

Univerzita Pardubice

Fakulta ekonomicko-správní

Dopad celosvětové finanční krize na hypotéční trh v České republice

Lenka Herzánová

Bakalářská práce

2015

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Lenka Herzánová**
Osobní číslo: **E12100**
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná ekonomika a správa: Veřejná ekonomika**
Název tématu: **Dopad celosvětové finanční krize na hypotéční trh v ČR**
Zadávací katedra: **Ústav ekonomických věd**

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

Cílem práce je popsat vývoj českého hypotéčního trhu a vývoj úrokových sazeb hypotéčních úvěrů a provést analýzu dopadu finanční krize na hypotéční úvěrování v ČR.


Osnova:

- Charakteristika bankovního systému.
- Vymezení jednotlivých druhů bank a bankovních operací (obchodů).
- Specifikace hypotéčních bank a hypotéčních úvěrů.
- Vývoj hypotéčního trhu v ČR.
- Analýza hypotéčního trhu v ČR.
- Analýza vlivu finanční krize na hypotéční úvěrování v ČR.

Rozsah grafických prací: -
Rozsah pracovní zprávy: cca 35 stran
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická
Seznam odborné literatury:


REVENDA, Z. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012, 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.
POLOUČEK, S. Peníze, banky, finanční trhy. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2009, xviii, 414 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-152-9.
DVOŘÁK, P. Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. 2., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2001, 471 s. Praktické příručky (Linde). ISBN 80-720-1310-6.
MEJSTRÍK, M., PEČENÁ, M., TEPLÝ, P. Základní principy bankovníctví. 1. vyd. V Praze: Karolinum, 2008, 627 s. ISBN 978-802-4615-004.
Internetové stránky ČNB a vybraných hypotéčních bank

Vedoucí bakalářské práce:

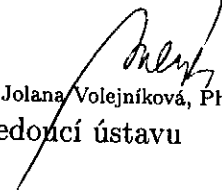

Ing. Liběna Černožorská, Ph.D.
Ústav ekonomických věd

Datum zadání bakalářské práce: 29. září 2014

Termín odevzdání bakalářské práce: 30. dubna 2015


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

L.S.


doc. Ing. Jolana Volejníková, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 29. září 2014

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto práci vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

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

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně.

V Pardubicích dne 27.4.2015

Lenka Herzánová

PODĚKOVÁNÍ:

Tímto bych ráda poděkovala vedoucí své bakalářské práce Ing. Liběně Černožorské, Ph.D. za její odbornou pomoc a cenné rady, které mi pomohly při zpracování bakalářské práce. Poděkování rovněž patří mé rodině za jejich podporu a především trpělivost.

ANOTACE

Tato bakalářská práce je zaměřena na hypotéční trh v České republice. Zabývá se především analýzou vývoje hypotéčního trhu a dopadem celosvětové finanční krize na objemy poskytovaných hypotéčních úvěrů. Práce rovněž charakterizuje bankovní systémy a oblast hypotéčního bankovníctví.

KLÍČOVÁ SLOVA

Hypotéční úvěr, hypotéční trh, hypotéční bankovníctví, úroková sazba, finanční krize

TITLE

The impact of the global financial crisis on the mortgage market in the Czech Republic

ANNOTATION

This bachelor thesis focuses on the mortgage market in the Czech Republic. It deals especially with analysis of the development of the mortgage market and the impact of the global financial crisis on the volume of mortgage loans. The thesis characterizes the banking systems and the section of mortgage banking.

KEYWORDS

Mortgage loan, mortgage market, mortgage banking, interest rate, financial crisis

OBSAH

Úvod	10
1 BANKOVNÍ SYSTÉM	11
1.1 Centrální bankovníctví	12
1.1.1 Centrální banka České republiky	13
1.2 Obchodní bankovníctví	13
1.2.1 Bankovní obchody	14
1.2.2 Druhy bank	18
2 HYPOTÉČNÍ BANKOVNICTVÍ	20
2.1 Hypotéční úvěry	21
2.1.1 Maximální výše hypotéčního úvěru	21
2.1.2 Úroková sazba z hypotéčních úvěrů	22
2.1.3 Druhy hypotéčních úvěrů	24
2.2 Hypotéční banky	26
2.2.1 Hypotéční zástavní listy	26
2.2.2 Poskytovatelé hypotéčních úvěrů v České republice	27
3 VÝVOJ HYPOTÉČNÍHO BANKOVNICTVÍ	36
3.1 Historie vývoje hypotéčního bankovníctví v českých zemích	36
3.2 Vývoj hypotéčního bankovníctví v Československu v letech 1918 – 1989	37
3.3 Vývoj hypotéčního bankovníctví v České republice od roku 1990	38
3.3.1 Vývoj objemu poskytnutých hypotéčních úvěrů	41
4 FINANČNÍ KRIZE A HYPOTÉČNÍ TRH V ČESKÉ REPUBLICE	43
4.1 Počátek celosvětové finanční krize	43
4.2 Vliv finanční krize na hypotéční trh v České republice	45
4.2.1 Vývoj faktorů ovlivňujících hypotéční trh v době finanční krize	48
4.3 Shrnutí	52
Závěr	54
Použitá literatura	56

SEZNAM ILUSTRACÍ

Obrázek 1: Funkce centrální banky	12
Obrázek 2: Základní funkce bank.....	14
Obrázek 3: Vývoj úrokových sazeb v České republice.....	23
Obrázek 4: Podíl bank na hypotéčním trhu podle objemu poskytnutých hypotéčních úvěrů v České republice.....	34
Obrázek 5: Porovnání jednotlivých hypotéčních bank podle úrokových sazeb hypotéčních úvěrů v České republice	35
Obrázek 6: Vývoj objemu a počtu poskytnutých hypotéčních úvěrů fyzickým osobám v České republice	42
Obrázek 7: Vývoj základní úrokové sazby FED v USA	44
Obrázek 8: Vývoj reálných cen nemovitostí v USA	45
Obrázek 9: Vývoj repo sazby a průměrné úrokové sazby hypotéčních úvěrů v České republice	46
Obrázek 10: Vývoj objemu poskytnutých hypotéčních úvěrů v České republice a Velké Británii	47
Obrázek 11: Zadluženost domácností v České republice.....	47
Obrázek 12: Vývoj průměrných ročních úrokových sazeb hypotéčních úvěrů a objemu poskytnutých hypotéčních úvěrů v České republice	48
Obrázek 13: Vývoj indexu cen nemovitostí (průměr = 100%) a objemu poskytnutých hypotéčních úvěrů v České republice	49
Obrázek 14: Vývoj HDP a objemu poskytnutých hypotéčních úvěrů v České republice.....	50
Obrázek 15: Vývoj míry nezaměstnanosti a objemu poskytnutých hypotéčních úvěrů v České republice	51

SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

atd.	a tak dále
a.s.	akciová společnost
CRA	Community Reinvestment Act
č.	číslo
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSFR	Česká a Slovenská federativní republika
ČSOB	Československá obchodní banka
DPH	daň z přidané hodnoty
FED	Federální rezervní systém
GE	General Electric
HDP	hrubý domácí produkt
HÚ	hypotéční úvěr
HZL	hypotéční zástavní list
KB	Komerční banka
Kč	Koruna česká
LTV	loan to value
mil.	milion
mld.	miliarda
např.	například
odst.	odstavec
popř.	popřípadě
PRIBOR	Prague InterBank Offered Rate
Sb.	sbírka
tj.	to jest
tzn.	to znamená
UK	United Kingdom
USA	United States of America

ÚVOD

Hypotéční bankovníctví se v České republice začalo rozvíjet v polovině 90. let 20. století. Zprvu se nejednalo o příliš oblíbený zdroj finančních prostředků na pořízení bydlení, neboť cena hypotéčních úvěrů byla extrémně vysoká. Na konci minulého století však došlo v souvislosti s ekonomickým růstem ke snížení úrokových sazeb ČNB, což se projevilo ve snížení úrokových sazeb hypotéčních úvěrů. Tento krok byl startovním impulzem k rozmachu českého hypotéčního úvěrování. Objemy a počty poskytovaných hypotéčních úvěrů rostly rychlým tempem. Na hypotéční trh vstupovaly nové banky a tím se rozšiřovala i nabídka možností financování bydlení či jiných potřeb klientů.

Zlom nastal s příchodem celosvětové finanční krize, která vznikla v souvislosti s problémy na americkém hypotéčním trhu. Krize se odrazila v oblasti hypotéčního úvěrování, kdy banky zpřísnili podmínky pro poskytování hypotéčních úvěrů a lidé pocíťovali nejistotu ohledně budoucích příjmů. To se projevilo prudkým poklesem objemu poskytovaných hypotéčních úvěrů.

Tato bakalářská práce je tedy zaměřena na hypotéční bankovníctví v České republice a především na analýzu dopadů celosvětové finanční krize na hypotéční trh v ČR.

Práce je rozdělena do 4 kapitol. První část se věnuje charakteristice bankovního systému a jeho formám uspořádání. Popisuje jak centrální bankovníctví, tak i bankovníctví obchodní, jeho produkty a druhy bank.

Další kapitola je zaměřena na hypotéční bankovníctví. Nejprve se zabývá hypotéčními úvěry. Tato část obsahuje právní vymezení těchto úvěrů a rovněž pojednává o výši hypotéčních úvěrů, jejich úrokových sazbách, ale také o druzích hypotéčních úvěrů. Další část se věnuje hypotéčním bankám obecně, ale i bankám poskytující hypotéční úvěry v ČR včetně uvedení stručné informace o jejich produktech v rámci hypotéčního bankovníctví.

Třetí kapitola se zabývá vývojem hypotéčního bankovníctví od samých počátků hypotéčního úvěrování v českých zemích až po současnou situaci v ČR. Součástí této části práce je analýza vývoje objemu poskytnutých hypotéčních úvěrů v ČR.

Poslední část práce je věnována finanční krizi a jejímu vlivu na hypotéční úvěry v ČR. Nejprve se zabývá počátky samotné finanční krize, jejími příčinami a důsledky v USA. Poté hodnotí situaci v oblasti českého hypotéčního bankovníctví. Podrobněji je rozebrán vývoj faktorů, které mají vliv na poskytování hypotéčních úvěrů.

1 BANKOVNÍ SYSTÉM

Bankovním systémem se rozumí souhrn bank působících v určité zemi, jejich vzájemných vazeb a vazeb k okolí. Funkce a způsob fungování bankovního systému jsou určovány v základní rovině existujícím ekonomickým systémem v dané zemi, jeho podstatou a rozvinutostí. K dalším relevantním faktorům ovlivňujícím uspořádání a fungování bankovního systému je určitě možné zařadit rozvinutost finančního trhu, měnovou stabilitu, směnitelnost měny, zapojení dané země do nadnárodních struktur, způsob regulace bank, historický vývoj, tradice a řadu dalších.

Bankovní systém lze dělit podle různých hledisek. Nejčastějším dělením je dělení na jednostupňový a dvoustupňový bankovní systém, což vyjadřuje členění bankovního systému podle makroekonomických funkcí a funkcí mikroekonomických. [15]

Moderní bankovní systémy ve vyspělých zemích jsou založeny na dvoustupňovém principu, který spočívá na institucionálním oddělení makroekonomické funkce, kterou zabezpečuje centrální banka a mikroekonomické funkce, která je doménou sítě obchodních bank¹.

Jednostupňový bankovní systém historicky předcházela bankovnímu systému dvoustupňovému. V jeho rámci neexistovala centrální banka a veškeré bankovní činnosti byly prováděny obchodními bankami. Za zvláštní formu tohoto systému je možné považovat i tzv. monobanky, které byly založeny na tom, že makroekonomická i mikroekonomická funkce byly spojeny do jedné banky. [47]

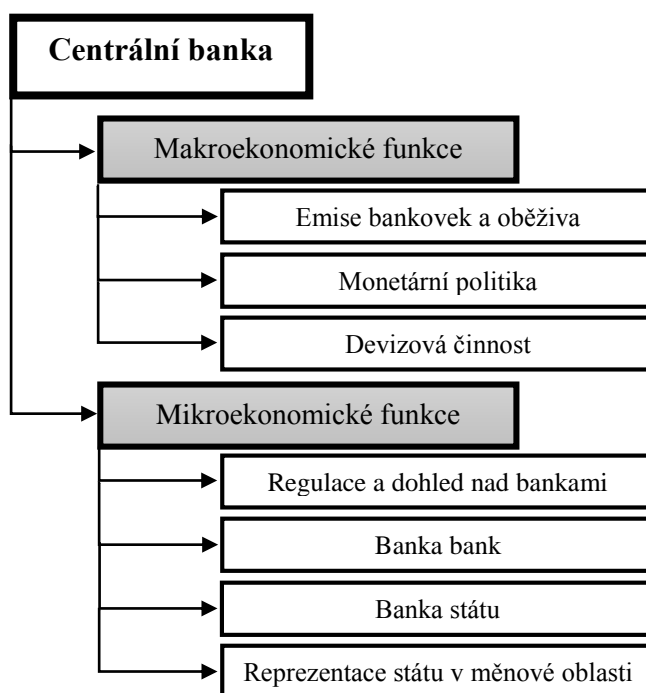
Banky lze dále rozlišovat i podle rozsahu činností prováděných jednotlivými bankami, a to na specializovanou (oddělenou) bankovní soustavu a univerzální bankovní soustavu. Model odděleného bankovníctví je založen na institucionálním oddělení komerčního a investičního bankovníctví. V zemích EU i v anglosaských zemích převládá model univerzálního bankovníctví, který je založen na tom, že banky mohou poskytovat celou paletu bankovních produktů, a to jak klasické produkty komerčního bankovníctví, tak i produkty investičního bankovníctví. [3]

Bankovní systém České republiky (dále jen ČR) byl před rokem 1990 jednostupňový a existovala zde striktní specializace jednotlivých bank. Od 1.1.1990 vstoupily v platnost 2 zákony (zákon o Státní bance československé a zákon o bankách a spořitelnách), jimiž byl vytvořen základ pro fungování dvoustupňového bankovního systému. [43]

¹ O centrální bance bude dále pojednáno v podkapitole 1.1 a obchodních bankách v podkapitole 1.2.

1.1 Centrální bankovníctví

Centrální banka má v moderním bankovním systému významné až nezastupitelné místo. Její postavení, funkce a cíle jsou v mnohém odlišné od ostatních bank. Hraje důležitou roli ve vztahu ke komerčním bankám, vládním institucím a ostatním centrálním bankám. Centrální bankéři svou politikou ovlivňují úrokové sazby, objem úvěrů a nabídku peněz, což má vliv na finanční trhy a makroekonomické indikátory. V současné době plní centrální banky v tržních ekonomikách dva hlavní okruhy funkcí: makroekonomické (zajištění stabilního měnového vývoje) a mikroekonomické (zabezpečení bezpečnosti, efektivnosti, spolehlivosti a důvěryhodnosti bankovního systému). [15] [38]



Obrázek 1: Funkce centrální banky

Zdroj: [38]

Centrální banka se prostřednictvím regulace měnové báze, úrokových sazeb a popř. měnového kursu snaží plnit stanovené cíle. Pro plnění těchto cílů využívá nástroje měnové politiky, kterými jsou: [47]

- operace na volném trhu
- diskontní nástroje
- kursové intervence
- povinné minimální rezervy
- ostatní nástroje.

1.1.1 Centrální banka České republiky

Centrální bankou v ČR je Česká národní banka (dále jen ČNB), která vznikla k 1. lednu 1993. Základní postavení české centrální banky je dáno Ústavou, která zaručuje nezávislost ČNB. Dále je její postavení konkretizováno v zákoně č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, který zakotvuje cíle centrální banky, její organizaci, nástroje, pravomoci, principy hospodaření apod. [15]

ČNB je právnickou osobou veřejného práva se sídlem v Praze. Sedm regionálních zastoupení se nachází v Praze, Ústí nad Labem, Plzni, Českých Budějovicích, Hradci Králové, Brně a Ostravě. ČNB je součástí Evropského systému centrálních bank a podílí se na plnění jeho cílů a úkolů. Dále je součástí Evropského systému dohledu nad finančními trhy a spolupracuje s Evropskou radou pro systémová rizika a evropskými orgány dohledu nad finančními trhy.

Hlavním cílem činnosti ČNB je péče o cenovou stabilitu. Dosažení a udržení cenové stability, tj. nízkoinflačního prostředí v ekonomice, je trvalým příspěvkem centrální banky k vytváření podmínek pro udržitelný hospodářský růst. ČNB dále pečuje o finanční stabilitu a bezpečné fungování finančního systému v ČR. Za tímto účelem vytváří makrobezpečnostní politiku tím, že identifikuje rizika ohrožení stability finančního systému a přispívá k jeho odolnosti. Rovněž podporuje obecnou hospodářskou politiku vlády a hospodářské politiky v Evropské unii, pokud není tento vedlejší cíl v rozporu s cílem hlavním. [9]

1.2 Obchodní bankovníctví

Banky jsou ve své podstatě podnikatelské subjekty, které mají ve srovnání s podniky v jiných odvětvích ekonomiky řadu specifických rysů vyplývajících z jejich podstaty jako „obchodníků se svěřenými penězi“ a projevujících se v jejich postavení a celkovému významu v ekonomice². Proto je činnost bank upravena přísnějšími pravidly oproti obecné úpravě podnikání. Základní cíl činnosti banky je však shodný s cílem u kteréhokoliv jiného podniku. Bankám tedy jde o maximalizaci tržní ceny akcií či maximalizaci zisku. [15] [47]

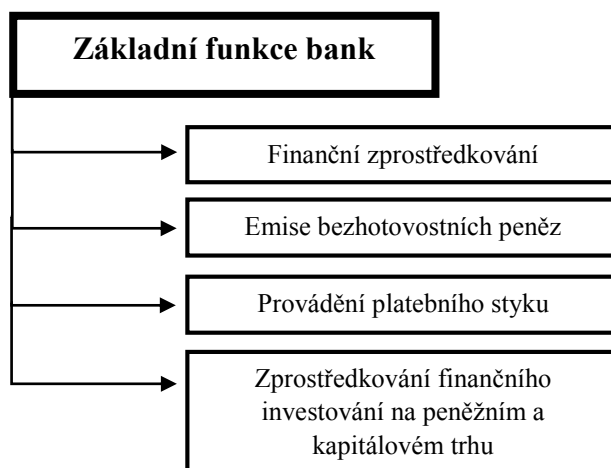
V ČR se v současné době řídí činnost bank zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, z něhož vyplývá, že založit banku může pouze právnická osoba se sídlem v ČR a může mít pouze formu akciové společnosti (dále jen a.s.) a minimální kapitál 500 mil. Kč. [43]

² Pojmem „banky“ jsou označovány všechny banky kromě banky centrální.

Zákon dále stanovuje, že tyto a.s. musí splňovat podmínky: [15]

- *přijímají vklady od veřejnosti*, přičemž vkladem se rozumějí svěřené peněžní prostředky, které představují závazek vůči vkladateli na jejich výplatu. Přijímání vkladů od veřejnosti u nás ze zákona smějí provádět výhradně banky;
- *poskytují úvěry*, za něž se považují v jakékoli formě dočasně poskytnuté peněžní prostředky;
- k výkonu bankovních činností *mají povolení působit jako banka* - toto povolení, označované jako bankovní licence, uděluje ČNB, která si před rozhodnutím vyžádá stanovisko Ministerstva financí.

Banky plní v podmínkách tržní ekonomiky i řadu funkcí, jejichž přehled je uveden v následujícím schématu.



Obrázek 2: Základní funkce bank

Zdroj: Vlastní zpracování dle [47]

1.2.1 Bankovní obchody

Bankovní obchody mají společné rysy, kterými jsou³: [3]

- *nemateriální (nehmotný) charakter* – není možné se jimi předzásobit, jsou abstraktní a nejsou patentovatelné,
- *dualismus* – je nutné rozlišovat hodnotovou (finanční objem daného produktu) a věcnou (počet jednotlivých produktů) stránku bankovního produktu, což má význam

³ Místo pojmu bankovní obchody lze použít i pojmy bankovní produkty či bankovní služby.

pro vyjádření ziskovosti jednotlivých produktů, kdy záleží na obou stránkách, zda bude daný produkt pro banku ziskový,

- *vzájemnou propojenost a podmíněnost* – jeden produkt nemůže existovat bez druhého.

Moderní přístupy k systematizaci bankovních obchodů staví do popředí funkci, jakou plní daný bankovní produkt pro klienta banky. Podle tohoto přístupu se bankovní obchody rozdělují do základních skupin: [47]

- bankovní finančně úvěrové produkty,
- depozitní (vkladové) bankovní produkty,
- platebně zúčtovací bankovní produkty,
- produkty investičního bankovníctví,
- pokladní a směnářské produkty.

Bankovní finančně úvěrové produkty umožňují klientům získat finanční prostředky od banky. Patří mezi nejdůležitější obchody obchodních bank. Banky poskytují celou řadu různých úvěrů, které se vzájemně odlišují řadou charakteristik. Tyto produkty je možné rozdělit do tří skupin: peněžní úvěry, závazkové úvěry a záruky, alternativní formy financování. [3] [47]

Peněžní úvěry spočívají ve skutečně poskytnutých peněžních prostředcích. Do této skupiny patří celá řada úvěrů: [3]

- *kontokorentní úvěr* – zůstatek běžného účtu klienta může přecházet do minusu (debetu). Pro čerpání úvěru je stanoven úvěrový rámec, který může být krátkodobě překročen, obvykle za sankční úrok,
- *eskontní (směnečný) úvěr* – spočívá v nákupu směnek bankou (eskont) před jejich splatnosti se srážkou úroku (diskontu),
- *negociační úvěr* – jde o eskontní úvěr přizpůsobený potřebám zahraničního obchodu,
- *lombardní úvěr* – jedná se o úvěr zajišťovaný zástavou movité věci nebo práva,
- *hypoteční úvěr* – dlouhodobý úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti,
- *spotřebitelský úvěr* – neúčelový úvěr poskytovaný fyzickým osobám nepodnikatelům, který slouží ke krytí spotřebních výdajů,
- *revolvingový úvěr* – opakované poskytování krátkodobých úvěrů.

V rámci závazkových úvěrů a záruk se banka zavazuje za svého klienta splnit jeho závazek, pokud tak neučiní sám. Do této skupiny patří: [3]

- *akceptační úvěr* – banka akceptací směnky (podepsání směnky jako spoludlužník) ručí za směnečnou částku a stává se hlavním směnečným dlužníkem,
- *ramboursní úvěr* – jde o formu akceptačního úvěru přizpůsobeného zahraniční obchodní operaci. Banka (ramboursní banka) na žádost dovozce (dlužníka) akceptuje směnku, kterou na dovozce vystavil vývozce (věřitel),
- *avalový úvěr* – banka přejímá záruku za závazek svého komitenta vůči třetí osobě z titulu placení nebo provedení služby či dodání zboží,
- *bankovní záruka* – vzniká písemným prohlášením banky v záruční listině, že uspokojí příjemce záruky do výše určité peněžní částky podle obsahu záruční listiny, jestliže dlužník (žadatel o bankovní záruku) nesplní určitý závazek nebo budou splněny jiné podmínky stanovené v záruční listině.

Alternativní formy financování představují další možnosti, jakým způsobem klient může získat finanční prostředky za určitých specifických podmínek. Patří sem: [3]

- *factoring* – představuje smluvně sjednaný odkup krátkodobých pohledávek faktoringovou společností,
- *forfaiting* – představuje smluvně sjednaný odkup střednědobých a dlouhodobých pohledávek,
- *finanční leasing* – je založen na dlouhodobém pronájmu předmětu leasingu upraveném příslušnou smlouvou mezi pronajímatelem a nájemcem. Realizuje jej banka prostřednictvím vlastních založených společností nebo společností založených výrobcí.

Depozitní (vkladové) bankovní produkty představují pro banku formu získávání cizího kapitálu. Pro klienty znamenají tyto obchody možnost uložit si a zhodnotit své dočasně volné finanční zdroje v bance. Mezi základní depozitní obchody patří: [47] [3]

- *vklady na viděnou* – vklady klientů jsou kdykoliv splatné bez výpovědní lhůty,
- *termínované vklady* – jde o vklady na pevnou a zpravidla větší částku, kterou klient ukládá u banky za účelem vyššího úrokového výnosu s tím, že se po sjednanou dobu dobrovolně vzdává možnosti disponovat se vkladem,

- *úsporné vklady* – jedná se o vklady na úsporných vkladových účtech, proti kterým je bankou vystaven doklad, nejčastěji ve formě vkladní knížky. Dispozice se vkladem je možná pouze proti předložení tohoto dokladu,
- *bankovní dluhové cenné papíry* – banky nejčastěji emitují bankovní dluhopisy, hypoteční zástavní listy a depozitní směnky,
- *stavební spoření* – klienti po jistou dobu spoří a po splnění určitých podmínek získávají zpět své úspory včetně nároku na poskytnutí účelového stavebního úvěru. Banky získávají relativně levné zdroje z vkladů klientů.
- *úvěry a vklady od ostatních bank.*

Platebně zúčtovací bankovní produkty slouží k zabezpečování platebního styku a patří k jednomu z nejdůležitějších úkolů, které banky ve vyspělých tržních ekonomikách plní. Platební styk lze rozdělit na hotovostní platební styk, který je realizován prostřednictvím bankovek a mincí, poštovních poukázek, hotovostních šeků a bezhotovostní platební styk. Při bezhotovostním platebním styku dochází k transferu peněz ve formě zápisu na účtech plátce a příjemce. [38] [3] Tyto platby lze organizovat jako: [3]

- *hladké platby* – využívají řadu instrumentů a nejčastější jsou příkazy k úhradě, kdy podnět k placení dává plátce (dlužník); příkazy k inkasu, kdy podnět k placení dává příjemce platby; šek, který obsahuje bezpodmínečný příkaz výstavce šeku bance, aby vyplatila z jeho účtu oprávněnému majiteli šeku uvedenou částku; platební karty,
- *dokumentární platby* – jsou založeny na smlouvách mezi věřitelem a dlužníkem, kdy provedení platby je vázáno na předložení předem dohodnutých dokumentů. Patří sem dokumentární akreditiv – banka se na základě žádosti kupujícího a na jeho účet písemně zavazuje zaplatit příjemci akreditivu (prodávajícímu) danou částku, pokud on předloží požadované dokumenty v řádné lhůtě; dokumentární inkaso – prodávající dává příkaz své bance, aby pro něj inkasovala od kupujícího určitou peněžní částku proti předání dokumentů.

Vymezení **produktů investičního bankovníctví** se v literatuře různí. V zásadě se však dá za investiční bankovníctví považovat takové bankovníctví, které nabízí emisi cenných papírů, obchodování s cennými papíry pro klienty, investice do cenných papírů a obchodování s nimi na vlastní účet, kolektivní investování, investiční poradenství, správu aktiv, zprostředkování fúzí a akvizic, oceňování aktiv, akciových podílů a podniků. [3]

1.2.2 Druhy bank

Činnosti konkrétních druhů bank se do značné míry odlišují. Odlišnost spočívá zejména ve struktuře obchodů, na které se tyto banky zaměřují, může však vyplývat i z okruhu klientely nebo z cílů, které sledují. Základní druhy bank jsou následující: [47]

- univerzální komerční banky,
- spořitelny,
- stavební spořitelny,
- spořitelní a úvěrová družstva,
- hypotéční banky,
- investiční banky,
- banky se státní účastí.

Nejobvyklejším typem bank jsou **univerzální komerční banky**, což je dáno i tím, že díky možnosti širší nabídky produktů jsou více konkurenceschopné a obecně stabilnější. Typickým znakem těchto bank je nabídka veškerých produktů komerčního i investičního bankovníctví. Rozhodující podíl na českém bankovním trhu zaujímají Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a.s., Komerční banka, a.s. a UniCredit, a.s.. [15] [3] [47]

Jedny z prvních druhů bank jsou **spořitelny**, které se soustředily na sběr primárních vkladů, poskytování úvěrů a provádění dalších služeb (vedení běžných účtů, platební styk) pro drobnou klientelu v rámci daného regionu. V současnosti již nejsou tak rozšířené, zpravidla se z nich vyvinuly univerzální banky. V ČR tak působila Česká spořitelna, a.s., která již však opustila tradici spořitelny a funguje jako klasická univerzální banka. [15] [3]

Bankami specializovanými na financování pořízení či opravy nemovitostí jsou **stavební spořitelny**. Na základě smlouvy o stavebním spoření spravují kolektivně shromážděné peněžní prostředky. Garantují klientovi, že mu při splnění předem známých podmínek vznikne nárok na získání úvěru pro účely bydlení za pevnou, relativně výhodnou úrokovou sazbu. [43] [3]

Spořitelní a úvěrová družstva jsou zpravidla malé instituce, založené na družstevních principech. Družstevní charakter těchto institucí naznačuje, že jejich majetek je společně vlastněný, členství může být spojeno s nějakým společným rysem či zájmem. Tato družstva jsou neziskovými organizacemi a svoje aktivity obvykle omezují pouze na členy družstva. Na tyto instituce se nevztahuje zákon o bankách, ale jejich činnost upravuje zákon č. 87/1995 Sb. zákon o spořitelních a úvěrních družstvech a některých opatřeních s tím souvisejících a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. [15] [43] [53]

Dalším druhem bank jsou **hypotéční banky**, které se specializují na získávání zdrojů emisí vlastních hypotéčních zástavních listů a poskytování hypotéčních úvěrů, tj. úvěrů zajištěných stanoveným způsobem zástavním právem na nemovitost. Nejčastěji se jimi financuje pořízení a oprava nemovitostí⁴. [15] [3]

Banky zaměřené na provádění bankovních investičních obchodů, za které se považují obchody s cennými papíry, zprostředkování emise cenných papírů, správa portfolia, majetkové účasti, investiční poradenství, poskytování dlouhodobých investičních úvěrů apod., jsou nazývány **investičními bankami**. Jako samostatné specializované instituce existují v zemích s odděleným bankovním systémem. Mohou se však vyskytovat i v rámci univerzálního bankovního systému, kdy se banka dobrovolně specializuje na produkty investičního bankovníctví. [15] [3]

Na českém trhu působí dvě **banky se státní účastí**, které mají specifické zaměření. Českomoravská záruční a rozvojová banka se specializuje na podporu malých a středních podniků a Česká exportní banka je zaměřená na podporu vývozu prostřednictvím poskytování státem zvýhodněného financování. [47]

⁴ O hypotéčních bankách a úvěrech bude dále pojednáno v kapitole 2.

2 HYPOTÉČNÍ BANKOVNICTVÍ

Podstatou hypotéčního bankovníctví je poskytování dlouhodobých hypotéčních úvěrů zajištěných zástavním právem⁵ k nemovitosti komerčního nebo nekomerčního (obytného) charakteru. Hypotéční úvěry jsou vysoce účelové a v praxi jsou poskytovány na koupi nebo výstavbu nemovitosti, její rekonstrukci, modernizaci nebo opravu, koupi podílu nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků nebo na splácení dříve poskytnutých krátkodobých a střednědobých úvěrů, použitých i investicím do nemovitosti. V poslední době se však rozšiřuje i poskytování hypotéčních úvěrů na financování nákupu movitých věcí (automobilů, strojů apod.) a hovoří se tak o americké hypotéce. [3] [42]

Hlavními účastníky hypotéčního trhu jsou hypotéční banky, spořitelny a komerční banky.

Hypotéční trh se dělí na primární a sekundární. Hypotéční úvěry se poskytují na primárním trhu. Účastníky tohoto trhu jsou hypotéční banky, které poskytují zpravidla z krátkodobých zdrojů úvěry budoucím majitelům nemovitostí nebo podnikatelům, kteří mají v úmyslu podnikat ve větších realitních projektech. Na sekundárním trhu jsou pak „balíky“ poskytnutých úvěrů prodávány obvykle velkým investorům. Oba trhy jsou mezi sebou úzce propojeny.

Úloha hypotéčních bankéřů spočívá ve zprostředkování obchodů mezi dvěma skupinami účastníků hypotéčního trhu, z nichž jedna hledá zdroje financování investic do nemovitostí a druhá příležitost pro investování volných peněžních prostředků. Hypotéční bankéři znají dobře trh nemovitostí, mají nástroje jak jeho potřeby financovat a využívají výhod z rozsahu k tomu, aby uspokojili potřeby účastníků hypotéčního trhu mnohem efektivněji, než by tomu bylo při přímých obchodech mezi nimi. [3]

⁵ Zástavním právem se rozumí závazek majitele nemovitosti, kterým dává věřiteli právo domáhat se uspokojení své pohledávky ze zastavené věci, pokud řádně a včas nesplní závazky vůči tomuto věřiteli. [49]

2.1 Hypotéční úvěry

Hypotéční úvěry (dále jen HÚ) patří tradičně k základním zdrojům, které jsou využívány k financování výstavby nebo pořízení nemovitosti. Za základní charakteristický rys HÚ lze považovat způsob jeho zajištění, kterým je zástavní právo k nemovitosti. [33] [47]

HÚ je jediný druh úvěru, který je přímo definován zákonem. V české právní úpravě je HÚ vymezen v § 28, odst. 3 a 4 v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Zákon definuje HÚ takto: „*Hypotéční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. Úvěr se považuje za hypotéční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Nemovitá věc se musí nacházet na území členského státu.*“ [33] [54]

HÚ jsou typickým příkladem úvěrů dlouhodobých, ve světě je průměrná skutečná doba splatnosti HÚ kolem 13 let. V ČR je českými bankami považována za optimální doba 20 let. [42]

Pro poskytnutí HÚ musí žadatel splnit celou řadu podmínek, které můžou být rozděleny do tří základních oblastí: [44]

- *bonita klienta*, zaručující právní i ekonomickou způsobilost k přijetí a splacení HÚ,
- *kvalita investičního záměru* v případě účelového úvěru, který bude z poskytnutého HÚ financován, a jeho soulad se zákonnými podmínkami,
- *cena nemovitosti*, sloužící jako zástava, a její vhodnost využití k zajištění úvěru.

2.1.1 Maximální výše hypotéčního úvěru

Maximální možná výše HÚ je dána hodnotou, respektive cenou nemovitosti, která slouží jako zástava. Je to z toho důvodu, kdyby se hypotéční dlužník stal platebně neschopným a nebyl dále schopný HÚ splácet, může hypotéční banka na základě zástavního práva nesplacený dluh uhradit z výnosu prodeje této nemovitosti. Banky však nikdy nemají jistotu, za jakou cenu by se nemovitost skutečně prodala, zvláště když by šlo o soudní či jinou dražbu.

Poměr výše úvěru a hodnoty zástavy vyjadřuje zkratka LTV. Základním limitem je hranice 70% a horním limitem je 100%. Banky podle mnoha kritérií rozlišují různé limity mimo těchto dvou základních. Obecně lze říci, že čím více se blíží výše HÚ hodnotě zástavy, tedy 100% LVT, je HÚ dražší, úroky jsou vyšší a celkově je složitější úvěr získat. Pro banky je stanovení limitu otázkou rizika. Pokud vyhodnotí klienta jako rizikového, mohou mu sdělit, že v jeho

případě mohou půjčit např. maximálně 80% z bankou stanovené hodnoty zastavované nemovitosti. Pokud je však klient bonitní nebo VIP, mohou mu nabídnout 100% hodnoty zástavy. [33][35]

K dalším limitním faktorům, které ovlivňují maximální výši hypotéčního úvěru, patří výše disponibilních zdrojů klienta využitelných ke splácení úvěru, která musí být taková, aby dávala předpoklad k řádnému splácení úvěru po celou dobu jeho splatnosti. Dalším faktorem je v případě účelového HÚ cena financovaného předmětu. Jeho výše nesmí přesáhnout cenu tohoto předmětu. [44]

2.1.2 Úroková sazba z hypotéčních úvěrů

Úroková sazba z HÚ je primárně odvozena od ceny zdrojů, které banka používá k jejich refinancování. V případě refinancování prostřednictvím hypotéčních zástavních listů se jedná o úrokovou sazbu vyplácenou z těchto dluhopisů⁶. [44]

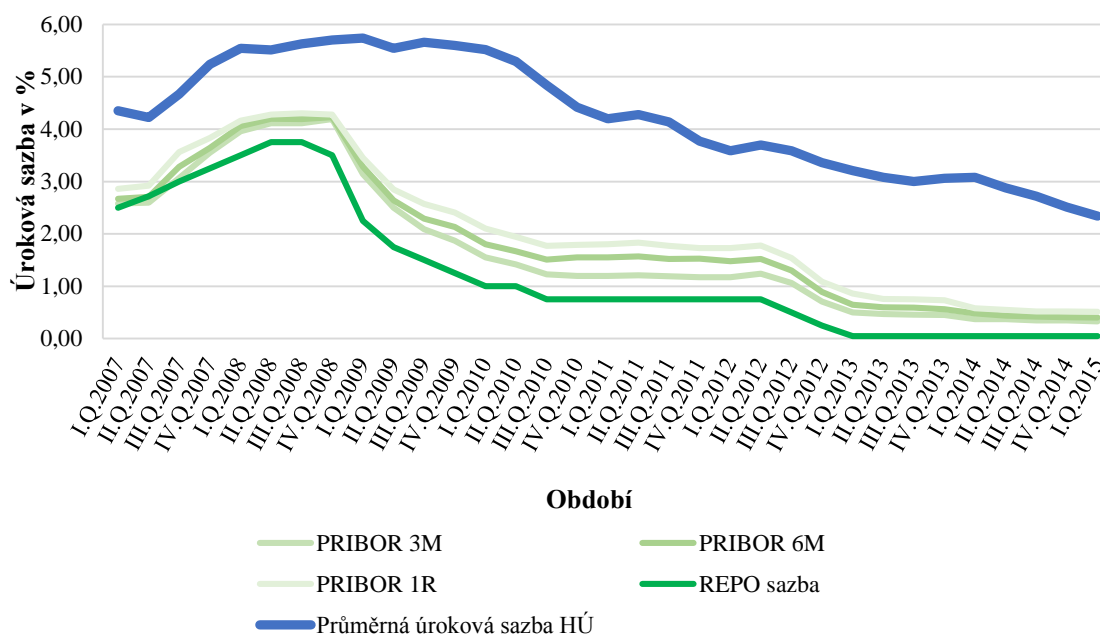
Cenu peněz na finančních trzích významně ovlivňuje ČNB. Ta prostřednictvím operací na volném trhu usměrňuje vývoj úrokových sazeb v ekonomice. Klíčovým nástrojem je v tomto směru nastavení tzv. dvoutýdenní repo sazby, tedy sazby, za kterou centrální banka půjčuje peníze komerčním bankám.

Od nastavení základních úrokových sazeb ČNB se následně odvíjí výše úroků, za které si banky poskytují úvěry navzájem. Tyto úrokové sazby na trhu mezibankovních depozit jsou sjednávány individuálně mezi účastníky trhu. Ze sazeb kótovaných tzv. referenčními bankami se každý bankovní den počítá průměrná sazba PRIBOR⁷. Jedná se tedy o sazbu, za kterou banky poskytují úvěry jiným bankám. [15]

Z obrázku č. 3 je možné vyčíst evidentní souvislost mezi vývojem úrokových sazeb na finančních trzích a úrokovými sazbami hypotéčních úvěrů. Je zde zobrazena jednak průměrná výše úrokových sazeb HÚ a jednak úrokové sazby na mezibankovním trhu a repo sazba.

⁶ Hypotéční zástavní listy jsou specifickým druhem dlužnických cenných papírů. Více o nich bude pojednáno v podkapitole 2.2.1

⁷ Statut referenční banky uděluje na základě žádosti banky Czech Forex Club. Musí se jednat o banky, které jsou významnými účastníky mezibankovního trhu depozit a produktů odvozených od úrokových sazeb, a to i za rychle se měnících tržních podmínek. [15]



Obrázek 3: Vývoj úrokových sazeb v České republice

Zdroj: vlastní zpracování dle [20] [6] [8]

Výše úrokových sazeb HÚ je ovlivněna i dalšími faktory, jako je např. doba splatnosti úvěru, druh a kvalita zastavované nemovitosti, účel použití aj. Vzhledem k relativně malému riziku bank, které je dáno zajištěním zástavním právem k nemovitosti, je výše úrokové sazby ve srovnání s úrokovými sazbami z jiných úvěrů obvykle nižší.

Úroková sazba HÚ může být stanovena jako pohyblivá (variabilní), což znamená, že se může kdykoliv měnit v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Dalším typem úrokové sazby HÚ je pevná (fixní) sazba po celou dobu splatnosti, kdy je možné si ji fixovat na 1 rok, 3 roky, 5, 7, 10, 15, 20, 25 nebo 30 let, tzn. úroková sazba ani splátka HÚ se po tuto dobu nebude měnit. Stanovení délky fixace je zásadním rozhodnutím, které ovlivní cenu úvěru. Kratší doba fixace je vhodná pro klienty, kteří preferují flexibilitu a nevdí jim případná změna výše v budoucnu. Chtějí mít možnost podmínky úvěru v průběhu splácení měnit a uchovat si možnost vyšších předčasných splátek. Delší doba fixace, kterou se rozumí 5leté a víceleté fixace, je vhodná pro klienty s konstantní výší příjmů, kteří upřednostňují stále stejnou výši splátky, a nepředpokládají předčasné splacení úvěru před koncem doby fixace. Úrokové sazby u delších fixacích jsou o něco vyšší než u fixací kratších. HÚ s variabilní úrokovou sazbou jsou o něco úrokově levnější než HÚ s fixní úrokovou sazbou. Často je však využívána kombinace těchto dvou způsobů, což znamená pevnou sazbu po několik počátečních let a sazba pohyblivá pro zbylou dobu do splatnosti úvěru. [47] [44]

2.1.3 Druhy hypotéčních úvěrů

HÚ je možné dělit podle následujících hledisek: [36]

- dle účelu,
- dle dokládání příjmů,
- dle typu splácení,
- dle typu úročení.

HÚ dle účelu je možné dále rozdělit na účelové, neúčelové a kombinované. Základním a nejčastějším typem HÚ je účelový HÚ. Může být poskytnut na investice do nemovitosti (např. koupi, výstavbu, rekonstrukci) nebo na výstavbu či pořízení nemovitosti. Splácení účelového HÚ je zajištěno zástavním právem k této nebo jiné nemovitosti, zpravidla na území ČR.

Dalším typem je neúčelový HÚ, tzv. americká hypotéka neboli hypotéka na cokoliv. Americkou hypotéku poskytují banky i nebankovní subjekty. U tohoto typu HÚ se často předkládají pouze údaje týkající se nemovitosti, která bude sloužit jako zástava a informace týkající se příjmů žadatele. Někteří poskytovatelé HÚ nabízejí i americké hypotéky bez dokládání příjmu. Americká hypotéka je zaměřena na klienty, kteří potřebují zkonsolidovat své stávající úvěry nebo chtějí získat finance pro svůj podnikatelský záměr.

Dále je možná kombinace uvedených typů HÚ, tzv. australská hypotéka, která je charakteristická tím, že čím více si klient půjčí, tím nižší bývá jeho úroková sazba. U tohoto typu HÚ se často platí malý nebo dokonce žádný poplatek za jeho sjednání. Australská hypotéka slouží obvykle k financování nejen nemovitosti, ale i její rekonstrukce a vybavení. Lze tak kombinovat účelový a neúčelový HÚ.

Z hlediska **dokládání příjmů** se rozlišují HÚ s dokládáním příjmu, což je standartní typ účelového HÚ, a HÚ bez dokládání příjmu. U tohoto typu HÚ nemusí žadatel prokazovat svůj příjem z minulosti. Úvěr je schválen zpravidla na základě čestného prohlášení, že žadatel je schopen HÚ splácet.

Podle **typu splácení** je možné rozlišovat HÚ s anuitním, progresivním a degresivním splácením. Nejčastějším typem splácení HÚ je splácení anuitní tzv. anuitní splátkou. Ta zahrnuje jak úrokovou část, tak i splátku jistiny. V uvedené anuitě je již zapracován mechanismus, kdy se nejdříve splácí více úroky a méně jistina a v průběhu celého splácení se tento poměr otáčí. Klient splácí po celou dobu stejnou splátku úvěru. Celou dobou je myšlena dohodnutá délka fixace úrokové sazby. Po jejím skončení poskytovatel HÚ přehodnocuje podle aktuálních podmínek a navrhne klientovi novou sazbu pro další fixní období. S tou může

klient souhlasit nebo může svůj HÚ refinancovat u jiné banky za pro něj výhodnějších podmínek.

V případě, že se klientovi po dobu splácení HÚ velikost splátky zvyšuje, jde o progresivní splácení HÚ. Měsíční splátka úvěru je po dobu jednoho roku ve stejné výši a pro následující období se vždy zvyšuje o pevný koeficient růstu. Výpočet koeficientu růstu je „výrobním tajemstvím“ bank – nejedná se o stálý výpočet, vždy reflektuje situaci v bance a na trhu. Pořízení nového bydlení je většinou spojeno i s dalšími výdaji, především s nákupem vybavení bytu. Nižší splátky na počátku splácení HÚ umožní klientovi rychleji byt či dům vybavit, protože není nutné vydávat tolik peněz z příjmu domácnosti na měsíční splátky úvěru. Tento typ splácení umožňuje poskytnout HÚ i mladým žadatelům, kteří mají příjmy na začátku profesní kariéry obvykle nižší.

Pokud se klientovi po dobu splácení úvěru velikost splátky snižuje, jde o degresivní způsob splácení HÚ. Měsíční splátka je po dobu jednoho roku ve stejné výši a pro následující období se vždy snižuje o pevný koeficient poklesu. To znamená, že při stejné splatnosti HÚ bude zpočátku vyšší splátka než u klasické anuitní. Naopak v závěru splácení budou splátky nižší. Způsob výpočtu koeficientu poklesu vždy reflektuje situaci v bance a na trhu. Pro tento typ splácení HÚ se rozhodují klienti, kteří mohou soustředit finanční zatížení na počáteční období splácení úvěru a naopak ke konci úvěrového vztahu chtějí splátky co nejvíce snížit.

HÚ dle typu úročení je možné rozdělit na HÚ s odloženou splátkou jistiny, s fixací úrokové sazby a s plovoucí sazbou. HÚ s odloženou splátkou jistiny je někdy nazýván „kombinovaná hypotéka“. Tento typ úvěru kombinuje HÚ a další produkt, kterým si klient vytváří rezervu (např. penzijní připojištění, stavební spoření, kapitálové životní pojištění, investiční životní pojištění nebo pravidelné investice do podílových fondů). Klient platí po celou dobu splácení pouze úroky, nesplácí jistinu. Zároveň jsou zasílány peníze do tohoto dalšího produktu. Ve chvíli, kdy se uspořené částka rovná jistině je možné HÚ jednorázově splatit.

HÚ s fixací úrokové sazby je úvěr, který je úročen fixní hypotéční sazbou po celé období, které si klient vybere. Toto období může být různě dlouhé (1, 3, 5, 10, 15, 20, 25 nebo až 30 let). Pokud si klient vybere například pětiletou fixaci hypotéky, má na příštích pěti letech zajištěn ten samý úrok, jaký byl aktuální v době, kdy hypotéku získal.

HÚ s plovoucí sazbou (float) je charakteristický tím, že jeho sazba je fixována na velmi krátkou dobu, obvykle rok, měsíc nebo jen den. Sazba je navázána na PRIBOR. Úrokovou sazbu pro klienta banka vypočítá tak, že k PRIBORu přidá svoji marži. [36]

2.2 Hypotéční banky

Hypotéční bankou jsou obecně nazývány ty banky, které poskytují HÚ a vydávají hypotéční zástavní listy pro financování investic do nemovitostí na základě získaného povolení neboli licence od ČNB. Tyto banky mají tedy rozšířenou bankovní licenci. [42]

Hypotéční banka nemusí nutně fungovat jako samostatná instituce. HÚ může poskytovat i univerzální banka, pokud k tomuto účelu má již zmiňované povolení od ČNB. [6]

Činnost hypotéční banky, jako každé jiné banky, je regulována zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, a podléhá doзору ze strany ČNB. K řadě rozhodnutí je banka povinna si vyžádat předchozí souhlas ČNB. Banka dále vůči ČNB plní řadu informačních povinností. Její povinností je rovněž vypracovat a předložit informace o svém podnikání v rozsahu a termínech stanovených ČNB.

ČNB dohlíží na činnost hypotéční banky také z pozice orgánu státního dozoru nad kapitálovým trhem. Z toho důvodu je každá hypotéční banka, jejíž hypotéční zástavní listy jsou přijaté k obchodování na regulovaném trhu, povinna ČNB zasílat zprávy o výsledcích svého hospodaření a o své finanční situaci za uplynulý rok nebo pololetí a neprodleně oznamovat mimo jiné změny ve své finanční situaci. [52]

Typickým zdrojem bank pro poskytování HÚ jsou emise hypotéčních zástavních listů, jejichž jmenovitá hodnota, včetně úroků, je plně kryta pohledávkami z HÚ. Banka vyplácí z úroků, které získá z poskytnutých HÚ, úrokové platby majitelům hypotéčních zástavních listů. Ze splátek HÚ potom banka vytváří fondy, ze kterých vyplácí držitelům hypotéčních zástavních listů v době splatnosti nominální hodnotu hypotéčních zástavních listů. [42]

Pokud HÚ není refinancován zdroji z emise hypotéčních zástavních listů, potom se na něj vztahuje shodný režim jako na jiné druhy úvěrů (pouze musí být splněna podmínka zajištění nemovitostí). Takové HÚ mohou poskytovat všechny banky, ale i nebankovní instituce. Pokud pohledávky z HÚ jsou použity jako krytí emitovaných hypotéčních zástavních listů, pak již musí HÚ splňovat stanovené podmínky týkající se jeho zajištění zástavním právem k nemovitostem. [47]

2.2.1 Hypotéční zástavní listy

Hypotéční zástavní listy (dále jen HZL) jsou druhem dluhopisů definovaných v § 28 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. HZL jsou vydávány bankami s cílem získat finanční prostředky na poskytování HÚ. Jmenovitá hodnota a hodnota poměrného výnosu HZL je plně kryta

pohledávkami z HÚ. Pro řádné krytí jmenovité hodnoty HZL mohou být použity pouze pohledávky z HÚ, které nepřevyšují 70% ceny zastavených nemovitostí. Vedle institutu řádného krytí funguje také náhradní krytí, což mohou být jen vysoce likvidní a bonitní prostředky (např. hotovost, státní dluhopisy nebo vklady u ČNB). Takto kvalitní krytí činí z HZL jeden z vůbec nejbezpečnějších cenných papírů. HZL jsou tak vhodné pro konzervativní investory, kteří nemají příliš velké zkušenosti s kapitálovými trhy a nechtějí podstupovat velké riziko. [42]

Výnosy z HZL mají charakter úrokových výnosů, tzn. stanovují se v podobě procent z nominální hodnoty HZL. Úroky z HZL se stanoví nejčastěji jako pevné po celou dobu jejich splatnosti. Jedná se o tzv. pevný kupon a takovéto HZL se nazývají listy s pevným kuponem.

U HZL s dobou splatnosti nad pět let se někdy nestanoví přímo výše úrokové sazby z nich, ale způsob, jakým se úrokové sazby konstruuje. Většinou to bývá formou přírážky nebo srážky z tzv. referenční úrokové sazby. Přírážky nebo srážky jsou stanoveny jako pevné, ale referenční úroková sazba se může měnit. Tím se mění i celkový úrokový výnos z HZL.

Výše úrokových sazeb z HZL má rozhodující význam při stanovování úrokových sazeb z HÚ. Pro hypoteční banku, která při vydávání HZL stojí vůči klientům v pozici dlužníka, představují úroky z HZL výdaj, který musí uhradit ze svých výnosů. A základní formou výnosů hypoteční banky jsou právě úroky z HÚ.

Vzhledem k významu úroků z HZL pro formování úroků z HÚ jsou úroky z HZL osvobozeny od daní z příjmů z výnosů z cenných papírů. [49]

Pro investora, který zakupuje HZL, přinášejí ve srovnání s „obyčejnými“ dluhopisy výhody v tom, že jsou méně rizikové, zpravidla jsou dobře sekundárně obchodovatelné a jejich úrokový výnos nepodléhá dani z příjmů. Vzhledem k těmto výhodám, které HZL dávají investorům, je jejich výnos relativně nižší. Pro emitující banku představují relativně levnější zdroj. [15]

2.2.2 Poskytovatelé hypotečních úvěrů v České republice

V současné době v ČR poskytuje HÚ 14 bank, z nichž každá má několik variant HÚ k různým účelům a s různými úrokovými sazbami.

Česká spořitelna

Česká spořitelna je nejznámější česká banka orientovaná na drobné klienty, malé a střední firmy a na města a obce. Nezastupitelnou roli hraje také ve financování velkých korporací a v poskytování služeb v oblasti finančních trhů. Na českém kapitálovém trhu patří Česká

spořitelna mezi významné obchodníky s cennými papíry. V rámci poskytovaných HÚ nabízí 2 produkty: [2] [12]

- *Hypotéka České spořitelny* – jde o HÚ bez poplatku za vyřízení poskytovaný až do 100% hodnoty nemovitosti a s nízkou úrokovou sazbou,
- *Americká hypotéka* – jde o HÚ na cokoliv poskytovaný maximálně do 70% hodnoty nemovitosti.

Československá obchodní banka

ČSOB se řadí se mezi čtyři největší banky na tuzemském trhu. Mimo spousty dalších dceřiných společností banka provozuje tyto nejznámější instituce: Hypoteční banka, Era (dříve Poštovní spořitelna) a Českomoravská stavební spořitelna – každá instituce se specializuje na jiný segment trhu a jiné produkty a navzájem se celá skupina vhodně doplňuje. ČSOB poskytuje své služby občanům a firmám, což zahrnuje podnikatele i malé či střední podniky. Dohromady drží celá skupina ČSOB (hlavně díky Hypoteční bance) významný tržní podíl na poli HÚ. Konkrétně ČSOB nabízí v oblasti HÚ 5 produktů: [2] [14]

- *Hypotéka s garantovanou výší splátky* – tento typ úvěru klientovi zajišťuje stejné měsíční splátky po celou dobu trvání HÚ,
- *Hypotéka bez dokládání příjmů* – pro získání HÚ klient nemusí bance dokládat své příjmy,
- *Americká hypotéka* – neúčelový HÚ na cokoliv,
- *Bezstarostná hypotéka* – jde o nejoblíbenější produkt banky z oblasti HÚ, který je možné využít na koupi, výstavbu, rekonstrukci či modernizaci,
- *Hypotéka s bonusem* – za předpokladu řádného splácení a splnění dalších požadavků získá klient od banky bonus v podobě odpuštění části výše HÚ.

Equa bank

Equa bank je moderní nízkonákladová banka, která mimo jiné nabízí jedny z nejlepších účelových a neúčelových hypoték na trhu (nejnižší úrok, nulové poplatky). S úvěry banka aktivně cílí na klienty konkurence a nabízí rovněž bezkonkurenční podmínky pro refinancování. [2]

Expobank CZ

Expobank je banka s kompletním portfoliem produktů, nabízející vše od běžného účtu až po HÚ. Nabízí dlouhodobě nadprůměrné úrokové sazby u spořicího účtu a v celku přijatelné úrokové sazby u úvěrů, které jsou však kompenzovány nemalými poplatky za vedení úvěrů. Banka nabízí 6 produktů týkajících se HÚ: [2] [17]

- *IQ Hypotéka na bydlení* – je určena na koupi, výstavbu nebo rekonstrukci nemovitostí,
- *IQ Hypotéka pronájem* – jde o úvěr na pořízení nemovitosti za účelem dalšího pronájmu,
- *Americká hypotéka* – neúčelový HÚ zajištěný nemovitostí k libovolnému použití a bez dokládání účelu úvěru,
- *Hypotéka hypoték* – slouží k refinancování HÚ nebo úvěru od stavební spořitelny,
- *IQ Hypotéka multi* – spojí úvěry se stejným účelem do jednoho nového a výhodnějšího HÚ,
- *IQ plovoucí hypotéka* – jde o HÚ s pohyblivou sazbou, který je určen na koupi nemovitosti pro vlastní bydlení, rekreaci nebo pronájem.

Fio banka

Fio je banka zaměřená především na investice do cenných papírů a na poskytování běžných bankovních služeb bez poplatků. Nově jsou v nabídce banky také 2 HÚ s velmi příznivými parametry: [2] [24]

- *Fio hypotéka* – slouží k financování nemovitostí v ČR určených z převážné části k bydlení (byty, rodinné domy, rekreační objekty, ateliéry, stavební pozemky určené k zástavbě pro bydlení),
- *Americká hypotéka* – umožňuje získat peníze i neúčelově k financování jakýchkoliv potřeb klienta.

GE Money Bank

GE Money Bank je větší bankou, která je součástí skupiny GE (General Electric) se širokým portfoliem činností (výroba leteckých motorů, lékařská technika, telekomunikace...). Nejznámější součástí skupiny GE jsou však finanční služby. GE Money Bank nabízí vedení běžného účtu, spoření, půjčky, investování a HÚ. V rámci HÚ poskytuje 7 produktů: [2][26]

- *Hypotéka* – HÚ určen pro financování nebo investice do nemovitostí sloužících k bydlení,
- *Americká hypotéka* – umožňuje půjčit si vyšší částku a díky tomu, že je úvěr zajištěn nemovitostí, získá klient nižší úrokovou sazbu i měsíční splátku a zároveň může peníze využít na cokoliv,
- *Refinancování hypoték* – umožňuje refinancování stávajícího HÚ k GE,
- *Úsporná hypotéka* – jde o HÚ, který umožňuje díky zápočtu klientových úspor snížit výdaje za splátku úvěru,
- *Konsolidace půjček k hypotéce* – slouží ke sloučení půjček a tím k možnému snížení měsíčních splátek,
- *Konsolidace půjček zajištěná nemovitostí* – umožňuje konsolidaci všech úvěrů klienta, kreditních karet a kontokorentů,
- *Doplňkový úvěr* – pokud již klient má HÚ u GE Money Bank a nevyčerpal 80% odhadní hodnoty nemovitosti, může využít tento bezúčelový úvěr.

Hypoteční banka

Hypoteční banka je specialistou čistě na HÚ všeho druhu. Její úrokové sazby však nejsou nejnižší, ale za tento příplatek klient získá i možnost nadstandardního řešení jinde neřešitelných situací. Banka má nejširší portfolio HÚ na trhu ČR: [2] [30]

- *Hypotéka do 100%* - HÚ sloužící k pořízení nemovitosti do 100% LTV a s příležitostmi rozložit si splátky až na 30 let,
- *Hypotéka do 85%* - HÚ sloužící k pořízení nemovitosti do 85% LTV a s příležitostmi rozložit si splátky až na 30 let,
- *Hypotéka do 70%* - HÚ sloužící k pořízení nemovitosti do 70% LTV a s příležitostmi rozložit si splátky až na 40 let,
- *Americká hypotéka* – umožňuje využít HÚ na cokoliv s oproti spotřebitelským úvěrům nižší úrokovou sazbou,
- *Refinancování hypotéky* – umožňuje refinancování HÚ od jiných bank,
- *Předhypoteční úvěr* – slouží k získání peněz na nemovitost, na kterou zatím nejde vložit zástavní právo,
- *Hypotéka s bonusem* – jde o výhodnou službu Hypoteční banky, kterou lze využít téměř ke všem nabízeným HÚ – při splnění daných podmínek je klientovi odpuštěna část HÚ,

- *Zelená hypotéka* – umožňuje využít zvýhodněný HÚ společně se státní dotací „Nová zelená úsporám 2013“, kterou je možné získat na zateplení domu, na výstavbu domů s velmi nízkou energetickou náročností a na efektivní využití zdrojů energie.

Komerční banka

Komerční banka je jednou z největších bank na českém trhu. KB je univerzální bankou se širokou nabídkou služeb v oblasti retailového, podnikového a investičního bankovníctví. Společnosti finanční skupiny KB nabízejí další specializované služby, mezi které patří penzijní připojištění, stavební spoření, faktoring, spotřebitelské úvěry a pojištění. V rámci HÚ banka nabízí 6 produktů: [2] [32]

- *Flexibilní hypotéka* – umožňuje snížení výše měsíčních splátek, úhradu mimořádné splátky bez poplatku, odložení počátku splácení nebo přerušení splácení až na 3 měsíce,
 - *Hypoteční úvěr* – slouží k investicím do bydlení,
 - *Hypotéka 2 v 1* – umožňuje získat peníze nejen na bydlení ale i na další nákupy,
 - *Předhypoteční úvěr* – jde o kombinaci předhypotečního a hypotečního úvěru, která umožňuje financovat bydlení v situaci, kdy ještě nelze využít nemovitost k zástavě,
 - *Hypotéka dozadu* – umožňuje získat zpět již vynaložené náklady na bydlení a následně využít tyto peníze na cokoliv,
 - *Překlenovací hypoteční úvěr* – tento úvěr je možné využít, pokud má klient stavební spoření Modré pyramidy nebo kapitálové životní pojištění a chce investovat do bydlení.

MBank

MBank je vůbec první nízkonákladovou bankou nové generace, která se od klasických bank liší nulovými poplatky za všechny běžné produkty a služby. Mimo jiné nabízí HÚ bez poplatků a s velmi příznivými úrokovými sazbami: [2] [37]

- *mHypotéka light* – tento HÚ lze využít na refinancování, koupi nemovitosti, výstavbu a rekonstrukci, americkou hypotéku, konsolidaci, vypořádání a vyrovnání.

Oberbank AG

Oberbank AG se věnuje vývoji svých produktů v oblasti platebního styku, financování a investování. Dále se věnuje intenzivní poradenské činnosti v oblasti bankovníctví. Co se týče hypotéčních úvěrů, banka nabízí 4 produkty: [2] [40]

- *StandardHypotéka* – jde o klasický účelový HÚ,
- *Investiční Hypotéka* – jedná se o HÚ pro fyzické osoby za účelem pořízení nemovitosti do osobního vlastnictví určené k pronájmu,
- *Flexi hypotéka* – neúčelový HÚ zajištěný zástavním právem k nemovitosti,
- *Hypotéka bez hranic* – HÚ pro fyzické osoby určený k investici do nemovitostí v zahraničí.

Raiffeisenbank

Raiffeisenbank je jednou z větších bank na českém trhu, která své služby nabízí jak soukromým osobám, tak podnikatelům a firmám. V oblasti osobních financí banka poskytuje zejména zřízení běžného účtu, dále pak spořicí účty, stavební spoření, penzijní připojištění, depozitní směnu, termínované vklady. V oblasti firemních financí nabízí podnikatelské či firemní účty, ale i úvěry. RB nabízí svým klientům 7 produktů z oblasti HÚ: [2] [46]

- *Hypotéka Klasik* – slouží k financování nemovitostí i družstevních bytů,
- *Klasik Plus* – tento HÚ je určen pro situace, kdy je nutné překlenout určité období, po které nelze úvěr dočasně zajistit zástavním právem,
- *Hypotéka Profit* – tento HÚ je specializovaný na komerční nemovitosti určené k následnému pronájmu,
- *Americká hypotéka Univerzál* – HÚ sloužící ke koupi a financování čehokoli,
- *Variabilní hypotéka* – jedná se o neúčelový HÚ s kontokorentním rámcem, která umožňuje čerpat a splácet úvěr dle potřeb klienta,
- *Rádcova hypotéka* – u tohoto typu HÚ banka nabízí 5 služeb, v rámci kterých klientovi pomůže nejen vybrat vhodnou nemovitost,
- *Offset* – HÚ se zápočtem úspor.

Sberbank CZ

Sberbank je obchodní bankou se širokou nabídkou finančních produktů a služeb v oblasti firemního i osobního bankovníctví. V rámci HÚ nabízí 6 produktů: [2] [48]

- *Předhypoteční úvěr* – slouží k získání peněz na nemovitost, na kterou zatím nelze zřídit zástavní právo
- *Americká hypotéka* – jde o neúčelový HÚ,
- *Hypotéka bez starostí* – v rámci tohoto produktu banka umožňuje poskytnutí HÚ až do 100% LTV, financování bez doložení příjmů a možnost rozložení splátek od 5 do 30 let
- *Refinancování* – umožňuje refinancování HÚ, úvěru ze stavebního spoření či účelového spotřebitelského úvěru na bydlení,
- *Hypotéka na pronájem* – je určena na financování investic do nemovitostí určených k následnému pronájmu, bytových domů se 4 a více byty, bytových domů se 4 a více byty a s nebytovými kancelářskými prostory a administrativních objektů,
- *Konsolidace bez starostí* – slouží ke sloučení až 6 úvěrů včetně kreditní karty či kontokorentu.

UniCredit Bank

UniCredit Bank je čtvrtou největší bankou na tuzemském trhu. Nabízí kompletní portfolio produktů, k mání je vše od běžného účtu až po HÚ, jejich úrokové sazby jsou více než konkurenceschopné. Banka poskytuje 5 variant HÚ: [2] [50]

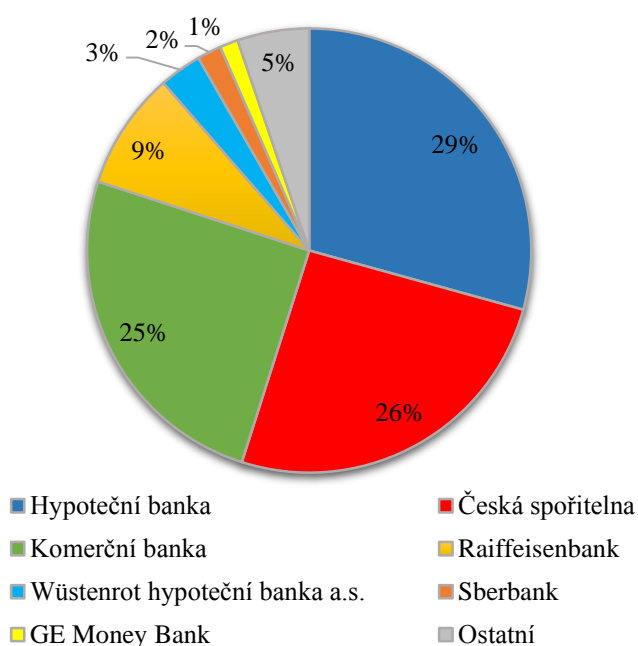
- *Hypoteční úvěr neúčelový* – umožňuje i náročnější financování čehokoli,
- *Hypotéka FLEXI* – jedná se o HÚ na nemovitost k bydlení s fixní úrokovou sazbou, který klientovi umožňuje předčasně splácet bez sankcí,
- *Hypotéka TWIN* – slouží nejen k pořízení nemovitosti k bydlení, ale část úvěru může být čerpána i neúčelově
- *Hypotéka na koupi nemovitosti, výstavbu, rekonstrukci* – slouží k financování nemovitosti.

Wüstenrot hypoteční banka

Wüstenrot patří k jedné z nejvyhledávanějších společností, která napomáhá lidem pořídit si své vlastní bydlení. Společnost se zaměřuje na poskytování veškerých služeb, které souvisí s rodinnými financemi. Wüstenrot mimo jiné nabízí zřízení stavebního spoření, životního i neživotního pojištění a poskytuje 8 typů HÚ: [2] [51]

- *Hypotéka Refin* – jedná se o HÚ určený k refinancování stávajícího úvěru na bydlení,
- *Hypotéka Wüstenrot* – slouží pro financování vlastního bydlení až do 90% LTV,

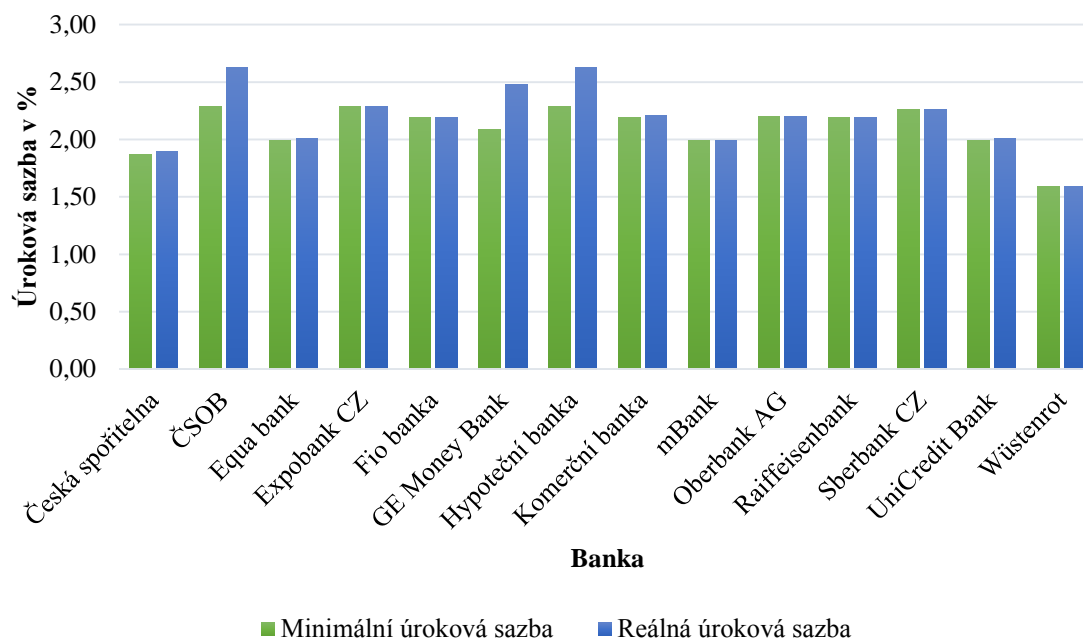
- *100% hypotéka* – tento HÚ pokryje 100% nákladů na pořízení bydlení,
- *Bydlíme s hypotékou* – umožňuje výhodné spojení HÚ a překlenovacího úvěru,
- *Hypotéka na domácnost* – slouží k vybavení domácnosti,
- *Hypotéka bez příjmu* – jde o HÚ pro bonitní klienty, kteří nejsou schopni doložit příjmy standardním způsobem (podnikatelé optimalizující daňový základ, vlastníci obchodní společností bez pravidelného příjmu...)
- *Hypotéka na pronájem* – slouží k financování bydlení za účelem pronájmu a zohledňuje budoucí příjmy z pronájmu při dokládání schopnosti splácet,
- *Hypotéka na cokoliv* – žadatel o úvěr neuvádí účel použití úvěru.



Obrázek 4: Podíl bank na hypotéčním trhu podle objemu poskytnutých hypotéčních úvěrů v České republice

Zdroj: vlastní zpracování dle [1]

Obrázek č. 4 znázorňuje podíl hypotéčních bank na hypotéčním trhu podle objemu poskytnutých HÚ fyzickým osobám v průběhu 1. pololetí 2014. Největšími poskytovateli HÚ jsou Hypoteční banka, Česká spořitelna a Komerční banka. Menší podíl na hypotéčním trhu mají Raiffeisenbank, Wüstenrot hypoteční banka, Sberbank a GE Money Bank. Podíl ostatních bank na hypotéčním trhu je v řádech jednotek procent.



Obrázek 5: Porovnání jednotlivých hypotečních bank podle úrokových sazeb hypotečních úvěrů v České republice

Zdroj: vlastní zpracování dle [34]

Výše uvedený graf umožňuje srovnání hypotečních bank podle úrokových sazeb jimi poskytovaných HÚ. Je zde porovnávána minimální úroková sazba HÚ, kterou daná banka poskytuje v rámci jejích HÚ a reálná úroková sazba, která zahrnuje jak úrokovou sazbu, tak také poplatek za úvěr, poplatek za vedení úvěrového účtu. Při výpočtu této sazby nejsou brány v úvahu další poplatky související s poskytnutím HÚ (životní pojištění, pojištění nemovitosti atd.). Z grafu je patrné, že nejvýhodnější HÚ z pohledu úrokových sazeb je od Wüstenrot hypoteční banky a naopak „nejdražší“ HÚ poskytuje Československá obchodní banka a Hypoteční banka.

3 VÝVOJ HYPOTÉČNÍHO BANKOVNICTVÍ

3.1 Historie vývoje hypotéčního bankovníctví v českých zemích

Historie hypotéčního bankovníctví má v našich krajích poměrně dlouhou historii. První hypotéční banky vznikly v Anglii kolem 17. století. Ve střední Evropě se HÚ a s nimi související HZL poprvé objevili v 18. století na území Slezska, odkud se později rozšířily do dalších zemí. Na našem území byly první HÚ poskytnuty ve druhé polovině 19. století, kdy byla v Praze roku 1865 založena Hypoteční banka Království českého. Tato banka sloužila k získání úvěru na domovní a pozemkový majetek. Jednalo se o první zemský peněžní ústav tohoto typu v celém habsburském soustátí – založena byla totiž jako veřejnoprávní instituce bez výdělečných tendencí. Hypoteční banka měla zlepšit existující úvěrové možnosti především poskytováním dlouhodobých úvěrů velkým zemědělským podnikatelům a zároveň jejím cílem byl také boj proti lichvářským úrokům. [49]

V českých zemích vedle sebe postupem času působilo celkem 6 takovýchto ústavů. Vedle Hypoteční banky Království českého byla založena Zemská banka království českého, na Moravě - Hypoteční banka markrabství moravského a Zemědělská banka markrabství moravského, a ve Slezsku - Slezský pozemkový úvěrní ústav a Slezský komunální úvěrní ústav. Jejich podstatou bylo poskytování úvěrů nezaměřených na zisk. Na základě stanov mohly poskytovat úvěry nejen státu, zemím, okresům, obcím a společenstvům (bytovým, konzumním apod.), ale i soukromým osobám. Na jejich podkladě vydávaly dluhopisy se zárukou příslušné země, které se následně rozprodávaly individuálním věřitelům. Tito věřitelé tak nevstupovali do úvěrového svazku s prvotním dlužníkem, ale s institucí, jejíž úvěrové portfolio bylo mnohem širší a navíc disponovala zemskou zárukou. Právě ta se později vztahovala i na všechny jimi přijaté vklady. Ústavy neměly akciový kapitál, naopak pracovaly buď úplně bez vlastního provozovacího jmění, nebo měly jen tzv. základní fond, který vznikl na základě vydání vlastních základních dluhopisů a nahromaděných rezerv, neboť veřejnoprávní banky nevyplácely žádné dividendy. [7]

3.2 Vývoj hypotéčního bankovníctví v Československu v letech 1918 – 1989

Po vzniku Československé republiky došlo ke sloučení Hypoteční banky markrabství moravského a Zemské banky markrabství moravského, a také ke Slezského pozemkového úvěrního ústavu a Slezského komunálního úvěrního ústavu. Hypoteční banka Království českého byla přejmenována na Hypoteční banku českou. V roce 1922 vznikla Hypoteční a Zemědělská banka moravská a o pět let později Slezský pozemkový a komunální úvěrní ústav. V roce 1923 vláda povolila českým zemským ústavům – Zemské bance a Hypoteční bance – provozovat obchody i na Slovensku a tak roku 1924 došlo ke zřízení filiálek v Bratislavě. [7] [49]

Hypotéční bankovníctví bylo koncipováno po rakouském a německém vzoru zemských bank, fungujících jako veřejnoprávní ústavy podléhající dozoru zemských správních orgánů. Zemské banky vydávaly na schválené úvěry zástavní listy, které dlužník prodával tomu, kdo měl o takovéto zúročitelné uložení peněz zájem.

Výnosy z HÚ, resp. z prodeje HZL mohly být používány ke koupi nemovitostí, vypořádání dědických podílů apod. Značný podíl činily také investice do výstavby nemovitostí a investice do zemědělských pozemků zaměřené na zvýšení jejich úrodnosti a tím i jejich výnosů.

Hypotéční banky také poskytovaly komunální úvěry refinancované emisemi komunálních dluhopisů. Tyto úvěry byly poskytovány nejen obcím a městům, ale mohly je získat i vyšší správní orgány (např. okresy), i některé další veřejnoprávní instituce, pokud se zabývaly např. opatřením směřujícím ke zlepšení půdy, výstavbou železnic apod.

HÚ byl zajišťován nemovitostmi s vyznačením zástavy v pozemkových knihách. V právní úpravě té doby však dlužník ručil za splacení HÚ nejen zastavenou nemovitostí, ale celým svým majetkem. Nominální hodnota vydávaných HZL nesměla přesáhnout 60% ceny zastavených nemovitostí, u zemědělských pozemků pak dvě třetiny.

Vývoj českého hypotéčního bankovníctví byl zastaven s nástupem Protektorátu a po 2. světové válce byl na více než padesát let násilně zcela přerušen. [49]

3.3 Vývoj hypotéčního bankovníctví v České republice od roku 1990

Hypotéční bankovníctví bylo v bývalé ČSFR obnoveno v roce 1990 zákonem č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který v části vymezující pojem a podstatu HZL definoval i HÚ. V té době však nebyly připraveny další nezbytné právní ani věcné podmínky, zejména ty, které se týkaly zástavního práva a jeho realizace. Chyběl i kapitálový trh, bez něhož se hypotéční bankovníctví neobejde. Ke skutečnému poskytnutí HÚ tedy ještě nedošlo.

Skutečný startovní impulz k renesanci českého hypotéčního bankovníctví dal až zákon č. 84/1995 Sb., nazývaný jako „zákon hypoteční“, který novelizoval dalších pět zákonů: zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád a zákon č. 21/1992 Sb., o bankách. [49]

1. fáze vývoje hypotéčního bankovníctví v ČR v letech 1995 - 1999

V roce 1995 byly tedy splněny podmínky pro formální start hypotéčního bankovníctví a mohly být poskytnuty první HÚ, jelikož dne 14.9.1995 došlo k udělení první „hypotéční“ licence ČNB Českomoravské hypoteční bance (dnes Hypoteční banka). Do konce roku ještě obdrželi povolení vydávat HZL i Komerční banka, Česká spořitelna a Vereinsbank CZ, a.s.⁸. [49] [10]

Toto počáteční období je charakterizováno velmi malým objemem poskytnutých HÚ, přičemž důvodem bylo především extrémně vysoké úrokové zatížení HÚ, kdy se průměrné úrokové sazby HÚ pohybovaly mezi 13 a 14 %. Nemałym důvodem byly zřejmě i malé zkušenosti s touto formou financování bydlení, neznalost podmínek, nedůvěra v nový „nevyzkoušený“ produkt a vysoké ceny nemovitostí.

Rok 1996 přinesl velmi pomalý, ale slibný rozjezd hypotéčního bankovníctví. Velká finanční a hospodářská krize o rok později však způsobila pokles počtu poskytnutých HÚ. Na druhou stranu ale došlo ke zvýšení průměrné výše HÚ, což vedlo k nárůstu celkového objemu HÚ. O rok později žádný výrazný zlom na trhu hypotéčního bankovníctví nenastal. Příčinou toho byly vysoké úrokové sazby.

Významným mezníkem ve vývoji hypotéčního bankovníctví je rok 1999, kdy na českém hypotéčním trhu došlo k nárůstu počtu hypotéčních bank o Raiffeisenbank a GE Money bank, což vedlo nejen k zostření konkurence, ale i k udržení a dokonce i dalšímu nárůstu dynamiky

⁸ Vereinsbank CZ byla spojena s bankou BankAustria/Creditanstalt CzechRepublic a 1. října 2001 vstoupily na český trh jako nová banka pod názvem HVB Bank. [23]

hypotéčních obchodů. Rovněž pomalu narůstal počet zájemců o HÚ. Tento rok byl přelomový, i co se týče trendu vývoje průměrné úrokové sazby, kdy došlo k jejímu výraznému poklesu, jelikož ČNB uvolnila svou měnovou politiku, aby podpořila ekonomický růst, a snížila diskontní sazbu. To se projevilo ve snížení průměrné sazby z HÚ, jež se přiblížila na hranici 10%. [41] [45] [27]

2. fáze vývoje hypotéčního bankovníctví v ČR v letech 2000 - 2005

Toto období je charakteristické nevídaným tempem růstu hypotéčního trhu v ČR, které se vyznačovalo vysokým zájmem o HÚ. Na zvyšující se objem poskytnutých HÚ mělo mimo jiné vliv i velké množství produktových inovací v rámci hypotéčního bankovníctví. V roce 2000 bylo představeno 22 hypotéčních inovací, což znamenalo 27% novinek, které banky přinesly na hypotéční trh za období 1995 – 2010. Dalších 11% resp. 9 inovací bylo provedeno v následujícím roce 2001. Z tohoto je zřejmé, že v letech 2000 – 2001 začal sílit konkurenční boj, jehož důvodem byla touha zákazníků po vlastnickém bydlení s využitím HÚ jako hlavního nástroje k získání bydlení, začátek fáze ekonomického oživení, růst příjmů obyvatelstva, velká příležitost pro vstup nových bank na hypotéční trh, otevření hypotéčního trhu zahraničním subjektům, vstup do digitálního věku (nové technologie nabízely zajímavé inovační příležitosti) apod. Velmi podstatnou roli sehrál i tlak na úpravu právního prostředí, vymahatelnosti práva a praktické zahájení exekucí a také příprava strategie Credit Bureau (celonárodní databáze dlužníků). Banky tak mohly přejít od opatrné politiky úvěrování k volnějším podmínkám, a to mělo rovněž vliv na zvýšení dostupnosti HÚ.

Jedna z nejvýznamnějších hypotéčních inovací byla představena právě v roce 2001 Českou spořitelnou v programu TOP bydlení, v jehož rámci banka úmyslně snížila ceny HÚ s cílem získat výrazně vyšší podíl na trhu. Tento krok posunul banku do pozice market leadera a její podíl na trhu ze 14% v předešlém roce narostl na 34%.

Dalším významnou novinkou na hypotéčním trhu představují HÚ do 100% LTV, které na hypotéční trh v roce 2002 uvedla Hypoteční banka. To zapříčinilo další nárůst v počtu a objemu poskytnutých HÚ.

Růst na trhu HÚ pokračoval i v roce 2003, jehož důvodem krom poklesu úrokových sazeb byly i očekávané změny DPH a obavy ze zdražení nemovitostí po vstupu ČR do EU. Dalším důležitým faktorem byla i nevyřešená deregulace nájemného. V této oblasti došlo na základě zvýšené poptávky k rychlému rozvoji developerských projektů na bydlení, zejména v rámci velkých měst. Nezanedbatelným faktorem byl rovněž růst reálných mezd a tím rozšíření okruhu osob schopných pořídit si vlastní nemovitost a zadlužit se, ale i stagnující ceny nemovitostí.

Nárůst počtu poskytnutých HÚ v roce 2004 zapříčinil mimo jiné i nový zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který umožnil bankám použít pohledávky i z neúčelově poskytnutých HÚ do krycího bloku HZL a klientům tak nabídnout neúčelové HÚ a HÚ na družstevní bydlení. Zároveň tato novela umožnila poskytovat HÚ v zahraničí a také možnost zajištění úvěru nemovitostí, která se nachází na území členského státu EU nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor. Některé banky zavedly garantované sazby a pokračovaly ve zjednodušování vyřízení úvěru. Důležitým faktorem podporující zájem o HÚ byla také nenaplněná obava ze zvýšení cen nemovitostí po přistoupení ČR do EU, stále nevyřešená deregulace nájemného a v souvislosti se vstupem do EU HÚ pro cizince. I v roce 2005 pokračoval nadále růst bytové výstavby, ve kterém hraje podstatnou roli hypotéční trh. [41]

Jak bylo již zmíněno, významný vliv na vývoj českého hypotéčního bankovníctví mělo i značné zesílení konkurence v této oblasti. V období 2000 – 2005 na český hypotéční trh vstoupily Živnostenská banka, HVB bank, Wüstenrot hypoteční banka⁹. [55] [29] [52]

3. fáze vývoje hypotéčního bankovníctví v ČR v letech 2006 - 2010

Toto období se nese ve znamení velkého boomu v oblasti poskytování HÚ. Na počátku tohoto období úrokové sazby HÚ poklesly na samé dno, které do té doby nebylo překonáno. Dařilo se developerským projektům a objemy poskytnutých HÚ dosahovaly svého maxima. Zároveň růst průměrné výše HÚ nabral prudké tempo, což bylo ovlivněno růstem ekonomiky, kdy lidé měli důvěru v budoucnost, růstem cen nemovitostí, cenou 100% HÚ, která byla minimálně odlišná od HÚ s nízkým LTV, podmínkami schvalování HÚ s vysokým LTV, které byly více benevolentnější, a možností využít HÚ na investici do nemovitosti s účelem pronájmu.

K extrémnímu růstu poskytnutých HÚ v roce 2007 přispěla rovněž změna daně z přidané hodnoty na stavební práce, resp. její zvýšení. Tento fakt pomohl k dynamickému nárůstu cen nemovitostí, které dosáhly vrcholu v roce 2008.

V této době se český hypotéční trh rozšířil o nové banky, které začaly hypotéční nabídku zpestřovat. Na trh vstoupily Volksbank, Bawag (poté LBBW a dnes Expobank), mBank a Oberbank.

Zlom v poskytování HÚ nastal v roce 2008, kdy byl růst vystřídán útlumem. Na český hypotéční trh dolehla americká hypotéční krize. Ekonomická nejistota a hypotéční krize,

⁹ V listopadu 2007 došlo ke sloučení Živnostenské banky a HVB bank v jeden ústav pod názvem UniCredit Bank.

projevující se v USA, v Německu, ve Velké Británii a dalších evropských zemích, způsobila, že většina bank pozastavila financování 100% LTV HÚ a HÚ bez dokladování příjmů. Téměř byly pozastaveny i developerské projekty a nové výstavby obecně. Nejistota ohledně dalšího vývoje srážela poptávku po HÚ. Banky výrazně zpřísnily podmínky pro poskytování HÚ a objemy poskytnutých HÚ tak rychle klesaly. Vlivem skokově navýšených rizikových přírážek rostly také úrokové sazby HÚ. Vývoj na realitních trzích v zahraničí měl vliv i na ceny nemovitostí tím, že došlo k jejich poklesu¹⁰. K mírnému oživení hypotéčního trhu došlo až v září 2010. [41]

4. fáze vývoje hypotéčního bankovníctví v ČR v letech 2011 po současnost

Tuto fázi vývoje hypotéčního bankovníctví lze charakterizovat jako post-krizové období, období rozmachu hypotéčního trhu a období nízkých úrokových sazeb. Vlivem levných peněz a konkurenčních tlaků dochází k vytrvalému poklesu úrokových sazeb. K tomu se přidal také nový fenomén klientských iniciativ proti poplatkům za správu HÚ. Výsledkem je razantní zlevnění HÚ. Významnou roli v posledních letech hraje také refinancování dříve poskytnutých HÚ, které v roce 2013 dosáhlo více než 1/3 všech sjednávaných HÚ. V současné době se úrokové sazby HÚ pohybují v historických minimech. [28]

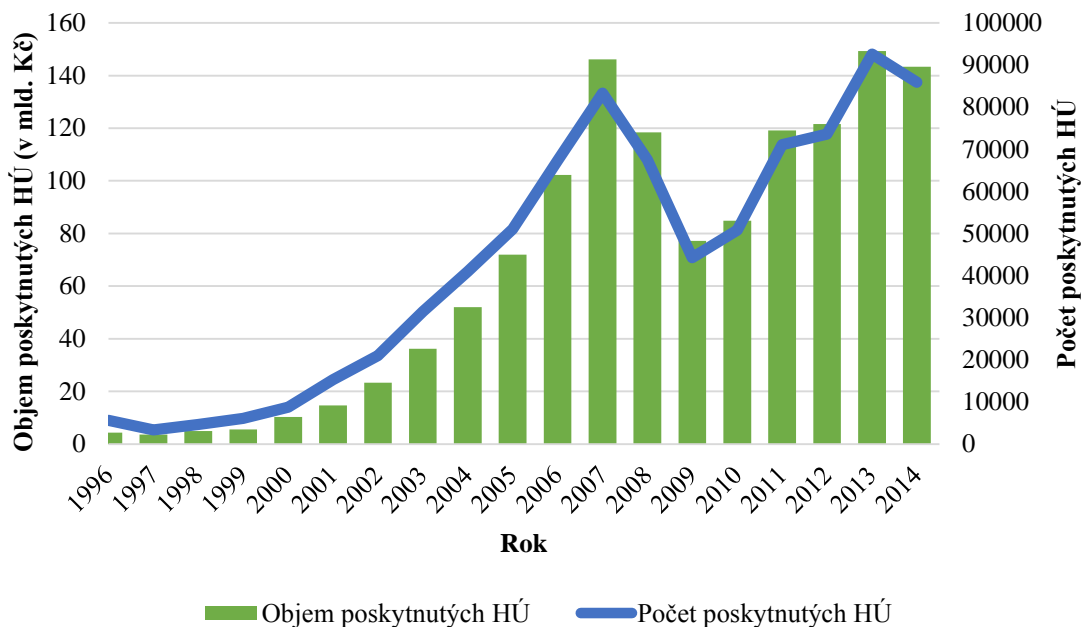
V tomto období na český hypotéční trh vstoupily Fio banka a Equa bank. [25] [16]

3.3.1 Vývoj objemu poskytnutých hypotéčních úvěrů

Rok 1996 přinesl velmi pomalý rozjezd hypotéčního úvěrování, banky poskytly občanům 5526 hypotéčních úvěrů. V roce 1997 v důsledku velké finanční a hospodářské krize, která se dotkla i hypotéčního bankovníctví, bylo poskytnuto o 2 tisíce HÚ méně než v roce předešlém. Od roku 1998 se však objem a počty poskytnutých HÚ začaly pomalu zvyšovat. V roce 2000 bylo poskytnuto téměř dvakrát více HÚ v objemu (10,3 mld. Kč), než v předešlém roce (5,6 mld. Kč) a tento strmý nárůst pokračoval až do roku 2007, kdy objem poskytnutých HÚ překonal hranici 140 mld. Kč. V důsledku celosvětové hospodářské krize, na kterou banky reagovaly stanovením přísnějších podmínek při poskytování HÚ a občané se obávali budoucnosti, objemy a počty poskytnutých HÚ prudce klesly. V roce 2009 byl propad téměř o polovinu objemu ve srovnání s rokem 2007, kdy vrcholil hypotéční boom. Po dvou letech recese se hypotéční trh dočkal mírného oživení a objemy a počty HÚ se opět mírně zvýšily. Prudší nárůst je zaznamenán v roce 2011, což bylo mimo jiné ovlivněno ekonomickým oživením, očekávaným zvýšením sazby DPH v roce 2012 a poklesem míry nezaměstnanosti.

¹⁰ O vlivu celosvětové finanční krize na hypotéční trh v ČR bude dále pojednáno v kapitole 4.

Rekordním rokem v oblasti hypotéčního bankovníctví byl rok 2013, ve kterém bylo s fyzickými osobami sjednáno téměř 93 tis. HÚ v celkovém objemu 149,3 mld. Kč. Rok 2014 přinesl mírné snížení objemu poskytnutých HÚ. Vzhledem k dlouhodobě nízkým a stále snižujícím se úrokovým sazbám u HÚ lze předpokládat, že v letošním roce dojde k mírnému zvýšení poskytnutých HÚ. Záleží však i na ČNB a na její měnové politice, zda výrazně nezmění úrokové sazby. [41]



Obrázek 6: Vývoj objemu a počtu poskytnutých hypotéčních úvěrů fyzickým osobám v České republice

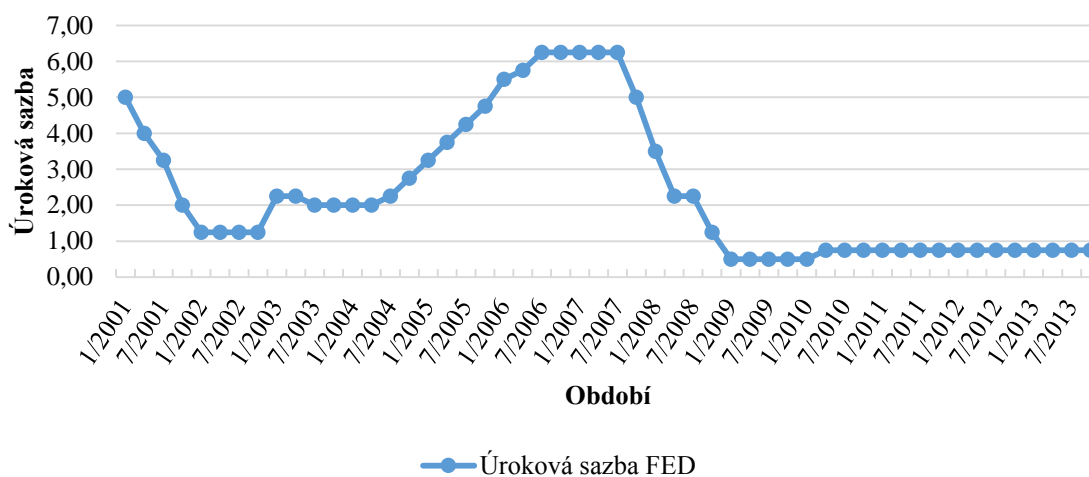
Zdroj: vlastní zpracování dle [41] [39]

4 FINANČNÍ KRIZE A HYPOTÉČNÍ TRH V ČESKÉ REPUBLICE

4.1 Počátek celosvětové finanční krize

Celosvětová finanční krize byla odstartována především hypotéčnými problémy v USA v srpnu roku 2007, jejichž příčiny sahají až do daleké historie. Za účelem získávání fondů na financování HÚ byla vládou USA v roce 1938 zřízena hypotéční banka Fannie Mae (Federal National Mortgage Association). Tato banka byla založena s cílem oživit americkou ekonomiku, která trpěla následky deprese z první poloviny třicátých let. V roce 1968 byla banka privatizována a současně jí byla vytvořena protiváha v podobě Freddie Mac, která měla zajistit volnou soutěž mezi oběma společnostmi a zabránit tak monopolizaci hypotéčního trhu. Obě tyto banky byly specializovány na poskytování zvýhodněných HÚ chudším vrstvám obyvatelstva. Poté následovalo zacílení podpory na slabší vrstvy obyvatelstva prostřednictvím bank, které byly státem podporovány v rámci tzv. Community Reinvestment Act (CRA), který byl schválen v roce 1977. V 90. letech minulého století začaly být banky tlačeny k tomu, aby přešly k uvolněným pravidlům při poskytování HÚ. To vedlo k nárůstu poskytnutých HÚ méně bonitním klientům. Tyto HÚ jsou nazývány jako subprime hypotéky. Jde tedy o vysoce rizikové HÚ poskytované těm klientům, u kterých je předpoklad špatné platební morálky. Riziko snížené kvality HÚ však nechtěli banky nést, proto roku 2000 byla zavedena tzv. sekuritizace hypoték, kdy prodej těchto obligací podporoval stát a pro americké ale i zahraniční investory se staly zajímavou příležitostí. Tyto instrumenty byly zajištěny nemovitostmi a investoři, ale i banky, vycházeli z předpokladu, že hodnota těchto nemovitostí roste a dál růst bude.

Teroristický útok 11. září 2001 způsobil silný pokles na burze cenných papírů. Na tuto situaci reagovala americká centrální banka – FED, tím, že snížila základní úrokovou sazbu až pod úroveň 1% s cílem povzbudit ekonomiku. Následoval tak boom na americkém hypotéčním trhu, kdy mohli HÚ získat i méně bonitní klienti.

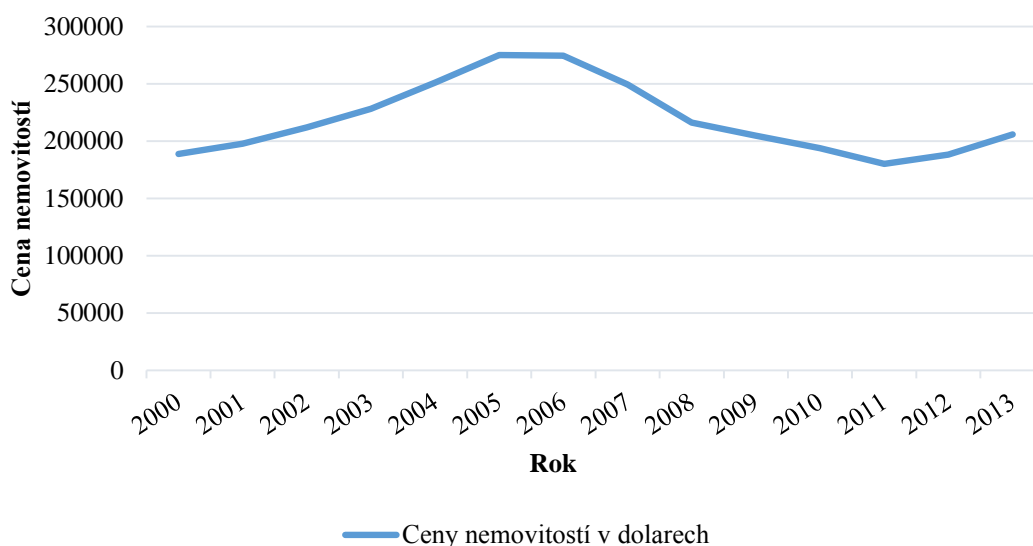


Obrázek 7: Vývoj základní úrokové sazby FED v USA

Zdroj: vlastní zpracování dle [18]

Na přelomu let 2006 a 2007 však přišlo prudké oslabení tempa růstu cen nemovitostí (viz. Obrázek 8) a posléze i jejich propad, což spolu s rostoucími úrokovými sazbami uvedlo méně bonitní dlužníky do problémů při splácení HÚ. Výrazně tedy vzrostl objem nesplácených HÚ vůči státům podporovaným společnostmi Fannie Mae a Freddie Mac. V souvislosti s výrazným poklesem cen nemovitostí začaly Freddie a Fannie vyčíslovat ztráty, které se vyhouply až na 11 mld. dolarů. Obě hypoteční agentury se tak dostaly do vážných potíží a propukla hypoteční krize. Dále krize pokračovala pádem renomovaných investičních bank na Wall Street. V březnu 2008 se do problémů spojených s podřadnými hypotečními cennými papíry dostala investiční banka Bear Stearns. Banka měla potíže od poloviny roku 2007 kvůli propadu hypotečního a úvěrového trhu. Šlo o první velký finanční ústav, který zničila krize na úvěrových trzích.

Na 15. září 2008 připadá pád investiční banky Lehman Brothers. Krach banky způsobil pád akciových trhů po celém světě a silně otlásl důvěrou ve stabilitu dalších finančních institucí. Problémy na světových finančních trzích dosáhly takového rozměru, že mají charakter celosvětové finanční krize. Globální finanční systém se začal potýkat s nedostatečnou likviditou, rozsáhlou insolventností, nárůstem volatility výnosových měr finančních instrumentů, výrazným poklesem hodnoty finančních a nefinančních aktiv a podstatným snížením rozsahu alokace úspor ve finančním systému. Následoval taky rychlý přenos krize do Evropy. [41][19]



Obrázek 8: Vývoj reálných cen nemovitostí v USA

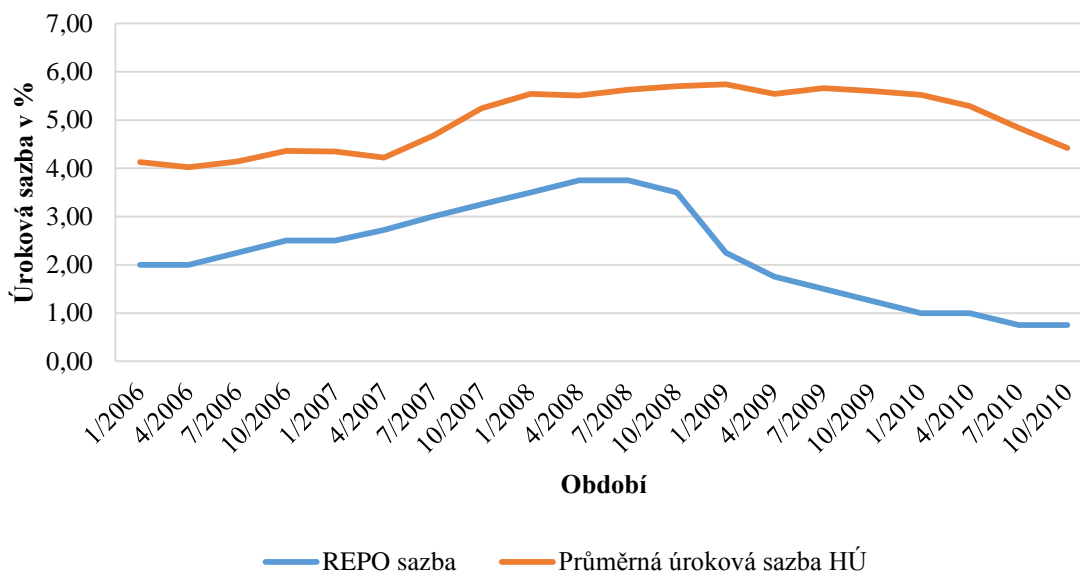
Zdroj: vlastní zpracování dle [31]

4.2 Vliv finanční krize na hypotéční trh v České republice

Finanční krize zasáhla ČR v září 2008 s pádem Lehman Brothers. Vzhledem k tomu, že její příchod do ČR byl předvídatelný, některé banky začaly už v první polovině roku 2008 uskutečňovat opatření pro její zvládnutí.

Právě z obavy masivního poklesu cen nemovitostí banky přibrzdily financování developerské výstavby, které probíhalo již od počátku roku 2008 a na podzim bylo toto financování pozastaveno úplně. V říjnu 2008 začaly banky vytvářet omezující opatření pro poskytování HÚ. Do těchto opatření spadala např. redukce LTV, kdy 100% HÚ byly buď zrušeny, nebo velmi omezeny, zásadní změna cenotvorby, vyloučení rizikových segmentů klientů, zastavení poskytování HÚ bez prokazování příjmů atd.

Co se týče stanovení cen HÚ, banky zásadně změnilы pohled na cenotvorbu. Pro banky přestal existovat doposud platný princip respektování základní repo sazby ČNB. Zatímco ČNB začala rychle se snižováním základních sazeb s cílem stabilizace ekonomiky, úrokové sazby HÚ se zvyšovaly (viz. Obrázek 9). Banky s cílem zvýšit tvorbu rezerv zvýšily přírážky úrokových marží na HÚ s vysokým LTV a zavedli likviditní přírážku, což se odrazilo ve výši úrokových sazeb HÚ.

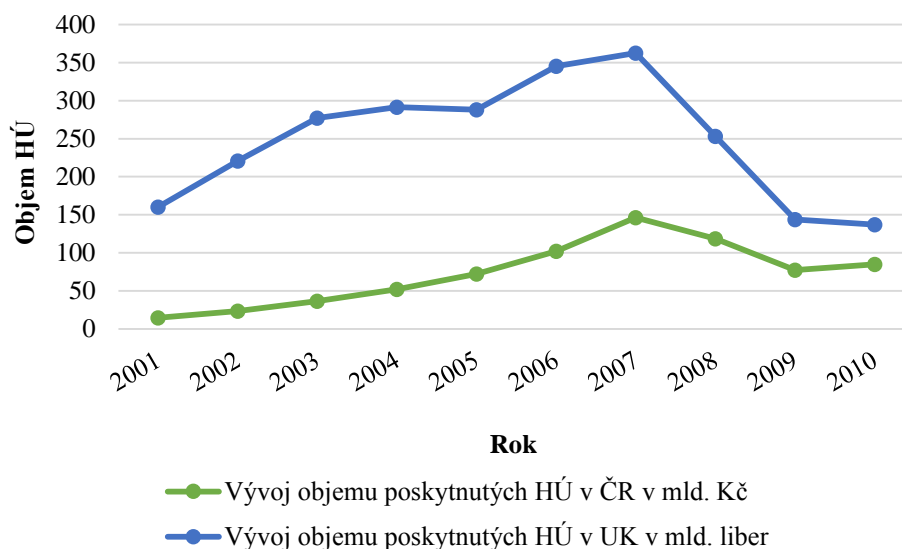


Obrázek 9: Vývoj repo sazby a průměrné úrokové sazby hypotéčních úvěrů v České republice

Zdroj: Vlastní zpracování dle [8] [20]

Přestože ve světě došlo k silnému poklesu v objemu poskytnutých HÚ z důvodu likvidity na mezibankovním trhu, kdy se banky ocitly v problémech se získáváním finančních zdrojů, v ČR i přes prudké ochlazení mezibankovního trhu nedošlo k tak silnému snížení objemu poskytnutých HÚ, což je vidět na následujícím grafu (viz. Obrázek 10), na kterém je porovnáván hypotéční trh v ČR s hypotéčním trhem ve Velké Británii. Tento stav byl dán především tím, že české banky disponovaly solidní likviditou, přestože trh HZL upadl do stagnace, dokázaly HÚ financovat z alternativních zdrojů.

Z níže uvedeného grafu je tedy zřejmé, že se hypotéční trh s příchodem finanční krize propadl jak v ČR, tak v UK. Avšak zatímco v ČR nastalo snížení objemu poskytnutých HÚ „pouze“ na pětileté minimum, v UK se objem HÚ propadl na desetileté minimum. Velkou výhodou a štěstím pro ČR bylo to, že domácnosti nebyly tolik zadluženy jako na západních trzích. Zejména velké banky měly stále rezervní prostředky na depozitních účtech a problém likvidity měl tedy menší rozměr.

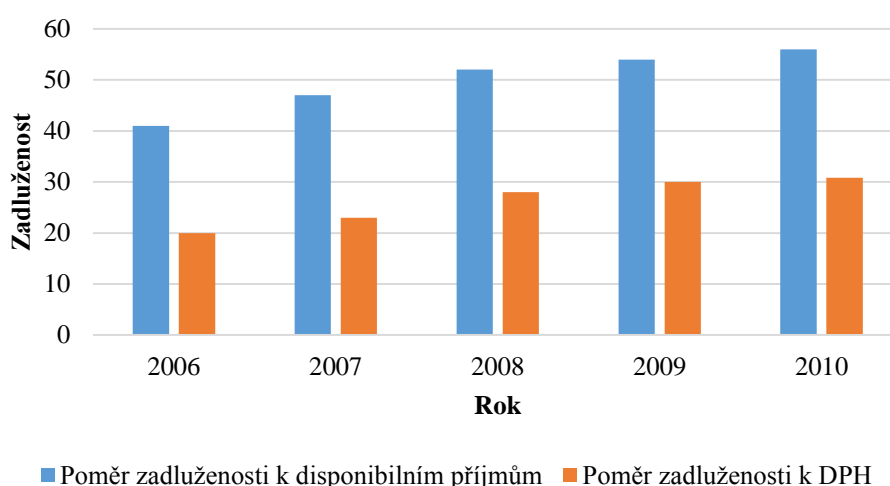


Obrázek 10: Vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v České republice a Velké Británii

Zdroj: upraveno podle [41]

Mírný dopad finanční krize způsobil rovněž nerozvinutý trh subprimových HÚ, který vznikl v ČR pouze v zárodku. Banky i přes prudký růst zachovaly základní podmínky pro schvalování HÚ, což je zcela zásadní pozitivní fakt. Výhodou pro ČR byl také pro ni neznámý trh sekuritizace HÚ. ČR se tak vyhnula obrovským problémům obchodů s obligacemi.

Dalším pozitivem byla míra zadlužení českých domácností (viz. Obrázek 11), která byla mnohonásobně nižší než v západních zemích. Poměr dluhu domácností vůči disponibilním příjmům v ČR např. v roce 2007 činil 47%, zatímco ve stejném roce ve Velké Británii 170%, v USA 120%, v Irsku 130%, v Dánsku a Nizozemsku dokonce 200%. [41]



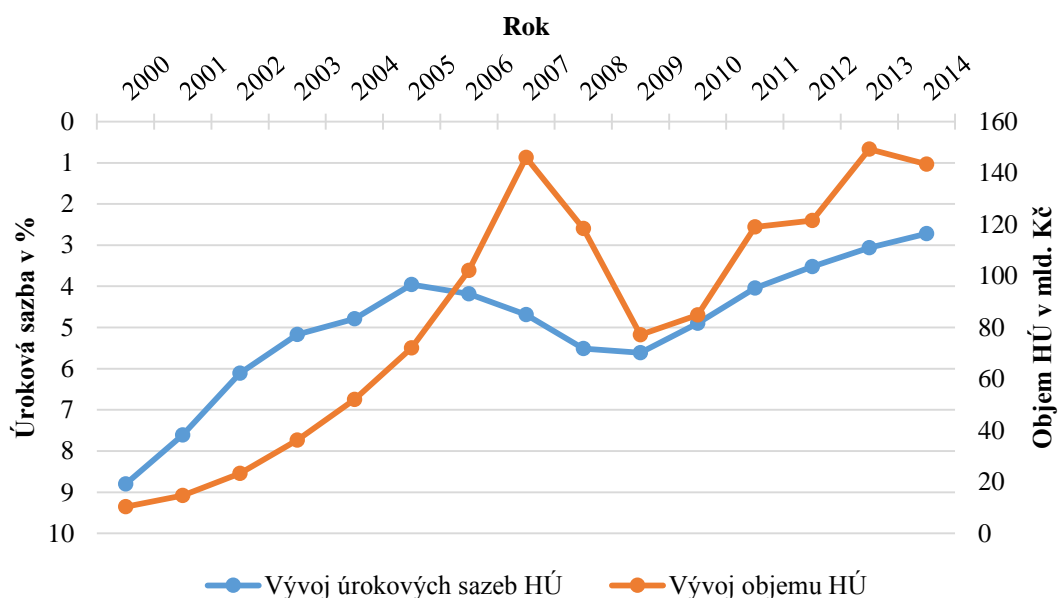
Obrázek 11: Zadluženost domácností v České republice

Zdroj: vlastní zpracování dle [11]

4.2.1 Vývoj faktorů ovlivňujících hypotéční trh v době finanční krize

Vývoj průměrných ročních úrokových sazeb hypotéčních úvěrů

Jedním z hlavních faktorů, které ovlivňují hypotéční trh, jsou úrokové sazby HÚ. Nízké úrokové sazby podporují poptávku po HÚ. Většina zájemců o HÚ považují nízké úrokové sazby dokonce i za hlavní kritérium při výběru hypotéční banky.



Obrázek 12: Vývoj průměrných ročních úrokových sazeb hypotéčních úvěrů a objemu poskytnutých hypotéčních úvěrů v České republice

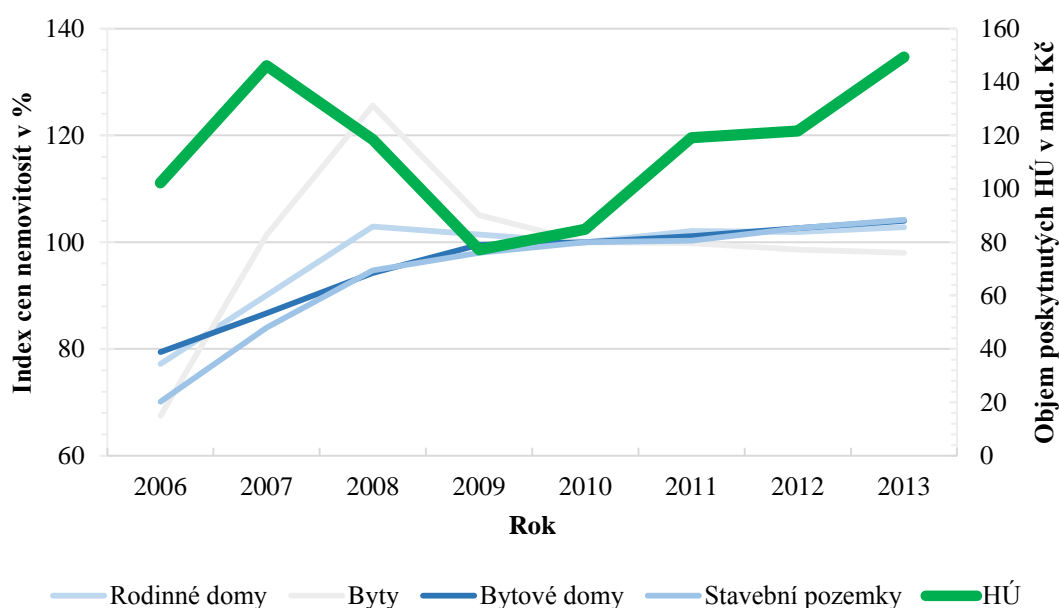
Zdroj: vlastní zpracování dle [20] [41] [39]

Z výše uvedeného grafu je patrné, že do roku 2005 přetrvával trend ve snižování úrokových sazeb HÚ, kdy dosáhly do té doby historického dna – 3,96%. V roce 2006 začaly sazby růst a to až do roku 2009, kdy přetrvávaly obavy z celosvětové hospodářské krize. Přestože se úrokové sazby ČNB snižovali, mezi hypotéčními bankami vládla nejistota a zvýšené riziko, že klienti nebudou schopni splácet své závazky, a proti tomuto se bránily právě zvyšujícími úrokovými sazbami HÚ. To se odrazilo i v objemu poskytnutých HÚ, kdy v roce 2009 došlo k jejich prudkému propadu. Zlom nastal v roce 2010, kdy průměrné úrokové sazby HÚ klesly o 0,71 procentního bodu v porovnání s předešlým rokem na hodnotu 4,9%. Od té doby roční průměrné úrokové sazby HÚ neustále klesají a roste objem poskytnutých HÚ. V únoru letošního roku výše průměrných úrokových sazeb HÚ činila 2,27%, což je historické minimum, jakého kdy úrokové sazby HÚ dosáhly. Přestože jsou současné úrokové sazby minimální, podle odborníků je možné, že v tomto trendu snižování budou banky ještě nějakou dobu pokračovat. [41]

Vývoj cen nemovitostí

Hlavními faktory, které ovlivňují trh hypotéčního úvěrování, jsou vedle úrokových sazeb HÚ také ceny nemovitostí. Rostoucí zájem občanů o vlastní bydlení se projevuje zároveň v rostoucím počtu poskytnutých HÚ. Je také logické, že při vzrůstajících cenách nemovitostí roste i objem poskytovaných HÚ. Na druhou stranu růst cen nemovitostí snižuje úvěrová rizika bank i úrokové sazby HÚ.

Vývoj cen nemovitostí je tažen hlavně poptávkou, a to především demografickými faktory (přirozený přírůstek obyvatelstva a přírůstek migrací) a faktory trhu práce (míra nezaměstnanosti, počet volných pracovních míst a růst mezd). [11]



Obrázek 13: Vývoj indexu cen nemovitostí (průměr = 100%) a objemu poskytnutých hypotéčních úvěrů v České republice¹¹

Zdroj: vlastní zpracování dle [13] [39]

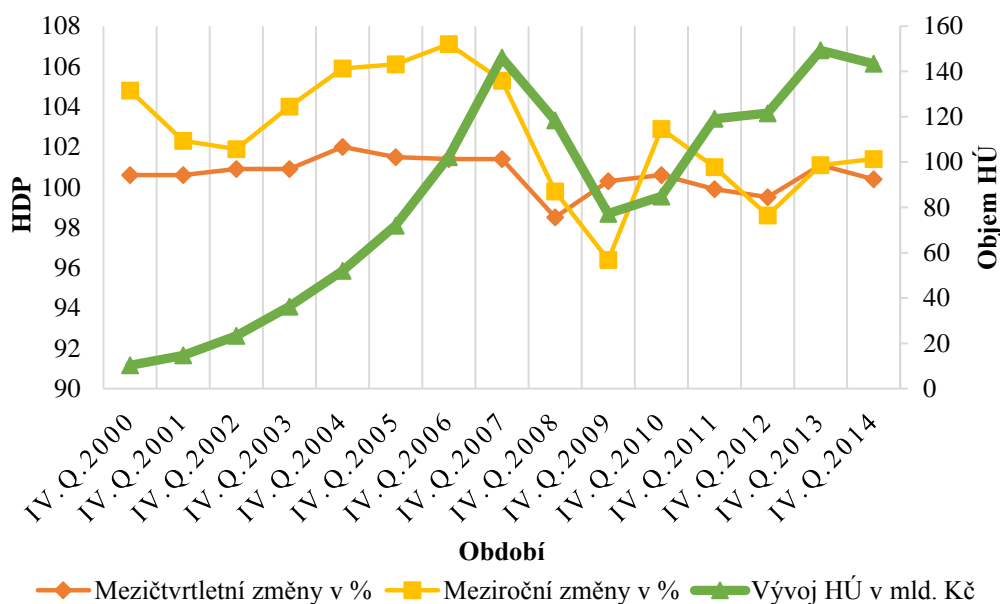
Z výše uvedeného grafu je zřejmé, že ceny nemovitostí poměrně rychlým tempem stoupaly až do roku 2008. Vysokou dynamiku zaznamenaly především ceny bytů a stavebních pozemků, jejichž meziroční nárůst v roce 2007 činil téměř 35%, resp. 45%. Nejvyšší hodnoty dosáhly ceny bytů právě v polovině roku 2008, kdy výše tohoto indexu činila 118,4%. Co se týče HÚ jejich prudké tempo růstu do roku 2007 bylo vystřídáno poklesem v roce 2008, který byl způsoben především přísnějšími podmínkami bank při poskytování HÚ v důsledku obav z poklesu cen nemovitostí. To se potvrdilo v roce 2009, kdy nastalo jejich snížení, které se

¹¹ Při zkoumání cen nemovitostí je použit Index cen bydlení (HPI), což je syntetický cenový index, který měří vývoj cenové hladiny nemovitostí v ČR dle jednotné harmonizované normy EU. [13]

týkalo především cen bytů, jejichž meziroční pokles činil téměř 25%. Ceny rodinných domů stagnovaly a ceny bytových domů a stavebních pozemků vykazují dokonce jejich mírný růst. V roce 2010 pokračoval pokles cen bytů, přičemž se zmírnila rychlost tohoto poklesu. Mírný pokles cen je zaznamenán i u cen rodinných domů. Ceny bytových domů a stavebních pozemků lehce stoupají. Objem poskytnutých HÚ se mírně zvyšoval, prudší nárůst však nastal o rok později především v důsledku očekávaného zvýšení sazby DPH. Od roku 2011 rovněž dochází k velmi mírnému růstu cen rodinných domů, bytových domů a stavebních pozemků. Ceny bytů stále klesají, avšak jejich meziroční pokles je velmi nízký. [11]

Vývoj HDP

Významným faktorem, který ovlivňuje oblast HÚ je také HDP. Rostoucí HDP naznačuje větší výkonnost národního hospodářství, resp. růst příjmů obyvatelstva a růst životní úrovně. S rostoucími příjmy roste rovněž poptávka po novém, či lepším bydlení, ale také roste sklon k zadlužování obyvatelstva. Očekávaný pozitivní vývoj budoucích příjmů totiž posiluje ekonomickou sebedůvěru občanů a lidé jsou tak ochotni si více půjčovat. Naopak propad ekonomiky má pak za následek mimo jiné ochlazení zájmu o úvěry a tedy i HÚ a zvyšuje se opatrnost bank při jejich poskytování. [22]



Obrázek 14: Vývoj HDP a objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v České republice

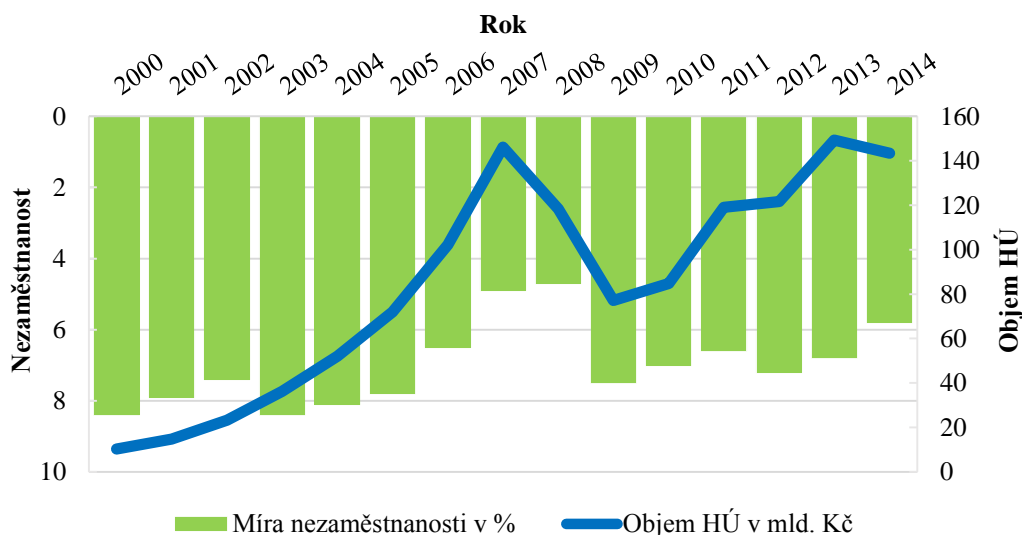
Zdroj: Vlastní zpracování dle [4] [41] [39]

Z výše uvedeného grafu je patrné, že HDP od roku 2002 rostl vysokou rychlostí. Rovněž tak i objem poskytnutých HÚ je ve znamení prudkého tempa růstu. Tento trend trval do roku 2007. Ve 2. polovině roku 2008 se začaly projevovat důsledky ekonomické krize – nízká zahraniční

poptávka, propad investic a zpomalení spotřeby domácností, a česká ekonomika tak ve 4. čtvrtletí vstoupila do recese. Tempo růstu jejího HDP se meziročně snížilo o 5,5%. V roce 2009 došlo také k poměrně silnému propadu HDP, avšak od 3. čtvrtletí již docházelo k slabému oživení ekonomiky. Zastavení propadu HDP, resp. obnovení mírného růstu souviselo zejména s částečným oživením zahraniční poptávky. Hospodářský růst v průběhu roku 2010 zrychloval a za celý rok HDP vzrostl o 2,3%. Co se týče HÚ, u kterých byl zaznamenán v letech 2008 a 2009 pokles, který byl zapříčiněn především zvýšenou opatrností bank, v závěru roku 2010 především díky aktivitám větších bankovních institucí klesaly úrokové sazby u HÚ a nové HÚ tak opět zaznamenaly meziroční zrychlení růstu. V roce 2012 však došlo opět ke snížení HDP o 1,2%, kdy významně klesla spotřeba domácností, která byla ovlivněna nepříznivým příjmovým vývojem, převládajícím pesimismem a rostoucí mírou úspor. Objem poskytnutých HÚ zaznamenal pouze dvouprocentní nárůst v porovnání s předchozím rokem. Situace se zlepšila v roce 2013, kdy se HDP v meziročním porovnání zvýšil o 2,5%. [11]

Vývoj nezaměstnanosti

Nezaměstnanost je dalším faktorem, který ovlivňuje aktivitu na hypotéčním trhu. Rostoucí nezaměstnanost negativně ovlivňuje poptávku po HÚ, kdy se lidé bojí zadlužovat, ale také ovlivňuje nabídku HÚ, kdy na vzrůstající počet nezaměstnaných banky reagují celkem rychle zpřísnováním podmínek pro poskytnutí HÚ a zvyšováním nároků na bonitu žadatele o HÚ.[21]



Obrázek 15: Vývoj míry nezaměstnanosti a objemu poskytnutých hypotéčních úvěrů v České republice

Zdroj: vlastní zpracování dle [5] [41] [39]

Z výše uvedeného grafu je zřejmé, že vztah míry nezaměstnanosti a objemu poskytnutých HÚ není zcela stoprocentní, ale přesto jistým podílem situaci na trhu HÚ ovlivňuje. V letech 2006 a 2007 došlo k výraznému snížení míry nezaměstnanosti. Rovněž pokračoval prudký růst objemu HÚ, který byl především způsoben nízkými úrokovými sazbami HÚ a rostoucími cenami nemovitostí, avšak i klesající míra nezaměstnanosti tento trend podpořila. Míra nezaměstnanosti ještě v roce 2008 zaznamenala pokles, avšak o rok později, jak začaly finanční problémy doléhat i na reálnou ekonomiku, došlo k jejímu dramatickému růstu. V porovnání s předešlým rokem šlo o tříprocentní nárůst. Rostoucí nezaměstnanost začala zpětně situaci na hypotéčním trhu ještě více zhoršovat. V roce 2010 začala míra nezaměstnanosti klesat a objemy HÚ růst. Změna nastala v roce 2012, kdy v důsledku poklesu ekonomické aktivity došlo k růstu nezaměstnanosti, což mělo vliv i na tempo růstu objemu HÚ. Od roku 2013 dochází k postupnému snižování míry nezaměstnanosti.

4.3 Shrnutí

Finanční krize postihla ČR v září roku 2008. Její příchod byl však očekáván a proto banky včas zareagovali tím, že vytvářeli omezující opatření pro poskytování HÚ. Bylo pozastaveno financování developerské výstavby. HÚ se 100% LTV byly zrušeny nebo velmi omezeny. S cílem zvýšit tvorbu rezerv banky zvýšily přírážky úrokových marží k HÚ a zavedli likviditní přírážku, což se projevilo ve zvýšení úrokových sazeb HÚ. Dalším omezujícím opatřením bylo zastavení poskytování HÚ bez prokazování příjmů a vyloučení rizikových skupin klientů.

S příchodem finanční krize hypotéční trh zaznamenal prudký pokles v objemu poskytovaných HÚ, avšak tento propad nebyl tak silný, jako u jiných států, což bylo způsobeno solidní likviditou českých bank. Výhodou pro ČR byl i nerozvinutý trh subprimových HÚ a neznámý trh sekuritizace HÚ. Míra zadluženosti ve srovnání s jinými zeměmi nebyla tak vysoká, což rovněž zmírnilo dopady finanční krize na český hypotéční trh.

Finanční krize měla vliv i na faktory, které hypotéční trh z určité míry ovlivňují. Z provedených analýz vyplynulo, že hlavními faktory, které ovlivňují oblast hypotéčního úvěrování, jsou úrokové sazby HÚ, ceny nemovitostí, HDP a míra nezaměstnanosti. S příchodem finanční krize došlo ke zvýšení úrokových sazeb HÚ, neboť banky vyšší marží kompenzovaly zvýšené riziko plynoucí z poskytování HÚ. Toto se odrazilo v prudkém poklesu poskytovaných HÚ. Po dvou letech od počátku krize v ČR došlo ke snižování úrokových sazeb HÚ, jelikož úrokové sazby ČNB neustále klesali a ekonomická situace se nadále zlepšovala. Hypotéční trh se rovněž vzpamatoval a objemy poskytnutých HÚ začaly růst.

Vedle úrokových sazeb hrají důležitou roli v oblasti HÚ také ceny nemovitostí, kdy při jejich zvyšování logicky roste i objem poskytovaných HÚ. Po příchodu finanční krize došlo k poměrně silnému propadu cen nemovitostí. Na hypotéčním trhu byl však zaznamenán pokles již o rok dříve, jelikož v důsledku obav z poklesu cen nemovitostí banky zpříšňovali podmínky pro poskytování HÚ. Po odeznění krize ceny nemovitostí opět rostou, stejně tak i objemy poskytnutých HÚ.

Významným faktorem ovlivňujícím trh HÚ je i HDP, jelikož růst příjmů obyvatelstva a životní úroveň posiluje ekonomickou sebedůvěru občanů a jsou tak ochotni si více půjčovat. Propad ekonomiky má však opačný následek. V době, kdy se v ČR začala projevovat finanční krize, tempo růstu HDP pokleslo. To se odrazilo ve zvýšené opatrnosti bank a následných zpříšňujících opatřeních pro poskytování HÚ. Objemy poskytovaných HÚ tak prudce klesly. Tempo růstu HDP začalo zrychlovat v průběhu roku 2010, kdy se rovněž zvýšily i objemy poskytovaných HÚ.

Jistý podíl vlivu na poskytování HÚ má i míra nezaměstnanosti. Rostoucí nezaměstnanost způsobuje obavy občanů ze zadlužování. Banky na tento stav reagují zpříšňováním podmínek pro poskytnutí HÚ a zvyšují nároky na bonitu klientů. Po dolehnutí finanční krize na českou ekonomiku v roce 2009 došlo k dramatickému růstu míry nezaměstnanosti. Hypotéční trh zaznamenal pokles v objemu poskytnutých HÚ již v roce 2008 především v důsledku zvyšujících se úrokových sazeb. Zvyšující se míra nezaměstnanosti však situaci na hypotéčním trhu zpětně zhoršovala, jelikož měla negativní dopad na splácení HÚ.

ZÁVĚR

Cílem této bakalářské práce bylo popsat hypotéční bankovníctví v ČR, analyzovat jeho vývoj a dopady, které způsobila celosvětová finanční krize.

V první části práce byl teoreticky vymezen bankovní systém jako celek. Bankovní systém je možné dělit z různých hledisek, přičemž nejčastějším dělením je dělení na jednostupňový a dvoustupňový bankovní systém. Vzhledem k tomu, že moderní bankovní systémy ve vyspělých zemích jsou založeny na dvoustupňovém principu, byla tato kapitola dále rozčleněna na centrální a obchodní bankovníctví. V rámci centrálního bankovníctví, jehož princip spočívá v zabezpečení makroekonomických funkcí, v ČR vystupuje ČNB, jejíž postavení je upraveno v zákoně č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů. Obchodní bankovníctví plní mikroekonomické funkce a jedná se v podstatě o obchodníky se svěřenými penězi. Činnost těchto bank se řídí zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

Další kapitola je věnována obecnému hypotéčnímu bankovníctví, jehož podstatou je poskytování dlouhodobých hypotéčních úvěrů zajištěných zástavním právem k nemovitosti. Jde o jediný typ úvěru, který je vymezen zákonem a v české právní úpravě jde o zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Při žádosti o hypotéční úvěr je důležitá výše tohoto úvěru, která je ovlivněna několika faktory (např. cenou zastavované nemovitosti, výší disponibilních zdrojů klienta, atd.). Cenou hypotéčního úvěru je jeho úroková sazba, kterou hypotéční banky stanovují na základě průměrné úrokové sazby PRIBOR, což je úroková sazba, za kterou si banky vypůjčují peníze na mezibankovním trhu. Hypotéční bankou jsou obecně nazývány ty banky, které poskytují hypotéční úvěry a vydávají hypotéční zástavní listy pro financování investic do nemovitostí na základě získaného povolení neboli licence od ČNB. V ČR je v současné době 14 poskytovatelů hypotéčních úvěrů, přičemž každá tato instituce nabízí několik typů těchto úvěrů.

Třetí část této práce se zabývá vývojem hypotéčního bankovníctví od dávné historie po současnost. První hypotéční bankou, která byla zřízena v českých zemích, byla Hypotéční banka Království českého, která byla založena v roce 1865. Tato banka sloužila k získání úvěru na domovní a pozemkový majetek. Hypotéční bankovníctví se postupně dále vyvíjelo po vzoru rakouských a německých zemských bank. Po 2. světové válce byl vývoj hypotéčního bankovníctví na padesát let přerušen a obnoven byl až v roce 1990 zákonem č. 530/1990 Sb., o dluhopisech. Situace však nedovolila poskytovat hypotéční úvěry, jelikož nebyly připraveny další nezbytné právní ani věcné podmínky. Chyběl i kapitálový trh, bez něhož se hypotéční

bankovníctví neobejde. Skutečným startovním impulzem byl až tzv. hypotéční zákon vydaný v roce 1995. Hypotéční bankovníctví se pomalu začalo rozvíjet, avšak nadměrné úrokové zatížení hypotéčních úvěrů tento rozvoj brzdilo. Přelom přišel v roce 1999, kdy úrokové sazby hypotéčních úvěrů klesly k hranici 10%. Tento trend ve snižování úrokových sazeb dále pokračoval a objemy poskytnutých hypotéčních úvěrů rostly rychlým tempem až do roku 2007. S příchodem celosvětové finanční krize v roce 2008 došlo k silnému propadu v objemu poskytovaných hypotéčních úvěrů. Po dvou letech recese přišlo mírné oživení hypotéčního trhu a objemy hypotéčních úvěrů začaly opět růst.

Poslední kapitola je věnována celosvětové finanční krizi a jejím dopadům na český hypotéční trh. Počátek této krize byl odstartován v USA v roce 2007, kdy se projeví problémy v rámci hypotéčního bankovníctví především z důvodu nezodpovědné politiky v oblasti poskytování hypotéčních úvěrů. S pádem investiční banky Lehman Brothers přišla krize i do ČR. Banky včas zareagovaly a nastavily omezující opatření pro poskytování hypotéčních úvěrů. Přestože se trh hypotéčních úvěrů s příchodem krize propadl, nebyl tento propad tak výrazný, jako u ostatních zemí. K příznivému vývoji v ČR přispěla řada faktorů - české banky disponovaly solidní likviditou, nedošlo k rozvoji subprimových HÚ, míra zadluženosti domácností byla poměrně nízká, atd..

POUŽITÁ LITERATURA

- [1] *Aktuálně.cz: Spořitelna ztrácí na trhu hypoték, už jich neprodává nejvíc* [online]. [2014] [cit. 2015-03-19]. Dostupné z:<http://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/spori>
- [2] *Banky.cz: Hypotéky - přehled a porovnání* [online]. [2015] [cit. 2015-03-16]. Dostupné z: <http://www.banky.cz/prehled-a-porovnani-hypoteky-na-bydleni>
- [3] ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ. *Základy financí*. 1. vyd. Praha: Grada, 2011, 304 s. ISBN 978-80-247-3669-3.
- [4] *Česká národní banka – ARAD systém časových řad: Hrubý domácí produkt* [online]. 2015 [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=12&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=29930&p_uka=1%2C2%2C3%2C4%2C5&p_strid=ACL&p_od=199603&p_do=201412&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C
- [5] *Česká národní banka – ARAD systém časových řad: Obecná míra nezaměstnanosti (data ČSÚ)* [online]. 2015 [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=12&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=21751&p_uka=1&p_strid=ACHAB&p_od=200001&p_do=201312&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C#dump
- [6] *Česká národní banka: Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit - PRIBOR* [online]. [2003] [cit. 2015-03-13]. Dostupné z:http://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/penezni_trh/pribor/rok_form.jsp
- [7] *Česká národní banka: Historie ČNB* [online]. [2003] [cit. 2015-03-24]. Dostupné z: http://www.historie.cnb.cz/cs/regulace_a_dohled/pocatky_regulace_a_dohledu/zemske_penezni_a_uverni_ustavy_cast_i.html
- [8] *Česká národní banka: Měnověpolitické nástroje* [online]. [2003] [cit. 2015-03-13]. Dostupné z:http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/mp_nastroje/index.html#pmr
- [9] *Česká národní banka: O ČNB* [online]. [2003] [cit. 2015-03-03]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/o_cnb/
- [10] *Česká národní banka: Výroční zpráva 1995* [online]. 1996 [cit. 2015-03-29]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/o_cnb/hospodareni/vyrocn_i_zpravy/download/vyrocn_i_zprava_1995.pdf

- [11] *Česká národní banka: Zprávy o finanční stabilitě 2006 – 2010/2011* [online]. 2015 [cit. 2015-04-09]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/
- [12] *Česká spořitelna, a.s.: Bydlení* [online]. [2010] [cit. 2015-03-16]. Dostupné z: http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/open_product_80.xml#produktu-d00020169
- [13] *Český statistický úřad: Ceny bytů* [online]. 2015 [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu
- [14] *ČSOB: Hypotéky* [online]. [2015] [cit. 2015-03-16]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/HP/Stranky/hp-bydleni-hypoteky.aspx>
- [15] DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005, 681 s. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-720-1515-X.
- [16] *Equa bank: Konsolidovaná výroční zpráva 2013* [online]. 2014 [cit. 2015-03-29]. Dostupné z: <http://www.equabank.cz/files/doc/507-vyrocní-zprava-2013-cz.pdf>
- [17] *Expobank CZ a.s.: Hypotéky* [online]. [2015] [cit. 2015-03-16]. Dostupné z: <http://www.expobank.cz/cs/nasi-klienti/osobni-bankovnictvi/hypoteky/index.shtml>
- [18] *Federal reserve bank of San Francisco: Discount Rate* [online]. 2015 [cit. 2015-04-06]. Dostupné z: <http://www.frbsf.org/banking-supervision/banking-economic-data/discount-rate/>
- [19] *Finance media: Finanční krize – jak to začalo* [online]. 2008 [cit. 2015-04-07]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/195113-financni-krize-jak-to-zacalo/>
- [20] *Fincentrum a.s.: Hypoindex vývoj* [online]. [2008] [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
- [21] *Fincentrum a.s.: Jak ovlivňuje nezaměstnanost zájem o hypotéky?* [online]. 2015 [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/jak-ovlivnuje-nezamestnanost-zajem-o-hypoteky/>
- [22] *Fincentrum a.s.: Jak spolu souvisí HDP a hypotéky?* [online]. 2015 [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/jak-spolu-souvisi-hdp-a-hypoteky/>
- [23] *FinExpert.cz: Profil banky:HVB Bank* [online]. 2006 [cit. 2015-04-02]. Dostupné z: <http://finexpert.e15.cz/profil-banky-hvb-bank>
- [24] *Fio banka: Fio hypotéka* [online]. [2014] [cit. 2015-03-16]. Dostupné z: <http://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky>

- [25] *Fio banka: Výroční zpráva 2011* [online]. 2012 [cit. 2015-03-29]. Dostupné z: http://www.fio.cz/docs/cz/Fio_bank_a_VZ_2011_CZ.pdf
- [26] *GE Money: Hypotéky* [online]. [2010] [cit. 2015-03-16]. Dostupné z: <https://www.gemoney.cz/lide/hypoteky>
- [27] *Ge money: Výroční zpráva 1999* [online]. 2000 [cit. 2015-03-29]. Dostupné z: <https://www.gemoney.cz/documents/cz/press/annual.report.bank.cz.1999.pdf>
- [28] *GOLEM FINANCE: Hypotéky letos slaví 20leté jubileum. Celkem již banky půjčily přes 1 bilion Kč* [online]. 2015 [cit. 2015-03-26]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/880.hypoteky-letos-slavi-20lete-jubileum-celkem-jiz-banky-pujcily-pres-1-bilion-kc>
- [29] *HVB bank: Výroční zpráva 2001* [online]. 2000 [cit. 2015-03-29]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/files/download/vyrocni-zpravy/hvb2001.pdf>
- [30] *Hypoteční banka, a.s.: Nabídka hypoték* [online]. [2015] [cit. 2015-03-16]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/>
- [31] *JParsons: Real Estate Charts* [online]. 2015 [cit. 2015-04-07]. Dostupné z: <http://www.jparsons.net/housingbubble/>
- [32] *Komerční banka: Hypoteční produkty* [online]. [2014] [cit. 2015-03-17]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/index.shtml>
- [33] KROH, Michael. *Jak si vzít úvěr*. 1.vyd. Praha: Grada Publishing, 1999, 154 s. ISBN 80-716-9617-X.
- [34] *Kurzy.cz: Hypotéky - hypoteční kalkulačka, výpočet hypotéky* [online]. [2015] [cit. 2015-03-19]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/hypoteky/#ziskani-hypoteky>
- [35] *Kurzy.cz: Při postupném čerpání úvěru buďte opatrní* [online]. 2007 [cit. 2015-03-11]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/zpravy/133247-pri-postupnem-cerpani-uveru-budte-opatrní/>
- [36] *Kurzy.cz: Typy hypoték (hypotečních úvěrů)* [online]. [2000] [cit. 2015-03-11]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/>
- [37] *MBank: mHypotéka light* [online]. [2013] [cit. 2015-03-17]. Dostupné z: <http://www.mbank.cz/osobni/uvery/mhypoteka/>
- [38] MEJSTŘÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ. *Základní principy bankovníctví*. 1. vyd. V Praze: Karolinum, 2008, 627 s. ISBN 978-802-4615-004.

- [39] *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Hypoteční úvěry za roky 2002 až 2014* [online]. 2014 [cit. 2015-04-02]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/8425a606-f96d-43bd-9ca6-6d513196e7eb/Hypotecni-uvery-za-2002-az-2014.pdf?ext=.pdf>
- [40] *Oberbank AG: Hypoteční úvěry* [online]. [2015] [cit. 2015-03-17]. Dostupné z: http://www.oberbank.cz/OBK_webp/OBK/oberbank_cz/Privatni_klienti/Financovani/Hypotecni_uvery/index.jsp
- [41] OSTATEK, Libor. *Seriál 15 let hypoték. GOLEM FINANCE s.r.o., Hypoindex.cz* [online]. 2011, č. 1 - 5 [cit. 2015-03-26]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/media>
- [42] POLOUČEK, Stanislav. *Bankovníctví*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2006, xvii, 716 s. ISBN 978-80-7400-491-9.
- [43] POLOUČEK, Stanislav. *Peníze, banky, finanční trhy*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2009, xviii, 414 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-152-9.
- [44] RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 8. rozš. vyd. Praha: Grada, 2013, 304 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4831-3.
- [45] *Raiffeisenbank: Společné emisní podmínky a prospekt Dluhopisového programu hypotečních zástavních listů* [online]. 2003 [cit. 2015-03-29]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/o-bance/informacni-povinnost/emise-cp-rb/#hzlrb>
- [46] *Raiffeisenbank: Typy hypoték* [online]. [2014] [cit. 2015-03-17]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/typy-hypotek/>
- [47] REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012, 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.
- [48] *Sberbank CZ, a.s.: Hypoteční úvěry* [online]. [2015] [cit. 2015-03-17]. Dostupné z: <http://www.sberbankcz.cz/obcane/hypotecni-uvery>
- [49] SŮVOVÁ, Helena. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997, 398 s. Bankovníctví. ISBN 80-902243-2-6.
- [50] *UniCredit bank Czech Republic and Slovakia, a.s.: Hypotéky* [online]. [2015] [cit. 2015-03-17]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/web/obcane/hypoteky/hypoteka-na-koupi-nemovitosti>
- [51] *Wüstenrot: Hypoteční úvěry* [online]. [2015] [cit. 2015-03-17]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/>

- [52] *Wüstenrot hypoteční banka a.s.: Základní prospekt dluhopisového programu* [online]. 2011 [cit. 2015-03-29]. Dostupné z: http://www.csob.cz/WebCsob/Csob/O-CSOB/Emise-cennych-papiru/WHB/Emise_WHB_prospekt_5.pdf
- [53] *Zákony pro lidi: Předpis č. 87/1995 Sb. Zákon o spořitelních a úvěrních družstvech a některých opatřeních s tím souvisejících a o doplnění zákona České národní rady č. 589/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů* [online]. [2010] [cit. 2015-03-21]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1995-87#cast1>
- [54] *Zákony pro lidi: Předpis č. 190/2004 Sb. Zákon o dluhopisech* [online]. [2004] [cit. 2015-03-10]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190/info>
- [55] *Živnostenská banka: Výroční zpráva 2000*[online]. 2000 [cit. 2015-03-29]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/files/download/vyrocní-zpravy/vzzb2000.pdf>