

# **Projekt stanovení konkurenceschopné politiky úrokových sazeb u hypotečních úvěrů ve vybrané bance**

Bc. Jana Švorčíková

---

Diplomová práce  
2020



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky  
Ústav financí a účetnictví

Akademický rok: 2019/2020

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE (projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: Bc. Jana Švorčíková  
Osobní číslo: M190655  
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa  
Studijní obor: Finance  
Forma studia: Kombinovaná  
Téma práce: Projekt stanovení konkurenceschopné politiky úrokových sazeb u hypotečních úvěrů ve vybrané bance

### Zásady pro vypracování

#### Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

#### I. Teoretická část

- Na základě literární rešerše zpracujte teoretické poznatky z oblasti hypotečního bankovníctví.

#### II. Praktická část

- Analyzujte a následně proveďte statistické srovnání základních makroekonomických ukazatelů, které mají vliv na vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů.
- Navrhněte konkurenceschopné úrokové sazby a parametry hypotečního úvěru vybrané banky.
- Proveďte rizikovou a nákladovou analýzu projektu.

#### Závěr

Rozsah diplomové práce: cca 70 stran  
Forma zpracování diplomové práce: Tištěná/elektronická

Seznam doporučené literatury:

JUREČKA, Václav. *Makroekonomie*. 3., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada, 2017, 368 s. ISBN 978-80-271-0251-8.  
KANTNEROVÁ, Liběna. *Základy bankovníctví. Teorie a praxe*. Praha: C. H. Beck, 2016, 213 s. ISBN 978-80-7400-595-4.  
LIŠKA, Petr, Štefan ELEK a Karel MAREK. *Bankovní obchody*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 214 s. ISBN 978-80-7478-510-8.  
MANKIWI, N. Gregory a Mark P. TAYLOR. *Macroeconomics*. 3rd ed. Andover: Cengage Learning, 2014, 451 s. ISBN 978-1-4080-8197-6.  
MISHKIN, Frederic S. *The economics of money, banking, and financial markets*. Eleventh edition. Boston: Pearson, 2016, 724 s. ISBN 978-1-292-09418-2.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Blanka Kameníková, Ph.D.**  
Ústav financí a účetnictví

Datum zadání diplomové práce: **6. ledna 2020**  
Termín odevzdání diplomové práce: **21. dubna 2020**

L.S.

---

**doc. Ing. David Tuček, Ph.D.**  
děkan

---

**prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková**  
ředitelka ústavu

Ve Zlíně dne 6. ledna 2020

**PROHLÁŠENÍ AUTORA  
BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE**

**Prohlašuji, že**

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen přípouští-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považuji se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

**Prohlašuji,**

1. že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně

Jméno a příjmení: *Jana Svorečková*

.....  
podpis diplomanta

## **ABSTRAKT**

Diplomová práca je zameraná na problematiku hypotekárnych úverov, konkrétne hypotekárnych úrokových sadzieb. Cieľom diplomovej práce je stanovenie konkurencieschopnej politiky úrokových sadzieb hypotekárnych úverov pre vybranú banku. Podstatou je vytvorenie projektu, v ktorom budú nastavené nové parametre konkurencieschopného hypotekárneho produktu. Prvú časť práce tvorí teoretická časť, ktorá na základe teoretických poznatkov z dostupných literárnych zdrojov dáva prehľad o hypotekárnom trhu. Zaoberá sa hypotekárnymi úvermi, postupmi pri ich poskytovaní, ich právnou úpravou a tiež ukazovateľmi, ktoré sú vysvetľované najmä v praktickej časti práce. Praktická časť sa podrobne venuje analýze makroekonomických ukazovateľov spolu s ich výhľadom do budúcnosti. Výsledkom tejto analýzy je zistenie, ako vplývajú dané ukazovatele na hypotekárne úrokové sadzby. Ďalej je práca zameraná na zdroje banky a sleduje sa ziskovosť, pričom je počítaná čistá úroková marža a je uskutočnená analýza ziskovosti a likvidity českých bánk. Projektom diplomovej práce je návrh nových parametrov konkurencieschopného hypotekárneho úveru, a to na základe predchádzajúcich analýz. V závere práce bol projekt podrobený nákladovej a rizikovej analýze.

Kľúčové slová: hypotekárny úver, úroková sadzba, makroekonomické ukazovatele, ukazovatele ziskovosti, prognóza, nové parametre úveru

## **ABSTRACT**

The diploma thesis is focused on problematic of mortgage loans, specifically interest rates. The main goal of the diploma thesis is to set competitive policy of the interest rates of mortgage loans for chosen bank. Entity of the thesis creates the project in which will be set the new parameters of competitive mortgage product. First part of the thesis starts with the theoretical part, which puts on the base of theoretical knowledges from the literary resources the overview about mortgage market. The first part is focused on mortgage loans, the process of providing mortgage loans, legislation and also indicators, which are explained in the practical part. Practical part deals in details with analysis of macroeconomics indicators also with forecast. The result of this analysis is to know, how the indicators affect to mortgage

interest rates. The diploma thesis is next focused on the sources of the bank and sked the profitability, where the net interest margin is calculated and also is conducted analysis of the profitability and liquidity of czech banks. The project of the diploma thesis is to suggest the new parameters of competitive mortgage loan on the base of previous analysis. At the end of the work the project has been submitted by risk and coast analysis.

Key words: Mortgage Loan, Interest Rate, Macroeconomics Indicators, Profitability Indicators, Prediction, New Parameters of Mortgage Loan

Touto cestou by som sa rada poďakovala vedúcej mojej diplomovej práce pani Ing. Blanke Kameníkovej, Ph.D., za kvalitné vedenie práce, odborné a cenné rady, pripomienky a venovaný čas pri spracovávaní práce.

V neposlednej rade patrí veľké poďakovanie mojej rodine, najmä za trpezlivosť, pomoc a podporu počas celého štúdia. Za oporu a motiváciu pri písaní diplomovej práce vďačím najmä svojmu priateľovi Danielovi a našej dcérke Sarke, ktorí pri mne vždy stáli.

*„Neříkej, že to nejde, raději řekni, že to zatím neumíš“*

*Tomáš Baťa*

*„Z kapek moře, z haléřů miliony.“*

*Tomáš Baťa*

# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>11</b>
<b>CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE</b> .....	<b>13</b>
<b>I TEORETICKÁ ČASŤ</b> .....	<b>15</b>
<b>1 HYPOTEKÁRNE ÚVERY</b> .....	<b>16</b>
1.1 CHARAKTERISTIKA HYPOTEKÁRNEHO ÚVERU .....	16
1.2 ČLENENIE HYPOTEKÁRNYCH ÚVEROV .....	16
1.3 VÝŠKA HYPOTEKÁRNEHO ÚVERU .....	17
1.4 ÚROČENIE HYPOTEKÁRNYCH ÚVEROV .....	18
1.5 ČERPANIE HYPOTEKÁRNYCH ÚVEROV .....	19
1.6 SPLATNOSŤ HYPOTEKÁRNEHO ÚVERU .....	19
1.7 PREDČASNÉ SPLATENIE ÚVERU.....	20
1.8 ODSŤÚPENIE OD ZMLUVY ÚVERU A ZOSPLATNENIE ÚVERU .....	20
1.9 MODIFIKÁCIE HYPOTEKÁRNYCH ÚVEROV .....	21
Kombinovaná hypotéka.....	21
Americká hypotéka.....	21
<b>2 POSTUP PRI POSKYTNUTÍ ÚVERU</b> .....	<b>23</b>
2.1 ZÁKLADNÉ PODMIENKY POSKYTNUTIA ÚVEROV .....	23
2.2 ÚVEROVÝ PROCES .....	24
2.2.1 Žiadosť o poskytnutie úveru .....	24
2.2.2 Úverová analýza.....	25
2.2.3 Uzatvorenie úverovej zmluvy a uvoľnenie čerpania úveru.....	25
2.2.4 Kontrola dodržiavania podmienok úverovej zmluvy .....	26
<b>3 PRÁVNA ÚPRAVA</b> .....	<b>27</b>
3.1 VYHLÁSENIA ČNB.....	28
3.2 AKTUÁLNE PODMIENKY HYPOTÉKY .....	28
3.3 ZMENA PODMIENOK PRE ZÍSKANIE HYPOTEKÁRNEHO ÚVERU .....	31
<b>4 HODNOTENIE VÝKONNOSTI BANKY</b> .....	<b>32</b>
4.1 RENTABILITA, LIKVIDITA A SOLVENTNOSŤ.....	32
4.2 UKAZOVATEĽ VÝNOSNOSTI AKTÍV .....	32
4.3 UKAZOVATEĽ VÝNOSNOSTI KAPITÁLU .....	33
4.4 VZŤAH ZISKOVOSTI A LIKVIDITY .....	34
4.4.1 Likvidita .....	34
<b>5 MAKROEKONOMICKÁ ANALÝZA</b> .....	<b>36</b>
5.1 INFLÁCIA .....	36
5.2 HRUBÝ DOMÁCI PRODUKT .....	37
5.3 ÚROKOVÉ SADZBY .....	39
5.4 NEZAMESTNANOSŤ.....	40
5.5 MENOVÝ KURZ.....	41
<b>6 METÓDY ŠTATISTICKEJ ANALÝZY</b> .....	<b>43</b>



6.1	REGRESNÁ ANALÝZA DVOCH PREMENNÝCH .....	43
6.2	LINEÁRNA REGRESIA .....	43
6.3	ČASOVÉ RADY .....	44
6.4	KORELÁCIA ČASOVÝCH RÁD .....	45
<b>II</b>	<b>PRAKTICKÁ ČASŤ .....</b>	<b>46</b>
<b>7</b>	<b>MAKROEKONOMICKÝ POHĽAD NA HYPOTEKÁRNY ÚVER .....</b>	<b>47</b>
7.1	MAKROEKONOMICKÁ ANALÝZA .....	47
7.2	INFLÁCIA .....	47
7.2.1	Budúci vývoj inflácie .....	49
7.3	HRUBÝ DOMÁCI PRODUKT .....	51
7.3.1	Budúci vývoj HDP .....	52
7.4	ÚROKOVÉ SADZBY .....	53
7.4.1	3M PRIBOR .....	57
7.4.2	Dvojtyždňová repo sadzba (2T repo sadzba), diskontná sadzba, lombardná sadzba .....	58
7.5	HYPOTEKÁRNE ÚVERY V ČR .....	59
7.5.1	Úrokové sadzby novo poskytnutých hypotekárnych úverov .....	60
7.6	NEZAMESTNANOSŤ .....	61
7.6.1	Budúci vývoj miery nezamestnanosti .....	62
7.7	MENOVÝ KURZ EUR/CZK .....	63
7.7.1	Budúci vývoj menového kurzu EUR/CZK .....	64
7.8	MAKROEKONOMICKÁ SITUÁCIA V ČR .....	64
<b>8</b>	<b>VPLYV MAKROEKONOMICKÝCH UKAZOVATEĽOV NA PRIEMERNÉ ÚROKOVÉ SADZBY .....</b>	<b>67</b>
8.1	ZÁVISLOSŤ MEDZI NEZAMESTNANOSŤOU A VÝŠKOU HYPOTEKÁRNYCH ÚROKOVÝCH SADZIEB .....	69
8.1.1	Predpovedaná hodnota .....	72
<b>9</b>	<b>HYPOTEKÁRNY TRH V ČESKEJ REPUBLIKE .....</b>	<b>73</b>
9.1	PREDSTAVENIE VYBRANEJ BANKY .....	73
9.1.1	História bankovej skupiny, ktorej členom je vybraná banka .....	73
9.2	VÝVOJ ÚROKOVÝCH SADZIEB V ČASE .....	74
<b>10</b>	<b>PREDIKCIA HYPOTEKÁRNYCH ÚROKOVÝCH SADZIEB .....</b>	<b>76</b>
10.1	VPLYV MAKROEKONOMICKÝCH UKAZOVATEĽOV NA VÝVOJ ÚROKOVÝCH SADZIEB VO VYBRANEJ BANKE .....	76
10.2	PROGNÓZA ÚROKOVÝCH SADZIEB VYBRANEJ BANKY .....	78
<b>11</b>	<b>ZMENA V PROCESSE POSKYTOVANIA HYPOTEKÁRNYCH ÚVEROV PRE FYZICKÉ OSOBY, ICH VÝHODY A NEVÝHODY .....</b>	<b>79</b>
<b>12</b>	<b>POSÚDENIE ZDROJOV BANKY .....</b>	<b>81</b>
12.1	UKAZOVATELE ZISKOVOSTI .....	82
1.1.	ČISTÁ ÚROKOVÁ MARŽA .....	82
12.1.1	Výpočet čistej úrokovej marže .....	82

12.2	ANALÝZA LIKVIDITY A ZISKOVOSTI ČESKÝCH BÁNK.....	83
12.2.1	Analýza likvidity .....	85
12.2.2	Analýza ziskovosti .....	88
12.3	ZHRNUTIE.....	91
<b>13</b>	<b>NASTAVENIE PARAMETROV HYPOTEKÁRNEHO ÚVERU .....</b>	<b>93</b>
13.1	ANALÝZA VYBRANÉHO HYPOTEKÁRNEHO PRODUKTU NA ČESKOM TRHU.....	93
13.2	NÁVRH NOVÉHO HYPOTEKÁRNEHO PRODUKTU .....	97
<b>14</b>	<b>NÁKLADOVÁ ANALÝZA PROJEKTU .....</b>	<b>103</b>
<b>15</b>	<b>RIZIKOVÁ ANALÝZA PROJEKTU.....</b>	<b>106</b>
<b>16</b>	<b>KORONAVÍRUS A HYPOTEKÁRNE ÚROKOVÉ SADZBY .....</b>	<b>108</b>
	<b>ZÁVER .....</b>	<b>109</b>
	<b>ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY .....</b>	<b>112</b>
	<b>SZOZNAM POUŽITÝCH SYMBOLOV A SKRATIEK.....</b>	<b>120</b>
	<b>ZOZNAM OBRÁZKOV .....</b>	<b>121</b>
	<b>ZOZNAM TABULIEK .....</b>	<b>122</b>
	<b>ZOZNAM GRAFOV .....</b>	<b>124</b>
	<b>ZOZNAM PRÍLOH.....</b>	<b>125</b>
	PRÍLOHA P I: HYPOTEKÁRNE PRODUKTY VYBRANEJ BANKY .....	126
	Nová hypotéka.....	126
	Príklad.....	126
	Cudzo menová hypotéka .....	127
	Predčasné splatenie úveru.....	127
	Refinancovanie hypotéky .....	127
	PRÍLOHA P II: PRODUKTY OSTATNÝCH BANKOVÝCH INŠTITÚCIÍ .....	128

## ÚVOD

Otázka bývania, či vlastníctva nehnuteľnosti je problémom širokej vrstvy obyvateľstva. Až 80 % obyvateľov Českej republiky uprednostňuje vlastníctvo domu, či bytu pred bývaním v prenajatom byte, či dome. Výhodou vlastného bývania je najmä väčšia istota, avšak nevýhodami sú vysoké obstarávacie náklady nehnuteľnosti a veľká zodpovednosť. Vysoké náklady na obstaranie nehnuteľnosti tvoria ceny nehnuteľností, ktoré sa za posledné roky dostali na vysokú úroveň. Ľudia, ktorí uprednostňujú bývanie v prenájme, častokrát kvôli vysokým cenám nehnuteľností ale tiež z dôvodu väčšej flexibility sa musia prispôbovať vlastníkovi nehnuteľnosti. Existujú rôzne výhody a nevýhody bývania vo vlastnom, či v prenájme a každý sa môže rozhodnúť podľa svojich preferencií.

Najdôležitejšou otázkou pri zaobstarávaní si nehnuteľnosti sú finančné prostriedky. Častokrát pri súčasných cenách nehnuteľnosti si ľudia, najmä mladí a mladé rodiny zo svojho príjmu nedokážu zaplatiť dom, či byt a preto sa obracajú na banky alebo finančných sprostredkovateľov so žiadosťami o úver. Avšak tieto žiadosti nie sú automaticky kladne vybavené, je to dlhý proces, v ktorom si banky musia preveriť žiadateľov, aby sa uistili, že budú schopní úver splácať. Tento postup je vysvetlený v teoretickej časti diplomovej práce, rovnako ako základné pojmy týkajúce sa hypotekárneho úveru.

Cieľom diplomovej práce je navrhnúť konkurencieschopný hypotekárny produkt, konkrétne nové parametre k súčasnému hypotekárnemu produktu, ktoré oslovia nových klientov, nových žiadateľov o úver, prípadne žiadateľov o refinancovanie súčasného úveru.

Diplomová práca pozostáva z troch častí. Prvá časť je teoretická časť, ktorú tvorí literárna rešerš z dostupných zdrojov českej aj zahraničnej literatúry. V teoretickej časti sú spracované teoretické poznatky z bankovej oblasti, konkrétne zamerané na hypotekárne úvery. Z oblasti hypotekárnych úverov sú vysvetľované základné pojmy, postupy pri vybavovaní žiadostí o úver, právna úprava, hodnotenie výkonnosti banky, ďalej sú vysvetľované makroekonomické ukazovatele a metódy štatistickej analýzy, ktoré sú využité v praktickej časti. Praktickú časť tvorí podrobne vypracovaná analýza makroekonomického prostredia, zameraná na zistenie vplyvu makroekonomických ukazovateľov na vývoj úrokových sadzieb pri hypotekárnych úveroch. Na základe tejto analýzy je v praktickej časti vypočítaný aj odhad budúceho vývoja úrokových sadzieb. Ďalšou analýzou v praktickej časti potrebnou pre projekt diplomovej práce, je analýza likvidity a ziskovosti českých bánk, v ktorej je vypočítaná aj hodnota čistej úrokovej marže vybranej banky. Poslednú časť diplomovej práce tvorí

projektová časť, v ktorej sú na základe analýz navrhnuté nové parametre hypotekárneho produktu. Na základe nových parametrov hypotekárneho úveru môže banka získať nových klientov. Projekt je podrobený nákladovej a rizikovej analýze.

## CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Hlavným cieľom práce, ktorý už vyplýva z názvu práce je stanovenie konkurencieschopnej politiky úrokových sadziieb hypotekárnych úverov vo vybranej banke. Cieľom práce je teda vytvorenie projektu, v ktorom budú nastavené nové parametre konkurencieschopného hypotekárneho produktu. Pôjde o produkt, o ktorý budú mať klienti záujem ale zároveň o produkt, ktorý prinesie banke výnos.

Ďalším cieľom je uskutočnenie makroekonomickej analýzy určitých makroekonomických ukazovateľov, ktoré ovplyvňujú vývoj úrokových sadziieb u hypotekárnych úverov. Čiastkovým cieľom bude porovnanie hypotekárneho trhu v Českej republike s vybranou bankou a prognóza hypotekárnych úrokových sadziieb na ďalšie obdobie.

Aby boli dosiahnuté stanovené ciele diplomovej práce, bolo nutné použiť vybrané metódy. Na základe literárnej rešerše je spracovaná teoretická časť diplomovej práce, ktorá sa opiera o poznatky z dostupných literárnych zdrojov, či už českých alebo zahraničných. Teoretická časť sa týka problematiky hypotekárnych úverov, makroekonomických ukazovateľov a štatistických metód, ktoré budú využité v praktickej časti práce. Aktuálne podmienky pre získanie hypotekárnych úverov budú doplnené z internetových zdrojov.

Dôležitú časť diplomovej práce zohráva makroekonomická analýza, pri ktorej sú pomocou zberu makroekonomických údajov vytvorené prehľadné grafy a tabuľky vývoja týchto ukazovateľov.

Následne je uskutočnené štatistické zrovnanie vybraných ukazovateľov pomocou lineárnej regresie, na základe ktorej je možné zistiť, ktorý ukazovateľ má vplyv na priemerné hypotekárne úrokové sadzby. Najskôr je potrebné uskutočniť korelačnú analýzu nazbieraných údajov- časovej rady, aby bolo možné zistiť kladné a záporné korelácie. Výsledkom lineárnej regresie je lineárny model, ktorý hovorí aké makroekonomické ukazovatele vplývajú na výšku hypotekárnej úrokovej sadzby. Pomocou regresnej analýzy je bližšie zistený aj vzťah nezamestnanosti s hypotekárnymi úrokovými sadzbami. Lineárna regresia je využitá aj pri predikcii hypotekárnych úrokových sadziieb vybranej banky a to na základe zozbieraných dát v makroekonomickej analýze. Ďalšími metódami, ktoré boli v praktickej časti diplomovej práce použité sú pozorovanie najmä aktuálneho diania a interné rozhovory s vedením vybranej banky.

Dôležitou metódou, ktorá je v diplomovej práci využívaná je makroekonomická analýza. Okrem makroeconomickej analýzy je uskutočnená aj analýza likvidity a ziskovosti českých bánk a tiež analýza konkurencie na českom bankovom trhu, teda ich porovnanie.

V závere práce bude projekt podrobený nákladovej analýze, ktorá predstavuje finančné vyčíslenie projektu a rizikovej analýze, ktorá objasní možné riziká spojené s projektom.

## TEORETICKÁ ČASŤ

# 1 HYPOTEKÁRNE ÚVERY

## 1.1 Charakteristika hypotekárneho úveru

Hypotekárne úvery patria ku klasickým bankovým úverovým produktom. Sú zaistené záložným právom k nehnuteľnosti, ktoré znamená relatívne nízke riziko hypotekárnych úverov a ich možnú dlhodobosť. V Českej republike začali banky vo väčšej miere poskytovať hypotekárne úvery až po roku 1995. V tomto roku vstúpila do platnosti legislatívna úprava hypotekárneho bankovníctva. (Dvořák, 2005, str. 528)

Belás a kolektív (2013, str. 372) definuje hypotekárny úver ako dlhodobý účelový úver, ktorý je zaistený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti a financovaný vo výške minimálne 90% prostredníctvom HZL.

Podľa Dvořáka (2005, str. 529) je hypotekárny úver na základe úpravy v zákone o dlhopisoch úverom, ktorého splatenie vrátane príslušenstva je zaistené záložným právom k nehnuteľnosti, ktorá sa musí nachádzať na území Českej republiky, členského štátu EÚ alebo iného štátu, ktorý tvorí Európsky hospodársky priestor, vrátane nehnuteľnosti rozostavanej.

Tkáčová, Belás, Horvátová, Chovancová a Malacká radia medzi základné črty hypotekárnych úverov nasledovné (2009, str. 222):

- Dlhodobý charakter, ktorý vyplýva z podstaty financovania nehnuteľností. Avšak platí, že splatnosť úveru nemôže byť dlhšia ako životnosť danej úverovanej a založenej nehnuteľnosti.
- Prísne vymedzený účel poskytovania hypotekárneho úveru rozlišuje hľadisko členenia na úvery pre potreby zabezpečenia bývania a na podnikateľské účely.
- Zabezpečenie tuzemskou nehnuteľnosťou, ktoré predstavuje záložné právo na tuzemskú nehnuteľnosť v prospech hypotekárnej banky. Pri niektorých klientoch banka môže požadovať dodatočné zabezpečenie vo forme depotnej zmenky, životnej poisťky či špeciálne vymenovanými skupinami aktív.

## 1.2 Členenie hypotekárnych úverov

Hypotekárne úvery členíme z viacerých hľadísk.

Podľa subjektu sa členia úvery (Kantnerová, 2016, str. 102):

- úvery fyzickým osobám - občanom,



- úvery právnickým osobám – podnikateľským subjektom,
- ostatné úvery - orgánom miestnych samospráv, obciam, mestám, vládám a bankám.

Podľa existencie nehnuteľnosti členíme hypotekárne úvery na (Tkáčová, Belás, Horvátová, Chovancová a Malacká, 2009, str. 226):

- existujúcu nehnuteľnosť,
- výstavbu novej nehnuteľnosti.

Podľa spôsobu refinancovania členíme hypotekárne úvery na (Tkáčová, Belás, Horvátová, Chovancová a Malacká, 2009, str. 226):

- klasický,
- založený na emisii hypotekárnych záložných listov,
- hypotekárny lízing (uvádza sa v členení, avšak nepresahuje samostatný typ úveru).

Kantnerová (2016, str.102) uvádza členenie podľa doby splatnosti úveru na:

- krátkodobé, so splatnosťou do 1 roka,
- strednodobé, so splatnosťou do 5 rokov,
- dlhodobé, so splatnosťou nad 5 rokov.

### 1.3 Výška hypotekárneho úveru

Maximálna výška hypotekárneho úveru je obmedzená dvoma základnými faktormi (Dvořák, 2005, str. 529):

- výška disponibilných zdrojov klienta využitelných ku splácaniu úveru - hypotekárny úver musí byť primárne splácaný z príjmov klienta, ktoré musia byť v takej výške, aby sa dalo predpokladať riadne splácanie úveru po celú dobu jeho splatnosti,
- cena zástavy, resp. výška zadlžiteľnej hodnoty – hypotekárny úver musí byť zaistený záložným právom k nehnuteľnosti, a jeho cena nemôže byť vyššia ako cena zástavy. Banky zväčša požadujú aby cena zastavenej nehnuteľnosti bola vyššia ako výška poskytnutého úveru. Táto požiadavka sa dá dosiahnuť tak, že banka poskytne úver len do určitej výšky ceny zastavanej nehnuteľnosti alebo cenu nehnuteľnosti pre tieto účely stanovujú tak, aby pri jej prípadnom predaji bolo dosiahnuté takejto ceny, ktorá pokryje splatenie poskytnutého úveru vrátane príslušenstva.

Radová, Dvořák a Málek (2013, str.183) uvádzajú, že tento limit platí pre všetky hypotekárne úvery, či už sú poskytnuté jednorazovo alebo s postupným čerpaním.

## 1.4 Úročenie hypotekárnych úverov

Úročenie hypotekárnych úverov sa odvíja od vývoja základných úrokových sadziieb v štáte a od situácie na trhu s dlhodobými dlhopismi. Výšku úrokovej sadzby u hypotekárnych úverov ovplyvňuje aj cena zdrojov, z ktorých banka hypotekárne úvery poskytuje. Veľkú rolu hrá aj obdobie fixácie úrokovej sadzby alebo výška LTV. Úroková sadzba sa u hypotekárnych úverov zjednáva individuálne medzi klientom a bankou a je uvedená v úverovej zmluve. Sadzba môže byť (Belás a kolektív, 2013, str. 517):

- fixná – je garantovaná po celú dobu fixačného obdobia,
- pohyblivá – mení sa behom celej doby úverového vzťahu.

Rejnuš (2014, str. 95) uvádza, že úvery podľa spôsobu úročenia sú fixne úročené úvery a variabilne úročené úvery. Fixne úročené úvery, ako je aj vyššie spomenuté sú úročené po celú dobu trvania fixnou úrokovou sadzbou a variabilne úročené úvery sa vyznačujú variabilným úročením, ktoré sa po celú dobu trvania mení podľa zjednaných podmienok, pričom sa odvodzuje od vývoja predom určenej referenčnej úrokovej sadzby (väčšinou je to niektorá sadzba centrálnej banky alebo medzibanková referenčná úroková sadzba).

Pri variabilne úročených úveroch ďalej uvádza, že existuje viac možností variabilného úročenia úverov a najviac využívané sú nasledovné (Rejnuš, 2014, str.95):

- úvery s kontinuálnou väzbou úročenia na referenčnú úrokovú sadzbu,
- úvery s určenými podmienkami prispôbovania úročenia referenčnej úrokovej sadzbe,
- úvery s dočasnou fixáciou a neskôr so zmenou na variabilné úročenie.

Platí, že pri kratšej dobe fixácie je úroková sadzba nižšia než pri dlhšej dobe fixácie. Vychádza to z toho, na koho dopadá úrokové riziko z pohybu úrokových sadziieb na finančnom trhu, či na klienta alebo na banku. Výhodou krátkej doby fixácie je nižšia garantovaná úroková sadzba po dobu fixácie a možnosť klienta na konci doby fixácie uhradiť banke mimo riadne splátky. Nevýhodou je neistota spojená so situáciou na finančných trhoch, ktorá môže negatívne a skokovo ovplyvniť výšku bankou ponúkanej úrokovej sadzby klientovi na nové fixačné obdobie. (Belás a kolektív, 2013, str. 517)

Černohorská (2017, str. 127) uvádza vo svojej literatúre, že fixná úroková sadzba zaručuje klientovi garanciu po celú dobu fixácie. Výška úrokovej sadzby závisí od doby fixácie, čím dlhšia je doba fixácie, tým je aj úroková sadzba vyššia. Po uplynutí tejto doby, sa dajú

splátky navýšiť alebo znížiť, prípadne sa dá zmeniť aj doba fixácie alebo odchod do inej banky, ktorá môže klientovi ponúknuť lepšie podmienky k súčasnému úveru.

## 1.5 Čerpanie hypotekárnych úverov

Hypotekárne úvery môže klient čerpať dvojako. Prvým spôsobom je jednorazové čerpanie, ktoré sa používa v prípadoch, kedy je z úverov financovaná kúpa už existujúceho objektu alebo je hypotekárny úver používaný na splatenie iného úveru. Ďalším spôsobom je postupné čerpanie hypotekárneho úveru, ktoré sa využíva vtedy, ak je z úveru financovaná výstavba alebo rekonštrukcia nehnuteľnosti. Úver sa poskytuje postupne na úhradu nákladov spojených s výstavbou alebo rekonštrukciou nehnuteľnosti. Pokiaľ financovaná nehnuteľnosť súčasne slúži ako zástava úveru, tak výška poskytnutého úveru nemôže po celú dobu presiahnuť zastaviteľnú hodnotu nehnuteľnosti. (Dvořák, 2005, str.530)

Podľa Gúčika a kol. (2010, str. 70) je poskytovanie a čerpanie úveru spojené s dodržaním podmienok, ktoré sú uvedené v úverovej zmluve. Ide o podmienky účelovosti, ktoré keď klient nesplní, banka môže vypovedať úverovú zmluvu.

## 1.6 Splatnosť hypotekárneho úveru

Doba, na ktorú je úver investičného charakteru poskytnutý, by nemala presiahnuť životnosť objektu, ktorý je z úveru obstarávaný. Lehota splatnosti hypotekárneho úveru je minimálne 4 roky a maximálne 30 rokov. V období čerpania úveru spláca dlžník úroky a poplatky z čerpaného úveru, po ukončení čerpania úveru spláca pravidelné splátky, ktoré sú splatné ku dňu splatnosti mesačnej splátky. Počas celej doby hypotekárneho vzťahu by mal byť klient v produktívnom veku. Ak by sa dostal v priebehu splácania klient do dôchodkového veku, je nutné pribrať do úverového vzťahu ďalšieho spoludlžníka. (Belás a kolektív, 2013, str. 520)

Podľa Belása a kolektívu (2013, str.520) sa môže hypotekárny úver splácať anuitne, progresívne a degresívne. Degresívny systém splácania úverov je najstaršou formou splácania pôžičiek. Vychádza z konštantného umorovania istiny. Klesaním dlžnej čiastky sa znižuje základ pre výpočet úrokov. Nemenná splátka istiny spolu s klesajúcim plateným úrokom vyjadruje stále sa znižujúcu splátku úveru. Anuitná platba sa skladá z úmoru a úroku. Úmor je splátka doposiaľ nesplateného dlhu, tzv. istiny. Úrok je čiastka, ktorá sa rovná násobku úrokovej sadzby a istiny.

Podľa Dvořáka (2005, str.531) sa pri splácaní hypotekárnych úverov využíva jednorazové splácanie, priebežné splácanie, prípadne kombinácia oboch uvedených spôsobov. Nevylučuje ani varianty progresívneho a degresívneho splácania, no v praxi nie sú príliš obvyklé a vyskytujú sa skôr u podnikateľských hypotekárnych úverov. Jednorazové splatenie sa využíva v špeciálnych prípadoch. Väčšinou to býva v spojitosti s poistením alebo stavebným sporením. V tomto prípade klient platí po celú dobu splatnosti len úroky z úveru, pričom splatnosť úveru je zjednaná k určitému dátumu, ku ktorému klient získa jednorazovú platbu z životného poistenia či stavebného sporenia, z ktorej úver jednorazovo splatí. Priebežné splácanie, obvykle formou pravidelných konštantných mesačných anuití, je najčastejší spôsob splácania hypotekárnych úverov. Konštantná výška zostáva ale iba po dobu, kým je financovaná úroková sadzba z úveru. Pri zmene úrokovej sadzby sa mení odpovedajúcim spôsobom aj výška anuity.

### **1.7 Predčasné splatenie úveru**

Zákon (Obč. zák. §2399) umožňuje klientovi splatiť úver pred zjednanou splatnosťou úveru. Predčasné splatenie môže byť vo forme predčasného splatenia celého úveru alebo len časti úveru. Pokiaľ je zjednané splácanie úveru v splátkach, potom predčasné splatenie úveru je označované ako mimoriadna splátka. Pre prípad predčasného splatenia úveru sa v zmluvách o úvere väčšinou zjedná, že pokiaľ klient splatí úver predčasne, musí poskytnúť banke určitú finančnú kompenzáciu, ktorá má banke kompenzovať náklady, ktoré jej vznikli v dôsledku predčasného splatenia úveru. Pokiaľ klient predčasne splatí úver čiastočne, dochádza k skráteniu doby splácania úveru, ktorá je zjednaná v zmluve o úver. Zmluvné strany sa môžu namiesto toho v zmluve dohodnúť, že dôjde k zníženiu výšky ďalších splátok, pričom zostane doba splatenia úveru nezmenená. Najčastejšie sa vyskytuje u hypotekárnych úverov na bývanie. (Liška, Elek a Marek, 2014, str. 133)

Podľa Jandu (2013, str. 75) je mimoriadna splátka možnosťou zníženia istiny. Väčšina úverových zmlúv umožňuje predčasne splatiť úver alebo umoriť len jeho časť prostredníctvom mimoriadnej splátky. Avšak za takýto úkon je nutné zaplatiť poplatok, je to z dôvodu, že úverové spoločnosti splatením úveru predčasne prichádzajú o úroky a ďalšie poplatky.

### **1.8 Odstúpenie od zmluvy úveru a zosplatenie úveru**

Podľa Lišku, Eleka a Mareka (2014, str. 134) občiansky zákonník upravuje dôvody pre odstúpenie od zmluvy. V prípade účelového úveru môže veriteľ odstúpiť od zmluvy

a požadovať od dlžníka bez zbytočného odkladu vrátiť to, čo od neho získal aj s úrokmi, pokiaľ dlžník použije peňažné prostriedky na iný, než zjednaný účel alebo ak je použitie peňazí k zmluvnému účelu nemožné. Veriteľ môže aj predčasne zosplatiť úver. Ak stratí istota na cene tak, že sa zaistenie stane nepostačujúce, má veriteľ právo žiadať od dlžníka, aby zaistenie doplnil. Pokiaľ tak dlžník neučiní, stane sa splatnou tá časť pohľadávky, ktorá nie je zaistená. Ak bolo zjednané splatenie úveru v splátkach a ak dlžník nesplnil niektorú splátku, veriteľ sa môže dožadovať splatenia celej pohľadávky, pokiaľ si to strany zjednali. Toto právo si však môže veriteľ uplatniť len do doby splatnosti najbližšej budúcej splátky.

Na odstúpenie od zmluvy má nárok zmluvná strana, pokiaľ došlo u druhej strany k porušeniu svojej povinnosti. Tým sa rozumie najmä omeškanie jednej zmluvnej strany. Avšak pri takomto omeškaní sa posudzuje podstatnosť porušenia zmluvnej povinnosti. (Baláž, 2001, str. 34)

## 1.9 Modifikácie hypotekárnych úverov

Okrem klasických hypoték ponúkajú banky rôzne modifikácie hypotekárneho úveru, ktoré by mohli prilákať nových klientov. Popri klasických hypotékach ponúkajú hypotéky kombinované, americké a austrálske. Každá táto hypotéka je zaistená nehnuteľnosťou. (Černo-horská, 2005, str.127)

### Kombinovaná hypotéka

Táto hypotéka je využívaná klientmi z časti úveru účelovo, teda na nákup nehnuteľnosti a zároveň je neúčelová časť hypotéky použitá na nákup vybavenia domácnosti, prípadne na úhradu nákladov, ktoré vznikli pri výstavbe nehnuteľnosti, ktoré nie je možné banke predložiť k preplateniu. (Černo-horská, 2005, str.127)

### Americká hypotéka

Americká hypotéka predstavuje výhodnú pôžičku pre ľudí, ktorí vlastnia nehnuteľnosť a sú ochotní ju dať banke do zástavy. Na rozdiel od klasických hypoték nemusia byť prostriedky získané z americkej hypotéky využité na nákup nehnuteľnosti, ale v podstate môžu byť použité na nákup akéhokoľvek tovaru či služieb. Výhodou je nižší úrok ako pri iných pôžičkách istených nehnuteľnosťami a dlhšia doba splatnosti ako u klasických spotrebiteľských pôžičkách. Naopak, nevýhodou sú vysoké poplatky s poskytnutím úveru a s jeho správou. (Kalabis, 2012, str. 115)

Podľa Rejnuša (2014, str. 102) je americkou hypotékou bezúčelový hypotekárny úver, ktorý sa poskytuje ako úver, z ktorého poskytnuté finančné prostriedky budú použité bez uvedenia účelu. Z tohto dôvodu máva vyšší úrok ako účelová hypotéka.

## 2 POSTUP PRI POSKYTNUTÍ ÚVERU

Medzi bankou a klientom vzniká pri uzavretí úverového obchodu dlhodobý vzťah. Tento vzťah začínajúci podaním žiadosti klienta o poskytnutie úveru, uzavretím úverovej zmluvy, končiaci splatením úveru, sa nazýva úverový vzťah. (Černohorská, 2015, str. 117)

### 2.1 Základné podmienky poskytnutia úverov

Banky sa snažia uskutočňovať iba bezpečné obchody, preto musia byť obozretné, a to platí najmä pri poskytovaní úverov, kedy môže banka utrpieť vysoké straty. Banky sa pri poskytovaní úverov držia nasledujúcich zásad (Kudzbel, 2000, str. 32):

- preukázanie schopnosti splatiť úver,
- zabezpečenie primeraného ručenia,
- efektívnosť úveru,
- účelovosť úveru.

Na základe podnikateľského plánu firmy, ktorá žiada o úver, sa môže banka oboznámiť s finančnou situáciou firmy v súčasnosti aj v minulosti. Z ich kvantifikácie vychádza predpoklad, či bude firma schopná splatiť úver, úroky banke a samotnú istinu úveru popri povinných platbách, ako sú platby štátu alebo dodávateľom. Úlohou banky teda je vyhodnotiť informácie v podnikateľskom pláne, zistiť ich pravdivosť a zvážiť riziko z úverového obchodu. Druhá zásada zabezpečenia primeraného ručenia znižuje riziko nesplatenia úveru. Žiadateľ o úver môže ručiť osobne, svojim majetkom alebo môže určiť iného ručiteľa, napr. inú osobu alebo aj banku a pod. Zásada efektívnosti úveru vyjadruje, že suma úrokov, ktorú klient banke zaplatí za poskytnutie úveru musí byť vyššia, ako suma, za ktorú banka zdroje získa. Zásada účelovosti úveru znamená, že banka musí dohliadnuť na to, aby bol dodržaný účel použitia, na ktorý boli peniaze poskytnuté. (Kudzbel, 2000, str. 32)

Radová, Dvořák a Málek (2013, str. 182) rozdelili podmienky, ktoré musí žiadateľ hypotekárneho úveru splniť do troch základných oblastí:

- bonita, ktorá má zaručiť klientovu právnu aj ekonomickú spôsobilosť k prijatiu a splateniu úveru,
- kvalita investičného zámeru, (ak ide o účelový úver) ktorý bude financovaný z poskytnutého úveru a jeho súlad so zákonnými podmienkami,

- cena nehnuteľnosti, ktorá bude slúžiť ako zástava a tiež jej vhodnosť využitia k zaisteniu úveru.

## 2.2 Úverový proces

Černohorský a Teplý (2011, str. 157) úverový proces charakterizujú ako proces od prvotného kontaktu banky s klientom až do doby splatenia úveru. Časťami úverového procesu sú (Černohorský a Teplý, 2011, str. 157):

- rozhovor s klientom,
- žiadosť o úver,
- určenie bonity,
- monitorovanie úver,
- splatenie úveru.

Úverový proces sa skladá z nasledujúcich etáp (Šenkýřová a kol., 2010, str. 217):

- žiadosť o poskytnutie úveru,
- úverová analýza,
- uzatvorenie úverovej zmluvy a uvoľnenie čerpania úveru,
- kontrola dodržiavania podmienok úverovej zmluvy,
- úverová operácia končiaca splatením úveru a úrokov, po ktorom nasleduje uvoľnenie záruk.

### 2.2.1 Žiadosť o poskytnutie úveru

Podľa Šenkýřovej a kol. (2010, str. 218) je úvodná schôdzka, na ktorej si banka so zákazníkom vyjasňujú svoje potreby, podmienky a ciele je prvým kontaktom banky a klienta. Na tejto schôdzke sa prejednáva výška úveru, druh a účel, čerpanie, splatenie úveru a úverové záruky. Výsledkom jednania je podanie oficiálnej žiadosti o úver v písomnej forme, doplnené o informačné podklady, prílohy, ktoré si banka vyžiada na základe doloženia a doplnenia informácií vo formulári. Štandardnou prílohou žiadosti býva napr. podnikateľský zámer. Formulár žiadosti o poskytnutie úveru by mal obsahovať:

- základnú identifikáciu klienta,
- údaje o právnej, majetkovej, hospodárskej a finančnej situácii klienta,
- požadovaný druh úveru,
- výšku úveru a menu, v ktorej bude poskytnutý,



- navrhovaný spôsob a predpokladané termíny čerpania a splácania úveru,
- ponuku spôsobu zaistenia,
- údaje o čerpaných úveroch a obchodných spojeniach k iným bankám.

Podľa Vebera, Srpovej a kol. (2012, str. 108) je žiadosť o poskytnutí dlhodobého bankového úveru rovnaká ako žiadosť o poskytnutí krátkodobého úveru.

### 2.2.2 Úverová analýza

V tejto fáze preveruje banka bonitu svojho potenciálneho úverového dlžníka. Dôkladným preverením klienta banka minimalizuje riziko. Každá banka má vlastné postupy na hodnotenie úverových prípadov. Vyhodnotenie bonity klienta spočíva v tom, že sa hodnotí jeho majetkové a finančné postavenie, právna spôsobilosť, osobná dôveryhodnosť, podnikateľský plán a finančné výkazy. (Kudzbel, 2000, str. 34)

V tejto fáze banka rieši aj otázku zaistenia úveru, dochádza k preskúšaniu a následne aj k prevzatiu úverových záruk. Výstupom tejto etapy je vypracovanie návrhu na poskytnutie úveru, ktorý je spolu s ostatnými podkladmi predložený úverovej komisii k schváleniu. Primárnym cieľom úverovej analýzy je komplexne posúdiť schopnosť a ochotu klienta v budúcnosti splácať poskytnutý úver. Potenciálny úverový obchod skúma banka z dvoch hľadísk, z hľadiska úveru schopnosti klienta a z hľadiska úveru hodnosti klienta. Preverovaním úveru schopnosti klienta, banka skúma právne pomery žiadateľa o úver, teda jeho schopnosť sa voči banke právne účinným spôsobom zaviazat'. Preverovaním úveru hodnosti klienta posudzuje ekonomické schopnosti a vôľu splácať poskytnutý úver. Skúmanie úveru hodnosti klienta je jadrom úverovej analýzy a musí byť založené na celkovom posúdení dôveryhodnosti klienta a jeho celkovej ekonomickej situácie. (Šenkýřová a kol., 2010, str. 218)

### 2.2.3 Uzatvorenie úverovej zmluvy a uvoľnenie čerpania úveru

Na základe návrhu na poskytnutie úveru, vypracovaného úverovým pracovníkom a po jeho schválení úverovou komisiou, uzavrie banka s klientom zmluvu o poskytnutí úveru. Po podpísaní zmluvy dochádza v dohodnutom termíne k uvoľneniu čerpania čiastky úveru. V Českej republike je úverová zmluva upravená Obchodným zákonníkom. Je pre ňu predpísaná písomná forma a taktiež každá zmena podmienok úverovej zmluvy musí mať písomnú formu. Úverová zmluva zaväzuje obe zúčastnené strany. Veriteľ'a, že na požiadanie dlžníka poskytne v jeho prospech peňažné prostriedky a dlžníka, že poskytnuté peňažné prostriedky vráti a zaplatí dohodnuté úroky. (Šenkýřová a kol., 2010, str. 221)

Náležitosti zmluvy o poskytnutí úveru (Kowalská, 2014, str. 149):

- identifikačné údaje banky aj klienta,
- výška úveru, jeho účel a výška úrokovej sadzby,
- výška splátky vrátane ich termínov a v prípade nesplácania pokuty a penále,
- forma zaistenia úveru,
- deň uvoľnenia finančných prostriedkov,
- doba fixácie,
- dátum podpisu zmluvy vrátane podpisov klienta aj banky.

#### **2.2.4 Kontrola dodržiavania podmienok úverovej zmluvy**

Banka kontroluje pravidelnosť splátok klienta. V prípade oneskorenia splátok túto skutočnosť prejednáva s klientom (Kowalská, 2014, str. 149).

Banka uskutočňuje priebežnú kontrolu finančného hospodárenia dlžníka a dohliada na dodržiavanie podmienok zmluvy po celú dobu trvania úverového vzťahu. Záznamy z uskutočnených kontrol si zaznamenáva písomne. Zmyslom bankovej kontroly je zistiť včas problematické úverové situácie, kedy dochádza k ohrozeniu splnenia dlžníkovho záväzku a možnosť včasnej reakcie tak, aby bola situácia normalizovaná a zabezpečená návratnosť úveru, ak je to možné. Veľký dôraz sa kladie najmä na nasledujúce skutočnosti (Šenkýřová a kol., 2010, str. 222):

- či sa úver používa na dohodnutý účel,
- či nedochádza k zhoršovaniu obchodného a finančného postavenia dlžníka,
- či sú splátky istiny a úrokov platené v termínoch splatnosti,
- či sú plnené ostatné podmienky, ktoré stanovila banka,
- či sa neznižuje reálna hodnota úverových záruk.

### 3 PRÁVNÁ ÚPRAVA

Zmluva o úvere je upravená občianskym zákonníkom v § 2395 – 2400. Na zmluvy, v ktorých sa zjednáva spotrebiteľský úver, sa navyše vzťahuje úprava v zákone č. 145/2010 Sb., o spotrebiteľskom úvere a o zmene niektorých zákonov. Nový občiansky zákonník neoznačuje zmluvné strany ako „veriteľ“ a „dlžník“ z toho dôvodu, že je to obecné označenie pre zmluvné strany každého záväzku. Nový občiansky zákonník označuje zmluvné strany pojmami „úverujúci“ a „úverovaný“. V občianskom zákonníku sú definované aj podstatné náležitosti úverovej zmluvy, ktoré sú nasledovné (Liška, Elek a Marek, 2014, str. 126):

- povinnosť úverujúceho poskytnúť úverovanému na jeho požiadanie peňažné prostriedky do určitej čiastky,
- povinnosť úverovaného poskytnuté peňažné prostriedky vrátiť,
- povinnosť úverovaného zaplatiť úroky.

Okrem podstatných náležitostí sa môžu v zmluve zjednávať aj nepodstatné náležitosti. Najčastejšie to býva zjednanie o (Liška, Elek a Marek, 2014, str. 127):

- účele, pre ktorý je úver poskytnutý,
- výške úrokov a pravidlách úročenia,
- podmienkach čerpania úveru,
- podmienkach splácania úveru,
- poplatkoch a cenách, ktoré je úverujúci oprávnený požadovať od úverovaného popri zjednaných úrokoch,
- ďalších povinnostiach, ktoré je úverovaný povinný plniť počas doby trvania úverového vzťahu,
- sankciách pre prípad oneskorenia splácania úveru úverovaného a sankciách za porušenie ďalších povinností úverovaným,
- zaistenie,
- ukončenie zmluvy o úvere.

Zmluva o úvere predstavuje právny základ úverového vzťahu, ktorú uzatvára banka ako veriteľ s klientom, ktorý je dlžníkom. Úverová zmluva je v českom právnom poriadku upravená obchodným zákonníkom. Podľa § 497 obchodného zákonníka sa veriteľ zaväzuje, že poskytne dlžníkovi peňažné prostriedky do určitej čiastky a dlžník sa zaväzuje, že tieto

peňažné prostriedky splatí aj s úrokmi. V súlade s ustanoveniami obchodného zákonníka (§ 497-507) sú obvyklými náležitosťami úverovej zmluvy (Kašparovská, 2010, str. 110):

- určenie zmluvných strán,
- výška úveru a mena, v ktorej je poskytnutý,
- úroková sadzba z úveru,
- lehota pre čerpanie peňažných prostriedkov dlžníkom,
- účel úveru,
- spôsob splácania úveru,
- splatnosť úveru,
- omeškanie v splátkach,
- zaistenie úveru.

### 3.1 Vyhlásenia ČNB

Česká národná banka sprísnila od októbra 2018 poskytovanie hypoték. Žiadatelia musia splňať dve nové kritéria. Prvým je, že výška ich celkového dlhu nemôže prekročiť deväťnásobok ich ročného čistého príjmu a druhým je, že mesačná splátka dlhu nemôže prekročiť 45% ich čistého mesačného príjmu. (ČNB, © 2020)

### 3.2 Aktuálne podmienky hypotéky

Podľa portálu Banky.cz sú stanovené nasledovné podmienky pri poskytovaní hypoték, (Topin.cz, © 2020):

1. Vek - minimálna veková hranica pre získanie hypotéky je 18 rokov. Najväčšiu šancu dostať hypotéku, majú ľudia v aktívnom veku. Obvyklý vek, v ktorom je možné dostať hypotéku je od 18- 67 rokov, avšak väčšinou sa hypotéka musí splatiť do 67 rokov, výnimočne aj do 70 a viac.
2. Príjem - záleží na výške hypotéky, dobe splatnosti a úrokovej sadzbe ale platí, že príjem musí byť taký, aby dlžník zvládol hypotéku splácať. Podľa pokynov ČNB môže byť hypotéka maximálne deväťkrát vyššia než čistý ročný príjem dlžníka a výška splátky nesmie prekročiť 45% čistého mesačného príjmu. Do príjmov, ktoré banky uznávajú sa počítajú napr.:
  - mzda,
  - príjem z podnikania,

- dôchodky,
  - príjmy z prenájmu,
  - rodičovský príspevok,
  - výživné na dieťa,
  - výsluhový príspevok,
  - diéty,
  - odmena pestúnov,
  - renta, atď.
3. Bonita - dôležitým faktorom pri získaní hypotéky je bonita klienta, teda bankové hodnotenie toho, či klient dokáže hypotéku bez problémov splácať. Dôležité nie sú iba príjmy ale aj záznamy v registroch dlžníkov, či ďalšie záväzky klienta ako pôžičky atď. Negatívnym faktorom pri snahe dostať hypotéku je aj nevyužívaný kontokorent alebo kreditná karta, ktoré predstavujú pre banky riziko, že klient začne čerpať tieto prostriedky a potom nebude mať dostatok finančných prostriedkov na splácanie hypotéky.
4. Záznamy v registri dlžníkov -pokiaľ chce klient získať hypotéku, nesmie mať žiadne väčšie záznamy v registroch dlžníkov, ako sú:
- BRKI,
  - NRKI,
  - SOLUS.

Sleduje sa to za posledných 3-5 rokov. Pokiaľ klient má, aj keď len drobné záznamy, šancu dostať hypotéku nestráca, ale musí počítať s vyšším úrokom. Naopak ak je klient v exekúcii alebo insolvenčii, nemôže získať hypotéku.

5. Hodnota zástavy - pri žiadosti o hypotéku je nutné vždy ručiť nehnuteľnosťou. Väčšinou to býva práve tá, ktorá je predmetom kúpy, avšak nie je to pravidlo. Je možné ručiť aj viacerými nehnuteľnosťami súčasne. Maximálna výška hypotéky je limitovaná práve hodnotou zástavy. Podľa pokynov ČNB môžu banky poskytnúť úver maximálne do výšky 90 % z ceny nehnuteľnosti, ktorou klient ručí, aj to iba výnimočne. Obvyklejšia výška úveru je do 80 % hodnoty zástavy.
6. Pobyt v českej republike - mimo občanov českej republiky je v ČR možné získať hypotéku za nasledujúcich podmienok:
- minimálne prechodný pobyt, ak ide o občana iného štátu EÚ,
  - trvalý pobyt, pokiaľ sú z inej krajiny,

Výnimku tvoria občania Slovenskej republiky, ktorí u niektorých bánk trvalý či prechodný pobyt dokladať nemusia.

7. Podmienky pre hypotéky stanovené českou národnou bankou - centrálna banka stanovila v minulých rokoch nasledovné limity:
  - LTV – pomer výšky pôžičky voči hodnote nehnuteľnosti. ČNB určuje, že maximálnu výšku hypotéky predstavuje 90% z hodnoty nehnuteľnosti. Zároveň však počet týchto úverov obmedzila na 15% z objemu hypotekárnych úverov, ktoré banka poskytne. Obvyklejšie hypotéky sú s LTV do 80%.
  - DTI – pomer celkového zadĺženia voči čistému ročnému príjmu žiadateľa. Podľa pokynov ČNB môže byť celková výška pôžičiek maximálne 9-krát vyššia ako čistý ročný príjem žiadateľa.
  - DSTI – pomer výšky splátok voči čistému mesačnému príjmu žiadateľa. Opäť sa počítajú nielen splátky hypotéky, ale aj všetkých ďalších pôžičiek. Ich výška môže byť maximálne 45% z čistého mesačného príjmu.

Jeden z najväčších poskytovateľov hypoték v Českej republike má vo svojich obchodných podmienkach uvedené nasledovné podmienky pre získanie hypotekárneho úveru na bývanie (ČSOB, © 2020):

1. Podmienku poskytnutia úveru bankou je zaistenie daného úveru zriadením záložného práva k nehnuteľnosti v prospech banky a to samostatnou záložnou zmluvou vytvorenou podľa požiadaviek banky.
2. Nehnuteľnosť, ktorou je zaistený úver nemôže viazať žiadne iné záložné právo tretej osoby, ktoré by bolo v rovnakom alebo prednostnom postavení so záložným právom zriadeným v prospech banky a ani nesmú byť predpoklady alebo iné skutočnosti pre jeho vznik. Prevod takejto nehnuteľnosti nesmie byť podľa predchádzajúcej platnej legislatívnej úpravy obmedzený. Výnimkou je záložné právo či obmedzenie prevodu nehnuteľnosti, ktorým je zaistený:
  - úver zo stavebného sporenia,
  - úver poskytnutý Štátnym fondom rozvoja bývania na výstavbu družstevných bytov,

- úver poskytnutý na výstavbu bytov postavených s finančnou, úverovou a inou pomocou podľa zvláštnych právnych predpisov;

to všetko za predpokladu, že stavebná sporiteľňa a/alebo veriteľ pohľadávky z úveru na družstevnú bytovú výstavbu dá banke k zriadeniu záložného práva predchádzajúci súhlas. Nehnutelnosť sa však nepovažuje za zaťaženie predchádzajúcim záložným právom alebo obmedzením prevodu nehnuteľnosti, ak skôr vzniknuté záložné právo alebo obmedzenie prevodu nehnuteľnosti zanikne v dôsledku zániku zaisteného dlhu jeho splácaním úveru (tzv. refinancovaným) poskytnutým bankou.

3. Nehnutelnosť, ktorou je úver zaistený sa musí nachádzať na území Českej republiky.

### **3.3 Zmena podmienok pre získanie hypotekárneho úveru**

ČNB podľa Banky.cz (© 2020) v apríli 2020 zmiernila podmienky pre získanie hypotekárneho úveru v reakcii na prebiehajúcu krízu koronavírusu, ktorá zmrazuje realitný trh a úverovanie nehnuteľností. Zmeny sa dotkli LTV, DSTI a DTI.

LTV (Loan To Value) – po novom banky žiadateľom o hypotekárny úver môžu požičať až 90% z hodnoty nehnuteľnosti. Do 31.3.2020 bol tento limit 80% a vo výnimočných prípadoch banky povolili 90% z hodnoty nehnuteľnosti. Toto zvýšenie LTV sa nebude však týkať hypotéky na prenájom.

DSTI (Debt Service To Income) – na splátku hypotéky bude možné použiť 50% príjmov. Dopusiaľ to bolo 45%.

DTI (Debt To Income) – celkový dlh voči ročným príjmom dlžníka sa ruší. Dopusiaľ mohli banky klientom poskytnúť úver maximálne deväťnásobok ročného príjmu.

## 4 HODNOTENIE VÝKONNOSTI BANKY

### 4.1 Rentabilita, likvidita a solventnosť

Riadenie aktív a pasív sa považuje za základné zásady bankovníctva a to za predpokladu zaistiť rentabilitu, likviditu a solventnosť z hľadiska kapitálovej štruktúry, z hľadiska riadenia aktív, z hľadiska riadenia vzťahov aktív, pasív a podrozvahových operácií. (Mestršík, Pečená, Teplý, 2014, str. 88)

Rentabilita alebo ziskovosť je merítko schopnosti podniku vytvárať nové zdroje a následne použitím investovaného kapitálu dosiahnuť zisk. (Paulík a kol., 2012, str. 80)

Likvidita je schopnosť podniku premeniť svoje aktíva na peniaze, čo mu umožní uhradiť svoje krátkodobé záväzky v stanovenej lehote a výške. Likvidita je chápaná ako predpoklad platobnej schopnosti do budúcnosti. (Paulík a kol., 2012, str. 80)

Solventnosť je schopnosť banky hradiť svoje záväzky a tým zabrániť bankovému kolapsu. (Zimková, 2010, str. 11)

### 4.2 Ukazovateľ výnosnosti aktív

ROA – rentabilita aktív, je ukazovateľom výnosnosti celkového kapitálu.

Často využívaný býva ukazovateľ výnosnosti aktív – ROA (Return on Assets). Je vyjadrený ako podiel čistého zisku na celkových aktívach banky. Poslúži ako dobrý ukazovateľ pri hodnotení konkurencieschopnosti na trhu v porovnaní s inými bankami. (Paulík a kol., 2012, str. 225)

Meranie rentability celkového vloženého kapitálu ROA (return on assets) alebo ROI (return on investments) vyjadrí celkovú efektívnosť podniku, jeho schopnosť zarábať alebo aj aká je produkčná sila daného podniku. Výpočet je nasledovný (Růčková a Roubíčková, 2012, str.121):

$$\text{ROA} = \frac{\text{zisk}}{\text{celkový vložený kapitál}}$$

Rentabilita celkového vloženého kapitálu vyjadruje celkovú výnosnosť kapitálu bez ohľadu na to, z akých zdrojov podnik svoje činnosti financoval. Ukazovateľ sa môže využiť na meranie súhrnnej efektívnosti, tiež sa o ňom hovorí ako o hodnotení minulej výkonnosti riadiacich pracovníkov. (Růčková a Roubíčková, 2012, str.121)



Podľa Čížinskej (2018, str. 208) je analýza rentability zameraná na schopnosť podniku generovať výsledok hospodárenia. Do čitateľa ukazovateľov sa dosádza vybraná kategória výsledku hospodárenia a do menovateľa vybraná položka pasív alebo tržby. V prípade rentability aktív bude vzorec vyzerat' nasledovne:

$$\text{Rentabilita aktív} = \frac{\text{zisk}}{\text{celkové aktíva}}$$

Podľa Belása a kol. (2010, str. 131) predstavuje rentabilita komerčnej banky efektívnosť zhodnotenia prostriedkov akcionárov a vkladateľov. Ukazovatele rentability dávajú prehľad o výslednej ziskovosti vložených peňažných prostriedkov pri uskutočňovaní komerčných aktivít bánk. Rovnako ako v podnikoch, tak aj v bankovom sektore sa rentabilita meria pomocou pomerových finančných ukazovateľov. Základnými ukazovateľmi sú rentabilita vlastného kapitálu – ROE a rentabilita aktív – ROA.

Rentabilita aktív sa vypočíta ako podiel čistého zisku na celkových aktívach banky, výsledkom tak je podiel čistého zisku na celkových aktívach podniku/banky. Tento ukazovateľ je dôležitý najmä pre bankový manažment, a to preto, že hodnotí jeho kvalitu prostredníctvom hodnotenia výnosovosti bilancie banky. Poslúži aj pri porovnávaní bánk v medzinárodnom meradle, pričom medzinárodným štandardom je hodnota 1,00 %. (Belás a kol., 2010, str. 131)

### 4.3 Ukazovateľ výnosnosti kapitálu

ROE (Return on Equity) – rentabilita vlastného kapitálu alebo návratnosť vlastného kapitálu je ukazovateľom ziskovosti vlastného kapitálu. Na základe tohto ukazovateľa môžu vlastníci, teda akcionári vidieť aký výnos im prináša kapitál, ktorý do banky vložili. Rentabilita vlastného kapitálu je ďalším často využívaným ukazovateľom rentability bánk. Ide o pomer vlastného kapitálu k čistému zisku po zdanení. To znamená, že po vyčíslení ukazovateľ interpretuje dosiahnutý výnos z celého vlastného kapitálu. (Paulík a kol., 2012, str. 226)

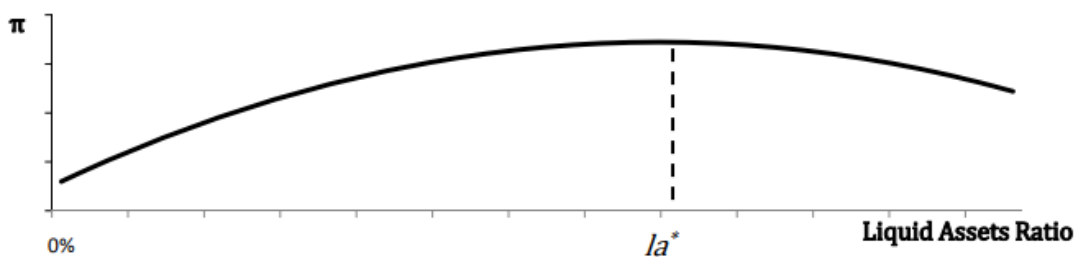
Vzorec pre výpočet rentability vlastného kapitálu ROE nasledovne (Čížinská, 2008, str. 208):

$$\text{Rentabilita vlastného kapitálu} = \frac{\text{výsledky hospodárenia po zdanení}}{\text{vlastný kapitál}}$$

#### 4.4 Vzťah ziskovosti a likvidity

Vysoká likvidita je odrazom schopnosti splácať krátkodobé záväzky, čo je predpokladom pre dostatočne vysoké množstvo hotovosti, finančných prostriedkov na bežnom účte, pohľadávok a zásob. Držba takéhoto majetku nie je výnosná a umŕtvuje vložený kapitál, čo v konečnom dôsledku spôsobí zníženú rentabilitu. (Knápková, Pavelková, Šteker, 2013, str. 122) Ako je znázornené na obrázku 1, podľa autorov Bordeleau a Grahama (2010, str.10-11) záporný koeficient na  $\alpha_2$  naznačuje, že ziskovosť sa podľa tohto modelu so zníženou formou maximalizuje na  $la^*_{i,t-1}$ .

V inom slova zmysle má ich vzťah podobu zostupne konkávnej paraboly a v rozsahu, v akom je vzťah relatívne plochý okolo maxima ( $la^*_{i,t-1}$ ) náklady spojené s držaním ďalších alebo menej likvidných aktív budú v rozsahu okolo maxima. Odhad tiež naznačuje záporný koeficient podľa očakávania pre interakčné obdobie s rastom HDP a pozitívny koeficient pre produkt s náhradou pre spoľahnutie sa na krátkodobé financovanie.



Obrázok 1 Vzťah ziskovosti a likvidity (Bordeleau, Graham, 2010, str.11)

##### 4.4.1 Likvidita

Likviditou sa vyjadruje schopnosť podniku hrať svoje záväzky. Likvidita dáva do pomeru obežný majetok s krátkodobými cudzími zdrojmi, inak povedané, čím je možné platiť, s tým, čo je potrebné zaplatiť. Za krátkodobé cudzie zdroje sa považujú krátkodobé záväzky, krátkodobé bankové úvery a finančné výpomoci. Na základe toho, akú mieru istoty chce podnik týmto meraním získať, dosadzuje do čitateľa zložky majetku s rôznou dobou likvidnosti. (Knápková, Pavelková, Šteker, 2013, str. 91)

Spolu s likviditou úzko súvisí riziko likvidity, ktoré banky podstupujú. Ide o situáciu, kedy by banka nemala dostatočné množstvo finančných prostriedkov, aby pokryla svoje záväzky. S týmto ďalej súvisí neschopnosť vyplácať splatné vklady klientov kedykoľvek v požadovanej forme. Aby si banka udržala trvalo platobnú schopnosť či v domácej alebo cudzej

mene, musí byť v každom okamžiku likvidná. Je to jedna z najdôležitejších podmienok, ktoré sú na banky kladené. Práve preto by mali banky investovať určitú časť prostriedkov do aktív, ktoré je v prípade potreby možné rýchlo predať. Okrem držby likvidných aktív by tiež mali mať banky v prípade potreby dohodnuté úverové linky, ktoré jej zaistia rýchle získanie likvidných zdrojov. Snaha o zaistenie likvidity je v rozpore so snahou dosiahnutia čo najvyššej rentability. Ak by banka mala k dispozícii iba rýchle likvidné aktíva, nepodstupovala by riziko likvidity. Avšak táto cesta je spojená s nízkym výnosom, čo je zasa v rozpore maximalizácie zisku. Banka sa musí snažiť dlhodobo dosahovať zisk popri udržiavaní dostatočnej likvidity. (Kašparovská, 2006, str.137)

## 5 MAKROEKONOMICKÁ ANALÝZA

Makroekonómia sa zaoberá ekonomikou ako celkom. Podľa Pavelku (2006, str. 6) makroekonómia študuje príčiny vývoja a následné dopady agregovaných premenných. Medzi tieto ukazovatele radíme hrubý domáci produkt, všeobecnú cenovú hladinu (infláciu), nezamestnanosť a obchodnú bilanciu.

Podľa Jurečku a kol. (2017, str. 13) na rozdiel od mikroekonómie, makroekonómia skúma ekonomiku ako celok. Zaoberá sa témami ako sú celková výroba v danej krajine, celková zamestnanosť, miera nezamestnanosti, deficit štátneho rozpočtu, cenová hladina a miera inflácie, množstvo peňazí v obehu alebo obchodná a platobná bilancia. Makroekonómia sa zaoberá praktickými otázkami, ktoré sú dlhodobým predmetom debát a sporov ekonómov a politikov.

Makroekonomické znalosti sú nevyhnutné pre tvorbu hospodárskej politiky a tým pre celú spoločnosť. Tvorcom hospodárskej politiky dáva makroekonómia návod, ako sa vyhnúť vysokej miere inflácie, návod k zabráneniu ekonomickej recesie, ako odstrániť vysokú nezamestnanosť, ako podporiť ekonomický rast a pod. Makroekonómia má význam pre firmy, podnikateľov ale aj pre bežného spotrebiteľa. Vládne opatrenia v oblasti makroekonómie budú mať dopad na odbyt firiem. Zmena úrokových sadzieb centrálnou bankou má zásadný dopad na investičnú aktivitu firiem, na rozhodovaní o úsporách spotrebiteľov atď. (Pavelka, 2006, str. 7)

### 5.1 Inflácia

Inflácia patrí medzi základné ekonomické pojmy. Je definovaná ako proces trvalého rastu cenovej hladiny, ktorý je spojený s nadmernou emisiou peňazí. Inflácia je dynamický jav, ktorý sa mení v čase, nejedná sa o nárazové zmeny. Nie každý nárast cenovej hladiny musí byť infláciou, musí ísť o dlhodobejší nepretržitý rast, v praxi sú to minimálne dve po sebe idúce štvrťroky, v ktorých cenová hladina rastie, až vtedy sa začína hovoriť o inflácii. Pri inflácii nejde o pohyb jednotlivých cien ale o pohyb cenovej hladiny, teda cenové relácie sa neustále menia. (Černohorský, Teplý, 2011, str. 85)

Rozlišuje sa niekoľko typov inflácie, závisí to od toho či podnety k inflácii vychádzajú zo strany ponuky alebo dopytu, vtedy rozlišujeme ponukovú a dopytovú infláciu, podľa rýchlosti inflácie rozlišujeme miernu, cválajúcu a hyperinfláciu, podľa povahy inflačných podnetov a iné. (Jurečka a kol., 2013, str.12)

Doubková a Tomek (2016, str. 27) uvádzejú, že pokiaľ sa zvyšujú ceny a postupne ročne rastú a nie je to vyvolané krízovým obdobím, tak pri tovare dennej spotreby sa jedná o malé čiastky. Za rok sa ceny zvýšia o niekoľko percent. Súčasne s určitým oneskorením rastú platy a dôchodky, teda pri normálnej hospodárskej situácii je táto zmena nerozpoznateľná. Ide o jav, ktorý sa nazýva inflácia. Jednoducho povedané, je to stav, kedy za rovnaké množstvo peňazí nakúpime menej tovarov alebo služieb. Toto postupné zvyšovanie cien, aj napriek tomu, že je vyrovnané rastom platov a dôchodkov a rôznych dávok má nepríjemný dopad na usparené peniaze.

## 5.2 Hrubý domáci produkt

Hrubý domáci produkt (HDP, GDP) je súčet peňažných hodnôt finálnych výrobkov a služieb, ktoré boli vyprodukované počas jedného roka výrobnými faktormi umiestnenými v danej krajine, bez ohľadu na to, kto je vlastníkom týchto výrobných faktorov. (Jurečka a kol., 2017, str. 27)

Hrubý domáci produkt je možné vypočítať pomocou troch nasledujúcich metód (Jurečka a kol., 2017, str. 30):

- výdajová metóda,
- dôchodková (príjmová) metóda,
- produkčná (výrobná) metóda.

Ak je použitá výdajová metóda, tak sa hrubý domáci produkt určí ako suma všetkých výdajov ekonomických subjektov za statky a služby, alebo ako súčet všetkých zložiek agregátneho dopytu. Výpočet bude nasledovný (Hrbková a kol., 2015, str.62):

$$\text{GDP} = C + I + G + \text{NX},$$

pričom (Jurečka a kol., 2017, str. 30):

- C = spotreba domácností,
- I = hrubé súkromné investície,
- G = výdaje vlády na nákup výrobkov a služieb,
- NX = čistý export (export - import)
- Prvou zložkou sú spotrebné výdaje (C). Domácnosti nakupujú predmety dlhodobej spotreby, krátkodobej spotreby a služby. Ďalšou zložkou sú investičné výdaje (I), ktorými rozumieme súkromné investície, ktoré tvoria fixné investície a investície

v podobe zásob. Fixné investície sú nákupy nových budov, strojov, zariadení, teda kapitálových statkov firmami. Investície v podobe zásob sú zmeny v stave zásob surovín, rozpracovaných výrobkov a hotovej produkcie. Súhrn všetkých investícií predstavujú hrubé investície. Investície, ktoré len nahrádzajú opotrebené výrobné zariadenia budovy sa nazývajú investíciami reštitučnými a investície, ktorých cieľom je rozšírenie výrobných kapacít, nazývame čistými investíciami. Ak do výpočtu započítavame hrubé investície, výsledkom bude hrubý domáci produkt, naopak ak zahrnieme do výpočtu len čisté investície, výsledkom bude čistý domáci produkt. Ďalšou zložkou sú výdaje vlády na nákup výrobkov a služieb (G). Vláda nakupuje rôzne výrobky a služby, napr. zbrane pre armádu, zariadenia pre školy, budovy pre štátne inštitúcie, služby lekárov v štátnych nemocniciach, služby armádných dôstojníkov a učiteľov v štátnych školách apod. Pri výpočte HDP sa do vládnych výdajov nezahŕňajú transferové platby. Zmyslom transferových platieb nie je nákup výrobkov a služieb pre potreby vlády ale podpora niektorých subjektov v podobe penzií, študentských štipendií, podpôr v nezamestnanosti a iných sociálnych dávok. Poslednou zložkou výpočtu HDP výdajovou metódou je čistý export (EX). Túto hodnotu dostávame po odpočítaní hodnoty importu od hodnoty exportu. Výsledná hodnota môže byť kladná alebo záporná a to na základe vzťahu hodnoty celkového exportu a importu. Ak je hodnota vývozov výrobkov a služieb vyššia než hodnota ich dovozu, dôjde k zvýšeniu HDP. Naopak ak je hodnota vývozu nižšia než hodnota dovozu, bude mať NX zápornú hodnotu, ktorá HDP znižuje. (Jurečka a kol., 2017, str. 30-32)

Podľa Hrbkovej a kol. (2015, str. 60) je hrubým domácim produktom peňažná hodnota všetkých finálnych statkov a služieb, ktoré boli vyrobené za určité obdobie na území daného štátu či už domácimi alebo zahraničnými výrobcami. Podobným ukazovateľom je hrubý národný produkt, ktorý tvorí hodnota všetkých finálnych statkov a služieb, ktoré boli vyrobené za určitý čas domácimi výrobcami a to nie len na území určitého štátu ale aj v zahraničí.

Celkový výstup ekonomiky sa charakterizuje hrubým domácim produktom. Určuje sa súčtom finálnych statkov a služieb, teda iba tých, ktoré slúžia ku konečnej spotrebe. To znamená, že medziprodukty sa k hodnote HDP nepočítajú, avšak raz sa v HDP objaviť musia, ale aby sa zamedzilo duplikácii, budú započítané až v cene finálnych statkov a nie ešte navyše ako samostatné výstupy. (Hrbková a kol., 2015, str. 60)

### 5.3 Úrokové sadzby

Mankiw (2016, str. 469) vo svojej publikácii uvádza, že úrokové miery sú pre makroekonómov dôležitou veličinou, kvôli tomu, že spájajú dnešnú ekonomiku s ekonomikou zajtrajška prostredníctvom svojho vplyvu na úspory a investície.

Rozoznávame úrokové sadzby (Černohorský, Teplý, 2011, str. 107):

- vyhlasované centrálnou bankou (diskontná, lombardná a repo sadzba),
- medzibankového trhu (sadzby, za ktoré banky medzi sebou navzájom obchodujú),
- základná sadzba každej banky,
- príslušných bánk pre jednotlivé produkty.

Existuje niekoľko druhov úrokových mier/sadzieb. Medzi štyri základné druhy patrí (Radová, Dvořák, Málek, 2013, str. 25):

- nominálna úroková miera,
- efektívna úroková miera,
- zvažovaná úroková miera požadovaná výnosnosťou,
- vnútorné výnosové percento.

Nominálna úroková miera je zjednaná úroková miera medzi vypožičiavateľom a poskytovateľom kapitálu, ktorá je uvedená v úverovej zmluve, vytlačená na plášti dlhopisu alebo inak zobrazená na platnom dokumente, prinajmenšom je mlčky rešpektovaná účastníkmi dohody. Rozoznáva sa (Radová, Dvořák, Málek, 2013, str.25) :

- ročná nominálna úroková miera, ktorá sa označuje p.a. (per annum),
- polročná úroková sadzba, ktorá sa označuje p.s. (per semestre),
- štvrt'ročná úroková sadzba, ktorá sa označuje p.q. (per quartale),
- mesačná úroková sadzba, ktorá sa označuje p.m. (per mensem),
- denná úroková sadzba, ktorá sa označuje p.d. (per diem).

Mishkin (2019, str.130) tvrdí, že pokiaľ neberieme do úvahy účinky inflácie na náklady pôžičky, teda, že keď úroková miera neprispieva k inflácii, hovoríme o nominálnej úrokovej miere. Treba preto odlišiť nominálnu úrokovú sadzbu od skutočnej, reálnej, ktorá je úrokovou mierou upravenou odpočítaním očakávaných zmien cenovej hladiny tak, aby mohla presnejšie odrážať skutočné náklady na pôžičky. Označuje sa za skutočnú úrokovú sadzbu na základe toho, že je upravená o očakávané zmeny cenovej hladiny.

Podľa Belása a kol. (2010, str. 416) je úročenie hypotekárneho úveru závislé od vývoja základných úrokových sadzieb v štáte a tiež od situácie na trhu s dlhodobými dlhopismi. Na výšku úrokovej sadzby hypotekárnych úverov vplýva tiež to, za akú cenu banka získala zdroje na poskytnutie tohto hypotekárneho úveru. Rovnako veľký vplyv má obdobie fixácie úrokovej sadzby, pričom v ČR funguje pohyblivá úroková sadzba, ktorú si klient môže zafixovať na určité obdobie. Toto obdobie býva v intervale od jedného roka až do splatenia celého úveru. V období fixácie banka klientovi garantuje dohodnutú úrokovú sadzbu. Platí, že pri kratšej fixácii, je úroková sadzba nižšia ako pri dlhšej fixácii.

Pomocou operácií na voľnom trhu usmerňuje ČNB vývoj úrokových sadzieb v ekonomike. Väčšinou sú uskutočňované vo forme repo operácií. V rámci repo operácií sťahuje ČNB od bánk prebytočnú likviditu a bankám predáva ako kolaterál (zaistenie) dohodnuté cenné papiere. Zároveň sa obe strany zaväzujú, že po uplynutí doby splatnosti sa uskutoční reverzná transakcia, v ktorej ČNB ako dlžník vráti veriteľskej banke zapožičanú istinu zvýšenú o dohodnutý úrok a veriteľská banka naopak ČNB vráti poskytnutý kolaterál. Základná doba trvania týchto operácií je 14 dní, preto je z hľadiska menovej politiky chápaná kľúčovou dvojtyždennou repo sadzbou (2T repo sadzba). (Černohorská, 2015, str. 37)

Diskontná sadzba je úroková miera, za ktorú centrálna banka poskytuje určité druhy úverov ostatným bankám. Zmena v diskontnej sadzbe obvykle ovplyvní výšku ostatných úrokových mier, tým aj celkový záujem o úver zo strany klientov a tým aj ponuku peňazí v ekonomike. Pokiaľ centrálna banka chce zvýšiť množstvo peňazí v ekonomike, znižuje diskontnú sadzbu a naopak. (Černohorská, 2015, str. 27)

Úroková sadzba, za ktorú si banky na medzibankovom trhu požičiavajú zdroje sa nazýva PRIBOR. (Kislingerová a kol., 2010, str. 541)

## 5.4 Nezamestnanosť

Najdôležitejším prejavom porúch na trhu práce je nezamestnanosť. Jej rozsah vyjadruje miera nezamestnanosti, ktorá sa počíta nasledovne (Keřkovský, 2004, str. 166):

$$u = \frac{U}{L} * 100$$

Pričom U je počet nezamestnaných a L je počet pracovných síl (Keřkovský, 2004, str. 166).

Nezamestnanosť je taký stav na trhu práce, kedy časť obyvateľstva nemôže alebo nie je ochotná nájsť si prácu. Mieru nezamestnanosti vypočítame ako podiel počtu



nezamestnaných k ekonomicky aktívnym a vyjadríme v percentách. Ekonomicky aktívnych obyvateľov predstavuje súčet zamestnaných a nezamestnaných ľudí. V Českej republike boli do konca roku 2012 vykazované dva rozdielne ukazovatele miery nezamestnanosti. Prvým je registrovaná miera nezamestnanosti a jej hodnoty sú počítané z podkladov Ministerstva práce a sociálnych vecí. Druhým ukazovateľom je obecná miera nezamestnanosti, ktorej hodnoty sa počítajú podľa vzorca pre výpočet miery nezamestnanosti ale pretože pre výpočet sú využívané rôzne údaje, výsledky sa v niektorých rokoch výrazne odlišujú. (Jurčeka, 2013, str.138)

Otázka nezamestnanosti sa člení na dve časti a to na dlhodobý problém nezamestnanosti a krátkodobý problém nezamestnanosti. Dlhodobou nezamestnanosťou sa rozumie prirodzená miera nezamestnanosti ekonomiky, to však neznamená, že táto miera nezamestnanosti je žiadúca. Ide o to, že je v priebehu času konštantná. Takáto nezamestnanosť sama o sebe nezmizne ani z dlhodobého hľadiska. (Mankiw, 2014, str. 133)

Nezamestnanosť sa dá podľa Mankiwa (2014, str. 134 – 135) vypočítať dvoma spôsobmi. Prvým je jednoduchý spôsob, ktorý spočíva v sčítaní počtu ľudí, ktorí v ktorýkoľvek daný deň požiadajú o dávky v nezamestnanosti – tzv. počet žiadateľov. Druhým spôsobom, oveľa spoľahlivejším je prieskum pracovnej sily. Ide o metódu merania nezamestnanosti pomocou prieskumov, inak povedané, zisťovanie prostredníctvom kladenia otázok ľuďom založených na základe definície nezamestnanosti. Tento prieskum sa vykonáva štvrťročne v celej Európe.

## 5.5 Menový kurz

Menový kurz je cena určitej národnej menovej jednotky, ktorá je vyjadrená v inej národnej jednotke. Rozlišuje sa priamy kurzový záznam, keď sa kurz vyjadří ako počet domácej menovej jednotky za cenu zahraničnej meny. Nepriamy kurzový záznam je druhou variantou, keď je vyjadrený určitý počet zahraničnej meny za jednotku domácej meny (napríklad počet jednotiek USD za 1 EUR) (Gúčík, 2011 ,str.43).

Z kvantitatívneho hľadiska je menovým kurzom pomer, v akom zamieňame dve navzájom cudzie meny, čiže vyjadrenie ceny jednej meny v inej mene. Výška menového kurzu je determinovaná kurzovým systémom, podľa toho aký je v danej krajine zaužívaný. U mien, ktoré sú voľne zameniteľné je kurz určený na základe ponuky a dopytu po danej mene, avšak

aj napriek tomu je mnohokrát pohyb kurzu udržiavaný v určitom pásme na základe dobrovoľných či záväzných intervencií centrálnej banky (Radová, Dvořák, Málek, 2013, str. 280).

Menový kurz rozlišujeme podľa formy peňazí (Radová, Dvořák, Málek, 2013, str. 280):

- devízový kurz, ktorý predstavuje cenu bezhotovostných cudzích peňažných prostriedkov vo forme zostatkov na bankovom účte, zmeniek, šekov atď.
- valutový kurz, predstavuje cenu hotovostných cudzích finančných prostriedkov vo forme bankoviek a mincí.

Z hľadiska lehoty, kedy dochádza k realizácii obchodu rozlišujeme menový kurz (Radová, Dvořák, Málek, 2013, str. 280):

- promptný (spotový) kurz, týkajúci sa obchodov, ktoré sú vysporiadané do dvoch obchodných dní po zjednaní,
- termínový kurz, týkajúci sa obchodov, ktoré sú zjednané dnes, avšak k ich plneniu dôjde až v stanovenom termíne v budúcnosti.

Menový kurz vyjadruje cenu, za ktorú je jedna vyjadrená ale zamenená v inej mene. Kurzy mien sa vytvárajú na celosvetovom menovom trhu, ktorý je elektronicky prepojený a hodnota mien je určovaná na základe dopytu a ponuky. Kurzy niektorých mien sú pevné alebo stanovené štátom administratívne. Meny jednotlivých mien sú súčasťou kurzových lístkov, ktoré denne vydávajú jednotlivé národné banky a ďalej ich preberajú do svojich kurzových lístkov komerčné banky a iné finančné inštitúcie či zmenárne. Podniky, ktoré sa podieľajú na medzinárodnom obchode sú ovplyvňované menovým kurzom rovnako ako aj správanie ekonomiky jednotlivých štátov. Kurzy sú menné, pretože sú väčšinou riadené trhmi. (ManagementMania.com, © 2011-2016)

## 6 METÓDY ŠTATISTICKEJ ANALÝZY

### 6.1 Regresná analýza dvoch premenných

Regresná analýza sa využíva, keď sa skúma závislosť dvoch a viacerých číselných premenných. Ide o súhrn štatistických metód a postupov, ktoré slúžia k odhadu hodnôt alebo stredných hodnôt nejakej premennej, zodpovedajúcich daným hodnotám jednej alebo viacerých vysvetľujúcich premenných. (Hindls, Hronová, Novák, 2000, str. 44)

Regresná analýza sa považuje za jednu z najpoužívanejších štatistických techník analýzy údajov. Regresia, podobne ako korelačná analýza sa zaoberá skúmaním vzťahu medzi dvoma premennými. Navyše však rozlišuje, ktorá premenná je závislá a ktoré sú nezávislé a teda vysvetľujúce. Závislá premenná, je premenná ktorá je vysvetľovaná. Regresná analýza dokáže vypovedať aký veľký vplyv má nezávislá premenná na závislú premennú, akú konkrétnu hodnotu sa dá očakávať u závislej premennej, ak budeme poznať akú hodnotu má nezávislá premenná. (Tahal a kol., 2017, str.96)

Hlavnou úlohou regresnej analýzy je vystihnúť pomocou regresnej funkcie na základe znalostí dvojíc empirických hodnôt  $x_i$  a  $y_i$  priebeh závislosti medzi oboma premennými, čo nám umožní uskutočňovať odhad hodnôt závislej premennej  $y$  na základe zvolených hodnôt nezávislej premennej  $x$ . (Hindls, Hronová, Seger, Fischer, 2007, str.179)

### 6.2 Lineárna regresia

Podľa Mildea (©2020, str. 1) pomocou lineárnej regresie sa štatistickou analýzou objasňuje vzťah medzi závislou premennou a nezávislými premennými. Závislá premenná je vysvetľovaná premenná  $y$  a nezávislé premenné sú vysvetľujúce premenné  $x$ .

$$y_i = f(\mathbf{x}_i, \mathbf{b}) + \varepsilon_i$$

$$\begin{bmatrix} y_1 \\ y_2 \\ \vdots \\ y_n \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} x_{11} & x_{21} & \dots & x_{1m} \\ x_{21} & x_{22} & \dots & x_{2m} \\ \vdots & \vdots & \dots & \vdots \\ x_{n1} & x_{n2} & \dots & x_{nm} \end{bmatrix} \cdot \begin{bmatrix} b_1 \\ b_2 \\ \vdots \\ b_n \end{bmatrix} + \begin{bmatrix} \varepsilon_1 \\ \varepsilon_2 \\ \vdots \\ \varepsilon_n \end{bmatrix}$$

Obrázok 2 Lineárny regresný model (Milde, © 2020, str. 1)

Jednoduchá lineárna regresia vyjadruje lineárnu závislosť dvoch číselných premenných. Regresná analýza slúži na to, aby každej štatistickej jednotke odhadla hodnotu závislej premennej  $Y$  na základe hodnoty nezávislej premennej, ktorou je  $X$ . (Rimarčík, 2007, str. 65)

Podľa Tahala a kol. (2017, str. 97) jednoduchá lineárna regresia predpokladá lineárny vzťah medzi závislou a nezávislou premennou. Ak by sme si predstavili bodový graf oboch premenných, bude mať regresný model tvar priamky preloženej vzniknutými bodmi. Ak by nešlo o dokonalú lineárnu závislosť, priamka nemôže prechádzať všetkými bodmi zároveň.

Existujú typy závislosti dvoch premenných (Milde, ©2020, str. 2):

- funkčný vzťah - sú dve závislé premenné, pričom určitej hodnote  $x$  zodpovedá jediná hodnota  $y$ ;
- korelácia, dve náhodné, teda nezávislé premenné - sila vzájomného vzťahu je popísaná korelačným koeficientom  $R$ ;
- regresia - vzťah náhodnej, teda nezávislej premennej  $x$  a závislej premennej  $y$ , ktoré má určité rozdelenie pravdepodobnosti.

### 6.3 Časové rady

Časové rady vyjadrujú postupnosť hodnôt sledovaného ekonomického ukazovateľa, ktoré sú usporiadané v čase. Konkrétne ide o postupnosť vecne a priestorovo zrovnateľných údajov, ktoré sú usporiadané z hľadiska času v smere od minulosti až po prítomnosť. Analýzou sa potom rozumie súbor metód, ktoré slúžia k popisu týchto radov. Časové rady ekonomických ukazovateľov sa väčšinou členia. Členením dochádza predovšetkým o vyjadrenie rozdielností v obsahu sledovaných ukazovateľov, ako je častokrát uskutočňované aj špecifickými štatistickými vlastnosťami. Základné druhy časových radov ekonomických ukazovateľov sa rozlišujú (Hindls, Hronová, Seger, Fischer, 2007, str. 246):

- podľa rozhodného časového hľadiska na časové rady intervalové a okamžikové,
- podľa periodicity, s akou sú údaje v radoch sledované, na časové rady ročné (dlhodobé) a krátkodobé, kde sa údaje zaznamenávajú v štvrt'ročných, mesačných, týždenných a iných periódach,
- podľa druhu sledovaných ukazovateľov na časové rady primárnych (prvotných) ukazovateľov a sekundárnych (odvođených) charakteristík,
- podľa spôsobu vyjadrenia údajov na časové rady naturálnych ukazovateľov a na časové rady peňažných ukazovateľov.

## 6.4 Korelácia časových rád

Ak sa sleduje súčasne niekoľko časových radov, vzniká otázka, či medzi týmito radmi neexistujú aj také súvislosti, ktoré by vysvetľovali zmeny v jednom časovom rade zmenami v druhom časovom rade alebo v niekoľkých ďalších radoch. Zo štatistického hľadiska sa jedná o problematiku korelácie časových radov. Keď sa skúma vzťah medzi časovými radmi, vychádza sa z predpokladu, že ich môžeme vyjadriť ako súčet pravidelnej a nepravidelnej zložky. Ak treba skúmať, či je medzi radmi určitý príčinný vzťah, nestačí skúmať iba celkovú vývojovú tendenciu alebo sezónne kolísanie, pretože dlhodobý trend sezónneho kolísania môže mať podobný priebeh. Preto treba zistiť, či neexistuje nejaký vzťah medzi nepravidelnými zložkami analyzovaných radov. Ak nájdeme určitú závislosť medzi týmito náhodnými zložkami, dá sa odôvodnene predpokladať, že reálne existuje príčinná závislosť medzi sledovanými časovými radmi. To znamená, že pre skúmanie, či vzťah medzi premennými je príčinný, sa môžu použiť metódy merania tesnosti závislosti radov náhodnej zložky, teda radov očistených od trendu alebo aj od sezónnej zložky (Hindls, Hronová, Seger, Fischer, 2007, str. 331).

## **PRAKTICKÁ ČASŤ**

## 7 MAKROEKONOMICKÝ POHĽAD NA HYPOTEKÁRNY ÚVER

Hypotekárne úvery majú svoj makroekonomický význam. Vplyvajú na makroekonómiu jednotlivých štátov, vrátane Českej republiky. Aj prostredníctvom hypotekárnych úverov je ovplyvňované množstvo peňazí v ekonomike, ktoré ďalej ovplyvňuje spotrebu a infláciu. Objem poskytnutých hypotekárnych úverov má vplyv na hrubý domáci produkt, keďže sa doňho započítava aj spotreba domácností. Väčšia dostupnosť hypotekárnych úverov vedie k nárastu cien nehnuteľností, či posilneniu aktivít stavebníctva. Hypotekárne bankovníctvo by malo napomáhať k rozvoju investícií do nehnuteľností, k rozvoju trhu s nehnuteľnosťami a k rozvoju celej ekonomiky.

### 7.1 Makroekonomická analýza

### 7.2 Inflácia

Tabuľka 1 znázorňuje mesačný vývoj inflácie v Českej republike v roku 2018 a 2019. Čo sa týka roku 2018 celková úroveň spotrebiteľských cien zostala vo februári rovnaká ako v januári. Zvýšenie cien najmä v oddiele rekreácie, kultúry a v oddiele ostatného tovaru a služieb bolo kompenzované poklesom cien na potravinách, nealkoholických nápojov a v oddiele alkoholických nápojov a tabaku. Medziročne tak rast spotrebiteľských cien vo februári spomalil na 1,8%, čo bolo o 0,4% menej ako v januári a najmenej od novembra 2016.

V tabuľke 1 je vidieť, že v marci inflácia trocha spomalila, spotrebiteľské ceny klesli oproti februáru o 0,1%. Tento vývoj mal za následok najmä pokles cien v oddiele rekreácia a kultúra, potraviny a nealkoholické nápoje. Medziročný rast spotrebiteľských cien v marci spomalil na 1,7%, čo bolo o 0,1% menej ako vo februári.

V máji inflácia akcelerovala o 0,5 %, respektíve 2,2%. Spôsobili to vyššie ceny na potravinách, nealkoholických nápojoch a v doprave. V júni inflácia tiež zrýchlila a rástla o 0,4 %, respektíve 2,6% a to najmä pre vyššie ceny v oddiele bývania a dopravy. Medziročne spotrebiteľské ceny teda vzrástli na 2,6%, čo bolo o 0,4% viac ako v máji. V júli inflácia medzimesačne ďalej rástla, medziročne trocha zastavila. Nárast spotrebiteľských cien v júli oproti júnu bolo o 0,2%, čo spôsobili vyššie ceny v oddiele rekreácia a kultúra. Spotrebiteľské ceny v auguste vzrástli oproti júlu o 0,1%. Tento vývoj bol ovplyvnený zvýšením cien v oddiele bývania. Medziročne zrýchlil rast spotrebiteľských cien na 2,5%, čo bolo o 0,2% viac ako v júli. V septembri je zaznamenaný pokles spotrebiteľských cien o 0,3%, toto bol najväčší medzimesačný pokles cien od novembra 2015. Spôsobili to najmä zníženie cien

v oddiele rekreácie, kultúry a dopravy. Medziročný rast spotrebiteľských cien v septembri spomalil na 2,3%, čo bolo o 0,2% menej ako v auguste.

Inflácia v novembri klesla o 0,1% a spomalila na 2%. Spotrebiteľské ceny klesli v novembri oproti októbru o 0,1%. Tento vývoj ovplyvnilo najmä zníženie cien v oddiele potraviny a nealkoholické nápoje. Medziročne sa rast spotrebiteľských cien v novembri spomalil na 2,0%, čo bolo o 0,2% menej ako v októbri a najmenej od apríla tohto roka.

V roku 2019, spotrebiteľské ceny v marci oproti februáru vzrástli o 0,2%, čo bolo ovplyvnené najmä zvýšením cien v oddiele bývania. Medziročný rast spotrebiteľských cien v marci zrýchlil na 3,0%, čo bolo o 0,3% viac ako vo februári. Jednalo sa o najvyšší medziročný rast cien od októbra 2012. Medzimesačný rast spotrebiteľských cien v oblasti bývania spôsobili najmä ceny elektriny vyššie o 2,7%, ďalej to bol tabak, víno, pivo, liehoviny, pohonné hmoty, spotrebiče pre domácnosť, pekárenské výrobky, ovocie a zemiaky. Naopak pokles cien bol zaznamenaný v oblasti rekreácie a kultúry, pokles cien dovolení, zelenina, mäso a mlieko.

Spotrebiteľské ceny v máji vzrástli oproti aprílu o 0,7%, čo bolo ovplyvnené najmä vyššími cenami v oddiele potraviny a nealkoholické nápoje. Spôsobené to bolo najmä zvýšením cien zeleniny o 6,2%, ceny mäsa boli vyššie o 2,4%, ovocie o 7%, syry o 2,2%, liehoviny o 4,6%. V oddiele bývania zdražela najmä elektrina o 0,5%, nájomné o 0,4%, pohonné hmoty o 2,6%. Medziročný rast spotrebiteľských cien v máji zrýchlil na 2,9%, čo bolo o 0,1% viac ako v apríli.

Inflácia v auguste mierne vyrástla o 0,1% a medziročne zostala na +2,9%. Spotrebiteľské ceny vzrástli oproti júlu o 0,1%, to ovplyvnilo zvýšenie cien alkoholických nápojov, tabaku a tiež oddiel bývania. Medziročne vzrástli spotrebiteľské ceny v auguste rovnako ako aj v júli o 2,9%. (Kurzy.cz, © 2000 - 2020)



Tabuľka 1 Vývoj inflácie v ČR (%) v rokoch 2018-2019 (vlastné spracovanie podľa Kurzy.cz, © 2000 - 2020)

	Priemerný index spotrebiteľských cien	Inflácia medzi- ročná v %	Inflácia medzi- mesačná v %
<b>9.19</b>	2,6 %	2,7 %	-0.6 %
<b>8.19</b>	2.6 %	2.9 %	0.1 %
<b>7.19</b>	2.6 %	2.9 %	0.4 %
<b>6.19</b>	2.5 %	2.7 %	0.2 %
<b>5.19</b>	2.5 %	2.9 %	0.7 %
<b>4.19</b>	2.4 %	2.8 %	0.1 %
<b>3.19</b>	3.0 %	2.4 %	0.2 %
<b>2.19</b>	2.3 %	2.7 %	0.2 %
<b>1.19</b>	2.2 %	2.5 %	1.0 %
<b>R/2018</b>	2.1 %	-	-
<b>12.18</b>	2.1 %	2.0 %	0.1 %
<b>11.18</b>	2.2 %	2.0 %	-0.1 %
<b>10.18</b>	2.2 %	2.2 %	0.4 %
<b>9.18</b>	2.3 %	2.3 %	-0.3 %
<b>8.18</b>	2.3 %	2.5 %	0.1 %
<b>7.18</b>	2.3 %	2.3 %	0.2 %
<b>6.18</b>	2.3 %	2.6 %	0.4 %
<b>5.18</b>	2.3 %	2.2 %	0.5 %
<b>4.18</b>	2,3 %	-	-
<b>3.18</b>	2.3 %	1.7 %	-0.1 %
<b>2.18</b>	2.4 %	1.8 %	0.0 %
<b>1.18</b>	2.4 %	2.2 %	0.6 %

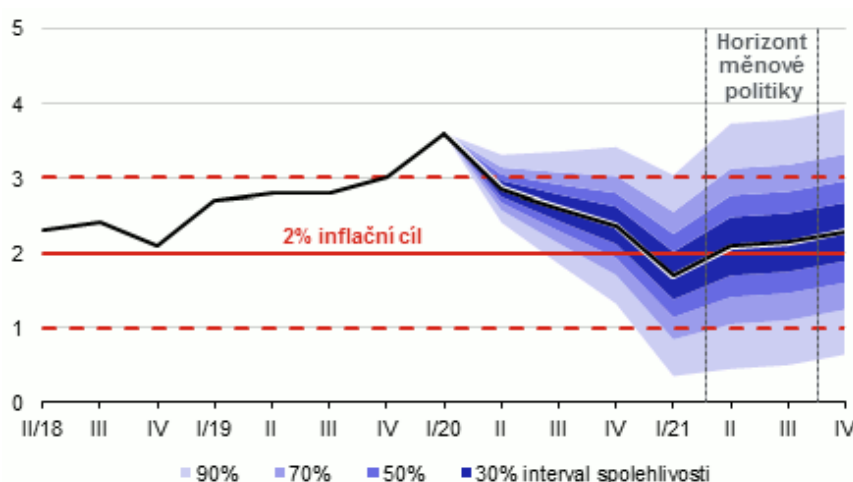
### 7.2.1 Budúci vývoj inflácie

Podľa ČNB na základe tabuľky 2 sa medziročná celková inflácia v treťom štvrtroku 2020 odhaduje vo výške 2,2% a v štvrtom štvrtroku 2020 vo výške 2,1%. Novšie prognózy sa odhadujú v druhom štvrtroku 2021 vo výške 2,1% a v treťom štvrtroku vo výške 2,1%.

Tabuľka 2 Celková inflácia na horizonte menovej politiky (vlastné spracovanie podľa ČNB, © 2020)

Ukazovateľ	Horizont	Vo výške
medziročná celková inflácia	3. štvrťrok 2020	2,2%
	4. štvrťrok 2020	2,1%
medziročná celková inflácia	2. štvrťrok 2021	2,1%
	3. štvrťrok 2021	2,1%

Graf 1 znázorňuje budúci vývoj inflácie. Najtmavšie pásmo okolo stredu prognózy vyjadruje vývoj, ktorý nastane s 30% pravdepodobnosťou. Rozširujúce sa pásma zobrazujú postupne vývoj s pravdepodobnosťou 50%, 70% a 90%. Intervaly spoľahlivosti prognózy celkovej inflácie odrážajú predikčnú schopnosť minulých prognóz a sú symetrické. Rozširujú sa len pre prvých päť štvrťrokov, potom zostávajú konštantné, čo zodpovedá, tak ako predikčnej schopnosti, tak aj stabilizačnej roli menovej politiky. Na základe grafu 1, ČNB odhaduje celkovú medziročnú infláciu v druhom štvrťroku 2020 na 2,9%, v treťom štvrťroku na 2,6%, v štvrtom štvrťroku na 2,4%. V prvom štvrťroku 2021 odhaduje ČNB medziročnú infláciu na 1,7%, v druhom štvrťroku na 2,1%, v treťom štvrťroku na 2,1%, v štvrtom štvrťroku na 2,3%. Uvedené informácie korešponujú so stredovou čiarou na grafe 1.



Graf 1 Vývoj inflácie spotrebiteľských cien v období 2018 - 2021 (ČNB, © 2020)

### 7.3 Hrubý domácí produkt

Tabuľka 3 nám dáva prehľad HDP Českej republiky v rokoch 2018 a 2019. Údaje v tabuľke sú štvrťročné a očistené o cenové vplyvy a sezónnosť. Z uvedenej tabuľky môžeme vidieť, že HDP ČR medzi štvrťročne rastie. V 2Q v roku 2018 HDP rástol o 0,7% medzi štvrťročne respektíve o 2,4% medziročne. Hrubá pridaná hodnota bola medzi štvrťročne vyššia o 0,5% a medziročne vyššia o 2,4%. Na strane dopytu bol medziročný rast HDP v 2Q podporený najmä domácim dopytom, najmä rastúce investičné výdaje a spotreba domácností. Výdaje na konečnú spotrebu boli vyššie medzi štvrťročne o 0,7% a medziročne o 3,5%. Výdaje na konečnú spotrebu vládnych inštitúcií sa medzi štvrťročne zvýšili o 0,2% a medziročne o 2,6%. Tvorba fixného kapitálu bola medzi štvrťročne vyššia o 1,7% a medziročne vzrástla o 7,8%. Saldo zahraničného obchodu v bežných cenách sa znížilo medziročne o 3,7 mld. Kč. Vývoz, medziročne narástol o 3,5% a dovoz o 4,4%. Celková nezamestnanosť bola oproti predchádzajúcemu štvrťroku o 0,6% vyššia a medziročne o 1,9%.

Podľa tabuľky 3 je vidieť, že HDP českej ekonomiky rástol medzi štvrťročne aj v treťom kvartáli v roku 2018. Bol vyšší o 0,5% oproti druhému štvrťroku a v porovnaní s predchádzajúcim rokom vzrástol o 5,0%. Na trhu práce bol zaznamenaný rast zamestnanosti, v treťom štvrťroku bola o 0,8% vyššia ako v predchádzajúcom štvrťroku a oproti minulému roku vzrástla o 2,0%.

V štvrtom štvrťroku vzrástol HDP českej ekonomiky o 1,0% medzi štvrťročne a medziročne o 2,9%. K rastu HDP prispel najmä domácí dopyt, obzvlášť tvorba hrubého fixného kapitálu a výdaje na konečnú spotrebu domácností. Ďalej k rastu HDP významne prispelo odvetvie priemyslu, obchod, doprava, skladovanie, ubytovanie a stravovanie. Tiež prispeli odvetvia ako stavebníctvo, odvetvie informačných a komunikačných činností.

HDP v druhom kvartáli 2019 vzrástol medzi štvrťročne o 0,7% a medziročne o 2,7%. Rast českej ekonomiky významne podporil najmä domácí dopyt. Hrubá pridaná hodnota bola medzi štvrťročne o 0,7% vyššia a rástla najmä v stavebníctve, v odvetví informačných a komunikačných činností. Medziročne vzrástla o 2,8% najmä vďaka obchodu, doprave, ubytovaniu a pohostinstvu. Na strane dopytu bol medziročný rast HDP v druhom štvrťroku podporený najmä domácim dopytom. Medziročne prispela k rastu HDP spotreba domácností s 1,1%, príspevok výdajov vládnych inštitúcií s 0,7%. Výdaje na konečnú spotrebu vzrástli medzi štvrťročne o 0,8% a medziročne o 2,9%, z toho výdaje domácností činili nárast o 0,7% oproti predchádzajúcemu štvrťroku a o 2,7% oproti rovnakému štvrťroku minulého roku a

výdaje vládných inštitúcií sa zvýšili medzi štvrťročne o 1,2% a medziročne o 3,4%. Tvorba hrubého fixného kapitálu medzi štvrťročne poklesla o 0,6%. Medziročne rástla o 0,9%. Saldo zahraničného obchodu v bežných cenách sa zvýšilo medziročne o 13,9 mld. Kč. Vývoz tovarov a služieb medzi štvrťročne vzrástol o 1,7% a medziročne sa zvýšilo 2,2%. Dovoz tovarov a služieb medzi štvrťročne klesol o 0,4% a medziročne sa zvýšil o 1,4%. Celková nezamestnanosť sa oproti predchádzajúcemu štvrťroku nezmenila ale medziročne vzrástla o 0,8% (Kurzy.cz, © 2000 - 2020).

Tabuľka 3 Vývoj HDP v ČR v rokoch 2018-2019 (vlastné spracovanie podľa Kurzy.cz, © 2000 - 2020)

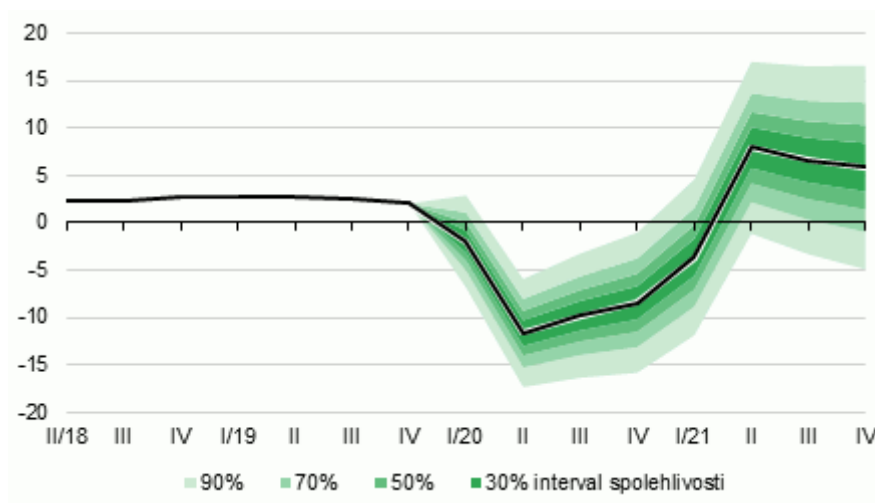
Obdobie	HDP v mld. Kč	HDP r/r v %	HDP q/q v %
<b>2Q/2019</b>	1 405.5 mld. Kč	2.7%	0.7%
<b>1Q/2019</b>	1 381.4 mld. Kč	2.6%	0.6%
<b>R/2018</b>	<b>5 310.3 mld. Kč</b>	<b>2.9%</b>	-
<b>4Q/2018</b>	1 355.3 mld. Kč	2.6%	0.8%
<b>3Q/2019</b>	1 334.7 mld. Kč	2.4%	0.6%
<b>2Q/2019</b>	1 314.6 mld. Kč	2.4%	0.7%
<b>1Q/2018</b>	1 305.6 mld. Kč	4.2%	0.5%

### 7.3.1 Budúci vývoj HDP

Na základe prognózy ČNB, medziročný rast reálneho HDP sa v roku 2019 odhaduje vo výške 2,6%, v roku 2020 vo výške 2,9% a v roku 2021 by mal medziročne rásť vo výške 3,0%. Avšak na základe výskytu koronavírusu boli tieto prognózy ČNB upravené a medziročný rast reálneho HDP sa odhaduje v roku 2020 vo výške -8% a v roku 2021 vo výške 4%. Na grafe 2 je možné vidieť neistotu budúceho vývoja sezónne očisteného rastu HDP. Stredová čiara grafu zobrazuje základný scenár prognózy a pásma okolo nej, znázorňujú neistotu prognózy. Postupne sa zjasňujúce pásma zobrazujú rozširujúcu sa škálu spoľahlivosti. Najtmavšie pásmo okolo stredu prognózy zodpovedá vývoju, ktorý nastane s 30% pravdepodobnosťou. Ďalej rozširujúce sa pásma naznačujú postupne vývoj

s pravdepodobnosťou 50%, 70% a 90%. Intervaly spoľahlivosti prognózy rastu HDP sú odrazom predikčnej schopnosti minulých prognóz. Sú symetrické a lineárne sa rozširujúce. (ČNB, © 2020)

V druhom štvrtroku 2020 sa odhaduje pokles rastu HDP o -9,8%, v treťom štvrtroku o -8,4%, v štvrtom štvrtroku o -3,6%. V prvom štvrtroku 2021 sa predpovedá pokles rastu HDP o -3,6%, v druhom štvrtroku by malo dôjsť k rastu HDP o 7,9%, v treťom štvrtroku o 6,6% a v štvrtom štvrtroku 2021 o rast 5,9%. Uvedené údaje korešpondujú so stredovou čiarou na grafe 2.



Graf 2 Vývoj rastu HDP v období 2018 – 2021 (ČNB, © 2020)

## 7.4 Úrokové sadzby

Čo sa týka úrokových sadzieb pre domácnosti, ich výška je zobrazená v tabuľke 4. Tento štvrtročný prehľad úrokových sadzieb v rokoch 2018 - 2019 dáva prehľad o tom, na akých úrovniach sa pohybovali sadzby jednodňových vkladov, vkladov s výpovednou lehotou a dohodnutou splatnosťou, úverov na spotrebu, bývanie a kontokorentných a revolvingových úverov. Čo sa týka vkladov, tak úroková sadzba má rastúcu tendenciu, čo zvýhodňuje veriteľov. Naopak úrokové sadzby úverov na bývanie narástli. Najvyššie úrokové sadzby a teda pre klientov najdrahšie úvery sú kontokorentné a revolvingové úvery.

Tabuľka 4 Štvrťročný prehľad úrokových sadzieb v ČR v roku 2018-2019 (vlastné spracovanie podľa ARAD, ČNB, © 2020)

Obdobie	Jednodňové vklady (%)	Vklady s výpovednou lehotou (%)	Vklady s dohodnutou splatnosťou (%)	Úvery na spotrebu (%)	Úvery na bývanie (%)	Kontokorentné a revolvingové úvery (%)
2Q/2019	0,19	1,16	1,55	8,37	2,87	14,24
1Q/2019	0,16	1,14	1,47	8,40	2,97	14,30
4Q/2018	0,14	1,13	1,36	8,63	2,92	14,41
3Q/2018	0,13	1,10	1,09	8,53	2,70	14,34
2Q/2018	0,12	1,10	0,77	8,55	2,62	14,26
1Q/2018	0,12	1,11	0,84	8,47	2,57	14,52

V tabuľke 5 je prehľad poskytnutých úverov klientom podľa druhového hľadiska v Českej republike v rokoch 2018 až 2019 v miliónoch korún. Z uvedeného vyplýva, že objem poskytnutých úverov celkom od roku 2018 stále rástol, pri pohľadávkach z kariet nebol zaznamenaný pravidelný kvartálny rast, naopak objem poskytnutých spotrebných úverov rástol v každom štvrťroku. Úvery na bývanie celkom tiež zaznamenali rast v každom kvartáli. Z celkových úverov na bývanie napríklad hypotekárne úvery na nebytové nehnuteľnosti zaznamenali pokles v treťom kvartáli 2018, následne aj na konci roka 2018 a tiež poklesol ich objem v druhom kvartáli 2019 oproti prvému kvartálu 2019.

Tabuľka 5 Štvrťročný prehľad klientských úverov podľa druhového hľadiska v ČR v rokoch 2018-2019 v mil. Kč (vlastné spracovanie podľa ČNB, © 2020)

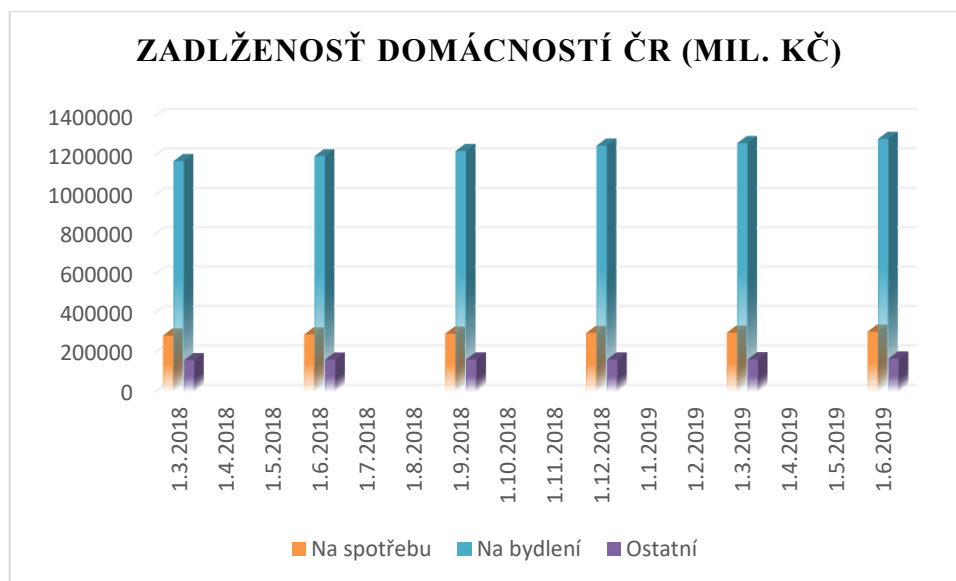
Obdobie	Úvery a pohľadávky celkom	kontokorentné a debetné zostatky na BÚ celkom	pohľadávky z kariet celkom	spotrebné úvery celkom	Úvery na bývanie celkom	Hypotekárne úvery na nebytové nehnuteľnosti celkom	Ostatné úvery celkom
30.6.2019	3397558	198954,8	19474,7	227318,8	1350688,4	115267,7	1485853,6
31.3.2019	3356361	195740,3	19697,3	221502,1	1329506,0	120632,7	1469282,5
31.12.2018	3306410	189699,5	21371,9	218257,9	1312714,8	90576,7	1473789,4
30.9.2018	3327772,8	206946,5	20644,7	215150,8	1284560,5	97005,7	1503464,9
30.6.2018	3232790,3	195583,1	21213,4	210596,3	1258387,2	98304,9	1448705,3
31.3.2018	3164841,1	185382,9	21540,4	204545,9	1233075,9	98457,5	1421838,4

V tabuľke 6 je prehľad klientských úverov v ČR z hľadiska času, pričom celkové úvery sú rozdelené do skupín krátkodobých úverov, strednodobých úverov a dlhodobých úverov. Sú to úvery poskytnuté v Českej republike, ako v českej mene, tak aj v cudzej mene za obdobie 2018 a 2019. Z tabuľky vyplýva, že z celkových úverov tvoria najväčší objem dlhodobé úvery a najmenší objem krátkodobé úvery splatné do 1 roka.

Tabuľka 6 Klientské úvery z časového hľadiska za obdobie 2018-2019 v mil. Kč (vlastné spracovanie podľa ČNB, © 2020)

Obdobie	Úvery celkom	Úvery krátkodobé (do 1 roka)	Úvery strednodobé (1-5 rokov)	Úvery dlhodobé (nad 5 rokov)
30.6.2019	2719974,4	259303,0	279779,9	2180891,4
31.3.2019	2672086,8	252954,4	273130,2	2146002,3
31.12.2018	2652636,7	247686,2	257055,5	2147895,1
30.9.2018	2643397,5	263077,6	266086,6	2114233,3
30.6.2018	2586442,3	256804,0	258714,3	2070924,0
31.3.2018	2532891,2	257143,3	245120,1	2030627,8

So zvýšeným objemom poskytnutých úverov rastie aj zadlženosť domácností, ktorú zobrazuje nižšie uvedený graf 3. V grafe sú údaje zadlženosti domácností ČR uvedené v mil. Kč, pričom sú rozdelené do troch kategórií. Prvou kategóriou je zadlženosť na spotrebu, druhou je zadlženosť na bývanie a poslednou kategóriou sú ostatné formy zadlženosti. České domácnosti sa zadlžujú najmä na bývanie, ktoré celkovo za toto obdobie činilo 7 389 058,2 mil. Kč. Na druhom mieste je zadlžovanie na spotrebu v objeme 1 777 102 mil. Kč.



*Graf 3 Zadlženosť domácností v ČR v rokoch 2018-2019 (vlastné spracovanie podľa ARAD ČNB, © 2020)*

Podľa tabuľky 7 je zrejmé, že v roku 2019 sadzby poskytovaných hypoték klesajú, dá sa teda povedať, že hypotéky v danom roku zlacneli na rozdiel od roku 2018, v ktorom sadzba stále rástla. Lacnejšie hypotéky prilákali aj viac nových klientov. V roku 2019 narástol počet aj objem poskytnutých hypoték. Avšak oproti minulému roku je to menší objem peňazí aj menší počet uzatvorených zmlúv. Na hypotekárnom trhu došlo k tzv. ochladeniu a to najmä preto, že ceny nehnuteľností v Českej republike sú druhé najrýchlejšie rastúce v Európskej únii, aj napriek tomu, že tempo ceny rastu spomaľuje. Druhým dôvodom spomalenia hypotekárneho trhu je aj regulácia hypoték.



Tabuľka 7 Vývoj hypoték za obdobie 2018 - 2019 (vlastné spracovanie podľa Fincentrum, a.s., © 2020)

Obdobie	Počet v ks	Objem v mld.Kč	Sadzba v %
<b>Jún 2019</b>	7 119	16,498	2,76
<b>Máj 2019</b>	6 977	15,927	2,8
<b>Apríl 2019</b>	6 395	14,615	2,85
<b>Marec 2019</b>	6 664	14,756	2,9
<b>Február 2019</b>	4 961	10,881	2,99
<b>Január 2019</b>	4 764	10,93	3,00
<b>December 2018</b>	6 565	14,93	2,91
<b>November 2018</b>	8 617	19,49	2,78
<b>Október 2018</b>	10 590	24,28	2,66
<b>September 2018</b>	9 153	20,80	2,57
<b>August 2018</b>	8 475	18,78	2,53
<b>Júl 2018</b>	7 016	15,38	2,5
<b>Jún 2018</b>	9 030	19,38	2,49
<b>Máj 2018</b>	7 819	16,76	2,51
<b>Apríl 2018</b>	7 896	16,87	2,51
<b>Marec 2018</b>	9 087	19,25	2,46
<b>Február 2018</b>	7 446	15,96	2,36
<b>Január 2018</b>	7 783	16,5	2,28

#### 7.4.1 3M PRIBOR

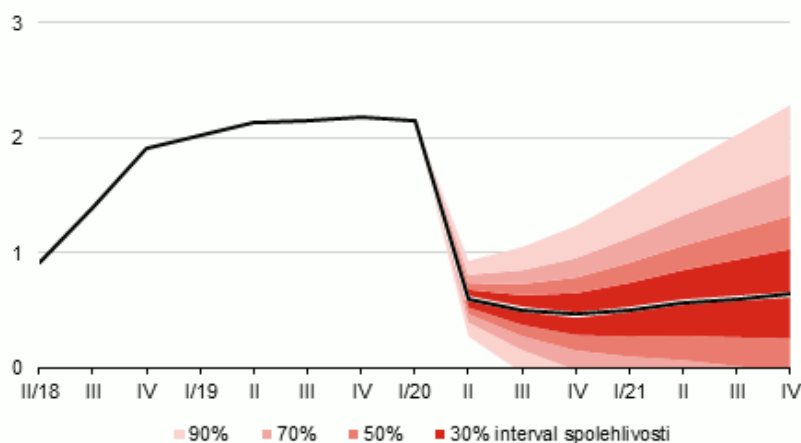
Česká národní banka sleduje a odhaduje budúci vývoj sadzby nasledovne. V tabuľke 8 sú uvedené percentuálne hodnoty 3M PRIBOR. Úrokové sadzby 3M PRIBOR boli v prvom štvrtroku 2018 vo výške 0,90%, v druhom štvrtroku vo výške 0,93%, v treťom štvrtroku vo výške 1,4% a v poslednom štvrtroku vo výške 2,01% ako je uvedené v tabuľke 8. Prvý

štvrt'rok 2019 udáva výšku sadzby 2,03% a druhý štvrt'rok výšku 2,17%. Na konci roka 2019 sa výška 3M PRIBOR pohybovala na 2,2%. Podľa starších prognóz ČNB odhadovala v roku 2020 zníženie sadzby z 2,2% na 2,0% a túto hodnotu si mali udržať aj v roku 2021. Avšak na základe aktuálnej situácie ohľadne koronavírusu ČNB zmenila svoje prognózy a to v druhom štvrt'roku 2020 predpovedá pokles sadzby z 2,1% na 0,6%, v treťom aj vo štvrtom štvrt'roku odhaduje 0,5%. V roku 2021 odhaduje výšku sadzby na prvý štvrt'rok 0,5% a na druhý až štvrtý štvrt'rok na 0,6%.

Tabuľka 8 Súčasný a budúci vývoj úrokových sadzieb (vlastné spracovanie podľa ČNB, © 2020)

	2018	2019	2020	2021
<b>3M PRIBOR</b>	2,01 %	2,2 %	0,9 %	0,6 %

Graf 4 zachytáva neistotu budúceho vývoja úrokových sadzieb. Najtmavšie pásmo okolo stredu prognózy zobrazuje vývoj, ktorý nastane s 30% pravdepodobnosťou. Ďalšie rozširujúce sa pásma zobrazujú vývoj s pravdepodobnosťou 50%, 70% a 90%. (Česká národná banka, © 2020)



Graf 4 Vývoj úrokových sadzieb (3M PRIBOR) v období 2018 – 2021 (ČNB, © 2020)

#### 7.4.2 Dvojtýždňová repo sadzba (2T repo sadzba), diskontná sadzba, lombardná sadzba

2T repo sadzba bola v prvom štvrt'roku v roku 2018 vo výške 0,75%, v druhom štvrt'roku vo výške 0,78%, v treťom štvrt'roku vo výške 1,28% a na konci roka vo výške 1,75%. V prvom štvrt'roku roka 2019 bola výška 2T repo sadzby 1,75%, v druhom štvrt'roku bola výška 2%. Dá sa teda povedať, že sadzba rastie od začiatku sledovaného obdobia 2018. Historicky

rastie od decembra roku 2012, kedy mala sadzba najnižšiu hodnotu, a to 0,05% až do roku 2017. (Kurzy.cz, © 2000 - 2020)

Lombardná sadzba bola v prvom štvrtroku 2018 na úrovni 1,5%, v druhom štvrtroku na úrovni 2%, v treťom štvrtroku na úrovni 2,5% a na konci tohto roka na úrovni 2,75%. V roku 2019 v prvom štvrtroku stagnovala na úrovni 2,7%, v druhom štvrtroku vzrástla do výšky 3%.

Vývoj diskontnej sadzby bol nasledovný. V roku 2018, bola v prvom a druhom štvrtroku vo výške 0,05%, v treťom štvrtroku vzrástla na 0,50%, na konci roka 2018 bola vo výške 0,75%. V prvom štvrtroku 2019 sa výška nezmenila a zostala na hodnote 0,75% a v druhom štvrtroku sa zvýšila na 1%. (Kurzy.cz, © 2000 - 2020)

Banková rada ČNB sa v septembri 2019 rozhodla ponechať úrokové sadzby na rovnakej úrovni ako sú. 2T repo sadzba teda zostáva na úrovni 2%, diskontná sadzba na 1% a lombardná sadzba na 3%. Avšak na základe obáv z dopadov koronavírusu sa banková rada ČNB rozhodla znižovať sadzby. Napokon výška diskontnej sadzby klesla na 0,05%, dvojtýždňová repo sadzba na 0,25 %, lombardná sadzba na 1 % . (ČNB, © 2020)

## 7.5 Hypotekárne úvery v ČR

Zákon o dlhopisoch č. 190/2004 Sb., §28, odst. 3 definuje hypotekárny úver ako úver, ktorého splatenie vrátane príslušenstva je zaistené záložným právom k nehnuteľnosti, aj rozostavanej. Úver sa považuje za hypotekárny úver dňom vzniku právnych účinkov záložného práva.

Tabuľka 9 dáva prehľad o poskytnutých hypotekárnych úveroch na nákup bytových nehnuteľností celkom a podľa doby fixácie úrokovej sadzby v miliónoch korún za obdobie 2018 a 2019. Celkový objem poskytnutých hypoték rástol od prvého po tretí kvartál roku 2018. Na konci roka 2018 objem poskytnutých hypoték celkovo klesol, čo sa opäť zmenilo v prvom kvartáli roku 2019, keď sa objem poskytnutých hypoték zvýšil, čo pokračovalo aj v druhom kvartáli tohto roka. Z celkového objemu poskytnutých hypoték za sledované obdobie tvoria najväčšiu časť hypotekárne úvery s fixáciou úrokových sadzieb nad 5 rokov, druhá najväčšia časť sú hypotekárne úvery s fixáciou úrokových sadzieb od 3 do 5 rokov a výrazne menší objem poskytnutých hypoték tvoria hypotekárne úvery s fixáciou úrokových sadzieb od 1 do 3 rokov.

Tabuľka 9 Nové hypotekárne úvery na bývanie podľa fixácie úrokovej sadzby  
v mil. Kč (vlastné spracovanie podľa ARAD, ČNB, © 2020)

Obdobie	Hypotekárne úvery na nákup bytových nehnuteľností celkom - objem	Hypotekárne úvery na nákup bytových nehnuteľností s fixáciou úrokovej sadzby od 1 do 3 rokov- objem	Hypotekárne úvery na nákup bytových nehnuteľností s fixáciou úrokovej sadzby od 3 do 5 rokov- objem	Hypotekárne úvery na nákup bytových nehnuteľností s fixáciou úrokovej sadzby nad 5 rokov- objem
30.6.2019	23367,4	1585,5	9473,1	11634,9
31.3.2019	22171,9	1940,6	8838,9	10696,9
31.12.2018	20476,2	1602,7	8550	9639,9
30.9.2018	27642,2	2039,6	12334	12292,8
30.6.2018	27138,2	2206,5	12993,9	11120,5
31.3.2018	26352	1843,2	12725,1	11048,9

### 7.5.1 Úrokové sadzby novo poskytnutých hypotekárnych úverov

V tabuľke 10 je prehľad úrokových sadzieb hypotekárnych úverov v ČR, ktoré sú rozdelené podľa doby fixácie úrokových sadzieb na floating a do jedného roka, fixácia nad jeden rok a do piatich rokov vrátane, nad päť rokov a do desať rokov vrátane a poslednou skupinou sú úrokové sadzby s fixáciou nad desať rokov. Podľa tohto prehľadu sa dá skonštatovať, že od prvého kvartálu roka 2018 do druhého kvartálu roka 2019 úrokové sadzby pre hypotekárne úvery celkovo vzrástli.

Tabuľka 10 Úrokové sadzby novo poskytnutých hypotekárnych úverov podľa doby fixácie úrokovej sadzby (%) za obdobie 2018-2019 (vlastné spracovanie podľa ARAD, ČNB, © 2020)

Obdobie	Celkom	Floating a do 1 roka vrátane	Nad 1 rok a do 5 rokov vrátane	Nad 5 rokov a do 10 rokov vrátane	Nad 10 rokov
30.6.2019	2,91	3,15	2,83	2,78	2,80
31.3.2019	2,89	2,97	2,86	2,83	2,97
31.12.2018	2,81	3,12	2,71	2,69	2,94
30.9.2018	2,58	2,88	2,53	2,51	2,48
30.6.2018	2,49	2,54	2,49	2,44	2,54
31.3.2018	2,41	2,57	2,38	2,36	2,48

## 7.6 Nezamestnanosť

Tabuľka 11 a 12 dáva mesačný prehľad nezamestnanosti v Českej republike v rokoch 2018 a 2019. Dá sa tvrdiť, že obecná miera nezamestnanosti celkovo klesá. Na začiatku roka 2018 mal tento ukazovateľ hodnotu 2,4 % a ku dňu 31.8.2019 bola hodnota ukazovateľa 2,1%. Z tabuľky sa dá vyčítať, že obecná miera nezamestnanosti sa za sledované obdobie znížila.

Tabuľka 11 Prehľad nezamestnanosti v ČR v rokoch 2018-2019 (vlastné spracovanie podľa ARAD, ČNB, © 2020)

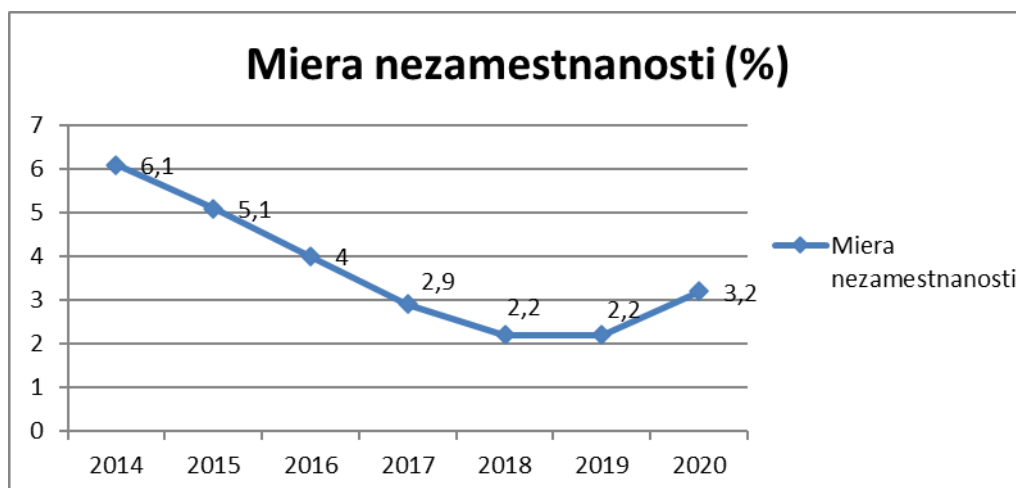
Obdobie	Obecná miera nezamestnanosti 15-64 ročných (%)
31.8.2019	2,1
31.7.2019	2,1
30.6.2019	1,9
31.5.2019	2,2
30.4.2019	2,1
31.3.2019	2,1
28.2.2019	1,9

Tabuľka 12 *Prehľad nezamestnanosti v ČR v rokoch 2018-2019 (vlastné spracovanie podľa ARAD, ČNB, © 2020)*

Obdobie	Obecná miera nezamestnanosti 15-64 ročných (%)
31.1.2019	2,1
31.12.2018	2,2
30.11.2018	2,0
31.10.2018	2,1
30.9.2018	2,2
31.8.2018	2,4
31.7.2018	2,4
30.6.2018	2,3
31.5.2018	2,3
30.4.2018	2,3
31.3.2018	2,3
28.2.2018	2,4
31.1.2018	2,4

### 7.6.1 Budúci vývoj miery nezamestnanosti

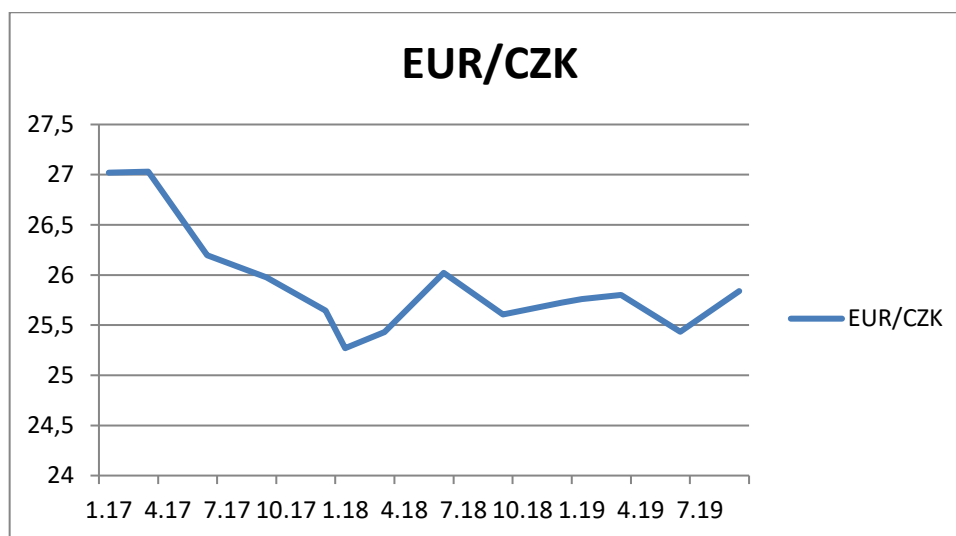
Ministerstvo financií Českej republiky predpokladá, že miera nezamestnanosti sa v roku 2019 nebude meniť a zostane na 2,2%, v ďalšom roku t. j. 2020 predpokladá mierny nárast miery nezamestnanosti o 0,1%. V roku 2020 sa teda očakáva miera nezamestnanosti na hladine 2,3%. Ministerstvo financií Českej republiky zverejňuje aj minulú predikciu, je možné teda porovnať údaje minulej predikcie so skutočnosťou. Na roky 2018, 2019 a 2020 bola predikcia miery nezamestnanosti na hladine 2,2%. Skutočná miera nezamestnanosti sa v roku 2018 pohybovala od 2% až do výšky 2,4%. Za približne prvý polrok roku 2019 sa miera nezamestnanosti pohybovala od 1,9% po 2,2%. Avšak predikcie boli upravené na základe aktuálnosti s koronavírusom a Ministerstvo financií ČR odhaduje mieru nezamestnanosti v roku 2020 na 3,2% a v roku 2021 na 3,5%. Celý vývoj miery nezamestnanosti od roku 2014 až po aktuálnu predikciu 2020 zachytáva graf 5.



Graf 5 Budúci vývoj miery nezamestnanosti v % (vlastné spracovanie podľa údajov z Ministerstvo financií ČR, © 2020)

## 7.7 Menový kurz EUR/CZK

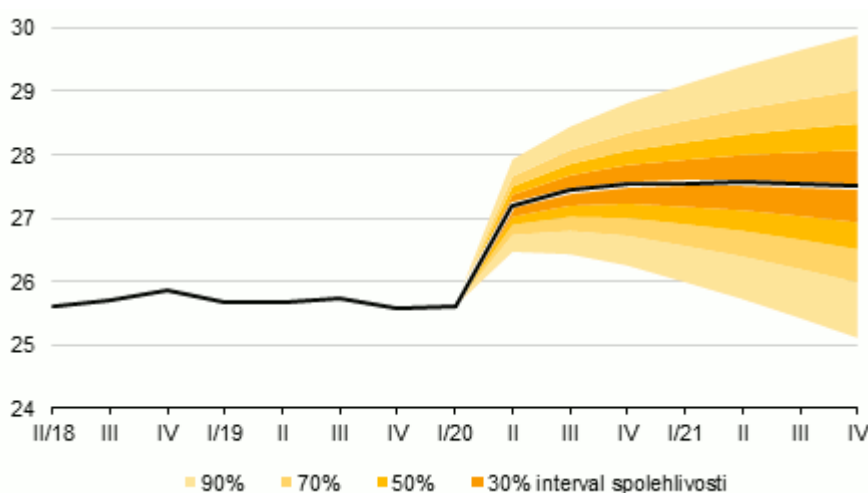
Na grafe 6 je možné sledovať ako sa vyvíjal v roku 2017 až 2019 menový kurz českej koruny voči euru. Hodnota českej koruny sa na začiatku roka 2017 pohybovala okolo 27 EUR/CZK. Ku koncu roka posilnila až na úroveň 25,645 EUR/CZK. V roku 2018 sa kurz pohyboval na úrovni medzi 25,23 EUR/CZK a 26,075 EUR/CZK. V roku 2019 opäť koruna voči euru posilnila a v júli sa dostala až na hranicu 25,435 EUR/CZK.



Graf 6 Štvrtročný vývoj menového kurzu EUR/CZK v roku 2017-2019 (vlastné spracovanie podľa Kurzy.cz, spol. s r.o., © 2000 – 2020)

### 7.7.1 Budúci vývoj menového kurzu EUR/CZK

Na grafe 7 je zobrazený skutočný vývoj kurzu EUR/CZK od roku 2017 po prvý štvrtrok 2019 a budúci vývoj kurzu, ktorý zverejnila Česká národná banka na obdobie od druhého štvrtroka 2019 až po prvý štvrtrok 2021. Podľa stredovej čiary na grafe 7 sú údaje v sledovanom období nasledovné. Na konci roka 2017 je kurz 25,7 EUR/CZK, v prvom štvrtroku 2018 je kurz 25,4 EUR/CZK, v druhom štvrtroku 25,6 EUR/CZK, v treťom štvrtroku 25,7 EUR/CZK, na konci roka 2018 25,9 EUR/CZK. V prvom a druhom štvrtroku 2019 je kurz 25,7 EUR/CZK, v treťom štvrtroku 25,4 EUR/CZK, na konci roka 2019 je kurz 25,2 EUR/CZK. V roku 2020 je odhadovaný kurz vo výške 25 EUR/CZK v prvom aj druhom štvrtroku. V treťom štvrtroku odhaduje ČNB kurz vo výške 24,9 EUR/CZK a na konci roka 24,8 EUR/CZK. V prvom štvrtroku 2021 je odhad stanovený vo výške 24,7 EUR/CZK. Nový odhad ovplyvnený koronavírusom predpokladá ČNB v druhom štvrtroku 2020 vo výške 27,2 EUR/CZK, v treťom štvrtroku 27,4 EUR/CZK, v štvrtom štvrtroku 27,5 EUR/CZK. Pre rok 2021 predpokladá vývoj na prvý a druhý štvrtrok 27,6 EUR/CZK, tretí a štvrtý štvrtrok 27,5 EUR/CZK. Ide o údaje, ktoré sa pohybujú na stredovej čiare grafu.



Graf 7 Budúci vývoj menového kurzu (vlastné spracovanie podľa ČNB, © 2020)

## 7.8 Makroekonomická situácia v ČR

Podľa výročnej správy vybranej banky z roku 2016, v roku 2016 rast českej ekonomiky výrazne spomalil na 2,4 %, najmä v dôsledku slabšej investičnej aktivity. Slabšia bola aj exportná dynamika, ktorá ale nižším objemom investičných dovozov zvýraznila príspevok čistého vývozu k rastu HDP. Kľúčovým faktorom rastu ekonomiky bola spotreba domácností, ktorú podporila rastúca zamestnanosť a akcelerujúci rast miezd v prostredí znižujúcej sa



zásoby voľných pracovných síl a pretrvávajúca nízka inflácia. Priemerná miera nezamestnanosti dosiahla osem ročné minimum 5,5 %. A práve nedostatok pracovníkov bol hlavnou bariérou rozvoja podnikania. Po celý rok 2016 ČNB pokračovala v kurzovom záväzku s cieľom zabrániť posilňovaniu koruny proti euru, ktoré nútili ČNB intervenovať na devízovom trhu. Objem devízových rezerv ČNB sa v priebehu roka zvýšil o viac ako tretinu alebo ekvivalent 13 % HDP. Otvorené pozície investorov na posilnenie koruny vyvolali dopyt po korunových dlhopisoch českej vlády, ktoré udržiavali záporný výnos na podstatnej časti krivky. Nízke úrokové sadzby sa negatívne odrážali v čistých úrokových výnosoch bankového sektoru, aj keď mali priaznivý vplyv na úverovú dynamiku. Celkový objem bankových úverov zrýchlil medziročný rast na 7,2 % vďaka silnejšiemu dopytu podnikov, domácností a finančných inštitúcií. K zamedzeniu nadmerného rastu hypotekárnych úverov využila ČNB nástroje makroobzretnostnej politiky. Vláda zaviedla dve opatrenia proti daňovým únikom, a to kontrolné hlásenia a elektronickú evidenciu tržieb. Tieto opatrenia zlepšili platobnú morálku platcov DPH.

Podľa výročnej správy vybranej banky z roku 2017 sa ekonomike v tomto roku darilo s rastom o 4,5 %, kedy sa nachádzala blízko vrcholu hospodárskeho cyklu. K rastu prispievali všetky zložky agregátneho dopytu. Spotrebu domácnosti stimulovala klesajúca nezamestnanosť, ktorá v kombinácii s rekordnými počtami voľných pracovných miest tlačila na akceleráciu miezd. Ďalej pretrvávala prekážka rozvoja podnikania, a to nedostatok pracovníkov. V tomto roku dosiahla priemerná inflácia 2,5%, najvyššiu úroveň za päť rokov. Inflácia prinútila ČNB začať sprísňovať menové podmienky, najskôr v apríli tohto roka upustila od režimu devízových intervencií, čím prestala ČNB brániť korune posilňovať. Do konca roka sa podarilo korune zhodnotiť voči euru o 5,5 %. Behom tohto roka ČNB dvakrát zvýšila repo sadzbu, ktorá skončila na hodnote 0,5 %. Keď skončili intervencie, došlo k zvýšeniu dopytu po korunách zo strany exportérov aj zahraničných investorov, čo prispelo k zvýšeniu devízových rezerv na ekvivalent takmer dvoch tretín ročného HDP. Rast korunových pozícií zahraničných subjektov vyvolal nárast dopytu po českých vládnych dlhopisoch, ktorý dočasne znížil ich výnosy. Podiel korunových dlhopisov držaných nerezidentami narástol z 32 % na 50 %. Celkový objem úverov v českej ekonomike spomalil na medziročných 5,6 % kvôli pomalšiemu rastu úverov podnikom. Pôžičky domácností naopak zrýchlili na medziročných 7,5 %. ČNB musela brzdiť vývoj zvyšovania cien nehnuteľností vyvolaných zvýšením dopytu po nehnuteľnostiach makroobzretnostnými nástrojmi. V tomto roku došlo k rastu minimálnej mzdy o 11%.

Podľa výročnej správy vybranej banky z roku 2018 česká ekonomika spomalila oproti predchádzajúcemu úspešnému roku a dosiahla tak rast o 3 %. Príčinou ochladenia bol zoslabnutý zahraničný dopyt, ktorý poznamenali ekonomické problémy niektorých rozvíjajúcich sa ekonomík, spomalenie v Číne a zastavenie rastu registrácií automobilov v Európe. Oproti predchádzajúcemu roku dosiahla priemyselná výroba polovičné tempo rastu iba 3 %. V tomto roku bol zaznamenaný historicky najvyšší reálny rast miezd, ktorý nastal kvôli napaťiu na trhu práce. Počet voľných pracovných miest vysoko prekročil počet nezamestnaných. Preplňujúci sa trh práce tlačil ceny služieb hore, čo sa ale kvôli poklesu cien potravín premietlo v inflácii len v obmedzenej miere, a tak dosiahla 2,1 %. ČNB tak ďalej pokračovala v uťahovaní menových podmienok tým, že zvyšovala repo sadzby na konečných 1,75 %. Investori boli pod vplyvom globálnej averzie voči riziku a tak kurz koruny uzavrel rok medziročne slabší oproti euru o 0,7 %. K oblasti finančnej stability ČNB prispela dvoma krokmi. Zvýšila budúce požiadavky na kapitálovú primeranosť bánk a sprísnila bankám regulačné podmienky pre poskytovanie hypotekárnych úverov. A práve toto posledné opatrenie malo zastaviť rast cien nehnuteľností.

Podľa výročnej správy 2019 vybranej banky Česká ekonomika spomalovala a dosiahla rast 2,4%. Príčinou bolo najmä zhoršenie v zahraničnom dopyte, obchodné spory s USA, Čínou a zmätky ohľadne vystúpenia Veľkej Británie z EÚ. Všetko sa premietlo do slabšej tvorby fixného kapitálu tuzemských podnikov a čiastočnej aj do zníženia tempa rastu súkromnej spotreby. Spomalenie ekonomiky viedlo s miernym oneskorením k zastaveniu rastu zamestnanosti, bez toho aby sa zvyšovala miera nezamestnanosti. Ročný priemer inflácie, ktorý podporovali stúpajúce ceny potravín dosiahol šesťročného maxima 2,8% a medziročná hodnota pred koncom roka prekročila 3 %. ČNB s cieľom uťahovania menovej politiky zvýšila repo sadzbu na 2,0 %. Zmenný kurz na konci roka zhodnotil voči euru medziročne o 1,2 %. Zisk bankového sektoru prekonal vďaka vyšším úrokovým výnosom hodnotu predchádzajúceho roku o takmer 12 %. Ceny nehnuteľností pokračovali v raste, ale na základe väčšiny ukazovateľov sa zmiernil do medziročných jednociferných hodnôt.

## 8 VPLYV MAKROEKONOMICKÝCH UKAZOVATEĽOV NA PRIEMERNÉ ÚROKOVÉ SADZBY

Úlohou štatistického zrovnania je zistiť, aký vplyv majú jednotlivé makroekonomické údaje na vývoj priemerných hypotekárnych úrokových sadzieb. V tabuľke 13 sú uvedené vstupné údaje, a to nezávislé premenné a závislá premenná. Všetky údaje sú uvedené v percentách. Ako nezávislé premenné vstupujú inflácia, spotrebiteľský index, HDP, nezamestnanosť, 2 týždňová repo sadzba, diskontná sadzba, lombardná sadzba, 3M PRIBOR. Na druhej strane závislou premennou je priemerná sadzba hypotekárnych úrokových sadzieb komerčných bánk v ČR.

Tabuľka 13 Vstupné údaje (vlastné spracovanie podľa ČNB, © 2020)

Dátum	Inflácia	Priemerný CPI	HDP r/r	Nezamestnanosť	ZT repo	diskontná sadzba	lombardná sadzba	3M PRIBOR	priemer. hypot. úrok. sadzba
september 2019	2,70	2,60	-	-	2,0	1,0	3,0	2,14	-
august 2019	2,90	2,60	-	2,1	2,0	1,0	3,0	2,14	-
júl 2019	2,90	2,60	-	2,10	2,0	1,0	3,00	2,16	-
jún 2019	2,70	2,50	2,7	1,9	2,0	1,0	3,0	2,17	2,76
máj 2019	2,90	2,50	-	2,2	2,0	1,0	3,0	2,19	2,8
apríl 2019	2,80	2,40	-	2,1	1,75	0,75	2,75	2,02	2,85
marec 2019	2,40	3,00	2,6	2,1	1,75	0,75	2,75	2,03	2,9
február 2019	2,70	2,30	-	1,9	1,75	0,75	2,75	2,01	2,99
január 2019	2,50	2,20	-	2,1	1,75	0,75	2,75	2,01	3,0
december 2018	2,00	2,10	2,6	2,2	1,75	0,75	2,75	2,01	2,91
november 2018	2,00	2,20	-	2,0	1,75	0,75	2,75	1,99	2,78
október 2018	2,20	2,20	-	2,1	1,5	0,5	2,5	1,76	2,66
september 2018	2,30	2,30	2,4	2,2	1,25	0,25	2,25	1,54	2,57
august 2018	2,50	2,30	-	2,4	1,25	0,25	2,25	1,45	2,53
júl 2018	2,30	2,30	-	2,4	1,0	0,05	2,0	1,19	2,5
jún 2018	2,60	2,30	2,4	2,3	0,75	0,05	1,5	0,95	2,49
máj 2018	2,20	2,30	-	2,3	0,75	0,05	1,5	0,90	2,51
apríl 2018	-	2,30	-	2,3	0,75	0,05	1,5	0,90	2,51
marec 2018	1,70	2,30	4,2	2,3	0,75	0,05	1,5	0,90	2,46
február 2018	1,80	2,40	-	2,4	0,75	0,05	1,5	0,90	2,36
január 2018	2,20	2,40	-	2,4	0,5	0,05	1,0	0,77	2,28

Údaje boli skontrolované a očistené od extrémnych a chýbajúcich hodnôt. Keďže priemerná hypotekárna úroková sadzba je závislou premennou, chýbajúce hodnoty nemôžu byť tolerované a preto boli prvé tri riadky odstránené.

Najskôr bola uskutočnená korelačná analýza nazbieraných údajov (Obr. 3).



Obrázok 3 Výsledok korelačnej analýzy (vlastné spracovanie podľa údajov ČNB, © 2020)

Z výsledku je možné si povšimnúť veľa silných, ako kladných, tak aj záporných korelácií. Sledujeme najmä stĺpec hypo (priemerné hypotekárne úrokové sadzby bánk v ČR), ktorý je pre túto analýzu najdôležitejší. Z neho vyplýva, že postaviť model súčasne na 2týždňovú repo sadzbu, diskontnú sadzbu, lombardnú sadzbu a 3M PRIBOR nie je možné. Tieto sú značne korelované sami sebou.

Nič menej ako dôkaz bol spočítaný Variance inflation Factor (VIF) pre kompletný model a z výsledku vyplýva, že:

inflace	spotr_index	nezam	X2t	diskont	lombard	X3m
1,472720	1,169981	3,125970	18649,515898	2148,793951	6872,676850	217,358896

2týždňová repo sadzba, lombardná sadzba a 3M PRIBOR veľmi prekračujú hodnotu 5, čo je medznou hodnotou pre VIF. Je to vidieť už z korelačnej matice. Ďalej sa dá pozorovať, že s priemernými hypotekárnymi úrokovými sadzbami najviac koreluje hodnota 3M PRIBOR, ktorá bude použitá so zbytkom.

Lineárny model je nasledovný:

**Hypotekárne úrokové sadzby = 3M PRIBOR + nezamestnanosť + spotrebiteľský index + inflácia + HDP**

Residuals:

Min	1Q	Median	3Q	Max
-0,15442	-0,06004	-0,01439	0,05696	0,16650

Coefficients:

	Estimate	Std. Error	t value	Pr(> t )
(Intercept)	2,95535	0,78947	3,743	0,00325 **
inflace	-0,03102	0,10415	-0,298	0,77137
hdp	-0,03540	0,05409	-0,654	0,52629
spotr_index	-0,02746	0,14722	-0,187	0,85543
nezam	-0,24592	0,26652	-0,923	0,37596
X3m	0,31074	0,09500	3,271	0,00745 **

---

Signif. codes: 0 '\*\*\*' 0,001 '\*\*' 0,01 '\*' 0,05 '.' 0,1 ' ' 1

Residual standard error: 0,1059 on 11 degrees of freedom

(1 observation deleted due to missingness)

Multiple R-squared: 0,8457, Adjusted R-squared: 0,7755

F-statistic: 12,06 on 5 and 11 DF, p-value: 0,000367

Z výsledku je zřejmý signifikantný priesečník a ukazovateľ 3M PRIBOR. Ostatné premenné „nemajú na hypotekárne úrokové sadzby vplyv,,. Model vysvetľuje 84,57% variability. A model sa dá interpretovať nasledovne: „Ak sa 3M PRIBOR zvýši o jednu jednotku, potom sa hypotekárna úroková sadzba zvýši o 0,31 %. Pokiaľ bude 3M PRIBOR nulové, potom základná sadzba hypotéky bude 2,95 %“.

## 8.1 Závislosť medzi nezamestnanosťou a výškou hypotekárnych úrokových sadziieb

Pomocou regresnej analýzy je potrebné zistiť, či existuje závislosť medzi nezamestnanosťou a výškou hypotekárnych úrokových sadziieb. Závislá premenná Y sú hypotekárne úrokové sadzby a nezávislou premennou X je nezamestnanosť. Úlohou je zistiť, či má výška

nezamestnanosti vplyv na výšku úrokových sadziieb hypoték. Na začiatku je potrebné určiť si hypotézy, a to nulovú a alternatívnu, ktoré hovoria:

$H_0$ : Regresný model nie je štatisticky významný.

$H_A$ : Regresný model je štatisticky významný.

Pomocou MS Excel → analýza dát → (regression) regresná analýza boli zvolené vstupné údaje. Boli vložené oblasti závislej a nezávislej premennej. Na základe uskutočnenej regresnej analýzy boli získané údaje, ktoré sú uvedené v nasledujúcom obrázku 4.

Regression Statistics								
Multiple R	0,735457582							
R Square	0,540897855							
Adjusted R Square	0,517942747							
Standard Error	0,14684269							
Observations	22							
ANOVA								
	df	SS	MS	F	Significance F			
Regression	1	0,508089941	0,508089941	23,56329023	9,61707E-05			
Residual	20	0,431255513	0,021562776					
Total	21	0,939345455						
	Coefficients	Standard Error	t Stat	P-value	Lower 95%	Upper 95%	Lower 95,0%	Upper 95,0%
Intercept	4,893840304	0,466295493	10,4951482	1,39518E-09	3,92116495	5,866515659	3,92116495	5,866515659
Nezamestnanosť (%)	-1,030798479	0,21235173	-4,854203357	9,61707E-05	-1,473756425	-0,587840533	-1,473756425	-0,587840533

Obrázok 4 Regresná analýza (vlastné spracovanie v MS Excel podľa ARAD, ČNB

© 2020 a Fincentrum & Swiss Life Select a.s., © 2008-2019)

Výstup analýzy má tri časti. V prvej je výstup korelačnej analýzy, v druhej časti, sa testuje vhodnosť použitého modelu a na základe tretej časti - výstup regresnej analýzy je možné interpretovať výsledky.

Multiple R (korelačný koeficient) je 0,735457582. Čím je táto hodnota bližšie k 1, tým je závislosť silnejšia. V tomto prípade ide o vysoký stupeň vzťahu medzi nezamestnanosťou a úrokovými sadzbami.

Hodnota R Square je hodnota koeficientu determinácie, táto hodnota je 0,540897855. Keď túto hodnotu vynásobíme \*100, hovorí nám, že variabilita úrokových sadziieb je približne 54%, teda, že z 54% je výška hypotekárnych úverových sadziieb predpovedaná výškou nezamestnanosti v ČR. Dalo by sa povedať, že nezamestnanosť ovplyvňuje výšku úrokových sadziieb hypoték viac ako 54 % a zvyšná časť je ovplyvnená inými, náhodnými alebo nešpecifikovanými faktormi. Nadobúda hodnoty z intervalu  $\langle 0,1 \rangle$ .

Observations, znamená počet meraní, znamená to, že analýza bola realizovaná v 22 po sebe idúcich mesiacoch.

V časti ANOVA sa testuje nulová hypotéza, ktorá tvrdí, že zvolený model nie je vhodný (štatisticky významný). Aby bola nulová hypotéza vyhodnotená použije sa F-test. Významnosť F je hladina významnosti, na ktorej je možné zamietnuť nulovú hypotézu o štatistickej bezvýznamnosti modelu. Hodnota vypočítaného F- testu je 23,56329023 a významnosť F = 9,61-05.

Regresná funkcia má tvar  $y = 4,893840304 - 1,030798479x$

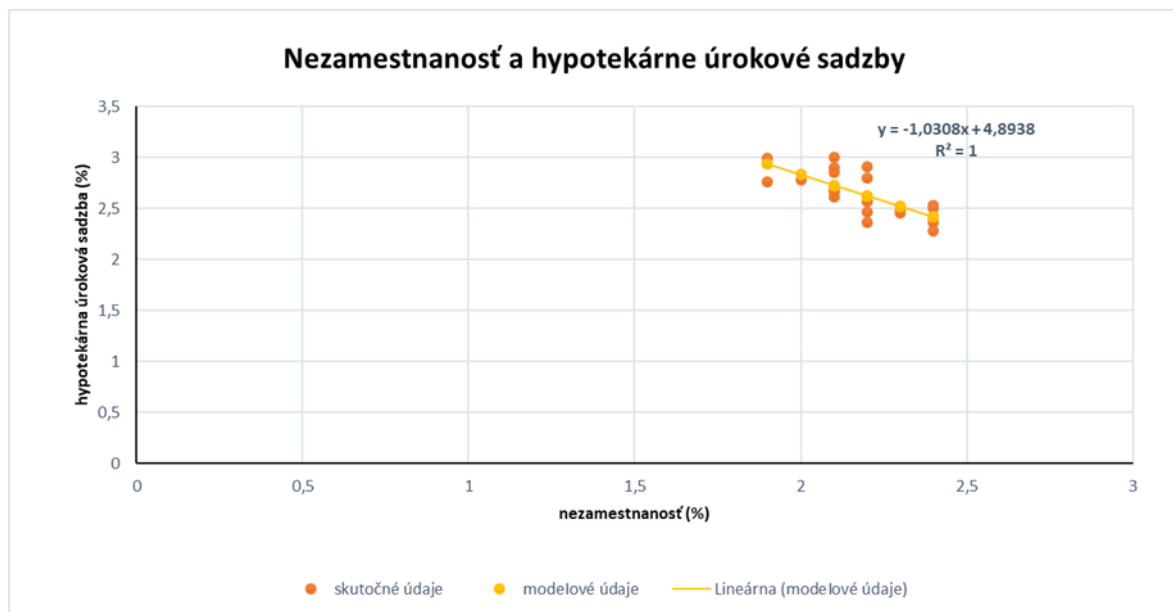
Hodnota Intercept  $b_0 = 4,893840304$  hovorí, že ak by bola nezamestnanosť nulová, hypotekárne úrokové sadzby by boli vo výške 4,89%. Hodnota X Variable 1-  $b_1 = -1,030798479$  hovorí, že ak sa nezamestnanosť zvýši o jednu mernú jednotku (percento), tak hypotekárne úrokové sadzby klesnú o -1,03%.

### Vyhodnotenie hypotéz

Ak je P-hodnota  $< 0,05$  (alfa)  $\rightarrow$  nulová hypotéza sa zamietne, ak je P-hodnota  $> 0,05 \rightarrow$  prijme sa nulová hypotéza. V tomto prípade:

P-value pre regresný koeficient je  $9,617^{-05} < 0,05$ , potvrdzuje významnosť tohto koeficientu. Na základe toho sa nulová hypotéza zamietna a prijíma sa alternatívna hypotéza. Tento model je štatisticky významný.

Pomocou MS Excel bol vytvorený graf 8 závislosti XY, kde nezávislou premennou je nezamestnanosť na osi X a závislá premenná - hypotekárna úroková sadzba bude na osi Y. Do grafu bola pridaná trendová čiara, rovnica priamky a koeficient determinácie.



*Graf 8 Bodový graf – nezamestnanosť a hypotekárne úrokové sadzby (vlastné spracovanie)*

### 8.1.1 Predpovedaná hodnota

Na základe tohto modelu je možné odhadnúť hodnoty ležiace mimo vzorku pôvodných hodnôt. Podľa Ministerstva financií Českej republiky, ako už je uvedené v praktickej časti diplomovej práce sa predpokladá miera nezamestnanosti v roku 2020 na hladine 2,3%. Pomocou vyššie uvedeného modelu je tak možné stanoviť predikciu hypotekárnej úrokovej sadzby pri tejto hladine nezamestnanosti.

$$y_{2020} = 4,893840431 - 1,030798537 * 2,3$$

$$y_{2020} = 2,523\%$$

Pri 2,3% nezamestnanosti, ktorá je odhadnutá na rok 2020 by bola výška hypotekárnej úrokovej sadzby podľa tohto modelu 2,523%.



## 9 HYPOTEKÁRNÝ TRH V ČESKEJ REPUBLIKE

### 9.1 Predstavenie vybranej banky

Vybraná banka vstúpila na bankový trh a začala svoju obchodnú činnosť v Českej republike 5. novembra 2007. Vznikla integráciou dvoch úspešných bankových domov. Od decembra 2013 poskytuje svoje bankové produkty a služby na Slovensku a v Českej republike pod jednotným obchodným názvom. Ide o silnú a rýchlo sa rozvíjajúcu banku, ktorá ponúka širokú škálu kvalitných produktov pre firemných zákazníkov, privátnu a retailovú klientelu. Je to silná a výkonná európska banka s dominantným postavením v strednej a východnej Európe. Vďaka tomu uľahčuje svojim klientom medzinárodný obchod a kontakty s ich partnermi. (Internetové zdroje vybranej banky, © 2020)

Skupina do ktorej patrí vybraná banka je európskou skupinou s jednoduchým modelom komerčného bankovníctva. Tento model sa zaoberá korporátnym a investičným bankovníctvom a poskytuje svojim klientom obchodnú sieť v západnej, strednej a východnej Európe. Podľa bilančnej sumy sa radí táto skupina k najväčším finančným skupinám v Európe. Priamo pôsobí v 17 krajinách a na päťdesiatich trhoch pôsobí prostredníctvom obchodných zastúpení. Má viac než 40 miliónov klientov, viac ako 8 500 pobočiek a 147 000 zamestnancov. (Internetové zdroje vybranej banky, © 2020)

Európsku bankovú sieť vybranej banky zahŕňa Taliansko, Nemecko, Rakúsko, Bosna a Hercegovina, Bulharsko, Chorvátsko, Česká republika, Maďarsko, Rumunsko, Rusko, Slovensko, Slovinsko, Srbsko a Turecko. (Výročná správa vybranej banky 2018)

Počet pobočiek banky sa postupne znižuje, v roku 2015 bolo v prevádzke 171 pobočiek banky, v ďalšom roku 161, v roku 2017 klesol počet na 132 a v roku 2018 130 pobočiek. Banka niektoré pobočky zlúčila, pre ich dlhodobú udržateľnosť, pre zaistenie udržateľného rozvoja retailového bankovníctva. (Výročná správa vybranej banky 2018, 2017 a 2016)

V prílohe P I sú uvedené hypotekárne produkty vybranej banky.

#### 9.1.1 História bankovej skupiny, ktorej členom je vybraná banka

História skupiny sa začala písať v roku 1473, kedy bol založený bankový dom Rolo Banca. Zlúčenie deviatich veľkých talianskych bánk a následná integrácia s nemeckou skupinou a talianskou bankou sa spája s novodobou históriou tejto skupiny. Expanzia skupiny do regiónu strednej a východnej Európy sa začala akvizíciou poľskej Bank Pekao v roku 1999.

Rast pokračoval v ďalších rokoch prostredníctvom akvizície skupiny Pioneer Investment, z ktorej sa neskôr vytvoril Pioneer Global Asset Management a ďalšími akvizíciami v Bulharsku, na Slovensku, v Chorvátsku, Rumunsku, Českej republike a Turecku. (Internetové zdroje vybranej banky, © 2020)

V roku 2005 sa spojila s nemeckou skupinou. Táto integrácia pomohla skupine v ďalšom raste: osobitne vzhľadom na fúziu HVB s rakúskou Bank Austria Creditanstalt v roku 2000, ktorá bola vo veľkom zastúpená v regiónoch postkomunistickej „novej“ Európy. Svoje postavenie si ešte viac konsolidovala a upevnila v roku 2007 na talianskom trhu (jeden z jej najdôležitejších) a to vďaka spojeniu so skupinou Capitalia, ktorá je tretou najväčšou talianskou bankovou skupinou. (Internetové zdroje vybranej banky, © 2020)

## 9.2 Vývoj úrokových sadzieb v čase

V tabuľke 14 a 15 sú uvedené úrokové sadzby vybranej banky sledované v čase. Pre zachovanie obchodného tajomstva sú údaje v tabuľke prepočítané vybraným koeficientom. Najnižší údaj sa sleduje na začiatku roka 2018 v januári, a naopak najvyšší percentuálny údaj je zaznamenaný v tom istom roku v decembri. Od začiatku roka 2019 je možné pozorovať pokles úrokových sadzieb vo vybranej banke.

*Tabuľka 14 Vývoj úrokových sadzieb vybranej banky v čase (vlastné spracovanie podľa interných údajov banky)*

Obdobie	úroková sadzba (%)
september 2019	2,38
august 2019	2,35
júl 2019	2,50
jún 2019	2,67
máj 2019	2,74
apríl 2019	2,72
marec 2019	2,73
február 2019	2,74
január 2019	2,89
december 2018	2,96
november 2018	2,77
október 2018	2,64
september 2018	2,52
august 2018	2,45
júl 2018	2,38
jún 2018	2,34

*Tabuľka 15 Vývoj úrokových sadzieb vybranej banky v čase (vlastné spracovanie podľa interných údajov banky)*

<b>Obdobie</b>	<b>úroková sadzba (%)</b>
<b>máj 2018</b>	2,35
<b>apríl 2018</b>	2,38
<b>marec 2018</b>	2,46
<b>február 2018</b>	2,40
<b>január 2018</b>	2,33

## 10 PREDIKCIA HYPOTEKÁRNYCH ÚROKOVÝCH SADZIEB

### 10.1 Vplyv makroekonomických ukazovateľov na vývoj úrokových sadzieb vo vybranej banke

Pomocou lineárnej regresie je zistené, aký vplyv majú jednotlivé makroekonomické údaje na vývoj úrokových sadzieb vybranej banky. Vstupné údaje sú obsiahnuté v tabuľke 13 z kapitoly 8 a v tabuľke 14 a 15 z kapitoly 9.2. V tabuľke 13 z kapitoly 8 sú údaje o makroekonomických ukazovateľoch, ktoré boli použité aj vo vyššie uvedenej korelačnej analýze. Všetky údaje sú uvedené v percentách. Do nasledujúceho lineárneho modelu vstupujú ako nezávislé premenné inflácia, HDP, nezamestnanosť, 2 týždňová repo sadzba, diskontná sadzba, lombardná sadzba, 3M PRIBOR z tabuľky 13 a údaje o výške úrokových sadzieb vybranej banky z tabuľky 14 a 15, ktoré predstavujú závislú premennú.

V ďalšom kroku bude na základe lineárnej regresie určená aj predikcia za pomoci nasledujúcich údajov, ktoré sú vyhlasované a zverejnené Českou národnou bankou a Ministerstvom financií ČR.

Prognóza inflácie podľa ČNB je uvedená na 3.kvartál 2020 vo výške 2,2%, na 4.kvartál 2020 vo výške 2,1%, na 1.kvartál 2021 vo výške 2,3% a na 2.kvartál 2021 vo výške 2,1%.

ČNB odhadovala medziročný rast HDP na rok 2020 vo výške 2,3%, konkrétne pre 3.kvartál 2020 vo výške 2,5% a pre 4.kvartál 2020 vo výške 2,3%. Pre rok 2021 odhaduje medziročný rast HDP vo výške 2,8%, konkrétne v 1.kvartály 2,1%.

Výšku úrokovej sadzby 3M PRIBOR odhaduje ČNB na rok 2020 vo výške 2,3% a na rok 2021 vo výške 2,1%.

Ministerstvo financií ČR očakáva v roku 2020 mierne zvýšenie miery nezamestnanosti na 2,2% a v roku 2021 na 2,4%.

Pri použití lineárnej regresie je potrebné zahrnúť iba tie premenné, pre ktoré sú dáta určené na predikciu, v opačnom prípade by model nebol schopný tvoriť predikcie. Z tohto dôvodu v modeli nebude použitý spotrebiteľský index ako v predchádzajúcom modeli.

Pri zohľadnení aproximácií, ktoré boli použité (za predpokladu, že HDP je konštantné počas celého štvrťroka, keďže údaje o HDP sú uvádzané štvrťročne) a nedostatku dát je metrika, R-squared vo veľkosti 0,63 postačujúca (63% variability úrokových sadzieb bolo vysvetlených modelom). Mediánová hodnota residualu je -0,0199, čo znamená, že polovica

modelovaných hodnôt mala rozdiel o veľkosti -0,0199 alebo menší a polovica ho mala väčší. Maximálna absolútna hodnota residualu (rozdiel medzi skutočnou a modelovanou hodnotou) je 0,26. To znamená, že maximálna odchýlka je o 0,26.

Call:

```
lm(formula = response2 ~ inflation + hdpr + unemployment + rmpribor,
    data = data)
```

Residuals:

Min	1Q	Median	3Q	Max
-0,26023	-0,05669	-0,01994	0,08038	0,21649

Coefficients:

	Estimate	Std. Error	t value	Pr(> t )
(Intercept)	3,17630	0,93033	3,414	0,00384 **
inflation	-0,33199	0,11411	-2,909	0,01079 *
hdpr	-0,03901	0,06310	-0,618	0,54573
unemployment	-0,11386	0,33718	-0,338	0,74028
rmpribor	0,33096	0,11677	2,834	0,01256 *

---

Signif. codes: 0 '\*\*\*' 0,001 '\*\*' 0,01 '\*' 0,05 '.' 0,1 ' ' 1

Residual standard error: 0,1362 on 15 degrees of freedom

(1 observation deleted due to missingness)

Multiple R-squared: 0,6295, Adjusted R-squared: 0,5307

F-statistic: 6,372 on 4 and 15 DF, p-value: 0,003336

Podľa P-value je vidieť, že nezamestnanosť a HDP nemajú výrazný vplyv na model, na rozdiel od 3M PRIBOR a inflácie. Nadbytočnosť nezamestnanosti je zrejmá aj z dôvodu vysokej korelácie s 3M PRIBOR, ktoré je možno vidieť v korelačnej matici z kapitoly 7 (obrázok 2).

Model je nasledovný:

**Úroková sadzba = 3,1763 – 0,33 \* Inflácia - 0,04 \* HDP - 0,11 \* Nezamestnanosť + 0,33 \* 3M PRIBOR**

Znamená to, že ak by bola inflácia, HDP, nezamestnanosť a 3M PRIBOR nulové, tak úroková sadzba vybranej banky by bola 3,1763%. S každou jednotkou inflácie klesne sadzba o -0,33%. Teda inflácia ako taká znižuje úrokové sadzby. S každou jednotkou 3M PRIBOR naopak vzrastie o 0,33%.

## 10.2 Prognóza úrokových sadziieb vybranej banky

Na základe vyššie uvedených prognózovaných hodnôt makroekonomických údajov je predikcia úrokových sadziieb vybranej banky nasledovná:

V 3.kvartály 2020 bude výška úrokovej sadzby 2,859098%.

V 4.kvartály 2020 bude výška úrokovej sadzby 2,900099%.

V 1.kvartály 2021 bude výška úrokovej sadzby 2,713531%.

Tieto údaje boli počítané zo sadziieb vybranej banky prepočítaných zvoleným koeficientom, ale je možné na základe predikcie sledovať rastúcu tendenciu úrokových sadziieb. V prvom kvartáli 2021 je pokles úrokovej sadzby zapríčinený najmä negatívnymi výhľadmi HDP a nezamestnanosti.

Údaje z Českej národnej banky a Ministerstva financií použité na predikciu úrokových sadziieb boli prevzaté v marci 2020.

## 11 ZMENA V PROCESĚ POSKYTOVANIA HYPOTEKÁRNÝCH ÚVEROV PRE FYZICKÉ OSOBY, ICH VÝHODY A NEVÝHODY

Od 1. decembra 2016 vstúpil do účinnosti nový zákon 257/2016 Sb., o spotrebiteľskom úvere. Priniesol veľa zmien aj v oblasti hypotekárnych úverov, či už pre spotrebiteľov alebo pre banky. Banky teraz musia oveľa prísnejšie preverovať bonitu klienta a klienti získavajú zo zákona pevne stanovenú lehotu na rozmyslenie. Zmenili sa podmienky v prípade predčasného splatenia hypotéky alebo mimoriadnych vkladov a podmienky, ktoré súvisia s úvermi v cudzej mene. (STORMWARE s.r.o., © 2020; Hypoteční banka, a. s., © 2020)

Zákon pokrýva všetky typy spotrebiteľských úverov, ako sú klasické hotovostné úvery, kreditné karty, nákup tovaru na splátky, hypotéky a iné úvery na bývanie. Obsahuje prvky, ktoré ochraňujú spotrebiteľa, eliminujú ich klamanie, zneužívanie a obmedzujú nekalé praktiky. Najdôležitejšie ochranospotrebitel'ské opatrenia sú (MFCR, © 2020):

- obmedzenie sankcií za neskorú splátku úveru: zastropovanie zákonného úroku z omeškania a zmluvnej pokuty,
- umožnenie úver na bývanie predčasne splatiť bez vysokých nákladov - spotrebiteľ môže kedykoľvek svoj dlh splatiť, pričom poskytovateľ má právo na úhradu len účelne vynaložených nákladov, ktoré vznikli v súvislosti s predčasným splatením,
- zákonom stanovená neplatnosť zmluvy o spotrebiteľskom úvere ak nebude riadne posúdená úveru schopnosť - pri neplatnosti zmluvy nemusí spotrebiteľ platiť žiaden úrok, a doposiaľ zaplatené úroky sa mu vracajú, zatiaľ čo zapožičanú istinu vracia spotrebiteľ v splátkach podľa svojich možností,
- rozšírenie pôsobnosti regulácie i na ďalšie bežné typy úverov, ako hypotekárne úvery alebo mikroúvery (do 5 000 Kč),
- úplný zákaz uzatvárania rozhodujúcich doložiek v zmluvách uzavretých so spotrebiteľom,
- významné zvýšenie nárokov na nebankové subjekty podnikajúce v úveroch - zákon reguluje vstup do odvetvia u sprostredkovateľov a nebankových inštitúcií, kde kladie nároky na odbornosť, dôveryhodnosť a určitý základný kapitál,
- presunutie licencovania a dohľadu nad všetkými poskytovateľmi a sprostredkovateľmi úverov na ČNB - má právomoci udeľovať pokuty a sankcie za porušenie zákona,
- úver poskytnutý nelicencovaným poskytovateľom je zdarma.

Tieto zmeny so sebou prinášajú aj možné predĺženie prípravnej fázy pred poskytnutím hypotekárneho úveru. Vďaka novému zákonu značne narastá administratívna záťaž pri zjednávaní hypotekárneho úveru. Poskytovatelia spotrebiteľských úverov, vrátane hypotekárneho úveru sú zo zákona povinný uskutočniť detailné posúdenie finančnej situácie klienta, vrátane výšky príjmov a výdajov klienta. Taktiež informácie o splácaní doterajších dlhov a záväzkov, či a ako ich spláca atď. V prípade, že by to nebolo dodržané, môže to mať negatívne dopady a klient by sa mohol dovolať neplatnosti zmluvy do 3 rokov od jej uzavretia (Hypoteční banka, a. s., © 2020).

Na druhej strane, výhodou je, že klient získava informácie o celkovej nákladovosti úveru v pevne danej štruktúre. To znamená, že si môže ponuky konkurenčných bánk medzi sebou jednoducho porovnať. Klient tak môže vidieť, koľko peňazí celkom za úver banke zaplatí. Akonáhle klient obdrží od banky ponuku, začne plynúť 14 dňová lehota na rozmyslenie, počas ktorej ju banka nesmie meniť ani odvolať. Banka alebo jej sprostredkovateľ, pokiaľ poskytuje klientovi tzv. rady, musí tak urobiť písomne. Táto „rada,, je činnosť, ktorá sa poskytuje nad rámec bežného sprostredkovania a poskytovania úveru (Hypoteční banka, a.s., © 2020).

V oblasti predčasného splatenia alebo mimoriadnych splátok u hypotekárneho úveru boli uskutočnené výrazné zmeny. Pre novo uzatvorené hypotekárne úvery alebo pre tie, u ktorých po 1. decembri 2016 vyprší fixácia bude možné bez akýchkoľvek poplatkov každý rok splatiť až 25% hypotekárneho úveru. Túto mimoriadnu splátku je možné zaplatiť v mesiaci pred výročím zmluvy. Pred zmenou bolo možné splatiť mimoriadne 20% ročne (Hypoteční banka, a. s., © 2020).

Taktiež je možné predčasne splatiť celý hypotekárny úver, v súvislosti s predajom nehnuteľnosti, ktorá bola hypotekárnym úverom financovaná alebo použitá ako zaistenie. V tomto prípade je potrebné dodržať podmienku, že hypotekárny úver je zjednaný na viac ako 2 roky. Banka si bude môcť naúčtovať iba účelne vynaložené náklady do maximálnej výšky 1 % z predčasne splatenej časti, najviac ale do výšky 50 tisíc Kč (Hypoteční banka, a. s., © 2020).



## 12 POSÚDENIE ZDROJOV BANKY

Úroková sadzba vybranej banky sa skladá z ceny zdrojov, ktoré sú pravidelne vyhlasované ČNB, známa ako úroková sadzba PRIBOR a ďalšou časťou úrokovej sadzby je marža vybranej banky. V tabuľke 16 sú uvedené úrokové sadzby PRIBOR (Prague interbank offered rate), za ktoré si banky navzájom poskytujú úvery na českom medzibankovom trhu. Uvedené sadzby boli použité zo stránky ČNB vo februári 2020 a v júni 2020. V tabuľke je vidieť ako cenu zdrojov ovplyvnil koronavírus.

Tabuľka 16 Aktuálne ceny zdrojov vyhlasované ČNB (ČNB, © 2020)

<b>Termín</b>	<b>PRIBOR (február 2020) (%)</b>	<b>PRIBOR (jún 2020) (%)</b>
<b>1 deň</b>	2,25	0,25
<b>7 dní</b>	2,26	0,27
<b>14 dní</b>	2,29	0,29
<b>1 mesiac</b>	2,29	0,30
<b>2 mesiace</b>	2,30	0,32
<b>3 mesiace</b>	2,31	0,34
<b>6 mesiacov</b>	2,32	0,36
<b>9 mesiacov</b>	2,33	0,39
<b>1 rok</b>	2,34	0,43

Okrem ceny zdrojov sa úroková sadzba skladá aj z marže. Súčasťou tejto marže sú aj náklady na pokrytie rizika, tzv. riziková marža. Pre zachovanie obchodného tajomstva vybranej banky nemôže byť jej výška zverejnená.

Aby nebola banka stratová, musí si svoje produkty nastaviť tak, aby výnosy z niektorých produktov pokrývali prípadné straty počas prvých rokov. V súčasnosti banka generuje zisk skôr na poplatkoch za produkty a služby ako na úrokoch.

## 12.1 Ukazovatele ziskovosti

Ukazovatele ziskovosti slúžia k informácii o úspešnosti podnikateľskej činnosti. Medzi ukazovatele ziskovosti bankových inštitúcií budú pozorované nasledovné:

- ukazovateľ čistej úrokovej marže,
- ukazovateľ výnosnosti aktív,
- ukazovateľ výnosnosti kapitálu.

### 1.1. Čistá úroková marža

Čistou úrokovou maržou sa rozumie pomer čistého úrokového príjmu bez úrokov z klasifikovaných pohľadávok k priemernému úhrnu aktív, ktorý je očistený o klasifikované úvery a zákonné rezervy. (MAFRA Slovakia, a. s. , © 2020).

Podľa Národnej banky Slovenska je čistá úroková marža úrokovou maržou po pripočítaní výnosov z poplatkov a odčítaní nákladov na kreditné riziko (NBS, 2015, str. 5).

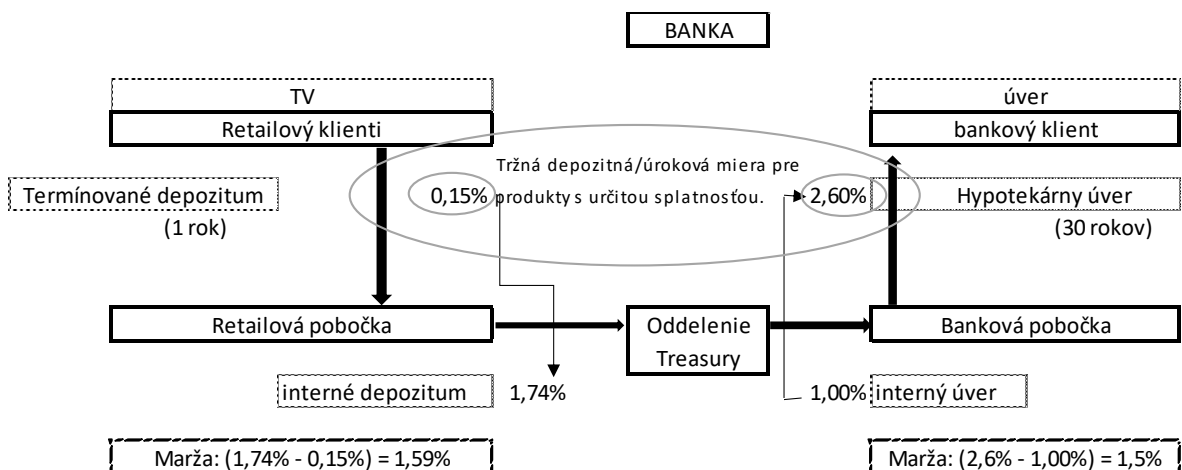
#### 12.1.1 Výpočet čistej úrokovej marže

Za kľúčový ukazovateľ, ktorý je využívaný na ocenenie spoločnosti v odvetví retailového bankovníctva sa môže považovať aj čistá úroková marža, pomer úverov k aktívam a rentabilita aktív. Banky sú špecifické v tom, že na rozdiel od podnikov zisky tvoria úplne inou cestou. Na rozdiel od výrobných podnikov, hlavným produktom určeným k predaju sú peniaze. Odvetvie retailového bankovníctva zahŕňa banky, ktoré poskytujú priame služby ako bežné účty, sporiace, investičné účty a tiež úverové služby. Väčšina retailových bánk sú teda komerčné banky, keďže ponúkajú produkty a služby nielen individuálnym klientom ale tiež aj na firemnej úrovni. Pri analýze retailových bánk zvažuje investor najmä merítka rentability, ktoré poskytnú vyhodnotenie výkonnosti bánk, a práve to sa v bankovom sektore považuje za najrelevantnejšiu oblasť v rámci vybraných ukazovateľov (Měšec.cz, © 2020).

Obzvlášť dôležitým ukazovateľom pri hodnotení bánk je čistá úroková marža, ktorá odhaľuje čistý zisk banky vo vzťahu k úročeným aktívam, medzi ktoré môžeme radiť úvery, či investičné nástroje. Keďže úroky z týchto aktív sú primárnym zdrojom banky, je toto merítko dobrý ukazovateľ ziskovosti banky a preto vyššia marža indikuje ziskovejšiu banku. Veľa faktorov môže významne ovplyvniť čistú úrokovú maržu, vrátane úrokových sadzieb, ktoré si banka účtuje a zdrojmi aktív banky. Čistá úroková marža sa vypočíta ako suma

úrokov a investičných výnosov a následne sa odčítajú úrokové náklady. Táto hodnota sa následne delí priemernými celkovými úročenými aktívami (Měšec.cz, © 2020).

Na obrázku 5 je schéma systému vnútorných cien banky. Tento systém funguje ako sledovanie virtuálnych operácií medzi útvarmi, pobočkami banky a útvarom Treasury. Útvar Treasury na jednej strane prijíma depozitá a na strane druhej poskytuje úvery. Inak povedané Treasury zodpovedá za optimálnu štruktúru financovania. Prostredníctvom schémy je vypočítaná marža banky. Takto si banka môže zistiť čistú úrokovú maržu za jeden obchod, pobočku alebo za celý podnik. V tejto schéme sú použité výpočty pre termínovaný vklad na 1 rok, pri ktorom banka plní úročenie 0,15% a na druhej strane poskytnutie hypotekárneho úveru na 30 rokov, pričom ide o úver účelový s plnením do 90% hodnoty. Všetky údaje uvedené v schéme sú prepočítané vybraným koeficientom, pretože ide o interné údaje vybranej banky.

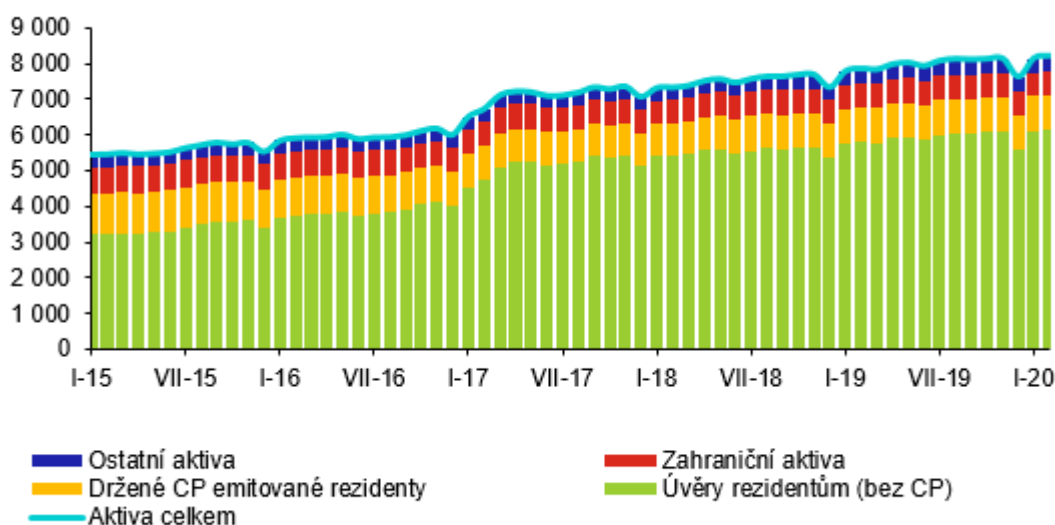


Obrázok 5 Znázornenie výpočtu čistej úrokovej marže (vlastné spracovanie v MS Excel na základe interných údajov vybranej banky)

## 12.2 Analýza likvidity a ziskovosti českých bánk

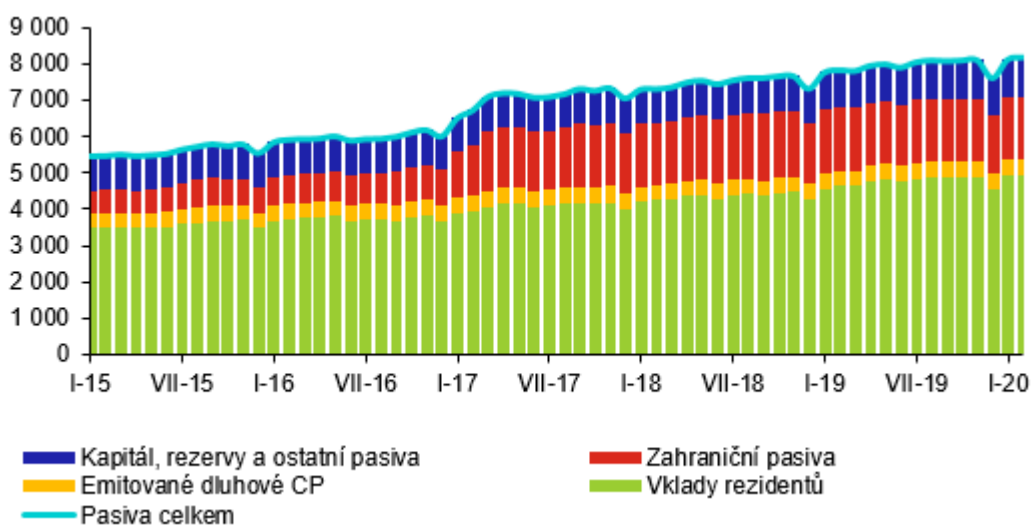
V tejto kapitole je spracovaná analýza likvidity a ziskovosti bankového sektoru na českom trhu. Aby boli údaje prehľadne spracované, je potrebné rozdeliť komerčné banky podľa veľkosti, teda podľa bilančnej sumy.

Podľa ČNB (©2020) bola bilančná suma bankového sektoru v ČR na konci februára 2020 v hodnote 8 202 mld. Kč. Prevažujúcou položkou na strane aktív (Graf 9) v bilancii boli najmä poskytnuté úvery rezidentom, ktorých výška bola 6 135 mld. Kč.



Graf 9 Aktiva bankového sektoru v mld. Kč (ČNB, ©2020)

Na druhej strane objem vkladov rezidentov tvoril najvýznamnejšiu položku pasív (Graf 10) bankového sektoru a to vo výške 4 951 mld. Kč.



Graf 10 Pasíva bankového sektoru v mld. Kč (ČNB, ©2020)

Portál penize.cz (© 2000 – 2020) má vo svojej štatistike rozdelené banky podľa veľkosti na veľké, stredné a malé. Toto členenie je uskutočnené na základe počtu klientov a bilančnej sumy. Medzi veľké banky podľa kritérií spadajú tri banky, medzi strednú veľkosť tak isto tri banky a ostatné banky na českom trhu sú radené medzi malé banky. Tabuľka 17 dáva prehľad bánk zoradených podľa veľkosti, na základe výšky bilančnej sumy a objemu poskytnutých úverov. Pre výpočty v diplomovej práci sú z malých bánk vybrané tiež tri banky a to tiež podľa veľkosti bilančnej sumy a objemu poskytnutých úverov.

Bilančná suma bankového sektoru podľa penize.cz (© 2000 – 2020) tvorila hodnotu 7,545 biliónov korún. Údaje o bankách ktoré vyššie spomínaný portál uvádza sú zverejnené na základe výročných a tlačových správ, povinne zverejňovaných informácií z bánk, z odpovedí z tlačových oddelení a pri nezverejnených informáciách sú uvedené odhady z uvedeného webu.

*Tabuľka 17 Rozdelenie bánk podľa veľkosti na základe bilančnej sumy (vlastné spracovanie podľa údajov z penize.cz © 2000 – 2020 a podľa výročných správ uvedených bánk)*

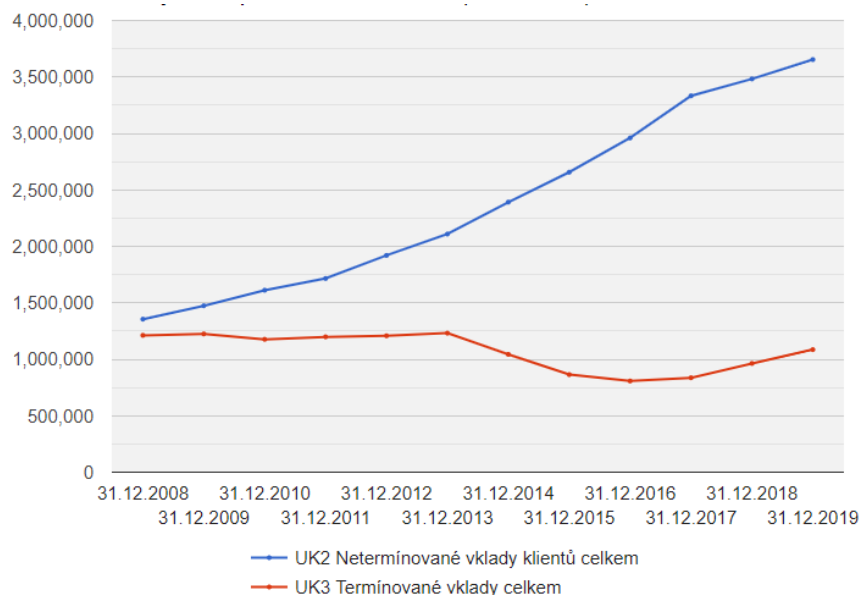
Banka	Počet klientov	Bilančná suma
<b>Veľké banky</b>		
<b>ČSOB</b>	4,241 miliónov za celú skupinu	1631 mld. Kč
<b>Česká spořitelna</b>	4,6 miliónov za celú skupinu	1459 mld. Kč
<b>Komerční banka</b>	2,365 miliónov za celú skupinu	1077 mld. Kč
<b>Stredné banky</b>		
<b>UniCredit Bank</b>	450 tisíc	877 mld. Kč (ČR+SR)
<b>Raiffeisenbank</b>	700 tisíc (odhad)	371 mld. Kč
<b>Moneta Money Bank</b>	1 milión (uvedené zhruba)	220 mld. Kč
<b>Malé banky</b>		
<b>Fio banka</b>	980 tisíc	147 mld. Kč
<b>Air Bank</b>	800 tisíc	119 mld. Kč
<b>Sberbank</b>	114 tisíc	84 mld. Kč

### 12.2.1 Analýza likvidity

ČNB využíva záťažové testy ako nástroj pre hodnotenie odolnosti finančných inštitúcií so sídlom v ČR a finančného systému ako celku. ČNB uplatňuje agregátny/makro a individuálny/mikro prístup. Makro-záťažové testy hodnotia odolnosť bankového sektoru a sektoru penzijných spoločností ako celku. Tu uskutočňuje ČNB testy sama prostredníctvom údajov, ktoré má o bankovom sektore k dispozícii. Výsledky z testov slúžia k posúdeniu makroobzretnostných aspektov kapitálovej pozície a likvidity bankového sektoru v záťaži. Mikro-záťažové testy hodnotia odolnosti jednotlivých bánk a poisťovní. Tieto testy si spracováva príslušná banka podľa svojich údajov na základe metodológie a scenárov, ktoré

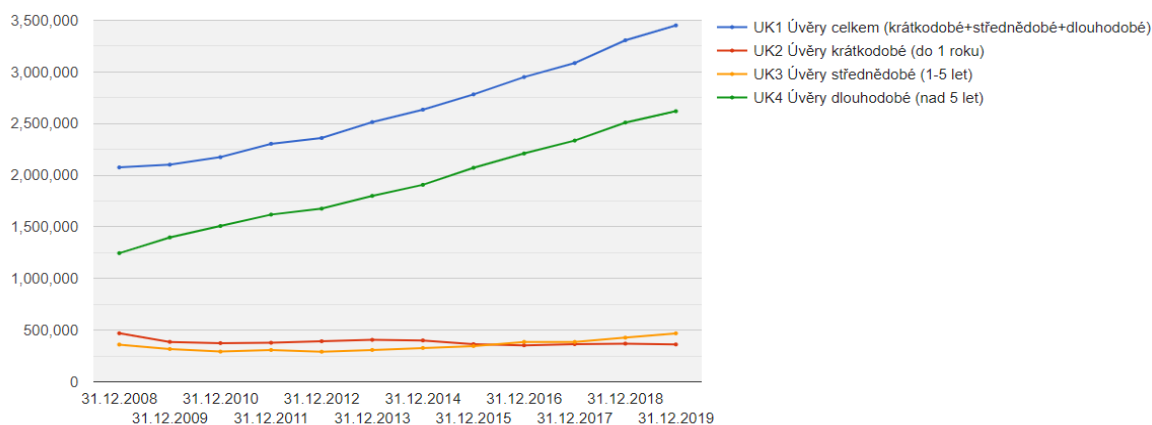
stanovila ČNB. Výsledky už posudzuje a vyhodnocuje ČNB, pričom ich využíva v procese dohľadového prieskumu kapitálových požiadaviek bánk. Frekvencia tohto testovania je pravidelná, najčastejšie ročná či polročná. V súčasnosti sa bankový sektor podrobuje makro-záťažovému testu solventnosti a likvidity a dohľadovému záťažovému testu (mikro-záťažový test) (ČNB, © 2020).

Graf 11 zobrazuje vklady klientov v českých bankách celkom, čo znamená, že sú tam zahrnuté ako vklady rezidentov, tak i nerezidentov v českých korunách aj v zahraničnej mene. Netermínované vklady majú rastúci trend po celý čas sledovaného obdobia od konca roka 2008 do konca roka 2019 na rozdiel od termínovaných vkladov, ktoré od konca roka 2013 zaznamenali prudký pokles až do roka 2016. Termínované vklady nie sú pre klientov atraktívne pre svoje nízke úrokové sadzby, preto sa dá očakávať ich pokles.



*Graf 11 Vklady klientov podľa časového hľadiska v mil. Kč (systém ARAD, ČNB, © 2020)*

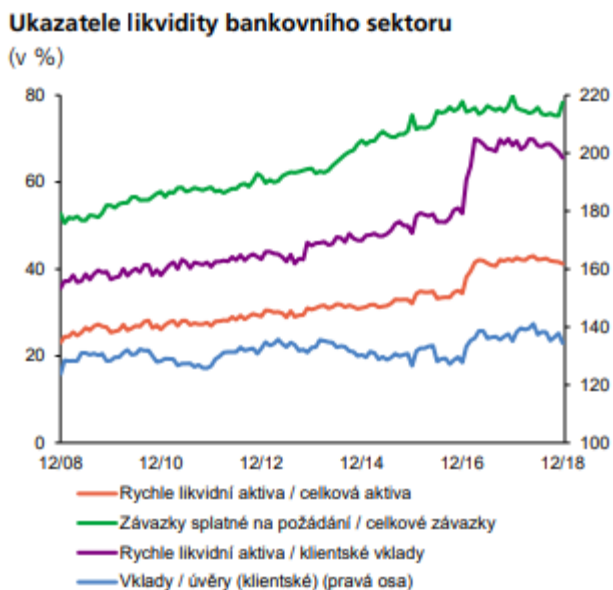
Na grafe 12 sú zobrazené úvery, ktoré boli poskytnuté českými bankami všetkým klientom za obdobie od konca roka 2008 do konca roka 2019. Poskytnuté úvery sú rozdelené podľa časového obdobia na dlhodobé, strednodobé a krátkodobé so splatnosťou do 1 roka. Celkový počet poskytnutých úverov za sledované obdobie narastá.



*Graf 12 Úvěry poskytnuté klientom podľa časového hľadiska v mil. Kč (systém ARAD, ČNB, © 2020)*

Pri porovnaní grafu 11 a 12 sa dá pozorovať prevaha netermínovaných vkladov klientov. To sú vklady, ktoré môžu byť kedykoľvek klientmi použité. Na strane aktív v bilanciách bánk je zrejme, že prevažujú dlhodobé úvery so splatnosťou nad 5 rokov. Tu vzniká nesúmernosť z pohľadu riadenia likvidity, a to medzi aktívami s určitou dobou splatnosti a netermínovanými vkladmi na strane pasív. Podiel klientských úverov na klientských vkladoch bol podľa správy o finančnej stabilite ČNB v roku 2013 73,8%, v roku 2014 76,4%, v roku 2015 78,6%, v roku 2016 77,9%, v roku 2017 74% a v roku 2018 74,4%, čo potvrdzuje dobré výsledky o finančnej stabilite bankového sektoru v ČR.

Na grafe 13 je zobrazený vývoj ukazovateľov likvidity bankového sektoru v ČR v percentách za obdobie 2008 - 2018, ktoré zverejnila ČNB vo svojej správe o finančnej stabilite. Podiel rýchlo likvidných aktív k celkovým aktívam medziročne klesol o 0,7% a zostáva na úrovni 41,6%, ktorá je stále dosť vysoká. Najvýznamnejšou položkou rýchlo likvidných aktív sú expozície voči centrálnej banke vo výške 76,7% a ďalej expozície voči vláde 19,8%. Taktiež dobrú likviditnú pozíciu má vysoký podiel klientských vkladov voči úverom, ktorá predstavuje 134,5%. Podľa správy o finančnej stabilite 2018/2019 aj ukazovateľ krytia likvidity ku koncu roka 2018 medziročne vzrástol o 7,6% na hodnotu 189,9% a prevyšuje tak požadovanú úroveň 100%.



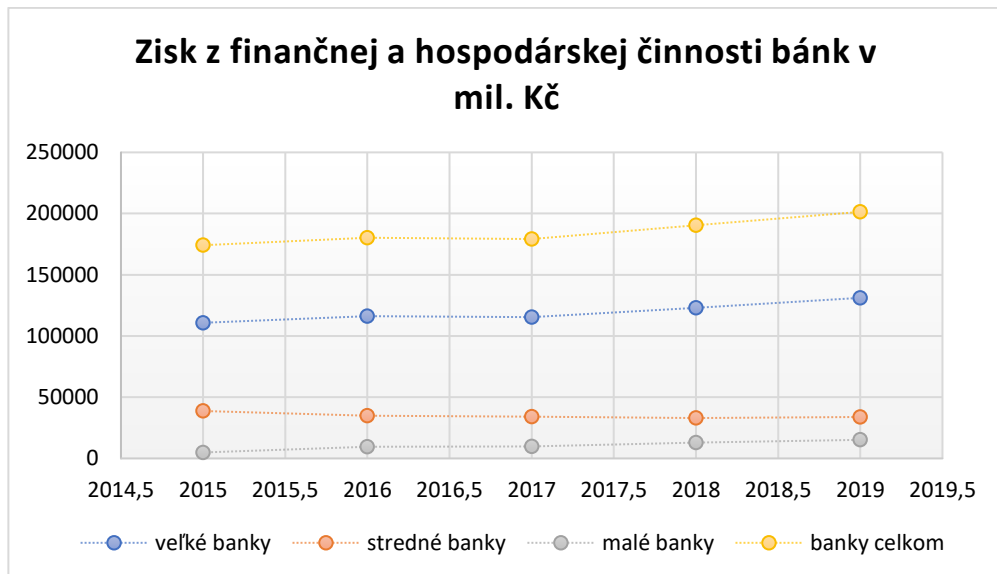
*Graf 13 Ukazovatele likvidity bankového sektoru v % (Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019, ČNB © 2020)*

### 12.2.2 Analýza ziskovosti

Ziskovost' je schopnost' podniku využít' svoje zdroje takým spôsobom, aby mohla generovať viac výnosov ako výdavkov. Občas sa považuje ziskovost' a zisk za to isté, ale medzi týmito pojmami je určitý rozdiel. Ziskom je absolútna suma a ziskovost'ou relatívna suma. Zisk sa môže vypočítat' rozdielom medzi príjmami a nákladmi spoločnosti. Ziskovost' je však ukazovateľ, ktorý meria efektívnosť a dáva vypovedaciu hodnotu o tom či je spoločnosť úspešná alebo nie. Ziskovost' sa určuje prostredníctvom pomerov ziskovosti, teda ukazovateľov rentability, ako sú napríklad hrubé rozpätie, pomer ziskovej marže, návratnosť aktív, miera návratnosti kapitálu, návratnosť vlastného kapitálu (studyfinance.sk, © 1999-2020).

Na nižšie uvedenom grafe 14 je sledovaný vývoj zisku za finančnú a hospodársku činnosť bánk v ČR, uvedený v mil. Kč za obdobie 2015 – 2019. Banky celkovo vytvárajú v tomto období zisk, ktorý sa pohybuje v rozmedzí medzi 150 000 mil. Kč a 200 000 mil. Kč. Zisk bánk má rastúci trend. Najväčšie zisky v tomto odvetví tvoria veľké banky, za toto obdobie tvoria až 65% celkového zisku bánk veľké banky.



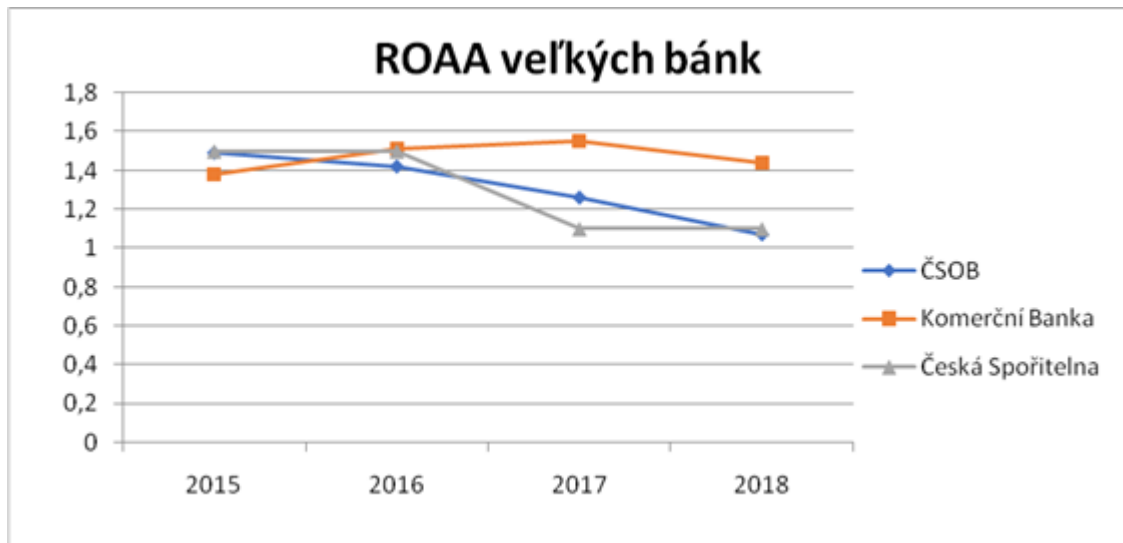


*Graf 14 Zisk z finanční a hospodářské činnosti bank (vlastné spracovanie na základe údajov zo systému ARAD, ČNB © 2020)*

Faktory, ktoré sú rozhodujúce pri pôsobení na vývoj ziskovosti sú predovšetkým čas, priestor, metodológia výpočtu a referenčná hodnota (cieľ, ktorý si podnik stanovil v oblasti rentability) (Euroekonom, © 2004 – 2020).

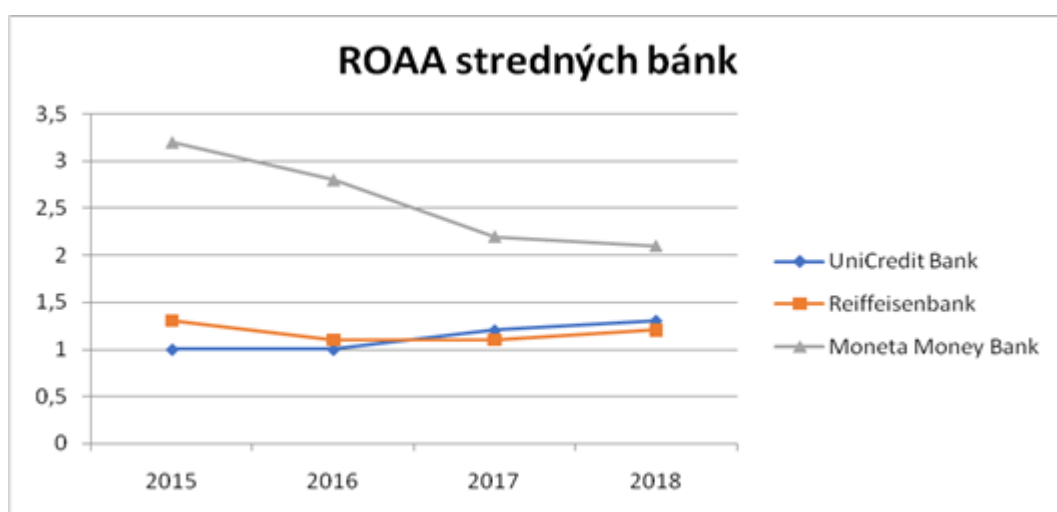
Meraním rentability celkových aktív môžeme vyjadriť celkovú efektívnosť podniku. Vyjadruje výnosnosť celkového kapitálu všetkých aktív nehladiac na to, z akých zdrojov boli financované. Môžeme ňou hodnotiť aj kvalitu reprodukcie všetkého kapitálu podniku. Z pohľadu vývoja rentability celkových aktív v čase by mal tento ukazovateľ rásť. Ziskovosť na trhu českých bank má v posledných rokoch rastúci charakter. Najväčší podiel zisku bank (malých, stredných aj veľkých) tvoria zisky z úrokov. Hlavným ukazovateľom ziskovosti bank je ukazovateľ ROAA, kde ide o pomer zisku a priemerných aktív banky.

Rentabilita priemerných aktív ako je uvedená na grafe 15, pri veľkých bankách (ČSOB, Komerční banka a Česká Spořitelna) sa pohybuje v rozmedzí 1 - 1,6% od roku 2015 do roku 2018. Rentabilita priemerných aktív banky ČSOB klesá v sledovanom období. V roku 2015 začína na úrovni 1,49% a v roku 2018 klesla na hodnotu 1,07%. Komerční Banka a jej rentabilita priemerných aktív má rastúci charakter do roku 2017, v roku 2018 poklesne oproti pôvodnej hodnote predošlého roku o 0,11% na hodnotu 0,44%. Česká Spořitelna má výraznejší pokles hodnôt rentability priemerných aktív z roku 2016 na rok 2017 z hodnoty 1,5% na hodnotu 1,1%, ktorá je rovnaká aj v roku 2018.



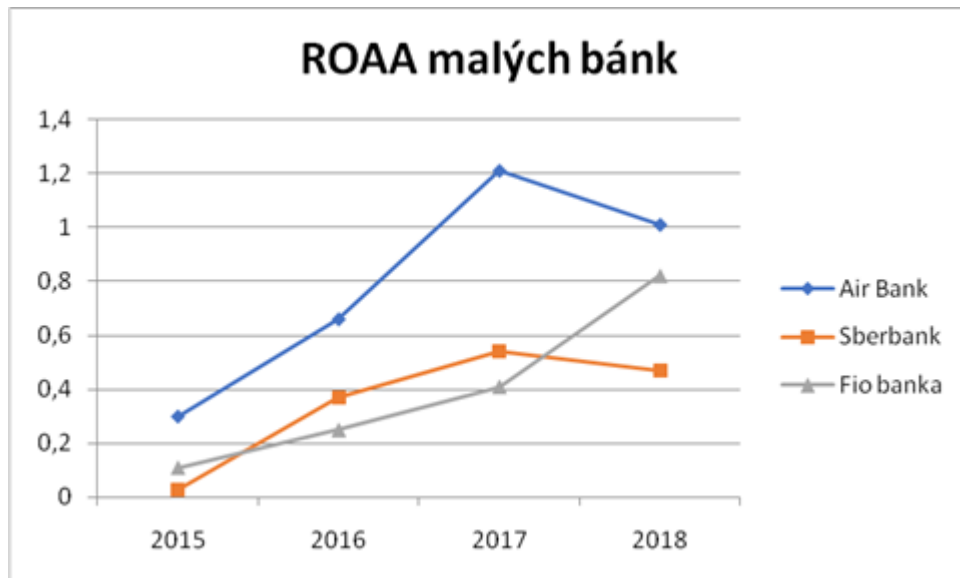
Graf 15 ROAA velkých bank (vlastné spracovanie podľa výročných správ uvedených bank)

Graf 16 zobrazuje vývoj rentability priemerných aktív troch stredných bánk, ktorými sú UniCredit Bank, Reiffeisen Bank a Moneta Money Bank. Hodnoty rentability jednotlivých bánk ako je možné vidieť na nižšie uvedenom obrázku majú rôzne hodnoty. Najviac vyčnieva z týchto troch bánk Moneta Money Bank, ktorá má vyššie hodnoty ako zvyšné dve banky a od roku 2015 do roku 2017 poklesla hodnota rentability takmer o 1,5%, potom má približne rovnakú hodnotu. UniCredit Bank a Reiffeisen Bank majú približne rovnaké hodnoty s jemne klesajúcou tendenciou na začiatku a miernym nárastom od roku 2017 do roku 2018.



Graf 16 ROAA stredných bank (vlastné spracovanie podľa výročných správ uvedených bank)

Rentabilita priemerných aktív ROAA v prípade malých bánk zobrazená na grafe 17 má od roku 2015 prudký nárast do roku 2017, v prípade Fio banky tento nárast pokračuje aj v roku 2018. V prípade Air Bank a Sberbank sa ukazovateľ oproti predposlednému roku znížil.



Graf 17 ROAA malých bánk (vlastné spracovanie podľa výročných správ uvedených bánk)

### 12.3 Zhrnutie

Bankový sektor v Českej republike je stabilný a ziskový. Celkové vklady prevažujú celkové úvery v bankovom systéme a na základe tejto skutočnosti majú banky dostatočnú rezervu hotovosti a tak nie sú závislé na financovaní zo zahraničia. Podľa ČNB (©2020) hodnota pomeru úverov voči vkladom v českom bankovom systéme predstavuje jednu z najnižších hodnôt v Európskej únii, pohybuje sa dlhodobo na úrovni okolo 75%. Český bankový systém je podľa ČNB na základe medzinárodného porovnania dobre kapitalizovaný a výsledky záťažových testov, ktoré ČNB pravidelne uskutočňuje ukazujú, že český bankový systém je schopný ustáť aj veľmi nepriaznivý ekonomický vývoj. Z oblasti likvidity, české banky vykazujú dlhodobo dobré výsledky v likviditnej pozícii, pričom v súčasnosti vykazujú, že všetky klientské vklady sú kryté rýchlo likvidnými aktívami bánk viac než 50%. Výsledky záťažových testov dokazujú, že banky sú odolné voči veľmi nepriaznivým šokom do likvidity. Z oblasti ziskovosti vykazujú bankový sektor ČR dobré výsledky, každoročne sa sleduje nárast ziskovosti, do ktorého najviac prispievajú veľké banky. Dôležitým faktom je ale aj to, že aj malé a stredné banky vykazujú kladné čísla z oblasti ziskovosti. Podľa správy o finančnej stabilite 2018/2019 ČNB uviedla, že bankový sektor v ČR posilnil svoju

kapitálovú vybavenosť a ziskovosť a je vysoko likvidný. Vysoká ziskovosť a kapitalizácia bánk je podľa ČNB ovplyvnená do určitej miery veľmi nízkou úrovňou strát zo znehodnotenia aktív, ktoré pokračuje ako pokles rizikových váh úverových portfólií a tiež rastúcimi menovo-politickými sadzbami v podmienkach vysokej likvidity bánk.

Medzi rentabilitou priemerných aktív sa nachádzajú výrazné rozdiely malých bánk oproti skupine stredných a veľkých bánk. Najvyššie hodnoty ukazovateľa dosahuje Moneta Money Bank a Komerční banka, podľa svojich výročných správ. Naopak najnižšie hodnoty pohybujúce sa okolo hladiny 0,5% dosahuje Sberbank.

## 13 NASTAVENIE PARAMETROV HYPOTEKÁRNEHO ÚVERU

### 13.1 Analýza vybraného hypotekárneho produktu na českom trhu

V nasledujúcej kapitole je spracovaná analýza hypotekárneho produktu na českom trhu. K porovnaniu hypotekárneho produktu s vybranou bankou boli zvolené nasledujúce komerčné banky:

- ČSOB
- Česká spořitelna
- Komerčná banka
- Raiffeisen bank
- Moneta Money Bank
- Fio banka

Vďaka tomuto výberu bude hypotekárny produkt vybranej banky porovnaný s hypotekárnym produktom veľkých, stredných aj malých bánk.

V nasledujúcej tabuľke 18 bolo uskutočnené porovnanie základného hypotekárneho produktu medzi zvolenými českými bankami na modelovom príklade. Predmetom hypotekárneho produktu bola kúpa nehnuteľnosti, konkrétne bytu v hodnote 3 500 000 Kč, pričom bola požiadavka na 80% krytie nehnuteľnosti vybraným úverom. Zvyšné financovanie nehnuteľnosti je realizované z vlastných zdrojov. Vek žiadateľa o úver je 28 rokov, priemerný čistý príjem žiadateľa je 35 000 Kč s mesačnými výdajmi 15 000 Kč. Žiadateľ nemá žiadny iný úverový produkt. Účel úveru je financovanie prvého vlastného bývania.

Porovnávaný produkt je účelová hypotéka s požadovanou dobou splatnosti na 30 rokov s 5 ročnou fixáciou úrokovej sadzby. V tabuľke 16 je uvedená aj vypočítaná výška úveru, úrok ponúkaný zvolenými bankami pri zvolených požiadavkách, ročná percentuálna sadzba nákladov (RPSN), ktorú neuvádza na internetových stránkach iba Česká spořitelna a výšku mesačnej splátky.

Ročná percentuálna sadzba nákladov predstavuje celkové náklady úveru pre klienta, preto bola tabuľka zoradená podľa tohto ukazovateľa.

Tabuľka 18 Porovnanie hypotekárneho produktu na českom bankovom trhu  
(vlastné spracovanie podľa internetových zdrojov uvedených bánk)

	Hodnota nehnuteľnosti (Kč)	Výška úveru (Kč)	Úrok % p.a. (%)	RPSN (%)	Fixácia	Doba splatnosti	Výška splátky (Kč)
<b>Vybraná banka</b>	3 500 000	2 800 000	1,79	1,82	5	30	10 058
<b>Fio banka</b>	3 500 000	2 800 000	2,28	2,35	5	30	10 746
<b>Moneta Money Bank</b>	3 500 000	2 800 000	2,82	2,87	5	30	11 535
<b>Raiffeisen</b>	3 500 000	2 800 000	2,64	2,90	5	30	11 268
<b>ČSOB</b>	3 500 000	2 800 000	2,89	3,17	5	30	11 639
<b>Komerčná banka</b>	3 500 000	2 800 000	2,69	3,22	5	30	11 363
<b>Česká spořitelna</b>	3 500 000	2 800 000	2,64	neuvedené	5	30	11 325

Okrem výšky nákladov na úver však treba sledovať aj ostatné podmienky, v ktorých sa banky rozlišujú. Každá banka má iné podmienky poskytnutia úveru. Ponúkajú rôzne benefity, zvýhodnenia oproti iným bankám so snahou získať nových klientov, keďže konkurencia na českom trhu je naozaj veľká.

Ak by si klient zobral hypotekárny úver vo vybranej banky, prehľad splátok úveru možno vidieť v tabuľke 19, vyzeral by nasledovne:

Tabuľka 19 Rozloženie istiny a úrokov (vlastné spracovanie)

<b>Výška úveru/ doba splatnosti</b>	<b>2 800 000 Kč/ 30 rokov</b>
<b>Splátka (mesačná)</b>	10 057,79 Kč
<b>Celkovo splatené</b>	3 620 803,31 Kč
<b>Zaplatené úroky</b>	820 803,31 Kč

V nasledujúcich bodoch sú opísané jednotlivé podmienky, vrátane výhod, ktorými banky bojujú o zákazníkov.

**ČSOB** (ČSOB, © 2020):

- možnosť čerpať peniaze z úveru 2 roky,

- možnosť zníženia splátok o 30% po dobu 6 mesiacov,
- zaistenie výpisu z katastra, vkladu záložného práva a odhadu nehnuteľnosti,
- možnosť úveru až do 90% hodnoty nehnuteľnosti,
- možnosť použiť 30% hypotéky na vybavenie domácnosti,
- správa hypotéky online,
- poistenie.

**Česká spořitelna** (Česká spořitelna, a. s., © 2020):

- výška úveru do 90% hodnoty nehnuteľnosti,
- výška úveru do 5 miliónov Kč (ak ide o prvé bývanie a výšku hypotéky viac ako 80%),
- možnosť získať sadzbu 2,64% pre 5, 8 a 10 ročnú fixáciu,
- poistenie,
- zľava na úrokovej sadzbe vo výške 0,5% pre klienta, ktorý aktívne využíva účet v Českej spořitelni, ktorý je bez poplatkov.

**Komerční banka** (KOMERČNÍ BANKA, © 2020):

- možnosť mimoriadnej splátky každoročne do výšky 25% výšky hypotekárneho úveru zdarma,
- možnosť zníženia úrokovej sadzby za podmienky uzatvorenia rizikového životného poistenia v Komerčnej poisťovni, a. s.,
- bezplatné poradenstvo hypotekárnymi poradcami,
- zaistenie ocenenia nehnuteľnosti a listu vlastníctva,
- správa hypotéky, elektronický výpis z úverového a bežného účtu bez poplatkov,
- hypotéka aj na špecifické účely ako je kúpa nehnuteľnosti v dražbe alebo investičná kúpa,
- možnosť splatiť celú hypotéku bez sankcií v období 3 mesiace pred skončením platnosti úrokovej sadzby.

**Raiffeisen bank** (Raiffeisenbank, © 2020):

- možnosť využiť až 20% z výšky hypotekárneho úveru na čokoľvek,
- pri výstavbe klient dostane peniaze priamo na účet, bez dokladania faktúr,
- maximálna výška hypotéky 20 miliónov Kč,
- maximálny počet žiadateľov sú 4 osoby žijúce v maximálne dvoch domácnostiach,
- možnosť poistenia proti pracovnej neschopnosti a nezamestnanosti,

**Moneta Money Bank** (MONETA Money Bank, a. s., © 2020):

- možnosť každoročne splatiť 50% z výšky požičanej splátky,
- 30% z výšky úveru je možné použiť na čokoľvek,
- zaistenie odhadu nehnuteľnosti a výpisu z katastra bez poplatku,
- zjednanie a vedenie hypotéky zdarma,
- možnosť prerušenia splácania na 3 mesiace alebo zníženia splátok pri neočakávaných situáciách,
- možnosť poistenia schopnosti splácať hypotéku.

**Fio banka** (Fio banka, © 2020):

- poskytnutie a vedenie úveru, vrátane vedenia účtov zdarma,
- možnosť požiadať o odklad splátok v dôsledku finančných ťažkostí (spôsobené aktuálnou situáciou pandémie( covid-19) bez poplatkov a bez negatívnych záznamov v bankových registroch),
- možnosť kedykoľvek predčasne splatiť hypotéku, bez poplatkov a sankcií,
- možnosť využiť mimoriadne splátky v ľubovoľnej výške a čase bez poplatkov a sankcií,
- zľava 0,2% z úrokovej sadzby za poistenie schopnosti splácať,
- zľava 0,1% z úrokovej sadzby pri úvere presahujúcom 1 milión Kč,
- zľava 0,3% z úrokovej sadzby na kúpu nehnuteľnosti a iné účely podľa sadzovníka banky,
- možnosť vloženia voľných finančných prostriedkov.

**Vybraná banka** (internetové zdroje vybranej banky):

- možnosť hypotéky do 90% z hodnoty nehnuteľnosti,
- maximálna doba úveru je 30 rokov,
- výška úrokovej sadzby od 1,79% p. a.,
- možnosť fixácie na 1 až 10 rokov,
- čerpanie hypotéky do 12 mesiacov od podpisu úverovej zmluvy,
- okrem úhrady kúpnej ceny je možné úver čerpať na čokoľvek,
- je možné splatiť úver predčasne celkom alebo určitú čiastku, pokiaľ je o tom vybraná banka písomne informovaná najneskôr do 10 dní pred dátumom predčasnej splátky,
- možnosť uskutočniť mimoriadnu splátku bez poplatkov v týchto prípadoch:



- do 3 mesiacov potom, ako bol klient informovaný o novej výške úrokovej sadzby,
- do výšky 25% z celkovej výšky hypotekárneho úver počas 1 mesiaca pred dňom výročia uzatvorenia úverovej zmluvy,
- v období, kedy nie je stanovená pevná úroková sadzba,
- v rámci plnenia z poistenia určeného k zaisteniu splácania úveru,
- v dôsledku úmrtia, dlhodobého ochorenia alebo invalidity dlžníka či jeho manžela/partnera.

### 13.2 Návrh nového hypotekárneho produktu

Na základe vypracovanej analýzy hypotekárneho produktu na českom bankovom trhu v predchádzajúcej podkapitole je potrebné porovnať ponuky bánk v oblasti poskytovania hypotekárnych úverov a na základe toho navrhnúť nový hypotekárny produkt pre vybranú banku. Cieľom návrhu nového hypotekárneho produktu je zvýšenie konkurencieschopnosti na českom bankovom trhu, udržanie si stálej klientely a získanie nových klientov. Nový produkt rozšíri ponuku hypotekárnych produktov, ktoré banka klientom ponúka, priláka nových klientov a ďalšou výhodou môže byť aj skutočnosť, že súčasní klienti sa nebudú pokúšať o refinancovanie úveru do inej banky.

Je dôležité aby hypotekárny produkt bol na jednej strane zaujímavý a dostupný pre klienta a na druhej strane zaujímavý aj pre banku. Pri vytváraní nových parametrov je nutné aby boli dodržané aj zákonné podmienky ako napr. LTV, či minimálny vek žiadateľov, taktiež je dôležité klientom ponúknuť to, čo v iných bankách nenájdu. Pri návrhu nového hypotekárneho produktu sa vychádza zo súčasnej ponuky hypotekárneho produktu vybranej banky. Vychádza sa tiež z vyššie uvedeného príkladu v kapitole 13.1, kde žiada o hypotekárny úver mladý občan ČR vo veku do 30 rokov a ide o financovanie jeho prvého bývania.

Na základe týchto vstupných údajov a analýzy základného hypotekárneho produktu konkurenčných bánk sú navrhnuté nasledujúce parametre k súčasnému hypotekárnemu produktu vybranej banky:

- odklad splátok na prvých 6 mesiacov, od uzatvorenia úverovej zmluvy pre žiadateľa do 30 rokov, ak ide o jeho prvé bývanie,
- v prípade využitia odkladu splátok bude úroková sadzba znížená o 0,10% po celú dobu požadovanej fixácie,

- pri nedostatočnej požadovanej výške príjmu, je možné aby ručili žiadateľovi rodičia. V tomto prípade bude maximálna doba splatnosti úveru znížená na 25 rokov.

Prvý navrhnutý parameter, pri ktorom banka klientovi umožní odložiť si prvých 6 splátok úveru bude znamenať, že klient bude prvých 6 mesiacov platiť iba úroky z úveru a až po 6 mesiacoch začne riadne splácať úver. Tento parameter je výhodný aj pre klienta, pokiaľ si kúpi nehnuteľnosť na bývanie a potrebuje v prvých mesiacoch zariadiť túto nehnuteľnosť. Klient nemusí žiadať o ďalšie pôžičky alebo spotrebný úver na vybavenie domácnosti alebo jej časť, ale môže namiesto splátok za úver financovať zariadenie svojej nehnuteľnosti.

V druhom bode sa spomína zníženie úrokovej sadzby o 0,10% v prípade využitia odložených splátok, čo môže byť pre klientov atraktívne. V prípade 5 ročnej fixácie, ako bolo uvedené v príklade, kedy bola výška úrokovej sadzby 1,79% p.a., by na túto dobu ponúkla banka klientovi úrokovú sadzbu 1,69% p.a.

Keďže dnes sú ceny nehnuteľností príliš vysoké, často krát neprimerané k výške miezd a podmienky hypoték sú veľmi prísne, mladí ľudia určite ocenia možnosť ručenia svojich rodičov. Avšak z hľadiska veku rodičov žiadateľa je nutné aby banka namiesto 30 ročnej doby splatnosti úveru zmenila maximálnu dobu splatnosti úveru na 25 rokov, to záleží najmä od veku spoluručiteľov – rodičov žiadateľa o úver.

Výhoda môže byť aj v prípade, kedy klient žiada vysokú výšku hypotéky ale jeho príjem zatiaľ nie je v požadovanej výške, no banka súčasne počíta s tým, že o pár mesiacov sa zvýši príjem žiadateľa na požadovanú výšku. V tomto prípade je výhodne ručenie rodičov a aj odklad splátok, aby klienta príliš nezaťažovali, kým sa mu upraví výška príjmu.

Najčastejšie využívaný typ splácania úverov je anuitné splácanie. Na základe zadaného modelového príkladu a nových parametrov hypotéky bude modelovaný splátkový kalendár klienta. Tu bude porovnané splácania úveru za terajších podmienok a splácanie úveru s využitím nových navrhnutých parametrov.

### **1. Súčasný úver**

- Výška úveru 2 800 000 Kč.
- Výška úrokovej sadzby 1,79%.
- Maximálna doba splatnosti 30 rokov.

V tabuľke 20 je modelovaný splátkový kalendár pre vyššie uvedený hypotekárny úver s anuitným splácaním, úver je poskytnutý na dobu 30 rokov, čo je 360 mesiacov. Mesačná splátka

pri tejto výške úveru a úrokovej sadzby je 10 057,79 Kč. Klient tak celkovo zaplatí za úver 3 620 803,31 Kč, z toho výšku zaplatených úrokov predstavuje suma 820 803,31 Kč.

*Tabuľka 20 Splátkový kalendár pre modelovaný príklad (vlastné spracovanie)*

Mesiac	Úver	Úrok	Umor. Splátka	Celková splátka	Zostatok úveru
1	2800000,00	4176,67	5881,12	10057,79	2794118,88
2	2794118,88	4167,89	5889,89	10057,79	2788228,99
3	2788228,99	4159,11	5898,68	10057,79	2782330,31
4	2782330,31	4150,31	5907,48	10057,79	2776422,83
5	2776422,83	4141,50	5916,29	10057,79	2770506,54
6	2770506,54	4132,67	5925,11	10057,79	2764581,43
7	2764581,43	4123,83	5933,95	10057,79	2758647,47
8	2758647,47	4114,98	5942,80	10057,79	2752704,67
9	2752704,67	4106,12	5951,67	10057,79	2746753,00
10	2746753,00	4097,24	5960,55	10057,79	2740792,45
11	2740792,45	4088,35	5969,44	10057,79	2734823,01
12	2734823,01	4079,44	5978,34	10057,79	2728844,67
13	2728844,67	4070,53	5987,26	10057,79	2722857,41
14	2722857,41	4061,60	5996,19	10057,79	2716861,22
15	2716861,22	4052,65	6005,14	10057,79	2710856,08
16	2710856,08	4043,69	6014,09	10057,79	2704841,99
17	2704841,99	4034,72	6023,06	10057,79	2698818,93
18	2698818,93	4025,74	6032,05	10057,79	2692786,88
19	2692786,88	4016,74	6041,05	10057,79	2686745,83
20	2686745,83	4007,73	6050,06	10057,79	2680695,77
21	2680695,77	3998,70	6059,08	10057,79	2674636,69
22	2674636,69	3989,67	6068,12	10057,79	2668568,57
23	2668568,57	3980,61	6077,17	10057,79	2662491,40
24	2662491,40	3971,55	6086,24	10057,79	2656405,16
25	2656405,16	3962,47	6095,32	10057,79	2650309,84
26	2650309,84	3953,38	6104,41	10057,79	2644205,44
27	2644205,44	3944,27	6113,51	10057,79	2638091,92
28	2638091,92	3935,15	6122,63	10057,79	2631969,29
29	2631969,29	3926,02	6131,77	10057,79	2625837,52
30	2625837,52	3916,87	6140,91	10057,79	2619696,61
31	2619696,61	3907,71	6150,07	10057,79	2613546,54
32	2613546,54	3898,54	6159,25	10057,79	2607387,29
33	2607387,29	3889,35	6168,43	10057,79	2601218,86
34	2601218,86	3880,15	6177,64	10057,79	2595041,22
35	2595041,22	3870,94	6186,85	10057,79	2588854,37
36	2588854,37	3861,71	6196,08	10057,79	2582658,29
37	2582658,29	3852,47	6205,32	10057,79	2576452,97
38	2576452,97	3843,21	6214,58	10057,79	2570238,39
39	2570238,39	3833,94	6223,85	10057,79	2564014,54

40	2564014,54	3824,66	6233,13	10057,79	2557781,41
41	2557781,41	3815,36	6242,43	10057,79	2551538,98
42	2551538,98	3806,05	6251,74	10057,79	2545287,24
43	2545287,24	3796,72	6261,07	10057,79	2539026,17
44	2539026,17	3787,38	6270,41	10057,79	2532755,77
45	2532755,77	3778,03	6279,76	10057,79	2526476,01
46	2526476,01	3768,66	6289,13	10057,79	2520186,88
47	2520186,88	3759,28	6298,51	10057,79	2513888,37
48	2513888,37	3749,88	6307,90	10057,79	2507580,47
49	2507580,47	3740,47	6317,31	10057,79	2501263,16
50	2501263,16	3731,05	6326,74	10057,79	2494936,42
51	2494936,42	3721,61	6336,17	10057,79	2488600,25
52	2488600,25	3712,16	6345,62	10057,79	2482254,62
53	2482254,62	3702,70	6355,09	10057,79	2475899,53
54	2475899,53	3693,22	6364,57	10057,79	2469534,96
55	2469534,96	3683,72	6374,06	10057,79	2463160,90
56	2463160,90	3674,22	6383,57	10057,79	2456777,33
57	2456777,33	3664,69	6393,09	10057,79	2450384,23
58	2450384,23	3655,16	6402,63	10057,79	2443981,60
59	2443981,60	3645,61	6412,18	10057,79	2437569,42
60	2437569,42	3636,04	6421,75	10057,79	2431147,67
			.		
			.		
			.		
357	40081,56	59,79	9998,00	10057,79	30083,57
358	30083,57	44,87	10012,91	10057,79	20070,65
359	20070,65	29,94	10027,85	10057,79	10042,80
360	10042,80	14,98	10042,81	10057,79	0,00

## 2. Nové parametre úveru

- Odklad splátok na 6 mesiacov.
- Zníženie úrokovej sadzby o 0,10%.
- Ručenie rodičmi – maximálna doba splatnosti úveru 25 rokov.

V prípade nového hypotekárneho produktu chce klient využiť 6 mesačný odklad splátok, pričom počas týchto 6 mesiacov platí iba úroky vo výške 3 943,33 Kč, ako je uvedené v tabuľke 21. Výška mesačnej splátky je 11 637,76 Kč, čo znamená, že prvých 6 mesiacov klient neplatí zvyšných 7 694,43 Kč, ktoré môže použiť na iné účely. Keďže klient využil ručenie rodičov, kvôli veku je doba splatnosti ohraničená na spomínaných 25 rokov. Za týchto 25

rokov, teda 300 mesiacov klient splatí banke 3 445 161,53 Kč a z toho zaplatené úroky predstavujú 645 161,53 Kč.

*Tabuľka 21 Splátkový kalendár pre modelovaný príklad nového hypotekárneho produktu (vlastné spracovanie)*

Mesiac	Úver	Úrok	Umor. Splátka	Celková splátka	Zostatok úveru
1	2 800 000,00	3 943,33	-	3 943,33	2 800 000,00
2	2 800 000,00	3 943,33	-	3 943,33	2 800 000,00
3	2 800 000,00	3 943,33	-	3 943,33	2 800 000,00
4	2 800 000,00	3 943,33	-	3 943,33	2 800 000,00
5	2 800 000,00	3 943,33	-	3 943,33	2 800 000,00
6	2 800 000,00	3 943,33	-	3 943,33	2 800 000,00
7	2 800 000,00	3 943,33	7 694,43	11 637,76	2 792 305,57
8	2 792 305,57	3 932,50	7 705,26	11 637,76	2 784 600,31
9	2 784 600,31	3 921,65	7 716,11	11 637,76	2 776 884,19
10	2 776 884,19	3 910,78	7 726,98	11 637,76	2 769 157,21
11	2 769 157,21	3 899,90	7 737,86	11 637,76	2 761 419,35
12	2 761 419,35	3 889,00	7 748,76	11 637,76	2 753 670,59
13	2 753 670,59	3 878,09	7 759,67	11 637,76	2 745 910,91
14	2 745 910,91	3 867,16	7 770,60	11 637,76	2 738 140,31
15	2 738 140,31	3 856,21	7 781,55	11 637,76	2 730 358,77
16	2 730 358,77	3 845,26	7 792,51	11 637,76	2 722 566,26
17	2 722 566,26	3 834,28	7 803,48	11 637,76	2 714 762,78
18	2 714 762,78	3 823,29	7 814,47	11 637,76	2 706 948,31
19	2 706 948,31	3 812,29	7 825,47	11 637,76	2 699 122,84
20	2 699 122,84	3 801,26	7 836,50	11 637,76	2 691 286,34
21	2 691 286,34	3 790,23	7 847,53	11 637,76	2 683 438,81
22	2 683 438,81	3 779,18	7 858,58	11 637,76	2 675 580,22
23	2 675 580,22	3 768,11	7 869,65	11 637,76	2 667 710,57
24	2 667 710,57	3 757,03	7 880,73	11 637,76	2 659 829,84
25	2 659 829,84	3 745,93	7 891,83	11 637,76	2 651 938,01
26	2 651 938,01	3 734,81	7 902,95	11 637,76	2 644 035,06
27	2 644 035,06	3 723,68	7 914,08	11 637,76	2 636 120,98
28	2 636 120,98	3 712,54	7 925,22	11 637,76	2 628 195,76
29	2 628 195,76	3 701,38	7 936,38	11 637,76	2 620 259,37
30	2 620 259,37	3 690,20	7 947,56	11 637,76	2 612 311,81
31	2 612 311,81	3 679,01	7 958,75	11 637,76	2 604 353,06
32	2 604 353,06	3 667,80	7 969,96	11 637,76	2 596 383,09
33	2 596 383,09	3 656,57	7 981,19	11 637,76	2 588 401,91
34	2 588 401,91	3 645,33	7 992,43	11 637,76	2 580 409,48
35	2 580 409,48	3 634,08	8 003,68	11 637,76	2 572 405,79
36	2 572 405,79	3 622,80	8 014,96	11 637,76	2 564 390,84
37	2 564 390,84	3 611,52	8 026,24	11 637,76	2 556 364,60
38	2 556 364,60	3 600,21	8 037,55	11 637,76	2 548 327,05

39	2 548 327,05	3 588,89	8 048,87	11 637,76	2 540 278,18
40	2 540 278,18	3 577,56	8 060,20	11 637,76	2 532 217,98
41	2 532 217,98	3 566,21	8 071,55	11 637,76	2 524 146,43
42	2 524 146,43	3 554,84	8 082,92	11 637,76	2 516 063,51
43	2 516 063,51	3 543,46	8 094,30	11 637,76	2 507 969,20
44	2 507 969,20	3 532,06	8 105,70	11 637,76	2 499 863,50
45	2 499 863,50	3 520,64	8 117,12	11 637,76	2 491 746,38
46	2 491 746,38	3 509,21	8 128,55	11 637,76	2 483 617,83
47	2 483 617,83	3 497,76	8 140,00	11 637,76	2 475 477,83
48	2 475 477,83	3 486,30	8 151,46	11 637,76	2 467 326,37
49	2 467 326,37	3 474,82	8 162,94	11 637,76	2 459 163,43
50	2 459 163,43	3 463,32	8 174,44	11 637,76	2 450 988,99
51	2 450 988,99	3 451,81	8 185,95	11 637,76	2 442 803,04
52	2 442 803,04	3 440,28	8 197,48	11 637,76	2 434 605,56
53	2 434 605,56	3 428,74	8 209,02	11 637,76	2 426 396,53
54	2 426 396,53	3 417,18	8 220,59	11 637,76	2 418 175,95
55	2 418 175,95	3 405,60	8 232,16	11 637,76	2 409 943,79
56	2 409 943,79	3 394,00	8 243,76	11 637,76	2 401 700,03
57	2 401 700,03	3 382,39	8 255,37	11 637,76	2 393 444,66
58	2 393 444,66	3 370,77	8 266,99	11 637,76	2 385 177,67
59	2 385 177,67	3 359,13	8 278,64	11 637,76	2 376 899,04
60	2 376 899,04	3 347,47	8 290,29	11 637,76	2 368 608,74
			.		
			.		
			.		
297	46 387,60	65,33	11 572,43	11 637,76	34 815,17
298	34 815,17	49,03	11 588,73	11 637,76	23 226,44
299	23 226,44	32,71	11 605,05	11 637,76	11 621,40
300	11 621,40	16,37	11 621,39	11 637,76	0,00

Pri porovnaní starého a navrhovaného nového hypotekárneho produktu, môže klient ušetriť až 175 641,78 Kč na úrokoch. V prípade nového produktu ide však o dobu 25 rokov a súčasného produktu ide o dobu 30 rokov. Ak by si klient vybral súčasný hypotekárny produkt a chcel ho splácať 25 rokov, celkovo by zaplatil 3 475 124,58 Kč a z toho úroky by predstavovali čiastku 675 124,59 Kč. Klient by potom ušetril na novom produkte v porovnaní so súčasným s dobou splatnosti 25 rokov 29 963,06 Kč.

Výhodou pre banku by mohol byť aj počet spoludlžníkov. Ak by hlavný dlžník (žiadateľ) napríklad prišiel o časť príjmu alebo o celý príjem, je väčšia pravdepodobnosť pravidelného splácania úveru spoludlžníkmi (rodičmi žiadateľa) ako keby bol dlžník iba jeden.

## 14 NÁKLADOVÁ ANALÝZA PROJEKTU

V nižšie uvedenej tabuľke 22 je uskutočnená nákladová analýza projektu. Hypotekárnemu úveru sú priradené všetky náklady, ktoré sa s ním spájajú. Úrok bol vypočítaný už v predchádzajúcej kapitole, preto sú náklady zamerané najmä na poplatky, ktoré sa viažu k úveru. Medzi náklady spojené s úverom spadá veľa služieb a poplatkov. Avšak nie u všetkých poplatkoch musí dôjsť k plneniu, ako napríklad upomienky za neplatenie načas. Preto sa so sankčnými poplatkami, ktoré sa týkajú nesplácania nebude počítat'.

V nižšie uvedenej tabuľke 22 sú vyčíslené všetky náklady týkajúce sa úveru. Z pohľadu banky pôjde o výnosy, ktoré získa poskytnutím úveru klientovi, taktiež sú uvedené možné poistenia nehnuteľnosti alebo schopnosti splácat' úver, ktoré banka sprostredkováva klientom. Celkové náklady spojené s úverom činia 1 280 243,31 Kč za celú dobu, teda 30 rokov. Už v prvom roku banka získa na nákladoch spojených s úverom 70 205,14 Kč. S úverom môžu byť spojené aj ďalšie náklady, ktoré neboli započítané ako napríklad druhé čerpanie úveru, zmeny podmienok úveru zo strany klienta, mimoriadne splátky alebo služby nad rámec.

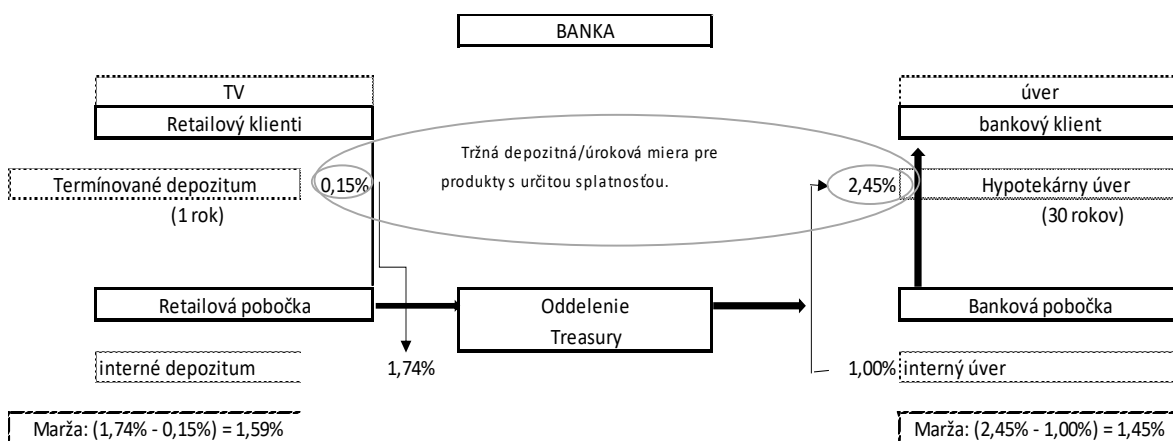
*Tabuľka 22 Nákladová analýza projektu (vlastné spracovanie podľa interných dokumentov vybranej banky)*

Nákladová položka	Čiastka v Kč	1. Rok spolu	Celkom / 30 rokov
Poskytnutie úveru	2 900 Kč	2 900 Kč	2 900 Kč
Čerpanie úveru	1. Čerpanie bez poplatku, 2. a ďalšie čerpanie 900 Kč	Nemusí/ môže nastať 900 Kč	900Kč/ 0 Kč
Zmena zmluvných podmienok z podnetu klienta – zmena splátkového plánu po mimoriadnej/predčasnej splátke	2 000 Kč (ku dňu refixu bez poplatku)	Nemusí/ môže nastať 2 000 Kč	2 000 Kč/ 0 Kč

Zmena zmluvných podmienok z podnetu klienta- ostatné zmeny splátkového plánu	2 000 Kč	Nemusí/ môže nastať 2 000 Kč	2 000 Kč/0 Kč
Zmena zmluvných podmienok z podnetu klienta- ostatné zmeny podmienok	5 000 Kč	Nemusí/ môže nastať 5 000 Kč	5 000 Kč/ 0 Kč
Predčasná/mimoriadna splátka	Kompenzačný poplatok 5 % (ku dňu refixu 0 Kč) do posledného dňa splatnosti	Počítané z čiastky predčasnej/mimoriadnej splátky za každý započatý rok a od dátumu úhrady tejto splátky do posledného dňa splatnosti.	
Obstaranie výpisu z katastru nehnuteľností bankou	100 Kč	100 Kč	100 Kč
<b>Vyhodnotenie rizík spojených so zástavou nehnuteľnosti</b>			
Expresné vyhodnotenie bytovej jednotky	500 Kč	500 Kč	500 Kč
Bytová jednotka, pozemok	4 500 Kč	4 500 Kč	4 500 Kč
<b>Ostatné služby</b>			
Úkony nad rámec štandardných služieb	250 Kč za každých započatých 30 minút	Nemusí/ môže nastať	Môže/ nemusí nastať
Poistenie nehnuteľnosti	414 Kč/ mesačne	4 968 Kč	149 040 Kč
Poistenie schopnosti splácať	840 Kč/ mesačne	10 080 Kč	302 400 Kč
Úrok	1,69%	47 157,14 Kč	820 803,31 Kč
<b>Celková čiastka nákladov spojených s úverom</b>		<b>70 205,14 Kč</b>	<b>1 280 243,31 Kč</b>



Medzi hlavný náklad úveru z pohľadu klienta patrí spomínaný úrok, resp. úroková sadzba. Samozrejme, pre banku je to forma výnosu a keďže bola v podmienkach nového hypotekárneho úveru uvedená možnosť zníženia úroku, je nutné prepočítať aj úrokovú maržu vybranej banky. Na nižšie uvedenom obrázku 6 je prepočet úrokovej marže, v ktorom výsledná marža vybranej banky klesla z 1,5% pri bežnom hypotekárnom úvere na 1,45% pri novom hypotekárnom produkte. Dôležité je, že tento ukazovateľ je kladný a banka môže získať ďalšie peňažné prostriedky aj z poplatkov. Treba poznamenať, že číselné údaje v schéme sú prepočítané vybraným koeficientom, keďže ide o interné údaje vybranej banky.



Obrázok 6 Prepočet úrokovej marže banky so zmenenou úrokovou sadzbou  
(vlastné spracovanie na základe interných údajov vybranej banky)

## 15 RIZIKOVÁ ANALÝZA PROJEKTU

Predikovať, či určovať presný vývoj hypotekárnych úrokových sadzieb nie je tak úplne jednoznačné. Aj keď niektoré štatistické modely môžu byť takmer bezchybné, vždy sa tu nachádza určité riziko, ktoré sa nedá úplne odstrániť, aj keď je možné snažiť sa ho eliminovať. Na začiatku roka bol zaznamenaný nárast hypotekárnych sadzieb, v reakcii na zvýšenie sadzieb Českej národnej banky.

Avšak na základe aktuálnej situácie vo svete ohľadne koronavírusu, ktorý sa dotkol každej krajiny nastala situácia, že poklesli medzibankové sadzby. V takejto mimoriadnej situácii sa dá predpokladať, že úrokové sadzby budú skôr ešte viac klesať ako rásť, bez ohľadu na vývoj makroekonomických ukazovateľov, aby sa podporila ekonomika. Česká národná banka ako prvá znížila v marci 2020 úrokové sadzby aby tak zmiernila ekonomické dopady spôsobené pandemiou. Ako je už vyššie uvedené, 2-týždňová repo sadzba tak klesla na 1,75%, lombardná sadzba na 2,75% a diskontná sadzba na 0,75%. Tieto sadzby nadobudli platnosť 17.3.2020. 2T repo sadzba klesla v marci aj druhý krát na 1%, pohybuje sa tak blízko historického minima z roku 2016, kedy boli zaznamenané úrokové sadzby hypoték výrazne menej ako 2%. Súčasne ČNB znížila aj lombardnú sadzbu na 2% a diskontnú sadzbu na 0,05%, čím chce prispieť k stabilizácii domácej ekonomiky. V máji 2020 sa opäť ČNB rozhodla znižovať úrokové sadzby. Základnú úrokovú sadzbu znížila na 0,25%, lombardnú sadzbu na 1% a diskontná sadzba sa nezmenila a zostáva vo výške 0,05%. Zatiaľ však banky na zmeny úrokových sadzieb vo väčšej miere nereagujú. Očakáva sa však, že by sa to mohlo zmeniť, no zároveň by sa mali zmeniť aj úročenia stavebného sporenia či termínovaných vkladov a to smerom dolu. Dôvodom, kvôli ktorému doposiaľ veľmi banky nereagovali na zmenu úrokových sadzieb je skutočnosť, že v dôsledku koronavírusu im vypadla značná časť príjmov zo splátok úverov, ktoré si klienti vo veľkom počte odkladajú po dobu 3 - 6 mesiacov. K zníženiu úrokových sadzieb zatiaľ pristúpilo len zopár menších bánk, ako napríklad Equa bank znížila sadzby pri hypotékach o 0,6% p.a.. Znižujú sa však úročené vklady na bežných či sporiacich účtoch a tiež úroky znižujú aj stavebné sporenie na zmluvách o stavebnom sporení.

Keďže sa ťažko odhaduje dopad koronavírusu na nezamestnanosť alebo vládne opatrenia, musia banky počítať s vyššou rizikovou maržou. (Fincentrum & Swiss Life Select a.s., © 2008 – 2019)

Veľkým rizikom je najmä pokles záujmu o úvery celkovo. V dôsledku pandémie prišlo veľa ľudí o prácu, alebo sa ich povolanie stalo rizikové z pohľadu bánk. Je preto pravdepodobné, že počet nových žiadostí o hypotekárny úver na bývanie sa výrazne zníži a bude zvýšený dopyt po prenajímaní nehnuteľností. Znevýhodnení budú určite ľudia z rizikových zamestnaní, ktorými je aktuálne napr. oblasť gastronómie, alebo ľudia pracujúci v zahraničí pre ktorých bude náročné získať úver. Banky si teraz musia dôkladne vyberať klientov, ktorým úver poskytnú. Na druhej strane týchto klientov veľa nebude a realitný trh na určitú dobu pravdepodobne zamrzne aj napriek snahám ČNB, ktorá sa snaží svojimi opatreniami o opak.

Riziká projektu:

- zmena úrokových sadzieb,
- zmena legislatívy,
- znížený dopyt o úver – nezáujem klientov,
- zvýšená nezamestnanosť,
- zvýšenie cien nehnuteľností.

Kvôli rizikám nie je možné zaručiť úspešný výsledok projektu. Pokiaľ by sa zmenili úrokové sadzby, museli by sa znova prepočítať zaplatené úroky a tiež úroková marža banky. Pri zmene legislatívy, by mohlo dôjsť k zmene podmienok poskytovania úverov, rizikom by bolo najmä sprísnenie podmienok poskytovania úverov, čo by mohlo zúžiť počet záujemcov o úver. Ďalšie riziko predstavuje nezáujem o úvery zo strany klientov, čo môže byť spôsobené dopadmi koronavírusu, kedy ľudia prišli o prácu, a to je ďalšie riziko – zvýšená nezamestnanosť, alebo stratili len časť príjmu, nechcú sa v tejto situácii zadlžovať. Ďalším faktorom, ktorý vyvolá nezáujem klientov o úver sú vysoké ceny nehnuteľností, ak by sa v najbližšej dobe ešte zvýšili ceny na realitnom trhu, dalo by sa predpokladať, že počet poskytnutých úverov poklesne.

## 16 KORONAVÍRUS A HYPOTEKÁRNE ÚROKOVÉ SADZBY

Na začiatku roka priemerná úroková sadzba vystúpila na 2,42 % a zvýšil sa tiež objem poskytnutých hypoték na 18,593 miliardy Kč a ich počet. Je však otázne, čo čaká hypotéky v nasledujúcich mesiacoch kvôli krízovému stavu. Aj keď banky najskôr sadzby zvyšovali, kvôli obavám z dopadu pandémie koronavírusu došlo k prudkému poklesu medzibankových sadziieb. Snahou centrálnych bánk je podporiť ekonomiku uvoľňovaním likvidity. Keďže hlavným epicentrom pandémie koronavírusu sa stala Európa, začali vlády zavádzať karanténne opatrenia a to neobišlo ani Českú republiku. ČNB tak pristúpila na mimoriadnom zasadaní k zníženiu dvojtýždňovej repo sadzby o 0,5% na 1,7%, lombardnej sadzby na 2,75% a diskontnej sadzby na 0,75%. Tieto opatrenia majú účinnosť od 17. marca 2020. Predpokladá sa, že hypotekárne sadzby budú s určitým oneskorením reagovať na znížené základné sadzby. Pokiaľ si to situácia vyžiada, je možné, že sadzby sa budú znižovať ešte viac. Prezídium Českej bankovej asociácie sa zhodlo na tom, že banky by mali klientom, ktorí sú vo finančných ťažkostiach kvôli koronavírusu umožniť trojmesačný odklad splátok hypotekárnych a spotrebiteľských úverov. Pokiaľ bude nákaza koronavírusom v Európe veľmi závažná, bude klesať aj inflačné očakávanie. Keď bude svet očakávať recesiú, bude očakávať aj znižovanie investícií, nárast nezamestnanosti a možný pokles miezd, v lepšom prípade stagnáciu miezd. Klesať môžu nielen mzdy, ale s nimi spojená aj cena práce, cena tovaru a služieb. (Economia, a.s., © 2020 )

Momentálne sa na úverovom trhu prejednáva najmä možnosť odloženia splácania hypoték a iných úverov a to na obdobie troch až šiestich mesiacov. Klienti tieto odklady vo veľkom počte využívajú, aj napriek tomu, že na konci splácania budú musieť doplatiť úroky. ČNB tiež v reakcii na koronavírus zmiernila podmienky poskytovania hypoték. Umožnila poskytovať hypotéky do 90% z hodnoty nehnuteľnosti a tiež umožňuje vyššiu zadlženosť. Niektoré banky ale naopak parametre sprísnilo, keďže nevedia ako sa bude situácia ďalej vyvíjať a musia byť obozretnejšie, aby neposkytli hypotéku klientom neschopným splácať. Samozrejme, niektoré banky pristúpili k zmierneniu podmienok podľa ČNB.

## ZÁVER

Cieľom diplomovej práce bolo na základe analýz vytvoriť projekt, v ktorom je navrhnutý hypotekárny produkt vybranej banky s novými parametrami. Pre splnenie cieľa bolo potrebné spraviť literárnu rešerš z dostupnej literatúry, ktorá sa zameriava na hypotekárne úvery, ich základné charakteristiky a postupy pri ich poskytovaní. V teoretickej časti je ďalej popísaná právna úprava, ktorej je nutné sa držať, sú tu popísané ukazovatele, ktoré hodnotia výkonnosť banky, makroekonomické ukazovatele a v poslednej časti sú vysvetľované štatistické pojmy, ktoré sú využité v praktickej časti.

Praktická časť sa zameriava na makroekonomickú analýzu, v ktorej je sledovaný vývoj makroekonomických ukazovateľov zväčša za roky 2018 a 2019 a časť z nich zobrazuje aj predikciu na ďalšie roky. Na základe údajov z makroekonomickej analýzy je uskutočnená lineárna regresia, ktorej úlohou je zistiť, ktoré ukazovatele na výšku priemernej hypotekárnej úrokovej sadzby vplyvajú. Vo výsledku je zistené, že najviac výšku hypotekárnych úrokových sadzieb vplyva 3M PRIBOR. Pokiaľ sa 3M PRIBOR zvýši o jednu jednotku, zvýši sa aj hypotekárna úroková sadzba a to o 0,31%. V prípade, že by bolo 3M PRIBOR nulové, základná hypotekárna sadzba by bola 2,95%.

V krátkosti je predstavená vybraná banka, ktorá pôsobí od roku 2007 v Českej republike. V ďalšej kapitole je uskutočnená predikcia hypotekárnych úrokových sadzieb pomocou lineárnej regresie a to na základe makroekonomických údajov, ktoré poskytuje makroekonomická analýza na základe prognóz ČNB a Ministerstva financií ČR. Vo výsledku je zistené, že pokiaľ by bola inflácia, HDP, nezamestnanosť a 3M PRIBOR nulové, úroková sadzba vybranej banky by bola 3,1763 %. S každou jednotkou inflácie klesá sadzba o -0,33%. Znamená to, že inflácia znižuje úrokové sadzby a naopak s každou jednotkou 3M PRIBOR úroková sadzba vzrastie o 0,33%. Na základe prognózovaných hodnôt makroekonomických údajov je prognóza úrokových sadzieb vybranej banky v 3. kvartály 2020 vo výške 2,859098%, v 4. kvartály 2020 vo výške 2,900099% a v 1. kvartály 2021 bude výška úrokovvej sadzby vybranej banky 2,713531%. Uvedené údaje o úrokových sadzbách vybranej banky sú prepočítané zvoleným koeficientom, avšak na základe predikcií je možné sledovať, či budú úrokové sadzby rásť alebo klesať. Pozornosť je venovaná aj zmenám, ktoré sa týkajú procesu poskytovania hypotekárnych úverov, ktoré sú platné od decembra 2016 a zaručujú najmä klientom vysokú informovanosť.

Ďalšie kapitoly praktickej časti diplomovej práce sa venujú zdrojom bánk, ktoré sa zameriavajú na ziskovosť a likviditu českých bánk. Medzi ukazovatele ziskovosti patrí čistá úroková marža, ktorá je vypočítaná pre vybranú banku a vykazuje kladné čísla. Je uskutočnená analýza likvidity a ziskovosti. Podľa ČNB bola na začiatku roku 2020 bilančná suma bankového sektora v hodnote 8 202 mld. Kč, pričom aktíva prevažne tvorili poskytnuté úvery rezidentom, na strane pasív tvorili najvýznamnejšiu časť najmä vklady rezidentov. Bankový sektor v Českej republike je ziskový a stabilný. Ako nástroj pre hodnotenie odolnosti finančných inštitúcií využíva ČNB záťažové testy, a to makro-záťažový test solventnosti a likvidity a dohľadový záťažový test. Pri analýze ziskovosti je zaznamenaný rastúci charakter, najväčší podiel na zisku majú zisky z úrokov. Podľa ČNB je bankový sektor v ČR vysoko likvidný.

Nasleduje projektová časť, ktorej cieľom je nastaviť parametre hypotekárneho úveru, ktorý bude konkurencieschopný. Preto je uskutočnená analýza základného hypotekárneho produktu konkurenčných bánk. V tejto časti je namodelovaný fiktívny príklad, kedy klient žiada o hypotekárny úver vo výške 2 800 000 Kč, s daným príjmom a v danom veku. Na základe tohto modelu sú zoradené ponuky českých bánk podľa výšky RPSN a ďalej je porovnané aké podmienky ponúkajú klientovi banky. Na základe tohto prehľadu na českom hypotekárnom trhu je navrhnutý nový hypotekárny produkt, s parametrami, ktoré u konkurencie nie sú, s úrokovou sadzbou atraktívnou pre klienta za dodržania zákonných podmienok. Cieľom nového hypotekárneho produktu je osloviť nových klientov pre vybranú banku alebo udržanie si súčasných klientov. Na základe nových parametrov hypotekárneho úveru bol zostavený splátkový kalendár pre klienta, ktorý je porovnaný so splátkovým kalendárom v prípade, že by klient nevyužil nové parametre úveru ale zostal by pri klasickom súčasnom produkte. Pri porovnaní súčasného a nového hypotekárneho produktu je zistené, že klient môže ušetriť na úrokoch až 175 641,78 Kč.

V závere práce bola uskutočnená nákladová a riziková analýza projektu. V nákladovej analýze sú prepočítané všetky náklady, poplatky, ktoré s poskytnutím úveru súvisia, ktoré klient banke zaplatí. Celkovo, teda za 30 rokov platenia hypotekárneho úveru banka získa 1 280 243,31 Kč na úrokoch, poplatkoch a poisteniach od klienta pri danej výške úveru. Taktiež je prepočítaná úroková marža banky, ktorá naďalej zostáva kladná keďže jednou z možností pri nových parametroch bolo poskytnúť nižší úrok. Riziková analýza obsahuje riziká, ktoré ohrozujú projekt, teda v akých prípadoch by mohol byť projekt s návrhom nových parametrov úveru neúspešný. V závere diplomovej práce je popísaná aktuálna situácia,

ktorá nastala na základe vypuknutia pandémie, ktorá má tiež významný vplyv na hypotekárny trh a na jeho vývoj.

Postup písania diplomovej práce bol v súlade so zásadami pre vypracovanie. Myslím si, že všetky uvedené body boli spracované a boli tak naplnené stanovené ciele. Navrhovaný projekt má vybranej banke na základe konkurencieschopného produktu pomôcť získať nových klientov, a preto verím, že diplomová práca je pre vybranú banku prínosom.

**ZOZNAM POUŽITEJ LITERATURY****Monografia**

- [1] BALÁŽ, M. 2001. Obchodné právo. Košice: Elfa, 2001. 62 s. ISBN 80-89066-03-8.
- [2] BELÁS, Jaroslav. Finanční trhy, bankovníctví, pojišťovnictví. Žilina: Georg, 2013, 596 s. ISBN 978-80-8154-024-0.
- [3] ČERNOHORSKÁ, Liběna. Komplexní pohled do bankovního světa. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2015, 170 s. ISBN 978-80-7395-863-3.
- [4] ČERNOHORSKÁ, Liběna. Komplexní pohled do bankovního světa. Vydání druhé. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2017. ISBN 978-80-7560-094-3.
- [5] ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ. Základy financí. Praha: Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3669-3.
- [6] ČIŽINSKÁ, Romana. Základy finančního řízení podniku. Praha: Grada Publishing, 2018. Prosperita firmy. 240 s. ISBN 978-80-271-0194-8.
- [7] DOUBKOVÁ, Anna a Karel TOMEK. Finanční gramotnost pro každého. Stařeč: Infra, [2016], 119 s. ISBN 978-80-866-6664-8.
- [8] DVOŘÁK, Petr. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005, 681 s. Vysokoškolská učebnice. ISBN 807201515.
- [9] Finanční management. Praha: Grada, 2012. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4047-8.
- [10] GÚČIK, Marian a kol. Manažment cestovného ruchu. Dali-BB, 2010, 152 s. ISBN 978-80-890-9067-9.
- [11] GÚČIK, Marian. Cestovný ruch - Politika a ekonómia. Dali BB, 2011. 188 s. ISBN 978-80-89090-98-3.
- [12] HINDLS, Richard, Ilja NOVÁK a Stanislava HRONOVÁ. Metody statistické analýzy pro ekonomy. 2. přeprac. vyd. Praha: Management Press, 2000, 249 s. ISBN 8072610139.
- [13] HINDLS, Richard. Statistika pro ekonomy. 8. vyd. Praha: Professional Publishing, 2007, 415 s. ISBN 978-80-869-4643-6.



- [14] HRBKOVÁ, Jana. Společenské vědy pro techniky: ekonomie, právo, politologie. Praha: Grada Publishing, 2015. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-5588-5.
- [15] JANDA, Josef. Jak žít šťastně na dluh. Grada Publishing, 2013, 176 s. ISBN 9788024788234.
- [16] JUREČKA, Václav. Makroekonomie. 2., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2013. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4386-8
- [17] JUREČKA, Václav. Makroekonomie. 3., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Expert (Grada). ISBN 978-80-271-0251-8.
- [18] KALABIS, Zbyněk. Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika. Brno: BizBooks, 2012, 168 s. ISBN 9788026500018
- [19] KANTNEROVÁ, Liběna. Základy bankovníctví: teorie a praxe. V Praze: C.H. Beck, 2016. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-595-4.
- [20] KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. Banky a komerční obchody. Kravaře: Marreal servis, 2010, 172 s. ISBN 9788025467794
- [21] KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. Řízení obchodních bank: vybrané kapitoly. V Praze: C.H. Beck, 2006. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 80-7179-381-7.
- [22] KEŘKOVSKÝ, Miloslav. Ekonomie pro strategické řízení: teorie pro praxi. Praha: C.H. Beck, 2004. Beck pro praxi. ISBN 80-7179-885-1.
- [23] KISLINGEROVÁ, Eva. Manažerské finance. 3. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010. Beckova edice ekonomie. ISBN 978-80-7400-194-9.
- [24] KNÁPKOVÁ, Adriana, Drahomíra PAVELKOVÁ a Karel ŠTEKER. Finanční analýza: komplexní průvodce s příklady. 2., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. Prosperita firmy. ISBN 978-80-247-4456-8.
- [25] KOWALSKÁ, Radomíra. Ekonomika pro střední zdravotnické školy. Praha: Grada, 2014. Sestra (Grada). ISBN 978-80-247-5091-0.
- [26] KUDZBEL, Marek. Bankovníctvo. Bratislava: Marada Capital Services, 2000, 126 s. ISBN 8096845802.
- [27] LIŠKA, Petr, Štefan ELEK a Karel MAREK. Bankovní obchody. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 214 s. ISBN 978-80-7478-510-8.

- [28] MANKIW, N. Gregory. Essentials of economics. 8th edition. 2016. ISBN 978-1-337-09199-2.
- [29] MEJSTRÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ. Bankovníctví v teorii a praxi: Banking in theory and practice. Praha: Karolinum, 2014. ISBN 9788024628707.
- [30] MISHKIN, Frederic S. The economics of money, banking and financial markets. Twelfth edition, Global edition. Harlow, England: Pearson, [2019], 738 s. The Pearson series in economics. ISBN 978-1-292-26885-9.
- [31] PAULÍK, Dušan, Elena BEŇOVÁ, Irina BONDAREVA, Viktória ČEJKOVÁ a Eva ROMANČÍKOVÁ. Základy financí a meny. Bratislava, 2012. Vysoká škola ekonomie a manažmentu verejnej správy v Bratislave.
- [32] PAVELKA, Tomáš. Makroekonomie: základní kurz. Praha: Vysoká škola ekonomie a managementu, 2006. ISBN 80-86730-02-6.
- [33] RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. Finanční matematika pro každého. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4831-3.
- [34] REJNUŠ, Oldřich. Finanční trhy. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. Partners. ISBN 978-80-247-3671-6.
- [35] RIMARČÍK, Marián. Štatistika pre prax. Vydané nákladom vlastným, 2007. ISBN 978-80-969813-1-1.
- [36] RŮČKOVÁ, Petra a Michaela ROUBÍČKOVÁ. Finanční management. Praha: Grada, 2012, 290 s. Finance. ISBN 9788024740478.
- [37] ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava. Bankovníctví. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 2010, 253 s. ISBN 978-80-7408-029-6.
- [38] TAHAL, Radek. Marketingový výzkum: postupy, metody, trendy. Praha: Grada Publishing, 2017. Expert (Grada). ISBN 978-80-271-0206-8.
- [39] TKÁČOVÁ, Dana, Jaroslav BELÁS, Eva HORVÁTOVÁ, Božena CHOVANCOVÁ a Viera MALACKÁ. Finančné trhy a bankovníctvo. Žilina: Georg, 2009, 268 s. ISBN 978-80-89401-01-7.
- [40] VEBER, Jaromír a Jitka SRPOVÁ. Podnikání malé a střední firmy. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Grada, 2012. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4520-6.

- [41] ZIMKOVÁ, E. Riadenie komerčnej banky - Vybrané kapitoly. 1. vyd. Banská Bystrica: Univerzita Mateja Bela, 2010. 86 s. ISBN 978-80-8083-966-6

### Internetové zdroje

- [42] Banky.cz. 2020. *ČNB zmírnila podmínky pro hypotéky*. [online]. [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/cnb-zmirnila-podminky-pro-hypoteky/>
- [43] Banky.cz. 2020. *Podmínky pro získání hypotéky 2020*. [online]. [cit. 2020-03-12]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>
- [44] Česká národní banka. 2020. *ARAD systém časových řad* [online]. [cit. 2019-12-01] Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=1&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=21751&p\\_uka=1&p\\_strid=ACHAB&p\\_od=201801&p\\_do=201910&p\\_lang=CS&p\\_format=0&p\\_decsep=%2C](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=21751&p_uka=1&p_strid=ACHAB&p_od=201801&p_do=201910&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C)
- [45] Česká národní banka. 2020. *Bankovní sektor*. [online]. [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/zatezove-testy/bankovni-sektor/>
- [46] Česká národní banka. 2020. *Bankovní statistika* [online]. [cit. 2019-04-26] Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/statistika/menova\\_bankovni\\_stat/bankovni-statistika/bankovni-statistika/](https://www.cnb.cz/cs/statistika/menova_bankovni_stat/bankovni-statistika/bankovni-statistika/)
- [47] Česká národní banka. 2020. *ARAD – systém časových řad. Klientské úvěry*. [online]. [cit. 2020-02-25]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=1&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=1265&p\\_uka=1%2C2%2C3%2C4&p\\_strid=AABBAB&p\\_od=201601&p\\_do=201612&p\\_lang=CS&p\\_format=4&p\\_decsep=%2C](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=1265&p_uka=1%2C2%2C3%2C4&p_strid=AABBAB&p_od=201601&p_do=201612&p_lang=CS&p_format=4&p_decsep=%2C)
- [48] Česká národní banka. 2020. *ARAD– systém časových řad. Statistické data*. [online]. [cit. 2019-01-11]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.STROM\\_DRILL?p\\_strid=A&p\\_lang=CS](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.STROM_DRILL?p_strid=A&p_lang=CS)
- [49] Česká národní banka. 2020. *Diskontní sazba*. [online]. [cit. 2020-01-09]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro\\_media/tiskove\\_zpravy\\_cnb/2009/091218\\_diskontni\\_sazba.html](https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/tiskove_zpravy_cnb/2009/091218_diskontni_sazba.html)

- [50] Česká národní banka. 2020. *Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit - PRIBOR*. [online]. [cit. 2020-05-29]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/index.html>
- [51] Česká národní banka. 2020. *Jak jsou na tom nyní české banky?* [online]. [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-jsou-na-tom-banky-otazky-a-odpovedi/>
- [52] Česká národní banka. 2020. *Prognóza ČNB z května 2020*. [online]. [cit. 2020-06-01]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>
- [53] Česká národní banka. 2020. *Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019*. [online]. [cit. 2020-04-26]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy\\_fs/fs\\_2018-2019/fs\\_2018-2019\\_kapitola\\_3.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2018-2019/fs_2018-2019_kapitola_3.pdf)
- [54] Česká národní banka. 2020. *Zprávy o inflaci*. [online]. [cit. 2020-01-26]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy\\_o\\_inflaci/2017/2017\\_II/download/zoi\\_II\\_2017.pdf](https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy_o_inflaci/2017/2017_II/download/zoi_II_2017.pdf)
- [55] Česká republika. Zákon o dluhopisech.. In: Sbírka zákonů 2004. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>
- [56] Csas.cz. 2020. Hypotéka. [online]. [cit. 2020-03-13]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>
- [57] Csob.cz. 2020. *Hypotéka*. [online]. [cit. 2020-04-03]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteka>
- [58] Csob.cz. 2020. *Hypotéka*. [online]. [cit. 2020-03-13]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteka#vzorovy-priklad-refinancovani>
- [59] Econstor.eu. 2020. *The Impact of Liquidity on Bank Profitability*. [online]. [cit. 2020-04-15]. Dostupné z: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/53928/1/642546703.pdf>
- [60] Euroekonom.sk. 2020. *Bankovníctvo a banky*. [online]. [cit. 2020-05-02]. Dostupné z: <https://www.euroekonom.sk/financie/bankovnictvo-a-banky/>
- [61] Fio.cz. 2020. *Fio hypotéka: financování Vašeho bydlení*. [online]. [cit. 2020-03-15]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky>

- [62] Fio.cz. 2020. *Hypotéky*. [online]. [cit. 2020-03-13]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky>
- [63] HNONLINE.sk. 2020. *Úroková marža bank v lani stúpila*. [online]. [cit. 2020-04-25] Dostupné z: <https://hnonline.sk/prakticke-hn/31474-urokova-marza-bank-vlani-stupla>
- [64] Hypoindex.cz. 2020. *Fincentrum Hypoindex - vývoj* [online]. [cit. 2019-12-01] Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
- [65] Hypotecnibanka.cz. 2020. *Nový zákon o spotřebitelském úvěru mění od 1. prosince podmínky uzavírání i splácení hypotečních úvěrů*. [online]. [cit. 2020-03-12]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/os-tatni/novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-meni-od-1-prosince-podminky/>
- [66] Kb.cz. 2020. *Hypotéka*. [online]. [cit. 2020-03-13]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>
- [67] Kurzy.cz. 2020. *HDP 2020, vývoj hdp v ČR, vývoj HDP meziročně v %*. [online]. [cit. 2019-12-14]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/makroekonomika/hdp/>
- [68] Kurzy.cz. 2020. *Hypotéky – Hypoteční trh v ČR, statistiky, zajímavosti*. [online]. [cit. 2020-01-25]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/hypoteky/hypotecni-trh/>
- [69] Kurzy.cz. 2020. *Typy splácení hypotečního úvěru (hypotéky)*. [online]. [cit. 2019-11-09]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-splaceni-hypotek/>
- [70] Managementmania.com. 2020. *Menový kurz*. [online]. [cit. 2019-11-20]. Dostupné z: <https://managementmania.com/sk/menovy-kurz>
- [71] Měšec.cz. 2020. *Jak je zdravá vaše banka? Naučíme vás, jak to zjistit* [online]. [cit. 2020-04-25]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/jak-je-zdrava-vase-banka/>
- [72] Mfcr.cz. 2020. *Makroekonomická predikce – červenec 2019*. [online]. [cit. 2020-04-15]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2019/makroekonomicka-predikce-cervenec-2019-35796>
- [73] Mfcr.cz. 2020. *Makroekonomická predikce – duben 2020*. [online]. [cit. 2020-05-28]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2020/makroekonomicka-predikce-duben-2020-38089>
- [74] MILDE, David. ©2020. *Lineární regrese* [online]. [cit. 2020-03-24]. Dostupné z: <http://ach.upol.cz/user-files/intranet/10-linearniregrese-pdf-1321473895.pdf>

- [75] Ministerstvo financí České republiky. 2020. *Soukromný sektor. Základní informace*. [online]. [cit. 2020-04-12] Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromny-sektor/spotrebitelske-uvery/zakladni-informace>
- [76] Moneta.cz. 2020. *Základní produktové podmínky hypotečních úvěrů*. [online]. [cit. 2020-03-15]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/documents/20143/11740725/mmb-zpp-hypotecni-uvery-01082017.pdf>
- [77] Nbs.sk. 2020. *Stretnutie vedenia NBS s predstaviteľmi bánk a inštitúcií platobných služieb v SR*. [online]. Bratislava, 2015 [cit. 2020-04-25]. Dostupné z: [https://www.nbs.sk/\\_img/Documents/\\_Dohlad/Publikacie/Banky\\_a\\_institucie\\_platobnych\\_sluzieb\\_1p\\_2015.pdf](https://www.nbs.sk/_img/Documents/_Dohlad/Publikacie/Banky_a_institucie_platobnych_sluzieb_1p_2015.pdf)
- [78] Penize.cz. 2020. *Největší banky v Česku. Žebříček podle počtu klientů i peněz* [online]. [cit. 2020-04-25]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/bezne-ucty/413386-nejvetsi-banky-v-cesku-zebricek-podle-poctu-klientu-i-penez>
- [79] Penize.cz. 2020. *Úrokové sazby*. [online]. [cit. 2020-05-14]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/80356-co-jsou-urokove-sazby>
- [80] Portal.pohoda.cz. 2020. *Nový návrh zákona o spotřebitelském úvěru*. [online]. [cit. 2020-03-12]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/finance-a-dane/novy-navrh-zakona-o-spotrebitelskem-uveru/>
- [81] Rb.cz. 2020. *Nabídka hypoték*. [online]. [cit. 2020-03-13]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek>
- [82] Rb.cz. 2020. *Hypotéka na bydlení*. [online]. [cit. 2020-03-15]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek/hypoteka-na-bydleni>
- [83] Studyfinance.com. 2020. *What is Profitability? Definition, Meaning, Examples and Formulas*. [online]. [cit. 2020-02-23]. Dostupné z: <https://studyfinance.com/profitability/>
- [84] Zpravy.aktualne.cz. 2020. *Trh s hypotékami míří vzhůru. “Zacvičit“ s ním ale může koronavirus*. [online]. [cit. 2020-03-24] Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/rust-sazeb-u-uveru-na-bydleni-zrychluje-objemy-atakuji-rekor/r~4ff35b5e686811eaaabd0cc47ab5f122/>

### **Interné zdroje**

Internetové zdroje vybranej banky

Interné zdroje vybranej banky

Výročné správy vybranej banky

Diskusia s riaditeľom pobočky vybranej banky

**SZOZNAM POUŽITÝCH SYMBOLOV A SKRATIEK**

2T repo	Dvojtýždňová repo sadzba.
ČNB	Česká národní banka.
DSTI	(Debt Service to Income) Pomer výšky splátok voči čistému mesačnému príjmu žiadateľa.
DTI	(Debt to Income) Pomer celkového zadĺženia voči čistému ročnému príjmu žiadateľa.
HDP	Hrubý domáci produkt.
HZL	Hypotekárny záložný list.
LTV	(Loan to Value) Pomer medzi veľkosťou sumy hypotéky a hodnotou zakladanej nehnuteľnosti.
ROA	Rentabilita aktív.
ROE	Rentabilita vlastného kapitálu.
PRIBOR	(Prague Interbank Offered Rate) Pražská medzibanková roková sadzba.
RPSN	Ročná percentuálna sadzba nákladov.



**ZOZNAM OBRÁZKOV**

<i>Obrázok 1 Vzťah ziskovosti a likvidity (Bordeleau, Graham, 2010, str.11) .....</i>	<i>34</i>
<i>Obrázok 2 Lineárny regresný model (Milde, © 2020, str. 1) .....</i>	<i>43</i>
<i>Obrázok 3 Výsledok korelačnej analýzy (vlastné spracovanie podľa údajov ČNB, © 2020).....</i>	<i>68</i>
<i>Obrázok 4 Regresná analýza (vlastné spracovanie v MS Excel podľa ARAD, ČNB © 2020 a Fincentrum &amp; Swiss Life Select a.s., © 2008-2019) .....</i>	<i>70</i>
<i>Obrázok 5 Znážornenie výpočtu čistej úrokovej marže (vlastné spracovanie v MS Excel na základe interných údajov vybranej banky) .....</i>	<i>83</i>
<i>Obrázok 6 Prepočet úrokovej marže banky so zmenenou úrokovou sadzbou (vlastné spracovanie na základe interných údajov vybranej banky) .....</i>	<i>105</i>

**ZOZNAM TABULIEK**

<i>Tabuľka 1 Vývoj inflácie v ČR (%) v rokoch 2018-2019 (vlastné spracovanie podľa Kurzy.cz, © 2000 - 2020)</i> .....	49
<i>Tabuľka 2 Celková inflácia na horizonte menovej politiky (vlastné spracovanie podľa ČNB, © 2020)</i> .....	50
<i>Tabuľka 3 Vývoj HDP v ČR v rokoch 2018-2019 (vlastné spracovanie podľa Kurzy.cz, © 2000 - 2020)</i> .....	52
<i>Tabuľka 4 Štvrťročný prehľad úrokových sadzieb v ČR v roku 2018-2019 (vlastné spracovanie podľa ARAD, ČNB, © 2020)</i> .....	54
<i>Tabuľka 5 Štvrťročný prehľad klientských úverov podľa druhového hľadiska v ČR v rokoch 2018-2019 v mil. Kč (vlastné spracovanie podľa ČNB, © 2020)</i> .....	55
<i>Tabuľka 6 Klientské úvery z časového hľadiska za obdobie 2018-2019 v mil. Kč (vlastné spracovanie podľa ČNB, © 2020)</i> .....	55
<i>Tabuľka 7 Vývoj hypoték za obdobie 2018 - 2019 (vlastné spracovanie podľa Fincentrum, a.s., © 2020)</i> .....	57
<i>Tabuľka 8 Súčasný a budúci vývoj úrokových sadzieb (vlastné spracovanie podľa ČNB, © 2020)</i> .....	58
<i>Tabuľka 9 Nové hypotekárne úvery na bývanie podľa fixácie úrokovej sadzby v mil. Kč (vlastné spracovanie podľa ARAD, ČNB, © 2020)</i> .....	60
<i>Tabuľka 10 Úrokové sadzby novo poskytnutých hypotekárnych úverov podľa doby fixácie úrokovej sadzby (%) za obdobie 2018-2019 (vlastné spracovanie podľa ARAD, ČNB, © 2020)</i> .....	61
<i>Tabuľka 11 Prehľad nezamestnanosti v ČR v rokoch 2018-2019 (vlastné spracovanie podľa ARAD, ČNB, © 2020)</i> .....	61
<i>Tabuľka 12 Prehľad nezamestnanosti v ČR v rokoch 2018-2019 (vlastné spracovanie podľa ARAD, ČNB, © 2020)</i> .....	62
<i>Tabuľka 13 Vstupné údaje (vlastné spracovanie podľa ČNB, © 2020)</i> .....	67
<i>Tabuľka 14 Vývoj úrokových sadzieb vybranej banky v čase (vlastné spracovanie podľa interných údajov banky)</i> .....	74
<i>Tabuľka 15 Vývoj úrokových sadzieb vybranej banky v čase (vlastné spracovanie podľa interných údajov banky)</i> .....	75
<i>Tabuľka 16 Aktuálne ceny zdrojov vyhlasované ČNB (ČNB, © 2020)</i> .....	81

<i>Tabuľka 17 Rozdelenie bánk podľa veľkosti na základe bilančnej sumy (vlastné spracovanie podľa údajov z penize.cz © 2000 – 2020 a podľa výročných správ uvedených bánk) .....</i>	<i>85</i>
<i>Tabuľka 18 Porovnanie hypotekárneho produktu na českom bankovom trhu (vlastné spracovanie podľa internetových zdrojov uvedených bánk) .....</i>	<i>94</i>
<i>Tabuľka 19 Rozloženie istiny a úrokov (vlastné spracovanie) .....</i>	<i>94</i>
<i>Tabuľka 20 Splátkový kalendár pre modelovaný príklad (vlastné spracovanie) .....</i>	<i>99</i>
<i>Tabuľka 21 Splátkový kalendár pre modelovaný príklad nového hypotekárneho produktu (vlastné spracovanie) .....</i>	<i>101</i>
<i>Tabuľka 22 Nákladová analýza projektu (vlastné spracovanie podľa interných dokumentov vybranej banky) .....</i>	<i>103</i>

**ZOZNAM GRAFOV**

Graf 1 Vývoj inflácie spotrebiteľských cien v období 2018 - 2021 (ČNB, © 2020) ...	50
Graf 2 Vývoj rastu HDP v období 2018 – 2021 (ČNB, © 2020) .....	53
Graf 3 Zadlženosť domácností v ČR v rokoch 2018-2019 (vlastné spracovanie podľa ARAD ČNB, © 2020).....	56
Graf 4 Vývoj úrokových sadzieb (3M PRIBOR) v období 2018 – 2021 (ČNB, © 2020) .....	58
Graf 5 Budúci vývoj miery nezamestnanosti v % (vlastné spracovanie podľa údajov z Ministerstvo financií ČR, © 2020) .....	63
Graf 6 Štvrťročný vývoj menového kurzu EUR/CZK v roku 2017-2019 (vlastné spracovanie podľa Kurzy.cz, spol. s r.o., © 2000 – 2020).....	63
Graf 7 Budúci vývoj menového kurzu (vlastné spracovanie podľa ČNB, © 2020) ....	64
Graf 8 Bodový graf – nezamestnanosť a hypotekárne úrokové sadzby (vlastné spracovanie) .....	72
Graf 9 Aktíva bankového sektoru v mld. Kč (ČNB, ©2020).....	84
Graf 10 Pasíva bankového sektoru v mld. Kč (ČNB, ©2020) .....	84
Graf 11 Vklady klientov podľa časového hľadiska v mil. Kč (systém ARAD, ČNB, © 2020).....	86
Graf 12 Úvery poskytnuté klientom podľa časového hľadiska v mil. Kč (systém ARAD, ČNB, © 2020).....	87
Graf 13 Ukazovatele likvidity bankového sektoru v % (Zpráva o finanční stabilitě 2018/2019, ČNB © 2020).....	88
Graf 14 Zisk z finančnej a hospodárskej činnosti bánk (vlastné spracovanie na základe údajov zo systému ARAD, ČNB © 2020).....	89
Graf 15 ROAA veľkých bánk (vlastné spracovanie podľa výročných správ uvedených bánk) .....	90
Graf 16 ROAA stredných bánk ( vlastné spracovanie podľa výročných správ uvedených bánk) .....	90
Graf 17 ROAA malých bánk ( vlastné spracovanie podľa výročných správ uvedených bánk) .....	91

## ZOZNAM PRÍLOH

Príloha P I: Hypotekárne produkty vybranej banky

Príloha P II : Produkty ostatných bankových inštitúcií

## **Príloha P I: Hypotekárne produkty vybranej banky**

### **Nová hypotéka**

Nová hypotéka je hypotéka na obstaranie nehnuteľnosti. Maximálna výška nie je obmedzená, banka požičiava do výšky 90% z odhadnutej hodnoty nehnuteľnosti. Táto hypotéka môže byť zaistená kupovanou nehnuteľnosťou alebo inou nehnuteľnosťou k bývaniu na území Českej republiky. Pokiaľ ide o kúpu družstevného bytu, musí byť zaistený hypotekárny úver v osobnom vlastníctve. (Internetové zdroje vybranej banky, © 2020)

Pre hypotekárny úver môže byť zvolená fixná úroková sadzba, teda klient si zvolí sám dĺžku fixácie od jedného roka až do desať rokov. Počas tejto doby je úroková sadzba a splátka nemenná bez ohľadu na aktuálnu ekonomickú situáciu. Čerpanie hypotéky je možné do dvanástich mesiacov od podpisu úverovej zmluvy. Doba splácania hypotéky je obmedzená na tridsať rokov. Po dobu čerpania sa splácajú iba úroky z čerpanej čiastky a až nasledujúci mesiac po vyčerpaní hypotéky začne klient splácať pravidelnú anuitnú splátku. Okrem peňazí na úhradu kúpnej ceny nehnuteľnosti je možné získať ešte peniaze na čokoľvek. Pri hypotékach na bývanie úrokové sadzby začínajú od 2,29% p.a. (Internetové zdroje vybranej banky, © 2020)

### ***Príklad***

Reprezentatívny príklad (Internetové zdroje vybranej banky, © 2020):

Celková výška poskytnutého úveru : 2 000 000 Kč

Doba trvania úveru: 300 mesiacov

Úroková sadzba: 2,49% p.a.

Pevná úroková sadzba: na 10 rokov

Výška mesačnej splátky: 8 963 Kč

Ročná percentuálna sadzba nákladov (RPSN): 2,55 %

Do RPSN sú započítané jednorazové náklady na poskytnutie úveru: 2 900 Kč

Vklad a výmaz záložného práva do katastru nehnuteľnosti: 4 000 Kč

Overenie podpisu: 30 Kč

Celková splatná čiastka: 2 697 461,50 Kč

## **Cudzo menová hypotéka**

Rozumie sa ňou taký úver, kde má aspoň jeden zo žiadateľov príjem v cudzej mene alebo bydlisko mimo Českú republiku. Cudzo menová hypotéka je ponúkaná v CZK. Ak by sa zmenný kurz Banky devíza stred mien CZK a meny, v ktorej má klient príjem alebo bydlisko zmenil minimálne o 20% v prospech CZK oproti kurzu Banky devíza stred ku dňu uzavretia zmluvy o úver, má klient právo na predčasné splatenie svojho úveru, bez toho aby Banka od neho požadovala úhradu účelne vynaložených nákladov vzniknutých v súvislosti s predčasným splatením. (Internetové zdroje vybranej banky, © 2020)

### ***Predčasné splatenie úveru***

Klient má právo úver splatiť predčasne kedykoľvek celkom alebo z časti. O zámere úver celkom alebo z časti splatiť musí klient banku písomne informovať najneskôr do 10 dní pred dátumom predčasnej splátky. Predčasné splatenie je možné uskutočniť aj celkom zdarma v nasledovných prípadoch (Internetové zdroje vybranej banky, © 2020)

- do troch mesiacoch potom, čo bola klientovi oznámená pevná úroková sadzba
- do výšky 25 % z celkovej výšky úveru počas jedného mesiaca pred dňom výročia uzatvorenia zmluvy o úvere
- v období, pre ktoré nie je stanovená pevná úroková sadzba
- v rámci plnenia z poistenia úročeného k zaisteniu splatenia úveru
- v dôsledku úmrtia, dlhodobého ochorenia alebo invalidity dlžníka alebo jeho manžela/ partnera, pokiaľ táto skutočnosť vedie k výraznému zníženiu schopnosti splácať úver.

V ostatných prípadoch má banka nárok na účelne vynaložené náklady, ktoré jej vzniknú v súvislosti s predčasným splatením. Tie však nesmú presiahnuť výšku úroku, ktorú by spotrebiteľ zaplatil za dobu od predčasného splatenia do konca obdobia, pre ktoré je stanovená pevná zápujčná úroková sadzba. (Internetové zdroje vybranej banky, © 2020)

## **Refinancovanie hypotéky**

Banka poskytuje klientom službu refinancovania hypoték. Medzi výhody, ktoré uvádzajú patrí nízka úroková sadzba, akceptácia pôvodného odhadu ceny nehnuteľnosti a poistenie schopnosti splácať s voľbou poistného rizika. (Internetové zdroje vybranej banky, © 2020)

## **Příloha P II: Produkty ostatních bankových institucí**

### **Hypotekárne produkty**

**Komerčná banka** ponúka v oblasti hypoték nasledovné produkty (KOMERČNÍ BANKA, © 2020):

- Štafetová hypotéka – ide o prevedenie hypotéky z rodičov na deti a naopak.
- Hypotéka Dozadu – preplatenie investície do bývania až za tri roky späťne.
- Flexibilná hypotéka – výšku splátok si môže klient znížiť až o 50 % alebo splácanie prerušiť na tri mesiace.
- Hypotéka so zálohovým čerpaním – peniaze na výstavbu alebo na rekonštrukciu svojpomocne, ktoré získa klient na základe rozpočtu, bez dokladania faktúr, účel sa preukazuje až po uskutočnení konkrétnych prác.
- Hypotéka na refinancovanie – refinancovanie s nízkou úrokovou sadzbou. Zdarma klientovi banka vyhotoví žiadosť, ocenenie, správu úveru aj čerpanie na návrh na vklad.
- Hypotéka 2 v 1 – za rovnakú úrokovú sadzbu môže klient získať až 800 000 Kč na ďalšie nákupy, ktoré sa netýkajú bývania.

**ČSOB banka** ponúka tieto hypotekárne produkty (ČSOB, © 2020.):

- ČSOB hypotéka- ČSOB ponúka zdarma poskytnutie hypotéky na bývanie, požičiava do 90 % hodnoty nehnuteľnosti. Správa hypotéky je možná online a 30 % hypotéky na bývanie sa dá použiť aj na iný účel ako napríklad vybavenie domácnosti.
- Jasné hypotéky- V období od 17. februára do 20. marca ponúka ČSOB hypotekárny produkt Jasné hypotéky do výšky 70 % hodnoty zástavy s úrokovou sadzbou 2,62 % pevnou na 7 rokov. (RPSN 2,90 % p.a.) vrátane vedenia úveru zdarma a odhadom zdarma. Pokiaľ klient splní určité požiadavky môže získať uvedené sadzby a odhad zdarma.
- Americká hypotéka- úver na čokoľvek zaistený záložným právom k nehnuteľnosti s nižším úrokom ako pôžičky. Hypotéku je možné použiť na čokoľvek, na bývanie, investície do nehnuteľnosti v zahraničí, nákup auta, refinancovanie skôr poskytnutých úverov.
- Refinancovanie – možnosť získať nižší úrok



**Česká spořitelna** má v ponuke nasledujúce hypotekárne produkty (Česká spořitelna, a. s., © 2020):

- Hypotéka – na prvé bývanie ponúka banka úver vo výške až 90 % hodnoty nehnuteľnosti. Výška úveru môže dosiahnuť až 5 miliónov Kč. Sadzba sa pohybuje od 2,64 % p.a. Možnosť získať päťročnú, osemročnú a desaťročnú fixáciu a banka tiež ponúka poistenie nehnuteľnosti a domácnosti.
- Refinancovanie hypotéky – Česká spořitelna ponúka službu Variabilita splátok, ktorá umožňuje zvýšenie alebo zníženie splátok až o 30 %, splácanie je možné prerušiť až na 3 mesiace. Možnosť zjednaní online a bez poplatkov za spracovanie.
- Americká hypotéka – výhodnejšia úroková sadzba ako u klasických spotrebiteľských úverov. Americká hypotéka je úverom na čokoľvek, napríklad na štúdium doma alebo v zahraničí, vybavenie domácnosti, na cestovanie. Poskytuje sa od 150 000 Kč do 5 miliónov Kč s dobou splatnosti do 20 rokov.

**Fio banka** poskytuje hypotéky a americké hypotéky.

Pri zjednaní Fio hypotéky ponúka banka poskytnutie bez poplatkov, zdarma vedenie bežného aj úverového účtu, rezerváciu prostriedkov aj čerpanie úveru. Hypotéku je možné kedykoľvek predčasne splatiť bez poplatkov a sankcií ( s výnimkou prípadov refinancovania úveru v inej banke). Americká hypotéka umožňuje získať peniaze aj neúčelovo a financovať akékoľvek potreby. Súčasne môže klient využiť poskytnutie úveru zdarma, vedenie bežného aj úverového účtu a rezerváciou prostriedkov či čerpanie úveru bez poplatkov rovnako ako aj pri Fio hypotéke. (Fio banka, © 2020)

Typy americkej hypotéky (Fio banka, © 2020):

- neúčelová – napr. na prefinancovanie pôžičiek, nákup hnutel'nych vecí či služieb, financovanie vzdelania a podobne.
- konsolidácia – úver poskytovaný za účelom splatenia jedného alebo viacerých záväzkov, ktoré sú pre klienta obtiažne splatiť za súčasných podmienok.
- pre podnikateľov – alternatíva k podnikateľskému úveru, ktorú spláca klient z výnosov z podnikateľskej činnosti.

**Raiffeisenbank** ponúka širokú škálu hypoték. Maximálny vek žiadateľa o hypotéky je 18 rokov, maximálny počet žiadateľov sú 4 osoby žijúce maximálne v dvoch domácnostiach. Medzi ponúkané druhy patria nasledovné (Raiffeisenbank, © 2020):

- Hypotéka na bývanie – správa a vybavenie hypotéky je zdarma, pričom 20 % z výšky hypotéky je možné využiť na čokoľvek a pri výstavbe nehnuteľnosti dostane klient peniaze priamo na účet bez dokladovania faktúr. Výška úveru môže byť do výšky 20 miliónov Kč a 12 miliónov pri hypotéke so zápočtom úspor.
- Hypotéka naruby – ide o hypotéku, ktorá je zjednaná ešte skôr ako má klient vybranú nehnuteľnosť na kúpu. V tomto prípade si klient zjedná najskôr úver. Na základe doloženia príjmov a výdajov mu banka spraví ponuku a uzatvorí úverovú zmluvu. Po podpísaní zmluvy začne plynúť lehota 11 mesiacov, počas ktorej si môže klient hľadať nehnuteľnosť a na načerpanie hypotéky má klient 12 mesiacov. Výška hypotéky sa môže pohybovať od 300 tisíc až 20 miliónov Kč na dobu 30 rokov.
- Hypotéka so zápočtom úspor – vybavenie a správa hypotéky je bez poplatku. Je možné zriadiť si ju ku každej klasickej hypotéke, ak bude klient prejednávať novú úrokovú sadzbu po skončení fixácie. Výška úveru je od 300 tisíc do 12 miliónov Kč na dobu 30 rokov. Na výber sú úrokové sadzby s fixáciou na jeden až päť rokov. Zápočet úspor funguje tak, že je k hypotéke zriadený offsetový sporiaci účet s nulovým úročením, na ktorý si klient prevádza svoje úspory. Mesačné úroky z hypotéky budú účtované len z rozdielu medzi nesplatenou istinou úveru a zostatkom sporiaceho účtu. Prostriedky na sporiacom účte sú potom zhodnotené rovnakou sadzbou, ktorú by klient platil z vyčerpanej časti hypotekárneho úveru. Prostriedky zo sporiaceho účtu môžu byť kedykoľvek vybrané. Zápočet sa dá začať uplatňovať počínajúc dňom dočerpania úveru a teda offsetový výnos môže byť uplatnený v prvej anuitnej splátke.
- Kontokorentná hypotéka – ide o kontokorentný úver zaistený nehnuteľnosťou, je možné ho využívať jeden až desať rokov a splácajú sa iba úroky z vyčerpanej čiastky. Kontokorentný rámec je možné kedykoľvek podľa potreby použiť a aj opakovať. Každý vklad peňazí na účet znižuje vyčerpaný rámec, čo vedie k zníženiu úrokov, ktoré budú zaplatené. Hypotéku sa dá v tomto období kedykoľvek bez sankcie splatiť alebo ukončiť. Po ukončení obdobia čerpania bude úver prevedený na klasické anuitné splácanie s fixnou úrokovou sadzbou. Výška úveru je od 300 tisíc do 5 miliónov Kč, u účelovej varianty do výšky 8 miliónov Kč so splatnosťou 30 rokov. V období čerpania je úver úročený pružnou úrokovou sadzbou PRIBOR 1M s pevnou maržou a po zmene na klasicky splácanú hypotéku je na výber fixácia na jeden až 15 rokov.

- Americká hypotéka – je hypotéka zriadená bez nutnosti dokladania účelu úveru, má výhodnejšie úrokové sadzby ako klasický spotrebiteľský úver, je možné spracovať ju do 3 dní. Výška úveru je od 300 tisíc do 5 miliónov Kč na dobu 20 rokov s fixáciou úrokovej sadzby na 1 až 15 rokov.
- Hypotéka na prenájom – je možné žiadateľovi o hypotéku na prenájom uviesť k bežným príjmom pričítať aj príjmy z budúceho prenájmu. Šanca na získanie hypotéky sa tým výrazne zvýši. Výška úveru je od 300 tisíc do 20 miliónov Kč (12 miliónov Kč u nebytových priestorov) so splatnosťou 30 rokov (20 rokov u nebytových priestorov).
- Refinancovanie hypotéky – refinancovať je možné aj úvery a pôžičky, ktoré neboli poskytnuté k financovaniu nehnuteľnosti, všetky záväzky budú nahradené jednou neúčelovou hypotékou. Výška úveru je od 300 tisíc do 5 miliónov Kč u neúčelovej varianty a do 20 miliónov Kč u účelovej varianty. Splatnosť je do 30 rokov, fixácia úrokovej sadzby môže byť na 3 roky až 15 rokov.
- Predhypotekárny úver – je pre prípad, že klient dočasne nemôže zaistiť svoju hypotéku nehnuteľnosťou ale už potrebuje čerpať časť alebo celú výšku úveru. Výšky je od 500 tisíc do 4 miliónov Kč, podľa účelu so splatnosťou na 30 rokov a fixáciou úrokovej sadzby na 1 až 15 rokov. Ide o poskytnutie čiastočne zaisteného úveru na dobu 24 mesiacov, ktorý sa po zriadení záložného práva k financovanej nehnuteľnosti zmení na klasický hypotekárny úver. S bankou je však uzavretá len jedna úverová zmluva. Podmienkou je, že do zástavy sa na začiatku dá pozemok, na ktorom sa bude nachádzať financovaný dom.