

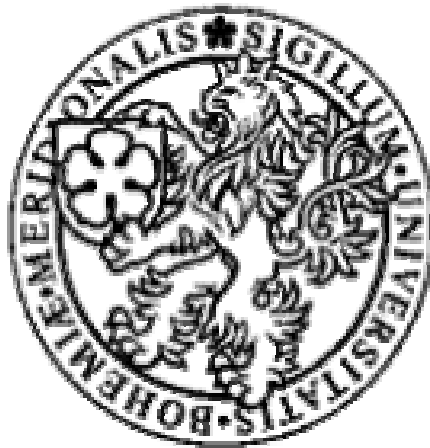
**Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích**

**Ekonomická fakulta**

**Katedra účetnictví a financí**

Studijní program: N 6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Účetnictví a finanční řízení podniku se specializací pro hospodářské vztahy s frankofonními zeměmi



**Trh s hypotečními zástavními listy a trh hypotečních  
úvěrů**

Vedoucí diplomové práce:  
Ing. Růžena Víšková Ph.D.

Autor  
Bc. Jan Paulus

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
Ekonomická fakulta  
Katedra účetnictví a financí  
Akademický rok: 2006/2007

**ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**  
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Jan PAULUS**  
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**  
Název tématu: **Trh s hypotečními zástavními listy a trh hypotečních úvěrů**

Zásady pro vypracování:

Cíl práce:

Posouzení a analýza trhu s hypotečními zástavními listy a trhu s hypotečními úvěry v ČR a ve vybrané zemi Evropské Unie, predikce vývoje s ohledem na snahu integrace trhu hypotečních úvěrů v Evropské unii.

Osnova:

- 1) Problematika hypotečních zástavních listů jako zvláštních druhů dluhopisů.
- 2) Hypoteční úvěry a jejich financování.
- 3) Hypoteční banky a jejich postavení v rámci bankovního sektoru a v rámci hypotečního bankovníctví v ČR a ve vybrané zemi EU. (Posouzení podle různých ekonomických ukazatelů).
- 4) Analýza trhu hypotečních úvěrů a jejich krytí hypotečními zástavními listy v České Republice a ve vybrané zemi Evropské unie.
- 5) Zhodnocení stavu a budoucího vývoje v ČR a ve vybrané zemi EU s ohledem na pokračující snahu integrace trhu hypotečních úvěrů v EU.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy:

60 - 70 stran

Forma zpracování diplomové práce:

tištěná

Seznam odborné literatury:

Revenda, Z.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. Management Press, Praha, 2004

Dvořák, P.: Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. Linde, Praha, 1999

Polidar, V.: Management bank a bankovních obchodů. Ekopress, Praha, 1999

Mušílek, P.: Trhy cenných papírů. Ekopress, Praha, 2002

Rejnuš, O.: Teorie a praxe obchodování s cennými papíry. Computer Press, Praha, 2003

Jílek, J.: Finanční trhy. Grada Publishing, Praha, 1999

Dědič, J.: Právo cenných papírů a kapitálového trhu. PROSPEKTRUM, Praha, 2000

Pavelka, F., Opltová, R.: Jak správně na hypotéky. Praha: CONSULTIN-VEST, 2003

Dušek, P.: Právo hypotečního úvěrování. Praha: C. H. Beck, 2001

Zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech

Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

časopis Bankovníctví

www.cnb.cz

www.jednotlivých bank

výroční zprávy jednotlivých bank

Vedoucí diplomové práce:

Ing. Růžena Víšková, Ph.D.

Katedra účetnictví a financí

Datum zadání diplomové práce:

14. března 2007

Termín odevzdání diplomové práce:

30. dubna 2008

prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc.

děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
EKONOMICKÁ FAKULTA  
Studentská 13 (1)  
370 05 České Budějovice

prof. Ing. František Střeček, CSc., Dr.h.c.

vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 14. března 2007

Děkuji Ing. Růženě Víškové PhD. za konzultace a za podnětné a cenné rady, které jsem využil v mé diplomové práci. Dále bych chtěl poděkovat Ing. Pavlu Pečenkovi a Ing. Alici Rackové z České spořitelny, Ing. Vladimíru Nerglovi z Wüstenrot hypoteční banky, Ing. Daně Cimbálníkové z Hypoteční banky a Ing. Renatě Pohnětalové z Komerční banky za pomoc při získávání podkladů pro zpracování této diplomové práce.

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Trh s hypotečními zástavními listy a trh hypotečních úvěrů vypracoval samostatně a použil jsem jen zdrojů, které uvádím v příložené bibliografii.

Dále prohlašuji, že v souladu s § 47 b zákona č. 11/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě, elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách

.....

Podpis

## **Abstract**

This thesis deals with the problem of banks in connection with mortgage loans and mortgage bonds. Its main aim is the research and analysis of the market with mortgage bonds and mortgage loans in the Czech and Slovak Republic. The work also takes into concern the so discussed integration of European mortgage markets. The thesis is divided into five chapters. The first two chapters are theoretical and are focused on the legislature and the feature of bonds and mortgage bonds. One of the components is the problem of mortgage banks and mortgage loans.

The practical section is divided into three chapters. The first chapter is focused on the position of mortgage banks in the Czech and Slovak Republics in the framework of the bank's sector in the given country. The banks are evaluated on the basis of economic criteria including balance sheets, net profit, initial capital, capital feasibility, number of branches and number of employees. The final part of this section is the evaluation and comparison of the Czech and Slovak bank sectors and their comparison with the European Union. The second chapter deals with entities conducting in the field of mortgage banking and the evaluation of their position in the framework of the Czech and Slovak Republic. The third chapter evaluates the present state and predicts further developments of the bank market in the area of mortgage bonds and mortgage loans. The problem of the integration of mortgage markets in the European Union is included.

Keywords:

Bonds

Mortgage bonds

Emissions

Mortgage credit

Mortgage bank

The Czech mortgage market

The Slovak mortgage market

Integration of European mortgage markets

Balance sheet

Net profit

Initial capital

# Obsah

<b>1. Úvod</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Literární rešerše</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Metodika</b> .....	<b>9</b>
3.1. Dílčí cíle .....	9
3.2. Metodika jednotlivých částí .....	10
<b>4. Problematika hypotečních zástavních listů jako zvláštních druhů dluhopisů</b> .....	<b>15</b>
4.1. Dluhopisy .....	15
4.1.1. Charakteristika dluhopisů.....	15
4.1.2. Druhy dluhopisů.....	17
4.1.3. Nabytí dluhopisu .....	19
4.1.4. Základní pojmy související s dluhopisy .....	19
4.2. Hypoteční zástavní listy .....	20
4.2.1. Charakteristika a zákonné předpisy hypotečních zástavních listů .....	20
4.2.2. Důvody pořízení hypotečních zástavních listů.....	22
4.2.3. Systémy krytí hypotečních zástavních listů .....	24
4.2.4. Nabývání hypotečních zástavních listů .....	25
4.2.5. Úročení hypotečních zástavních listů.....	26
4.2.6. Cena hypotečních zástavních listů .....	26
4.2.7. Slovenská právní úprava .....	27
<b>5. Hypoteční úvěry a jejich financování</b> .....	<b>29</b>
5.1. Refinancování hypotečních úvěrů .....	31
<b>6. Hypoteční banky a jejich postavení v rámci bankovního sektoru</b> .....	<b>33</b>
6.1. Postavení českých „hypotečních“ bank v rámci českého bankovního sektoru .....	34
6.2. Postavení slovenských „hypotečních“ bank v rámci slovenského bankovního sektoru.....	42
6.3. Vyhodnocení .....	48
<b>7. Analýza trhu hypotečních úvěrů a jejich krytí hypotečními zástavními listy</b> .....	<b>51</b>
7.1. Trh hypotečních úvěrů a hypotečních zástavních listů v České republice.....	52
7.1.1. České banky a hypoteční trh .....	53
7.1.2. Vyhodnocení a posouzení podílu jednotlivých bank na trhu HZL v ČR.....	74
7.1.3. Vyhodnocení a posouzení podílu jednotlivých bank na trhu hypoteční úvěrů v České republice .....	76
7.1.4. Srovnání objemů skutečně vydaných hypotečních zástavních listů se schváleným objemem emise a s objemem poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2001 – 2007....	77
7.1.5 Analýza krytí hypotečních zástavních listů.....	78
7.2. Trh hypotečních úvěrů a hypotečních zástavních listů ve Slovenské republice .....	83
7.2.1. Slovenské banky a hypoteční trh.....	83
7.2.2. Vyhodnocení a posouzení podílu jednotlivých bank na trhu HZL v SR .....	96
7.2.3. Vyhodnocení a posouzení podílu jednotlivých bank na trhu hypoteční úvěrů ve Slovenské republice.....	98
7.3. Celkové vyhodnocení, porovnání České republiky a Slovenska .....	100
7.3.1. Posouzení podílu HZL na pasivech bank k 31.12. 2007.....	100
7.3.2. Posouzení podílu hypotečních úvěrů na HDP.....	101
7.3.3. Posouzení podílu hypotečních úvěrů na jednoho obyvatele .....	103
7.3.4. Posouzení podílu financování hypotečních úvěrů hypotečními zástavními listy v obou zemích .....	103
<b>8. Zhodnocení stavu a budoucího vývoje s ohledem na pokračující snahy integrace hypotečních úvěrů v EU</b> .....	<b>105</b>
8.1. Integrace evropských hypotečních trhů.....	105

8.1.1. Evropský hypoteční trh a jeho trendy .....	108
8.2. Podoba českého hypotečního trhu a predikce jeho vývoje .....	109
8.2.1. Predikce budoucího vývoje v ČR s využitím statistické metody .....	109
8.3. Podoba slovenského hypotečního trhu a predikce jeho vývoje.....	114
8.3.1. Predikce budoucího vývoje v SR s využitím statistické metody .....	114
<b>9. Závěr.....</b>	<b>117</b>
<b>10. Přílohy .....</b>	<b>121</b>
<b>11. Seznam použité literatury.....</b>	<b>124</b>



# 1. Úvod

Tato diplomová práce je věnována problematice bank ve spojení s hypotečními úvěry a hypotečními zástavními listy. Pro srovnání byly vybrány dvě země se společnou minulostí - Česká a Slovenská republika. Práce má dvě části – teoretickou a praktickou. Teoretická část je rozdělena do dvou kapitol. První kapitola se zabývá charakteristikou a legislativou v oblasti dluhopisů a jejich zvláštního druhu – hypotečních zástavních listů. Je zohledněna legislativa České i Slovenské republiky. Druhá kapitola teoretické části se zabývá hypotečními úvěry a možnými způsoby jejich financování.

Praktická část je rozdělena do tří kapitol. První kapitola se zabývá postavením hypotečních bank v České a Slovenské republice v rámci celého bankovního sektoru. V rámci českého bankovního sektoru jsou posuzovány pouze banky, které se zabývají vydáváním hypotečních zástavních listů, v rámci slovenského sektoru jsou hodnoceny všechny banky, které mají povolení k vykonávání hypotečních obchodů. Banky jsou posuzovány na základě různých ukazatelů, mezi něž patří zejména ukazatel bilanční sumy, čistého zisku, základního kapitálu či počtu zaměstnanců. V závěru této části je provedeno vyhodnocení a porovnání českého a slovenského bankovního sektoru a rovnání s Evropskou unií. Druhá kapitola se týká subjektů podnikajících v oblasti hypotečního bankovníctví a jejich porovnáním podle vydaných hypotečních zástavních listů a poskytnutých hypotečních úvěrů. Poslední kapitola praktické části hodnotí současný stav a s využitím statistické metody predikuje další vývoj bankovního trhu v oblasti hypotečních zástavních listů a hypotečních úvěrů. Součástí je i problematika integrace hypotečních trhů v rámci Evropské unie.

Po politických změnách v roce 1989 došlo ke změnám nejen v oblasti hospodářské, ale změny se dotkly také každodenního života občanů České a Slovenské republiky. Došlo k restrukturalizaci průmyslu a obrovskému rozvoji terciérní sféry, která zahrnuje i oblast bankovních služeb. Po vzoru nejvyspělejších států světa se terciér stává rozhodující složkou hospodářství, co se týče podílu na hrubém domácím produktu i zaměstnanosti občanů. Dalším zásahem do života obyvatel byly restituce majetku. Velká část bytového fondu, do té doby spravovaného státem, byla navrácena původním majitelům. Ti samozřejmě hledali způsob jak zajistit finance na rekonstrukce, fungování a samozřejmě i vlastní zisk. Proto došlo k navýšení nájmu, které je zatím omezeno státní regulací, avšak od roku 2010 již žádná regulace nebude. Také mnoho restituentů bydlelo do té doby ve velmi stísněných podmínkách, proto chtělo využít svých nemovitostí pro vlastní bydlení. V důsledku toho bylo potřeba určitým

způsobem „rozhybat“ trh s byty a novou i soukromou výstavbu. Jako nutný zdroj financování nového bydlení vznikla stavební spoření a následně hypoteční úvěry. Také mnohé podnikatelské subjekty začaly využívat hypotečních úvěrů jako možného zdroje financování svých záměrů. Jak stavební spoření, tak hypoteční úvěry byly státem zvýhodněny. Stavební spoření každoročním státním příspěvkem, hypoteční úvěry daňovými úlevami pro ty, kteří úvěr investovali do vlastního bydlení. S nárůstem objemů hypotečních úvěrů banky přistoupily k vydávání hypotečních zástavních listů jako možného zdroje jejich financování. Jako první s vydáváním hypotečních zástavních listů přišla Hypoteční banka, jejíž objem emisí je po dlouhou dobu největší.

K největšímu boomu uzavřených smluv o hypotečním úvěru došlo v letech 2005 – 2007. S tím souvisí i rostoucí objem emisí hypotečních zástavních listů. Výnosy z hypotečních zástavních listů byly od jejich vzniku osvobozeny od daně z příjmů. V roce 2005 vláda poprvé začala jednat o jejich zdanění. Návrh však byl parlamentem zamítnut. Druhý návrh na zdanění výnosů prošel v roce 2007 a od 1.1. 2008 jsou výnosy zdaněny 15 % sazbou. Dalším důvodem nárůstu hypotečních úvěrů v roce 2007 je navýšení daně z přidané hodnoty u stavebních prací od 1.1. 2008. V neposlední řadě je třeba zmínit další důvod pro nárůst úvěrů a tím je změna postoje obyvatel k bydlení. Vzhledem k úplné deregulaci nájmu v roce 2010 a vzhledem k rostoucí životní úrovni se většina obyvatel snaží zajistit si vlastní bydlení.

V roce 2004 se Česká i Slovenská republika staly řádnými členy Evropské unie. Moje bakalářská práce byla zaměřena na hypoteční zástavní listy jako možný způsob financování hypotečních úvěrů. Zajímalo mě další vývoj v této oblasti ve srovnání s jinou zemí, která je členem Evropské unie. Jako nejdostupnější a nejvhodnější pro srovnání se jevila Slovenská republika. Do 1.1. 1993 byly obě země součástí jedné federace. V dnešní době je legislativa obou zemí v oblasti hypotečního bankovníctví poměrně rozdílná. Zajímavé je to i z důvodu často diskutované integrace hypotečních trhů v rámci Evropské unie. Je zcela zřejmé, že jen úpravy legislativy v jednotlivých zemích by byly poměrně náročné.

## 2. Literární rešerše

Musílek, P.: Trhy cenných papírů. Praha: Ekopress. 2002. 459 s. ISBN 80-86119-55-6

Autor v této publikaci vysvětluje jak institucionální uspořádání trhů cenných papírů, tak i cenotvorné mechanismy na akciových a dluhopisových trzích. Skládá se z pěti oddílů, pro účely diplomové práce byla však využita pouze krátká část pojednávající o problematice dluhopisů. Zbývající informace byly spíše pomůckou pro bližší seznámení se s problematikou fungování trhu cenných papírů a investičního bankovníctví.

Rejnuš, O.: Teorie a praxe obchodování s cennými papíry. Praha: Computer Press. 2003. 257 s. ISBN 80-7226-571-7

Tato publikace je zaměřena na problematiku obchodování s cennými papíry, a to jak z hlediska teoretických, tak i praktických souvislostí. Obsah knihy je rozdělen do čtyř základních kapitol, pro zpracování této práce byla nejvíce využita část, ve které se autor zabývá rozborem dluhopisů. Vzhledem k novelizaci některých zákonů (např. zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech) jsou zde však některá tvrzení zastaralá.

Dědič, J. a kol.: Právo cenných papírů kapitálového trhu. Praha: PROSPEKTRUM. 1999. 546 s. ISBN 80-7175-084-0

V první části se autor zabývá cennými papíry, a to nejprve v obecném výkladu společném pro všechny druhy cenných papírů. Vymezuje zde pojem cenného papíru, dále je zde také podán výklad o vydávání cenných papírů, následně je potom věnována pozornost právní úpravě jednotlivých druhů cenných papírů. Druhá část knihy pojednává o kapitálovém trhu. Nevýhodou této publikace je, že některá tvrzení jsou zastaralá a opírají se o již neplatné zákony. Důvodem zastaralosti této publikace jsou především změny spojené s přijetím zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech a zákona č. 57/2006 Sb., o změně zákonů v souvislosti se sjednocením dohledu nad finančním trhem na jehož základě došlo k ukončení činnosti Komise pro cenné papíry a k integraci dohledu nad finančním trhem do České národní banky. Komise pro cenné papíry tedy přestala fungovat jako instituce spravující kapitálový trh v České Republice.

Revenda, Z.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. Praha: Management Press. 1999. 620 s. ISBN 80-85943-49-2

Tato publikace se velmi podrobně zabývá popisem investičního bankovníctví, modely jeho začlenění, investičními obchody a firmami cenných papírů v České republice, které jsou označovány jako obchodníci s cennými papíry. Informace z této knihy byly v diplomové práci využity pouze okrajově a sloužily spíše jako doplněk k rozšíření teoretických znalostí bankovního systému.

Dvořák, P.: Bankovníctví pro bankéře a klienty. Praha: LINDE. 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-x

Cílem této publikace je odhalit všechny podstatné otázky z oblasti bankovníctví, které jsou důležité jak z hlediska bankéře, tak i klienta banky. V porovnání s předchozím vydání knihy z roku 1999 došlo k celkovému přepracování a rozšíření téměř všech částí. Tyto úpravy reagují především na rozvoj bankovních a finančních systémů u nás i ve světě. Kniha není však podrobným právním výkladem, zaměřuje se pouze na významné prvky právní úpravy, které jsou nezbytné při běžném fungování banky a využití bankovních produktů. Publikace byla rozšířena i o problematiku týkající se hypotečního bankovníctví. Autor zde věnuje větší pozornost hypotečním úvěrům, ale i hypotečním zástavním listům, u nichž velmi dobře popisuje systémy jejich krytí. I přesto, že publikace byla vydána v roce 2005, nebere autor v úvahu zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech a některá tvrzení jsou již tedy zastaralá.

Pavelka, F., Opltová, R.: Jak správně na hypotéky. Praha: CONSULTINVEST. 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3

Tato publikace slouží spíše zájemcům o hypoteční úvěry, zachycuje přednosti, ale i nástrahy a problémy využití hypotečního úvěru. Publikace poskytuje i návody, jak se těmto nástrahám a problémům vyhnout a jak postupovat aby získání hypotečního úvěru a jeho použití bylo realizováno s co nejmenší námahou při minimálních nákladech. Autoři zde vycházejí ze svých vlastních zkušeností, neboť jsou zaměstnanci hypotečních bank a zároveň předními odborníky dlouhodobě pracujícími v tomto oboru. V knize je zařazena i část týkající se problematiky hypotečních zástavních listů. Publikace pojímá problematiku hypotečních úvěrů spíše z praktického hlediska, která byla aktuální v době, kdy byla kniha vydána. Vzhledem k neúměrně rychlému vývoji, které hypoteční bankovníctví v posledních letech zažívá, je proto v mnoha tvrzeních poměrně zastaralá.

Dušek, P.: Právo hypotečního úvěrování. Praha: C.H.Beck. 2001. 208 s. ISBN 80-7179-384-1

V této knize autor podrobně rozebírá z právního i praktického hlediska problematiku hypotečního úvěru, hypotéky, zástavního práva k nemovitosti, hypotečních zástavních listů, problematiku samotné právní úpravy nemovitostí, jejich druhů, součástí a příslušenství. Dále zde zařazuje samostatnou kapitolu pojednávající o daňových otázkách spojených s hypotečním úvěrováním. V publikaci jsou též shrnuty některé postupy hypotečních bank při poskytování úvěrů, oceňování nemovitostí jako jejich nedílné součásti a realizaci zástavních práv v případě, kdy se hypoteční dlužník ocitne v prodlení se svými závazky. Nevýhodou této publikace je opět její zastaralost, neboť od doby jejího vydání došlo k mnoha legislativním změnám v oblasti hypotečního bankovníctví, počínaje vydáním nového zákona o dluhopisech v roce 2004, konče nedávnou daňovou reformou v jejíž souvislosti přestávají být výnosy z hypotečních zástavních listů osvobozeny od daně z příjmů.

Polouček, S.: Bankovníctví. Praha: C.H.Beck. 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7

Tato publikace, která je jakousi ucelenou učebnicí, se snaží zachytit komplexní problematiku bankovníctví. Pokrývá všechny významné oblasti jak na úrovni základních informací a znalostí, tak v některých oblastech i pomocí hlubší analýzy. V diplomové práci byla využita především část, ve které se autor zabývá problematikou hypotečních úvěrů. Výhodou této knihy je zachycení aktuální problematiky bankovního a finančního sektoru v souvislosti s Evropskou unií.

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

Tento zákon upravuje vydávání dluhopisů v České republice včetně hypotečních zástavních listů, kterým jsou věnovány paragrafy 28 – 32 uvedeného zákona. Vzhledem k tomu, že téměř veškerá právní úprava hypotečních zástavních listů je zakotvena v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, byl tento zákon nedílnou součástí zdrojů při zpracování diplomové práce.

### **Internetové stránky:**

[www.finance.cz](http://www.finance.cz)

Tyto internetové stránky obsahují mnoho aktuálních informací z bankovního i finančního sektoru. Jsou zde velmi dobře popsány hypoteční úvěry, dluhopisy a hypoteční zástavní listy, je zde rovněž uveden přehled bank, které se zabývají poskytováním hypotečních úvěrů a vydáváním hypotečních zástavních listů.

[www.bankovnictvi.cz](http://www.bankovnictvi.cz)

Na těchto internetových stránkách se nacházejí příspěvky autorů do odborného časopisu Bankovníctví. Je zde pár zajímavých článků z oblasti českého hypotečního bankovníctví i článků věnujících se integraci evropských hypotečních trhů. Mnoho příspěvků je věnováno právě aktuální americké hypoteční krizi.

[www.hypo.org](http://www.hypo.org)

Na internetových stránkách Evropské hypoteční federace jsou zveřejněny studie a statistiky týkající se Evropského hypotečního trhu. Téměř všechny údaje jsou v anglickém jazyce, pouze nepatrná část je publikována ve francouzském jazyce.

[www.cnb.cz](http://www.cnb.cz), [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)

Internetové stránky České a Slovenské národní banky sloužily především jako zdroj informací za bankovní sektor jako celek. Jsou zde zobrazeny bankovní statistiky, které byly využity především při posuzování postavení českých a slovenských bank v rámci bankovního sektoru. Stránky Slovenské národní banky navíc obsahují statistiky vydaných hypotečních zástavních listů jednotlivými bankami, které byly využity při analýze trhu hypotečních zástavních listů.

### 3. Metodika

Hlavním cílem této diplomové práce je posouzení a analýza trhu s hypotečními zástavními listy a trhu s hypotečními úvěry v České a Slovenské republice, dále pak predikce vývoje s ohledem na snahu integrace hypotečních trhů v Evropské unii. V obou zemích dochází k rostoucímu zájmu o hypoteční úvěry, resp. úvěry zajištěné zástavními právy k nemovitostem, a k rostoucímu zájmu bank o jejich krytí formou emise hypotečních zástavních listů. Jedná se proto o velmi aktuální téma. K aktuálnosti může přispět i současná snaha Evropské unie o vytvoření jednotného hypotečního trhu či americká krize na trhu hypotečních úvěrů, která nyní bývá skloňována ve všech pádech. Důvodem zařazení Slovenské republiky do diplomové práce je společná minulost obou zemí, podobné rysy vývoje a poměrně pevné hospodářské vazby mezi oběma zeměmi. Existuje mnoho srovnání hospodářských ukazatelů mezi Slovenskou a Českou republikou, publikace, která by se zabývala srovnáním hypotečních trhů, však chybí. Cílem této práce byla snaha zobrazit hypoteční trh dvou zemí v co nejpřesnějším vyjádření pokud jde o objemy poskytnutých hypotečních úvěrů a vydaných hypotečních zástavních listů. Tyto informace však nebývají bankami běžně zveřejňovány, proto při výběru vhodné země byla posuzována i dostupnost údajů. Velkou část údajů se podařilo zjistit, přestože spolupráce se slovenskými bankami byla, ve srovnání s českými, velmi obtížná.

#### 3.1. Dílčí cíle

**Posouzení postavení „českých“ hypotečních bank v rámci bankovního sektoru v České republice a postavení „slovenských“ hypotečních bank v rámci bankovního sektoru ve Slovenské republice**

Cílem je posouzení postavení hypotečních bank, resp. bank emitujících hypoteční zástavní listy, v rámci celého bankovního sektoru dané země. Banky budou posuzovány na základě jednotlivých ukazatelů, mezi něž patří ukazatel bilanční sumy, čistého zisku, základního kapitálu, kapitálové přiměřenosti, počtu zaměstnanců nebo počtu poboček. Do tohoto cíle bude patřit i závěrečné zhodnocení obou bankovních sektorů a jejich postavení v rámci Evropské unie.

## **Porovnání jednotlivých hypotečních bank z hlediska objemu vydaných hypotečních zástavních listů a poskytnutých hypotečních úvěrů**

Cílem je porovnání hypotečních bank působících v České republice, ale i hypotečních bank působících na Slovensku, z hlediska objemu vydaných hypotečních zástavních listů a poskytnutých hypotečních úvěrů, posouzení jejich postavení na hypotečním trhu dané země. Nedílnou součástí tohoto cíle je sestavení časové řady poskytnutých hypotečních úvěrů jednotlivými hypotečními bankami s ohledem na vytvoření predikce pro následující rok.

### **3.2. Metodika jednotlivých částí**

#### **První část**

Podstatou této části bylo seznámení se s problematikou hypotečních zástavních listů jakožto zvláštních druhů dluhopisů. Byla napsána po nastudování odborných publikací a příslušných zákonů souvisejících s touto problematikou. Kapitola je rozdělena do dvou oddílů, z nichž v jednom je věnována pozornost dluhopisům a v druhém samotným hypotečním zástavním listům. V případě slovenské právní úpravy, která je zde zmíněna, bylo využito především příslušných zákonů. Metodou, která byla využita v této části, je tedy deskripce.

#### **Druhá část**

Tato část byla vypracována na základě poznatků z odborné literatury, internetových stránek a příslušných zákonů, tedy s využitím metody deskripce. Je zaměřena na problematiku hypotečních úvěrů a jejich financování. Vzhledem k tomu, že základním zdrojem financování hypotečních úvěrů jsou hypoteční zástavní listy, které jsou podrobně rozebrány v první části diplomové práce, není tato část příliš obsáhlá.

#### **Třetí část**

Tato část se zabývá hodnocením hypotečních bank podle jednotlivých ukazatelů. Byla vypracována na základě údajů z výročních zpráv z roku 2006 a internetových stránek jednotlivých bank včetně stránek centrálních bank. V rámci českého bankovního sektoru, ve kterém hypoteční úvěry poskytuje celkem 16 bank, byly posuzovány pouze banky, které vydávají hypoteční zástavní listy. V případě slovenského bankovního sektoru, kde banky potřebují k vykonávání hypotečních obchodů speciální licenci, byly posuzovány všechny banky, které poskytují hypoteční úvěry a zároveň vydávají hypoteční zástavní listy. Každá



banka byla posuzována na základě ukazatelů bilanční suma, čistý zisk, základní kapitál, kapitálová přiměřenost, počet poboček a počet zaměstnanců. U některých ukazatelů byl vyjádřen procentní podíl konkrétní banky na příslušném ukazateli. V závěru bylo provedeno hodnocení českého a slovenského bankovního sektoru jako celku podle různých poměrových ukazatelů. Hodnoty obou bankovních sektorů byly porovnávány i ve vztahu k průměrným ukazatelům 25 zemí Evropské unie. V této části byla použita metoda deskripce a komparace. Bylo využito následujících ukazatelů:

Ukazatel č. 1

$$\text{procentní podíl bilanční sumy} = \frac{\text{bilanční suma konkrétní banky}}{\text{bilanční suma bankovního sektoru dané země}} * 100$$

Ukazatel č. 2

$$\text{procentní podíl čistého zisku} = \frac{\text{čistý zisk konkrétní banky}}{\text{čistý zisk bankovního sektoru dané země}} * 100$$

Ukazatel č. 3

$$\text{procentní podíl základního kapitálu} = \frac{\text{základní kapitál konkrétní banky}}{\text{základní kapitál bankovního sektoru dané země}} * 100$$

Ukazatel č. 4

$$\text{rozvinutost bankovního sektoru} = \frac{\text{bilanční suma bankovního sektoru}}{\text{HDP v běžných cenách}} * 100$$

Ukazatel č. 5

$$\text{podíl bilanční sumy na 1 zaměstnance} = \frac{\text{bilanční suma bankovního sektoru}}{\text{počet zaměstnanců v bankovním sektoru}}$$

Ukazatel č. 6

$$\text{čistý zisk na 1 zaměstnance} = \frac{\text{bilanční suma bankovního sektoru}}{\text{počet zaměstnanců v bankovním sektoru}}$$

Ukazatel č. 7

$$\text{zaměstnanost v bankovním sektoru} = \frac{\text{počet zaměstnanců v bankovním sektoru}}{\text{počet obyvatel dané země}} * 100$$

### Čtvrtá část

Postatou této části bylo zmapování objemu vydaných hypotečních zástavních listů jednotlivými hypotečními bankami v České a Slovenské republice s cílem určení podílu, který konkrétní banka na hypotečním trhu dané země zaujímá. U každé banky je rovněž znázorněn přehled nově poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2001. Účelem bylo sestavení časové řady poskytnutých hypotečních úvěrů na jejímž základě byl statistickým softwarem odvozen trend vývoje a proveden odhad pro následující rok<sup>1</sup>. Tato část byla vypracována na základě sestaveného dotazníku zasláního do bank emitujících hypoteční zástavní listy a na základě konzultací s pracovníky jednotlivých bank, kteří se zabývají problematikou hypotečních zástavních listů. V případě Slovenské republiky byl při zjišťování objemu vydaných hypotečních zástavních listů navíc využit přehled, který zpracovává Slovenská národní banka. Bylo rovněž využito údajů z výročních zpráv a prospektů emitenta.

Podkladem pro sestavení vývoje poskytnutých hypotečních úvěrů v České republice byly tabulky zaslání Českou spořitelnou, pokud jde o Slovenskou republiku, byly tyto údaje, až na určitou výjimku, slovenskými bankami zaslány. Vzhledem k odlišnému legislativnímu výkladu hypotečního úvěru v těchto zemích, budou i ve Slovensku, pro účely této práce, za hypoteční úvěry považovány všechny úvěry zajištěné zástavními právy k nemovitostem. Do přehledu poskytnutých hypotečních úvěrů budou tedy zahrnuty i úvěry na bydlení či americké hypotéky, i když tyto úvěry, na rozdíl od České republiky, nejsou na Slovensku klasifikovány jako hypoteční.

Komunikace se slovenskými bankami byla značně náročnější oproti českým bankám. Údaje o krytí hypotečních zástavních listů se nepodařilo zjistit od žádné slovenské banky. V případě českých bank byla nejlepší spolupráce s Českou spořitelnou, Wüstenrot hypoteční bankou, Komerční bankou a Hypoteční bankou. Tyto banky zaslaly všechny potřebné údaje. V této části byla použita metoda deskripce, komparace, dotazníková metoda a statistická metoda regrese. Bylo využito následujících ukazatelů:

---

<sup>1</sup> Podrobnější postup – viz metodika páté části

Ukazatel č. 8:

procentní podíl jednotlivých bank na celkovém objemu emisí HZL =

$$= \frac{\text{objem emise HZL konkrétní banky}}{\text{celkový objem emisí HZL}} * 100$$

Ukazatel č. 9:

procentní podíl jednotlivých bank na celkovém objemu poskytnutých hypotečních úvěrů =

$$= \frac{\text{objem poskytnutých hypotečních úvěrů konkrétní banky za rok 2007}}{\text{celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů za rok 2007}} * 100$$

Na základě ukazatelů č. 8 a 9 jsou vyjádřeny procentní podíly jednotlivých bank na celkovém objemu vydaných hypotečních zástavních listů a hypotečních úvěrů. Pomocí nich tak bylo možné zhodnotit postavení českých bank na českém hypotečním trhu a slovenských bank na slovenském hypotečním trhu.

Ukazatel č. 10:

podíl hypotečních zástavních listů na pasivech bank =

$$= \frac{\text{objem skutečně vydaných HZL}}{\text{objem pasiv hypotečních bank}} * 100$$

Ukazatel č. 11:

podíl zadluženosti hypotečními úvěry na hrubém domácím produktu dané země =

$$= \frac{\text{objem pohledávek z hypotečních úvěrů v dané zemi}}{\text{HDP v běžných cenách}} * 100$$

Ukazatel č. 12:

podíl zadluženosti hypotečními úvěry na jednoho obyvatele =

$$= \frac{\text{objem pohledávek z hypotečních úvěrů v dané zemi}}{\text{počet obyvatel dané země}}$$

Ukazatele č. 10 – 12 byly využity v rámci srovnání hypotečního bankovníctví v České a Slovenské republice.

## **Pátá část**

Cílem poslední části bylo zhodnocení stavu a budoucího vývoje na trhu hypotečních úvěrů v České a Slovenské republice s ohledem na pokračující snahy integrace trhu hypotečních úvěrů v Evropské unii. Základním zdrojem informací byly údaje analyzované v předchozí části, rovněž bylo využito internetových stránek některých institucí Evropské unie, které se otázkou integrace hypotečních trhů zabývají.

V souvislosti s odhadem vhodného trendu pro časovou řadu poskytnutých hypotečních úvěrů a vytvoření predikce pro následující rok bylo v této části využito statistického softwaru Statistika. V rámci tohoto programu byla použita metoda regrese, pomocí níž byl modelován vhodný trend pro každou banku. Na základě základních ukazatelů dynamiky vývoje hypotečních úvěrů byla posuzována prvotní vhodnost lineárního, kvadratického a exponenciálního trendu pro tento typ časových řad. Předpokladem pro vhodnost lineárního trendu je náhodné kolísání řady prvních diferencí, pro kvadratický trend je podmínkou náhodné kolísání řady druhých diferencí a pro trend exponenciální je důležité náhodné kolísání řetězových indexů. Pro časovou řadu celkového objemu poskytnutých hypotečních úvěrů přicházel v úvahu kvadratický a exponenciální trend. Lineární trend byl zamítnut z důvodu systematického růstu řady prvních diferencí.

Vhodnost kvadratického a exponenciálního trendu byla dále posuzována na základě indexu korelace, který vyjadřuje závislost mezi časem a objemem poskytnutých hypotečních úvěrů. Rovněž bylo využito speciálních ukazatelů pro výběr trendů – střední chyby odhadu M.E. a střední kvadratické chyby odhadu M.S.E. Při posuzování střední chyby odhadu je nejvhodnější takový trend, u kterého hodnota M.E. je nejbližší nule. U střední kvadratické chyby odhadu je nejlepší takový trend, u kterého je hodnota M.S.E. nejnižší. Na základě těchto ukazatelů byl vybrán kvadratický trend jako nejvhodnější trend pro časovou řadu celkových objemů poskytnutých hypotečních úvěrů.

Obdobný postup byl zvolen u všech ostatních bank, vhodný trend byl však vybírán pouze na základě korelačního koeficientu. Grafy s přiřazeným trendem pro každou banku budou uvedeny v příloze diplomové práce.

## 4. Problematika hypotečních zástavních listů jako zvláštních druhů dluhopisů

Tato kapitola se bude zabývat charakteristikou hypotečních zástavních listů, jejich zákonnou úpravou a dalšími teoretickými, ale i praktickými poznatky z této oblasti. Vzhledem k tomu, že hypoteční zástavní listy jsou zvláštním druhem dluhopisů, je do této kapitoly zařazena i část, ve které je věnována pozornost dluhopisům jako celku.

### 4.1. Dluhopisy

#### 4.1.1. Charakteristika dluhopisů

Dluhopisy jsou cennými papíry, které upravuje zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech a spojuje s nimi právo majitele žádat splacení dlužné částky ve jmenovité hodnotě dluhopisu ke dni jeho splatnosti a vyplácení výnosů z něho plynoucích k určitému datu, jakož i povinnost jeho emitenta tato práva uspokojit.

Dluhopisem vydávaným v České republice se rozumí dluhopis, který byl v listinné podobě předán nebo v zaknihované podobě zapsán v evidenci podle zvláštního právního předpisu upravujícího podnikání na kapitálovém trhu na účet prvnímu nabyvateli na území České republiky<sup>1</sup>.

Tak jako jiné druhy dlužnických cenných papírů zavazují emitenta uspokojit práva majitelů nezávisle na jeho majetkových poměrech. Na rozdíl od směnek a šeků se dluhopisy nevydávají individuálně, ale hromadně a zpravidla veřejnou nabídkou. Jsou obligačními, některé zvláštní druhy jsou veřejnými, většinou však soukromými cennými papíry<sup>2</sup>.

Se všemi druhy dluhopisů zákon spojuje dvě základní práva<sup>3</sup>:

- 1) **Na zaplacení dlužné částky**, která může být určena v českých korunách nebo v souladu s devizovým zákonem i v cizí měně.
- 2) **Na výnos dluhopisu**, o jehož způsobu a výši rozhoduje emitent.

#### Způsoby úročení dluhopisů<sup>4</sup>

##### 1) Dluhopisy s fixní úrokovou sazbou

---

<sup>1</sup> § 2 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

<sup>2</sup> Dědič, 1999, str. 119

<sup>3</sup> Dědič, 1999, str. 120

<sup>4</sup> Rejnuš, 2003, str. 113

Tyto dluhopisy mají ve svých emisních podmínkách pevně stanovenou výši svého úročení, což umožňuje majitelům si předem vypočítat celkový výnos.

## **2) Dluhopisy s variabilní úrokovou sazbou**

Úročení těchto dluhopisů závisí na vývoji úrokových sazeb v daném státě. V jejich emisních podmínkách je předem stanoveno, od jaké úrokové sazby se bude úročení příslušného dluhopisu odvíjet a jakým způsobem bude počítáno.

## **3) Dluhopisy diskontované – dluhopisy s nulovým kuponem**

Jedná se o dluhopisy, které nejsou úročeny formou kuponových plateb. Jsou však při svém uvádění na primární trh prodávány s tzv. diskontem, neboli za nižší hodnotu, než je jejich hodnota nominální, která je v době jejich dospělosti vyplacena jejich držitelům.

## **4) Dluhopisy úročené jinými způsoby**

Jedná se buď o způsoby úročení založené na kombinacích prvních dvou základních způsobů nebo i zcela jinými způsoby – např. fixní nebo variabilní sazbou zvýšenou o určitou prémii, která odvisí od hospodářského výsledku firmy.

### **Na výnos dluhopisu má vliv především:**

Když cena obligace na burze roste, klesá zároveň výnos dluhopisu do doby splatnosti. Když cena dluhopisu na burze klesá, výnos do doby splatnosti roste. Úrokové sazby a ceny dluhopisů se pohybují v opačném směru. Růst tržní úrokové míry je tedy spojen s poklesem cen obligací a naopak.

Čím delší je doba splatnosti dluhopisu, tím větší je změna ceny (kurzu) dluhopisu při zvýšení či snížení úrokových měr.

Zisk majitele dluhopisu bude při poklesu úrokové sazby vyšší než ztráta při stejném růstu úrokové sazby.

S rostoucí dobou splatnosti roste výše ztráty majitele dluhopisu při klesající úrokové sazbě dluhopisu. S rostoucí dobou splatnosti roste výše zisku majitele dluhopisu při rostoucí úrokové sazbě dluhopisu.

Dluhopisy se mohou odlišovat zejména z následujících hledisek<sup>1</sup>:

**Doba splatnosti** – pohybuje se od 1 měsíce do několika let.

**Forma dluhopisu** – dluhopisy se mohou vyskytovat na jméno, na řad a na majitele.

---

<sup>1</sup> Revenda, 1999, str. 148

**Sekundární obchodovatelnost** – existují dluhopisy sekundárně neobchodovatelné, Sekundární obchodovatelnost může zajišťovat emitující instituce nebo mohou být obchodovatelné na veřejném trhu.

**Podoba dluhopisu** – dluhopisy mohou být jak v listinné, tak i zaknihované podobě. Zaknihované dluhopisy jsou nahrazeny zápisem do centrální evidence cenných papírů.

Jednou z hlavních odlišností dluhopisů od většiny majetkových cenných papírů je, že jejich kurzy jsou obecně méně volatilní. Je to způsobeno tím, že, na rozdíl např. od akcií je velikost jejich běžných výnosů, neboli výnosů z jejich držby, buď přesně stanovena, nebo, pokud tomu tak u některých, např. proměnlivě úročených dluhopisů není, jsou předem přesně stanoveny alespoň zásady pro jejich výpočet. Z toho vyplývá, že výše celkových výnosů bude odviset především od výnosů běžných<sup>1</sup>.

Dalším rozdílem mezi dluhovými a majetkovými cennými papíry je též skutečnost, že na trhu dluhopisů existuje řada druhů cenných papírů emitovaných různými emitenty, kteří vždy nemusí patřit do podnikatelské sféry, a je jim proto přisuzována rozdílná rizikovitost. Ta ve své podstatě odvisí od jejich případné neschopnosti dodržet své závazky.

Investice do dluhopisů sebou nese obvykle nižší riziko než investice do akcií. Majitel dluhopisu má výhodnější postavení než akcionář i při případném zrušení společnosti. Pokud by společnost nesplnila svůj závazek a nevyplatila by ve sjednaný termín půjčenou částku, může být její majetek prodán a z výnosu zaplacen pohledávka věřitele. Státní nebo komunální dluhopisy jsou poměrně jistou investicí z hlediska splacení jistiny, protože je zde dlužníkem vláda nebo město.

#### **4.1.2. Druhy dluhopisů**

V České republice lze emitovat jednak standardní podnikové a bankovní obligace, dále v Zákoně o dluhopisech uvedené tzv. zvláštní druhy dluhopisů, za které jsou považovány hypoteční zástavní listy, státní a komunální obligace, vyměnitelné a prioritní dluhopisy, podřízené dluhopisy, sběrné dluhopisy a dále v zákoně o ČNB uvedené dluhopisy ČNB<sup>2</sup>.

#### **Standardní dluhopisy**

##### **Podnikové obligace**

Jsou obecně považovány za nejrizikovější druh dluhopisů, kde jak výplata úroků, tak i splacení jistiny závisí na hospodaření příslušného podniku, který dané obligace emitoval.

---

<sup>1</sup> Rejnuš, 2003, str.106

<sup>2</sup> Rejnuš, 2003 str. 184 , zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

## **Bankovní obligace**

Jedná se o tzv. sekundární cenné papíry, jejichž emisemi si komerční banky opatřují peněžní prostředky pro úvěrování podnikatelské sféry. Vzhledem ke skutečnosti, že komerční banky jsou ve vyspělých zemích pod kontrolou centrálních bank, a pro povolení jak jejich vzniku, tak i jimi vykonávaných činností bývají v těchto státech stanovena přísná kritéria, jsou nákupy jimi emitovaných obligací považovány za bezpečnější investice, než je tomu v případě nákupu podnikových obligací.

## **Zvláštní druhy dluhopisů**

### **Státní dluhopisy**

Jedná se o dluhopisy vydávané Českou republikou, přičemž státní dluhopisy s délkou splatnosti do jednoho roku jsou definovány jako státní pokladniční poukázky. Státní dluhopisy jsou vydávány na základě zvláštního zákona o státním dluhopisovém programu, nebo zvláštního zákona, který pověřuje ministerstvo vydat státní dluhopisy nebo mu vydání státních dluhopisů umožňuje. Zákonem je umožněno, že stát může vydávat různé druhy dluhopisů s různými emisními podmínkami (např. povodňové dluhopisy, apod.)

### **Komunální dluhopisy**

Komunální dluhopisy jsou dluhopisy vydávané územním samosprávným celkem. Součástí názvu tohoto druhu dluhopisu je označení komunální. Jiné dluhopisy nesmí toto označení obsahovat. K vydání komunálních dluhopisů je nutný předchozí souhlas ministerstva.

### **Vyměnitelný dluhopis**

Jedná se o takový dluhopis, s nímž je spojeno právo na jeho výměnu za jiný dluhopis, jiné dluhopisy nebo akcie. Je emitován s tím, že toto právo může být uplatněno místo práva na jeho splacení.

### **Prioritní dluhopis**

Je dluhopis, s nímž je spojeno právo na splacení dluhopisu a výnosu z něho, jakož i právo na přednostní upisování akcií, které jeho emitent vydá.

### **Podřízený dluhopis**

Je dluhopisem, v jehož emisních podmínkách je stanoveno, že v případě vstupu do likvidace, prohlášení konkurzu na majetek nebo povolení vyrovnání se závazky spojené s dluhopisem uspokojí až poté, co emitent splní své ostatní závazky, s výjimkou závazků, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti, které se plní podle svého pořadí. Tento typ dluhopisu může znít pouze na jméno.



## **Sběrný dluhopis**

Sběrný dluhopis je listinný dluhopis, který představuje souhrn jednotlivých dluhopisů dané emise, které jsou v rámci emisní lhůty upsány v upisovací listině. Každý sběrný dluhopis je samostatnou emisí. Počet upsaných dluhopisů každého vlastníka představuje jeho podíl na sběrném dluhopisu. Sběrný dluhopis je vydán okamžikem, kdy je plně upsána emise dluhopisů

### **Rozdělení dluhopisů z pohledu emitenta<sup>1</sup>**

#### **1) Dluhopisy veřejného sektoru**

Tyto dluhopisy emituje vláda, její instituce, obce nebo města. Jejich prodejem si orgány veřejné správy opatřují dlouhodobé finanční prostředky.

#### **2) Bankovní dluhopisy**

Vydávají je banky s cílem získat finanční prostředky na delší dobu. Vydávání bankovních dluhopisů představuje samostatný druh pasivních bankovních operací. Banka vyplácí majiteli dluhopisu úrok.

#### **3) Dluhopisy korporací**

Emituje je podnikový sektor s cílem získat dlouhodobé finanční prostředky.

### **4.1.3. Nabytí dluhopisu**

Dluhopisy lze nabyt od emitenta za peněžní prostředky. Majitel musí splatit emisní kurz nejpozději při vydání, neboť mezi obligatorní náležitosti dluhopisu patří prohlášení emitenta, že dluží majiteli jmenovitou hodnotu. Závazek platit musí být obsažen v textu listinného dluhopisu a v emisních podmínkách dluhopisu zaknihovaného, stejně jako termín nebo více termínů splatnosti a platební místo, má-li být dlužná částka vrácena ve splátkách. Emitent si může vyhradit předčasnou splatnost nebo zvýhodnit majitele právem žádat placení před splatností<sup>2</sup>.

### **4.1.4. Základní pojmy související s dluhopisy**

#### **Emitent dluhopisů**

Emitentem dluhopisů může být právnická osoba, ale i fyzická osoba, která je bankou s místem podnikání na území státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, a která na území České republiky podniká na základě jednotné bankovní licence

---

<sup>1</sup> Musílek, 2002, str. 40

<sup>2</sup> Dědič, 1999, str. 120

podle zvláštního právního předpisu, upravujícího činnost bank. Emitent může vydat dluhopisy, pokud Česká národní banka schválí emisní podmínky dluhopisů<sup>1</sup>.

### **Hodnota emise**

Tato hodnota představuje celkovou částku, kterou se bude snažit emitent umístit na kapitálovém trhu. Čím vyšší hodnota emise, tím se dá očekávat vyšší likvidita instrumentu.

### **Doba životnosti**

Doba životnosti je časový interval, ve kterém dluhopisy obíhají na kapitálovém trhu. Z hlediska doby životnosti se rozlišují krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé dluhopisy. Za krátkodobé dluhopisy jsou považovány ty, které mají dobu životnosti do 5 let, za střednědobé s dobou životnosti do 10 let a za dlouhodobé se splatností nad 10 let<sup>2</sup>.

### **Emisní kurz**

Je to cena, kterou nabízí emitent pro upsání dluhopisů. Emisní kurz se často odchyluje od jmenovité hodnoty dluhopisů. Řídí se právě platnou tržní situací, tzn. že se přibližuje tím více jmenovité hodnotě, čím více se nominální zúročení blíží aktuální úrokové úrovni<sup>3</sup>. Emisní kurz může být vyšší i nižší. Emisní ažio může např. požadovat emitent dluhopisů zvýhodněných vysokým výnosem či zvláštními právy<sup>4</sup>.

### **Tranše**

Tranše jsou části z celkové emise, které jsou současně vydávány za různých emisních podmínek (rozdílná splatnost, rozdílné nominální zúročení atd.)<sup>5</sup>

## **4.2. Hypoteční zástavní listy**

### **4.2.1. Charakteristika a zákonné předpisy hypotečních zástavních listů**

Hypoteční zástavní listy jsou zvláštním druhem dluhopisů, které emitují hypoteční banky s cílem získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. Právní úprava

---

<sup>1</sup> § 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

<sup>2</sup> Musílek 2002, str. 40

<sup>3</sup> Musílek 2002, str. 40

<sup>4</sup> Dědič 2000, str. 127

<sup>5</sup> Musílek 2002, str. 42

hypotečních zástavních listů je zakotvena v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Tento zákon definuje hypoteční zástavní listy jako dluhopisy, součástí jejichž názvu je označení hypoteční zástavní list a jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Hypoteční zástavní listy může vydávat pouze banka podle zvláštního právního předpisu upravujícího činnost bank se sídlem v České republice<sup>1</sup>. Kromě zákona o dluhopisech, determinují režim pro hypoteční zástavní listy významným způsobem i další právní normy, kterými jsou zákon o cenných papírech, občanský soudní řád, občanský zákoník, zákon o bankách, zákon o dani z příjmů, aj.

Hypoteční zástavní listy patří do skupiny tzv. dluhových cenných papírů, ve kterých se jejich emitent a prodejce v jedné osobě, zavazuje jejich kupcům, že po uplynutí dohodnuté doby jim zpět vyplatí částku, kterou do nich investovali. Zároveň se zavazuje, že v pravidelných intervalech jim bude vyplácet i příslušné úroky<sup>2</sup>.

Nominální hodnota hypotečního zástavního listu včetně úroků musí být plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů – „řádné krytí“, popřípadě též náhradním způsobem „náhradní krytí“. Hypotečním úvěrem se rozumí úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavené<sup>3</sup>. Hypoteční zástavní listy tvoří rub a líc jedné a téže mince – hypotečních obchodů. Hypoteční úvěry představují jejich aktivní stránku, kdy hypoteční banky se vůči svým klientům nacházejí v pozici věřitele, hypoteční zástavní listy pak jejich pasivní stránku. Při vydávání hypotečních zástavních listů se hypoteční banky nacházejí vůči svým klientům v roli dlužníka<sup>4</sup>.

Pro řádné krytí souhrnu závazků ze všech hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem mohou sloužit pouze pohledávky z hypotečních úvěrů. Tyto pohledávky nebo jejich části nesmí po dobu, kdy k takovému krytí slouží, převýšit 70 % zástavní hodnoty zastavených nemovitostí zajišťujících tyto pohledávky<sup>5</sup>. Zde je třeba si uvědomit, že konkrétní pohledávky z hypotečních úvěrů nelze přiřadit ke konkrétním hypotečním zástavním listům, či dokonce k jejich jednotlivým emisím. Krycí blok vždy tvoří souhrnné hodnoty pohledávek z veškerých hypotečních úvěrů poskytnutých bankou<sup>6</sup>. Cenu zastavené nemovitosti stanoví hypoteční banka, která poskytuje hypoteční úvěr, jako cenu obvyklou.

---

<sup>1</sup> § 28 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

<sup>2</sup> Pavelka, Opltová, 2003, str. 130

<sup>3</sup> § 28 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

<sup>4</sup> Pavelka, Opltová, 2003, str. 130

<sup>5</sup> § 30 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

<sup>6</sup> Dušek 2001, str. 88

Hypoteční banka má právo tuto cenu stanovit podle své vlastní metodiky, a to s přihlédnutím k cenám, za jaké se obvykle takovéto nemovitosti v daném regionu prodávají.

Náhradní krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem je možné pouze do výše 10 % této jmenovité hodnoty, a to jen hotovostí, vklady u České národní banky, vklady u centrální banky členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými Českou národní bankou, státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými členskými státy Evropské unie, jejich centrálními bankami a Evropskou centrální bankou, dluhopisy vydanými finančními institucemi založenými mezinárodní smlouvou, jejíž smluvní stranou je Česká republika nebo finančními institucemi, s nimiž Česká republika uzavřela mezinárodní smlouvu<sup>1</sup>. Pokud by tedy hypoteční banka emitovala hypoteční zástavní listy v souhrnném objemu 3 miliard Kč, je oprávněna tyto emise dokrýt za předpokladu nedostatečného pokrytí řádným krytím až do výše 300 milionů Kč<sup>2</sup>.

Takto kvalitní krytí činí z hypotečních zástavních listů jeden z nejbezpečnějších cenných papírů. Jsou tak vhodné pro konzervativní investory, kteří nemají příliš velké zkušenosti s obchody na kapitálových trzích a nechtějí podstupovat významnější riziko.

Zástavní práva, která vznikla jako zajištění hypotečních úvěrů poskytnutých ze zdrojů získaných vydáním hypotečních zástavních listů, mají při realizaci přednost před ostatními právy.

Emitent hypotečních zástavních listů je povinen vést o krytí souhrnu všech závazků z jím vydaných hypotečních zástavních listů v oběhu samostatnou evidenci poskytující úplné podklady pro posouzení, jak emitent hypotečních zástavních listů dodržuje ustanovení zákona. Obsah a způsob vedení evidence stanoví Česká národní banka opatřením vyhlášeným ve Věstníku České národní banky<sup>3</sup>.

#### **4.2.2. Důvody pořízení hypotečních zástavních listů**

Vzhledem k tomu, že hypoteční úvěry jsou v důsledku zajištění zástavním právem k nemovitostem relativně málo rizikové, jsou z tohoto důvodu i hypoteční zástavní listy relativně bezpečným cenným papírem. Pro investora, který zakupuje hypoteční zástavní listy, přinášejí ve srovnání s obyčejnými dluhopisy různé výhody. Jsou méně rizikové a zpravidla jsou dobře sekundárně obchodovatelné. Jejich nespornou výhodou bylo i jejich daňové zvýhodnění. Osvobození úrokových výnosů z hypotečních zástavních listů se však

---

<sup>1</sup> § 31 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

<sup>2</sup> Dušek, 2001, str. 93

<sup>3</sup> § 32 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

v souvislosti s daňovou reformou ruší a od 1. ledna 2008 budou hypoteční zástavní listy podléhat zdanění 15 procenty stejně jako jiné cenné papíry. Hypoteční zástavní listy vydané před 1. lednem 2008 podléhají na základě přechodného ustanovení dosavadnímu režimu a úrokové výnosy z nich zůstávají nadále osvobozeny.

### **Další výhody hypotečních zástavních listů**

**Jistota** - Hypoteční zástavní listy jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, které jsou navíc zajištěny prostřednictvím zástavního práva reálně existujících nemovitostí. Dvojitý zajištění a fakt, že je nemůže vydávat "kdokoli", činí z hypotečních zástavních listů jistou a bezpečnou investici.

**Výnosnost** - Úrok, který na základě vlastnictví zástavního listu klient obdrží, je obvykle stanoven jako fixní. To znamená, že bude platit po celou dobu trvání hypotečního zástavního listů. Mimo to lze za předpokladu klesajících úrokových sazeb realizovat zisk vyplývající z nárůstu kurzu hypotečních zástavních listů na pražské burze nebo v RM-Systému.

**Likvidita** - Hypoteční zástavní listy patří mezi veřejně obchodovatelné cenné papíry, což umožňuje jejich majiteli, aby je kdykoli prodal. Pokud tedy budeme potřebovat hotovost blokovanou v hypotečních zástavních listech ještě před jejich lhůtou splatnosti, můžeme se k ní jednoduše dostat.

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

Zákon o dluhopisech upravuje podmínky pro vydávání hypotečních zástavních listů hypotečními bankami (§ 28 až 32). Skutečnost, že české právo věnuje podmínkám hypotečních zástavních listů pouhých pět paragrafů zákona, poněkud kontrastuje s rozsahem obdobných úprav v některých jiných evropských zemích. V řadě z nich (např. Německo, Polsko, Maďarsko) byly přijaty zvláštní zákony o hypotečním bankovníctví, které komplexně řeší zejména právní principy a postupy pasivního obchodování, tj. podmínky pro vydávání obdoby hypotečních zástavních listů. Díky této speciální právní úpravě a přísným podmínkám autorizace peněžních ústavů a krytí pohledávek majitelů z těchto cenných papírů patří investice do nich mezi nejbezpečnější a jsou postaveny na úroveň státních obligací<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Dušek, 2001, str. 87

### 4.2.3. Systémy krytí hypotečních zástavních listů<sup>1</sup>

Z hlediska způsobu krytí hypotečních zástavních listů obecně mohou být uplatňovány dva systémy: pohledávkový a zástavní.

Pohledávkový systém krytí je založen na krytí hypotečních zástavních listů v oběhu pohledávkami z hypotečních úvěrů, popř. do stanovené míry tzv. náhradním krytím, které je omezeno na některé druhy bezpečných aktiv. Hypoteční zástavní listy mohou být tedy emitovány pouze k již poskytnutým hypotečním úvěrům. Tento systém je spojen s určitými výhodami i nevýhodami, které lze shrnout do několika bodů. Hlavní výhodou lze spatřit v tom, že zdroje získávané emisí HZL mají bezprostřední vazbu na jejich potřebu, která vyplývá z již poskytnutých hypotečních úvěrů. Další výhodou může být poměrně snadná možnost sladit úročení hypotečních úvěrů a HZL v případě relativně stabilních úrokových sazeb. Tento systém je přínosný i pro investory nakupující HZL, kteří vidí do jakých aktiv budou jejich prostředky vázány. Mezi nevýhody tohoto systému lze zařadit skutečnost, že banka před emisí HZL musí kryt poskytnované hypoteční úvěry z jiných zdrojů. Problematická je zde i vazba mezi zdroji a potřebami, která je narušována v průběhu splatnosti splácením hypotečních úvěrů a konstantní výší emitovaných HZL. K vyrovnání tohoto nesouladu se používá systém náhradního krytí. Další nevýhoda je spojena s růstem tržních úrokových sazeb, kdy může docházet k tomu, že v době emise HZL budou úrokové sazby vyšší než jaké byly v době poskytování hypotečních úvěrů.

Zástavní systém krytí je založen na krytí hypotečních zástavních listů souborem zástavních práv k nemovitostem. Hypoteční zástavní listy může tedy banka emitovat ve chvíli, kdy jsou sjednány zástavní smlouvy, nemusí být však poskytnuty hypoteční úvěry. Hypoteční zástavní listy mohou být emitovány obvykle do určité výše hodnoty zastavených nemovitostí. U tohoto systému je výhodou, že zde není nutno zavádět tzv. náhradní krytí, neboť hodnota zastavených nemovitostí se v důsledku splácení hypotečních úvěrů nemění. Pro banku je u zástavního systému krytí přínosná skutečnost, že HZL jsou emitovány před poskytnutím hypotečního úvěru a banka má tudíž zdroje a zná jejich cenu při poskytování úvěru. Nevýhodou tohoto systému může být nižší kontrola nad účelovostí použití zdrojů z emise HZL. Banka musí rovněž disponovat dostatečným objemem zástav sloužících k jejich krytí, proto musí být tedy HZL vydávány v menších emisích, v opačném případě by se mohla prodlužovat čekací doba na úvěr.

---

<sup>1</sup> Dvořák 2005, str. 447 - 448

Se systémem krytí těsně souvisí i systém vazeb mezi hypotečními zástavními listy, hypotečními úvěry a zástavními právy k nemovitostem, který se může vyskytovat ve třech variantách. Jedná se o adresný systém, blokový systém a všeobecný systém.

Adresný systém je založen na přímé vazbě mezi konkrétním hypotečním úvěrem zajištěným zástavním právem k nemovitosti a konkrétním hypotečním zástavním listem. Závazky banky z daného hypotečního zástavního listu jsou tedy v konečné podobě zajištěny zástavním právem ke zcela konkrétní nemovitosti, popř. souboru nemovitostí. Ve své původní podobě, kdy se jednalo o individuální vazbu emitovaných hypotečních zástavních listů na jednu nemovitost, se dnes již nepoužívá. Využívané mohou být právě systémy založené na tom, že určitý subjekt jako např. obec či bytové družstvo zastaví své nemovitosti a banka na základě toho vydá hypoteční zástavní listy a z jejich výtěžku poskytne úvěr.

Blokový systém, který je uplatňován v České republice, spočívá v tom, že hypoteční zástavní listy jsou spojeny s přesně definovaným portfoliem hypotečních úvěrů a potažmo tedy i s nimi spojenými zástavními právy k nemovitostem. Závazky z hypotečních zástavních listů jsou v tomto systému tedy zajištěny objemově, nikoli však konkrétními hypotečními úvěry a s nimi spojenými zástavními právy. Blokové systémy patří v současné době k nejrozšířenějším.

Všeobecný systém nevymezuje žádnou vazbu mezi hypotečními zástavními listy a hypotečními úvěry a zástavními právy. Závazky z hypotečních zástavních listů jsou kryty celkovými aktivy hypoteční banky a svou podstatou se tak blíží obyčejným bankovním dluhopisům.

V České republice se uplatňuje blokový pohledávkový systém krytí hypotečních zástavních listů. Je založen na principu krytí jmenovité hodnoty a poměrného výnosu pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek a popřípadě též náhradním krytím. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.

#### **4.2.4. Nabývání hypotečních zástavních listů**

HZL je možno (obvykle již v nominální hodnotě 10.000 Kč) zakoupit na vybraných pobočkách emitující banky nebo na veřejných kapitálových trzích (burza, RM-System). K nákupu je zapotřebí mít s sebou občanský průkaz, případně výpis z majetkového účtu Střediska cenných papírů. Pokud budeme HZL pořizovat jako právnická osoba, je třeba výpis z obchodního rejstříku a plnou moc k zastupování. Nákupní ceny zástavních listů se stanovují

v závislosti na vyhlášené úrokové sazbě a situaci na kapitálovém trhu. Zaplatit za HZL je možné buď hotově nebo převodem z účtu.

Hypoteční zástavní listy jsou volně obchodovatelné cenné papíry a nemají žádnou výpovědní lhůtu. Protože se s nimi obchoduje na pražské burze nebo na RM-Systému, lze je kdykoliv v obchodní dny na těchto trzích prodat. Přitom je možno využít služeb obchodníků s cennými papíry.

#### **4.2.5. Úročení hypotečních zástavních listů**

Výnosy z hypotečních zástavních listů mají charakter úrokových výnosů. To znamená, že se stanoví v podobě procenta z nominální hodnoty hypotečního zástavního listu. Nominální neboli jmenovitou hodnotou hypotečního zástavního listu se rozumí částka peněžních prostředků jmenovitě na něm uvedená. Úroky z hypotečních zástavních listů se stanoví nejčastěji jako pevné po celou dobu jejich splatnosti. Výše úrokových sazeb z hypotečních zástavních listů má rozhodující význam při stanovování úrokových sazeb z hypotečních úvěrů. Pro hypoteční banku, která při vydávání hypotečních zástavních listů stojí vůči klientům v pozici dlužníka, představují úroky z hypotečních zástavních listů náklad, který musí uhradit ze svých výnosů. A základní formou výnosů hypoteční banky jsou právě úroky z hypotečních úvěrů.

Skladba úroku z hypotečních úvěrů se stanoví zhruba jako úrok z hypotečních zástavních listů + bankovní marže. Bankovní marží se přitom rozumí rozdíl mezi úroky z hypotečních úvěrů a úroky z hypotečních zástavních listů. Z této marže hypoteční banky hradí veškeré náklady na provoz, výdaje na tvorbu rezervních fondů pro úhradu ztrát z nedobytných hypotečních úvěrů, apod.<sup>1</sup>

#### **4.2.6. Cena hypotečních zástavních listů**

Hypoteční zástavní listy se kupují a prodávají. Cena, neboli kurz, za který se hypoteční zástavní listy kupují a prodávají, se uvádí v procentech z jejich nominální, jmenovité hodnoty. Nikoli tedy v absolutní částce, v korunách jako je tomu např. u akcií a jim podobných majetkových cenných papírů.

Koupě a prodej hypotečních zástavních listů, podobně jako koupě a prodej ostatních dluhopisů, má ještě jednu zvláštnost. Kupuje se a prodává nejen za právě platný kurz, ale za kurz upravený o alikvotní výnos. Alikvotní úrokový výnos představuje tu část celkového ročního úrokového výnosu, který naběhl k datu prodeje nebo koupě za dobu od data poslední

---

<sup>1</sup> F. Pavelka, R. Opltová, 2003, str. 131



výplaty úroku. Vychází se přitom z úvahy, že držitel hypotečního zástavního listu má za každý den držení toho listu právo na odpovídající zlomek, nejčastěji jednu třistašedesátinu celkového ročního úrokového výnosu<sup>1</sup>.

#### **4.2.7. Slovenská právní úprava**

Vydávání hypotečních zástavních listů na Slovensku upravuje zákon č. 530/1990 Zb. o dluhopisech a významným způsobem i zákon č. 483/2001 Zb. o bankách. Hypoteční zástavní listy může vydávat jen banka, která získá povolení od Slovenské národní banky k vykonávání hypotečních obchodů podle zvláštního předpisu - zákona č. 483/2001 Zb. o bankách.<sup>2</sup> Tento zákon o bankách, na rozdíl od české úpravy, se věnuje v jedné ze svých částí hypotečnímu bankovníctví. Předmět hypotečního bankovníctví není omezen pouze na hypoteční úvěry a vydávání hypotečních zástavních listů, ale zahrnuje i úvěry komunální a emisi komunálních dluhopisů. Podle tohoto zákona mohou být hypoteční obchody uskutečňovány nejenom ve slovenských korunách, ale i v zahraniční měně. Kurzové riziko musí nést v takovém případě hypoteční banka.

Hypoteční zástavní listy jsou zákonem o dluhopisech definovány obdobně jako v České republice. Hypoteční zástavní list je dluhopis, jehož jmenovitá hodnota včetně výnosu z něj jsou kryty pohledávkami banky z hypotečních úvěrů či náhradním krytím. Na řádné krytí vydaných hypotečních zástavních listů mohou být použity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů se splatností od 4 do 30 let, které jsou zabezpečeny zástavními právy k nemovitostem, zapsaných v katastru nemovitostí a které nepřesahují 70 % hodnoty zastavených nemovitostí. Řádné krytí vydaných HZL je možno nahradit náhradním krytím, nejvíce však do výšky 10 % celkové jmenovité hodnoty vydaných HZL.

Podle paragrafu 68 zákona č. 483/2001 Zb. o bankách je definován hypoteční úvěr jako úvěr s dobou splatnosti nejméně 4 a nejvíce 30 let, zajištěný zástavním právem k tuzemské nemovitosti, a to i rozestavěné, který je financován nejméně z 90 % prostřednictvím vydávání a prodeje hypotečních zástavních listů hypoteční bankou podle zvláštního právního předpisu<sup>3</sup> a který poskytuje hypoteční banka na tyto účely: pořízení tuzemské nemovitosti, či její části, výstavbu nebo změnu dokončené části, údržbu tuzemské nemovitosti nebo splacení poskytnutého úvěru použitého na dříve uvedené účely, který není hypotečním úvěrem. Ve smyslu slovenského zákona o bankách musí emitované hypoteční zástavní listy kryt alespoň 90 % nesplacené hodnoty bankou poskytnutých hypotečních úvěrů. Slovenská národní banka

<sup>1</sup> F. Pavelka, R. Opltová, 2003, str. 131

<sup>2</sup> § 15 zákona č. 530/1990 Zb. o dluhopisech

<sup>3</sup> zvláštním předpisem se rozumí zákon č. 530/1990 Zb. o dluhopisech

však může v bankovním povolení na vykonávání hypotečních obchodů stanovit zvláštní podmínky financování hypotečních úvěrů pro hypoteční banku, nejvíce na období dvou let od udělení tohoto bankovního povolení<sup>1</sup>.

Jednou z odlišností od české právní úpravy jsou tzv. dočasné hypoteční zástavní listy. Protože slovenská úprava spojuje hypoteční úvěry a hypoteční zástavní listy mnohem více než naše, musel zákon řešit situaci, kdy banka potřebuje zdroje k poskytování hypotečních úvěrů, ale nemůže emitovat hypoteční zástavní listy s ohledem na jejich nedostatečné krytí. Podle paragrafu 17 zákona o dluhopisech proto může hypoteční banka do 18 měsíců od právní moci povolení k hypotečním obchodům vydávat dočasné hypoteční zástavní listy. Jedná se o cenné papíry na majitele, jejichž celková jmenovitá hodnota nesmí převýšit polovinu základního jmění hypoteční banky. Tyto dočasné hypoteční zástavní listy je banka povinna do dvou let od jejich vydání vyměnit za řádné nebo náhradním způsobem kryté hypoteční zástavní listy. Pokud není jejich výměna možná, musí je emitent splatit<sup>2</sup>.

Každá hypoteční banka je povinna evidovat ve svém registru hypoték záznam a rozsah hypotečních úvěrů a komunálních úvěrů, zástavních práv a pohledávek z hypotečních a komunálních úvěrů, které slouží ke krytí hypotečních zástavních listů a komunálních obligací a nebo jiné hodnoty sloužící jako náhradní krytí. Slovenská národní banka určuje pro každou hypoteční banku hypotečního správce, který provádí dozor nad vykonáváním hypotečních obchodů hypoteční bankou. Správce kontroluje, zda hypoteční banka poskytuje hypoteční úvěry v souladu se zákonem o bankách a zda jsou splněny povinnosti týkající se registru hypoték.

Výnosy z hypotečních zástavních listů jsou zdaňovány 19 % sazbou od 1.1. 2004, hypoteční zástavní listy vydané do konce roku 2003 zůstávají nadále osvobozeny od daně z příjmu.

---

<sup>1</sup> § 71 zákona č. 483/2001 Zb. o bankách

<sup>2</sup> § 17 zákona č. 530/1990 Zb. o dluhopisech

## 5. Hypoteční úvěry a jejich financování

Hypoteční úvěry patří k nejstarším druhům bankovních úvěrů a dnes jsou jedním z nejoblíbenějších úvěrových produktů. Umožňují relativně rychle získat velké částky peněz, což z nich činí ideální zdroje pro financování nejrůznějších potřeb.

Hypoteční úvěr je charakterizován zákonem o dluhopisech jako úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavené. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví<sup>1</sup>. Zastavená nemovitost se podle zákona o dluhopisech musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Hypoteční úvěry jsou vlastně podle tohoto zákona všechny úvěry zajištěné nemovitostí, nemusí být tedy vymezeny svojí účelovostí na pořízení nemovitosti, jak to definovala předchozí verze zákona.

Snahy o relativně přesné vymezení hypotečního úvěru jsou většinou motivovány zájmem o posílení bezpečnosti hypotečních obchodů. Hypoteční banky získávají totiž zdroje k poskytování hypotečních úvěrů formou vydávání hypotečních zástavních listů a investoři, kteří vkládají peněžní prostředky do těchto dluhopisů, potřebují vědět, že se jim peníze po určité době vrátí.

Hypoteční úvěry lze rozlišit na dva základní typy a to podle účelu využití úvěru. Jedná se o účelové a neúčelové hypoteční úvěry. Účelové hypoteční úvěry může klient použít pouze na účely definované bankou, přičemž většinou banky stanoví účel použití právě na koupi nebo výstavbu nemovitosti, její rekonstrukci, modernizaci nebo opravu. Neúčelový hypoteční úvěr, nazývaný též americká hypotéka, nemá pro klienta žádné omezení, jak peníze z úvěru využije. Tímto úvěrem může financovat i movité věci, jako je třeba automobil, či zájezd kolem světa.

Další členění hypotečních úvěrů vychází z maximální výše úvěru, kterou může klient získat. Tato výše je dána procentem z hodnoty zastavené nebo pořízované nemovitosti. Hypoteční banka má právo tuto cenu stanovit podle své vlastní metodiky. Při oceňování vychází zejména z odhadu toho, jaká asi tak může být nejnižší hodnota, kterou si nemovitost z dlouhodobého hlediska udrží<sup>2</sup>. U neúčelových úvěrů je výše hypotečního úvěru obvykle

---

<sup>1</sup> §28 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

<sup>2</sup> F. Pavelka, R. Opltová, 2003, str. 12

nižší a pohybuje se kolem 60 % ceny obvyklé zastavené nemovitosti. U účelových úvěrů na bydlení se klient může setkat s úvěry do výše 70, 80, 90, či dokonce 100 % hodnoty zastavené nemovitosti<sup>1</sup>.

Jiným členěním hypotečních úvěrů je členění podle způsobu splácení. Zde je možné rozlišit anuitní, progresivní či degresivní způsob splácení. Pro splácení hypotečního úvěrů je charakteristické anuitní splácení, kdy je v pravidelných splátkách splácen úrok i umořovaná částka<sup>2</sup>.

Hypoteční úvěry můžeme členit i např. podle doby splatnosti či podle doby fixace úrokové sazby. Doba splatnosti by měla, stejně jako výše hypotečního úvěru, být determinována schopností příjemce úvěru splácet úvěr po celou dobu splatnosti a rovněž také životností nemovitosti, která slouží jako zástava k zajištění úvěru. Úroková sazba z hypotečních úvěrů může být stanovena jako pevná sazba po celou dobu splatnosti nebo pohyblivá sazba v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Často se používá i kombinace obou způsobů, což znamená, že pro několik počátečních let se volí pevná sazba a pro zbylou dobu do splatnosti úvěru se vychází ze sazby pohyblivé. Výše úrokové sazby z hypotečních úvěrů je obvykle nižší ve srovnání s úrokovými sazbami z alternativních úvěrů. Důvodem je relativně menší riziko bank, které je dáno zajištěním zástavním právem k nemovitosti. Výhodou hypotečních úvěrů pro klienty je možnost odpočtu úroků od základu pro výpočet daně z příjmu.

Hypoteční úvěry jsou typickým příkladem dlouhodobých úvěrů, ve světě je průměrná skutečná doba hypotečního úvěru kolem 13 let, v České republice je českými bankami považována za optimální doba 20 let<sup>3</sup>. Typickým zdrojem bank pro poskytování hypotečních úvěrů jsou emise hypotečních zástavních listů, které jsou podrobně rozebrány v předchozí kapitole. Banka vyplácí z úroků, které získá z poskytnutých hypotečních úvěrů, úrokové platby majitelům hypotečních zástavních listů. Ze splátek hypotečních úvěrů potom banka vytváří fondy, ze kterých vyplácí držitelům hypotečních zástavních listů v době splatnosti nominální hodnotu hypotečních zástavních listů<sup>4</sup>.

V případě Slovenské republiky je právní úprava hypotečních úvěrů poněkud odlišná. Hypoteční úvěr je slovenským zákonem vymezen svoji účelovostí. Hypoteční úvěry lze použít pouze na pořízení tuzemské nemovitosti, či její části, výstavbu nebo změnu dokončené

---

<sup>1</sup> [http://finance.finweb.ihned.cz/financovani\\_bydleni/hypotecni\\_uvery/](http://finance.finweb.ihned.cz/financovani_bydleni/hypotecni_uvery/)

<sup>2</sup> Polouček 2006, str. 380

<sup>3</sup> Polouček 2006, str. 378

<sup>4</sup> Polouček 2006, str. 379

části, údržbu tuzemské nemovitosti nebo splacení poskytnutého úvěru použitého na dříve uvedené účely, který není hypotečním úvěrem<sup>1</sup>. Hypoteční úvěry musí být navíc podle zákona o bankách financovány minimálně z 90 % formou emisí hypotečních zástavních listů. Tato podmínka ve slovenském zákoně však může bránit rozvoji hypotečního bankovníctví na Slovensku. Všechny banky na Slovensku vykonávající hypoteční obchody jsou univerzální banky a k dispozici mají i jiné zdroje. Mnoho bank proto přistoupilo k poskytování tzv. úvěrů na bydlení. Tyto úvěry jsou rovněž zajištěny zástavními právy k nemovitostem, nejsou však klasifikovány jako hypoteční úvěry a nepodléhají tedy poměrně přísnému režimu hypotečních úvěrů. Pokud banky mají jiné zdroje financování, které jsou pro ně v porovnání s hypotečními zástavními listy levnější, či nechtějí financovat hypoteční úvěry prodejem a vydáváním hypotečních zástavních listů, poskytují právě tyto úvěry na bydlení.

Hypoteční úvěry nemají ve Slovenské republice téměř žádná státní zvýhodnění. Úroky z hypotečních úvěrů nelze, na rozdíl od České republiky, uplatnit jako odčitatelnou položku při výpočtu daně z příjmů. Jediným zvýhodnění hypotečních úvěrů je v současné době státní příspěvek pro mladé lidi s nižšími příjmy.

## 5.1. Refinancování hypotečních úvěrů

Podstatou hypotečních úvěrů je poskytnutí dlouhodobých zdrojů spojených nejčastěji s pořízením nemovitosti či její rekonstrukcí. Pro banky to na jedné straně vyžaduje a na druhé straně umožňuje určité specifické způsoby získávání dlouhodobých prostředků ke krytí hypotečních úvěrů. Typickým zdrojem získávání prostředků pro hypoteční úvěry je již zmíněné vydávání hypotečních zástavních listů – zvláštních druhů dluhopisů. Vedle této specifické formy získávání peněz pro hypoteční úvěry používají banky také standardní způsoby refinancování, jako jsou vklady na účtech, emise řádných, tj. hypotečními pohledávkami nekrytých dluhopisů, a mezibankovní úvěry<sup>2</sup>. Všechny tyto postupy získávání zdrojů hypotečními bankami k financování hypotečních úvěrů jsou označovány jako pasivní obchody hypotečních bank. Obchody aktivními lze pak nazvat postupy při poskytování hypotečních úvěrů.

Ostatní formy financování hypotečních úvěrů bývají zpravidla dražší oproti vydávání hypotečních zástavních listů. Důvodem je zejména skutečnost, že pro zajištění nezbytné kongruence takto získaných peněžních prostředků, shodné s dlouhodobě poskytnutými

---

<sup>1</sup> § 71 zákona č. 483/2001 Zb. o bankách

<sup>2</sup> Dušek 2001, str. 87

hypotečními úvěry, je získání dostatečně dlouhodobých peněz pro hypoteční banky spojeno s povinností platit vyšší úrokové sazby, a nebo s potřebou kombinovat relativně krátkodobé zdroje se zajištěním rizika před nežádoucími a častými pohyby úrokových sazeb, což je opět spojeno s dodatečnými finančními náklady<sup>1</sup>.

K typickým skupinám investorům poskytujících dlouhodobé zdroje k financování hypotečních úvěrů, které zároveň nakupují hypoteční zástavní listy, lze zařadit pojišťovny poskytující životní pojištění a penzijní fondy disponující dostatečnými objemy dlouhodobých vkladů svých klientů, bankovní domy, disponující dostatečnými objemy volných peněžních prostředků, investiční fondy, stavební spořitelny, ale i veřejnost.

Vzhledem k dlouhodobosti a relativní stabilitě podmínek hypotečních úvěrů mohou hypoteční banky na pasivní straně nabídnout investorům příležitosti pro dlouhodobé uložení volných prostředků. V souvislosti s financováním hypotečních úvěrů je pro banky důležité udržení likvidity. Vzhledem ke skutečnosti, že hypoteční úvěry jsou klasifikovány jako dlouhodobé úvěry, měly by být financovány z dlouhodobých zdrojů. Emise hypotečních zástavních listů se tedy jeví jako výhodný zdroj financování. Pokud by se hypoteční banka řídila spekulativními úvahami a hypoteční úvěry by financovala krátkodobými zdroji, mohlo by to ohrozit její likviditu a v krajních případech i její existenci.

---

<sup>1</sup> Dušek 2001, str. 87

## 6. Hypoteční banky a jejich postavení v rámci bankovního sektoru

Hypoteční banky jsou banky, které se dobrovolně specializují na oblast hypotečního bankovníctví. Základní princip hypotečního bankovníctví můžeme stručně charakterizovat jako získávání zdrojů emisí hypotečních zástavních listů a jejich poskytování formou hypotečních úvěrů<sup>1</sup>. Na rozdíl od stavebního spoření zákon nepožaduje institucionální oddělení hypotečního bankovníctví. Znamená to, že hypoteční obchody mohou provádět jak univerzální banky, tak i na tuto oblast specializované hypoteční banky. Pokud hypoteční obchody provádí univerzální banka, musí tyto obchody oddělit od ostatních obchodů banky a prokázat personální, organizační a technické vybavení pro tyto obchody (proškolení specialisté na hypoteční úvěry, zvláštní pracoviště pro financování projektů v oblasti nemovitostí, zajištění odhadů ceny nemovitostí, vedení tzv. krycího bloku pro vydávání hypotečních zástavních listů a jejich emise, apod.) V širším pojetí lze tedy i tyto banky, resp. jejich „část“ považovat za hypoteční banky<sup>2</sup>.

Tato část diplomové práce se bude zabývat postavením hypotečních bank v rámci bankovního sektoru. Bude rozdělena do dvou podkapitol, z nichž v jedné bude prováděno hodnocení hypotečních bank v České republice a ve druhé hodnocení hypotečních bank na Slovensku podle různých ekonomických ukazatelů – bilanční suma, čistý zisk, základní kapitál, kapitálová přiměřenost, počet zaměstnanců a počet obchodních míst. Hodnocení bude prováděno na základě údajů z výročních zpráv jednotlivých bank za rok 2006. V případě českých bank, které nepotřebují k vykonávání hypotečních obchodů žádnou licenci a hypoteční úvěry může poskytovat jakákoliv banka s univerzální licencí, budou brány v úvahu pouze banky, které vydávají hypoteční zástavní listy. Slovenské banky potřebují k vykonávání hypotečních obchodů povolení od Slovenské národní banky. Hypoteční úvěry musí být zároveň financovány hypotečními zástavními listy. Proto v případě slovenských bank budou brány v úvahu všechny banky, které poskytují hypoteční úvěry a zároveň vydávají hypoteční zástavní listy.

---

<sup>1</sup> Dvořák, 1999, str. 126

<sup>2</sup> Dvořák, 1999, str. 127; Dušek, 2001, str. 1

## **6.1. Postavení českých „hypotečních“ bank v rámci českého bankovního sektoru**

Činnost bank v České republice obecně upravuje zákon č.21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon upravuje některé vztahy související se vznikem, podnikáním a zánikem bank se sídlem na území České republiky, včetně jejich působení mimo území České republiky, a dále některé vztahy související s působením zahraničních bank na území České republiky. Bankami se pro účely tohoto zákona rozumějí právnické osoby se sídlem v České republice, založené jako akciová společnost, které přijímají vklady od veřejnosti, a poskytují úvěry, a které k výkonu činností mají bankovní licenci<sup>1</sup>.

Bankovní sektor České republiky byl k 31.12. 2007 tvořen 23 bankami a 14 pobočkami zahraničních bank. Došlo ke zvýšení o pobočku zahraniční banky - BRE Bank S.A, ale naopak také ke snížení počtu o jeden bankovní subjekt a to v důsledku integrace HVB bank a Živnostenské banky do jedné banky po názvem UniCredit bank. Z hlediska zaměření tvoří bankovní sektor České republiky 29 bank zabývajících se komerčním bankovníctvím, 6 stavebních spořitelen a 2 specializované hypoteční banky. V roce 2006 tvořilo bankovní sektor České republiky celkem 24 bank a 13 poboček zahraničních bank. Počet bank se oproti roku 2005 zvýšil o pobočku zahraniční banky v režimu jednotné bankovní licence Bank of Tokyo Mitsubishi UFJ, která zahájila činnost v květnu 2006. Českomoravská hypoteční banka změnila svůj název a od 1. 1. 2006 vystupuje jako Hypoteční banka.

Hypoteční úvěry poskytují v České republice banky s univerzální bankovní licencí jako svou běžnou obchodní aktivitu. Poskytování hypotečních úvěrů licencovanou bankou spadá do činností dle paragrafu 1 odst. 1 zákona o bankách č. 21/1992 Sb. – poskytování úvěrů. Hypoteční úvěry tak může poskytovat jakákoliv banka s univerzální licencí. Vydávání hypotečních zástavních listů se pak řídí ustanoveními zákona č.190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně ustanovení §28 - §33. Hypoteční zástavní listy mohou vydávat pouze tuzemské banky, nikoliv tedy pobočky zahraničních bank nebo cizozemští emitenti. V současné době hypoteční úvěry poskytuje 16 bank, z nichž devět (Hypoteční banka, Česká spořitelna, Komerční banka, UniCredit bank, Raiffeisenbank, eBanka, Wüstenrot hypoteční banka, Volksbank, ČSOB) vydává hypoteční zástavní listy za účelem jejich financování. Cílem této části bude zhodnotit postavení bank, které vydávají hypoteční zástavní listy, za rok 2006 v rámci celého českého bankovního sektoru. Vzhledem ke skutečnosti, že zdrojem informací, budou výroční zprávy z roku 2006, bude se v této části

---

<sup>1</sup> Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách



pracovat i s údaji bývalé HVB bank a Živnostenské banky, které v současné době tvoří jednu banku pod názvem UniCredit bank. Při hodnocení na základě ukazatelů bilanční suma a čistý zisk bude uvedeno pořadí hypotečních bank, které mají ve srovnání s ostatními bankami. V případě hodnocení na základě základního kapitálu, kapitálové přiměřenosti, počtu zaměstnanců a počtu obchodních míst bude provedeno porovnání pouze mezi hypotečními bankami.

V souvislosti s hodnocením postavení hypotečních bank v rámci bankovního sektoru je nutné připomenout stručný vývoj české ekonomiky v roce 2006. V tomto roce si česká ekonomika udržovala dobré tempo výkonnosti. Hrubý domácí produkt za rok 2006 činil 3 231 576 mil. Kč<sup>1</sup>, což představuje růst 6,1% oproti roku 2005. Národní ekonomika i přes mírné zhoršení některých ukazatelů udržovala dobré podmínky pro podnikání. Míra inflace vzrostla z 1,9 % v roce 2005 na 2,5 % v roce 2006. Cenový vývoj byl v průběhu roku ovlivněn zejména pohybem regulovaných cen a růstem cen potravin. Míra nezaměstnanosti klesla na 8,1%. Základní referenční sazba ČNB dosáhla 2,5 %, což bylo 1 % pod úrovní Evropské centrální banky. Diskontní sazba se zvýšila z výchozí hodnoty 1 % na 1,5 % a lombardní sazba se zvýšila z 3 % na 3,5 %. Pětileté úrokové sazby za poslední rok narostly z 3,2 na 3,4%, přesto zůstala jejich výše na přijatelné úrovni a vytvářela spolu s ostatními faktory příznivé podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů.

### **Posouzení velikosti českých „hypotečních“ bank na základě bilanční sumy**

Bilance banky zachycuje souhrnnou hodnotu jednotlivých forem hospodářských prostředků, tj. celkový stav majetku banky. Na jedné straně zobrazuje druhovou strukturu majetku, na druhé straně z jakých zdrojů je tento majetek financován. Konkrétní forma majetku je zachycena v peněžním vyjádření. Výše bilanční sumy je kritériem rozdělení bankovního sektoru na velké, střední a malé banky. Mezi velké banky jsou zařazeny bankovní subjekty s bilanční sumou převyšující 100 miliard Kč. Tuto velikost aktiv splňuje celkem 5 bank – Československá obchodní banka, Česká spořitelna, Komerční banka, HVB Bank a od roku 2006 Citibank. Jedná se o skupinu pěti velkých bank, kterou tvoří univerzální banky poskytující kompletní nabídku bankovních produktů a v rámci svých finančních skupin rovněž významnou nabídku finančních produktů dceřinných společností. Obchodní aktivity všech velkých bank jsou orientovány na tuzemský bankovní trh a přetrvávající významné postavení celé této skupiny velkých bank indikuje vývoj celého bankovního sektoru. Ve všech

---

<sup>1</sup> Zdroj: Český statistický úřad

velkých bankách je již zcela dominantní vlastnictví zahraničních subjektů. Nejvyšší bilanční sumu z těchto pěti velkých bank má Československá obchodní banka – 613 177 milionů Kč. Česká spořitelna, jejíž objem aktiv činí 585 162 mil. Kč, se umístila na druhém místě. Za ní pak následují Komerční banka s bilanční sumou 512 250 mil. Kč, HVB Bank a Citibank.

Do skupiny středních bank jsou zařazeny banky s bilanční sumou v rozmezí 20 – 100 miliard Kč. Skupinu malých bank tvoří bankovní subjekty s bilanční sumou pod 20 miliard Kč. Český bankovní sektor tak bylo možné na základě údajů k 31.12. 2006 rozdělit na 5 velkých bank, 9 středních bank, 4 malé banky a 6 stavebních spořitelen.

Celková bilanční suma bankovního sektoru k 31.12. 2006 dosáhla 3 151 810 mil. Kč<sup>1</sup>, ve vyjádření v jednotné měně Evropské unie činí bilanční suma 114 466 mil. eur<sup>2</sup>. V porovnání s předchozím rokem to představuje nárůst o více jak 6,7 %. Vývoj celkové bilanční sumy tak opět v průběhu roku 2006 potvrdil stále existující růstový potenciál tuzemského bankovního sektoru. Podíl čtyř nejsilnějších bank, vydávajících hypoteční zástavní listy, činí na celkové bilanční sumě bankovního sektoru téměř 60 %.

Vzhledem k vývoji bilančních sum jednotlivých bank je nutné připomenout změnu hraničních limitů pro zařazení bank do jednotlivých skupin uveřejněnou Českou národní bankou. Na základě této změny, která se týká bilančních sum vykázaných jednotlivými bankami k 31.12. 2007, jsou mezi velké banky zařazeny bankovní subjekty s bilanční sumou přesahující 150 mld. Kč. Mezi střední banky jsou pak zařazeny banky, jejichž bilanční suma se pohybuje v rozmezí mezi 50 – 150 mld. Kč a skupinu malých bank tvoří banky s objemem aktiv pod 50 mld. Kč. Podle této metodiky člení Česká národní banka bankovní sektor na 4 velké, 5 středních a 8 malých bank a 6 stavebních spořitelen.

Tab. č. 1:

Bilanční suma „hypotečních“ bank k 31.12. 2006

Pořadí	Banka	Bilanční suma v mil Kč	Podíl na celkové bil. sumě
1	ČSOB	613 177	19,45 %
2	Česká spořitelna	585 162	18,57 %
3	Komerční banka	512 250	16,25 %
4	HVB Bank	179 344	5,69 %
6	Raiffeisenbank	89 677	2,85 %

<sup>1</sup> Zdroj: Česká národní banka

<sup>2</sup> Částka byla přepočtena měnovým kurzem 27,535 CZK/EUR uveřejněným Českou národní bankou k 28.12. 2006

8	Hypoteční banka	67 558	2,14 %
9	Živnostenská banka	52 410	1,66 %

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých bank

### Posouzení českých „hypotečních“ bank podle velikosti čistého zisku

Dosažený hospodářský výsledek bankovního sektoru České republiky odráží relativně dobrou výkonnost celé ekonomiky v roce 2006. Bankovní sektor vytvořil v roce 2006 nekonsolidovaný čistý zisk ve výši 38 010 mil. Kč<sup>1</sup>, což oproti roku 2005 představuje mírný pokles o 1,13 mld. Kč. Nejvýznamnější zdroj zisku bank nadále představuje úrokový zisk, který zaznamenal meziroční nárůst o 8,3 mld. na celkových 72,4 mld. Kč. Úrokový zisk představuje téměř 62 % celkového zisku z finanční činnosti. Jeho růst je ovlivněn zejména pokračujícím růstem úroků inkasovaných od tzv. ostatních klientů, tj. bez úroků inkasovaných od bank a vládních institucí. Druhou nejvýznamnější složkou zisku je zisk z poplatků a provizí. Nejvyššího zisku dosáhla za rok 2006 Česká spořitelna. Její čistý zisk činil 8 940 milionů Kč. Komerční banka, která se umístila na druhém místě, vykázala čistý zisk ve výši 8 747 milionů Kč. Za ní pak následovaly ČSOB a HVB Bank. Z následující tabulky je možné zaznamenat, že více jak 72 % čistého zisku vyprodukovala skupina velkých bank.

Tab. č. 2:

Čistý zisk „hypotečních“ bank k 31.12. 2006

Pořadí	Banka	Čistý zisk v mil. Kč	Podíl na čistém zisku
1	Česká spořitelna	8 940	23,52 %
2	Komerční banka	8 747	23,01 %
3	ČSOB	7 577	19,93 %
5	HVB Bank	2 110	5,55 %
6	Hypoteční banka	668	1,76 %
7	Raiffeisenbank	562	1,48 %
11	Živnostenská banka	229	0,6 %

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých bank

<sup>1</sup> Zdroj: Česká národní banka

## **Posouzení českých „hypotečních“ bank podle výše základního kapitálu a vlastnické struktury**

Minimální výše základního kapitálu je podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách stanovena na 500 milionů korun. Tato hranice je závazná pro všechny banky a většina z nich ji dokonce několikanásobně převyšuje. Vlastnická struktura bankovního sektoru je již po několik let stabilní, přičemž zahraniční akcionáři prostřednictvím přímého a nepřímého podílu kontrolují téměř celý domácí bankovní sektor, a to včetně skupiny velkých bank. Zahraniční kapitál převažuje v 16 bankách, v devíti z nich je jeho zastoupení výlučné. Akcionáři převážně českého původu jsou zastoupeni celkem v osmi bankách, z toho kapitál pouze českého původu zůstává v pěti bankách – Hypoteční banka, J&T banka, Modrá pyramida a Česká exportní banka a Českomoravská záruční a rozvojová banka.

K 31.12. 2006 byl bankovní sektor vybaven základním kapitálem v celkové hodnotě 70 733 mil. Kč<sup>1</sup>. Při porovnání „hypotečních“ bank na základě velikosti základního kapitálu je nejsilnější bankou Komerční banka. Její základní kapitál činí 19 005 milionů Kč a je představován 38 009 852 kusy kmenových akcií v nominální hodnotě 500 Kč. Komerční banka je banka se zahraniční účastí na základním kapitálu. Největší akcionáři podílející se na základním kapitálu banky s podílem vyšším než 5 % jsou francouzská společnost Sociétés Générales S.A., jejíž podíl představuje 60,35 % a americká společnost Investors Bank & Trust Company, která vlastní 6,98 %. Anglické společnosti Nortrust Nominees Limited patří 3,74 % základního kapitálu Komerční banky

Druhou nejsilnější bankou je rovněž banka se zahraniční účastí – Česká spořitelna. Základní kapitál této banky činí 15 200 milionů Kč a je rozdělen na 152 000 000 kusů akcií v nominální hodnotě 100 Kč. Mateřskou společností České spořitelny je rakouská společnost Erste Bank, která vlastní 97,98 % základního kapitálu a 99,5 % hlasovacích práv. Zbývající podíl na základním kapitálu České spořitelny patří městům a obcím České republiky a ostatním právnickým a fyzickým osobám.

Třetí v pořadí je dnes již bývalá HVB Bank, jejíž základní kapitál činí 5 125 milionů Kč a je tvořen 74 310 akciemi v různých nominálních hodnotách. Tento základní kapitál je ze 100 % vlastněn rakouskou mateřskou společností Austria Creditanstalt AG Vídeň, která je v současné době i vlastníkem UniCredit bank.

Hned za HVB Bank se umístila Československá obchodní banka se základním kapitálem v hodnotě 5 105 milionů Kč. Tento kapitál je rozvržen na 5 105 000 kusů akcií v nominální

---

<sup>1</sup> Zdroj: Česká národní banka

hodnotě 1000 Kč na akcii. Mateřskou společností této banky se zahraniční účastí je belgická společnost KBC Bank and Insurance Group, která vlastní 97,44 % základního kapitálu.

Základní kapitál těchto čtyř velkých bank činí 44 435 milionů Kč a představuje tak téměř 63 % podíl celkového základního kapitálu bankovního sektoru České republiky.

Páté místo obsadila Raiffeisenbank s výší základního kapitálu 3 614 milionů Kč. Banka je vlastněna třemi rakouskými společnostmi, z nichž největší podíl (51 %) na základním kapitálu má Raiffeisen International Bank-Holding AG. Na šestém místě se pak umístila dceřinná společnost Československé obchodní banky – Hypoteční banka. Její základní kapitál v hodnotě 3 458 milionů Kč je rozdělen do 6 916 214 kusů akcií o jmenovité hodnotě 500 Kč. Jedná se o banku s převážně českou účastí na základním kapitálu. Podíl mateřské společnosti, tedy Československé obchodní banky, na základním kapitálu Hypoteční banky činí 99,87 %.

Tab. č. 3:

Základní kapitál „hypotečních“ bank k 31.12. 2006

Pořadí	Banka	Základní kapitál v mil. Kč	Podíl v %
1	Komerční banka	19 005	26,87 %
2	Česká spořitelna	15 200	21,49 %
3	HVB Bank	5 125	7,25 %
4	ČSOB	5 105	7,22 %
5	Raiffeisenbank	3 614	5,11 %
6	Hypoteční banka	3 458	4,89 %
7	Živnostenská banka	1 360	1,92 %

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých bank

### **Posouzení českých „hypotečních“ bank podle jejich kapitálové přiměřenosti**

Kapitálovou přiměřeností se obecně rozumí poměr kapitálu vůči rizikům, který daný subjekt podstupuje. Tento poměr by měl být tak velký, aby kapitál pokryl veškeré možné ztráty plynoucí z aktivit subjektu, neboli aby případné ztráty nesli vlastníci kapitálu, a nikoliv bezprostředně věřitelé. Ukazatel kapitálové přiměřenosti má svůj význam při regulaci těch subjektů, které při své činnosti využívají velké množství cizích zdrojů v poměru ke zdrojům vlastním. Při výpočtu je nejsložitější určit, jak velkému riziku je subjekt vystaven. Koncept kapitálové přiměřenosti je proto předmětem neustálého vývoje a zdokonalování, předmětem úvah, které druhy podstupovaných rizik do výpočtu zahrnout. Minimální hodnota kapitálové přiměřenosti je Českou národní bankou stanovena na 8 %, což v průběhu roku 2006 splňovaly

všechny banky. V roce 2006 zaznamenal ukazatel kapitálové přiměřenosti bankovního sektoru pokles o 0,45 % na 11,41 %<sup>1</sup>, v důsledku vyššího růstu kapitálových požadavků, který je spojen především s růstem úvěrového portfolia. Další důvod lze spatřovat v tom, že kapitál bankovního sektoru byl v roce 2006, ve srovnání s předchozími lety, méně navýšen o nerozdělené zisky.

Kapitálová přiměřenost „hypotečních“ bank se k 31.12. 2006 pohybovala v intervalu od 8,51 % do 26,17 %. Nejvyšší kapitálovou přiměřenost měla Wüstenrot hypoteční banka - 26,17 %. Na druhém místě byla Hypoteční banka s kapitálovou přiměřeností ve výši 15,39 %. Třetí místo pak zaujala Komerční banka. Z následující tabulky je patrné, že na předních místech se většinou umístily banky, které v ostatních ukazatelích zaostávají, a naopak nižší kapitálovou přiměřenost mají banky, které podle jiných ukazatelů jsou většinou na prvních místech. Tato skutečnost je způsobena tím, že menší banky uzavírají méně obchodů a nevznikají jim tudíž velké závazky. Podstupují tedy menší riziko než velké banky.

Tab. č. 4:

Kapitálová přiměřenost „hypotečních“ bank k 31.12. 2006

Pořadí	Banka	Kapitálová přiměřenost v %
1	Wüstenrot hypoteční banka	26,17
2	Hypoteční banka	15,39
3	Komerční banka	13,08
4	Volksbank	11,13
5	HVB	11,1
6	Živnostenská banka	9,95
7	Raiffeisenbank	9,9

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých bank

### Posouzení českých „hypotečních“ bank podle počtu zaměstnanců

V průběhu roku 2006 vykázal bankovní sektor poprvé od roku 1998 meziroční nárůst zaměstnanců. K 31.12. 2006 bylo v bankovním sektoru zaměstnáno 38 232 osob<sup>2</sup>, což je o 692 více než v roce předchozím. Ke zvyšování počtu zaměstnanců docházelo zejména ve skupině středních bank. Tato skupina zaznamenala v průběhu roku 2006 nárůst o 605 zaměstnanců. Skupina velkých bank naopak pokračovala v trendu snižování počtu pracovníků

<sup>1</sup> Zdroj: Česká národní banka

<sup>2</sup> Zdroj: Česká národní banka

a zaznamenala pokles o 145 zaměstnanců. Pokud jde o jednotlivé banky, největší počet zaměstnanců měla v roce 2006 Česká spořitelna. Druhou v pořadí je Komerční banka s celkovým počtem zaměstnanců 7 552. Na třetím místě se umístila Československá obchodní banka, která v průběhu roku 2006 zaměstnávala 6 750 zaměstnanců. Tyto tři banky poskytly pracovní místa celkem 24 399 pracovníkům což představuje téměř 64 % podíl na celkovém počtu osob zaměstnaných v bankovním sektoru. Na dalším místě se pak umístila Raiffeisenbank s počtem zaměstnanců 1 336. Počet zaměstnanců u ostatních bank je nižší než 1000. Počet zaměstnanců v bankovním sektoru je možné pro účely srovnání vyjádřit ve vztahu k počtu obyvatel. Počet obyvatel České republiky k 31.12. 2006 činil celkem 10 287 189<sup>1</sup>, počet osob zaměstnaných v bankovním sektoru činí 38 232. V bankovním sektoru pracuje tedy pouze 0,37 % populace.

Tab. č. 5:

Počet zaměstnanců „hypotečních“ bank k 31.12. 2006

Pořadí	Banka	Počet pracovníků
1	Česká spořitelna	10 097
2	Komerční banka	7 552
3	ČSOB	6 750
4	Raiffeisenbank	1 336
5	HVB Bank	954
6	eBanka	941
7	Živnostenská banka	755

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých bank

### Posouzení českých „hypotečních“ bank podle počtu obchodních míst

Růstový potenciál podnikání v bankovním sektoru a snaha o rozšiřování nabídky služeb vede každý rok ke zvyšování počtu prodejních míst. Na druhou stranu se banky snaží o racionalizaci svých činností a obchodní místa zřizují tam, kde je možno docílit maximální efektivity prodeje produktů a služeb. Počet poboček jednotlivých bank na území České republiky činil ke konci roku 2006 1 877<sup>2</sup>, což meziročně představuje nárůst o 52 poboček. Růst počtu poboček zaznamenaly především skupiny velkých a středních bank. První místo v počtu obchodních míst zaujímá s přehledem se svými 637 pobočkami Česká spořitelna.

<sup>1</sup> Zdroj: Český statistický úřad

<sup>2</sup> Zdroj: Česká národní banka

Druhá největší je síť Komerční banky, která měla ke konci roku 2006 celkem 378 poboček. Za Komerční bankou pak následuje Československá obchodní banka, která s počtem poboček 214 zaujímá třetí místo. Na dalších místech se pak umístily eBanka, Raiffeisenbank, Živnostenská banka a Volksbank. Největší počet poboček mají banky v Praze a ostatních velkých městech. Koncentrace poboček v menších městech je pak výrazně nižší. V průměru připadá na jednu banku téměř 51 poboček a na jednu pobočku připadá v průměru 5 481 obyvatel.

Tab.č. 6:

Počet poboček „hypotečních“ bank

Pořadí	Banka	Počet obchodních míst
1	Česká spořitelna	637
2	Komerční banka	378
3	ČSOB	214
4	eBanka	131
5	Raiffeisenbank	53
6	Živnostenská banka	45
7	Volksbank	32

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých bank

## 6.2. Postavení slovenských „hypotečních“ bank v rámci slovenského bankovního sektoru

Činnost bank ve Slovenské republice je obecně upravována zákonem č. 483/2001 Zb. o bankách. Předmět tohoto zákona je obdobný jako český zákon o bankách. Poskytování hypotečních úvěrů však nespadá, na rozdíl od české právní úpravy, do činnosti poskytování úvěrů. Hypoteční obchody jsou upraveny v jedné z částí zákona o bankách a k jejich vykonávání je nutné získání příslušného povolení od Slovenské národní banky.

Bankovní sektor Slovenské republiky tvořilo k 31.12. 2007 16 bank a 10 poboček zahraničních bank. V porovnání s rokem 2006 tak došlo ke snížení o jeden bankovní subjekt a to v důsledku integrace HVB bank Slovakia a Unibanky do jednoho bankovního domu – UniCredit bank. Naopak došlo ke zvýšení o 3 pobočky zahraničních bank. Převážná většina bank jsou banky se zahraniční majetkovou účastí. Devět bankovních subjektů má v současné době oprávnění vykonávat hypoteční obchody tj. poskytování hypotečních úvěrů a s tím



spojené vydávání hypotečních zástavních listů. Jsou jimi Všeobecná úvěrová banka, Slovenská spořitelna, Tatra banka, UniCredit bank (bývalá HVB Bank Slovakia a Unibanka) OTP banka, ISTRO banka, Volksbank, ČSOB a Dexia banka. Těchto devět, resp. deset<sup>1</sup> bank bude posuzováno na základě stejných ekonomických ukazatelů jako v případě českých bank. V případě porovnání na základě bilanční sumy a čistého zisku bude uvedeno pořadí, které jednotlivé banky zaujmají v rámci celého bankovního sektoru. Při hodnocení na základě ostatních ukazatelů bude provedeno srovnání pouze mezi hypotečními bankami. Výši kapitálové přiměřenosti slovenské banky ve svých výročních zprávách neuvádějí. Kapitálová přiměřenost publikovaná slovenskou národní bankou činí za slovenský bankovní sektor 13,06 %. Základním zdrojem informací budou výroční zprávy z roku 2006, do hodnocení bude tudíž zahrnuta i bývalá HVB bank a Unibanka.

V rámci srovnávání bank podle výše zmíněných ukazatelů je nutné opět zmínit stručný vývoj makroekonomického prostředí na Slovensku v roce 2006. Slovenská ekonomika vykázala v roce 2006 meziroční tempo růstu HDP 8,3 %. Hrubý domácí produkt za rok 2006 činil 1 636 263 mil. Sk<sup>2</sup>. V průběhu roku 2006 došlo k výraznému nárůstu průměrné inflace z úrovně 2,7 % až na 4,5 %, což souviselo zejména s růstem cen energií, které reagovaly na růst cen ropy na světových trzích. Průměrná míra nezaměstnanosti klesla ze 16,2 % v roce 2005 na 13,5 % v roce 2006. Základní dvoutýdenní repo sazba se dostala až na úroveň 4,75 %, a to v důsledku pokračujícího růstu ekonomiky a inflace, ale i v důsledku relativně slabého kurzu koruny.

### **Posouzení velikosti slovenských „hypotečních“ bank na základě bilanční sumy**

Bilanční suma slovenského bankovního sektoru k 31.12. 2006 činila 1 407 230 mil. Sk<sup>3</sup>, což představuje 40 973 eur<sup>4</sup>. Ve srovnání s rokem 2005 to představuje pouze mírný nárůst o 0,17 %. I ve slovenském bankovním sektoru je skupina čtyř velkých bank, které mají bilanční sumu vyšší než 100 miliard Sk. Jejich podíl na celkové bilanční sumě činí téměř 62 %. Nejvyšší bilanční sumu má z těchto bank Slovenská spořitelna. Druhou v pořadí je Všeobecná úvěrová banka s hodnotou aktiv ve výši 238 231 milionů slovenských korun. Třetí v pořadí je Tatra banka, jejíž bilanční suma dosáhla k 31.12. 2006 hodnotu 208 821 milionů Sk. Na

---

<sup>1</sup> Hodnocení se vztahuje ke konci roku 2006, pracuje se tedy i s údaji bývalé HVB bank a Unibanky

<sup>2</sup> Zdroj: Slovenský statistický úřad

<sup>3</sup> Zdroj: Slovenská národní banka

<sup>4</sup> Částka byla přepočtena měnovým kurzem 34,345 SKK/EUR uveřejněným Slovenskou národní bankou k 28.12. 2006

dalších místech se pak umístily Československá obchodní banka, HVB Bank Slovakia a Dexia banka. Ve všech výše uvedených bankách převládá zcela dominantní vlastnictví zahraničních subjektů

Tab. č. 7:

Bilanční suma „hypotečních“ bank k 31.12. 2006

Pořadí	Banka	Bilanční suma v mil. Sk	Podíl na celkové bil. sumě
1	Slovenská spořitelna	290 792	20,7 %
2	VUB banka	238 231	16,9 %
3	Tatra banka	208 474	14,8 %
4	ČSOB	133 742	9,5 %
5	HVB Bank Slovakia	72 179	5,1 %
6	Dexia banka	54 855	3,9 %
8	Unibanka	50 116	3,6 %

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých bank

### Posouzení slovenských „hypotečních“ bank podle velikosti čistého zisku

Slovenský bankovní sektor za rok 2006 vytvořil čistý zisk po zdanění ve výši 17 773 mld. Sk<sup>1</sup>, což je o 28 % více v porovnání s předchozím rokem. Nejvýznamnější položku zisku představuje úrokový zisk, který meziročně stoupl o 16%<sup>2</sup>. Nárůst byl způsoben pokračujícím růstem objemu poskytnutých úvěrů a zvýšením úrokových marží. Nejvyššího zisku dosáhla za rok 2006 Všeobecná úvěrová banka, jejíž zisk po zdanění činil 3 758 milionů Sk. V těsné blízkosti za touto bankou se umístila Slovenská spořitelna, která za rok 2006 vykázala čistý zisk ve výši 3 743 milionů Sk. Třetí místo pak obsadila Tatra banka s čistým ziskem ve výši 2 784 milionů Sk. Tyto tři banky podle objemu vykázaného čistého zisku vytvořily v roce 2006 téměř 58 % z celkového zisku bankovního sektoru. Pobočka Československé obchodní banky zaujala čtvrté místo ve srovnání s hypotečními bankami a šesté místo v rámci celého slovenského bankovního sektoru. Za ní pak následovaly bývalá HVB bank a Unibanka.

<sup>1</sup> Zdroj: Slovenská národní banka

<sup>2</sup> Zdroj: Slovenská národní banka (Zpráva o výsledcích analýzy finančního sektoru v SR)

Tab. č. 8

Čistý zisk „hypotečních“ bank k 31.12. 2006

Pořadí	Banka	Čistý zisk v mil. Sk	Čistý zisk v mil. Kč <sup>1</sup>	Podíl na čistém zisku
1	VUB banka	3 758	2 993	21,1 %
2	Slovenská spořitelna	3 743	2 981	21,1 %
3	Tatra banka	2 784	2 217	15,7 %
6	ČSOB	666	530	3,7 %
9	HVB Bank	628	500	3,5 %
10	Unibanka	319	254	1,8 %
11	Dexia	310	247	1,7 %

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých bank

### Posouzení slovenských „hypotečních“ bank podle výše základního kapitálu a vlastnické struktury

Podle zákona č. 483/2001 Sb., o bankách, je stanovena minimální výše základního kapitálu na 500 milionů slovenských korun. Na rozdíl od české právní úpravy, slovenský zákon o bankách stanovuje minimální výši základního kapitálu v částce 1 miliardy Sk pro banky, které vykonávají hypoteční obchody. V obou případech musí být základní kapitál tvořen peněžitými vklady. Z následující tabulky je patrné, že všechny hypoteční banky splňují zákonem stanovenou hranici a některé z nich ji dokonce několikanásobně převyšují.

Základní kapitál slovenského bankovního sektoru činil ke konci roku 2006 44 416 milionů Sk<sup>2</sup>. Nejsilnější bankou, v případě srovnání podle výše základního kapitálu, je Všeobecná úvěrová banka. Základní kapitál této banky činí 12 978 mil. Sk a je rozvržen na 89 kmenových akcií v nominální hodnotě 100 000 000 Sk a 4 078 tisíc kmenových akcií v nominální hodnotě 1 000 Sk. Většinovým vlastníkem VUB banky je italská skupina Intesa Sanpaolo, která prostřednictvím dceřinné společnosti Intesa Holding International vlastní 96,49 % akcií Všeobecné úvěrové banky. Zbýlý podíl připadá na ostatní tuzemské či zahraniční akcionáře.

Druhou bankou v pořadí je rovněž banka se zahraniční účastí – Slovenská spořitelna. Její základní kapitál činí 6 374 milionů Sk a je tvořen 2 174 tisíci akciemi v nominální hodnotě

<sup>1</sup> Pro přepočítání byl použit měnový kurz 0,7965 CZK/SKK uveřejněný Českou národní bankou k 28.12. 2006

<sup>2</sup> Zdroj: Slovenská národní banka

1 000 Sk a 42 akciemi v hodnotě 100 000 000 Sk. Stoprocentním vlastníkem Slovenské spořitelny je rakouská společnost Erste Bank.

Třetí nejsilnější bankou, co se týče velikosti základního kapitálu, je dnes již bývalá HVB Bank Slovakia. Základní kapitál této banky činil 2 576 milionů Sk. Na dalším místě se umístila rovněž dnes již bývalá Unibanka. Tyto dvě banky tvoří v současné době jeden bankovní subjekt pod názvem UniCredit bank. Základní kapitál této banky činí k 31.12. 2007 7 095 mil. Sk a z 99 % je vlastněn rakouskou společností Austria Creditanstalt AG Vídeň.

Tab. č. 9

Základní kapitál „hypotečních“ bank k 31.12. 2006

Pořadí	Banka	Základní kapitál v mil. Sk	Podíl v %
1	VUB banka	12 978	29,2 %
2	Slovenská spořitelna	6 374	14,4 %
3	HVB Bank	2 576	5,8 %
4	Unibanka	2 377	5,4 %
5	ISTRO banka	2 175	4,9 %
6	OTP banka	2 064	4,6 %
7	Dexia banka	1 202	2,7 %

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých bank

### **Posouzení slovenských „hypotečních“ bank podle počtu zaměstnanců**

Ve slovenském bankovním sektoru bylo k 31.12. 2006 zaměstnáno celkem 20 699 pracovníků, což ve srovnání s rokem 2005 představuje pokles o 320 osob. Nejvíce osob zaměstnávala Slovenská spořitelna, kde počet pracovníků ke konci roku 2006 činil 4 870. Na druhém místě se umístila Všeobecná úvěrová banka s celkovým počtem zaměstnanců 4 004. Třetí v pořadí byla Tatra banka, která zaměstnávala celkem 3 521 osob. Tyto tři banky vytvořily dohromady 12 395 pracovních míst ve slovenském bankovním sektoru. Další místa pak obsadily Československá obchodní banka, Unibanka a OTP banka. K 31.12. 2006 Slovenská republika čítala celkem 5 393 637 obyvatel. Poměr počtu pracovních míst v bankovním sektoru ku počtu obyvatel činil 0,38 %.

Tab. č. 10

Počet zaměstnanců „hypotečních“ bank k 31.12. 2006

Pořadí	Banka	Počet pracovníků
1	Slovenská spořitelna	4 870
2	VUB banka	4 004
3	Tatra banka	3 521
4	ČSOB	1 487
5	Unibanka	968
6	OTP banka	780
7	ISTRO banka	772

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých bank

### Posouzení slovenských „hypotečních“ bank podle počtu obchodních míst

Počet obchodních míst jednotlivých bank na území Slovenské republiky činil ke konci roku 2006 celkem 1 175<sup>1</sup>, což v porovnání s předchozím rokem představuje nárůst o 33 poboček. V průměru na jednu banku připadá 49 poboček. Průměrný počet obyvatel na jednu pobočku činí 4 590. V počtu obchodních míst se na prvním místě umístila Slovenská spořitelna, která má po Slovenské republice celkem 271 poboček. Druhé místo obsadila Všeobecná úvěrová banka s počtem poboček 235. Třetí největší obchodní síť má na Slovensku Tatra banka. Za ní pak následuje Československá obchodní banka a OTP banka. Největší počet poboček mají banky pochopitelně v Bratislavě a ostatních velkých městech.

Tab. č. 11

Počet poboček „hypotečních“ bank k 31.12. 2006

Pořadí	Banka	Počet poboček
1	Slovenská spořitelna	271
2	VUB banka	235
3	Tatra banka	144
4	ČSOB	114
5	OTP banka	74
6	Unibanka	61
7	ISTRO banka	60

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých bank

<sup>1</sup> Zdroj: Slovenská národní banka

### 6.3. Vyhodnocení

Český i slovenský bankovní sektor zaznamenal v roce 2006 z hlediska stability a finanční situace příznivý vývoj. Stabilní situace byla v obou zemích podpořena pokračujícím růstem české i slovenské ekonomiky. Hospodářský růst v obou zemích převyšoval průměrný hospodářský růst zemí Evropské Unie, který činil 3 %.

K nejdůležitějším ukazatelům patří bilanční suma, základní kapitál a výše čistého zisku. Na základě těchto ukazatelů jsou nejsilnějšími bankami v České republice Česká spořitelna, Komerční banka, Československá obchodní banka a bývalá HVB Bank. Tyto banky, které patří do skupiny velkých bank, jsou tak významnými subjekty na českém trhu. Hypoteční banka, která je největším emitentem hypotečních zástavních listů a má přední postavení na českém hypotečním trhu, se v tomto srovnání umístila až za těmito bankami. Nejsilnějšími bankami ve Slovenské republice jsou Všeobecná úvěrová banka, Slovenská spořitelna a Tatra banka. Tyto tři univerzální banky s oprávněním vykonávat hypoteční obchody zauímají významnou pozici jak v rámci slovenského bankovního trhu jako celku, tak i v rámci slovenského hypotečního trhu.

V případě srovnání obou zemí, ale i zhodnocení jejich pozice v rámci Evropské Unie je vhodné posoudit rozvinutost bankovního sektoru. Jedním z ukazatelů rozvinutosti bankovního sektoru je porovnání celkových aktiv bankovního sektoru a hrubého domácího produktu v běžných cenách. Pro Českou republiku činil tento poměr 97,5 %, Slovenská republika byla na úrovni 86 %. Podíl obou zemí patří mezi nejnižší v rámci Evropské Unie. Hrubý domácí produkt 25 zemí Evropské unie činil ke konci roku 2006 11 503 402 milionů eur<sup>1</sup>, bilanční suma bankovního sektoru byla 36 820 142 milionů eur<sup>2</sup>. Z těchto dvou čísel je patrný výrazný převis bilanční sumy nad hrubým domácím produktem, z čehož je možné poukázat na větší rozvinutost evropského bankovního sektoru oproti českému a slovenskému. Poměr mezi bilanční sumou a hrubým domácím produktem 25 zemí Evropské Unie činil 320,1 %.

Dalším hodnotícím kritériem při posuzování bankovního sektoru je poměr bilanční sumy ku počtu zaměstnanců. V tomto případě je nutné bilanční sumu obou zemí vyjádřit v jedné měně, tedy v eurech. V českém bankovním sektoru připadá na jednoho zaměstnance celkem 2 993 984 Eur z bilanční sumy, ve Slovenské Republice tento podíl činí 1 979 468 Eur. Průměr 25 zemí Evropské unie činí 12 072 154 Eur, což výrazně převyšuje podíl obou

---

<sup>1</sup> Zdroj: Evropský statistický úřad

<sup>2</sup> Zdroj: Evropská centrální banka - <http://www.ecb.eu/pub/pdf/other/eubankingstructures2007en.pdf>

srovnávaných zemích. Počet osob zaměstnaných v bankovním sektoru v rámci Evropské Unie činí 3 050 006<sup>1</sup>.

Jiným kritériem pro porovnání bankovních sektorů může být ukazatel čistého zisku na jednoho zaměstnance. V českém bankovním sektoru činil čistý zisk na jednoho zaměstnance 36 107 eur, v případě slovenského bankovního sektoru to bylo 25 000 eur, což je o 44 % méně oproti České republice.

O charakteru bankovního sektoru vypovídá i pobočková síť. V České republice připadá sice na jednu banku v průměru 51 poboček, což je výrazně více než je průměr Evropské unie, na druhé straně počet obyvatel připadajících na jednu pobočku je ve vztahu k EU poměrně vysoký, činí 5 481 obyvatel na jednu pobočku. Ve Slovenské republice je situace podobná. Na jednu banku připadá 49 poboček, na jednu pobočku připadá v průměru 5 490 obyvatel. Průměr Evropské unie je přitom 23 poboček<sup>2</sup> na jednu banku a 2 297 obyvatel<sup>3</sup> na jednu pobočku. Problém spočívá v tom, že banky v České i Slovenské republice mají v průměru nadstandardně rozvinutou pobočkovou síť, ale vzhledem k tomu, že jich je málo, připadá na jednu pobočku dvakrát více obyvatel oproti průměru Evropské unie. Tato skutečnost však nemusí znamenat nízkou rozvinutost bankovního sektoru. Naopak evropský průměr počtu obyvatel na jednu pobočku banky nemusí být vždy dobrou referencí pokud jde o efektivitu činnosti. S rozvojem informačních technologií a internetové sítě lze do budoucna očekávat trend snižování počtu poboček.

V případě srovnání České a Slovenské republiky ohledně procenta populace zaměstnané v bankovním sektoru, dosáhly obě země podobné výsledky. V českém bankovním sektoru pracuje 0,37 % populace, slovenský bankovní sektor zaměstnává 0,38 % obyvatel. Obě země však zaostávají za průměrem 25 zemí Evropské Unie, která čítá celkem 463 646 244<sup>4</sup> obyvatel, z nichž 3 050 006 pracuje v bankovním sektoru. Průměr Evropské unie je v tomto případě 0,66 %, což opět souvisí s faktem, že objem aktiv českého i slovenského bankovního sektoru v porovnání s HDP i počtem obyvatel je výrazně nižší oproti zemím Evropské unie.

Z hlediska srovnání na základě vlastnické struktury lze dospět k jednoznačnému závěru. Většina institucí jak slovenského tak českého bankovního sektoru je vlastněna zahraničními společnostmi. V největší míře jsou zastoupeny členské státy Evropské Unie.

Závěrem této kapitoly je nutné poznamenat, že i přes příznivý vývoj českého i slovenského bankovního sektoru, oba bankovní sektory stále zaostávají za průměrem zemí Evropské Unie.

---

<sup>1</sup> Zdroj: Evropská centrální banka - <http://www.ecb.eu/pub/pdf/other/eubankingstructures2007en.pdf>

<sup>2</sup> Zdroj: SNB - Zpráva o výsledcích analýzy finančního sektoru v SR, údaj je z konce roku 2005

<sup>3</sup> Zdroj: SNB - Zpráva o výsledcích analýzy finančního sektoru v SR, údaj je z konce roku 2005

<sup>4</sup> Zdroj: Evropský statistický úřad

Výsledky předchozích ukazatelů většinou hrají ve prospěch českého bankovního sektoru oproti slovenskému, ve vztahu k Evropské unii je však rozvinutost obou srovnávaných bankovních sektorů poměrně nízká.



## **7. Analýza trhu hypotečních úvěrů a jejich krytí hypotečními zástavními listy**

Pro banky představuje emitování hypotečních zástavních listů významný zdroj refinancování a získávání prostředků pro poskytování hypotečních úvěrů. Poskytnuté hypoteční úvěry tvoří krycí blok řádného krytí hypotečních zástavních listů, přesně v souladu s ustanoveními příslušného zákona. Emise hypotečních zástavních listů probíhá na základě emisních podmínek (Prospektů cenných papírů). Při emisi hypotečních zástavních listů je hypoteční bankou sestaven harmonogram, ve kterém je uveden přehled jednotlivých činností. Malé hypoteční banky využívají většinou z kapacitních důvodů při realizaci emisí hypotečních zástavních listů služeb aranžéra a administrátora. Aranžér se stará o umístění (prodej) emise investorům, administrátor zajišťuje výplatu kuponů v řádných termínech. Samotná příprava emise pak probíhá v těsné spolupráci banky s aranžérem, finální podmínky, mezi něž patří zejména ocenění a prodejní cena HZL primárním investorům, potom podléhají konečnému schválení banky.

Při oceňování emise, tedy stanovení emisního kurzu a výnosu emise, se bere v úvahu doba splatnosti emise a doba platnosti úrokové sazby a zejména aktuální situace na kapitálovém trhu. To znamená, že ocenění dané emise by mělo korespondovat s cenami srovnatelných investičních instrumentů. Při stanovení emisního kurzu se vychází ze sazeb interest rate Swapů pro dané období.

Kuponový výnos hypotečních zástavních listů emitovaných bankami v České republice je v zásadě odvozen pomocí tří způsobů – od úrokových swapů, na základě referenční úrokové sazby PRIBOR nebo je stanoven na úrovni pevného kuponového výnosu. Je možné setkat se i s kombinacemi<sup>1</sup> či bezkuponovým výnosem označeným jako HZL Zero.

Hypoteční zástavní list s variabilním výnosem PRIBOR znamená, že kupon se mění v pravidelně se opakujících intervalech (nejčastěji 3 měsíce, 6 měsíců, 12 měsíců) podle aktuálně platného kurzu PRIBOR, což je úroková sazba, za kterou si banky mezi sebou půjčují peníze. Jedná se v podstatě o referenční úrokovou sazbu, která vyjadřuje průměrnou výši úrokových sazeb na trhu mezibankovních depozit. Pro výpočet se vychází z kotací sazeb referenčních bank. Musí se jednat o banky, které jsou významnými účastníky mezibankovního trhu depozit a produktů odvozených od úrokových sazeb.

---

<sup>1</sup> např. u hypotečních zástavních listů Hypoteční banky bývá často kuponový výnos stanoven jako: Swap 3Y + 1,4 % p.a. (příklad)

Označení SWAP představuje úrokový swap, tj. dohodu mezi dvěma smluvními stranami, ve které se jedna strana zavazuje zaplatit předem dohodnutou variabilní nebo fixní úrokovou sazbu na předem sjednaný objem peněžních prostředků a předem stanovené časové období. Druhá strana se současně zavazuje zaplatit předem dohodnutou fixní nebo variabilní úrokovou sazbu na stejný objem peněžních prostředků a stejné časové období. Úrokový swap slouží k zajištění proti úrokovému riziku z původního obchodu (např. dlouhodobého úvěru nebo nákupu dluhopisů). Pokud je u HZL uveden kupón ve výši Swap 3Y, znamená to, že kupón z dané emise je variabilní, platí po dobu 3 let (tj. po 3 letech dochází ke změně kupónu) a je stanoven na úrovni ceny tříletého úrokového swapu.

Hypoteční zástavní list Zero je bezkuponový dluhopis s výnosem na bázi diskontu, což znamená, že při nákupu zaplatí investor cenu nižší než je nominální hodnota dluhopisu. Výnos je pak dán rozdílem mezi nákupní a prodejní cenou, resp. mezi nákupní cenou a nominální hodnotou při splatnosti.

## **7.1. Trh hypotečních úvěrů a hypotečních zástavních listů v České republice**

Historie hypotečních obchodů začala v České republice v roce 1995, kdy Česká národní banka udělila první licence k vydávání hypotečních zástavních listů. V té době byly banky velmi opatrné a hypoteční úvěry poskytovaly pouze malému okruhu klientů s vysokými příjmy. Poptávka po úvěrech rostla s rostoucími příjmy a s poklesem úrokových sazeb.

V současné době se vydáváním hypotečních zástavních listů v České republice zabývá devět hypotečních bank, z nichž k předním emitentům patří Hypoteční banka, Česká spořitelna a Komerční banka. Významnou pozici co do objemu vydaných hypotečních zástavních listů zaujímal i HVB bank, která se od 5. listopadu 2007 stala spolu s Živnostenskou bankou součástí skupiny UniCredit Group a na základě této integrace tvoří jednu banku pod názvem UniCredit Bank Czech Republic. I tato banka je tedy významným subjektem na českém hypotečním trhu. Ostatní banky, jako Raiffeisenbank, eBanka, Wüstenrot hypoteční banka či Volksbank, patří k drobnějším emitentům, což může být způsobeno poskytováním menšího rozsahu hypotečních úvěrů a možností jejich financování z vlastních zdrojů či jejich opožděným nástupem na hypoteční trh. Československá obchodní banka se jako univerzální banka hypotečními obchody téměř nezabývá vzhledem k tomu, že veškeré aktivity v oblasti hypotečního bankovníctví vykonává její dceřinná společnost – Hypoteční banka.

Poskytováním hypotečních úvěrů se v České republice v současné době zabývá 16 bank: Česká spořitelna, Hypoteční banka, Komerční banka, UniCredit Bank Czech Republic (bývalá HVB Bank a Živnostenská banka), Raiffeisenbank, eBanka, Wüstenrot hypoteční banka, Československá obchodní banka, Volksbank CZ, GE Money Bank, BAWAG Bank CZ, Citibank, ING Bank, mBank, Oberbank, Waldviertler Sparkasse von 1842<sup>1</sup>. Nově je začala nabízet Poštovní spořitelna ve spolupráci s Hypoteční bankou. Ačkoliv však na českém hypotečním trhu působí řada společností, dominují na něm v podstatě tři banky – Česká spořitelna, Hypoteční banka a Komerční banka. V nich se koncentruje kolem 75 % trhu s novými hypotečními úvěry. Téměř všechny banky, zabývající se hypotečním bankovníctvím, jsou univerzální banky, pouze Hypoteční banka a Wüstenrot hypoteční banka jsou banky specializované pouze na hypoteční obchody – tj. poskytování hypotečních úvěrů a vydávání hypotečních zástavních listů.

Do analýzy trhu hypotečních úvěrů a hypotečních zástavních listů bude zahrnuto 9 bank, které se zabývají vydáváním hypotečních zástavních listů. Do statistik hypotečních úvěrů bude navíc zahrnuta GE Money bank, která hypoteční zástavní listy nevydává. Hodnota splacených emisí bude označena kurzivou.

### **7.1.1. České banky a hypoteční trh**

#### **Hypoteční banka**

Hypoteční banka vznikla dne 10. ledna 1991. Jejím hlavním akcionářem je Československá obchodní banka. V září roku 1995 získala Hypoteční banka oprávnění vydávat hypoteční zástavní listy a stala se tak první bankou specializovanou pouze na hypoteční úvěry v České republice. V současné době stojí Hypoteční banka mezi emitenty hypotečních zástavních listů v České republice na prvním místě, což z ní činí velmi významný subjekt na českém kapitálovém trhu. Hypoteční banka byla první bankou na českém trhu, která začala získávat zdroje k financování hypotečních úvěrů formou vydávání hypotečních zástavních listů. Ke konci roku 2007 vydala banka celkem 62 emisí hypotečních zástavních listů, z nichž 10, v celkové nominální hodnotě 19,8 mld., je již řádně splaceno. V letech 2003 – 2004 uskutečnila banka celkem 9 emisí v celkové hodnotě 17,5 mld. Kč a koncem roku 2004 tak činil objem nesplacených hypotečních zástavních listů 26,5 mld. Kč. V průběhu roku 2005 vydala banka 11 nových emisí hypotečních zástavních listů v celkovém objemu 20,8 mld. Kč, čímž zvýšila celkový objem hypotečních zástavních listů ve své bilanci na nominální

---

<sup>1</sup> <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/seznamy/hypotecni-banky/>

hodnotu 41,3 mld. Kč. V tomto roce byly rovněž splaceny dvě emise hypotečních zástavních listů z roku 2000 v nominální hodnotě 6 mld. Kč. V následujícím roce – 2006 vydala banka 7 emisí v celkové hodnotě 12,5 mld. Kč, což v porovnání s rokem 2005 představuje pokles o 39,9 %. Celkový objem nesplacených hypotečních zástavních listů na konci roku 2006 dosáhl 53, 8 mld. Kč. Nejúspěšnějším rokem co do objemu vydaných hypotečních zástavních listů byl rok 2007, ve kterém Hypoteční banka schválila celkem 26 nových emisí hypotečních zástavních listů v celkové jmenovité hodnotě 68,8 mld. Kč. Skutečně vydaný objem hypotečních zástavních listů byl však nižší a činil 31,1 mld. Kč. Tento rozdíl mezi schváleným a skutečně vydaným objemem hypotečních zástavních listů na konci roku 2007 byl způsoben tím, že se jednalo o tzv. tranšové emise, kdy celý objem emise není vydán najednou, ale je emitován postupně, dle potřeb emitenta. Důvod uskutečnění těchto emisí je poměrně jednoduchý. V souvislosti s daňovou změnou, která vstoupila v platnost počátkem roku 2008, přestávají být výnosy z hypotečních zástavních listů osvobozeny od daně z příjmů. Výnosy z hypotečních zástavních listů pocházejících z tranšových emisí z roku 2007 by však měly zůstat od daně nadále osvobozeny. V roce 2007 došlo rovněž ke splacení 2 emisí vydaných v roce 2002 a jedné emise z roku 2004 v celkové hodnotě 5,5 mld. Kč. Celkový objem schválených hypotečních zástavních listů Hypoteční banky tak ke konci roku 2007 činí 117,1 mld. Kč. Skutečně vydaný objem je v důsledku tranšových emisí nižší a činí 79,4 mld. Kč. Doba splatnosti se většinou pohybuje od 3 do 30 let.

Kuponový výnos je nejčastěji stanoven pomocí úrokových swapů či odvozen od úrokové sazby PRIBOR, nechybí zde však i hypoteční zástavní listy s pevnou úrokovou sazbou.

Tab. č. 12

#### **Přehled vydaných hypotečních zástavních listů Hypoteční banky**

<b>Emise</b>	<b>ISIN</b>	<b>Kupon</b>	<b>Datum emise</b>	<b>Datum splatnosti</b>	<b>Schválený objem emise v Kč</b>	<b>Objem vydaných HZL v Kč</b>
<b>Splacené emise z let 1996 - 2002</b>					<b>17,3 mld.</b>	<b>17,3 mld.</b>
10. Emise HZL	CZ0002000227	3.00% p.a.	20.2. 2003	20.2.2008	1,5 mld.	1,5 mld.
11. Emise HZL	CZ0002000243	2.71% p.a.	19.6. 2003	19.6.2008	2,5 mld.	2,5 mld.
12. Emise HZL	CZ0002000284	3.60% p.a.	25.9. 2003	25.9.2008	1,5 mld.	1,5 mld.
13. Emise HZL	CZ0002000300	4.40% p.a.	27.11. 2003	27.11.2010	2 mld.	2 mld.
<b>Objem emise v roce 2003</b>					<b>7,5 mld.</b>	<b>7,5 mld.</b>
14. Emise HZL	CZ0002000318	4.30% p.a.	9.2. 2004	9.2.2009	2,5 mld.	2,5 mld.
15. Emise HZL	CZ0002000334	var. 12M	25.3. 2004	25.3.2014	2 mld.	2 mld.

16. Emise HZL	CZ0002000367	4.95% p.a.	24.6. 2004	24.6.2009	2 mld.	2 mld.
17. Emise HZL	CZ0002000375	var. 12M	24.6. 2004	24.6.2009	1 mld.	1 mld.
18. Emise HZL	CZ0002000425	4.50% p.a.	11.11. 2004	11.11.2007	2,5 mld.	2,5 mld.
<b>Objem emise v roce 2004</b>					<b>10 mld.</b>	<b>10 mld.</b>
19. Emise HZL	CZ0002000474	4.20% p.a.	24.1. 2005	24.1.2010	2 mld.	2 mld.
20. Emise HZL	CZ0002000490	3.50% p.a.	31.3. 2005	31.3.2008	1,5 mld.	1,5 mld.
21. Emise HZL	CZ0002000532	4.45% p.a.	19.5. 2005	19.5.2010	2,5 mld.	2,5 mld.
22. Emise HZL	CZ0002000581	SWAP 3Y	21.7. 2005	21.7.2035	2,5 mld.	2,5 mld.
23. Emise HZL	CZ0002000607	SWAP 3Y	15.9. 2005	15.9.2035	2 mld.	2 mld.
24. Emise HZL	CZ0002000615	4.00% p.a.	15.9. 2005	15.9.2020	0,3 mld.	0,3 mld.
25. Emise HZL	CZ0002000656	var. 12M	27.10. 2005	27.10.2015	3 mld.	3 mld.
26. Emise HZL	CZ0002000714	SWAP 3Y	24.11. 2005	24.11.2035	1 mld.	1 mld.
27. Emise HZL	CZ0002000722	SWAP 5Y	24.11. 2005	24.11.2035	2 mld.	2 mld.
28. Emise HZL	CZ0002000730	SWAP 3 Y	7.12. 2005	7.12.2035	3 mld.	3 mld.
29. Emise HZL	CZ0002000748	SWAP 5Y	7.12. 2005	7.12.2035	1 mld.	1 mld.
<b>Objem emise v roce 2005</b>					<b>20,8 mld.</b>	<b>20,8 mld.</b>
30. Emise HZL	CZ0002000789	4,15% p.a.	26.4. 2006	26.4.2009	2 mld.	2 mld.
31. Emise HZL	CZ0002000797	4.6% p.a.	4.5. 2006	4.5.2011	2,5 mld.	2,5 mld.
32. Emise HZL	CZ0002000821	PRIBOR 12 M + 2%	10.7. 2006	10.7.2016	1,5 mld.	1,5 mld.
33. Emise HZL	CZ0002000839	4.35% p.a.	10.7. 2006	10.7.2009	1 mld.	1 mld.
34. Emise HZL	CZ0002000862	4,70% p.a.	30.8. 2006	30.8.2011	1,5 mld.	1,5 mld.
35. Emise HZL	CZ0002000870	4,75% p.a.	27.9. 2006	27.9.2011	2 mld.	2 mld.
36. Emise HZL	CZ0002000938	4.55% p.a.	29.11. 2006	29.11.2011	2 mld.	2 mld.
<b>Objem emise v roce 2006</b>					<b>12,5 mld.</b>	<b>12,5 mld.</b>
37. Emise HZL	CZ0002000961	4,25% p.a.	21.2. 2007	21.2.2010	2 mld.	2 mld.
38. Emise HZL	CZ0002000979	4,65% p.a.	22.3. 2007	22.3.2012	1 mld.	1 mld.
39. Emise HZL	CZ0002000987	SWAP 5Y + 1,5% p.a.	26.4. 2007	26.4.2017	1,8 mld.	1,8 mld.
40. Emise HZL	CZ0002001001	SWAP 3Y + 1% p.a.	16.5. 2007	16.5.2037	2 mld.	2 mld.
41. Emise HZL	CZ0002001019	4.9% p.a.	24.5. 2007	24.5.2012	1 mld.	1 mld.
42. Emise HZL	CZ0002001076	SWAP 4Y + 1,5% p.a.	13.6. 2007	13.6.2035	1 mld.	1 mld.
43. Emise HZL	CZ0002001092	SWAP 3Y + 1,5% p.a.	21.6. 2007	21.6.2037	2,5 mld.	2,5 mld.
44. Emise HZL	CZ0002001100	SWAP 3Y + 1,5% p.a.	24.7. 2007	24.7.2037	2 mld.	2 mld.

45. Emise HZL	CZ0002001118	SWAP 3Y + 1,4% p.a.	9.8. 2007	9.8.2037	1,5 mld.	1,5 mld.
46. Emise HZL	CZ0002001167	SWAP 3Y + 1,4% p.a.	23.8. 2007	23.8.2037	2 mld.	2 mld.
47. Emise HZL	CZ0002001183	SWAP 5Y + 2% p.a.	13.9. 2007	13.9.2037	2 mld.	2 mld.
48. Emise HZL	CZ0002001217	SWAP 3Y + 1,4% p.a.	27.9. 2007	27.9.2037	1,5 mld.	1,5 mld.
49. Emise HZL	CZ0002001233	6,30% p.a.	11.10. 2007	11.10.2027	0,5 mld.	0,5 mld.
50. Emise HZL	CZ0002001241	6,20% p.a.	11.10. 2007	11.10.2022	0,5 mld.	0,5 mld.
51. Emise HZL	CZ0002001258	SWAP 10Y + 1,4% p.a.	11.10. 2007	11.10.2037	0,5 mld.	0,5 mld.
52. Emise HZL	CZ0002001308	SWAP 3Y + 1,5% p.a.	13.6. 2007	13.6.2035	1 mld.	1 mld.
53. Emise HZL	CZ0002001092	SWAP 3Y + 2% p.a.	15.11. 2007	15.11.2037	1,5 mld.	1,5 mld.
54. Emise HZL	CZ0002001621	SWAP 3Y + 1,4% p.a.	22.11. 2007	22.11.2037	2 mld.	2 mld.
55. Emise HZL	CZ0002001738	SWAP 5Y + 1,6% p.a.	14.12. 2007	14.12.2037	1,5 mld.	1,5 mld.
56. Emise HZL	CZ0002001712	SWAP 3Y + 2% p.a.	20.12. 2007	20.12.2037	5 mld.	0,5 mld.
57. Emise HZL	CZ0002001720	SWAP 5Y + 2% p.a.	20.12. 2007	20.12.2037	5 mld.	1,5 mld.
58. Emise HZL	CZ0002001936	SWAP 5Y + 1,4% p.a.	20.12. 2007	20.10.2037	6 mld.	0,1 mld.
59. Emise HZL	CZ0002001944	SWAP 3Y + 1,4% p.a.	19.12. 2007	9.2.2037	7 mld.	0,1 mld.
60. Emise HZL	CZ0002001951	SWAP 5Y + 1,4% p.a.	20.12. 2007	20.7.2037	6 mld.	0,1 mld.
61. Emise HZL	CZ0002001969	SWAP 3Y + 1,4% p.a.	19.12. 2007	19.3.2037	6 mld.	0,5 mld.
62. Emise HZL	CZ0002001977	SWAP 3Y + 1,4% p.a.	19.12. 2007	19.4.2037	6 mld.	0,5 mld.
<b>Objem emise v roce 2007</b>					<b>68,8 mld.</b>	<b>31,1 mld.</b>
<b>Celkový objem emise nesplacených HZL</b>					<b>117,1 mld.</b>	<b>79,4 mld.</b>

Zdroj: Hypoteční banka

V souvislosti s objemem vydaných hypotečních zástavních listů, je zřejmé, že banka zaznamenává úspěchy i v poskytnutých hypotečních úvěrech. V roce 2007 schválila hypotéky za téměř 40 miliard, což je o 61 % více než v roce 2006. Trend růstu poskytnutých hypotečních úvěrů se za jednotlivé roky vyvíjí příznivým tempem, což je patrné z následující tabulky. Za rok 2007 poskytla banka hypoteční úvěry v dvanáctinásobně vyšším objemu než v roce 2001. Tento pozitivní vývoj lze přisuzovat nejen dobré situaci na trhu a rostoucímu zájmu občanů o hypoteční úvěry, ale zejména obchodní strategii, kterou hypoteční banka v této oblasti uplatňuje. Svým individuálním přístupem ke klientům, velmi širokou nabídkou hypotečních produktů, svými novinkami a inovacemi, které směřují především ke

zjednodušení a zrychlení hypotečního řízení, získává banka mnoho nových zákazníků, čímž si udržuje stále silnější postavení na českém hypotečním trhu. Výsledkem za její práci je pak i ocenění Hypotéka roku 2007, které Hypoteční banka získala za svoji Hypotéku on-line. Profil „specialisty na hypotéky“ pod kterým banka vystupuje, je tedy zajisté oprávněný.

Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů Hypoteční bankou je možné charakterizovat exponenciálním trendem ve tvaru  $2,489077 * e^{0,392942t}$ . Korelační koeficient, na jehož základě byl exponenciální trend zvolen činil 0,993, což představuje velmi silnou závislost mezi časem a poskytnutými hypotečními úvěry. Odhad pro rok 2008 činí 57,7 mld. Kč.

Tab. č. 13

#### Přehled nově poskytnutých hypotečních úvěrů Hypoteční banky

Rok	Objem hypotečních úvěrů celkem	FO	PO	Vláda
2001	3,26 mld. Kč	2,53	0,39	0,34
2002	6,49 mld. Kč	5,45	0,64	0,41
2003	9,23 mld. Kč	8,38	0,77	0,08
2004	12,35 mld. Kč	11,65	0,65	0,05
2005	16,97 mld. Kč	16,48	0,44	0,05
2006	24,75 mld. Kč	24,35	0,35	0,05
2007	39,91 mld. Kč	38,1	1,81	0
2008	57,7 mld. Kč			

Zdroj: Hypoteční banka, interní zdroj České spořitelny, ministerstvo pro místní rozvoj

#### Česká spořitelna

Obdobně jako Hypoteční banka, i Česká spořitelna využívá stále ve větším měřítku hypotečních zástavních listů jako stabilního a dlouhodobého zdroje financování hypotečních úvěrů. Od roku 2002 uskutečnila celkem 32 emisí hypotečních zástavních listů, jejichž celkový schválený objem činil 74,3 mld. Kč. Většina z nich byla schválena jako tzv. tranšové emise, ze kterých byla vydána pouze část. Objem skutečně vydaných hypotečních zástavních listů byl tedy o něco nižší a ke konci roku 2007 činil 59,657 mld. Kč. Největší přírůstek zaznamenala banka v roce 2007, ve kterém objem jednotlivých emisí činil 33,8 miliardy Kč. Téměř všechny dluhopisy banka v tomto roce skutečně vydala a stala se tak největším emitentem hypotečních zástavních listů na domácím korunovém trhu v roce 2007. Přehled jednotlivých emisí je uveden v tabulce č. 14.

Doba splatnosti hypotečních zástavních listů se pohybuje nejčastěji od 5 do 10 let, výjimkou není ani patnáctiletá doba. Převážná část hypotečních zástavních listů nese kupon s pevnou úrokovou sazbou. Hypoteční zástavní listy České spořitelny jsou kotovány na oficiálním volném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s. a je možno je koupit na pobočkách České spořitelny. Klient může hypoteční zástavní listy také prodat zpět České spořitelně ještě před datem splatnosti, v takovém případě od něj Česká spořitelna dluhopisy odkoupí za cenu nákupu, která může být v té době vyšší nebo nižší, než by odpovídalo výnosu do splatnosti v době nákupu HZL. Při odprodeji před datem splatnosti proto nemůže být původní výnos zaručen.

Tab. č. 14

**Přehled vydaných hypotečních zástavních listů České spořitelny**

Emise	ISIN	Kupon	Datum emise	Datum splatnosti	Schválený objem emise	Objem vydaných HZL
1. Emise HZL	CZ0002000201	5.80% p.a.	8.11. 2002	8.11.2007	<b>3 mld.</b>	<b>3 mld.</b>
2. Emise HZL	CZ0002000235	5.20% p.a.	6.3. 2003	6.3.2008	3 mld.	3 mld.
3. Emise HZL	CZ0002000276	4.50% p.a.	21.8. 2003	21.8.2008	3 mld.	3 mld.
<b>Objem emise v roce 2003</b>					<b>6 mld.</b>	<b>6 mld.</b>
4. Emise HZL	CZ0002000342	3.50% p.a.	26.4. 2004	26.4.2009	1 mld.	0,3 mld.
5. Emise HZL	CZ0002000409	3.60% p.a.	23.8. 2004	23.8.2009	0,7 mld.	0,7 mld.
<b>Objem emise v roce 2004</b>					<b>1,7 mld.</b>	<b>1 mld.</b>
6. Emise HZL	CZ0002000524	4.50% p.a.	5.5. 2005	5.5.2010	2 mld.	2 mld.
7. Emise HZL	CZ0002000516	1.85% p.a.	6.5. 2005	6.8.2006	0,6 mld.	0,6 mld.
8. Emise HZL	CZ0002000573	4.05% p.a.	30.6. 2005	30.6.2010	2 mld.	2 mld.
9. Emise HZL	CZ0002000623	4.75% p.a.	7.10. 2005	7.10.2015	5 mld.	5 mld.
10. Emise HZL	CZ0002000763	Var.3M	19.12. 2005	19.12.2012	10 mld.	2 mld.
11. Emise HZL	CZ0002000771	4.45% p.a.	22.12. 2005	22.12.2008	5 mld.	0,9 mld.
<b>Objem emise v roce 2005</b>					<b>24,6 mld.</b>	<b>12,5 mld.</b>
10. Emise HZL	CZ0002000763	Var.3M	14.2. 2006	19.12.2012		1 mld.
11. Emise HZL	CZ0002000771	4.45% p.a.	27.4. 2006	22.12.2008		0,85 mld.
11. Emise HZL	CZ0002000771	4.45% p.a.	8.6. 2006	22.12.2008		0,4 mld.
11. Emise HZL	CZ0002000771	4.45% p.a.	14.6. 2006	22.12.2008		0,41 mld.
12. Emise HZL	CZ0002000755	4.8% p.a.	24.2. 2006	24.2.2016	5 mld.	1,5 mld.
12. Emise HZL	CZ0002000755	4.8% p.a.	24.3. 2006	24.2.2016		0,617 mld.
12. Emise HZL	CZ0002000755	4.8% p.a.	20.6. 2006	24.2.2016		0,2 mld.



12. Emise HZL	CZ0002000755	4.8% p.a.	17.7. 2006	24.2.2016		1,18 mld.
12. Emise HZL	CZ0002000755	4.8% p.a.	9.11. 2006	24.2.2016		1 mld.
13. Emise HZL	CZ0002000896	4.3% p.a.	4.10. 2006	4.10.2011	1,5 mld.	1,1 mld.
14. Emise HZL	CZ0002000904	3.65% p.a.	19.10. 2006	19.10.2011	1,5 mld.	1,05 mld.
15. Emise HZL	CZ0002000920	3% p.a.	20.10. 2006	20.10.2011	0,8 mld.	0,8 mld.
<b>Objem emise v roce 2006</b>					<b>8,8 mld.</b>	<b>10,107 mld.</b>
16. Emise HZL	CZ0002000995	5,9% p.a.	24.5. 2007	24.5.2012	1 mld.	1 mld.
17. Emise HZL	CZ0002001027	2.37% p.a.	6.6. 2007	6.6.2008	2 mld.	2 mld.
18. Emise HZL	CZ0002001068	4,5% p.a.	28.6. 2007	5.10.2015	0,8 mld.	0,75 mld.
19. Emise HZL	CZ0002001084	4,5% p.a.	3.7. 2007	3.7.2014	1,5 mld.	1,5 mld.
20. Emise HZL	CZ0002001126	3,7% p.a.	10.8. 2007	10.8.2012	1,5 mld.	1,5 mld.
21. Emise HZL	CZ0002001134	3,31% p.a.	17.8. 2007	17.8.2017	3 mld.	3 mld.
22. Emise HZL	CZ0002001191	3,93% p.a.	12.10. 2007	12.10.2022	2 mld.	2 mld.
23. Emise HZL	CZ0002001274	3,52% p.a.	5.11. 2007	5.11.2014	1 mld.	0,6 mld.
24. Emise HZL	CZ0002001282	5,9% p.a.	8.11. 2007	8.11.2017	2 mld.	1,9 mld.
25. Emise HZL	CZ0002001290	4% p.a.	8.11. 2007	8.11.2010	1 mld.	1 mld.
26. Emise HZL	CZ0002001407	3,94% p.a.	14.12. 2007	14.12.2022	4 mld.	4 mld.
27. Emise HZL	CZ0002001415	6,15% p.a.	29.11. 2007	29.11.2023	1 mld.	0,4 mld.
28. Emise HZL	CZ0002001423	5,85% p.a.	7.12. 2007	7.12.2017	5 mld.	5 mld.
29. Emise HZL	CZ0002001613	3,38% p.a.	6.12. 2007	6.12.2022	3 mld.	3 mld.
30. Emise HZL	CZ0002001639	3,7% p.a.	10.12. 2007	10.12.2012	2,5 mld.	2,5 mld.
31. Emise HZL	CZ0002001647	3,9% p.a.	11.12. 2007	11.12.2017	1 mld.	1 mld.
32. Emise HZL	CZ0002001654	3,5% p.a.	12.12. 2007	12.12.2022	1,5 mld.	1,5 mld.
<b>Objem emise v roce 2007</b>					<b>33,8 mld.</b>	<b>32,65 mld.</b>
<b>Celkový objem emise nesplacených HZL</b>					<b>74,3 mld.</b>	<b>59,657 mld.</b>

Zdroj: Česká spořitelna

Poskytování hypotečních úvěrů je pro Českou spořitelnu jednou z hlavních oblastí zájmu, což potvrzuje její vedoucí pozice na trhu hypotečních úvěrů jak občanům, tak i podnikatelským subjektům. V roce 2007 poskytla hypoteční úvěry občanům v celkovém objemu 42,17 mld. Kč, což představuje meziroční nárůst objemu o 18 %. Významnou součást hypotečních úvěrů tvoří úvěry poskytnuté podnikatelským subjektům, ve kterých Česká spořitelna dlouhodobě zaujímá první pozici. V loňském roce je poskytla v objemu 28,79 mld. Kč. Tyto úvěry jsou zaměřeny na realitní podnikatele a investory, tj. na financování projektů, které jsou určeny pro trh nemovitostí – kanceláře, obchodní centra, byty, hotely, apod.

Závislost mezi časem a poskytnutými hypotečními úvěry v případě České spořitelny vystihuje nejlépe kvadratický trend ve tvaru  $8,104286 - 0,212976x + 1,385595 x^2$ . Korelační koeficient, který umožňuje výběr vhodného trendu, činil v tomto případě 0,987. Predikce objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů pro rok 2008 činila 95,1 mld. Kč.

Tab. č. 15

#### **Přehled nově poskytnutých hypotečních úvěrů České spořitelny**

Rok	Objem hypotečních úvěrů celkem	FO	PO	Vláda
2001	10,7 mld. Kč	4,85	5,32	0,53
2002	12,42 mld. Kč	7,16	4,7	0,57
2003	18,61 mld. Kč	11,44	6,52	0,66
2004	27,24 mld. Kč	19,08	7,6	0,56
2005	42,84 mld. Kč	24,85	17,57	0,42
2006	61,7 mld. Kč	35,72	25,74	0,22
2007	71,24 mld. Kč	42,17	28,79	0,28
2008	95,1 mld. Kč			

Zdroj: Česká spořitelna, ministerstvo pro místní rozvoj

#### **Komerční banka**

Komerční banka začala financovat hypoteční úvěry hypotečními zástavními listy již od roku 1999. K 31. 12. 2007 uskutečnila celkem 36 emisí, z nichž první tři emise v celkové hodnotě 6,6 miliardy Kč byly splaceny. V roce 2000 vydala banka jednu emisi s variabilním kuponem v hodnotě 1,1 mld. Kč. Další emisi uskutečnila teprve v roce 2003 v celkovém objemu 5 miliard Kč. V průběhu roku 2004 vydala Komerční banka hypoteční zástavní listy v celkovém nominálním objemu 4,8 miliardy Kč. Následující rok pak hodnota dvou emisí činila celkem 15,2 miliardy Kč. V roce 2006 Komerční banka realizovala jednu novou emisi hypotečních zástavních listů denominovanou v eurech v objemu 42,67 milionu eur, což po přepočtu měnovým kurzem činí 1,06 mld. Kč. I v roce 2007 pokračovala Komerční banka v emisi hypotečních zástavních listů s cílem získat výhodné zdroje k financování hypotečních úvěrů. V tomto roce schválila banka emise hypotečních zástavních listů v celkovém objemu 48 mld. Skutečně vydaný objem byl však o více než polovinu nižší a činil 19,253 mld. Kč. V roce 2007 došlo rovněž ke splacení jedné emise z roku 2000 v částce 1,1 mld. Kč a ke zrušení části vydaných hypotečních zástavních listů z 5. emise v částce 1,3 mld. Kč a ze čtvrté emise v částce 0,17 mld. Kč. Na konci roku 2007 tak dosáhl celkový nominální objem

umístěných emisí hypotečních zástavních listů 42,543 mld. Kč. Schválený objem činil k tomuto datu 74,06 mld. Kč.

Pokud se jedná o kuponové sazby, emise s pořadovým číslem 10 – 33 operují obecně s kuponem, který je stanoven jako vyhlášená referenční sazba snižená o marži ve výši 0,20% p.a. Kuponová sazba uvedená v tabulce č. je platná pouze pro první výnosové období. Emise s pořadovým číslem 34 a 35 mají podobně stanovený kupon, v tomto případě jako vyhlášená referenční sazba zvýšená o marži 1,5 % p.a. Údaje v tabulce platí opět pouze pro první úrokové období.

Tab. č. 16

### Přehled vydaných hypotečních zástavních listů Komerční banky

Emise	ISIN	Kupon	Datum emise	Datum splatnosti	Schválený objem emise	Objem vydaných HZL
1. Emise HZL	CZ0002000110	8.125% p.a.	13.5. 1999	13.5.2004	4 mld.	4 mld.
2. Emise HZL	CZ0002000102	8.00% p.a.	15.6. 1999	15.6.2004	1,5 mld.	1,5 mld.
<b>Splaceno</b>					<b>5,5 mld.</b>	<b>5,5 mld.</b>
3. Emise HZL	CZ0002000151	var.6M Pribor	15.9. 2000	15.9.2007	1,1 mld.	1,1 mld.
4. Emise HZL	CZ0002000268	5.50% p.a.	21.8. 2003	21.8.2009	<b>5 mld.</b>	<b>3,530 mld.</b>
5. Emise HZL	CZ0002000383	4.50% p.a.	5.8. 2004	5.8.2008	<b>4,8 mld.</b>	<b>3,5 mld.</b>
6. Emise HZL	CZ0002000565	var.3M Pribor	2.8. 2005	3.8.2015	5,2 mld.	5,2 mld.
7. Emise HZL	CZ0002000664	4.40% p.a.	21.10. 2005	21.10.2015	10 mld.	10 mld.
<b>Objem emise v roce 2005</b>					<b>15,2 mld.</b>	<b>15,2 mld.</b>
8. Emise HZL	CZ0002000854	3,74% p.a.	29.8. 2006	29.8.2016	1,06 mld. 42,67 mil.E	<b>1,06 mld.</b>
9. Emise HZL	CZ0002001142	5% p.a.	16.8. 2007	16.8.2019	3 mld.	3 mld.
10. Emise HZL	CZ0002001324	5.06% p.a.	16.11. 2007	16.11.2037	1 mld.	0,5 mld.
11. Emise HZL	CZ0002001332	5.06% p.a.	16.11. 2007	16.11.2037	1 mld.	0,5 mld.
12. Emise HZL	CZ0002001340	5.02% p.a.	16.11. 2007	16.11.2037	1 mld.	0,5 mld.
13. Emise HZL	CZ0002001357	5.02% p.a.	16.11. 2007	16.11.2037	1 mld.	0,5 mld.
14. Emise HZL	CZ0002001365	4.23% p.a.	16.11. 2007	16.11.2037	1 mld.	0,5 mld.
15. Emise HZL	CZ0002001373	4.23% p.a.	16.11. 2007	16.11.2037	1 mld.	0,5 mld.
16. Emise HZL	CZ0002001381	4.23% p.a.	16.11. 2007	16.11.2037	1 mld.	0,5 mld.
17. Emise HZL	CZ0002001399	4.23% p.a.	16.11. 2007	16.11.2037	1 mld.	0,5 mld.
18. Emise HZL	CZ0002001431	4.14% p.a.	30.11. 2007	30.11.2037	1 mld.	0,5 mld.
19. Emise HZL	CZ0002001449	4.14% p.a.	30.11. 2007	30.11.2037	1 mld.	0,5 mld.

20. Emise HZL	CZ0002001456	4.14% p.a.	30.11. 2007	30.11.2037	1 mld.	0,5 mld.
21. Emise HZL	CZ0002001464	4.14% p.a.	30.11. 2007	30.11.2037	1 mld.	0,5 mld.
22. Emise HZL	CZ0002001472	4.14% p.a.	30.11. 2007	30.11.2037	1 mld.	0,5 mld.
23. Emise HZL	CZ0002001480	4.14% p.a.	30.11. 2007	30.11.2037	1 mld.	0,5 mld.
24. Emise HZL	CZ0002001498	4.29% p.a.	7.12. 2007	7.12.2037	1 mld.	0,5 mld.
25. Emise HZL	CZ0002001506	4.29% p.a.	7.12. 2007	7.12.2037	1 mld.	0,5 mld.
26. Emise HZL	CZ0002001514	4.29% p.a.	7.12. 2007	7.12.2037	1 mld.	0,5 mld.
27. Emise HZL	CZ0002001522	4.29% p.a.	7.12. 2007	7.12.2037	1 mld.	0,5 mld.
28. Emise HZL	CZ0002001530	4.29% p.a.	7.12. 2007	7.12.2037	1 mld.	0,5 mld.
29. Emise HZL	CZ0002001548	4.29% p.a.	7.12. 2007	7.12.2037	1 mld.	0,5 mld.
30. Emise HZL	CZ0002001555	4.33% p.a.	12.12. 2007	12.12.2037	1 mld.	0,5 mld.
31. Emise HZL	CZ0002001563	4.33% p.a.	12.12. 2007	12.12.2037	1 mld.	0,5 mld.
32. Emise HZL	CZ0002001571	4.33% p.a.	12.12. 2007	12.12.2037	1 mld.	0,5 mld.
33. Emise HZL	CZ0002001589	4.33% p.a.	12.12. 2007	12.12.2037	1 mld.	0,5 mld.
34. Emise HZL	CZ0002001746	5.85% p.a.	28.12. 2007	28.12.2037	5 mld.	0,05mld.
35. Emise HZL	CZ0002001753	6.10% p.a.	21.12. 2007	21.12.2037	15 mld.	3,3 mld.
36. Emise HZL	CZ0002001761	4.09% p.a.	19.12. 2007	19.12.2037	1 mld.	0,903 mld.
<b>Objem emise v roce 2007</b>					<b>48 mld.</b>	<b>19,253 mld.</b>
<b>Celkový objem emise nesplacených HZL</b>					<b>74,06</b>	<b>42,543 mld.</b>

Zdroj: Komerční banka

Komerční banka patří mezi tři nejsilnější hráče na trhu hypotečních úvěrů. Jedním z jejích hlavních cílů je udržení si takto významné pozice, ale i snaha o další růst v této oblasti. Proto ani Komerční banka nezaostává ve vývoji hypotečních produktů. Celkový objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů je rok od roku vyšší. V roce 2007 vzrostl o 38 % oproti předchozímu roku.

Odhad objemu poskytnutých hypotečních úvěrů pro rok 2008 v částce 37,55 mld. Kč byl odvozen na základě exponenciálního trendu  $4,052801 * e^{0,278278t}$ . Index korelace pro tento trend činil 0,994, což opět znázorňuje velmi vysoký stupeň závislosti mezi časem a objemem poskytnutých hypotečních úvěrů.

Tab. č. 17

**Přehled nově poskytnutých hypotečních úvěrů Komerční banky**

Rok	Objem hypotečních úvěrů celkem	Občané	PO	Municipality
2001	4,75 mld. Kč	3,76	0,74	0,26
2002	6,93 mld. Kč	6,44	0,29	0,2
2003	10,2 mld. Kč	9,39	0,76	0,05
2004	11,92 mld. Kč	11,48	0,43	0,19
2005	17,05 mld. Kč	16,31	0,59	0,16
2006	20,73 mld. Kč	20,21	0,49	0,02
2007	28,64 mld. Kč	28,2	0,41	0
2008	37,55 mld. Kč			

Zdroj: interní zdroj České spořitelny, ministerstvo pro místní rozvoj

**UniCredit Bank**

UniCredit Bank zahájila svoji činnost na českém trhu 5. listopadu 2007. Vznikla integrací dvou dosud samostatně působících úspěšných bankovních domů HVB Bank a Živnostenské banky. UniCredit Bank jako samostatná banka schválila od počátku své činnosti celkem 16 emisí hypotečních zástavních listů v celkové hodnotě 29 mld. Kč, z čehož skutečně vydaný objem činil 17,2 mld. Do této částky je však nutné navíc zohlednit objem emisí uskutečněných bývalou HVB Bank a Živnostenskou bankou. Celkový schválený objem emise pak činí 73 mld. Kč, čímž se tato banka dostává mezi přední emitenty hypotečních zástavních listů. Objem skutečně vydaných hypotečních zástavních listů dosahuje částky 41,95 mld. Kč. Výnos s označením Zero, který nesou téměř všechny hypoteční zástavní listy UniCredit bank, je stanoven na bázi diskontu.

Tab. č. 18

**Přehled vydaných hypotečních zástavních listů UniCredit Bank**

Emise	ISIN	Kupon	Datum emise	Datum splatnosti	Schválený objem emise	Objem vydaných HZL
1. Emise HZL	CZ0002001779	Zero	14.12. 2007	16.3.2009	1 mld.	0,25 mld.
2. Emise HZL	CZ0002001787	Zero	14.12. 2007	15.6.2009	1 mld.	0,25 mld.
3. Emise HZL	CZ0002001795	Zero	14.12. 2007	15.9.2009	1 mld.	0,25 mld.
4. Emise HZL	CZ0002001803	Zero	14.12. 2007	15.12.2009	1 mld.	0,25 mld.

5. Emise HZL	CZ0002001811	Zero	14.12. 2007	15.3.2010	1 mld.	0,3 mld.
6. Emise HZL	CZ0002001829	Zero	14.12. 2007	15.6.2010	1 mld.	0,3 mld.
7. Emise HZL	CZ0002001837	Zero	14.12. 2007	15.9.2010	1 mld.	0,3 mld.
8. Emise HZL	CZ0002001845	Zero	14.12. 2007	15.12.2010	1 mld.	0,3 mld.
9. Emise HZL	CZ0002001852	Zero	14.12. 2007	15.3.2011	1 mld.	0,3 mld.
10. Emise HZL	CZ0002001860	Zero	14.12. 2007	15.6.2011	1 mld.	0,3 mld.
11. Emise HZL	CZ0002001878	Zero	14.12. 2007	15.9.2011	1 mld.	0,3 mld.
12. Emise HZL	CZ0002001886	Zero	14.12. 2007	15.12.2011	1 mld.	0,3 mld.
13. Emise HZL	CZ0002001894	Zero	14.12. 2007	15.3.2012	1 mld.	0,3 mld.
14. Emise HZL	CZ0002001902	6% p.a.	14.12. 2007	14.12.2017	1 mld.	0,5 mld.
15. Emise HZL	CZ0002001910	Zero	21.12. 2007	21.12.2037	12 mld.	12 mld.
16. Emise HZL	CZ0002001993	Zero	28.12. 2007	28.12.2017	3 mld.	1 mld.
<b>Celkový objem emise nesplacených HZL</b>					<b>29 mld.</b>	<b>17,2 mld.</b>

Zdroj: UniCredit Bank

Vzhledem k tomu, že banka začala působit na českém trhu až od listopadu 2007, objem poskytnutých hypotečních úvěrů ve výši 13,9 mld. za rok 2007 je sečten za bývalou HVB Bank, Živnostenskou banku a později samostatnou UniCredit Bank. Významný podíl na celkovém objemu zaujímají hypoteční úvěry poskytnuté právnickým osobám.

Pro stanovení odhadu pro rok 2008 byla použita časová řada poskytnutých hypotečních úvěrů za HVB bank a Živnostenskou banku<sup>1</sup>. Vývoj hypotečních úvěrů nejlépe charakterizoval kvadratický trend ve tvaru  $-1,46714 + 2,61833x - 0,018095 x^2$ . Na jeho základě byl vyčíslen odhad v částce 18,32 mld. pro rok 2008.

Tab. č. 19

#### **Přehled nově poskytnutých hypotečních úvěrů UniCredit Bank**

Rok	Objem hypotečních úvěrů celkem	FO	PO	Vláda
2006	-	-	-	-
2007	13,9 mld. Kč	3,44	10,46	0
2008	18,32 mld. Kč			

Zdroj: interní zdroj České spořitelny, ministerstvo pro místní rozvoj

<sup>1</sup> časová řada je znázorněna v 8. kapitole - Využití statistické metody k odhadu budoucího vývoje

## HVB Bank a Živnostenská banka

Tyto banky již dnes vystupují pod názvem UniCredit Bank, pro účely této práce je však nutné zobrazit přehled vydaných hypotečních zástavních listů bývalé HVB Bank a Živnostenské banky a ve výsledku zahrnout do statistik jednoho subjektu - UniCredit Bank.

HVB Bank zaujímala velmi významnou pozici na českém hypotečním trhu a patřila ke čtyřem největším emitentům hypotečních zástavních listů v České Republice. V září 2007 uskutečnila svoji poslední emisi a celkový schválený objem emise nesplacených hypotečních zástavních listů se vyšplhal na částku 42,3 mld. Kč. Skutečně vyemitovaný objem hypotečních zástavních listů není shodný s celkovým objemem emise a činí 23,05 miliardy Kč. Největší nárůst zaznamenala HVB Bank v roce 2004, ve kterém schválila emise v celkové hodnotě 26 mld. Kč. Doba splatnosti je zde velmi různorodá a pohybuje se od 1 do 20 let. Kuponová sazba byla stanovena většinou jako pevná, je možné se však setkat i s hypotečními zástavními listy s variabilní sazbou či bezkuponovou sazbou označenou Zero.

Tab. č. 20

### Přehled vydaných hypotečních zástavních listů HVB bank

Emise	ISIN	Kupon	Datum emise	Datum splatnosti	Schválený objem emise	Objem vydaných HZL
1. Emise HZL	CZ0002000128	8,5% p.a.	10.6.1999	10.6.2004	2,5 mld.	2,5 mld.
2. Emise HZL	CZ0002000185	6,0% p.a.	4.2.2002	4.2.2009	10 mld.	10 mld.
3. Emise HZL	CZ0002000441	Var.	15.12.2004	15.12.2006	0,1 mld.	0,1 mld.
4. Emise HZL	CZ0002000458	Var.	15.12.2004	15.12.2006	0,1 mld.	0,1 mld.
5. Emise HZL	CZ0002000391	6,0% p.a.	19.8.2004	19.8.2012	2 mld.	1,3 mld.
<b>Objem emise v roce 2004</b>					<b>2,2 mld.</b>	<b>1,5 mld.</b>
6. Emise HZL	CZ0002000649	4,5% p.a.	5.10.2005	5.10.2015	6 mld.	4,8 mld.
7. Emise HZL	CZ0002000672	3,5% p.a.	15.11.2005	15.11.2010	10 mld.	5,3 mld.
8. Emise HZL	CZ0002000680	5,0% p.a.	23.11.2005	15.11.2025	10 mld.	0,1 mld.
<b>Objem emise v roce 2005</b>					<b>26 mld.</b>	<b>10,2 mld.</b>
9. Emise HZL	CZ0002000847	Zero	30.6.2006	29.6.2007	0,3 mld.	0,3 mld.
<b>Objem emise v roce 2006</b>					<b>0,3 mld.</b>	<b>0,3 mld.</b>
10. Emise HZL	CZ0002001035	Zero	15.6.2007	16.9.2008	1 mld.	0,25 mld.
11. Emise HZL	CZ0002001043	Zero	15.6.2007	16.6.2008	1 mld.	0,25 mld.
12. Emise HZL	CZ0002001050	5% p.a.	15.6.2007	16.6.2012	1 mld.	0,5 mld.
13. Emise HZL	CZ0002001225	Zero	25.9.2007	15.12.2008	1 mld.	0,25 mld.
<b>Objem emise v roce 2007</b>					<b>4 mld.</b>	<b>1,25 mld.</b>

<b>Celkový objem emise nesplacených HZL</b>	<b>42,3 mld.</b>	<b>23,05 mld.</b>
---	------------------	-------------------

Zdroj: UniCredit Bank

Živnostenská banka se zabývala hypotečními obchody pouze v malém rozsahu. Objem hypotečních zástavních listů, který banka vydala ve dvou emisích, činil 1,7 mld. Kč. Kuponový výnos byl u obou emisí stanoven jako fixní.

Tab. č. 21

#### **Přehled vydaných hypotečních zástavních listů Živnostenské banky**

<b>Emise</b>	<b>ISIN</b>	<b>Kupon</b>	<b>Datum emise</b>	<b>Datum splatnosti</b>	<b>Schválený objem emise</b>	<b>Objem vydaných HZL</b>
1. Emise HZL	CZ0002000292	4.5% p.a.	9.10. 2003	19.10.2008	0,7 mld.	0,7 mld.
2. Emise HZL	CZ0002000631	4% p.a.	29.9. 2005	29.9.2015	1 mld.	1 mld.
<b>Celkový objem emise nesplacených HZL</b>					<b>1,7 mld.</b>	<b>1,7 mld.</b>

Zdroj: UniCredit Bank

Přehled poskytnutých hypotečních úvěrů za HVB Bank a Živnostenskou banku je uveden v tabulce č. 21 a č. 22. Rok 2007 je již znázorněn ve statistice UniCredit bank.

Tab. č. 21

#### **Přehled nově poskytnutých hypotečních úvěrů HVB Bank**

<b>Rok</b>	<b>Objem hypotečních úvěrů celkem</b>	<b>FO</b>	<b>PO</b>	<b>Vláda</b>
2001	2,57 mld. Kč	1,22	1,35	0
2002	0,98 mld. Kč	0,53	0,45	0
2003	3,93 mld. Kč	1,55	2,39	0
2004	8,6 mld. Kč	2,04	6,55	0
2005	8,21 mld. Kč	1,76	6,45	0
2006	13,48 mld. Kč	1,41	12,06	0
2007	-	-	-	-

Zdroj: interní zdroj České spořitelny, ministerstvo pro místní rozvoj

Tab. č. 22

#### **Přehled nově poskytnutých hypotečních úvěrů Živnostenské banky**

<b>Rok</b>	<b>Objem hypotečních úvěrů celkem</b>	<b>FO</b>	<b>PO</b>	<b>Vláda</b>
2001	0,4 mld. Kč	0,26	0,14	0



2002	0,63 mld. Kč	0,63	0	0
2003	0,89 mld. Kč	0,84	0,05	0
2004	0,56 mld. Kč	0,543	0,014	0
2005	3,38 mld. Kč	2,89	0,49	0
2006	2,98 mld. Kč	2,22	0,76	0
2007	-	-	-	-

Zdroj: interní zdroj České spořitelny, ministerstvo pro místní rozvoj

### Raiffeisenbank

Celkový objem dvanácti emisí hypotečních zástavních listů, kterými Raiffeisenbank financuje od roku 2001 hypoteční úvěry, činí 12 mld. Kč. Jedná se o hypoteční zástavní listy s pětiletou splatností a pevnou kuponovou sazbou. Největší objem hypotečních zástavních listů vydala banka v roce 2007 – 7,6 mld. Kč. V roce 2006 uskutečnila banka emise v částce 2,3 mld. a v roce 2005 v hodnotě 1,1 mld. Vzrůstající trend emisí hypotečních zástavních listů je spojen s rekordním nárůstem poskytnutých hypotečních úvěrů Raiffeisenbank. Postavení banky na českém hypotečním trhu se rok od roku výrazně zlepšuje.

Tab. č. 23

### Přehled vydaných hypotečních zástavních listů Raiffeisenbank

Emise	ISIN	Kupon	Datum emise	Datum splatnosti	Schválený objem emise	Objem vydaných HZL
1. Emise HZL	CZ0002000177	7.50% p.a.	3.5.2001	3.5.2006	<i>2 mld.</i>	<i>2 mld.</i>
2. Emise HZL	CZ0002000326	3.70% p.a.	18.2.2004	18.2.2009	0,5 mld.	0,5 mld.
3. Emise HZL	CZ0002000417	5.05% p.a.	23.8.2004	23.8.2009	0,5 mld.	0,5 mld.
4. Emise HZL	CZ0002000482	4.60% p.a.	23.3.2005	23.3.2010	0,5 mld.	0,5 mld.
5. Emise HZL	CZ0002000698	4,50% p.a.	21.11.2005	21.11.2010	0,6 mld.	0,6 mld.
6. Emise HZL	CZ0002000805	4.70% p.a.	24.5.2006	24.5.2011	0,5 mld.	0,5 mld.
7. Emise HZL	CZ0002000888	4.40% p.a.	4.10.2006	4.10.2011	1,8 mld.	1,8 mld.
<b>Objem emise za roky 2004 – 2006</b>					<b>4,4 mld.</b>	<b>4,4 mld.</b>
8. Emise HZL	CZ0002000946	4.80% p.a.	18.2.2007	18.2.2012	1,3 mld.	1,3 mld.
9. Emise HZL	CZ0002001175	5% p.a.	12.9.2007	12.9.2012	1,3 mld.	1,3 mld.
10. Emise HZL	CZ0002001662	4.90% p.a.	12.12.2007	12.12.2012	1,5 mld.	1,5 mld.
11. Emise HZL	CZ0002001670	5.10% p.a.	12.12.2007	12.12.2017	1,5 mld.	1,5 mld.

12. Emise HZL	CZ0002001928	5,5% p.a.	20.12.2007	20.12.2017	2 mld.	2 mld.
<b>Objem emise v roce 2007</b>					<b>7,6 mld.</b>	<b>7,6 mld.</b>
<b>Celkový objem emise nesplacených HZL</b>					<b>12 mld.</b>	<b>12 mld.</b>

Zdroj: Raiffeisenbank

Pokud jde o hypoteční úvěry, je možné zaznamenat u Raiffeisenbank poměrně velký růst v jednotlivých letech. V loňském roce poskytla 10 138 hypotečních úvěrů v objemu 18,64 mld. Kč. Oproti roku 2006 to představuje nárůst v objemu poskytnutých hypotečních úvěrů o 126 %, což je nejsilnější tempo růstu mezi domácími bankami. K tomuto rekordnímu nárůstu přispělo zejména zavádění dalších nových produktů a otevření specializovaných hypotečních center, což přineslo Raiffeisenbank posílení tržní pozice na trhu hypotečních úvěrů. K nárůstu objemu poskytnutých hypotečních úvěrů přispěla nejen dobrá politika banky v oblasti hypotečního bankovníctví a rostoucí zájem občanů o hypoteční úvěry, ale také její spojení s eBankou, která začala nabízet hypoteční produkty pod jejím jménem.

Růst poskytnutých hypotečních úvěrů Raiffeisenbank je nejlépe charakterizován exponenciálním trendem ( $0,075244 * e^{0,786508t}$ ), na jehož základě byl proveden odhad, podle něhož by Raiffeisenbank měla v roce 2008 poskytnout hypoteční úvěry ve výši 40,65 mld. Pokud by se jí této částky doopravdy podařilo dosáhnout, její postavení na hypotečním trhu by se tak výrazně zlepšilo. Jedná se však pouze o odhad, který je ovlivněn situací z minulých let a zejména rekordním objemem poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2007. Lze tedy předpokládat, že i přes veškeré úsilí Raiffeisenbank v oblasti poskytování hypotečních úvěrů, výsledek ve srovnání s odhadem bude podstatně nižší.

Tab. č. 24

#### **Přehled nově poskytnutých hypotečních úvěrů Raiffeisenbank**

Rok	Objem hypotečních úvěrů celkem	FO	PO	Vláda
2001	1,44 mld. Kč	0,5	0,91	0,03
2002	1,17 mld. Kč	0,76	0,39	0,01
2003	1,46 mld. Kč	1,42	0,03	0,01
2004	1,89 mld. Kč	1,88	0,01	0
2005	3,32 mld. Kč	3,32	0	0
2006	8,24 mld. Kč	8,24	0	0
2007	18,64 mld. Kč	18,64	0	0
2008	40, 65 mld. Kč			

Zdroj: interní zdroj České spořitelny, ministerstvo pro místní rozvoj

## eBanka

Na úvod je nutné připomenout, že eBanka se od podzimu 2006 stala součástí mezinárodní finanční skupiny Raiffeisen International. V této době byl také zahájen proces integrace s Raiffeisenbank, pod jejímž jménem nabízí dnes banka veškeré své produkty. Povolení k vydávání hypotečních zástavních listů získala banka v druhé polovině roku 2003. V roce 2005 byl, dnes již bývalou Komisí pro cenné papíry, schválen dluhopisový program, v jehož rámci uskutečnila banka celkem 4 emise v celkové nominální hodnotě 2,5 mld. Kč.

Tab. č. 25

### Přehled vydaných hypotečních zástavních listů eBanky

Emise	ISIN	Kupon	Datum emise	Datum splatnosti	Schválený objem emise	Objem vydaných HZL
1. Emise HZL	CZ0002000557	4,5% p.a.	29.11. 2005	29.11.2010	0,5 mld.	0,5 mld.
2. Emise HZL	CZ0002001316	5,3% p.a.	14.11. 2007	14.11.2014	0,5 mld.	0,5 mld.
3. Emise HZL	CZ0002001696	6% p.a.	12.12. 2007	12.12.2017	0,5 mld.	0,5 mld.
4. Emise HZL	CZ0002001704	3,61% p.a.	12.12. 2007	12.12.2022	1 mld.	1 mld.
<b>Celkový objem emise nesplacených HZL</b>					<b>2,5 mld.</b>	<b>2,5 mld.</b>

Zdroj: eBanka

Přehled hypotečních úvěrů poskytnutých eBankou je uveden v tabulce č. 26. Z tabulky je možné zaznamenat pokles poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2007, který je způsoben výše zmíněnou integrací v jejíž závěrečné fázi eBanka jako taková zanikne. Odhad pro rok 2008 nemá v případě eBanky tedy smysl provádět.

Tab. č. 26

### Přehled nově poskytnutých hypotečních úvěrů eBanky

Rok	Objem hypotečních úvěrů celkem	FO	PO	Vláda
2003	-	-	-	-
2004	1,12 mld. CZK	1,12	0	0
2005	1,38 mld. CZK	1,38	0	0
2006	1,58 mld. CZK	1,58	0	0
2007	0,81 mld. CZK	0,81	0	0
2008	0	-	-	-

Zdroj: interní zdroj České spořitelny, ministerstvo pro místní rozvoj

## Wüstenrot hypoteční banka

Pro Wüstenrot hypoteční banku, jakožto banku specializovanou na hypoteční obchody, představuje emitování hypotečních zástavních listů v podstatě jediný zdroj refinancování a získávání prostředků pro poskytování hypotečních úvěrů. Wüstenrot hypoteční banka se zařazuje mezi malé banky. Na českém trhu začala aktivně působit až na jaře roku 2003, proto je objem doposud emitovaných HZL poměrně nízký. První emise byla vydána v dubnu 2004 ve výši 0,3 mld. Kč. Do té doby financovala banka činnost z vlastních zdrojů. Do konce roku 2007 uskutečnila banka celkem 5 emisí v objemu 6,3 mld. Kč. Celkový objem vydaných a v oběhu se nacházejících hypotečních zástavních listů dosáhl ke konci roku 2007 částky 5,8 mld. Kč.

Tab. č. 27

### Přehled vydaných hypotečních zástavních listů Wüstenrot hypoteční banky

Emise	ISIN	Kupon	Datum emise	Datum splatnosti	Schválený objem emise	Objem vydaných HZL
1. Emise HZL	CZ0002000359	5.00% p.a.	20. 4. 2004	20.4. 2009	0,3 mld.	0,3 mld.
2. Emise HZL	CZ0002000508	4.55% p.a.	11.5. 2005	11.5. 2010	1 mld.	1 mld.
3. Emise HZL	CZ0002000912	5% p.a.	19.12. 2006	19.10.2011	1 mld.	1 mld.
4. Emise HZL	CZ0002001209	5.60% p.a.	26.9. 2007	26.9.2012	1 mld.	0,65 mld.
5. Emise HZL	CZ0002001985	5,60% p.a.	20.12.2007	20.12.2012	3 mld.	0,05 mld.
<b>Celkový objem emise nesplacených HZL</b>					<b>6,3 mld.</b>	<b>3 mld.</b>

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka

Wüstenrot hypoteční banka jako malá banka poskytuje hypoteční úvěry v poměrně nízkém objemu. V roce 2007 je poskytla v celkovém objemu 1,99 mld. Kč, což představuje nárůst o 41 % oproti předcházejícímu roku. Tempo růstu hypotečních úvěrů poskytnutých Wüstenrot hypoteční bankou lze charakterizovat exponenciálním trendem ve tvaru  $0,131916 * e^{0,388919t}$ , i když rozdíly v korelačním koeficientu byly velmi těsné ve srovnání s trendem kvadratickým<sup>1</sup>. Odhad pro rok 2008 činil částku 2,96 mld. Kč, což by bylo představovalo nárůst o 48 % oproti roku 2007.

<sup>1</sup> pro exponenciální trend činil korelační koeficient 0,99362445, pro kvadratický trend 0,993423797, u obou trendů byl tedy prokázán velmi silný stupeň korelační závislosti

Tab. č. 28

**Přehled nově poskytnutých hypotečních úvěrů Wüstenrot hypoteční banky**

Rok	Objem hypotečních úvěrů celkem	FO	PO	Vláda
2002	-	-	-	-
2003	0,38 mld. Kč	0,38	0	0
2004	0,68 mld. Kč	0,68	0	0
2005	0,87 mld. Kč	0,86	0,01	0
2006	1,41 mld. Kč	1,4	0,01	0
2007	1,99 mld. Kč	1,98	0,01	0
2008	2,96 mld. Kč			

Zdroj: interní zdroj České spořitelny, ministerstvo pro místní rozvoj

**Volksbank Česká republika**

Volksbank začala vydávat hypoteční zástavní listy v roce 2005, a od této doby uskutečnila 4 emise v celkové nominální hodnotě 2,5 mld. Kč. Schválený objem emise je shodný se skutečně vydaným objemem hypotečních zástavních listů.

Tab. č. 29

**Přehled vydaných hypotečních zástavních listů Volksbank**

Emise	ISIN	Kupon	Datum emise	Datum splatnosti	Schválený objem emise	Objem vydaných HZL
1. Emise HZL	CZ0002000599	3.70% p.a.	18.10. 2005	18.10.2010	0,5 mld.	0,5 mld.
2. Emise HZL	CZ0002000813	4.60% p.a.	27.6. 2006	27.6. 2011	0,5 mld.	0,5 mld.
3. Emise HZL	CZ0002001159	5.40% p.a.	25.9. 2007	25.9. 2012	0,7 mld.	0,7 mld.
4. Emise HZL	CZ0002001688	5.30% p.a.	18.12. 2007	18.12. 2017	0,8 mld.	0,8 mld.
<b>Celkový objem emise nesplacených HZL</b>					<b>2,5 mld.</b>	<b>2,5 mld.</b>

Zdroj: Volksbank

Vzhledem k tomu, že Volksbank se zabývá poskytováním hypotečních úvěrů pouze tři roky, odhad částky pro rok 2008 vycházel z poměrně krátké časové řady a tudíž nelze spoléhat na jeho přesnost. Na základě kvadratického trendu, který byl pro Volksbank vybrán, by banka měla v roce 2008 poskytnout hypoteční úvěry v částce 5,77 mld. Kč.

Tab. č. 30

**Přehled nově poskytnutých hypotečních úvěrů Volksbank**

Rok	Objem hypotečních úvěrů celkem	FO	PO	Municipality
2004	-	-	-	-
2005	0,28 mld. Kč	0,27	0,01	0
2006	0,97 mld. Kč	0,92	0,05	0
2007	2,8 mld. Kč	2,79	0,01	0
2008	5,77 mld. Kč			

Zdroj: interní zdroj České spořitelny, ministerstvo pro místní rozvoj

**Československá obchodní banka**

Československá obchodní banka je majoritním vlastníkem Hypoteční banky, která zaujímá přední pozici na českém hypotečním trhu. ČSOB jako univerzální banka se tedy hypotečními obchody téměř vůbec nezabývá. Za dobu své existence uskutečnila pouze jednu emisi hypotečních zástavních listů ve výši 1,3 mld. Kč se splatností 10 let a fixním kuponem ve výši 4,6 % p.a.

Tab. č. 31

**Přehled vydaných hypotečních zástavních listů ČSOB**

Emise	ISIN	Kupon	Datum emise	Datum splatnosti	Schválený objem emise	Objem vydaných HZL
1. Emise HZL	CZ0002000706	4.6% p.a.	15.11. 2005	15.11.2015	1,3 mld.	1,3 mld.
<b>Celkový objem emise nesplacených HZL</b>					<b>1,3 mld.</b>	<b>1,3 mld.</b>

Zdroj: Československá obchodní banka

Hypoteční banka nabízí hypoteční úvěry nejen pod svou značkou a ve své obchodní síti, ale razí víceznačkovou strategii tzv. multibranding, což znamená, že připravuje také produkty pro mateřskou ČSOB. Hypoteční banka je věřitelem hypoték poskytnutých prostřednictvím obchodních sítí ČSOB a úvěry jsou vedeny v účetnictví Hypoteční banky. Objem vykázaných hypotečních úvěrů Československou obchodní bankou je proto velmi nízký a v jednotlivých letech různě kolísá. Vyjádření závislosti mezi časem a objemem hypotečních úvěrů a stanovení předpovědi pro ČSOB na základě nějaké statistické metody by bylo značně obtížné, ne-li nemožné. Bude se tedy předpokládat, že v roce 2008 bude pokračovat Hypoteční banka ve své strategii a ČSOB neposkytne žádné hypoteční úvěry.

Tab. č. 32

**Přehled nově poskytnutých hypotečních úvěrů ČSOB**

Rok	Objem hypotečních úvěrů celkem	FO	PO	Vláda
2001	0,28 mld. CZK	0,21	0,07	0
2002	0,18 mld. CZK	0,047	0,087	0,045
2003	0,07 mld. CZK	0,01	0,06	0
2004	0,29 mld. CZK	0,004	0,24	0,044
2005	0,11 mld. CZK	0,03	0,09	0
2006	0,16 mld. CZK	0,02	0,01	0,13
2007	0	0	0	0
2008	0			

Zdroj: interní zdroj České spořitelny, ministerstvo pro místní rozvoj

**GE MONEY bank**

GE Money bank jako jediná banka z výše uváděných bankovních domů nevydává hypoteční zástavní listy. Vzhledem k tomu, že je však poměrně významným poskytovatelem hypotečních úvěrů, bude do diplomové práce zařazena. Objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2007 činil 8,92 mld. Kč. Banka si tak získala téměř pětiprocentní postavení na trhu nově poskytnutých hypotečních úvěrů. Na základě odhadu vyjádřeného pomocí exponenciálního trendu by banka měla v tomto roce poskytnout úvěry v částce 11,86 mld. Kč

Tab. č. 33

**Přehled nově poskytnutých hypotečních úvěrů**

Rok	Objem hypotečních úvěrů celkem	FO	PO	Vláda
2001	1,39 mld. Kč	1,39	0	0
2002	1,51 mld. Kč	1,51	0	0
2003	2,8 mld. Kč	2,8	0	0
2004	3,47 mld. Kč	3,47	0	0
2005	4,2 mld. Kč	4,2	0	0
2006	5,69 mld. Kč	5,69	0	0
2007	8,92 mld. Kč	8,92	0	0
2008	11,86 mld. Kč			

Zdroj: interní zdroj České spořitelny, ministerstvo pro místní rozvoj

### 7.1.2. Vyhodnocení a posouzení podílu jednotlivých bank na trhu HZL v ČR

Celkový schválený objem jednotlivých emisí hypotečních zástavních listů uskutečněný devíti, resp. jedenácti<sup>1</sup>, hypotečními bankami činil v České republice k 31.12. 2007 celkem 363,06 miliardy Kč. Ve srovnání s rokem 2005 to představuje částku více jak dvakrát vyšší. Enormní nárůst emisí v roce 2007 lze přisuzovat novelizaci zákona o daních z příjmů, na jejímž základě dochází ke zrušení osvobození výnosů z hypotečních zástavních listů. Banky se tak v roce 2007 snažily v co největší míře využít stávající zvýhodnění. Vzhledem k tomu, že banky schválily zejména koncem roku 2007 mnoho tranšových emisí, ze kterých vydaly pouze část, je celkový objem skutečně vydaných hypotečních zástavních listů nižší o více jak 100 miliard Kč.

Objem skutečně vydaných a nesplacených hypotečních zástavních listů v bankovním sektoru České republiky dosahuje částky téměř 245 mld. Kč. Objem hypotečních zástavních listů v oběhu činí 206, 24 mld. Kč<sup>2</sup>. Rozdíl v celkové částce 38,17 mld. Kč představuje objem hypotečních zástavních listů stažených z oběhu a v držení emitenta. Pokud by se k částce 206, 24 mld. Kč přičetl naběhlý úrokový výnos v hodnotě 3,44 mld. Kč<sup>3</sup> bylo by možné vyjádřit závazky z hypotečních zástavních listů za celý bankovní sektor.

Vzhledem k nárůstu poskytnutých hypoték je možné do budoucna očekávat další emise těchto zvláštních druhů dluhopisů. V roce 2008 lze však předpokládat, že mnoho bank bude vydávat hypoteční zástavní listy z tranšových emisí schválených v roce 2007. Banky totiž spoléhají na to, že výnosy z těchto hypotečních zástavních listů by měly zůstat osvobozeny od daně z příjmů.

Ve využívání zdrojů z emisí hypotečních zástavních listů jsou mezi jednotlivými bankami poměrně velké rozdíly. Z devíti bank, vydávajících v současné době tento zvláštní druh dluhopisů, je jejich největším emitentem na českém trhu Hypoteční banka, která dosahuje podíl 32,4 % ve skutečně vydaném objemu hypotečních zástavních listů. Na druhém místě se umístila Česká spořitelna, jejíž tržní podíl ve vydaných hypotečních zástavních listech činí 24,4 %. Třetí místo obsadila se sedmiprocentním odstupem za Českou spořitelnou Komerční banka. Její tržní podíl činí 17,4 %. V těsné blízkosti za Komerční bankou následuje UniCredit bank s podílem 17,1 % a zaujímá tak čtvrté místo na českém hypotečním trhu co do objemu vydaných hypotečních zástavních listů. Podle následujícího zjištění jsou tyto čtyři banky největšími emitenty hypotečních zástavních listů na českém kapitálovém trhu a ovládají tak

---

<sup>1</sup> pokud bereme v úvahu bývalou HVB bank a Živnostenskou banku

<sup>2</sup> Zdroj: Česká národní banka

<sup>3</sup> Zdroj: Česká národní banka



více jak 90 % trhu s hypotečními zástavními listy. Za UniCredit bank pak následuje Raiffeisenbank, jejíž tržní podíl se rok od roku vylepšuje. Dalšími v pořadí jsou Wüstenrot hypoteční banka, eBanka, Volksbank a ČSOB, jejichž podíl na objemu vydaných hypotečních zástavních listů se pohybuje kolem 1 %.

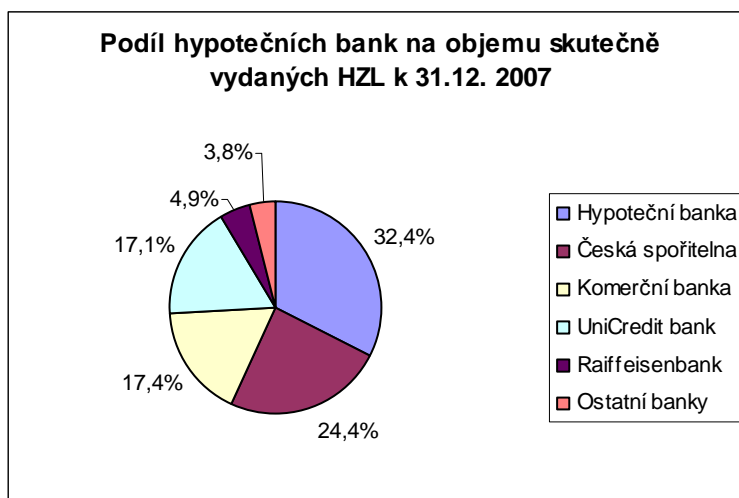
Tab. č. 44

**Podíly jednotlivých bank na trhu hypotečních zástavních listů v České republice**

Banka	Schválený objem emise	Podíl v %	Skutečný objem vydaných HZL	Podíl v %
Hypoteční banka	117,1 mld. Kč	32,3	79,4 mld. Kč	32,4
Česká spořitelna	74,3 mld.	20,5	59,657 mld.	24,4
Komerční banka	74,06 mld.	20,4	42,543 mld.	17,4
UniCredit bank <sup>1</sup>	73 mld.	20,1	41,95 mld.	17,1
Raiffeisenbank	12 mld.	3,3	12 mld.	4,9
eBanka	2,5 mld.	0,69	2,5 mld.	1
Wüstenrot HB	6,3 mld.	1,7	3 mld.	1,2
Volksbank	2,5 mld.	0,69	2,5 mld.	1
ČSOB	1,3 mld.	0,36	1,3 mld.	0,5
<b>Celkem</b>	<b>363,06</b>	<b>100 %</b>	<b>244,85</b>	<b>100 %</b>

Graf č. 1

**Podíl hypotečních bank na objemu skutečně vydaných HZL k 31.12. 2007**



<sup>1</sup> Tento údaj zahrnuje objem vydaných HZL i za bývalou HVB bank a Živnostenskou banku

### **7.1.3. Vyhodnocení a posouzení podílu jednotlivých bank na trhu hypoteční úvěrů v České republice**

Hypoteční úvěry patří mezi nejdůležitější bankovní obchody, vyznačují se značnou stabilitou a zajišťují podstatnou část příjmů z finanční činnosti bank. V roce 2007 poskytly banky celkem 85 757 hypotečních úvěrů ve výši 184,1 miliard Kč<sup>1</sup>, což ve srovnání s rokem 2006, kdy počet hypotečních úvěrů byl 69 189 a objem 140,7 miliard Kč, představuje nárůst o 24 % v počtu a o 31 % v objemu. Fyzickým osobám bylo v roce 2007 poskytnuto 83 344 hypotečních úvěrů ve výši 142,3 mld., což oproti předchozímu roku představuje nárůst 24% v počtu a 42% v objemu. Pokud jde o hypoteční úvěry poskytnuté podnikatelským subjektům, zde byl zaznamenán nárůst oproti roku 2006 o 32% v počtu, v objemu byl nárůst podstatně nižší a činil pouhých 5%. Právnícké osoby a municipality se na celkovém počtu uzavřených hypoték podílely jen necelými 3 % - 2 413 ks, na objemu však více než 22 % - 41,8 mld. Kč. Tabulka s vývojem poskytnutých hypotečních úvěrů fyzickým osobám, právníckým osobám a municipalitám včetně predikce pro rok 2008 je uvedena v příloze diplomové práce.

V porovnání mezi jednotlivými bankami obsadila první místo Česká spořitelna. Její podíl na poskytnutých hypotečních úvěrech v roce 2007 činí 38,1 %. S podílem 21,4 % následovala Hypoteční banka a Komerční banka s 15,3 % se umístila jako třetí. Tyto tři bankovní instituce tak ovládají téměř 75 % trhu s hypotečními úvěry v České republice. Velmi slušného podílu dosahuje Raiffeisenbank, která obsadila čtvrté místo. Za ní pak následuje UniCredit bank a GE Money bank. Pokud by se posuzovalo postavení bank v objemu poskytnutých hypotečních úvěrů pouze na bydlení, pořadí by zůstalo téměř stejné, zhoršila by se pouze pozice UniCredit bank, která se více zaměřuje na poskytování hypotečních úvěrů právníckým osobám.

Největší podíl v poskytnutých hypotečních úvěrech právníckým osobám zaujímá Česká spořitelna, která v roce 2007 poskytla hypoteční úvěry podnikatelským subjektům v celkové částce 28,8 mld. Kč, za ní pak následuje UniCredit bank s objemem poskytnutých úvěrů 10,5 mld. Kč. Tyto dvě banky tak zaujímají 99 % podíl na trhu hypotečních úvěrů poskytovaným podnikatelským subjektům.

---

<sup>1</sup> V této částce není zohledněn objem poskytnutých hypotečních úvěrů Volksbank ČR

Tab. č. 45

**Přehled o počtu a objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2007**

<b>Banka</b>	<b>Počet</b>	<b>Hypoteční úvěry (objem)</b>	<b>Procentní podíl na objemu</b>
Česká spořitelna	26 562	71,24 mld. Kč	38,1 %
Hypoteční banka	21 832	39,91 mld. Kč	21,4 %
Komerční banka	18 102	28,64 mld. Kč	15,3 %
Raiffeisenbank	10 138	18,64 mld. Kč	10 %
UniCredit bank	1 667	13,9 mld. Kč	7,4 %
GE Money Bank	5 579	8,92 mld. Kč	4,8 %
Volksbank	neuvedla	2,8 mld. Kč	1,5 %
Wüstenrot HB	1 424	1,99 mld. Kč	1,1 %
eBanka	453	0,81 mld. Kč	0,4 %
ČSOB	0	0	0 %
<b>Celkem</b>	<b>85 757</b>	<b>186,85 mld. Kč</b>	<b>100 %</b>

Zdroj: ministerstvo pro místní rozvoj

**7.1.4. Srovnání objemů skutečně vydaných hypotečních zástavních listů se schváleným objemem emise a s objemem poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2001 – 2007**

V následující tabulce je uveden přehled s celkovým schváleným objemem jednotlivých emisí od roku 2001, znázorněn je rovněž souhrn skutečně vydaných hypotečních zástavních listů a poskytnutých hypotečních úvěrů za bankovní sektor v jednotlivých letech. Vyloučena je GE Money bank, protože hypoteční zástavní listy nevydává. Za povšimnutí stojí především vysoký rozdíl mezi schváleným objemem emise a objemem vydaných hypotečních zástavních listů v roce 2007. Jak již bylo řečeno, hypoteční zástavní listy ztrácejí od roku 2008 daňové zvýhodnění. Banky proto schválily mnoho tranšových emisí, ze kterých v roce 2007 skutečně vydaly pouze část a další části budou vydávat v roce 2008. Výnosy z těchto hypotečních zástavních listů by měly zůstat nadále osvobozeny a tudíž budou přitahovat zájem investorů. Tuto skutečnost je možné ilustrovat na chování Hypoteční banky. Do prosince roku 2007 vždy skutečně vydala celou částku ze schválené emise. V prosinci roku 2007 však schválila tranšové emise v řádech desítek miliard korun a vydala z nich pouze část. Rozdíl činil 37,6 mld. Kč. Zajímavé je, že návrh na zrušení daňových úlev byl projednáván již v roce 2005, v té

době však došlo k jeho zamítnutí. I v roce 2005 je možné zaznamenat poměrně vysoký nárůst co do objemu vydaných hypotečních zástavních listů.

Tab. č. 46<sup>1</sup>

Rok	Schválený objem emise	Objem vydaných HZL	Objem poskytnutých HÚ
2001	2 mld.	2 mld.	23,4 mld.
2002	16 mld.	16 mld.	28,8 mld.
2003	19,2 mld.	17,73 mld.	44,8 mld.
2004	20 mld.	17,3 mld.	64,6 mld.
2005	92 mld.	64,1 mld.	94,4 mld.
2006	26,46 mld.	27,767 <sup>2</sup> mld.	136 mld.
2007	198,7 mld.	113,253 mld.	178 mld.

Mimo výše zmíněné legislativní změny přispělo k vydávání hypotečních zástavních listů jako zdrojů financování hypotečních úvěrů mnoho jiných skutečností. Jedním z důvodů může být rostoucí zájem občanů o hypoteční úvěry, který je spojen se zvýšenou investiční aktivitou do oblasti nemovitostí a poměrně výhodnými úrokovými sazbami, ze které banky hypotéky poskytovaly. Větší zájem a důvěra institucionálních investorů, ale i retailových klientů o tento zvláštní druh dluhopisů je zajisté také motivem k jejich vydávání. Pro podporu hypotečních zástavních listů byl významný rok 2004, který vnesl na český hypoteční trh několik zásadních novinek, z nichž nejdůležitější je nový zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb. Tento zákon umožnil bankám použít pohledávky i z neúčelově poskytnutých hypoték do krycího bloku hypotečních zástavních listů a klientům nabídnout neúčelové hypotéky na družstevní bydlení.

### 7.1.5 Analýza krytí hypotečních zástavních listů

Emitent hypotečních zástavních listů zajišťuje dostatečné krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu tak, aby součet pohledávek z hypotečních úvěrů nebo jejich částí, sloužících k řádnému krytí, a celkového náhradního krytí nepoklesl pod celkovou výši závazků ze všech jím vydaných hypotečních zástavních listů v oběhu<sup>3</sup>. Závazky z hypotečních zástavních listů v oběhu musí být tedy v každém okamžiku trvání emise plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo jejich částí, popř. náhradním krytím, podle zákona o

<sup>1</sup> Z této tabulky bude vyloučena GE Money bank, která hypoteční zástavní listy nevydává

<sup>2</sup> Vyšší částka v objemu vydaných HZL je dána tím, že u České spořitelny byla schválena tranšová emise v částce 5 mld. Kč v roce 2005, ale většina tranšů se uskutečnila v roce 2006

<sup>3</sup> § 28 zákona č. o dluhopisech

dluhopisech. V případě, že by z jakéhokoli důvodu výše krycího bloku přestala plně krýt jmenovitou hodnotu a hodnotu poměrného a dosud nevyplaceného výnosu všech již vydaných a nesplacených dluhopisů v oběhu a nebude možné krycí blok zvýšit, emitent je povinen odkoupit jím vydané hypoteční zástavní listy, dokud nebude výše v té době existujícího krycího bloku plně krýt jmenovitou hodnotu a poměrný výnos všech již vydaných a nesplacených dluhopisů v oběhu.

Na základě zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů a na základě opatření České národní banky jsou banky povinné vést evidenci krytí závazků z jí vydaných hypotečních zástavních listů, které jsou v oběhu.

### **Posouzení krytí HZL u vybraných bank**

Analýza krytí hypotečních zástavních listů pohledávkami z hypotečních úvěrů bude prováděna u třech největších emitentů hypotečních zástavních listů – Hypoteční banky, České spořitelny a Komerční banky. Zařazena bude i Wüstenrot hypoteční banka jako jedna ze dvou specializovaných bank pouze na hypoteční obchody v České republice.

### **Hypoteční banka**

Hypoteční banka je specializovanou bankou zaměřenou na poskytování hypotečních úvěrů, a to především fyzickým osobám. Úvěrové obchody jsou primárně financovány emisemi hypotečních zástavních listů. Jako doplňkový zdroj financování je využíván kapitál banky a v obdobích mezi jednotlivými emisemi HZL dočasně úvěrové linky z mezibankovního trhu. Banka nepřijímá primární vklady od klientů s výjimkou individuálně sjednaných úložek velkodeponentů a prostředků klientů určených k úhradě splátek hypotečních úvěrů. Podíl primárních vkladů na celkových pasivech banky činí méně než 1%<sup>1</sup>.

Při plánování emisí HZL se vychází z časové struktury úvěrového portfolia podle fixace úrokové sazby a z plánovaného objemu nových obchodů. Banka tímto postupem usiluje o snižování úrokového rizika plynoucího z časového nesouladu mezi aktivní a pasivní stranou bilance při dodržení zákonných požadavků na krytí hodnoty HZL. Vzhledem ke skutečnosti, že HZL představují dominantní zdroj finančních prostředků a rozhodující část hospodářského výsledku banky je tvořena rozdílem mezi úrokovými výnosy z poskytnutých úvěrů a úrokovými náklady na finanční zdroje, odvozuje banka svou úrokovou politiku od výše sazeb HZL s přihlédnutím k podmínkám vysoce konkurenčního trhu hypotečních úvěrů.

---

<sup>1</sup> Výroční zpráva Hypoteční banky za rok 2006

Jako podpůrný finanční nástroj se v Hypoteční bance používá obchodování na mezibankovním trhu depozit. V situaci přebytku finančních prostředků, ke které dochází po emisi HZL, jsou krátkodobě volné zdroje ukládány do mezibankovních depozit. Jestliže banka naopak nemá dostatek volných prostředků, což může nastat před plánovanou emisí HZL, využívá banka sjednaných úvěrových linek.

Tab. č. 47

Položka	částka v mil. Kč k 31.12.06	k 31.12. 2007
Stav hypotečních úvěrů (pohledávky z HÚ)	64 992	95 314
Objem řádného krytí HZL	53 179	77 480
Objem náhradního krytí HZL	2 395	0
Krytí celkem	55 574	77 480
Zástavní hodnota zastavených nemovitostí	112 559	158 289
Závazky z HZL včetně úroků	54 719	74 200
Podíl řádného krytí na zástavní hodnotě nem.	47,2 %	48,9 %

Zdroj: Hypoteční banka

K 31. prosinci 2006 činily závazky z emitovaných HZL (jistina včetně naběhlého poměrného úrokového výnosu) 54 719 mil. Kč a objem řádného krytí k tomuto datu činil 53 179 mil. Kč. K 31. prosinci 2006 bylo ke krytí závazků z HZL použito náhradní krytí v objemu 2 395 Kč. Jako zdroj náhradního krytí HZL využila Hypoteční banka státní pokladniční poukázky a státní dluhopisy, jejichž objem ke konci roku 2006 činil 2 417 mil. Kč. K 31.12. 2007 činily závazky z emitovaných emisí HZL 74 200 mil. Kč a objem řádného krytí k tomuto datu 77 480 mld. Kč

### Česká spořitelna

Česká spořitelna využívá ke krytí hypotečních zástavních listů výhradně pohledávky z hypotečních úvěrů – tedy řádné krytí. Při posouzení poměru závazků z hypotečních zástavních listů k pohledávkám z hypotečních úvěrů je zřejmé, že Česká spořitelna jako univerzální banka využívá k financování hypotečních úvěrů i jiné zdroje, které pro ni mohou být v porovnání s hypotečními zástavními listy levnější.

Tab. č. 48

Položka	částka v mil. Kč k 31.12.06	k 31.12. 2007
Stav hypotečních úvěrů (pohledávky z HÚ)	115 293	160 163
Objem řádného krytí HZL	38 230	52 540
Objem náhradního krytí HZL	0	0
Krytí celkem	38 230	52 540

Zástavní hodnota zastavených nemovitostí <sup>1</sup>	86 759	110 363
Závazky z HZL včetně úroků	28 547	47 744

Zdroj: Česká spořitelna

### Komerční banka

Komerční banka využívá ke krytí závazků z hypotečních zástavních listů, podobně jako ostatní banky, výhradně řádného krytí. Objem náhradního krytí, který banka využila v roce 2007 činil 2,6 mld. Kč, což představuje 6,1 % celkového krytí. I tato univerzální banka, jejíž závazky z hypotečních úvěrů činily ke konci roku 2007 75 mld. Kč, využívá k financování hypotečních úvěrů jiné zdroje než hypoteční zástavní listy. Údaje týkající se krycího bloku Komerční banky jsou uvedeny v tabulce č. 49.

Tab. č. 49

Položka	částka v mil. Kč k 31.12.06	k 31.12. 2007
Stav hypotečních úvěrů (pohledávky z HÚ)	56,9 mld.	75 mld.
Objem řádného krytí HZL	37 027	40 010
Objem náhradního krytí HZL	0	2 600
Krytí celkem	37 027	42 623
Zástavní hodnota zastavených nemovitostí	71 140	95 852
Závazky z HZL včetně úroků	25 165	42 623
Podíl řádného krytí na zástavní hodnotě nem.	52 %	41,7 %

Zdroj: Komerční banka

### Wüstenrot hypoteční banka

Wüstenrot hypoteční banka, jako specializovaná banka na hypoteční obchody, využívá jako zdroj financování hypotečních úvěrů zejména prostředky získané z emisí hypotečních zástavních listů. To dokazuje i 71 procentní podíl hypotečních zástavních listů na pasivech banky. Ke krytí závazků z hypotečních zástavních listů využívá pouze tzv. řádné krytí – pohledávky z hypotečních úvěrů.

Tab. č. 50

Položka	částka v mil. Kč k 31.12.06	k 31.12. 2007
Stav hypotečních úvěrů (pohledávky z HÚ)	2 610	4 062
Objem řádného krytí HZL	2 164	3 433
Objem náhradního krytí HZL	0	0
Krytí celkem	2 164	3 433

<sup>1</sup> Česká spořitelna uvedla zástavní hodnotu nemovitostí u těch hypotečních úvěrů, které jsou v krycím bloku

Zástavní hodnota zastavených nemovitostí	4 195	6 717
Závazky z HZL včetně úroků	1 844	3 059
Podíl řádného krytí na zástavní hodnotě nem.	51,6 %	51,1 %

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka

## Bankovní sektor

Údaje o krytí hypotečních zástavních listů za celý bankovní sektor jsou znázorněny v následující tabulce.

Tab. č. 51

Položka	částka v mil. Kč k 31.12.06	k 31.12. 2007
Stav hypotečních úvěrů (pohledávky z HÚ)	238 240	333 551
Objem řádného krytí HZL	167 170	218 860
Objem náhradního krytí HZL	2 995	4 914
Krytí celkem	170 165	223 774
Zástavní hodnota zastavených nemovitostí	370 771	467 389
Závazky z HZL včetně úroků	140 247	209 688
Podíl řádného krytí na zástavní hodnotě nem.	45,1 %	46,8 %

Zdroj: ČNB

V souladu s ustanovením zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech pohledávky z hypotečních úvěrů nebo jejich části nesmí po dobu, kdy slouží ke krytí hypotečních zástavních listů, převýšit 70 % zástavní hodnoty zastavených nemovitostí zajišťujících tyto pohledávky. Průměrné procento řádného krytí, které je uváděno v tabulkách s krytím HZL, by tedy teoreticky mohlo dosáhnout výše 70 %. Z předchozích tabulek je však patrné, že banky zcela nevyužívají možnosti emitovat hypoteční zástavní listy v rozsahu, který jim umožňuje zákon a ponechávají si určité rezervy. Průměrné procento krytí bank vydávající hypoteční zástavní listy činilo ke konci roku 2007 46,8 %. V případě, že by musel být kryt pohledávkami z hypotečních úvěrů celý schválený objem emise, a ne pouze závazky z hypotečních zástavních listů včetně úroků, jak to nařizuje zákon, průměrné procento krytí by pak bylo výrazně vyšší. Banky navíc mohou podle tohoto zákona využít ke krytí hypotečních zástavních listů ještě tzv. náhradního krytí a to do výše 10 % jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů. Většina bank však možnosti náhradního krytí téměř nevyužívá, pohledávek z hypotečních úvěrů mají totiž banky dostatek.



## **7.2. Trh hypotečních úvěrů a hypotečních zástavních listů ve Slovenské republice**

Hypoteční bankovníctví aktivně vstoupilo na slovenský bankovní trh v roce 1997. Jako první ze slovenských bank začala hypoteční úvěry poskytovat koncem uvedeného roku Všeobecná úvěrová banka. Od poloviny roku 1999 začala s poskytováním hypotečních úvěrů Slovenská spořitelna a koncem roku 1999 ISTRO banka. Z těchto uvedených bank, které od roku 1999 působily v oblasti hypotečního bankovníctví, emitovala hypoteční zástavní listy pouze Všeobecná úvěrová banka. Ta v průběhu roku 1999 vydala první dvě emise hypotečních zástavních listů v celkovém objemu 0,2 mld. slovenských korun. Prostřednictvím emisí hypotečních zástavních listů získala zdroje na poskytování nových hypotečních úvěrů.

V současné době má povolení a hypoteční úvěry poskytuje celkem 9 komerčních bank – Všeobecná úvěrová banka, Tatra banka, Slovenská spořitelna, OTP banka, ISTRO banka, Volksbank Slovensko, ČSOB, Dexia a UniCredit bank, do jejíhož koncernu vstoupila HVB bank a Unibanka. Jelikož slovenský zákon o bankách podmiňuje financování hypotečních úvěrů vydáváním hypotečních zástavních listů, všechny výše uváděné banky emitují tento zvláštní druh dluhopisů.

Vzhledem k odlišnému pojetí hypotečního úvěru českou a slovenskou legislativou se v rámci sladění bude vycházet z právní úpravy České republiky. Za hypoteční úvěr bude, i v případě Slovenské republiky, považován každý úvěr, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Přehled s objemem poskytnutých hypotečních úvěrů, znázorněný u dané banky, bude tedy tvořen součtem klasických hypotečních úvěrů, úvěrů na bydlení či amerických hypoték.

### **7.2.1. Slovenské banky a hypoteční trh**

#### **Všeobecná úvěrová banka**

Všeobecná úvěrová banka byla na Slovensku první bankou, která k financování hypotečních úvěrů začala využívat hypoteční zástavní listy. V současné době zaujímá přední pozici na slovenském hypotečním trhu. K 31.12. 2007 uskutečnila celkem 33 emisí, z nichž 7 bylo řádně splaceno, tři byly vydány v eurech a dvě v českých korunách. Zájem banky emitovat hypoteční zástavní listy v cizí měně je možné přisuzovat menší oblibě tohoto druhu dluhopisů u slovenských investorů a tím obtížnějšímu prodeji na domácím trhu. Proto je pro banku výhodné umístit emise v zahraničí, kde jsou možnosti neporovnatelně lepší než na

Slovensku. První emise v cizí měně uskutečnila banka v roce 2006. V tomto roce vydala VÚB banka hypoteční zástavní listy ve slovenských korunách v nominální hodnotě 3,1 mld. Sk a hypoteční zástavní listy denominované v eurech v nominální hodnotě 0,15 mld. EUR, což po přepočtu měnovým kurzem činí více jak 5 miliard Sk<sup>1</sup>. V průběhu dalšího roku – 2007 vydala banka 5 emisí ve slovenských korunách v celkové hodnotě 3,15 mld. Sk a dvě emise v českých korunách v nominální hodnotě 1,8 mld. Kč. Celková jmenovitá hodnota vydaných a nesplacených hypotečních zástavních listů činila k 31.12. 2007 24,66 miliard Sk. Celkový objem emise je shodný se skutečně vyemitovaným objemem hypotečních zástavních listů.

Kuponová sazba je nejčastěji stanovena jako fixní, u některých emisí je stanovena v kombinaci s variabilní úrokovou sazbou, odvozenou od referenční sazby, používanou na Slovensku tzv. Bribor. Euribor je sazba, za kterou je poskytováno nezajištěné termínované depozitum na mezibankovním euro měnovém trhu.

Doba splatnosti je u jednotlivých hypotečních zástavních listů poměrně krátká a pohybuje se v rozmezí od tří do deseti let. Výjimku tvoří tři emise s dobou splatnosti 15, 25 a 30 let.

Tab. č. 52

#### Přehled vydaných hypotečních zástavních listů VÚB banky

Emise	ISIN	Kupon	Datum emise	Datum splatnosti	Objem emise v mld. Sk	Objem emise v cizí měně <sup>2</sup>
<b>Splacené emise z let 1999 - 2001</b>					<b>1,55 mld.</b>	
7. Emise HZL	<u>SK4120003724</u>	5.10% p.a.	15.4. 2003	15.4.2013	1 mld.	
8. Emise HZL	<u>SK4120003914</u>	5.10% p.a.	29.5. 2003	29.5.2013	1 mld.	
9. Emise HZL	<u>SK4120004011</u>	4.60% p.a.	7.8. 2003	7.8.2008	0,8 mld.	
<b>Objem emise v roce 2003</b>					<b>2,8 mld.</b>	
10. Emise HZL	<u>SK4120004250</u>	5.00% p.a.	31.3. 2004	31.3.2009	1 mld.	
11. Emise HZL	<u>SK4120004268</u>	5.10% p.a.	25.5. 2004	25.5.2009	1 mld.	
12. Emise HZL	<u>SK4120004391</u>	4.40% p.a.	25.8. 2004	25.8.2010	0,5 mld.	
13. Emise HZL	<u>SK4120004409</u>	4.50% p.a.	29.9. 2004	29.9.2010	1 mld.	
14. Emise HZL	<u>SK4120004458</u>	4.00% p.a.	13.12. 2004	13.12.2007	1 mld.	
<b>Objem emise v roce 2004</b>					<b>4,5 mld.</b>	
15. Emise HZL	<u>SK4120004540</u>	3M Bribor+	30.3. 2005	30.3.2010	1 mld.	

<sup>1</sup> Pro přepočet byl použit měnový kurz 33,603 Sk/Eur uveřejněný Slovenskou národní bankou k 31.12. 2007

<sup>2</sup> Pro přepočet byl použit měnový kurz 1,263 Sk/CZK a 33,603 Sk/Eur uveřejněný Slovenskou národní bankou k 31.12. 2007

		0,10% p.a.				
16. Emise HZL	<u>SK4120004615</u>	2.90% p.a.	15.8. 2005	15.8.2008	0,5 mld.	
17. Emise HZL	<u>SK4120004813</u>	3M Bribor+ 0,11% p.a.	28.11.2005	28.11.2015	2,5 mld.	
18. Emise HZL	<u>SK4120004870</u>	3,00% p.a.	19.12. 2005	19.12.2010	0,39 mld.	
19. Emise HZL	<u>SK4120004888</u>	3M Bribor+ 0,07% p.a.	21.12. 2005	21.12.2009	0,4 mld.	
<b>Objem emise v roce 2005</b>					<b>4,79 mld.</b>	
20. Emise HZL	<u>SK4120004946</u>	4.30% p.a.	9.3. 2006	9.3.2021	0,5 mld.	
21. Emise HZL	<u>SK4120004938</u>	3M Bribor+ 0,07% p.a.	10.3.2006	10.3.2011	0,5 mld.	
22. Emise HZL	SK4120005026	3M Euribor+ 0,17% p.a.	29.6. 2006	29.6.2011	2, 016 mld.	0,06 mld. EUR
23. Emise HZL	SK4120005141	3M Euribor+ 0,15% p.a.	26.10. 2006	26.10.2011	2,016 mld.	0,06 mld. EUR
24. Emise HZL	<u>SK4120005174</u>	6M Bribor+ 0,08% p.a.	24.11.2006	24.11.2011	1,5 mld. Sk	
25. Emise HZL	SK4120005190	3M Euribor+ 0,16% p.a.	5.12.2006	5.12.2011	1,01 mld.	0,03 mld. EUR
26. Emise HZL	<u>SK4120005265</u>	4.60% p.a.	14.12. 2006	14.12.2009	0,6 mld.	
<b>Objem emise v roce 2006</b>					<b>8,142 mld.</b>	
27. Emise HZL	<u>SK4120005349</u>	4,25% p.a.	13.3. 2007	13.3. 2010	0,5 mld.	
28. Emise HZL	<u>SK4120005448</u>	6M Pribor+ 0,5% p.a	20.6. 2007	20.6.2012	1,263 mld.	1mld.CZK
29. Emise HZL	<u>SK4120005547</u>	5 % p.a	5.9. 2007	5.9. 2032	1 mld.	
30. Emise HZL	<u>SK4120005539</u>	6M Bribor+ 0,02% p.a.	16.10. 2007	16.10.2012	0,5 mld.	
31. Emise HZL	<u>SK4120005679</u>	4,9 % p.a.	29.11. 2007	29.11. 2037	0,6 mld.	
32. Emise HZL	<u>SK4120005711</u>	6M Pribor+ 1,5% p.a	17.12. 2007	17.12. 2017	1,01 mld.	0,8 mld. CZK
33. Emise HZL	<u>SK4120005760</u>	6M Bribor	20.12. 2007	20.12. 2008	0,55 mld.	
<b>Objem emise v roce 2007</b>					<b>5,423 mld.</b>	
<b>Celkový objem emise nesplacených HZL</b>					<b>24,66 mld.</b>	

Zdroj: Všeobecná úvěrová banka, Slovenská národní banka

Všeobecná úvěrová banka zaujímá na Slovensku významnou pozici jak v objemu vydaných hypotečních zástavních listů, tak i poskytnutých hypotečních úvěrů. Silnou pozici v oblasti hypotečního financování si udržela i v roce 2007, ve kterém nově poskytla hypoteční úvěry v celkovém objemu 17,2 mld. Sk, což představuje nárůst téměř o 70 % oproti roku 2006.

Závislost mezi časem a objemem poskytnutých hypotečních úvěrů nejlépe vystihuje exponenciální trend ve tvaru  $1,84073 * e^{0,314656t}$ . Korelační koeficient pro tento trend činil 0,937 a predikce objemu hypotečních úvěrů pro rok 2008 byla 22,8 mld. Sk.

Tab. č. 53

**Přehled nově poskytnutých „hypotečních“ úvěrů Všeobecné úvěrové banky**

Rok	Objem poskytnutých hypotečních úvěrů
2001	1,7 mld. Sk
2002	2,6 mld. Sk
2003	6,2 mld. Sk
2004	6,1 mld. Sk
2005	10,6 mld. Sk
2006	10,2 mld. Sk
2007	17,2 mld. Sk
2008	22,8 mld. Sk

Zdroj: Všeobecná úvěrová banka

**Tatra banka**

Tatra banka vznikla v roce 1990 a dlouhodobě si udržuje dominantní pozici na slovenském hypotečním trhu. K 31.12. 2007 uskutečnila banka celkem 26 emisí v jejichž rámci vydala hypoteční zástavní listy v celkové hodnotě 27,44 mld. Sk. Schválený objem emise byl o necelou jednu miliardu vyšší a činil 28, 1 mld. Sk. Nejvyšší přírůstek zaznamenala banka v roce 2007, ve kterém vydala hypoteční zástavní listy v celkové hodnotě 12 mld. Sk. Obdobně jako VÚB banka, i Tatra banka uskutečnila některé emise v eurech a nabídla je tak investorům na evropském trhu. Kuponový výnos byl stanoven u jednotlivých dluhopisů různým způsobem.

Tab. č. 54

**Přehled vydaných hypotečních zástavních listů Tatra banka**

Emise	ISIN	Kupon	Datum emise	Datum splatnosti	Objem emise v mld. Sk	Objem vydaných HZL/objem emise v eur.
1. Emise HZL	SK4120003421	7.50% p.a.	14.12. 2001	14.12. 2006	<b>0,6 mld.</b>	
2. Emise HZL	<u>SK4120003518</u>	5.50% p.a.	17.12. 2002	17.12. 2012	1 mld.	
3. Emise HZL	SK4120003732	6.00% p.a.	11.3. 2003	11.3. 2010	0,5 mld.	
4. Emise HZL	<u>SK4120003880</u>	5.00% p.a.	21.5. 2003	21.5. 2013	1 mld.	
5. Emise HZL	<u>SK4120004003</u>	4.60% p.a.	8.8. 2003	8.8. 2008	0,5 mld.	
6. Emise HZL	<u>SK4120004136</u>	4.60% p.a.	31.10.2003	31.10.2008	1 mld.	
<b>Objem emise v roce 2002 – 2003</b>					<b>4 mld.</b>	

7. Emise HZL	SK4120004029	4.60% p.a.	14.1. 2004	14.1. 2008	0,5 mld.	0,2 mld.
8. Emise HZL	<u>SK4120004276</u>	5.00% p.a.	31.3. 2004	31.3. 2009	1 mld.	
9. Emise HZL	<u>SK4120004342</u>	4.50% p.a.	25.6. 2004	25.6. 2009	1 mld.	
<b>Objem emise v roce 2004</b>					<b>2,5 mld.</b>	
10.Emise HZL	<u>SK4120004532</u>	2.70% p.a.	31.3. 2005	31.3. 2008	1 mld.	
11.Emise HZL	SK4120004763	2.90% p.a.	15.11. 2005	15.11. 2010	1 mld.	0,8 mld.
12.Emise HZL	<u>SK4120004789</u>	12M BRIBOR	21.11. 2005	21.11. 2010	1 mld.	0,54 mld.
<b>Objem emise v roce 2005</b>					<b>3 mld.</b>	
13.Emise HZL	<u>SK4120004953</u>	3M BRIBOR	22.3. 2006	22.3. 2009	0,5 mld.	
14.Emise HZL	SK4120004986	3M Euribor+ 0,16% p.a.	2.8. 2006	2.8. 2007	3,36 mld.	0,1 mld. EUR
15.Emise HZL	SK4120005067	6M Bribor+ 0,04% p.a.	2.8.2006	2.8.2008	0,75 mld.	
16.Emise HZL	<u>SK4120005182</u>	6M Bribor+ 0,08% p.a.	24.11. 2006	24.11. 2011	0,65 mld.	
17.Emise HZL	SK4120005208	4.65% p.a.	6.12. 2006	6.12. 2009	0,6 mld.	
18.Emise HZL	SK4120005257	3M Euribor+ 0,16% p.a.	13.12. 2006	13.12. 2007	1,01 mld.	0,03 mld. EUR
<b>Objem emise v roce 2006</b>					<b>6,87 mld.</b>	
19.Emise HZL	SK4120005307	4.24% p.a.	31.1. 2007	31.1. 2009	1 mld.	
20.Emise HZL	<u>SK4120005398</u>	3M Bribor+ 0,04% p.a.	10.5. 2007	10.5. 2009	1 mld.	
21.Emise HZL	SK4120005455	4.6% p.a.	25.6. 2007	25.6.2012	0,5 mld.	
22.Emise HZL	SK4120005497	rozdíl JH a emisního kurzu	1.8. 2007	30.7. 2010	0,3 mld.	
23.Emise HZL	SK4120005521	3M Euribor+ 0,175% p.a.	17.8. 2007	17.8. 2008	4,37 mld.	0,13 mld. EUR
24.Emise HZL	<u>SK4120005588</u>	4.6% p.a.	18.10. 2007	18.10. 2010	1 mld.	
25.Emise HZL	SK4120005596	rozdíl JH a emisního kurzu	31.10. 2007	29.10. 2010	0,5 mld.	
26.Emise HZL	SK4120005745	3M Euribor+ 0,315% p.a.	20.12. 2007	19.12. 2008	3,36 mld.	0,1 mld. EUR
<b>Objem emise v roce 2007</b>					<b>12,03 mld</b>	
<b>Celkový objem emise nesplacených HZL</b>					<b>28,4 mld.</b>	

Zdroj: Tatra banka, Slovenská národná banka

Tatra banka patří mezi tři významné poskytovatele hypotečních úvěrů na slovenském hypotečním trhu. V roce 2007 poskytla hypoteční úvěry v celkovém objemu 12,1 mld. Sk, což v porovnání s předchozím rokem představuje nárůst o více než 11 %. V roce 2008 by banka na základě odhadu měla poskytnout hypoteční úvěry v částce 16,3 mld. Sk. Odhad vycházel

z časové řady poskytnutých úvěrů, pro kterou byl charakteristický kvadratický trend ve tvaru  $1,02286 + 0,032976x + 0,234405x^2$ .

Tab. č. 55

**Přehled nově poskytnutých „hypotečních“ úvěrů Tatra banky**

Rok	Objem poskytnutých hypotečních úvěrů
2001	1,3 mld. Sk
2002	2 mld. Sk
2003	3,96 mld. Sk
2004	3,42 mld. Sk
2005	7,25 mld. Sk
2006	10,87 mld. Sk
2007	12,1 mld. Sk
2008	16,3 mld. Sk

Zdroj: Tatra banka

**Slovenská spořitelna**

Slovenská spořitelna začala využívat hypoteční zástavní listy jako zdroj financování hypotečních úvěrů od roku 2002. V současné době zaujímá třetí místo na slovenském hypotečním trhu v objemu vydaných hypotečních zástavních listů. K 31.12. 2007 uskutečnila celkem 12 emisí, z nichž jedna emise z roku 2002 v celkové nominální hodnotě 1 mld. Sk je již řádně splacena. Celkový objem nesplacených hypotečních zástavních listů dosahuje ke konci roku 2007 částky 7,9 mld. Sk. Všechny hypoteční zástavní listy emitované Slovenskou spořitelnou byly přijaty k obchodování na burze cenných papírů. Doba splatnosti se většinou pohybuje kolem pěti let, je možné se však setkat i s dluhopisy s dvacetiletou splatností.

Tab. č. 56

**Přehled vydaných hypotečních zástavních listů Slovenské spořitelny**

Emise	ISIN	Kupon	Datum emise	Datum splatnosti	Objem emise v mld. Sk
1. Emise HZL	SK412000....	7.40% p.a.	07. 2002	0.7.2007	<i>1 mld.</i>
2. Emise HZL	<u>SK4120003971</u>	4.60% p.a.	11.7. 2003	11.7.2008	1 mld.
3. Emise HZL	<u>SK4120004045</u>	4.65% p.a.	19.8. 2003	19.8.2010	0,5 mld.
4. Emise HZL	<u>SK4120004128</u>	4.60% p.a.	15.10. 2003	15.10.2008	1 mld.

<b>Objem emise v roce 2003</b>					<b>2,5 mld.</b>
5. Emise HZL	<u>SK4120004359</u>	4.50% p.a.	25.6. 2004	25.6.2009	1 mld.
6. Emise HZL	<u>SK4120004375</u>	4.40% p.a.	25.8. 2004	25.8.2010	0,5 mld.
7. Emise HZL	<u>SK4120004466</u>	4.50% p.a.	16.11. 2004	16.11.2019	1,1 mld.
<b>Objem emise v roce 2004</b>					<b>2,6 mld.</b>
8. Emise HZL	<u>SK4120004524</u>	2,70% p.a.	21.3. 2005	21.3.2008	0,4 mld.
9. Emise HZL	<u>SK4120004656</u>	2.60% p.a.	22.7. 2005	22.7.2008	0,8 mld.
<b>Objem emise v roce 2005</b>					<b>1,2 mld.</b>
10. Emise HZL	<u>SK4120004961</u>	6M Bribor + 0,09 p.a.	29.3. 2006	29.3.2016	<b>0,5 mld.</b>
11. Emise HZL	<u>SK4120005505</u>	4.95% p.a.	27.7. 2007	27.7. 2027	0,5 mld.
12. Emise HZL	<u>SK4120005554</u>	6M Bribor + 0,02 p.a.	5.9. 2007	5.9. 2012	0,6 mld.
<b>Objem emise v roce 2007</b>					<b>1,1 mld.</b>
<b>Celkový objem emise nesplacených HZL</b>					<b>7,9 mld.</b>

Zdroj: Slovenská spořitelna, Slovenská národní banka

Pokud jde o hypoteční úvěry, Slovenské spořitelna v této oblasti zaujímá významnou pozici. Vývoj hypotečních úvěrů je možné zaznamenat v následující tabulce. V roce 2007 poskytla banka hypoteční úvěry v hodnotě 13,3 mld. Sk, čímž si získala druhé místo v objemu poskytnutých hypotečních úvěrů na slovenském hypotečním trhu. Klasické hypoteční úvěry již dnes Slovenská spořitelna téměř neposkytuje, což je možné zpozorovat v souvislosti s objemem vydaných hypotečních zástavních listů.

Odhad objemu poskytnutých hypotečních úvěrů pro rok 2008 v částce 18,1 mld. Sk byl odvozen na základě kvadratického trendu  $0,13 + 0,445357x + 0,225357x^2$ . Index korelace pro tento trend činil 0,903, což znázorňuje poměrně vysoký stupeň závislosti mezi časem a objemem poskytnutých hypotečních úvěrů.

Tab. č. 57

#### **Přehled poskytnutých hypotečních úvěrů Slovenské spořitelny**

Rok	Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v mld. Sk
2001	0,8 mld. Sk
2002	2,8 mld. Sk
2003	2,95 mld. Sk
2004	2,88 mld. Sk
2005	10,4 mld. Sk

2006	11,8 mld. Sk
2007	13,3 mld. Sk
2008	18,1 mld. Sk

Zdroj: Slovenská spořitelna

## OTP banka

OTP banka financovala hypoteční úvěry od roku 2003 do 31.12. 2007 celkem dvanácti emisemi hypotečních zástavních listů, z nichž dvě, v celkové hodnotě 1 mld. Sk, byly splaceny. Celkový objem nesplacených emisí činil ke konci roku 2007 6,96 mld. Sk. Všechny emise byly uskutečněny ve slovenských korunách. I v roce 2008 banka plánuje další nové emise hypotečních zástavních listů, aby zabezpečila krytí plánovaných hypotečních úvěrů na zákonem požadované úrovni.

Tab. č. 58

### Přehled vydaných hypotečních zástavních listů OTP banky

Emise	ISIN	Kupon	Datum emise	Datum splatnosti	Objem emise v mld. Sk
1. Emise HZL	<u>SK4120004060</u>	4.70% p.a.	15.10. 2003	15.10. 2012	<b>0,5 mld.</b>
2. Emise HZL	SK4120004....	4.95% p.a.	31.3. 2004	31.3. 2007	0,5 mld.
3. Emise HZL	<u>SK4120004367</u>	4.50% p.a.	30.6. 2004	30.6. 2009	0,5 mld.
4. Emise HZL	SK4120004....	4.40% p.a.	25.11. 2004	25.11. 2007	0,5 mld.
5. Emise HZL	<u>SK4120004433</u>	4.50% p.a.	29.9. 2004	29.9. 2010	1 mld.
<b>Objem emise v roce 2004</b>					<b>2,5 mld.</b>
6. Emise HZL	<u>SK4120004607</u>	6M Bribor+ 0,11% p.a.	31.5. 2005	31.5. 2009	1 mld.
7. Emise HZL	<u>SK4120004896</u>	3M Bribor+ 0,15% p.a.	21.12.2005	21.12.2015	0,8 mld.
<b>Objem emise v roce 2005</b>					<b>1,8 mld.</b>
8. Emise HZL	<u>SK4120004979</u>	3M Bribor+ 0,07% p.a.	26.4. 2006	26.4. 2008	0,5 mld.
9. Emise HZL	<u>SK4120005109</u>	6M Bribor+ 0,09% p.a.	29.9. 2006	29.9. 2009	0,5 mld.
10. Emise HZL	<u>SK4120005240</u>	3M Bribor+ 0,07% p.a.	14.12. 2006	14.12. 2008	0,5 mld.
<b>Objem emise v roce 2006</b>					<b>1,5 mld.</b>
11. Emise HZL	<u>SK4120005356</u>	6M Bribor+ 0,08% p.a.	30.3. 2007	30.3. 2010	1 mld.
12. Emise HZL	SK4120005612	3M Bribor+ 0,08% p.a.	23.11. 2007	23.11. 2010	0,66 mld.



<b>Objem emise v roce 2007</b>	<b>1,66 mld.</b>
<b>Celkový objem emise nesplacených HZL</b>	<b>6,96 mld.</b>

Zdroj: OTP banka, Slovenská národná banka

OTP banka poskytuje hypoteční úvěry v poměrně malém rozsahu. Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v jednotlivých letech poměrně kolísá, proto bylo celkem problematické stanovení odhadu pro následující rok. Trend vývoje byl nejlépe charakterizován parabolou třetího řádu, u které korelační koeficient činil 0,773. Odhad pro rok 2008 činil 5,02 mld. Sk, což by představovalo nárůst téměř o 144 %.

Tab. č. 59

#### Přehled poskytnutých „hypotečních“ úvěrů OTP banky

Rok	Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v mld. SK
2002	0,14 mld. Sk
2003	3,18 mld. Sk
2004	1,99 mld. Sk
2005	2,31 mld. Sk
2006	1,65 mld. Sk
2007	2,06 mld. Sk
2008	5,02 mld. Sk

Zdroj: OTP banka

#### ISTRO banka

Celkový objem devíti emisí hypotečních zástavních listů, kterými ISTRO banka financuje od roku 2002 hypoteční úvěry, činí 4,55 mld. Většina těchto dluhopisů má pětiletou dobu splatnosti. Všechny hypoteční zástavní listy ISTRO banky byly skutečně vydány a s výjimkou 8. emise HZL jsou kotovány na burze cenných papírů.

Tab. č. 60

#### Přehled vydaných hypotečních zástavních listů ISTRO banky

Emise	ISIN	Kupon	Datum emise	Datum splatnosti	Objem emise v mld. Sk
1.Emise HZL	SK412000....	7.50% p.a.	15.4. 2002	15.4.2007	0,5 mld.
2.Emise HZL	<u>SK4120003757</u>	5.15% p.a.	10.4. 2003	10.4.2013	0,5 mld.

3.Emise HZL	<u>SK4120004110</u>	4.80% p.a.	2.10. 2003	2.10.2008	0,5 mld.
4.Emise HZL	<u>SK4120004326</u>	4.60% p.a.	31.5. 2004	31.10.2008	0,5 mld.
5.Emise HZL	<u>SK4120004516</u>	4.20% p.a.	16.3. 2005	16.3.2015	0,5 mld.
6.Emise HZL	<u>SK4120004797</u>	12M Bribor	21.11.2005	21.11.2010	0,7 mld.
7.Emise HZL	<u>SK4120005018</u>	3M Bribor+ 0,09% p.a.	28.6. 2006	28.6.2011	0,6 mld.
8.Emise HZL	SK4120005216	4.65% p.a.	6.12. 2006	6.3.2009	0,6 mld.
9.Emise HZL	<u>SK4120005380</u>	3M Bribor+ 0,08% p.a.	16.4. 2007	16.4. 2012	0,65mld.
<b>Celkový objem emise nesplacených HZL</b>					<b>4,55 mld.</b>

Zdroj: Slovenská národná banka

Hypoteční úvěry začala ISTRO banka aktivně poskytovat v březnu roku 2000. Banka poskytuje výhradně klasické hypoteční úvěry, v nichž zaujímá poměrně významné postavení. Svoji pozici si nadále upevňuje. V roce 2007 poskytla hypoteční úvěry v částce 1,62 mld. Sk. Tempo růstu hypotečních úvěrů poskytnutých ISTRO bankou lze charakterizovat pomocí kvadratického trendu, i když korelační koeficient nebyl příliš vysoký - činil 0,743. Podle tohoto trendu byl proveden odhad, podle něhož lze očekávat, že ISTRO banka poskytne v roce 2008 hypoteční úvěry v celkové výši 1,68 mld. Sk.

Tab. č. 61

#### **Přehled poskytnutých „hypotečních“ úvěrů ISTRO banky**

Rok	Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v mld. SK
2001	0,61 mld. Sk
2002	0,52 mld. Sk
2003	1,29 mld. Sk
2004	1 mld. Sk
2005	1,1 mld. Sk
2006	1,28 mld. Sk
2007	1,62 mld. Sk
2008	1,68 mld. Sk

Zdroj: ISTRO banka

#### **Volksbank Slovensko**

Volksbank Slovensko začala vydávat hypoteční zástavní listy v roce 2004 a od této doby uskutečnila celkem 6 emisí, jejichž hodnota ke konci roku 2007 činila 3,53 mld. Sk. V rámci

třetí emise vydala banka pouze část, objem skutečně vydaných zástavních listů je tedy nižší a dosahuje částky 2,99 mld. Sk.

Tab. č. 62

**Přehled vydaných hypotečních zástavních listů Volksbank Slovensko**

Emise	ISIN	Kupon	Datum emise	Datum splatnosti	Objem emise v mld. Sk	Vydaný objem HZL
1. Emise HZL	<u>SK4120004417</u>	4.60% p.a.	30.11. 2004	30.11. 2009	0,75 mld.	
2. Emise HZL	<u>SK4120004755</u>	3.00% p.a.	1.12. 2005	1.12. 2010	0,5 mld.	
3. Emise HZL	<u>SK4120005133</u>	4.50% p.a.	1.12. 2006	1.12. 2011	0,43 mld.	
4. Emise HZL	<u>SK4120005364</u>	6M Bribor	28.3. 2007	28.3. 2012	1 mld.	0,46 mld.
5. Emise HZL	<u>SK4120005489</u>	6M Bribor+ 0,07% p.a.	20.7. 2007	20.7.2012	0,38 mld.	
6. Emise HZL	SK4120005687	6M Bribor+ 0,07% p.a.	28.11. 2007	28.11. 2010	0,47 mld.	
<b>Celkový objem emise nesplacených HZL</b>					<b>3,53 mld.</b>	<b>2,99 mld.</b>

Zdroj: Volksbank Slovensko, Slovenská národní banka

Na základě exponenciálního trendu, který byl pro Volksbank vybrán, by banka měla v roce 2008 poskytnout hypoteční úvěry v částce 1,51 mld. Kč, což by představovalo nárůst téměř o 25 % oproti roku 2007.

Tab. č. 63

**Přehled poskytnutých „hypotečních úvěrů“ Volksbank**

Rok	Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v mld. SK
2002	0,12 mld. Sk
2003	0,73 mld. Sk
2004	0,49 mld. Sk
2005	0,52 mld. Sk
2006	0,84 mld. Sk
2007	1,21 mld. Sk
2008	<i>1,51 mld. Sk</i>

Zdroj: Volksbank Slovensko

## Dexia banka

Pro získání zdrojů na poskytování hypotečních úvěrů vydala Dexia banka v roce 2005 dvě emise hypotečních zástavních listů v celkové hodnotě 2,95 mld. Sk, z nichž jednu se splatností 5 let a druhou 7 let. Od této doby neuskutečnila banka žádnou další emisi. Hypoteční zástavní listy v rámci těchto emisí byly skutečně vydány a jako jedny z mála nejsou obchodovány na burze.

Tab. č. 64

### Přehled vydaných hypotečních zástavních listů Dexia banka

Emise	ISIN	Kupon	Datum emise	Datum splatnosti	Objem emise v mld. Sk
1. Emise HZL	SK4120001340	12M Bribor + 0,04% p.a.	27.7. 2005	27.7. 2010	0,95 mld.
2. Emise HZL	SK4120001373	3, 41%	7.11. 2005	7.11. 2012	2 mld.
<b>Celkový objem emise nesplacených HZL</b>					<b>2,95 mld.</b>

Zdroj: Slovenská národní banka

Dexia banka, jako poměrně malá banka, začala poskytovat hypoteční úvěry od 1.10. 2003. časová řada poskytnutých hypotečních úvěrů je poměrně krátká, závislost měřená korelačním koeficientem byla však poměrně vysoká a činila 0,965. Odhad pro rok 2008 byl stanoven na základě kvadratického trendu na částku 1,97 mld. Sk.

Tab. č. 65

### Přehled poskytnutých „hypotečních“ úvěrů Dexia banky

Rok	Objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů v mld. SK
2003	0,03 mld. Sk
2004	0,68 mld. Sk
2005	1,05 mld. Sk
2006	1,19 mld. Sk
2007	1,78 mld. Sk
2008	1,97 mld. Sk

Zdroj: Dexia banka

### Československá obchodní banka (pobočka Slovensko)

Ve Slovenské republice byly vydány v rámci neveřejné nabídky předem vybraným investorům dvě emise HZL. Obě emise byly přijaty k obchodování na paralelním trhu Burzy cenných papírů v Bratislavě. Další emise, které byly vydány, nebyly přijaty k obchodování na žádném organizovaném trhu. V rámci těchto šesti emisí vydala Československá obchodní banka na Slovensku hypoteční zástavní listy v celkovém objemu 3,8 mld. Sk.

Tab. č. 66

#### Přehled vydaných hypotečních zástavních listů ČSOB banky Slovensko

Emise	ISIN	Kupon	Datum emise	Datum splatnosti	Objem emise v Sk
1. Emise HZL	<u>SK4120004086</u>	4.80% p.a.	22.9. 2003	22.9.2008	0,4 mld.
2. Emise HZL	<u>SK4120004441</u>	4.90% p.a.	14.10. 2004	14.10.2009	0,7 mld.
3. Emise HZL	SK4120004771	2.90% p.a.	15.11. 2005	15.11.2010	0,8 mld.
4. Emise HZL	SK4120005232	<sup>12M</sup> Bribor+ 1,25% p.a.	19.12. 2006	19.12.2011	0,8 mld.
5. Emise HZL	SK4120005463	4.60% p.a.	25.6.2007	25.6.2012	0,5 mld.
6. Emise HZL	SK4120005752	4.40% p.a.	20.12.2007	20.12.2012	0,4 mld.
<b>Celkový objem emise nesplacených HZL</b>					<b>3,8 mld. Sk</b>

Zdroj: Slovenská národní banka

Vzhledem k tomu, že ČSOB Slovensko poskytla údaje o hypotečních úvěrech pouze za rok 2007, nelze u této banky provést odhad pro následující rok.

Tab. č. 67

#### Objem poskytnutých „hypotečních“ úvěrů v roce 2007

Rok	Objem hypotečních úvěrů	Objem úvěrů na bydlení	Celkem „hypoteční“ úvěry
2007	1,883 mld.	2,91 mld. Sk	4,793 mld. Sk

Zdroj: ČSOB

### UniCredit Bank Slovakia

Bankovní instituce UniCredit Bank Slovakia vznikla 1. května 2007 fúzí Unibanky a HVB bank a jako taková zatím nevydala žádné hypoteční zástavní listy. Unibanka využila k financování hypotečních úvěrů celkem 4 emise hypotečních zástavních listů v celkové hodnotě 2,4 mld. Sk., HVB bank vydala v rámci třech emisí hypoteční zástavní listy v částce

1,25 mld. Sk. V souvislosti s fúzí již dnes veškeré závazky těchto bank spadají pod banku UniCredit Bank Slovakia. Součet vydaných hypotečních zástavních listů za bývalou Unibanku a HVB bank činí k 31.12. 2007 celkem 3,65 mld. Informace o objemech poskytnutých hypotečních úvěrů UniCredit bank Slovakia neposkytla.

Tab. č. 68

#### Přehled vydaných hypotečních zástavních listů UNI Bank

Emise	ISIN	Kupon	Datum emise	Datum splatnosti	Objem
1. Emise HZL	<u>SK4120004169</u>	4.90% p.a.	9.2. 2004	9.2. 2009	0,5 mld.
2. Emise HZL	<u>SK4120001217</u>	5.00% p.a.	29.11. 2004	29.11. 2015	0,5 mld.
3. Emise HZL	<u>SK4120001316</u>	6M Bribor+ 0,07% p.a.	25.5. 2005	25.5. 2015	0,5 mld.
4. Emise HZL	<u>SK4120001423</u>	3M Bribor+ 0,09% p.a.	13.10. 2006	13.10. 2010	0,9 mld.
<b>Celkový objem emise nesplacených HZL</b>					<b>2,4 mld.</b>

Zdroj: Slovenská národní banka

Tab. č. 69

#### Přehled vydaných hypotečních zástavních listů HVB bank

Emise	ISIN	Kupon	Datum emise	Datum splatnosti	Objem
1. Emise HZL	<u>SK4120004078</u>	4.65% p.a.	28.8. 2003	28.8. 2014	0,5 mld.
2. Emise HZL	<u>SK4120004474</u>	4.45% p.a.	2.12. 2004	2.12. 2008	0,5 mld.
3. Emise HZL	<u>SK4120005299</u>	6M Bribor+ 0,08% p.a.	21.12. 2006	21.12. 2011	0,25 mld.
<b>Celkový objem emise nesplacených HZL</b>					<b>1,25 mld.</b>

Zdroj: Slovenská národní banka

### 7.2.2. Vyhodnocení a posouzení podílu jednotlivých bank na trhu HZL ve Slovenské republice

Celkový objem schválených a nesplacených emisí uskutečněný devíti, resp. deseti, hypotečními bankami na Slovensku činil 86,4 mld. Sk. Z některých emisí však banky vydaly pouze část, celkový objem skutečně vydaných hypotečních zástavních listů dosahoval částky 84,9 mld. Rozdíl mezi schváleným objemem emise a skutečně vydaným objemem HZL je poměrně nízký, což do jisté míry ovlivňuje skutečnost, že emitované hypoteční zástavní listy musí ve smyslu slovenského zákona o bankách krýt alespoň 90 % nesplacené hodnoty bankou poskytnutých hypotečních úvěrů. Banka musí tedy hypoteční zástavní listy skutečně vydat,

aby splňovala tento legislativní požadavek. Nutností je však zároveň připomenout, že banka je omezena velikostí krycího bloku.

Největšími emitenty hypotečních zástavních listů na slovenském kapitálovém trhu jsou v podstatě dvě banky – Tatra banka a Všeobecná úvěrová banka. Tyto banky ovládají více jak 60 % trhu s hypotečními zástavními listy. První místo přitom patří Tatra bance s podílem 32,3 %. Hned za ní následuje Všeobecná úvěrová banka, která zaujímá tržní podíl 29 %. Třetí místo patří Slovenské spořitelně, jejíž tržní podíl činí 9,3 %. OTP banka zaujímá na slovenském hypotečním trhu co do objemu vydaných hypotečních zástavních listů čtvrté místo. Na dalším místě se umístila ISTRO banka, čímž si udržela svoji pozici ve skupině pěti nejsilnějších bank. Procentní podíl ostatních bank je nižší než 5 %.

Tab. č. 70

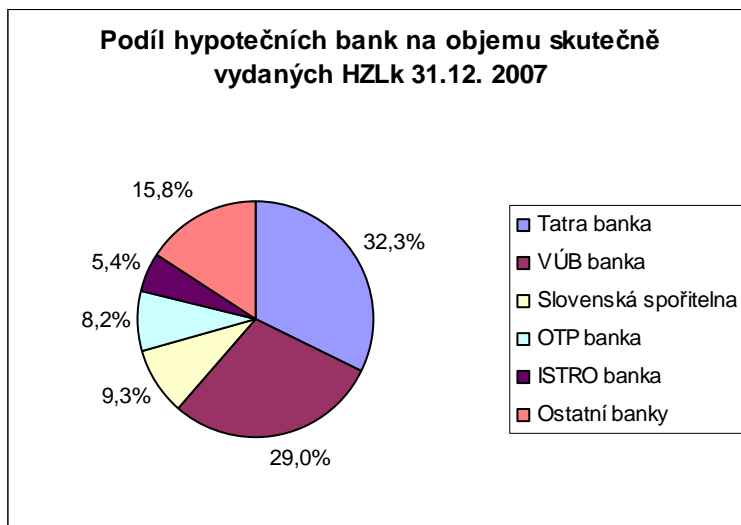
#### Podíly jednotlivých bank na trhu hypotečních zástavních listů v SR

Banka	Schválený objem emise	Podíl v %	Skutečný objem vydaných HZL	Podíl v %
Tatra banka	28,4 mld. Sk	32,9 %	27,44 mld. Sk	32,3 %
VÚB banka	24,66 mld. Sk	28,5 %	24,66 mld. Sk	29 %
Slovenská spořitelna	7,9 mld. Sk	9,1 %	7,9 mld. Sk	9,3 %
OTP banka	6,96 mld. Sk	8,1 %	6,96 mld. Sk	8,2 %
ISTRO banka	4,55 mld. Sk	5,3 %	4,55 mld. Sk	5,4 %
ČSOB	3,8 mld. Sk	4,4 %	3,8 mld. Sk	4,5 %
UniCredit bank <sup>1</sup>	3,65 mld. Sk	4,2 %	3,65 mld. Sk	4,3 %
Volksbank Slovakia	3,53 mld. Sk	4,1 %	2,99 mld. Sk	3,5 %
Dexia banka	2,95 mld. Sk	3,4 %	2,95 mld. Sk	3,5 %
<b>Celkem</b>	<b>86,4 mld.</b>	<b>100 %</b>	<b>84,9 mld. Sk</b>	<b>100 %</b>

<sup>1</sup> Tento údaj zahrnuje objem vydaných HZL za bývalou HVB bank a Unibanku

Graf č. 2

### Podíl hypotečních bank na objemu skutečně vydaných HZL k 31.12. 2007



#### 7.2.3. Vyhodnocení a posouzení podílu jednotlivých bank na trhu hypoteční úvěrů ve Slovenské republice

Hypoteční banky v nedávné minulosti postupně rozšiřovaly možnosti financování bydlení i o spotřební úvěry zajištěné nemovitostmi či jiné úvěry na bydlení. Tyto úvěry na bydlení v některých případech nahrazují klasické hypotéky, přičemž klasické hypoteční úvěry některé banky poskytují už jen minimálně. Jedním z důvodů poklesu zájmu o klasické hypoteční úvěry ze strany bank i klientů je omezení státní podpory v polovině roku 2003 a její „zrušení“<sup>1</sup> v roce 2005. Hypoteční úvěry navíc nemají žádná daňová zvýhodnění, úroky z hypotečních úvěrů nelze uplatnit jako odčitatelnou položku při výpočtu daně z příjmu. Dalším důvodem proč banky na Slovensku uvádějí na trh podobné produkty je zákon o bankách. Hypoteční úvěry musí být podle tohoto zákona refinancovány hypotečními zástavními listy. Banky, které však mají přebytek likvidity či levnějších primárních zdrojů, si na trhu nepotřebují hledat jiné zdroje. I když tuto povinnost často řeší vzájemným odkupem hypotečních zástavních listů, jejich emise považují většinou za zbytečně nákladné. Při poskytování jiných úvěrových produktů na bydlení, které nejsou označené jako hypoteční, tato zátěž odpadá. Banky se proto snaží orientovat pozornost klientů na ně. Pro klienta je navíc u úvěrů na bydlení jedna výhoda – větší volnost při použití úvěru. Hypoteční úvěr definovaný slovenským zákonem o bankách není na Slovensku už zajímavý produkt, což si pravděpodobně uvědomuje i slovenská vláda. V průběhu roku 2007 opět zvýhodnila

<sup>1</sup> Státní podpora nebyla doslova zrušena, bonifikace pouze byla na nulové úrovni



hypoteční úvěry, ale jen pro určitou skupinu obyvatel - pro mladé lidi s nižším příjmem, kteří mohou získat zvýhodněnou sazbu na hypoteční úvěr sníženou o 2,5 %, přičemž 1,5 procentní zvýhodnění poskytne stát, jednocentní banky. Toto zvýhodnění se vztahuje na občany do 35 let s příjmem do 1,3 násobku průměrné mzdy.

V roce 2007 poskytly v tabulce č. 71 uváděné banky hypoteční úvěry ve výši 54,06 mld. Sk, což ve srovnání s rokem 2006 představuje nárůst o více jak 30 % oproti roku 2006<sup>1</sup> V roce 2007 na Slovensku pokračoval růst životní úrovně a prudký nárůst výstavby bytů a rodinných domů. S těmito skutečnostmi úzce souvisel i vysoký zájem občanů o hypoteční úvěry na zabezpečení a modernizaci či rekonstrukci bydlení. Největší podíl v nově poskytnutých úvěrech – 31,8 % zaujímala v roce 2007 Všeobecná úvěrová banka. Druhé místo obsadila Slovenská spořitelna s tržním podílem 24,6 %. Tatra banka, jejíž tržní podíl na trhu nově poskytnutých hypotečních úvěrů činí 22,4 %, se umístila jako třetí. Další místo obsadila pobočka Československé obchodní banky. Podíl ostatních bank se pohybuje od 2,2 do 3,8 %.

Tab. č. 71

**Přehled o objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2007**

<b>Banka</b>	<b>Hypoteční úvěry (objem)</b>	<b>Procentní podíl na objemu</b>
VÚB banka	17,2 mld. Sk	31,8 %
Slovenská spořitelna	13,3 mld. Sk	24,6 %
Tatra banka	12,1 mld. Sk	22,4 %
ČSOB	4,79 mld. Sk	8,8 %
OTP banka	2,06 mld. Sk	3,8 %
Dexia banka	1,78 mld. Sk	3,3 %
ISTRO banka	1,62 mld. Sk	3 %
Volksbank Slovakia	1,21 mld. Sk	2,2 %
Celkem	54,06 mld. Sk	100 %

<sup>1</sup> Z meziročního srovnání byla vyloučena ČSOB, údaje za rok 2006 neposkytla

### **7.3. Celkové vyhodnocení, porovnání České republiky a Slovenska**

V obou zemích dochází v jednotlivých letech poměrně k velkému nárůstu poskytnutých hypotečních úvěrů. Rostoucí tendenci hypotečních úvěrů podporují dobré ekonomické výsledky obou zemí. Údaje o hypotečním trhu a jeho růstu, včetně posouzení podílu jednotlivých bank na objemu poskytnutých hypotečních úvěrů a vydaných hypotečních zástavních listů, jsou však zmíněny v dílčím hodnocení každé země. Předmětem tohoto závěrečného vyhodnocení bude porovnání českého hypotečního trhu, jako celku, se slovenským. Vhodnými ukazateli, na základě kterých budou oba trhy posuzovány, je podíl vydaných hypotečních zástavních listů na pasivech hypotečních bank, podíl zadluženosti hypotečními úvěry ve vztahu k hrubému domácímu produktu, či podíl dluhu z hypotečních úvěrů na 1 obyvatele. Součástí závěrečného hodnocení bude také zjištění podílu hypotečních zástavních listů na financování hypotečních úvěrů, i když v případě Slovenské republiky by výsledek měl být jednoznačný – slovenským zákonem o bankách definované hypoteční úvěry musí být financovány z 90 % prodejem a vydáváním hypotečních zástavních listů.

Rozdílná legislativa obou zemí, zejména v pojetí hypotečního úvěru, postup prováděné analýzy rozhodně nezjednodušovala. V rámci srovnatelnosti byla právní úprava hypotečního úvěru v České republice aplikována na obě země. Statistiky hypotečních úvěrů u jednotlivých bank zahrnují nejen klasické hypoteční úvěry definované slovenským zákonem o bankách, ale i alternativní produkty bank určené na zabezpečení bydlení, které se rozmohly zejména po roce 2004. Tyto úvěry však nejsou v souladu se slovenským zákonem považovány za hypoteční, nemohou proto tvořit krycí blok hypotečních zástavních listů. Znázornění vztahu mezi poskytnutými hypotečními úvěry a objemem vydaných hypotečních zástavních listů v jednotlivých letech tak v případě Slovenské republiky nemělo smysl.

#### **7.3.1. Posouzení podílu HZL na pasivech bank k 31.12. 2007**

Podíl hypotečních zástavních listů na pasivech bank umožní zjistit jakou částí se hypoteční zástavní listy podílejí na financování ve vztahu k celkovým zdrojům bank. Závazky z emitovaných hypotečních zástavních listů vykazuje banka v rozvaze na straně pasiv. Hypoteční zástavní listy jsou zdrojem financování hypotečních úvěrů, i když v případě České republiky mohou banky použít výnosy z nich i na financování jiných aktivit. Podíl hypotečních zástavních listů na pasivech je obvykle vyšší u specializovaných hypotečních bank. Pro specializované hypoteční banky jsou hypoteční zástavní listy v podstatě jediným zdrojem financování hypotečních úvěrů. Podíl u univerzálních bank je výrazně nižší.

Příkladem je porovnání Hypoteční banky s Českou spořitelnou, tedy bankami, které mají nejvýznamnější postavení na českém hypotečním trhu. Podíl skutečně vydaných hypotečních zástavních listů Hypoteční banky na jejích pasivech k 31.12. 2007 činil 79,1 %, přičemž u České spořitelny tento podíl představoval pouhých 9 %. Je to způsobeno zejména tím, že univerzální banky se zabývají i jinými aktivitami než je oblast hypotečního bankovníctví a jejich zdroje jsou tvořeny především klientskými vklady.

Podíl hypotečních zástavních listů na pasivech bank vydávajících hypoteční zástavní listy je poměrně nízký a v České republice dosahuje 9,4 %, přičemž pasiva hypotečních bank činily 2 594,7 mld. Kč a objem skutečně vydaných hypotečních zástavních listů byl 244,85 mld. Kč. Ve Slovenské republice je tento poměr ještě nižší a činí 6,4 %. Pasiva slovenských hypotečních bank dosahovaly k 31.12. 2007 částky 1 330,8 mld. Sk, objem skutečně vydaných hypotečních zástavních listů činil 84,9 mld. Sk V České republice jsou tedy hypoteční zástavní listy, jako zdroj financování, využívány, ve vztahu k ostatním pasivům bank, ve větší míře oproti Slovenské republice. Může to být způsobeno tím, že v České republice byly pro banky hypoteční zástavní listy velmi oblíbeným a poměrně levným zdrojem financování. V souvislosti se zdaněním výnosů hypotečních zástavních listů od roku 2008 je však možné očekávat, že se podíl hypotečních zástavních listů na pasivech hypotečních bank bude v České republice snižovat. Investoři budou v souvislosti se zdaněním výnosů požadovat od bank vyšší kuponový výnos, což pro ně bude znamenat vyšší náklady. Budou se tedy snažit hledat levnější zdroje financování. Druhou variantou je možnost, že budou hypoteční zástavní listy nadále vydávat s vyššími náklady, které si budou kompenzovat dražšími hypotečními úvěry.

### **7.3.2. Posouzení podílu hypotečních úvěrů na HDP**

Tento vztah umožňuje v rámci jednotlivých zemí porovnat zadluženost hypotečními úvěry ve vztahu k hrubému domácímu produktu dané země. Na základě údajů z tabulky č. 72 byl zjištěn podíl zadluženosti hypotečními úvěry vůči HDP za rok 2007 v České republice ve výši 9,4 % a Slovenské republice ve výši 10,4 %. Podíly zadluženosti hypotečními úvěry jsou v obou zemích poměrně vyrovnané, ale oproti Evropské unii výrazně pod průměrem. Údaj za rok 2007 nebyl dosud Evropskou hypoteční federací zveřejněn, za rok 2006 však podíl zadluženosti hypotečními úvěry na hrubém domácím produktu 25 zemí Evropské unie činil 49,4 %. Je důležité si však uvědomit, že hypoteční trh, zejména ve vyspělých západních zemích, je již poměrně stabilní. V České republice i Slovenské republice stále existuje

potenciál jeho rozvoje, proto lze očekávat, že výše podílu zadluženosti poroste rychlejším tempem oproti Evropské unii. V roce 2006 činil podíl zadluženosti hypotečními úvěry na HDP v České republice 7,4 %, ve Slovenské republice 9,1 %. Meziroční nárůst je tedy znatelný. Na následujícím obrázku je zachycen poměr rezidenčního hypotečního dluhu domácností vůči HDP v jednotlivých evropských zemích.

Tab. č. 72

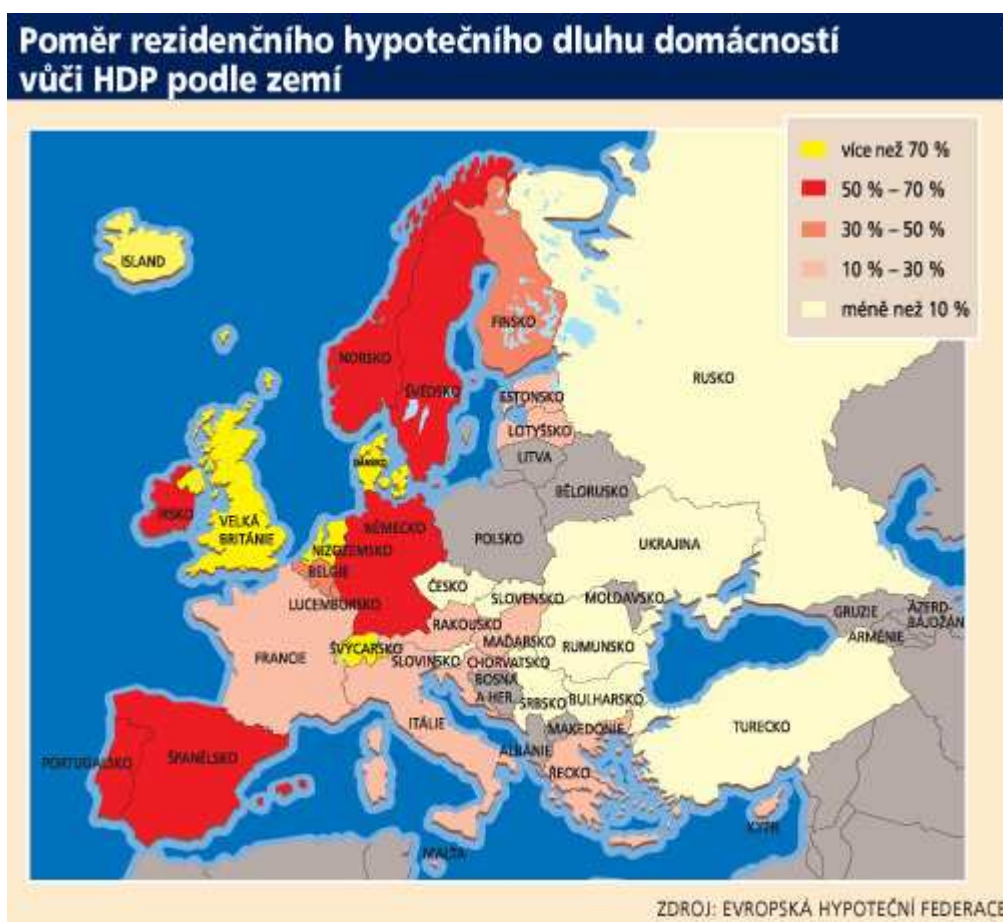
### Údaje o HDP a pohledávkách s hypotečními úvěry v České a Slovenské republice

Rok/Země	Česká republika (v mld. Kč)		Slovenská republika (v mld. Sk)	
	HDP	Pohledávky z HÚ	HDP	Pohledávky z HÚ
2006	3 231,6	238,2	1 659,6	151,3
2007	3 557,7	333,6	1 851,8	192,2

Zdroj: Česká národní banka, Slovenská národní banka, Český statistický úřad, Slovenský statistický úřad

Obrázek č. 1

### Poměr rezidenčního hypotečního dluhu domácností vůči HDP podle zemí v roce 2006



Zdroj: [www.bankovnictvi.cz](http://www.bankovnictvi.cz)

Pokud by se srovnával objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů k hrubému domácímu produktu za rok 2007, pro Českou republiku by tento poměr činil 5,3 %, v rámci Slovenské republiky by se tento poměr pohyboval kolem 3 %. Toto zjištění pouze potvrzuje větší meziroční nárůst podílu zadluženosti hypotečními úvěry vůči HDP v České republice, což bylo již patrné již z předchozích výsledků.

### **7.3.3. Posouzení podílu hypotečních úvěrů na jednoho obyvatele**

V rámci posuzování podílu zadluženosti hypotečními úvěry na 1 obyvatele se Slovenská republika umístila před Českou republikou. V České republice na 1 obyvatele připadá hypoteční dluh v částce 32 131 Kč a na Slovensku 35 581 Sk, což činí 28 172 Kč<sup>1</sup>. Tyto částky se oproti roku 2006 výrazně zvýšily, v případě České republiky o téměř 40 %, v případě Slovenska o 27 %. V roce 2006 činil hypoteční dluh na 1 obyvatele v České republice 23 158 Kč, ve Slovenské republice tato částka činila 28 048 Sk – 22 208 Kč. Hypoteční dluh připadající na 1 obyvatele se však výrazně pohybuje pod průměrem Evropské unie, kde zadluženost hypotečními úvěry na 1 obyvatele přesahuje částku 300 000 Kč.

### **7.3.4. Posouzení podílu financování hypotečních úvěrů hypotečními zástavními listy v obou zemích**

Účelem sestavení následující tabulky č. 73 bylo zjištění z kolika procent jsou financovány hypoteční úvěry hypotečními zástavními listy. U slovenských banka byl výsledek zřejmý, slovenské banky doopravdy dodržují ustanovení zákona o bankách a hypoteční úvěry financují z 90 % prodejem a vydáváním hypotečních zástavních listů. V případě České republiky se hypoteční zástavní listy podílejí na financování hypotečních úvěrů ze 76 %. U Slovenské republiky byly brány v úvahu pouze pohledávky z klasických hypotečních úvěrů.

---

<sup>1</sup> Pro přepočítání byl použit měnový kurz 0,79179 CZK/Sk uveřejněný Slovenskou národní bankou k 31.12. 2007

Tab. č. 73

**Podíl financování hypotečních úvěrů hypotečními zástavními listy**

Rok	Česká republika <sup>1</sup>			Slovenská republika <sup>2</sup>		
	Celková hodnota vydaných HZL	Stav pohledávek z HÚ ke konci roku	%	Celková hodnota vydaných HZL	Stav pohledávek z HÚ ke konci roku	%
2005	118,23	166,7	70,9	45,9	54,1	84,8
2006	143,2	238,2	60,1	65,122	68,1	95,6
2007	244,85	333,6	73,4	84,9	88,9	95,5

Zdroj pohledávek z HÚ: Česká národní banka, Slovenská národní banka

<sup>1</sup> v mld. Kč<sup>2</sup> v mld. Sk

## **8. Zhodnocení stavu a budoucího vývoje s ohledem na pokračující snahy integrace hypotečních úvěrů v EU**

Na úvod této kapitoly je nutné zmínit aktuální problematiku a současný stav týkající se integrace trhu hypotečních úvěrů v rámci Evropské unie. Pro většinu evropských občanů představuje pořízení hypotečního úvěru největší investici, kterou realizují během svého života. Trhy hypotečních úvěrů jsou nedílnou součástí evropské ekonomiky, což znázorňuje údaj Evropské hypoteční federace, podle kterého poskytnuté hypoteční úvěry představují 49 % hrubého domácího produktu Evropské unie. Integrace trhů hypotečních úvěrů Evropské unie by měla přispět k vytvoření efektivnějšího fungování evropského finančního systému v oblasti evropské ekonomiky jako celku.

### **8.1. Integrace evropských hypotečních trhů**

Integrace hypotečních trhů je v současné době i předmětem zájmu některých orgánů Evropské unie, které si uvědomují, že kapitál, získaný prostřednictvím hypotečních úvěrů, hraje významnou roli v životě občanů na území Evropy. První krok v souvislosti s integrací učinila Evropská komise v roce 2003, kdy nechala prošetřit zda existuje prostor pro integraci. V souvislosti s tím ustanovila Evropská komise dvě expertní skupiny. První z nich je Expertní skupina pro financování hypoték, která vznikla z podnětu institucí v tomto odvětví. Druhou z nich je pak Skupina pro dialog mezi spotřebiteli a hypotečními institucemi jejímž úkolem je zabývat se problematikou ochrany spotřebitele. V souvislosti s fungováním a způsobem integrace hypotečních trhů, zveřejnila Evropská komise v polovině prosince 2007 Bílou knihu o hypotečních úvěrech, která shrnuje způsoby vedoucí ke zlepšení efektivnosti a konkurenceschopnosti evropských trhů hypotečních úvěrů.

Způsob vytvoření jednotného trhu a odstranění všech překážek volného pohybu zboží, osob, služeb a kapitálu je náplní mezinárodní úmluvy. Myšlenka jednotného evropského trhu hypotečních úvěrů na bydlení je v současné době velice aktuálním tématem, její realizace však bude poměrně dlouhou a pracnou záležitostí. Nyní pouze malý podíl úvěrů na nemovitost (zhruba jedno procento) se poskytuje přeshraničně a jednotný vnitřní trh zde stále nefunguje. Existuje mnoho překážek, které jsou vymezeny prostředím jednotlivých států, nabídkou i poptávkou po hypotečních produktech, tedy faktory, které redukuje konkurenci a možnosti výběru na trhu. V rámci integrace hypotečních trhů je tedy nutné se seznámit s překážkami potenciální integrace. Hlavním důvodem absence širšího poskytování

přeshraničních hypotečních úvěrů je zejména přirozená preference místních bank spotřebiteli, částečně i vzdálenost a jazyková bariéra. Na straně bank zase zejména ekonomická rentabilita přeshraničního poskytování hypoték. Nicméně, vhodné strategické postupy evropských hypotečních bank mohou působit na efektivnost nabídky či snížení nákladů souvisejících s poskytnutím hypotečního úvěru v jiném členském státu Evropské unie. Odstranění překážek pro širší využívání hypoték z jiných členských států by tak vedlo k rozšíření konkurenceschopnosti a zlepšení podmínek pro klienty bank.

Na základě údajů z Bílé knihy o hypotečních úvěrech je možné vytvořit konkurenceschopný a efektivní trh hypotečních úvěrů prostřednictvím opatření, jejichž cílem je usnadnění přeshraniční nabídky úvěrů, rozšíření nabídky úvěrových produktů, posílení důvěry spotřebitelů a usnadnění jejich mobility<sup>1</sup>.

### **1) Usnadnění přeshraniční nabídky úvěrů**

Existuje několik způsobů jak poskytovatelé finančních služeb mohou nabídnout hypoteční úvěry v jiných členských zemích. Toho je možné dosáhnout prostřednictvím přímé účasti v dané zemi (např. pobočka, dceřinná společnost) přímých distribučních cest (telefon, internet) či prostřednictvím lokálních zprostředkovatelů (makléřů). Mohou se rovněž angažovat v činnosti koupí portfolia hypotečních půjček, které mohou poskytovat klientům v jiném členském státu. Usnadnění přeshraniční nabídky úvěrů spočívá v odstranění zejména právních a ekonomických překážek, které omezují vstup na trh a rozvoj efektivních strategií financování hypoték. Sladění různých prvků, pokud jde o ochranu spotřebitelů, registraci úvěrů a dalších překážek by umožnilo snížit náklady poskytovatelů.

### **2) Rozšíření nabídky úvěrových produktů**

I když nabídka hypotečních produktů je v jednotlivých zemích poměrně široká, banky v žádné členské zemi určitě neposkytují celou škálu produktů nabízených v rámci všech členských států Evropské unie. To může být způsobeno preferencí spotřebitelů a kulturních rozdíly. Omezená nabídka hypotečních produktů může být také způsobena existencí ekonomických a právních překážek v některých členských státech, které brání poskytovatelům hypoték nabízet určité produkty na určitých trzích nebo si zvolit upřednostňovanou strategii financování.

---

<sup>1</sup> White Paper on the Integration of EU Mortgage Credit Markets



### **3) Posílení důvěry a informovanosti spotřebitelů**

Důvodů, proč většina spotřebitelů získává hypoteční úvěry na území státu, ve kterém žije, bude několik. Významným důvodem bude nízká informovanost potenciálních zájemců o hypotečních produktech sousedních států. Další překážkou může být neoprávněná obava, že v jiné zemi bude splácení úvěru finančně nákladnější. Z hlediska určitého evropského nacionalismu většina obyvatel věří spíše domácím bankám.

### **4) Usnadnění mobility spotřebitelů**

V současné době se mobilita jeví jako problém nejmenší, protože v rámci Schengenského prostoru je každému občanovi zajištěn volný pohyb po členských státech Evropské unie.

Evropské hypoteční trhy jsou již dnes relativně efektivní. Cílená opatření však ještě mohou zlepšit jejich fungování a vést k dokonalejší integraci. Expertní skupina pro financování hypoték MFEG ustanovená Evropskou komisí považuje za základní podmínku fungování efektivního evropského hypotečního trhu maximální výběr hypotečních produktů za co nejvýhodnější cenu pro spotřebitele. Integrovaný trh hypotečních úvěrů by měl splňovat pět kritérií. Být ucelený, konkurenceschopný, efektivní, průhledný a stabilní<sup>1</sup>.

#### **1) Ucelenost**

Vyrovnaný přístup mechanismů financování je vyžadován. Je důležité, aby každý trh byl schopen udržet svůj vlastní model bankovníctví a hypotečního financování když je přizpůsoben různým potřebám půjčovatелů a vypůjčovatелů a rovněž požadavkům národních i mezinárodních investorů. Zájemci o poskytnutí hypotečních úvěrů by měli mít volnou ruku při výběru strategie financování, která by odpovídala jejich potřebám, a měly by využívat rovnocennosti v přístupu na hypoteční trhy, bez ohledu na to, jaká země je místem jejich bydliště. Regulace by neměla upřednostňovat jednu či druhou formu financování, neboť každý finanční instrument přináší určité výhody i nevýhody.

#### **2) Konkurenceschopnost**

Integrace evropských hypotečních trhů je příležitostí pro stávající subjekty i pro nové progresivní trendy nově vznikajících podniků. V rámci konkurence by měly možnost uplatnění na trhu ty nejlepší bankovní produkty.

---

<sup>1</sup> Report of MFEG 2006

### **3) Efektivnost**

Efektivnost evropských trhů hypotečních úvěrů může být zlepšena vyšší likviditou a diverzifikací trhu.

### **4) Stabilita**

Využitím nejlepších produktů by banky rozšiřovaly svou působnost a tím by se stávaly silnějšími. Díky konkurenci by zůstaly jen ty nejlepší a trh by se stabilizoval.

V oblasti integrace evropských hypotečních trhů mají největší vliv v podstatě dvě instituce – Evropská komise a Evropská hypoteční federace. Evropská hypoteční federace hraje velmi významnou roli v rozsáhlém konzultačním procesu Komise o integraci hypotečních trhů. Postoj Evropské hypoteční federace k zamýšlené integraci je v podstatě pozitivní. Předpokladem je dosažení efektivnosti vynaložených prostředků ve vztahu k přínosu spotřebitelům i celému odvětví.

#### **8.1.1. Evropský hypoteční trh a jeho trendy**

Evropský hypoteční trh se rok od roku mění. Banky se v rámci silné konkurence předhánají v inovaci svých produktů, aby svým klientům umožnily dostupnější hypoteční úvěry. Banky jsou již dnes ochotny poskytovat hypoteční úvěry až do 100 % hodnoty nemovitostí, což si před pár lety nedovolila téměř žádná banka. Poměr úvěru vůči hodnotě nemovitosti vzhledem k času narůstá. Dochází také k prodlužování doby splácení hypotečních úvěrů. Tento trend se objevuje nejen v České republice a na Slovensku, ale téměř ve všech zemích Evropské unie. Podle údajů Evropské hypoteční federace se např. průměrné trvání hypotéky ve Francii zvýšilo z 12 let v roce 1995 na 19 let v roce 2006. V některých zemích je doba splácení hypotečních úvěrů ještě větší, příkladem je Dánsko či Irsko, kde se doba splatnosti pohybuje od 30 do 35 let. Banky tak mají po dlouhou dobu zaručen stabilní příjem, jsou ale naopak vystaveny vyššímu riziku, že klienti budou schopni svůj úvěr splácet.

Jedním z nových trendů na evropském hypotečním trhu, který zatím do České republiky nepronikl, je poskytování tzv. reverzních hypoték. Jedná se o hypoteční úvěry, které jsou zpravidla poskytnuté na dobu dlužníkovy života a zajištěné nemovitostí. Klient tak v době svého života získá od banky peněžní prostředky, nadále může užívat svoji nemovitost a po celý život nemusí nic splácet. Po smrti klienta je pak úvěr splacen buď prodejem nemovitosti nebo jiným způsobem, což znamená, že splácení se ujmuou případní dědicové, kteří mohou zaplatit celý dluh najednou či využít nabídku hypoteční banky a uzavřít novou hypoteční

smlouvu. Při poskytování reverzní hypotéky bere banka v úvahu zejména věk klienta, předpokládané zvýšení hodnoty nemovitosti a předpověď vývoje úrokových sazeb.

## **8.2. Podoba českého hypotečního trhu a predikce jeho vývoje**

Příznivý vývoj českého hypotečního trhu je patrný z výsledků předchozí kapitoly. Objem poskytnutých hypotečních úvěrů zaznamenal v posledním roce velký nárůst. Za prudkým nárůstem hypotečních úvěrů v minulém roce stojí zejména navýšení daně z přidané hodnoty u stavebních prací od 1.1. 2008. Většina obyvatel si tak snažila získat nové bydlení před koncem roku. Je třeba zmínit další důvod pro nárůst úvěrů a tím je změna postoje obyvatel k bydlení. Vzhledem k úplné deregulaci nájmu v roce 2010 a vzhledem k rostoucí životní úrovni se většina obyvatel snaží zajistit si vlastní bydlení.

Další příčiny růstu hypotečního trhu je také možné přisuzovat vysoké dostupnosti hypotečních úvěrů, která je způsobena poměrně nízkými úrokovými sazbami a zvyšujícími se příjmy občanů, kteří si hypoteční úvěr pořizují. Hypotéky jsou v současné době jednodušší a rychlejší. Průměrná doba vyřízení hypotéky je jeden týden. Stále větší konkurence na trhu hypotečních úvěrů nutí banky k inovacím a nabídce co nejlepším hypotečním produktům. Většina bank je dnes ochotna poskytovat hypoteční úvěry až do 100 % hodnoty nemovitostí. Doba splácení se rovněž prodlužuje. Větší dostupnost hypotečních úvěrů, rychlost a jednoduchost jejich poskytování však nastoluje otázku, zda nemůže dojít k obdobné situaci jako na americkém trhu – americká krize. V případě České republiky, ale i celé Evropské unie se tato situace neočekává. Americké banky dostatečně neprověřovaly schopnost svých klientů úvěr splácet. Hypoteční úvěry poskytovaly i nízko příjmovým skupinám obyvatelstva, kteří v souvislosti s nárůstem úrokových sazeb přestaly splácet půjčky, které zdražily. Mnoho z nich přišlo o své domy, krize způsobila i značné ztráty některým americkým bankám. České banky jsou při poskytování hypotečních úvěrů velmi opatrné. Ověření důvěryhodnosti příjemce hypotéky je základem pro jakoukoliv hypoteční banku. Příkladem je 100 % hypotéka, která v českých podmínkách znamená velmi důsledné ocenění nemovitosti, zjištění její trvalé hodnoty a velmi intenzivní zkoumání schopnosti klienta splácet hypotéku.

### **8.2.1. Predikce budoucího vývoje v České republice s využitím statistické metody**

V následující tabulce je uveden přehled s objemem nově poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2001. Předpověď pro rok 2008 byla sestavena s pomocí programu Statistika<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> podrobný postup – viz metodika

Tab. č. 74

**Přehled poskytnutých hypotečních úvěrů českými hypotečními bankami v mld. Kč**

Banka/rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008 <sup>1</sup>
Hypoteční banka	3,26	6,49	9,23	12,35	16,97	24,75	39,91	57,7
Česká spořitelna	10,7	12,42	18,61	27,24	42,84	61,7	71,24	95,1
Komerční banka	4,75	6,93	10,2	11,92	17,05	20,73	28,64	37,55
HVB bank	2,57	0,98	3,93	8,6	8,21	13,48	-	-
Živnostenská banka	0,4	0,63	0,89	0,56	3,38	2,98	-	-
UniCredit bank <sup>2</sup>	2,97	1,61	4,82	9,16	11,59	16,46	13,9	18,32
Raiffeisenbank	1,44	1,17	1,47	1,89	3,32	8,24	18,64	40,65
E-banka	-	-	-	1,12	1,38	1,58	0,81	-
Wüstenrot hypoteční banka	-	-	0,38	0,68	0,87	1,41	1,99	2,96
Volksbank	-	-	-	-	0,28	0,97	2,8	5,77
GE Money bank	1,39	1,51	2,8	3,47	4,2	5,69	8,92	11,86
ČSOB	0,28	0,18	0,07	0,29	0,11	0,16	0	0
Celkem	24,8	30,3	47,6	68,1	98,6	141,7	186,9	243,7

Zdroj: jednotlivé banky, interní zdroj České spořitelny, ministerstvo pro místní rozvoj

Časovou řadu poskytnutých hypotečních úvěrů celkem nejlépe vystihuje kvadratický trend, i když rozdíly v jednotlivých ukazatelích nebyly příliš vysoké ve srovnání s trendem exponenciálním. Index korelace u kvadratického trendu pro hypoteční úvěry celkem, tedy úvěry poskytnuté výše uváděnými bankami, činil 0,999497365, což označuje velmi vysoký stupeň závislosti mezi časem a poskytnutými hypotečními úvěry. Hodnota M.E. činila 0 a hodnota M.S.E 1,585644912. Na základě statistického softwaru byl vymodelován kvadratický trend ve tvaru  $26,48571 - 5,94881x + 4,136905x^2$  a pro rok 2008 odvozena hodnota 243,7 mld. Kč.

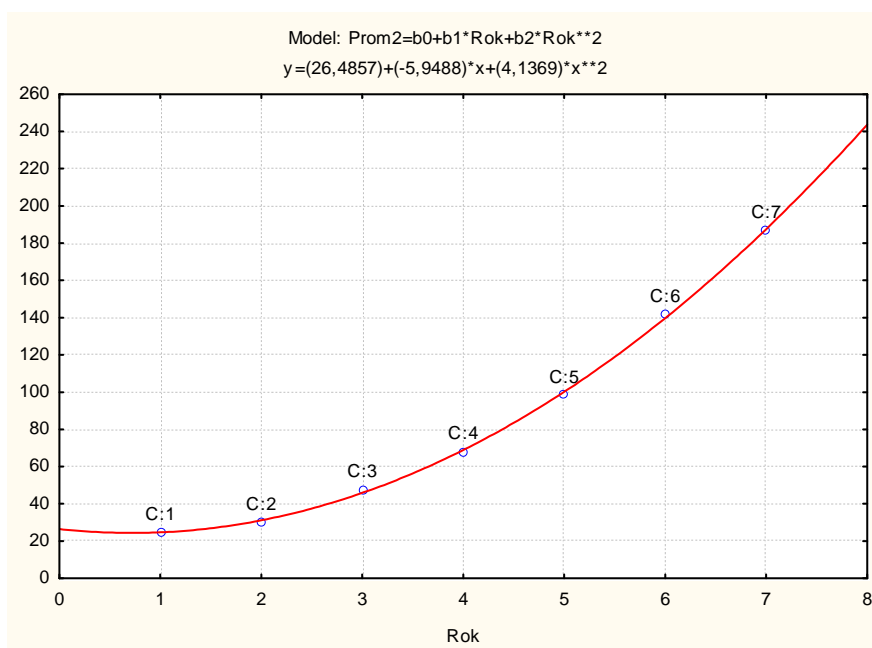
U ryzího exponenciálního trendu, který je zde uveden spíše pro účely porovnání, činil index korelace 0,996521192, hodnota M.E. -2,05 a hodnota M.S.E. 10,97. Exponenciální trend byl odvozen statistickým programem ve tvaru  $17,64784 * e^{0,340032t}$ . V případě zvolení tohoto exponenciálního trendu by predikce objemu poskytnutých hypotečních úvěrů pro rok 2008 činila 267,97 mld. Kč.

<sup>1</sup> Jedná se o predikci, resp. odhad objemu poskytnutých hypotečních úvěrů pro rok 2008 vytvořený softwarovým programem Statistika

<sup>2</sup> Objem poskytnutých hypotečních úvěrů za UniCredit bank v letech 2001 – 2006 je tvořen součtem poskytnutých hypotečních úvěrů HVB Bank a Živnostenské banky.

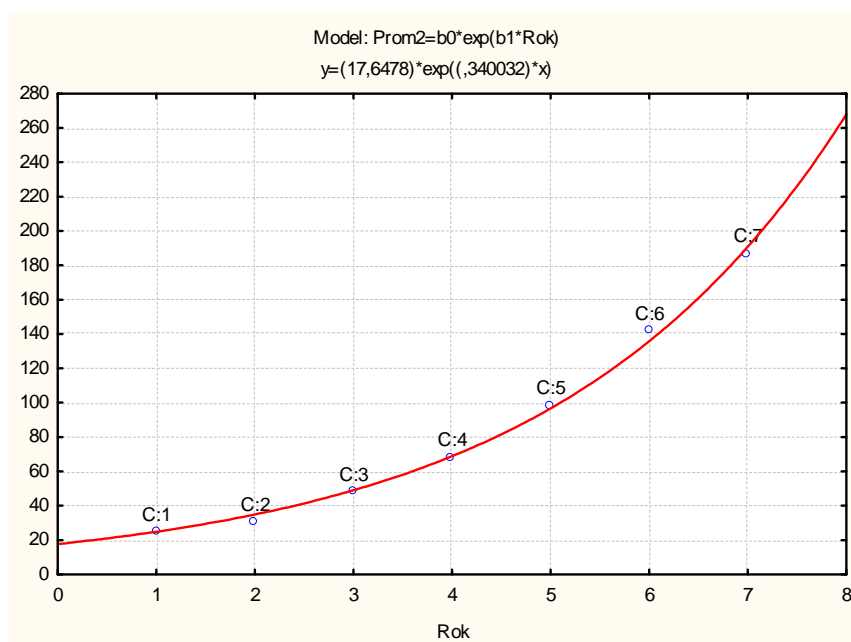
Graf č. 3

### Kvadratický trend vývoje poskytnutých hypotečních úvěrů hypotečními bankami v České republice



Graf č. 4

### Exponenciální trend vývoje poskytnutých hypotečních úvěrů hypotečními bankami v České republice



V roce 2008 se podle statistického odhadu očekává, že banky poskytnou hypoteční úvěry ve výši 243,7 mld., což by znamenalo nárůst o více jak 30 %. Jedná se však pouze o statistický odhad, který vychází z časové řady poskytnutých hypotečních úvěrů v minulých letech. Trend je ovlivněn znatelným růstem hypotečních úvěrů poskytnutých v letech 2005 – 2007, kdy se na růstu hypotečního trhu podílely specifické faktory, vyvolané zejména legislativními změnami platnými od roku 2008. Na základě odhadu odborníků se v příštím roce odhaduje růst 10 %, rok 2008 však bude rokem očekávání. Existuje mnoho neznámých, které komplikují odhady příštího vývoje trhu hypotečních úvěrů. Přicházejí změny daní, dochází k růstu úrokových sazeb, přibývá aktivních hráčů na hypotečním trhu.

Další vývoj je ovlivněn celou řadou faktorů, z nichž některé hovoří ve prospěch růstu, jiné proti. Další růst hypotečních úvěrů může být ovlivněn zejména počínající deregulací nájemného, která zvyšuje atraktivitu vlastního bydlení pro další skupinu občanů, neboť splátky hypotéky pro ně mohou znamenat nižší zátěž než platby nájemného. Příznivý vývoj české ekonomiky a zvyšování životní úrovně obyvatelstva, které se projevuje růstem průměrných mezd, jsou rovněž faktory, které mohou přispět k rozvoji hypotečního trhu. Zájem o hypoteční úvěry bude podpořen i silnými ročníky třicátníků, kteří si pořizují vlastní bydlení.

Nově zavedené zdanění hypotečních zástavních listů bude mít do jisté míry rovněž vliv na budoucí vývoj hypotečního trhu. Investoři budou požadovat vyšší úrokovou sazbu, která by částečně vykompenzovala zdanění. Může dojít ke zdražení hypotečních úvěrů. Osvobození výnosů z hypotečních zástavních listů bylo jednou z mála podpor, které hypoteční úvěrování mělo. Dopad této změny sice nemusí banky pocítit hned, ale určitě tato změna bude mít za následek, že zejména univerzální banky začnou uvažovat nad případnými jinými možnostmi financování hypotečních úvěrů. Hypoteční zástavní listy tak již možná nebudou tak atraktivním zdrojem financování jako doposud. Predikce ve vývoji hypotečních zástavních listů je tedy na základě trendu z minulých let téměř nemožná. Naopak se dá očekávat, že navzdory neustálému růstu hypotečního trhu, daňová změna způsobí pokles v objemu vydaných hypotečních zástavních listů v tomto roce. Banky budou vydávat hypoteční zástavní listy z tranšových emisí, které schválily koncem roku 2007 – tedy před daňovou změnou. Výnosy z těchto hypotečních zástavních listů by měly zůstat nadále osvobozeny od daně z příjmů. Zdanění výnosů se totiž vztahuje na hypoteční zástavní listy emitované po 1. lednu 2008. Daňová změna je tedy jednou z možných příčin proč český hypoteční trh zaznamenal v roce 2007 rekordní nárůst v objemu schválených hypotečních zástavních listů, kdy jednotlivé banky schválily, zejména koncem roku, emise v řádech desítek miliard korun, ale

skutečně vydaly pouze část. Rozdíl mezi skutečně vydaným objemem hypotečních zástavních listů a schváleným objemem je opravdu vysoký a za rok 2007 činí více než 85 mld. Kč. Nabízí se však i jiné vysvětlení - neúměrně vysoká nabídka vzhledem k poptávce. Banky schválily poměrně velký objem emisí, ale z důvodu široké nabídky, nebyly schopny všechny dluhopisy na trhu prodat. V roce 2008 se dá tedy očekávat, že banky budou vydávat hypoteční zástavní listy, které byly schválené před výše zmiňovanou daňovou změnou, tedy koncem roku 2007.

Velkou roli bude hrát v budoucnu také zájem investorů o tento zvláštní druh dluhopisů. V případě, že zájem investorů o hypoteční zástavní listy poklesne, je zřejmé, že banky vstoupí na evropský hypoteční trh a hypoteční zástavní listy začnou emitovat v eurech, podobně jako některé slovenské banky. I z tohoto hlediska lze zdůraznit význam integrace evropských hypotečních trhů. V současné době je však v České republice poptávka po hypotečních zástavních listech natolik silná, že místní banky neuvažují, že by hypoteční zástavní listy emitovaly v eurech a nabídly je k prodeji i v zahraničí. Do konce roku 2007 byla uskutečněna pouze jedna emise v eurech – Komerční bankou v roce 2006. Emise v eurech by pravděpodobně mohla být pro banky nákladnější už jenom z pohledu pojištění proti kurzovému riziku.

Trh hypotečních úvěrů má stále potenciál růstu. Hypoteční dluh na 1 obyvatele je ve srovnání s Evropskou unií poměrně dost nízký. Postupně se prodlužuje splatnost hypotečních úvěrů a splátky se snižují. Dnes má průměrná hypotéka splatnost 23 let a ještě před nedávnem to bylo 15 let. Lidé se nebojí zadlužit na delší dobu, třicetiletá hypotéka již dnes není výjimkou. Hypoteční úvěry si také pořizují stále mladší lidé, proto se dá očekávat, že se banky budou v budoucnu zaměřovat více právě na tuto skupinu občanů. Nabídka hypotečních produktů bude mít do jisté míry také vliv na vývoj hypotečního trhu. Již dnes se banky svou rozmanitou nabídkou snaží klientům co nejvíce usnadnit postup při vyřizování hypotéky a nabídnout jim, pro ně, nejvhodnější produkt. Příkladem je „hypotéka šitá na míru“ od Hypoteční banky, která umožňuje individuální nastavení hypotéky podle potřeb a možností žadatele. Jinou novinkou je tzv. „Hypotéka online“, rovněž produkt Hypoteční banky. Tato hypotéka spočívá ve výběru produktu a volbě parametrů úvěru včetně výše splátek prostřednictvím webových stránek. Tento trend bude pokračovat i do budoucna. Banky se budou snažit zjednodušovat a zrychlovat přístup k hypotékám, aby ušetřily klientům co nejvíce starostí.

Nabídka hypotečních bank se bude určitě rozšiřovat i v souvislosti s integrací hypotečního trhu. Banky se budou snažit udržet si nejen domácí klientelu, ale svými produkty začnou lákat pozornost potenciálních zájemců z jiných členských zemí Evropské unie. Rovněž budou muset čelit silné konkurenci ze zahraničí. Na evropském hypotečním trhu uspějí tedy jen ty nejlepší hypoteční produkty. Toto je však výhled do vzdálené budoucnosti, protože v současné době je pouze posuzována možnost vytvoření jednotného evropského hypotečního trhu a problémy s tím spojené.

### 8.3. Podoba slovenského hypotečního trhu a predikce jeho vývoje

Podoba i vývoj slovenského hypotečního trhu již byly analyzovány v předchozí části diplomové práce. Slovenský hypoteční trh, obdobně jako český, zažívá období růstu. Vzhledem k odlišnému legislativnímu pojetí hypotečního úvěru a omezení státní podpory při jeho poskytování, není trendem ve Slovenské republice rostoucí nabídka klasických hypotečních úvěrů. Některé banky nahrazují, či doplňují, tento, na Slovensku administrativně náročný a nákladný produkt, velmi podobnými produkty. Jedná se o investiční nebo spotřební úvěry na bydlení, případně americkou hypotéku – rovněž úvěry zajištěné zástavními právy k nemovitostem. V této části však bude zaměřena pozornost na predikci budoucího vývoje s ohledem na výsledky statistické metody.

#### 8.3.1. Predikce budoucího vývoje ve Slovenské republice s využitím statistické metody

Predikce budoucího vývoje za pomoci statistického softwaru byla prováděna stejným způsobem jako v případě České republiky.

Tab. č. 75

#### Přehled poskytnutých hypotečních úvěrů jednotlivými bankami v mld. Kč

Banka/rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008 <sup>1</sup>
VÚB banka	1,7	2,6	6,2	6,1	10,6	10,2	17,2	22,8
Tatra banka	1,3	2	3,96	3,42	7,25	10,87	12,1	16,3
Slovenská spořitelna	0,8	2,8	2,95	2,88	10,4	11,8	13,3	18,1
OTP banka	-	0,14	3,18	1,99	2,31	1,65	2,06	5,02
ISTRO banka	0,61	0,52	1,29	1	1,1	1,28	1,62	1,68

<sup>1</sup> Jedná se o predikci, resp. odhad objemu poskytnutých hypotečních úvěrů pro rok 2008 vytvořený softwarovým programem Statistika

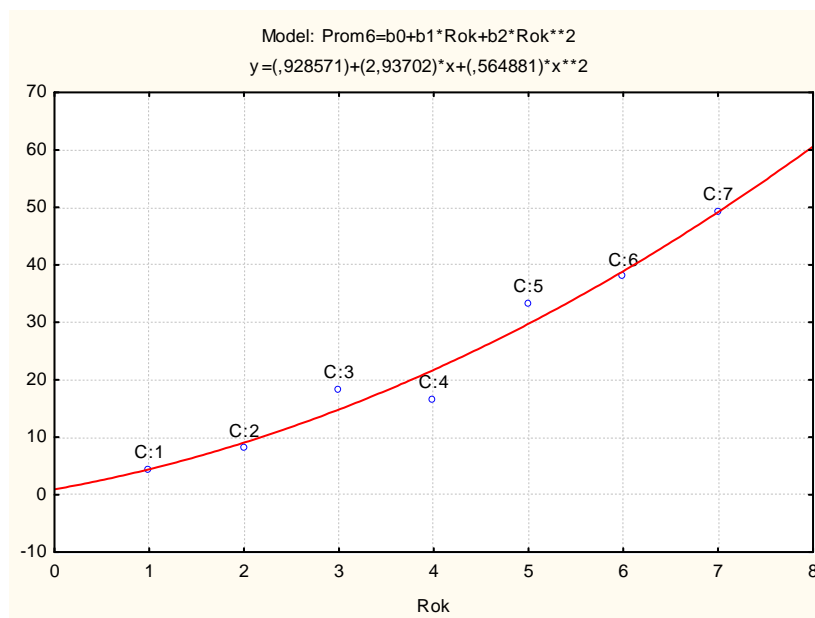


Volksbank Slovakia	-	0,12	0,73	0,49	0,52	0,84	1,21	1,51
Dexia banka	-	-	0,03	0,68	1,05	1,19	1,78	1,97
Celkem	4,41	8,18	18,34	16,56	33,23	37,83	49,27	60,58

V případě Slovenské republiky, časová řada poskytnutých hypotečních úvěrů je nejlépe charakterizována kvadratickým trendem. Tedy stejným trendem, který nejlépe odpovídal vývoji poskytnutých hypotečních úvěrů v České republice. Index korelace u kvadratického trendu činil 0,967581154, což znázorňuje velmi vysoký stupeň závislosti mezi časem a poskytnutými hypotečními úvěry. Obdobným způsobem byl statistickým softwarem vymodelován trend ve tvaru  $0,928571 + 2,937024x + 0,564881x^2$ . Na základě vývoje z minulých let lze očekávat, že banky ve Slovenské republice poskytnou v roce 2008 hypoteční úvěry v celkové částce 60,58 mld. Sk.

Graf č. 5

### **Kvadratický trend vývoje poskytnutých hypotečních úvěrů hypotečními bankami ve Slovenské republice**



I zde se jedná pouze o odhad, na který může mít vliv celá řada faktorů. Jeho naplnění však nebude tak nereálné jako v případě České republiky, kde objem poskytnutých hypotečních úvěrů byl v posledních letech ovlivněn mnoha specifickými faktory, zejména daňovými změnami. V roce 2008 lze ve Slovenské republice navíc očekávat zvýšený zájem o hypoteční úvěry pro mladé lidi s nižšími příjmy, které jsou nyní velmi atraktivní vzhledem k jejich státní podpoře. Zájem bude i o ostatní úvěry na bydlení zajištěné zástavními právy k nemovitostem. Stejně jako v České republice, i ve Slovenské republice, se mění životní styl obyvatel a mnoho obyvatel si přeje bydlet ve svém vlastním domě. A jednou z nejlepších a nejvýhodnějších možností financování je právě hypoteční úvěr.

Výnosy z hypotečních zástavních listů podléhají ve Slovenské republice dani z příjmů již od roku 2004. Tomu je možné přisuzovat, že, jako zdroj financování, nejsou využívány v příliš velkém rozsahu. Několik emisí hypotečních zástavních listů bylo ve Slovenské republice uskutečněno v eurech, což by znamenalo, že se emise umísťují lépe na zahraničních trzích. Novým trendem na Slovensku jsou i emise hypotečních zástavních listů s delší dobou splatností. Dlouhodobá splatnost hypotečních zástavních listů je způsobena tím, že narůstá zájem o hypoteční úvěry, které je možné na Slovensku poskytovat až na dobu 30 let. Při poskytování hypotečních úvěrů banka získává dlouhodobá aktiva, a proto musí hledat i dlouhodobé zdroje, kterými je bude financovat. Průměrná splatnost hypotečních úvěrů je víc jak 20 let a banky je financovaly zástavními listy s kratší splatností, většinou od pěti do deseti let.

Další vývoj ve Slovenské republice v oblasti hypotečního bankovníctví bude v podstatě ovlivněn stejnými faktory jako v případě České republiky. Velkou roli budou hrát úrokové sazby, zájem investorů o hypoteční zástavní listy, přijetí eura či plánovaná integrace evropských hypotečních trhů. Do budoucího vývoje se rovněž může promítnout politika státu v oblasti podpory bydlení, uplatnění silných populačních ročníků na trhu práce, imigrační politika či investiční příležitosti.

## 9. Závěr

Diplomová práce zpracovává velmi aktuální téma, protože hypoteční úvěr představuje nejen v České a Slovenské republice, ale zároveň v celé Evropské unii, nejrozšířenější formu financování vlastního bydlení. Zájem občanů o hypoteční úvěry roste. V Evropské unii v roce 2006 činil podíl zadluženosti hypotečními úvěry 49 % na hrubém domácím produktu. V České republice dosahoval ve stejném roce objem těchto hypoték 7,4 % hrubého domácího produktu, ve Slovenské republice 9,1 %. O rok později, tedy v roce 2007, podíl zadluženosti hypotečními úvěry na hrubém domácím produktu České republiky činil 9,4 %, na Slovensku tento podíl již přesáhl 10 %, údaj za Evropskou unii za rok 2007 nebyl dosud Evropskou hypoteční federací zveřejněn. Je třeba však poznamenat, že ve většině státech Evropské unie došlo ke stabilizaci hypotečního trhu již před několika lety. Podíl zadluženosti hypotékami na hrubém domácím produktu je tedy v Evropské unii vyšší, ale meziroční nárůst zadluženosti je nižší ve srovnání se skupinou států střední a východní Evropy, kde situace je opačná.

I když podíl zadluženosti hypotečními úvěry vůči hrubému domácímu produktu je v České republice v porovnání se Slovenskem nižší, meziroční nárůst byl v České republice vyšší. To bylo způsobeno zejména enormním nárůstem hypotečních úvěrů v roce 2007, ve kterém banky poskytly hypoteční úvěry v částce téměř 187 miliard Kč. K nárůstu přispělo mnoho skutečností, které byly ovlivněny nejen vzrůstající životní úrovní obyvatelstva, ale zejména připravovanou daňovou reformou. Od roku 2008 došlo ke zvýšení sazby daně z přidané hodnoty na stavební práce, proto mnoho lidí neváhalo s pořízením hypotečního úvěru v roce 2007. Dalším důvodem je postupná deregulace nájemného, mění se životní styl obyvatel, lidé si přejí bydlet ve vlastním domě, pro mnoho z nich je placení splátek hypotéky méně zatěžující než placení nájemného. V roce 2008 je tedy zřejmé, že nárůst nově poskytnutých hypotečních úvěrů nebude tak vysoký. Na základě vývoje z minulých let byl statistický softwarem proveden odhad, podle něhož by banky měly v letošním roce poskytnout hypoteční úvěry v částce 243,7 mld. Kč, což by znamenalo nárůst o více jak 30 %. Prognóza na základě statistického vyhodnocení vývoje se pravděpodobně nesplní, podle odborníků se v tomto roce očekává nárůst kolem 10 %. První výsledky čtvrtletního srovnání v roce 2008 dokonce ukazují pokles. Potenciál pro rozvoj hypotečního trhu však stále ještě v České republice existuje.

Poměrně příznivý byl i vývoj úrokových sazeb, i když v posledních letech došlo k jejich zvýšení oproti roku 2005, kdy byly na úrovni historického minima. Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů nebude pravděpodobně nikdy tak razantní jako u běžných úvěrů. Důvodem

je skutečnost, že hypoteční úvěry jsou ve většině případech kryty dlouhodobými zdroji, navíc ve stále větší míře získanými z dlouhodobých hypotečních zástavních listů, které ve světě patří po státních dluhopisech k nejbezpečnějším vkladovým instrumentům, a proto také k nejlevnějším refinančním zdrojům. Připravované emise hypotečních zástavních listů jsou nepochybně vždy dobrou zprávou jak pro zájemce o hypoteční úvěry, tak zřejmě také pro investory. Navíc jsou výbornou ukázkou žádoucího přelévání peněz z míst, kde je jich dostatek, do míst, kde jsou potřebné.

Je třeba však poznamenat, že hypoteční zástavní listy ztratily v České republice od roku 2008 jednu ze svých největších výhod – osvobození výnosů od daně z příjmů. Tento poměrně levný zdroj financování tak zřejmě zdraží, což by se mohlo projevit i v růstu úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. Banky se rovněž budou snažit hledat jiné levnější zdroje. Zrušení této daňové výhody zřejmě nebylo nejlepším krokem ze strany české vlády. Více negativní dopad by však mělo zrušení daňových výhod u hypotečních úvěrů. Jednou z hlavních zájmů každého státu by měla být podpora svých občanů v oblasti bytové politiky. Ve Slovenské republice nemá hypoteční bankovníctví téměř žádnou státní podporu. Výnosy z hypotečních zástavních listů nejsou osvobozeny od daně z příjmu již od roku 2004 a úroky z hypotečních úvěrů nelze na Slovensku uplatnit jako odčitatelnou položku při výpočtu daně z příjmu. Poskytování hypotečních úvěrů je navíc pro banky podmíněno vydáváním hypotečních zástavních listů. Mnohé banky, pro něž bylo nevýhodné 90 % poskytnutých hypotečních úvěrů financovat hypotečními zástavními listy, od tohoto zdroje financování částečně ustoupily a mimo klasických hypotečních úvěrů začaly poskytovat různé alternativní úvěry na bydlení.

Co se týče hodnocení hypotečních bank v České a Slovenské republice, banky byly posuzovány na základě různých ekonomických ukazatelů, mezi něž patří ukazatel bilanční sumy, čistého zisku, základního kapitálu, kapitálové přiměřenosti, počtu zaměstnanců a počtu poboček. Mezi nejdůležitější ukazatele patří bilanční suma, základní kapitál a výše čistého zisku. Na základě těchto ukazatelů patří mezi nejsilnější banky v rámci českého bankovního sektoru Česká spořitelna, Komerční banka a Československá obchodní banka. V rámci slovenského bankovního sektoru zauímají nejlepší postavení podle výše zmíněných ukazatelů Všeobecná úvěrová banka, Tatra banka a Slovenská spořitelna. Oba dva bankovní sektory jsou poměrně stejně rozvinuté, v rámci Evropské unie jsou většinou hluboko pod průměrem. Příkladem může být srovnání poměru aktiv bankovního sektoru a hrubého domácího produktu. V České republice dosahoval tento poměr 97,5 %, na Slovensku 86 %, v Evropské unii 320,1 %. Pokud jde o porovnání čistého zisku na 1 zaměstnance lepší výsledek měla

Česká republika, kde zisk na 1 zaměstnance činil 36 107 eur oproti Slovensku, kde to bylo 25 000 eur.

V neposlední řadě je třeba zmínit pár slov k dnes velmi diskutované integraci evropských hypotečních trhů. V současné době je integrace ve fázi studií, možnostmi integrace se zabývají zejména dvě instituce Evropské unie – Evropská komise a Evropská hypoteční federace. Cílem integrace by měl být výkonnější a konkurenceschopnější trh hypotečních úvěrů podílející se na růstu hospodářství a usnadňující pohyb pracovních sil, který bude zároveň respektovat a ochraňovat zájmy spotřebitelů. Podle zadání Bílé knihy je nutné ještě analyzovat rozdíly ve financování úvěrů v jednotlivých státech a připravovat pravidla pro regulaci nebankovních institucí působících na hypotečním trhu. Mezi hlavní překážky bránící integraci evropských hypotečních trhů patří překážky pro přeshraniční nabídku hypotečních úvěrů, omezená rozmanitost produktů, nízká důvěra a informovanost spotřebitelů a omezená mobilita klientů. V jednotlivých členských státech platí různá legislativa a zvyklosti. Všechno nebude jednoduché propojit. Bude třeba integrovat úvěrové registry, sjednotit způsoby vymáhání pohledávek, oceňování a evidenci zástav, což si vyžádá poměrně dost času. Náklady vynaložené na integrační proces mohou paradoxně vést ke zdražení úvěrů. Je však budoucí integrace žádoucí? Jaké výhody občanům přinese? Lze vůbec integraci provést a pokud ano, bude to efektivní? – V současné době velmi diskutované otázky.

Jednotný evropský trh by neznamenal, že hypoteční produkty budou všude úplně stejné, ale měly by být snadno porovnatelné a dostupné přes hranice. Pokud si člověk bude chtít koupit byt v Praze, apartmán na pobřeží Francouzské riviéry, či chatu v rakouských Alpách, mohl by si vzít hypoteční úvěr v německé hypoteční bance, pokud mu budou její podmínky nejlépe vyhovovat. Nabídka ve většině zemí Evropské unie je určitě poměrně široká, žádný domácí trh ale pravděpodobně neposkytuje plný rozsah produktů, který na evropském, dosud neintegrovaném, hypotečním trhu existuje. Klientům by integrace umožnila najít si pro sebe ten nejhodnější produkt. Výsledkem integrace by tedy měla být jednoduchá, srozumitelná a dostupná hypotéka, kterou je možné získat na jakoukoliv nemovitost v kterémkoliv státě Evropské unie za rovných podmínek.

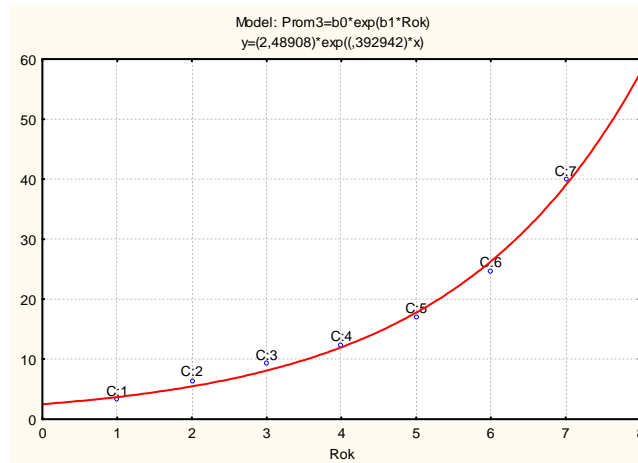
Diplomová práce by mohla prospět bankovním analytikům, kteří by využili vyhodnocení a srovnání dat dvou států, které prošly téměř osmdesáti lety společného vývoje. Zákonnodárci by mohli zvážit, zda Slovenská legislativa v oblasti poskytování hypotečních úvěrů a vydávání hypotečních zástavních listů není lepší.

Při zpracovávání diplomové práce jsem se poměrně podrobně seznámil s problematikou hypotečních úvěrů, včetně legislativy v této oblasti. Ověřil jsem si fungování statistických metod i pro prognózu dalšího vývoje, práce v oblasti bankovníctví byla velice zajímavá, protože se jedná o progresivně se rozvíjející obor, který i v budoucnu bude významný.

## 10. Přílohy

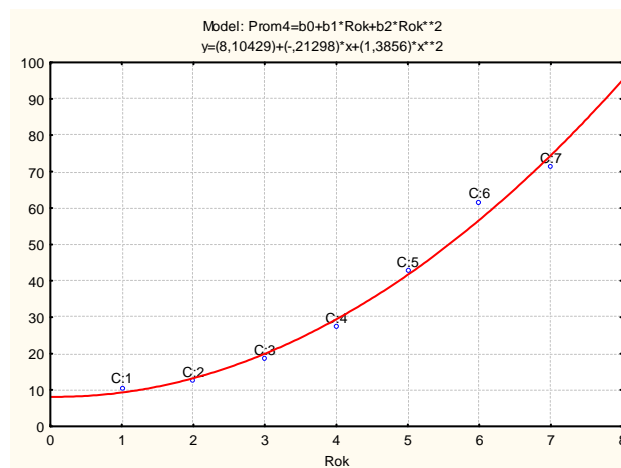
Graf č. 6

**Exponenciální trend vývoje poskytnutých hypotečních úvěrů Hypoteční bankou ve tvaru  $2,48908 \cdot e^{0,392942 \cdot t}$**



Graf č. 7

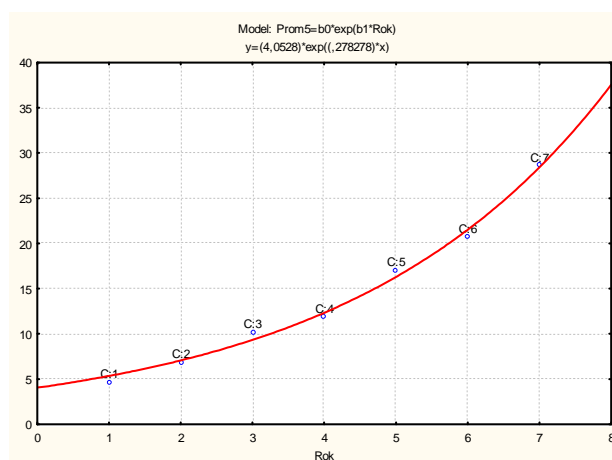
**Kvadratický trend vývoje poskytnutých hypotečních úvěrů Českou spořitelnou ve tvaru  $8,10429 - 0,21298x + 0,3856x^2$**



Graf č. 8

Exponenciální trend vývoje poskytnutých hypotečních úvěrů Komerční bankou ve tvaru

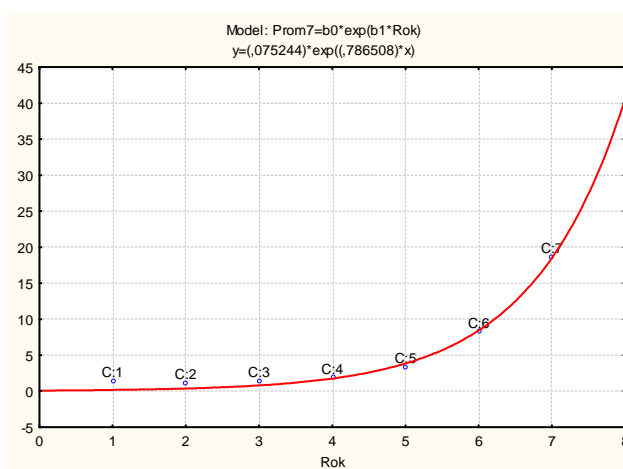
$$4,0528 * e^{0,278278 * t}$$



Graf č. 9

Exponenciální trend vývoje poskytnutých hypotečních úvěrů Raiffeisenbank ve tvaru

$$0,075244 * e^{0,786508 * t}$$





Tab. č. 76

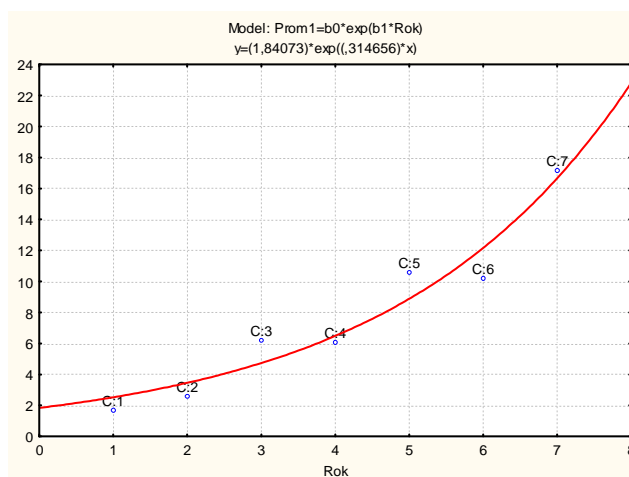
**Vývoj hypotečních úvěrů poskytnutých hypotečními bankami v České republice<sup>1</sup>**

Rok	Občany		Podnikatelé		Municipality		Celkem	
	Počet HÚ	Jistina*	Počet HÚ	Jistina*	Počet HÚ	Jistina*	Počet HÚ	Jistina*
2001	14 250	14,7	457	8,9	130	1,2	14 837	24,8
2002	21 002	22,5	430	6,5	113	1,2	21 545	30,3
2003	31 478	36,2	626	10,6	61	0,804	32 165	47,6
2004	40 985	52,0	774	15,5	56	0,676	41 815	68,1
2005	51 026	72,1	1 323	25,6	39	0,627	52 388	98,3
2006	67 344	100,1	1 807	39,4	38	0,412	69 189	140,7
2007	83 344	142,3	2 383	41,5	30	0,278	85 757	184,1
2008	100 780	180,8	3 184	58,3	39	0,153	104 003	239,7

\* v mil Kč

Graf č. 10

**Exponenciální trend vývoje poskytnutých hypotečních úvěrů Všeobecné úvěrové banky ve tvaru  $1,84073 \cdot e^{0,314656 \cdot t}$**



<sup>1</sup> do této statistiky jsou zahrnuty všechny banky, které vydávají HZL, mimo Volksbank, která poskytla údaje pouze o objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Navíc je zařazena GE Money Bank

## 11. Seznam použité literatury

1. Revenda, Z.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. Praha: Management Press. 1999. 620 s. ISBN 80-85943-49-2
2. Musílek, P.: Trhy cenných papírů. Praha: Ekopress. 2002. 459 s. ISBN 80-86119-55-6
3. Dvořák, P.: Bankovníctví pro bankéře a klienty. Praha: LINDE. 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-x
4. Polouček, S.: Bankovníctví. Praha: C.H.Beck. 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7
5. Rejnuš, O.: Teorie a praxe obchodování s cennými papíry. Praha: Computer Press. 2003. 257 s. ISBN 80-7226-571-7
6. Dědič, J. a kol.: Právo cenných papírů kapitálového trhu. Praha: PROSPEKTRUM. 1999. 546 s. ISBN 80-7175-084-0
7. Pavelka, F., Opltová, R.: Jak správně na hypotéky. Praha: CONSULTINVEST. 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3
8. Dušek, P.: Právo hypotečního úvěrování. Praha: C. H. Beck. 2001. 208 s. ISBN 80-7179-384-1
  
9. Výroční zpráva Hypoteční banky za rok 2006
10. Výroční zpráva České spořitelny za rok 2006
11. Výroční zpráva Komerční banky za rok 2006
12. Výroční zpráva HVB Bank za rok 2006
13. Výroční zpráva Československé obchodní banky za rok 2006
14. Výroční zpráva Raiffeisenbank za rok 2006
15. Výroční zpráva Wüstenrot hypoteční banky za rok 2006
16. Výroční zpráva Volksbank za rok 2006
17. Výroční zpráva eBanky za rok 2006
18. Výroční zpráva Živnostenské banky za rok 2006
19. Prospekty emitenta (České spořitelny, Komerční banky, Hypoteční banky)
20. Výroční zpráva Všeobecné úvěrové banky za rok 2006
21. Výroční zpráva Slovenské spořitelny za rok 2006
22. Výroční zpráva Tatra banky za rok 2006
23. Výroční zpráva OTP banky za rok 2006
24. Výroční zpráva ISTRO banky za rok 2006
25. Výroční zpráva Dexia banky za rok 2006

26. Výroční zpráva HVB Bank Slovakia za rok 2006
27. Výroční zpráva Unibanky za rok 2006
28. Výroční zpráva Volksbank Slovakia za rok 2006
29. White Paper on the Integration of EU Mortgage Credit Markets

Zákony:

- Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech  
Zákon č.21/1992 Sb., o bankách  
Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu  
Slovenský zákon č. 483/2001 Zb., o bankách  
Slovenský zákon č. 530/1990 Zb., o dluhopisech

Internetové stránky:

- [www.jednotlivých bank](http://www.jednotlivychbank.cz)  
[www.bankovnictvi.cz](http://www.bankovnictvi.cz)  
[www.finance.cz](http://www.finance.cz)  
[www.finweb.cz](http://www.finweb.cz)  
[www.mmr.cz](http://www.mmr.cz) (internetové stránky ministerstva pro místní rozvoj)  
[www.cnb.cz](http://www.cnb.cz) (internetové stránky České národní banky)  
[www.czso.cz](http://www.czso.cz) (internetové stránky Českého statistického úřadu)  
[www.nbs.sk](http://www.nbs.sk) (internetové stránky Slovenské národní banky)  
[www.statistics.sk](http://www.statistics.sk) (internetové stránky Slovenského statistického úřadu)  
[www.bcpb.sk](http://www.bcpb.sk) (internetové stránky Burzy cenných papírů Bratislava)  
[www.ecb.int](http://www.ecb.int) (internetové stránky Evropské centrální banky)  
[www.hypo.org](http://www.hypo.org) (internetové stránky Evropské hypoteční federace)  
[ec.europa.eu/eurostat](http://ec.europa.eu/eurostat) (internetové stránky Evropského statistického úřadu)