

Posudek oponenta na bakalářskou práci

Název práce: **Hypoúvěr s proměnlivou úrokovou sazbou**

Autorka: **Michaela Lasáková**

3. roč. bakalářského oboru Matematika – ekonomie se zaměřením na bankovníctví

Bakalářská práce zpracovává aktuální problematiku hypotečního úvěrování. Autorka se snažila kompletně zpracovat všechny aspekty, které se k této oblasti vážou, počínaje definicí hypotečního úvěru dle současné legislativy, přes významné veličiny (výše úvěru, doba splatnosti, úroková sazba, RPSN), způsoby splácení a zajištění úvěru, dokumenty potřebné k žádosti o úvěr a možnost státní podpory konče. Nevyhýbala se ani matematickým modelům sloužícím k výpočtu splátky, RPSN a tvorbě umořovacího plánu. Cílem jejího zkoumání bylo pomocí historických úrokových sazeb zjistit, zda bylo lepší zvolit si hypoteční úvěr s pevnou úrokovou sazbou zafixovanou na dobu 5 let s anuitním splácením nebo úvěr s variabilní úrokovou sazbou, jejíž výše se odvíjí od tržní úrokové sazby 1M PRIBOR, splácený degresivně. Úvěry porovnávala pomocí metody současné hodnoty a pomocí ukazatele RPSN. K výzkumu použila též reálnou nabídku vypracovanou ČS a poukázala na rozdíl ve výpočtu splátky provedeném bankou a pomocí teoretického modelu. V závěru práce pak zhodnotila výsledky svého zkoumání.

Text vlastní práce o 65 stranách je přehledně rozdělen do 4 kapitol, kde první dvě kapitoly se týkají čistě hypotečního úvěru a všech jeho aspektů, v třetí kapitole jsou popsány použité matematické modely a poslední, čtvrtá kapitola, která je nejrozsáhlejší, představuje stěžejní, praktickou část. Text ožívají četné barevné tabulky a grafy, bohužel se v něm však vyskytují překlupy, sem tam chybějící čárky a divně spojované věty do souvětí nebo, naopak, věty, které mají být souvětí, jsou psány samostatně. V sazbě vzorců se objevují dvě velikosti písma téže úrovně a matematická označení nejsou vždy tištěna kurzívou.

Při čtení práce je zřejmé, že se autorka o studovanou problematiku velmi zajímala, dokládá to např. studium potřebných částí příslušných zákonů (především Zákon o dluhopisech, NOZ), jak je zřejmé ze seznamu zdrojů, i návštěva hypotečního centra ČS, odkud získala nabídku, ale nejvíce však vypracování celkem 7 číselných příkladů. Práce tak může představovat užitečnou pomůcku pro každého zájemce o oblast hypotečních úvěrů. Proto mě mrzí, že přes veškerou snahu není text práce vypracován precizněji, na několika místech se vyskytují doslova nešťastná tvrzení. Níže uvádím připomínky a otázky:

- Str. 3 – pro anglický překlad zkratky RPSN je použito dvojí označení: ARP a APR. Které z nich je správné? Jak zní celý název tohoto ukazatele v angličtině?
- Str. 7 - odst. 2 „*Hypoteční úvěr je chápán jako hypotéka...*“ zde musím upozornit na odlišný výklad pojmů hypotéka a hypoteční úvěr: hypotékou se rozumí zástavní právo k nemovitosti, zatímco hypoteční úvěr je úvěr zajištěný tímto zástavním právem. Podobně např. v nadpisu grafu průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v ČR v letech 1995 – 2013 (str. 13)
 - nesoulad v odstavci 4: zde píšete o tom, že budete srovnávat úvěry s fixní a variabilní úrokovou sazbou, platnou v současnosti a též v minulosti a že zjistíte, který z typů úročení hypotečního úvěru by byl býval pro klienta výhodnější (tj. na základě

historických dat). Přitom uvádíte „*Zda je lepší žádat o úvěr nyní nebo až za pár let.*“ Přitom, co bude za pár let, není schopen přesně určit nikdo.

- v odst. 5 nešťastně píšete „V této práci je z velké části obsažen nový občanský zákoník ...“ Zřejmě jste chtěla vyjádřit, že jste při tvorbě své práce často čerpala z tohoto zdroje.

- Str. 8 – v odst. 1 se zmiňujete o významu spotřebitelského úvěru ve Vaší práci. Nikde jsem však na bližší informace o něm v textu práce nenarazila. Nejspíš jste tím měla na mysli problematiku RPSN, která se spotřebitelských úvěrů (stejně jako hypotečních) dosti dotýká.
- Str. 9 – poslední věta v úvodním odstavci k 1. kapitole Hypoteční úvěr: „*Trh je v dnešní době přesycen ... nabídkami, kdy není lehké se v nich zorientovat, čehož instituce zneužívají a může docházet k problémům se splácením poskytnutého úvěru.*“ Myslíte si, že uvedené tvrzení platí i pro hypoteční úvěry? Kterých produktů by se tvrzení mohlo týkat?
- Str. 10 – 6. odst. v poslední větě má být splátka *závazku* místo *pohledávky*.
- Str. 12 – ve 4. odst. se zmiňujete o hypoteční krizi v letech 2009-2010, která se šířila po evropských státech a USA. Domnívám se, že krize začala v roce 2008 v USA, odkud se, naopak, rozšířila do Evropy.
 - V odst. 5 píšete o tom, že zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelských úvěrech (správný název je o spotřebitelském úvěru), pozastavil/omezil poskytování některých typů hypotečních úvěrů. Zajímalo by mne, jestli se opravdu jedná o hypoteční úvěry, příp. konkrétně které.
- Str. 14 – poslední věta – zboží spotřebního charakteru určitě není nakupováno na hypoteční úvěr. Jaký úvěr slouží k těmto nákupům?
- Str. 15, 16 – vztahy pro úmor a úrok pro anuitní splácení úvěru a vztah pro úrok u progresivního a degresivního splácení nejsou správné. Prosím, opravte.
- Str. 17 – zajímalo by mě, jak funguje hypoteční úvěr v kombinaci s investicí do hypotečních zástavních listů.
- Str. 18 – odstavec b) v podkapitole 2.4 – skutečně může být neúčelový hypoteční úvěr uveden v bankovní nabídce v podobě přečerpání běžného účtu nebo ve formě úvěru z kreditní karty? Jak se nazývá neúčelový hypoteční úvěr a čím je typický?
- Str. 19 – v poznámce pod čarou je uveden zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, přičemž např. na str. 12 je tentýž zákon uveden pod číslem 190/2004 Sb. Který ze zákonů platí nyní?
- Str. 21 – pevná úroková sazba je stanovena pevně a platí po celou dobu trvání úvěrového vztahu nebo – mělo být doplněno *po celou délku zvoleného fixačního období*. Není obecně pravda, že „*při vyřizování úvěrů jsou úrokové sazby nižší a existuje předpoklad, že se v budoucnu budou zvyšovat...*“ To platí pouze pro současnost.
 - V odstavci „Variabilní úroková sazba“ se zmiňujete o sazbě PRIBOR jakožto o měsíční sazbě, což může vyznívat jako sazba v procentech za měsíc (p. m.) Sazba PRIBOR je však stanovována v procentech za rok na dobu splatnosti délky (nejen) jednoho měsíce. Dále není pravda, že sazby PRIBOR *udává ČNB*. Pouze je zveřejňuje na svých stránkách.
- Str. 22 – jak se dnes jmenuje banka LBBW Bank CZ, a.s. a který stát je jejím vlastníkem?
- Str. 29 – v klasifikaci důchodů je uvedeno: „*důchod dočasný – výplaty jsou vypláceny po dobu konečného období.*“

- Str. 35 – plyne ze vzorce (23) vytvořeného pro obecné področní úrokovací i výplatní období délky $1/m$ vzorec (24) pro měsíční úrokovací/výplatní období?
- Str. 42 – poslední věta „... i přesto, že je úroková sazba nižší než u fixní úrokové sazby.“
- Str. 45, 47 – trochu nešťastný je název grafů „Porovnání způsobů splácení měsíčních splátek“.
- Str. 46 – v textu uvádíte, že měsíční splátka v 15. měsíci v případě zvýšení sazby PRIBOR od tohoto měsíce se změní na 5 241,39 Kč z původních 4 904,31 Kč. V tabulce 6 na str. 42 je však uvedena splátka 4 998,47 Kč. Obdobně v případě úroku v tomto měsíci: původní úrok je v textu uveden ve výši 737,64 Kč, zatímco v tabulce 6 je 831,81 Kč. Které hodnoty jsou tedy správné?
- Str. 51 – v tabulce 12 je trochu nešťastně označena současná hodnota úvěru vypočtená jako součet všech splátek diskontovaných úrokovou mírou 1 % p. a. k počátečnímu datu (Diskontované splátky) a též součet všech splátek (Úročené splátky). Též se domnívám, že tabulka 12 měla být spíše umístěna na konci podkapitoly 4.2.
- Str. 52 – v zadání příkladu 7 je uvedeno, že úroková míra je 1 % p. a. K čemu se tato míra vztahuje?
- Str. 59 – v textu pod tabulkou 19 uvádíte, že „...všechny současné hodnoty jak fixní, tak variabilní úrokové sazby jsou menší než úročené. Z toho vyplývá, že ve všech případech bylo pro klienta výhodnější si vzít úvěr v budoucnu.“ První tvrzení je nepřesné. Jak mělo znít správně? Dále, je jasné, že hodnota úvěru počítaná metodou současné hodnoty (to jsou Vámi označené Diskontované splátky) je vždycky menší než součet splátek. Proč je tomu tak? Rozhodně z onoho tvrzení neplyne, že je výhodnější vzít úvěr v budoucnu.

Přestože mám k práci řadu připomínek, myslím, že po nápravě u obhajoby a doložení přepsaných částí ji mohu považovat za splněnou. Proto práci doporučuji k obhajobě a navrhuji hodnocení klasifikačním stupněm C.

V Olomouci 4. 1. 2015

Mgr. Eva Bohanesová, Ph.D.
Katedra MAaAM