

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Vývoj hypotečního bankovníctví v ČR

Jan Rieger

Bakalářská práce

2011

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Jan RIEGER**
Osobní číslo: **E07243**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management podniku - Management malých a středních podniků**
Název tématu: **Vývoj hypotečního bankovníctví v České republice**
Zadávací katedra: **Ústav ekonomiky a managementu**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

1. Stanovení cíle bakalářské práce
2. Definice postupu a obsahu
3. Charakteristika vývoje hypotečního bankovníctví v České republice včetně změn na hypotečním trhu
4. Vyhodnocení a vlastní návrhy


Rozsah grafických prací: -
Rozsah pracovní zprávy: cca 30 stran
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

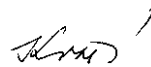
1. PULPÁNOVÁ, Stanislava. Komerční bankovníctví v České republice. Vyd. 1. Praha : GRADA, 2007. 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1.
2. KALABIS, Zbyněk. Bankovní služby v praxi. 1.vydání. Brno : Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
3. RADOVÁ, Jarmila; DVOŘÁK, Petr; MÁLEK, Jiří. Finanční matematika pro každého. 5.aktual.vyd. Praha : GRADA, 2007. 293 s. ISBN 978-80-247-2233-7.
4. DVOŘÁK, Petr. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3., přeprac. a rozš. vyd. Praha : Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
5. KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. Řízení obchodních bank : vybrané problémy. Vyd. 1. Praha : C. H. Beck, 2006. 339 s. ISBN 80-7179-381-7.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Josef Novotný
Ústav ekonomiky a managementu

Datum zadání bakalářské práce: 1. června 2010
Termín odevzdání bakalářské práce: 30. dubna 2011


doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.
děkanka

L.S.


doc. Ing. Marcela Kožená, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 7. července 2010

Prohlašuji:

Tuto práci jsem vypracoval samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využil, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byl jsem seznámen s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně.

V Pardubicích dne 4. 5. 2011

Jan Rieger

Poděkování

Děkuji Ing. Josefu Novotnému za odborné vedení, cenné rady a podněty, které mi poskytl jako vedoucí mé bakalářské práce.

Anotace

Práce popisuje vývoj hypotečního bankovníctví z hlediska historického vývoje české ekonomiky. První část je zaměřena na související legislativu a odborné pojmy. Druhá část je zaměřena na historii bankovníctví v českých zemích od roku 1918 do roku 1989 a na novodobé dějiny, tedy na léta 1990 až 2010. Ve třetí kapitole je charakterizována současná situace na hypotečním trhu.

Klíčová slova

bankovní zákon, banka, bankovníctví, bankovní systém, bankovní dohled, hypoteční úvěr, hypoteční zástavní list

Title

Development of mortgage banking in the Czech Republic

Annotation

The work describes the development of mortgage banking in terms of the historical development of the Czech economy. The first part focuses on the relevant legislation and technical terms. The second part focuses on the history of banking in the Czech lands from 1918 to 1989 and then the modern history of the years of 1990 to 2009. The third chapter will analyze the current situation in the mortgage market.

Keywords

banking act, bank, banking, banking system, banking supervision, mortgage loan, mortgage bonds

Obsah

Úvod.....	8
1. Charakteristika hypotečního bankovníctví.....	9
1.1 Legislativní úprava hypotečního bankovníctví.....	9
1.1.1 Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách.....	9
1.1.2 Zákon č. 86/1995 Sb., o dluhopisech.....	10
1.1.3 Ostatní související právní předpisy.....	10
1.2 Vymezení základních pojmů.....	11
1.2.1 Banka, bankovní licence.....	11
1.2.2 Bankovní systém a regulace.....	13
1.2.3 Český bankovní systém.....	17
1.2.4 Jednotná bankovní licence v zemích EU.....	18
1.2.5 Bankovní rizika.....	19
1.2.6 Hypoteční zástavní list a jeho emise.....	21
1.2.7 Systém krytí hypotečních zástavních listů v ČR.....	23
1.2.8 Hypoteční úvěr.....	24
1.2.9 Druhy hypotečních úvěrů.....	25
2. Vývoj hypotečního bankovníctví v ČR.....	28
2.1 Vývoj v letech 1918 - 1992.....	29
2.2 Vývoj v letech 1993 - 2009.....	36
3. Charakteristika současného vývoje.....	45
4. Vlastní návrhy.....	48
Závěr.....	50
Seznam použitých zdrojů.....	51
Seznam zkratk.....	53
Seznam tabulek a grafů.....	55

Úvod

Hypoteční bankovníctví je nedílnou součástí finančního trhu, ale i každodenní realitou pro mnohé z nás. V naší mladé historii je hypoteční úvěr stále oblíbenější formou financování bydlení i přes to, že stavební spoření je pro tento účel výhodnější.

Tato práce je rozdělena do tří kapitol. První kapitola je teoretická, jsou v ní podány informace o bankovníctví, legislativě upravující danou problematiku, hypotečním úvěru, jeho zajištění a také jsou uvedena možná rizika spojená s poskytováním tohoto úvěru.

Druhá kapitola popisuje historický vývoj hypotečního bankovníctví od svého vzniku a dále jeho vývoj na českém území. Kapitola je rozdělena do několika částí, období císařství a království, Československé republiky, válečné a poválečné období, útlum v dobách socialismu a nedávnou historii hypotečního bankovníctví v České republice.

Třetí kapitola se zabývá charakteristikou vývoje hypotečního bankovníctví a jeho současným stavem. Zachycuje i současná data o úrokových sazbách, o počtu bank, které v současné době na hypotečním trhu působí.

Čtvrtá kapitola obsahuje rady pro potenciální klienty, porovnání hypotečního úvěru a stavebního spoření, rady, které lidem umožní snížení úrokové sazby. Informace v této kapitole jsou čerpány z vlastní zkušenosti finančního poradce skupiny Raiffeisen.

Cílem této práce je popsat historický vývoj hypotečního bankovníctví v České republice, dále zachytit odbornou problematiku a poskytnout informace o trhu a produktu, který se nabízí, doporučit vhodnou formu financování bytové potřeby a ohodnotit možné alternativy.

1. Charakteristika hypotečního bankovníctví

1.1 Legislativní úprava hypotečního bankovníctví

Za základní legislativu upravující hypoteční bankovníctví považujeme zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, zákon č. 84/1995 Sb., o dluhopisech, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů a další.

1.1.1 Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách

Zákon o bankách vymezuje základní legislativní rámec pro podnikání bank a poboček zahraničních bank v České republice. Jeho principy vycházejí ze směrnice Evropské unie pro oblast bankovníctví. Zákon prošel od data svého vzniku řadou změn a úprav, které reagovaly na vývoj bankovníctví v České republice a také na harmonizaci legislativy s Evropskou unií. Zákon je rozdělen do čtrnácti částí:

1. **Základní ustanovení** – v této části je vymezena banka a bankovní činnosti, je zde rovněž ochrana názvů „banka“ a „spořitelna“ jen pro právnické osoby s bankovní licencí.
2. **Licence** – druhá část vymezuje postup při udělování bankovní licence, podmínky jejího udělení a rovněž podmínky jejího zániku. Upravuje také jednotnou bankovní licenci.
3. **Organizace banky** – zde je stanovena povinnost, že banka musí mít statutární orgán a dozorčí radu, zakotveny jsou i náležitosti stanov banky.
4. **Provozní požadavky** – v této části jsou stanoveny povinnosti banky, které musí dodržovat při své činnosti:
 - informační povinnosti banky vůči klientům,
 - pravidla obezřetnosti,
 - úkony vázané na souhlas a podání informace ČNB,
 - omezení majetkových účastí,
 - povinnosti bank při provádění obchodů,
 - akcie a akcionáři banky,
 - platební styk.
5. **Účetnictví a obchodní dokumentace** – zde jsou upraveny povinnosti v oblasti vedení účetnictví.

6. **Bankovní dohled a povinnost mlčenlivosti** – zde jsou ukotveny základní principy bankovního dohledu. Dále všechny osoby provádějící bankovní dohled jsou povinny zachovávat mlčenlivost.
7. **Opatření k nápravě a pokuty** – v této části zákona jsou specifikovány nedostatky banky a sankce, které může ČNB bance uložit.
8. **Bankovní dohled na konsolidovaném základě** – dohledem na konsolidovaném základě se rozumí sledování a regulace rizik u konsolidačních celků, jejichž součástí je banka, za účelem omezení rizik, kterým je banka vystavena.
9. **Nucená správa** – zde je ukotveno, že ČNB zavede nucenou správu nad bankou v případě, že nedostatky banky ohrožují stabilitu bankovního systému.
10. **Odnětí licence** – stanovuje podmínky odnětí bankovní licence.
11. **Likvidace banky** – stanoví postup při zrušení banky.
12. **Společná ustanovení** – stanoví např. povinnost banky zjišťovat totožnost klienta při provádění úkonů, ukládá bankovní tajemství apod.
13. **Pojištění vkladů** – tato část zákona podrobně upravuje systém pojištění pohledávek z vkladů, podmínky fungování Fondu pojištění vkladů a postupy při vyplácení náhrady z tohoto Fondu.
14. **Ustanovení přechodná a závěrečná.**

1.1.2 Zákon č. 84/1995 Sb., o dluhopisech

V tomto zákoně v čl. 1 §14 se definují:

- hypoteční zástavní listy, hypoteční úvěr, kdo může hypoteční zástavní listy vydávat,
- podmínky řádného krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů,
- cena hypotečního úvěru specifikující nemovitost, která je vhodná pro zástavní právo, náhradní krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů a další.

1.1.3 Ostatní související právní předpisy

- Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2000/12/ES ze dne 20. března 2000 o přístupu k činnosti úvěrových institucí a o jejím výkonu,
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník,
- zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání,
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

1.2 Vymezení základních pojmů

1.2.1 Banka, bankovní licence

„Banky jsou začleňovány do skupiny finančních zprostředkovatelů, tedy subjektů, které na ziskovém principu realizují tok finančních prostředků mezi ekonomickými subjekty. Základní formou bankovního zprostředkování je **přijímání vkladů** od ekonomických subjektů a jejich alokace ve formě **bankovních úvěrů**. Bankovní podnikání je realizováno na dvou základních, spolu souvisejících principech:

- na principu návratnosti,
- na principu ziskovosti.

Nákup vkladů bankou i prodej peněz formou bankovních úvěrů probíhá na **principu návratnosti**. Nákupem vkladů se obchodní banky dostávají do pozice dlužníka a vznikají jim peněžní závazky, které musí v budoucnu uhradit. Prodejem úvěrů vznikají pohledávky banky vůči držitelům úvěrů. Z podnikatelského hlediska je nutné vytvoření takových řídicích a obchodně provozních mechanismů, které jí umožní návratnost pohledávek včetně výnosů z nich. Banky však vykonávají i další finanční obchody, jako jsou obchody s cennými papíry na vlastní i cizí účet, finanční poradenství klientům, realizace platebního styku, bankovní záruky, depozitní obchody aj. Některé z těchto obchodů nevystavují banky vzniku bilanční pohledávky či závazku. Bilanční i mimobilanční obchody jsou však nositeli bankovních nákladů a výnosů.

Uplatnění **ziskového principu** je významné především z dlouhodobého hlediska, neboť tvorba bankovního zisku je předpokladem existence banky na bankovním trhu. Tvorba zisku je nutným předpokladem nejen pro samostatnou existenci banky, ale musí dosahovat takové úrovně, aby umožnila další rozvoj banky. V současných konkurenčních podmínkách, které jsou charakteristické převahou nabídky, nestačí odlišení banky jen v parametrech produktů, jež přináší pouze krátkodobý efekt, ale je nutné budovat konkurenceschopnost na trvalých vztazích s klienty. To předpokládá investice především do oblasti nehmotných a intelektuálních aktiv, jako jsou investice do nových technologií, bezpečnostních systémů, systematického vzdělávání zaměstnanců, zkvalitnění obchodně provozních procesů atd. Zisk je tedy investován do oblastí, které mají relativně delší dobu návratnosti.

Vzhledem k významu bank jako stabilizačního prvku v ekonomice je bankovní podnikání ve všech zemích právně upraveno důsledněji, než je tomu v případě podnikatelských subjektů jiného typu. Úprava bankovního podnikání se týká především těchto oblastí:

- založení banky,
- podmínek pro činnost obchodních bank,
- ukončení bankovní činnosti.

Založení banky, a tedy vstup do bankovního sektoru podléhá legislativní úpravě především z důvodů ochrany bankovního sektoru před subjekty se sklonem k morálnímu hazardu či před jinak nekompetentními subjekty. Podnikání subjektů, které nedodržují pravidla etického chování či nedisponují požadovanou odborností a praxí v bankovním sektoru, zvyšuje ohrožení bankovní klientely a systémové riziko. Založení banky a vymezení okruhu její činnosti je vázáno na splnění podmínek **bankovní licence**. Udělení bankovní licence je v kompetenci orgánu regulace a dohledu, kterým je zpravidla centrální banka, někdy v součinnosti s příslušnými ministerstvy či zřízenými vládními orgány. Základními obecnými požadavky na žadatele o bankovní licenci jsou požadovaná minimální výše základního kapitálu, obchodní a finanční plán banky, organizační a technické předpoklady pro výkon činnosti, morální bezúhonnost a odbornost vrcholových řídicích a kontrolních pracovníků banky. Současné bankovníctví má tendenci k unifikaci podmínek pro získání bankovní licence a k uznání získané bankovní licence v mezinárodním měřítku. Banka může podnikat pouze v rozsahu stanoveném v licenci.

Úprava **činnosti obchodních bank** má následující formy:

1. **Legislativní předpisy**, tedy zákony, kde jsou stanoveny obecně platné požadavky na bankovní podnikání, jako například právní forma banky, vymezení typů činností v rámci bankovního podnikání, obecné požadavky na založení banky, požadavky na provozně obchodní činnosti a kontrolní systém banky, mechanismy ochrany bankovních klientů před důsledky podnikatelských rizik atd. V ČR je tímto dokumentem zákon 21/1992 Sb., o bankách, ve znění platných předpisů.
2. **Závazné dokumenty**, které upravují **vybrané oblasti** bankovního podnikání a jsou vydávány centrálními bankami, případně jinými pověřenými institucemi. Tyto dokumenty upravují podmínky činnosti bank například v oblasti řízení likvidity banky, v oblasti vnitřní kontroly, v oblasti požadavků na velikost a strukturu bankovního kapitálu atd.

Centrální banky, případně pověřené instituce vykonávají dohled nad jejich dodržováním. Cílem pravidel pro bankovní podnikání je minimalizovat pravděpodobnost ztrát z bankovního podnikání, zamezit přenosu vzniklých ztrát na bankovní věřitele a odvrátit systémové riziko. V současných podmínkách vývoje bankovních a finančních systémů je viditelná snaha o unifikaci některých regulativních dokumentů v mezinárodním měřítku. Cílem snah je vytvořit srovnatelné podmínky pro bankovní podnikání v evropském až světovém měřítku a zamezit nežádoucím vlivům v bankovním podnikání (například umístování rizikového bankovního kapitálu do teritorií s nižší mírou kapitálové regulace).

- 3. Interní dokumenty** schválené a vydané představenstvem obchodních bank jsou vždy v souladu s obecně platnými předpisy. V nich jsou rozpracovány v konkrétní podobě pravidla a postupy, které banka realizuje k zajištění efektivního a obezřetného podnikání. Jde jednak o dokumenty, respektive plány, jež určují **směr rozvoje banky**, její **obchodní strategie** a jejich promítnutí do finančních cílů, a jednak o interní dokumenty, jejichž cílem je **snižovat konkrétní podnikatelská rizika** banky. K nim patří vypracovaný a schválený vnitřní kontrolní a účetní systém banky, stanovený způsob řízení banky a z něho vyplývající pravomoci a odpovědnosti v řídicí hierarchii, zpracované a schválené konkrétní postupy při řízení rizik atd.

Ukončení bankovní činnosti je vzhledem k významu bank v ekonomickém systému a vzhledem k požadavku vyrovnání bankovních závazků také předmětem zákonné úpravy. Jde především o definování podmínek pro odnětí či omezení bankovní licence, dále stanovení podmínek zvláštního režimu bankovního podnikání (v ČR jde o systém nucené správy banky).¹

1.2.2 Bankovní systém a regulace

„V určitém ekonomickém prostoru obvykle působí větší či menší počet bank, které dohromady vytvářejí **bankovní systém**. Bankovním systémem rozumíme souhrn bank působících v určitém teritoriu, zpravidla v určité zemi, jejich vzájemné vazby a vazby k okolí.

Funkce a způsob fungování bankovního systému jsou determinovány v základní rovině existujícím ekonomickým systémem v dané zemi jeho podstatou a rozvinutostí.

¹ KAŠPAROVSKÁ, V. *Řízení obchodních bank*: Praha : C. H. Beck, 2006. s. 1 - 3.

K dalším relevantním faktorům ovlivňujícím uspořádání a fungování bankovního systému určitě můžeme zařadit rozvinutost finančního trhu, měnovou stabilitu, směnitelnost měny, zapojení dané země do nadnárodních struktur, způsob regulace bank či historický vývoj a tradice.

V závislosti na působení výše uvedených faktorů mohou být bankovní systémy v jednotlivých zemích uspořádány na různých principech. Zásadní odlišnosti v uspořádání bankovních systémů lze dnes sledovat spíše z historického hlediska, protože v moderních tržních ekonomikách jsou základní principy, na kterých jsou postaveny bankovní systémy, prakticky shodné. Nicméně konkrétní podoba bankovního systému v té které zemi je specifická řadou větších či menších detailů.

S akcentem na historický vývoj můžeme při klasifikaci bankovních systémů vycházet z následujících hledisek:

- Podle toho, zda existuje či nikoliv v daném bankovním systému centrální banka se svými makroekonomickými funkcemi, se rozdělují bankovní systémy na jednostupňové a **dvoustupňové**. Dvoustupňová bankovní soustava je založena na oddělení makroekonomické funkce, kterou zabezpečuje centrální banka, a mikroekonomické funkce, která je doménou sítě komerčních bank. Za hlavní cíl centrální banky se obvykle považuje dosahování měnové či cenové stability, komerční banky naopak provádějí svou činnost na ziskovém principu.
- Základ jednostupňového bankovního systému v obecné rovině tvoří plně univerzální banky, které mohou provádět veškeré bankovní obchody, tzn. včetně emise bankovek. V těchto systémech chybí institucionálně oddělená centrální banka se standardními makroekonomickými funkcemi, proto se tento systém dává označit za **jednostupňový**.
- Podle rozsahu oprávnění jednotlivých bank k provádění bankovních obchodů neboli podle institucionálních vazeb mezi komerčním a investičním bankovníctvím, členíme bankovní systémy na **univerzální a oddělené** (specializované).

Moderní bankovní systémy jsou dnes výlučně založeny na dvoustupňovém principu s univerzálním charakterem.²

²DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2005. s. 126 - 128.

„Počátky bankovníctví jsou charakteristické tržní regulací. V současnosti je tržní mechanismus v bankovníctví uplatňován působením bankovních věřitelů, kteří prostřednictvím získaných informací sledují finanční situaci a chování bank a na základě těchto informací rozhodují o alokaci svých aktiv. Možnost realokace zdrojů omezuje činnost těch bank, které se nechovají v souladu se zájmy klientů. Problémem takové regulace je však nedostatečná míra aktuálních informací o bankách a omezená schopnost klientů tyto informace efektivně vyhodnotit. Působení klientů na banky je z těchto důvodů v současnosti omezené. Tím se snižuje efektivnost tržní regulace. Vzhledem k charakteru bankovního zprostředkování tak krystalizuje nutnost administrativní regulace bankovní sféry. Důvody administrativní regulace lze obecně shrnout pod termín „selhání trhu“. Ekonomická teorie uvádí **základní typy tržních selhání:**

- **Asymetrie informací** – nastává v situaci, kdy:
 - subjekty bankovního trhu mají rozdílné informace o podmínkách kontraktu, který uzavírají,
 - určité skupiny účastníků trhu mají rozdílný objem či kvalitu informací o podmínkách trhu.

V obou uvedených případech existuje určitá informační výhoda jedněch účastníků trhu oproti druhým. Výsledkem asymetrické informace je, že ekonomické transakce určitých účastníků trhu mohou být neefektivní, přičemž jiní účastníci mohou své informační výhody využít na úkor ostatních účastníků trhu. Bankovní trh tak vlivem asymetrické informace tenduje k méně efektivní alokaci zdrojů než v prostředí bez asymetrické informace.

Důsledky asymetrické informace lze shrnout do dvou oblastí:

- **morální hazard** je takovou činností ekonomického subjektu (často neetickou), který při maximalizaci svého užitku snižuje užitek méně informovaných účastníků tržních transakcí, příkladem může být využití úvěru k jinému než původně určenému účelu,
 - **nežádoucí výběr** vzniká v situaci, kdy ekonomický subjekt vlivem nekvalitních informací či nedostatku informací jedná tak, že utrpí neočekávanou ztrátu, resp. nedosáhne očekávaného výnosu z transakce, příkladem může být nedostatečné zhodnocení rizikovosti klienta, na jehož základě banka prodá úvěr, který klient není schopen splácet.
- **Zneužití dominantního postavení** – nastává tehdy, kdy bankovní subjekt na straně tržní nabídky či poptávky má takové postavení, které mu umožňuje omezovat hospodářskou soutěž, a to proto, že se může do jisté míry chovat nezávisle vůči ostatním konkurentům

či bankovním klientům. Tato situace neznamená zneužití postavení, ale existuje možnost jejího využití na úkor jiných účastníků trhu. Konkurenční trh totiž přináší klientům výhody ve formě růstu kvality služeb a inovací. Trh s dominantním postavením banky či bankovní skupiny může tyto klientské výhody omezovat. Míra dominance na trhu je posuzována podle různých kritérií. Mezi ně patří:

- **kritéria struktury trhu**, např. tržní podíly jednotlivých bank a jejich vzájemný poměr, míra otevřenosti trhu aj.,
- **kritéria jednání a následku**, přičemž při posuzování jednání se hodnotí povaha bankovních aktivit, např. úroková a provizní politika banky, omezování sortimentu služeb, koncipování jednostranně výhodných smluv atd., a dopady těchto aktivit na bankovní klienty či další účastníky bankovního trhu.
- **Zneužití trhů** – bývá spojováno s využitím neveřejných informací, **insider informací** při obchodování s cennými papíry na finančních trzích. Investoři využívající tyto neveřejné informace získají výnosy z obchodování na úkor ostatních účastníků trhu. Jiným případem zneužití trhů je zveřejňování zamlžujících nebo nepravdivých informací o emitentovi při emisi cenných papírů.
- **Systémové riziko** – vzniká v situaci, kdy se neschopnost jedné banky dostát svým splatným závazkům přenáší na další banky v systému. Obvykle k tomu dochází nadměrným vybíráním vkladů. Rozsah selhání ohrožuje stabilitu bankovního sektoru a může způsobit krizi v ekonomickém systému.

Příčinami systémového rizika mohou být tyto faktory:

- špatné řízení bank, přičemž zásadním problémem obvykle bývá vysoké úvěrové riziko, jemuž se banka vystavila,
- vnější příčiny, jako jsou cenové bubliny na trhu nemovitostí, výrazné neočekávané změny úrokových sazeb, transformace ekonomického systému aj.

Systémové riziko je negativní externalita, která způsobuje nežádoucí důsledky (finanční ztráty a neúměrné náklady) i stranám, jež nejsou účastníky systému, především daňovými poplatníky. Snižuje se důvěra veřejnosti v bankovní systém a v důsledku toho se omezuje, či dokonce přerušuje tok finančních transakcí v ekonomice.

Bankovní regulace nemůže těmto tržním selháním zcela zabránit. Cílem regulace je snížení jejich výskytu a omezení jejich negativních důsledků v případě, že tyto události nastaly.

Administrativní regulace je proces vytváření pravidel pro činnost bank a prosazování těchto pravidel. Cílem je ochrana účastníků bankovního trhu a zajištění stability bankovního systému. Bankovní dohled je procesem kontroly nad dodržováním stanovených pravidel.³

1.2.3 Český bankovní systém

„Bankovní systém v ČR jako členské země EU je determinován principy, které jsou obsaženy ve směrnících EU upravujících činnost bank a celého bankovního systému.

Je založen na principu dvoustupňového univerzálního bankovníctví s existencí určitých specializovaných bank.

Základní složkou českého bankovního systému jsou **univerzální banky**, mezi nimiž svým podílem dominují tři velké banky: Česká spořitelna, a. s., Československá obchodní banka, a. s., a Komerční banka, a. s.

Za specializované banky lze považovat **stavební spořitelny**. Jejich vznik je vázán na udělení bankovní licence, okruh jejich činností je však omezen výhradně na tzv. stavební spoření a související produkty. To znamená, že přijímají účelové vklady a v návaznosti na tyto vklady a při splnění stanovených podmínek poskytují účelové stavební úvěry. Kromě stavebních spořitelen, jejichž specializace vyplývá přímo ze zákona o stavebním spoření, existují i další **specializované banky**, které se záměrně omezují pouze na určitý druh bankovní činnosti. Sem patří následující banky:

- **Českomoravská záruční a rozvojová banka** - byla založena v lednu 1992 a jejím hlavním posláním je podpora malých a středních podniků, kterou provádí zejména prostřednictvím poskytování cenově zvýhodněných záruk za úvěry poskytované komerčními bankami, je zprostředkovatelem i řady státních programů na podporu malého a středního podnikání.
- **Česká exportní banka** - byla založena v roce 1994 a činnost zahájila v roce 1995. Základním posláním České exportní banky se stala podpora vývozu prostřednictvím poskytování státem zvýhodněného (zejména z hlediska doby splatnosti úvěrů a výše úrokových sazeb) financování. ČEB musí při poskytování zvýhodněného financování respektovat mezinárodní závazky České republiky a podpořené financování poskytovat v souladu s principy Světové

³ KAŠPAROVSKÁ, V. *Řízení obchodních bank*. Praha : C. H. Beck, 2006. s. 36 - 39.

obchodní organizace (WTO) a pravidly, jež jsou zakotvena v „Arrangement on Guidelines for Officially Supported Export Credits“ (tzv. Consensus OECD), včetně směrnic v oblasti boje proti korupci a posuzování vlivu vývozních projektů uskutečňovaných s pomocí podpořeného financování na životní prostředí v zemi dovozce.

Stále větší význam v českém bankovním systému hrají pobočky zahraničních bank, které po vstupu ČR do EU mohou být bankami z jiných členských zemí u nás zakládány na základě jednotné bankovní licence. Za součást bankovního systému je třeba považovat i spořitelni a úvěrní družstva, která však dosud naše legislativa za banky nepovažuje, protože podléhají speciálnímu zákonu. Ten však zejména v důsledku harmonizace s legislativou EU pro oblast bankovníctví je dnes založen na shodných principech jako zákon o bankách. Vznik nových družstevních záložen u nás byl umožněn od 1. ledna 1996. Po jejich rozsáhlých problémech v letech 1999 - 2000 došlo k výraznému snížení jejich počtu i snížení celkového objemu bilanční sumy.⁴

1.2.4 Jednotná bankovní licence v zemích EU

Princip jednotné licence znamená, že je bankovnímu subjektu vydána pouze jedna licence, která mu umožňuje provádět vzájemně uznávané licencované činnosti nejen v domovském státě (tj. na území státu, jehož regulační orgán licenci vydal), ale současně i na území hostitelského státu (tj. na území státu EU a členských států ESVO – Island, Lichtenštejnsko a Norsko, které tvoří Evropský hospodářský prostor). Banka může na území hostitelského státu vykonávat okruh činností stanovených v bankovní licenci vydané regulátorem domovského státu. Dohled nad činností bankovního subjektu v hostitelském státě vykonává orgán dohledu domovského státu, přičemž orgány dohledu si vzájemně uznávají výsledky své činnosti. Orgán dohledu hostitelského státu dohlíží na dodržování některých předem vymezených předpisů hostitelského státu.

Princip jednotné bankovní licence může využít banka, dále osoba oprávněná vydávat elektronické peněžní prostředky a některé, tzv. oprávněné finanční instituce. Jde o finanční instituce, které splní předem zadané podmínky, mezi něž patří vlastnictví této instituce alespoň z 90 % bankou či bankami a ručitelský závazek mateřské banky, příp. bank za závazky této finanční instituce.

⁴ REVENDA, Z. et al. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha : Management Press, 2005. s. 122.

Banky mohou na území hostitelského státu podnikat formou založení pobočky či bez založení pobočky, tj. poskytování služeb přes hranici. Rozlišovacím faktorem obou forem podnikání je soustavnost (trvalost) bankovní činnosti. Bez založení pobočky je možné podnikat pouze v případě, že bankovní podnikání na území hostitelského státu nemá charakter soustavné činnosti.

Banka, která hodlá založit pobočku na území hostitelského státu, informuje o této skutečnosti orgán dohledu domovského státu, předloží výčet činností a obchodní plán. Současně předloží i popis organizační struktury a personálního zabezpečení pobočky. Souhlas s otevřením pobočky zašle orgán domovského státu regulátorovi hostitelské země včetně potřebné dokumentace. Orgán dohledu hostitelské země vezme tuto skutečnost na vědomí, nemá v tomto případě žádnou rozhodovací pravomoc. Při zřízení poboček ve více zemích EU musí banka realizovat uvedený oznamovací postup pro každou hostitelskou zemi jednotlivě.

V případě odnětí licence bankovní instituci informuje regulátor domovského státu o této skutečnosti orgán dohledu v hostitelské zemi. Regulátor hostitelské země přijme nezbytná opatření k ukončení činnosti.⁵

1.2.5 Bankovní rizika

Při provádění obchodů jsou banky vystaveny řadě různých rizik. Jejich správná identifikace, měření a řízení patří k jedné ze základních podmínek efektivní činnosti banky. Vzhledem k tomu, že se banky snaží z dlouhodobého hlediska maximalizovat a stabilizovat svůj zisk, musejí přebírat určitá rizika, protože nerizikové operace (resp. činnosti směřující k úplnému vyloučení rizika) by se mohly projevit v nedostatečné ziskovosti banky. Banky se proto snaží maximalizovat svou ziskovost, popř. dosahovat jinak formulovaného cíle při dané (stanovené) míře rizika. Mezi nejdůležitější druhy bankovních rizik patří:

1. Úvěrové riziko – spočívá ve své podstatě v tom, že klient či obchodní partner banky nedodrží sjednané podmínky finanční transakce a bance tím vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko je závislé na struktuře a kvalitě rozvahových aktiv banky a mimobilančních obchodů. Příčiny úvěrového rizika můžeme rozdělit na dvě skupiny:

- **interní příčiny** – jsou bezprostředně závislé na vlastních rozhodnutích banky, vyplývají ze špatných rozhodnutí banky o alokaci aktiv,

⁵ KAŠPAROVSKÁ, V. *Řízení obchodních bank*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2006. s. 41.

- **externí příčiny** – jsou naopak v zásadě nezávislé na rozhodnutích banky a jsou dány celkovým vývojem ekonomiky, politickou situací apod.
2. **Úrokové riziko** – vyplývá ze změn tržních úrokových sazeb a jejich negativního dopadu na zisk (resp. hodnotu vlastního kapitálu) banky. Výše úrokového rizika závisí na struktuře bilance banky z hlediska citlivosti úrokových sazeb (tržních cen) jednotlivých položek aktiv a pasiv na změny tržních úrokových sazeb. Úrokovému riziku je banka vystavena tehdy, pokud úroková citlivost aktiv není shodná s úrokovou citlivostí pasiv. Pokud má banka více aktiv citlivých na úrokovou sazbu než pasiv, znamená to při poklesu tržních úrokových sazeb, že se sníží výnos u vyššího objemu aktiv, než u jakého se sníží náklady u pasiv. Pro banku to potom znamená (ceteris paribus) pokles čistých úrokových výnosů. V případě, že banka má naopak větší objem pasiv citlivých na úrokovou sazbu než aktiv, představuje to pro ni snížení čistých úrokových výnosů v případě vzestupu úrokových sazeb.“
 3. **Měnové riziko** – je ve své podstatě blízké úrokovému riziku. Vyplývá pro banku ze změn tržních měnových kursů. Výše rizika závisí na struktuře aktiv a pasiv banky z měnového hlediska. Riziko je obecně tím vyšší, čím vyšší část aktiv je refinancována pasivy v jiné měně. Řízení měnového rizika je analogické jako u rizika úrokového.
 4. **Likviditní riziko** – každá banka, pokud se nechce dostat do potíží, musí být v každém okamžiku likvidní. Likviditou banky rozumíme schopnost banky dostat v každém okamžiku svým splatným závazkům, zejména schopnost kdykoli vyplatit v požadované formě splatné vklady klientů, resp. provést platbu z účtu podle příkazu klienta. Při řízení likvidity se banka snaží uvádět do souladu každodenní příliv a odliv likvidních prostředků. K trvalému zabezpečování likvidity musí banka mít k dispozici pohotové zdroje likvidity, to znamená:
 - na straně aktiv vytvářet takové portfolio, které bance zajišťuje dostatek likvidních prostředků, resp. umožňuje jí v případě potřeby okamžitě přeměnit aktiva na likvidní peníze,
 - na straně pasiv mít k dispozici takové instrumenty, pomocí nichž může v případě potřeby prakticky okamžitě získat likvidní prostředky (např. dohodnuté úvěrové linky s jinými bankami).
 5. **Kapitálové riziko** – (riziko nesolventnosti) v sobě zahrnuje všechna rizika banky. Spočívá v tom, že výše závazků v tržním vyjádření je větší než tržní hodnota veškerých aktiv (banka se stává nesolventní) neboli jinak řečeno, že banka není schopna pokrýt své ztráty z vlastního

kapitálu. Jinými slovy, banka musí udržovat takovou výši vlastního kapitálu, která by tuto situaci vyloučila. Je zřejmé, že čím vyšší je vlastní kapitál banky, tím menší riziko nesolventnosti existuje. Na druhé straně platí, že zvyšování vlastního kapitálu snižuje rentabilitu vlastního kapitálu banky (za předpokladu, že rentabilita aktiv je vyšší než nákladová úroková míra ze závazků banky).⁶

1.2.6 Hypoteční zástavní list a jeho emise

„Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy vydané bankami s cílem získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. Jmenovitá hodnota a hodnota poměrného výnosu hypotečních zástavních listů je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Pro řádné krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů mohou být použity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které nepřevyšují 70 % ceny zastavených nemovitostí. Vedle institutu řádného krytí funguje náhradní krytí, což mohou být vysoce likvidní a bonitní prostředky (např. hotovost, státní dluhopisy nebo vklady u ČNB). Takto kvalitní krytí činí z hypotečního zástavního listu jeden z vůbec nejbezpečnějších cenných papírů.“⁷

„Na hypoteční zástavní listy se vztahuje obecná úprava bankovních dluhopisů a navíc zákon o dluhopisech obsahuje speciální úpravu hypotečních zástavních listů. Z hlediska způsobů krytí hypotečních zástavních listů obecně mohou být uplatňovány dva systémy:

- **Pohledávkový systém krytí** je založen na krytí hypotečních zástavních listů v oběhu pohledávkami z hypotečních úvěrů, popř. do stanovené míry tzv. náhradním krytím, které je omezeno na některé druhy bezpečných aktiv. Znamená to, že hypoteční zástavní listy mohou být emitovány pouze k již poskytnutým hypotečním úvěrům. Hlavní výhody a nevýhody tohoto systému jsou uvedeny v tabulce č. 1:

⁶ REVENDA, Z. et al. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha : Management Press, 2005. s. 130 - 132.

⁷ POLOUČEK, S. a kolektiv. *Peníze, banky, finanční trhy*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2009. s. 175.

Tabulka č. 1: Výhody a nevýhody pohledávkového systému krytí

VÝHODY	NEVÝHODY
Zdroje získané emisí HZL mají bezprostřední vazbu na jejich potřebu, která vyplývá z již poskytnutých hypotečních úvěrů.	Vazba mezi zdroji a potřebami je narušována v průběhu splatnosti splácením hypotečních úvěrů a konstantní výší emitovaných HZL (k vyrovnání tohoto nesouladu se používá systém tzv. náhradního krytí).
Investoři nakupující HZL vidí, do jakých aktiv budou jejich prostředky vkládány.	Banka před emisí HZL musí krýt poskytované hypoteční úvěry z jiných zdrojů.
V případě relativně stabilních tržních úrokových sazeb je možné poměrně snadno sladit úročení hypotečních úvěrů a HZL.	Při růstu tržních úrokových sazeb může docházet k tomu, že v době emise HZL budou úrokové sazby vyšší, než jaké byly v době poskytování hypotečních úvěrů.

Zdroj: DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2005.

- **Zástavní systém krytí** je založen na krytí hypotečních zástavních listů souborem zástavních práv k nemovitostem. Hypoteční zástavní listy může tedy banka emitovat ve chvíli, kdy jsou sjednány zástavní smlouvy, nemusí být však poskytnuty hypoteční úvěry. Hypoteční zástavní listy mohou být emitovány obvykle do určité výše hodnoty zastavených nemovitostí. Hlavní výhody a nevýhody tohoto systému jsou uvedeny v tabulce č. 2:

Tabulka č. 2: Výhody a nevýhody zástavního systému krytí

VÝHODY	NEVÝHODY
Vzhledem k tomu, že hodnota zastavených nemovitostí se v důsledku splácení hypotečních úvěrů nemění a tudíž není nutno zavádět tzv. náhradní krytí.	Nižší kontrola nad účelovostí použití zdrojů z emise HZL.
Vzhledem k tomu, že HZL jsou emitovány před poskytnutím hypotečního úvěru, banka má zdroje a zná jejich cenu při poskytování úvěru.	Vzhledem k tomu, že HZL mohou být vydávány až ve chvíli, kdy banka disponuje dostatečným objemem zástav sloužících k jejich krytí, musí být vydávány v menších emisích, v opačném případě by se mohla prodlužovat čekací doba na úvěr.

Zdroj: DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2005.

1.2.7 Systém krytí hypotečních zástavních listů v ČR

V ČR se uplatňuje blokový pohledávkový systém krytí hypotečních zástavních listů založený na následujících principech:

- jmenovitá hodnota a poměrný výnos (závazky z hypotečních zástavních listů) jsou **plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů** nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním krytím,
- pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů **o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví**,
- emitent hypotečních zástavních listů zajišťuje dostatečné krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu tak, aby **součet pohledávek z hypotečních úvěrů** nebo jejich částí, sloužících k řádnému krytí, a celkového náhradního krytí **nepoklesl pod celkovou výši závazků** ze všech jím vydaných hypotečních zástavních listů v oběhu. Pohledávky z hypotečních úvěrů nebo jejich části nesmí po dobu, kdy k takovému krytí slouží, **převýšit 70 % zástavní hodnoty** zastavených nemovitostí zajišťujících tyto pohledávky.

Výhody pro investora a emitující banku

Pro investora, který zakupuje hypoteční zástavní listy, přinášejí ve srovnání s „obyčejnými“ dluhopisy následující výhody:

- jsou méně rizikové,
- zpravidla jsou dobře sekundárně obchodovatelné,
- jejich úrokový výnos nepodléhá dani z příjmů.

Vzhledem k výhodám, které hypoteční zástavní listy dávají investorům, je jejich výnos (ve srovnání s obdobnými instrumenty) relativně nižší. To znamená, že představuje pro emitující banku relativně levnější zdroj.⁸

⁸ DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2005.

1.2.8 Hypoteční úvěr

„Hypoteční úvěr patří ke klasickým a oblíbeným bankovním úvěrovým produktům. Za jeho základní charakteristický rys lze považovat způsob jeho zajištění, kterým je zástavní právo k nemovitosti. Z povahy zajištění vyplývá relativně nízké riziko hypotečních úvěrů i jejich možná dlouhodobost.

Z vymezení hypotečního úvěru vyplývá, že není omezen z hlediska účelu, na který je poskytován. Nicméně v praxi jsou zcela převládající hypoteční úvěry poskytované jako účelové na financování bytových potřeb. Pokud hypoteční úvěr není refinancován zdroji z emise hypotečních zástavních listů, potom se na něj vztahuje shodný režim jako na jiné druhy úvěrů (pouze podmínka zajištění musí být splněna). To znamená, že takové hypoteční úvěry mohou poskytovat všechny banky.

V případě, že pohledávky z hypotečního úvěru jsou použity jako krytí emitovaných hypotečních zástavních listů, potom již musí hypoteční úvěry splňovat stanovené podmínky týkající se jejich zajištění zástavním právem k nemovitostem. Jde především o to, že výše úvěru může činit maximálně 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti a kromě určitých výjimek na zastavené nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby, které by bylo ve stejném nebo v přednostním pořadí před zástavním právem zajišťujícím pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část, zahrnutou do krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu.

Výše úrokové sazby z hypotečních úvěrů je vzhledem k relativně malému riziku bank, které je dáno zajištěním zástavního práva k nemovitosti, obvykle nižší ve srovnání s úrokovými sazbami z alternativních úvěrů. Úrokové sazby z hypotečních úvěrů poskytovaných fyzickým osobám na financování bydlení mohou být dále snižovány v důsledku státní podpory. Úroková sazba z hypotečních úvěrů může být stanovena jako pevná sazba po celou dobu splatnosti nebo pohyblivá sazba v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Často se používá i kombinace obou způsobů, to znamená pevná sazba pro několik počátečních let a sazba pohyblivá pro zbylou dobu do splatnosti úvěru.“⁹

⁹ REVENDA, Z. et al. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd.. Praha : Management Press, 2005 s. 143 - 144.

Pro poskytnutí hypotečního úvěru musí žadatel splnit celou řadu podmínek, které můžeme rozdělit do tří základních oblastí:

1. bonita klienta, zaručující právní i ekonomickou způsobilost k přijetí a splácení hypotečního úvěru,
2. kvalita investičního záměru, který bude z poskytnutého hypotečního úvěru financován, a jeho soulad se zákonnými podmínkami,
3. cena nemovitosti, sloužící jako zástava, a její vhodnost využití k zajištění úvěru.

Maximální výše hypotečního úvěru je limitována následujícími faktory:

1. výše disponibilních zdrojů klienta využitelných ke splácení úvěru – hypoteční úvěr musí být primárně splácen z příjmů klienta, které musejí být v takové výši, aby dávaly předpoklad k řádnému splácení úvěru po celou dobu jeho splatnosti,
2. cena zástavy, resp. výše tzv. zadlužitelné části – hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti a jeho výše nemůže převýšit cenu zástavy, obvykle je dokonce požadováno, aby cena zástavy převyšovala výši úvěru. U nás jsou hypoteční úvěry poskytovány maximálně do 70 % ceny zastavované nemovitosti.¹⁰

1.2.9 Druhy hypotečních úvěrů

„Svět hypoték je právě tak rozmanitý, jak pestré a rozmanité jsou lidské potřeby a lidská přání. Obecně však můžeme říci, že existují zhruba čtyři kritéria, podle nichž lze hypoteční úvěry dělit. Jsou to účel, výše a způsob splácení úvěru a konečně doložení výše příjmů klienta. Lze se ovšem setkat i se zcela speciálními produkty, které tvoří pátou, okrajovou skupinu hypotečních úvěrů.

1) Druhy hypoték podle účelu

Způsobů, jimiž lze svěřené prostředky využít, je skutečně mnoho. Zdaleka nemusí jít jen o koupi či výstavbu nemovitosti, ale třeba i o majetkové vyrovnání. U některých druhů úvěrů dokonce vůbec klient nemusí uvádět jejich účel – může je použít v podstatě na cokoli. K nejběžnějším druhům hypotečních úvěrů z hlediska jejich účelu patří:

¹⁰ RADOVÁ, J.; DVOŘÁK, P.; MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*. 6. aktualiz. vyd. Praha : Grada Publishing, a.s., 2007. s. 170 - 171.

- Hypotéka určená ke koupi:
 - bytu v osobním vlastnictví,
 - domu,
 - družstevního bytu,
 - stavebního pozemku,
 - rekreačního objektu,
 - nemovitosti určené k pronájmu.
- Hypotéka určená k výstavbě, rekonstrukci nebo modernizaci nemovitosti.
- Hypotéka určená k vypořádání společného jmění manželů (při rozvodu) či dědictví.
- Hypotéka s cílem refinancování úvěru / půjčky.
- Hypotéka spojená s neúčelovou částí (kombinace hypotéky určené ke koupi nemovitosti či pozemku s neúčelovou hypotékou).
- Neúčelová hypotéka – (Americká hypotéka).
- Hypotéka určená k zpětnému proplacení vlastních zdrojů investovaných do nemovitosti.
- Předhypoteční úvěr (čerpáno dočasně bez zástavního práva).

Na závěr je třeba zdůraznit, že ve většině případů je možné všechny právě vyjmenované účely kombinovat, takže konkrétní hypoteční produkt bude klientovi „šitý přímo na míru“.

2) Druhy hypoték podle výše hypotečního úvěru

Tato kategorie se týká produktů určených k financování nemovitosti. Klient má možnost se rozhodnout, zda poskytnutý úvěr pokryje celou hodnotu nemovitosti, nebo jen určitou část. Na základě tohoto kritéria se rozlišuje:

- hypotéka do 70 % hodnoty nemovitosti (cena stanovená bankou),
- hypotéka do 85 % hodnoty nemovitosti,
- hypotéka do 100 % hodnoty nemovitosti.

3) Druhy hypoték podle prokázaných příjmů

Zde se nabízejí jen dvě možnosti: buď klient musí při žádosti o úvěr doložit výši svých příjmů, nebo nikoli. Příslušné produkty jsou pak:

- klasická hypotéka, kde žadatel dokládá své příjmy,
- hypotéka bez doložených příjmů.

Výhody a nevýhody obou typů úvěru jsou přitom spojitými nádobami. Je jistě pro klienta výhodné, když mu banka půjčí peníze, aniž by se ho ptala na výši příjmů. Znamená to ovšem, že odpovědnost za rozhodnutí, jak velký úvěr je schopen splatit, leží pouze na samotném klientovi.

4) Druhy hypoték podle způsobu splácení

Zde existuje trojice možností a každý si může vybrat, co mu nejvíc vyhovuje. Hypoteční banka poskytuje všechny tři druhy úvěru:

- s anuitním způsobem splácení – ten je nejrozšířenější, splátky zůstávají po celou dobu splácení stejně vysoké,
- s degresivním způsobem splácení – výše splátek se postupně snižuje,
- s progresivním způsobem splácení – výše splátek se postupně zvyšuje.

5) Speciální druhy hypoték

Jak jsme předeslali v úvodu, existují i hypoteční úvěry, které do žádné z výše uvedených druhů nelze uvést. Většinou tyto hypotéky kombinují úvěr s nějakým dalším finančním produktem, případně jsou jiným způsobem specifické. Patří sem:

- hypotéka kombinovaná s kapitálovou nebo investiční životní pojistkou,
- hypotéka kombinovaná s cennými papíry,
- hypotéka bez poplatku (poplatek se rozloží do procent sazby, takže není hrazen jednorázově, nýbrž po celou dobu splácení).¹¹

¹¹Hypoteční banka. *Druhy hypoték – Hypoteční banka*. [online], 2009 [cit. 2011-02-03]. Dostupné z WWW: <http://www.hypotecnibanka.cz/vse-o-hypotekach/serial-o-hypotekach/druhy-hypotek/>

2. Vývoj hypotečního bankovníctví v ČR

„Hypoteční bankovníctví má v českých zemích mnohaletou tradici. Již roku 1824 došlo v Čechách k založení peněžního ústavu, který je dodnes znám jako Česká spořitelna. Tento ústav poskytoval dlouhodobé úvěry na rolnické usedlosti zajištěné právě zástavou k těmto nemovitostem.

Tyto úvěry nebyly nejčastějším způsobem investování úspor vkladatelů, ale Česká spořitelna se jimi zabývala již od svého vzniku.

Roku 1857 byla založena pražská filiálka vídeňského Úvěrního ústavu (Creditanstalt für Handel und Gewerbe, tj. Úvěrního ústavu pro obchod a živnosti), jehož pobočka byla brzy nato založena v Liberci s dotací 1 milion zlatých. Dalšími úvěrovými institucemi se staly (1863) Česká eskontní banka, ovšem jako ryze německý finanční ústav, a o rok později (1864) jako zemská instituce Hypoteční banka Království českého, která poskytovala úvěry zejména velkostatkářům.

Právě Hypoteční banka Království českého je nejstarším veřejnoprávním ústavem v rámci celého Rakousko-Uherska. O její založení se nejvíce zasloužil hrabě A. Nostiz, který svými interpelacemi u rakouské vlády prosadil schválení stanov, a proto dne 16. ledna 1865 začala činnost jediného bankovního ústavu se zárukou a pod dozorem země. Hlavní a jedinou činností této banky bylo poskytování levného úvěru do výše sirotčí jistoty zajištěného hypotékou na rolnických usedlostech. Dlužní úpis, který byl sepsán s příjemcem úvěru, měl jasně stanovené podmínky a jeho největším atributem byla jeho láce (úrok). Předtím byli rolníci zcela závislí na úvěrech od soukromých osob za podmínek ne zcela výhodných. Nyní však měli šanci dostat se k úvěru, jehož úroková sazba byla 5 %, kterou lze označit za nízkou. Z počátku se myšlenka minula účinkem a příjemci úvěru byli hlavně velkostatkáři. Postupně však od osmdesátých let 19. století se klienty stávají větší sedláci a časem došlo ještě k většímu zlidovění.

K dalšímu rozvoji hypotečního bankovníctví došlo reformou pozemkových knih (1873). To spustilo „zakladatelskou“ vlnu. Banky byly v každém větším městě a v největším rozmachu bylo na Pražské burze kótováno třináct emisí bankovních ústavů. Řada z nich však zkrachovala při hospodářské krizi v osmdesátých letech. Roku 1872 byla založena Česká společnost pro úvěr hypoteční, která měla převážně německý charakter. U této banky se projevila nebezpečnost neadekvátního úvěrování průmyslových aktivit, které tuto banku dovedly roku 1884 ke krachu.

I tato událost posunula myšlenku na zřízení kapitálově silného bankovního ústředí. Roku 1890 vznikla Zemská banka Království českého, která měla dvě hlavní funkce. Funkci ústředí českého peněžnictví banka plnila i po konci císařství. Druhou funkcí bylo vydávání zástavních listů pro účely Království českého, které nemohla úvěrovat Hypoteční banka Království českého (např. úvěry komunální, železniční, meliorační, apod.). Tímto dalším krokem se počet emitovaných zástavních listů více než ztrojnásobil.

Období do První světové války se nazývá zlatým. Českým bankám jen nepatrně dokázaly konkurovat banky rakouské. Dalo by se říci, že k bohatství Českého království z velké části přispěly právě české banky, které byly hlavním zdrojem prostředků pro rozvíjející se české hospodářství, budoucí Československé republiky.

2.1 Vývoj v letech 1918 – 1992

1918 – 1938: V roce 1918 po vzniku samostatného Československa provozovalo bankovní činnost na území státu 22 bank. Z pohledu vlastnické struktury zde působilo 14 českých a 8 německých bank. V první polovině roku 1919 vznikl na základě zákona prozatímní cedulový ústav Bankovní úřad při ministerstvu financí, jehož funkcí bylo vydávat státopky, provádění měnové politiky a stanovování primární úrokové sazby. Tímto byl učiněn první krok ke vzniku dvoustupňového univerzálního bankovního systému. Velký vliv na bankovní systém měla také nostrifikace (obchodní společnosti působící v ČSR, které měly sídlo mimo republiku, museli toto přenést na území Československé republiky) a vzniklo tak několik středních a velkých bank se smíšeným kapitálem. V tomto období v letech 1922 – 1923 se zvýšil počet obchodních bank z 22 na 40. Tyto obchodní banky byly univerzální.¹²

„Národní banka Československá byla zřízena podle zákona o akciové bance cedulové ze dne 14. dubna 1920 č. 347 Sb. zákonů a nařízení, změněného a doplněného zákonem ze dne 23. dubna 1925 č. 102 Sb. zákonů a nařízení. Akciová jistina Kč 405,000.000,- byla rozdělena na 120.000 nedělitelných, rubopisem převoditelných akcií po 3 375,- Kč, znějících na jméno a zapsaných v knize akcionářů. Jednu třetinu akcií vlastnil stát. Akcie měla hodnotu 100 zlatých dolarů Spojených států amerických, přepočtených na Kč podle kursu. Svoji činnost, jako cedulová banka Československé republiky, zahájila dne 1. dubna 1926.

¹² VENCOVSKÝ, F. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. 1. vyd. Praha : Bankovní institut, 1999. s. 585 - 594.

Do této doby vykonával úkoly spojené se správou měny zvláštní Bankovní úřad ministerstva financí. Bankovní úřad ministerstva financí byl zřízen vládním nařízením ze dne 6. března 1919 č. 119 Sb. a měl především provést dokonalou měnovou odluku. Jeho úkolem, a poté i Národní banky Československé, bylo především: spravovat zúročitelné státní zápůjčky založené stažením bankovek z oběhu při okolkovací akci, spravovat žirové účty a pokladniční poukázky Rakousko-Uherské banky, které byly uvedeny, resp. vydány u hlavního ústavu v Praze a u filiálek jmenované banky v oblasti Československé republiky, působit jako odborný poradní sbor v záležitostech úvěrování státu pro ministerstvo financí.

Bankovní úřad ministerstva financí od 28. listopadu 1919 shromažďoval devizy za vyvážené zboží a přiděloval je dovozcům, opatřoval devizy pro státní platby a staral se o stabilizaci československé koruny. Činnost Bankovního úřadu ministerstva financí skončila dnem 31. března 1926. Národní banka Československá se stala vrcholným orgánem, který spravoval naši měnu. Jejím cílem bylo dosáhnout zlaté parity, což se jí v roce 1929 ve velké míře podařilo. Na podzim roku 1929 byla totiž v Československé republice zavedena měna zlaté devizy. Nejvyšším orgánem Národní banky Československé byla devítičlenná bankovní rada, složená z guvernéra, viceguvernéra a sedmi členů. Její funkční období bylo pětileté. Guvernéra a viceguvernéra jmenoval a odvolával na návrh vlády prezident republiky, ostatní členy pak vláda na návrh ministra financí. Vlastní bankovní agenda byla řízena obchodní správou (ředitelstvím). Vedoucím úředníkem byl vrchní ředitel (od roku 1945 generální ředitel). Banka měla výhradní právo vydávat bankovky, řídit v tuzemsku oběh platidel a dbát o jejich správnou funkci ve státě. Banka byla oprávněna provozovat následující obchody: eskontovat směnky, cenné papíry a kupony, půjčovat a přijímat vklady na žirové účty, kupovat a prodávat nemincované zlato a stříbro.

V roce 1948 nastala změna vydáním zákona o Národní bance Československé č. 38 Sb. zákonů a nařízení ze dne 11. března 1948. Podle zákona č. 38/1948 Sb. zákonů a nařízení byla Národní banka Československá veřejným státním ústavem. Zákonem č. 31 Sb. zákonů a nařízení ze dne 9. března 1950 byla zřízena Státní banka československá, která převzala veškerá práva a závazky mj. také Národní banky Československé. Tento zákon nabyl účinnosti dnem 1. dubna 1950.¹³

¹³ ČNB : *Veřejnost – archiv: Národní banka Československá* [online]. 2003 - 2011 [cit. 2011-02-06]. Dostupné z WWW: <http://www.cnb.cz/cs/verejnost/archiv_cnb/fondy/nbcs.html>

„Charakteristickým rysem československých obchodních bank meziválečného období byl jejich masivní přechod k univerzalizmu. I původně stavovský, zájmově či oborově orientované ústavy rozšiřovaly postupně škálu svých transakcí. Stávaly se univerzálními a přibližovaly se tak západoevropským standardům. V postupujících třicátých letech plnil bankovní systém významnou úlohu při udržování rovnováhy státních financí, která byla mimořádně zatěžována stoupajícími výdaji zejména na obranu republiky před hrozící agresí nacistického Německa.“¹⁴

1939 – 1948: „Ustavením německého protektorátu nad zbylým územím Čech a Moravy začaly být velmi rychle uplatňovány „nové německé hospodářské metody“ i na našem území, a to přesto, že ve svém vydaném výnosu o ustavení Protektorátu Čechy a Morava sliboval A. Hitler ochranu a uchování vnitřní samostatnosti. Přesto na peněžním trhu nastaly během prvních dvou měsíců okupace značné poruchy, které měly několikerou příčinu. Nejhlubší příčinou byla nedůvěra v německé řízení peněžního trhu bezprostředně vyvolaná prvními nevybíravými zásahy do dosavadní praxe. Na Moravě nacisté ihned po jejím obsazení zrušili anonymitu vkladních knížek, do jednotlivých peněžních ústavů dosadili dohlížecího komisaře a požadovali reference o osobách, které vyzvedly vklad nebo depot v hodnotě přes 50 000 korun českých. Tato opatření vyvolala okamžitou reakci zejména u obchodních kruhů, které přestaly své hotovosti ukládat na účty z obavy, že by je neměly pohotově k dispozici. Majitelé peněžních kont měli oprávněně obavy také o osud československých státních papírů, v nichž měli uloženy své prostředky, i z toho, že se začala šířit zpráva o zavedení dávky z majetku. Všechna taková a podobná opatření, která se v této době udála nebo se chystala, zvyšovala nedůvěru v likviditu peněžnictví.

Národní banka, která byla v krátké době opět přejmenována, tentokrát názvem Národní banka pro Čechy a Moravu v Praze, dostala zvláštní úkol, pro který ji Němci jako český finanční a měnový ústav nechali existovat, a to být účinným prostředkem k odčerpání všech možných zdrojů Protektorátu pro potřeby válečného hospodářství Říše. Na její chod a správné hospodaření proto ihned od 15. března 1939 začal dohlížet a všechny operace řídit jmenovaný komisař ve funkci zvláštního pověřence německé říšské banky a postupně i další němečtí úředníci. Banka začala být pod tvrdým diktátem zneužívána k financování válečného průmyslu, zásobování a později i k financování válečných operací.“¹⁵

¹⁴ VENCOVSKÝ, F. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. 1. vyd. Praha : Bankovní institut, 1999. s. 594.

¹⁵ NĚMEČKOVÁ, V. *Naše měna a peníze v zajetí politiky 1938 - 1947*. 1. vydání. Praha : Libri, 2008. s. 21 - 24.

1948 – 1989: „K rozhodujícímu zlomu v historii Československa došlo 25. února 1948, když vedení Komunistické strany Československa vyvolalo vládní krizi, aby ji využilo k provedení politického puče. Zakládáním samozvaných tzv. akčních výborů na závodech, ministerstvech, úřadech, soudech, školách atd. a za asistence ozbrojených tzv. závodních milicí převzala komunistická strana politickou, zákonodárnou, soudní a výkonnou moc v zemi, aby realizovala svůj program „výstavby socialismu“ podle sovětského vzoru.

Košický vládní program jmenoval na prvním místě peněžní a úvěrový systém, který musí být postaven „pod všeobecné státní vedení a do služeb znovuvýstavby národního hospodářství“. Tím byl zřetelně už v roce 1945 založen směr k postupné socializaci peněžnictví – k znárodnění bank a k zavádění centrálního direktivního řízení:

- Prvním krokem bylo zrušení České banky Union, České eskomptní banky a jiných německých peněžních ústavů a jejich likvidace. Byly také zrušeny filiálky říšsko-německých bank a úvěrová družstva v pohraničí.
- Byly obnoveny Pražská úvěrní banka a Legiobanka, které byly zrušeny během německé okupace.
- Do vedení velkých bank byly zaváděny národní správy.
- Přípravou ke znárodnění bylo snížení počtu bank a jejich sloučení na osm bank v českých zemích (Živnobanka, Pragobanka, Legiobanka, Moravská banka, Zemědělská banka, Ústřední banka družstev, Plzeňská banka, Pražská zúčtovací banka) a šest bank na Slovensku (Tatrabanka, Slovenská banka, Sedliacká banka, Stredoslovenská banka, Myjavská banka, Ludová banka).

Znárodnovacím dekretem prezidenta republiky č. 102/1945 Sb. bylo rozhodnuto o přeměně velkých bank v národní podniky dnem 20. října 1945. K druhému kroku došlo v červenci 1946, když Národní shromáždění přijalo návrh Komunistické strany Československa dvouletý hospodářský plán obnovy na léta 1947 – 1948, tzv. dvouletku. Směřoval k socializaci ekonomiky a zdůraznil požadavek koncentrace znárodněných bank. K jeho realizaci byla v březnu 1947 ustavena Ústřední správa bank jako nástroj jednotného vedení společných záležitostí bank. Vládním usnesením z 16. ledna 1948 došlo slučováním bank ke snížení jejich počtu na pět; v českých zemích to byly tři banky (Živnobanka, Legiobanka a Moravská banka) a na Slovensku dvě banky (Slovenská banka a Tatrabanka). Byly pověřeny poskytováním provozních úvěrů.

Poskytováním investičních úvěrů se zatím zabýval Československý reeskontní a lombardní ústav a Zemská banka. Politickým převratem v únoru 1948 vstoupilo Československo do zcela nové etapy společenského vývoje. Prioritním politickým a ekonomickým zájmem při vstupu do nových poměrů bylo peněžnictví. Prvním krokem bylo urychlení procesu bankovní centralizace. Vládním usnesením z 25. března 1948 byl počet bank znovu snížen a byly vytvořeny dvě provozní banky - Živnostenská banka a Tatrabanka - pro financování a kontrolu investic a pro poskytování dlouhodobých úvěrů. Zákonem o organizaci peněžnictví č. 181/1948 Sb. byly všechny banky podřízeny jednotnému řízení ministerstvem financí. Centralizováno bylo v roce 1948 i lidové peněžnictví. Vznikly okresní spořitelny a záložny sloučením všech záložen a spořitelen v okrese a záložny a kempeličky místo dřívějších kempeliček.¹⁶

„Po roce 1948 tak v bankovníctví nastupuje další koncentrační vlna, jež má soustředit finanční prostředky do zestátněných podniků a bránit odtoku úvěrových zdrojů do sféry soukromého podnikání. Nefinanční subjekty jsou povinny ve vztahu k bankovnímu sektoru respektovat pravidla, která mají pomoci jeho transformaci v monobankovní systém. Patří mezi ně zejména:

- zákaz obchodního úvěru mezi podniky,
- povinnost „bezpeněžního“ platebního styku,
- povinnost redukovat vazby vůči bankovním subjektům a veškeré finanční požadavky uspokojovat prostřednictvím jedné (a postupně jediné) banky,
- zákaz účtu u Národní banky československé (NBČS),
- možnost získat provozní úvěr pouze na základě schváleného rozpočtu příjmů a výdajů.

Financování aktivit podnikových subjektů tak bylo postupně soustředěno (slučováním, příp. rušením bank) do rukou jediné instituce, již byla od léta 1950 Státní banka československá (SBČS), která současně plnila i roli centrální banky, byť v podobě deformované potřebami nastupujícího ekonomického systému (odtud označení SBČS jako monobanky). Ten musel současně řešit další úkol – koncentrovat úspory obyvatel a umožnit jejich plánovité využití. K tomu bylo nezbytné vyčlenit sběr depozit fyzických osob do jedné instituce, již se stala Československá státní spořitelna. Do ní byly postupně v rámci okresů sloučeny drobné peněžní subjekty orientované na obsluhu finančních potřeb obyvatel. Tímto manévrem se úvěrování podniků zcela soustředilo v rukou SBČS a sběr zdrojů od obyvatel rovněž do jediného subjektu.

¹⁶ VENCOVSKÝ, F. *Vzestupy a propady československé koruny: Historie československých měnových poměrů 1918-1992*. 1. vyd. Praha : Oeconomica, 2003. s. 121 - 123.

Rok 1950, v němž byl přijat zákon o Státní bance československé (z. č. 31/1950 Sb.), definitivně potvrzuje přerušení vývojové kontinuity českého bankovníctví a jeho využití nově se formujícím centrálně plánovaným národohospodářským systémem. Ten pochopitelně nemá zcela strnulou podobu a v rámci dané formy dozrává během času určitých proměn, zvláště v etapách politického uvolnění. Dílčí a obvykle dočasně aplikované změny jsou výsledkem snah o racionalizaci systému a využití některých tržních prvků, jsou však vystřídány centralizačními recidivami. Na sklonku 80. let přináší proces označovaný jako „perestrojka“ další příležitost reformovat centralizované bankovníctví. Vyústěním poměrně rozsáhlých diskusí bylo přijetí dvou zákonů, které měly umožnit postupnou kultivaci (stále ještě v mezích daných systémem plánovitého řízení) československého bankovníctví. Jde o zákon č. 130/1989 Sb. o Státní bance československé a zákon č. 158/1989 Sb. o bankách a spořitelnách. Tyto zákony s účinností od 1. 1. 1990 umožnily základní delimitační krok a rozlomení monobankovního systému, a tím usnadnily start zásadních systémových změn v bankovníctví.¹⁷

1990 – 1992: „Oba nové zákony z roku 1989 – zákon o Státní bance československé a zákon o bankách a spořitelnách – vytvořily základní institucionální předpoklady pro koncipování a provádění měnové politiky v systému volného fungování peněžního a devizového trhu. Státní banka československá dostala pravomoci klasické centrální banky, jejímž hlavním cílem je zajištění cenové nebo vůbec měnové stability. Teprve politický převrat v listopadu 1989 však umožnil realizovat tuto politiku ve všech systémových souvislostech.“¹⁸

„Na začátku 90. let tedy československou bankovní soustavu tvoří:

- Státní banka československá (SBČS) v pozici centrálně bankovní instituce,
- delimitací z původní SBČS vzniklá Komerční banka (KB) a Všeobecná úvěrová banka (VÚB), které mají své aktivity soustředit na podniky působící v Česku a na Slovensku,
- Česká státní spořitelna a Slovenská státní spořitelna, které se doposud věnovaly výhradně obsluze finančních potřeb občanů,
- Investiční banka (IB) a Živnostenská banka (ŽB), jež měly uvnitř předchozího systému okrajové postavení,
- Československá obchodní banka (ČSOB), zaměřená na finanční služby pro podniky zahraničního obchodu.

¹⁷ PŮLPÁNOVÁ, S. *Komerční bankovníctví v české republice*. 1. vyd. Praha : Nakladatelství Oeconomica, 2009. s. 27 - 28.

¹⁸ VENCOVSKÝ, F. *Vzestupy a propady československé koruny: Historie československých měnových poměrů 1918 - 1992*. 1. vyd. Praha : Oeconomica, 2003. s. 179.

Všechny subjekty kromě centrální banky vstupovaly do nové fáze své existence ve formě státního peněžního ústavu. Pouze Československá obchodní banka měla již v tomto okamžiku akciovou formu, která byla zvolena jako adekvátní její orientaci na financování zahraničně obchodních vztahů při jejím založení v roce 1964. Zákon o bankách a spořitelnách byl významný nejen tím, že se v něm stát zaručil za vklady (a úroky z vkladů) a jiné majetkové hodnoty fyzických osob uložené u státních peněžních ústavů, hlavně však vytvořil rámec pro přechod bankovní soustavy do tržní podoby.¹⁹

„Snaha vrátit hypoteční bankovníctví do našeho bankovního systému se projevila již v roce 1990, kdy zákon o dluhopisech vymezil hypoteční zástavní listy i hypoteční úvěr. K praktickému rozvoji hypotečního bankovníctví ovšem v této době nedošlo. Příčiny lze hledat v tom, že přes možnost emise zástavních listů a poskytování hypotečních úvěrů nebyly vytvořeny podmínky, které by toto skutečně umožňovaly. Jednalo se především o to, že

- Nebylo dostatečně upraveno zástavní právo a způsob jeho realizace. Úprava zástavního práva vzniklého na základě emise hypotečních zástavních listů nesprávně vymezovala podmínky vzniku zástavního práva, předpokládala rovněž velmi problematickou přímou vazbu mezi zástavním listem a zástavním právem ke konkrétní nemovitosti.
- Neexistovala státní podpora hypotečního úvěrování, což by znamenalo při tehdejší úrovni tržních úrokových sazeb i vysoké úrokové sazby z hypotečních úvěrů a jejich praktickou nedostupnost.
- Nebyl dostatečně rozvinutý kapitálový trh, což by podstatným způsobem ztěžovalo emisi hypotečních zástavních listů.²⁰

I přesto, že v této době již existovala legislativa schválená Federálním shromážděním ČSSR upravující hypoteční bankovníctví poprvé od roku 1948, nebylo možné dané zákony v praxi aplikovat. Československá obchodní banka dokonce obdržela jako první ústav oprávnění k emisi hypotečních zástavních listů, ale bylo ještě příliš brzy. Tento zákon ani neměl žádné souvztažnosti k jiným právním normám a hlavním důvodem byla neexistence volného kapitálového trhu. Hypoteční trh vznikl až o dlouhých pět let později.

¹⁹ PŮLPÁNOVÁ, S. *Komerční bankovníctví v české republice*. 1. vyd. Praha : Nakladatelství Oeconomica, 2009. s. 28 - 31.

²⁰ DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2005.

Pro začátek devadesátých let (přesněji roky 1990 – 1993) je typický výrazný nárůst počtu bank a jejich poboček v České republice (velmi liberální předpisy a nezkušená, a tedy benevolentní regulatorní autorita dovolily poměrně snadné získání licencí), viz tabulka č. 3.

Tabulka č. 3: Vývoj počtu bank 1990 - 2005

Roky (k 31.12.)	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05
banky celkem	9	24	37	55	55	53	50	45	42	40	38	37	35	35	36	37
A - celkem	9	20	26	34	34	32	30	26	20	15	14	12	11	9	9	9
A - s. p. ú.	4	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
A - se státní účastí	1	1	4	4	4	6	6	6	5	4	4	3	2	2	2	2
A - banky	4	15	21	28	28	25	18	15	14	10	8	8	9	7	7	7
A - banky v NS	0	0	0	1	1	0	5	4	0	0	1	1	0	0	0	0
B - celkem	0	4	11	18	21	23	23	24	25	27	26	26	26	26	26	27
B - banky	0	4	9	12	13	13	14	15	15	17	16	16	17	17	17	15
B - pobočky	0	0	2	6	8	10	9	9	10	10	10	10	9	9	9	12
banky bez licence	-	-	-	-	2	5	7	11	18	22	24	26	28	30	30	31

A ... banky s rozhodující českou účastí s. p. ú. ... státní peněžní úvěry

B ... banky s rozhodující zahraniční účastí NS ... nucená správa

Zdroj: PŮLPÁNOVÁ, S. *Komerční bankovníctví v České republice*. 1. vyd. Praha : Nakladatelství Oeconomica, 2009. s. 35.

2.2 Vývoj v letech 1993 – 2009

Politický vývoj v naší zemi způsobil mnoho změn. Rok 1993 přinesl mnoho z pohledu formování systému. Ze změny státoprávního uspořádání vyplývá i nová podoba centrální banky. Od 1. 1. 1993 dle nového zákona č. 6/1993 funguje Česká národní banka (ČNB). Navazuje na koncepci předchozí úpravy, ale již neodráží specifika federace.

„ČNB je ústřední (centrální) bankou České republiky a orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem. Je zřízena Ústavou České republiky a svou činnost vyvíjí v souladu se zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance a dalšími právními předpisy. Má postavení veřejnoprávního subjektu se sídlem v Praze. Jsou jí svěřeny kompetence správního úřadu v rozsahu stanoveném zákonem. Hospodáří samostatně s odbornou péčí s majetkem, který jí byl svěřen státem. Do její činnosti lze zasahovat pouze na základě zákona. Nejvyšším řídicím orgánem ČNB je bankovní rada, jejímiž členy jsou guvernér, dva viceguvernéři a čtyři vrchní ředitelé. Všechny členy bankovní rady jmenuje prezident republiky na šestileté období.

Podle článku 98 Ústavy ČR a zákona č.6/1993 Sb., o ČNB, ve znění pozdějších předpisů je hlavním cílem její činnosti péče o cenovou stabilitu. Dosažení a udržení cenové stability, tj. nízkoinflačního prostředí v ekonomice, je trvalým přispěvkem centrální banky k vytváření podmínek pro udržitelný hospodářský růst. Předpokladem účinnosti měnových nástrojů vedoucích k cenové stabilitě je nezávislost centrální banky. ČNB rovněž podporuje obecnou hospodářskou politiku vlády, pokud není tento vedlejší cíl v rozporu s cílem hlavním.

V souladu se svým hlavním cílem ČNB určuje měnovou politiku, vydává bankovky a mince, řídí peněžní oběh, platební styk a zúčtování bank, vykonává dohled nad bankovním sektorem, kapitálovým trhem, pojišťovnictvím, penzijním připojištěním, družstevními záložnami, institucemi elektronických peněz a devizový dohled. Jako ústřední banka poskytuje ČNB bankovní služby pro stát a veřejný sektor. Vede účty organizacím napojeným na státní rozpočet, kterými jsou: finanční a celní úřady, Česká správa sociálního zabezpečení, úřady práce, příspěvkové organizace, státní fondy, účty napojené na rozpočet Evropských společenství apod. Na základě pověření Ministerstva financí ČR provádí operace spojené se státními cennými papíry. Sídlo ústředí ČNB je v Praze. Sedm regionálních poboček se nachází v Praze, Ústí nad Labem, Plzni, Českých Budějovicích, Hradci Králové, Brně a Ostravě.²¹

„Dalším právním předpisem, jehož přijetí má zásadní význam při utváření českého bankovního trhu, je zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření (z. č. 96/1993 Sb.) schválený 25. února 1993, s účinností od 1. 4. 1993. Tento zákon umožnil implementaci modelu, který se vyvíjel pro řešení bytové potřeby dlouhodobě kontinuálně v bezprostředním okolí (Německo, Rakousko) a který založil majetkovou participaci zahraničních subjektů a přenos jejich know-how do nově vytvářených domácích institucí. Stavební spořitelnu zákon vnímá jako specializovanou banku, která podléhá dohledu ČNB (kontrola nakládání se státní podporou však přísluší Ministerstvu financí ČR).

Ve své původní verzi zákon předpokládá jako účastníka systému stavebního spoření pouze fyzickou osobu, novela ze dne 18. 4. 1995 (z. č. 83/1995, účinný od 1. 7. 1995) umožňuje vstoupit do vztahu stavební spořitelně i osobě právnické, ovšem bez nároku na státní podporu. Dokument tak umožnil spuštění zakladatelské vlny v segmentu stavebních spořitelén.

²¹ Česká národní banka: *O ČNB* [online], 2010 [cit. 2011-03-15]. Dostupné z WWW: <http://www.cnb.cz/cs/o_cnb/>

Ve sledovaném roce kulminovala účast bank v kupónové privatizaci: banky založily řadu investičních fondů a společností, jejichž prostřednictvím vstoupily do podniků a zaujaly tak pozici faktického vlastníka. Přístup k informacím měly i ve funkci depozitáře investičních fondů. Propojení bankovního kapitálu s ostatními formami podnikání vytváří sice iluzi návaznosti nové soustavy na kontinentální charakter meziválečného systému, dává však zároveň odpověď na otázku, proč nedošlo ke spuštění laviny bankrotů podnikatelských subjektů nesplácejících úvěrové zdroje. V případě kolapsu firmy totiž hrozí, že pohledávky se stanou zcela nedobytnými a důsledky toho pocítí banky i její akcionáři. I proto banky hledají jiná řešení, restrukturalizují problematické úvěrové vztahy a celkově se snaží spíše působit na postupnou konsolidaci svých dlužníků. V této souvislosti můžeme spekulovat o adekvátnosti modelu s provázáním peněžních a nefinančních institucí v době, kdy vyspělý finanční svět tuto konstrukci spíše opouští, zároveň je však nutno zohlednit, že vznikal spontánně v kontextu zvolené privatizační varianty.

Zřejmě nejvýznamnější událostí v bankovníctví je v roce 1994 přijetí novely bankovního zákona, která zavádí do českého bankovního systému pojištění depozit. Účast všech licencovaných subjektů je v něm povinná, a tak zároveň přestává platit státní záruka za vklady ve vymezených bankách. Systém je posílen participací státu v situaci, kdy nebude ve fondu pojištění přispívajícími bankami shromážděn dostatek prostředků potřebných pro výplatu pojistných náhrad. V takovém případě poskytne fondu neúročený úvěr z poloviny ČNB a Ministerstvo financí ČR. V prvotní podobě systému je pojistná ochrana velmi slabá, vklady jsou pojištěny z 80 %, maximálně však do výše 100 tis. Kč. Pojištění se přitom vztahuje pouze na korunové vklady fyzických osob. I přesto je zformování systému pojištění depozit významným krokem ke standardnímu bankovníctví, neboť ochrana drobného vkladatele je vnímána jako podstatný prvek stabilizující bankovní soustavy.²²

1995 – 2004: „Rozvoj hypotečního bankovníctví nastává až v roce 1995, kdy novelou pěti zákonů byly vytvořeny legislativní podmínky hypotečního bankovníctví (i když nelze říci, že tímto byly odstraněny všechny výše uvedené problémy).“

²² PŮLPÁNOVÁ, S. *Komerční bankovníctví v české republice*. 1. vyd.. Praha : Nakladatelství Oeconomica, 2009. s. 40.

Novelizované zákony:

- zákon č. 84/1995 Sb., který novelizoval zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech,
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník,
- zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání,
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád,
- zákon č. 21/1992 Sb., o bankách.

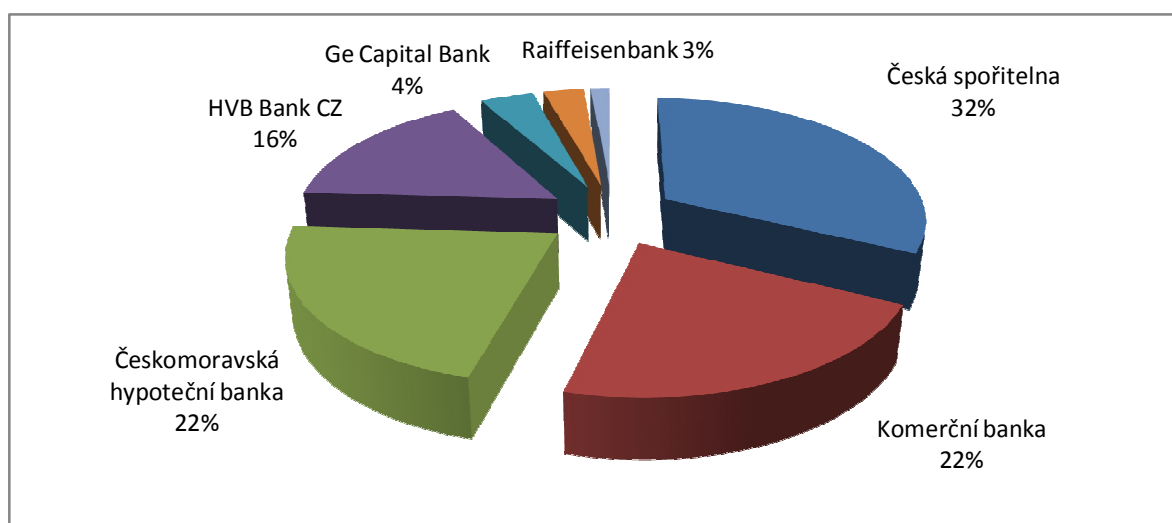
„Model českého hypotečního bankovníctví není na rozdíl od stavebních spořitelen založen na institucionálně samostatných hypotečních bankách, ale pouze na specializaci produktové. To znamená, že jsou stanovena zvláštní pravidla pro hypoteční produkty a ty musí být stanoveným způsobem odděleny od ostatních produktů univerzálních bank. Nevylučuje tedy možnost, že může existovat banka, která se „dobrovolně“ specializuje na oblast hypotečního bankovníctví.

Při vymezení hypotečního bankovníctví (a potažmo hypotečních bank) jako segmentu současného bankovního systému v ČR je možné vyjít ze základního principu hypotečního bankovníctví, který můžeme obecně vymezit jako získávání zdrojů emisí hypotečních zástavních listů a jejich poskytování formou hypotečních úvěrů. Při jeho přesnější charakteristice je ovšem třeba mít na zřeteli následující okolnosti:

- Hypoteční úvěry mohou poskytovat všechny banky na základě udělené bankovní licence, protože poskytování úvěrů (a hypoteční úvěr je pouze jedním z druhů úvěrů) patří k jedné ze dvou základních bankovních činností a definičnímu znaku bank, a k jejich poskytování není třeba zvláštního povolení. Tím, že poskytování úvěrů není činnost vyhrazena pouze bankám, mohou je poskytovat dokonce i nebankovní subjekty.
- Speciální licence je třeba pro emisi hypotečních zástavních listů, které tak mohou emitovat pouze vybrané banky. Důvodem pro vázání emise hypotečních zástavních listů na speciální licenci je snaha o zajištění jejich vysoké bezpečnosti, která se pozitivně projevuje v zájmu investorů i v nižších úrokových nákladech pro emitenty.
- Zdroje z emise hypotečních zástavních listů mohou být využity pouze pro poskytování hypotečních úvěrů za stanovených podmínek, zejména z hlediska jejich zajištění.
- Hypoteční úvěry mohou být refinancovány z jakýchkoliv zdrojů, tedy nejenom ze zdrojů plynoucích z emise hypotečních zástavních listů, naopak zdroje z emise hypotečních zástavních listů mohou být využity v zásadě pouze na hypoteční úvěry.

Vzhledem k výše uvedenému, lze u nás za hypoteční banky považovat ty banky, které mají licenci na emisi hypotečních zástavních listů. Jde však (s výjimkou Hypoteční banky) o univerzální banky, které provádějí i ostatní bankovní obchody. Na druhé straně hypoteční úvěry jsou poskytovány i dalšími bankami, proto pokud je hypoteční bankovníctví nahlíženo přes poskytované hypoteční úvěry, týká se širšího okruhu bank, nežli těch, které mají licenci na emisi hypotečních zástavních listů (a ani u hypotečních bank není vázáno jejich refinancování na zdroje z emise hypotečních zástavních listů).

Graf 1: Podíl hypotečních bank na českém trhu v roce 2003



Zdroj: DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2005. Hypoteční banky.

Jak je již uvedeno, hypoteční banky jsou u nás převážně univerzálními bankami, provádějí tedy i jiné bankovní obchody, proto jejich bilance jsou potom různorodější. Uvedený režim z hlediska charakteristik hypotečních úvěrů se vztahuje pouze na zdroje plynoucí z emise hypotečních zástavních listů.²³

²³ DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd.. Praha : Linde Praha, a.s., 2005.

Tabulka č. 4: Základní struktura bilance hypoteční banky

AKTIVA		
Hypoteční úvěry poskytované max. do výše 70 % ceny nemovitosti zastavené jako zajištění úvěru		Zdroje z emise HZL
Náhradní krytí		
<ul style="list-style-type: none"> - hotovost - vklady u ČNB - vklady u centrální banky nebo EHP nebo ECB - státní dluhopisy - cenné papíry vydané státy EU, EHP a ECB - dluhopisy finančních institucí 	Maximálně do výše 10 % jmenovité hodnoty HZL	

Zdroj: DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2005.

Zákon č. 84/1995 doplňoval zákon o dluhopisech úpravou emise hypotečních zástavních listů (HZL) a hypotečního úvěru. Vedle stavebního spoření tak segment hypotečního úvěrování nabízí další variantu uspokojení bytové potřeby. Zatímco stavební spoření se rozvíjelo od počátku plynule (a zásadnější systémová úprava je čekala až roku 2004), trh hypotečního úvěrování získal výslednou podobu až s příchodem nového tisíciletí.

Již kolem první poloviny 90. let se ale mnohé menší banky dostaly do problémů. Následovalo těžké období české ekonomiky, provázené velkými zásahy státu do bankovního sektoru. Konsolidační programy a nucené správy obrovským způsobem ovlivnily bankovní sektor a důvěru v něj. Dochází k velkým privatizacím a příchodu zahraničního kapitálu (například od KBC do ČSOB, Societé General do Komerční banky, Erste Group do České spořitelny apod.). Velká řada občanů přišla o své vklady. Tyto události značně ovlivnily hypoteční trh a menší důvěra, nejistota jsou citelné i dnes.

2004 - 2009: Rok 2004 je významným mezníkem ve vývoji českého bankovníctví. Tohoto roku vstoupila Česká republika do Evropské unie. Legislativní změny byly důležité z důvodu možnosti připojení se k tzv. „vnitřnímu trhu“, což je jeden ze stupňů ekonomické integrace. Tento trh je bez bariér, které by bránily volnému pohybu zboží, služeb, osob a kapitálu. Existence vnitřního trhu je základem pro vytvoření hospodářské a měnové unie. Měnovou a devizovou politiku v této unii provádí jediná instituce – Evropská centrální banka (ECB) a centrální banky jednotlivých členských států se stanou jejími pobočkami.

V oblasti hypotečního bankovníctví se odehrálo několik změn. Od roku 2004 se vydávání hypotečních zástavních listů řídí zákonem o dluhopisech. Tyto hypoteční zástavní listy mohou vydávat pouze české banky (i se zahraniční účastí). Dále hypoteční úvěr nemusí sloužit pouze k pořízení nebo výstavbě nemovitosti, avšak musí být nemovitostí zajištěn. Zastavená nemovitost může být kdekoli na území EU. Hypoteční úvěry poskytuje na českém trhu většina bank, jen dvě banky - Hypoteční banka a Wüstenrot hypoteční banka - se na tento typ úvěru specializovaly.

Tabulka č. 5: Vývoj počtu bank v letech 2006 - 2010

			31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.09.2010
Banky celkem k datu			37	37	39	39	41
Počet vzniklých ¹⁾ subjektů ve sledovaném období			1	2	3	0	1
Počet zaniklých ²⁾ subjektů ve sledovaném období			1	2	1	0	0
v tom	banky s rozhodující českou účastí	celkem	8	7	7	7	8
		banky se státní účastí	2	2	2	2	2
		banky s rozhodující českou účastí	6	5	5	5	6
	banky s rozhodující zahraniční účastí	celkem	29	30	32	32	33
		banky s rozhodující zahraniční účastí	15	14	14	14	14
		pobočky zahraničních bank	14	16	18	18	19
	banky v nucené správě		0	0	0	0	0

Zdroj: ČNB. *Počet bank podle vlastnictví*. [online], 2003 – 2011 [cit. 2011-03-21]²⁴

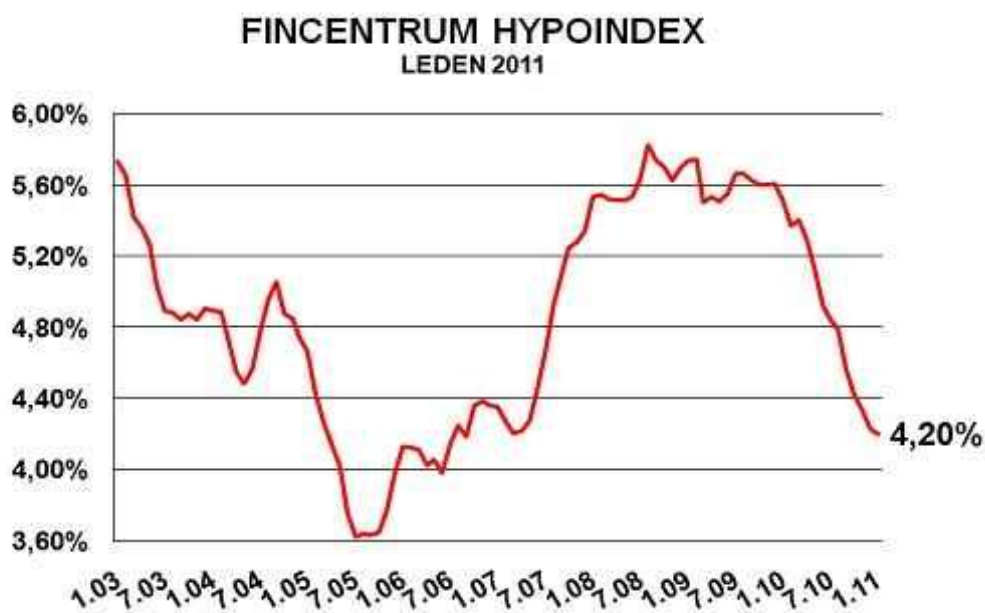
²⁴Dostupné z WWW: <http://www.cnb.cz/cs/dohled_financi_trh/souhrnne_informace_fin_trhy/zakladni_ukazatele_fin_trhu/banky/bs_ukazatele_tab01.html>

Graf č. 2: Objem poskytnutých hypoték v letech 2000 – 2010



Zdroj: Hypoindex.cz: *Hypoindex* [online]. 2010[cit. 2011-04-11]²⁵

Graf č. 3: Vývoj úrokových sazeb v letech 2003 – 2010



Zdroj: Hypoindex.cz: *Hypoindex* [online]. 2010[cit. 2011-04-11]²⁶

²⁵ Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoindex-prosinec-2010-banky-poskytly-hypoteky-za-vice-nez-10-miliard/>>

²⁶ Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoindex-leden-2011-pokles-sazeb-se-temer-zastavil/>>

V roce 2008 přišla však rána, kterou české hypoteční bankovníctví nezažilo. „Úvěrová krize, kterou urychlily problémy s nedisciplinovaností při poskytování úvěrů na americkém hypotečním trhu, způsobila v bankovníctví značné napětí. Poté, co došlo k navýšení úrokových sazeb a poklesu cen nemovitostí v USA v důsledku platební neschopnosti dlužníků, ztratili investoři rychle zájem o cenné papíry spojené s nekvalitními hypotékami a krátce nato také o ostatní sekuritizovaná aktiva. Vzhledem k integraci kapitálových trhů se výsledky rychle projeví po celém světě a měly dopad na banky, obchodníky s cennými papíry a zajišťovací fondy v USA, Evropě a Asii.“²⁷

Tabulka č. 6: Hypoteční zástavní listy v České republice v roce 2008

Ztlumení poptávky po úvěrech, finanční krize a s tím spojené horší prostředí přispěly k poklesu objemu poskytovaných hypoték v České republice v roce 2008. Zřetelné utlumení aktivity je znát i v tom, že české hypoteční banky vydaly v roce 2008 jen malé množství hypotečních zástavních listů. Ještě v roce 2007 byl naopak zaznamenán rekordní objem emisí zástavních listů. Banky se tak snažily předzásobit financemi, než skončí daňové zvýhodnění úrokových příjmů z hypotečních zástavních listů, které přinesla daňová reforma počátkem roku 2008. V roce 2008 tak banky buď hypoteční zástavní listy nevydávaly vůbec, nebo přistoupily pouze k emisi dalších tranší již existujících emisí.

Hypoteční banka	10 tranší z již dříve vydaných emisí za 21,9 mld. Kč
Česká spořitelna	3 tranše z již dříve vydaných emisí za 2 mld. Kč
UniCredit Bank	nová emise za 13 mld. Kč
Wüstenrot	nová emise o 5 tranších za 1,6 mld. Kč
Raiffeisenbank	dvě emise za 5 mld. Kč
Komerční banka	nevydala
mBank	nevydala
GE Money Bank	nevydala

Zdroj: POLOUČEK, S. a kol. *Peníze, banky, finanční trhy*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2009. s. 176.

²⁷Hypoindex.cz: *Hypoindex* [online]. 2008 [cit. 2011-03-15]. Dostupné z WWW: <http://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/prognoza-vyvoje-svetoveho-bankovnictvi-na-rok-2008-pololetni-aktualizace/>

3. Charakteristika současného vývoje

2010 – 2011: „Rok 2010 byl pro hypoteční trh v České republice náročný, ale zároveň i úspěšný. Pro Hypoteční banku to byl rok zlomový. Po dlouhé době se opět (podle dat MMR) stala bankou s největším celkovým objemem poskytnutých hypotečních úvěrů. Co se týká trhu jako celku, více než desetiprocentní růst o něco předčil očekávání ze začátku tohoto ledna, ale odhady potvrdil. S objemem přesahujícím 84 miliard Kč jde o čtvrtý nejlepší rok v historii českých hypotečních úvěrů. Růst byl přitom založen na zdravém vývoji ekonomiky, protože byl tažen zejména novou produkcí, což je pozitivní pro celý trh.

Další zajímavá data k hypotečnímu trhu v roce 2010:

- Objem nových úvěrů v celé ČR v roce 2010 dle dat Ministerstva pro místní rozvoj ČR dosáhl 84,8 mld. Kč, jedná se o téměř 15% růst objemu oproti roku 2009.
- Nejvíce hypotečních úvěrů co do objemu bylo v roce 2010 dle dat Ministerstva pro místní rozvoj poskytnuto v Praze a Středočeském kraji (33,93 mld. Kč), druhým největším regionem je Jihomoravský kraj (8,7 mld. Kč) a třetím v pořadí je Moravskoslezský kraj (6,49 mld. Kč).
- Největší meziroční nárůst v objemu poskytnutých hypotečních úvěrů byl dle dat Ministerstva pro místní rozvoj v Moravskoslezském kraji (23,3 %).
- Hypoteční banka poskytla v roce 2010 více než 16 000 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 27 mld. Kč. Hypoteční banka si tak udržela pozici jedničky na trhu nových hypotečních úvěrů s tržním podílem na úrovni 32 %.²⁸

„Druhá polovina roku 2010 znamenala převážně čekání na další pokles sazeb. Otázkou zůstává, zda tento trend vydrží i v roce 2011. Rok 2010 byl rokem pomalého nárůstu počtu poskytnutých hypoték. Banky v roce 2009 vlivem globální úvěrové krize a nedostatku vlastních volných peněz, způsobily razantní pokles v poskytování hypoték, které se snažily opět oživit během roku 2010. I když trh s hypotékami pomalý nárůst skutečně zaznamenal, musely se banky vypořádat především se stagnací poptávky v důsledku všeobecného pocitu hospodářské nejistoty, který spuštěním finanční krize banky samy vyvolaly.

Hypoteční trh nakonec zaznamenal v roce 2010 výsledky srovnatelné s úrovní roku 2005, ale pro další vývoj je důležitý především rostoucí trend ve druhé polovině roku 2010.²⁹

²⁸Bankovnípoplatky.com: *Bankovní poplatky* [online]. 2010 [cit. 2011-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.bankovnipoplatky.com/hypotecni-banka-o-vysledcich-hypotecniho-trhu-v-roce-2010-13422.html>>

Tabulka č. 7: Přehled hypotečních bank s úrokovými sazbami k 1. 2. 2011

banka	minimální úr. sazba	poplatek za úvěr	vedení účtu (měsíčně)	splátka úvěru	celkové náklady	reálná sazba
Česká spořitelna	4.09%	9 500,-	150,-	6 107,-	6 297,-	4.45%
ČSOB	4.19%	7 000,-	150,-	6 160,-	6 340,-	4.52%
GE Money Bank	4.29%	0,-	150,-	6 214,-	6 364,-	4.57%
Hypoteční banka	3.99%	7 000,-	150,-	6 055,-	6 234,-	4.33%
Komerční banka	3.75%	9 000,-	100,-	5 929,-	6 066,-	4.01%
mBank	3.75%	0,-	0,-	5 929,-	5 929,-	3.75%
Raiffeisenbank	5.29%	8 000,-	100,-	6 761,-	6 894,-	5.53%
UniCredit Bank	3.50%	9 000,-	150,-	5 800,-	5 987,-	3.86%
Volksbank CZ	4.29%	7 500,-	150,-	6 214,-	6 395,-	4.63%
Wüstenrot	3.71%	8 000,-	150,-	5 908,-	6 091,-	4.06%

Zdroj: Kurzy.cz: *Kurzy.cz-hypotéky* [online]. 2011, 01. 02. 2011 [cit. 2011-02-07].³⁰

Tabulka č. 8: Přehled stavebních spořitelen k 1. 2. 2011

spořitelna	produkt	úroková sazba z vkladu	poplatky za vedení účtu ročně	poplatek za zřízení
Wüstenrot	Optimální kreditní 2,2%	2.20%	250,-	1.00%
Raiffeisen	SPORÍČÍ TARIF	2.00%	284,-	1.00%
SS ČS	rychlá	2.00%	285,-	1.00%
ČMSS	Invest - standardní	2.00%	290,-	1.00%
Modrá pyr.	Kredit - rychlá 5%	2.00%	300,-	1.00%

Zdroj: Kurzy.cz: *Kurzy.cz-stavební spoření* [online]. 2011, [cit. 2011-02-07].³¹

²⁹ Khyo.cz: *Hypotéky* [online]. 2011 [cit. 2011-03-15]. Dostupné z WWW: <http://www.khyo.cz/cs/hypoteka/clanky/hypoteka_vyvoj_urokovych_sazeb_v_roce_2011/>.

³⁰ Dostupné z WWW: <<http://www.kurzy.cz/hypoteky/>>.

³¹ Dostupné z WWW: <<http://www.kurzy.cz/stavebnisporeni/StSp.asp?MV=18000&RR=on&RV=&CU=1&A=S3>>.

„Stavebním spořitelnám se loni nedařilo zejména na poli získávání nových klientů. Nových smluv bylo v loňském roce uzavřeno 532 765, což je o 7,4 procenta méně, než v roce 2009, kdy si smlouvu uzavřelo 575 292 lidí. Klesla i průměrně sjednávaná cílová částka. Zatímco v roce 2009 byl průměr 308 tisíc na jednu smlouvu ze stavebního spoření, o rok později pak jen 300,5 tisíce korun. Meziročně ubylo i smluv ve fázi spoření. Těch bylo loni 4 845 319, zatímco v roce 2009 pak 4 926 183. Státní podpora klesla loni oproti roku 2009 z 13,263 miliardy korun na 11,743 miliardy. Ke konci loňského roku měli klienti stavebních spořitelen naspořeno 430,122 miliardy Kč.

Tabulka č. 9: Vývoj stavebního spoření v letech 2009 a 2010

Typ úvěru	Počet úvěrů		Objem úvěrů (v mld. Kč)	
	2009	2010	2009	2010
Úvěr ze stavebního spoření	565 485	564 633	267,512	293,362
Překlenovací úvěr	422 868	428 724	48,899	53,069
Celkem	988 353	993 357	218,613	240,294

Zdroj: AČSS. *Vývoj statistik: Přehled hlavních údajů o stavebním spoření*. [online], 2011 [cit. 2011-03-21].³²

Největší tržní podíl podle objemu poskytnutých úvěrů drží Českomoravská stavební spořitelna. „Liška“ má pod „palcem“ 47 procent tuzemského trhu. Dvojkou na trhu je Wüstenrot stavební spořitelna s 18% tržním podílem. Třetí místo s 15 procenty patří Stavební spořitelně České spořitelny neboli „buřince“. Raiffeisen stavební spořitelna a Modrá pyramida drží tržní podíly shodně po deseti procentech.³³

³² Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyvoj-statistik/>>

³³ Investia.cz *Investia-vývoj stavebního spoření* [online]. 2010 [cit. 2011-03-15]. Dostupné z WWW:<<http://www.investia.cz/vyvoj-stavebniho-sporeni-v-roce-2010>>.

4. Vlastní návrhy

Jestliže klient plánuje koupit, zrekonstruovat či postavit nějakou nemovitost a nemá dostatek vlastních zdrojů, nezbývá než využít úvěrového financování. Hypoteční úvěry a úvěry od stavebních spořitelen jsou do jisté míry nastaveny odlišně. Při výběru by měl klient porovnat celou řadu kritérií, mezi kterými by určitě neměly chybět podmínky stanovení a platnosti úrokové sazby.

Úroková sazba, od níž se pak odvíjí výše anuitních splátek úvěru, je vysoce variabilní ukazatel. Banky totiž jejich výši mění podle aktuální situace na trhu. Navíc je stanovují individuálně u každého žadatele o úvěr. Důležitá je totiž úvěrová bonita žadatele. Čím vyšší bonitu žadatel prokáže, tím nižší úrokovou sazbu z úvěru získá a naopak. S méně bonitním klientem banka podstupuje vyšší úvěrové riziko, které si pak kompenzuje vyšším úrokovým výnosem. Úrokové sazby u hypoték jsou dohodnuty při vyřizování úvěru.

V případě úrokových sazeb u úvěrů od stavební spořitelny může být situace odlišná. Úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření totiž musí být obsažena již ve smlouvě o stavebním spoření. Je tak sjednána ještě dříve, než klient o úvěr ze stavebního spoření zažádá. Tuto povinnost zakládá zákon o stavebním spoření, ve kterém je stanoveno, že úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření nesmí přesahovat úrokovou sazbu z vkladů na stavebním spoření o více než 3 procentní body.

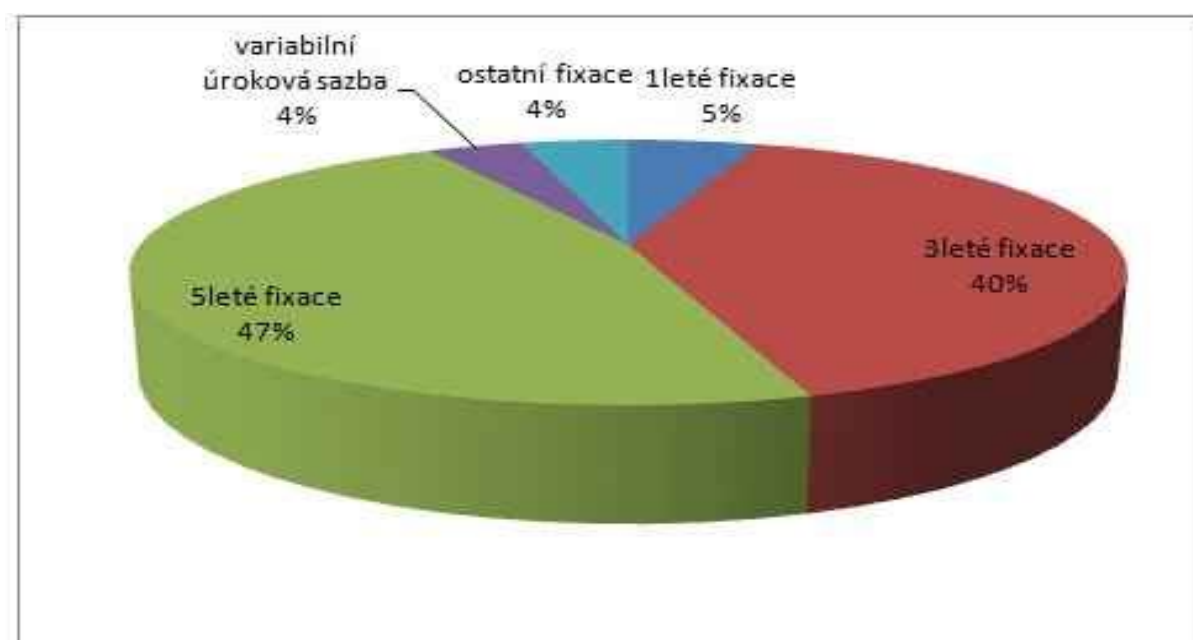
Kromě úvěru ze stavebního spoření může klient získat od stavební spořitelny také úvěr překlenovací. Ten je primárně určen klientům stavební spořitelny, kteří ještě nesplňují kritéria pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Využít tento překlenovací úvěr mohou také zájemci, kteří dosud klienty stavební spořitelny nejsou. Poskytnutím překlenovacího úvěru totiž uzavřou smlouvu o stavebním spoření a úvěr čerpají ještě před splněním zákonem stanovených kritérií pro čerpání úvěru ze stavebního spoření. Úrokovou sazbu u překlenovacího úvěru si stavební spořitelna určuje sama podle bonity klienta, podobně jako banka u žadatele o hypoteční úvěr. Je tomu tak proto, že podmínky překlenovacího úvěru, včetně úrokové sazby, již nejsou stanoveny zákonem o stavebním spoření. Zpravidla bývají méně výhodné.

U obou typů úvěrů se lze často setkat se zvýhodněním úrokové sazby. Zvýhodnění může žadatel dosáhnout po splnění předem daných podmínek, například sjednáním životního pojištění nebo pojištěním nemovitosti. V případě hypotečního úvěru lze úrokovou sazbu snížit splněním

podmínky **domicilace**, tzn. že úvěrová banka bude domovskou bankou klienta a na jeho účet v této bance mu bude chodit jeho pravidelná výplata.

Úroková sazba sjednaná v úvěrové smlouvě nemusí platit po celou dobu platnosti úvěru. U hypotečních úvěrů se sjednává **fixační období** úrokové sazby, během něhož zůstává úroková sazba neměnná. Délku tohoto období si klient volí sám a nejčastěji má možnost volit v rozmezí jednoho roku až třiceti let. Délka fixace úrokové sazby je velice důležitý parametr, který je vhodné předem dobře promyslet, a to ze dvou hledisek. Jednak z hlediska očekávaných budoucích úrokových sazeb. Jestliže si klient vyřizuje úvěr v období nízkých úrokových sazeb a existuje předpoklad jejich růstu v následujících letech, je výhodné volit delší fixaci. Pokud však vyřizuje úvěr v době vysokých sazeb a banka nabízí levněji víceleté fixace než jednoletou, je to těžké rozhodování. Délku fixace je však nutné zvážit ještě z druhého pohledu. Banky zpravidla zpoplatňují mimořádné splátky úvěrů a tyto poplatky „odpouští“ pouze ke dni splatnosti fixace úrokové sazby. Jestliže tedy klient hodlá uskutečnit nějaké mimořádné splátky, je vhodnější volit fixaci úrokové sazby kratší.

Graf 4: Oblíbenost jednotlivých variant hypoték



Zdroj: Hypoindex.cz: *Hypoindex* [online], 2010 [cit. 2011-04-10]³⁴

³⁴ Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-zari-2010-sazby-dal-nekontrolovatelne-padaji/>>

Každá banka získává prostředky určené na financování svých úvěrových obchodů jinak, a proto cena peněz je sice důležitým, nikoliv však jediným faktorem, který ovlivňuje konečnou výši úrokových sazeb hypoték. Klíčovou roli hraje také konkurenční tlak a ochota bank vzdát se části svých ziskových marží vyplývajících z rozdílu mezi cenou zdrojů a výší úrokové sazby, za kterou banky svým klientům půjčují. Přitom konkurenci nepředstavují jen banky poskytující hypotéky, ale i stavební spořitelny se svými překlenovacími úvěry. Úroková sazba u úvěru ze stavebního spoření je po celou dobu splácení úvěru neměnná - na úrovni úrokové sazby stanovené zákonem. Stálost úrokové sazby je nejběžnější praxí též u překlenovacího úvěru. Poplatky za mimořádné splátky úvěrů stavební spořitelny zpravidla neúčtují.

Nezanedbatelnou roli ve vývoji úrokových sazeb hraje také potenciální riziko nesplacení úvěru, ke kterému může dojít v důsledku výpadku příjmu nebo úplné ztráty zaměstnání. V situaci, kdy roste počet neplatičů, banky zvyšují své rizikové marže a to se samozřejmě negativně promítá v nárůstu úrokové sazby hypotečních úvěrů. Nezaměstnanost v posledním období nečekaně klesla, ale počet nesplácených úvěrů opět vzrostl. Proto se základní úrokové sazby nebudou výrazně měnit, ale bude brán větší ohled na bonitu nových žadatelů o úvěr.

S ohledem na dostupné informace a materiály, které mi byly poskytnuty jako finančnímu poradci, se domnívám, že úrokové sazby hypotečních úvěrů by v roce 2011 neměly výrazně růst. Klienti, kteří přemýšlí o koupi nemovitosti, by měli věnovat pozornost růstu cen nemovitostí. Realitní trh se po těžkém propadu opět vzmáhá a tlaky na snižování cen opadají. Tato situace by mohla ovlivnit výslednou cenu úvěru.

Závěr

Cílem bakalářské práce bylo popsat historický vývoj hypotečního bankovníctví v České republice, charakterizovat současnou problematiku, poskytnout informace o trhu a produktech, určit vhodnou formu financování a porovnat ji s ostatními možnostmi financování.

V první části jsou charakterizovány trh, produkty a související legislativa. Pomocí odborné literatury jsou definovány bankovníctví, banky, hypoteční úvěr a jeho druhy.

Druhá část byla věnována samotnému historickému vývoji hypotečního bankovníctví, kde jsou popsány možnosti využití hypotečního úvěru v historii i v nedávné minulosti. Daný vývoj je zachycen do období, která odpovídala danému státnímu zřízení našeho státu a byla ovlivněna historickými událostmi.

Třetí část je praktická. Je zde popsán současný vývoj hypotečního bankovníctví v ČR, který byl ovlivněn hypoteční a následnou hospodářskou krizí a jaké má prognózy do budoucnosti.

Ve čtvrté části jsou uvedeny výhody a nevýhody financování hypotečním úvěrem a úvěrem ze stavebního spoření, rozdíly mezi jednotlivými bankami poskytujícími tyto produkty a odhad budoucího vývoje hypotečního trhu.

Při výběru hypotečního úvěru není důležitá pouze výše úrokové sazby, ale také celá řada dalších poplatků. Jistota úroku úvěru ze stavebního spoření nemusí být výhodou, protože nezachycuje aktuální změny úrokových sazeb na jednotlivých tarifech spoření. Poplatky spojené s čerpáním úvěru, za zpracování úvěru, sankce za předčasné splacení v době fixace úrokové sazby, poplatků za vedení úvěrového účtu, pojištění a další jsou těmi hlavními parametry, které zásadně ovlivňují celkovou cenu úvěru. Stavební spořitelny jsou v tomto případě lepší a levnější volbou než banky poskytující hypoteční úvěry, ale v měsíčních splátkách nemusí být dostupné pro každého. Pokud jde o rozdíly mezi jednotlivými bankami, jde především o odlišnosti v poplatcích. Nelze tedy jasně určit, která banka je levnější. Každý úvěrový případ je příběh sám pro sebe daný možnostmi klienta, které ovlivní celkovou cenu úvěru. Banka má povinnost danou novým zákonem klienta přímo informovat o celkové výši úroků a poplatků. Proto má dnes klient dostatek informací, aby mohl provést porovnání a rozhodnout se pro nejlepší řešení.

Seznam použitých zdrojů

Použitá literatura

1. DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2005. Hypoteční banky, s. 126-128. ISBN 80-7201-515-X.
2. KAŠPAROVSKÁ, V. *Řízení obchodních bank*. Praha : C. H. Beck, 2006. Rámcové podmínky bankovního podnikání, s. 1-3. ISBN 80-7179-381-7.
3. NĚMEČKOVÁ, V. *Naše měna a peníze v zajetí politiky 1938 - 1947*. 1. vyd. Praha : Libri, 2008. s. 167. ISBN 978-80-7277-362-6.
4. POLOUČEK, S. a kol. *Peníze, banky, finanční trhy*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2009. s. 415. ISBN 978-80-7400-152-9.
5. PŮLPÁNOVÁ, S. *Komerční bankovníctví v České republice*. 1. vyd. Praha : Nakladatelství Oeconomica, 2009. s. 338. ISBN 978-80-245-1180-1.
6. RADOVÁ, J.; DVOŘÁK, P.; MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*. 6. aktualiz. vyd. Praha : Grada Publishing, a.s., 2007. Hypoteční úvěry, s. 170-171. ISBN 978-80-247-2233-7.
7. REVENDA, Z. et al. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha : Management Press, 2005. Obchodní bankovníctví, s. 130-132. ISBN 80-7261-132-1.
8. VENCOVSKÝ, F. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. 1. vyd. Praha : Bankovní institut, 1999. s. 594. ISBN 80-7265-030-0.
9. VENCOVSKÝ, F. *Vzestupy a propady československé koruny: Historie československých měnových poměrů 1918-1992*. 1. vyd. Praha : Oeconomica, 2003. s. 248. ISBN 80-245-0497-9.

Internetové zdroje

10. AČSS. *Vývoj statistik: Přehled hlavních údajů o stavebním spoření*. [online], 2011 [cit. 2011-03-21]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyvoj-statistik/>>
11. ČAPKA, F. *Dějiny zemí Koruny české v datech*. [online], 2001 - 2011 [cit. 2011-02-06]. Dostupné z WWW: <<http://libri.cz/databaze/dejiny/text/t68.html#18570000>>
12. Česká národní banka : *Veřejnost - archiv* [online], 2003 – 2011 [cit. 2011-02-06]. Národní banka Československá-česká národní banka. Dostupné z WWW: <http://www.cnb.cz/cs/verejnost/archiv_cnb/fondy/nbcs.html>

13. Hypoteční banka [online], 2009 [cit. 2011-02-03]. Druhy hypoték - Hypoteční banka. Dostupné z WWW: <http://www.hypotecnibanka.cz/vse-o-hypotekach/serial-o-hypotekach/druhy-hypotek/>
14. Kurzy.cz-úvodní stránka [online], 2011 [cit. 2011-02-07]. Kurzy.cz. Dostupné z WWW: <http://zpravy.kurzy.cz/>
15. MVČR. *Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách* [online], 2010 [cit. 2010-12-14]. Dostupné z WWW: http://aplikace.mvcr.cz/sbirkazakonu/SearchResult.aspx?q=21/1992&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy
16. MVČR. *Zákon č. 84/1995 Sb., o dluhopisech* [online], 2010 [cit. 2010-12-14]. Dostupné z WWW: http://aplikace.mvcr.cz/sbirkazakonu/SearchResult.aspx?q=84/1995&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

Seznam zkratek

% - procento

§ - paragraf

a. s. - akciová společnost

aj. - a jiné

aktualiz. - aktualizované

apod. - a podobně

atd. - a tak dále

atp. - a tak podobně

cit. - citováno

č. - číslo

ČEB - Česká exportní banka

čl. - článek

ČMSS - Českomoravská stavební spořitelna

ČNB - Česká národní banka

ČR - Česká republika

ČSOB - Československá obchodní banka

ČSR - Československá republika

ČSSR - Československá socialistická republika

ECB - Evropská centrální banka

EHP - Evropský hospodářský prostor

ES - Evropské společenství

ESVO - Evropské sdružení volného obchodu

EU - Evropská unie

GE - General Electric

HVB - HypoVereinsbank (Hypoteční spolková banka)

HZL - hypoteční zástavní listy

IB - Investiční banka

KB - Komerční banka

KBC - Kredietbank en CERA bank (fúzí vzniklá skupina z Kredietbank Brusel, CERA bank a pojišťovny ABB)

Kč - Koruna česká

mj. - mimo jiné

mld. - miliarda

MMR - Ministerstvo pro místní rozvoj

např. - například

NS - nucená správa

OECD - Organization for Economic Cooperation Development (= Organizace pro ekonomickou spolupráci a rozvoj)

popř. - popřípadě

přepřac. - přepracované

příp. - případně

resp. - respektive

rozš. - rozšířené

s. - strana

s. p. ú. - státní peněžní ústavy

Sb. - sbírka

SBČS - Státní banka československá

tis. - tisíc

tj. - to je

tzn. - to znamená

tzv. - tak zvaně

USA - United States of America (= Spojené státy americké)

VÚB - Všeobecná úvěrová banka

vyd. - vydání

WTO - World Trade Organization (= Světová obchodní organizace)

WWW - world wide web

ŽB - Živnostenská banka

Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Výhody a nevýhody pohledávkového systému krytí.....	22
Tabulka č. 2: Výhody a nevýhody zástavního systému krytí	22
Tabulka č. 3: Vývoj počtu bank v letech 1990 - 2005	36
Tabulka č. 4: Základní struktura bilance hypoteční banky	41
Tabulka č. 5: Vývoj počtu bank v letech 2006 - 2010	42
Tabulka č. 6: Hypoteční zástavní listy v České republice v roce 2008.....	44
Tabulka č. 7: Přehled hypotečních bank s úrokovými sazbami k 1. 2. 2011	46
Tabulka č. 8: Přehled stavebních spořitelen k 1. 2. 2011	46
Tabulka č. 9: Vývoj stavebního spoření v letech 2009 a 2010	47

Seznam grafů

Graf 1: Podíl hypotečních bank na českém trhu v roce 2003	40
Graf 2: Objem poskytnutých hypoték v letech 2000 - 2010.....	43
Graf 3: Vývoj úrokových sazeb v letech 2003 - 2010.....	43
Graf 4: Oblíbenost jednotlivých variant hypoték	49