

Česká zemědělská univerzita v Praze

PROVOZNĚ EKONOMICKÁ FAKULTA

Katedra obchodu a financí



Diplomová práce

Dopady hypoteční krize na poskytování úvěrů v ČR

Bc. Aleš Černý

© 2012 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra obchodu a financí
Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Černý Aleš

Provoz a ekonomika

Název práce

Dopady hypoteční krize na poskytování úvěrů v ČR

Anglický název

Impact of the crisis on mortgage lending in the Czech Republic

Cíle práce

Popsat průběh finanční krize v zahraničí a v ČR.
Popsat aktuální situaci na trhu hypotečních úvěrů a predikovat produkci hypotéka úvěrů ze stavebního s p o ř e n í .
Rozebrat strategii jednotlivých bank v poskytování úvěrů z hlediska řízení rizik a cenotvorby.
Popsat projevy finanční krize z několika různých pohledů. Z pohledu banky, klienta a zprostředkovatele ú v ě r ů .
Zjistit souvislosti mezi produkcí hypotečních úvěrů a cenou zdrojů, výší PIROBORu a úrokovou sazbou.
Identifikovat hlavní faktory ovlivňující produkci a výši úrokové sazby.

Metodika

Dotazníkovou metodou a expertním rozhovorem zjistit pohled na projev finanční krize v oblasti hypotečních úvěrů.
Analýzou úrokových sazeb a cen zdrojů zjistit závislost na produkci hypotečních úvěrů.
Deskriptivní metodou popsat průběh finanční krize v zahraničí a v ČR.
Srovnávací metodou popsat řízení rizik bank v oblasti hypotečních úvěrů.

Harmonogram zpracování

Zpracování cílů a metodiky: 1/2011 - 4/2011
Syntéza výchozí znalostní báze: 5/2011 - 7/2011
Dotazníkové šetření: 8/2011 - 12/2011
Výsledky, diskuse a závěry: 1/2012 - 3/2012

Rozsah textové části

60 - 80 stran

Klíčová slova

Hypoteční úvěr, finanční krize, likvidita, řízení rizika, solventnost, produkce, výnos, nemovitost, úroková sazba, PRIBOR,

Doporučené zdroje informací

KOHOÚT P.: Finance po krizi. Praha: GRADA, 2010

ZÁKON O DLUHOPISECH, č. 190/2004. Sb. (částka 63) z 1. dubna 2004 v části o hypotečních zástavních listech (§28 - 32)

JÍLEK J.: Finanční trhy a investování. Praha: Grada, 2008, 648 s., ISBN 978-80-247-1653-4.

SOROS, George. Nové paradigma pro finanční trhy :úvěrová krize 2008 a co dál. Translated by Václav Procházka - Matěj Brabec - Katarína Bendíková. 1. vyd. Praha : Evropský literární klub, 2009. 141 s. ISBN 978-80-7021-997

KRUGMAN, Paul R. Návrat ekonomické krize. Translated by Eva Křístková. Vyd. 1. Praha : Vyšehrad, 2009. 168 s. ISBN 978-80-7021-984

WOODS JR., Thomas E. Krach : Příčiny krize a nápravná opatření, která ji jen zhoršují. Praha : Dokořán, 2010. 222 s. ISBN 978-80-7363-273-1

Vedoucí práce

Ulrich Milan, Ing.

Termín odevzdání

březen 2012

doc. Ing. Antonín Valder, CSc.

Vedoucí katedry

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

Děkan fakulty

V Praze dne 5.4.2012

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci " Dopady hypoteční krize na poskytování úvěrů v ČR" jsem vypracoval 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 autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 5.3.2012

Poděkování:

Rád bych poděkoval vedoucímu diplomové práce Ing. Milanu Ulrichovi za vstřícný postoj, cenné připomínky a odborné rady, kterými přispěl k vypracování této diplomové práce. Dále děkuji Liborovi Ostatkovi ze společnosti GOLEM FINANCE za poskytnutí cenných rad a materiálů. V neposlední řadě bych rád poděkoval kolegům z UniCredit bank a obchodním partnerům z finančně-poradenských společností za možnost konzultace, poskytnutí materiálů a vyplnění dotazníků.

**Dopady hypoteční krize na poskytování úvěrů v
ČR
Impact of the crisis on mortgage lending in the
Czech Republic**

Souhrn

Cíl diplomové práce představuje popis a analýza vlivu hypoteční krize na produkci úvěrů v České republice. Na úvod diplomové práce navazuje část vymezující cíl práce a metodiku užitou k jeho dosažení. Následuje kapitola, která se zabývá teoretickými východisky, zejména popisem hypotečního úvěru a distribučních kanálů. Shrnutá východiska ilustruje popis hypoteční krize v USA, problémů s cizoměnovými hypotékami v Maďarsku a Polsku a dopad těchto krizí na poskytování hypoték v České republice. Poslední teoretickou sekci tvoří očekávané novelizace zákonů a plánované regulace. Stěžejní část práce se věnuje popisu projevu hypoteční krize na produkci hypoték a chování jednotlivých bank po roce 2008. Stanovuje hlavní faktory, jež se na produkci nejvíce projeví a na základě stanovení těchto faktorů nastiňuje možnou produkci pro rok 2012. Dále popisuje inovace na českém trhu, které již fungují a ty, které zatím chybí. Před samotným závěrem diplomové práce jsou navrženy jednotlivé kroky jak hypoteční krizi předcházet.

Klíčová slova

hypoteční úvěr, finanční krize, likvidita, řízení rizika, solventnost, produkce, výnos, nemovitost, úroková sazba, PRIBOR

Summary

The main goal of this thesis is to describe and analyse influence of crisis on the mortgage lending in the Czech Republic. The introduction is followed by the description of the goals of the work and used methodology. Next chapter is dedicated to theoretical bases, mainly to description of mortgage and distribution channels. The theory is illustrated by an overview of mortgage crisis in the USA, problems with foreign currency mortgages in Hungary and Poland and its impact on mortgage business in the Czech Republic. The last theoretical part is composed by expected law amendments and planned regulation. The crucial part of the thesis is devoted to the analysis of the impact of mortgage crisis on mortgage production and behaviour of particular banks after 2008. It specifies a main factor which influenced the production the most and based on this it predicts possible production of 2012. Further on it names innovations which already function at the Czech market and others which are still missing. Before the conclusion itself the thesis suggests particular steps which should prevent future mortgage crisis.

Key words:

Mortgage, financial crisis, liquidity, risk management, solvency, production, revenue, real estate, interest rate, PRIBOR

Obsah

1	Úvod.....	6
2	Cíl práce a metodika	7
2.1	Cíl práce	7
2.2	Metodika	7
3	Teoretická východiska	8
3.1	Druhy úvěrů	8
3.1.1	Hypoteční úvěr.....	8
3.2	Hypoteční krize v zahraničí	14
3.2.1	Hypoteční krize v USA.....	14
3.2.2	Maďarská a polská hypoteční krize	18
3.3	Dopad krize na produkci úvěrů v ČR.....	21
3.4	Distribuční kanály	23
3.4.1	Vlastní pobočková síť	23
3.4.2	Franšízing.....	24
3.4.3	Třetí strany (3P).....	24
3.5	Regulace a očekávané novelizace zákonů.....	26
3.5.1	Novela zákona o spotřebitelském úvěru platná od 1. 1. 2011	26
3.5.2	Další plánované změny zákonů a regulace	29
4	Vlastní práce	32
4.1	Projev hypoteční krize po roce 2008.....	32
4.1.1	Výsledky dotazníkového zkoumání a expertních rozhovorů.....	32
4.1.2	Pohled bank, klientů a zprostředkovatelů o úvěr.....	35
4.1.3	Produkce po roce 2008	36
4.1.4	Srovnání jednotlivých bank z hlediska jejich chování po roce 2008.....	39
4.1.5	Třetí strany	44
4.2	Faktory ovlivňující produkci hypoték	45
4.2.1	Makroekonomický vývoj.....	46
4.2.2	Úrokové sazby	48
4.2.3	Vliv státu.....	51
4.2.4	Ceny nemovitostí	51
4.2.5	Chování bank	52
4.2.6	Dostupnost bydlení	52
4.2.7	Predikce produkce na rok 2012	53
4.3	Jak předcházet hypoteční krizi	56
4.3.1	Sekuritizace.....	56
4.3.2	Půjčování nesolventním klientům.....	57
4.3.3	Vysoké LTV	57
4.3.4	Motivace bankéřů	60
4.3.5	Profitabilita hypotečních úvěrů.....	60
4.3.6	Úvěry v cizí měně	60
4.3.7	Nebezpečí fúzí	60
4.3.8	Nedostatečná diverzifikace portfolia	61
4.3.9	Pohled autora na aplikované regulace a návrh dalších	61
4.4	Inovace	62
4.4.1	Produkty, které na českém trhu zatím chybí.....	63
4.4.2	Hypotéky s variabilní sazbou.....	64

5	Závěr	73
6	Seznam použitých zdrojů.....	79
6.1	Firemní literatura.....	79
6.2	Knižní literatura	79
6.3	Internet	80
6.4	Oficiální dokumenty.....	83
6.5	Další zdroje	84
6.6	Seznam obrázků	85
7	Přílohy.....	87
	Příloha č. 1 – model č. 1	87
	Příloha č. 2 – model č. 2	88
	Příloha č. 3 – model č. 3	89
	Příloha č. 4 – Dotazník	90
	Příloha č. 5 – prognóza HDP	91

1 ÚVOD

Jsem rád, že se mohu zabývat stanoveným tématem, protože se dlouhodobě zajímám o svět financí, bankovníctví a konkrétně nejvíce o trh hypotečních úvěrů.

V rámci této práce bych rád využil svých několikaletých zkušeností v hypotečním financování jakožto specialista alternativní distribuce v UniCredit Bank. Dále velkou část vědomostí čerpám ze zkušeností nabytých přednášením o hypotečních úvěrech finančně-poradenským a makléřským společnostem. V rámci svého zaměstnání často konzultuji toto téma s odborníky a zúčastňuji se konferencí, zaměřených na problematiku hypotečních úvěrů, jako je například Hypotéka 2011 či Hypoexpert. Proto bych se rád v rámci této práce zaměřil konkrétně na dopad hypotečních úvěrů.

Domnívám se, že publikace, detailněji pojednávající o hypotékách, nacházejí své čtenáře hlavně u finančně zainteresovaných skupin, jakou jsou například bankéři a finanční zprostředkovatelé a u úzké části odborné veřejnosti. Zároveň ti, kteří disponují nejlepším přístupem k informacím, jsou právě zaměstnanci bank a ti nejsou příliš motivovaní tyto informace sdílet. Velmi cenné zdroje se mi podařilo získat právě z konferencí a odborných fór, kde vystupuje management jednotlivých bank a makléřských společností, zabývajících se zprostředkováním hypotečních úvěrů.

„Téma v zákulisí“ představuje finanční poradenství a jeho vliv na produkci hypoték v ČR. Tento vliv je obrovský a neustále roste. Proto se v rámci své práce zaměřím i na toto téma. Mezi veřejně dostupné informace patří hlavně výše úrokových sazeb, podmínky financování a kumulativní produkce za určité období. Z těchto dat lze ale vyvodit spíše důsledky nežli příčiny hypoteční krize.

2 CÍL PRÁCE A METODIKA

2.1 Cíl práce

Odrasovým můstek práce představuje popis a analýza průběhu finanční krize v zahraničí a v České republice. Poté následuje rozbor aktuální situace na trhu hypotečních úvěrů a predikci produkce hypoték a úvěrů ze stavebního spoření.

Samotný projev finanční krize je potřeba zhodnotit z několika různých pohledů. Z pohledu banky, klienta a zprostředkovatele úvěrů. Zároveň zjistit souvislosti mezi produkcí hypotečních úvěrů a cenou zdrojů, výši PRIBORu a úrokovou sazbou a identifikovat hlavní faktory ovlivňující produkci a výši úrokové sazby.

Na závěr ze zjištěných poznatků vyplyne návrh opáření proti případné další hypoteční krizi a zhodnocení, zda hypotéky s variabilní úrokovou sazbou představují pro klienta zvýšené nebezpečí.

2.2 Metodika

Problematiku hypotečních úvěrů zpracuji zejména za použití následujících metod. Pro zjištění pohledu na projev finanční krize v oblasti hypotečních úvěrů použiji dotazníkovou metodu a expertní rozhovory. Z analýzy úrokových sazeb a cen zdrojů vyplyne závislost na produkci hypotečních úvěrů. Průběh finanční krize v zahraničí a v České republice zpracuji deskriptivní metodou, zatímco pro popis řízení rizik bank v oblasti hypotečních úvěrů použiji srovnávací analýzu. Na závěr zjistíme pomocí metody modelování do jaké míry jsou hypotéky s variabilní úrokovou sazbou nebezpečné.

3 TEORETICKÁ VÝCHODISKA

3.1 Druhy úvěrů¹

Úvěry lze rozdělit do skupin podle následujících hledisek a kritérií.

Úvěry podle splatnosti

Mezi úvěry podle splatnosti patří krátkodobé úvěry, střednědobé úvěry a dlouhodobé úvěry

Úvěry podle čerpání

Podle čerpání se dělí úvěry na jednorázový úvěr, kdy klienti čerpají předem stanovenou částku jednorázově nebo postupně na základě předem dohodnutých termínů a na úvěrové linky, kde je stanoven úvěrový limit, který lze kdykoliv čerpat

Úvěry podle subjektu

Podle subjektu jsou úvěry děleny na úvěry pro fyzické osoby, úvěry pro small business (především financování provozních či investičních potřeb firmy), úvěry pro velké korporátní společnosti (zastoupeny především úvěrovými linkami), úvěry pro města a obce a mezibankovní úvěry.

Typy úvěrů

Podle typu dělíme úvěry na hypoteční úvěry, podnikatelské úvěry, spotřebitelské úvěry, kontokorentní úvěry, kreditní a úvěrové karty, splátkový prodej a leasing.

3.1.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je úvěr, který je zastaven nemovitostí. *„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, a to i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních*

¹ FINANZA, Charakteristika úvěrů, [online], [cit. 28. 12. 2010]

účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“ [Zdroj: ZÁKON O DLUHOPÍSECH z 1. dubna 2004](#)

Základní parametry hypoték

LTV (loan to value)

Jedná se o poměr úvěru vůči hodnotě zastavené nemovitosti². Vyjadřuje se procentuálně. Čím vyšší LTV, tím vyšší riziko pro banku, přísnější posuzování a vyšší úrokové sazby.

$$\text{LTV} = \frac{\text{požadovaná výše HÚ}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} = \frac{2,5}{5} = 50\%$$

Složení úrokové sazby hypotéky³

Risk margin (riziková marže) – ohodnocení rizika produktu

Sales margin (obchodní marže) – ohodnocení nákladů na poskytnutí produktu

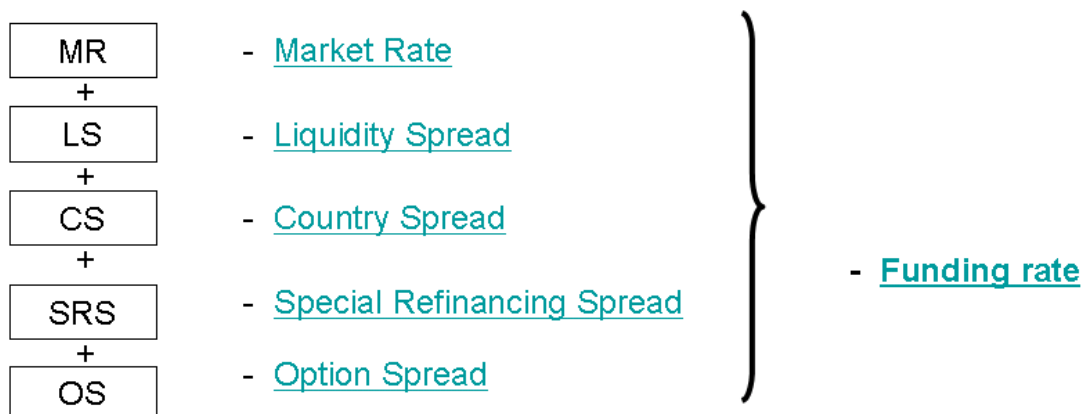
Všechny složky úrokové sazby (s výjimkou Risk margin) jsou platné do konce fixního období.

Funding rate

- Vyjadřuje refinanční náklady banky na daný obchod
- Rozdíl mezi klientskou sazbou a FR je čistým úrokovým výnosem pobočky z daného obchodu
- Smyslem FR je eliminovat veškerá tržní rizika obchodu (úrokové a likviditní) na úrovni pobočky
- FR má několik složek – viz jejich popis

² HYPOINDEX, LTV (Loan to Value), [online], [cit. 21.04.2009]

³ IRCINGOVÁ Dagmar, *Hypoteční úvěry – Hypoteční minimum pro začínající pracovníky*, Listopad 2009



Obrázek č. 1 : Konstrukce úrokové sazby, Zdroj: IRCINGOVÁ leden 2009

Market rate

- Nejdůležitější součástí funding rate
- Vyjadřuje náklad na pokrytí úrokového rizika obchodu

Liquidity spread, Special Refinancing Spread

- Vyjadřuje náklad na pokrytí likviditního rizika obchodu
- Podobně jako jiný klient i banka je schopná si půjčit na trhu dlouhodobé zdroje pouze s marží zohledňující její kreditní riziko
- Pro úvěry, které banka refinancuje jiným výhodnějším způsobem, vyjadřuje likviditní riziko Special Refinancing Spread
- V současnosti:
 - Úvěry refinancované Evropskou Investiční Bankou (EIB)
 - Úvěry refinancované Hypotečními zástavními listy (v krycím bloku HZL)
- Platnost liquidity spread je ve většině případů do splatnosti úvěru

Country spread

- Vyjadřuje, o kolik je pro banku refinancování v cizí měně dražší než v korunách
- Aplikuje se pouze na cizí měny a má podobnou logiku jako liquidity spread

Option spread

- Vyjadřuje cenu vložených opcí v úvěru

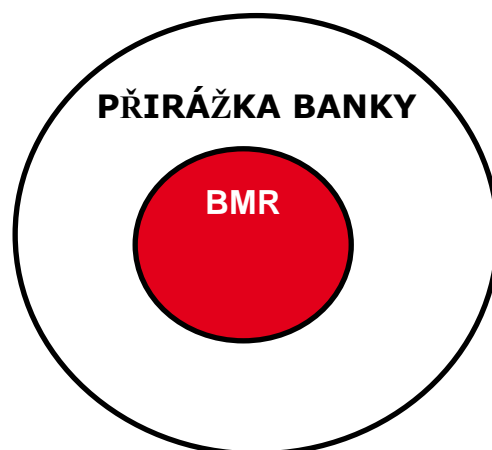
Způsoby úročení

Hypoteční úvěr s fixovanou úrokovou sazbou

Fixace je období, po které se nemění smluvní podmínky. Obvykle to znamená, že po dobu fixace klient splácí úvěr dané bance a banka nemění klientovi výši úrokové sazby. Dále zde klientovi většinou banka neumožňuje refinancovat a předčasně splácet jistinu (na trhu je pouze malé množství produktů, které to bez sankcí umožňují).

Hypoteční úvěry s variabilní úrokovou sazbou

Variabilní hypoteční úvěry jsou úvěry většinou konstruované z pevné bankovní přírážky a pohyblivé složky⁴. „Bankovní přírážka“ je garantovaná na určitou dobu (např. pět let), ale může být i garantovaná na celou dobu splatnosti. Bankovní přírážka v sobě zahrnuje jednotlivé marže. Většinou se jedná o likvidní marži, obchodní marži a rizikovou marži. Pohyblivá složka BMR (Base Mortgage Rate) se může měnit kdykoliv, v závislosti na změně ukazatele (např. 1M PRIBORu).



Obrázek č. 2 : Konstrukce úrokové sazby u hypotéky s variabilní úrokovou sazbou ZDROJ: BENDA Tomáš, IRCINGOVÁ Dagmar, interní materiály UCB

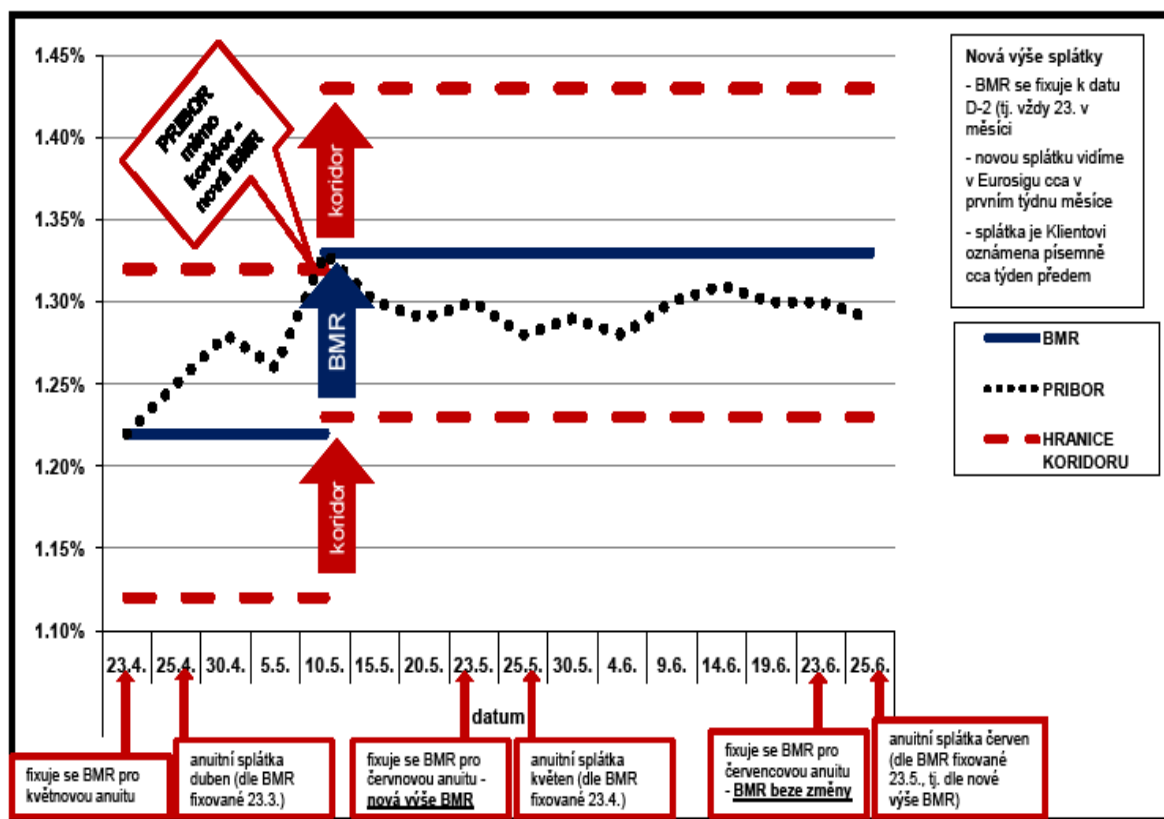
Banka tak třeba na 5 let říká, kolik si z hypotečního úvěru vezme a výslednou sazbu pak ovlivňuje situace na mezibankovním trhu.

⁴ STUHLÍK Jan, Co dělat, aby vás variabilní hypotéka nezruinovala

Konstrukce sazby by mohla vypadat například takto⁵:

- Bankovní přírážka: 1,5%
- Aktuální hodnota BMR ovlivněna 1M PRIBOREM: 1%
- **Klient dostává tedy nabídku na aktuální sazbu 2,5%, která se může měnit v závislosti na hodnotě 1M PRIBORU**

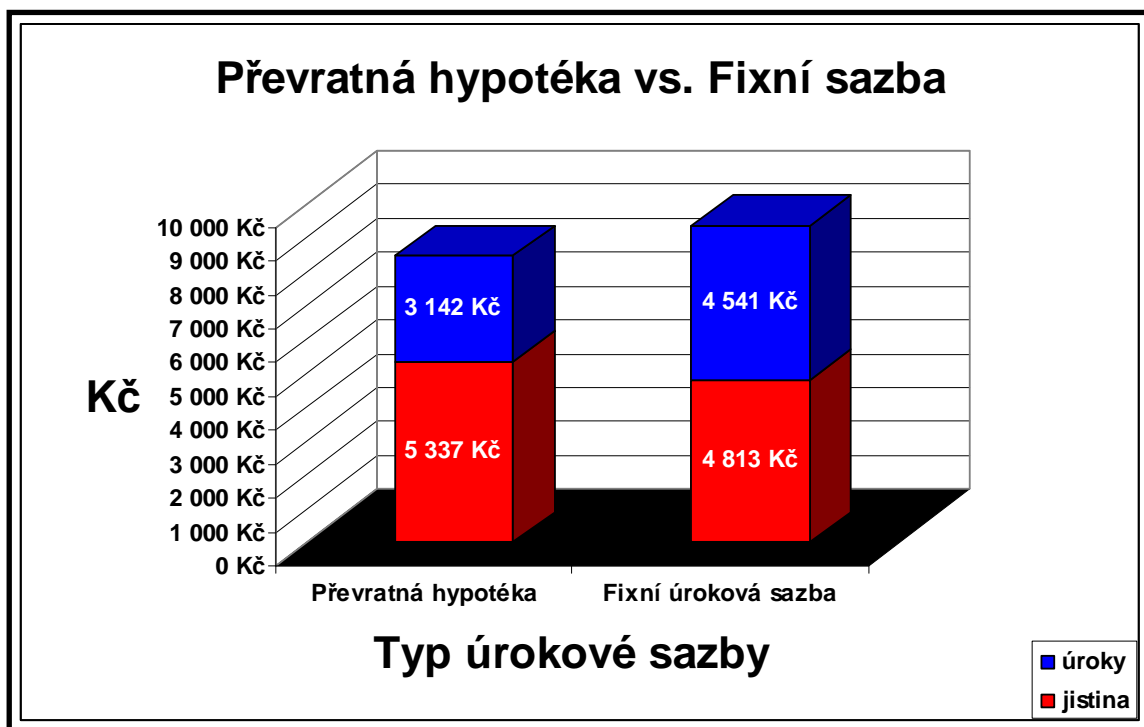
Aktuálně tedy dostává klient úrokovou sazbu 2,5%. Tato sazba se mu může změnit kdykoliv, právě v závislosti na hodnotě 1M PRIBORU. Aby se klientovi neměnila úroková sazba a s ní i anuitní splátka kdykoliv, i když dojde k velmi nízké změně PRIBORU, tak některé banky používají koridor (např. hranice kolem PRIBORU $\pm 0,1\%$). Níže uvedený graf pak ukazuje, jak by to vypadalo v časové ose.



Obrázek č. 3 : Ukázka koridoru pro BMR, Pramen: BENDA Tomáš, školící prezentace pro úvěrové bankéře UniCredit Bank

⁵ ČERNÝ Aleš, BENDA Tomáš, IRCINGOVÁ Dagmar, *Prezentace hypotečních úvěrů UniCredit Bank*, červen 2010

Tyto sazby jsou pak na trhu nabízeny s nižší úrokovou sazbou, než je nabídka pro klasické fixace. Záleží pak na vývoji pohyblivé složky, zda je nakonec volba hypotéky s variabilní úrokovou sazbou pro klienta výhodnější. Mezi výhody hypoték s variabilní úrokovou sazbou pak zejména na začátku splacení patří projev rychleji splácené jistiny díky nižší úrokové sazbě. Jak by vypadal poměr anuitní splátky lze nalézt v grafu níže.



Obrázek č. 4 : Rozdíl ve splácení úroků a jistiny, Pramen: BENDA Tomáš, školící prezentace pro úvěrové bankéře UniCredit Bank

Offsetové hypotéky

Offsetová hypotéka funguje na bázi bilančního mechanismu. Jako první ji v České republice zavedla mBank a později ji začala použít i Raiffeisen bank.

Klient má společně s úvěrovým účtem ještě bilanční účet. Klient pak může přesouvat finanční prostředky z běžného účtu a úroky z hypotéky. Platí pak pouze z rozdílu mezi výší hypotéky a prostředky uloženými na souvisejícím bilančním účtu. Podobná je CAM hypotéka (current account mortgage), což je hypotéka, která je přímo spojená s běžným účtem a výše hypotéky tak tvoří jakýsi úvěrový rámeček "přečerpání".⁶

⁶ ZÁMEČNÍK Petr, *Chcete spořit s hypotékou? Žádný problém!* [online], [cit. 24.03.2010]

Jde spíše o hypotéky pro prémiové klienty. Klient získává vysokou flexibilitu v rámci nakládání s prostředky. Tento druh úvěru se jeví jako vhodný například pro výstavbu. *Úroky a jejich výpočet je odvislý pouze od rozdílu částek úvěru a sumy na bilančním účtu. Skvělá funkce a možnost manipulovat s prostředky na bilančním účtu dle aktuálních potřeb odstraňuje potřebu záchranného polštáře a člověk může využít své peníze až do poslední koruny.*⁷

3.2 Hypoteční krize v zahraničí

3.2.1 Hypoteční krize v USA

Realitní bublina a sekuritizace

Od roku 2000 do poloviny roku 2005 vzrostla tržní hodnota nemovitostí o 50% a dál se významně stavělo⁸. Dvouciferný nárůst cen podporoval spekulace. S očekáváním, že hodnota majetku poroste více než náklady na půjčku, si klienti začali pořizovat více nemovitostí, než kolik by použili pro vlastní bytovou potřebu. V roce 2005 bylo plných 40% všech koupených rodinných domů využíváno jako investice nebo druhý domov⁹. Měla by platit zásada, že ti co kupují nemovitost, na kterou si budou brát hypotéku, by měli mít dostatek prostředků pro její splacení a dostatečný finanční obnos, který by mohli složit předem, aby se při mírném poklesu cen nemovitostí hodnota jejich majetku i po odečtení příslušných dluhů pohybovala v kladných číslech¹⁰. Vztít si hypoteční úvěr bylo díky nízkým sazbám a rostoucí ceně nemovitostí lákavé. Postupně banky snižovaly podmínky pro získání úvěru. Na trhu byly dokonce hypotéky s 100% LTV a jejich splátky přesahovaly příjmové možnosti klienta. Takovým hypotékám se říkalo „*subprime*“¹¹.

Věřitelé snížili laťku zejména z toho důvodu, že doufali v neustálý růst ceny nemovitostí. Věřitelé dále spoléhali na to, že když jsou splátky pro klienta později příliš

⁷ KREJSA, Pavel. *Co je offsetová hypotéka? Hypotéka a spoření v jednom* [online], [cit. 23. 10. 2010]

⁸ SOROS, Georgie. *Nové paradigma pro finanční trhy: úvěrová krize 2008 a co, dál*, str. 12

⁹ MANSON, Josef R ROSNER Joshua, *How Resilient Are Mortgage Backed Securities to Collateralized Debt Obligation Market Distribution?* str. 11

¹⁰ KRUGMAN, Paul R. *Návrat ekonomické krize*, str. 132

¹¹ KRUGMAN, Paul R. *Návrat ekonomické krize*, str. 132

vysoké, tak si klient může vzít další půjčku, při které bude ručit již splacenou částí nemovitosti (home equity loan) a nebo nemovitost prodá a hypotéku doplatí. Věřitelé se nemuseli ani příliš zajímat o kvalitu půjček, protože je obratem prodali investorům, kteří ani dostatečně nevěděli, co kupují.

Aby udělali věřitelé nabídku na financování nemovitostí ještě atraktivnější, nabízeli **hypotéky s krátkou fixací**. Výhodnost těchto hypoték spočívala zejména v nízké sazbě na první dva roky. Věřitelé pak počítali s navýšením sazby po prvních dvou letech.

Díky snížení norem se staly na trhu běžné i tzv. „*lhářské půjčky*“, což byly úvěry poskytovány na základě omezené dokumentace nebo dokonce úplně bez ní. V krajních případech byly poskytovány tzv. „*ninja půjčky*“¹², což znamená u klienta: žádné zaměstnání, žádný příjem a žádný majetek.

Sekuritizace nebyla žádnou novinkou. Tuto praxi zavedla státem podporovaná agentura, která vznikla už ve třicátých letech. *U hypoték se jednalo o shromáždění velkých balíků či fondů hypoték a následný prodej podílu z výnosu splátek obdržených od dlužníků.*¹³ Na začátku se sekuritizace týkala tzv. *prime hypoték*. To znamená půjčování hypoték klientům, kteří měli vlastní vstupní prostředky a dostatečnou bonitu pro splácení úvěru. V rámci sekuritizace věřitel (banka) prodá hypotéku investiční bance. Investiční banky dají dohromady tisíce různých úvěrů (hypotéky, podnikatelské úvěry, studentské půjčky, úvěry na koupi automobilu, úvěry na kreditních kartách atd.) a vytvoří komplexní deriváty COLLATERALIZED DEBT OBLIGATION (CDO), které pak prodávají do celého světa.

Zajištěné dluhové obligace, neboli zkráceně CDO, umožňovaly sekuritizaci i subprime hypoték. Ne všechny obligace měly však stejnou hodnotu. Některé z nich se označovaly jako „senior“, což znamenalo, že jsou bezpečnější a mají přednostní nárok na výnos ze splátek. Teprve až po uspokojení nároků těchto podílníků začaly peníze přicházet podílníkům s nižší tranší. Výše uvedené znamenalo v rámci podílů označených jako senior velmi bezpečnou investici.

Marže s nejvyšším ratingem, tvořící až 80% dluhopisů, obsahovalo ustanovení o předčasném krytí¹⁴. Tak mohly být prodávány s nejvyšším možným ratingem AAA. Proto

¹² SOROS, Georgie. *Nové paradigma pro finanční trhy: úvěrová krize 2008 a co, dál*. str. 13

¹³ KRUGMAN, Paul R. *Návrat ekonomické krize*, str. 133

¹⁴ SOROS, Georgie. *Nové paradigma pro finanční trhy: úvěrová krize 2008 a co, dál*. str. 13

byly i tyto obligace oblíbené mezi penzijními fondy, které směřují investovat pouze do kvalitních cenných papírů. Tranše s nižším ratingem představovaly větší riziko, ale zároveň i vyšší potenciální výnosy.

Sekuritizace měla snížit rizika pomocí vytváření různě rizikových tranší a geografického rozdělení. Později se ukázalo, že oba způsoby riziko ještě zvýšily, protože převáděly hypoteční vlastnická práva z bankéřů, kteří své klienty znali, na investory kteří je neznali. ZDROJ: SOROS, Georgie. Nové paradigma pro finanční trhy: úvěrová krize 2008 a co, dál. str. 13

CDO byly prodávány investičními bankami investorům z celého světa. Splátky hypotéky pak klient zprostředkovaně posílá investorům po celém světě. Začaly se poskytovat čím dál tím rizikovější úvěry. Rostl i objem podřadných půjček (*subprime*), obsažených v CDO. I přes výskyt podřadných půjček v této obligaci byl často opět velmi vysoký rating.

Začala vznikat bublina. Dokud ceny realit rostly, vše se zdálo být skvělé a *Ponziho schéma*¹⁵ fungovalo. Během růstu této bubliny si banky půjčovaly další peníze, aby mohly vydávat více CDO. Některé investiční banky měly velmi vysoké LAVERAGE RATIO. Do tohoto všeho vznikalo další nebezpečí a to takzvané CDS (CREDIT DEAFULT SWAP). Swapy úvěrového selhání prodávala největší pojišťovna na světě AIG. Pro investiční společnosti, které nabízely CDO, představovaly CDS pojistku. Investor, který si pořídil CDS, platil společnosti AIG pojistné. Kdyby CDO ztratilo hodnotu, tak by společnost AIG vykryla ztrátu. Swapy CDS mohli kupovat ale i spekulanti, kteří mohli spekulovat na pád CDO, které vlastnil někdo jiný.

Bublina praská

Náhle se ukázala známá poučka, že diverzifikace rizika funguje pouze tehdy, když riziko jednotlivých složek portfolia není korelované, jako pravdivá. Další důvody proč klienti nebyli schopni splácet, byly v tom, že Federální rezervní fond začal postupně

¹⁵ KRUGMAN, Paul R. *Návrat ekonomické krize*, str. 133

zvyšovat úrokové sazby a u některých hypoték vypršela doba dvou let, kdy klienti platili pouze úroky a nyní by měli začít splácet i jistinu.¹⁶

Hypoteční úvěry byly poskytovány i nesolventním klientům a tím vznikaly toxické CDO.

Fed se v úterý 16. září večer po dohodě s vládou rozhodl poskytnout největší americké pojišťovně American International Group (AIG) úvěrovou linku až do výše 85 mld. USD na dva roky. Půjčka má být splacena prodejem majetku. Stát za to v pojišťovně získá 80% podíl. Vláda a stát pomohly AIG poté, co zkrachovala jednání s bankovními domy (JPMorgan, Goldman Sachs) o poskytnutí financování AIG. AIG je nejen jedna z největších pojišťoven světa (aktiva 1,0 bilion USD), ale působí i jako poskytovatel pojištění pro investory, kteří kupovali dluhové cenné papíry.

Pokud by AIG zkrachovala, investoři po celém světě by byli nuceni tyto cenné papíry přecenit a realizovat další masivní ztráty. Z tohoto důvodu se záchrana AIG jevila jako nezbytná a tvoří hlavní rozdíl v postoji vlády k AIG a Lehman Brothers. ZDROJ: ATLANTIC [online]

Cena nemovitostí od roku 1996 do 2006 pořád rostla, takže riziko se zdálo být nízké. Jenže v době praskání bubliny, když se začaly nesplácené nemovitosti vymáhat, tak se na trhu objevilo velké množství nemovitostí. Nabídka převyšovala poptávku a to způsobilo pokles cen nemovitostí.

Čtvrtá největší americká investiční banka Lehman Brothers (aktiva 691 mld. USD) neúspěšně vyjednávala s ostatními bankami (Bank of America, Barclays) o převzetí, jelikož vláda odmítla poskytnout garance. Banka tak byla nucena v neděli 14. září požádat o soudní ochranu před věřiteli dle hlavy 11 bankrotového zákona. Lehman Brothers srazily na kolena vysoké odpisy (13,8 mld. USD) a následně problém se získáním nového kapitálu. Dva dny po ohlášení soudní ochrany britská banka Barclays oznámila, že koupí část aktiv Lehman Brothers za 1,75 mld. dolarů.

S koncem Lehman Brothers přišla překvapivá zpráva, že Bank of America převezme největší makléřskou společnost Merrill Lynch za 50 mld. USD (vyrovnání výměnou akcií).

¹⁶ KOHOUT, Pavel. *Finance po krizi*, str. 22

Merrill Lynch za poslední rok odepsal přes 40 mld. USD v důsledku úvěrové krize. Spojení může být přínosné pro obě strany. Bank of America disponuje největším objemem vkladů z amerických bank a Merrill Lynch má největší síť na trhu cenných papírů. ZDROJ: ATLANTIC [online]

3.2.2 Maďarská a Polská hypoteční krize

Zejména v Polsku a Maďarsku lákaly banky na nízké úrokové sazby pro úvěry v jiných měnách. Hypoteční úvěry tak poskytovaly v eurech, jenech a zejména ve švýcarských francích. Hlavním motivem byla masivní kampaň na nízké úrokové sazby. V Polsku nebyly hypoteční úvěry v domácí měně díky vysoké inflaci příliš zajímavé. Oproti tomu úvěr ve švýcarském franku vypadal skvěle. Odolat bylo těžké.

Když člověk hledal hypotéku, mohl si vybrat půjčku v domácí měně s úročením přes 10 %, nebo ve švýcarských francích či eurech s úročením kolem 5 %. ZDROJ: NOVOTNÝ Radovan, Lesk a bída devizových hypoték, [03.01.2012] [online]

Polsko ani Maďarsko navíc nezažilo boom stavebního spoření, které bylo v Česku nejen nejvýhodnějším způsobem dlouhodobého spoření, ale také ještě před poklesem hypotečních úvěrů i poměrně levnou možností úvěrování bydlení. ZDROJ: PALATA Luboš, Hypotéky ve francích: Švýcarský nůž na krku Maďarů a Poláků

Polsko

Zhruba tři čtvrtě milionů Poláků má hypoteční úvěr splácený ve švýcarském franku. To se na začátku zdálo být výhodné.

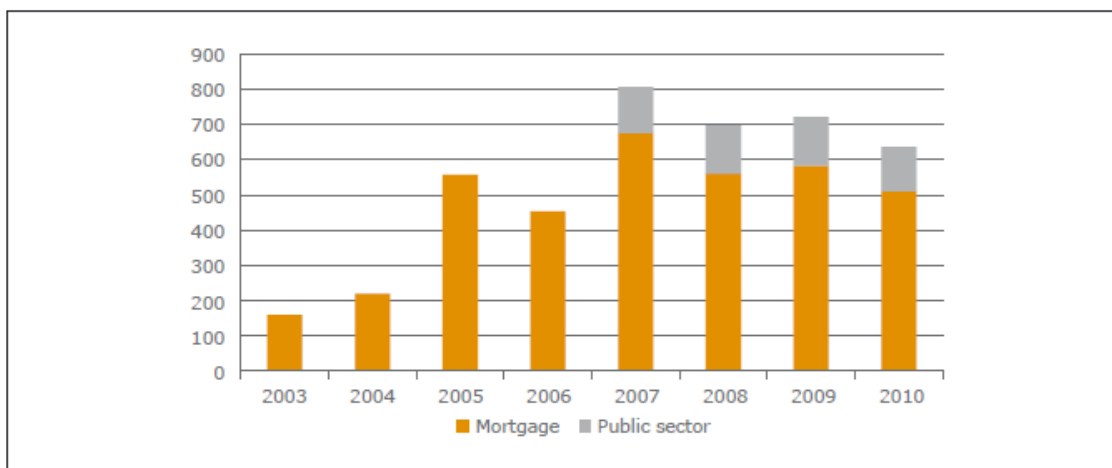
S projevem finanční krize se Švýcarsko stalo bezpečným přístavem pro uložení investic. Tento jev způsobil růst ceny švýcarského franku a tím se zvýšilo zatížení pro všechny klienty, kteří v této měně spláceli svůj úvěr, ale příjem měli v měně polského či maďarského státu.

Ten, kdo si před třemi roky vzal hypoteční úvěr na 300 tisíc zlotých ve francích, dnes dluží něco málo pod šest set tisíc zlotých a tomu odpovídá i výše splátek. Domy

zatížené hypotékami ve francích jsou navíc podle makléřů zcela neprodejné. ZDROJ: PALATA Luboš, *Hypotéky ve francích: Švýcarský nůž na krku Maďarů a Poláků*

Další graf ukazuje produkci hypoték v Polsku:

> FIGURE 1: COVERED BONDS OUTSTANDING, 2003-2010, EUR M



Source: EMF/ECBC

Obrázek č. 5 : Objem poskytnutých úvěrů v Polsku. ZDROJ: EMF/ECBC, Pramen: CYBURT, Piotr. *How the financial crisis and CRD IV will influence funding mortgages in CEE countries ?*

Maďarsko

Stejně jako v Polsku, tak i v Maďarsku po roce 2008 rostl kurz švýcarského franku vůči místní měně, maďarskému forintu. Vývoj švýcarského franku, maďarského forintu a eura nám pak ukazuje níže uvedený graf:

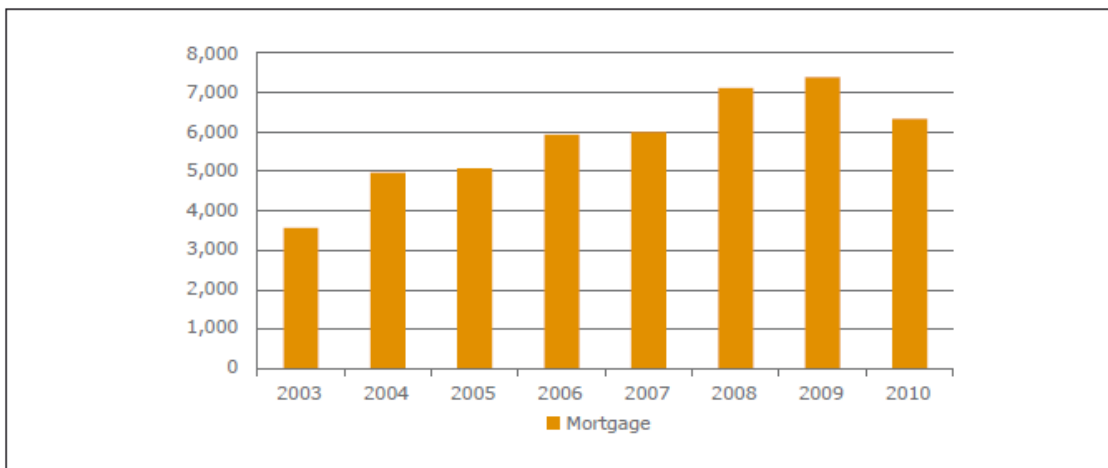


Obrázek č. 6 : Vývoj maďarského forintu vzhledem k dolaru, švýcarskému franku a euru, ZDROJ: Google Finance

Někdejší sázka na devizové hypotéky se díky vývoji stala noční můrou hypotečního trhu. Když si někdo vzal v roce 2004 devizovou hypotéku ve výši milion forintů, a financoval ji švýcarskými franky, jeho dluh se díky vývoji měnového kurzu nafoukl o nějakých 300 tisíc forintů. Měnové riziko, se kterým nikdo nepočítal, se projevilo v plné síle. ZDROJ: NOVOTNÝ Radovan, *Lesk a bída devizových hypoték*, [03.01.2012] [[online]

Níže uvedený graf ukazuje objem poskytnutých hypoték v Maďarsku:

> FIGURE 1: COVERED BONDS OUTSTANDING, 2003-2010, EUR M

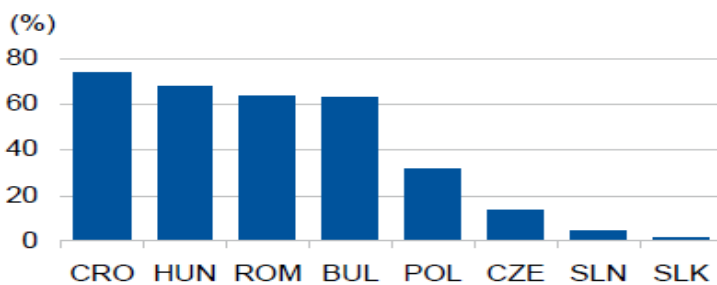


Source: EMF/ECBC

Obrázek č. 7 : Objem poskytnutých úvěrů v Maďarsku. ZDROJ: EMF/ECBC

Maďarsko a Polsko rozhodně nejsou jedinými státy, které by poskytovaly úvěry v jiné měně, jak tomu ukazuje níže uvedený graf.

Foreign Currency Loans/ Total Loans

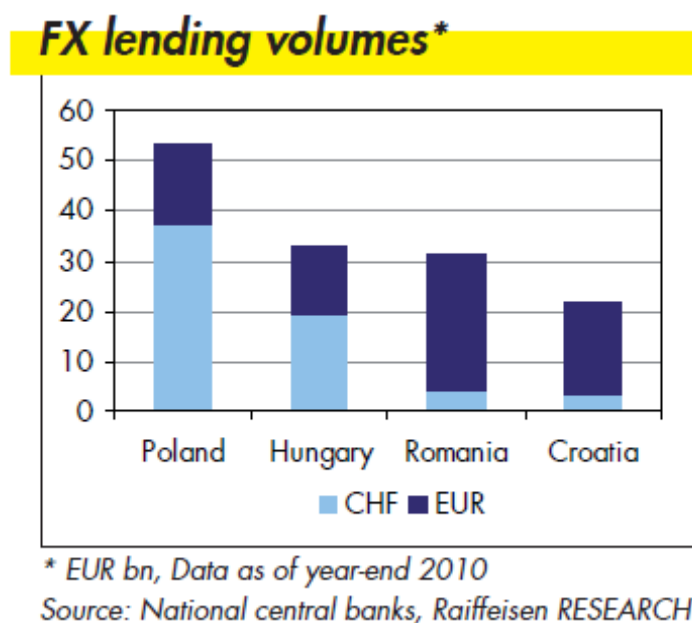


End-Q311 data except SLN (end-2010)

Source: National banks and bank regulators, Fitch

Obrázek č. 8 : Poměr cizoměnových úvěrů v jednotlivých zemích.. ZDROJ: National banks and bank regulators, Fitch, Pramen: CYBURT, Piotr. *How the financial crisis and CRD IV will influence funding mortgages in CEE countries ?*

V úvěrech splácených ve švýcarském franku dominuje právě Polsko a Maďarsko, jak tomu ukazuje níže uvedený graf.



Obrázek č. 9 : Země dominující v poskytování úvěrů v CHF. ZDROJ: National banks and bank regulators, Raiffeisen RESEARCH, Pramen: CYBURT, Piotr. *How the financial crisis and CRD IV will influence funding mortgages in CEE countries ?*

3.3 Dopad krize na produkci úvěrů v ČR

Z níže uvedených zdrojů lze stanovit teoretický předpoklad, že projev krize na poskytování úvěru byl minimální a zapříčiněný zejména působením médií.

Media v ČR zcela neopodstatněně již minimálně jeden a čtvrt roku straší občany ČR americkou hypoteční krizí. Americká hypoteční krize mezi tím přerostla v celosvětovou finanční krizi. Tato krize je ovšem původem krizí investorů ze Spojených států, kteří své miliardové přebytky s vidinou zisků investovali dlouhá léta do hypotečního sektoru, do produktů rizikových hypoték. Ačkoliv se naší republice světová finanční krize nevyhne, její důsledky budou ve zpomaleném hospodářském růstu ČR, není dobré propadat panice a mediálnímu honu na banky, developery a prodejce nemovitostí. Je dobré si uvědomit základní fakta, bez emocí strachu či populismu a zasadit je do kontextu naší země.

Tuzemské banky jsou bankami zaměřujícími se na činnost poskytování bankovních služeb občanům a subjektům, nejsou bankami investičního charakteru (tuzemské banky reinvestují své zisky do rozvoje bankovních služeb nikoliv do spekulativních nákupů akcií). ZDROJ: KRUNTORÁD Jan, Hospodářské noviny, 15.10.2008

Trh v ČR je specifický, není nasycen, a tedy nedá se srovnávat s vyspělými zeměmi. V době příchodu krize (2008) tady bylo hypoteční financování „pouhých“ 13 let, a to není ještě stav nasycení trhu u tohoto velmi dlouhodobého produktu. Očistné mechanismy (které přináší každá krize), které zafungovaly např. v UK a USA u nás proběhly povrchně a neznamenaly žádné zásadní změny v hypotečním financování. Změnil se přístup bank úvěrování, řízení rizik a částečně i k distribuci, respektive externím partnerům, ale v tomto případě nedošlo k zásadním změnám modelu, který tady byl nastaven na přelomu let 1999/2000.¹⁷

Portfolia hypotečních úvěrů jednotlivých bank jsou zdravá a banky poskytovali méně rizikové produkty.

Na developerské a realitní společnosti krize nedopadá, hodnota nemovitostí je a bude nadále stabilní, dojde k diferenciaci cen nových bytů (s ohledem na lokalitu a velikost projektu) a starých panelákových bytů, kdy dnešní ceny neodpovídají standardům, komfortu a mnohdy ani lokalitě. Novým jevem developerského trhu bude orientace klientů na koupi již dokončené nemovitosti.

S ohledem na masivní potřebu financí v rámci zažehnání celosvětové finanční krize vzroste cena peněz na trhu, to znamená zvýšení úrokových sazeb jak u občanských hypoték, tak u financování developerských projektů. Toto navýšení úrokových sazeb nebude nijak zásadní, bude řádově o jednotky %. ZDROJ: KRUNTORÁD, Jan, Nastala v ČR hypoteční krize?

Faktory nízkého projevu hypoteční krize na produkci úvěrů v ČR:

¹⁷ Pramen: OSTATEK Libor, GOLEM FINANCE

- Podíl celkového objemu zůstatku (tj. nesplacené části) hypotečních úvěrů na bydlení k HDP je v ČR v porovnání s ostatními vyspělými zeměmi relativně velmi nízký.
- Podíl vlastnického bydlení je v ČR v porovnání s ostatními zeměmi EU (případně s USA) relativně nízký.
- v ČR na rozdíl od USA nejsou vytvořeny podmínky (legislativní, ekonomické) pro sekuritizaci úvěrů.
- Poskytovatelé hypotečních úvěrů v ČR se doposud zaměřovali na segmenty klientů se středními a vyššími příjmy, nikoliv na klienty s nejnižšími příjmy (subprime trh)
- V ČR dosud nejsou příliš rozšířeny rizikové. Produkty typu flexibilní hypotéka jsou záležitostí zhruba uplynulých 2 let. Podíl neúčelových hypotečních úvěrů (tzv. „amerických“ hypoték) na celkovém objemu poskytnutých hypotečních úvěrů je relativně nízký v porovnání s vyspělými zeměmi.
- Z celkového objemu nesplacených úvěrů na bydlení činil celkový objem „ohrožených“ (ohrožených nesplácením) úvěrů na bydlení k 31.12.2006 pouze 1,6 %, přičemž tento podíl se od roku 2004 v podstatě nezměnil.
- Nízké LTV činila za bankovní sektor v roce 2006 53 %, v roce 2005 pak 55 %.⁹ V porovnání s vyspělými zeměmi jde o relativně nízké hodnoty snižující rizika bank z případného propadu cen na trhu nemovitostí.¹⁸
- Omezené množství poskytování úvěrů v cizí měně.

3.4 Distribuční kanály

3.4.1 Vlastní pobočková síť

Vlastní pobočková síť banky je klasickým modelem distribuce. Všechny další způsoby pak nazýváme jako alternativní. Mimo obchodního místa plní pobočky i funkci marketingovou. V České republice je poměrně silné zastoupení jednotlivých bank i v rámci menších měst (Česká spořitelna, Komerční banka). Pokud by banka chtěla konkurovat v retailovém bankovníctví a zastávat přednější pozice v tomto sektoru, tak je v současné době stále důležité mít dostatečné množství obchodních míst. Trend moderního bankovníctví se vzhledem ke zvyšující se schopnosti obyvatelstva využívat telefonického a

¹⁸ SUNEGA, Petr. *Proč americká hypoteční krize pravděpodobně neohrozí český hypoteční trh?*

internetového bankovníctví s velkou pravděpodobností bude ubírat k tomu, že do budoucna nebude množství klasických kamenných poboček tak zásadní. Správa obchodních míst je drahá a projeví se na ceně produktu klienta a tím i konkurenceschopnosti banky cenou.

3.4.2 Franšízing

Některé banky a makléřské společnosti uplatňují model franšízingu pro rozšíření distribučních kanálů. Jedná se většinou o způsob nízkonákladové distribuce. Franšízor umožní používání značky, know-how, postupů, produktů a procesů franšízantovi. V českém bankovníctví využívá modelu frančízingu zatím pouze UniCredit bank, která začala tento model aplikovat na trh v roce 2010. Chce tímto způsobem pokrýt regiony, které nejsou dostatečně atraktivní na výstavbu klasické kamenné pobočky. Zároveň je zde vyšší motivace pro produkci této nízkonákladové pobočky, protože vlastník franšízy je pro produkci motivován provizemi. Klasický bankéř nebo ředitel pobočky má fixní plat a pro produkci je motivován variabilní složkou (MBO), která činí například pouze ¼ z fixního platu jako možnost dalšího výděлку. Výdělek franšízanta je tak přímo závislý na jeho produkci.

Franšízant dostává provizi za sjednání jednotlivých obchodů. Provize jsou děleny na jednorázové a postupné.

Z hypotečních makléřů tento způsob distribuce využívá například společnost GEPARD FINANCE. Centrála společnosti (franšízor) zajišťuje franšízantům podporu z hlediska propagačních materiálů, systémové podpory, metodického poradenství a systematického vzdělávání¹⁹. Díky tomuto způsobu distribuce je velikost této společnosti a objem její produkce pro banky natolik zajímavý, že si tato společnost dokáže vyjednat i příznivé provizní podmínky za zprostředkování obchodu.

3.4.3 Třetí strany (3P)

Třetími stranami jsou brány společnosti a jednotlivci zabývající se finančním poradenstvím a makléřskou činností. Tyto subjekty spolupracují s bankami na základě smlouvy o obchodním zastoupení (SOZ) a jejich příjmy jsou tvořeny provizemi za zprostředkovaný obchod.

¹⁹ OBEŠLO Stanislav, *Distribuční kanály*, konference Hypotéka 2011

V rámci produkce hypotečních dominuje spolupráce na bázi **administrátorského zpracování**²⁰ (ADM), což prakticky znamená doložení kompletní úvěrové složky, která obsahuje například: doklady k identifikaci klienta (kopie občanského průkazu popřípadě cestovního pasu), podklady k prokázání příjmu klienta (výplatní pásky, výpisy z účtu, daňové přiznání), poklady k nemovitosti (odhad, snímek z katastrální mapy, výpis z katastru nemovitostí, nabývací titul, pojištění nemovitosti a u výstavby např. projekt, časový harmonogram a rozpočet).

Další formou spolupráce je **típařská spolupráce**²¹, dále uváděno zkráceně jako TIP. Zde stačí pouze dodat zájemce o úvěr. Na základě schválení tohoto úvěru vyplácí banka třetí straně provizi.

Výrazná většina všech zprostředkovaných obchodů jsou administrátorského zpracování.

Provize se většinou vyplácí jednorázově, a to buď po podpisu úvěrové smlouvy nebo načerpání úvěru. Postupné provize se na českém trhu u hypoték, dodaných třetími stranami, objevují zřídka.

Mezi specifické spolupráce pak patří tzv. **LEAD**. Lze se setkat zejména s dvěma formami:

1. Klient posílá informace o sobě a o úvěru. Systém na základě vyplněných údajů vyhodnotí vhodnou banku pro financování (tu která vyhovuje metodickým podmínkám a nabízí nejlevnější obchodní podmínky). Bankéři je zaslán kontakt na klienta a ten si s ním poté domluví schůzku.
2. Klient zadá poptávku do systému. Tato poptávka se zobrazí zástupcům bank v daném regionu, ve kterém klient poptává. Banky poté posílají konkrétní podmínky pro klienta a klient si vybírá vhodnou banku.

Úspěšnost těchto projektů je však nízká zejména kvůli tomu, že si mnoho klientů systém pouze zkouší, aniž by měli o hypoteční úvěr reálný zájem. Nebo jsou to klienti, kteří jsou pro financování nevhodní například z důvodu nedostatečné bonity. Zástupce

²⁰ ČERNÝ, Aleš, VALTA, Tomáš. *Metodika*

²¹ ČERNÝ, Aleš, VALTA, Tomáš. *Metodika*

banky se poté musí zabývat mnoha případy a pouze malé množství z nich je úspěšných, tzn. že končí podpisem úvěrové smlouvy (nízký success – rate).

Podíl takto získaných hypotečních úvěrů bude však nejspíše růst. Internet je fenomén dnešní doby a jeho obliba se může projevit i v této oblasti. Bude však nějakou dobu trvat, než si i banky upraví své systémy tak, aby bylo zpracování pohodlnější.

Spolupráci mezi bankou a třetí stranou lze pokládat za outsourcing.

Třetí stranou jsou míněny poradenské společnosti, hypoteční makléři a jednotlivci, zabývající se zprostředkováním. Spolupráce se mimo hypotečních úvěrů může týkat i kreditních karet, podnikatelských úvěrů, výnosových nemovitostí, developerských projektů a dalších obchodů.

3.5 Regulace a očekávané novelizace zákonů

3.5.1 Novela zákona o spotřebitelském úvěru platná od 1. 1. 2011

Předmět právní úpravy²²

Zákon se dále nevztahuje na úvěry vyšší, než 1,88 miliónu a nižší než 5 tisíc, přičemž hranice 5 tisíc Kč se považuje za dosaženou také tehdy, je-li mezi týměž poskytovatelem a spotřebitelem uzavřeno v období 12 měsíců více smluv se stejným nebo obdobným účelem²³.

Informační povinnosti poskytovatele²⁴

Zvýšila se informační povinnost poskytovatele a to konkrétně v těchto bodech.

1. Informace poskytnuté v rámci marketingové prezentace smluv o spotřebitelském úvěru

Poskytovatel úvěru musí „jasným, výstižným a zřetelným způsobem“ uvádět informace v rámci marketingové prezentace svých produktů. Jde zejména o informace ekonomického charakteru. Jinak hrozí sankce do výše 500 tisíc Kč.

²² ZÁKON O SPOTŘEBITELSKÉM ÚVĚRU, Zákon č. 145/2010 Sb. ze dne 21. dubna 2010 o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů, §1 Předmět úpravy

²³ MIKULÁŠ, Zdeněk, SLEZÁK, Ondřej. Zákon o spotřebitelském úvěru, 11. 6. 2010

²⁴ ZÁKON O SPOTŘEBITELSKÉM ÚVĚRU, Zákon č. 145/2010 Sb. ze dne 21. dubna 2010 o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů, §4 Informační povinnosti

2. Informace poskytnuté před uzavřením smlouvy o spotřebitelském úvěru

Poskytovatelé jsou povinni poskytnout klientům informace potřebné k posouzení nabízeného produktu. Informace musí být spotřebiteli předány s dostatečným předstihem. Dále by se měli poskytovatelé vyvarovat drobných textů, které často obsahují informace zásadního charakteru. Rovněž zákon upozorňuje na odlišné důsledky při používání různých formulářů. Za nesplnění těchto podmínek hrozí poskytovateli sankce až do výše 5 milionů Kč.

3. Informace uvedené ve smlouvě o spotřebitelském úvěru

Zákon obsahuje výčet informací, které musejí být ve smlouvě o spotřebitelském úvěru vždy uvedeny. To znamená informace ekonomického charakteru, úroková sazba, RPSN, počet a výše splátek. Zákon dále nařizuje povinnost informovat spotřebitele o jejich právech, obdržet kdykoliv bezplatně výpis z účtu, odstoupit ve stanovené lhůtě od smlouvy o spotřebitelském úvěru, předčasně splatit spotřebitelský úvěr a o nákladech s tímto krokem souvisejících, o možnostech mimosoudního řešení spotřebitelských sporů prostřednictvím finančního arbitra. V případě porušení lze uložit pokutu ve výši až 5 milionů Kč. Dále je klientovi prodloužena lhůta, ve které je možno od smlouvy odstoupit.

4. Informace poskytnuté po dobu trvání smlouvy o spotřebitelském úvěru

Vztahuje se výhradně na spotřebitelské úvěry poskytnuté ve formě možnosti přečerpání. Porušení nespojuje žádnou zvláštní sankci.

Pro poskytovatele to znamená zvýšení administrativy a nutnost revize obsahu marketingové a smluvní dokumentace. Stejně povinnosti se vážou i na zprostředkovatele.

Roční procentní sazba nákladů na spotřebitelský úvěr²⁵

RPSN se počítá na roční bázi. Počítá se na základě hodnoty všech nákladů spojených s úvěrem. Do tohoto výpočtu nejsou zahrnuty náklady za odstoupení od smlouvy. To zjednodušeně znamená, že do této sazby je potřeba připočítat poplatky spojené se získáním úvěru (nejčastěji poplatek za zpracování úvěru a poplatek za vedení

²⁵ ZÁKON O SPOTŘEBITELSKÉM ÚVĚRU, Zákon č. 145/2010 Sb. ze dne 21. dubna 2010 o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů, §10

úvěrového účtu). Pokud je pro úvěr nutno založit běžný účet, tak by měly do výpočtu být zahrnuty i náklady spojení s provozem tohoto účtu.

Odstoupení od smlouvy, ve které se sjednává spotřebitelský úvěr

Spotřebitel může do 14 dnů odstoupit od smlouvy bez uvedení důvodu. *Došlo-li k odstoupení podle odstavce 1, je spotřebitel povinen věřiteli bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne odeslání odstoupení, zaplatit jistinu. V tomto případě je spotřebitel povinen zaplatit věřiteli úrok ve výši, na kterou by věřiteli vznikl nárok, pokud by k odstoupení od smlouvy nedošlo, a to za období ode dne, kdy byl spotřebitelský úvěr čerpán, do dne, kdy je jistina splacena.*²⁶

Výpověď spotřebitelského úvěru

Spotřebitel může kdykoliv spotřebitelský úvěr, který je sjednán na dobu neurčitou, vypovědět, a to s okamžitou účinností, pokud nebyla sjednána výpovědní lhůta. Výpověď v tomto případě nesmí být zpoplatněna a výpovědní lhůta nesmí trvat déle než jeden měsíc.

Posouzení schopnosti spotřebitele splácet spotřebitelský úvěr²⁷

Obdobně jako v případě jiných finančních produktů, poskytovaných obvykle subjekty kapitálového trhu, zavádí Zákon povinnost poskytovatele posoudit s odbornou péčí schopnost spotřebitele splácet spotřebitelský úvěr.

Poskytovatel je oprávněn čerpat informace přímo od spotřebitele, který je povinen uvést poskytovateli přesné a úplné údaje. Zároveň čerpá informace z registrů (např. SOLUS, BRKI, NRKI). Při porušení hrozí pokuta do 2 mil. Kč.

Předčasné splacení spotřebitelského úvěru

Spotřebitel může úvěr z části nebo zcela splatit kdykoliv po dobu trvání úvěru. Sankce za mimořádnou splátku nesmí přesáhnout 1% z mimořádné splátky. Pokud je provedena mimořádná splátka do jednoho roku od sjednání úvěru, tak je tato sankce pouze 0,5% z mimořádné splátky.

²⁶ ZÁKON O SPOTŘEBITELSKÉM ÚVĚRU, Zákon č. 145/2010 Sb. ze dne 21. dubna 2010 o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů, §11

²⁷ ZÁKON O SPOTŘEBITELSKÉM ÚVĚRU, Zákon č. 145/2010 Sb. ze dne 21. dubna 2010 o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů, §4 Informační povinnosti

Vázaný spotřebitelský úvěr aneb ručení poskytovatele úvěru za obchodníka

Je stanoven zvláštní režim pro smlouvy o úvěru sjednané výhradně k financování koupě určitého zboží (tzv. smlouvy o vázaném úvěru).

Dojde-li ze strany spotřebitele k odstoupení od smlouvy o koupi zboží, zaniká i úvěrová smlouva. Spotřebitel má pak nárok na vrácení uhrazené kupní ceny a současně povinnost vrátit poskytovateli úvěru poskytnutý úvěr.

Novinkou je, že se poskytovatel úvěru stane zákonným ručitelem obchodníka pro případ, že ten dobrovolně nesplní (soudem přiznaný) nárok spotřebitele na vrácení kupní ceny. Tomu lze zamezit tím, že se nebude uzavírána smlouva, kterou nelze považovat za smlouvu o vázaném úvěru.²⁸

3.5.2 Další plánované změny zákonů a regulace²⁹

Tato část vychází z prezentace Radky Opltové na konferenci Hypotéka 2011, kde vystoupila s níže uvedenými informacemi jakožto zástupce České bankovní asociace.

Katastr nemovitostí

- uplatnění pravidla ochrany nabytí od zapsaného vlastníka/ dobrá víra v zápisy v katastru nemovitostí
- zvýšení úhrady za zápisy do katastru nemovitostí
- reakce na změny nového občanského zákoníku

Nabývání nemovitostí cizinci

Zvolnění podmínek pro nabývání zemědělské půdy občany EU a Švýcarska

Ochrana práv spotřebitelů

- **Vyšší ochrana práva spotřebitelů**
 - informace pro spotřebitele ve standardizované formě
 - možnost odstoupení od smluv

²⁸ MIKULÁŠ, Zdeněk, SLEZÁK, Ondřej. *Zákon o spotřebitelském úvěru*, 11. 6. 2010

²⁹ Pramen: OPLTOVÁ Radka, *Legislativní a regulační změny v oblasti hypotečního úvěrování*, konference Hypotéka 2011, 5. 10. 2011

- povinnost ověřování úvěruschopnosti
- vymezení poradenství od běžné informace pro klienta
- poučení z krize, MIFiD
- **Regulace zprostředkovatelů**
 - zprostředkovatelé úvěru (dosud neregulovaná oblast)
 - kategorie makléřů a závislých zprostředkovatelů
 - podmínky pro povolení činnosti – vzdělání, bezúhonnost....
 - dohled nad zprostředkovateli

Předpisy upravující vymáhání

- tlak na mimosoudní řešení sporu, zejména se spotřebiteli
- využití mediace
- zdražení soudních poplatků
- úprava insolvenčního a exekučního procesu
- reakce na mezery právní úpravy umožňující „excesy“ při rozhodování soudu a / nebo insolvenčních správců / exekutorů
- iniciativy EU k zjednodušení přeshraničního vymáhání, např. cestou evropského příkazu k obstavení účtu

Evropská legislativa a český hypoteční trh

- informace pro klienty s povinným obsahem – je možné, že bude možnost využít stávající samoregulační kodexy. V ČR přistoupila k používání standardizovaného formuláře předmluvní informace většina bank.
- povinné ověřování schopnosti splácet - odmítnout klienta
- přístup do registru
- úprava poskytování poradenství
- regulace motivačních nástrojů při prodeji (odměňování, provize)
- regulace zprostředkovatelů
- Návrh Evropské komise nyní projednávají orgány Evropského parlamentu a Rady

Možný dopad na hypotéky

- nové reportovací povinnosti
- EBA bude upravovat pravidla
- rizikové váhy pro hypoteční úvěry
- pravidla pro likviditu (LCR a NSFR)
- Leverage ratio
- ve standardizovaném přístupu riziková váha zajištěných dluhopisů
- založena na ratingu zajištěného dluhopisu, nikoli ratingu emitující banky

ZDROJ: OPLTOVÁ Radka, *Legislativní a regulační změny v oblasti hypotečního úvěrování*

4 VLASTNÍ PRÁCE

4.1 Projev hypoteční krize po roce 2008

4.1.1 Výsledky dotazníkového zkoumání a expertních rozhovorů

Byla použita kombinace dotazníkové metody společně s expertním rozhovorem. V rámci těchto metod byly pokládány ty samé otázky.

Dotazník byl poslán 62 respondentům. Dotazník vyplnilo 34 dotazovaných. Nejvyšší vypovídající hodnotu měly dotazníky vyplňované odbornou veřejností³⁰. Pro účely diplomové práce bylo vybráno 20 nejkvalitnějších dotazníků. **Expertní rozhovor** byl proveden s 10 odborníky na hypoteční financování. Ačkoliv většina z nich je sice nyní Konkrétně:

- OSTATEK Libor – jednatel společnosti GOLEM FIANCE
- PAPOUŠKOVÁ Radomíra – bývalá hlavní metodička Hypoteční banky, současná ředitelka odboru segment masových klientů, UniCredit Bank
- DOLÍNEK Ondřej – jednatel společnosti EXPRES FIANCE
- DRÁSALOVÁ Lucie – úvěrový analytik společnosti Partners
- SLAVÍČEK Petr – úvěrový bankéř, UniCredit Bank
- VALTA Tomáš – manažer odboru Řízení třetích stran, UniCredit Bank
- HABROVÁ Helena – metodik, HB později UCB
- BENDA Tomáš – úvěrový kouč, UniCredit Bank
- HUDEC Věroslav – specialista alternativní distribuce, UniCredit bank
- VYMĚTAL Roman – manažer pro třetí strany, UniCredit Bank

Metoda expertních rozhovorů se pak ukázala jako efektivnější.

Otázky a sumarizaci odpovědí (nejvíce se opakující názor) lze nalézt níže.

³⁰ Mezi odbornou veřejnost počítám zaměstnance bank zabývající se hypotečním financováním a specializované makléřské společnosti zabývající se administrací a zprostředkováním hypotečních úvěrů.

Nejčastěji se opakující názory.

Jak hodnotíte projev hypoteční krize v USA?

Jako zásadní.

Zásadní dopad na celou řadu oblastí (reality, ekonomika, životní úroveň domácností).

Před projevem krize mírné podmínky financování (hypotéky bez nutnosti dokladování příjmů, úvěry cizincům, vysoké LTV). Nyní výrazné omezení v poskytování hypoték.

Prodloužení procesu, přísnější podmínky schvalování z hlediska bonity klienta, omezení LTV a omezení úvěrování cizinců.

Jak vnímáte projev hypoteční krize na poskytování úvěrů v ČR z hlediska intenzity?

Střední až nízký dopad.

Projev nenasycenosti českého trhu (pouze třináctiletá historie financování formou hypotečního úvěru v ČR).

Hypoteční krize v USA vyvolala mediální vlnu, která samotná měla za následek větší dopad než krize samotná. Praktický důvod pro razantní změny v poskytování hypoték však v ČR nebyl.

Omezily některé banky v ČR úvěrování? Pokud ano, které a jakým způsobem?

Ano. K omezení docházelo v cyklech. Největší omezení proběhlo v říjnu a v listopadu 2008.

GEMB a Česká spořitelna omezily alternativní distribuční kanály.

Poznámka: Zároveň se ale většina dotazovaných shoduje na tom, že omezení alternativních distribučních kanálů bylo plánované a nesouviselo s hypoteční krizí.

Další banky využily situace a pragmaticky korigovaly prostředí poskytování hypoték.

Banky se začaly více soustředit na „bezpečné financování“.

Určité mechanismy pro zkvalitnění portfolia proběhly pouze povrchně.

V roce 2012 pak dochází k omezení úvěrování některých bank z důvodů akutního nedostatku likvidity na krytí, způsobené odpisem dluhopisů v rámci eurozóny. To se na začátku roku 2012 dotklo zejména Raiffeisen Bank.

Změnily se podmínky schvalování hypotečních úvěrů? Pokud ano, jaké?

Od září 2008 do poloviny roku 2010 došlo k omezení financování úvěrů s vyšším LTV než 85%, financování cizinců a hypoték bez dokladování příjmů.

Mnoho bank bylo postaveno před rozhodnutí vlastníků omezit produkty a raději si vybraly omezení financování klientů z východu před utlumením financování občanu ČR pro 100% LTV. S ohledem na následné delikvence klientů z východu se to ukázalo jako prozřetelné řešení.

Došlo k omezení LTV?

Velká trojka (ČS, HB a KB) nikdy poskytování 100% hypoték úplně nezrušila. Omezení došlo hlavně u GEMB a RB. Ostatní banky zpřísnily bonitní podmínky a zavedly například povinné životní pojištění úvěru. Zvýšila se sazba pro hypotéky s vyšším LTV (nad 80%)

Omezilo se poskytování hypotečních úvěrů bez nutnosti prokazování příjmu?

U některých bank ano. V ČR je tento způsob financování však pouze okrajovou záležitostí. Většinou jsou poskytovány s vyšší sazbou a zároveň nižším LTV. LTV těchto produktů bylo většinou do 50%.

Nejčastěji se používá poskytování hypoték bez prokazování příjmů u refinancování.

Jaké banky poskytují hypotéky bez prokazování příjmů nyní?

Hypoteční banka, ČSOB, Komerční banka, Raiffeisenbank, Volksbank, mBank, Wüstenrot. Česká spořitelna pouze pro vlastní klienty.

Byly nějaké banky, které by v rámci roku 2009 dále poskytovaly vysoké LTV (100%)?

Hypoteční banka, Volksbank, Komerční banka, UniCredit Bank a Česká spořitelna pouze pro vlastní klienty. KB snížila 120% LTV na 100%. HB zavedla pro 100% LTV minimální příjem a povinné ŽP. VB zpřísnila bonitu na povinné volné zdroje ve výši 100% splátky.

Jak rychle banky reagovaly?

Nejdřív okamžitá reakce, poté postupné korekce.

Měla tato situace vliv na výši úrokových sazeb hypotečních úvěrů?

Na celkovou výši sazby minimální. Banky však restrukturalizovaly marži. Přibyly nové typy přírážek (likviditní), zvýšila se obchodní marže a riziková marže. Došlo k odtržení korelace fixních sazeb od vývoje základní sazby ČNB.

Zhoršila se dostupnost hypotečního úvěru?

Pouze na krátkou dobu (cca 6měsíců). Banky začaly více zkoumat bonitu klienta a přestaly akceptovat hotovostní příjmy. Sociální úřad přestal rozlišovat mezi malými a velkými organizacemi, takže nebylo možné příjmy potvrzovat přes nezávislou instituci. Zvýšily se nároky na příjmy klientů. Zvýšilo se množství negativních záznamů v úvěrových registrech.

Měla krize vliv na cenu nemovitostí v ČR?

Ano. Nižší poptávka, propad cen. Velký vliv médií.

Kdy se situace uklidnila?

V průběhu roku 2010 s ohledem na stabilizaci delikvence.

4.1.2 Pohled bank, klientů a zprostředkovatelů o úvěr

Výše uvedený dotazník obdrželi zástupci všech tří skupin. Expertní rozhovor nebyl prováděn s klienty.

V rámci tohoto šetření lze stanovit:

Klient

Klienti projev krize registrovali spíše prostřednictvím médií. Většina klientů se shoduje na tom, že nezaznamenali žádná omezení z hlediska dostupnosti hypotečního úvěru.

Vlivem působení médií měli klienti obavy, že na trhu nebude práce a že nebudou schopni splácet své závazky. Zároveň všichni zaregistrovali klesající hodnotu nemovitostí.

Banky

Bankéři uvedli, že měli vážné obavy z projevu hypoteční krize. Zároveň se shodují na tom, že tato krize postihla Českou republiku pouze okrajově a neměla zásadní vliv na dostupnosti hypotečního úvěru.

O reakci jednotlivých bank pojednává kapitola 4.1.3.

Pohled zprostředkovatelů úvěru

Zprostředkovatelé se shodují na tom, že hypoteční krize měla na produkci úvěrů minimální vliv. Intenzivně sledovali chování jednotlivých bank. Některé banky s nimi ukončily spolupráci, což vnímali velmi negativně.

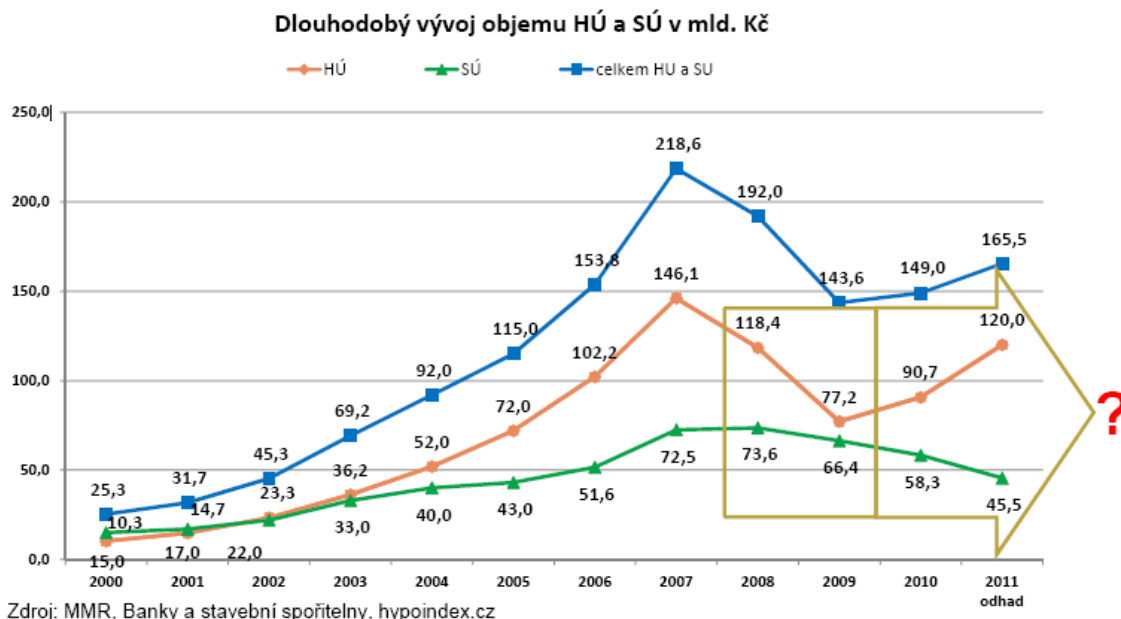
Další informace viz. kapitola 4.1.5.

4.1.3 Produkce po roce 2008

Z níže uvedeného grafu je patrné, že se produkce hypotečních úvěrů po roce 2008 snížila hlavně v letech 2009 a 2010. Pokles v roce 2009 oproti roku 2008 byl o 35%. Menší pokles byl pak u úvěrů ze stavebního spoření. U těchto úvěrů byl pokles o 10%. Nicméně hypoteční úvěry začaly v roce 2010 opět růst, a to o 17,5% oproti roku 2009 a produkce hypoték v roce 2011 byla dokonce vyšší než v roce 2008. Produkce úvěrů ze stavebního spoření však dále klesá a to až na 45 mld. CZK v roce 2011, což je o 38% méně než byla produkce v roce 2008.

Hlavní příčinou poklesu produkce stavebního spoření jsou snižující se úrokové sazby u hypotečních úvěrů a hlavně byly v roce 2011 oznámeny změny v podpoře stavebního spoření ze strany státu. Stavební spořitelny se tak začaly bát toho, že se jim zvýší cena zdrojů a tím se sníží konkurenceschopnost vůči bankám.

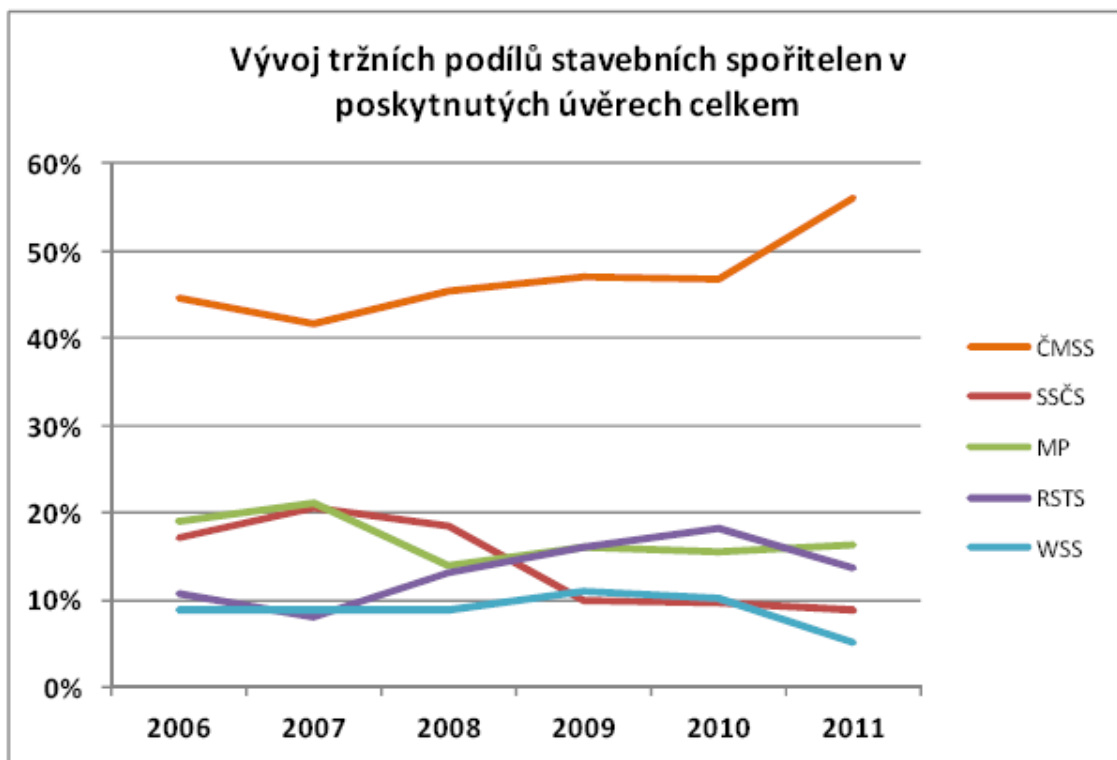
Poznámka autora: Osobně vnímám stavební spoření v současném pojetí, kdy klient může využívat stavební spoření nejenom na bytovou potřebu, jako něco, co se dá na trhu nahradit jinými spořicími nástroji, které budou méně zatěžovat stát.



Obrázek č. 10 : Dlouhodobý vývoj objemu HÚ a SÚ ZDROJ: MMR, Banky a stavební spořitelny, hypindex.cz, GOLEM FINANCE

Stavební spořitelny

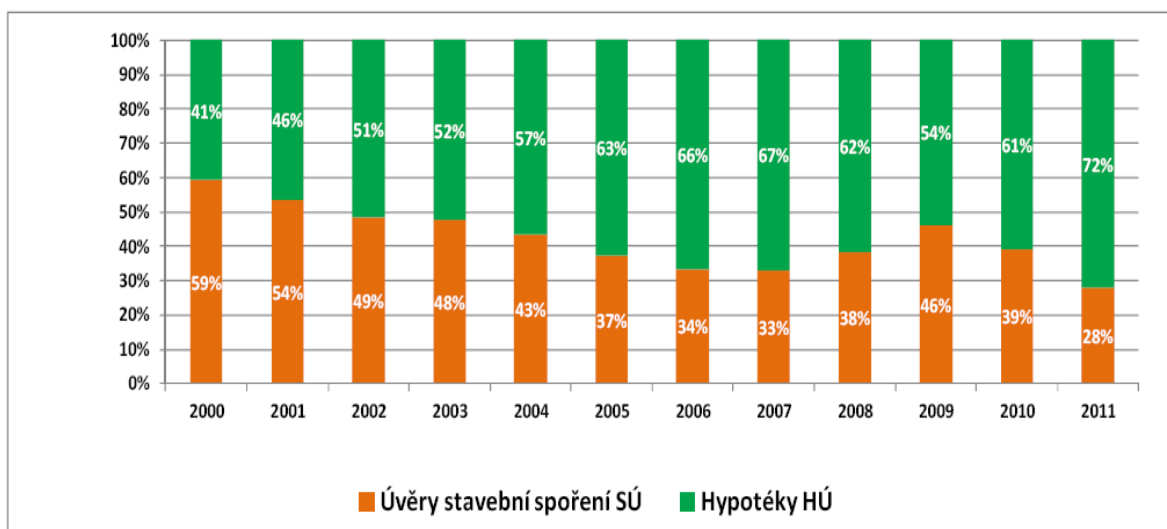
Vývoj produkce stavebních spořitelen popisuje níže uvedený graf.



Obrázek č. 11 : Vývoj tržních podílů stavebních spořitelen v poskytnutých úvěrech ZDROJ: HYPOEXPERT 2011

Z výše uvedeného grafu je patrné, že se v poslední době vede dobře zejména Českomoravské stavební spořitelně.

Z dalšího grafu je pak patrné, jak se měnil tržní podíl mezi hypotékami a úvěry ze stavebního spoření. Zatímco v roce 2009 byl poměr téměř vyrovnaný, tak v roce 2011 jasně dominovaly hypotéky a podíl úvěrů ze stavebního spoření vůči hypotékám byl na historicky nejnižší úrovni, a to 28% ku 72%.



Obrázek č. 12 : Poměr hypoték a úvěrů ze stavebního spoření v čase ZDROJ: HYPOEXPERT 2011

Banky

Hypoteční krize v USA přinesla situaci, se kterou české banky neměly zkušenosti a ze začátku byla vidět velká opatrnost bank v poskytování úvěru.

Zároveň hned ke konci roku 2008 byly zpřísněny podmínky financování a banky jako první začaly omezovat LTV.

Banky omezily rizikovější typy hypoték. Na 100 % odhadní ceny nemovitosti půjčí jen málokterá a nechá si za to královsky připlatit na úrokové sazbě. A není tomu tak dávno, kdy se banky předháněly s hypotékami na 110 %, 120 % i 130 % odhadní ceny!³¹

V roce 2010 se banky ujistily o tom, že český trh je poměrně bezpečný, že obsahuje dostatečné množství disponibilních prostředků, domácnosti nejsou tak předlužené jako

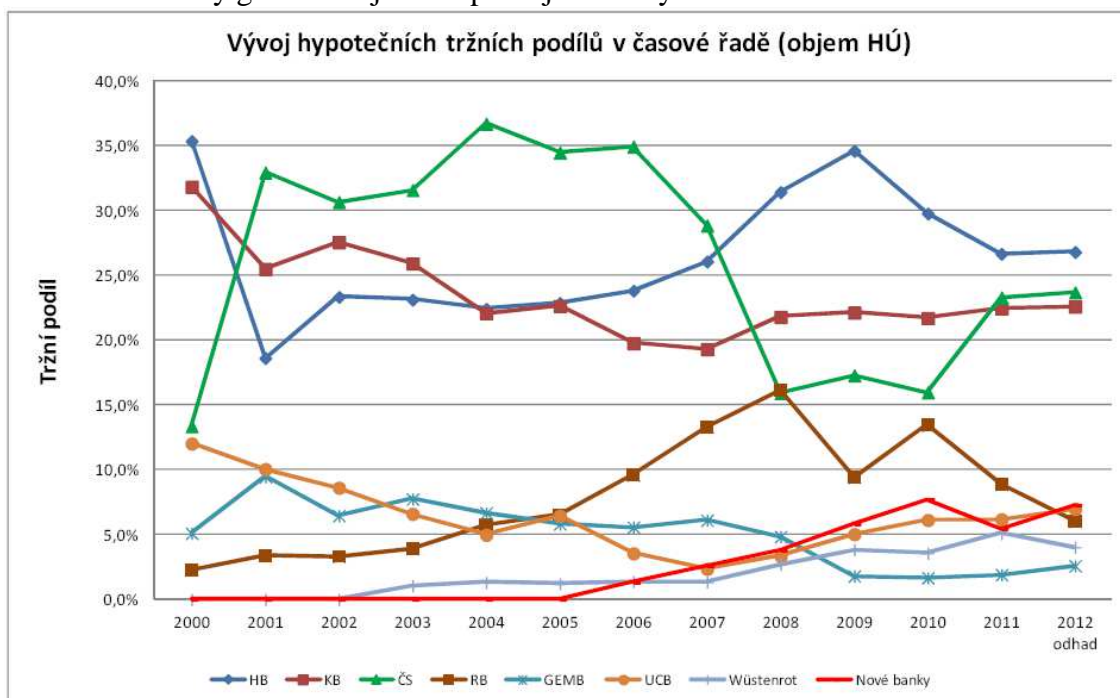
³¹ ZÁMEČNÍK Petr, *Znamení roku 2008: Hypoteční krize*,

v okolních státech a podmínky pro získání úvěru se začaly opět zmírňovat. Nicméně na některých bankách bylo velmi dobře vidět, jak reflektují nestabilitu situace hlavně v zemích svých matek tím, že téměř úplně zastavily úvěrování formou hypotečního úvěru. Česká republika po roce 2008 představovala a zatím stále představuje pro mateřské banky „zlatý důl“.

Všechny velké banky v ČR mají zahraniční kapitál. Těm však nelze finance jen tak poslat, ale musí splnit regule ČNB. Cituji: „Banky se dušují, že striktně dodržují podmínky České národní banky pro odliv kapitálu ze země. A centrální banka jim dává za pravdu. „Angažovanost tuzemských bank vůči mateřským institucím nepřevyšuje limit 20 procent regulatorního kapitálu. Všechny banky tento limit průběžně dodržují,“ sdělil Právu Tomáš Zimmermann z odboru komunikace ČNB. Zdroj: [SVOBODA Jakub, Právo](#)

4.1.4 Srovnání jednotlivých bank z hlediska jejich chování po roce 2008

Níže uvedený graf ukazuje tržní podíl jednotlivých bank.



Obrázek č. 13 : Vývoj hypotečních tržních podílů v časové řadě, Zdroj: HYPOEXPERT 2011

Níže je uvedena srovnávací tabulka

		ČS	HB	KB	RF	UCB	GEMB	Poznámka
2007	3. strany	ano	ano	ano	ano	ano	ano	
	100% LTV	ano	ano	ano	ano	ano	ano	
	podpora ¹	-	-	-	-	-	-	
	omezení ¹	-	-	-	-	-	-	
	tržní podíl	28%	26%	19%	14%	3%	6%	
2008*	3. strany	ne ²	ano	ano	ano	ano	ano	Omezení kombinovaných hypoték z kapitálovým životním pojištěním. Omezení úvěrování cizinců. Vyšší sazby pro vysoké LTV.
	100% LTV	ano ⁴	ano	ano	ano	ano	ano	
	podpora ¹							
	omezení ¹	podmínky schvalování	omezení pro nerezidenty			nízké sazby	ano ³	
	tržní podíl	16%	32%	22%	16%	4%	5%	
2009	3. strany	ne	ano	ano	ano	ano	ne	Vyšší sazby pro vysoké LTV.
	100% LTV	ano ⁴	ano	ano	ano	ano	ano	
	podpora ¹				bez poplatkové	nízké sazby		
	omezení ¹				bezpříjmových hypoték, vyšší sazby			
	tržní podíl	17%	35%	22%	10%	5%	2%	
2010	3. strany	ne ⁵	ano	ano	ano	ano	ne	Vyšší sazby pro vysoké LTV.
	100% LTV	ano ⁴	ano	ano	ano	ano ⁶	ne	
	podpora ¹				bez poplatkové úvěry	Převratná hypotéka		
	omezení ¹				bezpříjmových hypoték, vyšší sazby			
	tržní podíl	16%	30%	22%	13%	6%	2%	
2011	3. strany	ano	ano	ano	ano		ano ⁷	Velmi nízké sazby. Vysoká produkce. Vyšší sazby pro vysoké LTV.
	100% LTV	ano	ano	ano	ano			
	podpora ¹							
	omezení ¹				vyšší sazby			
	tržní podíl	23%	27%	23%	9%	6%	2%	
Poznámka		Silná závislost na produkci třetích stran. Transparentní proces. Hypotéky bez prokazování příjmů.	Umožňuje vyšší LTV - až 120%. Kompenzováno nižšími odhady cen nemovitostí.	Poskytovala bezpříjmové hypotéky s LTV do 50%. Omezení v roce 2008 a 2009.		Přísnější podmínky. Nemá před hypoteční úvěr a úvěr bez prokazování příjmů. Netransparentní proces.		
Vysvětlivky								
*	situace na konci roku							
1	zásadní krok ve srovnání s předchozím obdobím							
2	nemuselo souviset s hypoteční krizí							
3	GEMB přestala téměř úvěrovat hypotékami, odešla velká část bankéřů zpracovávajících hypotéky							
4	Pouze vlastní klientela							
5	znovu navazování obchodních vztahů se třetími stranami na konci roku 2010							
6	na konci roku dochází k omezení LTV na 90%							
7	dochází k navazování spolupráce se třetími stranami							

Obrázek č. 14 : Srovnávací tabulka, ZDROJ: ČERNÝ Aleš, expertní rozhovory

Pro tuto kapitolu je využívána kombinace zdrojů z mediálních zpráv, z expertních rozhovorů a vlastních zkušeností autora.

Banky po roce 2008 zvýšily sazby pro 100% LTV. Dále došlo k omezení nabídky hypotečních úvěrů bez nutnosti dokladovat příjem a zpřísnění podmínek pro úvěrování cizinců.

Čeká spořitelna

Z grafu (obr. č.16) je patrné snížení tržního podílu u České spořitelny, která s produkcí výrazně klesala už od roku 2006.

V roce 2008 omezila poskytování hypoték s 100% LTV a poskytovala tyto úvěry pouze vlastním klientům.

Zároveň uzavřela alternativní distribuční kanál externích partnerů (třetích stran).

Pozn. autora: nemuselo souviset s projevem hypoteční krize.

Česká spořitelna, která v období před krizí významně posílila svůj tržní podíl, velmi těžila ze spolupráce s externími dodavateli hypotečních obchodů. Nicméně v době krize začali mít klienti problém se splácením hypoték a i přesto, že se nejednalo o nějaký masivní propad kvality úvěrového portfolia, rychle rostoucí počet problémových úvěrů vedení České spořitelny vyděsilo. Po krátké analýze příčin management společnosti dospěl k názoru, že velkou měrou se na tomto negativním jevu podepsaly hypotéky třetích stran a téměř ze dne na den ukončil spolupráci s externími dodavateli hypoték. ZDROJ: SVAČINA Luboš, V čem je výjimečná GE Money Bank?

Třetí strany začaly tyto obchody nosit do jiných bank a Česká spořitelna utrpěla výrazný pád produkce a ztratila téměř polovinu svého tržního podílu. Ztratila pozici lídra trhu a v roce 2008 se dokonce zařadila za RB na 4. místo.

Od září 2010 snížila Česká spořitelna sazby a nízké sazby drží prakticky až do současnosti.³²

Výhodou České spořitelny jsou i propadlé vklady beze jména.

Na anonymních vkladních knížkách České spořitelny měli lidé ke konci loňského roku uloženo stále 2,47 miliardy korun. Během loňska tak klienti spořitelny vybrali zhruba 227 milionů korun. Uvedla to Česká spořitelna. Letošek je posledním rokem, kdy si klienti mohou peníze z anonymních vkladních knížek vyzvednout, pak peníze podle zákona propadnou bance. Česká spořitelna ale hodlá tyto peníze vyplácet i po roce 2012³³.

Česká spořitelna začala v roce 2010 obnovovat porušené vztahy se třetími stranami. To přispělo k tomu, že se Česká spořitelna opět zařadila mezi tři nejsilnější banky v hypotečním financování a v roce 2011 dokonce předběhla i Komerční banku.

³² HRUŠOVÁ Monika, *Česká spořitelna snižuje úrokové sazby u hypoték*

³³ E15, *Na anonymních vkladních knížkách zůstávají miliardy*, 12.1.2012

Hypoteční banka

Hypoteční banka po roce 2008 přebrala pozici lídra trhu a tuto pozici si stále drží. Hypoteční banka neomezila LTV. V roce 2008 došlo k omezení pro nerezidenty. Za vysokým tržním podílem v roce 2008 až 2010 stojí zejména schopnost dobře spolupracovat se třetími stranami a transparentní proces.

V roce 2010 došlo k omezení před-hypotečních úvěrů. Jednalo se o snížení maximálního Debt ratia (požadavek na bonitu klienta) a snížení LTV do 50%. Dále zvýšila bonitu pro 100% LTV.

Raiffeisen bank

Raiffeisen bank po roce 2008 omezila úvěrování bezpříjmových hypoték bez nutnosti doložení účelu (nabízela pro LTV do 50%). V kombinaci s vyššími sazbami došlo ke snížení tržního podílu v roce 2009 o 6% oproti roku 2008.

Metodika schvalování RB byla poměrně benevolentní a tak vykrývala financování klientů, které konkurence příliš financovat neuměla.

RB na konci roku 2011 vydala metodické omezení, které výrazně omezilo možnosti úvěrování³⁴. Na začátku roku 2012 přišla další zpráva, že se RB zbavuje některých svých stávajících hypoték tím, že umožňuje mimořádné splacení úvěru v době fixace bez sankcí a bez poplatků. V tu chvíli je téměř všem jasné, že s RB není něco v pořádku.

Vedení banky rozhodlo, že lidem, které nepovažuje za VIP klienty, začne Raiffeisenbank sama nabízet refinancování do Raiffeisen stavební spořitelny nebo jiných subjektů. A pozor – i v době fixace. Dokonce jim odpustí sankce, které banky standardně při refinancování v době fixace účtují.

„Nepohodlným“ klientům, kteří by chtěli refinancovat v Raiffeisenbank, banka nejspíš začne nabízet velmi nevýhodné úrokové sazby – hovoří se dokonce až o devíti procentech.
ZDROJ: DLOUHÁ Petra, *Raiffeisenbank klientům nabízí výhody za to, že dobrovolně odejdou.*

WHB

Rostla v roce 2011 společně s ČS nejrychlejším tempem. Příčinou takto rychlého růstu byla, stejně jako u ČS, nabídka nízkých úrokových sazeb.

³⁴ DLOUHÁ Petra, *Raiffeisenbank přes noc přitvrdila pravidla hypoték. Jak zareagují další banky*

UniCredit Bank

Od svého vzniku (fúze Živnostenské banky a HVB) v roce 2007 UCB neustále zvyšuje svoji produkci v oblasti hypotečních úvěrů. Růst produkce je dán zejména díky nízkým úrokovým sazbám, pobočkové expanzi a zajímavé produktové nabídce. UCB byla také první bankou na českém trhu, která zaznamenala vysokou produkci hypoték s variabilní úrokovou sazbou a i když nebyla na českém trhu s touto produktovou inovací první, tak až konstrukce UCB zapříčinila vzrůstající poměr těchto hypoték na trhu. Ve vyšší produkci jí brzdí zejména netransparentní proces.

GEMB

GEMB, které se situace v USA vzhledem ke struktuře jejich kapitálů úzce dotýkala, omezila také alternativní distribuční kanály³⁵ a tím klesla z 5% tržního podílu na 2%. Nyní GEMB opět začíná spolupracovat se třetími stranami, takže lze předpokládat, že by mohla jít v roce 2012 opět mírně nahoru. Zároveň je ale důležité si uvědomit, že tvorba vztahu se třetími stranami patří mezi dlouhodobé záležitosti a po restrikcích trvá dlouho, než dojde k obnovení obchodních vztahů.

Banky čím dál více využívají hypoteční úvěr jako akviziční nástroj pro další cross-selling. Řada bank na základě cross-selingu umožní slevu na úrokové sazbě (klient se vezme k HÚ kreditní kartu, pojištění, nebo se zaváže k využívání běžného účtu v rámci předem stanovené minimální obrátivosti). Na trhu je velké množství rozličných produktů a díky rozdílné metodice a procesu tak vzniká obtížná situace s porovnáváním výhodnosti nabídek jednotlivých bank. Zároveň se s inovacemi objevuje na trhu další složitější konstrukce hypoték, jako jsou offsetové hypotéky a hypotéky s variabilní úrokovou sazbou. Proto je dnes přidaná hodnota třetích stran spíše v tom, aby pomohly klientovi vybrat nejvhodnější způsob financování.

³⁵ SVACINA Luboš, *V čem je výjimečná GE Money Bank?*

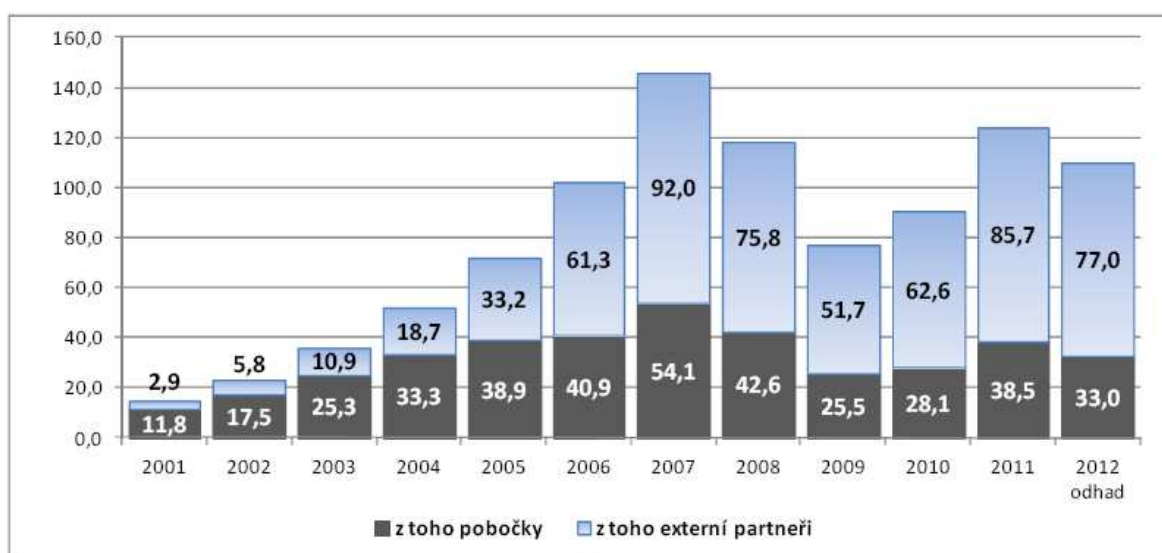
4.1.5 Třetí strany

Společnosti s širokou kmenovou strukturou vlastních zaměstnanců a s velkými fixními náklady se po roce 2008 potýkaly s existenčními problémy a některé úplně zanikly.

S poklesem produkce hypotečních úvěrů jim totiž klesl i příjem z provizí, ale fixní náklady zůstaly.

Na českém trhu funguje finančně poradenská činnost a makléřská činnost výhradně na zprostředkovatelské bázi, kdy tyto společnosti platí banka popřípadě jiná instituce, kam je obchod zprostředkován. Oproti tomu například v USA si finančního poradce platí klient a to více odpovídá modelu nezávislého poradenství.

Produkce alternativních distribučních kanálů, potažmo třetích stran, má neustále se zvyšující vliv na produkci bank.



Obrázek č. 15 : Odhad podílu produkce přes pobočky a přes externí partnery, ZDROJ: OSTATEK Libor

Hypoteční specialisté

Hypoteční specialisté jsou na trhu zastoupeni zejména dvěma společnostmi: GOLEM FINANCE a GEPARD FINANCE. Díky své úzké specializaci pak zajišťují zprostředkování úvěrové složky ve velmi vysoké kvalitě.

Dochází ke změně ve způsobu zprostředkovávání obchodů. Nyní banky příliš nezohledňují kvalitu doložené úvěrové složky a vyplácí stejné provize i za nižší stupeň administrace úvěrové složky. V posledních letech se zjednodušil proces schvalování hypotéky, což bere těmto společnostem hlavní konkurenční výhodu, a to provést klienta složitým procesem

schvalování a čerpání úvěru. Tím tyto společnosti postupně ztrácejí svoji hlavní konkurenční výhodu. Změnit to však může plánovaná regulace. Zajímavostí GEPARD FINANCE je franšizová distribuční síť.

Finančně poradenské společnosti

Ve finančně poradenském sektoru došlo k několika změnám. Za poslední tři roky ubylo osob vystupujících na trhu samostatně jako OSVČ. Vyjednávací pozice jednotlivců je příliš malá na to, aby si byli schopni vyjednat u finančních a pojišťovacích institucí zajímavé provizní podmínky. Často se tedy nechají zastřešit větší společností která tím že kumuluje produkci těchto menších celků, získává u bank vyšší provizi.

Příjmy těchto společností jsou především ze zprostředkování pojistek a investic. Hypotéky a spotřebitelské úvěry tak tvoří minoritní část z celkových výnosů společnosti. Na trh přichází trend komplexní péče o klienta, kdy už jsou některé z těchto společností schopny zprostředkovávat i bankovní služby.

Osobně předpokládám, že pokud se trhu výrazně nedotkne budoucí regulace, tak právě schopnost zajištění komplexních služeb je cesta, jak být na trhu úspěšný.

4.2 Faktory ovlivňující produkci hypoték

Pokles produkce po roce 2008 způsobila zejména nepříznivá **nálada na trhu**, strach bank z toho co bude následovat, obavy klientů a spustila se doba vyčkávání. V roce 2009 došlo k nepříznivému **makroekonomickému vývoji** z hlediska HDP.

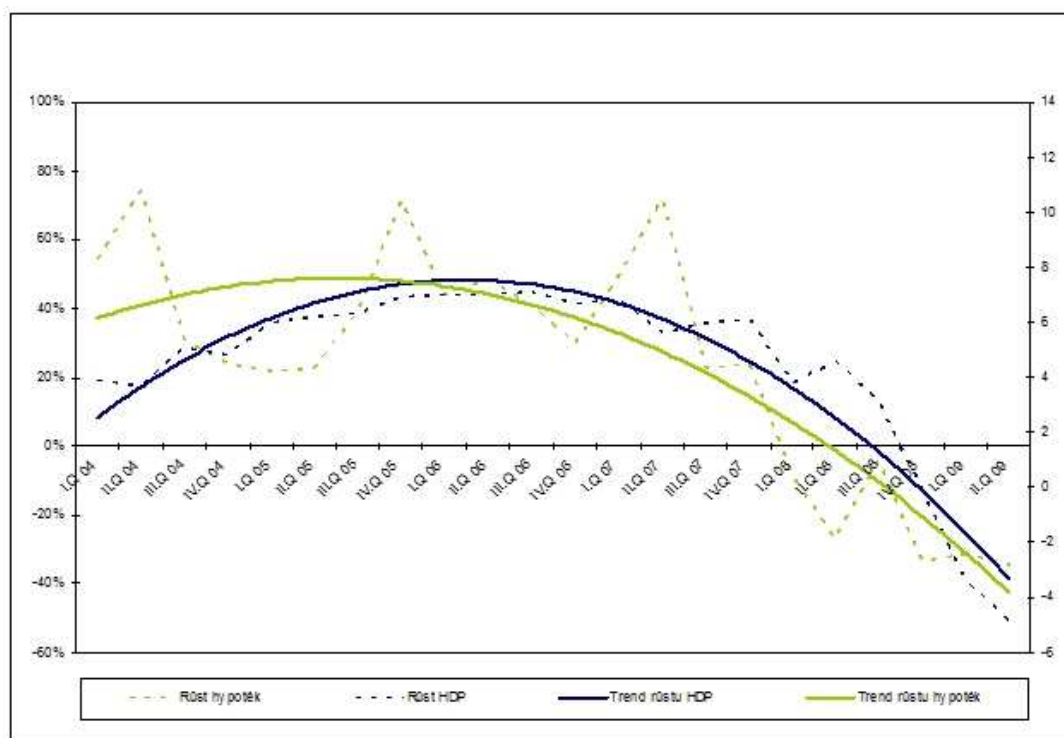
V roce 2010 se začala média k situaci vyjadřovat mnohem pozitivněji a **pokles cen nemovitostí, snižování úrokových sazeb a hlavně konec vyčkávání způsobil růst produkce**. Nečekaně nízké úrokové sazby v roce 2011 pak přispěly k tomu, že produkce v tomto roce dokonce překonala rok 2008.

Hlavní faktory ovlivňující objem hypotečních úvěrů:

- Makroekonomický vývoj
- Výše úrokové sazby
- Mediální nálada
- Budoucí očekávání
- Ceny nemovitostí
- Vliv státu

4.2.1 Makroekonomický vývoj

Vliv HDP na produkci hypotečních úvěrů ukazuje níže uvedený graf.



Obrázek č. 16 : Závislost produkce hypotečních úvěrů na HDP, Zdroj: HYPOINDEX

Pokud se ekonomice daří a jsou pozitivní očekávání, tak roste touha po vlastním bydlení.

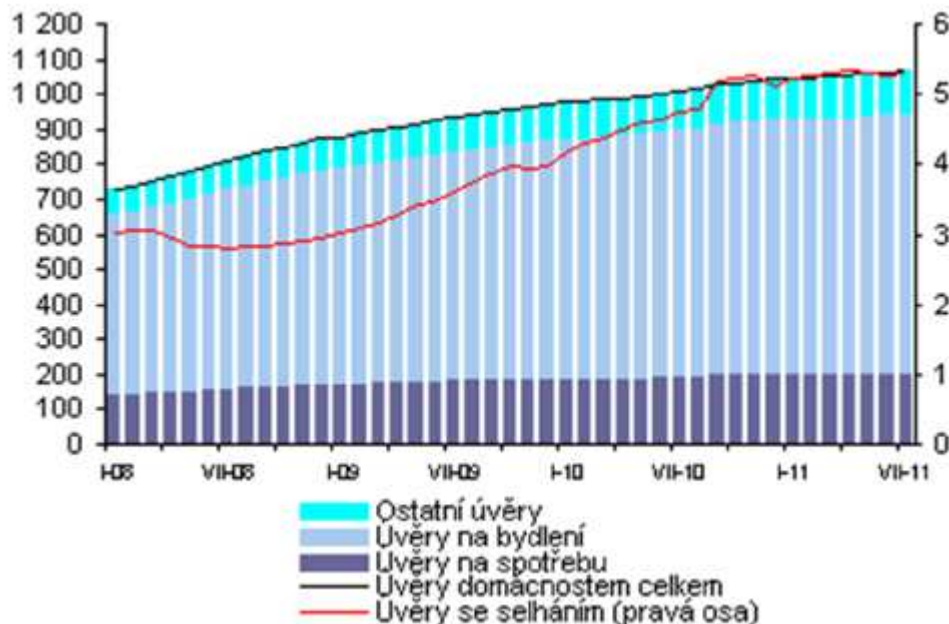
Situace v zahraničí³⁶:

- Strmě klesají předstihové indikátory ekonomické aktivity v Číně a USA.
- Odeznívání globálních inflačních tlaků, poptávkové inflační tlaky nulové.
- V USA se obtížně hledá shoda mezi demokraty a republikány, jak řešit aktuální dlužnickou, hospodářskou a fiskální situaci.
- USA byla dlouhodobým motorem celosvětové ekonomiky. Ten teď chybí.
- Institucionální krize eurozóny, kdy se nedařilo zajistit fiskální disciplínu členských zemí s nepříznivou dlužnickou situací.
- Zůstává otázkou, do jaké míry nakazí případný default Řecka i ostatní problémové ekonomiky členských zemí.
- Růst ekonomiky výrazně brzdí vysoká míra zadlužení domácností a firem.
- Fundamentální problémy eura a velká volatilita dolaru.

³⁶ MERTLÍK Pavel, *Ekonomika a finanční trhy v r. 2012 růst - inflace - úroky - kurzy... aneb je zde další krize?*, konference Hypotéka 2011, 5.10.2011

Situace v ČR

Níže graf ukazuje, že zadlužení domácností v ČR roste, ale jak ukazuje další graf, tak je na tom ČR z hlediska zadlužení dobře.



Obrázek č. 17 : Zadluženost domácností a úvěry v selhání, ZDROJ: ČNB

Poměr zadlužení domácností k DPH, 2009



Obrázek č. 18 : Poměr zadlužení domácností k DPH, 2009, Zdroj: Hypostat

Dále je v rámci české republiky i potenciál další produkce, protože ve srovnání s okolními státy máme i nízký poměr hypotečního dluhu na jednoho občana.



Obrázek č. 19 : Hypoteční dluhy na hlavu, 2009, Zdroj: Hypostat

4.2.2 Úrokové sazby

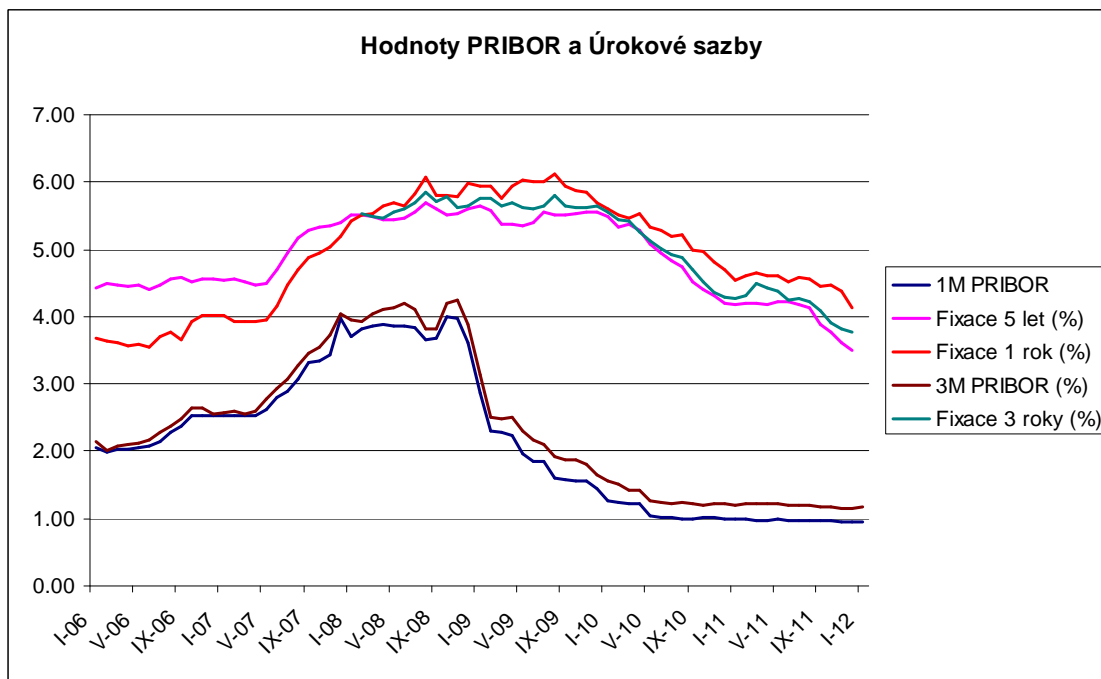
Složení úrokových sazeb je popsáno v teoretické části.

Na úrokové sazby hypotečních úvěrů má vliv zejména hodnota primárních zdrojů banky (zdroje od klientů) a hodnota financí na mezibankovním trhu.

Banky „nakoupí“ zdroje od klientů a pak tyto zdroje „prodávají“ formou úvěrů dalším klientům. Pokud banky chtějí úvěrovat více prostředků, než jsou schopny zobchodovat od klientů, nakoupí zbytek peněz na mezibankovním trhu.

Z níže uvedeného grafu vyplývá, že se po roce 2008 držely úrokové sazby na podobné úrovni až do roku 2010. Konkrétně v srpnu a září roku 2010 začaly banky úrokové sazby postupně výrazněji snižovat. Velmi zajímavé je pak srovnání s hodnotami PRIBOR, které úrokové sazby hypoték ovlivňují (pro delší fixace se používá SWAP).

I později, když ČNB snižovala úrokové sazby z hlediska klesajícího PRIBORU, na to banky nereflektovaly a sazby hypotečních úvěrů držely prakticky až do roku 2010 (viz. níže uvedený graf).



Obrázek č. 20 : Hodnoty PRIBORu a úrokových sazeb, Zdroj: HYPOINDEX, ČNB

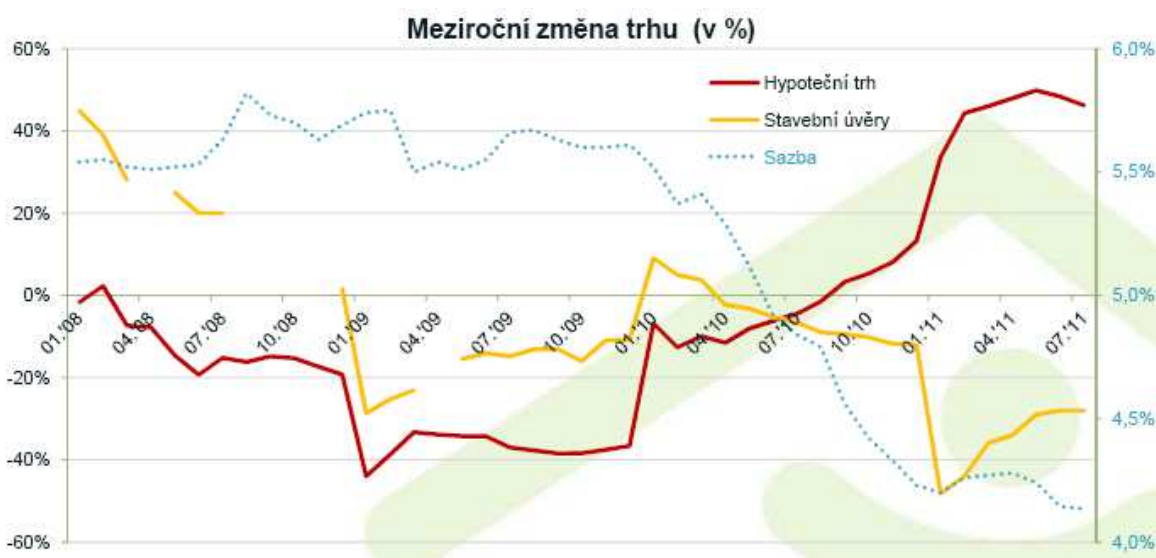
Banky vyčkávaly, co bude následovat a jakou strategii zvolí skupina. Proto došlo ke snižování sazeb s tak velkým zpožděním. Banky restrukturalizovaly složení sazby. Cena zdrojů sice klesala, ale **banky navyšovaly obchodní, rizikovou a likvidní marži**.

Sazby pro fixované hypotéky jsou ovlivňovány 12M PRIBOREM, 3Y SWAP, 5Y SWAP atd. dle délky fixace. Vývoj těchto sazeb najdeme na níže uvedeném grafu.



Obrázek č. 21 : Vývoj 12M PRIBORU, 3Y SWAP, 5Y SWAP a 10Y SWAP, ZDROJ: Patria,

Od poloviny roku 2010 se spustila lavina akčních sazeb, slev a hypoték bez poplatků. Díky konkurenčnímu boji třech nejvyšších bank byly úrokové sazby v roce 2011 nízké. Nízká sazba společně s dalšími faktory měla příznivý účinek na produkci. Ta právě hlavně díky sazbám překonala dokonce i rok 2008. Z níže uvedeného grafu je patrný silný vliv úrokové sazby na produkci hypotečních úvěrů.



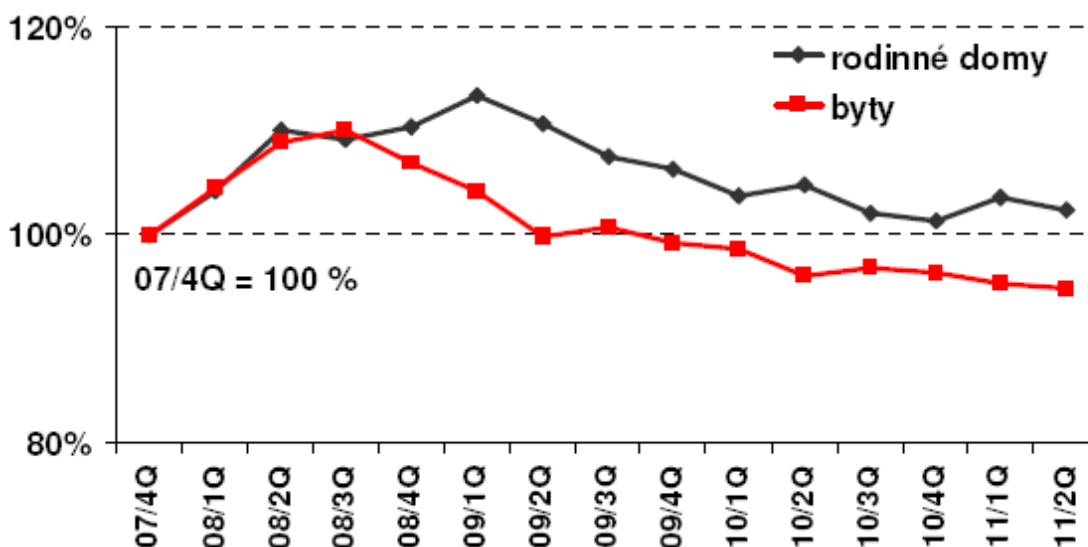
Obrázek č. 22 : Vliv sazby na produkci hypoték a úvěrů ze stavebního spoření, Zdroj: Hypoteční Banka

4.2.3 Vliv státu

V průběhu roku 2011 došlo k oznámení navyšování DPH. To podpořilo produkci hypotečních úvěrů zejména ke konci roku (klienti chtěli stihnout nižší DPH). Velký vliv na produkci stavebních spořitelen v roce 2011 mělo oznámení změny v podpoře stavebního spoření.

4.2.4 Ceny nemovitostí

Vyšší produkci úvěrů podporuje klesající cena nemovitostí. Pokles ceny zaznamenaly převážně byty, jejichž cena neúměrně rostla s vysokou kupní silou v roce 2008. S projevem finanční krize se snížila poptávka po nemovitostech a postupně cena nemovitostí klesala. Pokles cen nemovitostí ukazuje níže uvedený graf:



Obrázek č. 23 : Vývoj cen nemovitostí, Zdroj: Česká Spořitelna,

Po roce 2008 začaly mít některé společnosti zabývající se realitami dokonce existenční problémy. S nezadržitelnou jistotou začínaly koncem roku 2008 pomalu klesat ceny nemovitostí. A to nejen u developerů, ale i na sekundárním realitním trhu. Ceny ale klesaly pomaleji než poptávka. To se stalo osudným některým realitním kancelářím, které nebyly schopny z nižších obrátů (rozumějte též nižších provizí) ufinancovat svůj provoz. ZDROJ: ZÁMEČNÍK Petr, Znamení roku 2008: Hypoteční krize

Trh nemovitostí zpomalil. Klesla poptávka po nemovitostech a s cenou šla dolů. Média psala články o tom, že se ceny budou snižovat. Tento fakt také přispívá ke snížení aktuální poptávky po nemovitostech a v důsledku způsobuje pokles cen nemovitostí na trhu.

Na konci roku 2008 začaly banky zpřísnovat podmínky úvěrování, a tak se staly nemovitosti i méně dostupné. Někteří developéři uspali některé své projekty³⁷ a snažili se prodat již hotové nemovitosti tak, aby neutrpěli příliš velké ztráty. Klienti často s pořízením nemovitostí čekali, až ceny klesnou na pomyslné dno.

4.2.5 Chování bank

S projevem finanční krize po roce 2008 banky omezily zejména LTV a financování cizinců. Některé banky zpřísnily hodnocení úvěrové solventnosti. To se negativně projevilo na produkci v roce 2009 a počátek roku 2010.

Banky zohledňují čím dál vyšší sazbu pro LTV nad 85%. To by mohlo také znamenat částečné omezení produkce.

Konkurenční prostředí a zvláště pak rostoucí vliv České spořitelny, která poslední rok nabízí velmi zajímavé sazby, nutí i ostatní banky držet sazby na nízké hranici, aby byly konkurenceschopné. Zároveň banky zjednodušují své procesy a získání hypotéky se stává snadnější a komfortnější záležitostí.

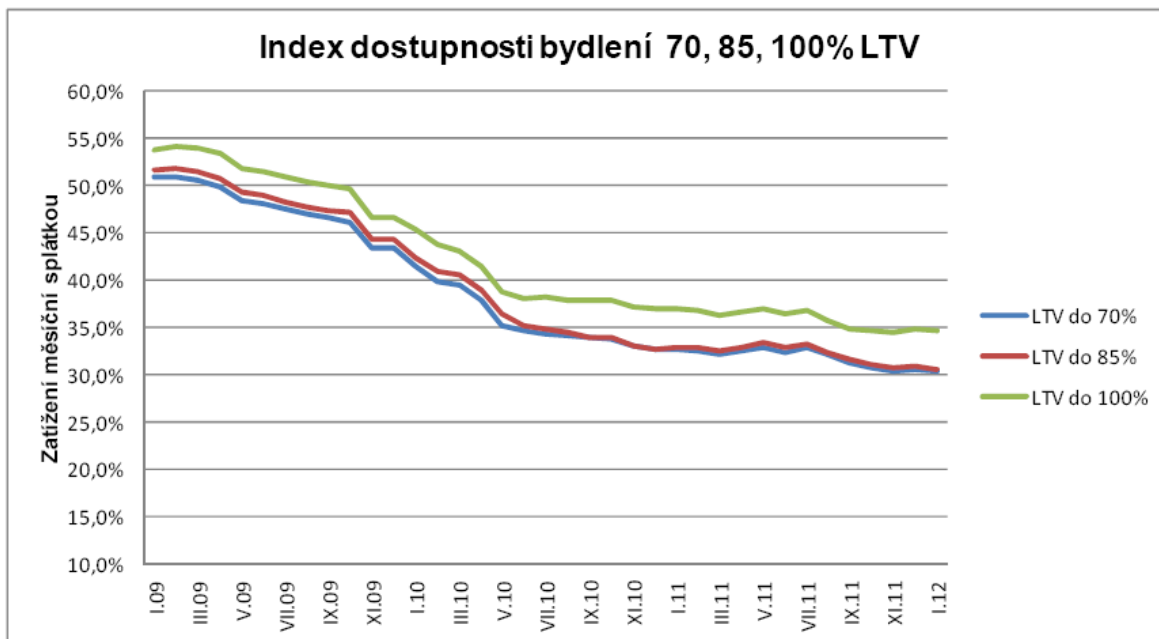
4.2.6 Dostupnost bydlení

Úrokové sazby se snižují, ceny nemovitostí klesají. To se projevuje dostupnějším bydlením.

Společnost GOLEM FINANCE zavedla index dostupnosti bydlení 70, 85, 100. Ten vyjadřuje v %, kolik činí splátka hypotéky k čistým měsíčním příjmům domácnosti v daném kraji či celorepublikově. Hypotéky jsou rozděleny na 70%, 85% a 100% LTV a počítá se splatností na 20 let, fixací úrokové sazby na 5 let a aktuální výši průměrné nabídkové úrokové sazby v daném měsíci.³⁸

³⁷ PIRNEROVÁ Helena, *Developéři „uspávají“ projekty, finanční krize může pročistit trh* [online], [11.12.2008]

³⁸ HYPOEXPERT, *Analýza vývoje trhu 04*



Obrázek č. 24 : Index dostupnosti bydlení, Zdroj: HYPOEXPERT

Vyšší křivka pro LTV do 100% odpovídá vyšším sazbám.

4.2.7 Predikce produkce na rok 2012

Pozn. V rámci predikce se jedná o subjektivní názor autora. Autor se zde pokouší aplikovat vlastní zkušenosti s hypotečním financováním. Dále zde uplatňuje vztahy vysvětlené v předchozí kapitole.

Od roku 2009 produkce hypoték opět rostla a rok 2011 byl pro většinu bank příjemným překvapením.

Dále dochází k neustálému zjednodušování procesu. *Pozn. autora: Z vlastní zkušenosti vím, že se doba zpracování hypotéky zkrátila za posledních 5 let z jednoho měsíce na týden, což je běžný standard doby schvalování většiny bank.* Snadnější dostupnost může být dalším motivem pro volbu financování formou hypotečního úvěru.

K faktorům, které stojí za vysokou produkcí hypotečních úvěrů v roce 2011, patří zejména tyto:

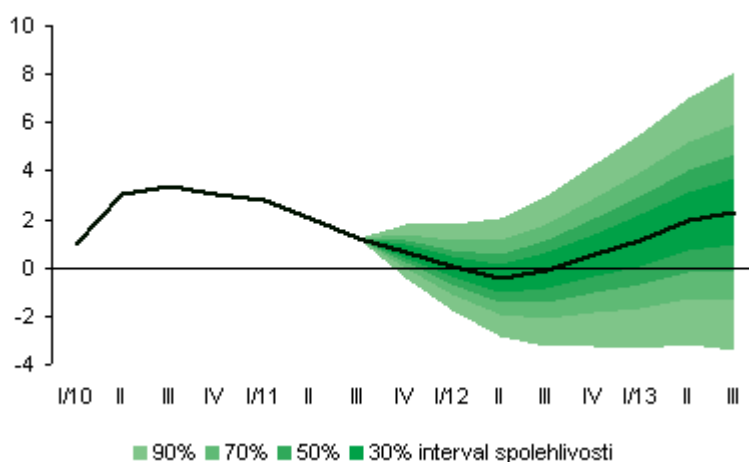
- Oživení české ekonomiky – příznivý makroekonomický vývoj – produkce má podobný trend jako křivka HDP

- Pokles úvěrů ze stavebního spoření vlivem menší podpory primárních zdrojů – jaké jsou předpoklady pro stavební spořitelny?
- Očekávaný růst DPH
- Nízké úrokové sazby
- Snížila se cena nemovitostí
- Konec vyčkávání – zlepšila se mediální nálada, která panovala po projevu finanční krize
- Pokles produkce úvěrů ze stavebního spoření.

Lze předpokládat, že na produkci v roce 2012 se bude vysokou mírou podílet **refinancování**. Končí termín pětiletých fixací z roku 2007. Pětiletá fixace byla v té době nejoblíbenější volbou a tvořila 53% produkce, což představuje úvěry v objemu 62 miliard Kč. Zaleží na bankách, jak se zachovají při refixaci a jakou roli sehrají třetí strany, které mají čím dál větší vliv na produkci úvěrů v ČR.

Makroekonomický vývoj

Zadluženost českých domácností je v porovnání s ostatními státy poměrně nízká. Stát začal s restrikcemi, takže se v tomto ohledu dá počítat se zhoršením. Prognóza HDP z pohledu meziročního růstu není pro rok 2012 příliš příznivá ani z pohledu ČNB, ani z pohledu společnosti Patria finance.



Obrázek č. 25 : Aktuální prognóza ČNB ZDROJ: ČNB 02. 02.2012

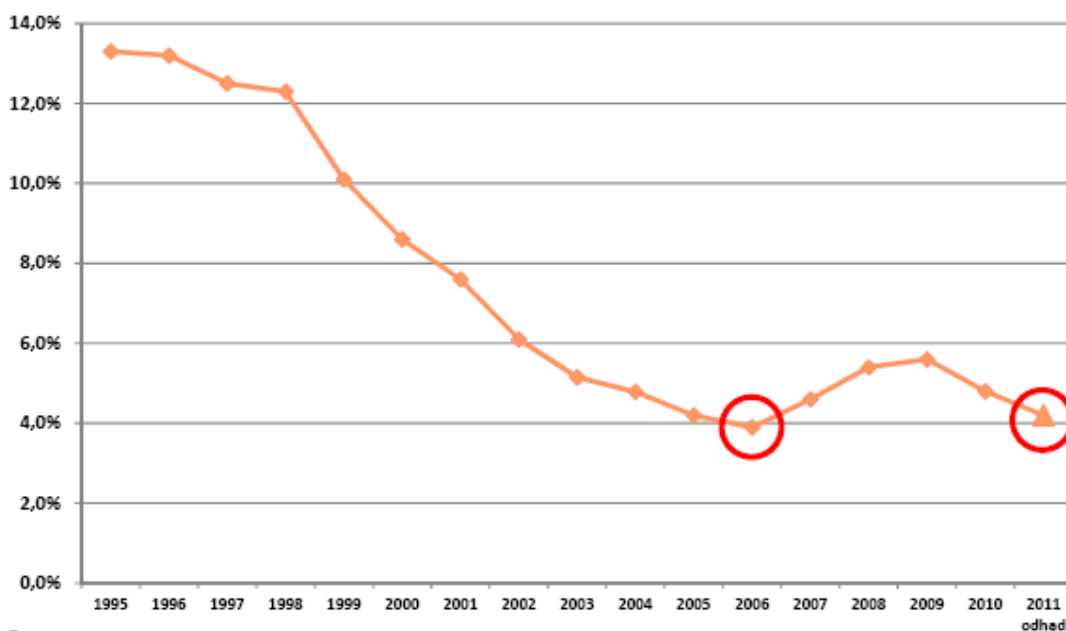
Dle výše uvedeného grafu můžeme očekávat pokles zejména v druhém kvartálu tohoto roku. Naopak od třetího kvartálu by měl nastat opět růst a ČNB prognózuje pozitivní vývoj i v roce 2013.

Vliv státu

Bylo oznámeno možné omezení odpočtu úroků ze základu daně a dále se projednává novela zákonů o stavebním spoření, což může vést k dočasné podpoře trhu (negativní očekávání posílí aktuální poptávku po úvěrech).

Úrokové sazby

V roce 2011 byly sazby na velmi nízké úrovni. Tento trend zatím pokračuje i v roce 2012. Očekává se, že se v rámci prvního pololetí ani příliš hýbat nebudou. Na sazbách se může projevit očekávaný růst inflace, která by mohla způsobit růst ceny zdrojů na trhu. Nicméně se sazby v roce 2012 opět ocitly na historickém minimu podobně, jako tomu bylo v roce 2008 (viz. níže uvedený graf). Zároveň mají banky na současných úvěrech poměrně nízké obchodní marže, to znamená, že pokud vlivem inflace poroste cena zdrojů, tak nejspíš porostou i úrokové sazby.



Obrázek č. 26 : Dlouhodobý vývoj sazeb, Zdroj: ČNB, Banky, Hypoindex, Golem Finance

Cena nemovitostí

Pro další měsíce letošního roku IRI očekává spíše stagnaci cen, případně jejich další mírný pokles související s předpokládaným poklesem objemu disponibilních prostředků v české i v evropské ekonomice způsobujícím nižší koupěschopnost obyvatel.³⁹ Teď nebo v příštích měsících je vhodná doba na koupi nemovitosti. V České republice ceny bytů podle společnosti Century21 poklesly v průměru o dvě až tři procenta. Developeři sice mírně zdražili, ale zase svým zákazníkům na začátku roku nabídli různé slevové akce.⁴⁰

Chování bank

Banky zohledňují čím dál vyšší sazbu pro LTV nad 85%. To by mohlo znamenat částečné omezení produkce.

Konkurenční prostředí a zvláště pak rostoucí vliv České spořitelny, která poslední rok nabízí velmi zajímavé sazby, nutí i ostatní banky držet sazby na nízké hranici, aby byly konkurenceschopné. Zároveň banky zjednodušují své procesy a získání hypotéky se stává snadnější a komfortnější záležitostí.

Na základě výše uvedených informací lze očekávat, že bude produkce přibližně stejná nebo nižší než v roce 2011. Velkou část produkce bude pak tvořit refinancování.

4.3 Jak předcházet hypoteční krizi

4.3.1 Sekuritizace

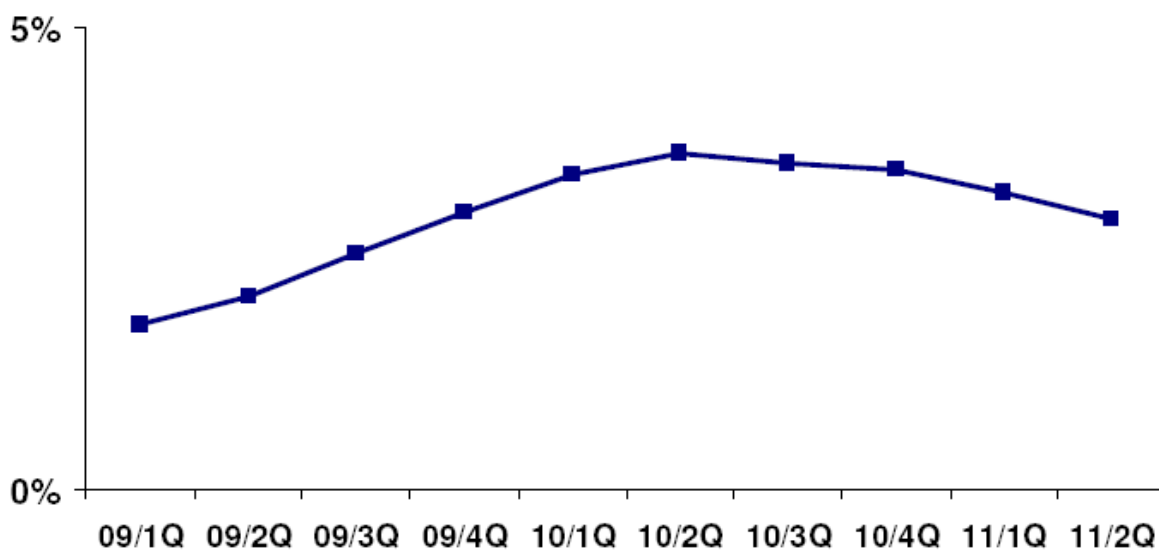
Vznik finančních derivátů měl negativní dopad na posuzování kvality úvěru. Je dobré udržovat hypoteční úvěr jako velmi konzervativní úvěr, který má zásadní význam pro ekonomiku dané země. Řešením by měla být regulace (viz. další kapitola).

³⁹ POPELKA Libor, *Pokles cen starších bytů pokračuje i nadále* [online], [cit. 13. 03. 2012]

⁴⁰ HRUŠKOVÁ Monika, *Ceny bytů klesají a hodlají v tom pokračovat* [online], [cit. 02.04.2012]

4.3.2 Půjčování nesolventním klientům

PD - pravděpodobnost defaultu

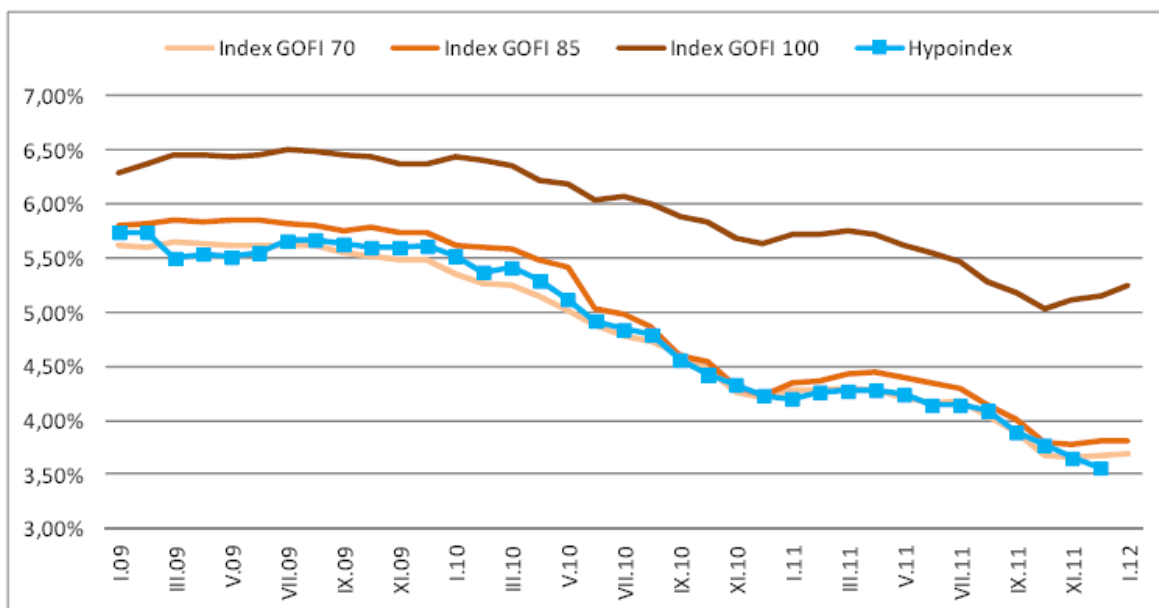


Obrázek č. 27 : Pravděpodobnost defaultu, ZDROJ: Zdroj: FÍŠER, Zbyněk. *Výzvy a příležitosti v řízení rizik hypoték, Česká spořitelna*

Půjčování nesolventním klientům je méně rizikové v době růstu cen nemovitostí. V poklesu cen nemovitostí se pak ukazuje jako fatální. To může způsobit velmi negativní dopady na celý trh. Na trhu se totiž může objevit větší množství vymáhaných nemovitostí, vůči kterým nebude poptávka. To vyvolá snížení ceny nemovitostí a bance se může stát, že nevymůže ani zbývající nesplacený dluh, natož aby na úvěru vydělala. Velmi negativně na to doplatí klient, protože v případě hypotečního úvěru neručí pouze nemovitostí, ale celým svým majetkem a když dojde k vymáhání, tak může přijít i o další majetek.

4.3.3 Vysoké LTV

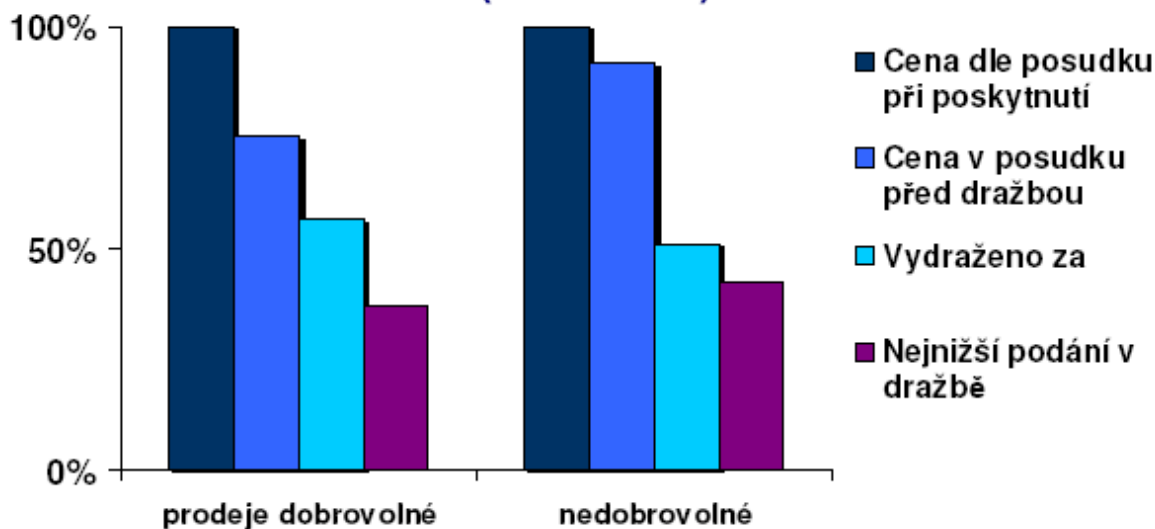
V návaznosti i na předchozí kapitolu je velmi klíčové sledovat LTV. Zvláště 100% LTV je nebezpečné v případě budoucího poklesu cen nemovitostí. Poskytování 100% hypoték patří na českém trhu k běžné praxi. Dokonce se na trhu objevovalo LTV i vyšší, jako například 110% nebo 120% LTV, které nabízela zejména Komerční banka. Ta vysoké LTV ale zase kompenzovala nižším ohodnocením nemovitosti. S projevem finanční krize banky LTV příliš neomezovaly, ale spíše zdražily. Banky si vyšší rizikovitost úvěrů s vysokým LTV kompenzují zejména vyšší obchodní a rizikovou marží. Z níže uvedeného grafu je patrný rostoucí rozdíl v sazbě pro LTV do 85% a nad 85%.



Obrázek č. 28 : Rozdíl sazeb podle LTV ZDROJ: Hypoexpert 2011

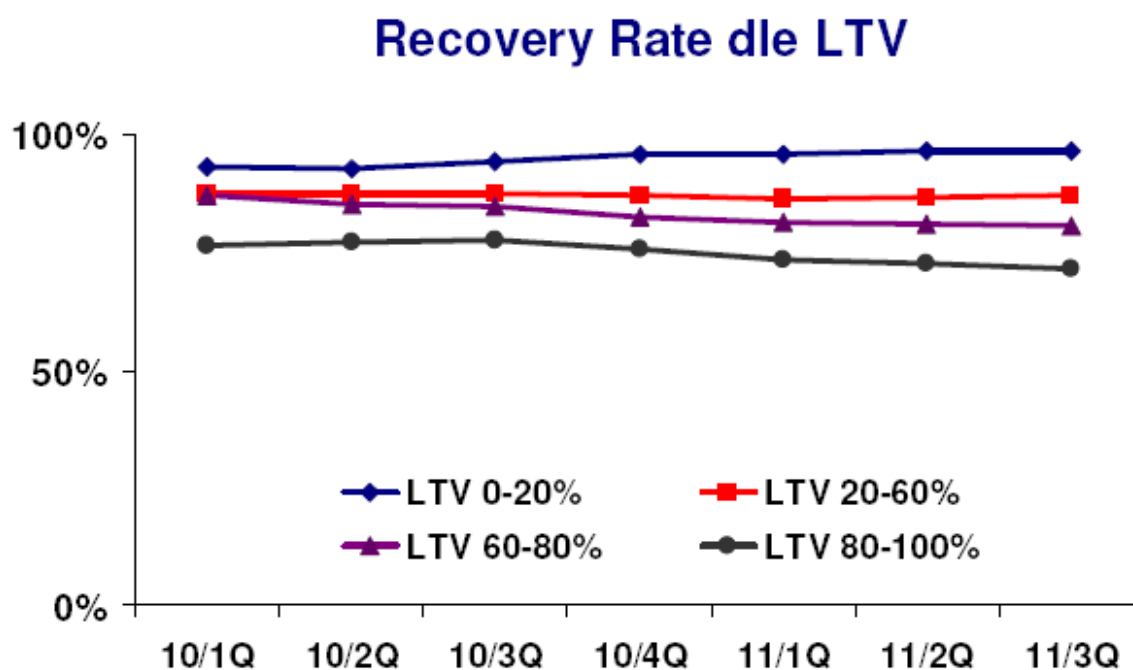
Další graf ukazuje ceny dražených nemovitostí. Je potřeba si uvědomit, že klient v rámci hypotečního úvěru ručí celým svým majetkem a ve chvíli, kdy se nemovitost neprodá za dostatečnou hodnotu, která by pokrývala výši vymáhané částky, může se vymáhat na zbytku majetku klienta.

Srovnání cen dražených nemovitostí (2009-2011)

Obrázek č. 29 : Srovnání cen dražených nemovitostí 2009 - 2011, Zdroj: FIŠER, Zbyněk. *Výzvy a příležitosti v řízení rizik hypoték*, Česká spořitelna

Zajímavé pak je, že dobrovolné prodeje mají nižší cenu v posudku před dražbou, ale nakonec jsou vydraženy výše, než je tomu u nedobrovolného prodeje. Z grafu vyplývá, od jakého LTV jsou pro banky hypotéky nebezpečné v tom, že se nepodaří nemovitost prodat tak, aby se pokryla zbývající nesplacená jistina úvěru i s případnými sankčními a kompenzačními poplatky.

V předchozí kapitole byl uveden graf ceny nemovitostí. Ten lze porovnat s Recovery Rate, které představuje míru návratnosti podle výše LTV v době defaultu.



Obrázek č. 30 : Recovery Rate dle LTV, Zdroj: FIŠER, Zbyněk. *Výzvy a příležitosti v řízení rizik hypoték*, Česká spořitelna

V době, kdy ceny nemovitostí na trhu rostou nebo se drží na stejné úrovni, tak nehrozí z tohoto pohledu nebezpečí, že by banka nedokázala vymoci svoji pohledávku. Horší je to v době, kdy ceny nemovitostí klesají, jak nám popisuje níže uvedený příklad.

Příklad:

Klient vzal před třemi lety hypoteční úvěr, na 100% LTV, s pětiletou fixací, na 1 milión, při splatnosti na 25 let a úrokové sazbě 5% p. a.. Ten až nyní nesplácí. Za 3 roky splácení mu chybí zaplatit ještě 930 000 CKZ. LTV po třech letech je 93%. Od roku 2008 ale poklesly ceny nemovitostí o přibližně 20%, to znamená, že banka prodá nemovitost na trhu za 800

000 CZK. Banka si řekne o sankci za nedodržení smlouvy například 10% z nesplacené jistiny - to znamená 93 000 CZK. V důsledku to znamená, že by mělo být vymáháno 223 000 CZK na zbytku majetku klienta.

A ceny nemovitostí klesaly za poslední 3 roky výrazně (viz. kapitola „Ceny nemovitostí“).

4.3.4 Motivace bankéřů

Důležitým faktorem představuje správná motivace zájmových skupin. Je potřeba, aby i obchodníci byli hodnoceni nejenom za novou akvizici, ale i za kvalitu portfolia.

4.3.5 Profitabilita hypotečních úvěrů

Dle vyhodnocení dotazníků a z expertního rozhovoru se řada odpovídajících shoduje na tom, že současné obchodní marže mají velmi nízkou úroveň a podobají se roku 2008. K ceně zdrojů je potřeba připočítat náklady na zaměstnance, provize třetím stranám, marketing, administrativu atd. Díky nízké profitabilitě došlo k výraznému omezení financování ve Velké Británii.

4.3.6 Úvěry v cizí měně

Polská a maďarská krize (viz teoretická část) je poučením a zároveň varováním, jaké nebezpečí představuje poskytování většího množství úvěrů v cizí měně. Tím, že dochází ke splácení úvěru v jiné měně, klient podstupuje riziko neschopnosti splácet, když bude neúměrně růst poměr „měna, ve které je úvěr splácen“/ „měna, ve které má klient příjem“. Proto by měly být poskytovány hypotéky v cizí měně pouze v případech, kdy i příjem je v cizí (té samé) měně popř. velmi bonitním klientům.

4.3.7 Nebezpečí fúzí

Banky fúzují zejména pro zvýšení konkurenceschopnosti na trhu. Malé banky nedokážou velkým příliš konkurovat a tak fúzují s jinými, aby získaly významnější postavení na trhu. Potenciální kolaps velkých bank má pak zásadní důsledky na celou ekonomiku země. Regulace pomáhá diverzifikovat rizika z hlediska dopadu kolapsu dílčích bank.

4.3.8 Nedostatečná diverzifikace portfolia

Je důležité mít diverzifikované portfolio. To patří kupříkladu ke slabinám bank, které se soustředí zejména na financování korporátních společností. Například banka, která má business postavený na financování pár velkých společností, jako je třeba Telefonica O2, ČEZ, IKEA atd., kterým otvírá úvěrové linky v řádech jednotek miliard, podstupuje vysoké riziko. Pravděpodobnost pádu takto velkých společností sice není vysoká, ale když se tak stane, může to bance způsobit vážné problémy. Proto je potřeba diverzifikovat riziko do většího množství klientů. V rámci retailového bankovníctví se financuje velké množství klientů a různé typy úvěrů. U většího množství klientů lze dlouhodobě sledovat rizikovitost portfolia (míru delikvence) a tento jev lze pak zakomponovat do ceny z pohledu rizikové marže. I u tohoto způsobu financování může ale dojít ke komplikacím zejména se změnou ekonomického cyklu. Je dobré vytvořit určitou rezervu v marži pro negativní ekonomický vývoj.

4.3.9 Pohled autora na aplikované regulace a návrh dalších

Od 1. 1. 2011 začala platit **novela zákona o spotřebitelském úvěru**.

Povinnost uvádět RPSN⁴¹ je u úvěru vítána. Bohužel tato podmínka neomezila poskytování abnormálně vysokého RPSN na trhu. Lze se tak setkat i s RPSN překračující 200% RPSN. Klienti, kteří si sjednávají takovéto půjčky, jsou natolik finančně negramotní, že pojmu RPSN nerozumí a zajímá je hlavně to, kolik budou platit měsíčně a ne to, kolik celkově přeplatí. Chybí **omezení maximálního RPSN** např. do 30%. Pozitivní jsou **změny ve vymáhání**. Není adekvátní, aby klientům, kteří dluží desítky a stovky korun, exekutor zabavil mnohonásobně dražší majetek..

Co by mělo být určitě regulováno je **trh zprostředkovatelů**. Za posledních 10 let se tento trh neúměrně rozrostl a vstupní podmínky pro tuto činnost jsou neadekvátně nastaveny vzhledem k důležitosti tohoto povolání. Bylo by dobré podmínit tuto činnost **minimálním vzděláním a zkouškami od ČNB**. Je také otázkou, do jaké míry je finanční poradenství na českém trhu nezávislé, když si poradce neplatí klient, ale platí ho instituce, do které je obchod zprostředkován. Pojišťovny nebo banky mohou nezávislost volby

⁴¹ MIKULÁŠ, Zdeněk, SLEZÁK, Ondřej. *Zákon o spotřebitelském úvěru*, 11. 6. 2010

ovlivňovat vyššími provizemi nebo jiným způsobem motivace (soutěže o zájezdy a hodnotné ceny).

Vzhledem k **nepřehlednosti a složitosti nabídek jednotlivých bank** by bylo dobré nastavit pravidla pro používání cross-sellových slev. Nyní je na slevu hypotečního úvěru vázáno mnoho produktů. Nejčastější je pojištění, využívání běžného účtu a kreditní karta. Bylo by dobré nastavit podmínky tak, aby šlo nabídky bank srovnat při stejných podmínkách.

Povinnost prověřit splácení-schopnost klienta.

Nastavit obecně platná pravidla, kdy se nebudou půjčovat peníze klientům, kteří zjevně nejsou schopni splácet. Zároveň pokud by se podařilo potlačit množství úvěrů bez prokazování příjmu, tak by stát jistě získal i více peněz na daních u OSVČ.

Regulace hypotečních úvěrů v cizí měně

Vzít si a splácet úvěr v cizí měně by mohl pouze klient, který má k tomuto opodstatnění, jako například příjem v cizí měně. **Splácení úvěru by bylo prováděno ve stejné měně, jako je klientův dlouhodobý příjem.** Tím by se i klient vyhnul diskontu příjmu v hodnocení úvěrové solventnosti. Jinak standardně splácení v CZK.

4.4 Inovace

V rámci projevu krize z roku 2008 se částečně zastavily inovace na českém trhu. V roce 2009 se prakticky neinovovalo.

Pro inovaci je zásadní načasování. Inovace jsou důležité, aby se banka dokázala odlišit od konkurence a byla schopná lépe pokrývat klientovy potřeby. Produktová inovace představuje **dočasnou konkurenční výhodu.**

Českomoravská hypoteční banka přišla v roce 1996 s **duální distribucí.** Ta se za poslední roky rozšířila natolik, že nyní je akvizice přes alternativní distribuční kanály zastoupena více než 60% a tento podíl neustále roste. Inovace se tudíž začínají směřovat nejenom směrem ke klientovi, ale v neposlední době i ke třetím stranám.

RB na českém trhu nabízí velmi zajímavou **offsetovou hypotéku.** Její konstrukce je však tak složitá, že se jí obtížně učí zprostředkovatelé, natož pak běžní klienti. Princip fungování offsetové hypotéky je vysvětlen v teoretické části.

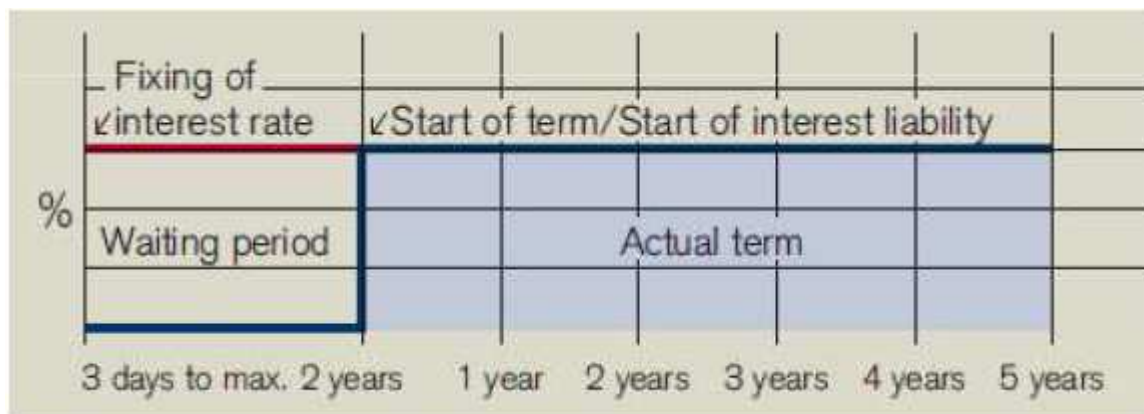
Zajímavé hypotéky jsou také hypotéky s **degresivním splácením**. Výhoda tohoto způsobu splácení je zejména v tom, že si klient platí na začátku větší poměr jistiny. Je to hypotéka pro klienty, kteří snesou větší zatížení na začátku. Tento způsob splácení nabízí například hypoteční banka. Progresivní a degresivní způsob splácení není na trhu ale příliš zastoupen a drtivá většina hypoték jsou pak s klasickým anuitním splácením. *V době mého působení v Hypoteční bance jsme tento způsob splácení nabízeli. Propočít sazby pro tuto hypotéku byl velmi složitý a konečný zájem ze strany klientů byl minimální.* ZDROJ: PAPOUŠKOVÁ Radomíra, září 2011.



Obrázek č. 31 : Ukázka degresivního splácení. ZDORJ: Callido finance

4.4.1 Produkty, které na českém trhu zatím chybí

Na českém trhu chybí například **forward hypotéky**. Zde si klient zafixuje úrokovou sazbu a čerpat může až za dva roky. Jelikož jsou úrokové sazby na velmi nízké hranici a očekává se zdražování, tak by to mohla být vhodná inovace.



Obrázek č. 32 : Ukázka forward mortgage, ZDROJ: HYPOEXPERT 2011

Další inovací, která by byla vhodnou volbou současné situace na trhu, by mohla být **CAP hypotéka**. Ta je zajímavá v tom, že banka klientovi s hypotékou s variabilní úrokovou sazbou ohraničí maximálně možnou sazbu. Klient si tak připlácí za bezpečí. CAP hypotéku je vysvětlená v další kapitole.

Dále nejsou na českém trhu **vícegenerační hypotéky**. Z mého pohledu ale ani nechybí.

4.4.2 Hypotéky s variabilní sazbou

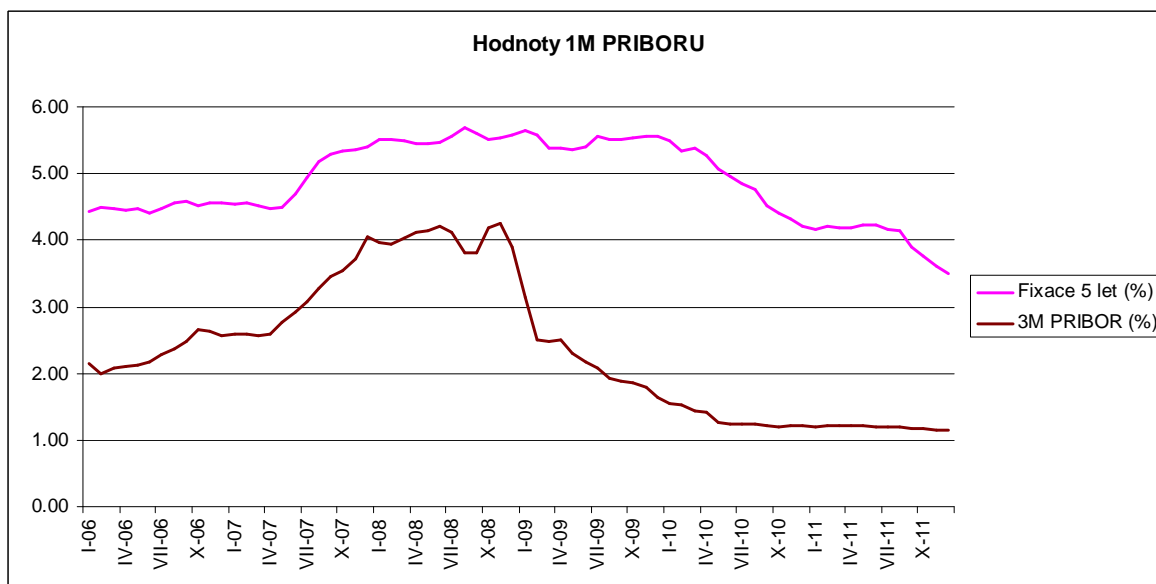
Po roce 2008 se začínají na českém trhu objevovat hypotéky s variabilní úrokovou sazbou (FLOAT). Jako první na český trh s tímto způsobem úročení přišla mBank na jaře tohoto roku. Pokud dosahovalo LTV do 50%, tak činila bankovní přírážka mBank 1,26% a variabilní složku ovlivňoval 3M PRIBOR.

Níže uvedený graf zobrazuje situaci v roce 2008. Klient si mohl vybrat, buď například pětiletou fixaci (nejvíce zastoupená doba fixace v roce 2008) za 5,5% a nebo hypotéku s variabilní úrokovou sazbou vázanou na tříměsíční PRIBOR (v této době kolem 4,2%) + bankovní přírážka 0,9%. Když se postaví obě nabídky vedle sebe, tak motiv pro volbu hypotéky s variabilní úrokovou je zdánlivě nízký.

Rekapitulace podmínek:

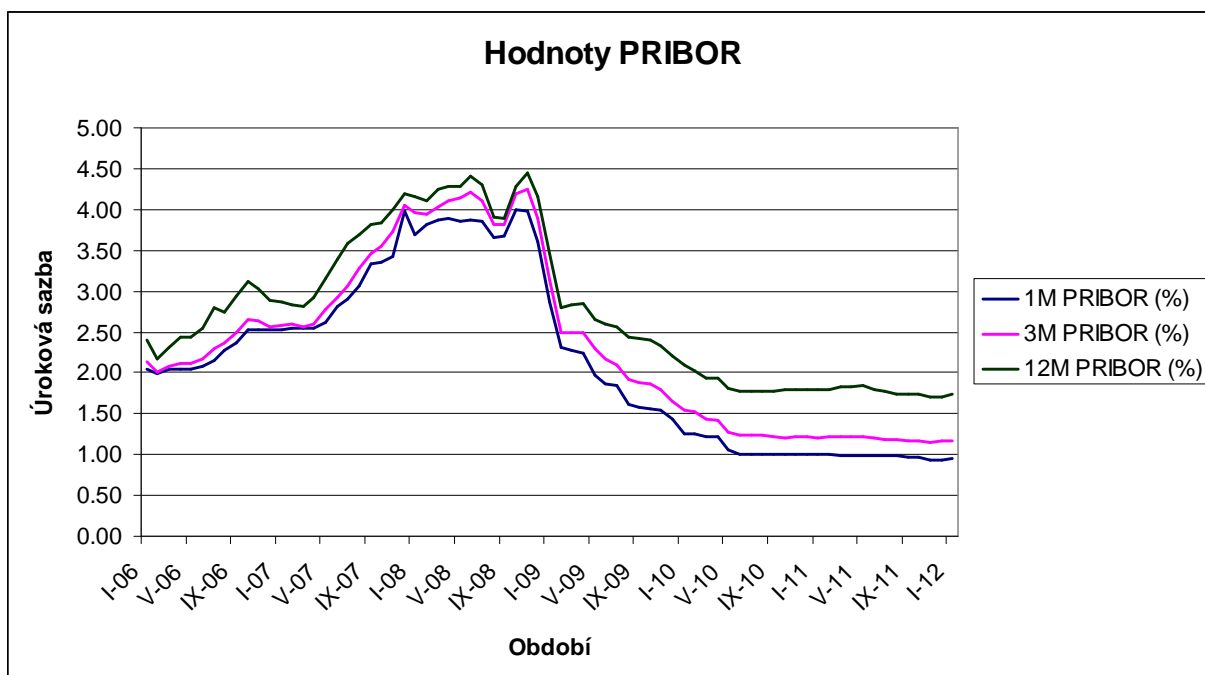
- Fixace na 5 let za 5,5%, kde jistota stejné výše sazby na 5 let.
- FLOAT za 5,1%, kde se sazba může změnit kdykoliv v závislosti na změně PRIBORU.

Rok 2008 navíc způsobil obavy, zda budou klienti s touto hypotékou schopni splácet. Naopak ale došlo ke snižování PRIBORU a tím klient z mBank velmi ušetřil. Klient s **pětiletou fixací** bude mít úrokovou sazbu **5,5%** do roku 2013. Klient s **variabilním HÚ** má od června roku 2008 až do prosince 2011 **průměrnou úrokovou sazbu 2,87%**.



Obrázek č. 33 : Vývoj sazby pětileté fixace a 3M PRIBORU, ZDROJ: ČNB a HYPOINDEX

Banky v současné době vážou sazbu variabilních hypoték na 1M až 12M PRIBOR. Průběh těchto sazeb je velmi podobný, jak ukazuje níže uvedený graf.



Obrázek č. 34 : Vývoj 1M, 3M a 12M PRIBORU, ZDROJ: ČNB

Předpokládá se, že je PRIBOR na svém historickém minimu. Proto se nyní spekuluje, jaké důsledky by mělo zvýšení sazeb na nevýhodnosti těchto hypoték a zda by mohly být tyto hypotéky delikventní. UniCredit bank, jejíž produkci silně zastupují právě hypotéky s variabilní úrokovou sazbou (Převratná hypotéka), kvůli obavě z delikvence klienta v začátcích poskytování této hypotéky (duben 2010) nastavila přísnější kritéria při hodnocení úvěrové solventnosti pro získání úvěrů (Debt Ratio do 70%) a zároveň přepočítávala sazbu variabilní hypotéky na sazbu jednoleté fixace. Tím tvořila určitý „polštář“ pro růst úrokové sazby, aby byla pravděpodobnost záporného cash-flow klienta co nejnižší. Zároveň měl tento typ hypotéky omezené LTV (do 90%).

Riziko z růstu sazeb je i fixovaných hypoték. Když si totiž klient vezme úrokovou sazbu třeba na 5 let, tak také riskuje to, že se situace za pět let negativně změní z hlediska ceny zdrojů na trhu a nová nabídka na další fixace po 5 letech bude výrazně vyšší, což by mohlo v určitých případech (úvěry schvalované na hranici úvěrové solventnosti (Debt ratio 80%)) způsobit problémy se splácením úvěru.

V případě variabilní hypotéky je navíc ten vývoj většinou průběžný a klient se tomuto vývoji může přizpůsobit.

*V nabídce UniCredit Bank je možnost (za poplatek 2 000 Kč) přejít na klasickou fixaci. Dále banka umožňuje úvěr kdykoliv mimořádně splácet, popřípadě úplně splatit (možnost kdykoliv úvěr refinancovat) za 1% z mimořádné splátky. Zároveň i banka klientovi růst sazby hlídá a pokud se hodnota PRIBORU za posledních 12 měsíců zdvojnásobí, tak banka po předchozím upozornění klientovi zafixuje na jednoletou fixaci. ZDROJ: ČERNÝ Aleš, VALTA Tomáš, HUDEC Věroslav a kolektiv. *Prezentace - hypoteční úvěry UniCredit Bank**

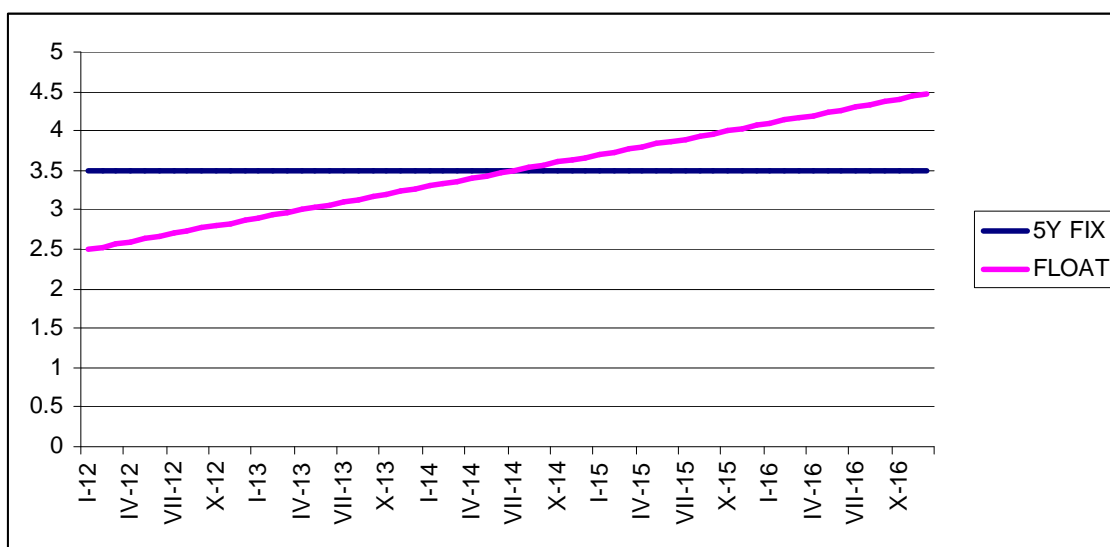
Příklad 1 (viz. graf níže):

Klient vybírá mezi hypotékou s variabilní úrokovou sazbou za 2,5% a nebo pětiletou fixací za 3,5%. Rozdíl v sazbě činí 1%.

Předpokládá se situace, že se bude PRIBOR zvyšovat lineárně z 2,5% na 4,5% za pět let. (PRIBOR se bude vyvíjet skokově, ale lze uvažovat lineární trendovou funkci). Výběr je uvažován na dobu určitou, protože ani u fixace není známo, jaká bude na trhu nabídka sazby pětileté fixace. Lze však zhruba odhadovat, že pokud půjde hodnota financí na

mezibankovním trhu v pohledu PRIBORU za pět let o 2% nahoru, tak podobný dlouhodobý trend bude i například pro 3Y SWAP nebo 5Y SWAP. Takže u pětileté fixace bude nabídka na úrokovou sazbu pravděpodobně také o 2% vyšší.

Pokud by se variabilní hypotéka vyvíjela, jak ukazuje níže uvedený graf, tak by se mohla zdát volba mezi hypotékou s variabilní sazbou a pětiletou fixací stejná. Ale i **v tomto případě je výhodnější hypotéka s variabilní úrokovou sazbou (FLOAT)**, protože na začátku, když je vysoký dluh (nesplacená jistina) a tento dluh je úročen nižší sazbou, tak se rychleji umořuje jistina.

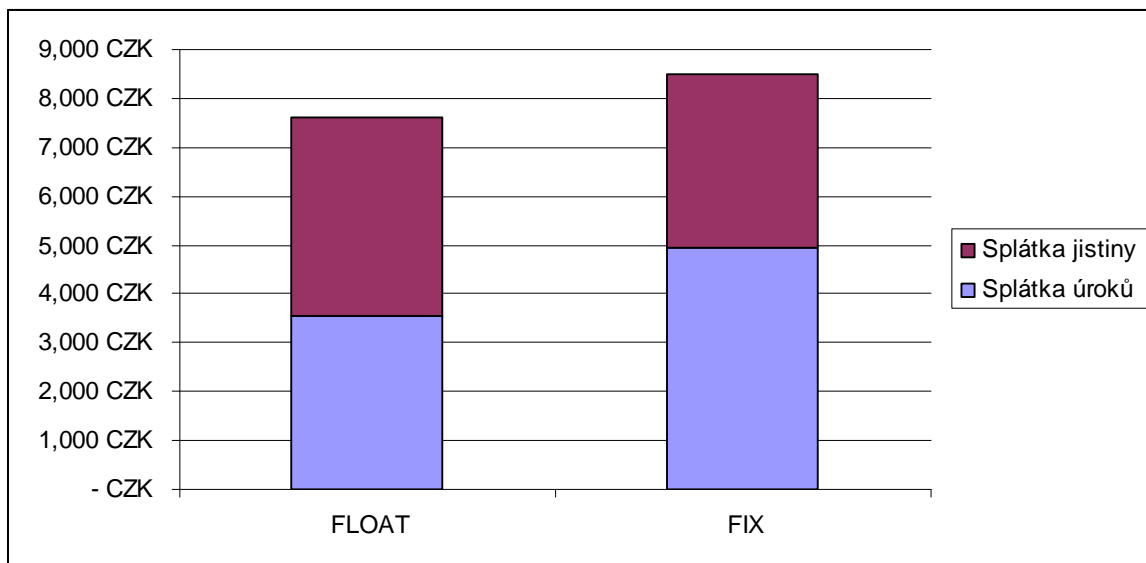


Obrázek č. 35 : Model: volba mezi variabilní hypotékou a pětiletou fixací, ZDROJ: ČERNÝ Aleš

Rozdíl ve složení úrokové sazby na začátku splácení z hlediska poměru splácení úroku vůči jistině, ukazuje níže uvedený graf. Pro ukázkou byla zvolena splatnost na 25 let a úvěr ve výši 1 700 000 Kč (průměrná výše úvěru na trhu). Pak by splátka úroků a jistiny vypadala, jak ukazuje níže uvedená tabulka a graf.

	FLOAT	FIX
Splátka úroků	3,542 CZK	4,958 CZK
Splátka jistiny	4,085 CZK	3,552 CZK
Anuita	7,626 CZK	8,511 CZK

Obrázek č. 36 : Tabulka poměru splácení úroků a jistiny, ZDROJ: ČERNÝ Aleš

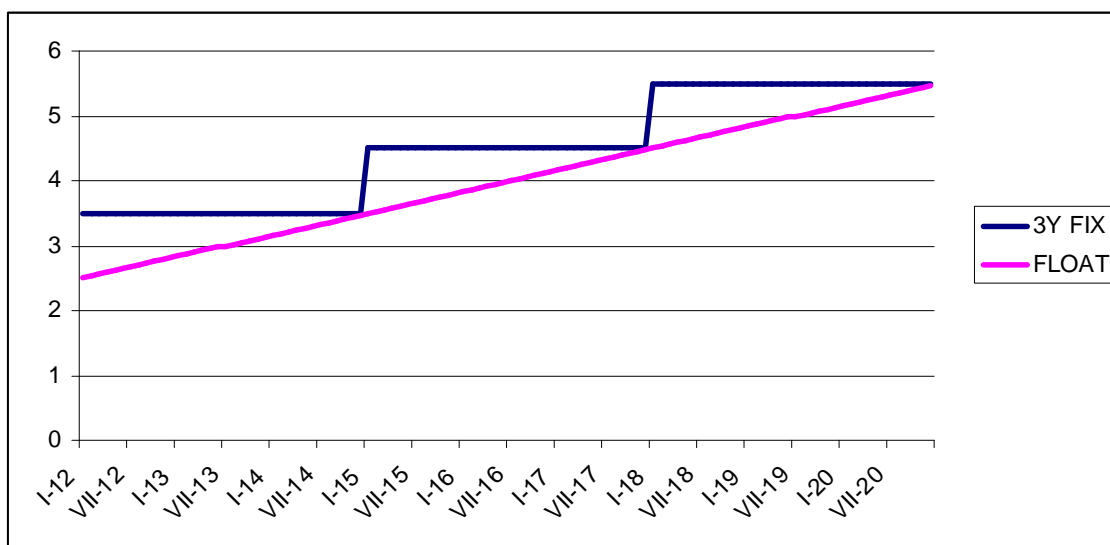


Obrázek č. 37 : Graf poměru splácení úroků a jistiny, ZDROJ: ČERNÝ Aleš

Příklad 2:**Volba mezi tříletou fixací a hypotékou s variabilní úrokovou sazbou při růstu PRIBOR lineárně o 1% za 3 roky.**

Předpoklad: pokud se zvýší PRIBOR o jedno procento za tři roky, dojde i k navýšení úrokových sazeb po třech letech pro novou nabídku tříleté fixace. Volba tříleté fixace se bude třikrát opakovat.

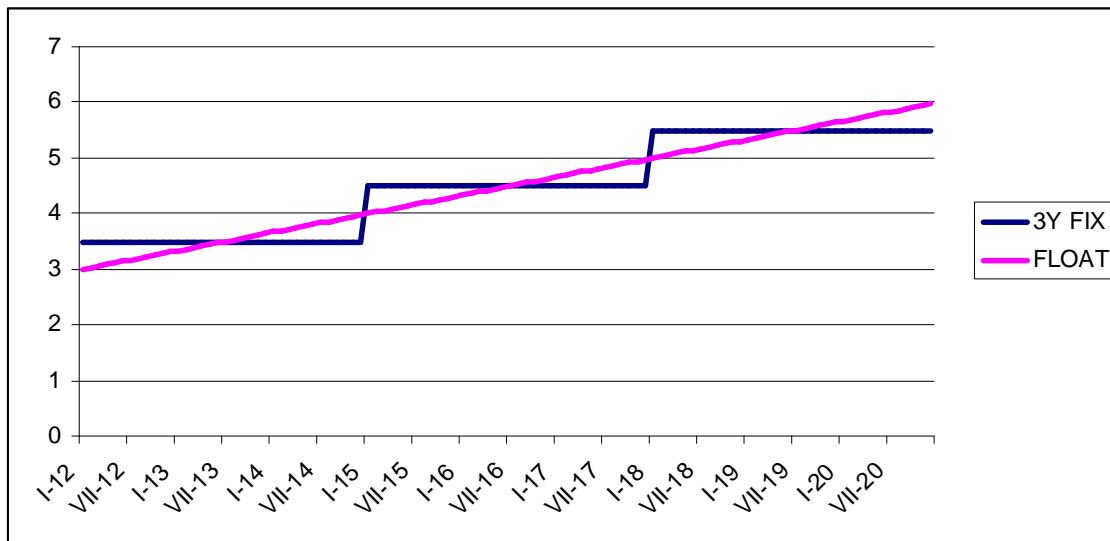
Graf s počátečním rozdílem ve výši jednoho procenta vypadal takto:



Obrázek č. 38 : Model: volba mezi variabilní hypotékou a přiletou fixací – rozdíl 1%, ZDROJ: ČERNÝ Aleš

Zde je jednoznačně **výhodnější varianta FLOAT**.

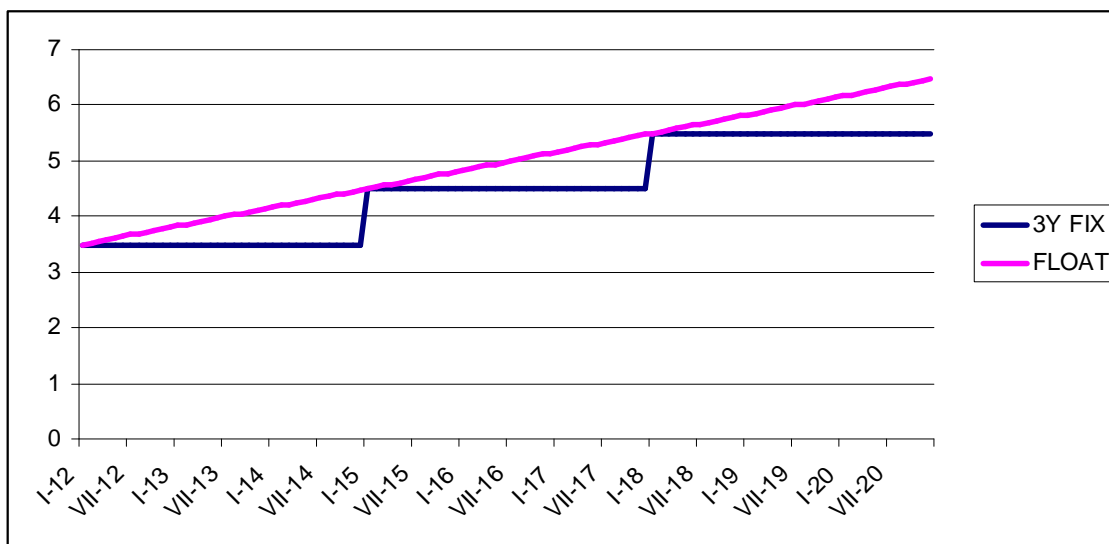
Pokud by **rozdíl** mezi sazbou na začátku byl pouze **půl procenta**, tak by graf vypadal takto:



Obrázek č. 39 : Model: volba mezi variabilní hypotékou a přiletou fixací – rozdíl 0,5%, ZDROJ: ČERNÝ Aleš

I v tomto případě bude **výhodnější varianta FLOAT**, protože zde se projeví rychleji se splácející se jistina (viz výše) na začátku splácení.

Poslední graf ukazuje případ, že by **počáteční sazby byly stejné**.



Obrázek č. 40 : Model: volba mezi variabilní hypotékou a přiletou fixací – bez rozdílu, ZDROJ: ČERNÝ Aleš

Zde je jednoznačně výhodnější fixace.

Pokud úrokové sazby porostou, tak je důležité, jak velký je počáteční rozdíl v úrokové sazbě mezi fixací a hypotékou s variabilní sazbou. Při poklesu sazeb je hypotéka s variabilní úrokovou sazbou výhodnější.

Pro model (příloha 1-3)

- Splatnost 25 let
- Úvěr na 1 600 000 CZK
- Příjem 20 000 CZK čistého
- Výdaje mimo splátky hypotéky 7 500 CZK

Vyšlo:

- Pro úrokovou sazbu 2.5% - Debt Ratio 57,42% (viz. příloha č.1)
- Pro úrokovou sazbu 5.6% - Debt Ratio 79,37% - hranice, do které jsou hypoteční úvěry běžně schvalovány (viz. příloha č.2)
- Pro úrokovou sazbu 8.2% - Debt Ratio 100,49% - nad 100% má klient záporné cash-flow (viz. příloha č.3)

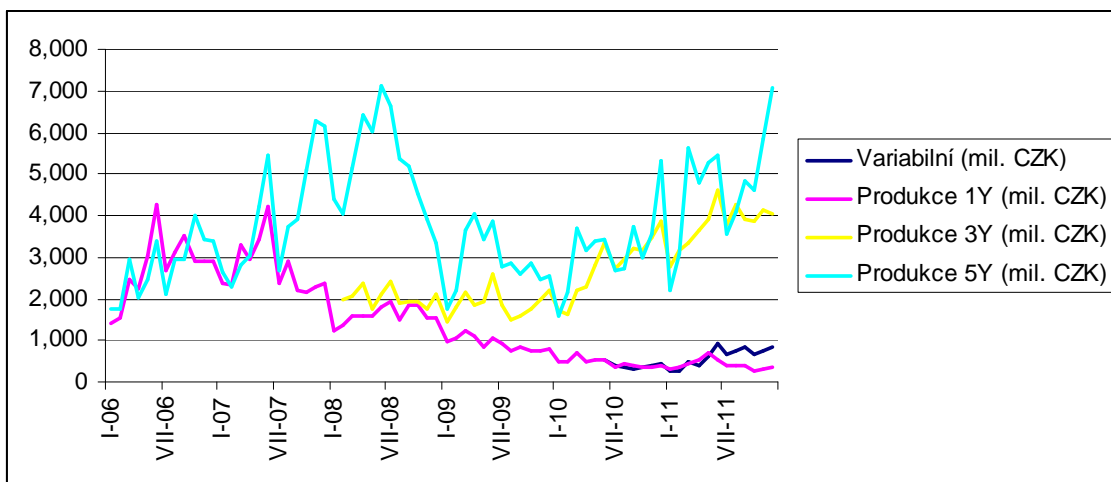
Zásadní je tedy hodnocení bonity. Omezení z hlediska LTV poté chrání banku v případě vymáhání. Ideální pak je při schvalování variabilní hypotéky rovnou počítat se sazbou jako pro tříletou nebo pětiletou fixaci.

Další možnost je vytvoření maximální hranice, nad kterou sazba nemůže jít. Takovým hypotékám se říká CAP a na českém trhu v současné době zastoupeny nejsou.



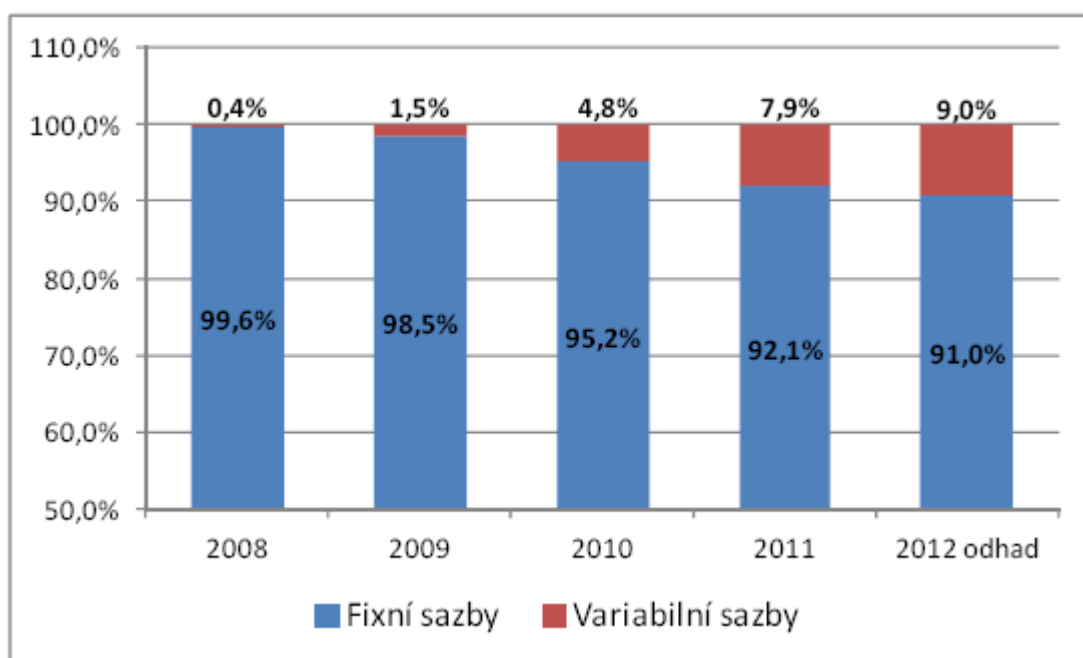
Obrázek č. 41 : Ukázka CAP hypotéky, ZDROJ: OSTATEK Libor

Podíl variabilních hypoték na trhu ukazuje níže uvedený graf:



Obrázek č. 42 : Podíl fixací a hypoték s variabilní úrokovou sazbou v objemu produkce , ZDROJ: HYPOINDEX

Procentuální podíl fixovaných hypoték a hypoték s variabilní úrokovou sazbou najdete níže.



Obrázek č. 43 : Podíl fixací a hypoték s variabilní úrokovou sazbou v procentech, ZDROJ: HYPOEXPERT 2011

Floatové hypotéky jsou oblíbené zejména ve Skandinávii a v západní Evropě. Pro český trh je tento způsob úročení pořád novinkou⁴².

Při současném nastavení podmínek, které používají banky na českém trhu pro poskytování variabilních hypoték, autor nespátřuje přílišné riziko. Je však potřeba počítat s určitou rezervou v bonitě klienta, aby případné zvyšování úrokové sazby neuvedlo klienta do neschopnosti se splácením.

⁴² OSTATEK Libor, *osobní konzultace v červnu 2010*

5 ZÁVĚR

V rámci této práce došlo k potvrzení většiny v úvodu stanovených teoretických východisek až na předpoklad poklesu cen nemovitostí. Teoretické východisko počítalo s nižším projevem (predikce zdroje je z roku 2008).

Použité metody se ukázaly jako vhodné pro stanovení závěrů až na dotazníkovou metodu. Ta měla díky příliš otevřeným otázkám vypovídající hodnotu zejména u odborné veřejnosti. Metoda expertních rozhovorů se pak ukázala pro efektivnější.

Nejoblíbenějším mediálním tématem konce roku 2008 byla finanční krize v USA a její dopady na ostatní země. Tato krize vznikla v souvislosti s poskytováním rizikových hypotečních úvěrů v USA méně solventním klientům. Díky sekuritizaci se omezila schopnost posouzení kvality jednotlivých hypotečních úvěrů. Tato krize měla zásadní dopad na celou řadu oblastí (reality, ekonomika, životní úroveň domácností..). Před projevem krize bylo financování v USA formou hypotečního úvěru velmi benevolentní, ale s projevem se zásadně omezilo. Došlo k prodloužení procesu, stanovení přísnějších podmínek schvalování, omezení LTV a snížení úvěrování cizinců. Toto opatření neudělaly pouze USA, ale i řada dalších zemí.

Hypoteční krize jiného charakteru postihla Polsko a Maďarsko. V těchto zemích si brala většina klientů hypoteční úvěr ve švýcarském franku. Úvěry ve švýcarském franku měly totiž výrazně nižší úrokovou sazbu, než úvěry v polské či maďarské měně. Švýcarsko se pak s projevem krize v USA stalo oním „bezpečným přístavem“ pro uložení finančních prostředků. To způsobilo růst kurzu švýcarského franku vůči měně, ve které měli klienti příjem a ti poté nebyli schopni úvěr splácet.

Hypoteční krize měla pouze omezený dopad na produkci hypotečních úvěrů v ČR. Ten byl vyvolán zejména mediálním vlivem. Díky konzervativnímu přístupu bank patří český hypoteční trh mezi trhy zdravé. V České republice došlo k poskytování omezeného množství úvěrů v cizí měně. Proto se zde neopakovala stejná situace jako v Polsku a v Maďarsku.

Omezení úvěrování v ČR proběhlo spíše povrchně zejména na konci roku 2008 a v roce 2009. Týkalo se hlavně financování cizinců, poskytování neúčelových a „bezpříjmových“ hypoték. Většina velkých bank neomezila hypotéky se 100% LTV, ale

zpřísnila podmínky pro jejich získání a zároveň zvýšila úrokovou sazbu těchto úvěrů. Dále došlo k omezení produkce kombinovaných hypoték s životním kapitálovým pojištěním. Z konkrétních bank radikálnějším způsobem reagovala Česká spořitelna a GEMB.

Pro prevenci hypoteční krize je potřeba sledovat zejména tyto faktory: solventnost klientů, LTV, profitabilitu úvěrů, míra diverzifikace portfolia, motivace bankéřů, úvěrování v cizí měně a úvěrování cizinců.

Úrokové sazby se od roku 2008 do poloviny roku 2010 změnily pouze minimálně, poté začaly razantně klesat až na historicky nejnižší hodnoty v roce 2011. Výsledek zkoumání zjišťuje vyšší pokles nemovitostí, než bylo předpokládáno v teoretickém východisku.

Modelováním pak bylo zjištěno, že rozdíl v rizikovosti ve srovnání s fixovanými hypotékami je při správném nastavení minimální

Autor navrhuje regulace těchto oblastí: omezení maximálního RPSN, regulace trhu zprostředkovatelů, možnost porovnání nabídky v souvislosti s využitím cross-sellových slev, povinné hodnocení úvěrové solventnosti u všech klientů a hypoteční úvěry v cizí měně.

Pohled na projev hypoteční krize v USA na poskytování úvěrů v ČR

(dotazníková metoda a expertní rozhovor)

Hypoteční krize v USA je vnímána jako zásadní, s velmi negativním dopadem na řadu oblastí (realita, ekonomika, životní úroveň domácností, nezaměstnanost, pokles ceny, dostupnost úvěru v USA atd.). Projev na Českou republiku je hodnocen jako střední až nízký, vyvolaný zejména vlivem médií.

Omezení úvěrování v ČR probíhalo v cyklech. Největší proběhlo v říjnu a listopadu 2008. Postupně probíhala omezení i v roce 2009 a 2010, a to zejména ve financování cizinců, poskytování neúčelových a „bezpříjmových“ hypoték. Pro tyto typy hypoték se zvýšila úroková sazba nebo omezilo LTV.

Bezpříjmové hypotéky se používají zejména při refinancování, nebo financování klientů s bankovní historií v dané bance. Nové hypotéky bez nutnosti prokazování příjmu

představují v ČR pouze okrajový způsob financování, s požadavkem na velmi nízké LTV (většinou do 50%).

Většina velkých bank neomezila 100% LTV, ale zpřísnila podmínky pro jejich získání a zároveň zvýšila úrokovou sazbu. Některé banky zareagovaly uzavřením části alternativních distribučních kanálů („třetích stran“). V polovině roku 2010 začalo opět docházet k uvolňování podmínek financování a zároveň klesla cena nemovitostí.

Banky, které výrazně změnily strategii v poskytování úvěrů

Čeká spořitelna

Česká spořitelna uzavřela alternativní distribuční kanál externích partnerů (třetích stran). Třetí strany začaly tyto obchody zprostředkovávat jiným bankám a Česká spořitelna utrpěla výrazný pád produkce a ztratila téměř polovinu svého tržního podílu. Dále omezila poskytování hypoték s 100% LTV a poskytovala tyto úvěry pouze vlastním klientům. Od září 2010 začala ČS výrazně snižovat sazby a nízké sazby drží prakticky až do současnosti.

Česká spořitelna přistoupila od roku 2010 k opětovnému obnovování vztahů se třetími stranami. To přispělo k tomu, že se Česká spořitelna opět zařadila mezi tři nejsilnější banky v hypotečním financování. Výhodou České spořitelny pro nízké sazby můžou být i propadlé vklady beze jména.

GEMB

V roce 2009 GEMB omezila alternativní distribuční kanály a tím klesla z 5% tržního podílu na 2%. Nyní GEMB opět začíná spolupracovat se třetími stranami, takže lze předpokládat, že by její podíl mohl v roce 2012 opět mírně stoupat.

Raiffeisen bank

Raiffeisen bank po roce 2008 omezila úvěrování bezpříjmových hypoték bez nutnosti doložení účelu (nabízela pro LTV do 50%). V kombinaci s vyššími sazbami došlo ke snížení tržního podílu v roce 2009 o 6% oproti roku 2008.

RB na konci roku 2011 vydala metodické omezení, které výrazně limitovalo možnosti úvěrování. Na začátku roku 2012 přišla další zpráva, že se RB zbavuje některých svých

stávajících hypoték tím, že umožňuje mimořádné splacení úvěru v době fixace bez sankcí a bez poplatků.

Další banky využily situace a pragmaticky korigovaly prostředí poskytování hypoték, které lze, pod vlivem boje o klienty do roku 2008, charakterizovat jako velmi benevolentní z hlediska schvalování a nízkých obchodních marží.

Vliv hypoteční krize na produkci hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření

S projevem hypoteční krize poklesla produkce **hypotečních úvěrů** v roce 2009 o 35% oproti roku 2008. V roce 2010 začala produkce hypotečních úvěrů opět růst, a to meziročně o 17,5% a v roce 2011 dokonce překonala produkci roku 2008. Vysokou produkci v roce 2011 (více než 120 mld. CZK) ovlivnily především nízké úrokové sazby, pokles cen nemovitostí, ohlášení vyššího DPH v následujícím roce, pozitivní mediální nálada a pokles úvěrů ze stavebního spoření.

Úvěry ze stavebního spoření zaznamenaly v roce 2009 desetiprocentní meziroční pokles. Produkce úvěrů ze stavebního spoření však dále klesala, a to až na 45 mld. CZK v roce 2011, což je o 38% méně než produkce v roce 2008. Hlavní příčinu poklesu produkce stavebního spoření představují snižující se úrokové sazby u hypotečních úvěrů a hlavně změny v podpoře stavebního spoření ze strany státu, oznámené v roce 2011. Zatímco v roce 2009 byl poměr hypoték a úvěrů ze stavebního spoření téměř vyrovnaný, v roce 2011 už jasně dominovaly hypotéky a podíl úvěrů ze stavebního spoření vůči hypotékám klesl na historicky nejnižší úroveň, a to 28% ku 72%.

Predikce produkce hypotečních úvěrů na rok 2012

V návaznosti na informace z kapitoly 4.2.7 lze předpokládat, že v roce 2012 dosáhne produkce hypotečních úvěrů přibližně stejné nebo nižší úrovně než v roce 2011 a budou jí z velké části tvořit refinancované hypotéky. V roce 2012 končí pětileté fixace z roku 2007. Ta patřila v roce 2007 mezi nejoblíbenější volbu a tvořila 53% produkce, což představuje úvěry v objemu 62 miliard CZK.

Hlavní faktory ovlivňující produkci hypotečních úvěrů

Produkcí hypotečních úvěrů ovlivňuje zejména makroekonomický vývoj, výše úrokové sazby, mediální nálada, budoucí očekávání, ceny nemovitostí a vliv státních rozhodnutí.

Produkce hypotečních úvěrů má velmi podobný průběh jako HDP a zásadním způsobem ji ovlivňuje výše úrokových sazeb.

V roce 2011 díky oživení ekonomiky, poklesu úrokových sazeb, nízké ceny nemovitostí, lepší mediální náladě a produkce dosáhla dokonce vyšších výsledků než v roce 2008.

Hlavní faktory ovlivňující výši úrokové sazby

Na úrokové sazby hypotečních úvěrů má vliv zejména hodnota primárních zdrojů banky (zdroje od klientů) a hodnota financí na mezibankovním trhu.

Hodnota financí na mezibankovním trhu se pro fixované hypotéky vyjadřuje zejména v podobě ukazatelů: 12M PRIBOR, 3Y SWAP, 5Y SWAP.. – v závislosti na délce fixace (stejně časové hodnotě). Hypotéky s variabilní úrokovou sazbou jsou přímo ovlivňovány hodnotou financí na mezibankovním trhu, a to nejčastěji 1M, 3M a 6M PRIBOREM.

Specifikum situace po roce 2008 spočívalo v tom, že ČNB snižovala hodnotu základních sazeb, ale banky na to až do poloviny roku 2010 nereagovaly a držely sazby na přibližně stejné úrovni. V té době docházelo k restrukturalizaci jednotlivých marží, ze kterých se úroková sazba skládá. Konkrétně se zvýšily obchodní marže, rizikové marže a likvidní marže.

Velký vliv na výši sazby má také konkurenční prostředí. Banky nastavují takovou sazbu, aby byly na trhu konkurenceschopné a zároveň aby pro ně byl úvěr profitabilní.

V srpnu a září začaly banky výrazněji sazby snižovat a velmi nízké sazby v roce 2011 přispěly k vysoké produkci hypoték tohoto roku.

Inovace

Mezi inovativní produkty patří offsetová hypotéka a hypotéka s variabilní sazbou. Metodou modelování došlo ke zjištění, že volba hypotéky s variabilní úrokovou sazbou může být pro klienta velmi zajímavá. Záleží zejména na počátečním rozdílu, mezi fixovanou a variabilní sazbou a poté na vývoji hodnoty financí na mezibankovním trhu. Banky by měly počítat s dostatečnou rezervou v hodnocení úvěrové solventnosti klienta

pro splácení tohoto úvěru, aby pro ně a potažmo i pro klienta nepředstavoval tento produkt riziko.

Mezi produkty, které na trhu chybí, patří „forward hypotéka“ a „CAP hypotéka“.

Návrh opatření předcházející hypoteční krizi

- Omezení maximálního RPSN u úvěrů
- Regulace trhu zprostředkovatelů, za podmínění výkonu této činnosti minimálním vzděláním a zkouškami od ČNB a omezení nebo změny způsobu motivace zprostředkovatelů (transparentní provize, eliminace dalších „marketingových“ výdajů).
- Zpřehlednit nabídky jednotlivých z hlediska využívání cross-sellových slev.
- Povinnost prověřit splácení-schopnost klienta.
- Regulace hypotečních úvěrů v cizí měně.
- Regulace sekuritizace.

Současné oživení ekonomiky, nízké sazby, nízké ceny nemovitostí, příznivá mediální nálada, nízké zadlužení českých domácností, představuje zajímavý budoucí potenciál pro poskytování úvěrů v ČR. Negativně se může však projevit aktuální situace v rámci Eurozóny.

6 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

6.1 Firemní literatura

1. ČERNÝ, Aleš, VALTA, Tomáš. *Metodika*, Interní metodika odboru Řízení třetích stran UniCredit Bank, vydání – leden 2010
2. ČERNÝ, Aleš, VALTA, Tomáš, HUDEC, Věroslav a kolektiv. *Prezentace - hypoteční úvěry UniCredit Bank*, školící materiál pro třetí strany, vydání – únor 2012
3. IRCINGOVÁ, Dagmar. *Hypoteční úvěry – Hypoteční minimum pro začínající pracovníky*, interní dokument UniCredit Bank, vydání – listopad 2009
4. BENDA, Tomáš. *školící prezentace pro úvěrové bankéře UniCredit Bank*. interní dokument UniCredit Bank, vydání – únor 2011

6.2 Knižní literatura

5. KOHOUT, Pavel. *Finance po krizi*, 1. vyd., Praha: GRADA, 2010, 218 s. ISBN 978-80-247-3199-5
6. SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*, 5. zcela přepracované vyd., GRADA 2009, 144s. ISBN 978-80-247-2388-4
7. JÍLEK, Josef. *Finanční trhy a investování*, 1. vyd., Praha: GRADA, 2008, 648 s. ISBN 978-80-247-1653-4
8. SOROS, Georgie. *Nové paradigma pro finanční trhy: úvěrová krize 2008 a co dál*. Translated by Václav Procházka – Matěj Brabec – Katarína Bendíková, 1. vyd., Praha: Evropský literární klub, 2009, 141 s. ISBN 978-80-7021-997
9. KRUGMAN, Paul R. *Návrat ekonomické krize*, Translated by Eva Křístková, 1. vyd., Praha: Vyšehrad, 2009, 168 s. ISBN 978-80-7021-984
10. WOODS, Jr., Thomas, *Krach: Příčiny krize a nápravná opatření, která ji jen zhoršují*, Praha: Dokořán, 2010, 223 s. ISBN 978-80-7363-273-1

11. KLEIN, Štěpán, KESSLEROVÁ, Petra. *Jak prodat nemovitost v době krize*, Praha: GRADA, 2009, 112 s. ISBN 978-80-247-3200-8
12. FOSTER, John, Bellamy, MAGDOFF, Fred. *Velká finanční krize: Příčiny a následky*, Translated by Radovan Baroš, 1. české vyd., Grimmus, 2009, 156 s. ISBN 978-80-902831-1-4
13. KOHOUT, Pavel. *Dramata a frašky ekonomie: Kohout se ptá Kohouta*, 1. vyd., PISTORIUS, 2011, 179 s. ISBN 978-80-87053-65-2
14. KIYOSAKI, Robert T. *Konspirace mocných a bohatých: Osm nových zákonů peněz*, Translated by Hana Eassey, PRAGMA, 2010, 266 s. 978-80-7349-209-0
15. FLECKENSTEIN, William A., SHEEHAN, Frederick. *Greenspanovy bubliny*, 1. vyd., BIZBOOKS, 2009, 168 s. ISBN 978-80-2512-605-9
16. ŠVIHLÍKOVÁ, Ilona. *Globalizace a krize*, Grimmus, 2010, 296 s. ISBN 978-80-87461-01-3
17. DOWNES, John; SCHIFF, Peter D. *Crash Proof - Krizi navzdory*, 1. vyd., BIZBOOKS, 2009, 264 s. ISBN 9788025123652
18. MANSON, Josef R ROSNER Josua. *How Resilient Are Mortgage Backed Securities to Collateralized Debt Obligation Market Distribution?* materiál předložený na Hudson Institute, Washington D.C. 15. 2. 2007

6.3 Internet

19. SVOBODA, Jakub. *České banky zachraňují své zahraniční vlastníky, vydělaly jim přes 100 miliard*, Právo [online], [cit. 12. 3. 2010]
< <http://www.novinky.cz/ekonomika/187611-ceske-banky-zachranuji-sve-zahranicni-vlastniky-vydelaly-jim-pres-100-miliard.html> >
20. ZEMÁNEK, Josef. *Hypoteční krize v USA. Příčiny, průběh, následky*, EUROEKONOM [online], [cit. 20. 3. 2008]
< <http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky> >

21. ATLANTIC, *Důvody finanční krize v USA*, [online], [cit. 2008]
< <http://www.atlantik.cz/zpravodajstvi/turbulentni-rijnove-dny/duvody-krize-v-usa>
>
22. KREJSA, Pavel. *Co je offsetová hypotéka? Hypotéka a spoření v jednom*, Usporim.cz [online], [cit. 23. 10. 2010]
< <http://www.usporim.cz/hypoteka-a-sporeni-v-jednom-126.html> >
23. FINANZA, *Charakteristika úvěrů*, [online], [cit. 28. 12. 2010]
< <http://www.finanza.cz/uvery-a-pujcky/uvery/398-charakteristika-uveru> >
24. MIKULÁŠ, Zdeněk, SLEZÁK, Ondřej. *Zákon o spotřebitelském úvěru*, Epravo.cz, [online], [cit. 11. 6. 2010]
< <http://www.epravo.cz/top/clanky/zakon-o-spotrebitelskem-uveru-63132.html> >
25. CALLIDO, *Degresivní a anuitní a progresivní splácení hypotéky*, [online]
< <http://www.callido.cz/detail/degresivni-splaceni-hypoteky-progresivni-splaceni-hypoteky-anuitni-splaceni-hypoteky> >
26. NOVOTNÝ, Radovan. *Lesk a bída devizových hypoték*, www.hypoindex.cz, [online], [cit. 3. 01. 2012]
< <http://www.hypoindex.cz/lesk-a-bida-devizovych-hypotek> >
27. PALATA, Luboš. *Švýcarský nůž na krku Maďarů a Poláků*, Peníze [online], [cit. 06. 09. 2011]
< <http://www.finmag.cz/cs/finmag/penize/hypoteky-ve-francich-svycarsky-nuz-na-krku-madaru-a-polaku> >
28. ZÁMEČNÍK, Petr. *Chcete spořit s hypotékou? Žádný problém!* HYPOINDEX.CZ [online], [cit. 24.03.2010]
< <http://www.hypoindex.cz/chcete-sporit-s-hypotekou-zadny-problem> >
29. PIRNEROVÁ, Helena. *Developeri „uspávají“ projekty, finanční krize může pročistit trh* [online], [cit. 11.12.2008]
< http://ekonomika.idnes.cz/developeri-uspavaji-projekty-financni-krize-muze-procistit-trh-pxm-/ekonomika.aspx?c=A081210_164413_ekonomika_pin >

30. POPELKA, Libor. *Pokles cen starších bytů pokračuje i nadále*, MEDIAFAX [online], [cit. 13. 03. 2012]
< <http://www.bydlet.cz/313050-iri-pokles-cen-starsich-bytu-pokracuje-i-nadale> >
31. HRUŠKOVÁ, Monika. *Ceny bytů klesají a hodlají v tom pokračovat*, HYPOINDEX [online], [cit. 02.04.2012]
< <http://www.hypindex.cz/ceny-bytu-klesaji-a-hodlaji-v-tom-pokracovat> >
32. PATRIA FINANCE, *Data a prognózy - HDP ČR* [online], [cit. 02.04.2012]
< <http://www.patria.cz/ekonomika/ukazatel/hdp.html> >
33. ČNB, *Aktuální prognóza ČNB*, [online], [cit. 02.02.2012]
< <http://www.patria.cz/ekonomika/ukazatel/hdp.html> >
34. HYPOINDEX, *LTV (Loan to Value)*, [online], [cit. 21.04.2009]
< <http://www.hypindex.cz/nastroje/slovnicek/ltv/> >
35. STUHLÍK, Jan. *Co dělat, aby vás variabilní hypotéka nezruinovala*, [online], [cit. 22.06.2010]
< <http://www.penize.cz/hypoteky/83197-co-delat-aby-vas-variabilni-hypoteka-nezruinovala> >
36. SVAČINA, Luboš. *V čem je výjimečná GE Money Bank?* [online], [cit. 04.03.2011]
< <http://www.hypindex.cz/v-čem-je-vyjimecna-ge-money-bank> >
37. E15, *Na anonymních vkladních knížkách zůstávají miliardy*, [online], [cit. 12.1.2012]
< <http://zpravy.e15.cz/byznys/finance-a-bankovnictvi/na-anonymnich-vkladnich-knizkach-zustavaji-miliardy-733600> >
38. HAVLINGEROVÁ, Jana, ZAVADILOVÁ, Tereza, ZÁRUBA, Igor. *Rok bez peněz*, E15, , [online], [cit. 2.1.2012]
< <http://zpravy.e15.cz/domaci/ekonomika/rok-bez-penez-730033> >
39. ZÁMEČNÍK, Petr. *Znamení roku 2008: Hypoteční krize*, HYPOINDEX, [online], [cit. 31.12.2008]
< <http://www.hypindex.cz/znameni-roku-2008-hypotecni-krize/> >

40. HRUŠOVÁ, Monika. *Česká spořitelna snižuje úrokové sazby u hypoték*, HYPOINDEX, [online], [cit. 07.09.2011]
< <http://www.hypoindex.cz/ceska-sporitelna-snizuje-urokove-sazby-u-hypotek/>>
41. DLOUHÁ, Petra. *Raiffeisenbank přes noc přitvrdila pravidla hypoték. Jak zareagují další banky*, Peníze.cz, [online], [cit. 22.12.2011]
< <http://www.penize.cz/hypoteky/227113-raiffeisenbank-pres-noc-pritvrdila-pravidla-hypotek-jak-zareaguji-dalsi-banky>>
42. DLOUHÁ, Petra. *Raiffeisenbank klientům nabízí výhody za to, že dobrovolně odejdou*, Fin Expert, [online], [cit. 7. 2. 2012]
< <http://finexpert.e15.cz/raiffeisenbank-klientum-nabizi-vyhody-za-to-ze-dobrovolne-odejdou>>
43. KRUNTORÁD, Jan, *Nastala v ČR hypoteční krize?* Hospodářské noviny, [online], [cit. 15. 10. 2008]
< <http://www.gpf.cz/nastala-v-cr-hypotecni-krize>>
44. SUNEGA, Petr. *Proč americká hypoteční krize pravděpodobně neohrozí český hypoteční trh?* Socioweb, [online], [cit. 05. 2008]
< <http://www.gpf.cz/nastala-v-cr-hypotecni-krize>>

6.4 Oficiální dokumenty

45. ZÁKON O DLUHOPISECH, č. 190/2004. Sb. (částka 63) z 1. dubna 2004 v části o *hypotečních zástavních listech* (§28 - 32)
46. ČNB, *Obsah vyhlášky č. 123/2007 Sb., ve znění vyhlášky č. 282/2008 Sb.* [online], [cit. 02. 03. 2010]
< http://www.cnb.cz/cs/legislativa/predpisy_bd/obezretne_podnikani/obsah.html>
47. ZÁKON O BANKÁCH č. 21/1992 Sb., § 12a *Kapitál* [online]
< http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/zakony/download/zakon_o_bankach.pdf>

48. ZÁKON O SPOTŘEBITELSKÉM ÚVĚRU, č. 145/2010 Sb. ze dne 21. dubna 2010 o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů [online] < http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_spotr_uver_aktualne_57562.html >

6.5 Další zdroje

49. SADIL, Jan. *Je optimismus na místě?* Hypoteční banka, konference SmithNovak - Hypotéka 2011, 5.10.2011
50. MERTLÍK, Pavel. *Ekonomika a finanční trhy v r. 2012 růst - inflace - úroky – kurzy ... aneb je zde další krize?* Raiffeisen BANK, konference SmithNovak - Hypotéka 2011, 5.10.2011
51. OBEŠLO, Stanislav. *Distribucní kanály*, GEPARD FINANCE, konference SmithNovak - Hypotéka 2011, 5.10.2011
52. PAPOUŠKOVÁ, Radomíra. *PRODUKTOVÝ VÝVOJ - Význam a co jej ovlivňuje*, UniCredit Bank, konference SmithNovak - Hypotéka 2011, 5.10.2011
53. FIŠER, Zbyněk. *Výzvy a příležitosti v řízení rizik hypoték*, Česká spořitelna, konference SmithNovak - Hypotéka 2011, 5.10.2011
54. OSTATEK, Libor. *Transformace financování bydlení*, GOLEM FINANCE, konference SmithNovak - Hypotéka 2011, 5.10.2011
55. OPLTOVÁ, Radka. *Legislativní a regulační změny v oblasti hypotečního úvěrování*, Česká bankovní asociace, konference SmithNovak - Hypotéka 2011, 5.10.2011
56. OSTATEK, Libor, HÁLEK, Patrik, SVAČINA, Luboš. *Inovace, realita a budoucnost financování bydlení v ČR*, odborné fórum HYPOEXPERT 2011, 16.9.2011
57. CYBURT, Piotr. *How the financial crisis and CRD IV will influence funding mortgages in CEE countries ?* BRE Bank Hipoteczny, 16.1.2012
58. HYPOEXPERT, *Analýza vývoje trhu 04*, 14. 11.2011

6.6 Seznam obrázků

Obrázek č. 1 : Konstrukce úrokové sazby, Zdroj: IRCINGOVÁ leden 2009	10
Obrázek č. 2 : Konstrukce úrokové sazby u hypotéky s variabilní úrokovou sazbou ZDROJ: BENDA Tomáš, IRCINGOVÁ Dagmar, interní materiály UCB	11
Obrázek č. 3 : Ukázka koridoru pro BMR, Pramen: BENDA Tomáš, školící prezentace pro úvěrové bankéře UniCredit Bank	12
Obrázek č. 4 : Rozdíl ve splácení úroků a jistiny, Pramen: BENDA Tomáš, školící prezentace pro úvěrové bankéře UniCredit Bank	13
Obrázek č. 5 : Objem poskytnutých úvěrů v Polsku. ZDROJ: EMF/ECBC, Pramen: CYBURT, Piotr. <i>How the financial crisis and CRD IV will influence funding mortgages in CEE countries ?</i>	19
Obrázek č. 6 : Vývoj maďarského forintu vzhledem k dolaru, švýcarskému franku a euru, ZDROJ: Google Finance	19
Obrázek č. 7 : Objem poskytnutých úvěrů v Maďarsku. ZDROJ: EMF/ECBC.....	20
Obrázek č. 8 : Poměr cizoměnových úvěrů v jednotlivých zemích.. ZDROJ: National banks and bank regulators, Fitch, Pramen: CYBURT, Piotr. <i>How the financial crisis and CRD IV will influence funding mortgages in CEE countries ?</i>	20
Obrázek č. 9 : Země dominující v poskytování úvěrů v CHF. ZDROJ: National banks and bank regulators, Raiffeisen RESEARCH, Pramen: CYBURT, Piotr. <i>How the financial crisis and CRD IV will influence funding mortgages in CEE countries ?</i>	21
Obrázek č. 10 : Dlouhodobý vývoj objemu HÚ a SÚ ZDROJ: MMR, Banky a stavební spořitelny, hypindex.cz, GOLEM FINANCE	37
Obrázek č. 11 : Vývoj tržních podílů stavebních spořitelen v poskytnutých úvěrech ZDROJ: HYPOEXPERT 2011	37
Obrázek č. 12 : Poměr hypoték a úvěrů ze stavebního spoření v čase ZDROJ: HYPOEXPERT 2011	38
Obrázek č. 13 : Vývoj hypotečních tržních podílů v časové řadě, Zdroj: HYPOEXPERT 2011	39
Obrázek č. 14 : Srovnávací tabulka, ZDROJ: ČERNÝ Aleš, expertní rozhovory	40
Obrázek č. 15 : Odhad podílu produkce přes pobočky a přes externí partnery, ZDROJ: OSTATEK Libor	44
Obrázek č. 16 : Závislost produkce hypotečních úvěrů na HDP, Zdroj: HYPOINDEX.....	46
Obrázek č. 17 : Zadluženost domácností a úvěry v selhání, ZDROJ: ČNB	47
Obrázek č. 18 : Poměr zadlužení domácností k DPH, 2009, Zdroj: Hypostat	47
Obrázek č. 19 : Hypoteční dluhy na hlavu, 2009, Zdroj: Hypostat	48
Obrázek č. 20 : Hodnoty PRIBORu a úrokových sazeb, Zdroj: HYPOINDEX, ČNB	49
Obrázek č. 21 : Vývoj 12M PRIBORU, 3Y SWAP, 5Y SWAP a 10Y SWAP, ZDROJ: Patria,	50

Obrázek č. 22 : Vliv sazby na produkci hypoték a úvěrů ze stavebního spoření, Zdroj: Hypoteční Banka.....	50
Obrázek č. 23 : Vývoj cen nemovitostí, Zdroj: Česká Spořitelna,	51
Obrázek č. 24 : Index dostupnosti bydlení, Zdroj: HYPOEXPERT	53
Obrázek č. 25 : <i>Aktuální prognóza ČNB</i> ZDROJ: ČNB 02. 02.2012.....	54
Obrázek č. 26 : Dlouhodobý vývoj sazeb, Zdroj: ČNB, Banky, Hypoindex, Golem Finance	55
Obrázek č. 27 : Pravděpodobnost defaultu, ZDROJ: Zdroj: FIŠER, Zbyněk. <i>Výzvy a příležitosti v řízení rizik hypoték</i> , Česká spořitelna	57
Obrázek č. 28 : Rozdíl sazeb podle LTV ZDROJ: Hypoexpert 2011	58
Obrázek č. 29 : Srovnání cen dražených nemovitostí 2009 - 2011, Zdroj: FIŠER, Zbyněk. <i>Výzvy a příležitosti v řízení rizik hypoték</i> , Česká spořitelna	58
Obrázek č. 30 : Recovery Rate dle LTV, Zdroj: FIŠER, Zbyněk. <i>Výzvy a příležitosti v řízení rizik hypoték</i> , Česká spořitelna	59
Obrázek č. 31 : Ukázka degresivního splácení. ZDORJ: Callido finance	63
Obrázek č. 32 : Ukázka forward mortgage, ZDROJ: HYPOEXPERT 2011	64
Obrázek č. 33 : Vývoj sazby pětileté fixace a 3M PRIBORU, ZDROJ: ČNB a HYPOINDEX	65
Obrázek č. 34 : Vývoj 1M, 3M a 12M PRIBORU, ZDROJ: ČNB	65
Obrázek č. 35 : Model: volba mezi variabilní hypotékou a pětiletou fixací, ZDROJ: ČERNÝ Aleš.....	67
Obrázek č. 36 : Tabulka poměru splácení úroků a jistiny, ZDROJ: ČERNÝ Aleš	67
Obrázek č. 37 : Graf poměru splácení úroků a jistiny, ZDROJ: ČERNÝ Aleš.....	68
Obrázek č. 38 : Model: volba mezi variabilní hypotékou a pětiletou fixací – rozdíl 1%, ZDROJ: ČERNÝ Aleš	68
Obrázek č. 39 : Model: volba mezi variabilní hypotékou a pětiletou fixací – rozdíl 0,5%, ZDROJ: ČERNÝ Aleš	69
Obrázek č. 40 : Model: volba mezi variabilní hypotékou a pětiletou fixací – bez rozdílu, ZDROJ: ČERNÝ Aleš	69
Obrázek č. 41 : Ukázka CAP hypotéky, ZDROJ: OSTATEK Libor	70
Obrázek č. 42 : Podíl fixací a hypoték s variabilní úrokovou sazbou v objemu produkce , ZDROJ: HYPOINDEX.....	71
Obrázek č. 43 : Podíl fixací a hypoték s variabilní úrokovou sazbou v procentech, ZDROJ: HYPOEXPERT 2011	71
Obrázek č. 49 : Data a prognózy - HDP ČR ZDROJ: Patria.cz	91

7 PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – model č. 1



UniCredit Bank

HODNOCENÍ ÚVĚROVĚ SOLVENTNOSTI - HYPO

Pracovník:

ZÁKLADNÍ DATA ÚVĚROVÉHO PŘÍPADU			
jméno a příjmení žadatele			
datum narození			
druh financované nemovitosti	<input type="checkbox"/> byt	<input type="checkbox"/> rodinný dům	<input type="checkbox"/> bytový dům
	<input type="checkbox"/> pozemek	<input type="checkbox"/> ostatní	
požadovaná výše úvěru v Kč			1,600,000 Kč
požadovaná délka úvěru v letech			25
úroková sazba			2.50%
měsíční splátka v Kč			7,178 Kč

POSOUZENÍ BONITY KLIENTA			
Čisté měsíční příjmy ⁹			
	žadatele	spolužadatele	
1 příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky	20,000 Kč		
2 příjmy z podnikání			
3 příjmy z jiné samostatně výdělečné činnosti			
4 příjmy z kapitálového majetku			
5 příjmy z pronájmu			
6 příjmy ostatní (důchody, sociál. dávky, výživné, ap.)			
7 celkem	20,000 Kč	0 Kč	
8 Čisté měsíční příjmy celkem		20,000 Kč	
Čisté měsíční výdaje			
9 náklady na domácnost dle počtu osob	1 člen domácnosti Praha	3,400 Kč	
10 náklady na osoby	Dospělí 1 osoba v Praze	Děti do 15 let žádné dítě	4,100 Kč
11 pojištění: nemovitosti			0 Kč
12 životní / úrazové			0 Kč
13 úvěru			0 Kč
14 ostatní			0 Kč
15 spoření: stavební			0 Kč
16 penzijní			0 Kč
17 ostatní			0 Kč
18 pravidelné splátky: úvěr / půjčka			0 Kč
19 leasing			0 Kč
20 výživné			0 Kč
21 ostatní			0 Kč
22 nařízené srážky ze mzdy			0 Kč
23 ostatní (školné, kurzovné apod.)			0 Kč
24 Čisté měsíční výdaje celkem			7,500 Kč
25 Měsíční disponibilní prostředky (ř.8- ř.24)			12,500 Kč
26 Měsíční splátka úvěru			7,178 Kč
27 Finanční rezerva (ř.25 - ř.26)			5,322 Kč
28 Debt ratio			57.42%

Příloha č. 2 – model č. 2


UniCredit Bank
HODNOCENÍ ÚVĚROVĚ SOLVENTNOSTI - HYPO

Pracovník:

ZÁKLADNÍ DATA ÚVĚROVÉHO PŘÍPADU	
jméno a příjmení žadatele	
datum narození	
druh financované nemovitosti	<input type="checkbox"/> byt <input type="checkbox"/> rodinný dům <input type="checkbox"/> bytový dům <input type="checkbox"/> pozemek <input type="checkbox"/> ostatní
požadovaná výše úvěru v Kč	1,600,000 Kč
požadovaná délka úvěru v letech	25
úroková sazba	5.60%
měsíční splátka v Kč	9,921 Kč

POSOUZENÍ BONITY KLIENTA		
Čisté měsíční příjmy ^{d)}		
	žadatele	spolužadatele
1	příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky	20,000 Kč
2	příjmy z podnikání	
3	příjmy z jiné samostatně výdělečné činnosti	
4	příjmy z kapitálového majetku	
5	příjmy z pronájmu	
6	příjmy ostatní (důchody, sociál. dávky, výživné, ap.)	
7	celkem	20,000 Kč
8	Čisté měsíční příjmy celkem	20,000 Kč
Čisté měsíční výdaje		
9	náklady na domácnost dle počtu osob <input type="text" value="1 člen domácnosti Praha"/>	3,400 Kč
10	náklady na osoby <input type="text" value="Dospělí 1 osoba v Praze"/> <input type="text" value="Děti do 15 let žádné dítě"/>	4,100 Kč
11	pojištění: nemovitosti	0 Kč
12	životní / úrazové	0 Kč
13	úvěru	0 Kč
14	ostatní	0 Kč
15	spoření: stavební	0 Kč
16	penzijní	0 Kč
17	ostatní	0 Kč
18	pravidelné splátky: úvěr / půjčka	0 Kč
19	leasing	0 Kč
20	výživné	0 Kč
21	ostatní	0 Kč
22	nařízené srážky ze mzdy	0 Kč
23	ostatní (školné, kurzovné apod.)	0 Kč
24	Čisté měsíční výdaje celkem	7,500 Kč
25	Měsíční disponibilní prostředky (ř.8- ř.24)	12,500 Kč
26	Měsíční splátka úvěru	9,921 Kč
27	Finanční rezerva (ř.25 - ř.26)	2,579 Kč
28	Debt ratio	79.37%

Příloha č. 3 – model č. 3


UniCredit Bank
HODNOCENÍ ÚVĚROVĚ SOLVENTNOSTI - HYPO

Pracovník:

ZÁKLADNÍ DATA ÚVĚROVÉHO PŘÍPADU			
jméno a příjmení žadatele			
datum narození			
druh financované nemovitosti	<input type="checkbox"/> byt	<input type="checkbox"/> rodinný dům	<input type="checkbox"/> bytový dům
	<input type="checkbox"/> pozemek	<input type="checkbox"/> ostatní	
požadovaná výše úvěru v Kč			1,600,000 Kč
požadovaná délka úvěru v letech			25
úroková sazba			8.20%
měsíční splátka v Kč			12,562 Kč

POSOUZENÍ BONITY KLIENTA			
Čisté měsíční příjmy ^{d)}			
	žadatele	spolužadatele	
1 příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky	20,000 Kč		
2 příjmy z podnikání			
3 příjmy z jiné samostatně výdělečné činnosti			
4 příjmy z kapitálového majetku			
5 příjmy z pronájmu			
6 příjmy ostatní (důchody, sociál. dávky, výživné, ap.)			
7 celkem	20,000 Kč	0 Kč	
8 Čisté měsíční příjmy celkem		20,000 Kč	
Čisté měsíční výdaje			
9 náklady na domácnost dle počtu osob	1 člen domácnosti Praha	3,400 Kč	
10 náklady na osoby	Dospělí 1 osoba v Praze	Děti do 15 let žádné dítě	4,100 Kč
11 pojištění: nemovitosti			0 Kč
12 životní / úrazové			0 Kč
13 úvěru			0 Kč
14 ostatní			0 Kč
15 spoření: stavební			0 Kč
16 penzijní			0 Kč
17 ostatní			0 Kč
18 pravidelné splátky: úvěr / půjčka			0 Kč
19 leasing			0 Kč
20 výživné			0 Kč
21 ostatní			0 Kč
22 nařízené srážky ze mzdy			0 Kč
23 ostatní (školné, kurzovné apod.)			0 Kč
24 Čisté měsíční výdaje celkem			7,500 Kč
25 Měsíční disponibilní prostředky (ř.8- ř.24)			12,500 Kč
26 Měsíční splátka úvěru			12,562 Kč
27 Finanční rezerva (ř.25 - ř.26)			-62 Kč
28 Debt ratio			100.49%

Příloha č. 4 – Dotazník

Aleš Čemý

Dotazník pro účely diplomové práce

Téma: Dopady hypoteční krize na poskytování úvěrů v ČR

Pozn. Hypoteční krizi míněna krize v USA, která zapříčinila Finanční krizi v roce 2008.

Otázky:

Jak hodnotíte projev hypoteční krize v USA?

Jak vnímáte projev hypoteční krize na poskytování úvěrů v ČR z hlediska intenzity?

Omezily některé banky v ČR úvěrování? Pokud ano, které a jakým způsobem?

Změnily se podmínky schvalování hypotečních úvěrů? Pokud ano, jaké?

Došlo k omezení LTV?

Omezilo se poskytování hypotečních úvěrů bez nutnosti prokazování příjmu?

Jaké banky poskytují hypotéky bez prokazování příjmů nyní?

Byly nějaké banky, které by v rámci roku 2009 dále poskytovaly vysoké LTV (100%)?

Jak rychle banky reagovaly?

Měla tato situace vliv na výši úrokových sazeb hypotečních úvěrů?

Zhoršila se dostupnost hypotečního úvěru?

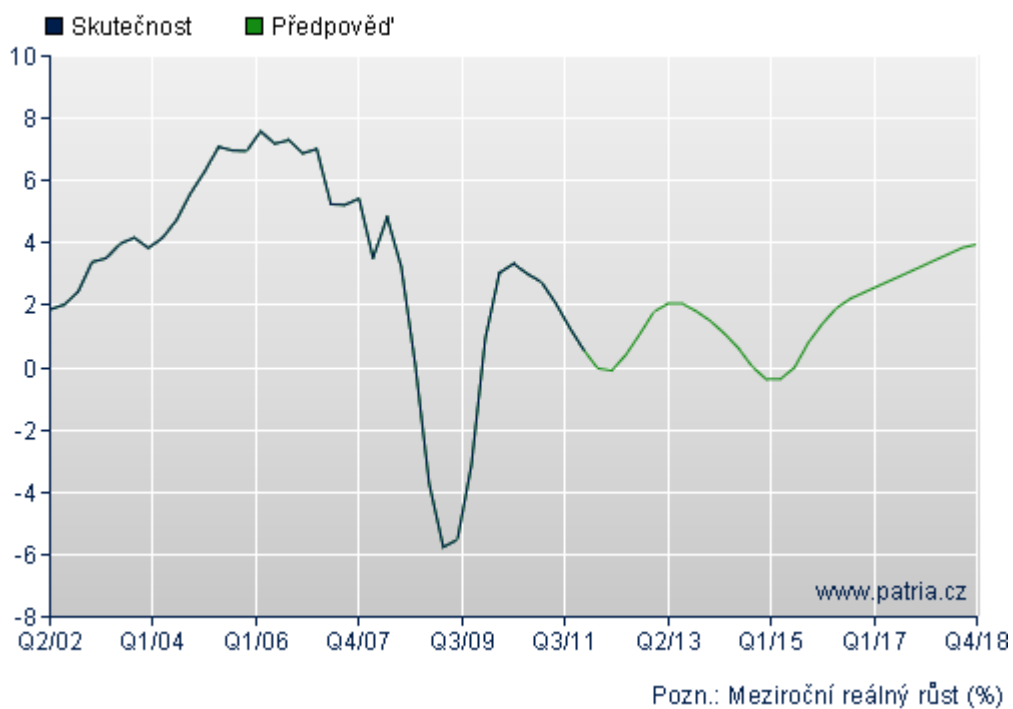
Měla krize vliv na cenu nemovitostí v ČR?

Kdy se situace uklidnila?

.....
Místo, datum

.....
podpis
Jméno, příjmení:
Funkce:
Společnost:

Příloha č. 5 – prognóza HDP



Obrázek č. 44 : Data a prognózy - HDP ČR ZDROJ: Patria.cz