

Hypotéky a inovace



Author: SF/pb | Published: 10.02.2016

Banky začaly v České republice hypotéky nabízet na konci roku 1995. A největší počet inovací byl implementován v prvních deseti letech hypotečního financování. V období prvních pěti let ovšem vzhledem k vysokým úrokovým sazbám byly hypotéky luxusním zbožím, které se banky teprve učily nabízet a ladily základní nastavení produktu. Přelomovým byl rok rok 2000, kdy se s inovacemi doslova roztrhnul pytel - banky začaly hypotéky více přibližovat klientům a jejich požadavkům. V roce 2000 rovněž došlo k výraznému zrychlení procesů posuzování žádostí o hypotéku, objevila se možnost předčasného splacení úvěru a úvěr si mohli poprvé žádat také cizinci (zpočátku ale pouze Slováci).

Inovace zpomalila krize

Podle statistik banky společnosti GOLEM Finance hypoteční domy u nás v letech 2000 - 2007 realizovaly 61 inovací a určitě by byly pokračovaly, kdyby v USA nevypukla hypoteční krize, která se následně rozšířila do dalších zemí světa ČR nevyjímaje. Jejím důsledkem bylo výrazné omezení či dokonce demontáž některých rizikovějších produktů a výrazné zpomalení inovačního cyklu. Banky se pak proto zaměřily spíše na vyladění základní produktové nabídky a snižování rizik nesplacení, přičemž heslem posledních několika let je retence klientů a v konkurenčním soupeření hraje prim cenotvorba.

V současné době lze říci, že v základu je nabídka hypoték v ČR srovnatelná s nabídkou zahraničních bank na vyspělých trzích. Jsou ale i rozdíly. Tak například v českých podmínkách nemají tradici hypotéky s plovoucí úrokovou sazbou, na něž jsou ve světě napojeny četné specifické služby, které logicky u nás vzhledem k malému rozšíření floatových hypoték nenajdeme. V segmentu nabídky sazeb zase chybí například portfolio hypoték, které umožňují poskládání úvěru z několika typů úrokových sazeb.

Konci recese nicméně inovační aktivity opět posílil. Novinkou domácího hypotečního trhu loni byla zpětná hypotéka, která nicméně svým pojetím a parametry spíše spadá do oblasti finančních produktů důchodového ražení nebo renty z majetku a nejde tedy o tradičním hypotečním financování. Důležitou inovací v podobě digitalizace a online předávání podkladů pro vyřízení žádosti o hypotéku v pilotním provozu loni představila Wüstenrot hypoteční banka. Ovšem inovačním lídrem roku 2015 byla Air Bank, která loni vstoupila na hypoteční trh a hned upoutala pozornost možností předčasného splacení hypotéky s fixní sazbou bez sankčního poplatku (klient platí pouze náklady na hedging), mimořádnou splátkou s možností zpětného výběru a variabilitou v nastavení výše měsíční splátky v elektronickém bankovníctví plně v kompetenci klienta.

Vinkulace, Czech POINT

V letošním roce domácí hypoteční banky vstupují do své páté „pětiletky“. Jak již bylo řečeno, loni však bylo dosaženo rekordního objemu sjednaných hypoték a letošek bude hodně podobný - a to není pro inovace nejlepší podhoubí. Přesto se už jedna novinka objevila - Komerční banka zrušila v úvěrové dokumentaci povinnost vinkulace pojistné smlouvy. KB sice není úplně první, která neposílá klienta do pojišťovny s vinkulací (obdobnou službu kdy klient uděluje bance plnou moc se zařízením věcí ohledně vinkulace, nabízí Equa Bank a na podzim začala také Sberbank), nicméně posunula princip zřizování vinkulace do fáze plné automatizace. Další očekávanou inovací, kterou v závěru loňského roku naznačila Hypoteční banka, je intenzivnější využívání Czech POINTů, což by opět mohlo výrazně zjednodušit a zrychlit proces vyřizování hypotéky. „Inovační úsilí letos bude směřovat podle mého názoru do několika oblastí. Jednak do retence klientů - novinky ohledně nabídky hypoték s dlouhou splatností a možnostmi mimořádných splátek - a zároveň očekáváme další posun v oblasti digitalizace a online přenosu dokumentů souvisejících s vyřizováním úvěru mezi klientem, hypotečními makléři a bankou,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti GOLEM Finance a dodává: „Současně nesmíme zapomenout, že v letošním roce dojde k implementaci nové evropské hypoteční směrnice, která s sebou nejspíše přinese další balík změn a z nich plynoucích novinek“.

10.02.2016 08:00, SF/pb