



Pedagogická
fakulta
Faculty
of Education

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH
BUDĚJOVICÍCH
Pedagogická fakulta
Katedra společenských věd

Bakalářská práce

Bankovní rizika na českém trhu hypotečních úvěrů

Vypracovala: Barbora Chaloupková

Vedoucí práce: Ing. Josef Mendl

České Budějovice 2014

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně pod vedením Ing. J. Mendla a uvedla veškeré prameny v seznamu použité literatury a dalších zdrojů.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě – v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných pedagogickou fakultou elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích.....

.....

Podpis

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu své bakalářské práce Ing. Josefu Mendlovi za jeho odborné vedení a za cenné rady a připomínky, které mi pomohly při vypracování této práce.

Anotace

Téma předkládané práce je zaměřeno na bankovní sektor a na to, zda je schopen redukovat a nakolik opravdu redukuje bankovní rizika na trhu hypotečních úvěrů v podmínkách doznívající hospodářské krize. Podnikání bankovních institucí je ovlivněno děním v reálné ekonomice a tyto vnější podmínky spoluutvářejí dění na úvěrovém trhu. Cílem práce je tedy vyhodnocení závažnosti bankovních rizik na trhu hypotečních úvěrů v České republice.

V práci jsou vymezena bankovní rizika a způsoby jejich redukce ze strany bank a je zde nastíněn hypoteční úvěr pro fyzické osoby, právní prostředí hypotečního úvěru a podmínky pro jeho poskytnutí. Zabývám se také praktickou ukázkou, ze které je patrné chování banky vzhledem ke klientovi při poskytování hypotečního úvěru. Na závěr jsem vyhodnotila situaci v dané oblasti České republiky a v členských zemích Evropské unie, aby mohla být na základě mezinárodního srovnání vyhodnocena relativní závažnost bankovních rizik na trhu hypotečních úvěrů v České republice.

Annotation

This thesis focuses on banking sector and whether it is able to reduce and if it really reduces bank risks in the mortgage marketplace in conditions of fading economic crisis. It is known that banking business is influenced by events in real economy and these conditions form events on the credit market. The aim of this work is to evaluate bank risks relevance in the mortgage marketplace in the Czech Republic.

In the thesis I have defined bank risks and ways of their reduction on the part of the bank. I have also outlined mortgage credit for a natural person, its legal background and conditions for providing it. In the practical part I deal with bank performance to a client while the bank provides the mortgage. In conclusion I have evaluated a situation in a certain area of the Czech Republic and in member countries of European Union. On the basis of international comparison I could then analyse bank risks relevance in the mortgage marketplace in the Czech Republic.

Obsah

1	ÚVOD.....	7
2	TEORETICKÉ VYMEZENÍ BANKOVNÍCH RIZIK	8
2.1	Měnové riziko	10
2.2	Úrokové riziko	11
2.3	Riziko likvidity.....	12
2.4	Kapitálové riziko	12
2.5	Tržní riziko.....	13
2.6	Úvěrové riziko.....	14
2.7	Eliminace úvěrového rizika.....	16
3	ÚVĚR PRO FYZICKÉ OSOBY - HYPOTÉKA	17
3.1	Hypoteční banky	18
3.2	Právní prostředí pro poskytování hypotečního úvěru Chyba! Záložka není definována.	
3.3	Standardy při poskytování hypotečních úvěrů Chyba! Záložka není definována.	
3.3.1	Úroková sazba.....	20
3.3.2	Hypoteční zástavní listy.....	22
3.3.3	Bonita klienta.....	23
3.3.4	Výpočet splátky hypotečního úvěru	24
3.4	Realizace poskytování hypotečních úvěrů v ČR Chyba! Záložka není definována.	
3.4.1	Typy hypotečních úvěrů	25
3.4.2	Postupy při poskytování hypotečních úvěrů.....	26
3.5	Zajištění hypotečních úvěrů	27

4	VYMEZENÍ ZPŮSOBŮ, JAKÝMI SE BANKY SNAŽÍ MINIMALIZOVAT RIZIKA PŘI POSKYTOVÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ V ČESKÉ REPUBLICE ..	29
4.1	Zajištění úvěru.....	29
4.2	Úvěrové riziko.....	30
4.2.1	Registry úvěrů – nový nástroj pro řízení úvěrového rizika	32
4.3	Úrokové riziko	32
4.4	Riziko likvidity.....	34
4.5	Měnové riziko	35
4.6	Tržní riziko.....	37
4.7	Kapitálové riziko	37
4.8	Minimalizace rizika u konkrétního případu	39
4.8.1	Metodika	39
4.8.2	Prezentace klienta	40
5	KOMPARACE STUPNĚ ZÁVAŽNOSTI RIZIK ČR A VYBRANÝCH ZEMÍ EU	43
5.1	Analýza rizik na trhu hypotečních úvěrů v ČR s ostatními zeměmi EU	45
5.1.1	Úvěrové riziko	45
5.1.2	Úrokové riziko	46
5.1.3	Riziko likvidity	48
5.1.4	Měnové riziko	49
5.1.5	Tržní riziko	50
5.1.6	Kapitálové riziko.....	52
5.2	Hypoteční bublina	52
6	ZÁVĚR.....	55
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A DALŠÍCH ZDROJŮ.....	57
	SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK	63

1 ÚVOD

Pro všechny země, pro život občanů a zvláště pak pro jejich ekonomiku je důležitý stabilní finanční sektor spolu s finančními institucemi poskytujícími kvalitní služby. Nejběžnější činností každé banky je zprostředkování finančních prostředků ekonomickým subjektům. V současné době banky stále častěji pronikají do jiných oblastí finančního trhu, na základě toho mají možnost rozšířit nabídku svých služeb, a oslovit tak širokou škálu svých klientů.

Stejně jako ostatní podnikatelské subjekty se i banky v průběhu své činnosti potýkají s celou řadou rizik. Tato rizika mohou působit negativně na chod finančních institucí, nicméně v některých případech se banky vědomě vystavují rizikům s cílem dosáhnout vyššího zisku.

V mé práci jsem nastínila jednotlivá rizika, jimž banky čelí. Jedním z nejzávažnějších rizik je úvěrové riziko. Dělení bankovních rizik není v naší ani v zahraniční literatuře zcela sjednoceno. Bankovní rizika byla často podceňována. Později bylo zjištěno, že to jsou právě bankovní rizika, která ovlivňují postavení jednotlivých bank na trhu hypotečních úvěrů. Z tohoto důvodu by neměla být tato problematika zanedbávána. V posledních letech se bankovní rizika dostávají do popředí, lidé si jsou vědomi jejich závažnosti a snaží se je eliminovat. Na eliminaci rizik vynakládají banky velkou část svých investic, neboť pro úspěšné řízení je důležité jejich přesné vymezení.

Dále se jedna kapitola věnuje úvěru pro fyzické osoby, tj. hypotéce, neboť úvěry tvoří převážnou většinu zisků pro banku. Zajištění přiměřeného bydlení představuje pro většinu domácností největší životní investici. V posledních letech málokdo disponuje takovým množstvím financí, aby byl schopný koupit nemovitost v hodnotě milionu. Na základě vypovězeného faktu se poskytování hypotečního úvěrů rozmnožilo. Banky přicházejí na trh s různými variantami hypotečních úvěrů, neboť se snaží oslovit co nejvíce lidí.

Závěrečná část práce se věnuje situaci v EU. Výsledky, které budou objasněny v ČR, budou konfrontovány s Evropskou unií.

2 TEORETICKÉ VYMEZENÍ BANKOVNÍCH RIZIK

Aktivní úvěrové obchody jsou jednou z nezávaznějších oblastí činnosti bank. Největším zdrojem výnosů jsou právě přijaté úroky z poskytnutých úvěrů. Na úvod je nezbytné vysvětlit pojem „úvěr“. Jedná se o zapůjčení peněžního kapitálu. Je to časově omezené, úplatné přenechání peněz k volnému nebo smluvně vázanému použití. Úvěr je přenechání hospodářského práva disponovat kapitálem oproti závazku vrátit později zapůjčený kapitál majiteli a vyplatit mu určitou peněžní částku (úrok), která je odměnou za zapůjčení. (Šenkýřová a kol., 1998, s. 13)

Obecně jsou úvěry rozlišeny na úvěry obchodní a bankovní, které banky poskytují svým klientům na jejich požádání. Banky nejčastěji uzavírají úvěrové obchody se svými klienty, nicméně obchodují i s ostatními bankami. Ve své práci se zaměřím na poskytování úvěrů nebankovním subjektům, tedy klientům. (Šenkýřová a kol., 1998, s. 13)

Banka poskytuje úvěry jak podnikatelům, tak fyzickým osobám a nadále i jiným subjektům (obce, nadace...) Z hlediska účelu je možné úvěry rozdělit na produktivní, které tvoří největší díl úvěrové aktivity, a na spotřební. Každá banka si vytváří svůj soubor zásad a metod, kterými se řídí zaměstnanci dané banky při poskytování úvěrů. Úvěrová politika musí vycházet z pravidel nastavených centrální bankou. (Šenkýřová a kol., 1998, s. 14)

Dále jsou úvěry rozlišeny podle doby splatnosti, a to na krátkodobé úvěry se splatností do jednoho roku, střednědobé úvěry splatné od jednoho do čtyř let a dlouhodobé úvěry se splatností delší než čtyři roky.

Pokud je pozornost soustředěna na subjekty, kterým je úvěr poskytován, mohou jimi být podniky či občané. Podniky mohou čerpat úvěr krátkodobý, střednědobý a také dlouhodobý účelový. Příkladem je úvěr na zásoby, pohledávky, investice. Stejně tak mají možnost využít neúčelové úvěry. V případě občanů jsou poskytovány úvěry účelově zaměřené (např. na modernizaci bytu, na výstavbu rodinného domku), osobní úvěry (při nedostatku financí). V zahraničí je rozšířené úvěrování občanů pomocí úvěrových karet. Podmínky pro poskytování těchto úvěrů

jsou pevně stanoveny. K žádosti o úvěr musí občan předložit občanský průkaz, dále potvrzení zaměstnavatele o výši pracovního příjmu, pokud je občan OSVČ, předkládá živnostenský list a daňová přiznání. U úvěrů poskytovaných občanům je kladen důraz na to, aby po zaplacení měsíčních splátek úvěru bylo zachováno životní minimum. Životní minimum stanovuje zákon č. 110/2006 Sb., paragraf 1, odstavec 1.¹ Aktuálně pro rok 2014 činí životní minimum pro jednotlivce 3410 Kč.² Úvěry jsou zajišťovány ručiteli či zástavou movitého i nemovitého majetku. (Kipielová, 1995)

Na počátku vysvětlím kromě pojmu úvěr také hesla, která jsou nedílnou součástí práce. Nelze zjednodušeně stanovit definici pojmu „riziko“. Existuje celá řada definic snažících se vysvětlit tento pojem. Podle Poloučky bychom pojmu „riziko“ mohli rozumět tak, že se jedná o určité nebezpečí vzniku škody, ztráty či poškození. Jak už bylo zmíněno, každá banka se snaží maximalizovat své výnosy na úkor jednotlivých rizik. (Polouček, 2006, s. 282)

Bankovní rizika byla často podceňována. Později bylo zjištěno, že jsou to právě bankovní rizika, která ovlivňují postavení jednotlivých bank na trhu hypotečních úvěrů. Tato problematika by tedy neměla být zanedbávána. S postupem času se daná rizika dostávají do popředí, někteří řídicí pracovníci si jsou vědomi jejich závažnosti a snaží se je minimalizovat. Rizika jsou součástí budoucnosti, a proto je nutné pracovat systematicky, z čehož vyplývá, že rizika je nutné řídit. Každá banka má ve své struktuře nastaven vnitřní řídicí a kontrolní systém.

Bankovníctví se neustále rozvíjí a současně s ním vznikají stále nová a nová rizika. Rozlišujeme rizika specifická, která se týkají banky, ale finanční instituce se potýká s dalšími typy rizik, které jsou společné pro podnikání, například riziko loupeže nebo riziko požáru.

¹ Tento zákon stanoví životní minimum jako minimální hranici peněžních příjmů (dále jen „příjem“) fyzických osob (dále jen „osoba“) k zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb a existenční minimum jako minimální hranici příjmů osob, která se považuje za nezbytnou k zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb na úrovni umožňující přežití.

² Dostupné z: <http://socialni-davky-2014.eu/zivotni-minimum-2014/>.

Bankovní rizika lze klasifikovat několika způsoby. Opět neexistuje jednotné rozdělení. Podle pana doc. RNDr. Sekerky, CSc. je rozdělení následovné:

- úvěrové riziko
- tržní riziko
 - úrokové riziko
 - akciové riziko
 - komoditní riziko
 - měnové riziko
- riziko likvidity
- operační riziko
- právní riziko (Sekerka, 1998, s.3)

Obdobně se dělením rizik zabývá Stanislav Polouček, který ve své publikaci mluví i o riziku likvidity, úrokovém riziku, úvěrovém riziku, kapitálovém, provozním a tržním riziku jako celku.

Následující podkapitoly budou věnovány problematice jednotlivých bankovních rizik a poté je vymezeno úvěrovému riziku, které je nejdůležitější.

Každá banka je vystavena hned několika rizikům. Jednotlivé banky se snaží maximalizovat svůj zisk a zároveň tak přebírají různá rizika. Mezi ty nejdůležitější patří:

- úvěrové
- úrokové
- měnové
- likvidní
- kapitálové (nesolventnosti) (Revenda a kol, 1999, s. 122)

2.1 Měnové riziko

Představuje riziko ztráty ze změny měnových kurzů. Banky provádějí obchody i s cizími měnami, a proto jsou ohroženy. Jsou citlivé na změny měnových kurzů, ve kterých mají svá aktiva a pasiva. Banky tedy poskytují také cizoměnové úvěry. Právě

prostřednictvím změn měnových kurzů banky dosahují zisku, nebo naopak ztrát. K minimalizaci měnového rizika je potřeba, aby banka udržovala vhodnou strukturu aktiv a pasiv. Podstata tohoto rizika je obdobná jako u úrokového rizika (Kipielová, 1995).

2.2 Úrokové riziko

Mluvíme – li o úrokovém riziku, je tím myšleno riziko vycházející ze změn úrokových sazeb, ze kterých vyplývá zisk banky. K tomuto riziku může dojít, pokud se úroková citlivost aktiv neshoduje s úrokovou citlivostí pasiv. *„Jestliže 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 se sníží náklady u pasiv.“* (Revenda a kol., s. 123)

Hojně využívaná metoda měření úrokového rizika je tzv. gapová analýza. Podstatou této analýzy je to, jaká je citlivost aktiv a pasiv na změnu úrokové sazby. *„Jednotlivé gapy představují rozdíl mezi úrokově citlivými aktivy a úrokově citlivými pasivy v určitých časových intervalech.“* (Kašparovská a kol., 2006, s.94) Tato analýza zjišťuje dopad změny úrokové sazby na čistý úrokový výnos banky. Dále je nutné zařadit jednotlivá aktiva a pasiva do časových košů podle jejich délky úročení. Pro dané časové koše se vypočítají gapy, které tvoří rozdíl mezi úrokově citlivými aktivy a pasivy uvnitř koše. Na základě toho, jaký poměr citlivých aktiv a pasiv se v koši nachází, výsledkem je aktivní respektive pasivní úroková pozice. (Kašparovská a kol., 2006, s. 94)

Pro řízení úrokového rizika jsou používány různé strategie. Agresivní strategie funguje na základě změn úrokových sazeb ke zvýšení úrokové marže, zatímco defenzivní strategie vychází z toho, že úroková marže je neměnná v závislosti na vzrůstu či poklesu úrokových sazeb. Další způsob, jakým se banky snaží toto riziko řídit, je změna struktury bilance banky. V tomto případě jde o to, aby jednotlivé položky aktiv a pasiv byly přibližně stejně citlivé na změny úrokových sazeb. Kromě zmíněných způsobů je banka schopna ovlivnit toto riziko prostřednictvím finančních derivátů (forward, futures, swapy, úrokové opce). (Kašparovská a kol., 2006, s. 113)

2.3 Riziko likvidity

„Banka ztratí schopnost dostát svým finančním závazkům v době, kdy se stanou splatnými nebo nebude schopna financovat svá aktiva.“³

Toto riziko je pro bankovníctví klíčové. Pokud by nastala situace, že by banky potřebovaly klientům vyplatit finance jednorázově, není to možné, neboť dané peníze nemá banka v hotovosti ve své pokladně, ale pouze ve formách aktiv. Z tohoto faktu lze vyvodit, že banky hospodaří s cizími penězi. Banka tedy musí disponovat určitým množstvím likvidních prostředků a zároveň by měla počítat s odlivem finančních prostředků. Aby mohla být poptávka po likviditě uspokojena, banka může prodat cenné papíry nebo využít úvěr u jiné finanční instituce. Banky přijímají vklady od svých klientů a mění je na různé formy aktiv. Tato aktiva mají určitou dobu splatnosti a nějaký čas trvá, než se peníze vrátí. Právě v rozdílné době splatnosti aktiv a pasiv spočívá princip likvidity. V důsledku toho je banka neustále vystavena riziku, že klienti budou požadovat vyplacení svých financí, které má banka uložena v aktivech, kde je jejich splatnost několik let. (Kašparovská, 2006, s. 130)

Rizikem likvidity se stává to, když banka operuje s takovými pasivy, která mají kratší splatnost než aktiva. V tomto případě je banka nucena prodat svá aktiva za nižší hodnotu než obvykle a vznikne ztráta. Česká národní banka může požadovat dodržování určitých pravidel likvidity, ale pravidla při řízení rizika likvidity nechává především na jednotlivých bankách. Každá banka se snaží dosáhnout co nejvyššího zisku, ale je nucena udržet likviditu. (Polouček, 2006, s. 290)

2.4 Kapitálové riziko

Kapitálové riziko spočívá v tom, že výše závazků je větší než tržní hodnota veškerých aktiv. Banka musí udržovat určitou výši vlastního kapitálu, aby toto riziko bylo minimalizováno. Na základě tohoto výroku lze říci, že čím vyšší je vlastní kapitál banky, tím nižší je kapitálové riziko. Za toto riziko zodpovídají především akcionáři,

³ Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/280516-riziko-likvidity-a-jeho-vyznam-v-bankovni-sfere/>.

kteří tvoří výši kapitálového vybavení banky. Při řízení kapitálového rizika je nutné, aby finanční instituce stanovila výši kapitálu a také strukturu aktiv v závislosti na výnosnosti likvidity a rizika. Pro posouzení kapitálového rizika slouží ukazatel kapitálové přiměřenosti.⁴ Na základě tohoto ukazatele jsou banky povinny dodržovat určitou výši kapitálu v závislosti na objemu a rizikovitosti aktiv. 1.1.1993 byly sjednoceny základní ukazatele přiměřenosti. Jedním z nejvýznamnějších je tzv. kapitálový standard, který byl zkonstruován Basilejským výborem bankovního dohledu a musí být respektován i zde v České republice. (Kašparovská, 2006, s. 46)

2.5 Tržní riziko

Tržní riziko v sobě zahrnuje úrokové, akciové a měnové riziko. Toto riziko vyplývá z pohybu tržních cen finančních aktiv. Každá banka investuje do finančních aktiv, a pokud dojde k rychlým změnám cen těchto aktiv, bance tak mohou vzniknout ztráty. Často používanou metodou pro měření tržního rizika je metoda Value at risk (hodnota v risku). Podstatou této metody je výpočet maximální možné ztráty banky z hlediska obchodního portfolia za určité období. (Blažek, Uklein, 1997, s. 56)

Value at risk je metoda, která vychází ze standardních metod měření rizika dle Basel I pravidel a jejich dodatků. Tato metoda je velmi oblíbená a používaná. Je snáze pochopitelná, umožňuje snadnou komunikaci s vedením společnosti i s prováděným dohledem. Metoda VaR je schopná zachytit rizika spojená s investováním do prakticky všech finančních dokumentů. Je používána u měření dalších rizik, např. úvěrového. (Polouček, 2006, s. 318)

Tržní cena je vždy závislá na úrovni úrokových sazeb. Faktory zvyšujícími tržní riziko jsou nestálost tržních cen, nedostatečná likvidita trhů, agresivní politika v oblasti kapitálových obchodů a investic. Faktory působící jako opozita jsou stabilní trhy, limity pro jednotlivá aktiva, limity koncentrace. (Navrátil a Vedlich, 1996, s. 20)

⁴ Kapitálová přiměřenost – ukazatel bankovní činnosti, ukazuje vztah mezi skutečnou výší kapitálu banky a jeho požadovanou výší vzhledem k rizikovitosti bankovního portfolia (Kašparovská, 2006, s. 34).

2.6 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko nastává v případě, že klient nesplatí bance poskytnutý úvěr a neuhradí smluvený úrok. Nastat může tehdy, pokud klient nesplatí daný úrok a úvěr v dohodnuté lhůtě a v důsledku toho bance vzniká finanční ztráta. Zmíněné riziko vzniká z platební neschopnosti nebo z nevěle úvěrových dlužníků. Obecně je známo, že dlouhodobé úvěry jsou rizikovější než krátkodobé. Úvěrová rizika jsou spjata s některými klienty více než s jinými a trvají po celou dobu úvěrové vztahu. (Sekerka, 1998, s. 117)

Příčiny tohoto rizika jsou rozděleny na interní, které vyplývají z vlastního rozhodnutí banky, a na externí, které jsou dány vývojem podmínek celého ekonomického a politického prostředí. Úvěrové riziko by se mělo posuzovat ze strany pravděpodobnosti, s jakou banka může očekávat nesplnění závazku druhou stranou, a také z hlediska tzv. inherentního rizika produktu⁵, které udává výši ztráty pro banku, pokud nebude závazek splněn. (Dvořák, 1999, s. 417)

K minimalizaci rizika nebo alespoň k omezení negativních důsledků banky používají různá opatření, prostředky a postupy, které jsou prosazovány v rámci úvěrové politiky, jinými slovy tzv. zajištění úvěrů. Bankovní opatření jsou dělena na globální a jednotlivá. Globální opatření si kladou za cíl zajistit existenci banky v důsledku finančních ztrát z poskytnutí úvěru.

Úvěrové riziko patří k nejrozšířenějším rizikům. Stejně tak jeho řízení je velmi propracované a vyspělé vzhledem k ostatním rizikům. Aby byly banky schopny řídit toto riziko, používají určité postupy. Jako příklad uvedu prověřování klienta, přísliby úvěrů. (Kašparovská, 2006, s. 307)

Banka pracuje se zdroji, které jsou určeny ke krytí ztrát z úvěrového rizika. Jedním z nich jsou opravné položky. Tento pojem charakterizuje položky, které si banka vytváří u úvěrových pohledávek, kde hrozí riziko nesplacení. Dále jsou to rezervy. Pro upřesnění mohou být rezervy řazeny do bankovních pasiv. Jsou tvořeny výši

⁵ Inherentní riziko produktu – vyčísluje výši ztráty z obchodu a z čeho bance vznikne.

konkrétního procenta z celkových pohledávek. Tiché rezervy nejsou přímo uvedené v rozvaze. Pokud banka potřebuje odepsat nedobytnou pohledávku, aktivuje tiché rezervy. Další možností je rezervní fond, který funguje na principu rezerv, ale s tím rozdílem, že banka ho vytváří ze zisku po zdanění. Všechny tyto rezervy a opravné položky mají vliv na výši zisku banky a také na výši daní a z tohoto důvodu jsou státem omezovány. Banky v ČR mohou vytvářet⁶:

- rezervy na standardní pohledávky z úvěrů do výše 1% jejich průměrného stavu za zdaňovací období
- opravné položky ke klasifikovaným pohledávkám z úvěrů za zdaňovací období do výše:
 - 1% u sledovaných pohledávek
 - 5% u nestandardních pohledávek
 - 10% u pochybných pohledávek
 - 20% u ztrátových pohledávek (Dvořák, 1999, s. 418)

Výše opravných položek nesmí přesáhnout 3% z průměrného stavu nepromlčených úvěrových pohledávek za zdaňovací období. (Šenkýřová a kol., 1998, s. 16-17)

Nutností je sledovat složky každého úvěrového rizika. Na základě toho pak můžeme řídit úvěrové riziko.

- riziko nesplnění závazku druhou stranou – zde působí riziko zákazníka a dále riziko země (tím jsou míněny ekonomické subjekty, které budou rušivými, či negativně působícími elementy), riziko transferu, riziko nedostatečné diverzifikace aktiv
- inherentní „riziko“ produktu – toto riziko je určeno výší ztráty, která vznikne jako důsledek neplnění závazku klientem, vyčísluje výši té ztráty⁷

⁶ viz zákon č. 593/1992 Sb. o rezervách pro zjištění daně z příjmů ve znění pozdějších předpisů.

⁷ POSPÍCHALOVÁ, Veronika. *Řízení bankovních rizik a jejich dopad na bankovní sektor* [online]. Pardubice, 2011 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: https://dspace.upce.cz/bitstream/10195/39666/1/PospichalovaV_RizeniBankovnich_JC_20011.pdf. Diplomová práce. Univerzita Pardubice, Fakulta ekonomicko-správní.

2.7 Eliminace úvěrového rizika

Pro eliminaci úvěrového rizika je důležitá bonita klientů. Nižším rizikem je poskytnout úvěr klientovi, který má pravidelný vysoký příjem, než klientovi, který je mladý, ukončil školu a nastoupil do prvního zaměstnání. O snížení úvěrového rizika by měli mít zájem i klienti, protože pokud banka dané riziko sníží, stane se stabilnějším. Poté bude moci klientům nabídnout bezpečnější uložení jejich finančních prostředků.⁸

Pokud nastane taková situace, že úvěr je nenávratný, banka tuto situaci většinou řeší soudním vymáháním nebo vyhlášením konkurzního řízení. Úvěr může být zajištěn jak peněžně, tak nepeněžně. V případě nepeněžního zajištění do zástavy lze přijmout pouze věci nabyté zákonným způsobem. (Sekerka, 1998, s. 117)

⁸ BUČKOVÁ, Veronika. Úvěrové riziko bank se netýká pouze úvěrů. *Finance.cz* [online]. 2010 [cit. 2014-04-25]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/280055-uverove-riziko-bank-se-netyka-pouze-uveru/>

3 ÚVĚR PRO FYZICKÉ OSOBY - HYPOTÉKA

Hypoteční úvěry jsou řazeny mezi bankovní úvěrové produkty a můžeme je považovat za jeden z klasických finančních zdrojů, který se využívá k výstavbě nemovitosti. V České republice bylo poskytování těchto úvěrů umožněno přijetím legislativních úprav, které vstoupily v platnost dnem 1. července 1995. Splacení zmíněného úvěru je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Hypoteční úvěr je vymezen na investice do nemovitostí. Česká právní úprava opatřena v novelizovaném zákoně č. 530/1990 Sb., tj. zákon o dluhopisech. „*Úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území České republiky, nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky.*“ (Jirásek a kol., 1998, s. 57)

Existuje několik druhů záměrů, proč investovat do nemovitostí. Může se jednat o investování v podobě koupě nemovitosti nebo o investici výplatou dědických podílů jiných osob nebo splacení již dříve poskytnutého úvěru. Hypoteční úvěr může být zřízen pro koupi pozemku, na pořízení nemovitosti se záměrem bydlení, rekreace anebo se záměrem podnikání. Tento úvěr může být použit nejen k pořízení nové nemovitosti, ale také na opravu, rekonstrukci, či modernizaci nemovitosti. Jedná se o dlouhodobé úvěry s určitou dobou splatnosti, která se pohybuje od pěti do třiceti let.

Zmíněné úvěry jsou financovány zdroji hlavně emisí hypotečních zástavních listů. Podkladem pro zřízení hypotéky je zástava v podobě zástavního práva k nemovitosti. Ručit lze několika nemovitostmi najednou tak, aby poměr mezi zastavenou nemovitostí a úvěrem byl výhodný pro obě strany. Tato zástava kryje věřitele v tom případě, pokud by dlužník nebyl schopen plnit podmínky stanovené úvěrem. Výše hypotečního úvěru nemůže překročit cenu nemovitosti, která je její zástavou.⁹

⁹ KREJČÍ, Veronika. *Hypoteční úvěr* [online]. Brno, 2007 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: http://is.muni.cz/th/76240/esf_m/DP_KREJCI.V.pdf. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta.

3.1 Hypoteční banky

Pro vstup na trh hypotečních úvěrů musí tyto banky získat licence k vydávání hypotečních zástavních listů od centrální banky. Pokud banka licence získá, může být vedena pod názvem hypoteční banka. Principem hypoteční banky je vydávat hypoteční zástavní listy, prostřednictvím kterých získá prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. Jedničkou na trhu pro rok 2013 zůstala Hypoteční banka. Pro tento rok poskytla úvěry na bydlení v celkové výši 43 miliard korun.¹⁰

3.2 Hypoteční úvěr – právní hledisko

Hypoteční úvěr – jedná se o dlouhodobý bankovní úvěr, který je zajištěný zástavním právem k nemovitostem, tzv. hypotékou. 18. 4. 1995 parlament ČR přijal zákon č. 84/1995 Sb.¹¹, tj. zákon o dluhopisech. Tímto zákonem byly upraveny základní instituty hypotečního bankovníctví, které jsou uskutečněny novelou pěti zákonů. Těžiště zmíněného zákona je v novele zákona o dluhopisech, kde jsou sepsány základní pojmy hypotečního bankovníctví. Přínosem této novely jsou fakta jako taková:

- „hodnota zastavených nemovitostí je stanovována jako cena obvyklá“
- „majetkové hodnoty sloužící ke krytí jmenovité hodnoty HZL nesmí banka zastavit.“ (Jirásek a kol., 1998, s. 55)

Podle stanovených zákonů jsou hypotéky úvěry, které jsou poskytované na investice do nemovitostí na území ČR. Dále splácení tohoto úvěru je zabezpečeno zástavním právem k této nebo k jiné nemovitosti ne na území ČR. (Jirásek a kol., 1998)

¹⁰ BUBÁK, Zdeněk. Jaké budou letos hypotéky? Rok 2013 byl mimořádný a asi neopakovatelný. *Finparada* [online]. 2014 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.finparada.cz/1809-Hypoteky-v-roce-2014.aspx>.

¹¹ tímto zákonem došlo k úpravě základních institutů hypotečního bankovníctví, které jsou představovány novelou pěti zákonů. (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).

3.3 Standardy při poskytování HÚ

Hypoteční úvěr je účelový. Může být tedy použit na financování koupě nemovitosti, financování koupě podílu nemovitosti za účelem dědických nároků, financování rekonstrukce, modernizace a také opravy nemovitosti, výstavbu, přístavbu, vestavbu a nástavbu. Tento úvěr je určen pouze pro nemovitosti. Úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti, tzv. hypotékou. Podmínkou je, že nemovitost musí být na území ČR, musí být evidována v katastru nemovitostí. Zajistit hypoteční úvěr je možné:

- stavebním pozemkem
- rodinným domem
- bytovým domem
- bytem vlastním
- chalupou, chatou, objektem pro výrobu skladování, objektem pro dopravu, rozvoj energií (Jirásek a kol., 1998, s. 57)

Hypoteční úvěr bývá nejčastěji dlouhodobý. Maximální doba splatnosti tohoto úvěru v ČR je 30 let. Kromě úvěru dlouhodobého existuje i úvěr krátkodobý, tzn. s délkou splatnosti do 1 roku, nebo jako střednědobý, tzn. s délkou splatnosti od 1 roku do 4 let.

Hypoteční úvěr mohou získat fyzické i právnické osoby. Důležitou podmínkou pro fyzické osoby je jejich trvalý pobyt na území ČR. Klient musí být dále způsobilý k právním úkonům, musí být schopný požadovaný úvěr zajistit hypotékou, musí vykázat úvěrovou způsobilost. Při poskytování hypotečního úvěru banky považují za zvýšené riziko fyzických osob nestabilitu zaměstnání, neobyčejný životní styl.

Hypoteční úvěr je amortizovatelný, lze ho splácet pravidelnými splátkami. Hypoteční úvěr je možné čerpat jednorázově nebo postupně. Nejčastěji bývá čerpán v průběhu stavby. (Jirásek a kol., 1998)

3.3.1 Úroková sazba

U hypotečního úvěru bývá úroková sazba relativně nízká ve srovnání s jinými typy bankovních úvěrů. Panuje zde poměrně nízká rizikovost. Nemovitosti a domy jsou jednou z nejlepších záruk, které klienti bankám poskytují. Platí pravidlo „*čím je úvěrový obchod pro banku rizikovější, tím je vyšší úroková sazba.*“ (Jirásek a kol., 1998, s. 59) Na úvod je zcela nezbytné vymezit pojmy „úrok, úroková sazba.“ Úrok je částka peněz, kterou platí dlužník věřiteli za poskytnutí úvěru a která bývá vyjádřena prostřednictvím úrokové sazby (vyjádřena v procentech za určité období). Úrok je úměrný výši půjčené částky, době její splatnosti a úrokové sazbě. Úrokovou sazbu rozlišujeme pevnou (stanovená pevnými procenty) nebo pohyblivou. Banky často využívají pohyblivé úrokové sazby z toho důvodu, že jsou schopny pružněji reagovat na vývoj ceny peněz na finančních trzích. Úrokové sazby jsou ovlivněny následujícími faktory:

- právním prostředím
- všeobecnými ekonomickými podmínkami – např. výše inflace, hospodářský růst
- konkurence – banky se navzájem sledují a stanovují tak úrokové sazby
- vyšší nákladů banky
- cílem, finanční pozicí banky
- charakterem konkrétního úvěrového obchodu¹²

Rok 2012 nebyl pro ČR zrovna příznivý. Došlo k poklesu české ekonomiky, který se v průběhu roku stále prohluboval. Hodnota HDP se snížila a velký propad nastal u spotřeby českých domácností. Všechny tyto nepříznivé faktory ovlivňují bankovní sektor.¹³ Z níže uvedené tabulky 1 je patrné, že úrokové sazby jsou velmi proměnlivé, neustále se mění. Od roku 2010 úrokové sazby nadále klesají. V roce 2012 nastal určitý zlom, kdy obecně úrokové sazby rapidně klesly, a s tím souvisí i vyšší počet

¹² KREJČÍ, Veronika. *Hypoteční úvěr* [online]. Brno, 2007 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: http://is.muni.cz/th/76240/esf_m/DP_KREJCI.V.pdf. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta

¹³ Vývoj ekonomiky České republiky v roce 2012. In: *Český statistický úřad* [online]. 2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/33001F7B87/\\$File/110911q4a.pdf](http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/33001F7B87/$File/110911q4a.pdf)

poskytovaných hypoték. Aktuálně míry úrokové sazby se mění pouze v řádech desetin či setin.

Obrázek 1 - Vývoj úrokových sazeb od roku 2010¹⁴

Rok	Úroková sazba	Počet hypoték	Objem hypoték (v mld. Kč)
Leden 2014	3,08 %	4 225	6,964
Leden 2013	3,21 %	5 146	8,386
Leden 2012	3,59 %	5 443	9,251
Leden 2011	4,2 %	3 404	5,716
Leden 2010	5,52 %	2 533	4,280

Proměnlivost úrokových sazeb z hlediska doby fixace znázorňuje tabulka 2. V níže uvedené tabulce 2 je zobrazen aktuální přehled úrokových sazeb jednotlivých bank. Z tabulky 2 je patrné, že úrokové sazby s jednoletou a tříletou fixací jsou nejvýhodnější u mBank, zatímco pětiletá fixace u LBBW bank, kde činí úroková sazba pouze 2,79 procent, je méně výhodná.¹⁵

¹⁴ HRUŠKOVÁ, Monika. Nejnižší objemy a počty za poslední tři roky. *Hypindex.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/fincentrum-hypindex-leden-2014-nejnizsi-objemy-a-pocty-za-posledni-tri-roky/>.

¹⁵ HRUŠKOVÁ, Monika. Přehled aktuálních úrokových sazeb u hypoték. *Hypindex.cz* [online]. 2012 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/prehled-aktualnich-urokovych-sazeb-u-hypotek/>.

Obrázek 2 - Úrokové sazby podle doby fixace¹⁶

Aktuální úrokové sazby			
Banka	1 fixace	3 fixace	5 fixace
Česká spořitelna	3,94	3,24	3,04
ČSOB	4,19	3,49	3,09
Equa Bank	4,49	2,99	2,99
Fio banka	3,19	2,93	2,81
GE Money Bank	3,89	3,59	3,79
Hypoteční banka	4,19	3,49	3,19
Komerční banka	4,09	2,99	3,09
LBBW	3,59	2,79	2,73
mBank	2,86	2,74	2,82
Raiffeisenbank	4,49	3,39	3,59
UniCredit Bank	2,99	2,99	2,99
Volksbank	4,99	3,79	3,79
Wüstenrot	3,79	3,19	3,29

3.3.2 Hypoteční zástavní listy

Jedná se o dluhopisy, které jsou poskytované hypotečními bankami za účelem získání finančních prostředků na poskytnutí hypotečních úvěrů. *“ Pro správné krytí jmenovité (určité) hodnoty hypotečních zástavních listů mohou být použity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které nepřevyšují 70% zastavených nemovitostí. ”¹⁷*

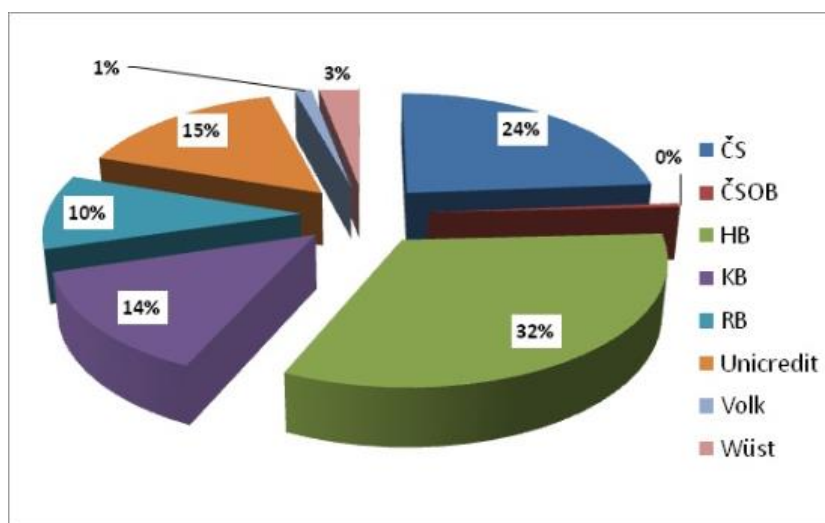
Hypoteční zástavní listy patří mezi dluhové cenné papíry, prostřednictvím nichž se zavazuje jejich vydavatel kupci, že po uplynutí smlouvené doby mu zpět vyplatí sumu, kterou do nich investoval. Tyto hypoteční zástavní listy mohou vydávat pouze vybrané bankovní instituce se zvláštní licencí. HZL jsou vydávány od roku 1996 a jejich objem roste. Vrcholu dosáhly v roce 2007 a objem HZL roste tehdy, když hypoteční trh začne sílit. Nicméně poté objem HZL se nadále snižoval a do budoucna se nejspíše objem HZL zvyšovat nebude. HZL jsou závislé na pravidlech Basel III. Implementace Basel III byla očekávaná v roce 2013, v úplnou platnost by měla přijít až v roce 2018. V níže

¹⁶ HRUŠKOVÁ, Monika. Přehled aktuálních úrokových sazeb u hypoték. *Hypindex.cz* [online]. 2012 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/prehled-aktualnich-urokovych-sazeb-u-hypotek/>

¹⁷ Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/hypotecni-zastavni-listy/>

uvedeném obrázku jsou ilustrovány emitenti HZL v České republice. Je zřejmé, že od samého začátku (1996) je největším emitentem v České republice Hypoteční banka.¹⁸

Obrázek 3 - Podíl vydaných HZL¹⁹



3.3.3 Bonita klienta

Při poskytování hypotečního úvěru je důležité zjistit úvěruschopnost klienta. Pro konkrétní banku je nezbytné prověřit schopnost klienta splácet úvěr. Klient své skutečné měsíční příjmy musí prokázat potvrzením zaměstnavatele o výši průměrných příjmů. Do příjmů se kromě pravidelných měsíčních příjmů ze závislé činnosti počítají i příjmy z vedlejší činnosti nebo pronájmu nemovitosti. Příjmy manželů se vždy posuzují jako celek. Je nutné všechny příjmy doložit. Příjmy ze zaměstnání klient snadno doloží potvrzením příjmu od zaměstnavatele. Doba, za kterou se příjem prokazuje, je u jednotlivých bank individuální. Dále klient dokládá výplatní pásky, nebo výpisy z účtu. Pokud klient podniká, musí bance předložit daňové přiznání za dva uplynulé roky, poté musí doložit oprávnění k podnikání (živnostenský list...) a doklady o „bezdlužnosti“. Banka může požadovat i účetní uzávěrky, účetní výkazy. Do celkového příjmu, ze kterého bude počítána výše hypotečního úvěru, spadají i vedlejší

¹⁸ THON, Jindřich. Proč jsou emise hypotečních zástavních listů v útlumu?. *Hypindex.cz* [online]. 2010 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/proc-jsou-emise-hypotecnich-zastavnich-listu-v-utlumu/>.

¹⁹ THON, Jindřich. Proč jsou emise hypotečních zástavních listů v útlumu?. *Hypindex.cz* [online]. 2010 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/proc-jsou-emise-hypotecnich-zastavnich-listu-v-utlumu/>.

příjmy, příjmy z kapitálového majetku, příjmy z pronájmu, různé důchody a renty, výživné ... (Jirásek a kol., 1998)

3.3.4 Výpočet splátky hypotečního úvěru

Pro výpočet splátky hypotečního úvěru existuje následující vzorec:

$$S = \frac{HU}{\frac{1}{i} - \frac{1}{i} * \frac{1}{(1+i)^n}}$$

S...splátka

HU...výše hypotečního úvěru

n...doba splatnosti v letech

i...úroková míra²⁰

3.4 Hypoteční úvěr - realizace

Od 31. 12. 1996 v ČR poskytovaly hypoteční úvěry čtyři banky: Česká spořitelna, a.s., Českomoravská hypoteční banka, a.s., Komerční banka, a.s., Vereinsbank CZ. „Všechny tyto banky měly uzavřenou smlouvu o zprostředkování státní finanční podpory s MF ČR a MH ČR. V letech 1996 a 1997 se počet bankovních institucí rozšířil a získaly od ČNB oprávnění vydávat HZL. Všechny tyto banky dodržují zákonem stanovenou maximální výši 70% ceny nemovitosti. Všechny banky poskytují u hypotečních úvěrů pevnou úrokovou sazbu a její výši garantují.“ (Jirásek a kol., 1998, s. 66) V současné době počet bank poskytujících hypoteční úvěry vzrostl. Jedna z největších hypotečních bank je Hypoteční banka, jejím velkým konkurentem je Česká spořitelna, která vyhrála v soutěži banka roku pro rok 2013.

²⁰ TRNKOVÁ, Lucie. *Perspektivy vývoje hypotečních bank vybraných evropských zemí* [online]. Praha, 2011 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://is.bivs.cz/th/6601/bivs_m/prespektivy_vyvoje_hypotecnich_bank_vybranych_zemi.pdf.
Diplomová práce. Bankovní institut vysoká škola, Katedra bankovníctví a pojišťovnictví.

3.4.1 Typy hypotečních úvěrů

Banky nabízejí různé varianty hypotečních úvěrů, které jsou vhodné pro různé skupiny obyvatelstva. Tímto způsobem jsou klientům nabídnuty různé typy hypotéky, které jsou pro ně nejvýhodnější.

Nejčastější členění je takové, ve kterém lze rozlišit hypotéky na účelové a neúčelové. Účelové hypotéky jsou poskytovány pouze na investování do nemovitosti a do různého typu bydlení, zatímco neúčelové hypoteční úvěry mohou být použity na cokoliv, ale jejich úroková sazba bývá vyšší. V některých případech může být kombinována účelová hypotéka s neúčelovou hypotékou.²¹

Dalším kritériem, podle kterého lze rozdělit hypotéky, je výše úvěru vzhledem k zastavené hodnotě nemovitosti. Nejčastěji banky poskytují hypotéky do 70%, 85% a 100% hodnoty zastavené nemovitosti.²²

Stejně tak dělíme hypotéky také podle způsobu splácení. Jednou z možností je anuitní způsob splácení, v němž klient splácí po celou dobu trvání úvěru stejnou výši splátky, zatímco progresivní typ splácení je charakteristický tím, že na začátku jsou měsíční splátky nižší a postupně se zvyšují. Opakem progresivního způsobu splácení je tzv. degresivní způsob, který funguje na principu postupně se snižujících splátek.

Existuje nespočet kritérií, podle kterých lze hypoteční úvěr členit:

- pro koho je hypoteční úvěr určen – občan či podnikatelé, obce a města
- podle doby fixace úrokové sazby
- podle doby splatnosti²³

²¹ KREJČÍ, Veronika. *Hypoteční úvěr* [online]. Brno, 2007 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: http://is.muni.cz/th/76240/esf_m/DP_KREJCI.V.pdf. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta.

²² Typy hypoték. *Hypotéky* [online]. 2009 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.hypoteky-online.cz/typy-hypotek/>.

²³ KREJČÍ, Veronika. *Hypoteční úvěr* [online]. Brno, 2007 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: http://is.muni.cz/th/76240/esf_m/DP_KREJCI.V.pdf. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta

Hypoteční úvěry se mohou lišit podle doby splatnosti. Nejpoužívanější členění hypotečních úvěrů je podle zaměření, např. úvěr pro bydlení fyzických osob (rodin), úvěr pro podnikání a komunální úvěry poskytované obcím.

Obecně je dáno zákonem, že maximálně možný podíl hypotečního úvěru na hodnotě zastavené nemovitosti je stanoven na 70% obvyklé ceny zastavené nemovitosti. V případě, že klient má dostatečně velké příjmy, ale není schopen pokrýt zbývajících 30 % ceny, existuje jisté východisko z tohoto problému, jímž jsou tzv. doplňkové úvěry. Tyto úvěry jsou poskytovány nejčastěji do 20% ceny obvyklé nemovitosti. Tento postup zvyšuje míru rizikovosti při úvěrování. (Bardová, Opltová, Pavelka,, 1997, s.15)

Hypoteční banky poskytují i možnosti, jako je ručení třetí osobou či zástavní právo k pohledávkám klienta. Velmi často dochází k situaci, kdy se jedná o úvěr na výstavbu nové nemovitosti, která ještě neexistuje. Z toho vyplývá, že nemůžeme ručit něčím, co není. V tomto případě se využívá tzv. *investiční, stavební* úvěr. Během výstavby je použit stavební úvěr, který pokrývá tuto dobu, a po skončení se stavební úvěr splatí úvěrem hypotečním. (Syrový, 2001)

3.4.2 Postupy při poskytování hypotečních úvěrů

Banky při poskytování hypotečních úvěrů pracují s různými postupy. Na základě těchto postupů a jednání vzhledem ke klientovi si člověk může zvolit banku, která mu vyhovuje nejvíce. Po předložení základních materiálů klientem banka stanoví možnost poskytnutí úvěru klientovi. Pokud jsou jeho příjmy dostatečně vysoké, je klient vyzván k tomu, aby si nechal vypracovat odhad ceny nemovitosti. Jednotlivé banky požadují po klientovi většinou čtený rozsah dokumentů, které musí klient doložit. Jedná se o tyto dokumenty:

- dotazník s údaji o klientovi
- doklad totožnosti
- výpis z katastru nemovitostí na nemovitost, která má být zastavena, ne starší než 3 měsíce
- geometrický plán nemovitosti, ne starší než 3 měsíce

- nabývací titul nemovitosti
- kupní smlouva při financování nákupu nemovitosti
- popis nemovitosti s fotografiemi a propočet výnosů u pronajatých nemovitostí
- doklady o výnosech pronajaté nemovitosti
- projektová dokumentace ke stavebnímu povolení
- stavební povolení – při financování výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti
- smlouva o dodávkách prací s dodavateli
- sestavení rozpočtových nákladů stavby a časového plánu jejich čerpání v případě výstavby a rekonstrukce nemovitosti
- potvrzení zaměstnavatele o příjmech ze závislé činnosti nebo daňové přiznání potvrzené FÚ
- pojistná smlouva o pojištění zastavené nemovitosti proti živelním rizikům
- úvěrová smlouva s bankou, anebo smlouva o půjčce s fyzickou osobou
- notářský zápis, případně rozhodnutí soudu o rozdělení bezpodílového spoluvlastnictví manželů
- výkaz o majetku a závazcích – pouze podnikatelé vedoucí jednoduché účetnictví
- výkaz o příjmech a výdajích – pouze podnikatelé vedoucí jednoduché účetnictví
- účetní rozvaha – pouze podnikatelé
- výkaz zisků a ztrát – pouze podnikatelé
- oceňovací posudek k nemovitosti
- doklad o zaplacení odměny odhadci nemovitostí
- doklad o doložení bankovního konta, na které budou uvolněny finance a ze kterého bude prováděno splácení úvěru
- plné moci při pověření zastupováním
- písemné prohlášení spoluvlastníků nemovitosti vyjadřující souhlas se vkladem zástavního práva (Jirásek a kol., 1998, str., 68-69)

3.5 Zajištění hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry, jak už bylo řečeno, jsou nejčastěji dlouhodobé, proto je nutné, aby splácení úvěrů bylo zajištěno ještě jinými způsoby. Vyskytuje se celá řada způsobů,

jak hypoteční úvěr zajistit. Jednou z možností je zástavní právo k nemovitosti ve prospěch úvěrující banky. Klient má možnost využít ručení třetí osobou a zástavní právo k pohledávce nebo k cennému papíru ve prospěch úvěrující banky.

Předchozí kapitoly věnují pozornost problematice bankovních rizik, která jsou přítomna v průběhu poskytování úvěrů. Podstatná rizika jsou i taková, která ohrožují přímo nás. Tím je myšleno riziko přírodní katastrofy či riziko nemoci nebo dokonce úmrtí. Těmito elementy může být ohroženo splácení hypotečního úvěru. Tato rizika nelze předpovídat a nijak ovlivnit. Nicméně v lidských silách je určitým způsobem zajistit příjem, protože bez příjmů nelze splácet úvěr. Jednou z možností, jak zajistit poskytnutý úvěr, je pojištění. To znamená, že bychom pořizovanou nemovitost měli také pojistit. V případě, že ručíme zastavenou nemovitostí, jsme povinni nemovitost pojistit. (Syrový, 2001) Z tohoto důvodu pojišťovny nabízejí tzv. *kapitálové životní pojištění* k hypotečním úvěrům. Tento pokus byl realizován v minulých letech, ale nebyl úspěšný. Jedním z důvodů bylo vyšší měsíční finanční zatížení při splácení. Tato kombinace úvěrů a pojištění nebyla pro klienty tolik výhodná. (Syrový, 2001)

4 VYMEZENÍ ZPŮSOBŮ, JAKÝMI SE BANKY SNAŽÍ MINIMALIZOVAT RIZIKA PŘI POSKYTOVÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ V ČESKÉ REPUBLICCE

V dnešní době jsou banky mnohem opatrnější při poskytování úvěrů, a proto v důsledku toho úvěry nejsou poskytovány všem, kteří o něj požádají. Banka stále více prověřuje bonitu klienta a další náležitosti, které jsou nezbytné pro poskytnutí úvěru. Dalším činitelem, který se podílel na zvýšení opatrnosti při poskytování úvěru, se stala ČNB, která zpřísnila pravidla v této problematice. Prostřednictvím různých opatření, kterými Česká národní banka disponuje, se snaží předejít negativním dopadům špatného hospodaření jednotlivých bank. Velmi důležitým faktorem je to, aby banka s největší přesností ohodnotila riziko návratnosti úvěrové transakce a také kvalitu klienta, se kterým spolupracuje. Na základě těchto skutečností je důležité i správně určit zajištění. K minimalizaci rizik jsou používány různé postupy a prostředky. Jedním z nich je diverzifikace úvěrů, zajištění úvěrů. Činnost obchodních bank v České republice je řízena několika právními dokumenty, kterými jsou zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, dále činnost hypotečních bank je regulována zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, nicméně při poskytování úvěrů hraje důležitou roli právě Česká národní banka. Jednotlivé banky jsou povinny respektovat požadavky centrální banky. Ve druhé kapitole byla teoreticky vymezena jednotlivá rizika, která při poskytování úvěrů mohou nastat a která se navzájem prolínají. Pokusím se vyhodnotit závažnost těchto rizik.

4.1 Zajištění úvěru

Další způsob, jakým se banka snaží minimalizovat riziko, je už zmíněné zajištění úvěru.

Nástroje zajištění úvěru:

- prověřování bonity klienta
- limitování výše úvěru pro jednotlivé klienty
- diverzifikace rizika

- kontrola úvěrového subjektu a objektu

K zajištění úvěru banky velmi výrazně používají zastavení nemovitostí a věcí movitých, dále ručení (nejčastěji třetí osobou).

Zástavní právo se vztahuje k různým instrumentům:

- zástavní právo k nemovitosti
- zástavní právo k věci movité
- zástavní právo k pohledávce
- zástavní právo k cenným papírům
- zástavní právo k depozitní směnce
- zástavní právo k obchodnímu podílu
- zajišťovací převod práva
- ručení, bankovní záruka, krycí blankosměnka²⁴

Další možností sloužící k řízení rizik je pojištění proti možným rizikům. Banka se chrání před situací, kdy by mohlo dojít k neočekávaným událostem a kdy by mohla být ohrožena platební způsobilost klienta. Pojištění lze uplatnit v případě zahraničních úvěrových pohledávek, jejichž prostřednictvím je možné snížit rizika měnová a politická.

4.2 Úvěrové riziko

V roce 2012 zůstal český finanční sektor odolný vůči vnějším rizikům. Jedním z hlavních rizikových scénářů pro českou ekonomiku byl dlouhodobější propad ekonomické aktivity. Zejména pro bankovní sektor se jedná o nárůst úvěrových ztrát a pokles schopnosti vytvářet výnosy k jejich krytí. Ekonomika se nevyvíjela příznivě,

²⁴ SKOVAJSA, Radek. *Minimalizace rizik úvěrového rozhodovacího procesu banky* [online]. Brno, 2011 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <https://dspace.vutbr.cz/xmlui/bitstream/handle/11012/3553/Diplomka-radek-skovajsa-final.pdf?sequence=1>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská.

ale i přesto došlo ke snížení podílu úvěrů v selhání. Pro rok 2012 se situace příliš nezměnila, došlo jen k nepatrnému zvýšení a nadále stagnuje.

Na růst úvěrového rizika mají vliv další aspekty. Je jím výše cen nemovitostí ve vztahu k výši hrubých mezd, dále nezaměstnanost, která v roce 2012 mírně vzrostla. ČNB předpovídala pro rok 2013 stejný průběh a počítala s tím, že nezaměstnanost se stane hlavním zdrojem rizik v sekci domácností. Nicméně došlo k mírnému zlepšení. Ceny nemovitostí od roku 2008 výrazně klesly a celkově se pokles cen nemovitostí pro rok 2012 znatelně prohloubil. Kromě poklesu cen nemovitostí klesly i úrokové sazby. Mohli bychom také říci, že spotřebitelské úvěry jsou mnohem rizikovější než samotné hypotéky. „Podíl úvěru v selhání pro úvěry na bydlení měl k 31. 3. 2013 hodnotu 3,5%, u spotřebitelských úvěrů činil 12,4%“²⁵ Existují různé indikátory, které mohou předvídat problémy se splácením úvěru. Jedním z nich je vzdělání hlavy domácnosti, stejně tak věk hlavy domácnosti. Velmi riziková skupina jsou lidé ve věku 25 let, ale jejich podíl na celkovém počtu domácností s úvěrem je nízký.

Úvěrové riziko je jedno z nejrozsáhlejších, proto se mu věnuje zvýšená pozornost. Je velké množství způsobů, jak toto riziko eliminovat. Velmi důležitým krokem pro snížení úvěrového rizika je důkladné prověření bonity klienta. Banka by měla získat co nejvíce informací o klientovi, především o jeho příjmech. Na trhu hypotečních úvěrů jsou nabízeny i hypotéky bez doložení příjmů, které mají vyšší úrokové sazby. Jako další nástroj pro eliminaci rizika jsou tzv. úvěrové registry shromažďující informace o klientech. Banky doporučují svým klientům pojištění jejich úvěrů. Funkcí pojištění je pokrýt rizika smrti, invalidity, ztráty zaměstnání. Jak už bylo řečeno, velký vliv má samotná Česká národní banka, která stanovuje podmínky, jimiž se obchodní banky musí řídit. Zmíněný zákon o dluhopisech stanovuje jakési zajištění hypotečního úvěru.²⁶

²⁵ Trhy aktiv. ČNB [online]. 2012/2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2012-2013/fs_2012-2013_trhy_aktiv.pdf

²⁶ NĚMEC, Petr. *Rizikové úvěry* [online]. Praha, 2009 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: http://is.bivs.cz/th/6655/bivs_b/Bakalarska_prace_Petr_Nemec.txt. Bakalářská práce. Bankovní institut vysoká škola Praha, Katedra managementu firem a institucí

4.2.1 Registry úvěrů – nový nástroj pro řízení úvěrového rizika

Úvěrové registry jsou jedním z faktorů, jejichž prostřednictvím se banky mohou chránit před „špatnými“ klienty. Jedná se o jakési systémy, které shromažďují informace o klientech jednotlivých bank. Tyto registry jsou pro banku spolehlivým nástrojem k řízení úvěrového rizika. Registry poskytují informace o bonitě, platební schopnosti klientů, kromě toho je pro banku nezbytná i úvěrová historie klienta.

Úvěrové registry by měly zamezit těmto rizikům:

- riziko předlužení (klient je zadlužen u více bank)
- bude ke splácení úvěrů užívat nové úvěry
- klient se špatnou minulostí bude čerpat úvěr u jiné banky²⁷

Úvěrové registry bychom mohli rozlišit na Bankovní registr klientských informací a na Centrální registr. První uvedený registr poskytuje pozitivní i negativní informace o klientech. Eviduje bonitu a úvěruschopnost klientů – fyzických osob. V pořadí druhý uvedený Centrální registr se vyznačuje tím, že jeho garantem je ČNB. Dalším registrem působícím v České republice je Nebankovní registr klientských informací.²⁸

4.3 Úrokové riziko

Banky jsou vystaveny úrokovému riziku proto, že úrokové sazby jsou proměnné. Pokud dojde k poklesu úrokových sazeb, v závislosti na tom dojde ke snížení splátek hypotečních úvěrů a z toho vyplývá i nižší hospodářský výsledek banky. Banky vedou neustále konkurenční boj, neustále se předhánějí a snaží se nalákat co nejvíce klientů. Finanční instituce mohou ovlivnit výši úrokových sazeb. Jedním ze způsobů, jak snížit

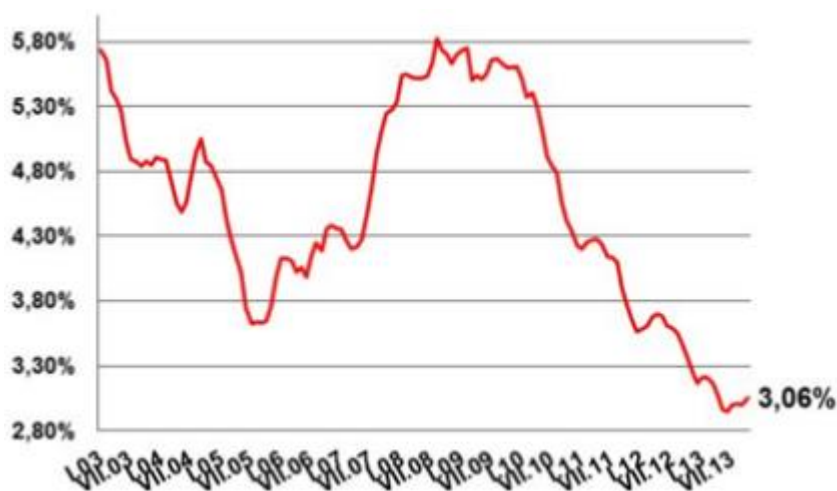
²⁷ SKOVAJSA, Radek. *Minimalizace rizik úvěrového rozhodovacího procesu banky* [online]. Brno, 2011 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <https://dspace.vutbr.cz/xmlui/bitstream/handle/11012/3553/Diplomka-radek-skovajsa-final.pdf?sequence=1>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská

²⁸ POSPÍCHALOVÁ, Veronika. *Řízení bankovních rizik a jejich dopad na bankovní sektor* [online]. Pardubice, 2011 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: https://dspace.upce.cz/bitstream/10195/39666/1/PospichalovaV_RizeniBankovnich_JC_20011.pdf. Diplomová práce. Univerzita Pardubice, Fakulta ekonomicko-správní.

úrokové sazby, je snížení bankovní marže úrokové sazby. Čím nižší jsou úrokové sazby, tím vyšší je poptávka po hypotékách.

V kompetenci České národní banky je regulovat výši úrokových sazeb v rámci monetární politiky. Úrokové sazby mohou být fixovány na určitou dobu. Velmi často bývají využívány hypoteční úvěry s dobou fixací na 3, 5, 10 či 15 let. Úvěry s dlouholetou fixací jsou velmi populární v České republice. Je jasné, že úrokové riziko se zvyšuje z úvěrů s úrokovou sazbou zafixovanou na delší dobu. Stejně tak pokud se jedná o úvěr s dlouholetou fixací úrokové sazby, banka má zajištěný konstantní výnos, nicméně může pocítit klesající zisky. (Vejmelková, 2010) Na níže uvedeném obrázku je znázorněn velký pokles hodnoty úrokové sazby od roku 2008. Rok 2008 a 2009 byly vrcholem pro růst hodnot úrokových sazeb. V tomto období ČR procházela velmi složitým obdobím z důvodu ekonomické krize. Od těchto krizových let úrokové sazby rapidně klesly. Pokud bychom nastínili vývoj úrokových sazeb v posledních dvou letech, tak je tomu tak, že hodnoty úrokové sazby se mění minimálně, každý měsíc buď stoupají, či klesají, ale v řádech desetín či setin. Prognózy tvrdí, že základní úroková sazba se nebude nikterak měnit a zůstane na relativně nízké úrovni.²⁹

Obrázek 4 – Vývoj úrokových sazeb od roku³⁰



²⁹ HRUŠKOVÁ, Monika. Přehled aktuálních úrokových sazeb u hypoték. *Hypindex.cz* [online]. 2012 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/prehled-aktualnich-urokovych-sazeb-u-hypotek/>

³⁰ HRUŠKOVÁ, Monika. Hypoteční trh se zastavil. *Hypindex.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/fincentrum-hypindex-prosinec-2013-hypotecni-trh-se-zastavil/>

Úrokové riziko lze eliminovat nástroji, jako jsou úrokové swapy, forwardy, opce, či termínové obchody.

4.4 Riziko likvidity

Riziko likvidity nastane ve chvíli, kdy banka nebude mít dostatek finančních prostředků ke splacení svých závazků. Hypoteční banky mohou poskytovat i předčasný odkup hypotečních zástavních listů. Krize likvidity může být vyvolána odkupem většího množství HZL, stejně tak likvidita může být ohrožena zvyšující se mírou nesplacených hypotečních úvěrů. Riziko likvidity je úzce spjaté s úvěrovým rizikem. V případě, že klienti nebudou schopni splácet své úvěry, poroste riziko likvidity a v důsledku toho banka nebude schopna vyplácet pohledávky držitelům HZL. Hypoteční úvěry jsou ve většině případů jištěny zástavou nemovitostí. Pokud se banka ocitne v situaci, kdy nastane problém s likviditou, banka se v každém případě bude snažit nemovitost prodat i přes to, že ji prodá pod její tržní cenou, což znamená značnou ztrátu. Úroveň kapitálové přiměřenosti je vysoká, stejně tak opravných položek je dostatek, proto můžeme říci, že v České republice je riziko likvidity u hypotečních bank relativně nízké. Většinu aktiv hypotečních bank tvoří pohledávky vůči klientům, zatímco u pasiv jsou to závazky vůči bance. V posledních dvou letech došlo k nárůstu objemu klientských vkladů, a právě proto se banky potýkají s přebytkem likvidity, snaží se tedy hledat umístění pro tyto volné prostředky. Hypotéky jsou jedním z ideálních míst, kam je možné tyto prostředky umístit kvůli jejich nízké rizikovosti a také růstovému potenciálu. (Kašparovská, 2006, s. 53)

Způsoby, kterými lze riziko likvidity eliminovat, je celá řada. Jedním z nejpoužívanějších nástrojů pro zajištění likvidity je úvěr od jiné obchodní banky. Úroková sazba PRIBOR platí pro úvěry na mezibankovním trhu. Banky také mohou využít úvěr poskytovaný centrální bankou, která se snaží likviditu řídit a tímto způsobem zajistit. Jak už bylo řečeno, český bankovní trh se potýká s přebytkem likvidity, a proto není tento úvěr tolik využíván. Nedostatek likvidity může zničit existenci jednotlivých bank a také může ovlivnit stabilitu bankovního sektoru. Proto byl v České republice vybudován tzv. Fond pojištění vkladů. Tento fond je upravený

zákonem a banky jsou povinny odvádět 0,1% všech pojištěných vkladů ročně. Tímto prostředkem se snižuje nejistota klienta jím vložených finančních prostředků.³¹

Centrální banka se tedy snaží regulovat riziko likvidity prostřednictvím poskytnutí úvěru jednotlivým bankám, a chrání tak bankovní systém, aby nedošlo k přenesení nedostatku likvidity na ostatní banky. Dále ČNB vydala určitá pravidla likvidity, kterými se snaží eliminovat toto riziko.

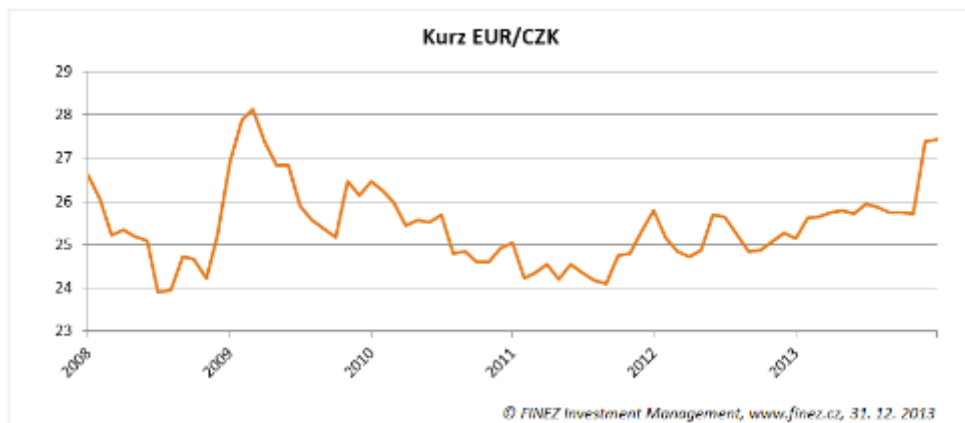
4.5 Měnové riziko

Měnové riziko je takové riziko, které vzniká ztrátou z důvodu změny měnových kurzů. Prostřednictvím těchto změn mohou banky dosáhnout zisku nebo naopak ztrát. O zisku nebo ztrátě rozhoduje struktura aktiv a pasiv určité banky. Měnové kurzy se neustále mění, jejich vývoj je nepředvídatelný. V České republice jsou hypoteční úvěry nejčastěji poskytovány občanům a cizincům s trvalým pobytem v ČR, většina úvěrů je tak poskytována v českých korunách. Měnové riziko hrozí nejen u hypotečních úvěrů, ale také u transakcí v cizích měnách nebo v obchodování na mezibankovním trhu. Vývoj na měnových trzích je rozporuplný. V některých případech by se dalo mluvit o tzv. „měnových válkách“. Růst české ekonomiky je tažen na úkor prohlubování se dluhu. Nejenom v ČR, ale i v celé Evropě či v USA dochází k velmi rychlému zadlužování veřejného sektoru. Existují pouze dvě cesty, kterými je možné zamezit dalšímu průběhu zadlužení. Jednou z nich je vyšší inflace, nebo země přiznají, že dluh nedokážou splatit, a vyhlásí bankrot. Druhá varianta je velmi nepravděpodobná. Centrální banky mnoha zemí se snažily oslabit domácí měnu, aby podpořily ostatní exportéry. Stejně tak se zachovala ČNB, která oslabila českou korunu vůči ostatním hlavním měnám. V roce 2013 kurz koruny oslabil vůči euru o 9 procent.³²

³¹ Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/dohled_fin_trh/bankovni_dohled/bankovni_dohled/postaveni_bd/bank_regulace_dohled/pojisteni_vkladu.html

³² TAXLER, Jan. Měny - bilancování roku 2013 a výhled na rok 2014. *Finez investment management* [online]. 2014 [cit. 2014-04-25]. Dostupné z: <http://www.finez.cz/odborne-clanky/meny/meny-bilancovani-roku-2013-a-vyhled-na-rok-2014>

Obrázek 5 – Vývoj kurzu eura k české koruně³³



Banky pro snížení měnového rizika velmi často využívají finanční deriváty. Jedním z těchto derivátů je měnový forward, kterým se banky snaží zajistit proti poklesu či vzestupu měnového kurzu. Stejně tak fungují i měnové swapy, a to na základě toho, že banka nakoupí od druhé strany určité množství cizí měny za českou. Obě měny si vymění za kurz, který je stanoven předem. Pokud dojde ke znehodnocení měny, tedy k poklesu kurzu, banka se snaží snížit měnové riziko tím, že jí vznikne zisk z termínového kontraktu. Kromě měnových swapů banky využívají i swapy devizové. Banka prodá druhé straně cizí měnu za koruny při uzavření kontraktu. V neposlední řadě může banka použít tzv. opce, kterými se snaží zajistit proti vzestupu měnového kurzu. Cizí měna se stala podkladovým aktivem. Pokud banka prodá kupní opci, tímto způsobem se zajistí. Druhé straně byla prodána možnost nakoupit cizí měnu za předem dohodnutý kurz v předem stanoveném termínu a banka tak získá opční prémii. V případě toho, že měnový kurz klesne pod kurz, který je stanovený předem, opční premie pravděpodobně zůstane bance a zmírní ztrátu, která vznikne z tohoto

³³ TAXLER, Jan. Měny - bilancování roku 2013 a výhled na rok 2014. *Finez investment management* [online]. 2014 [cit. 2014-04-25]. Dostupné z: <http://www.finez.cz/odborne-clanky/meny/meny-bilancovani-roku-2013-a-vyhled-na-rok-2014>

úvěrového obchodu. Česká národní banka se snaží regulovat měnové riziko. Stanovuje určité limity pro jednotlivé měny.³⁴

4.6 Tržní riziko

Banky jsou vystaveny tržnímu riziku tehdy, pokud hrozí změny tržních cen, úrokových sazeb či kurzů. Riziko ztráty hrozí v případě, kdy dojde k poklesu cen nemovitostí zajišťujících hypoteční úvěr. Jestliže dojde k tomu, že klienti nebudou schopni splácet své úvěry, banka použije k pokrytí úvěrů zastavenou nemovitost. Tuto se bude snažit za každou cenu prodat, a pokud tržní ceny nemovitostí klesnou, bance tím vznikne ztráta. (Vejmelková, 2010)

Tržní riziko u hypotečních úvěrů souvisí s úvěrovým rizikem. V České republice jsou nastavená přísná pravidla pro poskytování hypotečního úvěru s cílem minimalizovat tržní rizika. (Vejmelková, 2010)

Maximální výše hypotečního úvěru je stanovena na základě tržní hodnoty nemovitosti. Tímto způsobem se banka snaží minimalizovat zmíněné riziko. V zásadě výše hypotečního úvěru bývá nižší než hodnota zastavené nemovitosti, banka se tak brání proti poklesu cen nemovitosti a v případě problémové pohledávky zastavenou nemovitost prodá. Banka se také chrání tím, že získá dostatečné informace o nemovitosti, které by později mohly být příčinou snížení její tržní ceny.³⁵

4.7 Kapitálové riziko

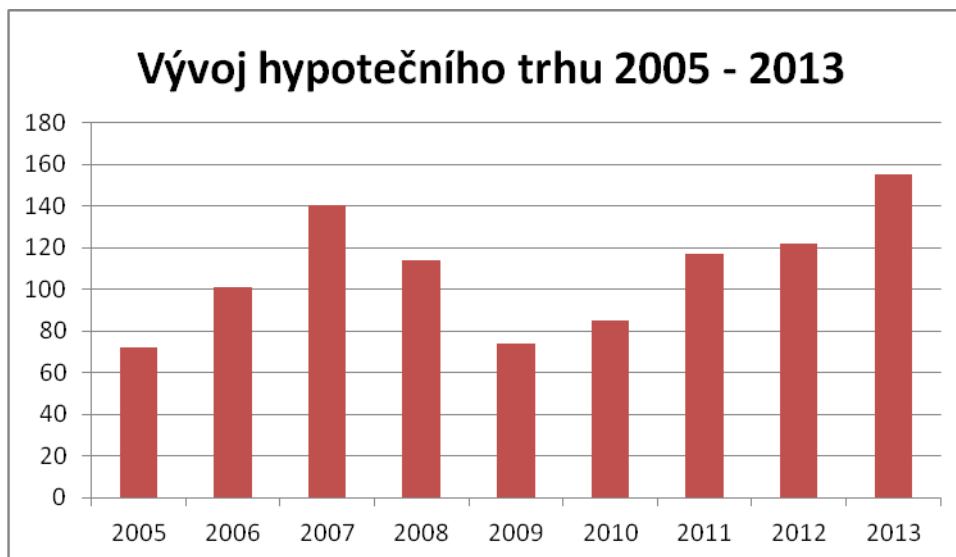
Banka by měla udržovat určitou výši vlastního kapitálu, aby bylo kapitálové riziko co nejmenší. Platí tedy, že čím vyšší je vlastní kapitál, tím nižší je riziko. Při řízení tohoto rizika je cílem banky dosáhnout vhodné výše vlastního kapitálu k pokrytí ztrát z finančních operací banky.

³⁴ Finanční sektor-finanční stabilita. ČNB [online]. 2008 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2008-2009/FS_2008-2009_4_financni_sektor.pdf

³⁵ Finanční sektor-finanční stabilita. ČNB [online]. 2008 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2008-2009/FS_2008-2009_4_financni_sektor.pdf

Obecně platí, že čím větší objem hypotečních úvěrů je poskytnut, tím vyšší by měl být vlastní kapitál hypoteční banky. Z toho vyplývá, že pokud objemy obchodů hypotečních bank porostou, zvýší se jejich vlastní kapitál a na základě toho se začne navyšovat základní kapitál. (Vejmelková, 2010)

Obrázek 6 - Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2005-2013³⁶



Ukazatelem kapitálového rizika je kapitálová přiměřenost. Obecně lze říci, že čím vyšší je hodnota tohoto ukazatele, tím nižší je kapitálové riziko. Pokud je hodnota kapitálové přiměřenosti vysoká, snižuje zisk a způsobuje omezení pro banku. (Vejmelková, 2010)

Aby mohlo být kapitálové riziko eliminováno, je nutné, aby banka udržovala dostatečnou výši vlastního kapitálu vůči rizikovým aktivům banky. Zákon o bankách udává minimální výši kapitálové přiměřenosti. Stejně tak centrální banka stanovuje minimální výši vlastního kapitálu.³⁷

³⁶ Vlastní zpracování Dostupné z: <http://www.bankovnipoplatky.com/banky-proveruji-riziko-pri-poskytovani-hypotek-wwwihnedcz-3710.html>

³⁷ Trhy aktiv. ČNB [online]. 2011/2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2011-2012/fs_2011-2012_trhy_aktiv.pdf

4.8 Minimalizace rizika u konkrétního případu

Na níže uvedeném příkladu bych chtěla nastínit úsilí banky o maximální ošetření rizika při poskytnutí hypotečního úvěru.

4.8.1 Metodika

Následný popis metodiky je praktikovaný v bance ČSOB. Používaná metodika se liší z hlediska subjektů. Banka rozlišuje klienta stávajícího a klienta nového. Metodika se také liší v případě fyzické osoby nebo podnikatele.

Po 6 měsících se nový klient stává klientem stávajícím. Na základě jeho pohybů na účtu je možné vygenerovat předschválený limit na hypoteční úvěr -> maximální limit hypotečního úvěru, potažmo maximální měsíční splátka – na předschválený limit není právní nárok tehdy, pokud banka zjistí v bankovních registrech SOLUS³⁸ a CBC negativní informace o klientovi. Stejně tak úvěr není poskytnut, pokud má klient uzavřené úvěry ještě u jiných finančních institucí.

V případě nového klienta se banka zachová takto: Na základě žádosti o hypoteční úvěr nejprve banka prověřuje bankovní registry a shromažďuje co největší množství informací o novém klientovi. Pokud nenalezne žádné negativní informace, které by měly být překážkou k poskytnutí hypotečního úvěrů, banka pokračuje v žádosti o hypoteční úvěr a nadále požaduje doložení finančních příjmů klienta. V tomto případě nastávají dvě možnosti. Jedná-li se o klienta, který je zaměstnancem, banka požaduje doložit pracovní smlouvu na dobu neurčitou či pracovní smlouvu na dobu určitou, která byla v minulosti dvakrát prodloužena, navíc klient dokládá tři poslední výplaty. Další možností je klient - podnikatel/OSVČ, u kterého banka počítá příjem z daňového přiznání za poslední roky. Ještě existuje jedna odlišnost. Jestliže je klient ženatý/ vdaná, k žádosti o hypoteční úvěr musí být přizvaný/á manžel/ka a jejich příjem

³⁸ SOLUS – sdružení na ochranu leasingů a spotřebitelských úvěrů, registr poskytující údaje o klientech

i výdaje se sčítají. V této variantě existuje výjimka, kdy klient může jednotlivě žádat o hypoteční úvěr tehdy, pokud je právně určeno zúžené společné jmění manželů.

Pokud jsou všechny podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru splněny, banka přistoupí k dalšímu kroku, a to čerpání úvěru (odeslání peněz na účet prodávajícího). Lze využít variantu, kdy peníze mohou být odeslány přímo na účet prodávajícího, ale pouze za souhlasu kupujícího nebo se velmi často využívá notářská úschova. V tomto případě je vytvořena kupní smlouva, která vymezuje časový interval a podmínky, za jakých budou finanční prostředky uvolněny na účet prodávajícího.

4.8.2 Prezentace klienta

Klient požádal banku o poskytnutí hypotečního úvěru na koupi bytu ve výši 1 milion korun. Pro upřesnění, jedná se o klienta ve věku 25 let, který má 2 roky stálé zaměstnání a který nechce platit za pronájem bytu, raději si byt koupí. Níže nastíním 3 modely hypotečního úvěru lišící se dobou splatnosti, dobou fixace a zástavní hodnotou nemovitosti. Na základě těchto hodnot se odvíjí úroková sazba a měsíční splátky. Ilustruji 3 situace, kdy v tabulce 1 má klient polovinu financí z poskytnuté hypotéky, které je schopný na počátku použít. V druhém případě je schopen poskytnou uspořené 150.000 Kč, z tabulky 2 vyplývá, že úrokové sazby se automaticky zvýšily. Třetí případ je pro banku nejrizikovější, neboť klient bance neposkytne žádné vlastní finance. Není to pro banku výhodné, a proto je úroková sazba nastavena z těchto 3 případů nejvýše.

Tabulka 1 – 75% zástavní hodnota nemovitosti³⁹

75% zástavní hodnota nemovitosti		
1 rok fixace	3,99%	6 055 Kč
5 let fixace	2,89%	5 492 Kč
20 let fixace	4,59%	6 375 Kč

³⁹ Zdroj: Vlastní zpracování na základě rozhovoru v ČSOB

Tabulka 2 – 85% zástavní hodnota nemovitosti⁴⁰

85% zástavní hodnota nemovitosti		
1 rok fixace	4,09%	6 108 Kč
5 let fixace	2,99%	5 541 Kč
20 let fixace	4,64%	6 430 Kč

Tabulka 3 – 100% zástavní hodnota nemovitosti⁴¹

100% zástavní hodnota nemovitosti		
1 rok fixace	5,19%	6 705 Kč
5 let fixace	4,29%	6 214 Kč
20 let fixace	5,99%	7 158 Kč

Při poskytování hypotečního úvěru se 100% zástavní hodnotou nemovitosti jsou banky mnohem opatrnější a tento typ hypotéky nedostane v žádném případě každý. Jak už bylo řečeno, banky se v tomto případě vystavují vyššímu riziku než v ostatních případech, a proto pokud klient získá tuto hypotéku, připlatí si nemalé příplatky za rizikovost, což je možné doložit tabulkou 3. V roce 2009 došlo ke zpřísnění podmínek při poskytování 100% hypoték a u zrodu stály americké banky. Později Amerika začala bojovat s inflací, v důsledku toho došlo ke zvýšení úrokových sazeb. Problémy Ameriky ovlivnily Českou republiku, kde se také úrokové sazby pozvedly, což způsobilo, že lidé přestávali splácet.⁴²

⁴⁰ Zdroj: Vlastní zpracování na základě rozhovoru v ČSOB

⁴¹ Zdroj: Vlastní zpracování na základě rozhovoru v ČSOB

⁴² ZÁMEČNÍK, Petr. 100% hypotéka: riziko pro banku a klienta. *Idnes.cz* [online]. 2009 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/100-hypoteka-riziko-pro-banku-i-klienta-d8c-uver.aspx?c=A090706_135441_uver_bab

Neustále panuje strach z finanční krize, která se promítla nedávno. Banky jsou pružné a reagují na tyto situace bez většího zaváhání – omezily rizikovější úvěry a klienty si vybírají. Na závěr tedy můžeme říci, že poskytování 100% hypoték ubývá, protože banky odmítají nést vysoké riziko. Stále mluvíme jen o bance, ale i klient je vystaven určitému riziku. Není to pro něj zcela výhodné, pokud vezmeme v úvahu výši úrokové sazby, která je podstatně vyšší, ale také to, pokud se klient dostane do problematické situace, kdy nebude moci splácet. Jedním z řešení je prodej nemovitosti a jednorázové splacení dluhu. Pokud klient neměl určité procento vlastních prostředků na pořízení nemovitosti, nebude mít finance ani po prodeji nemovitosti.

5 KOMPARACE STUPNĚ ZÁVAŽNOSTI RIZIK ČR A VYBRANÝCH ZEMÍ EU

Na trhu hypotečních úvěrů v Evropě působí celá řada institucí. Jednou z nejdůležitějších je tzv. European Mortgage Federation, která byla založená v roce 1967. Shromažďuje bankovní asociace jednotlivých členů EU a její hlavní funkcí je prezentace zájmů svých členů, dále sběr dat týkající se trhu hypotečních úvěrů. Mluvit o struktuře hypotečního trhu v EU je velmi složité hlavně proto, že každá země, stejně jako člen EU, je svým způsobem jedinečná. Velmi důležitou pozici zastávají hypoteční úvěry dlouhodobé a s úrokovou fixací po dobu 10 let (Belgie, Nizozemí, Francie). Na trhu hypotečních úvěrů EU se objevuje i vysoká variabilita věřitelů, mohou to být komerční banky (Portugalsko), stavební spořitelny (Česká republika, Rakousko) nebo také družstevní banky či státní banky. Země EU používají různé typy variabilní úrokové sazby a kromě toho se liší i ve způsobu refinancování hypotečních úvěrů. „Podle odhadu European Mortgage Federation je až 62 % hypotečních úvěrů určených na bydlení refinancováno vklady obyvatelstva, poté s 19% podílem refinancování hypotečních úvěrů zástavními listy a s 5% podílem refinancování stavebním spořením. Pouze 1% je refinancováno cennými papíry krytými hypotékami a následujících 13% je refinancováno jinými způsoby.“⁴³

Evropský hypoteční trh bychom mohli hodnotit jako relativně stabilní. Je neustále ovlivňován různými faktory, ať už se jedná o ekonomické faktory (výše úrokových sazeb), demografické faktory (růst obyvatelstva) či politické faktory. Nicméně před 5 lety byla zaznamenána krize v USA, která se velmi rychle rozšířila do zemí Evropy. Po těchto letech se situace obrátila a v USA jsou trhy na vzrůstu.

V Evropské unii působí celá řada institucí, které se zabývají trhem hypotečních úvěrů. Evropská komise se snaží sjednotit evropský hypoteční trh prostřednictvím tzv. Bílé knihy. Usiluje o shromáždění informací a větší cenové transparentnosti. Byly vytvořeny tzv. standardizované formuláře, které poskytují souhrnné informace

⁴³ ČECHLOVSKÁ, Šárka. Hypoteční bankovníctví ve vybraných evropských státech. *Aplikované právo* [online]. 2005, č. 2 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.aplikovanepravo.cz/clanky-pdf/34.pdf>str.3

o úvěrech u jednotlivých bank a na základě těchto údajů může klient porovnat podmínky a vybrat si tu nejvýhodnější.⁴⁴

V předchozích odstavcích už bylo zmíněno, že úrokové sazby pro rok 2013 klesaly, pohybovaly se kolem 2,95% a později nepatrně vzrostly. V porovnání s ostatními zeměmi Evropy lze říci, že v České republice 90% klientů dává přednost vyšší úrokové fixaci než je tomu třeba ve Španělsku, kde jsou nejčastěji používány variabilní hypotéky, zatímco fixované sazby volí pouhých 10% španělské populace. Mimo jiné je v Evropě výše úrokových sazeb omezena tzv. *evropskou mezibankovní nabídkovou úrokovou sazbou*. V důsledku toho jsou průměrné úrokové sazby na Slovensku o necelé procento vyšší než v České republice.⁴⁵

Krize, která v České republice panovala v bankovním sektoru v roce 2007/2008, nebyla tak ničivá, jak se na první pohled mohlo zdát. Mnoha lidem pomohla k levnějšímu bydlení, dalším pozitivem je to, že v porovnání s ostatními evropskými zeměmi jsou zde relativně nízké úrokové sazby.⁴⁶

Kdybychom měli porovnat českou populaci versus celá Evropa, tak to není tak jednoznačné, jak se na první pohled zdá. Země EU působí jako celek, ale pronikneme-li hlouběji do problematiky, liší se v jednotlivých směrech, ať jsou to zažitá tradice, kultura či ekonomika. Češi bychom mohli ilustrovat jako lidi preferující pocit jistoty, proto upřednostňují hypotéky s dlouhodobější fixací úrokové sazby. Obdobnými podmínkami se přibližují Německo, Rakousko a Švýcarsko. 80% všech poskytnutých hypoték tvoří hypoteční úvěry s fixní úrokovou sazbou. Opakem je například Slovensko či Polsko, kde jsou poskytovány hypoteční úvěry s proměnlivou úrokovou sazbou nebo s fixací úrokové sazby na 1 rok. Velmi variabilní je i zástavní hodnota nemovitosti. Ve Francii je populární hypotéka do 50% zástavní hodnoty, zatímco třeba v Itálii to bývá

⁴⁴ PAPOUŠKOVÁ, Radomíra. Hypotéky v České republice v porovnání s Evropou. *Hypoindex.cz* [online]. 2008 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoteky-v-ceske-republice-v-porovnanii-s-evropou/>

⁴⁵ PAPOUŠKOVÁ, Radomíra. Češi vs. Evropané - jaké hypotéky kde letí. *Hypoindex.cz* [online]. 2010 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/cesi-vs-evropane-jake-hypoteky-kde-leti/>

⁴⁶ Jsou v Česku drahé hypotéky? Jak se žije ve světě 5 let po vypuknutí krize?. *Bonnet.cz* [online]. 2013 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.bonnet.cz/aktuality/jsou-v-cesku-drahe-hypoteky-jak-se-zije-ve-svete-5-let-po-vypuknuti-krize-n314>

nejčastěji 60% až 80% zástavní hodnoty. V některých zemích hypotékám výrazně konkuruje pouhý pronájem bytu.⁴⁷

5.1 Analýza rizik na trhu hypotečních úvěrů v ČR s ostatními zeměmi EU

Ekonomická krize, která proběhla postupně od roku 2007 a zasáhla několik zemí EU, se šířila se velmi rychle. K nejvíce postiženým zemím EU patří Irsko, Španělsko a Maďarsko. Velmi specifické jsou země eurozóny⁴⁸, které jsou řízeny Evropskou centrální bankou a které mají společnou měnovou a monetární politiku.

5.1.1 Úvěrové riziko

Zásadním faktorem, který zvyšuje úvěrové riziko, je ztráta zaměstnání, jehož důsledkem je neschopnost splácet hypoteční úvěry. Aktuální míra nezaměstnanosti v roce 2014 činí 8,6%. V posledních letech se nezaměstnanost neustále zvyšuje. Stejně tak tomu je i v EU, kde nezaměstnanost je velmi vysoká - v roce 2013 činila 10,9%. Vzhledem k zemím Evropské unie má Česká republika relativně nízkou míru nezaměstnanosti.⁴⁹

Země, v nichž míra nezaměstnanosti je vysoká, hypoteční banky čelí velkému úvěrovému riziku, neboť podíl dlužníků je vysoký a z důvodu ztráty zaměstnání hrozí neschopnost splácet hypoteční úvěry. Mezi země s vysokou mírou nezaměstnaností se řadí Řecko (26,4), Španělsko (26,3), Portugalsko (17,5)⁵⁰

Řecká ekonomika je katastrofální. Od roku 2008 neustále klesá HDP a prognózy se shodují na tom, že nepatrný růst by měl nastat až koncem roku 2014. Propad HDP se projevuje ve všech oblastech a ovlivňuje všechny ukazatele reálné ekonomiky. Řecká ekonomika bude nadále poznamenána hlubokou krizí, která se bude projevovat

⁴⁷ PAPOUŠKOVÁ, Radomíra. Češi vs. Evropané - jaké hypotéky kde letí. *Hypindex.cz* [online]. 2010 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/cesi-vs-evropane-jake-hypoteky-kde-leti/let>

⁴⁸ eurozóna – evropské země používající jako svou měnu euro

⁴⁹ Dostupné z: <http://www.investicniweb.cz/2013/10/9/nezamestnanost-v-evrope-ve-dvou-jasnych-tabulkach-co-ceka-evropska-komise-v-roce-2014/>

⁵⁰ Nezaměstnanost v eurozóně zůstává na rekordních 12%. *Euroskop.cz* [online]. 2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <https://www.euroskop.cz/8958/22212/clanek/nezamestnanost-v-eurozone-zustava-na-rekordnich-12-procentech>.

v poklesu soukromé i veřejné spotřeby, nárůstem nezaměstnanosti.⁵¹ Stejně tak lze charakterizovat Španělsko. Tato země se potýká s vysokou nezaměstnaností, narůstajícím vnitřním a zahraničním dluhem atd.⁵²

Míra úvěrového rizika roste v zemích s vyšším hypotečním dluhem. České republice se podařilo snížit své zadlužení stejně jako ostatním šesti zemím, mezi kterými je i Německo či Lotyšsko. Nejvyšší zadlužení má Řecko, naopak nejnižší Estonsko, jehož dluh činil necelých 10 procent HDP. Velmi zajímavý je Kypr, jehož dluh narostl neprudčeji. České domácnosti patří k nejméně zadluženým v Evropské unii. Průměrné zadlužení se pohybuje kole 44% HDP, zatímco v České republice se hodnota zadlužení pohybuje kolem 28 % HDP.⁵³

Velmi zajímavou zemí z hlediska zadlužení je i Maďarsko, které patří k nejzadluženějším zemím střední Evropy. Maďarská ekonomika se stále nemůže vyrovnat s důsledky finanční krize. Tato krize poškodila všechny dlužníky, kteří využili půjčky s nižší úrokovou sazbou v zahraničních měnách (euro, švýcarský frank). V roce 2008 došlo k oslabení maďarského forintu, na základě toho úroky rapidně vzrostly. Nicméně HDP v roce 2012 také zaznamenal propad, což se promítne do maďarské ekonomiky.⁵⁴

5.1.2 Úrokové riziko

V České republice i v ostatních zemích Evropské unie úrokové sazby určují úrok z hypotečních úvěrů. Obecně jsou úrokové sazby stanoveny centrální bankou určité země. V zemích eurozóny je úroková sazba stanovena Evropskou centrální bankou, která tímto způsobem řídí měnovou politiku. Eurozóna se snaží dosáhnout cenové

⁵¹ Řecko:Ekonomická charakteristika země. *BusinessInfo.cz* [online]. 2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/recko-ekonomicka-charakteristika-zeme-19222.html>.

⁵² Řecko:Ekonomická charakteristika země. *BusinessInfo.cz* [online]. 2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/recko-ekonomicka-charakteristika-zeme-19222.html>

⁵³ LASAREVIČ, Arsen. České domácnosti patří mezi nejméně zadlužené v EU. *Měšec.cz* [online]. 2012 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/aktuality/ceske-domacnosti-patri-mez-nejmene-zadluzene-v-eu-rose-ale-pocet-exekuci>.

⁵⁴ MORAVCOVÁ, Michaela. Sázka na pokles cen maďarských dluhopisů. *Finance.cz* [online]. 2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/383510-sazka-na-pokles-cen-madarskych-dluhopisu/>.

stability, pokouší se tedy udržet míru inflace pod hodnotou 2%. Míra inflace pro rok 2013 je 1,4% a v roce 2014 se míra inflace očekává 1,1%. Evropská centrální banka vyhlásila výši úrokové sazby 0,50%⁵⁵. Tato základní úroková sazba nebude do budoucna změněna, možná se ještě sníží.⁵⁶

Výše úrokových sazeb může být ovlivněna i z hlediska rizikové přirážky. Banky reagují na základě stavu domácí ekonomiky v konkrétní zemi. Země, které jsou ohroženy krizí nebo vykazují vyšší procento nesplácení než ostatní země, budou při stanovení úrokových sazeb požadovat vyšší prémii za riziko. Nejnižší úrokové sazby z hypotečních úvěrů lze očekávat u zemí eurozóny, jejichž ekonomika nebyla výrazně poznamenána krizí. Tyto země stanovují úrokové sazby na základě úrokových sazeb z hlavních refinančních operací stanovených ECB, proto jejich rizikové premie jsou nízké. (Vejmelková, 2010)

Výše rizika může být dána dobou fixace. V České republice je oblíbená fixace do 5 let, zatímco Němci, Francouzi preferují dlouhodobou fixaci, opakem jsou země jako Portugalsko, Švédsko, kde se velmi často používá variabilní sazba z hypotečních úvěrů. V poslední době se vývoj úrokových sazeb výrazně nemění, proto úrokové riziko pro hypoteční banky není tak závažné.⁵⁷

⁵⁵ Evropská centrální banka ponechala základní úrokovou sazbu na 0,50%. *Investičníweb* [online]. 2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.investicniweb.cz/zpravy-z-trhu/2013/8/1/ecb-zasedani-srpen-2013/>.

⁵⁶ Měnová politika. ČNB [online]. 2010 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/menova_politika/monitoring_centralnich_banek/download/1304_mcb.pdf.

⁵⁷ PAPOUŠKOVÁ, Radomíra. Češi vs. Evropané - jaké hypotéky kde letí. *Hypindex.cz* [online]. 2010 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/cesi-vs-evropane-jake-hypoteky-kde-leti/>

Obrázek 7 – Základní úrokové sazby ECB a ČNB⁵⁸



5.1.3 Riziko likvidity

Na finančních trzích panuje značná nejistota v roce 2011. Došlo k rapidnímu kolísání na domácích i zahraničních finančních trzích. Kvůli restrukturalizaci řeckého vládního dluhu došlo ke zhoršení dostupnosti zdrojů financování pro evropské banky na amerických i evropských trzích. V roce 2011 přetrvávala nízká likvidita. Naopak český finanční trh je typický přebytkem tržní likvidity. Složitou situaci likvidity v zemích eurozóny se na přelomu roku 2011 a 2012 snažila zmírnit ECB, která vydala několik opatření. „Na přelomu roku 2011 a 2012 poskytla finančnímu sektoru mimořádnou likviditu dvou tříletých repo operací (LTRO) s plným uspokojením pohledávek za sazbu rovnou průměru měnověpolitické sazby po dobu trvání kontraktu.“ (ČNB, str. 41) ECB snížila základní měnověpolitickou sazbu, redukovala míru povinných minimálních rezerv. Cílem těchto opatření bylo dostat se z likvidní krize a zmírnit důsledky tržního

⁵⁸ VLK, Tomáš. ECB drží úrokové sazby beze změny, výhled zůstává. *Patria online* [online]. 2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/zpravodajstvi/2396884/ecb-drzi-urokove-sazby-beze-zmeny-vyhled-zustava.html>

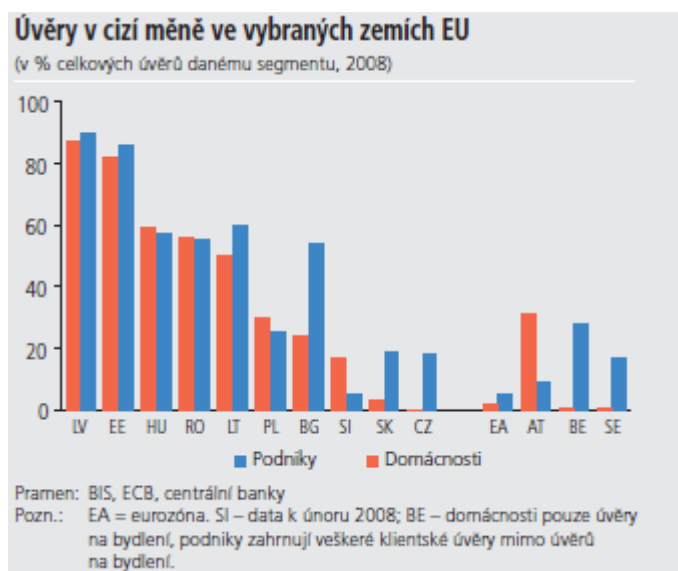
selhání. Situace v roce 2012 se mírně zlepšila, nicméně Španělsko se roku 2012 dostalo do problému, kdy byl očekáván propad španělské ekonomiky, což se promítlo do veřejných financí. Bankovní sektor vykázal vyšší podíl problematických úvěrů, došlo ke zvýšení veřejného dluhu v poměru k HDP na 79,8%.⁵⁹

Zdrojem nedostatku likvidity může být i výše úvěrového rizika, s nímž je likvidita úzce spjata. Banky, které mají více dlužníků a jsou nuceny uspokojovat pohledávky prodejem nemovitostí, se mohou potýkat velmi často s nedostatkem likvidity. Riziko likvidity v Evropské unii představuje zásadní hrozbu, která může způsobit nedůvěru v celý bankovní sektor či v systémové riziko.

5.1.4 Měnové riziko

Měnové riziko v České republice je nízké. Hypoteční banky poskytují jen málo hypotečních úvěrů v cizí měně, proto není riziko tolik závažné. Banky, které poskytují hypoteční úvěry v cizích měnách, musí být připravené na vývoj měnových kurzů, které mohou být velmi nepříznivé pro banky. Úvěry jsou nejčastěji poskytnuty v cizí měně euro. (Vejmelková, 2010)

Obrázek 8 – Úvěry v cizí měně ve vybraných zemích⁶⁰



⁵⁹ Trhy aktiv. ČNB [online]. 2011/2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2011-2012/fs_2011-2012_trhy_aktiv.pdf.

⁶⁰ Zdroj: čnb.cz.

Přestože je ČR poměrně novou zemí v EU, je nezávislá na vnějším financování bankovního sektoru, a to i přes vysoký podíl zahraničního vlastnictví domácích bank. Jedním z důvodů nezávislosti ČR na vnějším financování bankovního sektoru je vysoký poměr vkladů na úvěrech. Obrázek dokládá velmi nízký podíl poskytnutých úvěrů v cizí měně. V případě úvěrů domácností je podíl prakticky nulový. Výše uvedený obrázek vykresluje situaci v roce 2008. Největší podíl úvěrů v cizích měnách poskytuje Litva, Estonsko, Maďarsko, Rumunsko a Lotyšsko, zatímco Maďarsko a Rumunsko jsou velmi náchylné k proměnlivosti kurzů, které negativně působí na ekonomický vývoj. Jejich náchylnost spočívá v tom, že se neúčastní mechanismu směnných kurzů ERM II.⁶¹

5.1.5 Tržní riziko

Tržní riziko v EU představuje pokles cen zástavních nemovitostí. Trh nemovitostí se v každé zemi vyvíjí individuálně v závislosti na tom, jak moc byla země krizí zasažena. Krize zapříčinila snižující se poptávku po vlastním bydlení, z toho vyplývá pokles cen nemovitostí způsobený převyšující nabídkou nad poptávkou. Pro rok 2013 platí nárůst cen nemovitostí v celé Evropské unii. Nárůst cen se týká především Estonska (7,7%), Lotyšska (7,2%), Švédska (4,1%), Lucemburska (4,3). Naopak velký propad nastal v zemích jako je Španělsko (-12,8%), Maďarsko (-9,3%), Portugalsko (-7,3%) a Nizozemí (-7,2%).⁶²

Rapidní pokles cen nemovitostí nastal na Kypru. Tato situace je způsobená ekonomickou a finanční krizí. Ceny bytů na Kypru klesly ve 2. čtvrtletí roku 2013 o 12,6%. Kypr se ocitl na samotném bankrotu a prognózy říkají, že kyperský trh se bude ještě zhoršovat.⁶³

⁶¹ Finanční sektor-finanční stabilita. ČNB [online]. 2008 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2008-2009/FS_2008-2009_4_financni_sektor.pdf i obrázek má stejnou stránku.

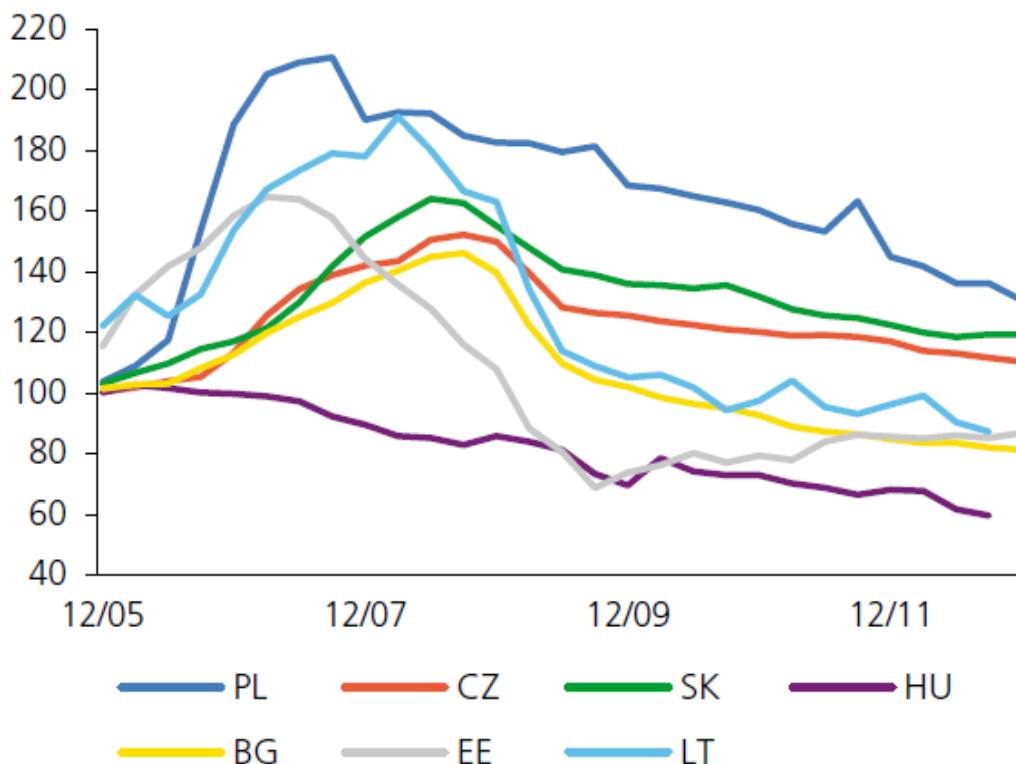
⁶² ČAPKOVÁ, Michaela. Průměrná cena nemovitostí v Evropě poklesla, některé státy zažívají růst. *Realcity* [online]. 2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.realcity.cz/magazin/1191/realitni-zpravyprumerna-cena-nemovitosti-v-evrope-poklesla-nektere-staty-zazivaji-rust>.

⁶³ Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/394621-ceny-realit-na-kypru-kvuli-krizi-prudce-klesaji/>.

Česká republika se ve srovnání se zeměmi Evropské unie nijak zvlášť nevymyká. Obdobně jako v ČR ceny bytů klesaly i ve většině zemí EU, které se podobají z hlediska ekonomické vyspělosti ČR.⁶⁴

Obrázek 9 – Vývoj cen nemovitostí⁶⁵

Ceny nemovitostí v mezinárodním srovnání – vybrané země EU
(v reálném vyjádření; absolutní index; průměr 2005 = 100)



Odborníci se shodují na tom, že ceny nemovitostí nadále porostou. Nízké úrokové sazby mohou být hlavní příčinou růstu cen nemovitostí. Nabídka stále převyšuje poptávku. Růst cen lze doložit statistikami Eurostatu, podle něhož došlo k růstu cen v téměř celé EU.⁶⁶

⁶⁴ Trhy aktiv. ČNB [online]. 2012/2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2012-2013/fs_2012-2013_trhy_aktiv.pdf.

⁶⁵ Zdroj: CNB.cz.

⁶⁶ LAZAREVIČ, Arsen. Ceny nemovitostí a hypoték budou růst. *Měšec.cz* [online]. 2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/ceny-nemovitosti-a-hypotek-budou-rust-jak-neprodela>.

5.1.6 Kapitálové riziko

Minimalizace kapitálového rizika a jeho řízení má pro banku zásadní význam. Pokud banka zvolí špatný způsob eliminace, následně může dojít i ke krachu banky. Základním mezinárodním dokumentem stanovujícím dostatečnou výši kapitálu jsou pravidla vydaná pod názvem Basel II, která stanoví minimální kapitálový požadavek ve výši 8%. Kapitálové riziko závisí na výši vlastního kapitálu banky. Čím více je vlastního kapitálu, tím nižší je kapitálové riziko. Z tohoto důvodu by banky, které disponují vysoce rizikovými aktivy, kde je velká pravděpodobnost ztráty, měly vytvářet nejvyšší podíl vlastního kapitálu. Mezi riziková aktiva patří hypoteční úvěry poskytnuté na 90 a 100 % zástavní hodnoty nemovitosti nebo méně bonitní cenné papíry vydávané problémovými finančními institucemi. Banka musí neustále navyšovat svůj kapitál, což je uskutečňováno vydáváním nových akcií či prostřednictvím kapitálových injekcí od vlády dané země. (Vejmelková, 2010)

5.2 Hypoteční bublina

Hypoteční bublina stála na počátku celosvětové finanční krize v letech 2008 – 2009. Stejně tak hospodářský propad způsobil i krizi v Irsku. Nadále jsou ohroženy země Skandinávie. Evropská komise sleduje hospodářský vývoj a jako nerovnoměrný ho vyhodnotila v Dánsku, Švédsku a ve Finsku. Proč cenové bubliny vznikají, proč se o nich nemluví? Důležitým faktorem je proměnlivost cen, v minulých letech nekonečně rostly, nyní klesají. Lidský faktor ale několikrát selhal, když nedokázal rozpoznat bublinu v tom smyslu, že klesání cen považoval za zdravé, nikoliv však za ekonomickou bublinu. K nafouknutí bubliny přispívají např. levné peníze, psychologie trhu, vliv médií či spekulativní nákupy. Nafukování bubliny netrvá věčně, může dojít k jejímu prasknutí, k němuž přispívá pesimistický sentiment trhu (zdražení úvěrů, pokles koupěschopné poptávky), vliv médií... Bubliny mohou být zesilovány i nerozumnou měnovou politikou

centrálních bank. Příčinou prasknutí bubliny je například zvýšení úrokových sazeb a snížení dostupnosti úvěrů, z toho vyplývá i pokles poptávky nových kupujících.⁶⁷

Jak už bylo řečeno, krize může zasáhnout skandinávské země. Ty mají společný soukromý dluh, zadlužení domácností a u těchto zemí ceny nemovitostí výrazně stoupají. Výjimkou je Norsko, které není členem Evropské unie, kde v roce 2010 ceny stouply o 8,4%, tedy jednou tolik než samotné mzdy. Nejhůře je na tom Dánsko, ale zasaženy jsou i ostatní země jako Belgie, Bulharsko, Kypr, Francie, Itálie, Maďarsko, Slovinsko, Španělsko a Velká Británie.

Brusel má snahu zabránit vzniku bublin. Nicméně prognózy jsou takové, že bubliny byly, jsou a budou. Evropská unie pracuje na společných pravidlech týkajících se hypotečních půjček, které by měly zabránit praskajícím bublinám. Země, ve kterých bubliny splaskly, jde o Španělsko a Irsko, byly nuceny žádat EU o pomoc. Jak už bylo řečeno, Evropská unie pracuje na pravidlech, které by předešly těmto situacím. Nová pravidla by měla ochránit spotřebitele a EU chce posílit příhraniční konkurenci mezi poskytovateli hypotečních úvěrů. Tato nová pravidla by měla vejít v platnost v roce 2015.⁶⁸

Pokud mluvíme o krizích, je nutno podotknout, že pokaždé mají odlišný charakter (měnový trh, bankovní trh). Základní rysy se ovšem shodují, jsou obdobné, jde o podcenění rizik, určité výchylky, ke kterým dochází, jsou špatně interpretovány. Příčinou krize může být přehřátí ekonomiky, které je způsobeno prostřednictvím bublin na jednotlivých trzích. Krize může být způsobena několika faktory. Jde o dlouhodobě nízkou inflaci, která způsobí nízké zhodnocení kapitálu ve světě spojeném s vysokým objemem volné likvidity, stejně tak dlouhodobě nízké úrokové sazby Fedu, nedostatečný monitoring úvěrového procesu. Různé bubliny jsou navzájem propojené, navzájem se doplňují.

⁶⁷ NOVOTNÝ, Radovan. Příčiny růstu a prasknutí cenových bublin. *Investujeme.cz* [online]. 2009 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.investujeme.cz/priciny-rustu-a-prasknuti-cenovy-ch-bublin/>

⁶⁸ Žádné další Španělsko či Irsko: Brusel chce zatočit s realitními bublinami. *E15.cz* [online]. 2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://zpravy.e15.cz/zahranicni/ekonomika/zadne-dalsi-spanelsko-ci-irsko-brusel-chce-zatocit-s-realitnimi-bublinami-982073>

Vrchol (praskání bublin) -> nesplácení hypotečního úvěru -> defaulty hypotečních institucí -> pokles hodnoty CDO -> tlak na CDS -> pokles cen nemovitostí - německá IKB nezvládne financovat své konduity -> rozpad systému -> snížení ratingů -> potíže s likviditou bank -> prodeje aktiv -> zhoršení bilancí -> pokles cen akcií -> pokles likvidity -> banky si nepůjčují -> omezování poskytování úvěrů do ekonomiky -> regrese⁶⁹

Vlády jsou spojeny s určitými riziky (nedostatek transparentnosti...) Rizika, která provázela svět, jsou vysoká. Jde o fluktuace měnových kurzů, akciových trhů, prudké zpomalení růstu reálné ekonomiky a dlouhotrvající recese vyspělých tržních ekonomik, růst vládních dluhů a znárodnování bank. Na tuto situaci musela ČR zareagovat a přijala následující opatření – zvýšení hranice pro pojištění vkladů a garance vkladů. Samozřejmě celá tato situace ovlivnila českou ekonomiku. Došlo k oslabení exportních zisků, k omezení úvěrové činnosti, k poklesu zahraniční poptávky, což ovlivnilo celou ekonomiku.⁷⁰

⁶⁹ SINGER, Miroslav. Finanční krize. ČNB [online]. 2008 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/konference_projevy/vystoupeni_projevy/download/Singer_20081029_Appia.pdf

⁷⁰ SINGER, Miroslav. Finanční krize. ČNB [online]. 2008 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/konference_projevy/vystoupeni_projevy/download/Singer_20081029_Appia.pdf

6 ZÁVĚR

Bankovní rizika na trhu hypotečních úvěrů byla skloňována zejména v souvislosti s hospodářskou krizí, která navázala na finanční krizi z roku 2008. Za touto finanční krizí stálo právě selhání systému řízení těchto rizik a v neposlední řadě i morální hazard bankéřů. Na první pohled by se v kontextu aktuálního dění mohlo zdát, že je dané téma v současné době uzavřenou kapitolou, závěry práce však dávají jasně najevo, že tomu tak není. Vzhledem k odlišným parametrům hospodářského cyklu a připravenosti bankovního sektoru v různých evropských zemích můžeme vysledovat větší či menší úspěchy při snaze redukovat bankovní rizika a omezovat tak rizika úvěrových krizí.

Vzhledem k rizikovosti bank Evropské unie jsou české banky na trhu hypotečních úvěrů vystaveny minimálním rizikům. Hypoteční úvěry neznamení pro banku tak závažné riziko, neboť úvěry jsou zajištěny nemovitostí. V České republice jsou hypoteční banky ohroženy hlavně úvěrovým rizikem. Na zvýšení úvěrového rizika má vliv nezaměstnanost či ceny nemovitostí.

Zatěžkávací zkouškou konkrétně pro trh hypotečních úvěrů byla realitní krize charakteristická poklesem reálných cen nemovitostí, která výrazně zasáhla například realitní trhy Španělska či Irska, zatímco Česká republika se s touto krizí vyrovnala o poznání lépe. Pokles reálných cen nemovitostí doprovázený ostatními důsledky hospodářské krize vedl k neschopnosti splácet hypoteční úvěry na původní hodnotu nemovitosti, a tím i ke ztrátám, které banky utrpěly.

Český finanční sektor je relativně odolný vůči vnějším rizikům. Jedním z rizikových scénářů pro českou ekonomiku byl dlouhodobější propad ekonomické aktivity v roce 2012. Zejména pro bankovní sektor se jednalo o nárůst úvěrových ztrát a pokles vytvářet výnosy k jejich krytí. Vývoj ekonomiky nebyl nijak příznivý, nadále došlo k mírnému zlepšení a stagnuje.

Hypoteční trh každé země je velmi specifický, proto není snadné je konfrontovat, nelze ani stanovit pevné stanovisko. Ekonomický vývoj v členských zemích EU je odlišný, a proto je nutné na rizika nahlížet jednotlivě. Hypoteční trhy EU

jsou také nejvíce ohroženy úvěrovým rizikem. Jak už bylo řečeno, úvěrové riziko je ovlivněno několika faktory. Zásadním faktorem, který zvyšuje úvěrové riziko, je míra nezaměstnanosti. V zemích, v nichž je nezaměstnanost vysoká, hypoteční banky čelí vysokému úvěrovému riziku. Mezi země s vysokou mírou nezaměstnanosti se řadí Řecko, Španělsko, Portugalsko. Kromě rizika úvěrového jsou banky závažně ohroženy rizikem tržním, představujícím pokles cen zástavních nemovitostí. Trh nemovitostí se v každé zemi vyvíjí individuálně v závislosti na tom, do jaké míry byla země krizí zasažena. Krize zapříčinila snižující se poptávku po vlastním bydlení, z toho vyplývá pokles cen nemovitostí způsobený převyšující nabídkou nad poptávkou. Země, ve kterých nastal rapidní pokles cen nemovitostí, je Španělsko, Portugalsko, zvláště pak Kypr, jehož ekonomika se nadále zotavuje z ekonomické a finanční krize.

Závěrem práce lze konstatovat, že český trh hypotečních úvěrů se ve srovnání s jinými národními trhy obdobného bankovního produktu vyrovnal s hospodářskou krizí poměrně úspěšně. O tento výsledek se značným dílem zasloužila stabilita českého bankovního systému, která se s krizí vyrovnala i bez státní pomoci. Na druhou stranu můžeme také vysledovat, že projevy realitní krize, která zasáhla sledované evropské realitní trhy, nebyly natolik ničující, jak tomu bylo v jiných zemích (Španělsko, Irsko), a tudíž pro české banky neznamenal žádnou nepřiměřenou zátěž. Porovnáme-li způsoby, jakým samy banky v krizovém období ovlivňují svá rizika na trhu hypotečních úvěrů ve sledovaných evropských zemích, narážíme na počáteční problém stanovení nízkých úrokových sazeb z hypotečních úvěrů, díky kterým byly hypoteční úvěry snadno dostupné. Následný růst úrokových sazeb či pokles cen nemovitostí posléze zesiluje úvěrové riziko, a tím i snižuje kvalitu úvěrových portfolií bank. Rekordně nízké úrokové sazby z hypotečních úvěrů můžeme ve sledovaných letech pozorovat i v České republice, nicméně česká ekonomika nevykazuje takové symptomy, které by prohlubovaly závažnost bankovních rizik pro český bankovní sektor.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A DALŠÍCH ZDROJŮ

Literatura

KIPIELOVÁ, Ivana. *Bankovníctví pro střední školy a veřejnost*. Praha: Fortuna, 1998. ISBN 8071685356.

BLAŽEK, Jiří a Jiří UKLEIN. *Bankovníctví*. 1. vyd. Brno: Jan Šabata, 1997. ISBN 80-85765-91-8

BARDOVÁ, Dagmar, Radka OPLTOVÁ a František PAVELKA. *Jak správně na hypotéky*. Praha: Consultinvest, 1997. ISBN 80-901486-5-4.

DVOŘÁK, Petr. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde Praha a.s., 1999. ISBN 80-7201-141-3

JÍLEK, Josef. *Finanční rizika*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, spol. s.r.o., 2000. ISBN 80-7169-579-3

JIRÁSEK, František, Vladimír KLIMEŠ, Eduard STEHLÍK, Václav BEZVODA, Petr ŠIROKÝ a Šárka HENZLOVÁ. BANKOVNÍ INSTITUT, a.s. *Základy bankovníctví*. Praha, 1998.

KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. *Řízení obchodních bank: vybrané kapitoly*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 80-7179-381-7

NAVRÁTIL, Vlastislav a Joseph VEDLICH. *Základy bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Price Waterhouse, 1996. ISBN 80-85943-02-6

POLOUČEK, Stanislav. A kol. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 80-7179-462-7

REVENDA, Zbyněk, Martin MANDEL, Jan KODERA, Petr MUSÍLEK, Petr DVOŘÁK a Jaroslav BRADA. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 2. vyd. Praha: Management Press, 1999. ISBN 80-859443-49-2

SEKERKA, Bohuslav. *Řízení bankovních rizik*. Praha: Profess Consulting, 1998

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada Publishing, s.r.o., 2001. ISBN 80-247-0127-8

ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava. a kol. *Bankovníctví II*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, spol. s.r.o., 1998. ISBN 80-71-69-663-3

Další zdroje

ZÁMEČNÍK, Petr. 100% hypotéka: riziko pro banku a klienta. *Idnes.cz* [online]. 2009 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/100-hypoteka-riziko-pro-banku-i-klienta-d8c-uver.aspx?c=A090706_135441_uver_bab

Dostupné z: <http://www.bankovnipoplatky.com/banky-proveruji-riziko-pri-poskytovani-hypotek-wwwihnedcz-3710.html>

Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/cim-nyni-banky-lakaji-na-sve-hypoteky/>

HRUŠKOVÁ, Monika. Přehled aktuálních úrokových sazeb u hypoték. *Hypindex.cz* [online]. 2012 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/prehled-aktualnich-urokovych-sazeb-u-hypotek/>

HRUŠKOVÁ, Monika. Nejnižší objemy a počty za poslední tři roky. *Hypindex.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/fincentrum-hypindex-leden-2014-nejnizsi-objemy-a-pocty-za-posledni-tri-roky/>

SKOVAJSA, Radek. *Minimalizace rizik úvěrového rozhodovacího procesu banky* [online]. Brno, 2011 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <https://dspace.vutbr.cz/xmlui/bitstream/handle/11012/3553/Diplomka-radek-skovajsa-final.pdf?sequence=1>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská

VEJMELKOVÁ, Lucie. *Ekonomická teorie informací a bankovní rizika na trhu hypotečních úvěrů v České republice*. Brno, 2010. Diplomová práce. Mendelova univerzita v Brně.

NĚMEC, Petr. *Rizikové úvěry* [online]. Praha, 2009 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: http://is.bivs.cz/th/6655/bivs_b/Bakalarska_prace_Petr_Nemec.txt. Bakalářská práce. Bankovní institut vysoká škola Praha, Katedra managementu firem a institucí

POSPÍCHALOVÁ, Veronika. *Řízení bankovních rizik a jejich dopad na bankovní sektor* [online]. Pardubice, 2011 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: https://dspace.upce.cz/bitstream/10195/39666/1/PospichalovaV_RizeniBankovnich_JC_2001_1.pdf. Diplomová práce. Univerzita Pardubice, Fakulta ekonomicko-správní.

ČECHLOVSKÁ, Šárka. Hypoteční bankovníctví ve vybraných evropských státech. *Aplikované právo* [online]. 2005, č. 2 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.aplikovanepravo.cz/clanky-pdf/34.pdf>

KREJČÍ, Veronika. *Hypoteční úvěr* [online]. Brno, 2007 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: http://is.muni.cz/th/76240/esf_m/DP_KREJCI.V.pdf. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta

PAPOUŠKOVÁ, Radomíra. Češi vs. Evropané - jaké hypotéky kde letí. *Hypindex.cz* [online]. 2010 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/cesi-vs-evropane-jake-hypoteky-kde-leti/>

PAPOUŠKOVÁ, Radomíra. Hypotéky v České republice v porovnání s Evropou. *Hypindex.cz* [online]. 2008 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypoteky-v-ceske-republice-v-porovnani-s-evropou/>

Jsou v Česku drahé hypotéky? Jak se žije ve světě 5 let po vypuknutí krize?. *Bonnet.cz* [online]. 2013 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.bonnet.cz/aktuality/jsou-v-cesku-drahe-hypoteky-jak-se-zije-ve-svete-5-let-po-vypuknuti-krize-n314>

ZÁMEČNÍK, Petr. Hypotéky dokáží být i levnější. *Hypindex.cz* [online]. 2012 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypoteky-dokazi-byt-i-levnejsi/>

THON, Jindřich. Proč jsou emise hypotečních zástavních listů v útlumu?. *Hypindex.cz* [online]. 2010 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/proc-jsou-emise-hypotecnich-zastavnich-listu-v-utlumu/>

HRUŠKOVÁ, Monika. Hypoteční trh se zastavil. *Hypindex.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/fincentrum-hypindex-prosinec-2013-hypotecni-trh-se-zastavil/>

BUBÁK, Zdeněk. Jaké budou letos hypotéky? Rok 2013 byl mimořádný a asi neopakovatelný. *Finparada* [online]. 2014 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.finparada.cz/1809-Hypoteky-v-roce-2014.aspx>

Typy hypoték. *Hypotéky* [online]. 2009 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.hypoteky-online.cz/typy-hypotek/>

Zpráva o finanční stabilitě. *Čnb* [online]. 2012/2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2012-2013/fs_2012-2013_shrnuti.pdf

BELÁK, Lukáš. Zajištění rizika? Lze i v bankách. *Investujeme.cz* [online]. 2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.investujeme.cz/zajisteni-rizika-lze-i-v-bankach/>

Žádné další Španělsko či Irsko: Brusel chce zatočit s realitními bublinami. *E15.cz* [online]. 2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://zpravy.e15.cz/zahranicni/ekonomika/zadne-dalsi-spanelsko-ci-irsko-brusel-chce-zatocit-s-realitnimi-bublinami-982073>

Finanční sektor je stabilní, ale bez rizik není. *Investujeme.cz* [online]. 2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.investujeme.cz/financni-sektor-je-stabilni-ale-bez-rizik-ne/>

Vývoj ekonomiky České republiky v roce 2012. In: *Český statistický úřad* [online]. 2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/33001F7B87/\\$File/110911q4a.pdf](http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/33001F7B87/$File/110911q4a.pdf)

ČAPKOVÁ, Michaela. Průměrná cena nemovitostí v Evropě poklesla, některé státy zažívají růst. *Realty* [online]. 2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.realty.cz/magazin/1191/realitni-zpravyprumerna-cena-nemovitosti-v-evrope-poklesla-nektere-staty-zazivaji-rust>

SINGER, Miroslav. Finanční krize. *ČNB* [online]. 2008 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/konference_projevy/vystoupeni_projevy/download/Singer_2008_1029_Appia.pdf

NOVOTNÝ, Radovan. Příčiny růstu a prasknutí cenových bublin. *Investujeme.cz* [online]. 2009 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.investujeme.cz/priciny-rustu-a-prasknuti-cenovych-bublin/>

LAZAREVIČ, Arsen. Ceny nemovitostí a hypoték budou růst. *Měsíc.cz* [online]. 2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/ceny-nemovitosti-a-hypotek-budou-rust-jak-neprodela>

Trhy aktiv. *ČNB* [online]. 2012/2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2012-2013/fs_2012-2013_trhy_aktiv.pdf

Finanční sektor-finanční stabilita. ČNB [online]. 2008 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2008-2009/FS_2008-2009_4_financni_sektor.pdf

Trhy aktiv. ČNB [online]. 2011/2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2011-2012/fs_2011-2012_trhy_aktiv.pdf

Měnová politika. ČNB [online]. 2010 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/menova_politika/monitoring_centralnich_bank/download/1304_mcb.pdf

Evropská centrální banka ponechala základní úrokovou sazbu na 0,50%. *Investičníweb* [online]. 2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.investicniweb.cz/zpravy-z-trhu/2013/8/1/ecb-zasedani-srpen-2013/>

MORAVCOVÁ, Michaela. Sázka na pokles cen maďarských dluhopisů. *Finance.cz* [online]. 2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/383510-sazka-na-pokles-cen-madarskych-dluhopisu/>

LASAREVIČ, Arsen. České domácnosti patří mezi nejméně zadlužené v EU. *Měšec.cz* [online]. 2012 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/aktuality/ceske-domacnosti-patri-mezi-nejmene-zadluzene-v-eu-roste-ale-pocet-exekuci>

Řecko: Ekonomická charakteristika země. *BusinessInfo.cz* [online]. 2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/recko-ekonomicka-charakteristika-zeme-19222.html>

Nezaměstnanost v eurozóně zůstává na rekordních 12%. *Euroskop.cz* [online]. 2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <https://www.euroskop.cz/8958/22212/clanek/nezamestnanost-v-eurozone-zustava-na-rekordnich-12-procentech>

Měny. *Finez investment management* [online]. 2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.finez.cz/odborne-clanky/meny/meny-bilancovani-roku-2013-a-vyhled-na-rok-2014>

Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/dohled_fin_trh/bankovni_dohled/bankovni_dohled/postaveni_bd/bank_regulace_dohled/pojisteni_vkladu.html

VLK, Tomáš. ECB drží úrokové sazby beze změny, výhled zůstává. *Patria online* [online]. 2013 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/zpravodajstvi/2396884/ecb-drzi-urokove-sazby-beze-zmeny-vyhled-zustava.html>

TRNKOVÁ, Lucie. *Perspektivy vývoje hypotečních bank vybraných evropských zemí* [online]. Praha, 2011 [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://is.bivs.cz/th/6601/bivs_m/prespektivy_vyvoje_hypotecnich_bank_vybranych_zemi.pdf. Diplomová práce. Bankovní institut vysoká škola, Katedra bankovníctví a pojišťovnictví.

TAXLER, Jan. Měny - bilancování roku 2013 a výhled na rok 2014. *Finez investment management* [online]. 2014 [cit. 2014-04-25]. Dostupné z: <http://www.finez.cz/odborne-clanky/meny/meny-bilancovani-roku-2013-a-vyhled-na-rok-2014>

SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK

Seznam obrázků

Obrázek 1 - Vývoj úrokových sazeb od roku 2010.....	21
Obrázek 2 - Úrokové sazby podle doby fixace	22
Obrázek 3 - Podíl vydaných HZL.....	23
Obrázek 4 – Vývoj úrokových sazeb od roku	33
Obrázek 5 – Vývoj kurzu eura k české koruně	36
Obrázek 6 - Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2005-2013	38
Obrázek 7 – Základní úrokové sazby ECB a ČNB.....	48
Obrázek 8 – Úvěry v cizí měně ve vybraných zemích	49
Obrázek 9 – Vývoj cen nemovitostí	51

Seznam tabulek

Tabulka 1 – 75% zástavní hodnota nemovitosti	40
Tabulka 2 – 85% zástavní hodnota nemovitosti	41
Tabulka 3 – 100% zástavní hodnota nemovitosti	41