Diplomová práce

Vliv krize na poskytování bankovních produktů v ČR

Bc. Jiří Šulc

2011/2012
VŠB - Technická univerzita Ostrava  
Fakulta metalurgie a materiálového inženýrství  
Katedra ekonomiky a managementu v metalurgii

Zadání diplomové práce

Student:  
Bc. Jiří Šulc

Studijní program:  
N3922 Ekonomika a řízení průmyslových systémů

Studijní obor:  
6208T123 Ekonomika a management v průmyslu

Téma:  
Vliv krize na poskytování bankovních produktů v ČR 
Effect of Crisis on the Provision of Banking Products in the Czech Republic

Zásady pro vypracování:
Analýza vlivu celosvětové krize na rozvoj stavebního průmyslu včetně analýzy důsledků tohoto vlivu na poskytování produktů pro financování bydlení. Návrh nových a úprav současných produktů bank a metodických postupů při jejich poskytování za účelem jejich efektivnějšího prodeje.

Seznam doporučené odborné literatury:

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce:  
doc. Ing. Iveta Vozníková, Ph.D.

Datum zadání:  
30.11.2011

Datum odevzdání:  
20.04.2012

[Signatures]

doc. Ing. Radim Lenort, Ph.D.  
vedoucí katedry

prof. Ing. Tadávová Dobrovský, CSc., Ph.D.  
děkan fakulty
Zásady pro vypracování diplomové práce

I.
Diplomovou práci (dále jen DP) se ověřuje vědomost a dovednosti, které student získal během studia, a jeho schopnosti využívat je při řešení teoretických i praktických problémů.

II.

Uspořádání diplomové práce:
1. Titulní list
2. Zásady pro vypracování DP
3. Prohlášení + mistopisné prohlášení
4. Abstrakt + klíčová slova český a anglicky
5. Obsah DP
6. Textová část DP
7. seznam použité literatury
8. Přílohy

ad 1) Titulním listem je originál zadání DP, který student obdrží na své oborové katedře.

ad 2) Tyto „Zásady pro vypracování diplomové práce“ následují za titulním listem.

ad 3) Prohlášení + mistopisné prohlášení napsané na zvláštním listě (student jej obdrží na své oborové katedře) a vlastnoručně podepsané studentem a uvedeným data odevzdání DP. V případě, že DP vyhoví ze společnice s jinými právnickými a fyzickými osobami a obsahuje otevřené údaje, je na zvláštním listě vloženo prohlášení spolupracující právnické nebo fyzické osoby o souhlasu se svolízněním DP.

ad 4) Abstrakt a klíčová slova jsou uvedena na zvláštním listě český a anglicky v rozmezí max. 1 strany pro obě jazykové verze.

ad 5) Obsah DP se uveďe na zvláštním listě. Zahrnuje názvy všech očíslovaných kapitol, podkapitol a statí textové části DP, odkazy na seznam příloh a seznam použité literatury, s uvedením příslušné stránky. Předpokládá se desetiměsíční číslování.

ad 6) Textová část DP obvykle zahrnuje:
- Úvod, obsahující charakteristiku řešeného problému a cíle jeho řešení v souladu se zadaním DP;
- Vlastní rozpracování DP (včetně obrázků, tabulek, výpočtů) s důležitými závěry, vhodné členěné do kapitol a podkapitol podle povahy problému;
- Závěr, obsahující celkové hodnocení výsledků DP a hlediska stanoveného zadání.

DP bude vypracována v rozmezí min. 45 stran (včetně obsahu a seznamu použité literatury). Text musí být napisán vhodným textovým editorem podle po jedné straně bílého neleského papíru formatu A4 pří rozmístění následujícího špecifické úpravy - písmo Times New Roman (nebo podobné) 12-t, řádkování 1,5; okraje – horní, dolní – 2,5 cm, levý – 3 cm, pravý 2 cm. Fotografie, schématy, obrázky, tabulky musí být očíslovany a musí na ně být v textu poukázáno. Budou zařazeny příbližně v textu, pouze je-li to nezbytně nutné, jako přílohy (viz ad §)
Odborná terminologie práce musí odpovídat platným normám. Všechy výpočty musí být přehledně uspořádány tak, aby každý odborník byl schopen přenést jejich správnost. U vývozů, údajů a hodnot přenosných z odborné literatury nebo z práce musí být uveden jejich pramen - v literaturu citován číslovým odkazem (v kromějších závorkách) na seznam použité literatury.

Nedostatky ve způsobu vyjadřování, nedostatky gramatické, neoprávěné chyby v textu mohou značit klasiﬁkaci práce.

Ad 7) DP bude obsahovat alespoň 15 literárních odkazů, z toho nejméně 5 v některém ze světových jazyků.

Seznam použité literatury se píše na zvláštním listě. Citace literatury je nutno uvedené dle standardu ISO 690. Na práci uvedené v seznamu použité literatury musí být uveden odkaz v textu DP.

Ad 8) Přílohy budou obsahovat jen ty části (speciální výpočty, zdrojové texty programů aj.), které neby mohou být vložené do vlastní textové části např. z důvodu ztráty srozumitelnosti.

III.

Diplomovou práci student odezvedá v dvojí knihačce svázaných vyhotovených, pokud katedra garantuje studijní obor neurčitý počet. Všechny úkoly budou oznámeny takto:

značka: Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava

Fakulta metalurgie a materiálově těžnictví

Katedra .................................

uprostřed: DIPLOMOVÁ PRÁCE

dole:  Rok  Jméno a příjmení

Kromě tohoto dvou knihaček svázaných výtisků odezvedá student kom aplikací práci také v elektronické formě do IS EDISON. Práce vložená v elektronické formě do IS EDISON se musí zcela shodovat s prací odezdanou v tiskné formě.

IV.

Diplomová práce, která neodpovídá těmto zásadám, nemůže být přijata k obhajobě. Tyto zásady jsou závazné pro studenty všech studijních programů a fakult magisterského, resp. navazujícího magisterského studia fakulty metalurgie a materiálového inženýrství Vysoké školy báňské - Technické univerzity Ostrava od akademického roku 2011/2012.

Ostrava 15. 11. 2011  Prof. Ing. Ludovít Dobrovský, CSc. Dr.h.c.

děkan fakulty metalurgie a materiálového inženýrství

VSB-TU Ostrava
**Prohlášení o využití výsledků diplomové práce**

Prohlášuji, že

- jsem byl seznámen s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo,
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevydělečně ke své vnitřní potřebě diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3),
- souhlasím s tím, že jeden výtisk diplomové práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB-TUO k prozříděnímu nahlédnout a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že údaje o diplomové práci, obsažené v Záznamu o závěrečné práci, umístěném v příloze mě diplomové práce, budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO,
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona,
- bylo sjednáno, že užít své dílo – diplomovou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat příměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše),
- beru na vědomí, že odevzdáním své diplomové práce souhlasím s jejím zveřejněním podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (Zákon o vysokých školách) bez ohledu na výsledek její obhajoby,
- Místopřízněně prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci vypracoval samostatně.

V Ostravě dne 17.4.2012

........................................

Bc. Jiří Šulc
jméno a příjmení studenta

Adresa trvalého pobytu studenta:
Čujkovova 50, 700 30 Ostrava 30
ANOTACE

Předmětem diplomové práce „Vliv krize na poskytování bankovních produktů v ČR“ je analýza vlivu celosvětové krize na rozvoj stavebního průmyslu včetně analýzy důsledků tohoto vlivu na poskytování bankovních produktů pro financování bydlení. V práci je nejdříve uveden popis stěžejních poskytovatelů produktů financování bydlení, dále se práce věnuje hypotečním úvěrům a stavebnímu spoření, analýze vzniku finanční krize a jejího vlivu na vývoj stavebního průmyslu a na závěr popisuje vývoj finančních produktů a finanční teorie, popisuje současné finanční produkty a produkty MPSS.

Následně jsou na základě zjištěných informací navrženy konkrétně pro MPSS úpravy v rámci procesů a produktů, které by vedly ke zvýšení efektivnosti současného prodeje bankovních produktů.

ANOTATION

The subject of the thesis "the effect of the crisis on the provision of banking products in the Czech Republic" is the analysis of the impact of the global crisis on the development of the construction industry, including analysis of the consequences of this impact on the provision of financial products for financing housing. The paper first depicted the core providers of financing of housing, the work dedicated to the mortgage loans and building society schemes, analysis of the emergence of the financial crisis and its impact on the development of the construction industry and finally describes the development of financial products and financial theory, describes the current financial products and products of MPSS.

Subsequently, based on established information designed specifically for MPSS, within the processes and product, which would lead to an increase in the effectiveness of current sales of banking products.
Klíčová slova
Bankovní systém, hypotéční úvěry, stavební spoření, úvěry ze stavebního spoření, bankovní produkty, světová krize, stavební průmysl, procesy, centrum bydlení, finanční poradenství

Keywords
The banking system, mortgage loans, building society schemes, building savings loans, banking products, the world crisis, construction processes, the Centre of housing, financial advice
Poděkování

Velmi rád bych chtěl na tomto místě poděkovat své vedoucí diplomové práce paní doc. Ing. Ivetě Vozňákové, Ph.D. za hodnotné rady, připomínky a odborné vedení během zpracování mé diplomové práce.
OBSAH

Úvod .................................................................................................................................................. 11

1. Stěžejní poskytovatelé financování bydlení v ČR ................................................................. 12
   1.1 Český bankovní systém ......................................................................................................... 12
   1.2 Obchodní banky .................................................................................................................. 13
   1.3 Stavební spořitelny ............................................................................................................. 13

2. Charakteristika úvěrů na financování bydlení ......................................................................... 15
   2.1 Hypotéční úvěry .................................................................................................................. 15
   2.2 Životní cykly hypotéčního úvěru ...................................................................................... 15
   2.3 Výše hypotéčního úvěru .................................................................................................... 16
   2.4 Splatnost hypotéčních úvěrů ............................................................................................. 17
   2.5 Hodnocení bonity ............................................................................................................... 18
   2.6 Čerpání hypotéčního úvěru ............................................................................................... 20
   2.7 Podpora hypotéčních úvěrů státem ................................................................................... 20

3. Charakteristika stavebního spoření ....................................................................................... 21
   3.1 Historie stavebního spoření .............................................................................................. 21
   3.2 Stavební spoření v České republice ................................................................................... 22
   3.3 Stavební spoření – fáze ....................................................................................................... 24
      3.3.1 Fáze spořící .................................................................................................................. 25
      3.3.2 Fáze úvěrová ............................................................................................................... 27
   3.4 Státní podpora .................................................................................................................... 28
      3.4.1 Státní podpora před přijetím novel ............................................................................ 29
      3.4.2 Státní podpora po přijetí novel .................................................................................. 30
   3.5 Hodnotící parametr ............................................................................................................ 31
   3.6 Nevýhody a výhody stavebního spoření ............................................................................ 32

4. Vymezení finanční krize ......................................................................................................... 33
   4.1 Ekonomická krize 2008-2009 ......................................................................................... 34
4.2 Krizový rok 2009 ........................................................................................................ 35

5. Analýza vlivu krize na stavební průmysl ........................................................................ 37
   5.1 Vývoj v roce 2008 .................................................................................................. 37
   5.2 Vývoj v roce 2009 ............................................................................................... 39
   5.3 Vývoj v roce 2010 ............................................................................................... 41
   5.4 Vývoj v roce 2011 ............................................................................................... 42
   5.5 Předpokládaný vývoj v roce 2012 a 2013 ......................................................... 43

6. Vývoj finančních produktů ............................................................................................ 45
   6.1. Vývoj finanční a ekonomické teorie .................................................................. 45
       6.1.1. O ekonomii obecně .................................................................................. 45
       6.1.2. Teorie peněz ............................................................................................ 46
       6.1.3. Důvěra a etika podnikání ....................................................................... 47
   6.2. Analýza finančních produktů pro financování bydlení v MPSS ......................... 48
       6.2.1. Současné produkty pro fyzické osoby v oblasti financování bydlení 49
       6.2.2. Současné produkty pro právnické osoby v oblasti financování bydlení52
       6.2.3. Další současné produkty v MPSS ......................................................... 53
   6.3. Návrh na zlepšení produktů a procesů v MPSS ................................................. 59
       6.3.1. Návrhy v oblasti produktů ..................................................................... 59
       6.3.2. Návrhy v oblasti procesů ...................................................................... 59

7. Závěr .......................................................................................................................... 67

Literatura ......................................................................................................................... 69

Seznam zkratek ................................................................................................................ 71

Přílohy ............................................................................................................................. 72
Úvod

Odvětví produktů pro financování bydlení je aktuálním tématem, které získává na důležitosti především nyní, v době zdánlivého ústupu celosvětové finanční krize, která byla vyvolaná především krizí hypotečního a realitního trhu. V popředí vzniku krize to byly především hypoteční úvěry, které nastartovaly celosvětovou finanční krizi tak, že docházelo k nadhodnocování nemovitostí. Z důvodu obav zvedaly banky své úrokové sazby u produktů určených k financování bydlení. To vše mělo neblahý vliv na rozvoj stavebního průmyslu.

Produkty pro financování bydlení jsou pro většinu bankovních institucí a stavebních spořiteln sloužbou, která přináší těmto společnostem nemalé zisky, což se odraží ve velkém zájmu vedení těchto společností o nabídku a prodej těchto produktů. Prodej produktů pro financování bydlení je do značné míry závislý na vývoji stavebního průmyslu a naopak stavební výroba ve velké míře ovlivňují produkty, určené pro její financování.

Cílem této diplomové práce je analyzovat vliv celosvětové krize na rozvoj stavebního průmyslu včetně analýzy důsledků tohoto vlivu na poskytování produktů pro financování bydlení a navrhnout nové, popřípadě upravit současné produkty bank a metodických postupů při jejich poskytování za účelem jejich efektivnějšího prodeje.

V práci jsou použity údaje a fakta, která jsou čerpána z databáze České národní banky a z převážně části z odborné literatury, Českého statistického úřadu, veřejně přístupných materiálů a materiálů konkrétních bank. Praktická část se pak zaměřuje především na návrhy v akciové společnosti Modrá pyramida stavební spořitelna, která je součástí finanční skupiny Komerční banky.

Pro řešení uvedené problematiky je v této diplomové práci použito analýz, syntéz, komparací a dedukcí.
1. STĚŽEJNÍ POSKYTOVATEĽÉ FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ V ČR

1.1 Český bankovní systém


Obrázek č. 1: Podíly skupiny bank na celkových aktivech

![Podíly skupin bank na celkových aktivech](image)

Zdroj: ČNB
1.2 Obchodní banky

Obchodní banky jsou výkonnou složkou naší bankovní soustavy. Patří do 2. stupně a mají přímý styk s klienty. Zisk banky je dán úrokovým rozpětím, banky tedy získávají peníze levněji, než je půjčují.

Mohou být:
- Univerzální - mají plnou bankovní licenci (uděluje ji ČNB) a poskytují všechny služby všem zákaznickým skupinám [33].
- Specializované:
  - teritoriálně: operují pouze v určitém regionu
  - zákaznický: poskytují služby pouze určitým skupinám zákazníků
  - produktově: nabízejí pouze určité bankovní služby.

Obchodní banky poskytují za účelem financování bydlení především druh úvěru:
- hypotéční úvěr

1.3 Stavební spořitelny


Fungování stavebního spoření v ČR je určeno celou řadou legislativních norem, které mají především formu zákonů, v doplňující podobě pak podobu vyhlášek. Základní a hlavní dokument o stavebním spoření je Zákon č.96/1993 Sb. Jedná se o zákon důležitý pro
objasnění základních souvislostí fungování stavebního spoření, činnosti stavebních spořitelén a poskytování státní podpory na stavební spoření v ČR.

Zákon o stavebním spoření vykládá stavební spoření jako přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a poskytování státní podpory účastníkům stavebního spoření. Za provozovatele stavebního spoření je považována stavební spořitelna. Jedná se o specializovanou banku s příslušnou bankovní licencí. Účastníkem stavebního spoření může být právnická nebo fyzická osoba. Zákon o stavebním spoření rovněž definuje povinné náležitosti smlouvy o stavebním spoření a vymezuje bytové potřeby. Pojem bytové potřeby je v souvislosti se stavebním spořením důležitý pro posuzování účelového využívání prostředků z úvěrů poskytnutých stavební spořitelnou. Zákon o stavebním spoření rovněž určuje výši poskytované státní podpory, podmínky jejího získání a její výplatu na účet stavebního spoření. Upravuje také způsob evidence státní podpory a její vrácení při nesplnění podmínek stavebního spoření.


Stavební spořitelny poskytují svým klientům dva základní typy úvěrových produktů pro účely financování bydlení:

- úvěry překlenovací
- úvěry řádné (přidělené)
2. CHARAKTERISTIKA ÚVĚRŮ NA FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

2.1 Hypotéční úvěry

Za hypotéční úvěr je považován dlouhodobý úvěr fyzickým osobám, které mají příjem ze závislé, nebo nezávislé činnosti, jsou starší než 18 let, trvale bydlí na území České republiky nebo mají povolen pobyt jako člen státu Evropského společenství. Hypotéční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti (zkolaudované i rozestavěné), když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti, která se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Úvěr se považuje za hypotéční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.

Na základě současné právní úpravy není hypotéční úvěr omezen z hlediska účelu na financování bytových potřeb. Možnosti poskytování hypotéčních úvěrů pro financování odlišných účelů než je účel bydlení, bylo v České republice umožněno novelizací hypotéčních zástavních listů. Došlo k rozšíření definice hypotéčních úvěrů tím, že byla vypuštěna jejich účelovost a jako jediný znak bylo ponecháno, zajištění zástavním právem k nemovitostem. Pokud jsou pohledávky z hypotéčního úvěru použity ke krytí emitovaných hypotéčních zástavních listů, musí úvěry splňovat více podmínek kromě zajištění - především výše úvěru může činit maximálně 70% ze zástavní hodnoty zastavené nemovitosti.

2.2 Životní cykly hypotéčního úvěru

Splácení a poskytování hypotéčních úvěrů se řídí určitými pravidly, která se nazývají procesní úvěrové postupy a je možné je rozdělit na tři základní fáze:

- přípravná
- schvalovací
- realizační

---

1 BARDOVÁ, D., OPLOVÁ, R., PAVELKA, F.: Jak správně na hypotéky, str. 68
2 §28, odst. 3, 4 zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech
3 DVOŘÁK, P. Bankovnictví pro bankéře a klienty, s.528
Úvěrový proces je započat fází **přípravnou**, která v sobě obsahuje zejména předložení žádosti o úvěr. Klient musí předložit bankě, která vyžaduje určité podmínky ke schválení úvěru, že tyto požadované parametry splňuje. Klient zde uvádí o své osobě základní informace, jako jsou informace o zajištěních, které může dodat, o své platební dispozici a morálce, dosavadních závazcích atd.

Ve druhé fázi se přistupuje ke **schvalování**, při němž se proces především zabývá schvalováním podle bankovní metodiky a v jeho závěru, je připravována úvěrová smlouva. Součástí tohoto procesu je například ověřování platební morálky, nahlížení do bankovních a nebankovních registrů, ověřování příjmu ze závislé činnosti přímo u zaměstnavatele atd.

Po podpisu úvěrové smlouvy dochází k třetí, **realizační** fázi. V této části procesu připravuje banka splátkový kalendář s detailně určenými termíny, výšemi jednotlivých úroků a splátek, který slouží především ke kontrole splácení a čerpání úvěru. Pokud klient neplní řádně termíny určené splátkovým kalendářem, tak banka může využít svých možností, vyplývajících z podmínek úvěru, které jsou obsažené v úvěrové smlouvě. Klienta nejdříve upomíná písemně. Následně je oprávněna klienta penalizovat a v případě, že dochází i nadále k opakovanému neplnění podmínek, tak může banka úvěr zesplatnit, což znamená, že může zástavy realizovat.

Zpravidla se hypotéční úvěry poskytují na dobu delší než 10 let. V případě, že klientovi nastane nenadálná situace jako je například nemožnost splácet úvěr v určené výši, může banka řešit tuto situaci takzvanou restrukturalizací dluhu, což je vlastně úprava splátkového kalendáře.

### 2.3 Výše hypotéčního úvěru

Maximum výše hypotéčních úvěrů jsou ovlivněny dvěma základními faktory:

a) cenou zástavy - hypotécní úvěr je zajištěn vždy zástatním právem k nemovitosti s tím, že z pravidla jeho maximální výše nesmí překročit hodnotu zástavy. Banka určuje cenu zástavy tak, aby v případě prodeje nemovitosti byla dosažena taková částka, kterou dojde k pokrytí a vyrovnání hypotéčního úvěru, a to včetně příslušenství.
b) výši příjmů, které klient může prokázat. Hypoteční úvěr je v první řadě splácen z příjmů klienta, které musí být v dobačující výši, aby bylo zajištěno řádné splácení úvěru po celou dobu splatnosti.

2.4 Splatnost hypotéčních úvěrů

U hypotéčních úvěrů se doba splatnosti nastavuje, podle toho, zda bude schopen žadatel úvěru splácet úvěr po celou dobu trvání úvěru a následně na základě životnosti nemovitosti, která bude jako zástava použita. Doba splatnosti u hypotéčních úvěrů se v průměru pohybuje mezi 5i až 45ti lety. Důležité je, aby po celou dobu, kdy klient spláci úvěr, byl v období splácení v produktivním věku. V případě, že tato podmínka nemůže být dodržena a splatnost hypotéčního úvěru přesáhne období produktivního věku žadatele, tak je ze strany hypotéční banky vyžadováno přístoupení mladšího přistupitele k úvěrovému vztahu, tak zvaného spoludlužníka. Doba splatnosti je omezena ekonomickou výhodností pro klienta – s rostoucí dobou splatnosti sice klesá výše jednotlivých splátek úvěrů, na druhou stranu se zvyšuje celkový objem zaplacených úroků.⁴


⁴DVOŘÁK, P. Bankovnictví pro bankéře a klienty, s.529-530
2.5 Hodnocení bonity

Před tím než se hypotéční banka rozhodne hypotéční úvěr poskytnout, tak zkoumá klientovu bonitu, kdy zjišťuje bonitu:

- objektu
- subjektu
- zástavy

a) bonita úvěrovaného objektu

V průběhu hodnocení bonity objektu, který je úvěrován dochází v první řadě k hodnocení kvality úvěrovaného objektu a v další řadě k hodnocení záměru.

Pro vyhodnocení podnikatelského záměru klient musí jasně definovat svůj účel který, hodlá použít u hypotéčního úvěru a současně musí doložit, že předpokládaná úspěšnost je reálná. Následně musí předložit obchodní plán na několik následných let, předložit analýzu tržní situace, vyhodnocení konkurenceschopnosti, silné a slabé stránky atd.

Banky pro vyhodnocení bonity subjektu, který bude úvěrován, využívají zpracovatelné modely automatizovaným způsobem, vycházející zejména z analýz:

- **ratingových** – jde o nejčastější metodu, kde se k jednotlivým charakteristikám klienta a žádosti přiřazuje určitý počet bodů, podle určitého systému, který si určuje hypotéční banka,
- **trendových** – předpovídají možný budoucí vývoj a zkoumají vývoj hodnotících ukazatelů v čase,
- **faktorových** – zkoumá možný dopad vývoje jednotlivých prvků, které jsou spojeny s analyzovaným ukazatelem na vývoj hodnotícího ukazatele,

b) bonita úvěrovaného subjektu

Úvěrovým subjektěm označujeme klienta, kterému je poskytnut hypotéční úvěr a který se zavázal smluvně úvěr splatit se při procesu zkoumání bonity považuje za subjekt, u něhož se banka převážně soustřeďuje na ověřování:
- hospodářské situace
- právních poměrů
- důvěryhodnosti

Hospodářská situace úvěrovaného subjektu je velmi důležitým měřítkem pro posuzování bonity. Na podkladě analýzy hospodářské situace hypotéční banka posuzuje klientovu schopnost řádně dostát smluvenému splátkovému kalendáři, což znamená včas a pravidelně splácet schválený úvěr, včetně celého příslušenství. Příjmy musí být dostatečné velké a musí zabezpečit pravidelné a řádné splácení úvěru, což musí klient v procesu ověřování bonity doložit. Hypotéční banka také posuzuje pravděpodobnost zachování těchto příjmů v budoucnosti. Během hodnocení hospodářské situace klienta je především ověřována:

- zadluženost
- likvidita a solventnost
- rentabilita
- cash flow

Klient v průběhu posuzování svých právních poměrů musí prokázat, že splňuje právní kvalitu k uzavírání hospodářských závazků. Fyzické osoby nepodnikatelé prokazují své právní předpoklady předložením průkazu totožnosti. Podnikatelé dokládají živnostenský list, zřizovací listinu, výpis z obchodního rejstříku, případně další podklady.

U hodnocení důvěryhodnosti úvěrovaného subjektu hypotéční banka klade především důraz na klientovu spolehlivost, pravidelnost plnění jeho závazků a důslednost. Důvěryhodnost klienta také potvrzuje stav jeho finančního hospodaření, stabilita, úplnost a věrohodnost předložených dokladů, včasné plnění platebních a smluvních závazků.

c) bonita zástavy

U zastavované nemovitosti se dále hodnotí bonita zástavy, kde jde především o její výnosnost a prodejnost v případě prodeje úvěrované nemovitosti. Jak je nemovitost kvalitní ovlivňují netržní a tržní faktory. Jako netržní označujeme polohu nemovitostí, omezení práv vlastníka věcnými břemeny a jako tržní faktory, pak stav nabídky a poptávky po nemovitostech.
podobné kvality a typu. K zajištění úvěru nemovitostí jsou nejlépe hodnoceny nemovitosti, jejichž využití je všestranné, přičemž může jít jak o pozemek, tak stavbu.

2.6 Čerpání hypotéčního úvěru

Hypotéční úvěr klient může čerpat postupně, popřípadě jednorázově.

Postupné čerpání je především používáno u výstaveb rodinných domů, bytů a v další řadě se využívá u rekonstrukcí. Další možnost využití je při koupi nemovitosti, kdy se využívá více navazujících splátek domluvené kupní ceny, zde je však nutné uskutečnit čerpání do dvou let od schválení úvěru.

Čerpání u hypotéčních úvěrů v případě rekonstrukce, nebo výstavby se provádí formou bezhotovostní platby na účet dodavatele, avšak pokud klient předloží zaplacené faktury, je možné platbu uskutečnit i na jeho účet. Pokud je účel nákup nemovitosti, tak dochází k převodu částky určené z kupní smlouvy na účet prodávajícího.

Jednorázové čerpání je zejména využíváno za účelem koupě existující nemovitosti nebo při refinancování hypotéčních úvěrů, přičemž čerpání je nutné uskutečnit v období šesti - dvanácti měsíců od data schválení úvěru.

2.7 Podpora hypotéčních úvěrů státem

Částku zaplacenou na úrocích z hypotéčního úvěru na financování bytových potřeb, sníženou o státní finanční příspěvek je možné odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob, a to až do výše 300.000,- Kč za rok. V případě platby úroků pouze po část roku nesmí nezdánitelná částka překročit jednu dvanáctinu maximální částky za jednotlivý měsíc, kdy byly úroky zaplaceny.

Odečet může provést osoba, jež je účastníkem úvěrové smlouvy, je-li účastníků více, odečet uskutečňuje jedna z nich nebo každá z nich rovným dílem.
3. CHARAKTERISTIKA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Stavební spoření je jeden z velmi vysoce využívaných finančních produktů, jehož pomocí je možné řešit účel financování vlastního bydlení, a to výstavbou, rekonstrukcí, nebo koupí bytu či rodinného domu. Díky státní podpoře se stalo stavební spoření značně atraktivním, jako možnost řešit financování vlastního bydlení.

3.1 Historie stavebního spoření

Hlavní myšlenka stavebního spoření přišla z Velké Británie, kdy v roce 1775 ve městě Birmingham došlo k založení první stavební spořitelny s názvem Building Society. Tento spolek sdružoval členy, kteří vkládali prostředky do fondu, z něhož byly financovány členům tohoto uskupení, úvěry za účelem bydlení.


Jelikož se stavební spoření stalo velmi dobrým nástrojem pro řešení financování bydlení, začalo být podporováno i ze strany státu, jenž se takto snažil zlepšit bytovou situaci.
obyvatelstva⁵. Výhodou je možnost získání přístupu k bydlení i pro obyvatele s nižšími příjmy.

Tabulka č. 1: Počet smluv o stavebním spoření v Evropě

<table>
<thead>
<tr>
<th>Stát</th>
<th>Rok 2009</th>
<th>Rok 2010</th>
<th>změna počtu smluv</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1. Německo</td>
<td>30 109 800</td>
<td>29 982 925</td>
<td>− 0,4 %</td>
</tr>
<tr>
<td>2. Rakousko</td>
<td>5 096 658</td>
<td>5 176 567</td>
<td>1,60%</td>
</tr>
<tr>
<td>3. Česko</td>
<td>4 926 183</td>
<td>4 845 319</td>
<td>− 1,6 %</td>
</tr>
<tr>
<td>4. Slovensko</td>
<td>1 011 753</td>
<td>1 007 322</td>
<td>− 0,4 %</td>
</tr>
<tr>
<td>5. Maďarsko</td>
<td>590 820</td>
<td>606 580</td>
<td>2,70%</td>
</tr>
<tr>
<td>6. Chorvatsko</td>
<td>330 165</td>
<td>334 179</td>
<td>1,20%</td>
</tr>
<tr>
<td>7. Rumunsko</td>
<td>253 017</td>
<td>316 026</td>
<td>24,90%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Zdroj: [25]

3.2 Stavební spoření v České republice

První názory uvedení stavebního spoření do teritoria České republiky jsou zaznamenány v období dvacátých let předešlého století, kdy však toto rozšíření nebylo úspěšné. Teprve v devadesátých letech minulého století se stalo stavební spoření jedním z atraktivních způsobů financování vlastního bydlení v České republice.

K největšímu rozvoji stavebního spoření v České republice došlo v roce 1993, kdy v platnost vešel zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, který principy a fungování stavebního spoření.


⁵ PRČÍK, T.: Stavební spoření v kostce. str. 38
bytových potřeb. To znamená například, že rodiče mohou úvěrem poskytnutým stavební spořitelnou financovat bez problémů bytovou potřebu svých dětí, prarodiče bytovou potřebu svých vnuků a podobně. Tato novinka by měla přispět ke snadnějšímu a méně byrokratickému postupu při vyřizování a schvalování úvěrů.

Tyto úpravy, byly vztaženy pouze na smlouvy sepsané po datu novelizace a neměly vliv na smlouvy sepsané před tímto datem.


Stavební spoření je účelové spoření, které je přímo podporováno státem. Zákon jej defino je jako účelové spoření spočívající:

a) v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
b) v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
c) v poskytování příspěvku FO (státních podpor) účastníkům stavebního spoření.

Poskytování stavebního spoření je povoleno pouze stavebním spořitelnám. Jedná se o banku, které udělilo ministerstvo financí povolení dle zvláštního zákona a tato banka uvádí ve své licenci jako předmět činnosti stavební spoření.

Zákon 21/1992 Sb., o bankách, upravuje činnost stavebních spořitelén. Tento zákon mimo jiné definuje provozní požadavky, podmínky pro udělení licence, provozní požadavky dohledu, zásady pro organizaci banky atd.

Stavební spoření se také řídí občanským a obchodním zákoníkem, právními předpisy upravujícími činnost katastru nemovitostí a obchodním zákoníkem.

V současné době působí na trhu České republiky pět stavebních spořitelén:

- Modrá pyramid stavební spořitelna, a.s.
- Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.
- Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

---

6 § 1 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření
7 Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v ČR, který obsahuje popis nemovitostí, geometrické a polohové určení. Vznikla na základě zákona č. 344/92 Sb. o katastru nemovitostí České republiky.
- Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.
- Českomoravská stavební spořitelna, a. s.

**Graf č. 1: Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření**

![Graf nově uzavřených smluv o stavebním spoření](image)

**Zdroj:** [29]

### 3.3 Stavební spoření – fáze

U stavebního spoření na sebe navazují dvě fáze, spořicí a úvěrová fáze [obrázek 2].
3.3.1 Fáze spořící

V této fázi si klient v první řadě uzavírá smlouvu o stavebním spoření, kde si zvolí cílovou částku a další dopředu domluvené podmínky spoření. Během spořící fáze klient ukládá své vlastní finanční prostředky, které může v případě potřeby řešení vlastního bydlení, společně s úvěrem na tento účel použít. Dnem vzniku smlouvy začíná spořící fáze, jejíž délka není ve smlouvě uvedena, nicméně jsou zde určeny parametry, na základě kterých fáze spořící končí.
Ukončením spořicí fáze rozumíme:

- vyplacení úspor na základě přidělení cílové částky\(^8\)
- uplynutí výpovědní doby (vyplacením zůstatku spořicího účtu) na základě výpovědi smlouvy
- den, kdy je klientovi stavební spořitelný poskytnut úvěr ze stavebního spoření
- přidělení cílové částky u překlenovacího úvěru

Doba spořicí fáze, tak aby mohl klient využít úvěru ze stavebního spoření a získat státní podporu, trvá minimálně dva roky, přičemž maximální doba spoření není určena. V případě, že klient potřebuje nebo musí ukončit smlouvu o stavebním spoření a tím vybrat veškeré naspořené prostředky před uplynutím vázací lhůty, tak mu nebude vyplacena státní podpora a je zároveň povinen, uhradit poplatek za předčasné ukončení smlouvy ve výši 0,5% z cílové částky. V období spořicí fáze klient může uskutečňovat změny:

- snižovat cílovou částku
- zvyšovat cílovou částku
- změnit variantu
- změnit úrokovou sazbu přiděleného úvěru

Po ukončení šestileté spořicí fáze mohou stavební spořitelný jednostranně upravit úrokovou sazbu. Všechny částky\(^9\) uložené na účtu stavebního spoření jsou úročeny a náleží účastníkovi. Tyto úroky připisuje stavební spořitelná vždy jednou ročně k 31. 12. za celé úrokové období (= jeden kalendářní rok) na účet stavebního spoření. Úroky jsou také připsovány ke dni přidělení cílové částky či výplaty zůstatku.

---

\(^8\) K tomuto způsobu ukončení spořicí fáze dochází v případě, kdy účastník pouze požádá o vyplacení úspor na základě přidělení, ale ponechá si právo čerpat úvěr ze stavebního spoření.

\(^9\) Jedná se o již vložené vklady účastníka, úroky z těchto vkladů a připsanou státní podporu.
3.3.2 Fáze úvěrová

Velmi důležitá výhoda stavebního spoření je možnost využití úvěru za účelem financování bytových potřeb za zvýhodněných podmínek. Podle zákona o stavebních spořitelnách se bytovými potřebami rozumí, například\(^{10}\):

- výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu
- změna stavby na bytový dům, rodinný dům, nebo byt
- koupě nového domu, rodinného domu, nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů, nebo bytu
- vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spolu vlastníků, popřípadě dědiců
- splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby
- splacení úvěru, nebo půjčky použitých na financování výše jmenovaných finančních potřeb.
- připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu k veřejným sítím technického vybavení
- změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce
- koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo s řešením jiných bytových potřeb

Klienti mají možnost ve stavebních spořitelnách čerpat úvěr, který je roven výši rozdílu cílové částky, kterou si určil ve smlouvě a již naspořenými vlastními prostředky na účtu stavebního spoření, včetně zhodnocení a státní podpory. Úvěry ze stavebního spoření jsou oproti hypotéčním úvěrům snadněji dostupné než hypotéční úvěry a objem úvěrů může být nižší než

---

\(^{10}\) § 6 odst. 1 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.
je u hypotéčních úvěrů a další výhoda znamená, že nemusí být vždy zajištěny zástavou nemovitostí. Úroky, které klient zaplatí u svého úvěru, si může klient odečíst od základu daně.

Po dvouleté fázi spoření a splnění dalších specifických podmínek, které si určují samy stavební spořitelny a proto se liší, může účastník stavebního spoření použít k řešení bytové situace řádný úvěr ze stavebního spoření. Specifické podmínky jsou například:

- dosažení požadované výše hodnotícího parametru
- naspoření určeného procenta cílové částky
- doložení určité bonity subjektu
- dodání požadovaného způsobu zajištění

Pro případ, že klient potřebuje řešit svou bytovou situaci dříve než po uplynutí dvouleté fáze spoření nebo nesplňuje některou ze specifických podmínek, jsou stavební spořitelny připraveny tuto situaci vyřešit formou překlenovacího úvěru. Tento druh úvěru může účastník žádat po stavební spořitelně ihned po uzavření smlouvy stavebního spoření. Překlenovací úvěr se používá k překlenutí doby od uzavření smlouvy do doby, kdy bude mít klient nárok na řádný úvěr. Také při žádosti o překlenovací úvěr musí klient splňovat požadované podmínky. Stavební spořitelna ve většině případů požaduje vložení určité akontace - části cílové částky na účet stavebního spoření, prokázání zajištění úvěru, potvrzení dostatečných příjmů.

Splácení překlenovacího úvěru se provádí v pravidelných měsíčních splátkách, které se skládají z platby úroků a částky tzv. dospořování. Splácení ve většině případů začíná ihned po čerpání úvěru. Klient může kdykoliv během splácení obou typů úvěrů vložit jednorázově mimořádnou splátku nebo doplatit úvěr a to ve většině případů bez sankčních poplatků. Pokud tak učiní, má možnost výběru, zda zachová výši splátek a bude mít úvěr splacený dříve nebo zda využije možnosti snížení jednotlivých splátek při zachování doby splatnosti.

3.4 Státní podpora

Klient má po celou dobu trvání stavebního spoření nárok na státní podporu, pokud o ní ve smlouvě požádal. O státní podporu může účastník požádat i dodatečně pokud tak neučinil při
vzniku smlouvy a má také možnost tento nárok kdykoliv odmítnout. Ministerstvo financí připisuje formou zálohy tuto státní podporu na spořicí účet klienta.

Státní podporu může získat:\n\begin{itemize}
\item občan České republiky,
\item občan EU, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky,
\item fyzická osoba s trvalým pobytom na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.
\end{itemize}

3.4.1 **Státní podpora před přijetím novel**

Pro vznik nároku na státní podporu musí klient splnit určité podmínky. Nesmí nakládat s vkladem po dobu vázací doby, nesmí propadnout součást exekuce atd. Klient má nárok na státní podporu bez ohledu na to, zda čerpá úvěr či nikoliv. Způsob využití státní podpory a úspor není účelový.

Výpočet státní podpory se vypočítává ze základu, který tvořen těmito parametry:
\begin{itemize}
\item částky, které převýšily vklad pro výpočet státní podpory v minulých letech.
\item vklady klienta za kalendářní rok
\item úroky z celého zůstatku na vkladovém účtu stavebního spoření
\end{itemize}

Do základu pro výpočet státní podpory se nezapočítávají zálohy na státní podporu z minulých let ani v daném roce. Výše podpory z tohoto základu činí 25%. Základ pro výpočet státní podpory pro jeden kalendářní rok je omezen částkou 18.000,- Kč. Toto znamená, že maximální částka státní podpory za jeden kalendářní rok může maximálně činit 4.500,- Kč. Klient může získat státní podporu pouze u jedné smlouvy stavebního spoření. V případě, že má klient více smluv o stavebním spoření, má možnost si vybrat, na kterou z nich mu bude

---

11 § 4 odst. 2 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

3.4.2 Státní podpora po přijetí novel

Hlavní změnou novel v roce 2003, je snížení státní podpory z 25 % na 15 % z naspořené částky. Další změnou je prodloužení vázací doby o jeden rok, aby měl účastník stavebního spoření nárok na státní podporu, musí vložené prostředky na účtu stavebního spoření nechat minimálně 6 let, nebo nejdříve po dvou letech čerpat úvěr ze stavebního spoření. Maximální výše státní podpory za jeden rok může činit 3.000,- Kč. Dalším rozdělem stavu po přijetí novel je změna způsobu přidělování státní podpory. Klient si může uzavřít více smluv o stavebním spoření, a pokud státní podpora na jedné z nich nedosáhne 3.000,- Kč, může si zbytek státní podpory uplatnit na další smlouvě. Součet státních podpor na všech jeho smlouvách však nesmí přesáhnout 3.000,- Kč. Státní podpora je vždy připsávána nejdříve na nejstarší smlouvu, zbývající část se pak připsuje na novější smlouvy.

K prozatím poslední, ale naprosto zásadní, novelizaci došlo zákonem č. 348/2010 Sb.12 o změně zákona o stavebním spoření a daních z příjmů. Hlavní dopad změn se týká opět účastníků stavebního spoření. Záloha státní podpory se snižuje z 15 % na 10 % z uspořené částky v kalendářním roce a to u všech smluv bez ohledu na datum uzavření. Maximální částka, ze které je možno státní podporu získat, činí 20 000 Kč. Fakticky je tedy možno získat od státu maximálně 2 000 Kč. Státní podpora vyplacená v roce 2011 za rok 2010 se zdaňuje zvláštní daní se sazbou 50 %. Po této novele již stavební spoření není osvobozeno od daně z úroků. Úroky přiznané po 31. prosinci 2010 budou zdaněny 15 % srážkovou daní, kterou provede stavební spořitelna.

Výše reálně vyplacené státní podpory, převážně vzhledem k novelizací se od roku 1999 stále snižuje, což ukazuje [tabulka č. 2]

---

12 Zákon č. 348/2010 Sb., změna zákona o stavebním spoření a změna zákona o daních z příjmů.
<table>
<thead>
<tr>
<th>Rok</th>
<th>Objem (mld. Kč)</th>
<th>Přírůstek (%)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1999</td>
<td>6,393</td>
<td>26,1</td>
</tr>
<tr>
<td>2000</td>
<td>7,719</td>
<td>20,7</td>
</tr>
<tr>
<td>2001</td>
<td>9,313</td>
<td>20,7</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>11,059</td>
<td>18,7</td>
</tr>
<tr>
<td>2003</td>
<td>13,261</td>
<td>19,9</td>
</tr>
<tr>
<td>2004</td>
<td>15,337</td>
<td>15,7</td>
</tr>
<tr>
<td>2005</td>
<td>16,086</td>
<td>4,9</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>15,772</td>
<td>-2</td>
</tr>
<tr>
<td>2007</td>
<td>14,976</td>
<td>-5</td>
</tr>
<tr>
<td>2008</td>
<td>14,22</td>
<td>-5</td>
</tr>
<tr>
<td>2009</td>
<td>13,262</td>
<td>-6,7</td>
</tr>
<tr>
<td>2010</td>
<td>11,743</td>
<td>-11,5</td>
</tr>
<tr>
<td>K 30.6. 2011</td>
<td>10,493</td>
<td>-20,9</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Zdroj: [27]

3.5 Hodnotící parametr

Hodnotící číslo je jedním z důležitých ovlivňujících faktorů k získání přiděleného úvěru. Jedná se o specifický ukazatel, který je používán k bodovému ohodnocení smlouvy o stavebním spoření k danému časovému období a jeho název je „termín hodnocení“. Stavební spořitelny mají povinnost uvádět ve Všeobecných obchodních podmínkách vzorec pro výpočet hodnotícího parametru, přičemž se u jednotlivých stavebních spořitelů vzorec pro jeho výpočet liší. Při výpočtu hraje důležitou roli výše cílové částky, zůstatek na účtu atd.

---

3.6 Nevýhody a výhody stavebního spoření

Mezi hlavní nevýhody zejména patří:

- možnost získání přiděleného úvěru teprve po dvou letech trvání spořicí fáze
- získání vlastních prostředků včetně statní podpory a zhodnocení až po šest letech
- účelově vázaný úvěr

Výhody převyšují nad nevýhodami, přičemž k nejvýznamnějším patří:

- možnost vyplacení státní podpory
- zákonem pojištěný vklad na účtu stavebního spoření
- zajímavé úročení vkladů
- možnost odpočtu úroků z úvěru od základu daně z příjmů fyzických osob
- nízké úrokové sazby u úvěrů
- možnost využít překlenovací úvěr
- použitelnost naspořených prostředků po vázaci lhůtě na jakýkoliv účel
- není nutné vždy zajišťovat úvěry zástavou nemovitostí
- využití možnosti sloučení více smluv v rámci jednoho úvěrového případu
- stabilnější úrokové sazby oproti hypotečním úvěrům
- jistota delší fixace úrokové sazby
- možnost mimořádných splátek nebo doplacení úvěru
- možnost dědění smluv a tím získání druhé státní podpory
- vedení účtů za nízké poplatky

---

14 Platí pro smlouvy podepsané po přijetí novely.
15 Zdroje pro financování úvěrů získávají stavební spořitelny z vkladů klientů, proto si nemusí půjčovat na mezinárodním trhu.
4. VYMEZENÍ FINANČNÍ KRIZE

Finanční krize je spojována s problémy finančního hospodaření státu. Z tohoto pohledu definujeme dvě kategorie, a to úvěrovou krizi a krizi peněžní.

**Peněžní krize** je charakterizována jako rozvrat peněžního oběhu, jehož důsledkem je nedostatek prostředků bank k pohotovému placení. Je projevem počínající hospodářské krize, kde je nedostatek kapitálu v období vrcholícího hospodářského vzrůstu vystřídán nedostatkem finančních prostředků k vyrovnání spekulačních nebo běžných hospodářských závazků. Její projev se vyznačuje strmým vzrůstem úroku z krátkodobých úvěrů, vznikem platební neschopnosti a výběrem bankovních vkladů.

**Úvěrová krize** je definována jako všeobecné zamarznutí pohledávek v důsledku platební neschopnosti a jejich řešení násilným způsobem anebo jednorázovými státně hospodářskými opatřeními.¹⁶

**Finanční krize** je popisována jako značné zhoršení převážné většiny finančních indikátorů, projevující se, rozsáhlou insolventností finančních institucí, nedostatečnou likviditou finančního systému, výrazným poklesem hodnoty nefinančních a finančních aktiv, nárůstem volatility výnosových měr finančních instrumentů, a podstatným snížením rozsahu alokace úspor ve finančním systému. Finanční krizi je možné rozdělit na jednotlivé, dílčí krize, mezi které řadíme:

- Měnovou krizi (devizovou)
- Investiční krizi
- Úvěrovou krizi
- Krizi likvidity

Během propuknutí finanční krize často dochází k překrývání jednotlivých krizí. Z tohoto důvodu bývá zpravidla značně obtížné, přesně a jednoznačně segmentovat finanční krize. Dlouhodobá historie bankrotů a bankovních krizí dokazuje, že bankovnictví je rizikovým odvětvím tržní ekonomiky. Hromadné úpadky bank během velké hospodářské krize v období

let 1929 až 1933 směřovaly k zesílení tlaku na regulaci jejich činnosti. I v liberálních tržních ekonomikách patří bankovní sektor dodnes mezi nejvíce regulovaná odvětví.\textsuperscript{17}

Dlouhodobá historie bankrotů a bankovních krizí dokazuje, že bankovnictví je rizikovým odvětvím tržní ekonomiky. Hromadné úpadky bank během velké hospodářské krize v období let 1929 až 1933 směřovaly k zesílení tlaku na regulaci jejich činnosti. I v liberálních tržních ekonomikách patří bankovní sektor dodnes mezi nejvíce regulovaná odvětví.\textsuperscript{18}

4.1 Ekonomická krize 2008-2009


Dle OSN čelila světová ekonomika největšímu poklesu od Velké hospodářské krize v třicátých letech 20. století. Rovněž Světová banka očekává první propad globální ekonomiky od roku 1945. Možnost sestupné revize svého odhadu až do záporných hodnot naznačil také MMF. Příčinou prohlubování krize bylo, že i přes velký rozsah politických rozhodnutí a akcí zůstávaly finanční toky nadále pod tlakem, a těmto podnázornou ekonomiku dolů. Stále nedošlo k obnovení důvěry investorů a spotřebitelů u řešení podnikaných na záchranu ekonomik. Dále klesaly ceny aktiv, ubývalo bohatství domácností a tím pádem klesala i spotřebitelská poptávka.

\textsuperscript{17} MERVART, J. České banky v kontextu světového vývoje, str. 89. 
\textsuperscript{18} MERVART, J. České banky v kontextu světového vývoje, str. 89.
4.2 Krizový rok 2009

Během celého roku průběžně klesaly objemy úvěrového trhu, přičemž tento trend započal již v roce 2008.

Český úvěrový trh měl vrcholnou formu v prosinci 2007, kdy celkový objem úvěrů nefinančním podnikům a domácnostem rostl meziročně o více než 26%. Růst v těchto objemech samozřejmě nemohl být udržitelný, a proto tempo během roku 2008 zvolnilo. Akutní fáze finanční krize toto zvolnění pouze mírně zrychlila.

*Graf č. 2: Tvorba úvěrů, ČR*

Recese české ekonomiky by zřejmě tedy přišla i bez světové finanční krize. Byla by však pozvolnější a mělčí.

Pokud jde o český hypotéční trh, vysoké tempo růstu kolem 34% ročně bylo rovněž neudržitelné. Momentálně prochází trh obdobím kontrakce. Zpřísňování úvěrových podmínek doprovázené zvýšenou ekonomickou nejistotou si vyžaduje svoji daň. Zvýšení aktivity s největší pravděpodobností nenastane, dokud nebude potvrzeno oživení v západní Evropě, kde sídlí mateřské společnosti českých bank. Do té doby budou ceny bytů klesat nebo v lepším případě stagnovat.
Opatnost bank se zvyšuje i kvůli zcela domácím faktorům: zejména v důsledku růstu objemu sledovaných, ztrátových a pochybných úvěrů.\footnote{KOHOUT, P. Podzim na úvěrovém trhu. Komentář pro společnost Partners For Life Planning, a.s., ze dne 18.10. 2009.}
5. ANALÝZA VLIVU KRIZE NA STAVEBNÍ PRŮmysl

Probíhající krize měla vliv na vývoj stavebního průmyslu a na bytovou výstavbu v jednotlivých letech [32].

5.1 Vývoj v roce 2008

Zatímco první fáze globální krize postihující finanční sektor (finanční nestabilitě čelily vyspělé země již od srpna 2007) ponechala střední Evropu bez výraznějších stop, situace se rapidně změnila v roce 2008. Finanční krize se přenesla do reálné ekonomiky, kde se projevila zejména výrazným poklesem poptávky. Rozvíjející se trhy, výrazně orientované na export, mezi které patří také česká ekonomika, byly tímto vývojem hluboce zasaženy. Český hrubý domácí produkt vzrostl v roce 2008 meziročně o 3,1 %, z toho ve 4. čtvrtletí o 0,7 %. Hloubka dopadu na českou ekonomiku byla ovlivněna především skutečností, že se již od 2. čtvrtletí nacházela v recesi Evropská unie, která je nejvýznamnějším odbytíštěm tuzemské produkce.

Hrubý domácí produkt EU-27 vzrostl v úhrnu za celý rok 2008 meziročně o 0,9 %, ale ve 4. čtvrtletí poklesl o 1,3 %. Ke zpomalení růstu, resp. poklesu, došlo v závěru roku ve všech zemích EU.

Stavební výroba meziročně vzrostla o 0,6 %. Důsledky celosvětové ekonomické krize se dotkly především pozemního stavitelství (pokles 6,6 %), zatímco inženýrské stavitelství tažené státními zakázkami během roku posílalo (celoroční růst 11,8 %). S nepříznivým vývojem se lépe dokázaly vypořádat malé podniky, které díky své pružnosti udržely vyšší růst produkce ve srovnání s podniky většími.

V bytové výstavbě se zvýšila rozestavěnost, když počet zahájených bytů se meziročně snížila o 0,6 % a dokončených o 7,8 %.
V oblasti bytové výstavby si kladný meziroční růst záchovala pouze kategorie rozestavěných bytů, kde došlo v porovnání s rokem 2007 ke zvýšení tempa růstu jejich počtu z 1,3 % (rok 2007) na 3,0 % v roce 2008. V oblasti nově zahájených staveb bytů započal po prvních dvou čtvrtletích růst (pravděpodobně v důsledku světové ekonomické krize) pokles počtu zminěných staveb; tento růst se udržel i ve třetím a čtvrtém čtvrtletí. Celoročně se počet nově zahájených staveb bytů snížil o 0,6 %. Mnohem výraznější propad zaznamenal počet dokončených bytů. Ten začal klesat až ve čtvrtém čtvrtletí, ale o to razantněji.

Téměř 30,5 % propad v posledním čtvrtletí se odrazil v celoročním poklesu o 7,8 % (zatímco v roce 2007 byl zaznamenán růst o 38 %).

Celosvětová ekonomická krize a s ní související nejistota nutila banky zadržovat finanční prostředky, což má za následek jejich nižší dostupnost pro další subjekty, stavebnictví nevyjímá. Developerské společnosti mohly tedy jen se značnými obtížemi financovat své projekty a jejich již dokončené byty jsou hůře prodejné kvůli zpřísnění podmínek poskytování hypoték pro fyzické osoby. Developeri se snažily hotové byty prodávat s využitím různých nemalých bonusů pro zákazníky a uvolnit tak finanční prostředky, které jsou takto vázány. Nicméně řada plánovaných projektů byla i tak pozastavena či úplně zrušena. Právě této situace se snažily využít ty nejsilnější společnosti a staví byty v očekávání, že budoucí nedostatek bytů (kvůli současnému pozastavování stavebních projektů) povede k jejich vyšší prodejní ceně.

Ve sledovaném roce klesl meziročně objem nových hypotečních úvěrů poskytnutých občanům o 114 mld. Kč, což představuje meziroční pokles o 19,9 %. Tato čísla byla způsobena částečně přísnými podmínkami bank pro poskytnutí hypotéky, ale také vysokými čísly v roce 2007, kdy byly objemy poskytovaných hypoték vysoké z důvodu volnějších podmínek, nízkých úrokových sazeb a očekávání zvýšení DPH na stavební práce.

V roce 2008 byla zahájena stavba celkem 43 531 bytů, což je o 0,6 % (o 265 bytů) méně než v minulém roce.

Mezi zahájenými byty rostl pouze počet bytů v rodinných domech (o 9,2 %) a v domech s pečovatelskou službou a domovech – penziencech (o 15,4 %). Bytů v ostatních kategoriích

Počet dokončených bytů klesl ve všech kategoriích staveb s výjimkou bytů v rodinných domech, kde byl zaznamenán nárůst počtu o 15,4 % (o 2 624 bytů) a bytů v upravených nebytových prostorách o K 31. 12. 2008 činil celkový počet rozestavěných bytů 5 176 120, ve srovnání s rokem 2007 se zvýšil o 3,0 % (nárůst o 5 149 bytů).

Rozestavěnost, která zahrnuje i byty, jejichž výstavba byla dočasně pozastavena, se dlouhodobě zvyšovala, a to vlivem předstihu počtu zahájených bytů před počtem dokončených bytů o 3,4 % [32].

5.2 Vývoj v roce 2009

Rok 2009 byl rokem globální hospodářské recese, které nebyla ušetřena ani česká ekonomika. Po desetiletém období nepřetržitého růstu poklesl její hrubý domácí produkt meziročně o 4,1 %, což byl nejhlubší propad v novodobé historii České republiky. Výkonnost průmyslu se meziročně snížila o 13,4 %, když v prvních pěti měsících (s výjimkou března) přesahovala ztráta hranici 20 %. Poté začal pokles zmírnovat a v prosinci se produkce (po čtrnácti měsících) vrátila k růstu. K celoročnímu poklesu nejvíce přispěla výroba strojů, zařízení a dále výroba kovových konstrukcí a kovodělných výrobků. Citelně byl postižen rovněž automobilový průmysl, což je odvětví, jehož zhruba dvě třetiny produkce jsou určeny na export. Růst produkce zaznamenala jako jediná výroba potravinářských výrobků.

a dále výroba kovových konstrukcí a kovodělných výrobků. Citelně byl postižen rovněž automobilový průmysl, což je odvětví, jehož zhruba dvě třetiny produkce jsou určeny na export. Růst produkce zaznamenala jako jediná výroba potravinářských výrobků.
Lépe si vedlo stavebnictví, jehož výroba byla meziročně nižší pouze o 1,0 %. Celý rok se nesl v duchu poklesu pozemního stavitelství při současnému růstu inženýrského stavitelství. Výrazně však klesl objem stavebních zakázek, zejména těch, které byly financovány ze soukromých zdrojů. Bytová výstavba se potýkala s poklesem počtu nově zahájených a modernizovaných bytů, naopak počet dokončených bytů se meziročně mírně zvýšil.

V ČR byla v roce 2009 zahájena stavba celkem 37 319 bytů, což představovalo meziroční pokles ve výši 14,3 %. Počty zahájených bytů v jednotlivých čtvrtletích roku nedokázaly překročit bytovou výstavbu z roku 2008. V prvním a třetím čtvrtletí zaznamenala výstavba bytů relativně mírný pokles nepřesahující úroveň 10 %. Poté ale vždy následovalo zvýraznění propadu (ve druhém a čtvrtém kvartálu), a to za hranici 20 %. Developerské společnosti působící v ČR měly problémy se získáváním financí pro své projekty. Banky požadovaly pro poskytnutí úvěru vysokou míru předprodaných bytů, což bylo vzhledem ke slabé poptávce velice obtížné.

Hospodářská krize nutila developery a stavitele ke zvyšování likvidity svých aktiv, což omezovalo zahajování nových staveb, ve kterých jsou finance vázány dlouhou dobu, a naopak podporovala snahu o uvolňování finančních prostředků dokončováním a prodejem již zahájených bytů.

Dalším trendem bylo přepracovávání projektů velkých resp. nadstandardních bytů (o které klesl v důsledku krize zájem) na cenově dostupnější malometrážní byty.

V roce 2009 bylo dokončeno 38 526 bytů, což je ve srovnání s rokem 2008 o 0,4 % více. Pouze ve třetím čtvrtletí bylo dokončeno méně bytů než ve stejném období předchozího roku. Poprvé po patnácti letech tak počet dokončených bytů přesáhl počet bytů zahájených. Počet modernizovaných bytů osciloval během roku přibližně kolem 90 % počtu bytů modernizovaných v roce 2008 [32].
V roce 2010 dosáhl HDP České republiky růst 2,2 %. Růst byl výsledkem zlepšení vnějšího prostředí, ze kterého profitovala zvýšená produkte zpracovatelského průmyslu a vyšší obrat zahraničního obchodu. Česká ekonomika nicméně nadále zůstává poznamenána strukturálními závislostmi, které ji činí vysoce citlivou na vývoji ekonomického cyklu v zahraničí a ovlivňují její celkovou mezinárodní konkurenceschopnost.

Průmyslová produkte vzrostla meziročně o 10 %, avšak stavebnictví se potýkalo se zpožděnými dopady globální hospodářské krize. Stavební produkce meziročně propadla o 7,8 %. Hrubý domácí produkt (očištěný o cenové, sezónní a kalendářní vlivy) České republicy vzrostl v 1. čtvrtletí tř. meziročně o 1,1 % a vrátil se po jednom roce na dráhu růstu (loňský pokles činil 4,0 %). Obrat ve vývoji byl pozitivní zprávou, nutno však zmínit, že ho bylo dosaženo ve srovnání s velmi nízkou základnou stejného období předcházejícího roku.

Stavební výroba se v 1. čtvrtletí meziročně propadla o více než pětinu. V bytové výstavbě počet dokončených bytů dosáhl téměř stejně úrovni jako ve stejném období předchozího roku, prudce ale propadl počet nově zahájených staveb bytů.


Počet nově zahájených staveb bytů se v prvním čtvrtletí meziročně propadl o 28,1 % a dosáhl tak pouhých 6 272. Pokles se odehrál ve všech kategoriích kromě bytů s pečovatelskou službou, kterých bylo zahájeno o 78,3 % více než předcházející rok. Počet zahájených bytů v
hlavních kategoriích bytové výstavby, tedy v rodinných a bytových domech, se meziročně snížil o 18,4 % resp. o 39,3 %.

Počet bytů dokončených v prvním letošním čtvrtletí dosáhl 9 199, což je ve srovnání s loňským prvním čtvrtletím o 1,2 % méně. V rodinných domech bylo dokončených bytů meziročně o 2,1 % více a v bytových domech o 1,4 % více. V ostatních kategoriích došlo k průměrnému poklesu dokončených bytů o 16,3 % [32].

5.4 Vývoj v roce 2011

Ekonomické prostředí ve druhé polovině roku bylo zatíženo dalším prohlubením dluhové krize eurozóny a silíčími obavami o její prosáknutí do reálné ekonomiky, s negativním dopadem na globální růst.

Výrazně se propadla stavební produkce, ve 3. čtvrtletí byla o 8,4 % meziročně nižší. Pokles se dotkl zejména inženýrského stavitelství (- 14,6 %), které bylo postiženo úspornými opatřeními vlády. Stavebnictví se zároveň potýkalo se slabou poptávkou firmy a domácností, protože přetrvávaly nejistoty ohledně dalšího vývoje. Negativní dopad měla i srovnatelná základna, která zahrnuje masivní dokončování fotovoltaických elektráren v předchozím roce. O tom, že odvětví ještě nedosáhlo svého dna, svědčí pokles zaměstnanosti o 7,2 %.

Trh hypotéčních úvěrů nadále posiloval. Ve třetím čtvrtletí tohoto roku poskytly banky na českém území celkem 17 188 hypoték, v hodnotě 28,8 mld. Kč. Tato částka tak představuje 35,9% nárůst oproti minulému roku. Za vysokým zvýšením objemu hypoték se skrývá stále klesající úroková sazba tohoto finančního produktu, která podle ukazatele Hypoindex společnosti Fincentrum činila v červenci 4,13 %, v srpnu 4,09 % a v září 3,89 %. Cena hypoték se tak velmi blíží nejnižší sazbe, která v České republice byla naměřena v říjnu 2005 a činila 3,62 %.

Počet zahájených bytů se ve třetím čtvrtletí meziročně snížil o 7,4 % a dosáhl tak hodnoty 7 104 bytů. Na snížení měla největší podíl oblast výstavby bytů v nebytových budovách, která meziročně klesla o 50,1 %. Další oblastí s významným poklesem byla výstavba nástaveb, přístaveb a vestaveb bytových domů, která se meziročně propadla o 31 %.

Lepších výsledků dosáhla stavební úprava nebytových prostor (+ 4,8 %), zlepšení je ale zkrasleno slabými loňskými výsledky v této oblasti. Na hranici loňských výsledků se celý rok
drží i bytová výstavba v rodinných domech, která ve třetím čtvrtletí meziročně vzrostla o 0,4 %.

Ještě méně příznivé jsou statistiky dokončených bytů, kterých meziročně ubýlo o 10,4 %. Celkem se tak za třetí čtvrtletí podařilo dokončit 6 616 bytů (statistiky posledního čtvrtletí loňského roku ještě nejsou zpracovány). Propad táhly domovy a penziony pro seniory, jejichž výstavbový boom posledních let se výrazně propadl. Počet dokončených domů tohoto typu byl tak ve srovnání s loňským rokem o 73,1 % nižší. Významně poklesl i počet dokončených bytových domů, a to o 22,1 %.

Výkony českého stavebnictví ještě neměly příležitost vrátit se do předkrizových hodnot roku 2007 a opět se výrazně propadaly [32].

5.5 Předpokládaný vývoj v roce 2012 a 2013

Z průzkumu společností CEEC Research a KPMG Česká republika provedeného mezi stavebními firmami v ČR a na Slovensku vyplývá, že naprostá většina ředitelů těchto společností očekává, že rok 2012 bude dalším rokem krize českého stavebnictví a návrat k růstu nelze očekávat ani v roce 2013. Průměr předpovědí ředitelů společností zabývajících se inženýrským nebo pozemním stavitelstvím ukazuje na pokles sektoru o 8,7 % v roce 2012 a o další 1,1 % v roce 2013.

Na úbytku zakázek by se měla projevit jak snížená poptávka ze strany veřejného, tak ze strany soukromého sektoru. I přes možné plány v oblasti dopravní infrastruktury nelze očekávat tak velké množství veřejných zakázek, jako tomu bylo v předchozích letech.

V důsledku nepříznivé ekonomické situace lze rovněž očekávat větší tvorbu úspor domácností, což se společně s nižší kupní silou projeví na poklesu tvorby stavebních zakázek. Negativní vývoj sektoru pak nezvrátí ani poptávka firem, u níž v důsledku ekonomického vývoje předpovídat zvýšení investičních výdajů také nelze [32].
Dle názorů odborníků v oblasti stavebnictví a financování bytové výstavby lidé nepřestanou investovat do bytů a rodinných domů, ale z hlediska výše úvěrů bude pravděpodobně zájem především o menší úvěry na koupě bytů, rodinných domů, rekonstrukcí a oprav.
6. VÝVOJ FINANČNÍCH PRODUKTŮ

6.1. Vývoj finanční a ekonomické teorie

6.1.1. O ekonomii obecně

O ekonomii můžeme říci, že je to způsob myšlení a uvažování o světě. Každý člověk si občas klade otázku, jak by měl žít a za co. Jinak řečeno ekonomie je pokus racionálně vysvětlit fungování určitého typu lidských vztahů, založených na kvantifikacích a to na ceně a úvěru.

Současná finanční krize však přinesla spoustu bezprecedentních událostí v ekonomikách jednotlivých států. A jen velmi málo ekonomů bylo schopno předpovědět tuto krizi. Proto je na místě předpoklad některých odborníků, že krize může mít vliv na přehodnocení finanční a ekonomické teorie.


Současná ekonomická krize se projevuje zajímavými úkazy. Zdá se, že ekonomické modelové proroctví funguje „dobře“, pokud se realita chová podle modelů. Jestliže se budoucnost chová podobně jako minulost, mohou modely poskytovat spolehlivé výsledky. Pokud ovšem nelze vyjít z minulé zkušenosti, mohou modely poskytovat nesprávné výsledky. 24

Nelineární systémy - tedy i systém ekonomický – mohou vést k chaotickému chování. Což vůbec neznamená, že je svět v chaosu neustále, naopak po většinu času je ekonomický systém veden řádem. Aby mohl nastoupit nový systém, musí být starý systém zrušen. To je tzv. makro princip kreativní destrukce a princip veškerých přechodů na vyšší úroveň. 24

Ekonomické modelování nemůže být úspěšné pokud si neuvědomíme zásadní změny, které nastávají - jako zdroj strategického pokroku slouží dnes informace a znalosti a nahrazují tak energii a finanční kapitál jako strategický zdroj pokroku. Život se stále více zaměřuje na vztahy mezi lidmi než na zdokonalování techniky [19].
Když se ještě podíváme do historie - devatenáctému století dominoval determinismus, tedy přesvědčení, že vývoj světa je dán jeho současnými a předchozími stavy. Pro determinismus je obtížné vyrovnat se s nahodilostmi, spíše si tyto jevy vysvětluje neznalostí příčin těchto jevů. Newtonovská fyzika byla symbolem determinismu. Kvantová fyzika determinismus notně oslabila, přesto v ekonomii zůstal determinismus pevně zakotven.24

Pokud se podíváme na samotnou podstatu ekonomie, je v podstatě možno tvrdit, že ekonomie čerpá ze dvou odlišných zdrojů. Oba jsou určitým způsobem spojeny s politikou, byť každý trochu jinak: v prvním případě jde o etiku, ve druhém pak o cosi, co bychom mohli nejspíše nazvat "inženýrstvím". Počátky pojed spojovaného s etikou lze vypátrat přinejmenším již u Aristotela. 20

Pokud se podíváme na historický vývoj moderní ekonomie, zjistíme, že byla do značné míry odnoží etiky. Za zmínku stojí, že Adam Smith, považovaný za „otec moderní ekonomie“, byl profesorem moderní filozofie na univerzitě v Glasgow.

Teorie ekonomie tvrdí, že jedním ze základních rysů života a základních principů ekonomie je princip vzácnosti. Ekonomové počítají se situací, kdy je člověk nenasycen. K základním předpokladům ekonomické vědy patří, že lidské potřeby jsou neomezené, zatímco zdroje ne. Na tomto principu stojí každá optimalizační teorie. Že nikdy nemáme dost času, peněz nebo energie, abychom dělali všechno, co chceme, nebo abychom měli všechno, co si přejeme mít.3

6.1.2. Teorie peněz

Někteří ekonomové a filosofové se shodují v názoru, že peníze jsou jakýmsi symbolem důvěry, na které jsme se shodli. To, že peníze mají hodně co do činění s důvěrou, je patrné již z mnoha nápověd: kredit, tedy z latinského credo, značí "já věřím. V češtině hovoříme o věřících - tedy o těch, co věří [23].

Každá bankovka bývala dříve podložena zlatem, dnes je dlužním úpisem, kteří zaručují, že ho zaplatí daňoví poplatníci země. Kdyby tento kličový prvek peněžnictví, což je důvěra najednou zmízel, celé hospodářství se zhroutí. Peníze mají svou cenu, jen pokud lidé důvěřují

vládě, která je zajišťuje. V současnosti se velké množství globální ekonomiky zakládá na dluzech a důvěře [23].

O důvěře jako o neviditelném aktuvi, tedy kapitálu každé země, rozhodujícím o její prosperitě, Kenneth Arrow, nositel Nobelovy ceny. Tyto úvahy publikoval dva roky po té, co obdržel Nobelovu cenu za vůbec nejtvrdší matematické jádro teorie všeobecné tržní rovnováhy.

Samozřejmě různé typy finančních transakcí vyžadují různý stupeň vzájemné důvěry, ale bez ní se vůbec nezrodí. U nás po dlouhá léta vůbec neexistovaly primární emise na kapitálovém trhu a analytikové říkali, že je to proto, že není ta důvěra v tento trh.


6.1.3. Důvěra a etika podnikání

Jak již bylo uvedeno, ekonomie byla původně přednášena jako součást etiky a proto je důležité vyzdvihnut etiku podnikání a s tím související důvěru. Věrohodnost se musí stát rozhodujícím kladem konkurence. Je třeba dělat vše pro to, aby firmy získaly důvěru klientů a partnerské vztahy vystřídaly prospěšní podnikání.

Důvěra je jedním z nejdůležitějších složek hodnocení klientů a na druhé straně i firem. Dle prováděných analýz firem tvoří důvěra vůči zákazníkovi více než třetinu celkového hodnocení zákazníka. Smyslem správného vztahu je v podstatě jednoduché pravidlo: pro oba partnery musí vzájemný vztah přinášet užitek, není možné profitovat na újmu druhého partnera. Je nutné si uvědomit, že oba subjekty mají své další dodavatele a zákazníky. Rozpoutáním nerovnováhy ve vztahu se pak iniciuje lavinovitý efekt a celý řetězec se stává nefunkční, snadnější napadnutelný konkurencí. [9]
Ani v ekonomicky napjaté situaci nemůže jít jenom o výsledky, ale také o způsob jejich dosahování. Naše firmy svým chováním podnikatelské prostředí formují a zároveň jsou jím limitovány. Jsou tedy producenty i konzumenty podnikatelské etiky současné. Je tedy v jejich nejvlastnějším zájmu usilovat o kultivované, transparentní podnikatelské prostředí.

Jedním z nejdůležitějších aktiv, kterým dnes firmy disponují, je pevný vztah ke klientům. Dlouhodobé vztahy jsou předpokladem rostoucí rentability. Získat a udržet klienta - znamená poznat, co má pro něj nejvyšší hodnotu. Současně to znamená zaměřit se i na produkty, které tuto hodnotu přinášejí.

Omezení rizik obchodu je možné zvýšením hodnoty vztahu mezi dodavatelem produktu a klientem původně založeným na protichůdných cílech. Ten musí být nahrazen vztahem vzájemně výhodné spolupráce. Aktivní přístup k vytváření vztahů s klienty mimo jiné spočívá v lepším poznání klienta a jeho potřeb a ve vytvoření společné strategie a s tím spojené vzájemně důvěry.

6.2. Analýza finančních produktů pro financování bydlení v MPSS

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (dále jen MPSS) patří do skupiny firem Komerční banky, a.s. V rámci této skupiny existují bankovní produkty související se stavebnictvím v tomto rozdělení:

- bankovní produkty pro stavební průmysl – tyto bankovní úvěry lze srovnat s úvěry běžně poskytovanými všem průmyslovým firmám – úvěry provozní a úvěry investiční, běžné účty apod., které poskytuje Komerční banka.

- bankovní produkty pro obyvatelstvo související s bytovou výstavbou, které poskytuje, jak Komerční banka, tak Modrá pyramida, stavební spořitelna, které tvoří dle analýzy úvěrů MPSS:
  1. 90 % úvěrů pro fyzické osoby
  2. 10 % úvěrů pro právnické osoby

Ad 1) **Pro fyzické osoby** se zabývá MPSS především produkty především pro koupì, refinancování, výstavou, rekonstrukci rodinných domů, bytů i rekreačních objektů.
Ad 2) Pro právnické osoby jde především produkty pro financování rekonstrukce bytových domů. U rekonstrukce bytového domu může klient vystupovat samostatně jako fyzická osoba a úvěr mu může tedy být poskytnut jako fyzické osobě. Výhodnější může být, aby vstoupil se svou částí placeného fondu oprav do celkového úvěru právnické osoby (bytového domu nebo společenství vlastníků bytových jednotek), nebot právnická osoba může získat dotační tituly od státu nebo dneska především z fondů EU. Z hlediska posuzování bonity subjektu, pro který je úvěr poskytován, je právě právnická soba, tedy bytový dům nebo společenství vlastníků. Tak mohou získat úvěr pro rekonstrukci i fyzické osoby, pro které by posuzování bonity jich samotných mohlo být problematické. Může jít především o starší občany či nezaměstnané, v některých případech i o podnikatele s horšími hospodářskými výsledky. Právnická osoba má tedy o mnoho větší šanci získat úvěr na rekonstrukci bytového domu než jednotlivé fyzické osoby obývající bytový dům.

6.2.1. Současné produkty pro fyzické osoby v oblasti financování bydlení

Fyzickým osobám jsou v současné době v MPSS poskytovány tyto produkty v oblasti financování bydlení [34]:

Malé a střední úvěry:

Rychloúvěr

Úvěr bez zajištění od 6,29 % p.a., kterým lze financovat například zateplení fasády, výměnu oken a tím ušetrit náklady na vytápění, rekonstrukce bytu či domu, popřípadě doplacení kupní ceny bytu.[ Obrázek č. 9 a 10]

Výhody:

- bez zajištění - tzn. bez nutnosti ručitele nebo zástavy nemovitosti
- možnost získání úvěru bez doložení příjmů (po splnění podmínek)
- maximální výše úvěru bez zajištění 500 000 Kč
- maximální výše úvěru zajištěného ručitelem až 800 000 Kč
možnost rozložení splátek až na 15 let
možnost mimořádných vkladů a splátek bez sankcí*
daňová úspora ze zaplacených úroků z úvěru
úroková sazba od 6,29 % ročně

Pro Rychloúvěr je možné využít i Pohotovostní úvěr. Pomocí tohoto typu úvěru lze poskytnout Rychloúvěr již v době, kdy ještě klient nemá vybranou konkrétní nemovitost nebo dodavatele výstavby či rekonstrukce. Díky Pohotovostnímu úvěru je dostatek času vyřešit bydlení ještě před výběrem nemovitosti.

Úvěr ze stavebního spoření

Tento úvěr lze získat již po dvou letech, kdy jste naspořili minimálně 40 % cílové částky a splnili kritéria poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, tzv. hodnotící číslo.

Refinancování

Vyřešení problémů s hypotékami - refinancováním

- nízká úroková sazba
- proces schvalování vašeho úvěru se zrychli a zjednoduší
- umožňuje doložit vinkulaci pojištění nemovitosti až 3 měsíce po prvním čerpání úvěru
- není potřeba žádný počáteční vklad
- splátky si mohou rozložit až na 28 let
- za vedení úvěru se platí pouze 25 Kč měsíčně

Velké úvěry

Hypoúvěr

Hypoúvěr je v hodný k financování bytových potřeb (např. koupě nemovitosti nebo pozemku, výstavba či rozsáhlejší rekonstrukce). [Obrázek č. 3 a 4]

Výhody hypovúvěru
• akontace od 0 % (bez počátečního vkladu)
• úroková sazba již od 3,59 % ročně
• možnost mimořádných vkladů a splátek bez sankcí
• nízké požadavky na příjmy klienta a vysoká dostupnost produktu
• možnost rozložení splátek až na dobu 28 let
• daňová úspora ze zaplacených úroků z úvěru
• využití státní podpory a úroků z vkladů stavebního spoření
• poplatek za vedení úvěru pouze 25 Kč měsíčně

Pro Hypoúvěr je možné využít i Pohotovostní úvěr.

**Hypotéční úvěr Komerční banky**

• účelový úvěr pro investice do nemovitosti
• koupě nemovitosti do vlastnictví (i spoluvlastnického podílu)
• vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti
• koupě družstevního bytu
• předplacení nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy
• výstavba nemovitosti
• rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitostí
• konsolidace (vyrovnání) dříve poskytnutých úvěrů či půjček použitých na investice do nemovitostí
• refundace (zpětné proplacení) klientem již zaplacené investice do nemovitosti ne starší 1 roku
• účely lze vzájemně kombinovat, např. koupě a dostavba, koupě a rekonstrukce apod.
• z hypotéčního úvěru lze proplatit i vedlejší náklady související s investicí do nemovitosti, například:
  • kuchyňskou linku
  • vestavěné skříně
  • celková cena těchto nákladů může být až 50 % objemu hypotéčního úvěru

• minimální výše úvěru činí 200 000 Kč a maximální výše je omezena:
85 % nebo 100 % z ceny zastavených nemovitostí, kterou stanoví banka
objemem investice do nemovitostí (rozpočtovými náklady, kupní cenou apod.)
schopností klienta splácet

6.2.2. Současné produkty pro právnické osoby v oblasti financování bydlení

Právnickým osobám jsou v současné době v MPSS poskytovány tyto produkty v oblasti financování bydlení:

Moudré spoření pro právnické osoby

- vklad, který vložíte v prvních 4 měsících od uzavření smlouvy, bude úročen 3 % po dobu 1 roku
- minimální vklad je 10 000 Kč
- možnost získat výhodný úvěr na opravy a rekonstrukce domu – Renoúvěr Multi (úvěr pro právnické osoby)
- vklady jsou ze zákona pojištěny až do výše 100 000 EUR

Renoúvěr Multi

Komplexní a rychlé řešení, které umožňuje bytovým družstvům, společenstvím vlastníků i jednotlivým majitelům bytů získat výhodný úvěr na opravy a rekonstrukce domu, který zajistí:

- úsporu nákladů na údržbu a vytápění i v době rostoucích cen energií
- zvýšení celkové hodnoty bytového domu i jednotlivých bytů
- prodloužení životnosti a zlepšení vzhledu domu
- zvýšení pohodlí a komfortu bydlení
Výhody:

- zvýšení pohod příznivá úroková sazba
- akontace od 0 %
- úvěr bez zajištění až do výše 30 000 000 Kč
- možnost snížení úroků až o 4 % ročně s využitím dotace státního programu NOVÝ PANEL
- nízké poplatky za vedení úvěrového účtu
- možnost mimořádných vkladů i splátek bez sankcí

Úvěr ze stavebního spoření pro právnické osoby

Úvěr ze stavebního spoření může právnická osoba (společenství vlastníků jednotek, družstvo) získat již po dvou letech, kdy bylo naspořeno minimálně 40 % cílové částky a splněna kritéria poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, tzv. hodnotící číslo.

Výhody:

- použití úvěru na financování rekonstrukce, oprav, zateplení apod.
- úroková sazba je již od 3 % ročně (závisí na zvolené variantě, kterou si klient vybere již při uzavření smlouvy o stavebním spoření)
- úvěr může být kdykoli bez sankcí částečně nebo zcela splacen

6.2.3. Další současné produkty v MPSS

MPSS se zabývá finančním poradenstvím, takže poskytuje produkty i v dalších oblastech, především v oblasti spoření, investování, pojištění a dalších bankovních služeb.

Oblast spoření

Moudré stavební spoření

Založením smlouvy Moudrého spoření můžete využít extra úrok.

- vklad, který vložíte v prvních 4 měsících od uzavření smlouvy, bude úročen 3 % po dobu 1 roku
minimální vklad je 10 000 Kč
státní podpora až 2 000 Kč
vklady jsou ze zákona pojištěny až do výše 100 000 EUR
možnost čerpaní výhodného úvěru na bydlení

Spoření pro děti Mopísek a Junior

roční úrok z vkladu 2%
vklady jsou ze zákona pojištěny až do výše 100 000 eur
státní podpora až 2 000 Kč ročně
založení smlouvy zdarma za určitých podmínek (dítěti je méně než 10 let, cílová částka 150 tis. Kč) či se slevou 50% - (dítěti je 11-21 let, cílová částka 150 tis. Kč)

Oblast investování

Vital Invest je moderní investiční životní pojištění s možností dosažení vyššího zhodnocení než u tradičních finančních produktů. Flexibilně kombinuje investiční a pojistnou složku a nabízí možnost změně většiny parametrů v průběhu pojištění v závislosti na přání a potřebách klienta.

Výhody:

výhodné zhodnocení peněz dle osobního investičního profilu
garantované zhodnocení – investicí do Fondu s garantovaným zhodnocením si zajistíte garantovaný výnos
pojiistná ochrana dle vašeho výběru – pojištění pro případ dožití, pojištění pro případ smrti, úrazové připojištění
záruka návratnosti investice
flexibilita
transparentnost
Oblast ostatních bankovních služeb

Můj účet

- založení a vedení běžného účtu v Kč
- měsíční výpis zasílaný elektronicky
- mezinárodní debetní Embosovaná karta s cestovním pojištěním
- jakýkoliv kanál přímého bankovnictví (internetové bankovnictví MojeBanka, telefonní bankovnictví Expresní linka KB, mobilní bankovnictví Mobilní banka)
- všechny příchozí transakce v Kč na běžný účet v Kč (mimo odepsaná inkasa)
- zdarma založení trvalých příkazů a povolení inkasa do 3 měsíců od otevření nového účtu v Kč na pobočce nebo přes Expresní linku KB (přes internetové bankovnictví MojeBanka je zdarma vždy)
- výběry z bankomatů KB zdarma, stačí, když budete platit vaší kartou (1 platba debetní či kreditní kartou u obchodníka = 1 výběr debetní kartou z bankomatu KB zdarma, poplatek za výběr z bankomatu KB je naúčtován a hned v následujícím měsíci vrácen, pokud klient v uplynulém měsíci použil některou ze svých karet k platbám u obchodníků)

G2.2

je flexibilní balíček, který uspokojí finanční potřeby všech mladých lidí a studentů a přinese ještě něco navíc..

Balíček G2.2 je určen:

- mladým lidem od 15 do 19 let
- studentům od 20 do 30 let - pokud jsou studenty řádného studia
- absolventům VŠ - pokud dokončili studium maximálně před rokem

Běžný účet v Kč a měsíční výpis zaslaný elektronicky a k němu:

- mezinárodní debetní Embosovaná karta s cestovním pojištěním
jakýkoliv kanál přímého bankovnictví (internetové bankovnictví MojeBanka, telefonní bankovnictví Expresní linka KB, mobilní bankovnictví Mobilní banka)

všechny příchozí transakce v Kč na běžný účet v Kč (mimo odepsaná inkasa)

zdarma založení trvalých příkazů a povolení inkas do 3 měsíců od otevření nového účtu v Kč na pobočce nebo přes Expresní linku KB (přes internetové bankovnictví MojeBanka je zdarma vždy)

Úvěr MojeAuto


účelový úvěr pro financování nákupu nového nebo staršího automobilu
výše úvěru v rozsahu 30 000–2 000 000 Kč
splatnost úvěru 2–7 let
roční úroková sazba od 8 % ročně
po dobu úvěru je součástí i velmi výhodné povinné ručení automobilů od České pojišťovny
nízké pojistné a výhodné podmínky pro havarijní pojištění od České pojišťovny (uzavření havarijního pojištění je povinné u úvěrů s financovanou částkou od 200 000 Kč; pojištění si také můžete sjednat individuálně u pojišťovny dle vlastního výběru)
bez poplatku za uzavření

Výhody:

nízká úroková sazba od 8 % ročně
rychlé schválení úvěru do 15 minut
rychlý převod peněz ve 2 dnech na váš účet
koupě auta po schválení úvěru
výhodné podmínky povinného ručení a havarijního pojištění
Perfektní půjčka:

Neúčelový hotovostní nebo bezhotovostní úvěr od 30 000 Kč do 600 000 Kč se splatností až 6 let.

- půjčka zcela bez poplatků
- možnost úvěru bez zajištění
- částečné nebo úplné splacení bez sankcí
- pojištění schopnosti splácet v případě ztráty zaměstnání, dlouhodobé nemoci, invalidity nebo úmrtí zdarma

Kreditní - lady karta

Mezinárodní embosovaná platební karta MasterCard World s úvěrovým limitem až 250 000 Kč a řadou doplňkových služeb.

Výhody:

- příspěvek do Penzijního fondu KB ve výši 1 % z každé platby u obchodníka
- řada pojištění: pojištění kabelky, pojištění nákupu, garance nejnižší ceny, pojištění storna vstupenek a další
- asistenční služba Lifestyle, asistenční služba Home Assistance, prodloužení záruční doby
- slevový koncept Lady

Kreditní A karta

Mezinárodní embosovaná platební karta Master Card World s úvěrovým limitem až 250 000 Kč a řadou doplňkových služeb.
Výhody:

- příspěvek do Penzijního fondu KB ve výši 1 % z každé platby u obchodníka
- řada pojištění: pojištění nákupu, garance nejnižší ceny, pojištění storna vstupenek a další
- asistenční služba Lifestyle, asistenční služba Home Assistance, prodloužení záruční doby
- slevový program VIP Sphere Card

Pojištění

Rizikové životní pojištění je určeno primárně k zajištění úvěrů, nicméně lze použít jako samostatný produkt bez návaznosti na úvěr. Tento produkt je připraven další dceřinou společností Komerční banky, Komerční pojišťovnou.

Výhody:

- základní pojištění zahrnuje riziko invalidity a zároveň smrti
- rozšířená verze zahrnuje navíc pojištění ztráty zaměstnání a dlouhodobé nemoci
- příznivá cena

Pojištění nemovitostí a domácností od společnosti Allianz je nastaveno k ochraně rizik spojených s ohrožením nemovitosti a vnitřního vybavení domácnosti.

Výhody:

- příznivá cena se zajímavým slevovým systémem
- široký rozsah krytí pojištních rizik
- flexibilita v nastavení parametrů
- rychlé řešení pojištních událostí
6.3. Návrh na zlepšení produktů a procesů v MPSS

Nová koncepce finančního poradenství, která by zvýšila prestiž a důvěru ve finanční poradenství. Jednotlivé návrhy jsou rozděleny dvou skupin a to v oblasti samotných finančních produktů a dále jsou zmíněny změny celkové koncepce finančního poradenství v MPSS, které jsou nazvány jako návrhy v oblasti procesů.

6.3.1. Návrhy v oblasti produktů

V oblasti produktů by bylo vhodné upravit jištění u produktu Renoúvěr multi. Neboť tento úvěr má nastaveno zdvojené zajištění v MPSS a konkurence toto zdvojené zajištění nemá a tak se stává tento produkt pro klienty nevýhodný. Při poskytování tohoto produktu bytovým družstvům je při průměrném zatížení na bytovou jednotku nad 100.000,- Kč požadována ze strany MPSS záruka ČMZRB a zároveň směnka. A proto by bylo vhodné zrušit zajištění směnkou a také doplnit zajištění úvěru o možnost jištění zástavou nemovitosti, neboť v současné době u produktu renoúvěr multi je možno použít pouze bankovní záruku ČMZRB.

6.3.2. Návrhy v oblasti procesů

V oblasti procesů lze navrhovat zlepšování v poskytování komplexních a dlouhodobých služeb především, a to v těchto jednotlivých směrech:

- **komplexnosti služeb**: a to v oblasti zpracování celoživotního rodinného finančního plánu a dále v poskytování komplexních služeb v oblasti bydlení (centra bydlení)

- **finanční gramotnosti klientů**

- **změny ve schvalovacím procesu**

- **změny v odměňování finančních poradců**
**Komplexní zpracování finančního plánu**

MPSS v roce 2011 opustila směřování k prodeji jednotlivých produktů především pro bytovou výstavbu a stává se firmou působící v oblasti finančního poradenství. Poskytuje finanční produkty v mnohem větším rozsahu než dříve a začala se zaměřovat na *komplexní finanční plánování* (poradenství), které má být prodáváno klientovi jako jeden celkový produkt (příklad uveden v obrázku č. 3 - konkrétní finanční plán). MPSS jako součást finanční skupiny Komerční banky má veškeré finanční produkty, ať z oblasti investování, pojištění, úvěrů, spoření atd. a tyto produkty jsou vhodně navzájem propojeny a svou kvalitou velmi dobře obstojí ve srovnání s konkurencí.

Dalším doporučením je tedy dále prohlubovat tyto služby a dalším vzděláváním současných finančních poradců MPSS a získáváním dalších nových poradců se zkušenostmi z tohoto oboru dále rozvíjet *komplexní finanční poradenství*.

Zadání příkladu tvorby finančního plánu, v kterém je uveden klient s jeho parametry a požadavky (obrázek č. 3):

**Příjmy:**

- Příjem klienta - 35.000,- Kč aktivní 5.000,- Kč pasivní
- Příjem partnera – 15.000,- Kč

**Současný majetek v držení klienta:**

- Nemovitost tržní hodnota 2.000.000,- Kč
- Automobil tržní hodnota 330.000,- Kč

**Cíle a plány:**

- Naspořit dceři do 15 let částku ve výši 400.00,- Kč
- Pořízení rekreačního objektu na Šumavě v hodnotě 1.500.000,- Kč
- Dosažení renty ve výši 20.000,- Kč/měsíčně za 30 let jako součást důchodu
Vyznejte se ve svých penězích

- **Příjmy a výdaje**
  - Klient: 35 000
  - Partner: 15 000
  - Pasivní: 5 000
  - Příjmy: 55 000
  - Výdaje: 38 000

- **Ochrana příjmu**
  - Zaměstnání: ☑
  - Nemoc: ☑
  - Invalidita: ☑
  - Smrt: ☑

- **Ochrana majetku**
  - Název
    - Nemovitost: 2 000 000
    - Domácnost: 300 000
    - Auto: 330 000
    - Odpovědnost: 0
  - Třínní hodnota
    - Nemovitost: 3 000 000
    - Domácnost: 600 000
    - Auto: 330 000
    - Odpovědnost: 2 000 000
  - Nová hodnota
    - Nemovitost: 3 000 000
    - Domácnost: 500 000
    - Auto: 330 000
    - Odpovědnost: 2 000 000
  - Pojišťová hodnota
    - Nemovitost: 3 000 000
    - Domácnost: 500 000
    - Auto: 330 000
    - Odpovědnost: 2 000 000

- **Rezervy**
  - 1. Krátkodobá: 3x, doporučení: 114 000
  - 2. Střednědobá: 9x, doporučení: 342 000
  - 3. Dlouhodobá: 7, doporučení: 4 000 000

- **Finanční cíle**
  - Anička
    - Anička: 400 000
    - Roků: 15
  - Bydlení-Chata na Šumavě
    - 1 500 000
    - Roků: 0
  - Rent: 20 000
    - Roků: 30

Zdroj: Marketingové podklady MPSS
**Centrum bydlení - Centra bytové výstavby**

Jde o další velmi komplexní služby, navazující na finanční poradenství. Jedním z úkolů finančního poradenství je zajistit možnost financování bydlení během celého života klienta, neboť klient v různých etapách svého života má různé nároky na bydlení. Pro většinu klientů jsou starosti související se zajištěním bytu či domu, jeho výstavbou a dalšími technickými i právními úkony velmi stresující a časově náročné.

A proto by firma MPSS mohla zajišťovat tyto komplexní služby, kde by navrhla klientovi financování jeho bytových potřeb s veškerým zajištěním - tedy i právním, technickým a daňovým, zajištěním projektu, stavebního povolení, odhadu ceny nemovitosti, zajištěním výstavby a vnitřního vybavení a dalších doplňkových služeb.

**Finanční gramotnost**


Finanční problémy řeší finanční inteligence. Finanční inteligence je ta část naší celkové inteligence, jakou využíváme při řešení finančních problémů. Není-li však finanční inteligence vyvinuta natolik, abychom lidé své problémy uměli řešit, trvají jejich problémy. Ve školách by se děti měly učit, že mají mít vyvážený stav svých financí, ale většinou se neučí vůbec o penězích. Pokud se to nenaučí od svých rodičů, přenáší si tuto svou neznalost pak do dospělého života a někteří bohužel i do podnikání.

Finanční gramotnost byla v České republice, na rozdíl od jiných gramotností, definována v roce 2006 v rámci činnosti mezirezortní Pracovní skupiny pro finanční vzdělávání [18]. Na této definici se shodly MF, MPO, MŠMT a Česká národní banka, ve spolupráci se spotřebitelskými a profesními sdruženími. Citovaná definice finanční gramotnosti je převzata
z dokumentu Národní strategie finančního vzdělávání [19], která je ústředním dokumentem pro finanční vzdělávání v České republice.

Finanční gramotnost je soubor znalostí, dovedností a hodnotových postojů občana nezbytných k tomu, aby finančně zabezpečil sebe a svou rodinu v současně společnosti a aktivně vystupoval na trhu finančních produktů a služeb. Finančně gramotný občan se orientuje v problematice peněz a cen a je schopen odpovědně spravovat osobní či rodinný rozpočet, včetně správy finančních aktiv a finančních závazků s ohledem na měnící se životní situace. Finanční gramotnost je specializovanou součástí širší ekonomické gramotnosti, která navíc zahrnuje např. schopnost zajistit si příjem, zvažovat důsledky osobních rozhodnutí na současný a budoucí příjem, orientaci na trhu pracovních příležitostí, schopnost rozhodovat o výdajích apod. Nedílnou součástí finanční gramotnosti jsou také nezbytné makroekonomické aspekty a oblast daňová, a to zejména vzhledem k tomu, že se významně podílí na finančních zdrojích jednotlivců i domácností, a má tedy významný vliv na peněžní toky v soukromých financích. Finanční gramotnost jako součást ekonomické gramotnosti formuje znalosti, dovednosti a hodnotové postoje, které by měl občan mít, aby se dokázal uplatnit v současné společnosti.

S finanční gramotností se dále pojí zvláště gramotnost numerická (z hlediska gramotnosti finanční se to týká především využití matematického aparátu k řešení numerických úloh se vztahem k financím), gramotnost informační (jako schopnost vyhledat, použít a vyhodnotit relevantní informace v kontextu) a gramotnost právní (jako orientace v právním systému, přehled o právech a povinnostech a také možnostech, kam se obrátit o pomoc). Rozvoj těchto gramotností je současně prostředkem k vytváření a posilování ekonomického, právního a politického myšlení občanů. Průzkum společnosti ING Investment Management, který byl vykonán v České republice stejně jako podobné studie v zahraničí dokázal, že známky ve škole mají souvislost s úrovní finanční gramotností. Jedničkáři a dvojkaři z matematiky jsou ke svým osobním financím zodpovědnější a mají vyšší míru úspor [22].

Důležitost matematiky potvrzuje nejenom průzkum ING, ale i víceleté finanční studie. Z nich vychází, že země, které mají vyšší vzdělanost v oblasti financí, mají obvykle i vyšší míru úspor. To naznačuje, že mezi finanční gramotností a akumulací bohatství existuje silný vztah [22].
Definice finanční gramotnosti je strukturovaná. Finanční gramotnost jako správa osobních či rodinných financí zahrnuje tři složky: gramotnost penězní, cenovou a rozpočtovou.

- **Peněžní gramotnost** představují kompetence nezbytné pro správu hotovostních a bezhotovostních peněz a transakcí s nimi a dále správu nástrojů k tomu určených (např. běžný účet, platební nástroje apod.).

- **Cenovou gramotnost** představují kompetence nezbytné pro porozumění cenovým mechanismům a inflaci.

- **Rozpočtovou gramotnost** představují kompetence nezbytné pro správu osobního/rodinného rozpočtu (např. schopnost věst rozpočet, stanovovat finanční cíle a rozhodovat o alokaci finančních zdrojů) a zahrnuje i schopnost zvládat různé životní situace z finančního hlediska. Rozpočtová gramotnost zahrnuje vedle výše popsané obecné složky také dvě složky specializované: správu finančních aktiv (např. vkladů, investic a pojištění) a správu finančních závazků (např. úvěrů nebo leasingu). To předpokládá v obou případech orientaci na trhu různě komplikovaných finančních produktů a služeb, schopnost mezi sebou jednotlivé produkty či služby porovnávat a volit ty nejvhodnější s ohledem na konkrétní životní situaci.

Právě v této oblasti by mohli být nápomocni finanční poradci a finanční instituce, ovšem je třeba v ČR změnit přístup k finančnímu poradenství. Musí být provedena změna filosofie finančního poradenství, kdy krátkodobý zisk finančních poradců musí být nahrazen budováním celoživotní důvěry s klienty a tím i mnohem většího zisku ovšem v dlouhodobém horizontu. Finanční poradci by se výraznou měrou mohli podílet na vzdělávání ve finanční gramotnosti v jednotlivých rodinách.

Také mohou jednotlivé finanční instituce podporovat vzdělávání finanční gramotnosti ve školách různými formami – formou her, softwarových produktů, knih, filmů či divadelních představení.

**Změny ve schvalovacím procesu**

Jeden z hlavních požadavků klientů je rychlost zpracování, což může banka splnit pouze v případě, že má kvalitně nastavené procesy zpracování a schvalování. Poskytování úvěrů
(především hypotečních) je velmi důležitá oblast banky, která má značný vliv na její ziskovost.

V rámci MPSS je zpracování a schvalování úvěrů jde o několika stupňový proces, který by bylo možné z části upravit tak, aby fungoval rychleji a kvalitněji. V první fázi je v současné době úvěr zaslán finančním poradcem na centrálu banky, kde jej přebírá poštovní oddělení, to ho předává do oddělení „podpora DIST“, kde dochází ke skenování podkladů a poté jsou teprve podklady předány tzv. „úvěrovému kouči“, který předběžně posuzuje, zda jsou doloženy všechny předběžné doklady a zároveň provádí kontrolu bankovních i nebankovních registrů.

Pokud je zjištěno, že dle metodiky MPSS nejsou všechny potřebné doklady přiloženy, je vyzván finanční poradce napsáním e-mailové zprávy k dodání chybějících dokladů.

Finanční poradce MPSS osloví klienta, se kterým řeší získání dodatečných dokladů. Po obdržení podkladů je opět poradce posílal na centrálu, kde opět procházejí poštovním oddělením, skenováním dodatečných dokladů až opět jsou podklady předány úvěrovému kouči. Následně je kouč předává na oddělení schvalování, kde celou složku musí schvalovatel znovu projít, posoudit a v případě, že dle jeho mínění na základě metodiky nejsou všechy doklady dle účelu, tak znovu žádá poradce o jejich dodání, toto se v mnoha případech může i několikanásobně opakovat. Ve druhém kroku schvalovacího procesu probíhá hodně podobný proces jako na prvním stupni kontroly – u kouče. Pro poradce a především pro klienta je to velmi stresující a rozhodně se zde jedná o velmi vysoké reputační riziko.

Návrh k řešení této situace je ve sloučení prvního článku procesu tzv. „úvěrového kouče“ se článkem druhým „schvalovatelem“. Výsledkem bude značné urychlení v procesu schvalování, úspora pracovních sil a s tím spojených mzdných nákladů.

Změny v odměňování finančních poradců

Změny v odměňování poradců úzce souvisí se změnou celkové koncepce firmy MPSS v roce 2011, která se začala měnit ze stavební spořitelný v poradenskou firmu v oblasti finančních produktů a také se změnou filosofie finančního poradenství, které by mělo být zaměřeno ne na krátkodobý zisk, ale na dlouhodobou spolupráci s klientem a získání jeho důvěry.
Nedílnou součástí této dynamické změny je i systém financovaní poradců. V této oblasti dochází ke změně poměru hlavního procenta provizního příjmu u různých produktů. V minulosti byla hlavní část ve výši 80 % zaměřena pouze na stavební spoření a úvěry z něj. Po transformaci by stavební spoření mělo tvořit maximálně 35-40% z celkového objemu provizního příjmu v rámci celého produktového průřezu MPSS. Další nedílnou součástí celkového příjmu poradce MPSS je zapracování pevné části, tzv. „paušálu“. Tato částka bude pevně nastavena na určité předem dané období a poradce na ní bude mít nárok při splnění určitých podmínek.

MPSS chce prodávat produkty, které budou pro klienta kvalitní a levné, tak se předpokládá, že se bude klient vracet a v dlouhodobějším horizontu se prodá těchto produktů více, takže finanční poradce bude mít sice menší provize, ale z dlouhodobějšího hlediska vyšší zisky.
7. ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo analyzovat vliv celosvětové krize na rozvoj stavebního průmyslu včetně analýzy důsledků tohoto vlivu na poskytování produktů pro financování bydlení a navrhnout nové, popřípadě upravit současně produkty bank a metodických postupů při jejich poskytování za účelem jejich efektivnějšího prodeje. Diplomová práce byla řešena ve firmě Modrá pyramida stavební spořitelna, tedy na úpravy produktů a postupů při prodeji produktů této konkrétní finanční instituce.

Ve třech úvodních kapitolách jsou v práci popsány stěžejní poskytovatelé produktů financování bydlení, dále se práce věnuje hypotečním úvěrům a stavebnímu spoření. V následujících kapitolách je analyzován vznik finanční krize a její vliv na vývoj stavebního průmyslu. Stěžejní šestá kapitola popisuje vývoj finančních produktů a finanční teorie, popisuje současné finanční produkty MPSS a především návrhy, které by vedly ke zvýšení efektivnosti současného prodeje produktů.

V důsledku finanční krize se snižuje kupní síla a toto se nutně projevuje i na snížené poptávce po všech bankovních produktech a na poklesu stavebních zakázek pro bytovou výstavbu. V oblasti produktů bylo navrženo zjednodušení schvalovacího procesu produktu Reno úvěr Multi a dále byly navrženy čtyři směry zlepšování v oblasti procesů a sice v oblasti komplexnosti služeb: a to v oblasti zpracování celoživotního rodinného finančního plánu a dále v poskytování komplexních služeb v oblasti bydlení (centra bydlení), v oblasti finanční gramotnosti klientů, v oblasti procesu schvalování a v oblasti změn v odměňování finančních poradců.

Veškeré změny v oblasti zlepšování procesů mají jeden společný rys, a sice změnu filosofie práce finančních institucí a finančních poradců, kdy musí být prohloubena důvěra klientů k finanční instituci a finančním poradcům a získ těchto institucí nesmí být zaměřen krátkodobě, ale musí být postaven na dlouhodobé zodpovědné práci s klientem.

Lze předpokládat mnoho změn v sektoru finančních služeb a to velmi zásadních, tak jak to ve své knize Ekonomie dobra a zla vystihuje známý český ekonom Tomáš Sedláček: „Krise přichází proto, aby nám něco nového poodhalila, proto bychom neměli tento signál ignorovat.
V ekonomii jako impuls k odhození starých myšlenkových rámců nestačí jen normální recese – je potřeba, aby se naše myšlení otřáslo v základech. Naposledy se něco takového ekonomům stalo ve třicátých letech dvacátého století”.

21 SEDLÁČEK, T. Ekonomie dobra a zla, str. 226.
Literatura

Publikace


Internetové zdroje

Seznam použitých tabulek, obrázků a grafů

Tabulka č. 1: Počet smluv o stavebním spoření v Evropě ................................................. 22
Tabulka č. 2: Reálně vyplacená státní podpora .............................................................. 31

Obrázek č. 1: Podíly skupiny bank na celkových aktivech .................................................. 12
Obrázek č. 2: Spořicí a úvěrová fáze stavebního spoření .................................................. 25
Obrázek č. 3: Vzor finančního plánu .................................................................................. 61
Obrázek č. 4: Leták Hypoúvěr ......................................................................................... 73
Obrázek č. 5: Leták Hypoúvěr, další část ........................................................................ 74
Obrázek č. 6: Leták Hypotéka .......................................................................................... 75
Obrázek č. 7: Leták Hypotéka, další část .......................................................................... 76
Obrázek č. 8: Leták Renoúvěr Multi.................................................................77
Obrázek č. 9: Leták Renoúvěr Multi, další část ........................................78
Obrázek č. 10: Leták Rychloúvěr ................................................................79
Obrázek č. 11: Leták rychloměr, další část ...........................................80
Obrázek č. 12: Leták Stavební spoření pro děti a mladé..........................81
Obrázek č. 13: Leták Stavební spoření pro děti a mladé, další část ..........82
Obrázek č. 14: Leták Essox ......................................................................83
Obrázek č. 15: Leták Essox, další část ..................................................84

Graf č. 1: Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření....................24
Graf č. 2: Tvorba úvěrů, ČR.................................................................35

Seznam zkratek

ČMZRB  Českomoravská záruční rozvojová banka
ČR     Česká republika
EU     Evropská unie
KB     Komerční banka
Kč     Koruna česká
MPSS   Modrá pyramida stavební spořitelna
Sb.     Sbírka zákonů České republiky
Přílohy
Obrázek č. 4: Leták Hypouvéř
Zdroj: Marketingové podklady MPSS
Jestli plánujete koupit byt či dům a nebo plánujete rozsáhlejší rekonstrukci, pak je Hypoúvěr určen právě vám.

Hypoúvěr ideálně kombinuje výhody úvěru ze stavebního spoření a hypotéky. Výhodná úroková sazba, nízké měsíční splátky a rozložení splátek až na 28 let vám pomohou snadno si zajistit lepší bydlení bez výrazného zatížení vašeho rodinného rozpočtu.

Výhody:
• nepotřebujete vysoké příjmy
• není nutný žádný počáteční vklad
• půjčíme vám až 100 % tržní ceny nemovitosti
• výše úvěru od 200 000 Kč, horní hranice není omezena
• poplatek za vedení úvěrového účtu pouze 25 Kč měsíčně
• možnost mimořádných vkladů a splátek bez sankcí*
• uspoříte na daních díky možnosti snížení základu daně o zaplacené úroky
• využití státní podpory a úroků z vkladů stavebního spoření


* Mimořádné vklady ve fázi překlenovacího úvěru a mimořádné splátky včetně jednorázového splacení ve fázi přiděleného úvěru. Kontakt na finančního poradce:

Obrázek č. 6: Leták Hypotéka
Zdroj: Marketingové podklady MPSS
Hypoteční úvěry

Potřebujete vyřešit své bydlení? Uvažujte o koupi domu nebo bytu, plánujte rekonstrukci nebo modernizaci? To vám umožní hypoteční úvěr, přijďte si můžete až 100% částky, kterou potřebujete.

Výhody hypotéky:
• Půjčíme vám již od částky 200 000 Kč.
• Úvěr můžete splácet až 30 let.
• Úrokovou sazę vám zaříkujeme na dobu 1 roku až 10 let nebo dokonce na 15 let.

Peníze nejen na nemovitost
Hypotéku můžete použít i na financování kuchytních linky, vestavěných skříní nebo provizí reálné kanceláře, a to až do 50% výše úvěru.

Komplexní služby
Zabezpečíme ocenění nemovitosti použité k zajištění hypotéky a současně s hypotékou pro vás sjednáme pojistění majetku a životní pojistění.

Profesionální bezplatné poradenství
Naší finanční poradci vám bezplatně poradí a připraví nabídku „šitou na míru“.

Rychlé čerpání úvěru
Úvěr můžete čerpat již na základě návrhu na věž zástavního práva, a tak zkrátit svou cestu k vynesenému bydlení i o několik měsíců. Umožníme i čerpání úvěru přímo na vaš běžný účet (bez dokladů účetních dokladů – tyká se pouze účelu rekonstrukce nebo výstavba).

Daňová úspora
Zaplacené úroky si můžete odečíst od daňového základu.

A navíc si můžete výbrat hypotéku, která nejlépe vyhovuje vašim potřebám:

FLEXIBILNÍ HYPOTÉKA
• Hypotéka, která se přizpůsobí vašim možnostem, umožňuje snížení splátek, odložení počátku splácení nebo i přerušení splácení.

HYPOTÉKA 2 V 1
• Současně s hypotékou můžete získat peníze, na cokoli chcete – vybavení bytu, nábytek, elektroniku a podobně. Hypotéka 2 v 1 vám přináší až 400 000 Kč na vaše nákupy, a to se stejně výhodnou sazębou jako u hypotečního úvěru.

JISTOTA DOZADU
• Refundace již vynaložených nákladů na koupi nebo rekonstrukci (možnost získat peníze, na cokoli potřebujete).

PŘEDHYPOTEČNÍ ÚVĚR
• Lze využít např. při koupi družstevního bytu, nebo jako krátkodobý úvěr k investování do nemovitostí.
RENOUVĚR MULTI
DEJTE SVÉMU
DOMU NOVÝ
KABÁT

www.modrapyramida.cz
Bezplatná infolinka 800 101 554
Veškeré detaily o produktech s vámí rád projedná
náš finanční poradce.

Obrázek č. 8: Leták Renoúvěr Multi
Zdroj: Marketingové podklady MPSS
RENOÚVĚR MULTI

Financování pro právnické osoby

Modrá pyramida vám nabízí komplexní a rychlé řešení, které umožňuje bytovým družstvům a společně tvořícím vlastníkům získat výhodný úvěr na opravy nebo privatizaci bytového domu.

Opravy a rekonstrukce

Díky Renoúvěru Multi můžete získat:
• úsporu nákladů na údržbu a vytápění i v době růstových cen energií
• zvýšení celkové hodnoty bytového domu i jednotlivých bytů
• prodloužení životnosti a zlepšení vzhledu domu
• zvýšení pohodlí a komfortu bydlení

Výhody Renoúvěru Multi:
• příznivá úroková sazba
• akontace od 0 %
• úvěr bez zajištění až do výše 30 000 000 Kč
• možnost snížení úroků o 2,5 – 4 % ročně
  s využitím dotace státního programu Nový Panel
• nízké poplatky za vedení úvěrového účtu
• možnost mimořádných vkladů i splácet bez sankcí

Renoúvěr Multi i – modelové příklady:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Výše úvěru</th>
<th>Měsíční splата</th>
<th>Kč</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1 000 000 Kč</td>
<td>6 893 Kč</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2 000 000 Kč</td>
<td>13 762 Kč</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>3 000 000 Kč</td>
<td>20 630 Kč</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>5 000 000 Kč</td>
<td>34 367 Kč</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Modelové příklady jsou počítány s orientační výši sazby 4,99 % p. a. a při splatnosti 20 let.

Privatizace

Renoúvěr Multi slouží i pro privatizaci bytového domu jako technologického celku. Je určen právnickým osobám založeným založeným stávajícími oprávněnými nájemci bytů.

Financovat koupí bytového domu lze i v případě, kdy zajištění nemovitostí je možné realizovat až po převodu vlastnického práva.

Podmínky financování koupě bytového domu vám sdělí poradce Modré pyramidy.

Obrázek č. 9: Leták Renoúvěr Multi, další část
Zdroj: Marketingové podklady MPSS
www.modrapyramida.cz
Bezplatná infolinika 800 101 554
Veškeré detaily o produktech s vámi rád projedná
náš finanční poradce.
PŘESTAVBA, PŘÍSTAVBA,
NÁSTAVBA, DOSTAVBA?
NYNÍ zpracování
Rychloúvěru ZDARMA

Obrázek č. 10: Leták Rychloúvěr
Zdroj: Marketingové podklady MPSS
POTŘEBUJETE REKONSTRUOVAT KOUPELNU NEBO RENOVOVAT KUCHYŇ?
CHCETE SE PUSTIT DO VÝMĚNY OKEN A ZATEPLIT FASÁDU?

Rychlouvěrémůžetezkrátkoupoužítnavše, co je spojeno s vaším bydlením.
Zpracování úvěru je zDARMA.

RychlouvěroMoDrépyramidynavýhodáchnešetří:
- zpracování úvěru ZDARMA
- úroková sazba od 6,29% ročně
- bez zajištění do 500 000 Kč
- mimořádné vklady a předčasné splaty jsou bez sankcí*
- možnost daňové úspory ze zcelených úroků z úvěrů

Využijte akční nabídku „zpracování úvěru ZDARMA“ a vytvořte prostory vámpokrytí měřitelné celou samostatně uvedenou část.

Tato nabídka je platná při podání žádosti o úvěr v období od 2. dubna do 13. května 2012.

* Vzniká se na mimořádné splaty na účet závěrečného sporeni ve fázi překlenovacího úvěru a na mimořádné splaty včetně jednoměsíčního splacení příslušného úvěru.

---

Vzorové příklady:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Výše Rychlouvěru</th>
<th>Měsíční platka</th>
<th>Úspora při vyřízení úvěru bez poplatku</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>100 000 Kč</td>
<td>1 024 Kč</td>
<td>1 000 Kč</td>
</tr>
<tr>
<td>300 000 Kč</td>
<td>3 073 Kč</td>
<td>3 000 Kč</td>
</tr>
<tr>
<td>500 000 Kč</td>
<td>5 121 Kč</td>
<td>5 000 Kč</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Reprezentativní příklad finančního zpracování:

- Celková výše úvěru:
  - Cepková výše úvěru: 1 850 000 Kč
  - Úroková sazba: 6,39%
  - Do trvání úvěru: 14 let 11 měsíců
  - Celková závěrka platná spotsvetíle

- Měsíční platka
  - 1.–75. platba: 2 934 59 Kč
  - 76.–81. platba: 19 350 Kč

- Výše úvěrového účtu:
  - ZDARMA (0 Kč)
  - Výpis z účtu úvěrového účtu: 19 Kč
  - Výpis z účtu stavebního hospotě: 19 Kč

- Související poplatky:
  - Úhrada za zpracování smlouvy o úvěru: 25 Kč
  - Vedení úvěrového účtu: 25 Kč

Obrázek č. 11: Leták rychloměr, další část
Zdroj: Marketingové podklady MPSS
Obrázek č. 12: Leták Stavební spoření pro děti a mladé
Zdroj: Marketingové podklady MPSS
STAVEBNÍ SPOŘENÍ
PRO DĚTI A MLADÉ
KLIENCY DO 21 LET

Stavební spoření představuje jeden z nejvýhodnějších prostředků na trhu pro zhrmnutí úspor při minimálním riziku. Vklady jsou výhodně úrovněny a navíc se s těmito vklady usnadní budoucí cestu k vlastním bydlení.

STAVEBNÍ SPOŘENÍ
MOPÝ JUNIOR

Stavební spoření pro mladé

Stavební spoření Mopy Junior je vhodným spořením pro starší děti, studenty nebo mladé lidí ve věku od 11 do 21 let. Spojení Mopy Junior je vhodným základem pro pořízení vlastního bydlení.

Výhody spoření pro mladé – Mopy Junior:
- uzavření smlouvy s očkovou částkou 150 000 Kč
- z 50% slevou na poplatky (tj. poplatek za uzavření smlouvy je 0,5 % z očkové částky)
- úročení vkladů 2 % ročně
- státní podpora až 2 000 Kč ročně
- vklady jsou ze zákonu pojisteny až do výše 100 000 eur
- možnost čerpání výhodný úvěr na bydlení

STAVEBNÍ SPOŘENÍ
MOPÍSEK

Stavební spoření pro děti

Modrá pyramida nabízí spoření pro každého člena rodiny. Myslíme na budoucnost vašich dětí, a proto jste připravili Spojení Mopísek, které je určeno pro děti do 10 let včetně.

Toto spoření pro nejmenší je vhodným a promyšleným dárkem při narození dítěte, vstupu dítěte do školy apod.

Výhody spoření pro děti – Spojení Mopísek:
- uzavření smlouvy s očkovou částkou 150 000 Kč ZDARMA
- úročení vkladů 2 % ročně
- státní podpora až 2 000 Kč ročně
- vklady jsou ze zákonu pojisteny až do výše 100 000 eur

DÁREC KE KAŽDÉ SMLOUVĚ

Uzavíte smlouvu na stavební spoření Mopísek a získáte ZDARMA dárek v podobě plyšového psa Mopíhol!

* Nabídka platí pro přední spořitní smlouvu klienta v Modré pyramidě nebo pro smlouvu nejmladšího pokud všechny předněší články spořitní smlouvy klienta byly vypracovány před uzavřením návodu smlouvy (čeně možná v Modré pyramidě nebo před vkládáním vkladů do spořitní smlouvy navazující na předchozími úvěry). Modrá pyramidě si vyhraduje právo upřesnění k datu předané osmistě.

Obrázek č. 13: Leták Stavební spoření pro děti a mladé, další část
Zdroj: Marketingové podklady MPSS
TEĎ UŽ VÁM NEUJEDE MojeAuto
Peníze na vaše auto předem

Na vaše otázky odpovíde m na bezplatné infolince Modré pyramidy 800 101 554 nebo Essox 810 100 900 či na mojeauto@essox.cz.

Kontakt na finančního poradce:

Obrázek č. 14: Leták Essox
Zdroj: Marketingové podklady MPSS
PŘEDSTAVUJEME

Úvěr MojeAuto

Moderní inovativní produkt pro financování automobilů. Jedná se o účelový úvěr, který vám jednoduše zajistí finance na nákup nového nebo staršího automobilu ještě před jeho samotným výběrem.

Při sjednávání úvěru stačí znát pouze předpokládanou tovární značku, model, stáří a cenu vozu. Není nutné mít vybraný konkrétní automobil.

Co je MojeAuto?

• účelový úvěr pro financování nákupu nového nebo staršího automobilu
• výše úvěru v rozsahu 30 000–2 000 000 Kč
• splatnost úvěru 2–7 let
• roční úroková sazba od 8 % ročně
• po dobu úvěru je součástí i velmi výhodné povinné ručení automobilů od České pojišťovny
• nízké pojistné a výhodné podmínky pro havarijní pojištění od České pojišťovny (uzavření havarijního pojištění je povinné u úvěrů s financovanou částkou od 200 000 Kč; pojištění si také můžete sjednat individuálně u pojišťovny dle vlastního výběru)
• bez poplatku za uzavření

Rychlé a za výhodných podmínek si můžete sjednat i pojištění schopnost splácet úvěr připravenou Komerční pojišťovnou, které ochráni váš automobil v nepříznivých životních situacích, jako jsou plná invalidita, úmrtí, pracovní neschopnost či ztráta zaměstnání.

To vše na jedné schůzce s finančním poradcem Modré pyramidy. Následuje rychlý převod peněz na váš účet, poté výběr a nákup automobilu dle vašich představ.

Obrázek č. 15: Leták Essox, další část
Zdroj: Marketingové podklady MPSS