

Návrh řešení situace subjektu FON v oblasti investic a úvěrů v bance UBank

Bc. Tomáš Kozubík

Diplomová práce
2015



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav financí a účetnictví
akademický rok: 2014/2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Tomáš Kozubík**
Osobní číslo: **M130006**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Finance**
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Návrh řešení situace subjektu FON v oblasti investic a úvěrů v bance UBank**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Provedte literární průzkum a na základě analýzy teoretických pramenů formulujte přehled a vývoj investičních, úvěrových nástrojů.
- Zobrazte vývoj investičního a úvěrového chování v časovém horizontu.

II. Praktická část

- Analyzujte současnou situaci subjektu FON v rámci investičního a úvěrového chování.
- Vyhodnoťte současnou situaci a navrhněte změnu rozdělení finančních prostředků pro subjekt FON v Ubank.
- Vyhodnoťte změnu alokace finančních prostředků.

Závěr

Rozsah diplomové práce: **cca 70 stran**
Rozsah příloh:
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

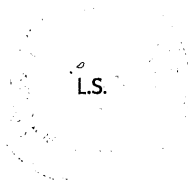
CZESANÝ, Slavoj a Zdenka JOHNSON. Ekonomický cyklus, hospodářská politika a bohatství zemí. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2012, 235 s. ISBN 978-80-245-1863-3.
DITTMANN, Konstantin. Cashflowbasierte Kennzahlen zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit. München: Grin Verlag GmbH, 2007. 68 s. ISBN 36-386-5761-2.
KOHOUT, Pavel. Investiční strategie pro třetí tisíciletí. 6., přeprac. vyd. Praha: Grada, 2010, 292 s. ISBN 978-80-247-3315-9.
ROGERS, Jamie. Strategy, value and risk: the real options approach. 2nd ed. Houndmills, Basingstoke, Hampshire: Palgrave Macmillan, 2009, 207 s. ISBN 978-0-230-57737-4.

Vedoucí diplomové práce: **doc. Ing. Miloš Král', CSc.**
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání diplomové práce: **16. února 2015**
Termín odevzdání diplomové práce: **27. dubna 2015**

Ve Zlíně dne 22. února 2014



prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



Ing. Eliška Pastuszková, Ph.D.
ředitel ústavu

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 připouští-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, považují 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

.....
podpis diplomanta

ABSTRAKT

Tato diplomová práce se zabývá analýzou a návrhem řešení pro fyzickou osobu v oblasti úvěrové angažovanosti a investic. Vychází z rešerše teoretických pramenů, které se zabývají úvěry a investiční tematikou. Hlavním cílem této diplomové práce je subjektivní navržení řešení dosavadní situace daného subjektu na základě teoretického podkladu v dané bance. V diplomové práci je v poslední části subjektivní navržení řešení situace fyzické osoby.

Klíčová slova:

úvěr, investice, úroková sazba, krize, podílové fondy, bankovní produkt

ABSTRACT

This thesis deals with the analysis, the proposal and the recommendation for natural person in the area of exposure and investment. It is based on the study of the theoretical origins, mainly concerning the loan policy and investment topics. The primary goal of this thesis is to recommend solution for certain subject based on the knowledge of the theory. The last part of the thesis involves this solution for natural person.

Keywords:

credit, investments, interest rate, crisis, mutual funds, banking product

Na začátku práce bych rád poděkoval panu doc. Ing. Miloši Král'ovi za jeho osobní a profesionální přístup k diplomové práci. Poděkování také patří mým kolegům a společnosti za vstřícné jednání a poskytnutí informací.

Motto

„Jednoduchá skutečnost, která se dá velmi těžko naučit je, že peníze třeba šetřit, když nějaké máte.“

Joe Moore

OBSAH

| | |
|---|-----------|
| CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE | 9 |
| ÚVOD | 10 |
| I TEORETICKÁ ČÁST | 11 |
| 1 ÚVĚRY A INVESTICE | 12 |
| 1.1 HISTORIE A VÝVOJ V DANÝCH OBLASTÍ..... | 12 |
| 1.2 ZÁRODKY PŮJČEK A INVESTIC V ČESKÝCH ZEMÍCH..... | 12 |
| 1.3 ÚVĚRY A INVESTICE VYMEZENÍ POJMŮ A ROZDÍLŮ..... | 14 |
| 1.3.1 Podstata a vymezení názvosloví v oblasti úvěrů..... | 15 |
| 1.3.2 Bankovní a nebankovní registr..... | 18 |
| 1.3.3 Vybrané typy úvěrů..... | 18 |
| 1.3.4 Podstata a vymezení pojmů v oblasti investic..... | 20 |
| 1.3.4.1 Finanční trhy, jejich dělení, nástroje a názvosloví v oblasti investic .. | 20 |
| 1.3.4.2 Riziko investora a investiční strategie .. | 22 |
| 1.4 EKONOMICKÁ KRIZE A VLIV NA INVESTIČNÍ NÁSTROJE A ÚVĚRY..... | 25 |
| 1.4.1 Druhy krizí .. | 26 |
| 1.4.2 Geografický vývoj populace .. | 28 |
| 1.5 BUDOUCNOST JE V NAŠICH RUKÁCH..... | 29 |
| 1.5.1 Dluhová spirála .. | 30 |
| 1.6 VÝVOJ ÚVĚRŮ DOMÁCNOSTÍ V ČR..... | 33 |
| 1.7 VÝVOJ ZMĚN ALOKACE PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ DOMÁCNOSTÍ V ČR..... | 34 |
| II PRAKTICKÁ ČÁST | 35 |
| 2 OBLAST ÚVĚRŮ A INVESTIC | 36 |
| 2.1 HYPOTEČNÍ KRIZE V USA A NÁSLEDNÝ VÝVOJ ÚROKOVÝCH SAZEB V ČESKÉ REPUBLICE..... | 37 |
| 2.2 PRINCIP ÚVĚROVÁNÍ KOMERČNÍ BANKY | 39 |
| 2.2.1 Aktuální stav úrokových sazeb v České republice..... | 40 |
| 2.2.1.1 Hypoteční úroková sazba..... | 40 |
| 2.2.1.2 Úroková sazba na spotřebitelských úvěrech..... | 42 |
| 2.3 ANALÝZA SUBJEKTU FON..... | 43 |
| 2.3.1 Cash flow domácnosti | 43 |
| Tab č. 1 – Cashflow (vlastní zpracování, 2015) | 43 |
| 2.4 ANALÝZA MAJETKU SUBJEKTU | 44 |
| 2.5 ANALÝZA ZÁVAZKŮ SUBJEKTU | 44 |
| 2.5.1 Analýza spotřebitelských úvěrů | 45 |
| 2.5.1.1 Osobní úvěr klienta | 45 |
| 2.5.1.2 Spotřebitelský úvěr klienta | 45 |
| 2.5.1.3 Kontokorentní rámce – úvěry | 45 |
| 2.5.2 Analýza hypotečního úvěru a stavebního spoření..... | 46 |
| 2.5.2.1 Stavební spoření..... | 46 |
| 2.5.2.2 Hypoteční úvěr..... | 48 |
| 2.5.3 Celkové hodnocení klienta v bankovním a nebankovním registru | 48 |
| 2.5.4 Celkové hodnocení klienta v Ubank | 50 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 2.6 | ANALÝZA INVESTIC SUBJEKTU | 50 |
| 2.6.1 | Rozbor jednotlivých fondů..... | 51 |
| 3 | NÁVRH NA ŘEŠENÍ SITUACE FON | 56 |
| 3.1 | ÚVĚROVÁ OBLAST SUBJEKTU | 56 |
| 3.1.1 | Sloučení spotřebitelských úvěrů | 56 |
| 3.1.2 | Hypoteční úvěr DOUBLE..... | 57 |
| 3.2 | SROVNÁNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ SE STÁVAJÍCÍMI BANKOVNÍMI PRODUKTY (PRINCIP CETERIS PARIBUS) | 58 |
| 3.3 | SROVNÁNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ V HORIZONTU 5 LET..... | 60 |
| 3.4 | INVESTIČNÍ OBLAST | 60 |
| 3.4.1 | Rozložení jednorázových investic v dané bance..... | 61 |
| 3.4.2 | Pravidelné investování | 65 |
| | ZÁVĚR | 68 |
| | SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY | 70 |
| | SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK | 73 |
| | SEZNAM OBRÁZKŮ | 74 |
| | SEZNAM TABULEK | 75 |
| | SEZNAM GRAFŮ | 76 |

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Cílem této diplomové práce je především čtenáře seznámit s možnostmi úspory nákladů spojených s jejich úvěrovými závazky a v návaznosti nastínit možnost variant investic při výskytu volných prostředků v dané bance. K těmto cílům je použita metoda kvantitativní analýzy (poměrový ukazatel, benchmark, konzistentnost výkonnosti) a kvalitativní analýzy (délka trvání fondu, top – down a flexibilní řízení portfolia) v investiční oblasti. V oblasti osobního financování je použita pro názornost metoda cashflow a tržního porovnání.

ÚVOD

Téměř každý dospělý či dospívající člověk se setkal ve svém životě s úvěrovým produktem ať už počínaje kontokorentním rámce na svém běžném účtu až konče hypotečním úvěrem na své bydlení.

Česká finanční gramotnost se v posledních letech zlepšuje a zvyšuje, ale pořád je nepřeberné množství lidí a subjektů, kteří neumí hospodařit se svými finančními prostředky a využívají nevýhodných nabídek bankovních a nebankovních institucí. Při využití těchto nevýhodných bankovních a nebankovních produktů se někdy člověku stane, že není schopen již se z tohoto „začarovaného“ kruhu vymotat. Některé finanční instituce častokrát člověka dokážou takřka „obalamutit“ marketingovými tahy a tím lidem získat do svého portfolia i za méně výhodných podmínek. V záplavě velkého množství nabídek z oblasti investičního sektoru a úvěrových společností se člověk může mnohdy ztratit. S těmito lidmi jsem se často setkával v praxi, a proto jsem si zvolil toto téma, které je pro mě blízké.

V diplomové práci se budu v první části zabývat teoretickým podkladem, kde budou popsány jednotlivá názvosloví týkající se těchto dvou oblastí a další podstatné návaznosti s tímto tématem.

V druhé, praktické části, se budu snažit zanalyzovat vývoj jednotlivých sazeb týkajících se fyzické osoby nepodnikající, která bude stěžejním subjektem této diplomové práce. V návaznosti s vývojem jednotlivých sazeb a okolností, které tento vývoj mohlo zapříčinit, se dále pokusím rozebrat majetkovou, úvěrovou a investiční situaci subjektu.

Na závěr diplomové práce sestavím návrh na optimální řešení obou dvou oblastí podle instrumentů a produktů jedné bankovní instituce. Čtenářům mé diplomové práce se především pokusím ukázat, na vzorovém příkladu, směr jak potencionálně vykročit z „bludného“ kruhu či zvolit si optimální řešení.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 ÚVĚRY A INVESTICE

1.1 Historie a vývoj v daných oblastí

Bankovníctví jako takové se začalo vyvíjet již v dobách před počátkem našeho letopočtu, kdy v zemích nynějšího území Egypta a malé Asie (dříve Mezopotámská nížina) se vyskytli první směnárníci a peněžníci. V peněžní oblasti byly velmi schopni tehdejší Řekové, kteří dali základy bankovníctví. Názvosloví Bankovníctví se odvíjí od latinského slova banco = lavice. Na těchto lavicích se odehrávali tehdejší směnečné obchody jako například úpisy dlužných cenin v podobě depozitních certifikátů (Kameníková, Ředinová, Polách, 2011)

Zkušebny mincí, jejich úschova a následné půjčování za mírný výnos, dalo základ nynějším půjčkám, které poskytují banky. Tento prastarý princip je alfou a omegou podstaty půjček. „Epicentrem“ peněžnictví a směnárenství byla Itálie. Ta díky své vyspělé kultuře a vojenské nadvládě se stala tzv. „burzou“ starověku. Řím byl středem, kde se sbíhali různé měny. Také tehdejší kupecké stezky vedly nejčastěji přes Janov, Benátky, Řím či Katalánsko. Díky velké migraci kupců a obchodníků docházelo často ke směnám, první tuzemské či zahraniční platby v podobě zprostředkování plateb do jiných měst. Není divu, že směnárníci a obchodníci začali vyvíjet tento sektor. První komerční bankovníctví se vyskytlo v Anglii, kdy zlatníci za uschované zlato vypláceli jejich majitelům úrok, ať již v podobě peněz či většímu objemu vráceného zlata. Majitelé za vklad zlata obdrželi stvrzenku, kterou pak při vyzvednutí, po určité době, prokázali nárok na něj. Tyto zápůjčky obsahovali znaky investice. (Janáčková, 2006)

1.2 Zárodky půjček a investic v českých zemích

Zadlužení bylo a bude. Kronika z 15. století uvádí: „*A tehdy dlužili zemaní a další nižší šlechta výnosy ze svých statků i statky samotné. Města zaplnili žebráci a veškerému lidu žilo se prachbídňě.*“ (Smrčka, 372, 2010) Doba před nástupem Jiřího z Poděbrad naznačuje, že již v tehdejší době ručili dlužníci movitými i nemovitými věcmi. Lze pozorovat prvky derivátního finančnictví. Již v dané době ovlivňovali ekonomickou situaci země války, bitvy či nemoci. Okolnosti, které hýbou ekonomikou i dnes.

Vývoj půjček ovlivňovalo též náboženství na daném území. Území Evropy značně ovlivňovala katolická církev, která stejně jako v muslimských zemích, kde vládl islám, úrok chápala za lichvu a dle Koránu a Starého zákona jej zakazoval – „*Vyvarujte se sedmi destruktivních hříchů: přidružování partnerů k Bohu, čarodějnictví, zabití duše, které Bůh nepovolil, pohlcování úroku, pohlcování majetku sirotků....*“ (Smrčka, 2010, s. 378) Půjčky měly být poskytovány jako almužny, bez vidiny velkého výnosu. Tudíž lze říci, že v období půjček s úrokem žijeme relativně v krátkém časovém úseku a to několik stovek let.

Například v říši Římské existovaly různé sankce za půjčování za úrok a zákony, které ochraňovaly dlužníky – nynější občanský zákoník. Časem postupem modernizace a ztráty vlivu katolické církve, ale také mísení etnik se úrok stal normálním a standardním. Modernizace vyžadovala totiž nový způsob financování, a tudíž se musela zákonitě změnit filosofie peněz a to na peníze dělají další peníze. V konečném shrnutí legalizoval úrok momenty nastolení svobodné volby, a modernizace.

V letech habsburské monarchie byla založena banka Česká spořitelna v Praze. Další bankovní institut byl založen v Linci a to Bodencreditanstalt. Tyto banky byly zaměřeny například na půjčky na pozemkové vlastnictví. Co se týče vzniku Československa a bankovního systému, stát převzal do vlastnictví soustavu bank, které byly vytvořeny v Rakousku-Uhersku. Samozřejmě docházelo k fúzím a konsolidacím bank a taky docházelo ke vstupu českého kapitálu do zahraničních bank a tím se začlenili do soustavy bank působících na československém území. Významnou bankou byla Živnostenská banka, která podporovala půjčkami a investičními pobídkami český průmysl. Významným okamžikem pro úvěry a investice byla Světová hospodářská krize od roku 1929. Tato krize zapříčinila pád Bretton-woodského systému (zlatý standard). Světová hospodářská krize a stahování kapitálu značně omezila schopnost bank půjčovat a také způsobila omezenost možností investic na světovém trhu, nicméně díky nastavení úvěrové politiky bank se podařilo krizi zvládnout a začlenit se do předválečné podpory. (Kameníková, Ředinová, Polách, 2011)

Co se týče období od 1945 do 1990, prakticky zadlužení rodin nebylo. Jediná retailová banka na území ČSSR byla státní spořitelna nynější Česká spořitelna a ostatní banky měly funkční úlohu – ČSOB nebo Živnostenská banka. Tyto dvě banky působily spíše na zahraničním trhu než na tuzemském. V socialistickém období byly tzv. novomanželské půjčky, které byly pro všechny standardně úročené 1%. Tyto půjčky byly svázané nákupem zboží a stvrzenkou z tohoto nákupu. Na poli účelových či neúčelových půjček nemohla díky přísné regulaci být řeč. Po revolučním období po roce 1989 se objemy úvěrů zvedly. Bylo to způsobeno díky privatizačním úvěrům a touze po začátkách podnikání fyzických osob. Vidinou byly západní vyspělejší země, dostupné úvěry a zlepšení životní úrovně. Lidé začali důvěřovat bankám i přes své negativní přístupy a hodnocení a pomalu začali zvyšovat svou zadluženost.

Růst zadluženosti reflektují také několik krizí, které zažila celosvětová ekonomika. Momentálně v návaznosti na proběhlé či probíhající krize banky zpřísňují pravidla pro poskytování půjček a tím zlepšují své „zdraví“ – zamezení platební nesolventnosti, nicméně pro dlužníky to mnohdy znamená neřešitelnou situaci úvěrové spirály.

I přes všechny ukazatele byl úvěrový trh omezován vysokou inflační mírou a tudíž vyššími úroky. Souběžně s inflací rostly reálné mzdy, ale konzervativní přístup přebýval. Dalším důvodem byl nerozvinuté bankovní nabídky bank. Aby rozhýbaly státy ekonomiku (v souladu s mikroekonomickou teorií), začali tvořit vládní představitelé pobídkový systém na podporu výstavby bydlení, které podporovalo synchronizaci spořicí a úvěrové složky produktu – stavební či hypoteční úvěry.

1.3 Úvěry a investice vymezení pojmů a rozdílů

Úvěrů je několik druhů. Podstatou avšak každého úvěru je zapůjčení peněžních prostředků subjektu. Rozdíly pak jsou dané například zástavou či účelem peněz na rozdíl od investic. Daný subjekt neboli investor investuje své peněžní prostředky do různých investičních alternativ například dluhopisů, akcií, komodit atd.

1.3.1 Podstata a vymezení názvosloví v oblasti úvěrů

Nutno rozdělit úvěry na spotřebitelské či podnikatelské. Ve spotřebitelské oblasti se nazývá a je chápán **spotřebitel** jako fyzická osoba, která tak nečinní v rámci její podnikatelské činnosti či svého výkonu dle zákona č. 145/2010 Zákon o spotřebitelských úvěrech a o změně zákonů (dále jako zákon č. 145). Naopak **věřitelem** je ve smyslu daného zákona chápána osoba, která umožňuje a půjčuje peněžní prostředky v rámci své podnikatelské činnosti nebo výkonu. Třetí stranou může být tzv. **zprostředkovatel**. Tato osoba není věřitel, avšak v rámci podnikatelské činnosti či výkonu povolání zprostředkovává za peněžní prostředky spotřebiteli možnost dvoustranného právního aktu (smlouvy), ve kterém je uzavřen spotřebitelský úvěr. V rámci zprostředkovatelské služby se bere v potaz i pomoc při uzavírání těchto smluv. S

RPSN čili roční procentuální sazba nákladů je chápána ve smyslu zákona č. 145 jako podíl ročních nákladů vyjádřen v současné hodnotě a dané náklady na úvěr jsou vyjádřené v procentech. RPSN je založeno na předpokladu dodržení úvěrové doby splácení.

$$\sum_{k=1}^n T_r (1 + K)^{-e_k} = \sum_{l=1}^{n'} F_1 (1 + K)^{-p_l}$$

Rovnice č. 1 – Výpočet RPSN ve vzorce

(vlastní zpracování dle zákona č. 145, 2014)

kde:

K je RPSN,

n je suma posledního čerpání,

r je suma čerpání, $1 \leq r \leq n$

T je suma čerpání r,

e_k vyjadřuje interval v letech a zlomek let v období mezi prvním čerpání a každým dalším čerpání, a proto $e_k = 0$,

n' charakterizuje číslo poslední splátky či poplatků,

l vyjadřuje číslo splátky či poplatků,

F_1 vyjadřuje interval v letech a zlomek let v období mezi prvním čerpání a každou platbou splátky či poplatků.

Okamžik, kdy částky, které jsou placeny jak ze strany věřitele či strany spotřebitele nemusí být ve stejném intervalu ani výši. Datum počátku vyjadřuje dobu prvního čerpání daného úvěru. Mezi obecné zásady výpočtu RPSN patří zásada, že rok je vyjádřen v letech nebo zlomcích roku. Dále rok se chápe jako 365 dní při výskytu přestupného roku 366. Pokud se bere zlomek roku potom je vyjádřen $365/12 = 30,41666$ dní a to i v případě přestupného roku. RPSN je vždy vyjádřeno nejméně na jedno desetinné číslo a zaokrouhluje se podle matematických postupů.

Celkové náklady zahrnují veškeré náklady, které jsou spjaty s úvěrem například provize zprostředkovatelů, poplatky, úroky, daně, doplňkové pojistné pokud je uzavřen apod. **Celková splatná částka** je definována jako souhrn konečného spotřebitelského úvěru a konečných nákladů na něj. **Úroková sazba** může být buď pevná (fixní) či pohyblivá (float). Úroková sazba se vztahuje na jeden rok. Fixní úroková sazba je pevně stanovena na délku trvání úvěru či na jasně vymezené období před uzavření smlouvy o úvěr, tudíž může být na jednotlivé období stanové různé úrokové sazby. **Floatová úroková sazba** je pohyblivá a tudíž se může během úvěrového období měnit.

Splátkový kalendář nebo taky jinak tabulka umoření je přehled dlužné částky, doby splácení a podmínek, které se vztahují ke splácení úvěru. Dále je členěna na kategorie: umoření jistiny, úrok a dodatečné náklady. Tato tabulka musí být přehledná a jasná pro obě strany právního aktu. Pokud je úroková sazba měnná a mohou nastat další náklady úvěru, musí v umořovací tabulce být jasno napsáno informaci o možnosti této změny. **Smlouva** musí být písemnou formou a věřitel musí uvést informace, které jsou uvedené v příloze č. 3, zákona 145. Smluvní dokumentaci musí vždy obdržet obě dvě strany, které mezi sebou obchod uzavírají.

Schopnost splácet úvěr je základním kamenem při uzavírání spotřebitelského úvěru. **Bonita** čili schopnost splácet odráží momentální situaci spotřebitele v oblasti solventnosti. **Kreditní default** znamená porušení platební morálky. Jedná se o selhání dlužníka.

Co se týče práva výpovědi spotřebitele při uzavření spotřebitelského úvěru má subjekt právo na odstoupení od smlouvy a to v rámci 14 dnů od podepsání smlouvy a to bez udání jakéhokoliv důvodu. Pokud chyběli při podpisu smlouvy informace obsažené v zákoně č. 145 §6 odst. 1, může spotřebitel odstoupit od smlouvy do 14 dnů od doplnění chybějících informací.

Informovanost je základ smluvního vztahu mezi spotřebitelem a věřitelem. Věřitel má povinnost listinně či jiným trvalým nosiči dat po dobu trvání daného úvěru upozornit na změnu úrokových sazeb, pokud to smlouva umožňuje, a to v dostačujícím předstihu před nabytím těchto úrokových sazeb. Tím dostává šanci spotřebitel možnost s nesouhlasem a v krajních mezích k odstoupení od smlouvy uzavřené s věřitelem. Při možnosti přečerpání daného úvěru věřitel informuje následné úroky a náklady spojené s přečerpáním. Strany smluvního aktu se můžou domluvit na obecném informování, pokud věřitel tyto změny uveřejňuje s dostatečným předstihem v jeho provozovnách. Zároveň informace o těchto sazbách ze zákona č. 145 odst. 1 musí být uveřejňovány pravidelně. Pro poskytování informací o spotřebitelském úvěru existují ze zákona č. 145 standardní formuláře, kde je jasné a zřetelně popsány údaje o spotřebiteli/věřiteli, popis základních vlastností spotřebitelského úvěru, náklady na daný úvěr, další důležité aspekty (právní) a dodatečné informace.

V průběhu trvání spotřebitelského úvěru má povinnost věřitel jako správce úvěru poskytovat průběžné výpisy z umořené jistiny a s tím související zaplacené úroky.

Věřitel jako subjekt poskytující půjčku má právo při **předčasném splacení** nebo úhradě části spotřebitelského úvěru v průběhu trvání smluvního vztahu či poměrné snížení celkových nákladů a úpravu splátky do konce trvání nárok na poměrnou část nákladů, které mu vznikly při vykonání předčasného splacení. Tyto náklady avšak nesmí překročit hranici 1 % z celkové předčasně uhrazené výše spotřebitelského úvěru. Pokud se jedná o úvěr do jednoho roku, má nárok max. na 0,5 % z předčasně uhrazené části celkového úvěru. Celková náhrada nesmí překročit výši, kterou by zaplatil spotřebitel na úroku od doby předčasného splacení až do skončení spotřebitelského úvěru.

Kontrolu na dodržování povinností a práv při uzavírání smluvního vztahu ve smyslu zákona č. 145 má za úkol Česká obchodní inspekce (dále jen ČOI). Věřitele, tedy subjekty, které poskytují spotřebitelské úvěry, reguluje a na ně dohlíží Česká národní banka (dále jen ČNB).

Správní delikty a sankce za porušení práv a povinností jsou uveřejněny v zákoně č. 145, § 20, §21 tohoto zákona.

1.3.2 Bankovní a nebankovní registr

Bankovní registr je soubor, který se týká úvěrových závazků a nepovolené záporné zůstatky na účtech FON a FOP. Tato databáze obsahuje informace, které reportují banky, které se zapojily do projektu. Bankovní registr obsahuje jak negativní tak i pozitivní záznamy klientů. Projekt byl spuštěn v roce 2002. Klient má nárok, při požadavku na provozovatele, obdržet informace z této databáze. Nebankovní registr je obdobou bankovního registru, avšak nebankovní reporting je založen na souhlasu klienta s výměnou informací mezi subjekty zapojené do projektu. Tento projekt byl spuštěn v roce 2005.

1.3.3 Vybrané typy úvěrů

Na trhu s bankovními produkty je několik typů úvěrů. Každý úvěr má své specifika a odlišuje se od ostatních například úvěrovým rámcem, účelem či splatností.

Spotřebitelským úvěrem je chápán podle §1 zákona o spotřebitelském úvěru odložená platba popřípadě půjčka, úvěr či jiná podobná finanční služba zajištěná věřitelem spotřebiteli za přesně stanovený úrok. (mfcz.cz, 2013)

Hypoteční úvěr je založen na poskytnutí úvěru, který je vázán zástavním právem k nemovité věci, a kdy pohledávka z úvěru nepředstavuje dvojnásobek hodnoty zastaveného majetku. Hypoteční úvěr vzniká ode dne nabytí právních účinků zástavního práva. Dlužník se vystavuje při nesplácení riziku zabavení zastavené nemovitosti. (Úplné znění vybraných ustanovení zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (včetně sněmovních tisků 930 a 1098), s vyznačením navrhovaných změn a doplnění, 2004)

Ltv značí poměr mezi výší hypotečního úvěru a hodnotu nemovitosti, která vchází do smluvního vztahu. Ltv je vyjádřeno v procentu.

Kontokorentní úvěr neboli zkráceně kontokorent je založen na podstatě úvěrového rámce připojeného k běžnému účtu, který si klient uzavírá v bankovním domě. Tento limit mu poskytuje určitou finanční rezervu, která slouží na překlenutí krátkého období finanční indispozice. Kontokorent se odvíjí většinou od roční úrokové sazby. Poplatky neboli úroková sankce chceme-li za čerpání úvěru, záleží na době čerpání a nesplacení vyčerpané částky. Dále se odvíjí výši peněžních prostředků, které si klient „vypůjčí“ a samozřejmě na úrokové sazbě. Tato sazba se pohybuje na nynějším trhu českých bank od 10% - 22%. Doba splatnosti závisí na dopředu stanovených podmínkách bankovních domů. Standardně je však stanovena na jeden rok, ovšem existují i výjimky například na šest či tři měsíce. Rozlišnost je také výše úvěrového rámce, který se liší pro podnikatele a retailové (fyzické) klienty. U FON většinou začíná úvěrový rámec od 5 000 Kč. U podnikatelů se tento startovní úvěrový rámec značně odlišuje. Rezerva pro nepodnikající fyzické osoby většinou slouží k bezproblémové úhradě závazků (splátky úvěru, inkaso, sipo apod.)

Kontokorentní úvěr funguje na zásadě **revolvingového úvěru**, tudíž jakmile bude část či celkový úvěr splacen obnovuje se a majitel účtu může tuto finanční rezervu znovu čerpat. Daný rámec, který lze čerpat může mít podobu zajištěného debetu či nezajištěného. Zajištěný debet znamená, že majitel ručí většinou vkladem a to termínovaným, ve stejné výši či vyšší a nezajištěný spočívá ve výhodě vypuštění nutnosti termínovaného vkladu. (finance.cz, 2015)

Kreditní karta na rozdíl od platební karty nesouvisí s běžným účtem klienta. Nesouvisí proto, protože banka či jiná společnost poskytne v rámci kreditní karty tzv. úvěrový rámec (revolving). Při nákupech a výběrech touto kartou si vlastně fyzická osoba půjčuje peníze, které však musí řádně splatit. Kreditní karta patří mezi úvěrové produkty. Je zatížena při čerpání úrokem. Tomuto úroky se lze ale vyhnout v bezúročném období. Bezúročné období je nastaveno většinou od 40 do 55 dne od zaúčtování transakce do splatnosti neboli 30 dní měsíční zúčtování a plus 10 – 25 dní na úhradu. U kreditní karty se zasílá pravidelný výpis, kde je vyčíslena suma, kterou má klient uhradit. Úroky na kreditní kartě jsou značně větší než u klasického spotřebitelského úvěru.

Mezi doplňkové služby ke kreditní kartě může patřit cestovní pojištění nebo pojištění proti zneužití dané karty aj. Do výhod KK, lze také zařadit poskytované slevy u obchodníků (cobranded card), s kterými je karta spjata při platbě, zároveň napomáhá při rozumném používání k řízení osobního cash flow. (peníze.cz, 2015)

1.3.4 Podstata a vymezení pojmů v oblasti investic

Věřitelé, kteří chtějí investovat, stojí na druhém břehu řeky finančního světa. Tito lidé mají tendenci a potřebu zhodnocovat své volné prostředky, které vlastní. Podstatou investice je právní smluvní akt mezi investorem – věřitelem a dlužníkem.

1.3.4.1 Finanční trhy, jejich dělení, nástroje a názvosloví v oblasti investic

Finanční trhy se dělí na peněžní a kapitálový trh. Peněžní trh se vyznačuje především investičními nástroji, které jsou splatné okamžitě nebo do jednoho roku. Mezi tyto nástroje patří likvidní **peníze, termínované vklady, státní pokladniční poukázky či krátkodobé dluhopisy**. Naopak kapitálový trh je vyznačen dobou splatnosti finančních instrumentů od 1 roku a déle. Do těchto nástrojů patří například **dluhopisy, akcie či komodity**.

Podstatou termínovaného vkladu jsou vložené prostředky, které jsou fixně vázány na určité období. Po uplynutí toho období má vlastník termínovaného vkladu nárok na diskont neboli úrok, který mu kompenzuje nemožnost manipulace s penězi za uplynulou dobu a riziko svěřených prostředků druhé osobě. Tento typ investice ovšem v nynějším období nenabízí vysoké zhodnocení a tudíž se řadí do konzervativní složky investování. Na podobné bázi fungují směnky, obligace s krátkou dobou splatnosti a operace s exotickými nástroji jako jsou swapy, buy – sell operaci apod. Tento způsob ovšem není moc dostupný pro drobné investory. Státní pokladniční poukázky se vyznačují možností nákupu krátkodobého cenného papíru, který vydává vláda, aby zafinancovala státní schodek. Jsou velmi kvalitní a značí se vysokou likviditou. (Kohout, 2010)

Další alternativou jsou obligace čili dluhopisy. Podstatou těchto instrumentů spočívá v existenci písemného závazku dlužníka uhradit za uplynulou dobu svěřenou jistinu a diskont. Splátnost se měří v letech. Existují vládní obligace, jejichž splátnost se liší od 1 – 8 let. Podle délky splátnosti se také odvíjí typ a výše diskontu. Některé dluhopisy jsou vázány na index spotřebitelských cen, jiné zase mají podstatu zerobondu. **Zerobond** (bezkuponový) dluhopis – výnos určuje rozdíl mezi jmenovitou hodnotou a pořizovací cenou. (sporidluhopisycr.cz, 2013) Kupóny neboli diskont mohou mít podobu pevného výnosu nebo pohyblivého. Mezi konzervativní nástroje finančního trhu patří též spořicí účty. Spořicí účty fungují na bázi běžných účtů, avšak s vyšším úrokem na zůstatku a též s omezenými schopnostmi funkcí daného účtu.

Opakem obligací, termínovaných vkladů a spořicího účtu jsou **akcie a akciové fondy**. **Akcie** představují podíl na majetku dané společnosti. Rozeznáváme akcie kmenové a prioritní. Kmenové akcie poskytují všem majitelům stejná práva, avšak prioritní akcie upřednostňují při výplatě dividend. Společnost může, ale nemusí vyplácet dividendy, tudíž jsou rozdílné než obligace. Na akciovém trhu se vyskytuje větší volatilita (kolísání) trhu, ale také obecně vyšší riziko přináší vyšší yield – výnos. **Podílové fondy** znamenají soubor majetku, který patří všem majitelům podílových listů a to v poměru vlastnictví podílových listů. Většinou tyto podílové fondy spravuje portfoliový manažer, avšak podílové listy zůstávají v majetku klientka, který je nakoupil. **Podílník** je majitel podílového listu. Penzijní fond je společnost, která provozuje penzijní připojištění. Od roku 2012 jsou to transformované fondy, které obhospodařují penzijní společnosti. **Portfolio** je soubor různých finančních (investičních) instrumentů. **Forex** – na tomto trhu se obchoduje zahraniční měna. Tento obchod se zaměřuje na spekulaci nikoliv na faktické dodání měny. Obchody jsou prováděny ve velkých objemech, a tudíž jsou často financovány z úvěrů, které poskytuje zákazníkovi zahraniční obchodník. Tento zákazník si otvírá u zahraničního obchodníka účet a prostředky na něm uložené slouží jako záloha na vyrovnání ztrát z obchodu neboli margin. **Hypoteční zástavní list** je druh dluhopisu, který vydává banka, aby získala peníze na financování hypotečních úvěrů. (cnb.cz, 2014)

Rating vyjadřuje nejčastěji důvěru věřitele k dlužníkovi. Je to soubor faktorů, který vyjadřuje následné riziko nesolventnosti či míry zadlužení. Ratingové společnosti jsou soukromé společnosti, které vydávají své doporučení (rating) například jednotlivých zemí. Nejznámějšími ratingovými společnostmi jsou Moody's, Standard & Poor's a Fitch. (Rogers, 2009)

Benchmarking je metoda srovnání daných investičních produktů mezi trhem a jednotlivým zvoleným produktem. **Information ratio** reprezentuje rozdíl mezi výkonností jednotlivého instrumentu a výkonností trhu zvolených instrumentů.

Cashflow je metoda, která porovnává příjmy a výdaje daného subjektu. Cashflow je možno stanovit několika způsoby:

- Přímá metoda
- Nepřímá metoda

Ad. Přímá metoda

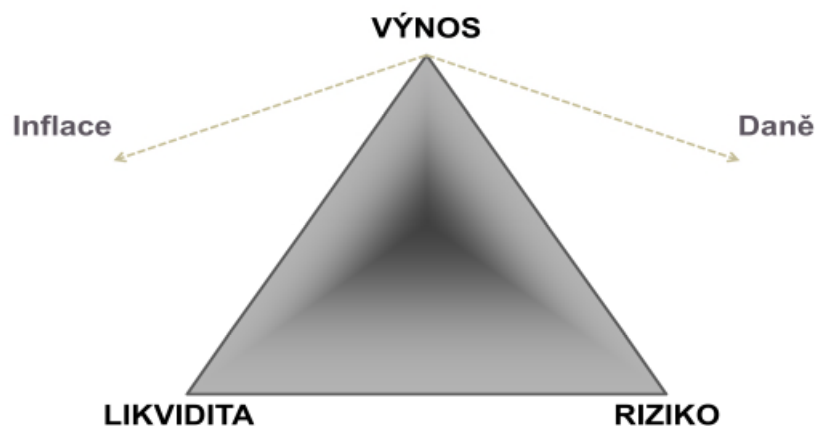
Tato metoda zohledňuje skutečné příjmy a výdaje, které subjekt má. Je podložen účetními operacemi či doklady. Pokud se jedná o společnost vychází se z pohybu pokladny, bankovního účtu, cenin.

Ad. Nepřímá metoda

Nevychází z pohybu peněz, ale je stanovena na základě hospodářského výsledku ke kterému se přičítají a odčítají položky, které souvisejí s hospodářským výsledkem – výnosy se přičítají a náklady se odečítají. (Dittmann, 2007)

1.3.4.2 Riziko investora a investiční strategie

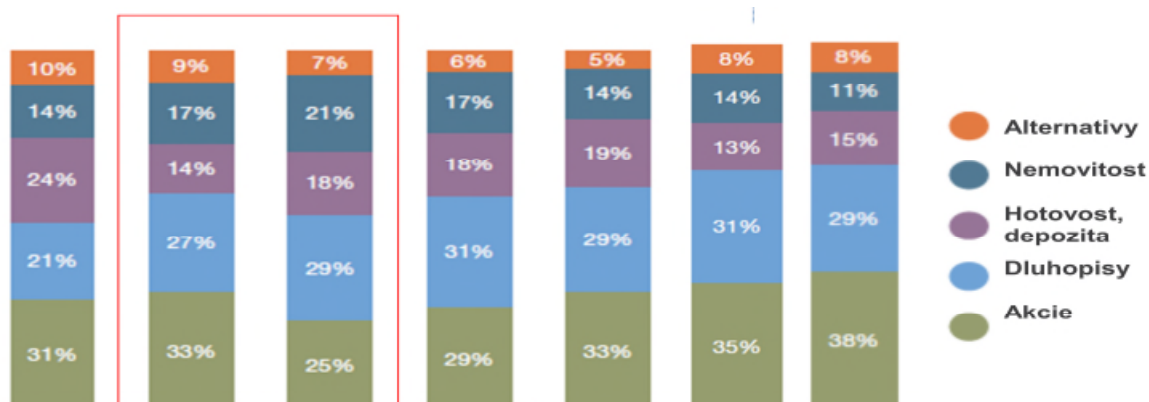
Co člověk to subjektivní názor a také pohled na způsob investování a zhodnocení svých prostředků. Někteří lidé volí spíše menší výnos, avšak relativně nízké riziko. Naopak další volí vysoké riziko s možností vyššího výnosu.



Obr. č. 1 - Vztah mezi faktory investování
(vlastní zpracování, 2013)

Obrázek zobrazuje vztah 3 veličin, které působí na finančním trhu, a které hrají roli při rozhodování zvolení investičních instrumentů investorem. Magický trojúhelník naznačuje, že nelze splnit u jakékoli investice všechny tři najednou. Nelze splnit, aby daný instrument byl například likvidní a nesl sebou vyšší výnos. Platí zde pravidlo dvou veličin – pokud investor zvolí vyšší riziko, může počítat s vyšším výnos, ale taky s omezenou likviditou nebo pokud chce, aby prostředky byly k dispozici okamžitě, pak může počítat s nižším rizikem, ale taky s nižším výnosem.

Úspěšní investoři diverzifikují své portfolio. Nevsází jenom na jednu kartu. Pan Calderón při svých investicích udělal několik závažných chyb, kterým by se úspěšný investor vyhnout. Investoval velkou část svého majetku do jedné alternativy a to do akcií IBM. Jednal emociálně, což se ve finanční oblasti nevyplácí a neodhadl míru rizika, které přináší nákup jednoho titulu akcie. (Kohout, 2013) Řada úspěšných investorů většinou preferuje zlaté pravidlo a to rozdělit majetek do tří až pěti oblastí. Rozložení prostředků reflektuje obrázek č. 2.



Obr. č. 2 - Rozdělení portfolio úspěšného investora (Cap Gemini, 2014)

Proč se vyplatí diverzifikovat? Jediným a pádným důvodem je ten, že pokud selže jedna složka naopak druhá složka díky zákonitostem, které na finančním trhu platí, stoupne. Nelze zaručeně identifikovat vývoj jedné oblasti, do které investor investoval například nelze přesně určit, zda jeden titul například KB poroste více než titul Erste. Proto je lepší diverzifikovat své portfolio, nespoléhat na jednu oblast a tím snížit riziko volatility. Tímto způsobem lze snížit i časové riziko tzv. časování trhu.

Trh s nemovitostmi se podobá trhu s cennými papíry. Stejně jako tam počítá investor s budoucími výnosy. U nemovitostí se jedná o příjmy z nájemného a také kapitálového zhodnocení dané nemovitosti. Je zde výrazně omezen spekulativní motiv. Každopádně investice do vlastního bydlení zajišťuje základní lidskou potřebu. Hlavním negativním faktorem, který hraje roli v obchodu s nemovitostmi je nehomogenost naopak od trhu s cennými papíry. Mezi nevýhody taky patří omezená likvidita a obecnou neprůhledností. Jak uvádí André Kostolany, slavný burzovní spekulant (1906 – 1999): „*Jsem toho názoru, že pro obvyčejného střadatele je prvním příkázáním investovat peníze do bytu v osobním vlastnictví, který sám obývá.*“ (Kohout, 179, 2010)

Hotovost – depozita. Každý střadatel pro chod a potřebu svého života je nucen držet určité množství peněz podle své životní úrovně. Na tuto oblast jsou zaměřeny běžné a spořicí účty s okamžitou výpovědní dobou na finančním trhu.

Základním rozdělením typologie investora podle jeho chování a emocionálního rozhodování jsou

1. Konzervativní typ
2. Růstový typ
3. Dynamický typ
4. Spekulativní typ



Obr. č. 3 - Upřednostnění faktorů
(interní zdroj,
2014)

Konzervativní typ investora upřednostňuje především faktor likvidity za cenu nižšího výnosu. Odmítá zvýšené riziko. **Růstový typ** se více zaměřuje na výnos, ovšem ne za cenu velkých ztrát a velkého rizika. **Dynamický typ** upřednostňuje vyšší výnos i za cenu podstoupeného zvýšeného rizika. **Spekulativní typ** se soustřeďuje na všechny tři faktory a řídí se spíše fakticky a promptně. Spekuluje na finančním trhu a obchoduje v režimu promptního obchodování například obchodu na Forex.

Na finančním trhu působí několik rizik, které mají vliv na vývoj trhu. Mezi tyto rizika patří

1. Investiční riziko
2. Kreditní riziko
3. Měnové (devizové) riziko
4. Politické riziko

Investiční riziko je charakterizováno především volatilitou hodnoty investic v čase. Proti tomuto riziku lze účinně bojovat vhodným výběrem investičního produktu v návaznosti na investiční horizont a rozložení investic – pravidelné investování a diverzifikace portfolia. Do **kreditního rizika** lze zařadit riziko nedodržení závazku dlužníka. Opět lze předejít tomuto riziku diverzifikací. **Měnové riziko** vyplývá z flexibility a pohybu měnových (devizových) kurzů. Předcházení tohoto rizika lze zajistit v portfoliu většinová část v referenční měně investora plus investice měnově zajištěné (opce, swap, future apod.) a opět se jedná o diverzifikaci. Poslední a neméně důležitým rizikem je **politické riziko**. Riziko změn v politice v dané zemi může ovlivnit podmínky pro investici. Toto riziko lze například omezit regionální diverzifikací a rozložení do různých finančních instrumentů vydaných odlišnými emitenty. (Král', 2003)

1.4 Ekonomická krize a vliv na investiční nástroje a úvěry

Definici finanční krize můžeme pojmut jako situaci finančních trhů, kdy dochází k událostem, které jsou značné problémy s likviditou a solventností účastníků či dochází k úředním zásahům, který takovéto následky obsahuje.“ (Bordo, 2001)

Definice **hospodářské krize** je situace, kdy hluboký nebo déle trvající pokles výkonu ekonomiky, který je měřený HDP. Při analýze hospodářské krize se bere v úvahu hospodářská politika, růstu výkonu ekonomiky, úvěrový cyklus a makroekonomická rovnováha. Makroekonomická rovnováha se může dosáhnout politikou levných peněz, což znamená nízké úrokové sazby, které vzbuzují úvěrovou potřebu subjektů. Tento krok ovšem může způsobit přeúvěrovanost a přeinvestovanost ekonomiky. Pokud vláda nemá národní úspory vzbuzuje to v zahraničních investorech nedůvěru a pocit ohrožení, že vláda není schopna financovat ekonomický růst v budoucím období. Proto racionální investor přesunuje svůj kapitál do jiného teritoria. Naopak nedostatek finančních zdrojů v ekonomice je krokem ke zvýšení úrokových sazeb a to způsobuje snížení expanze hospodářského cyklu a dochází velmi často k fázi sestupné neboli recese nebo deprese. (Czesaný, 2012)



Obr. č 4 – Přehled ekonomických krizí 20. a 21. století (Reinhart, 2013)

1.4.1 Druhy krizí

Finanční krize se může rozdělit na:

1. měnovou krize
2. bankovní krize
3. dluhovou krize
4. systematickou krize

ad. **Měnová krize** je chápán jako přemístění aktiv z jednoho teritoria, v kterém je ohrožena výkonnosti ekonomiky do aktiv v zahraničních měnách. Tento krok má za následek silné oslabení a znehodnocení (depreciaci) postižené měny. Měnová krize je způsobena spekulativními obchody. Měnová krize je někdy nazývána jako krize platební bilance.

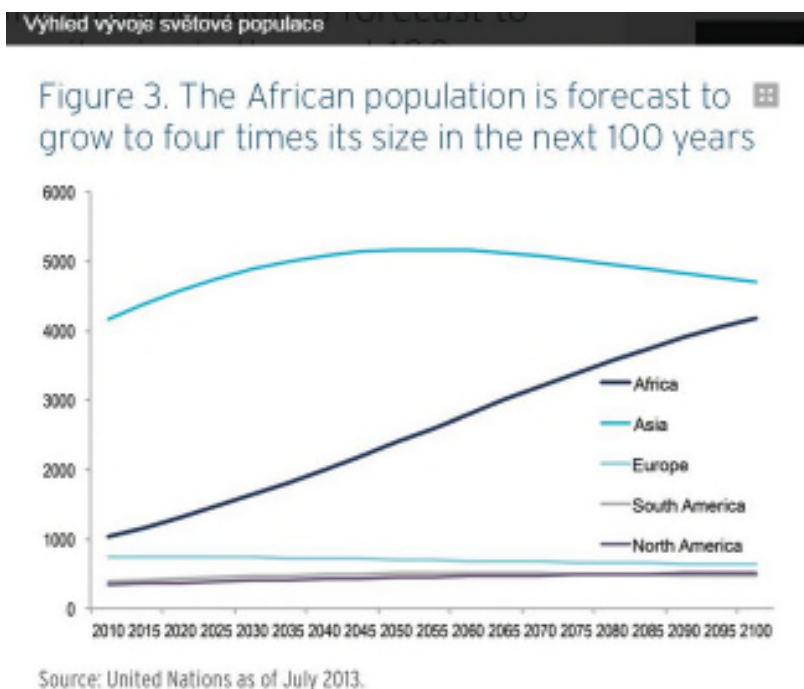
ad. **Bankovní krize** nastává při obavách, že banky nebudou schopny splácet své závazky ato se odráží většinou na odliv depozit a následný odklad splácení závazků či silné intervence vlády.

ad. **Dluhová krize** je způsobena při neschopnosti daného teritoria (země) splácet svůj zahraniční dluh ať již soukromý či veřejný.

ad. **Systematická krize** je způsobena kombinací již výše zmíněných typů krizí. (Czesaný, 2012) Definice systematické krize je uváděna jako potencionálně závažné nabourání finančních trhů, které v případě snížení schopnosti trhů efektivně fungovat, může mít podstatný negativní dopad na reálnou ekonomiku. (Financial Crises, 1998)

1.4.2 Geografický vývoj populace

Lidstvo na celé planetě má stabilní progresivní růst. Podle odhadů v roce 2050 by měla populace překročit mezník 9 miliard lidí. Největší podíl na tomto růstu mají rozvíjející země, jejichž růst tvoří 85% podílu progresu. Tyto země jsou rozvojové a jejich ekonomická situace není uspokojivá. Ekonomika těchto států není schopna uživit populaci. Některé země se potácejí na hranici chudoby a jenom díky zahraniční humanitární pomoci lidé v těchto zemích můžou žít. Naopak vyspělé země stagnují, ba dokonce mají opačnou tendenci v populační křivce. Může za to moderní styl života a zdokonalující se lékařská péče. Na rozdíl od rozvíjejících zemí státy se průměrnou či silnější ekonomikou dokážou zajistit základní zdravotní péči (v některých státech zdarma). Tzv. baby boom (již nastal v 70. letech minulého století. Tato populace pomalu přichází do důchodu, a proto se začíná na trhu pracovních míst vytvářet určitá mezera, která by mohla vést k výpadku kvalifikovaných odborníků v západních zemích např. západní Evropa, Severní Amerika. „Baby - boomers“ budou s největší pravděpodobností i v budoucnu lékařskou a sociální péči (čerpání penze od státu a soukromých fondů.) Podle některých názorů tyto změny můžou mít bolestivé dopady především v 21. století na ekonomickou situaci a životní standard vyspělejších zemí. (10 nejlepších investic na příštích 10 let, 165, 2008)



Obr. č. 5 - Předpokládaný vývoj světové populace

(Investicniweb.cz, 2014)

Zároveň díky stárnutí populace sahají vlády po posunutí hranice odchodu do penze. Toto opatření by mělo tlumit vývoj demografické křivky. Bohužel nelze v budoucnu spoléhat na stát a proto moudré a předvídající jazyky stále častěji hovoří a doporučují subjektivní zabezpečení a prozíravější pohled na budoucnost v podobě spoření a investic.

1.5 Budoucnost je v našich rukách

Podstatou nynější a budoucí dobré životní úrovně subjektu spočívá v jednoduchých pravidlech, které pokud člověk dále klient dodržuje, zpravidla nemá problémy se svou finanční situací.

Základními kameny jsou následující pilíře:

1. Omezení dluhů (nejnákladnější = nejnevýhodnější úrok)
2. „Žij přiměřeně podle svého příjmu.“
3. Disciplína pravidelného odkládání prostředků
4. Investiční strategie
5. Vlastní dům či byt
6. Dlouhodobé myšlení a plánování

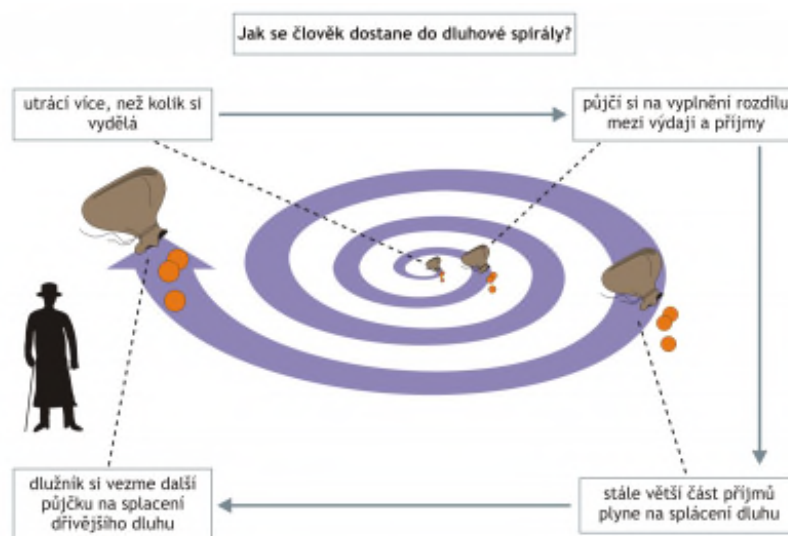
Ad. 1 Omezení dluhů

Základní a prvotní kámen, který odráží finanční stabilitu klienta je počet a struktura dluhů, které si v minulém období tzv. nabral a nyní je splácí. Je nutno začít strukturou úvěrů, jelikož není možné navázat na další pilíře, když někde je vytvořen dluh. V tomto smyslu je iracionální mít kreditní kartu, která se čerpá a na druhé straně se snažit pravidelně ukládat peněžní částku. Ročně zaplatí klient na úrocích ročně 20% až 30 %, tudíž zisk z investice by měla být vyšší než úroky z kreditních karet. V drtivé většině zisk respektive zhodnocení investice nevytvoří navýšení o 20% až 30% ročně. Kreditní karty totiž patří do nejnákladnějších produktů bank. Úroková míra se na bankovním trhu pohybuje od 18% - 27 % p.m.

Pokud klient nezvládá své dluhy, musí hledat východisko. Ve většině případů se dostává do tzv. dluhové spirály, ze které se jen těžko dostává. Pravidla při řešení dluhů:

- Nejnákladnější úvěrové produkty jsou KK a „slevové či zákaznické karty.“
- Nejvýhodnější úvěrový produkt bank je hypoteční úvěr (HÚ). (10 nejlepších investic na příštích 10 let, 165, 2008)

1.5.1 Dluhová spirála



Obr. č. 6 – Dluhová spirála (*Dnešní finanční svět*, 2012)

Dluhová spirála je založena na „vytloukání klínu klímem“ neboli půjčku půjčkou. Základem je potřeba, na kterou nemá subjekt peníze. Tímto stylem si klient uměle navyšuje životní úroveň. Z této spirály lze vyklouznout pomocí konsolidace úvěrů = sloučení více nevýhodných úvěrů do jednoho. Tímto krokem lze snížit měsíční splátku a uvolnit si prostředky na život. V nejhorších případech již ani konsolidace stávajících půjček není východisko, jelikož člověk nemůže ze svých příjmů zaplatit ani danou splátku, která byla vytvořena konsolidací. V těchto situacích již nezůstává mnoho východisek. Subjekt může zažádat o insolvenční řízení popřípadě osobní bankrot. Před tímto krokem ovšem se vždy doporučuje pokusit se domluvit na úpravě splátek popřípadě splátkového kalendáře u stávajících věřitelů. Jestliže bohužel je nutno přistoupit k osobnímu bankrotu či insolvenčnímu řízení je třeba toto provést přes právní služby. Klient jako fyzická osoba nepodnikající nemůže sama zažádat soud osobní bankrot.

Ad. Osobní bankrot

Od ledna 2008 platí nový insolvenční zákon. Otevřela se tímto možnost oddlužení FON. Osobní bankrot je založen na dvou principech. Buď to jednorázové oddlužení či pětiletý splátkový kalendář. Základní podmínkou u obou stylů oddlužení je splacení alespoň 30 % dlužné částky věřitele. Toto se nazývá poctivý záměr dlužníka. V rámci jednorázového oddlužení je rozprodán majetek dlužníka. V druhém případě dlužník umožňuje podle splátkového kalendáře a to z budoucích příjmů.

Kdyby se stalo, že by dlužník nemohl dostát svému slibu a to poctivému záměru splacení dlužné částky v nejmenší možné míře 30%, soud může rozhodnout o výmazu dluhu po pěti letech, ale pouze v těch případech, kdy dlužník nezaviněně nemohl dostát svému příslibu například nemoc. (cnb.cz, 2014)

Ad. 2 „Žij přiměřeně podle svého příjmu.“

Prosté, ale ne vždy dodržované pravidlo. Pokud toto pravidlo není dodržováno opět se dostává FON do problému s dluhy. Problém s dodržováním mají lidé, kteří impulzivně a nesmyslně nakupují. Klient by si měl sestavit domácí rozpočet pomocí nímž kontroluje své cash flow respektive své náklady a příjmy. Domácí rozpočet může vypadat například takto:

- Domácnost (nezbytné výdaje – Hú, nájem, jídlo atd.)
- Služby (energie, mobilní operátoři, internet atd.)
- Infrastruktura (doprava)
- Další (léky, školné, kapesné atd.)
- Ostatní (oblečení, výlety atd.)

Tímto jednoduchým způsobem nalezneme případné mezery či přebytky v rodinném rozpočtu. Můžeme vycházet též z bankovního účtu, pokud je to prostředek pro platební transfery FON. Po analýze rozpočtu je na řadě otázka při dalším nákupu věcí, zda přináší nezbytný užitek, adekvátnost ceny, ceny bydlení apod.

Ad. 3 Disciplína pravidelného odkládání prostředků

Pokud se vytvoří kladné cash flow s přebytkem finančních prostředků lze možné přemýšlet nad pravidelným investováním a odkládání prostředků na budoucnost. Pravidelným investováním je možno dosáhnout lepšího zhodnocení díky složenému úročení.

$$\text{Konečný kapitál} = \text{Počáteční jistina} \times (1 + \text{úroková míra})^{\text{počet let}}$$

Rovnice č. 2 – Složené úročení

(vlastní zpracování, 2014)

Pokud investor bude investovat pravidelně, vklady rostou exponenciálně. $1 + \text{úroková míra}$ se nazývá tzv. úročitel. Konečný kapitál vychází z geometrické posloupnosti.

Ad. 4 Investiční strategie

Racionální diverzifikace je základem správné investiční strategie. Důležitou součástí je také správný typ investičního instrumentu.

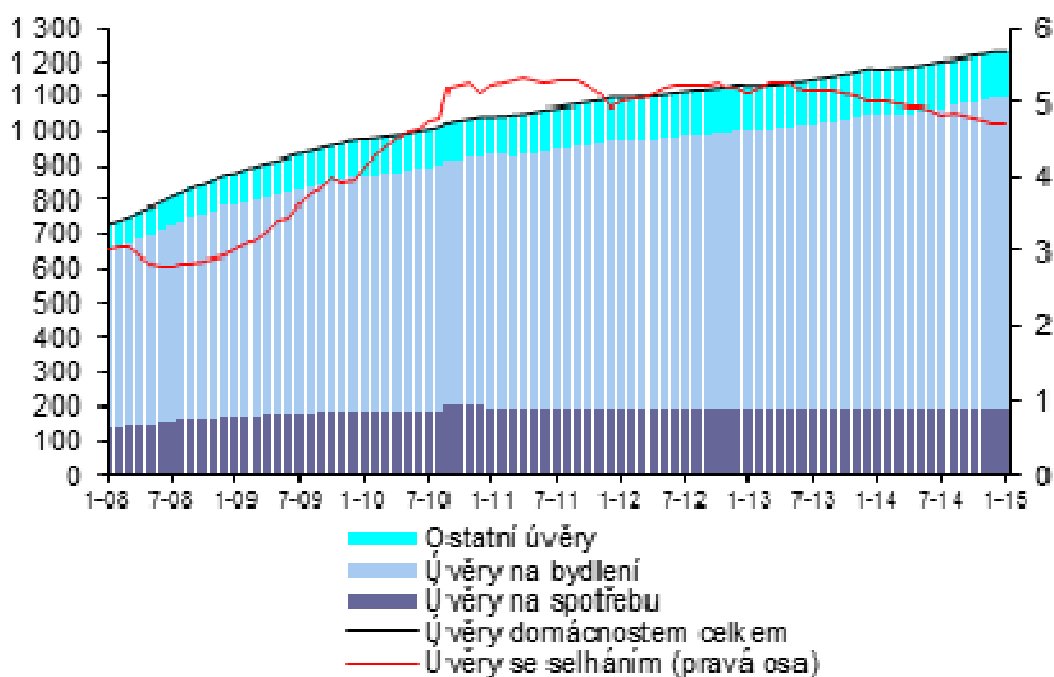
Ad. 5 Nemovitost

Nemovitost neboli věc nemovitá patří mezi základní faktor finanční jistoty. Nemovitost je spojená se zemí pevným základem. Například patří zde dům, chata atd. U nemovitostí ve finančním světě působí páka ve formě hypotéky či jiného úvěrového produktu. Páka je účinná, když trh s nemovitostí roste. Faktorů, které hrají roli na trhu s nemovitostmi, je několik.

1. **Makroekonomický cyklus** dané ekonomiky – klíčové ukazatele (růst HDP, úrokové sazby a míra nezaměstnanosti)
 - a. **HDP** ukazuje peněžní hodnotu statků a služeb, které byly nově vytvořeny v dané ekonomice lze vypočítat několika způsoby a to produkční, výdajovou a důchodovou metodou. (Český statistický úřad, 2013)
 - b. **Úroková sazba**
 - c. **Míra nezaměstnanosti** je ukazatel, který se vypočítá pomocí vzorce
míra nezaměstnanosti = počet lidí bez práce/celkový počet pracovních sil. Většinou se, ale vyjadřuje v procentech, tudíž je nutno výsledek vynásobit 100.
2. **Návratnost nákladů na pořízení** – důležitým faktorem zde hraje místo a cena pozemku. Nutnost porovnání nákladů na výstavbu s náklady na koupi. Pokud nemovitost není spravována, její hodnota klesá v budoucnosti a to díky amortizaci.
3. **Dostupnost finančních prostředků** spočívá v množství dluhů, které je subjekt schopen na sebe vzít. Zlatým pravidlem je trojnásobek svého čistého měsíčního příjmu. V nynější době banky v anglosaských zemích zažívají expanzi. Tento fakt může způsobovat i dané zlaté pravidlo.
4. **Aspekty místa nemovitosti**. Mezi tyto aspekty patří například lukrativita stavebního místa, infrastruktura, pracovní dostupnost atd. (10 nejlepších investic na příštích 10 let, 165, 2008)

1.6 Vývoj úvěrů domácností v ČR

Objem úvěrů pro nepodnikající rezidenční subjekty v České republice v lednu 2015 činil 1 232 mld. Kč. Jak lze vyčíst z grafu, největší podíl úvěrového objemu mají hypoteční úvěry na bydlení domácností. Jejich objem se pohybuje na hranici 903 mld. a oproti prosinci 2014 je zde nárůst o 0,3%. Tento nárůst může být zapříčiněn rekordně nízkými sazbami na hypoteční úvěry pro domácnosti za posledních 5 let. I přes růst zadluženosti domácností v oblasti financování vlastního bydlení meziměsíční růst objemu úvěrů byl 0,1%. Na druhé pomyslné příčce jsou spotřebitelské úvěry, které mírným tempem rostly. Velmi zajímavý je též ukazatel podíl úvěrů se selháním vyjádřený v procentech. Tento ukazatel vyjadřuje nesolventnost FON a následná neschopnost splácet své úvěry. Od roku 2008 došlo ke zvyšování až do roku 2011, kdy došlo ke stagnaci a mírnému poklesu. Tento fakt může být způsoben a navázán na hospodářský cyklus ekonomiky v České republice, který procházel v období 2008 až 2012 ekonomickou recesí, kterou způsobila na přelomu roku 2007/2008 hypoteční bublina na americkém trhu s nemovitostmi.

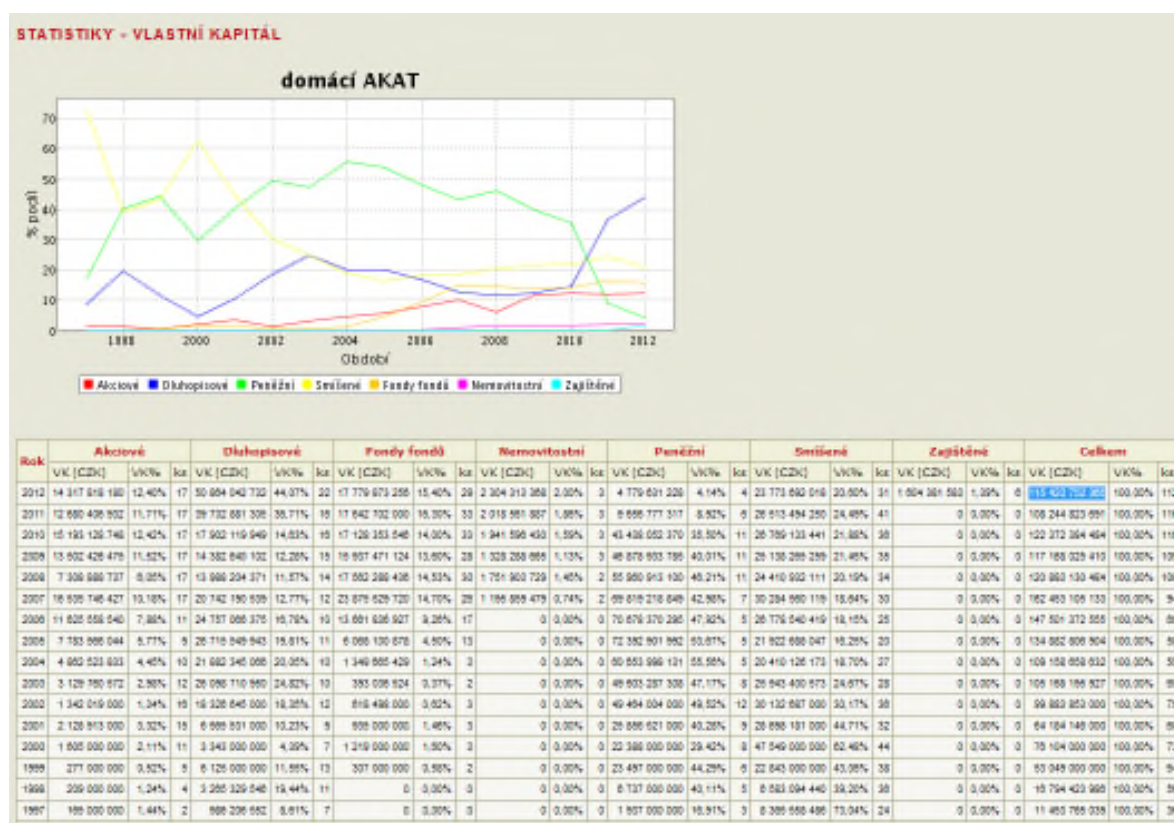


Obr. č. 7 – Úvěry dle účelu pro domácnosti (cnb.cz, 2015)

1.7 Vývoj změn alokace peněžních prostředků domácností v ČR

Celkový objem vkladů do podílových fondů k roku 2012 činil 115 423 752 355 Kč. Nejvíce bylo umístěno finančních prostředků v dluhopisových fondech. Dříve domácnosti měly peněžní prostředky zanechány v peněžních fondech, ovšem v posledních letech se procento investovaných peněz do peněžního fondu, ale i ostatních fondů, snížilo a tento poměr se přesunul v prospěch dluhopisových fondů. Asociace pro kapitálových trh České republiky zaznamenal v období finanční nestability v roce 2007 – 2011 mírný pokles alokovaných prostředků do podílových fondů. Nicméně od roku 2011 nastal mírný progres cca. o 6 %.

Vývoj je znázorněn níže na obrázku.



Obr. č. 8 – Úvěry dle účelu pro domácnosti (akat.cz, 2015)

PRAKTICKÁ ČÁST

2 OBLAST ÚVĚRŮ A INVESTIC

Cílem analytické části by měla být analýza, která se týká investiční a úvěrové oblasti klienta. Dále je v ní uvedena problematika související s analýzou úrokových mír v České republice a vývojem krize ve finanční sektoru, která měla dopad v dané oblasti.

2.1 Hypoteční krize v USA a následný vývoj úrokových sazeb v České republice

Ekonomická krize se v posledním století opakovala několikrát. Ve 20. století první velká světová krize vznikla v roce 1929, kdy krachem Newyorské burzy se rozpoutala finanční nestabilita. Poslední světovou krizi zažil globální finanční prostor v roce 2008.

Ekonomická krize v 30 letech minulého století a krizí, která nastala mezi roky 2007 – 2009 v USA měla obdobné příčiny. V dřívější krizi byl základ krize v právní nekontrolovanosti derivátových obchodů. V nedávné krizi nastal problém ve změně finančního systému a transformaci bezpečných finančních produktů na produkty nebezpečné až toxické pro konečnou klientelu. V kostce a velmi zjednodušeně začala tato krize založením nových finančních institucí v USA a tyto instituce měly za úkol financovat hypoteční úvěry v USA a tím stabilizovat vývoj ve stavebnictví. Tento úkol byl v podstatě správný, pokud by nedošlo ke změně řadě zákonů a finančního systému.

Prvopočátek je v makroekonomické úloze, kterou hraje stavebnictví v ekonomii. Už od dob Keynesa schopnost absorpce nezaměstnanosti v ekonomické recesi, ale i mimo ní v dané ekonomice je největší ze všech oborů. Instituce, které měly podporovat stavební sektor, se nazývají Federal National Mortgage Assotiation a Freddie Mac. Na finančních trzích se zažil FNMA pod názvem Fannie Mae. Předním úkolem mělo být sekundární odkup kvalitních stabilních hypotečních úvěrů od primárních emitentů – hypotečních bank a tím financovat daný sektor. Prostředky získávaly z emisí dluhopisů, které se dostávaly i do zahraničí společnostem, které měly značné přebytky finančních prostředků. Spolu se třetí Ginnie Mae tvořily tyto instituce 70 % všech amerických hypoték na začátku roku 2006.

Tyto finanční instituce vytvořily tzv. bezcenné dluhopisy, které měly nakonec v devizových rezervách též například Japonsko, Rusko či Česká republika. Dluhopisy měly základy v částečně či úplně bezcenném aktivu v podobě právně nevymahatelných hypotečních úvěrech. Vytvořením několika zákonů či povolení například CRA, povolení sekuritizace subprime hypoték, změna kvalifikačního testu pro banky apod., se vytvořilo podhoubí pro nerovnocennou a omezenou soutěž, která dříve byla. Protěžovanější společnosti nemusely dodržovat podmínky finanční bezpečnosti a tím nebezpečně začala růst nedisciplinovanost a nebezřetnost společností.

V srpnu 2007 celá krize a bublina vyšla na povrch, když BNP-Paribas nechtěla odkoupit derivátový balíček společnosti Bear and Stearns, který byl založen na nebezpečných a nevyčíslitelných hypotečních derivátech. Tato brokerská společnost skončila v roce 2008 díky své toxicitě a přexponovanosti na tento produkt. Odkoupila je jiná brokerská společnost Morgan Stanley.

Důležitým faktem byla též změna oddělení investičního od provozního financování firem a striktní dodržování výkonu činnosti jednotlivých finančních společností. Jednoduše řečeno všichni začali dělat všechno, ale nikdo ne specializovaně a profesionálně.

Dalším faktorem ekonomického otřesu v období 2007 – 2009 byl po teroristickém útoku na světové obchodní centrum snížení úrokové míry v USA až 1 % p.a. Tah tehdejšího šéfa FEDu byl skvělý, avšak neodhadl optimální délku zanechání sazby. Toto vyvolalo nebezpečně vysokou poptávku po hypotečních úvěrech. Jelikož specializované instituce, které se zabývaly hypotékami, nedokázaly uspokojit poptávku, uvolnil se kontrolní mechanismus v USA tzv. kvalifikační limit. Některé menší společnosti byly i osvobozeny od hranice 1. mld. USD.

Druhou mincí byly ratingové společnosti, které derivátové produkty označila skvělým či ucházejícím ratingem. Koneční investoři si mysleli, že kupují zdravý investiční produkt, avšak opak byl pravdou. V podstatě nevěděli, co kupovali. Po celém světě se vytvořila „bublina“ na základě úrokové bubliny v USA a to na trhu s nemovitostmi, která přešla následně na trh s komoditami. Toto všechno vyšlo na povrch v létě 2007, kdy investoři přišli na to, že vlastně mají bezcenné investice a snažili se jich nějak zbavit.

Ve shrnutí za finanční krizi, která nastala v rozmezí let 2007 – 2009 stojí tyto příčiny:

1. Proces sekuritizace
2. Transformace produktových podstat subprime hypoték
3. Uvolnění USA exekutivy a právního dohledu
4. Regulační selhání a ekonomická iracionalita (Král', 2010)

2.2 Princip úvěrování komerční banky

Princip úvěrování komerční banky je v kostce velmi jednoduchý. Komerční banka má pouze tolik peněz, kolik do ní vloží její klienti. S tímto kapitálem může podnikat a půjčovat dalším subjektům, které potřebují peníze. Pokud ovšem nemá dostatečný kapitál, může si půjčit od centrální banky, která půjčí komerční bance potřebné prostředky za určitý úrok. Pokud komerční banka bude neuváženě hospodařit a bude půjčovat nebonitní klientů, bude generovat ztrátu ve spojitosti s dluhem u centrální banky popřípadě jiných subjektů s následným bankrotem.

2.2.1 Aktuální stav úrokových sazeb v České republice

2.2.1.1 Hypoteční úroková sazba

Úrokové sazby se skládají dle typu úvěru. Například hypoteční úroková sazba se skládá z úroku hypotečního zástavního listu + bankovní marže. Momentálně se sazba úroku k hypotečnímu úvěru odvíjí nejčastěji od 1M PRIBOR či 3M PRIBOR sazby podle typu fixace úrokové sazby. Momentálně se 1M PRIBOR a 3M PRIBOR vyskytuje na hladině 0,22% a 0,31% k 27. 3. 2015. Toto umožňuje poskytnutí nízkých sazeb jednotlivých bank v ČR. Důležitou roli hraje také bankovní marže a nastavená politika bank při určování úrokových sazeb. Dalším faktorem, který ovlivňuje úrokovou sazbu, jsou poplatky jednotlivých bank spojené s vyřízením financování bydlení.

| FIXNÍ SAZBY | | VARIABILNÍ SAZBY | | | | Datum aktualizace: 16.03.2015 | | | |
|---|---------------|-----------------------|--------------------|------------------------|-------------------------------|---|--------|----------------------------|--|
| Banka | Úroková sazba | Měsíční splátka úvěru | Poplatek za správu | Celková měsíční platba | Poplatek za vyřízení hypotéky | Podmínky získání inzerované úrokové sazby | RPSN* | Mám na to? | |
| UniCredit Bank | 1,59 % | 5 659 Kč | 0 Kč | 5 659 Kč | 2 500 Kč | kk ú pá sp | 1,62 % | Mám na to? | |
| KB | 1,79 % | 5 792 Kč | 0 Kč | 5 792 Kč | 2 900 Kč | ú pá b sp g | 1,82 % | Mám na to? | |
| mBank | 1,84 % | 5 826 Kč | 0 Kč | 5 826 Kč | ZDARMA | pá | 1,86 % | Mám na to? | |
| Equo bank | 1,99 % | 5 927 Kč | 0 Kč | 5 927 Kč | 2 800 Kč | ú pá e | 2,03 % | Mám na to? | |
| ČESKÁ SPORITELNA | 2,19 % | 6 064 Kč | 0 Kč | 6 064 Kč | ZDARMA | ú pá sp | 2,21 % | Mám na to? | |
| Raiffeisen BANK Banka ingosované úvěry | 2,19 % | 6 064 Kč | 0 Kč | 6 064 Kč | ZDARMA | ú pá sp | 2,21 % | Mám na to? | |
| Oberbank.cz provozovaná společně | 2,21 % | 6 078 Kč | 0 Kč | 6 078 Kč | 9 800 Kč | | 2,30 % | Mám na to? | |
| wüstenrot | 2,29 % | 6 134 Kč | 0 Kč | 6 134 Kč | 2 400 Kč | pá e sp | 2,33 % | Mám na to? | |
| CSOB | 2,39 % | 6 203 Kč | 0 Kč | 6 203 Kč | 3 900 Kč | ú pá sp e | 2,44 % | Mám na to? | |
| Hypoteční banka | 2,39 % | 6 203 Kč | 0 Kč | 6 203 Kč | 3 900 Kč | ú pá sp e | 2,44 % | Mám na to? | |
| SBERBANK | 2,49 % | 6 274 Kč | 0 Kč | 6 274 Kč | 5 600 Kč | ú pá e | 2,56 % | Mám na to? | |
| GE Money Credit Services | 2,64 % | 6 380 Kč | 0 Kč | 6 380 Kč | ZDARMA | ú e | 2,67 % | Mám na to? | |

Obr. č. 9 – Přehled sazeb hypotečního úvěru k 16.3.2015 (golemfinance.cz, 2015)

Modelační příklad sazeb je založen na hodnotě nemovitosti 1 800 000 Kč a požadované výše úvěru je 1400 000 Kč. Ltv je 78% a zvolený typ sazby je 3 letá fixní úroková sazba, která je nejčastěji zvolená klientelou na nynějším trhu financování bydlení. Doba maturity (splatnosti) je naplánována na 25 let. Jednotlivé úrokové sazby jsou samozřejmě podmíněné podmínkami bankovních institucí např. používání kreditní karty či založení běžného účtu v dané instituci. Sazby oproti roku 2008 výrazně klesly a to na základě vývoje trhu s nemovitostmi či vývoji bankovní konkurence aj. Vývoj poklesu sazby je uveden níže na obrázku.

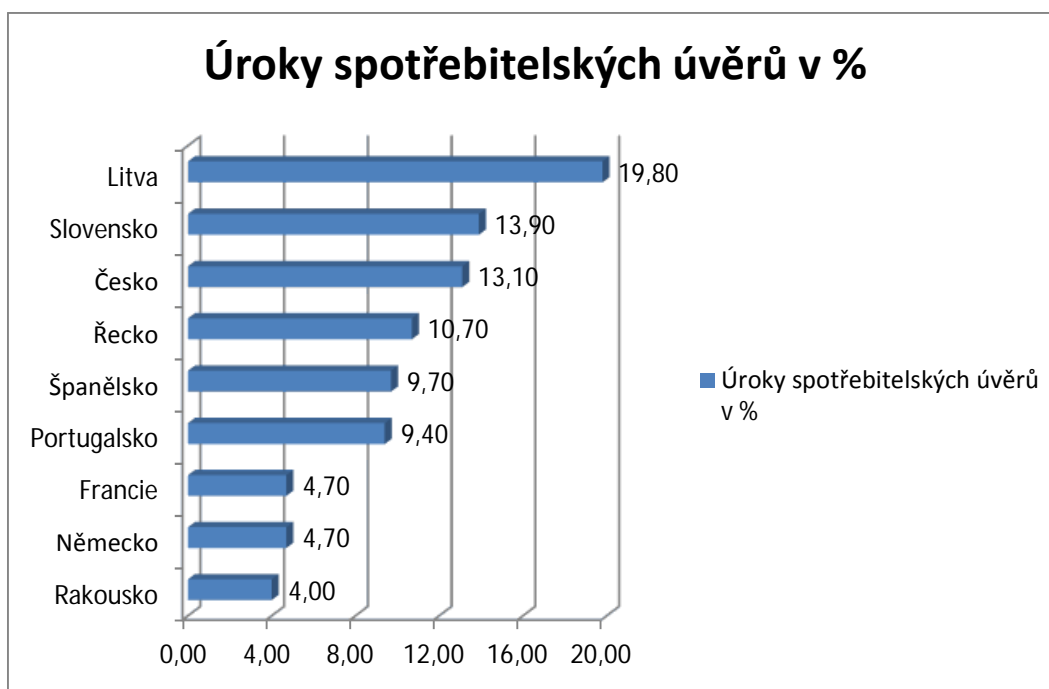


Obr. č. 10 – Vývoj hypotečních úrokových sazeb (finance.idnes.cz, 2014)

V roce 2008 byly úroková sazba v České republice na výši 5,75% p.a. Tato sazba klesala s vývojem hypoteční krize a následné ekonomické krize. V průměru činil pokles sazby od roku 2008 do března 2015 o - 3,2%. Tento pokles a snižování cen nemovitostí v posledních letech má pomalu rozpohyboval trh s nemovitostmi.

2.2.1.2 Úroková sazba na spotřebitelských úvěrech

Ve srovnání s evropskými bankami podle zjištění deníku E15 Češi si půjčují u svých bank dražší. Půjčka by vyšla o polovinu dražší u banky v ČR než například v zemích, která platí Eurem. Průměrná úroková sazba v eurozóně je cca. 5,44% p.a. s pětiletou splatností. Oproti eurozóně klient v ČR podepíše smlouvu s průměrnou úrokovou sazbou 13,1% na víceletou splatnost. V eurozóně uzavírali smlouvy méně výhodně než v České republice lidé z pobaltských států a na Slovenské republice. Sazba úrokové sazby se odvíjí obdobně v eurozóně jako v ČR. Skládají se především se sazeb centrálních bank (pohybují se kolem nuly) a také je závislá na inflaci (taktéž se pohybuje kolem nuly). Úrokové sazby v ČR byly dříve ovlivněny nižší koncentrací konkurence na trhu se spotřebitelskými úvěry a menší sofistikovaností klientů. Klienti často nesledují v oblasti spotřebitelského financování RPSN či výši úrokové sazby, ale splátku, která může být v konečném důsledku ovlivněna dalšími skrytými poplatky. (E15, 2015)



Graf č. 1 – přehled úrokových sazeb spotřebitelského úvěru (splatnost 5 let)

(vlastní zpracování, 2015)

Pozn.: pramen ECB, ČNB

2.3 Analýza subjektu FON

FON neboli fyzická osoba nepodnikající, kterou se bude zabývat praktická část je zřízena na základě skutečnosti. Smlouvy jednotlivých bankovních a nebankovních ústavů vychází a jsou podloženy reálnými smlouvami. FON bude pro ilustraci nazvána jako pan Vzorek a situace bude modifikována tak, aby nedošlo ke shodě s reálným subjektem.

Pan Vzorek je narozen v roce 1962. Žije ve společné domácnosti se svou manželkou a dvěma vyživovanými dětmi. Rodina bydlí ve vlastním domě, který byl financován hypotečním úvěrem. Subjekt pracuje jako zaměstnanec na dobu neurčitou jako záchranář ve státním sektoru. Má vystudovanou střední školu s maturitou. Průměrný čistý výdělek za měsíc činí 23 010 Kč. Manželka pracuje jako pracovnice v soukromém sektoru a pobírá průměrnou čistou mzdu 12 000 Kč za měsíc. Celkový příjem rodiny je tudíž 35 010 Kč. Pro názornost je sestaveno cash flow přímou metodou v následujícím odstavci. Cash flow je sestaveno na měsíční bázi (leden 2015) náklady jsou vyčísleny podle potřeb rodiny, které vynaložila za leden 2015.

2.3.1 Cash flow domácnosti

Tab. č. 1 – Cashflow (vlastní zpracování, 2015)

| Příjem | |
|-----------------------|----------------|
| mzda | 35 010 |
| příjem celkem | 35 010 |
| Výdaje | |
| splátka Hú | 5 561 |
| splátka Sú | 3 216 |
| min. splátka KTK | 1 800 |
| splátka St. Spoř. | 2 630 |
| splátky celkem | 13 207 |
| výdaje domácnost | 6 000 |
| ostatní | 10 000 |
| výdaje celkem | 29 207 |
| Cash flow | + 6 010 |

Rodině zbývá po odečtení všech nutných výdajů částka cca. 6 000 Kč. Tato částka se liší podle měsíce a počtu odpracovaných přesčasů a nočních směn. V průměru rodina má k dispozici 3 000 Kč za měsíc.

2.4 Analýza majetku subjektu

Pan Vzorek spolu se svou rodinou bydlí v novém rodinném domě, na který byl zřízen hypoteční úvěr u bankovní instituce B.

Dále rodina vlastní automobil. Tento automobil byl oceněn při nákupu částkou 250 000 Kč. Byl pořízen v roce 2012. Za tři roky ztratil díky amortizace hodnotu ve výši cca. 125 000 Kč. Toto bylo způsobeno hlavně první rok používání automobilu, ve kterém nejvýrazněji cena klesla a byla ovlivněna koupí a poklesem trhu s automobily. Momentálně má najeto kolem 60 000 km. Pokud by rodina momentálně chtěla toto auto prodat, tak by podle tržní ceny a poptávky aut dosáhla na částku něco málo kolem 110 000 Kč, pokud by se prodej řešil přes prodejce – autobazar. Tento fakt vyplývá z dotazu subjektu na možný prodej automobilu u jednoho nejmenovaného autorizovaného prodejce. Cena byla stanovena metodou cena obvyklá.

Pan Vzorek vlastní pozemek. Tento pozemek má povahu a je klasifikován v katastru nemovitostí jako zahrada o výměru 1 125 m² a to s budoucí hodnotou jako stavební parcela. Pozemek byl ohodnocen při uložení zástavního práva podle občanského zákona při sjednání hypotečního úvěru v bance A odhadcem. Odhad pozemku byl stanoven pro pohledávku ve výši 1 200 000 Kč a to metodou tržní ceny. Pozemek byl upsán majiteli (pan Vzorek) podle darovací smlouvy z roku 1999. Jiné právní vztahy na pozemek nejsou uvaleny.

2.5 Analýza závazků subjektu

Při náhledu do bankovního a nebankovního registru bylo zjištěno, že pan Vzorek má několik úvěrových závazků, které musí měsíčně splácet. Závazky jsou uvedeny níže v tabulce.

Tab. č. 2 – Výpis z bankovního a nebankovního registru (vlastní zpracování, 2015)

| Typ | Počet Splátek | Rámec | Nesplacená jistina | Měsíční splátka |
|---------------|---------------|-----------|--------------------|-----------------|
| Osob. úvěr | 84 | 110 000 | 98 246 | 1 886 |
| Hypot. úvěr | 361 | 1 200 000 | 1 066 028 | 5 561 |
| KTK | | 25 000 | 24 824 | 1 000 |
| KTK | | 20 000 | 15 486 | 800 |
| Spotř. úvěr | 20 | 26 598 | 13 299 | 1 330 |
| ÚSS | | 300 000 | 300 000 | 2 630 |
| Celkem | | | 1 517 883 | 13 207 |

2.5.1 Analýza spotřebitelských úvěrů

2.5.1.1 Osobní úvěr klienta

Osobní úvěr klienta je veden u banky B. Podmínky úvěru byly stanoveny na roční bázi a pevná úroková míra činí 8,9 % ročně. Úroková sazba je na denní bázi a začíná nabíhat dnem načerpání úvěru respektive uzavření smlouvy. Smlouva počítá na bázi 360 kalendářních dnů. V RPSN je obsažena pevná úroková míra a také je v něm zahrnut poplatek za posouzení, zpracování úvěru podle sazebníku banky B. Dále je zde započítán náklad za vedení a správu úvěrového účtu, který začíná nabýhat počátkem každého započatého dne v kalendářním měsíci (při předčasném splacení se počítá náklad za celý měsíc). Roční procentuální sazba nákladů též zahrnuje dodatečně sjednané vedlejší služby například poplatky z běžného účtu klienta. Celkové RPSN činí 11,59 % a obsahuje:

- úrokovou sazbu 8,9 %
- vstupní poplatek 1 500 Kč
- měsíční poplatek za vedení účtu 97 Kč

Celková splatná částka při dodržení splatnosti klientem je 158 804 Kč.

Den pravidelné splátky podle oboustranné dohody (smlouva) byl určen k 20. dni každého měsíce v roce. Pokud se stane, že případně tento den na víkend či státem určené svátky, inkasním dnem je následující pracovní den. Forma úhrady je stanovena inkasním způsobem. Podpis smlouvy a načerpání úvěru bylo uskutečněno v říjnu 2014.

2.5.1.2 Spotřebitelský úvěr klienta

Spotřebitelský úvěr byl uzavřen v prodejně elektroniky a vztahuje se na koupi televizoru. Tento úvěr má bezúročný charakter tudíž nejsou zde žádné úrokové sazby respektive úroková sazba je 0,01 % a RPSN činí 0,09 %. Měsíční splátky jsou stanoveny na 1 330 Kč a rozloženy do 20 ti splátek. Datum splatnosti je každého 22. dne v daném měsíci.

2.5.1.3 Kontokorentní rámce – úvěry

Základní dohoda mezi klientem a bankou D je smluvně podložena a to jako u ostatních bankovních produktů. Kontokorentní úvěr (dále jen KTK) je navázán na běžný účet klienta. Umožňuje povolené přečerpání ve výši maximálně 20 000 Kč. Panu Vzorkovi je umožněno i opakovaný vstup do tzv. povoleného debetu.

Úroková sazba na tomto produktu byla stanovena na roční bázi a to 18,9 %. Celkové RPSN, v kterém je zahrnut i poplatek za vedení účtu + náklady banky při čerpání a vedení úvěru + poskytnutí kontokorentního rámce. Náklady se počítají vždy 1. dnem kalendářního měsíce. Úroky se vyčísľují a připisují na vrub banky posledním dnem kalendářního měsíce k poskytnuté jistině. RPSN je vyčísľeno na 20,95 %. Toto RPSN vychází z počtu dní v roce. Počet dnů v roce činí 365,25. Povinností klienta je zaslat alespoň v období 5 měsíců nejméně 50 % úvěrového rámce, jinak banka má nárok na jednostranné odstoupení od smlouvy. Podle smlouvy o spotřebitelském úvěru má klient právo na čerpání 20 000 Kč podle jeho potřeb a může též odstoupit jednostranně ze smluvního vztahu za předpokladu neexistujícího závazku v rámci kontokorentního rámce. Odstoupení od smlouvy musí být vždy v písemné formě na doručovací adresu banky v měsíčním předstihu před úmyslem odstoupení od smlouvy. Klient má právo libovolné splátky při čerpání úvěru, ale v minimální výši 500 Kč. Splácení je stanoveno inkasní způsobem a to z běžného účtu klienta. Pokud by klient nedodržel nejzazší termín splatnosti, má právo banka D na sankční úroky, které se pohybují ve výši 2 % z nesplacené jistiny + úroků. Momentálně FON čerpá úvěr v celkové částce 15 486 Kč a to již 15 dní v měsíci. Vyčerpanou částku již uhradil příchozí platbou. Ke konci měsíce by se mu měly naučťovat úroky ve výši 120,19 Kč.

2.5.2 Analýza hypotečného úvěru a stavebního spoření

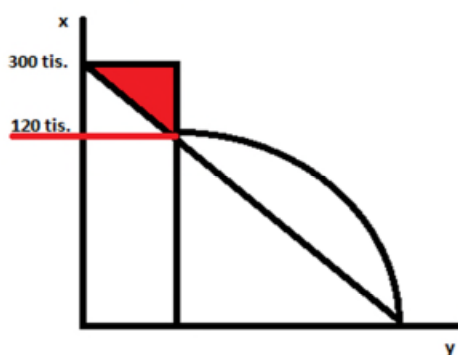
2.5.2.1 Stavební spoření

Standardní stavební spoření slouží jako úvěr na rekonstrukci či koupi nemovitosti. Do 500 000 Kč není vyžadována zajištění zástavou. Klient u banky E uzavřel smlouvu na 300 tis. na modernizaci rodinného domu. Na rozdíl od hypotečného úvěru je u stavebního spoření rozdílný systém splácení.

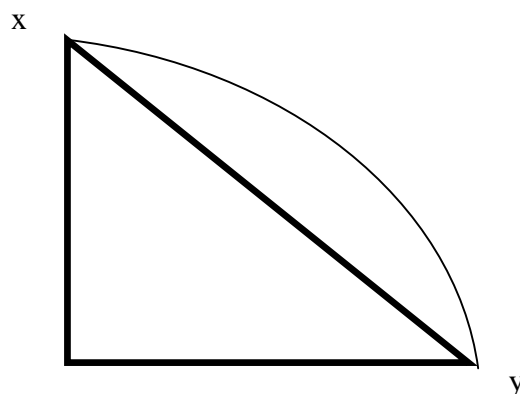
Cílová částka byla stanovena na 300 000 Kč. Aby klient začal splácet i jistinu jako u hypotečního úvěru musí podle smlouvy naspořit min. 40 % z cílové částky, což činí 120 tis. Stavební spoření má další úskalí v podobě doby nutnosti spořit a to v délce minimálně 2 let. Třetí a poslední podmínka pro přechod na standardní splácení jsou vnitřní hodnotící prvky spořitelny tzv. hodnotící číslo, které obsahuje např. splátkovou historii, změnu cílové částky či splátky apod. Všechny tyto tři parametry musí být splněny současně, protože klient by mohl podle zákona spořit i více než udává smlouva. Proto mají spořitelny nejčastěji více podmínek, aby více profitovaly z uzavření smlouvy. Nedílnou součástí je též poplatek za uzavření a vyřízení smlouvy a to ve výši 2 000 Kč při podpisu. Nevýhodou této smlouvy je možnost změny poměru splátky z pohledu spořitelny. Než pan Vzorek splní kritéria pro přechod z překlenovacího úvěru na standardní úvěr, platí v překlenovacím období 4,9 %, tudíž jednoduše řečeno splácí, ale nesplácí jistinu. Pan Vzorek splácel 5 let v překlenovacím období úrok ve výši 1 730 Kč za měsíc podle smlouvy a 900 Kč šlo do spořicí složky. Celková naspořená částka se vyšplhala na 54 000 Kč a celkové zaplacené úroky činily 103 800 Kč. Tato situace je vyjádřena červenou oblastí v obrázku níže. Tento fakt je největší rozdíl a nevýhodou pro stavební spoření.

Ve standardním období splácí úrokovou míru ve výši 7,9 % a ze zbytkového poměru splátky se umořuje jistina, kterou si pan Vzorek vypůjčil. Další nevýhodnou částí smlouvy je povinnost založení spořicího účtu a s tím související poplatky, které si banka účtuje. Princip splácení stavebního spoření je zobrazeno na následujícím obrázku.

Princip splácení stavebního spoření



Obr. č. 8 – Princip splácení
(vlastní zpracování, 2015)



Obr. č. 12 – Princip
splácení Hú (vlastní
zpracování, 2015)

2.5.2.2 Hypoteční úvěr

Předmětem hypotečního úvěru, který byl poskytnut v roce 2012, byl nákup nemovitosti či rekonstrukce daného objektu. Výše úvěru byl stanoven na 1 200 000 Kč při pevné úrokové sazbě 3,69 % a to do listopadu 2016. Celková měsíční splátka, která byla stanovena vždy k 20. dnu v měsíci, činí 5 561 Kč. Stanovená doba splatnosti byla 30 let respektive 360 měsíčních splátek. Zástavní právo, které bylo uvaleno na rodinný dům, bylo stanoveno ve prospěch banky při porušení smluvních podmínek ve výši 1 200 000 Kč pohledávky banky. Celkové Ltv. činilo 80 % při sjednání hypotečního úvěru. Nesplacená jistina ke konci března 2015 činila 1 171 323 Kč včetně poplatků, které si banka vyčíslila podle smlouvy, a které jsou nutné k případnému předčasnému splacení hypotečního úvěru. Žádost k mimořádnému splacení je potřeba doložit minimálně 1 měsíc před požadovaným termínem předčasného splacení.

2.5.3 Celkové hodnocení klienta v bankovním a nebankovním registru

Důležitým ukazatelem pro banku je tzv. platební skóre. Tento ukazatel obsahuje několik faktorů, které hodnotí klienta. Například v tomto PS je obsažen věk klienta, splátková historie, počet úvěrových závazků, způsob bydlení klienta (zda-li je klient v podnájmu nebo bydlí s rodiči či vlastní bydlení), počet let na stávající adrese, jak dlouho je klient zaměstnán nebo podniká, jak dlouho byl případně zaměstnán u předchozího zaměstnavatele, rodinný stav klienta apod. Pan Vzorek má PS 438, což značí kategorii 2. Stupně PS jsou následující:

1. nejhorší hodnocení
2. zhoršené hodnocení
3. standardní hodnocení
4. dobré hodnocení
5. zlepšené hodnocení
6. výtečné hodnocení

Zhoršené hodnocení znamená to, že klient bude muset dokládat příjmy a banka klientovi umožní případné sloučení či refinancování úvěrů, ale za horších podmínek než u klientů s lepším hodnocením. Může to být způsobeno počtem úvěrových produktů a výší čerpaných ktk. Dalším z faktorů může být ojedinělé opožděné úhrady klienta. Kromě PS je také posuzováno tzv. debt ratio (DR), které udává poměr výše příjmů vůči výši celkové částky

požadované na veškeré úvěrové závazky klienta neboli bonitu klienta. U pana Vzorka je DR nízké, což je v jeho prospěch. Na DR má vliv celkový počet osob v domácnosti (kvůli vyživovací povinnosti) a dále potom region, kde se tato domácnost nachází. Např. v Praze se počítají vyšší náklady na domácnost, než v ostatních městech ČR. To vše ovlivňuje PS, jelikož čím lepší PS, tím je větší pravděpodobnost schválení úvěru.

2.5.4 Celkové hodnocení klienta v Ubank

Kromě PS je také posuzováno v bance také tzv. debt ratio (DR), které udává poměr výše příjmů vůči výši celkové částky požadované na veškeré úvěrové závazky klienta neboli bonitu klienta. U pana Vzorka je DR nízké, což je v jeho prospěch. Na DR má vliv celkový počet osob v domácnosti (kvůli vyživovací povinnosti) a dále potom region, kde se tato domácnost nachází. Např. v Praze se počítají vyšší náklady na domácnost, než v ostatních městech ČR.

Bonita jinak řečeno rizikovost nesplacení klienta závazků v návaznosti na měsíční potvrzení o příjmech má pan Vzorek nízké, což je v jeho prospěch. V hodnocení klienta se započítává celkový počet osob žijící v domácnosti. Typ bydlení klienta a náklady na toto bydlení. Druhým faktorem ovlivňující bonitu klienta je množství a velikost splátek úvěrových závazků. Třetím faktorem je bydliště a věk klienta. Tyto faktory jsou porovnány s výši požadovaného úvěru či refinancování závazků a stanovena bonita klienta. Podle bonity klienta se následně stanovuje celkové hodnocení. V Ubank jsou 3 kategorie:

1. Blue
2. Rose
3. Red

Pan Vzorek byl zařazen do kategorie Blue, což značí, že nebude mít větší problém se schválením hypotečního úvěru. Pokud by byl ohodnocen Rose je zde individuální přístup a spadá pod kompetence underwritera. Jelikož klient pracuje na dobu neurčitou a bonita je podle propočtů dostatečné, nehrozí zde riziko pro neschválení.

V kompletním hodnocení a posouzení všech důležitých rizikových faktorů se klient jeví pro banku jako málo rizikový.

2.6 Analýza investic subjektu

Pan Vzorek měl investováno finanční prostředky ve výši 350 000 Kč. Má je v několika fondech jedné investiční společnosti. U své bankovní instituce má veden běžný účet pro provoz rodiny a také spořicí účet, na kterém momentálně má úročení 0,3 % p.a. Na tomto spořicímu účtu eviduje klient finanční prostředky v hodnotě cca. 40 000 Kč.

2.6.1 Rozbor jednotlivých fondů

Investor má investovány finanční prostředky u globální investiční skupiny, která byla založena již před 90 lety. Aktivně řídí své fondy, které jsou v hodnotě více než 201 miliard EUR (k 31.12.2014). Klient má finanční prostředky rozděleny do tří fondů.

Fond A byl zřízen v polovině roku 2010. Patří do akciové a komoditní třídy. Hodnota vlastního kapitálu se vypočítává denně – pracovní den. Typ ocenění podfondu je metodou poslední cena. Podklad pro investování se zaměřuje na akciové fondy rozvíjejících se trhů a dálného východu. Tento typ investice nevyplácí pravidelnou dividendu a listy můžou být odkoupeny promptně. Návratnost peněžních prostředků trvá 7 až 10 pracovních dní.

Vývoj ceny podílového listu v CZK od jeho založení



Obr. č. 13 – Vývoj ceny podílového listu (pioneer.cz, 2015)

Momentální cena podílového listu k 26. 3. 2015 je 415,09 Kč za kus. Na začátku založení podfondu se relativně dařilo investičním manažerům generovat zajímavý výnos. Nicméně „zbržděním“ ekonomiky a vládnoucí nestabilní nálada na světových trzích zapříčinily pokles tohoto fondu. Pan vzorek nakoupil 24. ledna roku 2013 305 podílových listů za 150 000 Kč. Momentální celkový zisk respektive ztráta činí - 23 425 Kč, kterou by subjekt realizoval, pokud by odkoupil nyní všechny podílové listy.

Výkonnost fondu k 26.3.2015

(uváděna v CZK)

| | kumulativní | roční (p.a.) |
|------------------------|-------------|-----------------|
| od založení 1.6.2010 | -9,54% | -2,06% |
| za poslední 3 roky | -5,93% | -2,02% |
| za poslední 2 roky | -12,41% | -6,41% |
| za poslední rok | 1,36% | |
| za posledních 6 měsíců | -6,14% | |
| za poslední 3 měsíce | 8,90% | |
| za poslední 1 měsíc | -1,69% | |
| od začátku roku | 9,80% | |

Obr. č. 14 – Přehled výkonnosti fondu (pioneer.cz, 2015)

Pokud se podíváme na konzistentnost výkonnosti fondu má poměrně nevyrovnaný trend v rozpětí 5 let. V průměru za poslední dva roky prodělal 6,41 %. Ve srovnání (Bmk - 100 % podílový fond MSCI) ocenění investice k únoru 2015 byly poměrové ukazatele takto:

Fond: ROE – 14,1 %, dividendový výnos v hodnotě 3,3 %.

Benchmark (Bmk): ROE – 13,5 %, dividendový výnos 3,3 %. Informační ratio činilo za poslední 3 roky 0,53. Ve srovnání zhodnocení v jednoleté periody 2. Q 2014 – 2.Q 2015 fond prodělal 3,02 % oproti Bmk, který prodělal pouze 0,07 %. (pioneer.cz, 2015)

Investiční horizont **fondu B** je střednědobý až dlouhodobý. Tento fond se zaměřuje na aktiva emitentů, kteří byli založeni nebo sídlí či hlavní podnikatelskou činnost vykazují v USA. Diverzifikované rozložení portfolia firem, které ne všechny se zaměřují na nadprůměrný zisk a růst tržeb, zabezpečuje část příjmů z určitých premií společností.

Vývoj ceny podílového listu v USD od jeho založení



Výkonnost fondu k 13.4.2015

(uváděna v USD)

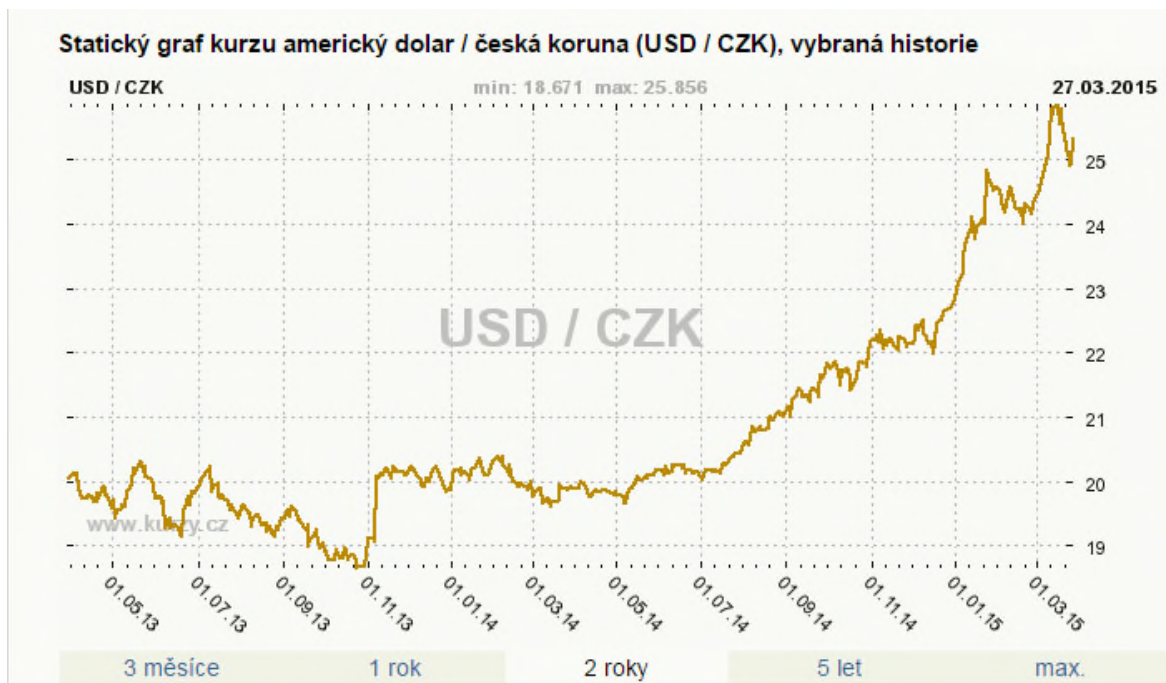
| | kumulativní | roční (p.a.) |
|------------------------|-------------|-----------------|
| od založení 11.12.2001 | 80,38% | 4,52% |
| za posledních 5 let | 60,59% | 9,93% |
| za poslední 3 roky | 49,48% | 14,34% |
| za poslední 2 roky | 29,92% | 13,98% |
| za poslední rok | 13,39% | |
| za posledních 6 měsíců | 12,06% | |
| za poslední 3 měsíce | 3,35% | |
| za poslední 1 měsíc | 1,53% | |
| od začátku roku | 1,41% | |

Obr. č. 15– Vývoj ceny a výkonnost podílového listu v USD (pioneer.cz, 2015)

Pan Vzorek nakoupil v dubnu 24. roku 2013 15 105 ks listů. Během roku 2014 a část roku 2015 dokázal fond vygenerovat kurz k 26. březnu 2015 8,51 USD za 1 kus podílového listu. Pokud by došlo nyní k zpětnému odkupu, subjekt by vydělal na růstu fondu 28 543 Kč. Bylo to způsobeno i velkým posílením amerického dolaru, který od poloviny roku 2014 výrazně posílil a to i díky intervenci ČNB na návaznost i na EUR. Při srovnání s benchmarkem (S&P 500):

Fond: Rentabilita vlastního kapitálu činila v únoru 2015 20,1 %. Dividendový výnos byl v průměru 1,7 %. Jednoletá perioda ve zhodnocení fondu oproti minulému roku za 2.Q 2014 – 2.Q 2015 byl + 10,72 %. Konzistentnost výkonnosti toho fondu má rostoucí trend.

Bmk: Rentabilita vlastního kapitálu byla ve srovnání o 0,3 % nižší, ale naopak dividendový výnos činil 1,9 %. V jednoleté periodě činil rozdíl + 15, 51 %. (pioneer.cz, 2015)



Obr. č. 16 – Vývoj amerického dolaru (kurzy.cz, 2015)

Fond C je poslední nakoupený finanční instrument, který má pan Vzorek ve svém portfoliu. Opět tento fond je v investičním horizontu střednědobém až dlouhodobém. Tento fond se specializuje na diverzifikaci investic do společností, které mají sídlo či byly založeny v evropských zemích patřící do Středozeví. Tento fond je ve třech měnách a to v CZK, USD a EUR. Pan Vzorek má investováno v EUR. Velikost investičního vkladu činil k začátku července 2014 100 000 Kč, to činí 6 020 ks podílových listů. Momentálně při potřebném odkupu by subjekt realizoval ztrátu a to ve výši 1 211 Kč.

Fond: Rentabilita vlastního kapitálu se ustálila v únoru 2015 na 14,1 %. Dividendový výnos byl v průměru 3,3 %. Jednoletá perioda ve zhodnocení fondu oproti minulému roku za 2.Q 2014 – 2.Q 2015 byl – 21,71 %.

Bmk (MSCI): Rentabilita vlastního kapitálu byla 13,5 % a dividendový výnos se nelišil od fondu C. V jednoleté periodě ztratil méně než fond C o 2, 39 %. (pioneer.cz, 2015)

Výkonnost fondu k 26.3.2015

(uváděna v EUR)

| | kumulativní | roční (p.a.) |
|------------------------|-------------|-----------------|
| od založení 18.12.2000 | 120,44% | 5,69% |
| za posledních 5 let | -14,79% | -3,15% |
| za poslední 3 roky | -15,97% | -5,64% |
| za poslední 2 roky | -17,98% | -9,43% |
| za poslední rok | 1,14% | |
| za posledních 6 měsíců | -6,04% | |
| za poslední 3 měsíce | 9,82% | |
| za poslední 1 měsíc | -1,44% | |
| od začátku roku | 10,70% | |

Obr. č. 17– Výkonnost fondu C (pioneer.cz, 2015)

Výkonnost fondu C má klesající tendenci v horizontu 5 let, ačkoliv v posledním roce se fondu podařil vzestup o 1,14 %.

3 NÁVRH NA ŘEŠENÍ SITUACE FON

Cílem projektové části je návrh na možnost řešení situace v oblasti investic či úvěrů nepředstavuje doporučení podle zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu v platném znění. Jedná se o subjektivní návrh na řešení dané situace a je sestaven podle prorůstové až dynamické strategie.

3.1 Úvěrová oblast subjektu

Pokud subjekt má více závazků je ve většině případů lepší sloučit dané závazky a odstranit tím pádem zbytečné náklady, které klient platí u jednotlivých úvěrů. V případě pana Vzorka se nabízí sloučit nejdříve všechny KTK a spotřebitelský úvěr do jednoho a následně sloučený úvěr implementovat do neúčelové části hypotečního úvěru, v kterém bude již obsaženo i stavební spoření. Bezúročný úvěr, který se týká spotřební elektroniky je nejlépe splatit předem, jelikož splátka nebude zatěžovat bonitu subjektu FON a zbylá jistina není tak velká.

3.1.1 Sloučení spotřebitelských úvěrů

Pro sloučení osobního úvěru a dvou kontokorentních úvěrů je třeba, aby klientovi byl spočítán tzv. předběžný prescoring. Prescoring udá klientovi konečnou nabídku pro refinancování nynějších úvěrových závazků. Celková částka pro refinancování činí 170 256 Kč. V této částce jsou obsaženy i veškeré poplatky, které si banky účtují s předčasným splacením.

Po prescoringu klienta v návaznosti s bankovními a nebankovními registry byla stanovena tato nabídka:

- celková splatnost úvěr činí 84 měsíců
- měsíční splátka činí 3 089 Kč za měsíc
- pevná úroková sazba je stanovena na 12,9 % p.a.
- RPSN 19,94 %
- bez vstupních poplatků a poplatku za vedení běžného účtu
- v rámci splátky zajištění proti invaliditě III. stupně, smrti a pracovní neschopnosti

V rámci sloučení úvěrů a vypořádání mezi bankami vypořádává vše za klienta Ubank, tudíž pan Vzorek by se nemusel o nic starat. V porovnání se stávajícími splátkami u jednotlivých bank by došlo k úspoře na měsíční splátce ve výšce 597 Kč. Navržené řešení má další výhody pro klienta. Pokud by klient udělal rozhodnutí ve smyslu předčasného splacení, potom u daného úvěru neplatí žádné sankce za úplné splacení. Pojištění, které má předplaceno na celou dobu trvání, se navíc vrací v poměru nevyčerpaných měsíců. Konsolidace anuitních splátkových produktů je nutností pro začlenění závazků do hypotečního úvěru typu DOUBLE. V hypotečním úvěru DOUBLE figurují dvě složky a to neúčelová část a účelová část. Do neúčelové části by se subjektu zahrnul daný konsolidovaný úvěr v Ubank a v účelové části by bylo zahrnuto stavební spoření a refinancování stávajícího hypotečního úvěru. Klientovi by se vrátilo pojištění ve výšce 24 156 Kč při následném zahrnutí do DOUBLE hypotečního úvěru. Tyto prostředky by subjekt FON mohl využít na splacení zbývajících jistiny u spotřebitelského úvěru.

3.1.2 Hypoteční úvěr DOUBLE

V návaznosti se vzniklými úvěrovými závazky je vhodné využít tento typ hypotečního úvěru, který Ubank nazývá DOUBLE hypoteční úvěr. Díky možnosti neúčelové části může dosáhnout klient nižší úrokové sazby.

Tak jako u slučování spotřebitelských úvěrů dochází při zájmu klienta k prescoringu klienta a na základě hodnocení klienta a výše hypotečního úvěru či refinancovaných částí se stanovuje základní nabídka. V porovnání s nynějšími smlouvami má klient možnost přejít k Ubank za výhodnějších podmínek a to:

Účelová část:

- fixní úrok ve výši 1,91 p.a. na 5 let
- pevná splátka k 25. dni v měsíci ve výši 6 186 Kč
- v rámci splátky je uhrazeno pojištění proti neschopnosti splácet (smrt, invalidita III. stupně, pracovní neschopnost)
- konsolidace závazků klienta hypoteční úvěr a stavební spoření

Neúčelová část:

- fixní úrok ve výši 1,91 p.a. na 5 let
- dodatečné prostředky ve výši 132 000 Kč
- pevná splátka k 25. dni v měsíci ve výši 1238 Kč
- v rámci splátky uhrazeno pojištění
- konsolidace stávajících úvěrových závazků (KTK, spotřebitelský úvěr)

3.2 Srovnání navrhovaného řešení se stávajícími bankovními produkty (princip ceteris paribus)

Aby bylo možné porovnat variantu navrhovaného řešení v oblasti úvěrových závazků se stávajícím řešením, uplatňuje se princip ceteris paribus. Porovnání se bude týkat současných úvěrových závazků podle dosavadních smluvních podmínek: hypotečního úvěru, stavebního spoření, úročeného spotřebitelského úvěru. Vynechány jsou současné úvěrové závazky v podobě kontokorentních úvěrů, jelikož nelze určit vývoj splácení a úroků u těchto bankovních produktů. U navrhovaného řešení se počítá s jednorázovým splacením a zrušení těchto kontokorentních rámců. Porovnání a výsledky jsou uvedeny pro lepší srovnání v tabulce a jsou orientačně zaokrouhlovány.

Tab. č. 3 – Přehled úvěrových závazků a předpokládaných úroků do splatnosti v Kč

(vlastní zpracování, 2015)

| Typ závazku | Zaplacené úroky do splatnosti | Typ závazku | Zaplacené úroky do splatnosti |
|---------------------|-------------------------------|----------------|-------------------------------|
| Hypoteční úvěr | 801 960 | Hypoteční úvěr | |
| Stavební spoření | 336 636 | neúčelová část | 68 900 |
| Spotřebitelský úvěr | 48 804 | účelová část | 335 710 |
| Celkem | 1 187 054 | | 404 610 |

Při **dodržení stávajících podmínek** splácení u daných úvěrů do konce splatnosti by klient celkově přeplatil po propočtu cca. 1 187 054 Kč jednotlivým bankám. Největší část zaplacených úroků za 30 let obsahují náklady na hypotečním úvěru 801 960 Kč (pro srovnání v horizontu 25 let by úroky činily, při neměnné úrokové sazbě 3,69 % a výši splátky 5 561 Kč, 468 300 Kč). Na druhé pomyslné příčce stojí stavební spoření a úroky z něj. Pokud by pan Vzorek chtěl dodržet splatnost úvěru ze stavebního spoření tak by nastřádal cílovou částku za 6 let od nynějška. Potom by přešel na standardní úvěr s nižším úročením, který by splácel ještě 86 měsíců. Za toto období by celkem zaplatil dohromady 336 636 Kč na úrocích stavebního spořitelně, než by závazek řádně splatil. Částka je složena z úroků do dosažení cílové částky a to 103 800 Kč (doposud) + 126 636 Kč budoucí úroky k dosažení cílové částky (za 73 měsíců) a ještě přičten úrok při splácení standardního úvěru 106 200 Kč. V poměru vypůjčené jistiny a celkových vrácených peněžních prostředků by klient vrátil o 112 % více, tudíž více jak dvojnásobek vypůjčené jistiny. Navíc celková splatnost by byla 18 let. U třetího úvěrového závazku by klient přeplatil celkově 48 804 Kč za 7 let.

V navrhovaném řešení při sloučení uvedených úvěrů by klient zaplatil ceteris paribus za neúčelovou část úroky ve výši 85 125 Kč do dodržení splatnosti a na účelové části (zahrnující hypoteční úvěr a stavební spoření) by zaplatil 425 350 Kč. Při sečtení zaplacených úroků při splatnosti hypotečního úvěru DOUBLE je vidno, že by klient navrhovaným řešením uspořil prostředky ve výši 782 444 Kč. Velkou roli zde hraje výše sazby u hypotečního úvěru a zkrácená doba splatnosti o 60 měsíců. U stavebního spoření nastavené rozložení poměru výše spořicí částky a doby docílení cílové částky klientem.

3.3 Srovnání navrhovaného řešení v horizontu 5 let

Stejně jako u porovnání řešení na celou dobu splácení úvěrových závazků, tak i při srovnání v horizontu 5 let se bude uplatňovat princip *ceteris paribus* pro možné srovnání navrhovaného řešení.

*Tab. č. 4 - Přehled úvěrových závazků a předpokládaných úroků za 5 let v Kč
(vlastní zpracování, 2015)*

| Typ závazku | Zaplacené úroky | Typ závazku | Zaplacené úroky |
|---------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Hypoteční úvěr | 207 989 | Hypoteční úvěr | |
| Stavební spoření | 126 636 | neúčelová část | 26 690 |
| Spotřebitelský úvěr | 40 195 | účelová část | 133 090 |
| Celkem | 374 820 | | 159 781 |

V horizontu 5 let je vidno, že u stávajících smluv v porovnání s navrženou koncepcí sloučení úvěrů přeplatí pan Vzorok 215 039 Kč. I na kratší době je demonstrováno, že klient nevyužívá efektivnější variantu financování svých dluhů. Propočty berou v úvahu dosavadní část splacených jistin. Opět nejsou propočítány úroky z čerpaných kontokorentních úvěrů, jelikož je nelze stanovit, protože není možno určit budoucí využívání bankovních produktů.

3.4 Investiční oblast

Investiční oblast v diplomové práci není brána jako osobní investiční poradenství ani investiční doporučení. Jedná se o individuální názor na alokaci přebytečných zdrojů. Nezohledňuje zkušenosti klienta či jeho odborné znalosti. V následující části budou uvedeny tři názory na umístění volných prostředků podle metody investování shora dolů (Top - down) a důrazu na flexibilitě.

3.4.1 Rozložení jednorázových investic v dané bance

První názor na alokaci volných prostředků, které činí cca. 320 000 Kč subjektu jsou rozděleny do tří oblastí. První alokace slouží jako krátkodobá finanční rezerva, která směřuje do peněžního trhu a to na spořicí účet. Jelikož momentální nízká reposazba, která se dotýká historického minima, neslibuje závratný výnos v krátkodobém až střednědobém horizontu, alokace volných prostředků se nabízí v minimální výši 60 000 Kč, alespoň 2 násobek volných prostředků rodiny za měsíc. Finanční prostředky, na promptní rezervu v podobě úspor na méně úročeném spořicí účet, by měl klient naspořit z volného měsíčního cash flow. Aktuální sazba na spořicí účet do výše 500 tis. je 0,3 % p.a. Tento zápor je vyvážen likviditou a možností kdykoliv tyto prostředky vybrat podle potřeby a není zde nutnost minimálního vkladu.

200 tis. by mohlo být zainventováno do podílového fondu značeného SI. Tento fond je zaměřen do investičních instrumentů a to v podobě dluhopisů cca. 92 %, akcie 3 %, ostatní instrumenty 5 %. Dluhopisová část obsahuje například tzv. US Treasury a to cca. 1,9 % pozice či FHLM Corporation – Gold 1,1 % pozic. Co se týče alokace aktiv především největší podíl Net % se alokuje do firem, které stojí mimo sektor financí. Další významnou složkou jsou kryté dluhopisy, které jsou z podstaty velmi dobře likvidní. Zajímavou částí alokace aktiv je municipalita USA. Jelikož se jedná o peněžní prostředky v CZK nabízí se zajištění (hedging) v české koruně. Pro srovnání níže jsou uvedené výnosy, které podfond za poslední necelé 4 roky vygeneroval.

Vývoj ceny podílového listu v CZK_Hedged od jeho založení



Výkonnost fondu k 7.4.2015

(uváděna v CZK_Hedged)

| | kumulativní | roční (p.a.) |
|------------------------|-------------|--------------|
| od založení 19.7.2011 | 13,28% | 3,41% |
| za poslední 3 roky | 11,28% | 3,63% |
| za poslední 2 roky | 3,10% | 1,54% |
| za poslední rok | 1,32% | |
| za posledních 6 měsíců | 0,06% | |
| za poslední 3 měsíce | 0,98% | |
| za poslední 1 měsíc | 0,47% | |
| od začátku roku | 1,00% | |

Obr. č. 18 – Vývoj ceny podílového listu (pioneer.cz, 2015)

Poplatky za investování jsou zde stanoveny 1,75 % z investované částky, tudíž pokud by pan Vzorek investoval do fondu SI, musel by zaplatit 3 500 Kč při prvotním úpisu. V předpokladu držení 2 až 3 let by mohl podfond vydělat v návaznosti s minulou výkonností cca. 4 – 6 % za rok. Všechny instrumenty, s kterými se počítá ve výkonnosti, jsou ohodnoceny dostupnými ratingy Fitch, Moodys či Standard and Poor's ostatní jsou vyřazeny.

Zbytek dostupných volných prostředků pana Vzorka by mohly být alokovány například do fondu TI. Tento fond je zajímavý především vyplácením dividend. Při investování alespoň 100 000 Kč, je investorovy zaručena výplata dividendy čtvrtletně. Tato investiční možnost se zaměřuje na investice převážně do akcií a to převážně v množství cca. 93 % celkové alokace. Obsahuje například tituly jako HSBC či Roche Holding AG. Minulý rok byl vygenerován výnos ve výšce 9,5 % a z toho bylo vyplaceno 6,5 % na dividendách. Cílovaná výplata dividend míří v roce 2015 k 7 %. Maximální angažovanost akcií v portfoliu podle pravidel portfoliového manažera je 40 %. Zbytek tvoří opce, dluhopisy či deriváty (indexy). Maximální angažovanost akcií vydaných společnostmi v EU je max. 75 %. Tento podfond je zajištěn také v CZK. Vstupní poplatek za zainvestování činí 3,5 % z investované částky, tudíž kdyby pan Vzorek investoval do této investiční možnosti, zaplatil by 3 500 Kč.

Vývoj ceny podílového listu v CZK_Hedged_D od jeho založení



Vyplacené dividendy

| datum | dividenda |
|-----------|-------------|
| 27.1.2015 | 20,4938 Kč |
| 28.7.2014 | 47,81875 Kč |

Výkonnost fondu k 7.4.2015

(uváděna v CZK_Hedged_D)

| | kumulativní | roční (p.a.) |
|------------------------|-------------|--------------|
| od založení 28.2.2014 | 17,30% | 15,55% |
| za poslední rok | 18,52% | |
| za posledních 6 měsíců | 19,82% | |
| za poslední 3 měsíce | 18,34% | |
| za poslední 1 měsíc | 2,66% | |
| od začátku roku | 15,46% | |

Obr. č. 19– Vývoj podílového listu (pioneer.cz,2015)

Tato první varianta je uzpůsobena pro spíše růstovou investiční strategii. Je zde kladen důraz na výnosnost portfolia, nicméně je zajištěn i dluhopisovou složkou. Ideálním investičním horizontem by byla 2 až 4 letá držba fondu.

Druhá investiční možnost předpokládá se střednědobým až dlouhodobým horizontem. Optimální držba investice je 5 let. Dynamická varianta je založena na investici v objemu 100 000 Kč. Prostředky ve výši bezprostřední rezervy jsou uloženy na peněžním trhu v podobě spořicího účtu ve stejné výši jako v první variantě. Peníze by mohli být vloženy do fondu se zkratkou ATI. Tento fond byl založen v září 2014. Jeho efektivní durace dluhopisů je stanovena podle propočtů na cca. 3 roky. Skládá se z 271 pozic. Mezi ně především patří dluhopisy s ratingy AAA (21 %), AA (13,4 %). Například největší část dluhopisových pozic je držena v rakouských dluhopisech (2,6 %) či US Treasury 2.0 % (2,3 %). Podílový fond se skládá i z akciové části. Největší podíl v portfoliu v akciové pozici drží portfoliový manažer v titulech například Apple inc. (0,7 %), J&J (0,6 %) či Microsoft Corporation (0,6 %) apod. Co se týká demografického rozdělení akcií, tak jsou nakupovány převážně od firem, které byly založeny v USA, Německu, Francii či Velké Británii. Podílový fond bohužel zatím nemá stanovený benchmark, protože nedosáhl jednoletého výročí pro srovnání s ostatními fondy. Poplatky za nákup podílových listů je určen na 3,3 % při alokaci. V případě pana Vzorka by činil vstupní poplatek ve výši 3 300 Kč.

Vývoj ceny podílového listu v CZK_Hedged od jeho založení



Výkonnost fondu k 10.4.2015

[uváděna v CZK_Hedged]

| | kumulativní | roční (p.a.) |
|------------------------|-------------|--------------|
| od založení 2.9.2014 | 3,34% | |
| za posledních 6 měsíců | 6,25% | |
| za poslední 3 měsíce | 4,46% | |
| za poslední 1 měsíc | 1,03% | |
| od začátku roku | 4,10% | |

Obr. č. 20 – Vývoj fondu ATI (pioneer.cz, 2015)

Zbylé volné finanční prostředky, ve výši 220 000 Kč, by mohly být investovány do podílového fondu TI. Podstata a charakteristika tohoto fondu je popsána v předešlé investiční možnosti.

Pokud by pan Vzorek, na základě prožitých negativních zkušeností v oblasti podílových fondů, chtěl změnit investiční strategii a rozhodnul se pro spíše konzervativnější variantu oproti předchozím, pak je tu třetí možnost. Ta zahrnuje větší alokaci na spořicí účet a zvolení jiných investičních instrumentů. Promptní rezervy by měla být zachována ve výši 100 tisíc. Za prostředky v objemu cca. 100 000 Kč by mohlo být nakoupeno investiční zlato. Tento objem představuje k datu 13. 4. 2015 cihličku o hmotnosti 100 gramů investičního zlata nakoupeného přes obchodní společnost, která tento nákup švýcarského zlata zprostředkovává. Momentální burzovní cena za trojskou unci zlata k tomuto datu je 1 208 USD. Zbylé prostředky 120 tis. by se rozdělily do dvou podílových fondů v poměru 50:50 a to do ATI a SI. Charakteristiky a typ fondů jsou popsány viz. výše. Poplatky za investování by byly nižší a to poplatek za SI 1 850 Kč a poplatek za nákup fondu ATI 1 750 Kč. Celkově 3 600 Kč.

Výhody investování do podílových fondů je jednoduchost. Jednoduchá administrace a jednoduché zrealizování nákupčích pokynů, které zadává a vyřizuje banka. Poplatky za jednorázové alokování prostředků nejsou vysoké oproti jiným možnostem investování. Navíc při potřebě klienta je zpětný odkup podílových listů garantován do 10 ti pracovních dnů. Nevýhodnou stránkou podílových fondů je možnost případné ztráty.

3.4.2 Pravidelné investování

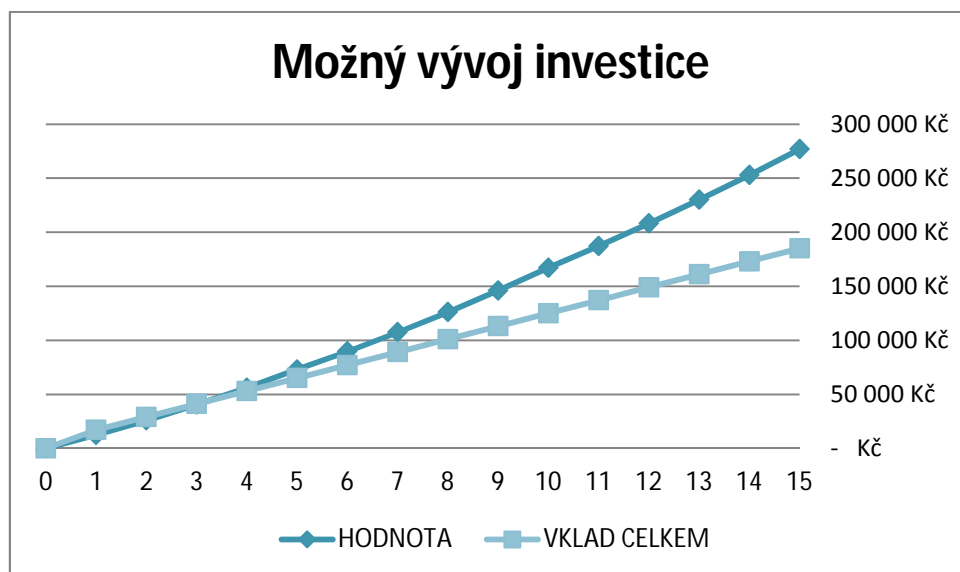
Mezi základní pravidla pro úspěšné investování patří pravidelné investování. Pravidelným investováním do podílových fondů totiž dochází k tzv. složené úročení a lepší využití finanční matematiky pro zhodnocení peněz. Klient pravidelným investováním se vyvaruje nepředvídatelnému kolísání trhu a případné ztráty při jednorázové investici.

Pokud by subjekt chtěl využít a investovat volné prostředky ve výši 1 000 Kč za měsíc na 15 let. Mohl by při momentálním vývoji na trzích za 15 let mít „nastřádáno“ 276 867 Kč. Při míře inflace, s kterou model počítá (2 %) by reálný vklad činil 158 225 Kč. Na konci období a to 15 rokem by měl investor – pan Vzorek při předpokládaném vývoji na svém účtu 235 362 Kč očištěno inflací. V tomto programu si může klient zvolit úhradu poplatku několika způsoby:

1. Předem tzv. EXPRES
2. Průběžně
3. Poměrovou část 60:40

Klientovi bych doporučil v návaznosti při srovnání metod úhrady, úhradu tzv. EXPRES respektive předem. Činí nejmenší částku, protože je zde nejmenší výše procenta poplatku a klient si předplatí celé období svého investování, tudíž pak investuje celkové vklady. Investice se skládá do 3 pásem. Každé pásmo je rozděleno po pěti letech. Prvních pět let investor investuje do tzv. dynamického fondu, který se skládá z 90 % akciových fondů + 10 % dluhopisových fondů. Výhodou tohoto bankovního produktu je automatická „brzda“ při končícím investičním období v posledních letech 5 – 0 všechny investice přejdou do konzervativní složky složené ze 75 % dluhopisovými fondy a 25 % akciemi. Tato strategie by měla zaručit podle předpokladů expertních odhadů průměrný výnos okolo 6,1 % p.a.

Tento produkt, který nabízí Ubank v koordinaci se třetí stranou je založen na investování do hedgedových respektive dluhopisových a zajištěných akciových fondů. Jsou zaměřeny na střednědobý a dlouhodobý investiční horizont. 70 % svých aktiv je v dluhových nástrojích včetně cenných papírů, které jsou spjaty s hypotékami. 20 % může investiční manažer investovat do dluhových nástrojů, které mají rating Standard & Poor's nižší než CCC. Měnové riziko se může zajistit buďto v CZK či USD. Dalším fondem jsou podfondy, které jsou opět zaměřeny na střednědobý a dlouhodobý horizont, avšak zabývají se konkrétním segmentem akciového trhu. Tento fond může být více volatilní a investiční manažer tímto diverzifikuje portfolio.



Graf č. 2 – Možný vývoj investice (vlastní zpracování, 2015)

Na konci investičního období by pan Vzorek mohl mít rentu po dobu 10 let za splnění faktorů, s kterými počítá model pravidelného investování a to ve výši 2 884 Kč měsíčně. Což za předpokladu nynějších průměrných důchodů dělá + 20 %.

ZÁVĚR

Diplomová práce měla za cíl obyčejnému občanovi objasnit řešení možnosti ušetření peněz pomocí dobře zvoleného bankovního produktu a navržení úpravy alokace přebytečný finančních prostředků. Tímto návrhem měl být ukázán směr východiska z dluhové spirály, v které často lidé jsou a nevědí jak z ní „vystoupit.“ Dalším mým cílem bylo nastínit. Jak název napovídá, jde o řešení v jedné konkrétní bance, která působí na českém trhu a pomáhá klientům s řešením úvěrové a investiční oblasti.

V teoretické části byla za dostupné odborné literatury a internetových zdrojů shrnuta všechna podstatná teorie pro aplikaci v praktické části. V úvodu je popsáno důležité názvosloví a vše co patří do oblasti úvěrování a investic. V návaznosti následuje teoretický podklad a zásady podle odborné literatury, pro správné řízení svých financí.

V první části diplomové práce je též vysvětlena podstata dluhové spirály a zjednodušené vysvětlení funkce banky a historie bankovníctví, která je stručně popsána v úvodní části teoretického podkladu.

V praktické části je zanalyzovaný vývoj objemu úvěrů a úrokových sazeb v úvodu, které patří mezi podstatné ukazatele a silný faktor pro občany při uzavírání úvěrových smluv, v České republice. Následuje nastínění důvodu hypoteční krize v USA, která měla dopad na celý finanční svět a to i na úrokové sazby a trh s nemovitostmi v České republice.

Druhá analytická část se zabývá již pouze subjektem FON, který jsem nazval pro ilustraci pan Vzorek. Tento subjekt je v této části rozebrán a zanalyzován v oblasti majetku, jednotlivých úvěrových závazků u daných společností a investic, které má pan Vzorek investováno ve finanční oblasti. V návaznosti s tímto je zde popsáno hodnocení a postup při zpracování úvěrů v Ubank.

Projektovou a zároveň poslední část mé diplomové práce tvoří návrh řešení situace, v které se pan Vzorek nachází. Jsou zde popsány typy úvěrových produktů, které by ideálně v dané bance uspořily co nejvíce nákladů, které platí momentálně u jiných finančních institucí a tím si uvolnil rodinné cash flow. Nedílnou součástí je též subjektivní pohled na alokování finančních prostředků, které jsou investovány osobou.

Přínos této diplomové práce vidím v popsání a vysvětlení jednotlivých úskalí, nástrah produktů a důležitosti zvolení správného bankovního produktu pro danou situaci. Bankovní domy často marketingově dokážou velmi snadno „prodat“ svým klientům, za vidinou zisku, to co by například ani nepotřebovali nebo jinou variantu řešení jejich situace, která ovšem není ideální a nejvýhodnější pro klienta. Navíc spousta lidí nerozumí podstatě úvěrových produktů, úrokům a poplatkům, které platí. Často se v praxi stává, že si lidé zajišťují bankovní službu přes tzv. „finanční poradce“, kteří mnohdy nemají ani správné vzdělání a často se orientují podle provizí a benefitů, které jim jednotlivé banky nabízejí.

Dalším přínosem je nastínění „cesty“ jak z případné dluhové spirály, kterou někteří lidé v České republice zažívají a většina populace o ni neví či netuší. Doplňkovou částí je analýza investic a následný návrh na řešení.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- Asociace pro kapitálový trh České republiky. *Akat* [online]. 2015 [cit. 2015-04-27]. Dostupné z: http://www.akatcr.cz/static.do;jsessionid=CD9042767340418B0F5F4716D3773902?page=iservis_rozc.html
- BORDO, Michael, Barry EICHENGREEN, Daniela KLINGEBIEL a MARTINEZ-PERIA. *Financial Crises: Lessons from the last 120 years* [online]. 2001 [cit. 2012-02-23]. Dostupné z: http://www.macroconomics.tu-berlin.de/fileadmin/fg124/finacial_crises/literature/Bordo_et_al-2001.pdf
- CZESANÝ, Slavoj a Zdenka JOHNSON. *Ekonomický cyklus, hospodářská politika a bohatství zemí*. Vyd. 1. V Praze: Oeconomica, 2012. Odborná kniha s vědeckou redakcí. ISBN 978-80-245-1863-3.
- ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA: Obecný slovník. *Česká národní banka: Slovník pojmů* [online]. 1. vyd. Praha: Česká národní banka, 2014 [cit. 2014-03-29]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/obecne/slovník/k.html>
- ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. ČNB. *Bankovní statistika* [online]. 2003, 2015 [cit. 2015-03-25]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/statistika/menova_bankovni_stat/bankovni_statistika/bank_stat_komentar.html
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Český statistický úřad: Hrubý domácí produkt (HDP) - Metodika [online]. 2013 [cit. 2014-12-28]. Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/hruby_domaci_produk_t_%28hdp%29
- Češi si půjčují mnohem dráž než v eurozóně. *E15*. 2015, č. 1831.
- DITTMANN, Konstantin. *Cashflowbasierte Kennzahlen zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit*. München: Grin Verlag Gmbh, 2007. 68 s. ISBN 36-386-5761-2.
- Financial Crises: Characteristics and Indicators of Vulnerability. *Financial Crises: Characteristics and Indicators of Vulnerability* [online]. 1998, IV [cit. 2014-03-30]. Dostupné z: <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/weo0598/pdf/0598ch4.pdf>
- Revolvingové úvěry. *Finance.cz* [online]. 2013, č. 1 [cit. 2015-04-24]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/splatkovy-prodej/revolvingove-uvery/>

- Golem finance. GOLEM FINANCE. *Golem finance* [online]. 2012, 2015 [cit. 2015-03-25]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/nejlepsi-sazby-na-trhu>
- JAKUBÍK, Petr. Je osobní bankrot řešením?. *Ekonom: Týdeník Hospodářských novin* [online]. Praha: Economia, a.s, 2007, č. 75 [cit. 2014-12-25]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2007/cl_07_071206.html
- JANÁČKOVÁ, Pavla. *ANALÝZA KONTOKORENTNÍHO A ÚČELOVÉHO ÚVĚROVÁNÍ*. Brno: Masarykova univerzita, 2006. 45 s. Dostupné z: www.is.muni.cz/th/63166/esf_m/diplomova_prace.txt. Diplomová práce. Masarykova Univerzita, Ekonomicko-správní fakulta. Vedoucí práce Ing. Jan Krajíček.
- Jak funguje kreditní a charge karta. *Penize.cz* [online]. Philadelphia [Pa.]: University of Pennsylvania Press, 2015, č. 1 [cit. 2015-04-24]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/80266-jak-funguje-kreditni-a-charge-karta>
- KAMENÍKOVÁ, Blanka, Hana ŘEDINOVÁ a Jiří POLÁCH. *Bankovníctví a pojišťovnictví: cvičebnice*. Vyd. 1. Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, 189 s. ISBN 978-80-7454-117-9.
- KOHOUTOVÁ, Zuzana. Hypoteční sazby se ne a ne zastavit, v srpnu klesly dokonce na 2,65 %. *Idnes.cz* [online]. 1999, č. 2014 [cit. 2015-03-25]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/prumerne-urokove-sazby-hypotek-srpen-2014-ffi-/hypoindex.aspx?c=A140916_112200_bank_zuk
- KOHOUT, Pavel. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. Praha: Grada, 2010, 292 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3315-9.
- KRÁL, Miloš. Devizová rizika a jejich efektivní řízení ve firmě: včetně problematiky analýz některých teorií a metod o predikci měnových kursů a o jejich významu pro firemní finanční řízení devizových rizik. 1. vyd. Praha: Vox, 240 s. ISBN 80-863-2428-1
- KRÁL, Miloš. *Mezinárodní finance*. Žilina: GEORG, 2010, 329 s. ISBN 978-80-89401-08-6.
- LAVICKÝ a Bc. et Bc. Petr DEJNOŽKA. TERRA-KLUB, o.p.s., 2012. Dnešní finanční svět [online]. 2012 [cit. 2014-12-25]. Dostupné z: <http://www.dnesni-financni-svet.cz/cs/zaci-ss/financni-produkty-1/zapujcni-produkty-1/>

LYNCH. Capgemini consulting.technology.outsourcing. *Capgemini consulting.technology.outsourcing* [online]. 2014 [cit. 2014-03-27]. Dostupné z: <http://www.capgemini.com/resources>.

MELLON, Jim. *10 nejlepších investic na příštích 10 let: [spořte, investujte, prosperujte]*. Vyd. 1. Brno: Computer Press, 2008, vi, 165 s. ISBN 978-80-251-2144-3.

REINHART, Carmen M a Kenneth S ROGOFF. *Tentokrát je to jinak: osm století finanční pošetilosti*. 1. vyd. v českém jazyce. Praha: Dokořán, 2013, 349 s. odborná kniha s vědeckou redakcí: Dokořán). ISBN 978-80-257-1019-7.

ROGERS, Jamie. *Strategy, value and risk: the real options approach*. 2nd ed. Houndmills, Basingstoke, Hampshire: Palgrave Macmillan, 2009, 207 s. ISBN 978-0-230-57737-4.

SMRČKA, Luboš. *Rodinné finance: ekonomická krize a krach optimismu*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2010, xxii, 538 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-199-4.

Spořicí státní dluhopisy. MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÁ REPUBLIKA. *Spořicí státní dluhopisy* [online]. 2013 [cit. 2014-03-27]. Dostupné z: <http://www.sporicidluhopisycr.cz/>

Tyto problémy mohou letos rozhodit celý svět. Za sto let ho ale nepoznáme. In: *Investičníweb.cz* [online]. 14.1.2014. Ella, 2014 [cit. 2014-12-15]. Dostupné z: <http://www.investicniweb.cz/2014/1/17/svetove-ekonomicke-forum-hrozby-rok-2014/#prettyPhoto>.

Úplné znění vybraných ustanovení zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (včetně sněmovních tisků 930 a 1098), s vyznačením navrhovaných změn a doplnění. In: *O dluhopisech*. 2004.

Zákon ze dne 21. dubna 2010 o spotřebitelském úvěru a změně některých jiných zákonů. In: *Sbírka zákonů č. 145/2010*. 2010. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/spotrebitel/predpisy_s_potrebitel/download/zakon_145_2010.pdf

Zákon č. 43 ze dne 31. ledna 2013, kterým se mění zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů. In: *Sbírka zákonů č. 43 / 2013*. 2013. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2013/novela-zakona-o-spotrebitelskem-uveru-vs-9918>.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

| | |
|--------|----------------------------------|
| FON | Fyzická osoba nepodnikající |
| KTK | Kontokorentní rámec |
| KK | Kreditní karta |
| BMK | Benchmark |
| RPSN | Roční procentuální sazba nákladů |
| ČNB | Česká národní banka |
| HDP | Hrubý domácí produkt |
| HÚ | Hypoteční úvěr |
| PRIBOR | Prague InterBank Offered Rate |
| P.A. | Per annum |
| DR | Debt ratio |

SEZNAM OBRÁZKŮ

| | |
|--|----|
| <i>Obr. č. 1 - Vztah mezi faktory investování</i> | 23 |
| <i>Obr. č. 2 - Rozdělení portfolia úspěšného investora.....</i> | 23 |
| <i>Obr. č. 3 - Upřednostnění faktorů.....</i> | 24 |
| <i>Obr. č. 4 – Přehled ekonomických krizí 20. a 21. století</i> | 26 |
| <i>Obr. č. 5 - Předpokládaný vývoj světové populace.....</i> | 28 |
| <i>Obr. č. 6 – Dluhová spirála</i> | 30 |
| <i>Obr. č. 7 – Úvěry dle účelu pro domácnosti.....</i> | 33 |
| <i>Obr. č. 8 – Úvěry dle účelu pro domácnosti.....</i> | 34 |
| <i>Obr. č. 9 – Přehled sazeb hypotečního úvěru k 16.3.2015</i> | 40 |
| <i>Obr. č. 10 – Vývoj hypotečních úrokových sazeb</i> | 41 |
| <i>Obr. č. 11 – Princip splácení.....</i> | 47 |
| <i>Obr. č. 12 – Princip splácení Hú</i> | 47 |
| <i>Obr. č. 13 – Vývoj ceny podílového listu</i> | 51 |
| <i>Obr. č. 14 – Přehled výkonnosti fondu</i> | 52 |
| <i>Obr. č. 15 – Vývoj ceny a výkonnost podílového listu v USD.....</i> | 53 |
| <i>Obr. č. 16 – Vývoj amerického dolaru.....</i> | 54 |
| <i>Obr. č. 17 – Výkonnost fondu C.....</i> | 55 |
| <i>Obr. č. 18 – Vývoj ceny podílového listu</i> | 62 |
| <i>Obr. č. 19 – Vývoj podílového listu</i> | 63 |
| <i>Obr. č. 20 – Vývoj fondu ATI.....</i> | 64 |

SEZNAM TABULEK

| | |
|--|-----------|
| <i>Tab. č. 1 – Cashflow</i> | <i>43</i> |
| <i>Tab. č. 2 – Výpis z bankovního a nebankovního registru</i> | <i>44</i> |
| <i>Tab. č. 3 – Přehled úvěrových závazků a předpokládaných úroků do splatnosti v Kč.....</i> | <i>58</i> |
| <i>Tab. č. 4 - Přehled úvěrových závazků a předpokládaných úroků za 5 let v Kč</i> | <i>60</i> |

SEZNAM GRAFŮ

| | |
|---|-----------|
| <i>Graf č. 1 – přehled úrokových sazeb spotřebitelského úvěru</i> | <i>42</i> |
| <i>Graf č. 2 – Možný vývoj investice</i> | <i>67</i> |