

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra obchodu a financí



Diplomová práce

Dopady hypoteční krize na poskytování úvěrů v ČR

Bc. Kristýna Smrčková

© 2012 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra obchodu a financí

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Smrčková Kristýna

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Dopady hypotéční krize na poskytování úvěrů v ČR

Anglický název

Impact of the mortgage crisis on mortgage lending in the Czech Republic

Cíle práce

Cílem rešeršní části diplomové práce je stručně charakterizovat problematiku poskytování bankovních úvěrů s hlavním zaměřením na hypotéční úvěry a zároveň popsat stručně vznik finanční krize v USA, její vývoj a dopady na bankovní trh České republiky. Hlavním cílem diplomové práce je provést analýzu změn úvěrových podmínek vybraných bank v ČR v reakci na finanční krizi, jako prostředku k ověření hypotézy, že " skutečně došlo k výrazným změnám úvěrových podmínek na bankovním trhu České republiky, ve srovnání před vznikem finanční krize a v současnosti".

Metodika

Zpracování rešeršní části diplomové práce bude založeno na kompilaci a syntéze poznatků získaných z literární zdrojů popisujících fungování bankovních úvěrových systémů v USA a v ČR a problematiku hypotéční krize v USA a následné finanční světové krize a její dopady na bankovní sektor ČR. Pro analýzu změn podmínek pro poskytnutí hypotéčních úvěrů bude využita zejména metoda empirie, a to na základě údajů získaných polostandardizovanými rozhovory se zaměstnanci vybraných bank

Harmonogram zpracování

Zpracování cílů a metodiky: 1/2011 - 4/2011

Syntéza znalostní báze: 5/2011 - 8/2011

Polostandardizované rozhovory: 9/2011 - 12/2011

Analýza změn podmínek úvěrování: 1/2012 - 2/2012

Výsledky-ověření hypotézy, diskuse a závěr: 3/2012

Rozsah textové části

60 - 80 stran

Klíčová slova

Finanční krize, hypotéční krize, bankovní úvěr, hypotéka, hypotéční úvěr, stavební úvěr, nemovitost, spotřební úvěr, HZL, úroková sazba, katastr nemovitostí

Doporučené zdroje informací

Bellamy, J.F., Magdoff, F.: Velká finanční krize. Český Těšín: Grimmus, 2009
Kohout, P.: Finance po krizi. Praha: Grada, 2010
Huerta, J.: Peníze, banky a hospodářská krize. Praha: ASPI, 2010
Pavelka, F., Opltová, R.: Jak správně na hypotéky. Praha: Consultinvest, 2003
Polouček, S. a kol.: Bankovníctví, Praha: C.H.Beck, 2006
Spiesová, J.: Světová ekonomická krize, Brno: Professional Publishing, 2009

Vedoucí práce

Ulrich Milan, Ing.

Termín odevzdání

březen 2012



doc. Antonín Valder, CSc.

Vedoucí katedry



prof. Ing. Jan Hron, DrSc., dr.h.c.

Děkan fakulty

V Praze dne 24.10.2011

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Dopady hypoteční krize na poskytování úvěrů v ČR" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 5. 4. 2012

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Milanu Ulrichovi za odborné vedení při zpracování diplomové práce. Mé poděkování patří dále především Michalu Tučkovi za poskytnutí cenných informací a svým rodičům za podporu během studia.

Dopady hypoteční krize na poskytování úvěru v ČR
Impacts of the mortgage crisis on mortgage lending in the Czech
Republic

Souhrn

Tato diplomová práce se zabývá vlivem hypoteční krize na bankovní trh České republiky. Práce je rozdělena do 3 hlavních částí. První část tvoří literární rešerše, jejímž úkolem je vysvětlit problematiku bankovních úvěrů s hlavním zaměřením na hypoteční úvěry a objasnit základní příčiny a vývoj finanční krize. Druhá část je zaměřena na charakteristiku zvolené banky – GE Money Bank zejména z hlediska hospodářských výsledků. Obsahuje základní informace o hospodaření banky v jednotlivých letech a postupný vývoj poskytování hypotečních úvěrů během finanční krize. Zároveň je zde provedena komparace s ostatními významnými hypotečními bankami na bankovním trhu. Třetí část se bude zabývat významnými změnami podmínek poskytování hypotečních úvěrů, které byly způsobeny právě hypoteční krizí.

Klíčová slova

Finanční krize, hypoteční krize, bankovní úvěr, hypotéka, hypoteční úvěr, stavební úvěr, nemovitost, spotřební úvěr, hypoteční zástavní listy, úroková sazba, katastr nemovitostí

Summary

This thesis examines the influence of the mortgage crisis in the banking market in the Czech Republic. The thesis is divided into three main parts. The first part makes up a literature search, whose task is to explain the issue of bank loans with a primary focus on mortgage loans and to clarify underlying causes and development of the financial crisis. The second part focuses on the characteristics of the selected bank - GE Money Bank, especially in terms of economic results. It contains basic information about the bank in each year and the gradual development of mortgage loans during the financial crisis. At the same time there is a comparison with other major mortgage banks in the banking market. The third part will deal with significant changes in terms of mortgage loans that were caused by mortgage crisis.

Keywords

Financial crisis, mortgage crisis, bank loan, mortgage, mortgage loan, construction loan, property, consumer credit, mortgage bonds, interest rate, land registry

OBSAH

1	Úvod	11
2	Cíl práce a metodika	13
3	Teoretická východiska	14
3.1	Vznik a vývoj bankovníctví ve světě a v České republice	14
3.2	Finanční trh	15
3.2.1	Komerční banky a finanční trhy	16
3.3	Členění úvěrů	17
3.3.1	Typy úvěrů.....	19
3.4	Hypoteční úvěr	20
3.4.1	Charakteristika hypotečního úvěru	20
3.4.2	Hypoteční zástavní listy.....	21
3.4.3	Typy hypotečních úvěrů.....	22
3.4.3.1	Účelové hypoteční úvěry	22
3.4.3.2	Americká hypotéka.....	22
3.4.4	Způsoby splácení hypotečních úvěrů	23
3.4.5	Zajištění úvěru.....	23
3.4.6	Katastr nemovitostí.....	24
3.4.7	List vlastnictví.....	25
3.4.8	Předhypoteční úvěr.....	25
3.4.9	Proces vyřízení hypotečního úvěru	26
3.4.10	Úvěrové registry	26
3.4.11	Státní finanční podpora hypotečního úvěrování.....	28
3.4.12	Kombinované produkty.....	30
3.5	Bankovní systém v USA	31
3.5.1	Federální rezervní systém	31
3.6	Finanční krize.....	32
3.6.1	Úvod do vzniku finanční krize	32
3.6.2	První krizový rok: 2007.....	33
3.6.3	Druhý krizový rok: 2008	34
3.6.4	Třetí krizový rok: 2009	36
3.6.5	Příčiny hypoteční krize v USA.....	37
4	Empirická část	40

4.1	Charakteristika GE Money Bank	40
4.1.1	Historie vzniku.....	40
4.1.2	GE Money Auto a GE Money Bank.....	40
4.1.3	Účetní závěrka GE Money Bank	41
4.1.3.1	Pohledávky za klienty	41
4.1.3.2	Výkaz zisku a ztráty.....	44
4.1.4	Vývoj počtu hypotečních úvěrů v letech 2007 – 2011	46
4.2	Analýza změn úvěrových podmínek.....	53
4.2.1	Snížení LTV (Loan-to-value).....	53
4.2.2	Zrušení předhypotečního úvěru.....	60
4.2.3	Hypotéky bez doložení příjmů	61
4.2.4	Hypotéka prostřednictvím externích zprostředkovatelů	64
5	Zhodnocení výsledků.....	65
6	Závěr.....	66
7	Seznam zdrojů	68
8	Přílohy.....	71

Seznam grafů v textu

Graf č. 1 : Průměrná úroková sazba v České republice v roce 2007

Graf č. 2 : Průměrná úroková sazba v České republice v roce 2008

Graf č. 3 : Průměrná úroková sazba v České republice v roce 2009

Graf č. 4: Vývoj indexu NASDAQ

Graf č. 5.: Obchodní bilance v USA (mld. USD)

Graf č. 6: Vývoj počtu hypotečních úvěrů na bankovním trhu České republiky v letech 2007 – 2011

Seznam tabulek v textu

Tabulka č. 1.: Počet bank v České republice (banky s udělenou licenci, 1993-2005)

Tabulka č. 2: Klasifikace pohledávek za klienty

Tabulka č. 3: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR v roce 2007

Tabulka č. 4: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR v roce 2008

Tabulka č. 5: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR v roce 2009

Tabulka č. 6: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR v roce 2010

Tabulka č. 7: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR v roce 2011

Tabulka č. 8: Výše úrokové sazby hypoték v závislosti na úrovni LTV a době fixace

Tabulka č. 9: Porovnání výše úrokových sazeb tzv. 85% hypoték

Tabulka č. 10: Porovnání výše úrokových sazeb tzv. 100% hypoték

Tabulka č. 11: Úrokové sazby 100% hypoték

Tabulka č. 12: Úrokové sazby 90% hypoték

Tabulka č. 13: Úrokové sazby 85% hypoték

Tabulka č. 14: Průměrná hodnota LTV českých bank

Tabulka č. 15: Průměrná hodnota LTV v evropských zemích

Tabulka č. 16: Minimální sazby hypotéky bez doložení příjmů v roce 2008

Tabulka č. 17: Přírážka k hypotéce bez doložení příjmů oproti 85% hypotéce

1 Úvod

Bydlení lze bezesporu zařadit mezi nejzákladnější lidské potřeby. Každý člověk touží dříve či později po vlastním bydlení, osamostatnit se od rodičů a začít žít samostatně. Zda dá člověk přednost bydlení „ve vlastním bytě či domě“ nebo se stane raději plátcem nájmu, ať už regulovaného nebo tržního. V tento klíčový životní okamžik vzniká otázka, jakým způsobem lze v dnešní době řešit financování vlastního bydlení? Pro každého by samozřejmě bylo nejlepší možností financovat potřebu bydlení z vlastních naspořených prostředků. Naspoření tak vysoké částky, která by pokryla náklady spojené s pořízením vlastního bydlení, se však mnohým zdá utopii.

Ti, kteří se rozhodnou pro koupi vlastního bytu či domu, mohou využít nabídek finančního trhu. Nejčastěji se jedná o nabídku hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření, jiného typu úvěru či jejich kombinací, přičemž diplomová práce bude zaměřena právě na úvěry hypoteční. Ty se postupně od roku 1995 staly nejoblíbenějším způsobem financování vlastního bydlení v České republice. Důvodem jejich oblíbenosti byla především rostoucí ekonomika, díky které lidé důvěřovali budoucnosti a nebáli se investic, nízké úrokové sazby, rostoucí mzdy a bytová výstavba – tyto faktory měly vliv na stoupající počet hypotečních úvěrů stejně jako poptávku po bydlení. V době tzv. hypotečního boomu v letech 2006 – 2007 objem poskytnutých hypoték strmě rostl a v roce 2007 přesáhl hranici 140 mld. Kč. Avšak tak jako nic neroste až do nebe, tak ani hypoteční trh se nevyhnul výrazné korekci a objemy poskytnutých hypotečních úvěrů se během dvou let propadly na třetinu hodnot dosažených v době vrcholící expanze. Důvodem tohoto propadu byl především příchod finanční krize.

O té se mluvilo již od roku 2007, kdy lidé mohli slyšet výrazy „krize“ a „recese“ z televizních a rozhlasových zpravodajství, avšak málokdo si dokázal připustit, že americká hypoteční krize zasáhne také českou ekonomiku. Na sklonku roku 2007 začalo ale i na českém trhu přituhovat. Česká národní banka začala navyšovat základní úrokové sazby, komerční banky pomalu utahovaly své „kohoutky“ a hypotéky během 12ti měsíců podražily o více jak procentní bod.

Zlomem ve vývoji událostí se stalo 15. září 2008, kdy došlo ke krachu americké investiční banky Lehman Brothers a finanční trhy zachvátila panika. Peníze se staly nedostatkovým zbožím. Hypoteční banky téměř ze dne na den navýšily své rizikové marže, takže průměrné úrokové sazby se blížily 6procentní hranici. Kromě toho banky zpřísnily kritéria poskytování hypotečních úvěrů. Lidé, kteří by v roce 2007 hypotéku získali na mnohem dražší nemovitost, si levnější najednou nemohli dovolit.

Jak se během finanční krize měnily podmínky získání hypotečního úvěru a jaké důsledky tyto změny měly na jednotlivé bankovní instituce a potenciální klienty, bude náplní této práce, jejíž téma bylo vybráno zejména z důvodu zájmu o danou problematiku a osobní zkušeností se získáním hypotečního úvěru během hypoteční krize.

2 Cíl práce a metodika

Hlavním cílem diplomové práce je provést analýzu úvěrových podmínek v jedné z největších bank v České republice – GE Money Bank. V práci bude především zkoumáno, jak se během finanční krize měnily podmínky získání hypotečního úvěru ve zvolené bance a zároveň bude provedena komparace s dalšími bankami na trhu v České republice. Práce se bude zabývat důležitými mezníky krize jak pro samotnou banku, tak pro potencionální zájemce o hypoteční úvěr. Provedením analýzy úvěrových podmínek dojde k ověření hypotézy, že „na bankovním trhu v České republice skutečně došlo k výrazným změnám úvěrových podmínek ve srovnání před vznikem finanční krize a v současnosti“.

Práce je rozdělena do 3 hlavních částí. První část práce tvoří literární rešerše, jejímž cílem je charakterizovat problematiku poskytování bankovních úvěrů s hlavním zaměřením na hypoteční úvěry a zároveň popsat vznik finanční krize, její vývoj a dopady na bankovní trh České republiky. Její zpracování bude založeno na kompilaci a syntéze poznatků získaných z dokumentů, tj. odborných publikací v tištěné i elektronické podobě zabývajících se finanční krizí a problematikou hypotečních úvěrů.

Druhá část bude zaměřena na charakteristiku GE Money Bank zejména z hlediska hospodářských výsledků. Bude provedena analýza výkazu zisku a ztráty a bude poukázáno na hlavní rozdíly a výkyvy, jejichž vznik lze vysvětlovat probíhající finanční krizí. Dále bude provedena komparace v počtu poskytnutých hypotečních úvěrů s bankovními institucemi, které působí na hypotečním trhu České republiky. Informace pro zpracování této části budou získány především z interních dokumentů GE Money Bank a statistických údajů ministerstva pro místní rozvoj.

Ve třetí části bude provedena analýza změn podmínek pro poskytnutí hypotečních úvěrů na bankovním trhu v České republice s hlavním zaměřením na GE Money Bank. Provedením této analýzy dojde k ověření výše uvedené hypotézy. Pro zpracování této části bude využita zejména metoda empirie, a to na základě údajů získaných z polostandardizovaných rozhovorů se zaměstnanci GE Money Bank¹.

¹ Viz Příloha č. 7

3 Teoretická východiska

3.1 Vznik a vývoj bankovníctví ve světě a v České republice

Bankovníctví má velice dlouhou tradici. Vzniklo v polovině 13. století (v období renesance) v Itálii a jeho rozvoj úzce souvisel s obchodem. Se vznikem finančních dokumentů se začíná objevovat výměna různých druhů peněz a možnost arbitráží mezi jednotlivými měnami. V roce 1472 byla městskými úřady založena italská Banca Monte dei Paschi di Siena, která je považována za nejstarší veřejně kontrolovatelnou úvěrovou instituci na světě. Ta stejně jako dnešní moderní banky přijímala vklady od veřejných institucí a soukromých osob, směňovala valuty, poskytovala úvěry proti zástavě, obchodovala se směnkami a podnikala v zahraničí (Polouček a kol., 2006, s. 38).

V českých zemích začínají první banky působit na počátku 19. století. V roce 1842 byla založena Česká spořitelna, v roce 1847 začala v Praze působit filiálka Vídeňské národní banky. Velmi významným obdobím rozvoje bankovníctví je druhá polovina minulého století. V roce 1855 vznikla jedna z nejvýznamnějších rakouských obchodních bank „Creditanstalt“ a po dvou letech své existence zřídila svou pobočku v Praze. V letech velkého vzestupu bankovníctví je založena i později nejvýznamnější česká banka – Živnostenská banka pro Čechy a Moravu. Velká deprese, která začala v roce 1873 a která v Rakousku zasáhla celé hospodářství a tedy i bankovníctví, vážně poznamenala také banky v českých zemích. Přečkaly ji pouze kapitálově nejsilnější banky a Živnostenská banka byla jednou z nich. V letech 1873 – 1883 bylo založeno jen 6 bank, zatímco 99 bankovních ústavů vyhlásilo bankrot (Šenkýřová a kol., 1997, s. 42-44).

Zásadní změnou pro bankovní sektor bylo zřízení centrální banky. Národní banka Československá zahájila svou činnost 1. dubna 1926 a jejím prvním guvernérem byl V. Pospíšil. Získala na 15 let výhradní právo vydávat v ČSR bankovky s povinností udržovat kurz Kč k plnohodnotným zlatým měnám na úrovni posledních dvou let. (Polouček a kol., 2006, s. 39)

Od 1. 1. 1990 začaly v Československu platit dva nové zákony:

- **zákon č. 158/1989 Sb., o bankách a spořitelnách** – upravoval působnost, postavení a bankovní obchody v oblasti obchodního bankovníctví.
- **zákon č. 130/1989, o Státní bance československé** – upravoval centrální emisní bankovníctví státu.

Oba tyto zákony stanovily zcela nová pravidla pro bankovní činnost a přinesly významné institucionální změny.

Do konce roku 1990 SBČS udělila licence 23 novým bankám na území celé tehdejší ČSFR, z toho na území České republiky 21 bankám a na konci roku 1992 bylo již uděleno v ČSFR 57 licencí, z toho v ČR 45 (Bartošek, Felsbergová, Jaroš, 1998, s. 16).

Do konce roku 1993 se počet bank velice rychle zvyšoval, poté několik let stagnoval a od roku 1997 docházelo k postupnému snižování jejich počtu, což ukazuje tabulka č. 1. Důvodem výrazného zpomalení růstu počtu bank v roce 1994 a v několika dalších letech byla především regulativní opatření centrální banky.

(Polouček a kol., 2006, s. 39-40)

Tabulka č. 1.: Počet bank v České republice (banky s udělenou licencí, 1993-2005)

Rok	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Banky celkem	52	55	55	53	50	45	42	40	38	37	35	35	36

Zdroj: Polouček a kol., 2006, Bankovníctví

3.2 Finanční trh

„Finanční trh můžeme definovat jako trh s penězi. K obchodu (prodeji a koupi) dochází mezi těmi ekonomickými subjekty, které jich mají přebytky (prodávající), a těmi, kdo jich má nedostatek (kupující).“ (Pavelka, Bardová, Opltová, 2001, s. 10)

Dle předmětu obchodu je možné jej rozdělit na dvě relativně samostatné části:

- **trhy peněžní** – peníze jsou při obchodování považovány především jako kupní a platební prostředek.
- **trhy kapitálové** – obchodování s penězi jako s kapitálem, tedy s hodnotou schopnou přinášet další (přidanou) hodnotu.

Dle způsobu obchodu lze pak finanční trh dělit na:

- **organizovaný** – zprostředkování obchodů s penězi zajišťují především institucionální a finanční zprostředkovatelé.
- **neorganizovaný** – obchod s penězi je zajišťován samotnými prodávajícími a kupujícími, případně neinstitutcionálními finančními zprostředkovateli.

(Pavelka, Bardová, Opltová, 2001, s. 10-13)

3.2.1 Komerční banky a finanční trhy

Banky lze považovat za jednoho z nejvýznamnějších finančních zprostředkovatelů na finančních trzích. V jejich rukou jsou zejména trhy peněžní, ale vysoký podíl mají i na trzích kapitálových. Oproti ostatním finančním zprostředkovatelům mají komerční banky na finančních trzích specifické postavení. Zatímco ostatní finanční zprostředkovatelé působí na těchto trzích spíše pasivně, banky aktivně finanční trhy ovlivňují a svým způsobem i formují a dotváří.

(Pavelka, Bardová, Opltová, 2001, s. 15-16)

Banky v moderních tržních ekonomikách plní celou řadu různých funkcí. Za standardní základní funkce banky můžeme označit:

- **funkci transformační**
- **funkci rozdělovací**
- **funkci emisní**

Transformační funkce

Při finančním zprostředkování provádějí banky transformaci kapitálů. Transformace spočívá v tom, že banky peníze, které získaly od věřitelů (tj. své závazky), poskytují dále dlužníkům v jiných formách. K nejdůležitějším formám transformace peněz, kterou finanční zprostředkovatelé provádějí, patří:

- *kvantitativní (denominační) transformace* – banky získávají peníze v jiné denominaci (velikosti), než jaká je následně denominace jejich jednotlivých pohledávek.
- *časová transformace* – banky získávají zdroje s odlišnou dobou splatnosti, než jaká je splatnost jejich aktiv.
- *teritoriální transformace* – banky získávají zdroje a na druhé straně umisťují svá aktiva v odlišných teritoriích a tím umožňují rychlý přesun kapitálu z míst s relativním nadbytkem do míst s relativním nedostatkem.
- *měnová transformace* – banky získávají zdroje v jiné měně, než v jaké jsou denominována aktiva, do kterých tyto zdroje umisťují.

(Dvořák, 1999, s. 24-26)

Rozdělovací funkce

Banky přerozdělují dočasně volné peněžní prostředky do těch subjektů, které jich mají dočasný přebytek, ve prospěch subjektů, které jich mají nedostatek. Přerozdělování se uskutečňuje tak, že banka shromažďuje (nakupuje) na principu návratnosti peněžní prostředky od primárních věřitelů a takto nashromážděné peněžní prostředky poskytuje (prodává) na stejném principu konečným uživatelům – dlužníkům a sama se tak staví do pozice věřitele. Vzhledem k tomu, že jde o banky komerční, nakupují peněžní prostředky za úplatu a za úplatu je také prodávají. Hlavním kritériem, kterým se při prodeji řídí, je *kritérium zisku* (Pavelka, Bardová, Opltová, 2001, s. 16).

Emisní funkce

Peníze (bankovky, popř. i mince) emitují na daném území centrální banky. Tato funkce je podepřena emisním monopolem, který je obvykle považován za prioritní definiční charakteristiku centrální banky. V České republice získala emisní monopol v roce 1926 centrální banka (Národní banka československá). V dobách, kdy se ještě příliš nepoužívaly bezhotovostní peníze, mohla centrální banka poměrně přesně ovlivňovat celkové množství peněz v oběhu regulací množství emitovaných hotovostních peněz. S rozvojem bezhotovostních peněz možnosti centrální banky v této oblasti omezily. (Revenda a kol., 2005, s. 307)

3.3 Členění úvěrů

Úvěry lze členit podle různých hledisek. Nejčastěji *podle doby splatnosti* na:

- **krátkodobé** – úvěry, které jsou splatné do jednoho roku a slouží převážně k financování provozních potřeb.
- **střednědobé** – úvěry splatné od jednoho roku do čtyř let a mohou financovat provozní i investiční potřebu.
- **dlouhodobé** – úvěry se splatností delší než čtyři roky, které jsou až na výjimky výlučně investičními.

(Kroh, 1999, s. 29)

Bankovní produkty, jejichž prostřednictvím banky kryjí finanční potřeby svých klientů Revenda a kolektiv rozdělují do tří základních skupin:

1. **Peněžní úvěry** – znamenají skutečné poskytnutí likvidních peněz v hotovostní, obvykle však v bezhotovostní podobě. Klient musí v dohodnuté lhůtě splatit přijatý úvěr včetně úroků. Jedná se konkrétně o:
 - Kontokorentní úvěr
 - Eskontní úvěr
 - Hypoteční úvěr
 - Spotřebitelské úvěry
2. **Závazkové úvěry a záruky** – pro klienta neznamení bezprostřední získání likvidních prostředků. Banka se v určité formě zaručuje za svého klienta a v případě, že klient svůj závazek nesplní, učiní tak za něj. Jedná se o:
 - Bankovní záruky
 - Akceptační úvěr
 - Avalový (ručitelský úvěr)
3. **Alternativní formy financování** – umožňují získat klientům finanční prostředky za určitých specifických podmínek.
 - Faktoring
 - Forfaiting

(Revenda a kol., 2005, s. 137)

Dvořák rozděluje úvěry do dvou základních skupin:

1. Peněžní úvěry
 - Kontokorentní úvěr
 - Eskontní úvěr
 - Negociační úvěr
 - Hypoteční úvěr
 - Spotřební úvěry
 - Spotřební úvěry v zemích EU
2. Závazkové úvěry a závazky
 - Akceptační úvěr
 - Remboursní úvěr
 - Avalový (ručitelský) úvěr

- Bankovní záruka

(Dvořák, 1999, s. 8-9)

3.3.1 Typy úvěrů

Kontokorentní úvěr

Kontokorentní úvěr patří mezi nejvýznamnější krátkodobé bankovní úvěry. Je poskytovaný na kontokorentním (běžném) účtu tak, že na základě smlouvy s bankou může zůstatek účtu klienta přecházet do debetu. Klient může ze svého účtu platit i v případě, že na něm nemá dostatečné množství finančních prostředků. Maximální výše kontokorentního úvěru je dána dohodnutým úvěrovým rámcem, který určuje maximálně přípustný debet na kontokorentním účtu. Banka zpravidla povoluje i určité krátkodobé překročení tohoto rámce, což je většinou spojeno s dodatečnými úrokovými náklady pro klienta. Velkou výhodou tohoto úvěru je možnost klienta čerpat úvěr pohotově podle své momentální potřeby. Nevýhodou kontokorentního úvěru jsou pak relativně drahé náklady.

(Dvořák, 1999, s. 282, Revenda a kol., 2005, s. 139-140)

Eskontní úvěr

Jedná se o krátkodobý úvěr, který poskytuje banka prostřednictvím odkupu (eskontu) směnky před její splatností, přičemž si sráží úrok – diskont za dobu od eskontu do dne splatnosti směnky. Banka si může eskontované směnky ponechat a v době splatnosti předložit směnečníkovi k proplacení nebo může směnku dále reeskontovat (odprodat) na jiné subjekty.

(Dvořák, 1999, s. 283-284)

Akceptační úvěr

Banka akceptuje směnku, kterou na ni vystaví její klient nebo na jeho příkaz třetí osoba, a to na částku a lhůtu dohodnutou v úvěrové smlouvě. Banka u akceptačního úvěru neposkytuje přímo platební prostředky, jde o půjčku úvěru, nikoliv o půjčku peněz. Banka klientovi prodává své dobré jméno a směnku tím činí důvěryhodnější.

(Revenda a kol., 2005, s. 145-146)

Spotřebitelské úvěry

Jedná se o úvěry, které jsou poskytovány fyzickým osobám (spotřebitelům) na nepodnikatelské účely a slouží ke krytí spotřebních výdajů. Úrokové sazby těchto úvěrů

jsou většinou relativně vysoké, což vyplývá z rizika, které je s nimi pro banky spojeno. Od komerčních úvěrů se odlišují zejména v následujících rysech:

- Informace, které klient v bance předkládá v žádosti o úvěr, jsou u spotřebitelských úvěrů méně kvalitní než u firem.
- Za primární zdroj ke splácení spotřebitelských úvěrů je považován běžný příjem klienta, který zpravidla přímo nesouvisí s objektem, na který je úvěr poskytován.
- Průměrná výše jednoho spotřebitelského úvěru je nižší, než je tomu u úvěrů komerčních.

(Revenda a kol., 2005, s. 144)

3.4 Hypoteční úvěr

3.4.1 Charakteristika hypotečního úvěru

Nejvýznamnějším rysem hypotečního úvěru je to, že jde o úvěr, jehož návratnost je zajištěna zástavním právem k nemovitosti. V některých zemích je hypoteční úvěr blíže specifikován, a to zejména z hlediska možností účelů jeho použití. Mezi takové země patří i Česká republika, kde je hypoteční úvěr definován jako: *„úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky“*.

(Pavelka, Opltová, 2003, s. 11)

Hlavním charakteristickým rysem je jejich přísná účelovost. Jejich použití je omezeno na:

- koupi stavebního pozemku nebo nemovitost určené k bydlení,
- výstavbu rodinného domu, obytného domu nebo rekreačního objektu,
- pořízení staveb na nebytové účely,
- modernizaci nebo rekonstrukci stávající nemovitosti,
- koupi vlastnického podílu na nemovitost za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků,
- splacení dříve poskytnutých úvěrů a půjček na nemovitost.

(Srovň, Novotný, 2005, s. 75)

Maximální výše úvěru je dána cenou nemovitosti, která slouží jakožto zástava. Pokud by příjemce hypotečního úvěru nebyl schopen úvěr splácet, hypoteční banka může na základě zástavního práva nesplacený dluh uhradit z výnosu prodeje této nemovitosti.

Hypoteční úvěr lze chápat v širším slova smyslu jako úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti. V užším slova smyslu je chápán jako úvěr poskytovaný na investice do nemovitosti, která je zajištěna zástavním právem k této nebo i jiné nemovitosti. Obě pojetí se od sebe liší především z hlediska vymezení účelu, na který je hypoteční úvěr poskytován. V současné době je v praxi nejpoužívanější a nejrozšířenější pojetí hypotečního úvěru v užším slova smyslu.

(Kroh, 1999, s. 117 – 118)

3.4.2 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou zvláštním druhem dluhopisu, který vydávají banky vlastníci oprávnění od centrální banky. Emitent (vydavatel) a prodejce v jedné osobě se v nich zavazuje jejich investorům, že po uplynutí dohodnuté doby jim zpět vyplatí částku, kterou do nich investovali. Též se zavazuje k vyplácení příslušných úroků v pravidelných intervalech.

Hypoteční zástavní listy se od ostatních dluhopisů liší zejména tím, že jejich jmenovitá hodnota, včetně úroků, musí být plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Výnosy z hypotečních zástavních listů mají charakter úrokových výnosů. Stanovují se v podobě procenta z nominální hodnoty hypotečního zástavního listu. Úroky z hypotečních zástavních listů se stanovují nejčastěji pevně po celou dobu jejich splatnosti.

(Pavelka, Opltová, 2003, s. 130 - 132)

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

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

Vzhledem k výhodám, které hypoteční zástavní listy investorům přinášejí, je jejich výnos (ve srovnání s obdobnými instrumenty) relativně nižší. To znamená, že pro emitující banku představují relativně levnější zdroj (Dvořák, 1999, s. 258).

3.4.3 Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze rozlišit na dva základní typy a to dle účelu využití úvěru:

1. Účelové
2. Neúčelové, tzv. Americká hypotéka.

3.4.3.1 Účelové hypoteční úvěry

Účelovou (klasickou) hypotéku lze získat na tyto záměry:

- koupě nemovitosti, stavebního pozemku,
- výstavba nemovitosti,
- rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti,
- splácení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti,
- případné získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů).

Objektem hypotečního úvěru může být např.:

- stavební pozemek,
- nemovitost sloužící k bydlení,
- nemovitost sloužící k individuální rekreaci,
- bytový dům, provozní dům,
- nemovité příslušenství, které je součástí výše uvedených nemovitostí (garáž, bazén, sauna, terénní úpravy pozemku atd.)
- případně podnikatelské objekty

(Typy hypoték. *Finance.cz* [online]. c2000-2012 [cit. 2012-02-17]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/>)

3.4.3.2 Americká hypotéka

Americká hypotéka neboli neúčelový hypoteční úvěr je charakteristický tím, že klient může penězi získanými z tohoto úvěru financovat nejen družstevní byt, ale také například nákup nového auta, financování podnikatelského záměru nebo studium v zahraničí. Účel použití není nutné bance sdělovat. Ve srovnání s běžnými hypotékami mají tyto hypotéky o jedno až tři procenta vyšší úroky. K zajištění úvěru je vždy nutno použít nemovitost, žadatel však nemusí být jejím vlastníkem. U neúčelových hypoték je velmi často kratší doba splácení, která se pohybuje mezi 15 – 20 lety, výjimečně více.

Výhodou těchto hypoték je možnost u některých bank předčasně úvěr splatit již v průběhu doby fixace úrokové sazby.

(Syrový, Novotný, 2005, s. 86-87)

3.4.4 Způsoby splácení hypotečních úvěrů

Anuitní splácení – jedná se o nejčastější formu splácení, kdy klient platí stále stejnou splátku po celou dobu trvání platnosti úrokové sazby. Zpočátku splácení je však větší část peněz splátkou úroku, pouze menší část je splátkou samotného dluhu. Postupem času se úrok zmenšuje.

Progresivní splácení – u tohoto typu splácení je nejprve splátka nižší a postupem času stoupá. Je vhodná pro lidi, kteří očekávají vzrůstající tendenci svých platů. Velkou výhodou je potřeba nižších příjmů na počátku hypotéky.

Degresivní splácení – tento typ splátek je opakem progresivního splácení, kdy klient nejprve posílá bance vysokou splátku, která se časem snižuje. Tento model je vhodný například pro starší lidi, kteří očekávají, že se jejich příjem bude snižovat.

(Vichnarová, Nováková, 2007, s. 6-7)

3.4.5 Zajištění úvěru

Zajištění úvěru je důležité pro banky především z důvodu zamezení ztrát v případě platební neschopnosti klienta. Splácení úvěru může být zajišťováno:

- věcí, resp. zástavním právem ve prospěch úvěrující banky k věci,
- pohledávkou, tj. zástavním právem k pohledávce ve prospěch úvěrující banky,
- třetí osobou (ručitelem), tj. jeho závazkem splatit případně dluh za dlužníka,
- zvláštním typem záruk, kdy na straně ručitele ručí banka bankovní zárukou.

Pravidlem hypotečních, ale i jiných bankovních obchodů, je podmínka, aby splacení úvěru bylo zajišťováno tím objektem, na který je úvěr poskytován. U hypotečních úvěrů jsou to ze zákona nemovitosti. Mezi nejčastější způsoby zajištění úvěrů patří:

Zajištění ručením

Zajištění ručením spočívá v prohlášení ručitele, že v případě neschopnosti splacení závazku dlužníka, uspokojí věřitelovu nabídku on sám. Prohlášení ručitele musí mít písemnou formu a podpis ručitele musí být úředně ověřen. Při zajištění úvěru formou ručení věřitel ověřuje jak schopnost úvěru žadatele o úvěr, tak i kvalitu ručitele.

(Sekerka, 1997, s. 242)

Zajištění zástavním právem

Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky tím, že pokud nebudou pohledávky řádně a včas splněny, je zástavní věřitel oprávněn domáhat se uspokojení z věci zastavené. Zástavní právo lze zřídit k věcem movitým, k pohledávkám a k věcem nemovitým.

- *Zástavní právo k věcem movitým* – vzniká na základě písemné zástavní smlouvy, ve které je uvedena zajišťovaná pohledávka (např. hypoteční úvěr), věc, která se bude zastavovat, zástavní dlužník (majitel zastavované věci) a zástavní věřitel (např. hypoteční banka). Tento způsob zástavy se v případě hypotečních úvěrů příliš nepoužívá.
- *Zástavní právo k pohledávce* – vzniká na základě písemné zástavní smlouvy, kde je uveden zástavní věřitel, zástavní dlužník, zajišťovaná pohledávka a pohledávka, která je dávana do zástavy. Tento způsob zástavy se používá především jako dozajištění krátkodobých úvěrů, ale je možné jej využít jako dozajištění hypotečních úvěrů.
- *Zástavní právo k nemovitostem* – nemovitosti jsou považovány za jeden z nejkvalitnějších zajišťovacích prostředků, proto jsou vždy uplatňovány při hypotečních úvěrech. Zástavní právo nejčastěji vzniká na základě zástavní smlouvy a jejího vkladu do katastru nemovitostí.

(Pavelka, Opltová, 2003, s. 65-67)

3.4.6 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí ČR byl zřízen na základě zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, který nabyl účinnosti 1. 1. 1993. Podle tohoto zákona je katastr nemovitostí veřejnou evidencí nemovitostí a každý občan má do něj právo za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu nahlížet a pro svou potřebu si z něj pořizovat výpisy. Můžeme v něm najít údaje o nemovitostech v České republice, zahrnující jejich popis, soupis a jejich

geometrické a polohové určení. Součástí katastru je také evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva). Pokud chce občan získat údaje z katastru nemovitostí, je nutné najít ten, který je katastrálnímu území příslušný. Hlavním dokumentem, který je možné na katastru získat je list vlastnictví, který je spolu s nabyvatelským titulem nezbytný při právním prověřování existence nemovitosti a právních vztahů a případných omezení vlastnického práva, které se váže k této nemovitosti. (Pavelka, Opltová, 2003, s. 77-78)

3.4.7 List vlastnictví

List vlastnictví patří mezi nejdůležitější dokumenty při jednání o hypotečním úvěru. Jeho prostřednictvím žadatel dokazuje existenci nemovitosti, jejího vlastníka, jakým způsobem ji poslední nabyvatel získal a jaká jsou s danou nemovitostí spojená případná práva nebo naopak závazky. List vlastnictví je spojen s konkrétním vlastníkem, nikoliv přímo s určitou nemovitostí. V daném katastrálním území má každý vlastník jeden list vlastnictví bez ohledu na počet nemovitostí, které v tomto území vlastní. List vlastnictví se skládá z pěti částí označených písmeny A až E. Část „A“ listu vlastnictví podává informace o vlastníkově nemovitosti a jaké vlastnické vztahy a vlastnická práva jsou s nemovitostí spojena. V části „B“ můžeme u budov zjistit číslo popisné nebo evidenční část, část obce nebo parcelní číslo pozemku, na kterém se budova nachází. V případě pozemků zde lze zjistit parcelní číslo, jeho výměru, druh pozemku a informaci o tom, zda se jedná o pozemek v zemědělském půdním fondu. Část „C“ informuje o věcných právech, které jsou k nemovitosti zřízeny. V části „D“ se kupující nebo hypoteční banka může dozvědět o možných budoucích vadách nemovitosti. Část „E“ obsahuje informace o nabyvatelských titulech s názvem a číslem, pod kterým byly zapsány. Mezi základní nabyvatelské tituly patří kupní smlouvy, rozhodnutí soudu o vypořádání dědictví a darovací smlouva (Pavelka, Opltová, 2003, s. 79-91).

3.4.8 Předhypoteční úvěr

Předhypoteční úvěr slouží k financování nemovitosti, kterou zpočátku nelze financovat běžnou hypotékou, protože není možné dočasně vložit na tuto nemovitost zástavní právo. Předhypoteční úvěr se může použít např. na koupi stavebního pozemku od města nebo obce, družstevní bydlení, dražby, konkurzy, financování koupě bytů

a rodinných domů v rámci developerských projektů. Klient uzavírá současně smlouvu o předhypotečním úvěru a zároveň hypotečním úvěru, jehož účelem je refinancování předhypotečního úvěru. Délka splatnosti u předhypotečního úvěru se poskytuje většinou na jeden rok od data schválení. Po celou dobu předhypotečního úvěru se splácí pouze úroky z celkové výše úvěru a jistina je splácena až po převodu na klasický hypoteční úvěr.

(*Hypoteční banka* [online]. c2011 [cit. 2011-08-30]. Předhypoteční úvěr. Dostupné z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/hypotecni-uver/specialni-hypoteky/predhypotecni-uver3/>>.)

3.4.9 Proces vyřízení hypotečního úvěru

- 1. etapa (před podáním žádosti o úvěr) – v této etapě si klient zvolí banku, která mu úvěr poskytne. Důležitým kritériem při výběru banky je především výše úroku z poskytnutého úvěru společně s délkou její garantované doby. Při návštěvě banky klient bývá seznámen se základními informacemi o hypotečních úvěrech a měl by také obdržet seznam dokladů, které budou v jeho případě potřebné pro schválení úvěru. Nedílnou součástí by měl být také orientační propočet, zda je klient schopen ze svých příjmů úvěr splácet. Po zkompletování všech potřebných dokladů klient vyplní a odevzdá žádost o poskytnutí úvěru.
- 2. etapa (po podání žádosti o úvěr) – banka si nechává určitý čas na zpracování žádosti. Pokud je úvěr schválen, je klient vyzván k podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu. Po splnění podmínek může začít úvěr čerpat.
- 3. etapa (po vyčerpání úvěru) - po vyčerpání úvěru klient obdrží oznámení o ukončení čerpání a definitivní výši anuitní splátky, pokud je úvěr splácen tímto způsobem. Začnou se splácet úroky a umořovat jistina.

(Vyřízení hypotéky. *Finance.cz* [online]. c2000-2012 [cit. 2012-02-17]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/vyrizeni-uveru/>)

3.4.10 Úvěrové registry

Při rozhodování o poskytnutí požadovaného úvěru klientovi, banky využívají také úvěrové registry. Úvěrový registr je databáze všech typů klientů, kteří „jsou spojeni“ s poskytnutým úvěrem. Úvěrové registry obsahují identifikační údaje klienta, údaje o jeho

bonitě a úvěrovou historií klienta. V případě pozitivní úvěrové historie, je klient při posuzování své žádosti o úvěr zvýhodněn, např. výhodnější úrokovou sazbou.

Centrální registr úvěrů

Centrální registr úvěrů vznikl na základě § 38 a zákona č. 21/1992 Sb, o bankách a je vedený Českou národní bankou. Dle tohoto zákona se mohou banky bez souhlasu klienta vzájemně informovat o bankovním spojení, bonitě a důvěryhodnosti jejich klientů nebo identifikačních údajích o majitelích účtů. Účastníkům Centrálního registru úvěrů je umožněn přístup k celkovému úvěrovému zatížení klientů a databázi informací poskytnutých do Centrálního registru úvěrů. Údaje o úvěrovém zatížení všech klientů jsou měsíčně aktualizovány a klient má možnost se s informacemi, které jsou o něm v registru vedeny, seznámit. V případě zájmu podá klient požadavek na pořízení výpisu, který prostřednictvím tiskopisu předá České národní bance.

Registry CCB

Společnost CCB – Czech Credit Bureau, a.s., provozuje bankovní a nebankovní registry klientských informací, které jsou vzájemně propojeny. Bankovní registr klientských informací byl založen v červnu 2002 a jeho účastníky se mohou stát všechny banky, které aktivně působí na českém trhu a nejsou v likvidaci. Je tvořen informacemi o bonitě, důvěryhodnosti a platební morálce jednotlivých klientů. Nebankovní registr klientských informací slouží k poskytování informací o klientovi např. leasingovým nebo splátkovým společnostem.

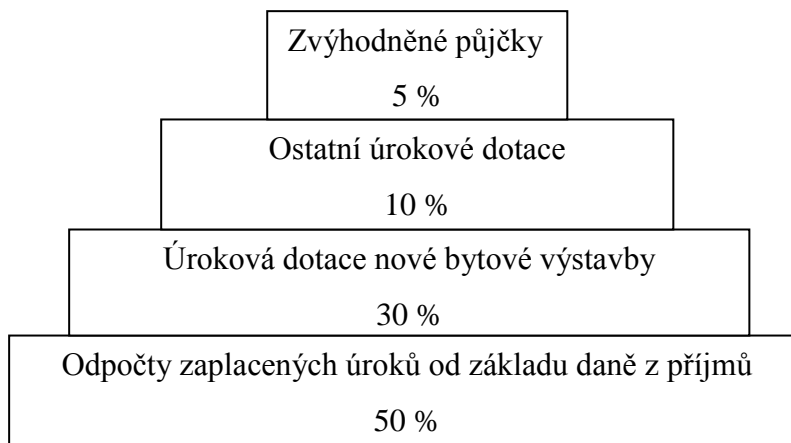
Registr SOLUS

Registr SOLUS (Sdružení na ochranu leasingu a úvěru spotřebitelům) byl zřízen především za účelem spolupráce, vzájemné pomoci a ochrany společných zájmů jeho členů a vytváření společné databáze subjektů, které neplní svoje povinnosti ve vztahu k finanční činnosti členů sdružení. Informace slouží výhradně pro potřeby členů sdružení.

(Kalabis, 2005, s. 86-87)

3.4.11 Státní finanční podpora hypotečního úvěrování

Český systém státní finanční podpory hypotečního úvěrování lze z hlediska jeho rozsahu zobrazit v následující pyramidě, jejíž základ tvoří odpočty zaplacených úroků od základu daně z příjmů a znázorňuje relativní rozsah klientů, kteří mohou tyto podpory využívat.



Státní finanční podpora hypotečního úvěrování nové bytové výstavby

Podmínky poskytnutí této podpory upravuje Nařízení vlády č. 244/1995 Sb. v platném znění. Je poskytována pouze k hypotečním úvěrům, které byly použity na vznik nového bydlení. Mezi obecná pravidla přiznání státní finanční podpory patří především poskytnutí státní finanční podpory pouze na jednu nemovitost, předmětem zástavy hypotečního úvěru musí být nemovitost, která je pořízována úvěrem (může být kromě ní zastavena i jiná nemovitost), po dobu čerpání musí být nemovitost užívána pouze k účelu bydlení, příspěvek se zaručuje na celou dobu splácení nejdéle však po dobu 20 let, přiznaná výše státní finanční podpory platí vždy na dobu platnosti úrokové sazby, maximálně však na 5 let. Státní finanční podpora je vyplácena až po skončení čerpání úvěru a její výše je proměnlivá. Pohybuje se od 0 – 4 %. Její výše se vyhláší k 1. únoru příslušného kalendářního roku a platí celý kalendářní rok.

(Pavelka, Opltová, 2003, s. 35-38)

Státní finanční podpora bydlení mladých

O tuto podporu lze zažádat od 1. září 2002, kdy vláda vydala nové vládní nařízení č. 249/2002. Hlavním cílem této podpory je především zvýšit dostupnost staršího vlastnického bydlení mladým lidem. Jednou z podmínek obdržení této podpory je stáří bytu nebo rodinného domu, které musí dosahovat minimálně dvou let. Dále se musí nacházet na území ČR a sloužit výhradně k trvalému bydlení žadatele a být v jeho vlastnictví či ve společném jmění manželů. Podpora se vyplácí formou úrokové dotace poskytované ke splátkám hypotečního úvěru. Její výše se pohybuje mezi 1 – 4 % bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které hypoteční banky poskytly úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce. Výše úrokové dotace je platná po celou dobu platnosti úrokové sazby, kterou si mezi sebou klient a hypoteční banka sjednají, maximálně však po dobu pěti let. Po uplynutí těchto pěti let je pak výše dotace nově stanovena. Nárok na poskytnutí příspěvku podle tohoto nařízení nemůže příjemci vzniknout opakovaně.

(Poláková a kol., 2006, s. 184-185)

Odpočty zaplacených úroků od základu daně z příjmů

Podle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů v platném znění od roku 1998 si mohou fyzické osoby, plátcí daně z příjmů, odpočítávat zaplacené úroky z hypotečních úvěrů od základu daně z příjmů. Podmínkou odečtení úroků, které byly zaplacené ve zdaňovacím období z hypotečního úvěru, je použití daného úvěru na financování bytových potřeb dlužníka. K získání nároku na odečtení úroků je nutné jednorázově předložit finančnímu úřadu kopii úvěrové smlouvy a každý rok doložit potvrzení o zaplacených úrocích. Vyúčtování musí být podáváno formou daňového přiznání. Pokud má účastník smlouvy o úvěru příjmy ze závislé činnosti, může na základě potvrzení o předpokládaných úrocích úvěru v příslušném období uplatnit měsíční odpočet úroků u svého zaměstnavatele.

(Kroh, 1999, s. 127-128)

3.4.12 Kombinované produkty

Státní finanční podpora se nevztahuje pouze na hypoteční úvěrování a netýká se pouze bydlení. Z tohoto důvodu mohou hypoteční banky nabízet svým klientům kombinace hypotečního úvěru s jinými finančními a bankovními produkty, které jsou také podporovány státem.

Hypoteční úvěr a stavební spoření

Pokud má klient uzavřenou smlouvu o stavebním spoření, může odtud získat část peněz na financování nového bydlení. Výhodou této kombinace je především větší šance klienta na získání standardního hypotečního úvěru s nižší úrokovou sazbou z důvodu jeho „vlastních zdrojů“, které mu budou uznány právě ze stavebního spoření.

(Vichnarová, Nováková, 2007, s. 67)

Kombinace hypotečního úvěru se stavebním spořením umožňuje kombinovat až 3 státní finanční podpory: podporu ve formě přímé dotace k úrokům, podporu v podobě možnosti odpočtu zaplacených úroků od základu daně z příjmu a podporu stavebního spoření (Pavelka, Opltová, 2003, s. 45).

Hypoteční úvěr a životní kapitálové pojištění

Kombinace hypotečního úvěru a životního pojištění představuje jiný způsob splácení úvěru, kdy místo klasického anuitního splácení se z hypotečního úvěru platí pouze úroky a navíc se platí pojistné do životního pojištění. V případě klasického anuitního splácení se platí pouze hypoteční úvěr, tj. úroky a jistina. Naproti tomu u kombinace s životním pojištěním jsou produkty dva: hypoteční úvěr a smlouva o životním pojištění. Jsou tedy placeny úroky bance a jistina se platí životní pojišťovně. Na konci doby splatnosti jsou vybrány peníze ze životní pojistky, kterými je splacena hypotéka. Namísto snižování úvěru (což se děje v případě anuitního splácení), necháváme naše peníze pracovat.

(Syrový, 2009, s. 94-96)

3.5 Bankovní systém v USA

Bankovní regulace ve Spojených státech je velmi roztržštěná ve srovnání s jinými zeměmi, kde většina zemí má pouze jeden bankovní regulátor. V USA je bankovníctví regulované jak na federální, tak státní úrovni. USA má také jedno z nejvíce regulovaných bankovních prostředí na světě, se zaměřením na soukromí, zveřejňování informací, předcházení podvodům, praní špinavých peněz, boj proti terorismu a boj proti lichvě půjček.

Po přijetí dvou zákonů: Depository Institutions Deregulation and Monetary Control Act (1980) a Depository Institutions Act (1982) byla ovlivněna deregulace finančního sektoru. Na jejich základě došlo ke sjednocení požadavků na povinné minimální rezervy u depozitních institucí, bylo umožněno úročení prostředků na NOW účtech, došlo k postupnému odstranění regulace úrokových sazeb, restrukturalizaci spořitelních institucí a byly zaváděny účty depozit peněžního trhu (money market deposit account).

Liberalizace aktivit finančních institucí byla v USA poněkud omezena zákonem Federal Deposit Insurance Corporation Improvement Act (FDICIA) z roku 1991. Na jeho základě byly zpřísněny podmínky pro poskytování úvěrů bankami, bylo zavedeno pojištění depozit, banky musí poskytovat bankovnímu dohledu dodatečné informace o svém hospodaření a byla zavedena osobní zodpovědnost bankovního managementu, akcionářů, ředitelů a dokonce právníků za chybná rozhodnutí.

(Polouček, 2006, s. 23)

3.5.1 Federální rezervní systém

Centrální bankovní systém Spojených států tzv. Federální rezervní systém byl vytvořen v roce 1913 přijetím zákona Federal Reserve Act, a to především v reakci na sérii finančních panik, zejména paniky v roce 1907. Během let se povinnosti Federálního rezervního systému rozšířily. Jeho povinností dnes je především dokumentovat rezervy, provádět národní měnovou politiku, dohled a regulaci bankovních institucí a udržet stabilitu finančního systému. Mezi složky Federálního rezervního systému patří:

- Rada guvernérů Federálního rezervního systému ve Washingtonu, kterou jmenuje prezident,
- Federální výbor pro otevřený trh,

- 12 nezávislých regionálních soukromých bank, které se nacházejí ve velkých městech USA a působí jako fiskální agenti pro americké ministerstvo financí; každá má vlastní správní radu o devíti členech,
- Četné jiné soukromé členské banky, které drží podíly (nepřevoditelné akcie) v těchto regionálních bankách.
- Různé poradní sbory.

(Banking system of USA. In *Banking systems* [online]. [s.l.] : [s.n.], 2007 [cit. 2011-11-21]. Dostupné z WWW: <<http://omninetbank.com/>>.)

3.6 Finanční krize

„Finanční krize je plodem nepoctivosti na straně finančních institucí a nekompetentnosti na straně politiků. Americký finanční systém selhal ve svých dvou klíčových druzích odpovědnosti: řízení rizika a alokaci kapitálu. Je smutné, že mnohé z nejhrošších prvků finančního systému USA – toxické hypotéky a praktiky, které k nim vedly – byly exportovány do zbytku světa. To vše se dělo ve jménu inovace a jakákoli regulatorní iniciativa byla zavrhována s odůvodněním, že by inovaci ohrozila. Tak se inovovalo, ale nikoli způsobem, který by ekonomiku posílil. Nejlepší mozky v USA věnovaly svůj talent na obcházení standardů a regulací, zajišťujících efektivní chod a bezpečnost bankovního systému. Bohužel úspěšně a my všichni – majitelé domů, zaměstnanci, investoři, daňoví poplatníci – za to zaplatíme.“

Joseph Stiglitz: The fruit of hypocrisy

(Klváčová a kol., 2009, s. 9)

3.6.1 Úvod do vzniku finanční krize

Vše začalo přibližně v letech 2001 – 2003. Americký Federální systém (FED) udržoval krátkodobé sazby na velmi nízké úrovni ve snaze zabránit hospodářské recesi, což se mu podařilo. Americké ekonomice pomohl z problémů neobyčejně silný stavební boom. Ten v Americe nastal z důvodu levných a dostupných hypoték. Lidé, kteří by za normálních okolností bydleli v pronájmu, si mohli pořídit vlastní bydlení. Z velké části se jednalo o imigranty z Latinské Ameriky, legální i nelegální. V roce 2005 bylo poskytnuto 375 000 hypoték klientům hispánského původu. Jedné pětina z nich však začátkem roku 2007 hrozilo propadnutí zástavy nemovitosti kvůli nesplácení hypotéky. Realitní agenti přesvědčili mnoho lidí, že ceny nemovitostí pouze stoupají a že koupě

vlastní nemovitosti je výhodný obchod. Lidé však nevěděli (respektive si nepřečetli či neuměli přečíst) detaily smlouvy. Důvodem, proč klienti začali mít problémy se splácením, bylo především postupné zvyšování úrokových sazeb Federálním rezervním systémem a dále také uplynutí úvodního, zpravidla dvouletého období, kdy spláceli pouze úroky. Přišel čas na splácení jistiny a objevily se problémy. Některé hypoteční firmy půjčovaly bez předložení jakéhokoliv dokladu o příjmech a dokonce i bez ověření dokladu totožnosti. Tyto hypoteční úvěry byly později nazvány jako subprime mortgage – rizikové hypotéky. Přibývající počet domácností ve finanční tísní vedl k rozšíření společností, které se specializují na skupování a inkaso nesplácených dluhů. V roce 1996 bylo těchto společností registrováno 12, v roce 2005 již 500.

(Kohout, 2011, s. 15-20)

3.6.2 První krizový rok: 2007

Již v březnu 2007 úřady i trhy o hypoteční krizi věděly. Odmítaly si však problém připustit. Téměř čtyři měsíce se nic nedělo. Banky stále poskytovaly hypoteční úvěry, akcie rostly a vládní úředníci byli spokojeni pokračujícím hospodářským růstem² a nízkou nezaměstnaností. Na přelomu července a srpna 2007 si krize všimly poprvé také kapitálové trhy s rizikovými dluhopisy odvozenými od rizikových hypoték cestou sekuritizace. Sekuritizace je proces, během kterého velké společnosti nahrazují půjčky vydáváním vlastních cenných papírů. Sekuritizace měla snížit rizika pomocí geografického rozdělení – riziko rozptýlené po celé zeměkouli bude mít méně dramatické dopady než riziko soustředěné v malém počtu bank. Tímto způsobem se podařilo riziko účinně rozptýlit, nicméně tento rozptyl nevedl ke snížení rizika. Když náhle koncem července vypukla první vlna paniky ohledně hypoteční krize, nikdo nevěděl, kde všude mohou být rozmístěny tzv. špatné úvěry z amerických „subprime“ hypoték.

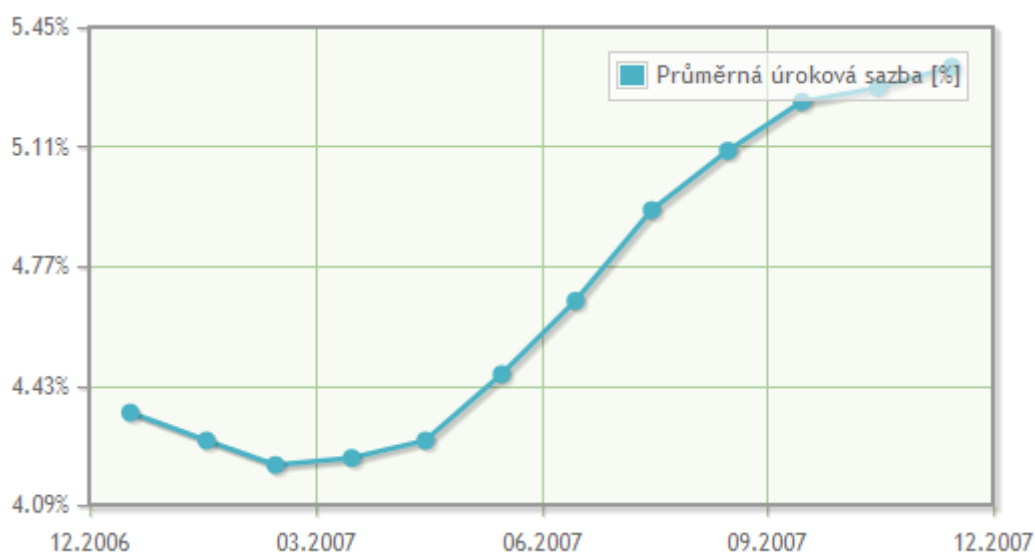
V září 2007 začala mít problémy britská hypoteční banka Northern Rock. Tato banka měla zhruba 1,5 milionů klientů a byla pátým největším poskytovatelem hypoték. Příčinou existenčních problémů této banky bylo především čerpání zdrojů formou emisí krátkodobých cenných papírů. Tímto způsobem bylo financováno 73 % finančních potřeb banky. Protože začal mít problémy trh s krátkodobými cennými papíry, začala mít problém také banka Northern Rock.

² Hospodářský růst byl způsoben právě masivním boomem na trhu nemovitostí

V České republice v této době nikdo netušil, jakým způsobem se americká hypoteční krize dotkne českého trhu. Z důvodu jistých obav začínají však růst české hypoteční sazby, což dokazuje graf č. 1. Příčinou je snaha tvořit rezervy na případné budoucí špatné úvěry.

(Kohout, 2011, s. 20-48; Soros, 2009, s. 13)

Graf č. 1 : Průměrná úroková sazba v České republice v roce 2007



Zdroj: Fincentrum Hypoindex

3.6.3 Druhý krizový rok: 2008

V březnu roku 2008 došlo k pádu americké investiční banky Bear Stearns. Banka se soustředila výhradně na obchodování s cennými papíry a vlastnila jejich rozsáhlé portfolio. Z poslední dostupné bilance z listopadu 2007 bylo zřejmé, že celková hodnota investičního portfolia je ve výši 269 miliard dolarů, z čehož asi 30 miliard připadá na problematické nástroje kryté substandardními hypotékami. Protože tyto investice byly financovány převážně dluhem, došlo k tomu, že Bear Stearns došla hotovost a ocitla se na dně. Od bankrotu byla banka zachráněna díky fúzi se společností JP Morgan. Kdyby Bear Stearns šla do likvidace, byly by zpřetrhány husté sítě obchodních vztahů, což by mohlo závažně poškodit fungování amerického bankovního systému. V srpnu byly pod křídla státu přijaty společnosti Fannie Mae a Freddie Mac, obrovští poskytovatelé hypoték s 5 biliony dolarů investovanými v půjčkách na domy. Další ohroženou společností byla firma Lehman

Brothers, která požádala o pomoc stát. Americká vláda však nechala firmu zhroutit a ta musela 15. září vyhlásit bankrot.

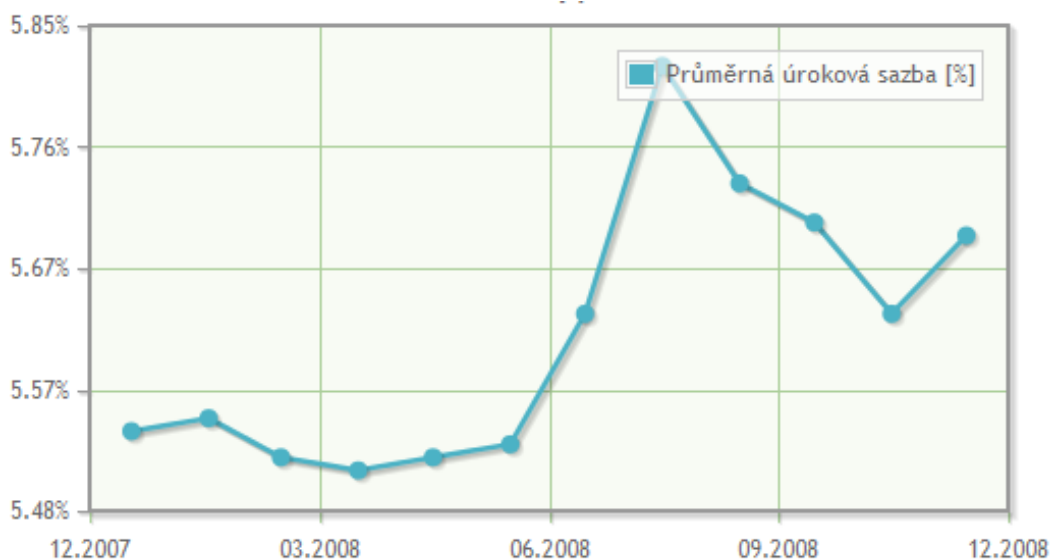
(Kohout, 2011, s. 64 – 73; Morris, 2009, s. 3-6)

Rok 2008 byl ve znamení hypoteční krize, která poznamenala v oblasti financí zejména developery, realitní kanceláře a ty, kteří chtěli získat hypotéku nebo prodat svou nemovitost. Po pádu jedné z největších a nejstarších bank Lehman Brothers si banky mezi sebou přestaly důvěřovat a zejména si půjčovat peníze. Nebyly tedy zdroje pro půjčky i pro klienty. Developeri, kteří jsou na úvěrech prakticky závislí, začali snižovat ceny zejména prostřednictvím akcí, kterých ke konci roku přibývalo. Koncem roku 2008 začaly klesat ceny nemovitostí a to nejen u developerů, ale i na sekundárním realitním trhu. Ceny ale klesaly rychleji než poptávka po nemovitostech, což znamenalo některé realitní kanceláře, které nebyly schopny z nižších obrátů zajistit svůj provoz.

Od ledna do září v roce 2008 poskytly tuzemské banky hypotéky v celkovém objemu 136,3 miliardy korun, což bylo o 15 % méně než za stejné období v roce 2007. Nejmenší zájem o hypotéky byl na začátku roku a největší pak ve druhém či třetím čtvrtletí. Zájem o hypotéky je ovlivněn také sezonou. Jakmile se začne více stavět, zájem lidí o hypotéky roste

(*IDnes.cz* [online]. 2009 [cit. 2011-10-30]. Znamení roku 2008: hypoteční krize. Dostupné z WWW: <http://finance.idnes.cz/znameni-roku-2008-hypotecni-krize-dnb-uver.aspx?c=A081231_162434_uver_bab>.)

Graf č. 2 : Průměrná úroková sazba v České republice v roce 2008



Zdroj: Fincentrum Hypoindex

3.6.4 Třetí krizový rok: 2009

Svět se potýká s globální hospodářskou recesí. Prezident Obama a jeho tým připravili projekt fiskálního stimulu v hodnotě 775 miliard dolarů. Tento „balíček“ má být vynaložen na:

- Snížení daní pro podniky a možnost rychlejšího odpisování majetku,
- Finanční pobídky pro firmy investující do obnovitelných zdrojů energie,
- Snížení daňových odvodů v nejbližších obdobích pro firmy, jež jsou v restrukturalizaci, tak, aby jim nehrozil bankrot,
- Výplata podpory dávek v nezaměstnanosti, příspěvky na školné,
- Vládní investice do infrastruktury a vysokorychlostní železnice,
- Zároveň uvaluje omezení pro výplatu bonusů manažerů velkých firem, jež budou čerpat prostředky z vládního balíčku.

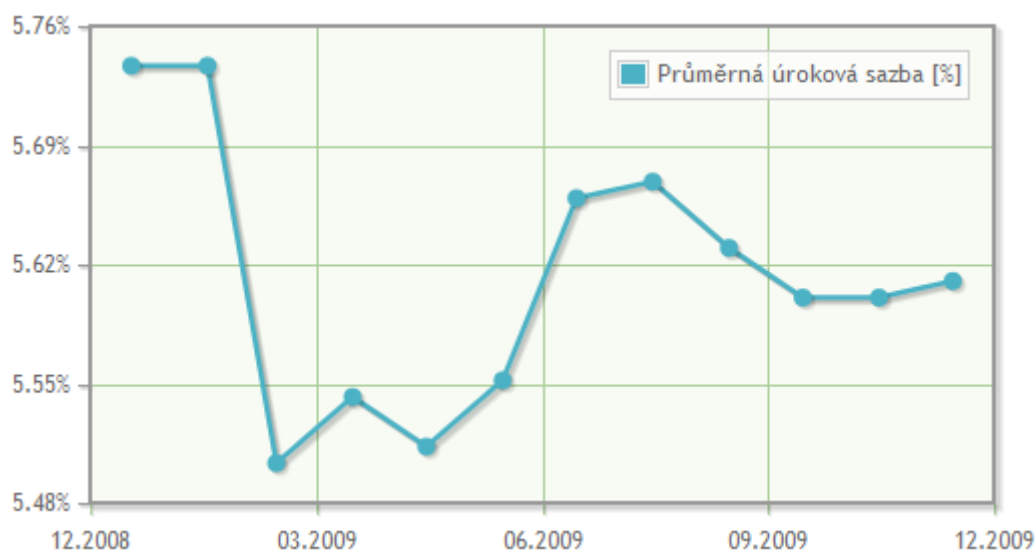
Zároveň dne 18. 2. 2009 zveřejnil prezident Obama program podpory 9 milionů amerických domácností, jimž hrozí, že jim banka zabaví nemovitost a nechá je vystěhovat. Z toho 5 milionů domácností bude mít možnost změnit podmínky splácení hypotečního úvěru. Zbylé domácnosti pak získají přímou podporu.

(*Investujeme.cz* [online]. 4.3.2009 [cit. 2011-11-17]. Řešení krize a recese: Vládní zásahy USA a EU. Dostupné z WWW: <<http://www.investujeme.cz/clanky/reseni-krize-a-recese-vladni-zasahy-usa-a-eu/>>.)

V České republice nelze mluvit o finanční krizi v ekonomice. Problémem české ekonomiky je hospodářská recese. České bankovníctví je překvapivě v dobrém stavu. Je to zejména z důvodu dobré likvidity bank. Česká národní banka zavedla dostatečné zdroje likvidity po vzoru západních centrálních bank, ale protože je banky nepotřebují, nevyužívají je. České bankovníctví zůstalo uchráněno od zahraničních rizikových cenných papírů, zejména pak krytých americkými subprime hypotékami. Faktem je, že růst české ekonomiky byl způsoben úvěrovou expanzí. Během let 2002-2008 vzrostl objem úvěrů více než sedminásobně, o 612 miliard korun. Odpovídá to průměrnému růstu o 32 % ročně. Přestože ekonomika a finanční sektor České republiky reagovaly na krizi příznivěji než ve většině zemí střední a východní Evropy, banky zavedly spoustu opatření, která značně ovlivnila poskytnutí hypotečních úvěrů.

(Kohout, 2011, s. 87-89)

Graf č. 3 : Průměrná úroková sazba v České republice v roce 2009



Zdroj: Fincentrum Hypoindex

3.6.5 Příčiny hypoteční krize v USA

Každá událost, stejně tak i každá krize má své příčiny. Příčiny hypoteční krize v USA lze chronologicky shrnout do následujících bodů:

1. 1998-2000

V roce 2000 došlo v USA k pádu nadhodnocených technologických akcií. Index NASDAQ klesl v průběhu několika měsíců z rekordních 5 000 bodů na 2 500 bodů. Během dalších dvou let klesl až na 1 200 bodů. V průběhu 90. let přinášel internet zisky tisícům firem po celém světě. Spousta z nich založila svůj byznys pouze na internetu. Docházelo k rozrůstání internetových obchodů (eBay, Amazon), vzniku internetových vyhledávačů (Yahoo, zárodek Googlu) a emailové komunikace. Zároveň došlo k velkému celosvětovému boomeru mobilní komunikace (Nokia a ti další). Následkem toho byly obrovské investice do internetových sítí, serverů, obchodu a marketingu s vidinou návratnosti investice do pěti, maximálně deseti let. Firmy v USA získávají podstatnou část finančních prostředků na investice prostřednictvím emisí akcií, což je nejlevnější způsob financování. Obrovské investice do technologií, vidina zisku a nepřiměřené očekávání vedlo k tomu, že mezi lety 1999-2000 chtěl do technologických akcií investovat téměř každý.

V roce 2000 však akciová bublina splaskla a cena technologických akcií měřená indexem NASDAQ se opět během tří let vrátila na hodnotu v letech 1997 až 1998, tedy cca 2000 bodů.

(*Euroekonom.cz* [online]. 2008 [cit. 2011-10-30]. Hypoteční krize v USA. Dostupné z WWW: <<http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky>>.)

Graf č. 4: Vývoj indexu NASDAQ



Zdroj: <http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky>

2. 2001-2004

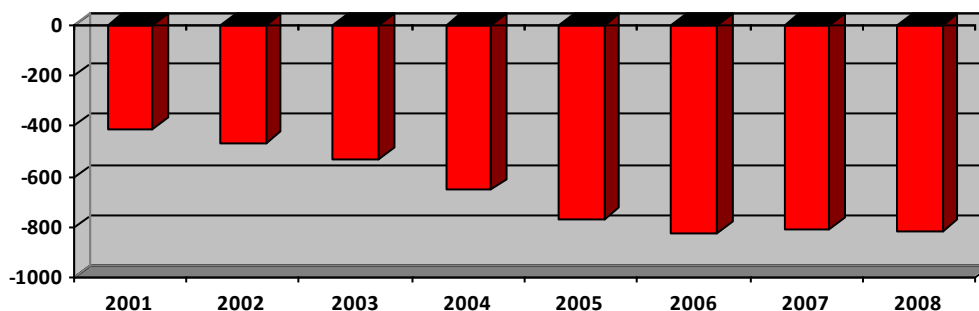
Část firem, která neuváženě investovala mezi roky 2000-2003 do internetových technologií zbankrotovala, část prošla restrukturalizací spojenou s propouštěním zaměstnanců, domácnosti omezily své výdaje, kurz dolaru oslaboval. Ekonomika USA se začíná dostávat po vlně rekordního růstu do recese. V tu dobu během jednoho roku FED snížil úrokovou sazbu z 6,50 na 1,75 %, což byla nejnižší úroková sazba v historii USA. Tímto zásahem se několik firem opět postavilo na nohy, ale i domácnostem tento krok značně pomohl. Díky rychlému zásahu FED k recesi vůbec nedošlo. Spotřeba domácností klesla pouze minimálně a firmy mohly pokrýt své investice místo emisemi akcií levnými úvěry.

Nízké úrokové sazby FEDu však neměly pouze pozitivní účinky. Americké domácnosti začaly utrácet na dluh ve dvou oblastech. První oblastí bylo běžné spotřební zboží (automobily, elektronika, oblečení, nábytek...). Díky vysokému kurzu dolaru bylo zahraniční zboží levnější než americké, proto domácnosti nakupovali ve velkém množství

právě zahraniční zboží. To vedlo k propadu bilance obchodu z – 365 miliard dolarů (rok 2001) na – 612 miliard (rok 2004) – viz graf č. 5. Druhou oblast, kde americké domácnosti utrácely na dluh, představovaly nemovitosti. Díky nízkým úrokovým sazbám poklesly hypoteční úrokové sazby. Sazba hypotečního úvěru s 30letou fixací klesla v průběhu roku 2003 na 5,50 procenta, s 15letou fixací na 5,00 procenta a u hypotéky s pohyblivou mírou dokonce na 3,50 procenta. Právě hypotéky s pohyblivou úrokovou sazbou byly hlavní příčinou startu celé americké hypoteční krize.

(*Euroekonom.cz* [online]. 2008 [cit. 2011-10-30]. Hypoteční krize v USA. Dostupné z WWW: <<http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky>>.)

Graf č. 5.: Obchodní bilance v USA (mld. USD)



Zdroj: Euroekonom.cz

3. Největší nemovitostní bublina v lidské historii

Od roku 2000 do poloviny roku 2005 zažívaly USA nemovitostní rozmach. Doby skládání zálohy při pořízení domu byly minulostí. V roce 2005 skládal průměrný zájemce při koupi svého prvního domu pouze 2 % jeho prodejní ceny a 43 % nesložilo vůbec žádnou zálohu. Téměř jedna třetina nových hypoték mezi lety 2004 a 2005 byla poskytnuta s variabilními úrokovými sazbami. Strmý nárůst hypoték byl důsledkem expanzivního růstu vlny zadlužování domácností. V období mezi říjnem a prosincem roku 2005 vzrostla čistá hodnota hypotečních půjček o 1,11 bilionu dolarů, přičemž celková úroveň splatného hypotečního dluhu vzrostla na 8,66 bilionu dolarů. Tato suma představovala celých 69,4 % amerického HDP.

(Foster, Magdoff, 2009, s. 33-35)

4 Empirická část

4.1 Charakteristika GE Money Bank

4.1.1 Historie vzniku

Rok 1892 byl klíčový pro vznik GE. V tomto roce spojil Thomas Alva Edison svoji společnost Edison General Electric Company a Thomas – Houston Electric Company. Tím vznikla společnost General Electric Company (GE). Během více než 100 let existence se GE stala jednou z nejinovativnějších společností světa. Na jejím růstu měl značný podíl Jack Welch, který byl zvolen manažerem 20. století. GE má přes 327 000 zaměstnanců a působí ve více než 100 zemích průmyslové a technologické divize a finanční divize GE Capital (GE Money v ČR).

V České republice tvoří GE Money dvě hlavní společnosti: GE Money Bank a GE Money Auto. Působí zde od roku 1997 a aktuálně zaměstnávají více jak 3 500 lidí a obsluhují více než 1 milion klientů.

4.1.2 GE Money Auto a GE Money Bank

Společnost GE Money Auto působí na trhu již od roku 1994, tehdy ještě jako IMP Leas. Dnes je řazena mezi jednu z největších leasingových společností poskytujících finanční leasing a úvěry na osobní a užitkové vozy v České republice.

GE Money Bank patří mezi největší české peněžní ústavy. Svými službami uspokojuje nejen občany, ale také malé a střední podniky. GE má diverzifikované portfolio průmyslových i finančních firem generující vlastní finanční aktiva. Počátkem roku 2008 se stala GE Money Bank oficiálním partnerem Českého olympijského týmu. Její sponzorství začalo konáním olympijských her v Pekingu, pokračovalo na zimních olympijských hrách ve Vancouveru v roce 2010 a bylo uzavřeno také na letní olympijské hry v Londýně v roce 2012.

Mezi významná ocenění banky patří vítězství Internet banky v roce 2011 a v předchozích dvou letech mezi všemi produkty všech kategorií v Ceně veřejnosti jako nejlepší finanční produkt roku.

(Naše společnosti: Společnost GE Money v ČR. *GE Money CZ* [online]. c2001-2012 [cit. 2012-02-01]. Dostupné z: <http://www.gemoney.cz/ge/cz/1/nase-spolecnosti/spolecnosti>)

4.1.3 Účetní závěrka GE Money Bank

4.1.3.1 Pohledávky za klienty

Pohledávky za klienty jsou důležitou součástí aktiv každé banky. Klienti splácením svých závazků vůči bance zvyšují její aktiva. Pokud má však klient se splácením problémy, ovlivňuje tím celkové hospodaření banky. Tato kapitola je zde zmíněna především proto, že během finanční krize se neschopnost lidí splácet své závazky zvýšila. Právě riziko zvyšující se platební delikvence bylo pro většinu bank jedním z podnětů k zavedení různých opatření³.

GE Money Bank zařazuje pohledávky do jednotlivých kategorií v souladu s vyhláškou ČNB č. 123/2007 Sb. ze dne 15. května 2007, o pravidlech obezřetného podnikání bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry. Členění je následující:

- ***Pohledávky bez selhání dlužníka***
 - Standardní pohledávky – v případě takové pohledávky nemá banka důvod pochybovat o jejím úplném splacení. Do této kategorie jsou řazeny pohledávky, kde splátky jistiny a příslušenství jsou řádně hrazeny a žádná z nich není po splatnosti déle než 30 dní. Banka má také dostatek informací o finanční situaci dlužníka.
 - Sledované pohledávky - jedná se o pohledávku, jejíž úplné splacení je pravděpodobné vzhledem k finanční a ekonomické situaci dlužníka. Do této kategorie lze zařadit pohledávky, kde splátky jistiny nebo příslušenství jsou hrazeny s dílčími problémy, ale žádná z nich není po splatnosti déle než 90 dní.
- ***Pohledávky se selháním dlužníka***
 - Nestandardní pohledávky – u takové pohledávky je úplné splacení vzhledem k finanční a ekonomické situaci dlužníka nejisté, částečné splacení však vysoce pravděpodobné. Banka do této kategorie zahrnuje pohledávky, kde splátky jistiny nebo příslušenství jsou hrazeny s problémy, ale žádná z nich není po splatnosti déle než 180 dní.

³ Viz kapitola 4.2.

- Pochybné pohledávky – v případě takové pohledávky je úplné splacení vzhledem k finanční a ekonomické situaci dlužníka vysoce nepravděpodobné, existuje zde však možnost částečného splacení, které je pravděpodobné. Do této kategorie jsou zařazeny pohledávky, kde splátky jistiny nebo příslušenství jsou hrazeny s problémy, žádná z nich však není po splatnosti déle než 360 dní.
- Ztrátové pohledávky – u tohoto druhu pohledávky je úplné splacení s ohledem na finanční a ekonomickou stránku nemožné. Dá se předpokládat, že tato pohledávka nebude uspokojena nebo bude uspokojena pouze částečně ve velmi malé částce. Řadí se sem pohledávky, kde splátky jistiny nebo příslušenství jsou po splatnosti déle než 360 dní. Jako ztrátová pohledávka je považována také pohledávka za dlužníkem, který je v konkursním nebo vyrovnávacím řízení (Výroční zprávy GE Money Bank).

Tabulka č. 2: Klasifikace pohledávek za klienty

Pohledávky	Pohledávky za klienty v letech 2007-2010 (tis. Kč)			
	2007	2008	2009	2010
Standardní	67 207 128	78 431 764	90 596 064	88 843 615
Sledované	7 156 017	7 093 128	4 341 817	3 451 334
Nestandardní	574 292	604 639	1 554 307	3 299 926
Pochybné	171 714	303 546	2 272 030	2 639 767
Ztrátové	5 256 327	5 848 598	6 532 055	12 537 670
Opravné položky k možným ztrátám z pohledávek	(5 514 558)	(6 399 234)	(8 719 896)	(13 510 616)
Čisté pohledávky za klienty	74 850 920	85 882 441	96 576 377	97 261 696

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů z výročních zpráv GE Money Bank

Z tabulky č. 2 je patrný vývoj pohledávek za klienty v jednotlivých letech. V roce 2007 činily celkové pohledávky za klienty celkem 80 365 478 tis. Kč, z toho pohledávky zajištěné zástavním právem 38 411 714 tis. Kč (47,8 %). Pochybné pohledávky představovaly 0,21 % a ztrátové pohledávky přibližně 6,54 % z celkových pohledávek za klienty. Opravné položky⁴ byly vytvořeny v celkové částce 5 514 558 tis. Kč. Čisté pohledávky dosáhly v tomto roce částky 74 850 920 tis. Kč. V roce 2007 banka restrukturalizovala pohledávky za klienty v hodnotě 93 583 tis. Kč.

V roce 2008 tvořily celkové pohledávky za klienty celkem 92 281 675 tis. Kč, z toho pohledávky zajištěné zástavním právem 42 999 365 tis. Kč (46,6 %). Lze tedy vidět nárůst celkových pohledávek oproti roku 2007. Mírný nárůst představují také pochybné pohledávky, které činily v tomto roce 0,33 % z celkových pohledávek za klienty. Procento ztrátových pohledávek zůstává podobné roku 2007. Částka opravných položek byla vytvořena ve vyšší částce oproti roku 2007. Banka tedy předpokládala vyšší platební delikvenci ze strany klientů. V roce 2008 byly restrukturalizovány pohledávky za klienty v celkové výši 184 888 tis. Kč. Zvýšení objemu restrukturalizovaných pohledávek lze přisuzovat zájmu klientů o úpravu svých závazků. Banka např. klientům prodlužuje dobu splácení úvěrů nebo snižuje výši splátek.

V roce 2009 se v České republice již plně projevuje finanční krize a na výsledcích z tohoto roku se výrazně podepisuje. V tomto roce představovaly pohledávky za klienty celkem 105 296 273 tis. Kč, z toho pohledávky zajištěné zástavním právem 38 353 861 tis. Kč (36,4 %). Z těchto údajů je patrný výrazný procentuální pokles pohledávek z hypotečních úvěrů z celkových pohledávek za klienty oproti minulému roku. V tomto roce nedochází k velkému nárůstu procentuálního podílu pochybných a ztrátových pohledávek z celkových pohledávek za klienty. Opět však dochází ke zvýšení zájmu klientů o restrukturalizaci jejich pohledávek. Banka v tomto roce provedla restrukturalizaci pohledávek za klienty v hodnotě 482 510 tis. Kč.

⁴ Pro určení výše opravné položky banka vychází ze statistického modelu, který je odvozen z historických zkušeností banky s nesplácením těchto pohledávek

V roce 2010 činily celkové pohledávky za klienty celkem 110 772 312 tis. Kč, z toho pohledávky zajištěné zástavním právem 37 103 342 tis. Kč (33,5 %). Pohledávky z hypotečních úvěrů tedy znovu oproti předchozímu roku zaznamenaly pokles. Tento pokles může být způsoben obavami lidí žádat o hypoteční úvěr v době finanční krize, ale může být také důsledkem změn úvěrových podmínek, které GE Money Bank zavedla. Rapidní nárůst lze spatřit v objemu ztrátových pohledávek, které v tomto roce představovaly 11,3 % z celkových pohledávek za klienty. Vysoký nárůst opět představují restrukturalizace pohledávek za klienty, které v tomto roce banka provedla v celkové hodnotě 1 484 722 tis. Kč. Objem opravných položek v tomto roce dokazuje, že banka předpokládala problémy klientů s nesplácením svých závazků.
(Výroční zpráva GE Money Bank)

4.1.3.2 Výkaz zisku a ztráty

Z výkazu zisku a ztráty⁵ lze vyčíst hospodářský výsledek GE Money Bank v letech 2007-2010. V jednotlivých jeho položkách je možné vidět značné rozdíly, jejichž příčinou může být také finanční krize, která ovlivnila ekonomickou situaci na bankovním trhu. V kapitole 4.1.3.1 byly analyzovány pohledávky za klienty, které významným způsobem hospodaření banky ovlivňují. Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti a na základě toho jsou k nim vytvářeny opravné položky. Opravné položky jsou vytvářeny na vrub nákladů a vykazují se v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“. Pohledávky jsou odepisovány na základě rozhodnutí, že pohledávka je trvale nedobytná. Odpisy nedobytných pohledávek jsou zahrnuty v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ výkazu zisku a ztráty. O stejnou částku se snižují rezervy a opravné položky ve stejné položce výkazu zisku a ztráty. Výnosy z dříve odepsaných úvěrů jsou uvedeny v položce „Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek“.

⁵ Viz Příloha č. 2

Rok 2007 byl pro banku GE Money bank „rokem hypoték“. Banka v tomto roce poskytla více hypotečních úvěrů než v dalších třech letech dohromady. V tomto roce měla banka poměrně nízké náklady na úroky (z vkladů a z úvěrů – 327 250 tis. Kč) oproti dalším letům. Banka však v tomto roce neuplatnila nebo prominula úroky z prodlení ve výši 55 099 tis. Kč. V roce 2007 banka dosáhla nejvyššího zisku z finančních operací (197 025 tis. Kč). V dalších letech se zisk z finančních operací snižoval, v roce 2009 banka dokonce vykazuje ztrátu ve výši 255 tis. Kč. Rezerva byla v tomto roce vytvořena v celkové výši 800 000 tis. Kč, což je nejvíce ze sledovaných let, přičemž rezerva se tvoří v případech, pokud jsou splněna tato kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné nebo jisté, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž „pravděpodobné“ znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

Tato rezerva byla však vytvořena z důvodu probíhajícího soudního sporu v případě Agrobanka Praha a.s.⁶

V roce 2008 se zvýšily jak výnosy z úroků a podobné výnosy, tak náklady na úroky a podobné náklady. Čistý úrokový výnos byl ale vyšší než v roce 2007. Navíc v tomto roce banka neuplatnila nebo prominula úroky z prodlení pouze ve výši 2 tis. Kč, což je rozdíl 48 000 tis. Kč oproti roku 2007. V tomto roce banka vykázala menší zisk z finančních operací (80 790 tis. Kč) než v roce 2007. V roce 2008 byly vytvořeny rezervy v celkové výši 34 000 tis. Kč.

V roce 2009 je patrné navýšení položky „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“, což je důkazem zvýšení platební delikvence klientů (zvyšuje se podíl pohledávek se selháním dlužníka) a nedobytných pohledávek. V tomto roce banka použila rezervy v celkové výši 14 000 tis. Kč.

⁶ Společnost HZ Praha, spol. s r.o., bývalý likvidátor společnosti Agrobanka Praha, a.s., v likvidaci, podala žalobu, v níž se domáhá potvrzení platnosti Smlouvy o prodeji části podniku Agrobanky Praha. Pokud by žalobci dosáhli prohlášení Smlouvy o prodeji části podniku za neplatnou, mohlo by to mít významný dopad na finanční situaci banky. Přestože je banka přesvědčena o nepravděpodobnosti úspěchu žalobců, vytvořila rezervu ve výši 800 mil. Kč.

Rok 2010 opět představuje nárůst položky „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ oproti roku 2009. Výrazný rozdíl oproti roku 2009 je také v rezervách, které banka v tomto roce použila v celkové výši 353 858 tis. Kč. Banka totiž uzavřela s účastníky soudního sporu Agrobanka Praha, a.s. v likvidaci, dohodu o narovnání. Rezerva tedy byla použita na uspokojení podmínek tohoto sjednaného narovnání.

(Výroční zprávy GE Money Bank)

4.1.4 Vývoj počtu hypotečních úvěrů v letech 2007 – 2011

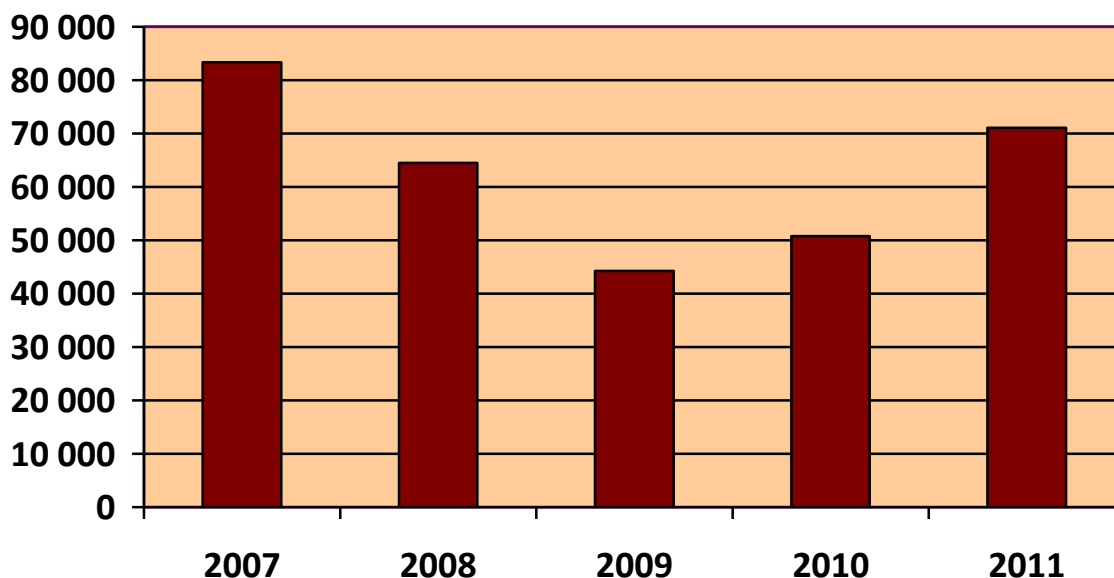
V době kdy přišly první zprávy o problémech hypotečního a realitního trhu USA, zažíval český hypoteční trh období hypotečního boomu a celkový objem poskytnutých hypoték překonal v roce 2007 hranici 120 miliard korun. Na sklonku 2007 však začalo i na českém trhu přituhovat. Česká národní banka začala v reakci na rostoucí inflační tlaky navyšovat základní úrokové sazby⁷ a hypotéky během 12 měsíců podražily o více než procentní bod. V důsledku těchto opatření došlo k výraznému snížení počtu poskytnutých hypotečních úvěrů. Počet poskytnutých hypotečních úvěrů v průběhu finanční krize snížil nejen v GE Money Bank, ale také v dalších bankovních institucích na bankovním trhu v České republice. Pro komparaci s GE Money Bank byly vybrány tyto bankovní instituce:

- Komerční banka
- Česká spořitelna
- Unicredit Bank
- Hypoteční banka
- Raiffeisenbank
- Wüstenrot
- E-banka
- Volksbank.

Následující údaje byly získány z dokumentů zveřejňovaných Ministerstvem pro místní rozvoj a z rozhovoru s manažerem hypotečních úvěrů GE Money Bank.

⁷ Viz graf č. 1 a 2

Graf č. 6: Vývoj počtu hypotečních úvěrů na bankovním trhu České republiky v letech 2007 – 2011



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z Ministerstva pro místní rozvoj

V roce 2006 hypotéky na trhu „oslavovaly“ desáté narozeniny a právě v té době rostlo hypoteční financování nevídaným tempem. Hypotéka byla módní záležitostí. Nálepka „fashion brand“ byla silně podporována dostupností tohoto produktu, která právě v letech 2006-2007 dosáhla nejpříznivější míry pro zákazníky. Na přelomu let 2005/2006 se navíc úrokové sazby nacházely na úplném dně⁸, které zatím nebylo překonáno. Velmi dynamicky rostla také průměrná částka hypotéky, která se do roku 2000 pohybovala pod 1 milionem korun a od roku 2000 dosáhla průměru 1,23 mil. Kč. V období od roku 2006 se však vyšplhala až na hranici 1,7 mil. Kč. V této době ekonomika rostla, lidé důvěřovali budoucnosti a nikoho nenapadlo, že růst brzy skončí. Cena nemovitostí rostla a tím logicky rostl i objem poskytnutých hypotečních úvěrů.

(Hypotéky po 15 letech. *Hypoindex* [online]. 2010 [cit. 2012-02-12]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-desate-narozneniny-a-obdobi-hypotecniho-boomu/>)

⁸ Viz Příloha č. 3

V roce 2007 výše uvedené bankovní instituce poskytly občanům celkem 83 344 hypotečních úvěrů v celkové smluvní jistině 142 288 921 tis. Kč. GE Money Bank v tomto roce uzavřela smlouvu na hypoteční úvěr celkem 5 579 krát. Její objem poskytnutých hypoték dosáhl téměř 9 mld. Kč. Takovému výsledku zajisté dopomohla nabídka banky, kterou v tomto roce představila – tzv. Refinancování hypoték a zároveň prodloužila dobu splatnosti hypoték až na 40 let. Tímto prodloužením splatnosti umožnila lidem snížit splátky. Nejvíce hypotečních úvěrů v tomto roce sjednala Česká spořitelna – celkem 24 509 v celkové smluvní jistině 42 174 804 tis Kč. Druhé místo v počtu poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2007 patří Hypoteční bance - celkem 21 828 v objemu 38 098 147 tis. Kč. Naopak nejmenší počet poskytnutých hypotečních úvěrů má v tomto roce E-banka – celkem 453 v objemu 812 113 tis. Kč. Konkrétní údaje u jednotlivých bankovních institucí jsou patrné z následující tabulky.

Tabulka č. 3: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR v roce 2007

Subjekt	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)
KB	18 005	28 222 255
ČS	24 509	42 174 804
Unicredit Bank	1 410	3 444 613
Hypoteční banka	21 828	38 098 147
GE	5 579	8 924 422
RFB	10 138	18 636 806
Wüstenrot	1 422	1 975 761
E-banka	453	812 113
CELKEM	83 344	142 288 921

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z Ministerstva pro místní rozvoj

Rok 2008 byl těžkým rokem pro developery, realitní kanceláře i pro všechny, kteří chtěli získat hypotéku nebo prodat svou nemovitost. Jako první pocítili nedostatek peněz developeři, jejichž podnikání je závislé na úvěrech, vlastní zdroje využívají minimálně. Tím, že se snižoval úvěrový přísun prostředků, uchýlovali se ke snižování cen. Koncem roku začaly pomalu klesat ceny nemovitostí.

Protože však klesaly pomaleji než poptávka, nebyly některé realitní kanceláře schopny z nižších obrátů financovat svůj provoz. Pokles poptávky je dán dvěma základními faktory – očekávaným poklesem cen nemovitostí a ztíženým přístupem k hypotečním úvěrům. Lidé, kteří by v roce 2007 hypotéku získali na mnohem dražší nemovitost, si nyní levnější nemohou dovolit.

V roce 2008 bylo vzhledem k probíhající finanční krizi poskytnuto občanům méně hypotečních úvěrů než v roce předchozím. Banky poskytly celkem 64 497 hypoték, což je o 18 847 méně než v roce 2007. Celková smluvní jistina v tomto roce činila 178 310 603 tis. Kč. Nejvíce hypoték v tomto roce sjednala Hypoteční banka – celkem 19 577 v celkovém objemu 37 241 060 tis. Kč. Za ní se umístila Komerční banka, která v tomto roce poskytla celkem 15 564 úvěrů v celkové smluvní jistině 25 830 880 tis. Kč. GE Money Bank v tomto roce sjednala o 1 358 hypotečních úvěrů méně než v roce 2007 – celkem 4 221 v objemu 5 736 141 tis. Kč. S nejnižším počtem poskytnutých hypoték skončila Unicredit Bank – celkem 1 637 v celkovém objemu 3 955 000 tis. Kč. Podrobné údaje o poskytnutých hypotečních úvěrech v jednotlivých bankovních institucích v tomto roce lze vidět v následující tabulce.

Tabulka č. 4: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR v roce 2008

Subjekt	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)
KB	15 564	25 830 880
ČS	10 989	18 847 389
Unicredit Bank	1 637	3 955 000
Hypoteční banka	19 577	37 241 060
GE	4 221	5 736 141
RFB	10 243	19 129 221
CELKEM	64 497	113 927 177

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z Ministerstva pro místní rozvoj

Rok 2009 nebyl pro bankovní trh opět zrovna příznivý. Zájem o hypotéky ze strany občanů byl velmi mizivý. Na obchodních výsledcích bank se podepsal nejen nezájem klientů o hypoteční financování, ale také výrazný pokles průměrné částky poskytnutého úvěru. Počet nově poskytnutých hypotečních úvěrů nebyl nijak závratný. Banky se obávaly o schopnost splácení svých klientů v nejisté době a zvyšovaly úrokové sazby. V tomto roce bylo poskytnuto celkem 44 251 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 73 851 478 tis. Kč. Počet sjednaných hypoték v tomto roce klesl oproti roku předchozímu o 20 246 a celkový objem se snížil přibližně o 35 %. Nejlépe se v tomto roce dařilo opět Hypoteční bance, které sjednala celkem 15 654 hypoték v celkové smluvní jistině 26 736 636 tis. Kč. Druhou příčku stejně jako v loňském roce obsadila Komerční banka, která poskytla celkem 10 994 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 17 088 322 tis. Kč. GE Money v tomto roce opět zaznamenala pokles v poskytnutých hypotečních úvěrech, a to celkem o 2 881 ks. V roce 2009 sjednala pouze 1 340 hypoték v objemu 1 393 999 tis. Kč a řadí se mezi banky s nejnižším počtem poskytnutých hypotečních úvěrů v tomto roce. Hůře skončila už jen Volksbank CZ, která v daném roce sjednala celkem 593 hypoték v celkové smluvní jistině 1 143 911 tis. Kč. Konkrétní údaje z tohoto roku jsou patrné z následující tabulky.

Tabulka č. 5: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR v roce 2009

Subjekt	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)
KB	10 994	17 088 322
ČS	7 654	13 352 360
Unicredit Bank	1 714	3 885 621
Hypoteční banka	15 654	26 736 636
GE	1 340	1 393 999
RFB	4 118	7 285 463
Wüstenrot	2 184	2 965 166
Volksbank CZ	593	1 143 911
CELKEM	44 251	73 851 478

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z Ministerstva pro místní rozvoj

V roce 2010 začaly konečně postupně klesat úrokové sazby hypoték. Banky také částečně uvolňovaly podmínky poskytování hypotečních úvěrů. Lidé začali být optimističtější a v důsledku snížení úrokových sazeb se pro ně hypoteční úvěry stávají dostupnější. Po dvou letech recese tedy nastalo mírné oživení hypotečního trhu. Oživení se projevilo především v nárůstu počtu poskytnutých hypoték v České republice u jednotlivých bankovních institucí. V roce 2010 bylo poskytnuto celkem 50 775 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 84 772 855 tis. Kč. První příčku v počtu sjednaných hypoték obsadila opět Hypoteční banka, která uzavřela celkem 16 349 hypoték v celkové smluvní jistině 27 014 921 tis. Kč. Na druhém místě s celkovým počtem 11 976 hypotečních úvěrů v objemu 19 698 966 tis. Kč se umístila Komerční banka. U všech sledovaných bankovních institucí došlo oproti minulému roku ke zvýšení počtu poskytnutých úvěrů. Jediná GE Money Bank vykazuje pokles sjednaných úvěrů oproti roku 2009. V roce 2010 poskytla celkem 1 281 hypoték v celkové smluvní jistině 1 509 866 tis. Kč. Konkrétní údaje u jednotlivých bankovních institucí jsou patrné z následující tabulky.

Tabulka č. 6: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR v roce 2010

Subjekt	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)
KB	11 976	19 698 966
ČS	8 995	14 491 949
Unicredit Bank	2 602	5 558 417
Hypoteční banka	16 349	27 014 921
GE	1 281	1 509 866
RFB	6 275	12 193 270
Wüstenrot	2 644	3 229 469
Volksbank CZ	653	1 075 997
CELKEM	50 775	84 772 855

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z Ministerstva pro místní rozvoj

Rok 2011 začal pro hypoteční banky úspěšně. Během února 2011 zaznamenaly skokový nárůst produkce nových hypoték. V meziročním srovnání došlo k nárůstu objemu o 24 %. V historii nenarostla produkce hypotečních bank v prvních dvou měsících roku takovým tempem jako tento rok.⁹ Hlavním důvodem zvýšené poptávky po nových úvěrech byly převážně nízké úrokové sazby, velice dobrá dostupnost hypoték a pestrá nabídka cenově zajímavých nemovitostí. Trend zvyšujícího se počtu poskytnutých hypotečních úvěrů oproti předchozím letům pokračoval i v dalších měsících roku 2011. Celkově hypoteční banky v tomto roce sjednaly 71 088 hypotečních úvěrů, což je o 20 313 více než v předchozím roce. Hypoteční úvěry byly poskytnuty v celkovém objemu 119 077 140 tis. Kč. Nejvíce hypoték v tomto roce sjednala opět Hypoteční banka – celkem 19 387 v celkové smluvní jistině 33 128 281 tis. Kč. Na poslední příčce se pak umístila Volksbank CZ s celkovým počtem 952 v objemu 1 672 075 tis. Kč. GE Money Bank si oproti předchozímu roku polepšila o 418 poskytnutých hypoték. Konkrétní údaje jsou patrné z následující tabulky.

Tabulka č. 7: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR v roce 2011

Subjekt	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)
KB	16 926	27 918 433
ČS	17 949	28 943 960
Unicredit Bank	3 786	7 682 076
Hypoteční banka	19 387	33 128 281
GE	1 699	2 371 840
RFB	5 582	11 040 100
Wüstenrot	4 807	6 320 375
Volksbank CZ	952	1 672 075
CELKEM	71 088	119 077 140

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z Ministerstva pro místní rozvoj

⁹ Viz Příloha č. 6

4.2 Analýza změn úvěrových podmínek

4.2.1 Snížení LTV (Loan-to-value)

Výše úvěru má výrazný vliv na konečnou úrokovou sazbu. Kromě doby fixace se úrokové sazby odvíjejí také od částky úvěru a hodnoty nemovitosti, která slouží bance jako zajištění. Poměr částky poskytnutého úvěru ku zástavní ceně nemovitosti se označuje jako LTV (z anglického loan-to-value). Pro zjednodušení si banky stanovují pásma podle úrovně LTV. Zlomovou hranicí bývá 85 % LTV, kdy od tohoto procenta banky považují úvěry za rizikové a tuto rizikovost klient pocítí ve zvýšené úrokové sazbě.

Jedním z největších dopadů hypoteční krize na bankovní trh v České republice bylo právě snížení LTV. Před vypuknutím hypoteční krize některé banky poskytovali LTV i přes 100 %. Klient tedy mohl získat úvěr vyšší, než jaká byla odhadní cena nemovitosti. V roce 2008 však začínají banky postupně LTV snižovat a získání hypotéky ve výši 100 % odhadní ceny pořizované nemovitosti je stále obtížnější. Z následující tabulky jsou patrné úrokové sazby pro jednotlivé fixace u jednotlivých bankovních institucí. Uváděné sazby, které byly aktuální v září roku 2008, jsou z velké části uváděny bankami jako minimální.

Tabulka č. 8: Výše úrokové sazby hypoték v závislosti na úrovni LTV a době fixace

Banka		1leté fixační období		3leté fixační období		5leté fixační období	
		LTV 85%	LTV 100%	LTV 85%	LTV 100%	LTV 85%	LTV 100%
BAWAG Bank	od	4,95%	4,95%	4,94%	4,94%	5,02%	5,02%
Citibank	od	5,29%	5,69%	5,29%	5,69%	5,29%	5,69%
Ceská pojišťovna	cca	5,54%	5,94%	5,54%	5,94%	5,54%	5,94%
Ceská spořitelna	od	5,25%	5,79%	5,19%	5,69%	5,19%	5,69%
ČSOB	od	5,29%	5,69%	5,29%	5,69%	5,29%	5,69%
GE Money Bank	gar.	5,65%	6,05%	5,55%	5,95%	5,55%	5,95%
Hypoteční banka	od	5,29%	5,69%	5,29%	5,69%	5,29%	5,69%
Komerční banka	od	4,99%	5,49%	4,99%	5,49%	4,99%	5,49%
mBank	gar.	5,39%	5,56%	5,43%	5,60%	5,45%	5,62%
Raiffeisenbank	od	5,54%	6,04%	5,54%	6,04%	5,54%	6,04%
UniCredit Bank	od	4,77%	5,15%	4,93%	5,15%	4,99%	5,37%
Volksbank	od	5,29%	5,79%	5,29%	5,79%	5,29%	5,79%
Wüstenrot hypoteční banka	gar.**	5,54%	5,84%	5,54%	5,84%	5,34%	5,84%

** Wüstenrot uvádí i sazby "od", které jsou o 0,3 p.b. nižší než garantované.

Zdroj: Hypoindex

Z výše uvedené tabulky je patrné, že v září roku 2008 banky stále poskytovaly hypoteční úvěry ve výši 100 % LTV. Rozdíly mezi úrokovými sazbami u jednotlivých fixačních období a výši LTV nejsou ani tak vysoké. BAWAG Bank dokonce poskytovala stejnou úrokovou sazbu u LTV 85 % a 100 %, která se zvyšovala v závislosti na délce fixačního období. Ostatní banky poskytovaly hypotéku ve výši 100 % s nejčastější přírůžkou 0,4 p. b. oproti hypotéce ve výši 85 %.

O 2 měsíce později, tj. v listopadu 2008 však banky začínají přistupovat k navyšování úrokových sazeb. V následující tabulce lze vidět přehled změn, ke kterým došlo v sazebnících hypotečních bank v meziobdobí od 15.9. – 4.11.2008 u standardních hypoték poskytovaných maximálně do 85 % zástavní hodnoty nemovitosti. Jedná se o tzv. prime-rate sazby, tedy nejnižší možné sazby, které může klient od banky získat. V praxi na tyto sazby dosáhne pouze minimum klientů a při vyřizování úvěru je potřeba počítat s vyšší úrokovou sazbou.

Tabulka č. 9: Porovnání výše úrokových sazeb tzv. 85% hypoték

Banka		1leté fixační období			3leté fixační období			5leté fixační období		
		k 15/9/08	nyní	rozdíl	k 15/9/08	nyní	rozdíl	k 15/9/08	nyní	rozdíl
LBBW Bank	od	4,95%	5,64%	0,69%	4,94%	4,85%	-0,09%	5,02%	4,84%	-0,18%
Citibank	od	5,29%	5,29%	0,00%	5,29%	5,29%	0,00%	5,29%	5,29%	0,00%
Česká pojišťovna	cca	5,54%	5,94%	0,40%	5,54%	5,74%	0,20%	5,54%	5,74%	0,20%
Česká spořitelna	od	5,29%	5,29%	0,00%	5,19%	5,19%	0,00%	5,19%	5,19%	0,00%
ČSOB	od	5,29%	5,69%	0,40%	5,29%	5,49%	0,20%	5,29%	5,49%	0,20%
GE Money Bank	gar.	5,65%	5,75%	0,10%	5,55%	5,65%	0,10%	5,55%	5,65%	0,10%
Hypoteční banka	od	5,29%	5,69%	0,40%	5,29%	5,49%	0,20%	5,29%	5,49%	0,20%
Komerční banka	od	4,99%	5,59%	0,60%	4,99%	5,59%	0,60%	4,99%	5,59%	0,60%
mBank	gar.*	5,39%	6,33%	0,94%	5,43%	5,73%	0,30%	5,45%	5,75%	0,30%
Raiffeisenbank	od	5,54%	5,74%	0,20%	5,54%	5,54%	0,00%	5,54%	6,29%	0,75%
UniCredit Bank	od	4,77%	5,61%	1,22%	4,93%	5,62%	0,69%	4,99%	5,66%	0,67%
Volksbank	od	5,29%	5,29%	0,00%	5,29%	5,29%	0,00%	5,29%	5,39%	0,10%
Wüstenrot hypoteční banka	gar.**	5,54%	5,54%	0,00%	5,54%	5,54%	0,00%	5,34%	5,34%	0,00%

* Do 80 % zástavní hodnoty nemovitosti.

** Wüstenrot uvádí i sazby "od", které jsou o 0,3 p.b. nižší než garantované.

Zdroj: Hypoindex

Z tabulky je patrné, že k největšímu navýšení sazeb došlo u hypoték s jednoletou fixační dobou. Nejvíce za zmíněné období "zdražila" UniCredit Bank, mBank a LBBW Bank.

Hypoteční banky však začaly zpřísnovat kritéria pro poskytnutí potencionálně rizikovějších hypoték a ochota poskytovat tzv. 100% hypotéky klesá. GE Money Bank v tuto dobu přestává 100% hypotéky poskytovat úplně a je tedy první bankovní institucí, která k tomuto kroku přistoupila. Zbývající banky tento typ hypotéky ve svých sazebnících stále mají, nicméně zvýšené potencionální riziko nesplácení hypotéky klient pocítí ve zvýšené úrokové sazbě, než jakou by získal u hypoték s menším poměrem LTV. Nárůst úrokových sazeb u 100% hypotečních úvěrů lze vidět v následující tabulce.

Tabulka č. 10: Porovnání výše úrokových sazeb tzv. 100% hypoték

Banka		1leté fixační období			3leté fixační období			5leté fixační období		
		k 15/9/08	nyní	rozdíl	k 15/9/08	nyní	rozdíl	k 15/9/08	nyní	rozdíl
LBBW Bank	od	4,95%	5,64%	0,69%	4,94%	4,85%	-0,09%	5,02%	4,84%	-0,18%
Citibank	od	5,69%	5,69%	0,00%	5,69%	5,69%	0,00%	5,69%	5,69%	0,00%
Česká pojišťovna	cca	5,94%	6,74%	0,80%	5,94%	6,54%	0,60%	5,94%	6,54%	0,60%
Česká spořitelna	od	5,79%	5,79%	0,00%	5,69%	5,69%	0,00%	5,69%	5,69%	0,00%
ČSOB	od	5,69%	6,49%	0,80%	5,69%	6,29%	0,60%	5,69%	6,29%	0,60%
GE Money Bank	gar.	6,05%	neposkytuje		5,95%	neposkytuje		5,95%	neposkytuje	
Hypoteční banka	od	5,69%	6,49%	0,80%	5,69%	6,29%	0,60%	5,69%	6,29%	0,60%
Komerční banka	od	5,49%	6,49%	1,00%	5,49%	6,49%	1,00%	5,49%	6,49%	1,00%
mBank	gar.*	5,56%	6,16%	0,60%	5,60%	5,90%	0,30%	5,62%	5,92%	0,30%
Raiffeisenbank	od	6,04%	5,64%	-0,40%	6,04%	5,44%	-0,60%	6,04%	6,19%	0,15%
UniCredit Bank	od	5,15%	5,99%	0,84%	5,15%	6,00%	0,85%	5,37%	6,04%	0,67%
Volksbank	od	5,79%	5,79%	0,00%	5,79%	5,79%	0,00%	5,79%	5,89%	0,10%
Wüstenrot hypoteční banka	gar.**	5,84%	5,84%	0,00%	5,84%	5,84%	0,00%	5,84%	5,84%	0,00%

* Do 80 % zástavní hodnoty nemovitosti.

** Wüstenrot uvádí i sazby "od", které jsou o 0,3 p.b. nižší než garantované.

Zdroj: Hypoindex

Ostatní banky postupně také začaly přistupovat ke snižování LTV a v roce 2009 na bankovním trhu žádná z hypotečních bank neposkytovala 100 % hypotéku. Některé bankovní instituce tvrdily, že tento druh hypotéky v nabídce mají, ale z jejich strany se jednalo spíše o marketingový tah a určité „klamání“ klienta. Banky totiž značně podhodnocovaly odhady nemovitostí, takže se mohlo zdát, že klient získá 100 % odhadní ceny nemovitosti, ale protože odhad byl tak nízký, ve skutečnosti hypoteční úvěr na koupi nemovitosti nestačil.

Počátkem roku 2010 se začíná bankovní i realitní trh pomalu stabilizovat. 100% hypotéky v tuto dobu nabízejí pouze 4 bankovní instituce: Česká spořitelna, ČSOB, Hypoteční banka a Komerční banka. V březnu se k nim přidává také Volksbank. Rizikovitost této varianty financování se však promítá do navýšených rizikových marží, což se v důsledku projevuje v úrokových mírách, za jaké lze tuto hypotéku pořídit. Klient, který nemá vlastní prostředky pro zafinancování alespoň části kupní ceny, musí počítat s úrokovou sazbou blížíící se 7 % p.a. U České spořitelny navíc klient musí počítat s jednorázovým poplatkem 1 999 Kč.

Tabulka č. 11: Úrokové sazby 100% hypoték

Banka	Fixace			Poznámka
	1 rok	3 roky	5 let	
Česká spořitelna	5,29 %	5,19 %	5,19 %	Jednorázový poplatek 1 999 Kč
ČSOB	6,69 %	6,49 %	6,49 %	
Hypoteční banka	6,69 %	6,49 %	6,49 %	
Komerční banka	6,29 %	5,79%	6,09 %	
Volksbank	6,79 %	6,39 %	6,59 %	

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů získaných z Hypoindex

V oblasti hypotečních úvěrů ve výši 90 % LTV je nabídka tuzemských poskytovatelů o něco pestřejší. K velké trojce se připojila také Raiffeisenbank, přehodnotila situaci a znovu začala s poskytováním hypoték na 90 % hodnoty LTV, UniCredit Bank se svou hypotékou Individual, Volksbank a Wüstenrot hypoteční banka. 90% hypotéku má ve své nabídce také LBBW Bank, konkrétní sazby pro tuto variantu však v sazebníku neuvádí, resp. pro všechny varianty uvádí stejné sazby.

Tabulka č. 12: Úrokové sazby 90% hypoték

Banka	Fixace			Poznámka
	1 rok	3 roky	5 let	
Česká spořitelna	5,29 %	5,19 %	5,19 %	Jednorázový poplatek 1 999 Kč
ČSOB	6,69 %	6,49 %	6,49 %	
Hypoteční banka	6,69 %	6,49 %	6,49 %	
Komerční banka	6,29 %	5,79 %	6,09 %	
Raiffeisenbank	5,39 %	5,19 %	5,49 %	
UniCredit Bank	5,52 %	5,77 %	5,87 %	
Volksbank	6,79 %	6,39 %	6,59 %	
Wüstenrot hypoteční banka	5,55 %	5,84 %	6,14 %	

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů získaných z Hypoindex

Hypotéky s 85% poměrem LTV patří na českém trhu mezi nejvyužívanější a většina bank ve své nabídce touto variantou disponuje. Výjimkou je mBank a GE Money Bank, které s poskytováním hypoték začínají až na úrovni 80 % LTV.

Tabulka č. 13: Úrokové sazby 85% hypoték

Banka	Fixace		
	1 rok	3 roky	5 let
Česká spořitelna	5,29 %	5,19 %	5,19 %
ČSOB	5,69 %	5,39 %	5,29 %
Hypoteční banka	5,69 %	5,39 %	5,29 %
Komerční banka	5,29 %	4,89 %	4,89 %
LBBW Bank	4,90 %	4,78 %	4,75 %
Poštovní spořitelna	individuálně		
Raiffeisenbank	5,39 %	5,19 %	5,49 %
UniCredit Bank	4,44 %	4,69 %	4,79 %

Volksbank	6,79 %	6,39 %	6,59 %
Wüstenrot hypoteční banka	5,25 %	5,64 %	5,54 %

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů získaných z Hypoindex

Dle průzkumu, který proběhl v polovině roku 2010, vyplynulo, že průměrná hodnota LTV poskytovaných úvěrů se pohybuje v pásmu 60 – 70 %. Nicméně mezi bankami existují velké rozdíly. V případě LBBW Bank se hodnota ukazatele LTV pohybuje na hranici 90 %, naopak Raiffeisenbank a Unicredit Bank poskytuje úvěry s průměrným LTV od 55 – 60 %. Změny ve vývoji průměrného LTV zaznamenala také GE Money Bank, kde se průměrná hodnota LTV pohybuje okolo 60 – 65 %. V roce 2007 bylo průměrné LTV vyšší a to zejména z důvodu 100% hypoték, které v GE Money Bank tvořily až 1/3 nově poskytnutých úvěrů.

(Banky nejčastěji půjčují na 75 % hodnoty nemovitosti. *Hypoindex.cz* [online]. 10. 8. 2008 [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/banky-nejcasteji-pujcuji-na-75-hodnoty-nemovitosti-pracovni/>)

Tabulka č. 14: Průměrná hodnota LTV českých bank

Banka	Průměrná hodnota LTV
Česká spořitelna	do 80 %
GE Money Bank	60 - 65 %
Hypoteční banka	nesděljuje
Komerční banka	nesděljuje
LBBW Bank	90 %
Raiffeisenbank	55 - 60 %
UniCredit Bank	67 %
Volksbank	70 %
Wüstenrot hypoteční banka	64,50 %

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů získaných z Hypoindex

V důsledku hypoteční krize přišla v roce 2009 zpráva, že Evropská komise zvažuje zavedení jednotného systému regulace hypotečních bank. Ty by mohly běžně poskytovat hypotéky pouze do 40 % LTV. Úvěry s menší spoluúčastí by měly být výrazně dražší. Tento předpis by měl přivést jednak vyšší nároky na kapitálovou vybavenost hypotečních bank, ale také by měl určovat, za jakých podmínek mohou banky úvěry svým klientům poskytovat. Do 40 % LTV by klienti získali úvěr za standardní úrokovou sazbu, kdežto úvěry s procentuálně menší spoluúčastí by byly výrazně dražší. Banka, která by klientovi poskytla hypotéku na více než 40 % LTV, by musela výrazně navýšit k tomuto obchodnímu případu kapitálovou rezervu, a tím by v případě problémů se splácením úvěru nebyla ohrožena její finanční stabilita.

Pro tuzemské hypoteční banky by zavedení jednotné směrnice na první pohled nemělo znamenat žádnou změnu. Výši úroků v závislosti na dosaženém LTV si samy upravují již teď. Pokud by byly ale podmínky poskytnutí hypotečního úvěru přímo ze zákona omezeny, hypotéku by pravděpodobně získalo ještě méně lidí než v období finanční krize. „*Snížení hranice na 40 % by pravděpodobně znamenalo výrazné zdražení úroků pro koncové klienty*“, domnívá se Milan Roček, předseda představenstva makléřské společnosti Hyposervis. Také pro řadu developerů by byl tento způsob pravidel pro sjednávání hypoték likvidační. Úbytek klientů by se pak mohl negativně projevit také ve výstavbě nových bytů a celém rezidenčním trhu.

Stavební spořitelny by však mohly z případného zpřísnění těžit, a to z důvodů poskytování úvěrů bez nutnosti zástavy nemovitosti. Spořitelny nepracují s hodnotou LTV. Pro ně jsou důležité parametry jiné, např. doba spoření, objem naspořených prostředků, úroveň hodnotícího čísla apod. Tím pádem by se pro řadu klientů mohly stát zajímavější a případně dostupnější variantou.

(EU zvažuje plošné zpřísnění poskytování hypoték. *Hypindex.cz* [online]. [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/eu-zvazuje-plosne-zprisneni-poskytovani-hypotek/>)

Tabulka č. 15: Průměrná hodnota LTV v evropských zemích

Země	Prům. LTV
Belgie	80 %
Dánsko	80 %
Estonsko	80 %
Francie	72,7 %
Německo	72 %
Irsko	80 %
Itálie	50 %
Lotyšsko	80 %
Litva	80 %
Polsko	80 %
Portugalsko	71 %
Španělsko	80 %
Švédsko	80 %
Velká Británie	87 %
Aritmetický průměr	76,4 %
Vážený průměr	74,9 %

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů získaných z Hypoindex

Z výše uvedené tabulky je patrné, že situace v jednotlivých zemích EU se výrazně liší. Podle posledních dat Evropské hypoteční federace, činila v roce 2004 průměrná hodnota LTV v britských bankách 87 %, zatímco v Itálii pouhých 50 %. V České republice se průměrná hodnota LTV pohybuje kolem 70 %, tedy na evropské úrovni.

4.2.2 Zrušení předhypotečního úvěru

Dalším významným dopadem hypoteční krize, zejména na zvolenou banku GE Money Bank, je bezpochybně zrušení předhypotečního úvěru. Ten mohli klienti využít k financování nemovitosti, na kterou nebylo dočasně možné vložit zástavní právo. Právě nezajištění nemovitosti zástavním právem, byť jen na přechodné období, bylo pro banku velkým rizikem.

Zvyšující se platební delikvence ze strany klientů a reálná hrozba nesplácení předhypotečních úvěrů, vedla GE Money Bank ke zrušení tohoto rizikového úvěru.

Z největších hypotečních bank na bankovním trhu je jedinou bankou, která tento úvěr nenabízí. Komerční banka, Hypoteční banka, Česká spořitelna i Raiffeisenbank předhypoteční úvěr ve své nabídce mají. Odlišný je pouze jejich přístup k úrokovým sazbám z předhypotečního úvěru. V roce 2009 byly úrokové sazby následující:

- Česká spořitelna: od 5,19 %,
- Hypoteční banka: 7,99 %,
- Komerční banka: orientačně 5,64 %,
- Raiffeisenbank: stejně jako u hypotečního úvěru (iDNES).

Úrokové sazby se odvíjejí buď od úrokové sazby následného hypotečního úvěru, nebo jsou stanoveny vyšší (v případě Hypoteční banky výrazně), což reflektuje vyšší rizikovitost pro banku. Dle současných dostupných úrokových sazeb jednotlivých bankovních institucí nabízí Hypoteční banka na předhypoteční úvěr úrokovou sazbu 8,49 %, což je o více jak 0,5 % více než v roce 2009. Raiffeisenbank tento typ úvěru nabízí o něco výhodněji, úroková sazba začíná na 7,39 %. GE Money Bank předhypoteční úvěr neplánuje znovu zavést.

4.2.3 Hypotéky bez doložení příjmů

Hypoteční úvěr bez doložení příjmů také v průběhu hypoteční krize nezůstal bez povšimnutí. Hypoteční banky během roku 2008 výrazně zpřísnily kritéria pro jeho získání. Hypotéka bez doložení příjmů není ani tak určena lidem, kteří bance nechtějí říct, kolik vydělávají. Banka se jich na jejich příjem i tak zeptá, ale spokojí se s pouhým prohlášením klienta a nebude po něm požadovat doložení příjmu od zaměstnavatele nebo daňovým přiznáním. Pro banku je takový klient mnohem rizikovější než klient, který své příjmy řádně podloží potvrzením o příjmu od zaměstnavatele nebo daňovým přiznáním. V roce 2008 nejčastěji banky poskytovaly tento typ hypotéky na 50 % zástavní hodnoty nemovitosti. Nejvyšší částku nabízela Česká spořitelna – až 80 % zástavní hodnoty, klient však musel mít alespoň 30 % vlastních prostředků. LBBW Bank nabízela až 70 % hypotéku a Volksbank 60%.

(Hypotéka bez doložení příjmů. *Hypindex.cz* [online]. 28.11.2008 [cit. 2012-03-06]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypoteka-bez-dolozeni-prijmu-priplatite-si/>)

Klient musí v případě této hypotéky počítat také s mnohem vyšší cenou. A v neposlední řadě si některé banky účtují příplatek za „nestandardní“ hypotéku. Například v České spořitelně tak zaplatíte navíc 1 990 Kč.

Tabulka č. 16: Minimální sazby hypotéky bez doložení příjmů v roce 2008

	1 rok	3 roky	5 let
Citibank	7,89 %	7,69 %	7,69 %
Česká spořitelna	6,79 %	6,65 %	6,65 %
ČSOB	7,89 %	7,69 %	7,69 %
GE Money Bank	neposkytuje		
Hypoteční banka	7,64 %	7,44 %	7,44 %
Komerční banka	6,69 %	6,19 %	6,19 %
LBBW Bank	6,98 %	5,86 %	5,87 %
mBank	neposkytuje		
Poštovní spořitelna	individuální		
Raiffeisenbank	9,43 %	8,70 %	8,75 %
Unicredit Bank	neposkytuje		

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů získaných z Hypoindex

Z tabulky lze vidět odlišné úrokové sazby v jednotlivých bankách. Zatímco v Komerční bance v případě roční fixace hypotéky bez doložení příjmů nabídli klientovi úrokovou sazbu 6,69 %, v Raiffeisenbank 9,43 %. GE Money Bank, mBank a Unicredit Bank tento typ hypotéky v nabídce nemají. GE Money Bank před hypoteční krizi hypotéku bez doložení příjmů nabízela, ale nebyl o ní ze strany klientů velký zájem. I z toho důvodu ji ze své nabídky vyřadila. Postupně ke zrušení tohoto druhu hypotéky přistoupily i další bankovní instituce. V roce 2009 tzv. „bezpříjmovku“ zrušila také Česká spořitelna, Komerční banka a nenabízela ji ani Wüstenrot hypoteční banka. Ty banky, které tento produkt v nabídce měly, byly nuceny tlačit úrokové sazby nahoru zejména z důvodu obav z nesplacení této půjčky. To dokazují údaje v tabulce č. 17.

Tabulka č. 17: Přirážka k hypotéce bez doložení příjmů oproti 85% hypotéce

Banka	Fixace hypotéky bez dokládání příjmů				
	1 rok	3 roky	5 let	10 let	15 let
Citibank	2,45 p.b.	2,45 p.b.	2,45 p.b.	2,45 p.b.	2,45 p.b.
Česká spořitelna	nenabízí				
ČSOB	2,45 p.b.	2,45 p.b.	2,45 p.b.	2,45 p.b.	2,45 p.b.
GE Money Bank	nenabízí				
Hypoteční banka	2,45 p.b.	2,45 p.b.	2,45 p.b.	2,45 p.b.	2,45 p.b.
Komerční banka	nenabízí				
LBBW Bank	2,3 p.b.	2,3 p.b.	2,3 p.b.	2,3 p.b.	2,3 p.b.
mBank	-0,8 p.b.	-0,84 p.b.	-0,89 p.b.	nenabízí	nenabízí
Raiffeisenbank	2,7 p.b.	3,24 p.b.	2,58 p.b.	2,82 p.b.	3,1 p.b.
Unicredit Bank	nenabízí				
Volksbank	2,55 p.b.	2,4 p.b.	2,5 p.b.	nenabízí	nenabízí
Wüstenrot hypoteční banka	nenabízí				

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů získaných z Hypoindex

Úroková přirážka je počítána z minimálních sazeb. Může se tedy stát, že klient, který splňuje podmínky pro získání 85% hypotéky, získá 50% hypotéku bez doložení příjmů s ještě vyšší úrokovou sazbou než navýšenou o uvedenou přirážku. mBank uvádí minimální úrokové sazby bez rozlišení, zda se jedná o hypotéku s nebo bez doložení příjmů. Záporná přirážka tak vychází z faktu, že minimální úrokové sazby 50% hypotéky jsou nižší než 80% (mBank nenabízí vyšší LTV). Přirážky Hypoteční banky, ČSOB a Citibank jsou stejné, neboť dodavatelem hypoték je ve všech případech Hypoteční banka, jejíž produkty ostatní přeprodávají. Klient žádající o hypotéku bez doložení příjmů v roce 2009 se musel připravit na úrokovou přirážku přibližně ve výši 2,5 %, což bylo výrazně více, než jaké byly přirážky u 100% hypoték.

4.2.4 Hypotéka prostřednictvím externích zprostředkovatelů

Pro řadu bank hrají významnou roli při objemech sjednaných hypotečních úvěrů externí zprostředkovatelé, se kterými banky spolupracují. Průkopníkem v oblasti získávání obchodů prostřednictvím hypotečních zprostředkovatelů je Hypoteční banka, která s tímto modelem přišla v roce 2003. V období hypoteční krize několik bankovních institucí spolupráci se třetími stranami ukončilo. Jednou z nich byla Česká spořitelna, která v období před krizí ze spolupráce s externími dodavateli hypotečních obchodů velmi těžila. Nicméně v době krize začali mít klienti problémy se splácením hypoték a to Českou spořitelnu vyděsilo. Management společnosti po krátké analýze příčin dospěl k názoru, že velkou měrou se na tomto negativním jevu podepsaly hypotéky třetích stran a téměř ze dne na den s nimi ukončil spolupráci. Začátkem roku 2011 však Česká spořitelna opět začala hypotéky třetích stran přijímat.

Také GE Money Bank spolupráci s externími zprostředkovateli v průběhu krize ukončila a to byl také hlavní důvod největšího poklesu objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Jako jediná banka v prvním čtvrtletí roku 2011 tento způsob hypoték nevyužívala, ale ve druhém čtvrtletí i ona opět navázala s externími pracovníky spolupráci.

(V čem je výjimečná GE Money Bank. *Hypoindex.cz* [online]. 4.3.2011 [cit. 2012-03-06].

Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/v-cem-je-vyjimecna-ge-money-bank/>)

5 Zhodnocení výsledků

Když se poprvé v České republice objevily zprávy o hypoteční krizi, nikdo si nepřipouštěl nebo spíše nechtěl připustit, že může zasáhnout také českou ekonomiku. Přestože české banky a občané nadrželi nijak velké procento amerických hypoték, ani český bankovní trh nezůstal ušetřen a banky musely začít reagovat. Po velmi úspěšném roce 2007, kdy lze mluvit o tzv. hypotečním boomu, začíná období nejistoty jak pro banky tak pro stávající i potenciální klienty.

S jistotou lze říci, že finanční krize výrazně ovlivnila objem hypotečních úvěrů. V roce 2008 klesl objem poskytnutých hypotečních úvěrů na bankovním trhu o 20 % oproti roku 2007. V roce 2009 byl objem poskytnutých úvěrů dokonce o 50 % menší než v roce 2007. Od roku 2010 se začíná hypoteční trh zotavovat a objem poskytnutých úvěrů pozvolna roste. Nelze však s jistotou říci, zda tento rostoucí trend bude pokračovat i v budoucnu.

S poklesem objemu hypotečních úvěrů bezpochyby souvisí různá opatření, která byly banky nuceny vzhledem k ekonomické situaci zavést. Za největší z nich lze považovat snížení tzv. LTV. Tímto krokem banky zcela omezily poskytování 100% hypoték, které byly před vznikem finanční krize u bank i u klientů oblíbeným typem. Některé banky tento typ hypotéky do své nabídky opět zařadily, za její poskytnutí si ale klient musí zaplatit výrazně více než před vypuknutím hypoteční krize, kdy se rozdíl v úrokové míře oproti 85% hypotéce pohyboval kolem 0,5 p.b. V současné době mají banky nejčastěji přírůžku kolem 1 p.b.

Za další reakci ze strany bank na hrozící zvyšující se platební delikvenci klientů lze považovat zrušení předhypotečního úvěru. Tento krok znemožnil získat hypotéku lidem, kteří si chtěli pořídit nemovitost, na kterou nebylo možné vložit zástavní právo. Nejčastěji se jedná např. o družstevní či městské byty, které si nemůže zájemce ihned převést do osobního vlastnictví a tím umožnit zástavu dané nemovitosti.

Éra hypoték bez doložení příjmů byla také významným způsobem omezena. Hypoteční banky během roku 2008 výrazně zpřísnily kritéria pro její získání a klient si v současné době musí připlatit úrokovou sazbu až o 2,5 p.b. větší než v případě 85% hypotečního úvěru.

6 Závěr

Hlavním cílem této diplomové práce bylo provedení analýzy úvěrových podmínek ve zvolené bance. Pro danou analýzu byla vybrána GE Money Bank. Výběr této banky nebyl nahodilý. Lze totiž říci, že právě GE Money Bank byla hypoteční krizí ovlivněna nejvíce. V práci bylo zkoumáno, jak se během hypoteční krize měnily podmínky získání hypotečního úvěru jak ve zvolené bance, tak celkově na celém bankovním trhu v České republice.

Při komparaci s ostatními hypotečními bankami na bankovním trhu bylo zjištěno, že GE Money Bank byla nucena zavést veškerá opatření, která byla v kapitole 4.2. uvedena. Zatímco ostatní banky postupně podmínky získání hypotečního úvěru opět zmírnily a od zavedených opatření ustoupily, v GE Money Bank i v současnosti většina realizovaných změn během hypoteční krize stále trvá.

Po startu snižování LTV se u GE Money Bank zastavila hranice na 80 %. Přestože se banka snažila zvýšit tuto hranici alespoň na 85 %, nebyla úspěšná. V současnosti nesmí maximální výše úvěru přesáhnout 80 % hodnoty nemovitosti, která slouží k zajištění úvěru, přestože před vypuknutím hypoteční krize poskytovala 100% hypotéky, které tvořily až 1/3 nově poskytnutých úvěrů.

Předhypoteční úvěr, který banka před hypoteční krizí standardně poskytovala, byl bankou zrušen. Ostatní banky, které také k tomuto kroku také přistoupily, jej do své nabídky později opět zařadily. GE Money Bank však v současnosti tento typ hypotečního úvěru nenabízí a ani nemá v plánu jej obnovit.

Hypotéku bez doložení příjmů před vypuknutím finanční krize GE Money Bank klientů poskytovala. Nebyl o ni však příliš velký zájem. Z toho důvodu i z důvodu velké rizikivosti pro banku tento typ úvěru od roku 2008 banka neposkytuje.

GE Money Bank se také zařadila k těm bankám, které během hypoteční krize zrušily spolupráci s třetími stranami. Ukončení spolupráce s externími zprostředkovateli hypotečních úvěrů vedlo k výraznému poklesu objemu hypotečních úvěrů u GE Money Bank. Přestože spolupráci banka obnovila až jako poslední z bankovních institucí, které k tomuto opatření také přistoupily, v současnosti již opět se třetími stranami spolupracuje.

Co se týče ekonomických výsledků banky, ty byly hypoteční krizí také výrazně ovlivněny. V průběhu roku 2007 poskytla banka nové hypotéky v hodnotě 8,9 mld. a na konci roku 2007 dosáhl objem jejího portfolia hypoték téměř 22 mld. Kč. Od roku

2008 objem nových poskytnutých úvěrů začíná klesat. Úvěrové ztráty se v roce 2009 ve srovnání s rokem 2008 více než zdvojnásobily. Opravné položky banky na pokrytí nesplácených úvěrů činily ke konci roku 2009 více než 80 %. V důsledku vyšších úvěrových ztrát poklesl také čistý zisk banky.

Na základě důkladně provedené analýzy byla ověřena hypotéza, že „na bankovním trhu v České republice skutečně došlo k výrazným změnám úvěrových podmínek ve srovnání před vznikem finanční krize a v současnosti“.

7 Seznam zdrojů

Tištěné zdroje

- BARTOŠEK, Karel, FELSBERGOVÁ, Dana, JAROŠ, Pavel. *Bankovníctví v České republice*. 3. přepr. vyd. Praha: SERIFA, s.r.o., 1998. 353 s. ISBN 80-902243-9-3
- DVOŘÁK, Petr. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde Praha a.s., 1999. 475 s. ISBN 80-7201-141-3
- FOSTER, Bellamy John, MAGDOFF, Fred. *Velká finanční krize*. 1. vyd. Všeň: Grimmus, 2009. 160 s. ISBN 978-80-902831-1-4
- KALABIS, Zbyněk. *Bankovní služby v praxi*. 1. vyd. Brno: Computer Press, a.s., 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1
- KLVÁČOVÁ, Eva a kolektiv. *Světová ekonomická krize: příčiny, projevy, perspektivy*. 1. vyd. Praha: PROFESSIONAL PUBLISHING, 2009. 101 s. ISBN 978-80-7431-012-6
- KOHOUT, Pavel. *Finance po krizi*. 3. vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2011. 328 s. ISBN 978-80-247-4019-5
- KROH, Michael. *Jak si vzít úvěr*. Praha: GRADA Publishing, spol. s r.o., 1999. 160 s. ISBN 80-7169-617-X.
- PAVELKA, František, OPLTOVÁ, Radka. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: CONSULTINVEST, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3
- PAVELKA, František, BARDOVÁ, Dagmar, OPLTOVÁ, Radka. *Úvěrové obchody*. 1. vyd. Praha: Aktris spol. s r.o., 2001. 279 s. ISBN 80-7265-037-8
- POLÁKOVÁ Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5
- POLIDAR, Vojtěch. *Management úvěrových obchodů bank*. 1. vyd. Praha: ECONOMIA, a.s., 1991. 264 s. ISBN 80-85378-03-5
- POLOUČEK, Stanislav a kolektiv. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7
- REVENDA, Zbyněk a kolektiv. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha: Management Press, s.r.o., 2005. 626 s. ISBN 80-7261-132-1
- SEKERKA, Bohuslav. *Banky a bankovní produkty*. Praha: Miroslav Háša PROFESS, 1997. 532 s. ISBN 80-85235-51-X

- SOROS, George. *Nové paradigma pro finanční trhy*. 1. vyd. Praha: Vyšehrad, 2009. 144 s. ISBN 978-80-7021-997-3
- SYROVÝ, Petr, NOVOTNÝ, Martin. *Osobní a rodinné finance*. 2. vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2005. 176 s. ISBN 80-247-1098-6
- SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4
- ŠENKÝŘOVÁ, Stanislava a kolektiv. *Bankovníctví I*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, spol. s r.o., 1997. 264 s. ISBN 80-7169-464-9
- ŠENKÝŘOVÁ, Stanislava a kolektiv. *Bankovníctví II*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, spol. s r.o., 1998. 304 s. ISBN 80-7169-663-3
- VICHNAROVÁ, Lenka, NOVÁKOVÁ Jolana. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: Vydavatelství ERA, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6

Internetové zdroje

- *Hypoteční banka* [online]. c2011 [cit. 2011-08-30]. Předhypoteční úvěr. Dostupné z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/hypotecni-uver/specialni-hypoteky/predhypotecni-uver3/>>.
- *IDnes.cz* [online]. 2009 [cit. 2011-10-30]. Znamení roku 2008: hypoteční krize. Dostupné z WWW: <http://finance.idnes.cz/znameni-roku-2008-hypotecni-krize-dnb-/uver.aspx?c=A081231_162434_uver_bab>.
- *Investujeme.cz* [online]. 4.3.2009 [cit. 2011-11-17]. Řešení krize a recese: Vládní zásahy USA a EU. Dostupné z WWW: <<http://www.investujeme.cz/clanky/reseni-krize-a-recese-vladni-zasahy-usa-a-eu/>>.
- *Euroekonom.cz* [online]. 2008 [cit. 2011-10-30]. Hypoteční krize v USA. Dostupné z WWW: <<http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky>>.
- Banking system of USA. In *Banking systems* [online]. [s.l.] : [s.n.], 2007 [cit. 2011-11-21]. Dostupné z WWW: <<http://omninetbank.com/>>.
- Naše společnosti: Společnost GE Money v ČR. *GE Money CZ* [online]. c2001-2012 [cit. 2012-02-01]. Dostupné z: <http://www.gemoney.cz/ge/cz/1/nase-spolecnosti/spolecnosti>

- Hypotéky po 15 letech. *Hypindex* [online]. 2010 [cit. 2012-02-12]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-desate-narozeniny-a-obdobi-hypotecniho-boomu/>
- Typy hypoték. *Finance.cz* [online]. c2000-2012 [cit. 2012-02-17]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/>
- Vyřízení hypotéky. *Finance.cz* [online]. c2000-2012 [cit. 2012-02-17]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/vyrizeni-uveru/>
- Banky nejčastěji půjčují na 75 % hodnoty nemovitosti. *Hypindex.cz* [online]. 10.8.2008 [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/banky-nejcasteji-pujcuji-na-75-hodnoty-nemovitosti-pracovni/>
- EU zvažuje plošné zpřísnění poskytování hypoték. *Hypindex.cz* [online]. [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/eu-zvazuje-plosne-zprisneni-poskytovani-hypotek/>
- Hypotéka bez doložení příjmů. *Hypindex.cz* [online]. 28.11.2008 [cit. 2012-03-06]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypoteka-bez-dolozeni-prijmu-priplatite-si/>
- V čem je výjimečná GE Money Bank. *Hypindex.cz* [online]. 4.3.2011 [cit. 2012-03-06]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/v-cem-je-vyjimecna-ge-money-bank/>

Interní dokumenty

- Výroční zpráva 2007
- Výroční zpráva 2008
- Konsolidovaná výroční zpráva 2009
- Konsolidovaná výroční zpráva 2010

Ostatní dokumenty

- Dokumenty Ministerstva pro místní rozvoj

8 Přílohy

Seznam příloh

Příloha č. I: Organizační schéma GE Money Bank v roce 2011

Příloha č. II: Výkaz zisku a ztráty GE Money Bank v letech 2007-2010 (tis. Kč)

Příloha č. III: Úroková sazba hypoték

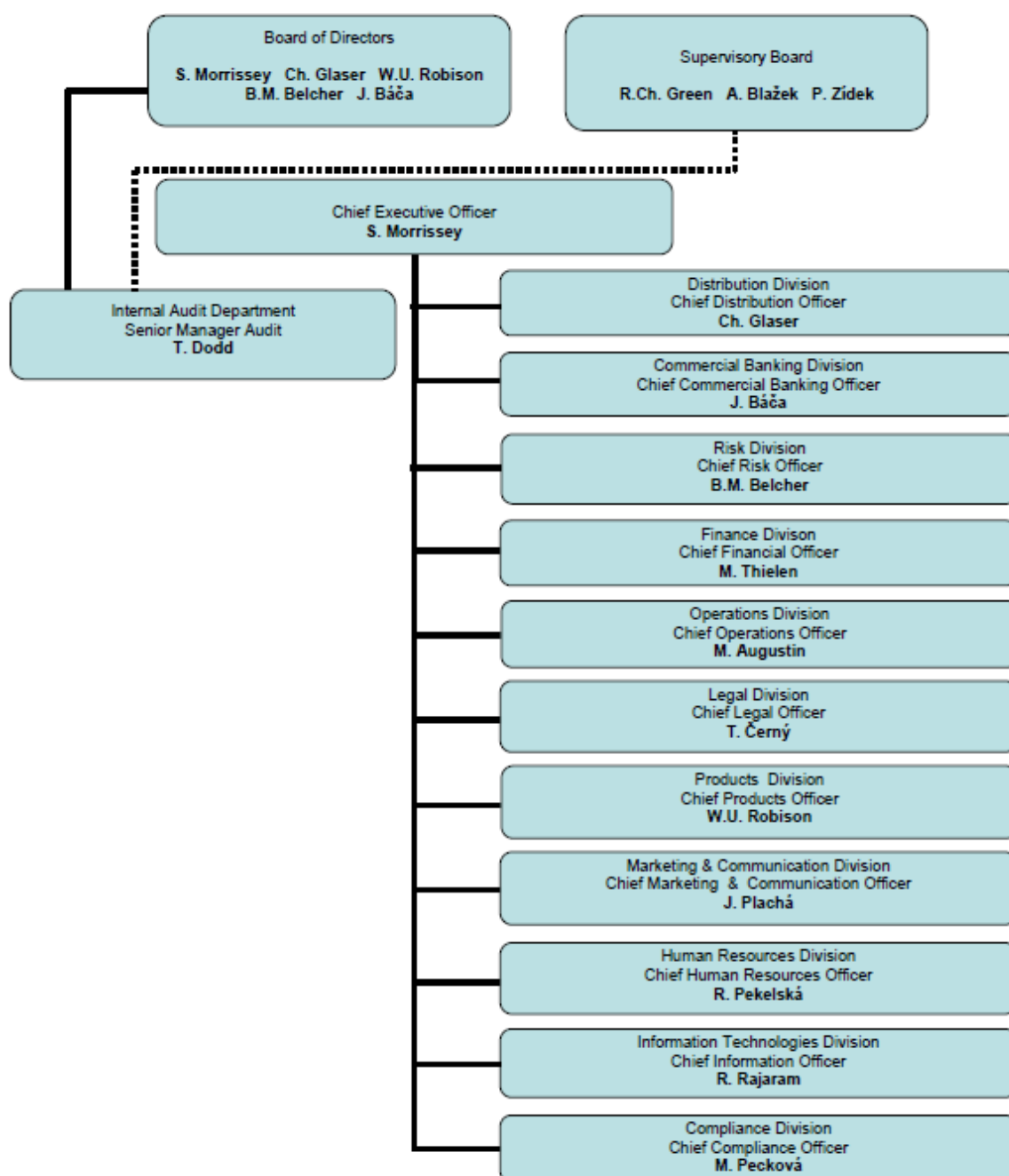
Příloha č. IV: Charakteristika hypotečního trhu v letech 2006-2007

Příloha č. V: Objem poskytnutých úvěrů v jednotlivých měsících

Příloha č. VI: Meziměsíční změna objemu poskytnutých hypoték

Příloha č. VII: Rozhovor s manažerem hypotečních úvěrů GE Money Bank

Příloha č. I: Organizační schéma GE Money Bank v roce 2011



Zdroj: Hospodářské výsledky GE Money Bank za 3. čtvrtletí 2011

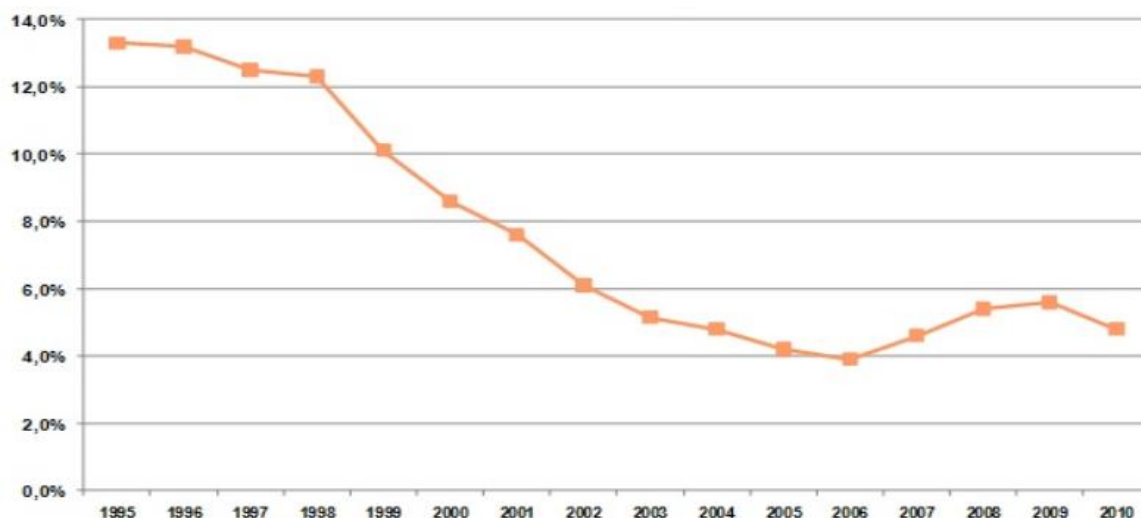
Příloha č. II: Výkaz zisku a ztráty GE Money Bank v letech 2007-2010 (tis. Kč)

	2007	2008	2009	2010
Výnosy z úroků a podobné výnosy	5 823 013	7 212 767	8 375 683	9 345 190
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	0	36 860	181 350	190 531
Náklady na úroky a podobné náklady	(327 250)	(914 463)	(1 729 953)	(1 485 164)
Výnosy z akcií a podílů	10 110	15 210	14 779	7 211
v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem	467	509	585	614
b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0
c) výnosy z ostatních akcií a podílů	9 643	14 701	14 194	6 597
Výnosy z poplatků a provizí	3 126 082	3 195 157	3 604 817	3 595 657
Náklady na poplatky a provize	(337 418)	(406 112)	(443 276)	(426 212)
Zisk nebo ztráta z finančních operací	197 025	80 790	(255)	76 907
Ostatní provozní výnosy	734 793	642 626	590 078	536 843
Ostatní provozní náklady	(212 334)	(290 519)	(257 473)	(794 067)
Správní náklady	(3 824 249)	(3 911 828)	(3 873 953)	(4 241 636)
v tom: a) náklady na zaměstnance	(1 514 481)	(1 573 186)	(1 595 760)	(1 818 921)

z toho: aa) sociální a zdravotní pojištění	(393 944)	(378 668)	(367 127)	(449 492)
b) ostatní správní náklady	(2 309 768)	(2 338 642)	(2 278 193)	(2 422 715)
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	(474 253)	(431 950)	(474 726)	(492 375)
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	1 042 298	678 764	877 899	2 279 561
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	(2 003 404)	(2 108 130)	(3 955 710)	(4 904 658)
Tvorba a použití ostatních rezerv	(800 000)	(34 000)	14 000	353 858
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	2 954 413	3 728 312	2 741 910	3 851 115
Daň z příjmů	(588 321)	(754 902)	(612 946)	(633 604)
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	2 366 092	2 973 410	2 128 964	3 217 511

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů získaných z Výročních zpráv GE Money Bank

Příloha č. III: Úroková sazba hypoték



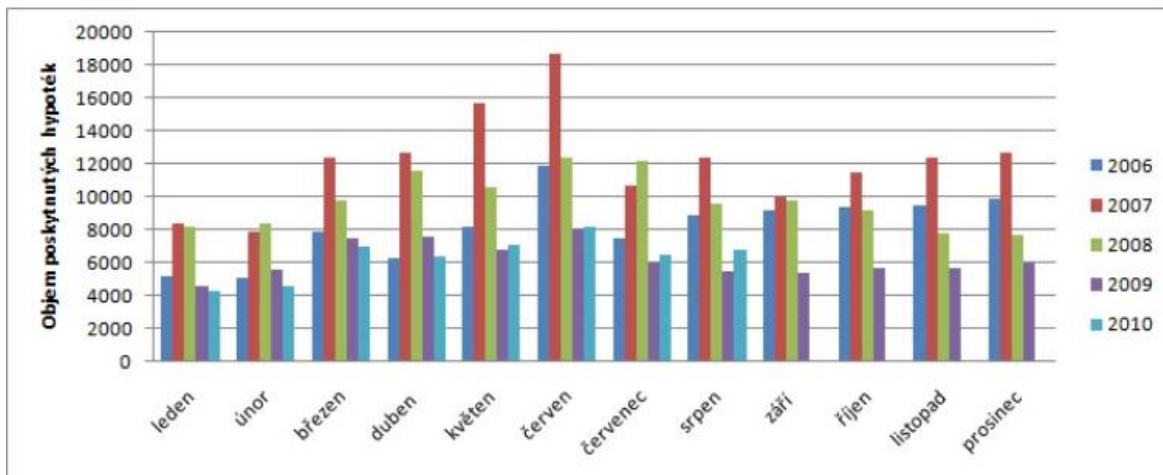
Zdroj: Hypoindex

Příloha č. IV: Charakteristika hypotečního trhu v letech 2006-2007

Objemy hypoték	Strmě rostoucí	Ekonomika expanduje, výborná dostupnost hypoték, velmi silná poptávka
Úrokové sazby	Na historicky nejnižších hodnotách	Od roku 2005 až do června 2007 pod 4,5 %
Realitní trh	Expandující	Rostoucí ceny nemovitostí a očekávané legislativní změny mají za důsledek obrovský nárůst poptávky jak po nemovitostech pro vlastní bydlení, tak pro další pronájem
Produktová nabídka	Široká nabídka standardních produktů + rozvoj rizikovějších (subprime) hypoték	Roste podíl hypoték s vyšší hodnotou LTV, banky poskytují úvěry na 100 a více procent LTV, hypotéky na pronájem, hypotéky bez dokládání příjmů
Podmínky poskytnutí úvěru	Benevolentnější	Rostoucí ekonomika, pozitivní zprávy ze zahraničních hypotečních trhů a vůbec rostoucí objem poskytnutých hypoték v ČR způsobuje, že banky jsou ochotny jít do větších rizik
Distribuční kanály	Pobočky + rozvoj externí distribuce	Kamenné pobočky již plně doplňují i externí zprostředkovatelé hypoték. HB plně rozvíjí svůj koncept multibrandua externí distribuce, ostatní banky se rovněž na externí distribuci začínají silně orientovat
Státní podpora	Omezená	Úrokové dotace díky nízkým sazbám neexistují, trvá možnost odpočtu zaplacených úroků od základu daně

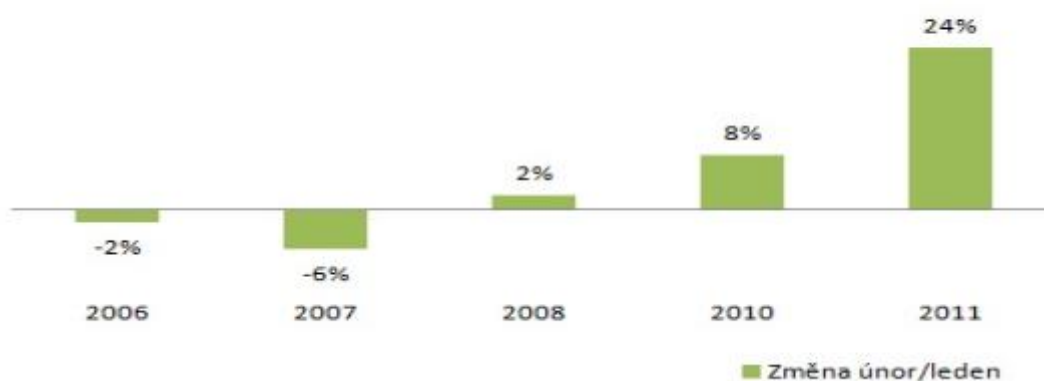
Zdroj: Hypoindex

Příloha č. V: Objem poskytnutých úvěrů v jednotlivých měsících



Zdroj: FINCENTRUM HYPOINDEX

Příloha č. VI: Meziměsíční změna objemu poskytnutých hypoték



Zdroj: FINCENTRUM HYPOINDEX

Příloha č. VII: Rozhovor s manažerem hypotečních úvěrů GE Money Bank

1. Kdy začíná bankovní trh pociťovat příchod hypoteční krize?
2. Jakým způsobem GE Money Bank i ostatní banky na hypoteční krizi reagují?
3. Jaká opatření jsou nuceny banky zavést?
4. Jaký vliv měla hypoteční krize na poptávku po hypotečních úvěrech?
5. Jaký dopad měla hypoteční krize na výsledky hospodaření GE Money Bank?