmi často se volí čtvrtletní nebo měsíční splacení, protože zde dochází k rychlejšímu poklesu jistiny a snižuje se základ pro výpočet úroku. Den splatnosti jednotlivých splátek vymezuje úvěrová smlouva. V termínu, kdy dochází ke změně úrokové sazby, může dlužník splatit předčasně část nebo celou výši úvěru bez sankce.

Velmi zajímavým tématem je i **státní podpora** hypotečního bankovníctví. V dnešní době, kdy se úrokové sazby hypotečních úvěrů v některých případech pohybují pod hranicí tří procent, už ztratila státní podpora svůj prvotní význam – tj. stimulovat bytovou výstavbu zmírněním dopadu vysokých úrokových sazeb na domácnosti a motivovat je tak k aktivnímu řešení problému s bydlením. Proto jsem pojal následující text spíše jako ohlédnutí za minulostí. I přesto však musím poznamenat, že měla v určité fázi vývoje hypotečního trhu tato forma podpory své opodstatnění.

V letech 1996-2000 byla podpora státu poskytována formou úrokové dotace k úvěrům sloužícím k financování nové bytové výstavby ve výši čtyř procent. V roce 2000 se průměrná sazba úvěrů, která byla základem pro výpočet podpory, dostala pod osmiprocentní hranici, což mělo za následek pokles státní podpory na pouhých dvě procenta. Od počátku února roku 2003 je pro nové žadatele z důvodu dalšího snížení průměrných úrokových sazeb podpora nulová.

V roce 2002 ale přibyla další varianta této podpory formou úrokové dotace k jednotlivým splátkám hypotečních úvěrů, určená tentokrát pouze žadatelům mladším 36 let. I tato

podpora se přestala poskytovat novým žadatelům od 1. 2. 2005 ze stejného důvodu jako varianta předchozí. V současnosti převzaly funkci těchto podpor zvýhodněné úvěry pro mladé domácnosti poskytované Státním fondem rozvoje bydlení.

Další formou úlevy pro domácnosti pořizující si bydlení je fakt, že úroky z úvěru lze použít jako **nezdanitelnou částku při výpočtu daně z příjmů fyzických osob**. Od základu daně je možné odečíst částku, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření snížením eventuelně o příspěvek státní podpory. Úvěry musí být použity poplatníkem na financování bytových potřeb domácnosti a nesmí se jednat o investice prováděné v rámci podnikatelské a jiné samostatně výdělečné činnosti nebo pro účely pronájmu. Maximální možná výše odpočtu ze všech úvěrů poplatníků v téže domácnosti nesmí překročit 300 000 Kč. Při placení úroků jen po část roku nesmí nezdanitelná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků. [11], [12], [14], [15]

Vývoj v oblasti hypotečního úvěrování v ČR

První povolení k vydávání hypotečních zástavních listů bylo uděleno Českou národní bankou dne 14. září 1995 Českomoravské hypoteční bance. Již koncem následujícího roku v ČR tuto licenci vlastnilo šest bankovních ústavů. I přes poměrně velkou podporu ze strany státu si hypoteční úvěr nezískal u domácností přílišnou popularitu. Důvodem byly zejména vysoké úrokové sazby, které se pohybovaly okolo 14 % a výše splátek úvěru tak spíše představovala pro většinu domácností absurdní záležitost. Dalším pochopitelným důvodem nedůvěry v hypoteční úvěry byl fakt, že hypoteční úvěry se v naší zemi vyskytovaly před více než třiceti lety a byly tak novinkou, známou většině lidí pouze ze starých filmů či knih.

Situace se začala měnit k lepšímu na počátku tohoto tisíciletí. Trvalý pokles úrokových sazeb České národní banky vytvořil podhoubí pro snižování sazeb z hypotečních úvěrů a výrazně tak zlepšil jejich dostupnost. V tomto období úrokové sazby prolomily hranici 10 % p.a. Pokles úrokové míry pak zapříčinil prudký nárůst zájmu investorů o již dříve vydané hypoteční zástavní listy i o nové emise těchto cenných papírů. Vývoj hypotečního bankovníctví se začal ubírat směrem vzhůru.

V roce 2000 přišlo dlouho očekávané oživení ekonomiky, pozitivně zapůsobil i růst příjmů obyvatelstva a zejména pokračující pokles úrokových měr. Významný vliv na situaci na českého hypotečního trhu mělo i další přiosazení konkurence – na hypoteční trh vstoupily tři nové subjekty (Raiffeisenbank, Živnostenská banka a GE Capital Bank). Poptávka po hypotečních úvěrech byla podpořena i vysokou státní finanční podporou. Ta zůstala zachována na výši čtyř procent, což de facto znamenalo snížení úrokové zátěže mnohých úvěrů pod pět procent. Celkový objem hypotečních úvěrů domácnostem k 31.12. 2000 činil necelých 29 mld. Kč.

Tabulka 10: Poskytnuté hypoteční úvěry v letech 2000 – 2006

	Stav a vývoj hypotečních úvěrů domácnostem		Všechny sektory v České republice celkem	
Období	POČET [ks]	OBJEM [mil. Kč]	POČET [ks]	OBJEM [mil. Kč]
k 31.12.2000	29 560	28 963	31 910	58 424
za rok 2001	14 250	14 728	14 837	24 810
k 31.12.2001	43 810	43 691	46 747	83 234
za rok 2002	21 002	22 532	21 545	30 310
k 31.12.2002	64 812	66 224	68 292	113 545
za rok 2003	31 478	36 212	32 165	47 597
k 31.12.2003	96 290	102 436	100 457	161 142
za rok 2004	40 985	51 959	41 815	68 126
k 31.12.2004	137 275	154 396	142 272	229 268
za rok 2005	51 026	72 069	52 388	98 320
k 31.12.2005	188 301	226 464	194 660	327 588
do konce září 2006	48 786	72 186	50 171	92 410
k 30.9.2006	237 087	298 650	244 831	419 998

Zdroj: vlastní zpracování z redakčního rozhovoru s R. Papouškovou, nazvaného:

Hypotéky stále bodují z časopisu *Bankovníctví*. Č. 12. S.13. Praha: Economia. 2006.
ISSN 1212-4273.

Tabulka 11: Procentní změna stavu hypotečních úvěrů v letech 2000 – 2006

Období	Stav a vývoj hypotečních úvěrů domácnostem		Všechny sektory v České republice celkem	
	RŮST POČTU [%]	RŮST OBJEMU [%]	RŮST POČTU [%]	RŮST OBJEMU [%]
k 31.12.2000	-	-	-	-
za rok 2001	-	-	-	-
k 31.12.2001	48,21	50,85	46,50	42,47
za rok 2002	47,38	52,99	45,21	22,17
k 31.12.2002	47,94	51,57	46,09	36,42
za rok 2003	49,88	60,71	49,29	57,03
k 31.12.2003	48,57	54,68	47,10	41,92
za rok 2004	30,20	43,49	30,00	43,13
k 31.12.2004	42,56	50,72	41,62	42,28
za rok 2005	24,50	38,70	25,29	44,32
k 31.12.2005	37,17	46,68	36,82	42,88
do konce září 2006	-4,39	0,16	-4,23	-6,01
k 30.9.2006	25,91	31,88	25,77	28,21

Zdroj: vlastní zpracování z redakčního rozhovoru s R. Papouškovou, nazvaného:

Hypotéky stále bodují z časopisu *Bankovníctví*. Č. 12. S.13. Praha: Economia. 2006.
ISSN 1212-4273.

V roce 2001 trh hypoték pokračoval v započatém trendu a zaznamenal výrazný růst. Oproti předchozímu roku vzrostl stav ke konci roku 2001 o 48,21 % v počtu hypotečních úvěrů domácnostem a o 50,85 % v objemu. Banky nadále snižovaly úrokové sazby, které ke konci roku klesly pod hranici 7 %. Zlevnění hypotečních úvěrů bylo způsobeno příznivým vývojem peněžního trhu, částečně však k němu banky přistoupily pod tlakem konkurenčního boje, neboť byly nuceny pružně reagovat na agresivní obchodní politiku některých bank, které v rámci svých programů začaly výrazně dotovat úrokové sazby. Nízké úrokové sazby způsobily snížení státní podpory hypotečních úvěrů na novou bytovou výstavbu ze 4% na 2%, což způsobilo v konečném důsledku snížení pozitivního dopadu zlevnění hypotečních úvěrů na klienta.

Následující rok byl charakteristický i nadále klesajícími úrokovými sazbami, které spolu se státní podporou a zlepšující se hospodářskou situací umožnily nárůst objemu hypotečních úvěrů meziročně o dalších více než 50 %. Hypoteční úvěry začaly být pozitivně vnímány

širokou veřejností a staly se standardním nástrojem k pořízení vlastního bydlení. Na trh byly uvedeny také některé novinky v oblasti hypotečního úvěrování, nejvýznamnější z nich bylo zřejmě poskytování úvěru do sta procent ceny zástavy.

V roce 2003 počet nově schválených hypoték vzrostl o necelých 50 % a objem nově schválených hypoték se zvýšil dokonce o 60,71 % v porovnání s předchozím rokem. Enormní zájem o hypoteční úvěry způsobil synergický efekt mnoha působících faktorů, jakými byly příznivý makroekonomický vývoj, růst reálných mezd, pokles úrokových sazeb, rostoucí nabídka kvalitních nemovitostí a obavy z možného negativního vývoje cen nemovitostí v souvislosti se vstupem do Evropské unie.

Hypoteční trh se nacházel ve velmi silném konkurenčním prostředí, což bankovní instituce přimělo ke zkvalitňování nabídky a větší flexibilitě produktů. V oblasti státní finanční podpory došlo k jejímu omezení jen na již stávající příjemce. Podpora mladých žadatelů o starší bydlení byla snížena na 2%.

Také rok 2004 byl pro hypoteční trh rokem vydařeným. Přes přechodný nárůst ve třetím čtvrtletí se podařilo udržet nízké úrokové sazby, což pozitivně ovlivnilo poptávku po hypotečních úvěrech. Stav hypotečních úvěrů poskytnutých domácnostem tehdy vzrostl na více než 154 mld. Kč. Počet nově poskytnutých hypotečních úvěrů domácnostem činil v tomto roce 51,96 mld. Kč, když meziročně vzrostl o 43,5 %. Rostl také počet kvalitních nemovitostí (také díky pokračující privatizaci bytového fondu měst a obcí), zatímco ceny nemovitostí stagnovaly. Trh byl významně ovlivněn i nově přijatým zákonem o dluhopisech, který přinesl některé výrazné změny. Došlo ke změně zejména v případě tzv. amerických hypoték a hypoték poskytovaných na družstevní bydlení. Pohledávky z těchto hypoték mohly být od tohoto okamžiku použity ke krytí hypotečních zástavních listů. Další změny souvisely se vstupem České republiky do EU. Bankám bylo umožněno poskytovat hypotéky v zahraničí a k zajištění mohla být použita nemovitost, která se nachází na území státu EU nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Koncem roku 2005 poskytovalo hypotéky celkem patnáct finančních ústavů. Zvýšený zájem o hypotéky pokračoval i v tomto roce. Hypoteční úvěry rostly ve srovnání s rokem

předchozím o 37,2 % v počtu a o 46,7 % v objemu. Průměrná úroková sazba klesla v prosinci 2005 až na necelá čtyři procenta. K faktorům stimulujícím zájem o hypotéky se přidala obava z deregulace nájemného i fakt, že otázku vlastního bydlení postupně začínaly řešit populačně silné ročníky ze 70. let.

Ani v prvním pololetí roku 2006 jsme nebyli svědky žádné změny trendu ve vývoji hypotečních úvěrů poskytovaných domácnostem. Do konce září 2006 bylo poskytnuto bankami celkem 48 786 ks hypotečních úvěrů v jejich celkové výši 72,19 mld. Kč. V objemu hypotečních úvěrů domácnostem došlo k nárůstu oproti předchozímu roku o necelých 32 % v objemu a skoro 26 % v počtu. [12], [14], [16]

Na závěr této stati o hypotečních úvěrech pro domácnosti bych rád poznamenal, že ačkoliv je každoroční růst hypotečního bankovníctví v naší zemi obrovský, ve srovnání s jinými evropskými státy je objem hypotečního trhu v České republice poměrně malý. Myslím si, že je to tím, že trh hypoték je u nás zatím velmi mladý. Dalším problémem pak dle mého názoru mohou být určité psychologické zábrany, které se teprve v posledních letech daří úspěšně překonávat. Myšlení lidí se pomalu posouvá k názoru, že není opravdu nic špatného vzít si hypoteční úvěr a splácet jej místo placení nájemného.

Úvěr ze stavebního spoření

Kromě hypotečního úvěru má domácnost, která má zájem o půjčku na bydlení, ještě druhou možnost, jak tuto půjčku získat. Jde o tzv. úvěr ze stavebního spoření.

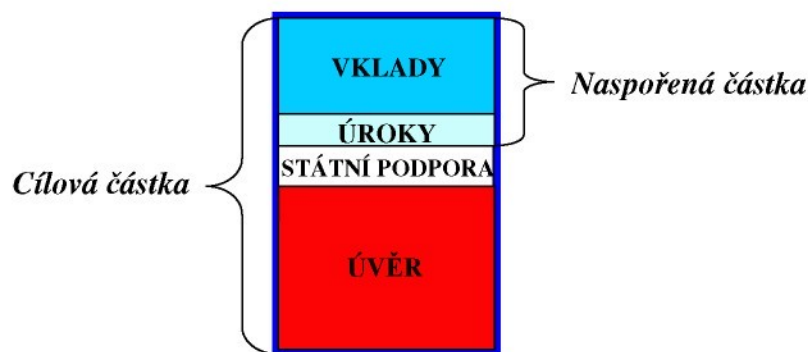
Stavební spoření je koncipováno jako účelové spoření a jeho podstata spočívá v přijímání vkladů a poskytování úvěrů a státní podpory účastníkům stavebního spoření. Stavební spoření mohou nabízet pouze některé finanční instituce. Tyto finanční instituce jsou označovány jako tzv. stavební spořitelny, což jsou buďto banky, kterým bylo uděleno povolení podle zvláštního zákona², zpravidla specializované banky jejichž činností je pouze stavební spoření podle zákona o stavebním spoření.

² Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, v platném znění.

Stavební spoření má dvě etapy. První etapa je spořicí, poté následuje **fáze úvěrová**. V průběhu spořicí fáze platí domácnost účastníci se stavebního spoření měsíčně předem sjednanou částku. Ve smlouvě je vždy stanovena také tzv. cílová částka, která je důležitá pro určení výše případného úvěru i pro stanovení okamžiku, od kterého existuje možnost požádat o jeho poskytnutí.

Cílová částka se rovná součtu všech vkladů, státní podpory, úroků z vkladů, úroků z připsaných záloh státní podpory a výše možného úvěru ze stavebního spoření sníženému o daň z příjmů z těchto úroků a poplatky účtované stavební spořitelnou.

Schéma 2: Skladba cílové částky stavebního spoření



Zdroj: vlastní zpracování

V okamžiku, kdy domácnost naspoří sjednanou částku, přichází druhá fáze stavebního spoření – fáze úvěrová. Tehdy má domácnost účastníci se stavebního spoření ze zákona³ nárok na úvěr ze stavebního spoření s nízkou úrokovou sazbou určený na financování bytových potřeb.

Podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření jsou následující. První podmínkou je, že smlouva o stavebním spoření trvá již alespoň 24 měsíců. Druhou podmínkou je fakt, že účastník musí naspořit alespoň minimální částku požadovanou stavební spořitelnou, což je

³ Zákon 96/1993 Sb., o stavebním spoření, § 6, v platném znění.

zpravidla čtyřicet až padesát procent z cílové částky. Poslední podmínkou pak je, že účastník získal hodnotící parametr vyžadovaný stavební spořitelnou.

Účastník stavebního spoření, který nesplňuje tyto podmínky (doposud nenaspořil požadovanou částku, jeho smlouva o stavebním spoření neběží alespoň 24 měsíců nebo nezískal odpovídající parametr), může žádat o tzv. **překlenovací úvěr** ve výši cílové částky do doby, dokud nesplní kritéria pro poskytnutí „řádného“ úvěru ze stavebního spoření. K automatickému splnění výše zmíněných požadavků dochází při standardně nastaveném způsobu spoření zhruba po šesti letech, nejdříve však po dvou letech.

Po splnění daných podmínek má účastník v zásadě na výběr ze dvou možností. První možností je, že čerpá **úvěr ze stavebního spoření** a tudíž účelově použil prostředky k financování bytových potřeb – v tomto případě má vždy nárok na státní podporu.

Druhou variantou je, že účastník nehodlá čerpat úvěr, vypovídá smlouvu a chce nasporené prostředky použít podle svého uvážení - v tomto případě závisí nárok na výplatu státní podpory na délce doby od uzavření smlouvy o stavebním spoření.

Pokud účastník vypoví smlouvu do 5 let od uzavření (pro smlouvy uzavřené do 31.12. 2003) nebo do 6 let od uzavření (pro smlouvy uzavřené po 31.12.2003), přichází o státní podporu a získává zpět pouze svůj úročený vklad. Navíc mu může spořitelna účtovat nemalé sankční poplatky. [14], [15]

Vývoj stavebního spoření v ČR

Stavební spoření je v České republice nabízeno od roku 1993 a jeho obliba prudce rostla až do roku 2003. Základ vzniku a rozvoje stavebních spořitel a stavebního spoření v České republice přinesl zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Tento zákon byl záhy v roce 1995 novelizován. Novela přinesla mnohé změny. Mezi nejdůležitější jsem zařadil možnost stát se účastníkem stavebního spoření pro právnické osoby a možnost stavebních spořitel stát se účastníkem společností zabývajících se výstavbou nebo výrobou pro účely bydlení.

Další změnou pak byla ustanovení, podle kterých nebylo možné ve fázi spoření převést na jiného účastníka naspořenou částku, a bylo nutno využít naspořenou částku, společně s úvěrem na bytové potřeby – jinak nebylo možné vyplatit státní podporu.

V roce 2004 došlo další novelou 423/2003 Sb. k nové úpravě podmínek stavebního spoření. Jednalo se především o dobu spoření a státní podporu. Výše státní podpory se tehdy snížila na 15% z uspořené částky v příslušném roce, maximálně však ze základu 20 000 Kč. To znamená, že v současnosti je maximální roční výše státní podpory rovna částce 3 000 Kč. . [14], [15]

Z hlediska počtu uzavřených úvěrových smluv ze stavebního spoření byl vývoj v čase poměrně stabilní, nicméně zejména v posledních letech lze pozorovat výrazné sestupné tempo růstu. V roce 2000 byl celkový počet všech uzavřených smluv (i z předchozích let) roven číslu 373 463. Oproti předchozímu roku tak došlo k výraznému nárůstu o více než 30 %. Z tohoto celkového počtu úvěrů činily úvěry ze stavebního spoření zhruba 70 %, zbytek připadl na úvěry překlenovací.

O rok později došlo k růstu počtu úvěrových smluv na 465 824, kdy meziročně vzrostly o 24,7 %. V tomto roce činil podíl počtu úvěrů ze stavebního spoření již 74 %. Počet úvěrových smluv rostl od tohoto okamžiku každým rokem o více než 20 % až do roku 2003.

Tabulka 12: Vývoj počtu úvěrů ze stavebního spoření

	ROK						
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Počet úvěrů celkem	286 942	373 463	465 824	568 920	685 740	786 483	827 293
z toho: úvěry ze stavebního spoření	167 687	262 259	346 145	420 929	488 850	549 698	570 516
překlenovací úvěry	119 255	111 204	119 679	147 991	196 890	236 785	256 777
Přírůstek celkového počtu úvěrů v %	53,2	30,2	24,7	22,1	20,5	14,7	5,2

Zdroj: vlastní zpracování z deníku *Hospodářské noviny*. Č. 161. Praha: Economia, 2005.

V roce 2004 došlo k výraznému zpomalení růstu celkového počtu úvěrových smluv. Tehdy poprvé v historii celkový nárůst počtu smluv o úvěru ze stavebního spoření a překlenovacím úvěru klesl pod 20 % na pouhých 14,7 %. V tomto roce došlo i k další důležité věci na trhu stavebního spoření. Od 1.1. 2004 byla státní podpora snížena na 15 % a tím poklesl počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření.

Počet úvěrových smluv ze stavebního spoření či smluv o překlenovacím úvěru v roce 2005 se vyznačoval velmi pomalým růstem. Oproti předchozímu roku vzrostl počet těchto smluv o pouhých 5,2 %.

Z hlediska objemu úvěrů ze stavebního spoření se v jednotlivých jednalo o poměrně proměnlivý avšak relativně výrazný růst. Například v roce 1999 dosáhl objem úvěrů ze stavebního spoření velice výrazného meziročního růstu 46,4 %, což je nejvíce ve sledovaném období. Tehdy celkový objem úvěrů ze stavebního spoření činil 26,35 mld. Kč.

O pět let později, v roce 2004, již suma úvěrů ze stavebního spoření dosáhla částky 84,19 mld. Kč. To je přibližně trojnásobné zvětšení celkové sumy oproti roku 1999.

Z hlediska celkového objemu úvěrů v roce 2005 došlo ke stejnému vývoji jako ve vývoji počtu smluv o úvěru, tedy k výraznému poklesu tempa růstu. Zatímco v roce 2004 vykazoval meziroční růst hodnotu 32,4 %, v roce 2005 to bylo již jen 11,3 %. V tomto roce se celkový objem poskytnutých úvěrů vyšplhal na 93,72 mld. Kč.

Tabulka 13: Vývoj objemu úvěrů ze stavebního spoření [mld. Kč]

	ROK						
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Objem úvěrů celkem	26,35	31,01	37,02	46,31	63,60	84,19	93,72
z toho: úv. ze stavebního spoření	8,42	14,21	18,52	21,92	25,10	28,74	29,58
překlenovací úvěry	17,93	16,80	18,50	24,39	38,50	55,45	64,14
Přírůstek celk. objemu úvěrů v %	46,40	17,70	19,40	25,10	37,30	32,40	11,30

Zdroj: vlastní zpracování z deníku *Hospodářské noviny*. Č. 161. Praha: Economia, 2005.

K vývoji úvěrů ze stavebního spoření bych ještě rád poznamenal, že ačkoliv výše meziročního růstu počtu úvěrů se značně v jednotlivých letech odlišuje od meziročního růstu objemu úvěrů, oba tyto ukazatele se vyvíjejí stejným směrem. Dále bych rád doplnil, že ačkoliv v roce 2004 došlo k poklesu státní podpory stavebního spoření, dle mého názoru bude nových smluv o stavebním spoření i nadále přibývat. Pro nové uchazeče o tento produkt již není dle mého názoru hlavním lákadlem možnost získání státní podpory, ale především překlenovací úvěry, které mohou velmi rychle řešit momentální potřebu ještě nenaspořených peněz.

Na závěr této kapitoly ještě provedu porovnání výhodnosti úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru. Je třeba si však položit otázku, zda lze vůbec tyto dva produkty srovnávat bez zvážení všech souvisejících aspektů. V případě hypotečního úvěru si domácnost půjčuje zpravidla vysokou částku (několik milionů Kč) na pořízení podstatné části vlastního bydlení.

Naopak stavební spoření je využíváno spíše jako prostředek na financování menších akcí či jako doplněk k úvěru hypotečnímu (v řádu statisíců Kč). Výše úvěru ze stavebního spoření je tak schopna uhradit jen malou část nákladů na pořízení bydlení. Aby bylo možné tyto dva úvěry porovnat, je nezbytné je převést na srovnatelné částky. V případě investice např. za 3 mil. Kč by se této hodnotě musela rovnat i cílová částka smlouvy ze stavebního spoření. To by také znamenalo, že v případě povinnosti naspořit 50 % bude muset být naspořeno zhruba 1,5 mil. Kč. To by byl dle mého názoru zajisté pro většinu domácností nepříjemný fakt. Navíc by splátka případného úvěru ze stavebního spoření byla oproti splátce hypotečního úvěru poměrně vysoká z důvodu relativně obecně kratší splatnosti úvěru ze stavebního spoření. Je tedy vidět, že stavební spoření ve svém konečném důsledku nemusí být optimálním řešením v každé situaci, jak by se mohlo zdát. Ze stavebního spoření si domácnost pořizuje jen malou část konečného bydlení, takže má zpravidla pocit, že je tato forma úvěrování výhodnější. Ale pokud by si domácnost ze stavebního spoření chtěla koupit stejnou část bydlení jako z hypotéky, dospěje k názoru, že stavební spoření je relativně nevýhodné. Je tedy vždy na zvážení domácnosti, pro jaký úvěr na pořízení bydlení se rozhodne. Všechna pro a proti k jednotlivým variantám jsem se snažil znázornit v následujícím výčtu.

Výhody stavebního spoření:

- relativně nízké měsíční platby,
- státní podpora (u hypotečních úvěrů se v současné době státní podpora neposkytuje),
- nízká rizikovost (zákonné pojištění vkladů a dozor ze strany státu),
- možnost předčasného splacení úvěru bez sankcí,
- úroková sazba neměnná po celou dobu poskytnutí úvěru,
- možnost využití překlenovacího úvěru,
- odpočet úroků z úvěru ze stavebního spoření od základu daně z příjmu (stejně jako u hypotečních úvěrů),
- osvobození úroků z vkladů včetně úroků ze státní podpory od daně z příjmu,
- není omezeno věkově,
- po pěti (šesti) letech nárok na státní podporu i bez čerpání úvěru.

Nevýhody stavebního spoření:

- úvěr pouze ve výši cílové částky nebo nižší. Doménou stavebních spořitelen zůstávají především menší úvěry v řádu několika set tisíc korun, neboť naprostá většina smluv je uzavírána na cílovou částku nižší než půl milionu korun. Aby si klienti mohli pořídit standardní bydlení, musí využít i další finanční zdroje;
- optimální doba vybrání prostředků, pokud není čerpán úvěr, je až po pěti (šesti) letech;
- vyšší úroky z překlenovacích úvěrů;
- omezená výše státní podpory na max. 3000 Kč ročně;
- účelovost úvěru na financování bytových potřeb.

Výhody hypotečního úvěru:

- jeden z nejlevnějších úvěrových produktů současnosti,
- možnost získat mnohem vyšší částky než u úvěru ze stavebního spoření,
- velká pestrost nabídky hypotečních úvěrů (tvrdá konkurence na trhu - banky udělají téměř cokoli, aby získaly nového klienta) → možnost najít si hypoteční úvěr, který bude přesně odpovídat potřebám domácnosti,
- okamžitý zdroj peněz (největší zdržení je spojeno s vkladem zástavního práva),
- odpočet úroků od základu daně z příjmů.

Nevýhody hypotečního úvěru:

- je nutná zástava nemovitosti,
- po skončení fixace může dojít k velkému pohybu úrokových sazeb,
- problémy s předčasným splácením (pokud se nejedná o americkou hypotéku),
- velká finanční zátěž i přes nízké úrokové sazby,
- stanovení minimální výše úvěru - obvykle 200 000 - 300 000 Kč. Vzhledem k tomuto omezení si hypoteční úvěry a stavební spoření příliš nekonkurují (jedno začíná tam, kde druhé končí).

[12], [14]

Americká hypotéka

Relativně novým produktem na českém hypotečním trhu je tzv. **americká hypotéka**. Tato forma vypůjčení finančních prostředků nese jak znaky hypotečního úvěru (nutná zástava nemovitosti) tak znaky úvěru spotřebitelského (lze použít zpravidla na cokoliv). Úroková sazba americké hypotéky je však o 2 – 3 % vyšší než je tomu u hypoték klasických. Naopak oproti spotřebitelským úvěrům je tato sazba výrazně nižší.

Americká hypotéka je oproti hypotéce klasické bezúčelovou hypotékou, což znamená, že domácnost má „volnou ruku“ v tom, na jaký účel peněžní prostředky vynaloží a také ani tento účel zpravidla nemusí uvádět. Banka si zpravidla pouze ověřuje, zda má domácnost dostatečně vysoký příjem a zřídí jí u sebe běžný účet.

Z hlediska zajištění jako zástavu americké hypotéky lze použít i nemovitost někoho jiného. Navíc ani není nutné, aby se daná nemovitost nacházela na území České republiky.

Ačkoliv se jedná spíše o novinku na našem trhu, dle mého názoru se již v krátké době stane tato forma úvěrování u mnohých lidí oblíbenou. Lidé si budou moci splnit i sny, na které by museli velmi dlouho šetřit anebo si vzít nevýhodný úvěr. Budou si moci vyjet například na vysněnou exotickou dovolenou daleko za hranice našeho státu. Experti však vidí přínos amerických hypoték především v tom, že by se s jejich pomocí mohl rozhýbat hlavně trh s družstevními byty, které si prostřednictvím klasické účelové hypotéky česká domácnost nepořídí.

[12], [14]

2. NĚKTERÉ MIKROEKONOMICKÉ A MAKROEKONOMICKÉ ASPEKTY ZADLUŽOVÁNÍ DOMÁCNOSTÍ

Nárůst zadluženosti českých domácností, jeho příčiny a dopady jsou často diskutovanou otázkou nejen mezi odborníky, ale i mezi laickou veřejností. Proto se v následujícím textu pokusím charakterizovat některé z aspektů, které způsobují trend rostoucího zadlužování domácností a také se pokusím načrtnout některé z dopadů na ekonomiku jako celek.

Na úvod tohoto oddílu bych rád poukázal na fakt, že celkový vysoký nárůst zadlužení domácností je z jistých pohledů poměrně překvapující v takové zemi, jakou je ČR, kde mentalita obyvatelstva v minulosti tradičně směřovala spíše ke spořivosti než k životu na dluh. Přesto zadlužení domácností nadále rapidně roste. Poměrně velký objem (až dvě třetiny) tvoří úvěry na bydlení, zejména hypotéky. Na druhé straně je každoročně zaznamenáván nárůst spotřebitelských úvěrů.

Dle mého názoru je velkým zdrojem růstu zadluženosti především postupné dlouhodobé **snižování úrokových sazeb**. Tento názor lze opodstatnit již provedenou regresní analýzou v kapitole 1.2.2. této práce. Zde výsledná exponenciální regresní funkce naznačila poměrně těsnou negativní závislost poptávky domácností po úvěrech na úrokové sazbě. A jelikož úroková politika bank byla skutečně v posledních letech ke svým klientům z řad domácností vstřícná, lze tento fakt označit jako jeden hlavních z faktorů rostoucího zadlužení domácností.

Druhou příčinou dynamiky růstu objemu úvěru domácnostem je dle mého mínění fakt, že české domácnosti byly ještě do konce minulého století téměř bez dluhů v porovnání s ostatními zeměmi Evropské unie. **Výchozí základna je relativně nízká** a do nynějšího vývoje se nepochybně značně promítá. Společně s přibližováním k úrovni vyspělosti zemí Evropské unie však musí přijít i konvergence k parametrům zadluženosti domácností těchto zemí.

Důvodů pro rychlejší zadlužování domácností je však nepochybně více než jen snižování úrokových sazeb a malá výchozí zadluženost. Dalšími faktory, které dle mého názoru

zajisté ovlivňují tempo zadlužování domácností, jsou **růst ekonomiky, nízká míra inflace a rostoucí reálné příjmy obyvatelstva**, které zvyšují optimismus domácností ohledně budoucnosti. Proto se zvyšuje „chut“ domácností ke spotřebě a zároveň se snižuje „odpor“ k zadlužování.

Tabulka 14: Vývoj běžných příjmů domácností v jednotlivých letech [mld. Kč]

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Běžné příjmy domácností (v mld. Kč)	1505,1	1587,9	1646,2	1727,9	1826,3	1944,0	2058,4	2168,5	2272,9
Meziroční změna v %	11,8	5,5	3,7	5,0	5,7	6,4	5,9	5,3	4,8

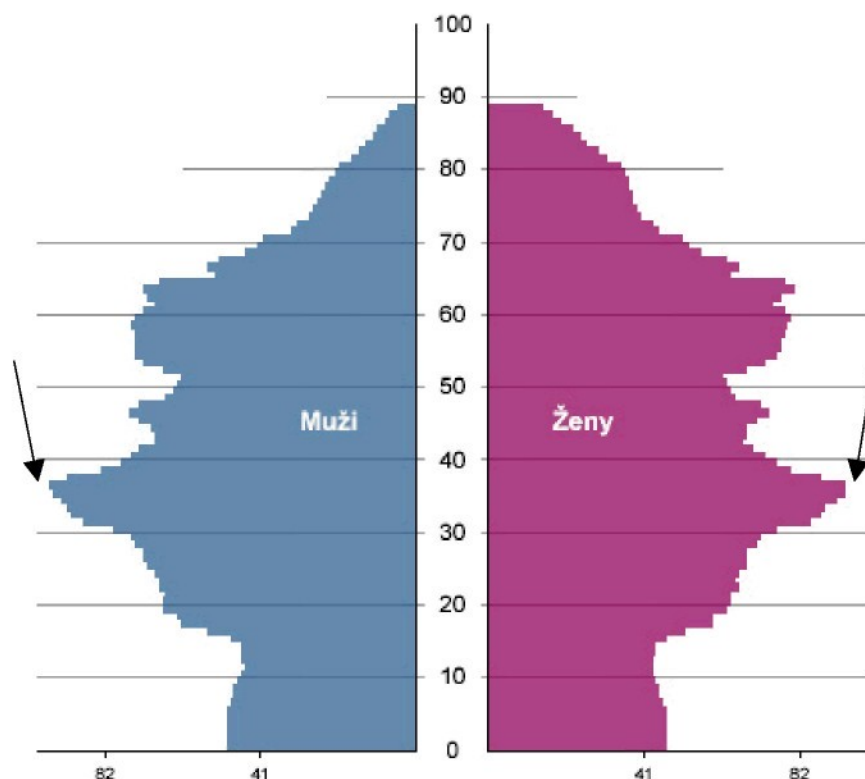
Zdroj: vlastní zpracování z dat Českého statistického úřadu.

Ve výše uvedené tabulce lze pozorovat fakt, že běžné příjmy domácností v každém roce rostou o zhruba 5 až 6 %. Například v roce 2001 činil nárůst běžných příjmů domácností 5,7 %. O rok později již došlo k meziročnímu růstu běžných příjmů domácností o 6,4 %. V roce 2005 došlo k růstu v běžných příjmech domácností o 4,8 % na celkovou výši 2272,9 mld. Kč. To je zhruba 151 % úrovně roku 1997.

Je však třeba upozornit, že daný vývoj běžných příjmů domácností nezahrnuje vývoj inflace. Pokud bychom však porovnávali inflaci a běžné příjmy, dospěli bychom k názoru, že rostou nejen běžné příjmy domácností, ale i příjmy reálné.

Jinými důvody rostoucí zadluženosti může být **intenzivní marketing** úvěrových institucí, spojený se snižováním minimálních parametrů žadatele nutných pro získání úvěru. Jinou skupinu faktorů posilujících růst zadluženosti pak tvoří **demografický vývoj**, kdy do úvěrových vztahů vstupují populačně silné ročníky 70. let. [11]

Graf 9: Odhad věkové skladby obyvatelstva ČR v roce 2010 [v tisících obyvatel]



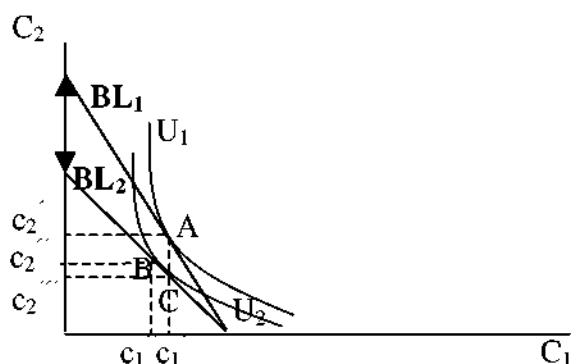
Zdroj: Český statistický úřad

Na výše uvedeném grafu věkové skladby obyvatelstva v ČR, neboli „stromu života“ lze pozorovat výrazné populační ročníky 70. let minulého století. Tyto ročníky tvoří v současné době velmi početnou skupinu domácností, které si pořízují vlastní bydlení formou hypotečních úvěrů.

Dalším aspektem rostoucího zadlužování je dle mého názoru také **nedostatečné informování spotřebitelů o úplných nákladech úvěru**. Důsledky takové situace lze nalézt v jednom ze základních mikroekonomických modelů – modelu časových preferencí.

Model popisuje prostřednictvím indifferenční analýzy ochotu spotřebitele zvyšovat současnou spotřebu na úkor spotřeby budoucí – tj. ochotu spotřebitele přijmout úvěr i s vědomím toho, že se tím sníží jeho budoucí spotřeba, protože bude muset splácet úvěr a úroky. Tuto teorii lze graficky zachytit prostřednictvím mapy indifferenčních křivek. Pro zjednodušení a zpřehlednění této situace budu nyní abstrahovat od matematického vyjádření modelu a zaměřím se pouze na jeho grafické znázornění.

Graf 10: Optimum spotřebitele v čase



Zdroj: vlastní zpracování z [20].

- C_1 - současná spotřeba
- C_2 - budoucí spotřeba
- BL_1 - linie tržních příležitostí
- BL_2 - linie tržních příležitostí s naznačením dopadu nečekaně vysokých nákladů úvěru
- U_1 - indifferenční křivka 1
- U_2 - indifferenční křivka 2
- c_1', c_1'' - jednotlivé úrovně současné spotřeby
- c_2', c_2'', c_2''' - jednotlivé úrovně budoucí spotřeby

Na výše zobrazeném grafu zobrazují křivky U_1 a U_2 určitou míru uspokojení spotřebitele. Lze pozorovat skutečnost, že s vyšší spotřebou v současném i budoucím období roste i toto celkové uspokojení. Zakřivení těchto křivek je dáno vztahem mezi současnou a budoucí spotřebou, tj. mezní mírou časových preferencí. Přímky BL označují linie tržních příležitostí, což jsou spotřebitelova omezení v podobě důchodu. Různý sklon přímek BL naznačuje skutečnost, že za tuto substituci spotřebitel platí určitou cenu, která má formu úroku.

Je dokázáno, že v reálném světě existují spotřebitelé, jejichž časová preference současné spotřeby převyšuje preferenci spotřeby budoucí. Mohlo by se zdát, že se jedná o neracionální chování, avšak není tomu tak. Z hlediska ekonomické teorie tito spotřebitelé jednají racionálně, protože se rozhodují na základě svých preferencí. Problém ale nastává

v okamžiku existence informační asymetrie na trhu. Jedná se například o situaci, kdy není sdělována úplná výše nákladů, kterou domácnosti v důsledku přijetí úvěru ponесou. V případě dezinformace domácnost očekává při svých preferencích, že pokud bude v současnosti spotřebovávat množství statku c_1' , pak dosáhne v budoucnu na spotřebu množství c_2' (bod A). Skutečnost je však zcela odlišná. V důsledku nečekaně vysokých nákladů úvěru je křivka BL ve skutečnosti plošší (BL_2) a optimum pro domácnost se posouvá do bodu B s nižšími úrovněmi spotřeby v obou časových obdobích. Jelikož však domácnost již množství c_1' spotřebovala, tak se v budoucnu dostane pouze na spotřebu množství c_2''' (bod C). V tomto případě rozhodnutí domácnosti nemůže odrážet její časovou preferenci a tudíž ani nemůže být racionální. [11], [20]

Z makroekonomického hlediska je zvyšování zadluženosti domácností vnímáno vesměs vcelku pozitivně. Růst dluhů domácností totiž obecně umožňuje realizaci **vyšší spotřeby** těchto subjektů a to činí větší **poptávku po produktech firem**. Otázkou však zůstává, zda je ekonomický růst prostřednictvím rostoucího tempa zadlužování dlouhodobě udržitelný. Je také nutno poznamenat, že zadlužování, ačkoliv je pro ekonomiku jako celek prospěšné, na druhé straně výrazně napomáhá k rozevírání nůžek mezi chudými a bohatými vrstvami obyvatelstva v důsledku splácení mnohdy přemrštěných úroků.

Přestože na základě údajů, které jsou dostupné, je možné vést diskuzi o tom, jaká míra zadluženosti domácností je či není vhodná pro dnes existující realitu v ČR, vláda, ČNB ale i všechny organizace zainteresované na ekonomickém výkonu České republiky by měly dle mého názoru především vycházet z toho, že úvěrová expanze je v současnosti základním zdrojem rostoucí spotřeby obyvatelstva a tato rostoucí spotřeba je jedním z hlavních zdrojů ekonomického růstu. Jakákoliv opatření, která by uměle zmrazovala růst úvěrů poskytovaných domácnostem, například razantnějším zvýšením úrokových sazeb, by dle mého názoru byla tím nejméně šťastným řešením. Takové kroky by mohly urychlit realizaci všech možných rizik zadlužování a v konečném důsledku i způsobit sklouznutí naší ekonomiky do fáze recese.

Zvýšený sklon k úvěrování spotřeby domácností je v dlouhodobém horizontu, jak jsem již výše uvedl, pozitivním faktorem, bez něhož se růst ekonomiky v ČR patrně neobejde.

Nicméně o konkrétním tempu, jakým by se české domácnosti v úrovni vlastní zadluženosti měly přibližovat zemím Evropské unie, se lze dnes ještě nejspíše pouze dohadovat.

Vzhledem ke značné strnulosti spotřebních zvyklostí a chování obyvatelstva nelze dle mého názoru o tomto přiblížení uvažovat v rámci let, ale nejspíše celých desetiletí. Spíše než ve vnějším zásahu zmrazujícím nabídku úvěrů obyvatelstvu lze proto snížení rizik hledat ve zvýšené opatrnosti na straně spotřebitelů, v osvětě a šíření informací.

3. ÚVĚROVÉ RIZIKO A MOŽNOSTI JEHO ELIMINACE

3.1. ÚVĚROVÉ RIZIKO

Poskytování úvěrů domácnostem a dalším subjektům přináší bankám **úvěrové riziko** (nazývané také jako riziko kreditní). To představuje jedno ze základních bankovních rizik a vymezuje oblast, v níž vzniká bankám většina jejich ztrát. Definice úvěrového rizika existuje široká paleta a každá v sobě nese určitou modifikaci svého autora. Ve své nejjednodušší podobě může být úvěrové riziko definováno jako „riziko, že protistrana nedostojí svým závazkům“.⁴ V případě úvěrového rizika plynoucího z poskytování úvěrů domácnostem se jedná o případné nesplacení úvěru domácností.

Úvěrové riziko lze dále členit podle rozmanitých kritérií, např. na riziko produktu či riziko konkrétního klienta apod. Jako součást úvěrového rizika bývá často vnímáno i riziko plynoucí z (ne)kvality zajištění. To plyne zejména z nejistoty, zda banka bude schopna vydobýt předmět zajištění jako důsledek nesplnění závazku klientem; případně zda se dlužník, který tímto předmětem zajištění ručí, pokusí nějak tento majetek znehodnotit či jinak způsobit škodu věřiteli - bance.

3.2 ELIMINACE ÚVĚROVÉHO RIZIKA

Eliminací úvěrového rizika se zpravidla rozumí veškerá opatření prováděná bankou k vyloučení, resp. minimalizaci rizika spojeného s poskytnutým úvěrem. K nejdůležitějším nástrojům využívaným k eliminaci úvěrového rizika lze zařadit tyto nástroje:

- **komplexní prověřování úvěrové způsobilosti klienta,**
- **limitování výše úvěrů pro jednotlivé klienty,**
- **kontrola úvěrového objektu.**

[9], [17]

⁴ ZIEGLER, K., aj. *Finanční řízení bank*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, a. s., 1997. s. 165
ISBN 80-902243-1-8

Pro další eliminaci úvěrového rizika banka zároveň provádí další dodatečná, avšak velmi důležitá opatření, jakými jsou adekvátní zajištění úvěrů a používání dat z úvěrových registrů.

Podrobněji se budu z důvodu rozsahu své diplomové práce dále zabývat pouze určováním bonity klienta, metodami zajištění úvěru a také vývojem a stavem používání dat z úvěrových registrů.

3.2.1. PROVĚŘOVÁNÍ BONITY KLIENTA

Bonita klienta (nazývaná také jako úvěrová způsobilost) je pro banku základním ukazatelem, který ovlivňuje její rozhodnutí, zda úvěr klientovi poskytne, či nikoliv. Kromě bonity klienta jsou tu i další faktory, jako je např. úvěrová historie klienta, kterou banka a ostatní finanční instituce zjišťují z úvěrových registrů. Nicméně vlastní bonita klienta je v konečném důsledku pro banku stále nejdůležitějším faktorem při rozhodování o úvěru.

Velmi často bývá pojem bonity klienta zaměňován s výší příjmů klienta. Výše příjmů je sice nedílnou součástí bonity, zdaleka však ne jedinou. Kromě příjmů sleduje banka i klientovy výdaje. Bonitní je klient v případě, kdy mu po odečtení měsíční splátky požadovaného úvěru včetně úroků, částky životního minima a dalších pravidelných výdajů (pojištění, leasing, jiné úvěry) od jeho čisté měsíční výše příjmů zbude ještě určitá finanční rezerva.

Výše příjmů klienta je faktor, který může klient ucházející se o úvěr ovlivnit v krátkodobém horizontu jen stěží. To plyne z faktu, že banky požadují potvrzení o příjmech zpravidla za posledních šest měsíců až dva roky a podmínkou je, že žadatel nesmí být v tříměsíční zkušební době pracovního poměru. Má-li žadatel příjmy z podnikání, požadují banky předložit daňové přiznání, a to zpravidla za jedno až dvě zdaňovací období zpět. V případě jiných zdrojů příjmu, například z pronájmu nemovitostí, vyžaduje banka doklady, z nichž plyne výše těchto příjmů a doba jejich trvání. Určitou možností, jak zvýšit šanci na schválení úvěru z hlediska výše příjmů, je uvést další osoby jako spolužadatele o

úvěr. Tím se započte i jejich výše příjmů, čímž se zvýší žadatelova bonita. Tato varianta bývá často využívána u hypotečních úvěrů, kde lze často uvést až čtyři spolužadatele.

Další položky bonity klienta jsou výdajové. Jednou z nich je i měsíční **výše případné splátky úvěru**, a tu může klient ovlivnit relativně snadno. Výši měsíční splátky ovlivňuje řada faktorů. Prvním z nich je doba splatnosti úvěru. Banky většinou stanovují minimální a maximální dobu splatnosti daného úvěru a záleží jen na klientovi, jakou dobu splatnosti zvolí. Čím delší je doba splatnosti úvěru, tím více se úvěr rozloží v čase, čímž se sníží jeho výše. Dalším důležitým faktorem je samotná výše požadovaného úvěru. Tu lze přirozeně snížit, čímž se sníží i výše měsíční splátky. Zvláště u hypoték se lze setkat i s nabídkou progresivního či degresivního způsobu splácení, v závislosti na tom, zda klient chce splácet více na začátku či na konci splácení úvěru. Posledním faktorem, který ovlivňuje výši měsíční splátky, je úroková sazba úvěru. Tu stanovuje banka a klient ji může částečně ovlivnit právě svou bonitou, způsobem zajištění úvěru či v případě hypotečních úvěrů volbou doby fixace úrokové sazby.

Další položkou, kterou banka odečítá od výše žadatelova měsíčního příjmu, je **výše životního minima**. Ta je determinována počtem členů domácnosti žadatele a jejich věkem. Z toho plyne, že samostatně žijící žadatel bude mít vyšší šanci na úvěr, než např. pětičlenná rodina.

Klientovu bonitu také ovlivňují podstatným způsobem i jeho **ostatní pravidelné měsíční výdaje**. Patří mezi ně splátky jiných úvěrů, leasingu či pojištění. Čím méně a nižších těchto ostatních měsíčních výdajů klient má, tím je pro banku bonitnější. Je však třeba poznamenat, že i některý z těchto výdajů může být pro klientovu bonitu prospěšný. Například životní pojistka žadatele o úvěr mu může pomoci k výhodnější úrokové sazbě.

Poslední významnou položkou stanovení bonity klienta je **finanční rezerva**, která mu zůstane k dispozici po odečtení všech klientových výdajů od čisté měsíční výše jeho příjmů. Její potřebnou výši stanovuje každá banka trochu odlišně. Zpravidla se však stanovuje jako určité procento z výše měsíční splátky nebo z výše životního minima. [19]

3.2.2. ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRŮ

Pojem „**zajištění úvěru**“ v širším slova smyslu představuje veškerá opatření prováděná bankou s cílem zajistit řádné splacení úvěru, včetně úroku. Jedná se o ekvivalent pojmu „eliminace úvěrového rizika“ a zahrnuje zkoušku úvěrové způsobilosti klienta, limitování výše úvěru a soustavnou úvěrovou kontrolu úvěrového objektu ze strany banky a další preventivní opatření pro snížení kreditního rizika.

Úvěrové zajištění v užším pojetí bance umožňuje v případě, kdy klient nemůže nebo nechce splnit své závazky vůči bance, domoci se právní cestou prodeje zajišťovacích aktiv a uspokojit tím svou pohledávku. Zajištění úvěrů v tomto pojetí se dělí podle formy na **osobní** a **věcné** a podle svázanosti zajištění s pohledávkou na **akcesorické** a **abstraktní**.

- **Osobní zajištění** je takové, kdy bance ručí za její pohledávku jednak příjemce úvěru a jednak ještě další, třetí osoba (fyzická i právnická),
- **Věcné zajištění** dává bance právo na určité majetkové hodnoty toho, kdo zajištění poskytuje (zpravidla příjemce úvěru).
- **Akcesorické zajištění** je takové, kdy je zajištění těsně a nerozlučně vázáno se zajišťovanou pohledávkou. Zanikne-li pohledávka, zaniká i zajištění,
- **Abstraktní zajištění** je samostatně stojící právo, které je nezávislé na zajišťované pohledávce. Se splacením pohledávky zajištění nezaniká, subjekt poskytující zajištění má však právo na jeho vrácení. To umožňuje využívat tohoto zajištění k opakovanému poskytování úvěrů.

Tabulka 15: Příklady jednotlivých druhů zajištění

DRUH ZAJIŠTĚNÍ	Podle svázanosti s pohl.	
	AKCESORICKÉ	ABSTRAKTNÍ
Podle formy		
OSOBNÍ	Ručení	Depotní směnka
VĚCNÉ	Zástava	Postoupení pohledávek

Zdroj: vlastní zpracování

Do osobních forem zajištění lze zařadit různé formy směnečného ručení, bankovní záruky, a další způsoby. Do věcných forem zajištění se řadí zástavní právo k věci movité či nemovité, převedení věci do vlastnictví věřitele, postoupení pohledávek aj.

V následujícím textu pojednám z důvodu rozsahu své diplomové práce pouze o hlavních nástrojích zajištění úvěrů poskytnutých domácnostem, jakými jsou ručení, zástava věci movité či nemovité a směnka.

Ručení

Nejčastějším způsobem osobního zajištění v případě úvěrů poskytovaných obyvatelstvu bývá **ručení třetí osoby**. Ručením přejímá fyzická či právnická osoba závazek, že uspokojí nároky věřitele v případě, že tak neučiní hlavní dlužník. Ručitel se tak stává vedlejším dlužníkem. Ručení je jednostranným písemným prohlášením a je realizováno na předtištěném formuláři s názvem „Prohlášení ručitele“ nebo názvem obdobným.

Tento typ zajištění je přímo navázán na existenci úvěru (má tzv. akcesorickou povahu). To znamená, že když existuje úvěr, existuje také ručení. Obecně lze konstatovat, že když úvěr zanikne, zanikne i ručení. Zaručí-li se za tentýž závazek více ručitelů, ručí každý z nich za celý závazek. Ručením lze také zajistit pouze část závazku. V takovém případě ručitel ručí pouze do uvedené výše závazku. Důležitý je především fakt, že z ručitele se stává další dlužník, a to se všemi z toho vyplývajícími důsledky.

Po podpisu ručitelského prohlášení se může ručitel dostat do jistých problémů. Ty vyplývají z toho, že ručitel je zapsán jako náhradní dlužník v Bankovním registru klientských informací, což může znamenat problém se získáním jakéhokoli jiného úvěru na mnoho let.

Před podpisem ručitelského prohlášení by si měli potencionální ručitelé uvědomit, zda k podpisu ručitelského prohlášení existuje nějaký racionální důvod. Zpravidla tomu tak není s výjimkou případů ručení osobě velmi blízké ručiteli. Z podpisu ručitelského prohlášení totiž neplyne žádná výhoda pro ručitele. Ten, kdo ručitelské prohlášení podepíše, se stává náhradním dlužníkem (druhým v pořadí) se všemi možnými následky a důsledky.

Zástava

Další formou zajištění úvěru je **zástava**. Zástavní právo je dle zákona⁵ klasický zajišťovací institut. Toto právo je právem věcným k věci cizí a zasahuje tak přímo do sféry vlastnictví zástavce.

Zástava má také jako ručení akcesorickou povahu, což znamená, že když existuje úvěr, existuje zajištění. Když úvěr zanikne, zanikne i zajištění. Zástavním právem může být zajištěna i pohledávka, která teprve vznikne. Zástavní právo se vztahuje i na příslušenství pohledávky - tedy např. i na úroky smluvní a úroky z prodlení. Existuje i tzv. vespolné zástavní právo, kdy je pohledávka zajištěna několika zástavami, čehož se hojně využívá například u financování rekonstrukcí bytových domů.

Zástavní právo vzniká smlouvou, která musí být vždy písemná, ústní smlouva by byla neplatná pro nedostatek formy. Zástavní právo může také vzniknout rozhodnutím soudu, správního úřadu nebo ze zákona. Zástavní smlouva musí obsahovat dostatečně přesné a určité označení zástavy a dostatečně přesné a určité označení pohledávky, kterou zajišťuje. Aby se zástavní právo vztahovalo i na příslušenství pohledávky, tedy např. i na úroky smluvní, musí být tyto úroky v zástavní smlouvě označeny a nejlépe i co nejpřesněji vyčísleny.

Výraznou výhodou zástavy oproti ručení je, že majitel zástavy neručí celým svým majetkem (a majetkem, který nabude v budoucnosti), nýbrž pouze do výše hodnoty zástavy. Dluh tak vázne pouze na zástavě, ne na domácnosti.

Včas nesplacená pohledávka může být uspokojena z výtěžku zpeněžení zástavy. Avšak je třeba podotknout, že věřitel nemůže zástavu nabýt, může se pouze uspokojit z výtěžku z jejího prodeje. Není-li včas splacena pohledávka (třeba i jedna splátka po splatnosti), může zástavní věřitel přistoupit ke zpeněžení zástavy. Avšak jakmile dlužník dlužnou částku uhradí (před zpeněžením pohledávky z výtěžku zástavy), zástavní věřitel se již nemůže zpeněžení pohledávky domáhat. Zanikne-li smlouva o úvěru (odstoupením), zástavní právo

⁵ Zákon č. 40/1964 Sb. - občanský zákoník, §152 - §174, v současně platném znění.

trvá (nestanoví-li smlouva jinak), a to až do splnění závazků plynoucích z odstoupení od smlouvy.

Směnka

Dalším zajišťovacím nástrojem je **směnka**. Směnka jako závazkový zajišťovací instrument může být vystavena buď jako směnka vlastní nebo směnka cizí, kdy akceptantem směnky je věrohodná osoba. Směnečný závazek může být také opatřen ručením ve smyslu zákona směnečného a šekového.⁶ Rizikem pro ručitele i dlužníka je, že směnka je volně obchodovatelný cenný papír abstraktní povahy a proti zaplacení směnky v době její splatnosti nelze uplatnit námitky. Zajištění směnkou je velice specifický a složitý institut upravený citovaným zákonem.

Směnka je cenný papír a zajištění ve formě směnky není vázáno na právní vztah mezi věřitelem a dlužníkem (nemá tzv. akcesorickou povahu). Forma, jakou by směnka měla mít, se řídí velice rigidními pravidly, která jsou při určování její platnosti naprosto všemu nadřazená. Směnka je formální cenný papír. Za podmínek stanovených v zákoně je možno ji převést na jinou osobu. Ovšem i když je tato převoditelnost ve směnce vyloučena (např. "nikoli na řad"), je možno pohledávku převést jako jakoukoli jinou pohledávku smlouvou o postoupení pohledávky. Je však třeba poznamenat, že věřitel nepotřebuje k převodu souhlas dlužníka a kromě postoupení pohledávky nemá ani povinnost informovat dlužníka o tom, že směnku převedl a komu.

Nastane-li v případě směnky soudní spor, soud pouze zkoumá, zda-li byla směnka vystavena formálně správně. Soud nehledí na smlouvu o úvěru a ani na to zda-li úvěr vůbec existuje. Po splacení úvěru může dojít ke zničení či předání směnky podle přání směnečníka, aby nemohla nastat situace, že bude požadováno opětovné zaplacení směnečné částky. Dá se tedy konstatovat, že nemusí záležet na tom, zda-li byl dluh splacen.

⁶ Zákon č. 191/1950 - zákon směnečný a šekový, v platném znění.

3.2.3. ÚVĚROVÉ REGISTRY

Nejen v České republice, ale i v mnoha dalších zemích sdílejí finanční a další instituce informace o úvěrové způsobilosti svých klientů. Takovéto sdílení informací je prospěšné jak pro finanční instituci poskytující úvěr, tak i pro žadatele o úvěr. Dostatek informací chrání totiž finanční instituci nejen od „špatného“ klienta, ale umožňuje také rozpoznat klienta „dobrého“. Umožňuje rozeznat propojení majetkových vztahů a ochranu tak rozšířit na kapitálově spjaté skupiny. Navíc sdílení všech těchto informací chrání také klienta, který plní podmínky smlouvy a posiluje tak důvěru v český finanční trh. Sběrem tohoto typu dat a jeho následnou distribucí mezi své členy se zabývají tzv. úvěrové registry.

Smyslem těchto úvěrových registrů je to, že lze zabránit nadměrnému zadlužení klienta najednou u několika finančních institucí či obchodních společností, resp. lze se vyvarovat poskytnutí úvěru klientovi, se kterým již některá z těchto institucí měla v minulosti negativní zkušenosti.

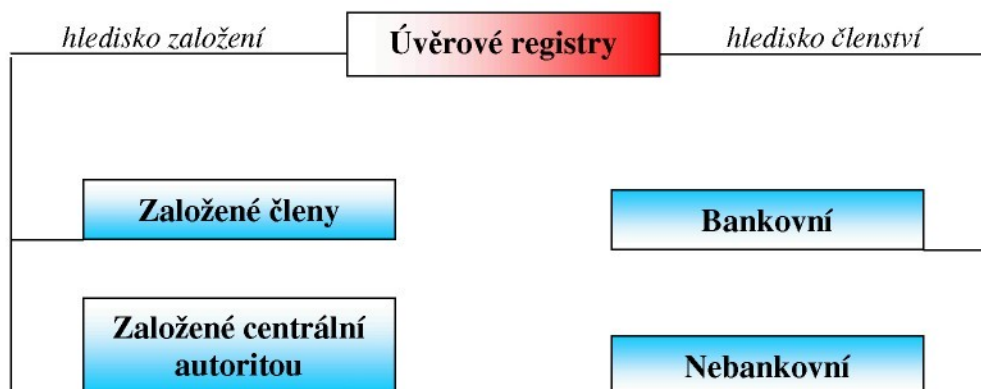
Úvěrové registry mohou nabývat různých forem. Z hlediska založení rozlišujeme dva typy úvěrových registrů. Prvním typem jsou tzv. úvěrové kanceláře (credit bureaus), které jsou zakládány buď finančními či jinými institucemi, které se zároveň v rámci svého členství podílejí na pozdější vzájemné výměně informací.

Druhým typem je úvěrový registr, který je zřizován veřejnou institucí, zpravidla vládou či centrální bankou. I tento registr je založen na principu reciprocity (vzájemné výměny), která je přesněji definovaná jednak ve smlouvách mezi úvěrovými kancelářemi a jednotlivými členy anebo je zakotvena v příslušných zákonech. [1]

Z hlediska účastníků můžeme úvěrové registry rozdělit na bankovní a nebankovní. V České republice v současné době fungují celkem čtyři takovéto úvěrové registry a jeden další je již v přípravné fázi. Dva registry jsou bankovní a dva jsou nebankovní, přičemž bankovní registry jsou provozovány podle zákona o bankách⁷.

⁷ Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, v současně platném znění.

Schéma 3: Typy úvěrových registrů



Zdroj: vlastní zpracování

Bankovní registr klientských informací (BRKI)

Bankovní registr klientských informací je úvěrový registr bankovního typu a je veden firmou Czech Banking Credit Bureau (CBCB). Firma byla založena jako akciová společnost a do obchodního rejstříku byla zapsána dne 13.9.2000. Její založení bylo provedeno pouze jediným akcionářem, a to společností Aspekt kilcullen s.r.o. Vzhledem k povaze činnosti registru mu ukládá zákon, aby byl ve vlastnictví banky nebo bank. Proto na podzim 2001 odkoupilo všechny akcie CBCB pět bank působících v ČR. V současné době má tedy CBCB pět akcionářů, kterými jsou: Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a.s., GE Capital Bank, a.s., HVB Bank Czech Republic, a.s. a Komerční banka, a.s.

Aktuálními uživateli Bankovního registru klientských informací v současné je 20 bankovních subjektů: Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a.s., GE Money Bank, a.s., HVB Bank Czech Republic, a.s., Komerční banka, a.s., Živnostenská banka, a.s., Raiffeisenbank a.s., eBanka a.s., Hypoteční banka, a.s., Citibank a.s., Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Wüstenrot - stavební spořitelna a.s., BAWAG Bank CZ a.s., Wüstenrot hypoteční banka

a.s., Raiffeisen stavební spořitelna a.s., HYPO stavební spořitelna a.s., Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Volksbank CZ, a.s., a Oberbank AG.

V registru jsou vedeni klienti – fyzické osoby, které již využívají některý z úvěrových produktů zapojených bank, nebo se k tomu teprve chystají – v záznamech je vedena i žádost o úvěr. Informace se v podstatě týkají současné úvěrové situace a platební morálky klienta – zda v současné době splácí nějaký úvěr, zda jej splácí řádně, popřípadě zda jej splácel nebo nesplácel řádně v minulosti. Neexistuje limit pro sledované úvěry, z tohoto pohledu není rozdíl mezi „malým“ a „velkým“ dluhem. Výslednou diferenciaci provádějí až banky ve svém hodnocení. V registru se může objevit i ten, kdo má u banky běžný účet, pokud se dostane do nepovoleného debetu.

Údaje v registru se dělí na splátkové operace, nesplátkové operace a kreditní karty. Splátkové operace jsou v podstatě všechny úvěry s dohodnutým splátkovým kalendářem. Jde především o spotřebitelské a hypoteční úvěry. Nesplátkovými operacemi jsou zde myšleny úvěry, které nemají konkrétní splátkový kalendář ani dobu splatnosti. Zde je nejčastějším typem produktu kontokorentní úvěr. Informace o zákazníkovi jsou uchovávány čtyři roky od ukončení smlouvy o úvěru – ovšem již ne detailně, pouze v základním tvaru: splatil nebo nesplatil. [4]

Nebankovní registr klientských informací (NRKI)

Nebankovní registr klientských informací je úvěrový registr nebankovního typu; je veden zájmovým sdružením právnických osob Leasing and Loan Credit Bureau (LLCB). To bylo založeno dne 8.10.2004 za účelem zajištění a zprostředkování vzájemného informování věřitelských subjektů o údajích vypovídajících o bonitě, důvěryhodnosti a platební morálce jejich klientů – fyzických a právnických osob. LLCB shromažďuje od věřitelských subjektů údaje o jejich klientech a zajišťuje zpracování těchto údajů v registru.

Zakladateli sdružení LLCB je sedm společností působících na území České republiky v oblasti leasingu a splátkového prodeje: ČSOB Leasing, a.s., GE Money Auto, a.s., GE Money Multiservis, a.s., CAC LEASING, a.s., Santander Consumer Finance a.s., ŠkoFIN s.r.o., a Autoleasing, a.s.

Dalšími účastníky Nebankovního registru klientských informací jsou: DS Leasing, a.s., D.S. Leasing Full Service, s.r.o., Renault Leasing CZ, s.r.o., Credium, a.s., TOYOTA Financial Services Czech, s.r.o., Autoúvěr, a.s., PSA FINANCE ČESKÁ REPUBLIKA, s.r.o., UNILEASING, a.s., S MORAVA Leasing, a.s. a společnost AGRO LEASING J. Hradec, s.r.o.

Nebankovní registr klientských informací představuje databázi údajů o smluvních vztazích mezi věřitelskými subjekty a jejich klienty. NRKI je vytvořen na základě informací, které věřitelské subjekty poskytují LLCB a které jednotlivě nebo ve svém souhrnu vypovídají o bonitě, důvěryhodnosti a platební morálce klientů věřitelských subjektů (jde např. o informace o tom, zda závazky klienta jsou nebo nejsou řádně a včas plněny).

Počáteční i průběžné zařazování či aktualizace informací v NRKI je v případě klientů – fyzických osob podmíněno poskytnutím souhlasu se zpracováním údajů v NRKI. V souladu s příslušnými ustanoveními zákona⁸ lze osobní údaje klientů – fyzických osob zpracovávat pro účely vzájemného informování věřitelských subjektů pouze s jejich souhlasem.

Zadání osobních údajů do NRKI jedním z věřitelských subjektů automaticky neznamená, že tyto údaje budou volně přístupné dalším věřitelským subjektům. Další věřitelské subjekty budou opět potřebovat písemný souhlas příslušného klienta, aby se na tyto údaje obsažené v NRKI mohly dotázat; v případě osobních údajů klientů – fyzických osob se v NRKI uplatňuje princip tzv. dvojího souhlasu.

V NRKI jsou zejména základní identifikační údaje klientů (tj. jméno a příjmení, datum narození, rodné číslo a adresa bydliště), údaje o závazcích klientů, o včasnosti jejich plnění, o jejich zajištění apod. V NRKI nejsou zpracovávány citlivé osobní údaje klientů – fyzických osob ve smyslu Zákona o ochraně osobních údajů (např. údaje o zdravotním stavu apod.).

⁸ Zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v současně platném znění.

Data obsažená v NRKI jsou pravidelně měsíčně aktualizována a jsou uchovávána pro potřebu vzájemného informování věřitelských subjektů po dobu trvání smluvního vztahu mezi věřitelským subjektem a jeho klientem a po dobu dalších čtyř let po jeho ukončení. Pokud požadovaná smlouva s klientem nebyla uzavřena, jsou informace uchovávány v NRKI po dobu šesti měsíců ode dne podpisu žádosti klienta o uzavření příslušné smlouvy. Po uplynutí příslušné doby jsou uvedené informace pouze archivovány a nejsou poskytovány pro účely vzájemného informování věřitelských subjektů. Minimalizace rizika zneužití informací je zajištěna díky využití moderních technologií, zabezpečení přenosu dat a obezřetnému uchovávání údajů klientů věřitelských subjektů.

LLCB zřídilo také Klientské centrum za účelem komunikace a poskytování služeb klientům zúčastněných společností. Klientské centrum zejména informuje klienty o údajích, které jsou o nich zpracovávány v NRKI, slouží jako místo pro podávání žádostí klientů o informace, jaké jsou o nich zpracovávány v NRKI a též slouží jako místo pro podávání případných stížností či připomínek ze strany klientů v souvislosti s nepřesnými údaji zpracovávanými v NRKI. [5]

Centrální registr úvěrů (CRÚ)

Centrální registr úvěrů (CRÚ) je informační databáze, která soustřeďuje informace o úvěrových závazcích klientů bank - fyzických osobách podnikatelů a právnických osobách. Jeho garantem je Česká národní banka.***

Registr umožňuje operativní výměnu těchto informací mezi účastníky CRÚ. Vzhledem k uvedenému zaměření nejsou v systému CRÚ evidovány spotřebitelské úvěry fyzických osob, hypoteční úvěry fyzických osob, ručitelé závazky klientů a ani údaje o depozitních účtech (běžné účty bez povoleného debetu, spořicí, termínové účty atd.). Aplikace CRÚ je založena na využití moderních informačních technologií a splňuje přísné požadavky v oblasti bezpečnosti dat.

Členy CRÚ jsou všechny banky a pobočky zahraničních bank, působící na území České republiky a další osoby, stanovil-li tak zvláštní zákon (v současné době je takovou zvláštní

*** Opatření č. 5 z 1.8.2002, kterým se stanoví metodika předkládání vybraných údajů pro centrální registr úvěrů bankami a pobočkami zahraničních bank České národní bance.

osobou Česká konsolidační agentura). Povinností účastníka CRÚ je provádění pravidelné měsíční aktualizace databáze CRÚ. Přístup k informacím je umožněn jednotlivým účastníkům a České národní bance v rozsahu potřebném pro zajištění provozu CRÚ.

Předmětem povinné registrace v CRÚ jsou současné a potencionální závazky klientů zahrnující úvěrové riziko bez ohledu na velikost pohledávky účastníka CRÚ (s výjimkou debetů na běžných účtech), tj.: čerpané úvěry, vč. kontokorentních, debety na běžných účtech nad stanovený limit (2 000 Kč), nečerpané úvěrové rámce a přísliby, vydané záruky a úvěrové ekvivalenty vybraných podrozvahových pohledávek. Evidovány jsou pohledávky rezidentů i nerezidentů.

Obsahem informačního systému CRÚ jsou identifikační údaje o klientech (např. právní forma, IČO, název atd), identifikační údaje pohledávky (číslo pohledávky, datum, splatnost aj.), hodnoty pohledávky (výše, aktuální zůstatek, jistina po splatnosti, úroky a poplatky po splatnosti, počet dnů po splatnosti) a další proměnné vztahující se k pohledávce. Databáze CRÚ je měsíčně aktualizována.

Evidovaný klient má právo seznámit se s informacemi, které jsou o něm vedeny v databázi CRÚ . Požadavek na pořízení výpisu může klient předat České národní bance prostřednictvím standardizovaného tiskopisu. [6]

Zájmové sdružení právnických osob SOLUS

Sdružení SOLUS, založené v červnu roku 1999, spravuje informace o neplátcích klientech využívajících úvěrové produkty bank, splátkových firem a leasingových společností. Je produktem zájmu členských společností spolupracovat na prevenci vzniku rizikových pohledávek u nabízených finančních služeb spotřebitelům.

V současné době jsou členy sdružení SOLUS společnosti Beneficial Finance, CCB Finance, CCS Česká společnost pro platební karty, CETELEM ČR, Český Triangl, ESSOX, Home Credit Finance, HVB Bank Czech Republic, Profireal, Raiffeisenbank a VB Leasing CZ.

Databáze systému SOLUS shromažďuje informace negativní, tedy údaje o těch klientech, kteří nemají zájem splácet své závazky, nebo se dostali do problémů se splácením poskytnutých úvěrů. Databáze obsahuje pouze údaje nutné k identifikaci klienta a informaci o typu porušení povinnosti řádně splácet svůj finanční závazek.

Databáze neobsahuje žádné citlivé údaje ani další doplňující informace, jako např. informaci o výši půjčky. Na základě dotazu do databáze se členská společnost kromě identifikace klienta, kterou již zná, dozví pouze informaci o existenci dluhu, případně jeho úhradě. Informace o úhradě dluhu je v databázi uchovávána po dobu tří let.

Každý občan má právo požádat o výpis záznamů týkajících se jeho osoby v databázi sdružení. Jednou ročně vyhotovuje sdružení SOLUS výpis zdarma a při opakované žádosti za úhradu nezbytných nákladů. [7]

Registr nedoplatků veřejných rozpočtů

V současnosti se připravuje i registr evidence nedoplatků veřejných rozpočtů. Jeho předpokládaným datem zahájení je počátek roku 2009. Registr má obsahovat údaje o nedoplatecích na daních, sociálního i zdravotního pojištění, dluhy na soudních poplatcích, elektronickém mýtném atd.

Cílem této evidence má být snížení administrativní zátěže podnikatelů spojené s prokazováním nezadluženosti vůči veřejným institucím v oblasti daní, sociálního a zdravotního pojištění. V současné době je evidence nedoplatků roztržena mezi více institucí (finanční úřady, ČSSZ, zdravotní pojišťovny a celní úřady). Předpokládá se, že evidence se stane moderním centrálním informačním systémem veřejné správy, který bude plně využívat všech možností spolupráce s ostatními informačními systémy veřejné správy, především základních registrů. Evidenci budou moci podnikatelé využít například při podávání žádosti o podporu z fondů EU, kdy je doklad o bezdlužnosti jednou ze základních podmínek. [8]

Propojení NRKI a BRKI

V lednu roku 2006 došlo k praktickému naplnění dlouhodobého cíle registrů NRKI a BRKI – tj. umožnit vzájemnou výměnu informací mezi oběma segmenty a spustit tak de facto funkci univerzálního registru.

Na základě souhlasu klienta tak nyní mají členské společnosti BRKI i NRKI možnost ověřovat bonitu a platební morálku klienta z údajů z obou registrů. Stejným způsobem je umožněno klientům budovat si svou úvěrovou historii u všech členských společností a díky své pozitivní platební morálce mít lépe a rychleji dostupné potřebné úvěrové produkty ve chvíli, kdy je nejvíce potřebují.

3.3. ÚPADKOVÉ PRÁVO

I přes četná opatření proti zamezení situace, kdy se dlužník dostane do neschopnosti splácet, se přesto lze v praxi s tímto problémem velice často setkat. Postup při tzv. osobních konkursech řeší nový zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) platný od 1. 7. 2007.

Institut oddlužení byl vytvořen jako reakce na stále narůstající problém zadluženosti fyzických osob – nepodnikatelů, který se v české společnosti objevil spolu s rozvojem tržního hospodářství. Schopnost dlužníků splácet dluhy je v mnoha případech na hranici realizovatelnosti, není výjimkou situace, kdy si dlužník bere další půjčky, aby mohl hradit pravidelné splátky, což vede k postupné neschopnosti dostát svým závazkům a následuje spirála, která ústí v exekuci na majetek dlužníka.

Exekuční řízení bylo v minulosti bezesporu základním způsobem vymáhání pohledávek u fyzických osob, vedle toho však již dle platné právní úpravy existovala možnost domoci se úhrady dluhů v režimu úpadkového práva.

Podle zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, bylo již v minulosti umožněno prohlásit konkurs na fyzickou osobu, popř. využít institutu vyrovnání – ovšem tyto instituty ve vztahu k fyzickým osobám nebyly využívány.

V souvislosti s nedostatkem zákonné úpravy úpadkového práva byl vypracován zcela nový zákon, který obsahuje i některé instituty pro dlužníky - fyzické osoby. Při vědomí významu a možných dopadů fenoménu zadluženosti fyzických osob tak byl v rámci přípravy nového insolvenčního práva zakomponován institut oddlužení, který má být novou možností dlužníků - fyzických osob, jak řešit situaci úpadku odlišně od exekučního řízení.

Základním smyslem institutu oddlužení je motivovat dlužníka k dobrovolnému plnění jeho povinností vázající se na jeho splatné peněžité závazky s tím, že pod dohledem insolvenčního soudu dobrovolně realizuje buď platby (v případě oddlužení prostřednictvím plnění splátkového kalendáře) nebo nabídne prodej svého veškerého majetku. V návaznosti na splnění dlužnických povinností v oddlužení nabízí zákon bonus v podobě možnosti požádat o prominutí zbylých nesplacených částí pohledávek. Dlužníkovi se tak nabízí reálná možnost legálně přetrhnout spirálu předluženosti a zbavit se tak veškerých svých dluhů s návratem do standardního ekonomického i sociálního života.

V rámci insolvenčního práva tradičně platilo, že dlužníkovy neuspokojené závazky ukončením konkurzního řízení nezanikají. Je-li ale tíha nezaniklých závazků příliš velká, dochází k tomu, že významná část těchto dlužníků, se ve snaze ukrýt před věřiteli své pokurzní příjmy, uchýlí do světa „šedé ekonomiky“, tedy do světa, v němž nejsou příjmy vykazovány. Oddlužení dlužníka - fyzické osoby je tedy prvkem insolvenčního práva, který se snaží motivovat fyzické osoby, jež jednou finančně neuspěly, k tomu, aby začaly znovu, a odměnou jim nabízí možnost začít znovu „s čistým štítem“.

Na druhou stranu by bylo nebezpečné nazírat na oddlužení jako na „všelék“ zadluženosti domácností. Rozhodně není záměrem nové úpravy insolvenčního práva podpořit nezodpovědné zadlužování fyzických osob s odkazem na snadné řešení prostřednictvím institutu oddlužení - zákon stanovuje velice přísná pravidla; není jednoduché dostat

zákonným povinností a navíc platí, že pokud dlužník v oddlužení neuspěje (v kterékoliv fázi procesu), bude jeho stav řešen konkursem, a to již bez bonusu prominutí zbylých nesplacených částí pohledávek. [22], [23]

ZÁVĚR

Ve své práci jsem dospěl k poznatku, že ačkoliv na konci minulého století bylo zadlužení domácností v České republice velmi malé, v současné době tento jev již dosahuje daleko větších rozměrů. Relativně vysoké tempo zadlužování českých domácností lze přičíst nejen relativně nízkému počátečnímu stavu, ale i vstupu silných ročníků do věku zakládání rodin a pořízování vlastního bydlení, poklesu úrokových sazeb, zjednodušení procesu vyřízení úvěru, ostré konkurenci na trhu finančních služeb pro domácnosti a také v neposlední řadě i postoji lidí k penězům, který se podstatně změnil. Někteří lidé z důvodu nízkých úrokových sazeb ztratili chuť ke spoření a začali se naopak rychle zadlužovat. To bylo způsobeno také tím, že se úvěr v České republice stal velice dostupným širokému okruhu lidí.

Půjčka se stala v mnohých domácnostech naší společnosti oblíbenou formou zajištění financování různých potřeb. Domácnosti se začaly zadlužovat z různých spotřebních důvodů z hlediska zbytné či nezbytné životní potřeby, což však lze posuzovat pouze individuálně. Je rozdílné investování do základních životních potřeb, např. investování do bydlení formou koupě, výstavby, přestavby či nástavby domu, bytu atd. anebo koupě auta pro rekreační účely, luxusní dovolené či posledního modelu luxusního mobilního telefonu.

Pro financování obou typů výdajů dnes existuje celá řada úvěrových i leasingových produktů, jak bankovních tak nebankovních institucí. Mezi nejvýznamnější lze zařadit hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření, spotřebitelské úvěry a splátkový prodej, leasingové produkty a v neposlední řadě i kreditní karty, jejichž objem je v současné době v České republice zatím malý, zato se však velmi dynamicky vyvíjí. Účel, pro jaký je úvěrový produkt poskytnut, značně ovlivňuje jeho náklady.

Ačkoliv na základě informací, které jsou dnes dostupné, je možné vést diskuzi o tom, jaká míra zadluženosti domácností je či není vhodná pro dnes existující realitu v ČR, vláda, ČNB ale i všechny organizace, jimž záleží na ekonomickém výkonu České republiky by měly především vycházet z toho, že úvěrová expanze je v současnosti základním zdrojem

rostoucí spotřeby obyvatelstva, a tato rostoucí spotřeba je jedním z hlavních zdrojů ekonomického růstu. V případě opatření zvnějšku, která by uměle zmrazovala růst úvěrů poskytovaných domácnostem, například razantnějším zvýšením úrokových sazeb, by nebyla šťastným řešením; mohla by urychlit vznik řady důsledků plynoucích z rizika zadlužování a posléze způsobit sklouznutí naší ekonomiky do fáze recese. Pokud by se hospodářské politice vlády podařilo zajistit zdravý ekonomický a snížit nezaměstnanost, mohlo by to významně přispět k podstatnému snížení části rizik. Rovněž by bylo vhodné, aby se podařilo zvýšit opatrnost na straně spotřebitelů prostřednictvím osvěty a šířením potřebných informací o problematice zadlužování.

Z hlediska banky je také velmi důležitá eliminace rizika spojená s poskytováním úvěrů domácnostem. Této eliminace může být dosaženo různými nástroji. K nejdůležitějším z nich patří komplexní prověřování úvěrové způsobilosti klienta, limitování výše úvěru pro jednotlivé klienty, kontrola úvěrového objektu, adekvátní zajištění úvěrů a v neposlední řadě i používání dat z úvěrových registrů. Poslední jmenovaný nástroj je velmi prospěšný nejen pro finanční instituci poskytující úvěr, ale i pro žadatele o úvěr. Dostatek informací chrání finanční instituci nejen od nesolventního klienta, ale umožňuje také rozpoznat klienta solventního. Klient může prostřednictvím těchto dat signalizovat bance svoji dobrou platební morálku, což mu v řadě případů může pomoci i k získání výhodnější úrokové sazby z čerpaného úvěru.

I přes četná opatření k zamezení půjček nesolventnímu klientovi se lze v praxi s tímto problémem setkat. Proto byl vytvořen institut oddlužení, který dlužníkům nabízí reálnou možnost legálně přetrhnout spirálu předluženosti a zbavit se tak veškerých dluhů s návratem do standardního ekonomického i sociálního života. Rozhodně však není záměrem nové úpravy insolvenčního práva podpořit nezodpovědné zadlužování fyzických osob. Nabízí pouze možnost, jak se lze dostat z předem neuvážené situace. Přitom stanovuje velice přísná pravidla, při kterých není vůbec jednoduché dostat zákonným povinností. Navíc je tu i hrozba, že pokud dlužník v oddlužení neuspěje (v kterékoliv fázi procesu), bude jeho stav řešen konkursem, a to bez bonusu prominutí zbylých nesplacených částí pohledávek.

Na samotný závěr bych chtěl konstatovat, že poznatky načerpané v průběhu zpracování mé diplomové práce mne velmi obohatily. Věřím, že získané informace mi budou v budoucnu vodítkem, jak se lépe orientovat na trhu úvěrových produktů a vyvarovat se některých zásadních chyb, kterých bych se mohl jakožto žadatel o úvěr dopustit.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A OSTATNÍCH ZDROJŮ

Použitá základní literatura:

- [9] POLIDAR, V. a PEERAER, M. *Úvěrové obchody*. 2. vyd. Praha: Bankovní institut, a. s., 1998.
- [15] SŮVOVÁ, H., aj. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. ISBN 80-902243-2-6
- [17] JELÍNEK, J. *Finanční rizika*. Praha: GRADA Publishing, 2000. ISBN 80-7169-573-3
- [20] SOUKUPOVÁ, J.; HOŘEJŠÍ, B.; MACÁKOVÁ, L.; SOUKUP, J. *Mikroekonomie*. Praha: Management Press, 2003. ISBN 80-7261-061-9
- [21] REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 3. vyd. Praha: Management Press, 2003. ISBN 80-7261-031-7

Ostatní použité zdroje:

- [1] *European Credit Research Institute* [online]. [cit. 16.4.2007]. Dostupné z: <<http://www.ecri.be>>
- [2] *Výroční zprávy České národní banky*. 1995-1997. Praha: ČNB.
- [3] *European University Institute Florence* [online]. [cit. 16.4.2007]. Dostupné z: <<http://www.iue.it>>
- [4] *Czech Credit Banking Bureau* [online]. [cit. 17.4.2007]. Dostupné z: <<http://www.cbcb.cz>>
- [5] *Leasing and Loan Credit Bureau* [online]. [cit. 17.4.2007]. Dostupné z: <<http://www.llcb.cz>>
- [6] *Česká národní banka* [online]. [cit. 17.4.2007]. Dostupné z: <<http://www.cnb.cz>>
- [7] *Zájmové sdružení právnických osob SOLUS* [online]. [cit. 17.4.2007]. Dostupné z: <<http://www.solus.cz>>
- [8] *Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR* [online]. [cit. 17.4.2007]. Dostupné z: <<http://www.mpo.cz>>

- [10] *Finanční web projektu iHned.cz a Hospodářských novin* [online]. [cit. 19.4.2007].
Dostupné z: <<http://finance.finweb.ihned.cz>>
- [11] *Finanční server Měšec* [online]. [cit. 20.4.2007].
Dostupné z: <<http://www.mesec.cz>>
- [12] *Finanční server Finance* [online]. [cit. 20.4.2007].
Dostupné z: <<http://www.finance.cz>>
- [13] *Česká leasingová a finanční asociace* [online]. [cit. 20.4.2007].
Dostupné z: <<http://www.clfa.cz>>
- [14] *Finanční server Fitcentrum* [online]. [cit. 29.4.2007].
Dostupné z: <<http://www.fincentrum.cz>>
- [16] *Časopis Bankovníctví*. 2006-. Praha: Economia. 2006. ISSN 1212-4273.
- [18] *GE MONEY Bank* [online]. [cit. 7.5.2007].
Dostupné z: <<http://finance.finweb.ihned.cz>>
- [19] *Finanční server S-finance* [online]. [cit. 7.5.2007].
Dostupné z: <<http://www.sfinance.cz>>
- [22] Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení, v platném znění.
- [23] *Webové stránky občanského sdružení Společnou cestou* [online]. [cit. 9.5.2007].
Dostupné z: <<http://www.spolcest.cz>>

SEZNAM TABULEK, GRAFŮ, SCHÉMAT

Tabulka 1: Riziko vzniku úvěrového boomu v zemích střední a východní Evropy

Tabulka 2: Vývoj stavu úvěrů jednotlivým sektorům [mld. Kč]

Tabulka 3: Úvěry přijaté domácnostmi od bank [mil. Kč]

Tabulka 4: Vývoj podílu úvěrů domácností na celkových běžných příjmech domácností

Tabulka 5: Vývoj podílu úvěrů domácností na HDP ČR

Tabulka 6: Vývoj objemu spotřebitelských úvěrů od bank v letech 2002-2006 [mld. Kč]

Tabulka 7: Vývoj spotřebitelských úvěrů a splátkového prodeje členů ČLFA 2001 – 2006

Tabulka 8: Spotřebitelský leasing členů ČLFA v letech 2001 - 2006

Tabulka 9: Vývoj počtu platebních a debetních karet v ČR v letech 2002-2006

Tabulka 10: Poskytnuté hypoteční úvěry v letech 2000 – 2006

Tabulka 11: Procentní změna stavu hypotečních úvěrů v letech 2000 – 2006

Tabulka 12: Vývoj počtu úvěrů ze stavebního spoření

Tabulka 13: Vývoj objemu úvěrů ze stavebního spoření [mld. Kč]

Tabulka 14: Vývoj běžných příjmů domácností v jednotlivých letech [mld. Kč]

Tabulka 15: Příklady jednotlivých druhů zajištění

Graf 1: Možné formy úvěrových boomů

Graf 2: Meziroční změna stavu úvěrů domácnostem v ČR [mil. Kč]

Graf 3: Změna stavu úvěrů domácnostem oproti předchozímu roku [v %]

Graf 4: Vývoj úrokové sazby nově čerpaných úvěrů domácnostmi

Graf 5: Objem nově čerpaných úvěrů domácnostmi a úrokové sazby [v mil. Kč a v % p.a.]

Graf 6: Závislost objemu úvěrů na úrokové sazbě

Graf 7: Meziroční změna stavu spotřebitelských úvěrů od bank [v %]

Graf 8: Podíly šesti největších nebankovních poskytovatelů spotřebních půjček na nových půjčkách roku 2006 v mil. Kč

Graf 9: Odhad věkové skladby obyvatelstva ČR v roce 2010 [v tisících obyvatel]

Graf 10: Optimum spotřebitele v čase

Schéma 1: Spotřební půjčky

Schéma 2: Skladba cílové částky stavebního spoření

Schéma 3: Typy úvěrových registrů

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: Stavební spoření

Příloha 2: Spotřebitelské úvěry bank I.

Příloha 3: Spotřebitelské úvěry bank II.

Příloha 4: Spotřebitelské úvěry bank III.

Příloha 5: Spotřebitelské úvěry nebankovních institucí

Příloha 6: Hypoteční úvěry I.

Příloha 7: Hypoteční úvěry II.

Příloha 8: Hypoteční úvěry III.

Příloha 9: Hypoteční úvěry IV.

Příloha 10: Hypoteční úvěry V.

Příloha 1: Stavební spoření

Instituce	Název produktu	Poplatky		Úroková sazba vkladů		Řádný úvěr				Překlenovací úvěr	
		za uzavření smlouvy (%)	za vedení (Kč)	při nečerpání úvěru (%)	při čerpání úvěru (%)	úroková sazba (%)	min. naspořená částka (%)	max. výše úvěru (%)	měsíční splátky úvěru (%)	úroková sazba (%)	poplatek za poskytnutí (%)
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	Tarif INVEST	1,0	290	2,0	2,0	4,8	40	60	0,50	2,7	1,0
	Tarif Perspektiv	1,0	290	2,0	2,0	4,8	35	65	0,53	4,3	0,5
	Tarif Perspektiv	1,0	290	1,0	1,0	3,7	38	62	0,60	2,7	1,0
HYPO stavební spořitelna a. s.	NADSTANDARD spoření 1,8%	1,8	360	2,4	2,0	4,7	40	60	1,00	4,2	0,9
	NADSTANDARD spoření 1,2%	1,2	360	2,4	2,0	4,7	40	60	1,00	4,2	0,9
	NADSTANDARD úvěr 1,2%	1,2	360	1,0	1,0	3,9	40	60	1,00	4,2	0,9
	NADSTANDARD úvěr 1,8%	1,8	360	1,0	1,0	3,9	40	60	1,00	4,2	0,9
	Tarif Smart	0,9	360	2,0	2,0	4,9	40	60	1,00	4,5	0,9
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	Kredit - Rychlá varianta	1,0	300	2,0	2,0	5,0	40	60	0,75	3,99	1,5
	Kredit - Standardní varianta	1,0	300	2,0	2,0	4,0	40	60	0,90	3,99	1,5
	Kredit - Pomalá varianta	1,0	300	2,0	2,0	3,0	40	60	0,75	3,99	1,5
Raiffeisen stavební spořitelna a.s.	Úvěrový tarif	1,0	284	1,0	1,0	3,5	40	60	0,50	2,99	1,0
	Spořicí tarif	1,0	284	2,0	2,0	4,9	40	60	0,50	2,99	1,0
Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.	Rychlá varianta	1,0	285	2,0	2,0	4,75	40	60	0,65	3,85	1,0
	Standardní varianta	1,0	285	2,0	2,0	4,75	40	60	0,55	3,85	1,0
	Úvěr Šampion	1,0	285	---	1,99	4,99	5	95	0,59	4,99	ind.
Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s.	"Úvěrová" varianta	1,0	250	1,0	1,0	3,7	30	70	ind.	2,5	1,0
	"Spořicí" varianta	1,0	250	2,1	2,1	4,8	30	70	ind.	2,5	1,0

Zdroj: *Finanční server Měsíc* [online]. [cit. 20.4.2007]. Dostupné z: <<http://www.mesec.cz>>

Příloha 2: Spotřebitelské úvěry bank I.

Instituce	Název produktu	Typ úvěru		Poplatek za poskytnutí úvěru (%)	Min. úroková sazba úvěru (%)	Poplatek za správu (Kč/rok)	Výše úvěru (tis. Kč)		Délka úvěru (měsíce)		Požadavky na zajištění úvěru	Odložení splátek
		Účel.	Neuč.				Min.	Max.	Min.	Max.		
BAWAG Bank CZ a.s.	Osobní půjčka		x	1,0	7,15	600	20	500	12	72	Ne	Ne
	IQ půjčka	x	x	1,0	7,15	600	20	500	12	72	Ne	Ne
Citibank, a.s.	Citibank osobní půjčka		x	1,0	9,9	0	20	600	6	60	Ne	Ne
	Dostupná půjčka											Ne
Česká spořitelna, a.s.	Hotovostní úvěr		x	0,8	7,5	588	15	ind.	12	72	Do 100 000 Kč bez ručitele.	Ne
	Spotřebitelský úvěr	x		0,8	8,5	588	100	ind.	12	120	Ano	Ne
	Úvěr pro studenty vysokých škol		x	0,0	8,9	0	15	300	12	120	Ano	Ano
	Půjčka		x	0,8	7,5	588	15	200	12	72	Ne	Ne
ČSOB	Půjčka na lepší bydlení	x		1,0	6,9	720	20	---	12	120	Do 300 000 Kč bez zajištění.	Ne
	Půjčka na cokoliv		x	1,0	10,9	720	20	---	---	84	Do 300 000 Kč bez zajištění.	Ne
Raiffeisenbank, a.s.	Rychlá půjčka		x	0,5	7,9	960	20	500	6	72	Do 200 000 Kč bez ručitele.	Ne
Volksbank CZ, a.s.	Spotřebitelský úvěr	x		1,0	9,1	600	20	500	12	72	Do 150 000 Kč bez zajištění	Ne

Zdroj: Finanční server Měsíc [online]. [cit. 20.4.2007]. Dostupné z: <<http://www.mesec.cz>>

Příloha 3: Spotřebitelské úvěry bank II.

Instituce	Název produktu	Typ úvěru		Poplatek za poskytnutí úvěru (%)	Min. úroková sazba úvěru (%)	Poplatek za správu (Kč/rok)	Výše úvěru (tis. Kč)		Délka úvěru (měsíce)		Požadavky na zajištění úvěru	Odložení splátek
		Účel	Neúč				Min.	Max.	Min.	Max.		
eBanka, a.s.	Spotřebitelský úvěr		x	0,3	8,9	600	50	500	13	60	Potřeba ručitele v závislosti na bonitě klienta..	Ano
GE Money Bank	Expres půjčka		x	1,0	9,9	480	30	200	24	84	Ne	Ano
	Konsolidace půjček	x		1,0	9,9	480	30	200	24	120	Ne	Ne
HVB Bank, a.s	Individuální spotřebitelský úvěr	x	x	1,0	9,8	600	200	1000	12	120	Dle ind. posouzení.	Ne
Komerční banka, a.s.	Úvěr Gaudeamus	x		0,0	7,81	600	30	500	12	120	Ano	Ano
	Osobní úvěr	x	x	0,3	8,55	960	30	500	12	72	Ne do 150 000 Kč	Ne
	Perfektní půjčka		x	0,0	14,9	0	30	250	12	72	Ne	Ne
	Optimální půjčka	x		0,0	9,43	960	30	500	12	120	Ne do 250 000 Kč	Ne
Oberbank AG pobočka Česká republika	Bezüčelový úvěr		x	1,0	7,56	300	50	100	---	60	Ano	Ne
	Účelový úvěr	x		1,0	6,06	300	50	---	---	96	Ano	Ne
	Úvěr na studium	x		individ.	6,06	0	---	300	---	96	Ano	Ano
Waldviertler Sparkasse von 1842 pobočka	Spotřebitelský úvěr	x	x	Indiv.	7,9	400	15	---	---	---	Ano (ručitel)	Ano

Zdroj: Finanční server Měšec [online]. [cit. 20.4.2007]. Dostupné z: <<http://www.mesec.cz>>

Příloha 4: Spotřebitelské úvěry bank III.

Instituce	Název produktu	Typ úvěru		Poplatek za poskytnutí úvěru (%)	Min. úroková sazba úvěru (%)	Poplatek za správu (Kč/rok)	Výše úvěru (tis. Kč)		Délka úvěru (měsíce)		Požadavky na zajištění úvěru	Odložení splátek
		Účel	Neúč				Min.	Max.	Min.	Max.		
Poštovní spořitelna	Neúčelový úvěr		x	1,0	12,4	468	20	600	12	84	Ne do 150 000 Kč - nový klient a 300 000 Kč pro stávající klienty.	Ne
	Poštovní úvěr Čtyřlístek		x	0,0	27,0	0	10	30	12	24	Ne	Ne
	Úvěr na vzdělání	x		0,0	8,8	0	20	200	12	120	Ne do 150 000 Kč - nový klient a 300 000 Kč pro stávající klienty.	Ano
	Úvěr na vozidlo	x		1,0	8,9	468	20	750	12	84	Ne do 150 000 Kč - nový klient a 300 000 Kč pro stávající klienty.	Ne
	Úvěr na bydlení	x		1,0	4,5	600	20	750	13	120	Ne do 150 000 Kč - nový klient a 300 000 Kč pro stávající klienty.	Ano
Živnostenská banka, a.s.	Osobní úvěr neúčelový		x	0,3	8,96	600	50	ind.	1	48	Do 120 000 Kč bez zajištění,	Ne
	Osobní úvěr účelový	x		0,3	8,96	600	50	ind.	1	72	Do 120 000 Kč bez zajištění,	Ne
	Studentská půjčka	x		0,0	8,96	600	30	300	---	120	Ano (ručitel)	Ano

Zdroj: Finanční server Měšec [online]. [cit. 20.4.2007]. Dostupné z: <<http://www.mesec.cz>>

Příloha 5: Spotřebitelské úvěry nebankovních institucí

Instituce	Název produktu	Typ úvěru		Poplatek za poskytnutí úvěru (%)	Min. úroková sazba úvěru (%)	Poplatek za správu (Kč/rok) Min.	Výše úvěru (tis. Kč)		Délka úvěru (měsíce)		Požadavky na zajištění úvěru	Odložení splátek
		Účel	Neúč				Min.	Max.	Min.	Max.		
Cetelem, ČR	Osobní půjčka Cetelem	x	x	Ind.	8,5	0,0	20	1000	6	72	Ne	Ano
Cofidis, s. r. o.	Půjčka Cofidirekt		x	0,00	15,5	0,0	0,3	30	1	37	Ne	Ne
	Úvěr Cofiflexi		x	0,00	23	0,0	0,3	70	1	51	Ne	Ano
Essox s.r.o.	ESSOX půjčka		x	0,00	Ind.	0,0	10	250	12	60	Ne	Ne
Home Credit a.s.	Telefonní půjčka		x	0,00	17,2	0,0	10	30	10	60	Ne	Ne
Peněžní dům, spořitelní družstvo	Úvěr		x	1,00	6,0	720	---	---	1	180	Do 20000 Kč jeden ručitel,	Ano
	Rychlo-úvěr		x	0,00	6,0	720	---	20	1	12	Zajištění ručitelem.	Ano
Profireal, a.s.	Zaměstnanecká půjčka		x	Ind.	Ind.	0,0	16,5	200	12	36	Do 23 a nad 65 let nebo nad 160 000 Kč ručitel	Ano
Provident financial, s.r.o.	Krátkodobá půjčka		x	---	---	---	4	50	5	12	Ne	Ne
	Mandarinka		x	---	---	---	5	50	6	18	Ne	Ne
Santander Consumer Finance a.s.	Hotovostní půjčka		x	---	---	---	5	200	6	60	---	Ne

Zdroj: Finanční server Měšec [online]. [cit. 20.4.2007]. Dostupné z: <<http://www.mesec.cz>>

Instituce	Produkt	Příloha 6: Hypoteční úvěry I.									
		Min. úvěru (v tis. Kč)	Max. výše úvěru (ceny nemovitosti)	Min.	Max.	Fixace 1 rok	Fixace 5 let	schválení úvěru (%)	Max. doba fixace úrokové sazby	Vedení účtu (bez státní podpory)	Předčasné splacení úvěru – sankce (%)
BAWAG Bank CZ a.s.	Standardní hypoteční úvěr	250	90	4	30	3,67	4,18	0,4	20	150	2,0
	Americká hypotéka	250	90	4	30	5,17	5,74	0,4	20	150	2,0
	Hypotéka na přefinancování	250	90	4	30	---	4,09	0,0	3	150	2,0
Citibank, a. s.	Hypoteční úvěr	300	100	5	40	3,99	4,6	0,7	15	150	6,0
	Hypotéka bez doložení příjmů	200	50	5	30	5,75	7,15	0,7	15	150	6,0
	Neúčelová hypotéka	200	70	3	20	7,15	7,76	0,7	5	150	6,0
Česká spořitelna, a.s.	Hypotéka České spořitelny	---	90	5	30	3,39	4,19	0,45	20	150	Indiv.
	Hypotéka 100 %	---	100	5	25	3,99	4,79	0,45	20	150	Indiv.
	Americká hypotéka - spotřebitelská	150	90	---	20	4,5	4,5	0,4	---	97	0,0
	Americká hypotéka - hotovostní	150	90	---	20	5,8	5,8	0,4	---	97	0,0
	Novomanželská hypotéka	---	90	5	30	3,59	4,29	0,45	15	150	Indiv.
	Hypotéka na počkání	---	100	5	30	3,79	4,59	0,45	5	150	Indiv.
	Hypotéka Student+	---	90	5	30	---	---	0,45	20	150	Indiv.

Příloha 7: Hypoteční úvěry II.

Instituce	Produkt	Min. výše úvěru (v tis. Kč)	Max. výše úvěru (% z ceny nemovitosti)	Doba splatnosti (v letech)		Min. úroková sazba (%)		Poplatek při schválení úvěru (%)	Max. doba fixace úrokové sazby	Vedení účtu (bez státní podpory)	Předčasné splacení úvěru – sankce (%)
				Min.	Max.	Fixace 1 rok	Fixace 5 let				
Český Triangl, a.s.	Triangl Hypo Půjčka	50	---	5	20	---	10,17	---	---	---	---
	ČSOB Hypotéka	200	100	5	40	3,74	4,35	0,8	30	150	Indiv.
	ČSOB Hypotéka	200	100	5	40	3,74	4,35	0,8	5	150	0,0

Zdroj: *Finanční server Měšec* [online]. [cit. 20.4.2007]. Dostupné z: <<http://www.mesec.cz>>