

Bankovní rizika spojená s poskytováním hypotečních úvěrů v kontextu vývoje cen nemovitostí

Bakalářská práce

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Alena Melicharová, Ph.D

Vypracovala:

Petra Vyhnálková

Brno 2015

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto práci: **Bankovní rizika spojená s poskytováním hypotečních úvěrů v kontextu vývoje cen nemovitostí** vypracovala samostatně a veškeré použité prameny a informace jsou uvedeny v seznamu použité literatury. Souhlasím, aby moje práce byla zveřejněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s platnou *Směrnicí o zveřejňování vysokoškolských závěrečných prací*.

Jsem si vědoma, že se na moji práci vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., autorský zákon, a že Mendelova univerzita v Brně má právo na uzavření licenční smlouvy a užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 Autorského zákona.

Dále se zavazuji, že před sepsáním licenční smlouvy o využití díla jinou osobou (subjektem) si vyžádám písemné stanovisko univerzity o tom, že předmetná licenční smlouva není v rozporu s oprávněnými zájmy univerzity, a zavazuji se uhradit případný příspěvek na úhradu nákladů spojených se vznikem díla, a to až do jejich skutečné výše.

V Brně dne 20. 5. 2015

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucí mé bakalářské práce Ing. Aleně Melicharové Ph.D. za její cenné připomínky a odborné rady, kterými přispěla k vypracování této práce.

Abstrakt

Bakalářská práce s názvem „Bankovní rizika spojená s poskytováním hypotečních úvěrů v kontextu vývoje cen nemovitostí“ je vytvářena s cílem vymezení požadavků na řízení bankovních rizik s ohledem na jejich ovlivnění vývojem cen nemovitostí. V práci jsou nejprve teoreticky identifikována bankovní rizika, poté je zde uvedena analýza vývoje cen nemovitostí a to, jak ceny nemovitostí ovlivňují jednotlivá bankovní rizika. Na závěr jsou uvedena doporučení pro banky ve snaze o minimalizaci rizik.

Klíčová slova

Bankovní riziko, cena nemovitosti, hypoteční úvěr, centrální banka, dohled, likvidita, úroková sazba.

Abstract

The bachelor thesis „Bank's risks interconnected with rendition of mortgage loans in connection with the development of real estate prices“ is created with the goal of definition of the demands on controlling bank's risks considering their affection by the development of real estate prices. Firstly, there are theoretically identified bank's risks. Further, there is placed an analysis of price development on the real estate market and how the development influences certain bank's risks. At the end of the thesis, there are mentioned recommendations for banks in an effort to minimize the risks.

Keywords

Bank risk, property price, mortgage loan, central bank, control, liquidity, interest rate.

Obsah

1	Úvod	10
2	Cíl a metodika práce	11
3	Literární přehled	13
3.1	Vymezení pojmů banka a bankovní sektor	13
3.2	Regulace a dohled bankovního sektoru.....	14
3.2.1	Důvody potřeby státní regulace	16
3.3	Dohled nad bankovním sektorem v ČR.....	18
3.3.1	Metody dohledu	18
3.3.2	Bankovní licence.....	19
3.4	Hypoteční úvěr	20
3.5	Bankovní rizika	21
3.5.1	Úvěrové riziko	22
3.5.2	Úrokové riziko	24
3.5.3	Riziko likvidity	26
3.5.4	Systémové riziko	27
3.5.5	Povinnosti bank ve snaze minimalizace rizik	28
4	Praktická část a výsledky práce	29
4.1	Vývoj cen nemovitostí v ČR.....	29
4.2	Spojení rizik a vývoje cen nemovitostí.....	33
4.2.1	Úvěrové riziko	34
4.2.2	Úrokové riziko	37
4.2.3	Riziko likvidity	40
4.2.4	Systémové riziko	42
5	Diskuze	44

6	Závěr	47
7	Seznam použité literatury	49
7.1	Monografie	49
7.2	Zákony a vyhlášky	49
7.3	Internetové zdroje	50

Seznam obrázků

Obr. 1	Vliv změny úrokových sazeb na změnu čistého úrokového výnosu	25
Obr. 2	<i>Vývoj cen nemovitostí v ČR v letech 2005-2013 (rok 2010=100)</i>	29
Obr. 3	<i>Vývoj HDP v ČR (2005=100)</i>	30
Obr. 4	<i>Vývoj tempa růstu cen nemovitostí</i>	32
Obr. 5	<i>Vývoj cen nemovitostí (data počítána pomocí HB indexu)</i>	33
Obr. 6	<i>Ukazatel podílu ceny bytu a mzdy</i>	36
Obr. 7	<i>Vývoj úrokových sazeb z hypotečních úvěrů v letech 2003-2014 Z</i>	39
Obr. 8	<i>Marže z bankovních úvěrů domácnostem na bydlení (v procentních bodech p. a.)</i>	40
Obr. 9	<i>Vývoj 2týdenní repo sazby</i>	41

Seznam tabulek

Tab. 1	Dopady na banku plynoucí z rozhodnutí o poskytnutí úvěru	23
Tab. 2	Průměrné úrokové sazby hypoték dle délky fixace	38

1 Úvod

V dnešní, stále více modernizované době se nenajde téměř nikdo, kdo by se nedostal do styku s bankovním sektorem. Ať už jde o založení a správu běžného účtu, využití úvěru nebo pojištění, každý se dříve či později s bankovním sektorem a jeho dílčími částmi setká. Často právě potřeba vlastnického bydlení přivádí klienty bankám za účelem dohodnutí podmínek poskytnutí hypotečního úvěru. Potřeba bydlení je důležitou součástí životů všech lidí a většinou je jí věnována podstatná část jejich výdajů. Velké množství lidí raději splácí jistinu s úroky hypotečního úvěru, který jim v konečném výsledku zajistí vlastnictví nemovitosti, před měsíčním placením nájemného. Investice do vlastního bydlení je uznávána jako stabilní, přínášející zisk a jako záruka jistoty do budoucna.

Ne vždy jsou však ceny nemovitostí stabilní tak, jak by si jejich majitelé přáli. Nemusíme nijak daleko do minulosti, abychom si připomněli výrazný propad cen nemovitostí, který byl způsobený splasknutím realitní bubliny na trhu USA a úspěšil tak splasknutí spekulativních bublin na dalších trzích. V ČR se vlivem finanční krize z amerického trhu objevila krize hospodářská, jejímž jedním z následků byl také pokles cen nemovitostí. Přestože se zde krize neprojevila v celé své možné síle, je důležité vědět o hrozbách, které s sebou vývoj cen nemovitostí přináší a čím je ovlivněn. Vlivem splasknutí realitní bubliny nejsou ohroženy pouze ceny nemovitostí, ale také výše nezaměstnanosti, inflace, HDP a další sociálně-ekonomické faktory.

V samotné práci se však budu zabývat vlivem vývoje cen nemovitostí na bankovní rizika, která ohrožují jak jednotlivé banky působící na trhu hypotečních úvěrů, tak celou stabilitu zdejší ekonomiky. Je však nutné mít na mysli, že také samotné banky mohou svým chováním ovlivnit ceny nemovitostí a proto je důležité, aby své činnosti regulovaly ve snaze minimalizace bankovních rizik.

2 Cíl a metodika práce

Cílem mé práce je vymezení požadavků na řízení bankovních rizik, která vznikají při poskytování hypotečních úvěrů a jsou ovlivňována vývojem cen nemovitostí České republiky.

V první části práce bude rozebráno téma bankovníctví, hypotečních úvěrů a bankovních rizik. Bankovní rizika zde budou probrána v kontextu vývoje cen nemovitostí, které jsou svázána hypotečními úvěry, proto v práci nejsou uvedena všechna rizika, která působí na finanční instituce vystupující na trhu hypotečních úvěrů, ale pouze ta, která jsou nejvíce ovlivněna vývojem tuzemských cen nemovitostí. Je to riziko úvěrové, úrokové, likvidity a systémové. Vynechanými riziky jsou operační, právní či měnové. Operační riziko je způsobováno zaměstnanci a nemůže být přímo ovlivněno vývojem cen nemovitostí, stejně jako riziko právní, které je spojeno s úpravami legislativy. Měnové riziko je součástí rizika tržního, z něhož v práci bude popsáno riziko úrokové. Měnové riziko je způsobováno změnami kurzů mezi měnami. Všechna popisovaná rizika mohou působit na finanční instituce společně a dokonce samy sebe ovlivňovat, proto kromě samostatné analýzy každého z nich se podíváme na jejich vzájemné vazby. Právě úvěrové riziko je jedním z rizik, které nejvíce působí na rizika ostatní.

Teoretická část je z velké části zpracována pomocí odborné literatury z oblasti bankovníctví, která se zaměřuje na problematiku bankovních rizik. Informace týkající se hypotečních úvěrů a celého bankovního sektoru budou převzány ze zákonů č. 21/1992 Sb., o bankách a č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, kde se vyskytují všechny významné právní normy, kterými se finanční instituce působící v sektoru hypotečních úvěrů musí řídit.

Dále bude provedena analýza cen nemovitostí v České republice a prozkoumání důvodů, které mohou za daný vývoj cen nemovitostí. Tyto faktory rozděluje E. Kašša (2013) na ty, které ovlivňují poptávku a na ty, které působí na nabídku nemovitostí. Poptávkové faktory jsou pak dále členěny na sociálně demografické, ekonomické a finanční ukazatele. Z nabídkových faktorů se často uvádí např. ceny stavebních prací nebo ceny stavebních pozemků. Zjištění vlivů působících na ceny nemovitostí umožňuje odhadnout základní tendence vývoje cen nemovitostí v budoucnosti a lépe tak navrhnout doporučení pro řízení bankovních rizik.

V dalším kroku půjde o identifikaci jednotlivých rizik a vymezení dopadu vývoje cen nemovitostí na ně. Vývoj cen nemovitostí českého trhu byl v posledních 10 letech ovlivněn zahraniční situací, proto bude provedena komparace také se zahraničními trhy nemovitostí. Cenový vývoj nemovitostí se v některých zemích

ubíral jiným směrem než v České republice. Nejvíce postiženy byly státy jako Irsko nebo Španělsko. Na závěr proběhne formulace doporučení pro řízení bankovních rizik ve snaze jejich minimalizace. Data pro tuto část budou sbírána především z Českého statistického úřadu nebo různých zpráv vydávaných Českou národní bankou. Pro ucelení problematiky budou využity také internetové zdroje podávající zprávu o aktuálním stavu české ekonomiky.

3 Literární přehled

3.1 Vymezení pojmů banka a bankovní sektor

Stanislav Polouček a kol. (2006, s. 14) uvádí jednoduchou definici bank: „*Banky jsou finanční instituce, které přijímají depozita a poskytují úvěry. Přestože se jedná na straně jedné o definici velice zjednodušenou, je na druhou stranu velice výstižná, postihující klíčové aktivity bank.*“

Podle zákona o bankách (zákon č. 21/1992 Sb. o bankách, §1, odst. 1) jsou banky definovány jako: „*akciové společnosti se sídlem v České republice, které a) přijímají vklady od veřejnosti, b) poskytují úvěry, a které k výkonu činností podle písmen a) a b) mají bankovní licenci*“.

V České republice je dvoustupňový bankovní sektor, který rozděluje banky na centrální a komerční. Centrální banka je v ČR zastoupena Českou národní bankou (ČNB) a dohlíží na ostatní komerční banky (KB). ČNB je řídicím centrem, které se stará o celý bankovní sektor. Jejím úkolem je regulace činností ostatních bank, provádění měnové politiky či zastupování České republiky v mezinárodních finančních institucích (např.: Evropská centrální banka). Komerční banky pak zajišťují služby pro jednotlivé klienty představované fyzickými nebo právníckými osobami. Provádí aktivní (přijímání vkladů) a pasivní obchody (poskytování úvěrů).

Do bankovního sektoru zahrnuje Vlasta Kašparovská a kol. (2006, s. 2) kromě činností vykonávaných jednotlivými bankami i samotné založení a ukončení bankovní činnosti nebo určování a plnění podmínek pro její výkon.

Provoz banky je podmíněn značným množstvím legislativních norem a nařízeních. Vlasta Kašparovská a kol. (2006, s. 2) uvádí 3 formy úpravy činnosti bank. Jsou to legislativní předpisy, závazné dokumenty a interní předpisy.

Legislativní předpisy jsou shrnuty v zákoně č. 21/1992 Sb. o bankách. Tento zákon má v sobě zahrnuty předpisy Evropské unie a upravuje vztahy související s činností českých i zahraničních bank na území České republiky. Dále spravuje činnosti českých obchodních bank v zahraničí.

Závazné dokumenty vydává centrální banka, v České republice tedy Česká národní banka, a slouží k regulaci bankovního sektoru. Řízena je například oblast likvidity a rezerv bank nebo struktura a velikost jejich kapitálu. Jsou to otázky týkající se všech bank na území ČR.

Poslední skupinou jsou interní dokumenty, které si udává každé představenstvo banky samostatně. Je zde určen směr rozvoje a strategie banky. Zde mají jednotlivé banky možnost získat konkurenční výhodu a odlišit se od ostatních.

Pravidla upravující činnosti v rámci sektoru jsou neustále aktualizované. Jako příklad si můžeme uvést návrh novely zákona o bankách, který vytváří Ministerstvo financí tak, aby se přibližovalo zákonům Evropské unie. V návrhu novely se projednávají pravidla poskytování veřejné pomoci bankám v problémech. Pomoc bankám by měla zabránit nedostatkům zapříčiňující finanční nestabilitu jednotlivých bank i celého finančního systému ČR. (Zpráva o výkonu dohledu nad finančním trhem v roce 2013, 2014)

I ČNB aktualizuje a vydává nové směrnice regulující činnost v bankovním sektoru, které jsou vytvářené na základě návrhů vzniklých na úrovni Evropské komise nebo Evropského parlamentu. (Zpráva o výkonu dohledu nad finančním trhem v roce 2013, 2014)

3.2 Regulace a dohled bankovního sektoru

Bankovníctví je a jistě v budoucnu i bude vysoce regulovaným odvětvím. Stanislav Polouček a kol. (2006, s. 443) to zdůvodňují potřebou stabilního bankovního sektoru pro stabilitu ekonomiky jako celku a tím, že obchodní banky hospodaří převážně s cizími zdroji.

Bankovní sektor může být regulován dvěma způsoby. Prvním je automatická regulace ze strany trhu (tržní regulace). Druhým způsobem je regulace státem, pomocí administrativních opatření. „*Bankovní regulace ze strany vlády nebyla cílená, ale vznikala v mnoha případech jako reakce na úpadky jednotlivých bank a bankovní krize. Úpadky banky a bankovní krize nejsou typickým jevem jenom pro nově se rozvíjející trhy, ale objevují se i ve standardních tržních ekonomikách.*“ (Stanislav Polouček a kol., 2006, s. 443)

S myšlenkou potřeby státní regulace přišel J. M. Keynes (1883-1946), který na rozdíl od klasických ekonomů nepředpokládal pružnost cen na trhu a tedy ani samoregulační schopnost trhu. Z pohledu Keynesovy teorie byla popřena teorie Adama Smitha, který se domníval, že existuje tzv. „neviditelná ruka trhu“ zajišťující fungování ekonomiky bez potřeby jakýchkoli státních zásahů a předpokládající,

že snaha jedinců o získání jejich blahobytu povede k blahobytu celkovému. Nová teorie Keynesa se rozšířila především v období 40. - 60. let 20. století, kdy se zdálo,

že zásahy státu do ekonomiky jsou přínosné a že stát může dobře povzbuzovat zaměstnanost a ekonomický růst. Od počátku 70. let 20. století se intervencionismus dostal do pozadí a byl nahrazen liberálnějšími směry, například monetarismem. (Václav Jurečka a kolektiv, s. 21)

V posledních letech se proti intervencionistickým předpokladům staví liberální myšlenky zastoupené například tzv. free bankingem. Tento systém obsahuje banky ve formě soukromých podniků, které nejsou ničím a nikým omezovány či regulovány a platí pro ně stejné podmínky, jako pro všechny ostatní soukromé společnosti. Vstup do odvětví není nijak omezován, je možný pro všechny. Činnost bank by pak byla ovlivňována především jejich pověstmi. (Zlaté rezervy, 2010-2015)

Bankovníctví současné doby je free bankingu zatím vzdálené, jelikož na trhu je stále důležitým subjektem centrální banka, která kontroluje množství peněz v oběhu. Smyslem svobodného bankovníctví je volná volba výběru bankovek jednotlivých bank. Banky mohou mít vlastní bankovky, nebo bankovky využívané více bankami. Bankovky by nejspíš byly v podobě směnek, které by byly směnitelné za podkladové peníze (např.: zlato nebo stříbro, které se již v minulosti osvědčily – jsou vzácné, dělitelné, trvanlivé). (Josef Tětek, 2014)

Dodnes jsou vedené diskuze o potřebě státních zásahů do ekonomiky, případně jejich míře a jistě ještě dlouho vedené budou. Kromě otázky, zda trh regulovat a v jaké míře se zde nachází další otázka, která se zabývá výběrem vhodných nástrojů regulace.

Jak tvrdí Stanislav Polouček a kol. (2006, s. 446): regulace může být přímá nebo nepřímá a je možné používat jak administrativní, tak ekonomické nástroje.

Jednotlivé nástroje lze rozdělit do 6 širokých skupin (Freixas X., Rochet J. C., 1998 in Stanislav Polouček a kol., 2006, s. 447):

- úrokové stropy na depozita,
- restrikce na bankovní licence (vstup do odvětví) a fúze,
- restrikce na portfolio,
- pojištění depozit,
- požadavky na kapitál,
- monitorování.

Jednotlivé nástroje pak můžeme považovat za pozitivní nebo negativní. Pozitivní opatření povzbuzují bankovní aktivity, přičemž ty negativní uvádějí výčet

zakázaných činností nebo nabídky nepovolených produktů. (Stanislav Polouček a kol., 2006, s. 447)

3.2.1 Důvody potřeby státní regulace

Mezi hlavní důvody pro vládní regulaci patří asymetrie informací, zneužití dominantního postavení, zneužití trhů a snaha o zamezení vzniku negativních externalit (systémového rizika). (Vlasta Kašparovská a kol., 2006, s. 36)

Asymetrie informací vzniká v situacích, kdy účastníci bankovních vztahů mají rozdílné informace, či se u jednotlivých účastníků liší objem nebo kvalita informací. Stanislav Polouček a kol. (2006, s. 445) píše, že: *„Problém asymetrických informací je v bankovníctví citlivější daleko více než v jiných odvětvích. Banky mají ve svých bilančních rozvahách neobchodovatelná aktiva (úvěry), ohodnocení kvality úvěrového portfolia bank a tedy rozlišení mezi dobrou a špatnou bankou je pro vkladatele (spotřebitele) obtížné. Ochraňovat je však třeba nejen vkladatele, ale spotřebitele obecně, neboť nečestnými bankovními praktikami při poskytování úvěrů aj. bankovních činnostech jsou postiženi nejen klienti příslušné banky, resp. klienti všech bank a finančních institucí, ale spotřebitelé obecně.“*

Důsledky asymetrických informací mají dvě podoby: morální hazard a nežádoucí výběr. Morální hazard je snaha o zvyšování užitku informovanějších subjektů na úkor méně informovaných subjektů. Nežádoucí výběr vzniká v případech, kdy subjekt z důvodu nedostatečných či nekvalitních informací zasáhne neočekávaná ztráta. Příkladem je situace, kdy lépe bonitní klienti banky jsou vytlačováni méně bonitními klienty. Z důvodu poskytování hypotečních úvěrů méně bonitním klientům zvýší banka úrokové sazby, jejichž růst odradí bonitnější klienty od uzavření úvěru. Tímto problémem se zabýval ve své práci Market for „Lemons“ G. Akerlof a přiblížil ho na příkladu trhu s ojetými automobily. V díle prokázal, že na trzích, na nichž mají prodávající lepší informace o kvalitě výrobku, může dojít k negativnímu výběru, který s sebou přinese zhoršenou kvalitu poskytovaných produktů. (Milan Sojka, 2002)

Snižování asymetrických informací lze provést pomocí zjišťování dodatečných informací o klientech banky. Hypoteční banky tak mohou rozdělit lépe své klienty do tzv. ratingových skupin a podle toho dále postupovat při určování podmínek pro poskytnutí hypotečního úvěru. Asymetrické informace mohou ve značné míře ovlivnit úvěrové riziko, proto budou ratingové skupiny více probrány právě v kapitole s ním.

Dominantní postavení nastává v situaci, kdy banka má takové postavení, jímž převyšuje ostatní konkurenci a zabraňuje spravedlivé hospodářské soutěži. Je zabráněno růstu kvality a množství poskytovaných služeb. Konkurence nemá ve své moci cokoli změnit a musí se přizpůsobovat bance s dominantním postavením. V oblasti poskytování hypotečních úvěrů jsou nejčastějším konkurenčním nástrojem úrokové sazby. V případě, kdy dominantní banka sníží své úrokové sazby, jsou nuceny i ostatní banky snížit je. V ČR však nemá žádná konkrétní banka dominantní postavení v poskytování hypotečních úvěrů. V roce 2012 byla bankou s největším tržním podílem 28,01 % Česká spořitelna, kterou s 25,5 % následovala Komerční banka. ČSOB se umístila na 3. místě 12,66 %. (Radek Bednařík, 2013)

Vlasta Kašparovská a kol. (2006, s. 38) zmiňují dvě kritéria měření dominantního postavení. Prvním kritériem je struktura trhu, kdy se řeší tržní podíly jednotlivých bank a jejich vzájemný poměr. Druhým kritériem je jednání a následek. Jednání se posuzuje pomocí bankovních aktivit (např. úroková a provizní politika banky), následně se hodnotí dopady předešlých aktivit na bankovní klienty a ostatní účastníky bankovního trhu.

S dominantním postavením souvisí také konkurenceschopnost komerčních bank. ČNB sleduje konkurenceschopnost s využitím např. Herfindahl-Hirschmannova nebo Lernerova indexu. Za jednotlivé produkty poskytované bankami je konkurenceschopnost zjišťována indexy koncentrace, jejichž vysoká úroveň konkurence na trhu hypotečních úvěrů z roku 2012 svědčí o tom, že vyloženě dominantní postavení nemá žádná z nich. (J. Bušek, et al., 2012)

Zneužití trhů nastává v případech využití neveřejných informací, s jejichž pomocí je možné dosáhnout lepších výsledků, než které by subjekt získal bez znalosti těchto informací. Další možností je zveřejnění nesprávných informací ostatním účastníkům na trhu. (Vlasta Kašparovská a kol., 2006, s. 38)

Negativními externalitami jsou označovány takové náklady, které jsou způsobeny třetí osobě, aniž by se tato osoba podílela na jejich vzniku, nebo jí byly placeny. Typickým příkladem je šíření finanční nákazy např. ve formě cenových bublin na trhu nemovitostí, které byly jedním z důvodů vzniku bankovní krize, která se na území ČR v roce 2008 vlila do krize hospodářské. (Petr Musílek, 2008) Nízké úrokové sazby způsobují zvyšování cen nemovitostí, jelikož je po nich vysoká poptávka. Nemovitosti jsou často nakupovány z důvodu spekulace, a dokud se najdou lidé, kteří jsou ochotni nemovitost koupit za neustále se zvyšující cenu, cenová bublina roste. Jelikož však nic nemůže růst neustále a ceny nemovitostí jsou již tak vysoké, že nikdo není ochoten nemovitost koupit, přestane se poptávka

zvyšovat a naopak začne prudce klesat. Velké množství vlastníků má nemovitosti nakoupené pomocí hypotečního úvěru, a jelikož rostly pouze ceny nemovitostí a ne nominální důchody domácnosti, klienti nejsou schopni své závazky splácet, banky začnou zastavené nemovitosti prodávat a jejich ceny najednou začnou rapidně klesat. Cenová bublina tak praskne. Negativní externalitou zde může být např.: zvýšená cena nemovitosti nebo dodatečné náklady v případě, že klient není schopen úvěr splácet a ona musí zastavenou nemovitost prodat za takových podmínek, kdy banka nezíská dostatek prostředků k úhradě veškerých nákladů spojených s konkrétním hypotečním úvěrem.

3.3 Dohled nad bankovním sektorem v ČR

Na trh řízený všemi pravidly, která mají regulační funkci, je také nutné dohlížet. Úkolem dohledu je kontrola dodržování těchto pravidel a v případě jejich porušování určovat sankce.

„Dohled nad úvěrovými institucemi je nedílnou součástí péče o stabilitu finančního systému v České republice a jeho bezpečný a plynulý rozvoj. Pod tímto obecně definovaným posláním se rozumí především podpora zdravého rozvoje, tržní disciplíny a konkurenceschopnosti úvěrových institucí, předcházení systémovým krizím a posilování důvěry veřejnosti zejména v bankovní systém.“ (ČNB, 2003-2015).

Do kategorie dohledu můžeme zařadit rozhodování o žádostech o udělení licencí, kontrolu dodržování podmínek stanovených udělenými licencemi, kontrolu dodržování zákonů a vyhlášek, k jejichž provádění je zmocněna Česká národní banka.

Dohled bankovního sektoru je prováděn především s cílem zachování funkčnosti a efektivnosti finančního trhu. Dohled nemůže vždy zabránit selháním jednotlivých institucí či zastávat roli soudců ve vztazích mezi poskytovateli bankovních služeb a jejich klienty. Povinností dohlížející instituce je zasáhnout svými nástroji při zjištění nedostatků tak, aby se jim v budoucnosti předcházelo. (ČNB, 2003-2015)

3.3.1 Metody dohledu

ČNB uvádí dvě základní formy, kterými lze dohlížet na subjekty působící ve finančním sektoru. Jsou jimi dohled na dálku a kontroly prováděné na místech úvěrových institucí.

Dohled na dálku, ve kterém se jedná o pravidelné sledování a vyhodnocování činností a hospodaření institucí finančního sektoru. Vyhodnocovány jsou jednotlivé subjekty i trh, jako celek. Informace jsou získávané z pravidelných výkazů a hlášení bank i ostatních subjektů. Mohou být využívány i účetní závěrky, výroční a auditorské zprávy nebo protokoly z kontrol na místě a další. Zjištěné poznatky slouží jak k odstranění nalezených nedostatků, tak i k předcházení možných nových nedostatků. V případě širokého výskytu nežádoucí situace ČNB vydává právní předpisy, které zabraňují jejich tvorbě v budoucnu. (Zpráva o výkonu dohledu nad finančním trhem v roce 2013, 2014)

Jako příklad sledovaných činností dohledem na dálku si můžeme uvést čtvrtletní vývoj sektoru nebo hlídání dodržování limitů obezřetného podnikání za každý měsíc. V měsíční frekvenci jsou dále vyhodnocovány tzv. signální informace, díky kterým je možné včas analyzovat negativní tendence ve vývoji finančních ukazatelů. V roce 2013 byla nejvíce sledována kvalita úvěrových portfolií, tvorba opravných položek, dostatečnost kapitálu ke krytí možných ztrát a na závěr i likvidita a celkové hospodaření bank. (Zpráva o výkonu dohledu nad finančním trhem v roce 2013, 2014)

Na úrovni kontrol prováděných na místě úvěrových institucí jsou vykonávány kontroly řízení rizik objevujících se v bankovním sektoru.

3.3.2 Bankovní licence

Vstup do bankovního sektoru je regulovaný zejména z důvodu ochrany sektoru před subjekty se sklonem k morálnímu hazardu nebo nekompetentními subjekty, které nemají předpoklady k dobrému hospodaření. Pro vstup do odvětví je důležité splnit podmínky pro získání bankovní licence vydávané Českou národní bankou.

V zákoně č. 21/1992 Sb. o bankách, §4, odst. 5 jsou uvedeny podmínky platné pro udělení licence komerčním bankám. Banky musí mít jasný původ základního kapitálu, zodpovědnou a odborně způsobilou osobu, které bude licence udělena nebo sídlo na území ČR. Kromě těchto 3 zmíněných podmínek musí banky splňovat mnoho dalších.

V případě bank z členských států Evropské unie je prosazován „princip jednotné licence“ o kterém zákon (zákon 21/1992 Sb. o bankách, §5a, odst. 1) praví, že: *„Banky se sídlem v členských státech mohou vykonávat na území České republiky prostřednictvím svých poboček činnosti podle tohoto zákona bez licence, pokud oprávnění k jejich výkonu jim bylo uděleno v zemi jejich sídla a pokud zahraniční banka dodržela postup stanovený právem Evropské unie. Banky se sídlem*

v členských státech jsou dále za stejných podmínek oprávněny k provozování těchto činností i bez založení pobočky, pokud jejich provozování nemá charakter trvalé hospodářské činnosti.“

Zahraniční banka, která nemá sídlo v členském státě EU, musí navíc splňovat další podmínky, které jsou opět uvedeny v zákoně 21/1992 Sb. o bankách. (§5, odst. 4)

Banky pak mohou působit v takovém rozsahu, který je umožněn licenci.

Všechny banky jsou zapsané v obchodním rejstříku, jehož výpis je u ČNB, která má ve své pravomoci odejmutí licence bance a její vyškrtnutí z obchodního rejstříku.

Je důležité, aby licenci dostaly pouze banky, které jsou stabilní a neohrožují finanční trh. Nestabilní banka by mohla přenést problémy na ostatní banky a ohrozit tak stabilitu celého finančního systému.

3.4 Hypoteční úvěr

Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb. uvádí následující definici: *„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci dozví.“*

Hypoteční úvěry jsou produktem komerčních bank, které je poskytují proti zajištění úvěru nemovitostí. Úvěr je dovoleno poskytovat pouze se zárukou budov, které se nacházejí na území České Republiky, případně na území jiného členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru. Výše poskytnutého úvěru se odvíjí od celkové hodnoty zastavené nemovitosti, kdy celková částka úvěru nesmí přesáhnout 70 % ceny zastavené nemovitosti. V případě, že zastavovaná nemovitost je již zatížena zástavním právem, ať už ke stavebnímu spoření nebo úvěru na družstevní bytovou výstavbu, pak výše úvěru vznikne jako rozdíl 70 % hodnoty nemovitosti a pohledávkou z již poskytnutého úvěru. (Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., § 30)

Zdroje určené k poskytování hypotečních úvěru banky nejčastěji získávají emisí hypotečních zástavních listů. Ty jsou v zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb. vymezeny jako dluhopisy či podobné cenné papíry, které vytváří právo na obdrže-

ní dlužné částky a mohou být kryty jak plně, tak i částečně pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo náhradním způsobem. Je ze zákona nutné, aby dluhopis ve svém jméně obsahoval označení „hypoteční zástavní list“. Jiné cenné papíry pak toto označení nesmí mít. Povinností emitenta je zajištění dostatečného krytí hypotečních zástavních listů tak, aby se výše pohledávek z hypotečních úvěrů rovnala či převyšovala součet závazků vycházející z poskytnutých hypotečních zástavních listů.

Banky rozdělují hypoteční úvěry do dvou skupin dle účelu využití úvěru. První skupinou je hypoteční úvěr na výstavbu či pořízení nemovitosti. V tomto případě se dá říct, že je to „klasický úvěr“ využívaný na účelové financování opravy nebo zakoupení přesně vymezené nemovitosti. Druhou možností jsou americké hypotéky, které jsou poskytovány bez ohlášení účelu a jsou tedy dražší, než úvěry klasické. (Oldřich Rejnuš, 2008, s. 73)

Úrokové sazby hypotečních úvěrů jednotlivých komerčních bank se nejčastěji odvíjí od rozhodnutí ČNB o výši repo sazby. Jde o sazbu, která určuje výši úroků při obchodování s cennými papíry mezi ČNB a komerčními bankami. Banka takto může regulovat výši peněz v oběhu a tedy ovlivňovat úrokové míry na bankovním a tedy i hypotečním trhu.

Dalším faktorem ovlivňující výši úrokových sazeb je bonita žadatele o úvěr. Klient s vyšší bonitou získává nižší úrokovou sazbu, jelikož banka věří v jeho schopnost dostát svým závazkům a nepodstupuje tak ze svého pohledu vysoké riziko.

Sazby hypotečních úvěrů mohou být jak variabilní, tak i fixní. Nejčastějšími délkami fixace bývá 1 a 3 roky, 5, 10 a 15 let. Uzavření smlouvy s delší dobou fixace je pro banky nebezpečné, jelikož při možném postupném zvyšování úrokových sazeb, by banky získávaly stále původní nižší úrok.

3.5 Bankovní rizika

Rizikem můžeme označit takovou situaci, kdy hrozí nebezpečí škody, poškození nebo ztráty a jsme schopni přiřadit budoucím situacím pravděpodobnost jejich výskytu. (Stanislav Polouček a kol., 2006, s. 282)

Ve snaze minimalizovat negativní dopady hospodaření jsou rizika, které přináší bankovní činnost, řízena. Hlavním regulátorem trhu je již zmiňovaná Česká národní banka, která se snaží o eliminaci všech rizik.

Vlasta Kašparovská a kol. (2006, s. 71) uvádí následující rozřazení rizik:

- úvěrové riziko,
- tržní riziko (úrokové, měnové či akciové riziko),
- riziko likvidity,
- operační (provozní) riziko,
- ostatní rizika (regulační, právní, nebo kapitálové riziko).

S tímto rozřazením rizik souhlasí také Bohuslav Sekerka (1998, s. 3), který však z ostatních rizik bere v úvahu pouze riziko právní. Dalším autorem zabývajícím se touto problematikou je Josef Jílek (2000), který jednotlivá rizika dělí také na úvěrové, tržní (do kterého zahrnuje i úrokové riziko), operační, obchodní, systémové a riziko likvidity.

Stanislav Polouček a kol. (2006) na rozdíl od ostatních autorů uvádí úrokové riziko jako samostatnou část, která nespadá do rizika tržního a dále výčet doplňuje rizikem kapitálovým a stejně jako J. Jílek (2000) i systémovým.

3.5.1 Úvěrové riziko

Vlasta Kašparovská a kol. (2006) píše, že úvěrové riziko je nejstarším a nejvýznamnějším rizikem, které spočívá v nejistotě, zda klient splní svůj závazek, tedy jestli uhradí svůj dluh včas a v plné výši. Riziko může být spojeno nejen s jednotlivými klienty, kdy oni sami jsou vystaveni situaci, ve které nemohou splácet své úvěry bance, ale také může nastat situace, kdy více subjektů určitého území není schopno splácet své závazky ať už z politického, ekonomického nebo jiného důvodu. Pro banky je při snaze o pokles úvěrového rizika důležité snížení počtu asymetrických informací od klientů, na jejichž základě se rozhoduje, zda úvěr poskytne či ne.

Na základě informací banky rozřazují klienty a úvěrové obchody s nimi uzavřené do tzv. ratingových skupin. Tyto skupiny jsou součástí různě širokých stupnic a bývají označovány pomocí písmen (AAA, BB apod.). Jednotlivé stupně označují konkrétní míry investičních rizik. Rating se ve většině případů určuje pomocí úvěrové analýzy, jejímž cílem je posoudit schopnost klienta splácet získaný úvěr. V případě, kdy banka špatně odhadne klientovu schopnost splácet, vznikne bance ztráta, ať už banka klientovi půjčí, a on ji nesplácí, nebo banka úvěr neposkytne a klient by přitom byl schopný úvěr splácet. Banka tak přichází o úroky z úvěru. Tyto dva případy společně s možnostmi získání zisku jsou znázorněny v tabulce č. 1. (Vlasta Kašparovská a kol., 2006, s. 75-76)

Tab. 1 Dopady na banku plynoucí z rozhodnutí o poskytnutí úvěru

Poskytnutí úvěru	ANO	A ZTRÁTA Nesplacení poskytnutého úvěru představuje reálnou ztrátu.	B ZISK Úrokový výnos převyšuje všechny náklady a znamená reálný zisk.
	NE	C ZISK Reálné náklady na úvěrovou analýzu jsou sice ztraceny, ale užitek z rozhodnutí o neposkytnutí úvěru převyšuje tyto náklady.	D ZTRÁTA Zde bance vznikají jednak náklady na úvěrovou analýzu, jednak náklady z ušlé příležitosti
		NE	ANO
Splácení úvěru			

Zdroj: Vlasta Kašparovská a kol. (2006)

V případě hypotečního úvěru je jeho zajištění snadné a je provázáno se zastavením nemovitosti. Za předpokladu, že klient není schopen hradit jednotlivé splátky, banka má právo vyrovnat své pohledávky prodejem zastavené nemovitosti.

Další obranou banky jsou úvěrové limity, které určuje vrcholové vedení banky, (případně i ČNB) a jsou nástrojem řízení úvěrového rizika. Limity mají být „*mantinelem*“ pracovníků při rozhodování o výši poskytovaných úvěrů. (Vlasta Kašparovská a kol., 2006, s. 79). Hypoteční úvěry mají již zmiňovanou hranici, kdy výše úvěru nesmí přesáhnout hodnotu 70 % zastavované nemovitosti.

Pro řízení úvěrového rizika je zaveden tzv. regulační kapitál, který jsou banky povinovány držet. V roce 1988 Basilejský výbor vydal pravidla kapitálové přiměřenosti s názvem Basel I. Dokument je založen na minimální výši tzv. kapitálového poměru, který je poměrem regulačního kapitálu a rizikově vážených aktiv. Důvodem pro držení kapitálové přiměřenosti je jeho potřeba ke krytí neočekávaných ztrát, které by mohly nastat. V ČR jsou tyto pravidla závazná od roku 1992. Vlivem neustálých změn v bankovním sektoru musely být aktualizována i pravidla, proto v roce 2004 vznikl v konečné podobě Basel II. (Vlasta Kašparovská a kol., 2006, s. 80)

V současné době se připravuje další aktualizace s názvem Basel III, který je vytvářen v mikro i makro rovině. Mikro část se zaměřuje na regulaci jednotlivých

bank, v makro rovině pak bude dlouhodobě kontrolována celková finanční stabilita odvětví. Regulace Basel III se zaměří na přísnější definování kapitálu, které by mělo vést ke zvýšení jeho kvality a ke zlepšení bilance jednotlivých obchodních bank a dále bude redukovat význam externího ratingu v návaznosti na úvěrové riziko. Další cíle se soustředí na proticyklické chování bank, pákový poměr (snaha o kontrolu rozsahu mimobilančních položek bank) a likviditu bank (ČNB, 2012).

3.5.2 Úrokové riziko

Riziko vycházející ze změn úrokových sazeb a tedy i úrokového výnosu se nazývá úrokové riziko. Banky se mohou poklesu úrokových sazeb bránit využíváním pevných sazeb, u kterých je ale nevýhoda, že nepodléhají ani vlivu zvyšovaných úrokových sazeb. (Stanislav Polouček a kol., 2006, s. 296)

Hypoteční banky využívají úrokové sazby ke zlepšení svého postavení oproti konkurenci, a proto je snižují. Tyto banky se vyhýbají klientům se špatnou bonitou, a tedy mohou předcházet úvěrovému riziku. Banky s vyššími úrokovými sazbami musí své hypoteční úvěry poskytovat méně bonitním zákazníkům, a proto u nich často dochází k nesplácení úvěrů. (Stanislav Polouček a kol., 2006, s. 296)

Vlasta Kašparovská a kol. (2006, s. 91-92) píší o 4 možných zdrojích rizika:

- riziko gapu, které vzniká z časového nesouladu mezi přeceněním aktiv a pasiv,
- riziko báze, nastávající v situaci, kdy aktiva a pasiva jsou přeceněna ve stejné době, ale jednotlivé sazby jsou na sobě nezávislé,
- riziko výnosové křivky, které předpokládá změnu sklonu výnosové křivky,
- riziko vtělené opce je založeno na předčasném splacení úvěru nebo výběru vkladů.

Měření rizika je možné pomocí několika analýz, jejichž většina je založena na metodách gap analýzy nebo durace gap.

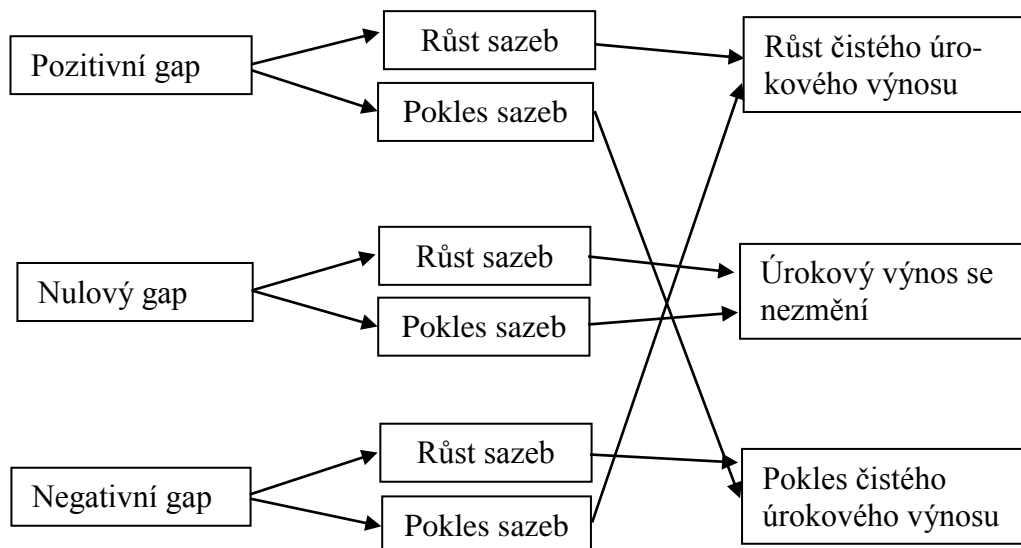
Nejčastěji využívaná je gapová analýza jejímž úkolem je zjištění citlivosti jednotlivých aktiv a pasiv na změnu tržní úrokové sazby. Tato analýza je jednoduchá, přehledná a lehce prezentovatelná, avšak nerespektuje časovou hodnotu peněz a může nastat problém se zařazením aktiv a pasiv do časových košů. „*Jednotlivé gapy (úrokové pozice) představují rozdíl mezi úrokově citlivými aktivy a úrokově*

citlivými pasivy v určitých časových intervalech. (Vlasta Kašparovská a kol., 2006, s. 94, 98)

Fixně úročené produkty se do košů řadí podle zbytkové splatnosti, instrumenty s pohyblivou úrokovou sazbou se třídí podle doby do nejbližšího přecenění. Posledním potřebným krokem je výpočet gapů pro jednotlivé koše. Gap se vypočítá tak, že od celkového součtu aktiv se odečte celkový součet pasiv.

Výpočtem získáme gap s aktivní úrokovou pozicí (v koši je více přeceňovaných aktiv než pasiv) nebo gap s pasivní úrokovou pozicí (v koši je více přeceňovaných pasiv). Při součtu gapů získáme tzv. kumulovaný gap, který má lepší vypovídací hodnotu, jelikož je zde vidět propojenost jednotlivých košů. (Vlasta Kašparovská a kol., 2006, s. 98)

Vztahy mezi zjištěnými gapy a změnami úrokových sazeb jsou znázorněny na obrázku č. 1.



Obr. 1 Vliv změny úrokových sazeb na změnu čistého úrokového výnosu
Zdroj: Vlasta Kašparovská a kol., (2006)

Po zjištění míry rizika můžeme přejít k jejímu řízení. To lze provést pomocí změn struktury rozvahy nebo pomocí finančních derivátů. U změn struktury bilance je využíván sekundární efekt, který je ovlivněn provedenými změnami. Je možné měnit strukturu investičního portfolia, kdy banka nakupuje a prodává různé cenné papíry nebo změnit úrokové sazby, které ovlivňují poptávku a nabídku úvěrů. Řízení úrokového rizika pomocí finančních derivátů souvisí se snižováním úvěrového rizika. V případě hypotečních úvěrů je část úrokového rizika přenášena na majitele hypotečních zástavních listů, jimž má být v budoucnu vyplacen jistý

výnos. S pomocí fixních sazeb a zajištění hypotečních zástavních listů nemovitostí jsou tyto cenné papíry téměř bezrizikové a tudíž se zde nachází pouze malý výnos.

Pro usměrňování se využívají obdobně jako u úvěrového rizika limity. Kromě limitů jsou využívána stresová testování, která hodnotí dopady nepříznivých tržních podmínek a jsou prováděny minimálně jednou za čtvrt roku nebo systémy měření a sledování tržních rizik. (Vlasta Kašparovská, 2006, s. 127-128)

3.5.3 Riziko likvidity

Likvidita je obecně považována za schopnost banky splácet své závazky, v kterémkoliv okamžiku časového horizontu. V případě, že klienti chtějí vybrat své vklady, banky musí být schopny jim tyto peníze vyplatit, pokud banka nemá dostatečné množství financí, nastává situace rizika likvidity. Je to tedy v okamžiku, kdy banka drží pasiva s kratší dobou splatnosti než aktiva. Hypoteční banky se s touto situací mohou potkat v okamžiku, kdy nejsou schopny vyplatit klientovi jmenovitou hodnotu hypotečního zástavního listu. Nejčastějším případem, kdy banky mají problém se svojí likviditou je tehdy, kdy klient žádá o předčasné odkoupení většího množství hypotečních zástavních listů.

Riziko likvidity je spjato více než ostatní rizika s důvěrou a vyplývá z proměnlivosti výnosů, které jsou výsledkem uspokojování poptávky po likviditě. Na likviditě závisí téměř všechny činnosti banky a proto je v mnohých zemích zákonem daná povinnost udržovat určitou míru likvidity. V ČR je v každé bance povinnost podávat informace o měření likvidity každý den. (Stanislav Polouček a kol., 2006, s. 290-291)

Riziko likvidity je úzce propojeno s rizikem úvěrovým. V případě výběru více klientů se špatnou bonitou a jejich následnou neschopností dostát svým závazkům se banky mohou dostat do situace, kdy nemají dostatek finančních zdrojů ke krytí svých závazků. Platební neschopnost klientů je kompenzována prodejem zastavené nemovitosti, proto hypoteční banky, které se nacházejí ve stabilním bankovním sektoru, ve většině případů nemají problémy s likviditou. Problémem může být prodleva při prodeji nemovitosti a vyřizování administrativních úkonů s tím spojených.

ČNB využívá tzv. pravidla likvidity k regulaci a kontrole rizika. Pravidly likvidity se myslí závazné vztahy mezi položkami aktiv a pasiv. Vlasta Kašparovská a kol. (2006, s. 130) uvádí následující pravidla:

- minimální výše likvidních prostředků, nebo udržování určitého množství zdrojů u ČNB,
- omezení a podmínky pro určité druhy úvěrů nebo investic,
- omezení a podmínky, které směřují ke sladění splatnosti aktiv a pasiv.

Banky, které nemají dostatek finančních prostředků, mohou tuto situaci vyřešit pomocí mezibankovních úvěrů. V době krize mezi lety 2008-2010 se ochota půjčovat si navzájem mezi bankami oslabila a často nastával problém s likviditou bank. Důsledkem toho bylo zvyšování úrokových sazeb. Mezibankovní úvěry jsou úročeny sazbou PRIBOR, která představuje cenu peněz na trhu, jež se odvíjí od úrokových sazeb stanovených ČNB.

Pro měření likvidity se využívá likvidní gap, který je obměnou gapové analýzy, využívané pro měření úrokového rizika. U metody likvidního gapu se jednotlivé instrumenty bilance rozřazují do časových košů pouze podle doby zbývající do konce splatnosti. Lze ji tedy považovat za jednodušší, než gapovou analýzu, jelikož vynechává rozdělení podle doby do nejbližšího přecenění. Výsledky měření jsou jednotlivé banky povinovány měsíčně zasílat centrální bance. (Vlasta Kašparovská a kol., 2006, s. 132)

Aktiva a pasiva se často dělí dle časového horizontu na krátkodobé (do 1 roku), střednědobé (1-5 let) a dlouhodobé (více než 5 let). (Vlasta Kašparovská a kol., 2006, s. 132) V případě hypotečních úvěrů se využívá dlouhodobý časový horizont, úvěry jsou obvykle uzavírány na 20 let a více. Délka fixace je dalším faktorem ovlivňující výši úrokové sazby.

Jednotlivé banky mají povinnosti vytvořit tzv. scénář pro řízení rizika likvidity, který je souborem určujícím strukturu aktiv a pasiv, následné aktivity banky a další předpoklady pro budoucí činnosti banky. Kromě scénáře si banky stanovují pohotovostní plán. Ten je vytvářen za účelem řízení rizika likvidity v mimořádných situacích a obsahuje informace o vymezení pravomocí a zodpovědností v bance nebo o záložních finančních zdrojích. (Vlasta Kašparovská a kol., 2006, s. 135-136)

3.5.4 Systémové riziko

Riziko, které zmiňují Stanislav Polouček a kol. (2006, s. 327) a Josef Jílek (2000, s. 98-100) a nazývá se rizikem systémovým je definováno jako možný přenos potí-

ží, kdy platební neschopnost jednoho subjektu zapříčiní neschopnost dostat svým závazkům instituci další. Jsou to právě vnější faktory, které banky nemohou ovlivnit, kdo systémové riziko způsobuje. Dalším příkladem může být samotný vývoj ekonomiky ohrožující míru úrokové výnosnosti. Čím jsou jednotlivé banky propojenější nebo mají podobnější portfolio, tím se systémové riziko zvyšuje.

3.5.5 Povinnosti bank ve snaze minimalizace rizik

Z důvodu systémového rizika je většina povinností týkajících se minimalizování všech bankovních rizik v podobně administrativních nařízeních, které nejčastěji vydává centrální banka. Samotné dodržování těchto pravidel a povinností je však výhodné i pro banky, které se tak chrání před případnými riziky či problémy.

Zbyněk Revenda (2011, s. 376-377) uvádí, že kapitál banky využívají k nákupu aktiv a ke krytí ztrát a proto je důležitá jeho přiměřenost. Ukazatel kapitálové přiměřenosti se vypočte jako poměr kapitálu banky k rizikově váženým aktivům, úvěrovým ekvivalentům podrozvahových položek, tržnímu riziku a operačnímu riziku.

Další povinností banky je udržování přiměřenosti likvidity, tedy schopnosti splácet své závazky. Důležitým faktorem jsou doby splatnosti jednotlivých hypotečních úvěrů a hypotečních zástavních listů. Pro dobrou likviditu banky je potřebné, aby se doba splatnosti shodovala u stejného objemu aktiv i pasiv.

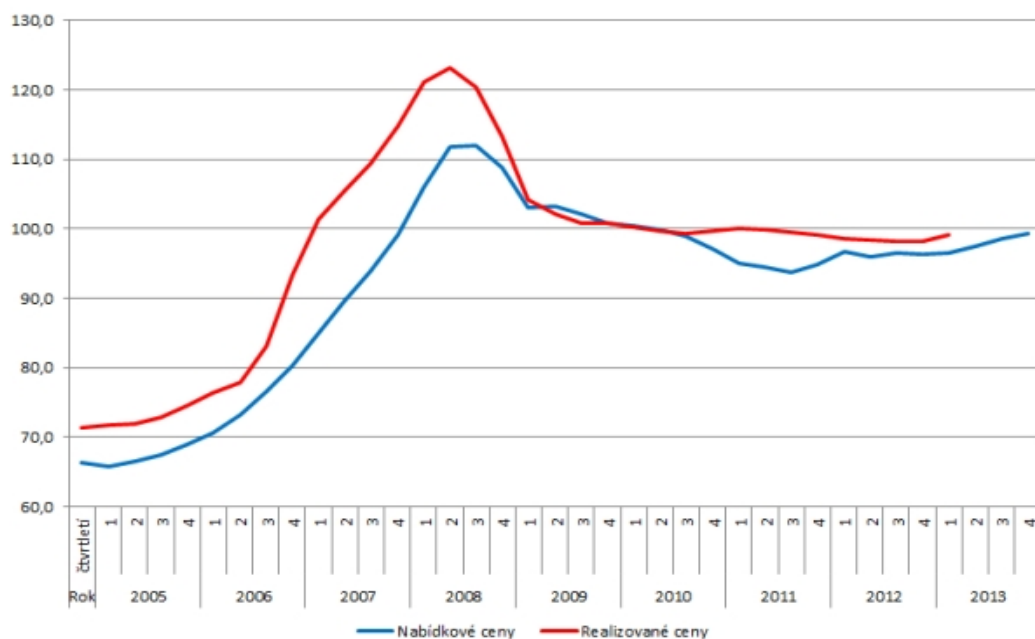
Úvěrová angažovanost je spojována s minimalizací úvěrového rizika a je vytvořena jako maximální poměr pohledávek a podrozvahových položek bank na kapitálu bank. Úvěrová angažovanost se nachází na úrovni komerčních bank, a proto zde nenalezneme opatření, která jsou nástroji měnové politiky ČNB. (Zbyněk Revenda, 2011, s. 385)

Ve snaze předcházení tvorby části asymetrických informací existuje povinnost bank podávat informace ČNB, pro kterou jsou tyto informace důvěrné, a není možné, aby se je dozvěděli konkurenční banky. Výjimkou jsou výroční zprávy bank, které jsou veřejně dostupné.

4 Praktická část a výsledky práce

4.1 Vývoj cen nemovitostí v ČR

Ceny nemovitostí by z dlouhodobého hlediska měly odrážet poptávku a nabídku na trhu s nemovitostmi. Vývoj těchto cen je tedy ovlivňován širokým spektrem faktorů. Z hlediska mé práce se nejvíce nabízejí úrokové sazby, které jsou nejznámějším finančním faktorem. Avšak na ceny nemovitostí působí mnoho dalších faktorů. Prvotně je můžeme rozdělit na nabídkové a poptávkové. Mezi nabídkové faktory můžeme zařadit náklady na stavební činnosti nebo průměrné pořizovací hodnoty bytů či domů. Aspekty jako disponibilní příjem domácností, bohatství domácností, rizikovost hypotečních úvěrů, výše nezaměstnanosti či demografické vlivy (např. výše porodnosti, úmrtnosti nebo migrace obyvatel, kdy růst populace způsobuje stoupající potřebu výstavby nemovitostí) zařadíme do poptávkových faktorů. (Kašša, 2013)

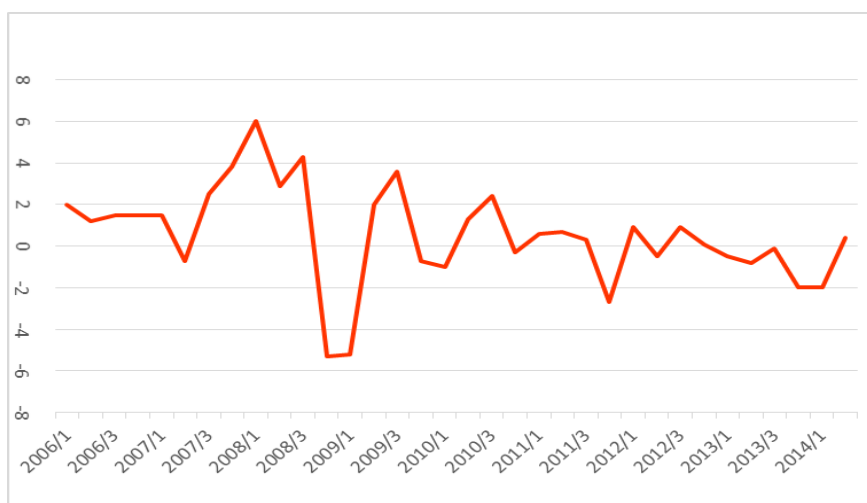


Obr. 2 Vývoj cen nemovitostí v ČR v letech 2005-2013 (rok 2010=100)
Zdroj: ČSÚ in Zámečník (2014a)

Ceny nemovitostí zažily v posledním desetiletí výrazný posun, který je znázorněn na předcházejícím obrázku. Přestože byl v roce 2009 zaznamenán pokles

cen nemovitostí, předcházející nárůst cen byl tak vysoký, že se trvale zvýšila hladina cen nemovitostí.

Významný růst cen nemovitostí v letech 2006 – 2008 byl zapříčiněn hned několika vlivy. Ze státních intervencí můžeme zmínit očekávané navýšení DPH, které přišlo v roce 2010 a z 19 % bylo navýšeno na 20 %. Lidé s myšlenkou levnějšího nákupu začali nakupovat nemovitosti a vysoká poptávka po nemovitostech tak vedla ke zvýšení jejich ceny. Dále zde bylo uzákonění deregulace nájemného. Nájemné v bytech s regulovaným nájmem se v období let 2006 až 2010 mělo začít zvyšovat, což přispělo k poptávce po vlastních nemovitostech. Z dalších ekonomických faktorů, které ovlivnily výši cen nemovitostí, si můžeme uvést HDP, míru nezaměstnanosti, reálnou mzdu obyvatelstva nebo míru inflace. Vývoj HDP je vyobrazen na obr. č. 3, kde můžeme vidět značný pokles na přelomu let 2008 a 2009. S poklesem ekonomiky začaly klesat ceny nemovitostí, jelikož se z důvodu nízké ekonomické činnosti začala snižovat poptávka po nemovitostech.



Obr. 3 Vývoj HDP v ČR (2005=100)
Zdroj: Eurostat (vlastní zpracování)

Snížení HDP souvisí s hospodářskou krizí, která částečně vzešla z finanční krize USA. V USA bylo poskytováno mnoho rizikových hypoték a rostly ceny nemovitostí, bez toho aniž by rostly disponibilní příjmy domácností. Ceny nemovitostí byly nadhodnocené, vytvářela se realitní bublina. Tato situace byla dlouhodobě neudržitelná, proto bublina musela prasknout a krize se tak pomocí mezinárodních obchodů mohla přelít na další trhy. Český trh nebyl výjimkou a my tuto situaci tedy můžeme pokládat za příklad systémového rizika. Zde se krize neprojevila ani tak jako finanční, ale spíše hospodářská. (Miroslava Lungová, 2011)

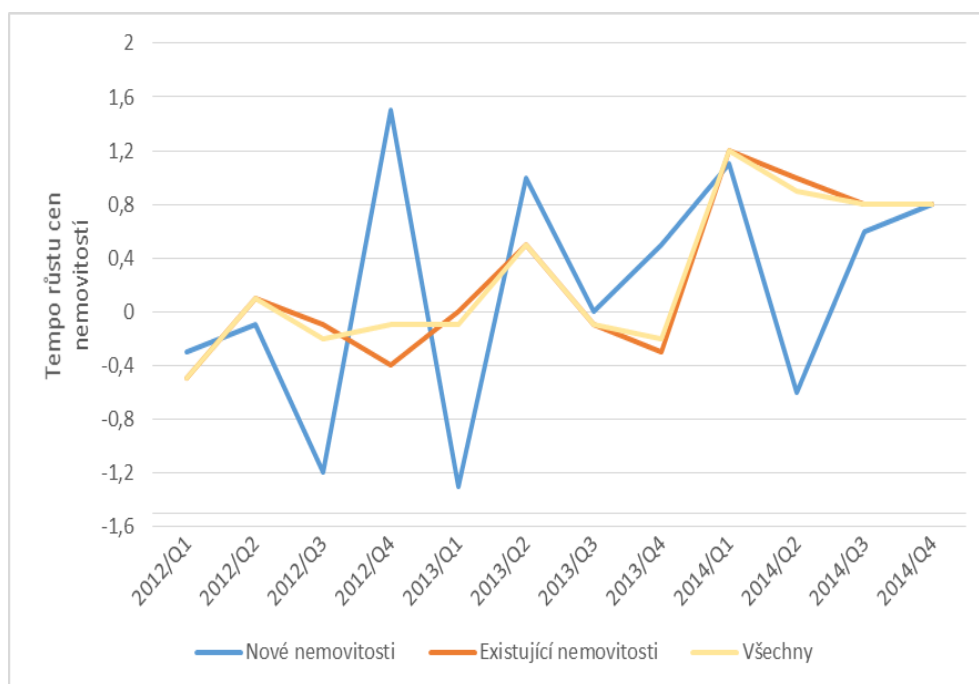
Dalším ekonomickým faktorem, který napomohl růstu cen nemovitostí v letech 2007 a 2008, byl růst disponibilních příjmů domácností. Se zvyšujícími se reálnými mzdami se domácnosti stávaly bohatšími, a s jejich vzrůstajícími disponibilními příjmy se zvyšovala také poptávka po nemovitostech. Nyní je podíl cen nemovitostí stabilní ke mzdám. 2% roční růst mezd značí stejný růst reálných cen nemovitostí. (Zámečník, 2014b)

Z demografických faktorů růst cen nemovitostí podporovala například věková struktura obyvatelstva. V letech 2007 a 2008 byla největší část obyvatel ve věku 25 – 35 let, tedy věku vhodném pro pořízení si nemovitosti. V roce 2007 dosahovalo tohoto věku v ČR kolem 1,75 mil. obyvatel, tedy necelá pětina populace ČR. (ČSÚ, 2014)

Studie jednotlivých odborníků, které spojují ekonomické a demografické faktory a mluví tak o vzájemném vlivu disponibilních příjmů a počtu domácnosti se ve svých názorech rozcházejí. První část studií uvádí, že demografická situace je hlavním nástrojem pro určení počtu domácností, které tak ovlivňují poptávku po bydlení, a že příjmy ovlivňují kvalitu a rozlohu poptávaných bytů. Druhá skupina tvrdí, že příjmy a ceny bydlení ovlivňují tvorbu domácností a ty pak působí na poptávku po bydlení. (Green a Malpezzi, 2003 in Martin Lux, Petr Senega, 2010)

V současné době je situace na trhu stabilizovaná a regulovaná, český trh nebyl krizí zasažen tolik, jako v jiných zemích a proto její oživení proběhlo poměrně rychle. Krize byla na našem trhu očekávána, a proto již od počátku roku 2008 proběhlo několik ochranných opatření, která měla následky krize zmírnit. Banky zpřísnily podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů a z řad budoucích klientů vyloučily rizikový segment klientů (v ČR například cizinci). Na trhu se začal vytvářet rezervní polštář pro případ nárůstu úvěrů v selhání. Česká ekonomika naštěstí zažila pouhé ochlazení trhu, nebyl zde takový pokles bankovní činnosti jako v jiných převážně západních zemích. (Ostatek, 2010)

ČNB dohlíží na chování finančních institucí na trhu. Ceny nemovitostí nyní po období krize a několika leté stagnaci opět rostou. Tempo růstu cen je rozdílné u nových a existujících nemovitostí. Větší skoky zažívá křivka nových nemovitostí, jejichž ceny však v konečném výsledku rostou více, než ceny nemovitostí stávajících. Můžeme to přisoudit převyšující poptávce po nových nemovitostech nad poptávkou po již existujících nemovitostech.



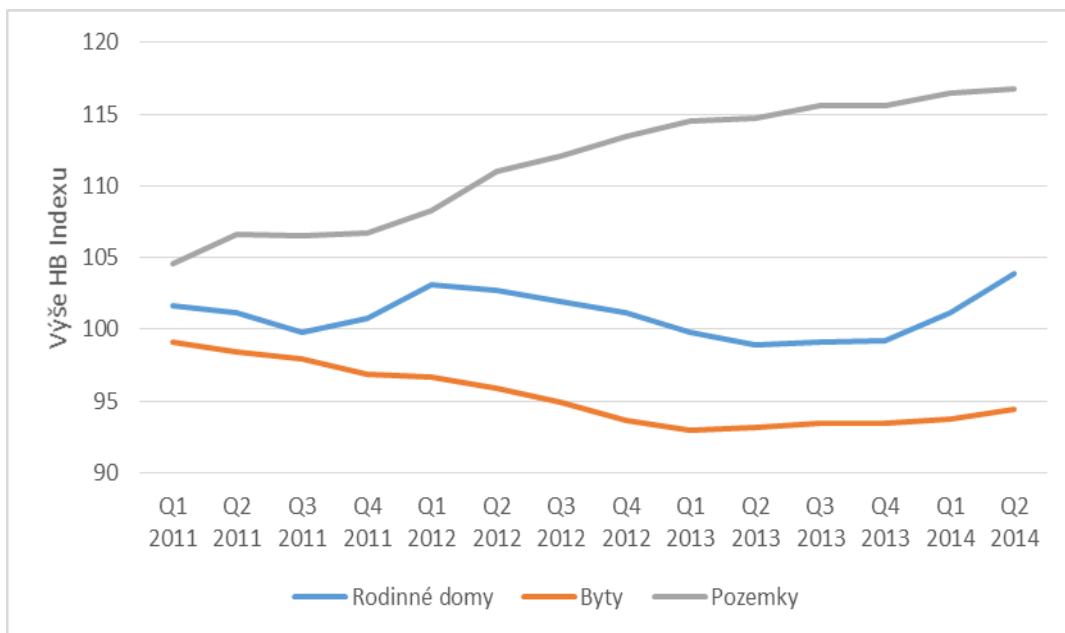
Obr. 4 Vývoj tempa růstu cen nemovitostí

Zdroj: Eurostat (vlastní zpracování)

Také ceny u jednotlivých druhů nemovitostí se v posledních letech vyvíjely odlišně. Nejvíce vzrostly ceny stavebních pozemků, které se postupně navyšovaly celé předešlé 4 roky. Ceny rodinných domů měly proměnlivý průběh, který se pouze v roce 2013 dokázal stabilizovat a poté začal stoupat. Tržní ceny bytových nemovitostí od druhé poloviny roku 2010 neustále klesaly až do začátku roku 2013 a poté začaly mírným tempem stoupat. Situace je znázorněna na obrázku č. 5, jehož hodnoty jsou počítány pomocí HB indexu. HB index je založený na tržních cenách nemovitostí, které si pořídili klienti Hypoteční banky za pomoci hypotečních úvěrů, a je počítán pomocí informačního systému, jenž může vycházet až ze 78 atributů nemovitosti, které zahrnují informace od velikosti nemovitosti, přes její katastrální polohu, okolí, dopravní dostupnost, až ke kupní ceně. Index je vždy počítán k základnímu období, které má hodnotu 100 a se kterým jsou srovnávány všechny ostatní období. Vezmeme-li např. míru indexu z 2. čtvrtletí 2014, která je 103,9, znamená to nárůst tržních cen nemovitostí o 3,9 % od roku 2010.

S přihlédnutím k rostoucí ekonomice, historicky nejlevnějším hypotékám a vysokým úsporám občanů v bankách se dá očekávat pokračující růst cen nemovitostí i v roce 2015. Samozřejmě nelze předpokládat shodný vývoj u všech druhů nemovitostí či v jednotlivých regionech ČR. J. Rampa předpokládá růst cen u starších bytů, které mají jejich obyvatelé v osobním vlastnictví, družstevních bytů

či pozemků. U rodinných domů nebo nových bytů předpovídá stagnaci. Výraznější růst cen nemovitostí by měl být zřetelný v období 2 let. (2015)



Obr. 5 Vývoj cen nemovitostí (data počítána pomocí HB indexu)
Zdroj: Hypoteční banka (2014, vlastní zpracování)

4.2 Spojení rizik a vývoje cen nemovitostí

V oblasti bankovníctví lze říci, že ceny nemovitostí jsou nejvíce provázány s hypotečními úvěry. Banky zde vystupují v roli věřitele, klienti jsou zde v pozicích dlužníků. Bankovním rizikům jsou však vystaveny obě strany.

Situace v České republice byla v nedávné minulosti vysoce ovlivněna krizí na trhu hypotečních úvěrů v USA, která byla zaviněna vysokým množstvím poskytovaných hypotečních úvěrů a s nimi souvisejícími realitními bublinami na trhu. Po překonání bankovní krize je nyní trh s hypotečními úvěry vysoce regulovaný, přestože se krize v ČR neprojevila v takové velikosti, jak v USA. Jak již bylo zmiňováno, dohled nad bankovním sektorem je v rukou České národní banky, která pomocí svých nástrojů může ovlivňovat budoucí vývoj úrokových sazeb. Úrokové sazby jsou ovlivňovány především dvoutýdenní repo sazbou, kterou ČNB aktualizuje zhruba třikrát týdně a nyní je na úrovni 0,05 %.

S přihlédnutím k cenám nemovitostí, jsou bankovní rizika nejvíce ovlivňována právě z pohledu cen hypotečními úvěry zastavených nemovitostí. Kolísavá hodnota nemovitosti snižuje záruky banky, které mohou v případě úvěrů v selhání banky

využít. Dalším faktorem, který je ovlivněn vývojem cen nemovitostí, je poměr ceny nemovitosti a průměrného příjmu domácnosti. Hypoteční úvěry jsou poskytovány pouze platebně schopným klientům, a proto je tento poměr důležitý.

Zde se dá pracovat s dvěma pohledy na situaci. První tvrdí, že s rostoucími cenami nemovitostí jsou banky nuceny poskytovat levnější hypoteční úvěry. Na počátku růstu cen nemovitostí se může poptávka po nemovitostech ještě zvýšit, z důvodu dražšího nákupu v budoucnosti. Domácnosti, které o nákupu nemovitosti uvažují, tedy nakoupí nemovitost co nejdříve, aby ušetřily. Zvýšená poptávka po nemovitostech ještě více podpoří růst cen nemovitostí. Ceny se dostanou do takové výše, že domácnosti přestanou nemovitosti poptávat a banky jsou nuceny snižovat úrokové sazby hypotečních úvěrů, aby byly domácnosti ochotny nákup nemovitosti zvážit i za zvýšenou cenu. Druhý pohled říká, že levné hypoteční úvěry zapříčiní rostoucí ceny nemovitostí. Nízké úrokové sazby motivují k nákupu nemovitostí velké množství domácností, které tak začnou zvyšovat poptávku po nich. Zvýšená poptávka po nemovitostech tak vyžene nahoru také jejich ceny. Banky zde nejsou pouze v roli pasivního „příjemce“ cenového vývoje nemovitostí, ale také ho mohou ovlivnit. Nejčastějším nástrojem, jakým vývoj cen nemovitostí ovlivňují, jsou jistě úrokové sazby.

Banky jsou při volbě cen hypotečních úvěrů omezovány úrokovou sazbou, za kterou si samy půjčují peníze ať už od ČNB nebo jiné komerční banky. Je zřejmé, že banky neposkytnou hypoteční úvěr za sazbu nižší, než za jakou si samy peníze půjčí.

4.2.1 Úvěrové riziko

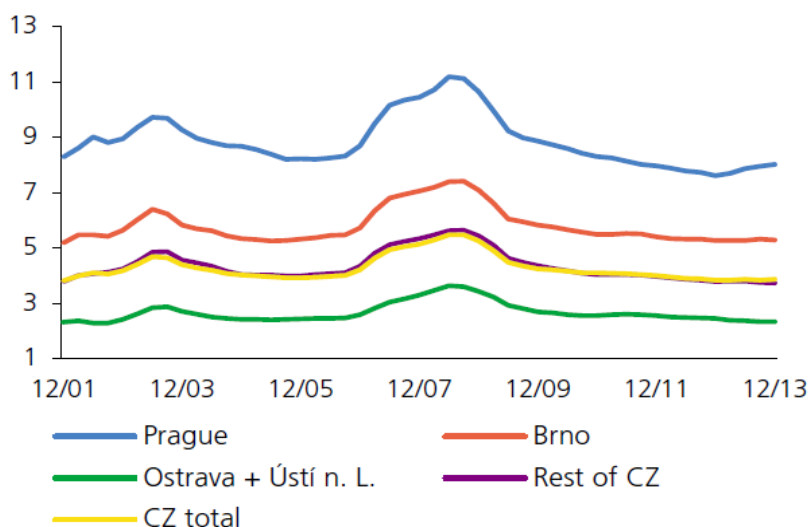
Úvěrové riziko je především závislé na schopnosti banky určit platební schopnost či případnou neschopnost klienta splácet poskytnutý úvěr. Při určování bonity klienta se banky snaží vyvarovat asymetrickým informacím, morálnímu hazardu či nedostatku informací tak, aby nedocházelo k situaci statistické diskriminace. Při této diskriminaci nejsou klienti posuzováni jednotlivě, ale podle ekonomické skupiny, do které jsou zařazeni.

V době krize, která započala před 8 lety, se výrazně oslabila platební schopnost domácností vlivem poklesu disponibilních důchodů domácností. 40-60 % domácností s hypotečním úvěrem se tak podle J. Fraita a K. Šmídkové (2009) mohlo dostat do deficitu v případě poklesu nominálních příjmů. Se vznikem krize dále souviselo časté poskytování hypotečních úvěrů s LTV hodnotami okolo 80-90 %.

Finanční krize měla svůj počátek v USA, kde banky poskytovaly hypoteční úvěry s nízkými úrokovými sazbami i těm žadatelům, kteří by za normálních podmínek na požadované úvěry nedosáhli. V USA rostl počet prodaných nemovitostí i jejich cena bez toho aniž by rostly příjmy domácností. Tato situace je samozřejmě dlouhodobě neudržitelná a proto není překvapením, že ke krizi došlo. Provázaností národních trhů se krize z USA přelila i na další trhy.

Následkem krize je úvěrové riziko v ČR stále na zvýšené úrovni, přestože se v průběhu roku 2013 stabilizovalo a v některých aspektech dokonce zlepšilo. Je tedy důležité, aby banky byly i nadále obezřetné a dokázaly správně klasifikovat své klienty. Jedním z důvodů, proč se riziko dokázalo snížit je i nízká úroveň úrokových sazeb. Nízké úroky vytváří levnější hypoteční úvěry a pro klienty poté není tak těžké splácet je. (Zpráva o finanční stabilitě 2013/2014)

Dalším faktorem ovlivňující úvěrové riziko je poměr cen nemovitostí a výše hrubých mezd. Dostupnost bydlení se liší v jednotlivých regionech ČR, avšak celkový vývoj dostupnosti bydlení se po několikaletém růstu ke konci roku 2013 začal snižovat. V Praze musí průměrná rodina na vlastní bydlení vydělávat zhruba dvakrát delší dobu, než ve zbytku republiky. Ukazatel podílu ceny bytu a mzdy je znázorněn v následujícím grafu. Na svislé ose je vyjádřen podíl ceny bytu o velikosti 68 m² a klouzavého součtu mzdy za jeden rok. (Zpráva o finanční stabilitě 2013/2014)



Obr. 6 Ukazatel podílu ceny bytu a mzdy
Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2013/2014 (2014)

S velikostí hrubých mezd souvisí také nezaměstnanost. Při zvyšující se nezaměstnanosti samozřejmě roste počet nesplacených úvěrů.

Již na úplném začátku banky hodnotí, zda je klient se svým měsíčním příjmem schopen splácet jednotlivé splátky úvěru. V případě klientovy platební neschopnosti se pak takový úvěr hodnotí jako úvěr v selhání. Často se tedy může stát, že klient, který má úvěry u více bank, je u každé jednotlivé banky hodnocen jinak. U jedné může být pohledávka za ním vedena již jako úvěr v selhání, u druhé pak jako úvěr bez selhání, přestože se s vysokou pravděpodobností dostane do problémů se splácením i u druhé banky. Z hlediska zajištění hypotečního úvěru nemovitostí, se však počet nesplacených hypotečních úvěrů pohybuje níže, než počty jiných úvěrů v selhání. (Zpráva o finanční stabilitě 2013/2014)

Hypoteční banky se mohou nepříznivému úvěrovému riziku bránit požadavkem na spoluručení, kdy je klient povinen mít další osobu, která se za něj zaručí a v případě potřeby úvěr splatí. Další možností je vinkulace pojištění zastavované nemovitosti ve prospěch banky. Tím je myšleno, že pokud by došlo k pojistné události, na výplatu pojistného má právo banka, ne majitel nemovitosti. Mimo pojištění nemovitosti lze také využít životního pojištění, které se uzavírá nejčastěji pro případ smrti, dlouhodobé nemoci, invalidity či ztráty zaměstnání. U pojištění pro případ smrti banky opět vyžadují vinkulaci v jejich prospěch. U těchto životních pojištění se v případě řádného splácení žádné peníze nikomu nevyplácí a pojištění zaniká se splacením hypotečního úvěru. (Boušová, 2006)

Sekuritizace úvěrů je jednou z možností jak rozložit úvěrové riziko. Banka prodá hypoteční úvěr investorovi, zbaví se břemene úvěrového rizika a zajistí si dostatek likvidních prostředků. Prodej úvěrů však vede ke zvýšenému systémové riziku, protože platební neschopností klienta jsou ohroženy další instituce bankovního trhu. (Lux a Senega, 2010)

Nesplacené úvěry si banky kompenzují prodejem či dražbou zastavených nemovitostí. Banky si tak navzdory neschopnosti klientů splácet úvěry uspokojí své pohledávky, přestože jsou zde navíc administrativní náklady spojené s prodejem nemovitosti a určitá časová prodleva, která banku může ohrozit z hlediska rizika likvidity. Ve chvíli, kdy banky draží zastavené nemovitosti v době výrazného poklesu cen nemovitostí, mají také samozřejmě nižší příjmy, než jaké byly předpokládány na počátku uzavření úvěru. Úvěrové riziko zde tedy opět ovlivňuje velikost likvidity banky. Dalším faktorem snižujícím příjem z prodeje nemovitosti je určitě snaha banky o rychlý prodej zástavy. Banky chtějí co nejdříve získat likvidní prostředky a nemovitost se tak snaží prodat co nejrychleji.

4.2.2 Úrokové riziko

Úrokové riziko vychází z proměnlivého vývoje úrokových sazeb. Hypoteční banky jsou v případě zvyšování sazeb omezovány dobou fixace, na které jsou sazby jednotlivých hypotečních úvěrů domlouvány a přicházejí o možnosti vyšších výnosů, které by vyplývaly z aktuálních sazeb. Ovšem v případě klesajících sazeb si banky zajišťují vyšší úrokový výnos na delší období. Od délky fixace se také odvíjí konkrétní výše sazeb. Z následující tabulky je patrné, že z důvodu zvyšujícího se rizika se s délkou fixace zvyšuje úroková sazba.

Tab. 2 Průměrné úrokové sazby hypoték dle délky fixace

Období	Celkem	Floating a do 1 roku včetně	Nad 1 rok a do 5 let včetně	Nad 5 let a do 10 let včetně	Nad 10 let
31.3.2014	3,33	3,4	3,21	3,75	4,1
31.12.2013	3,26	3,15	3,25	3,51	4,28
30.9.2013	3,24	3,16	3,22	3,48	3,88
30.6.2013	3,24	3,1	3,22	3,72	3,72
31.3.2013	3,06	2,99	2,99	3,85	3,6

Zdroj: Databáze ARAD, ČNB in Zámečník (2014c)

Kromě délky fixace, jsou úrokové sazby hypotečních úvěrů ovlivňovány bonitou klientů. Méně rizikový klient získává nižší úrokovou sazbu, jelikož banka podstupuje nižší riziko, než jaké by podstupovala u klienta s horší bonitou. Přestože by měly bankám s vyššími úrokovými sazbami vycházet vyšší zisky, z důvodu nižší bonity klientů se zde zvyšuje množství úvěrů v selhání a celkový zisk banky se tak snižuje.

Konkrétní vývoj sazeb je dále ovlivňován monetární politikou ČNB, která ji provádí ve snaze o cenovou stabilitu. Snaha o zachování celkové cenové stability působí při zvyšování úrokových sazeb pomalejším cenovým růstem a naopak. Podle ČNB je inflační cíl již od roku 2010 ve výši 2 % s tím, že se ČNB snaží, aby se skutečná výše inflace neodchylovala od určeného cíle o více než 2 procentní body na obě dvě strany. (ČNB, 2003-2015)

Z grafu na následující straně vyplývá, že úrokové sazby hypotečních úvěrů v roce 2014 pouze pokračovaly v dlouhodobém klesajícím trendu, který nastal v roce 2010 a byl změnou po jejich téměř 5 letém růstu. Z grafu je dále patrné, že se v době krize sazby pohybovaly nad hranicí 5 %. V letošním roce, tedy v roce 2015, se očekává pokračující pokles úrokových sazeb, který by už však neměl být nijak drastický. Již od roku 2013 napomáhají nízké úrokové sazby oživit českou ekonomiku a odborníci předpokládají, že tato situace bude pokračovat i v tomto roce. (Rampa, 2015)



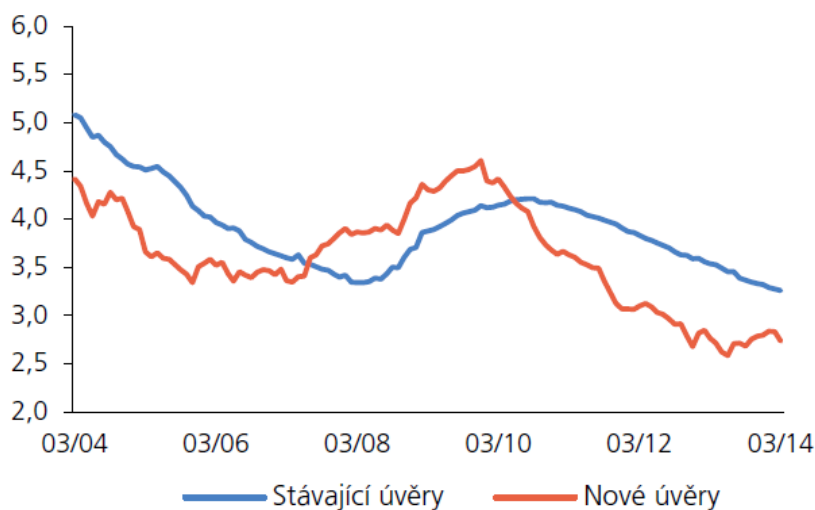
Obr. 7 Vývoj úrokových sazeb z hypotečních úvěrů v letech 2003-2014
Zdroj: Hrušová (2015)

U hypotečních úvěrů je část úrokového rizika přenášena na držitele hypotečních zástavních listů. Výnos z těchto cenných papírů je fixovaný, a z důvodu zajištění úvěru nemovitostí a malou rizikovostí, také nízký.

V současnosti, kdy se snižují úrokové sazby, klesají i výnosy bank. Konkrétní vývoj marže z poskytnutých hypotečních úvěrů domácnostem je znázorněn na obrázku č. 8, kde je marže vypočítána jako rozdíl mezi úrokovými a příslušnými depozitními sazbami. (Zpráva o finanční stabilitě 2013/2014) Klesající marže by se mohla odrazit na likviditě banky, která by již nemusela být schopna zvládat platit své závazky.

Nízké úrokové sazby zlevňují hypoteční úvěry, které se stávají žádanějšími a dostupnějšími i méně bonitním klientům a je tedy zvýšeno riziko úvěrové. Jako konkrétní příklad této situace si můžeme uvést právě počátek hypoteční krize v USA. Lze říci, že poskytování hypotečních úvěrů i méně vhodným klientům napomáhá úrokové sazby opět navyšovat, jelikož s vyšším podstupovaným rizikem se zvyšují také úrokové sazby.

V současnosti je však situace taková, že přes zvýšené úvěrové riziko a snížené marže bank jsou celkové zisky bank vyšší než v roce 2013. Dopomohlo tomu mírné oživení na trhu nemovitostí, které přilákalo nové žadatele o hypoteční úvěry.

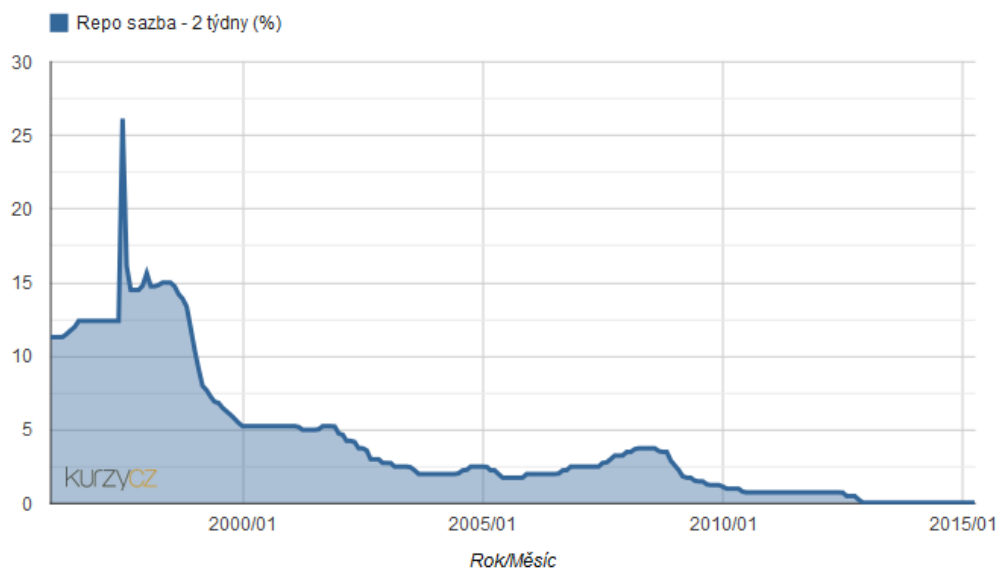


Obr. 8 Marže z bankovních úvěrů domácnostem na bydlení (v procentních bodech p. a.)
Zdroj: Zpráva o finanční stabilitě 2013/2014 (2014)

4.2.3 Riziko likvidity

Riziko likvidity je posuzováno převážně z krátkodobého hlediska, kdy banky potřebují mít dostatek likvidního majetku k úhradě svých závazků, které mají ke svým klientům nebo jiným bankám. Velké množství likvidních prostředků získávají hypoteční banky z prodeje hypotečních zástavních listů. Banky z nich obdrží peníze, které pak mohou poskytnout v podobě úvěru někomu dalšímu. Avšak hypoteční zástavní listy souvisí také s odčerpáváním likvidity hypotečních bank. Jedná o situaci, kdy banka potřebuje mít dostatečné množství peněžních prostředků k vyplacení jmenovité hodnoty hypotečního zástavního listu jeho majiteli. Poskytování hypotečních zástavních listů je spojeno s možností předčasného odkupu, a proto hypoteční banky musí být schopny klientům vyplatit jeho cenu téměř v kterémkoli okamžiku. Při předčasném odkupu se klientovi vyplácí jmenovitá hodnota listu snižená o diskont.

Likvidita komerčních bank je ovlivňována centrální bankou, která využívá tzv. repo operace sloužící k regulaci množství peněz v ekonomice tím, že ČNB jednotlivým komerčním bankám prodává a zpětně od nich odkupuje cenné papíry. Cenou těchto obchodů je tzv. repo sazba, která se v posledních 3 letech neměnila a neustále se drží na již zmiňované úrovni 0,05 %.



Obr. 9 Vývoj 2týdenní repo sazby
Zdroj: Kurzy (2000-2015)

Další možností zajištění likvidity jsou mezibankovní úvěry, které probíhají na základě sazby PRIBOR. Sazba se odvíjí od rozhodnutí České národní banky a představuje cenu, za jakou si jsou banky navzájem ochotny půjčovat peníze. Úvěrové riziko zde může ovlivnit likviditu věřitelské banky a problémy s likviditou by se tak mohly přenést i na další finanční subjekty.

Z důvodu dobré likvidní situace v bankovním sektoru, která je převážně způsobena přebytkem klientských depozit nad poskytnutými klientskými úvěry, banky nemusí často mezibankovní úvěry vyhledávat. Na konci roku 2013 přesahovaly klientské vklady nad úvěry zhruba 130 %. (Zpráva o finanční stabilitě 2013/2014)

Na trhu s hypotečními úvěry je riziko likvidity, stejně jako úvěrové riziko, snižené zárukou úvěru nemovitostí. V situaci, kdy klienti nejsou schopni splácet své úvěry, je banka chráněna sníženou hodnotou hypotečního úvěru oproti ceně nemovitosti. Hypoteční úvěr ze zákona dosahuje 70 % hodnoty nemovitosti, banka zde má prostor pro získání prostředků na výdaje spojené s prodejem nemovitosti nebo pro možnost prodeje za sníženou cenu z důvodu rychlého prodeje nemovitosti. Problém s likviditou by mohl nastat ve chvíli, kdy by banka měla více takových klientů a byla by nucena prodat více nemovitostí za jejich sníženou cenu. Přesycení trhu nemovitostí by vedlo ke snižování jejich cen a banky by byly nuceny prodávat zastavené nemovitosti stále levněji a ztrácet tak likvidní prostředky. Klienti však většinou dbají na náležité splácení hypotečního úvěru, a proto mají hypoteční banky ve většině případů dostatek likvidních prostředků. V tomto případě jsou

pro banky výhodou rostoucí ceny nemovitostí, které tak zvyšují rozdíl mezi hodnotou hypotečního úvěru a zástavou.

Pro zajištění likvidity bank slouží Fond pojištění vkladů, jehož hlavním cílem je ochrana bankovních vkladů a s tím související zvyšování důvěry v bankovní systém. Příspěvek, který banky odvádí každé čtvrtletí, hypoteční banky do Fondu je ve výši 0,04 % z průměru objemu pojištěných pohledávek. (Fond pojištění vkladů)

V případě krachu banky je jejím klientům vyplacena až 100% náhrada jejich vkladů, avšak maximální výše náhrady je určena do hranice 100 000 EUR na jednoho klienta v jedné bance.

4.2.4 Systémové riziko

Systémové riziko ohrožuje všechny hypoteční banky, aniž by jeho vliv banky mohly ve větší míře ovlivnit. Přenáší se postupně z jednotlivých finančních institucí na další, nebo z jednoho trhu na jiný.

Riziko je zvyšováno propojeností finančních institucí nebo podobností bankovních portfolií a většinou je vyhodnocováno za celý bankovní sektor. Určuje finanční stabilitu sektoru a pomáhá zjistit fázi, ve které se ekonomika nachází. Systémové riziko se zvyšuje na základně růstu ostatních rizik, pokud klienti jedné banky nesplácí své hypoteční úvěry, banka bude mít problémy s likviditou, které částečně bude moci snížit prodejem zastavené nemovitosti, nebo mezibankovním úvěrem. V případě mezibankovního úvěru se věřitelská banka přibližuje riziku tím, že banka, která úvěr přijala, nemusí být schopna dostát svému závazku.

V roce 2013, kdy se začaly zvyšovat ceny nemovitostí, se také celková situace ekonomiky dostala do fáze mírného oživení. Můžeme říci, že se zlepšováním situace na trhu se snižuje systémové riziko. Také dobrá likvidita, která v případě hypotečních bank panuje, zajišťuje nízké systémové riziko.

Jelikož systémovým rizikem je ohrožen celý trh, je vysoce regulované. V roce 2011 byla založena Evropská rada pro systémová rizika, jejímž nařízením samozřejmě podléhá také ČNB a český bankovní sektor.

Za regulaci provázanou s trhem nemovitostí můžeme označit určení hranice LTV pro poskytování hypotečních úvěrů nebo přísnější kapitálovou regulaci nemovitostních expozic založenou na zvýšených rizikových vahách a minimálních hodnotách LGD. Tyto hodnoty určují ztrátovost ze selhání a jsou tedy poměrem ztráty z expozice při selhání protistrany k částce dlužné v okamžiku selhání. Riziková váha u obytných nemovitostí je 35 %. (Zpráva o finanční stabilitě 2013/2014)

K minimalizaci systémového rizika dále slouží kapitálové rezervy pro krytí systémového rizika, které jsou banky povinovány tvořit dle nařízení EU nebo procyklické kapitálové rezervy, které banky tvoří v růstové fázi cyklu a v úpadku z nich mohou čerpat peněžní zdroje.

5 Diskuze

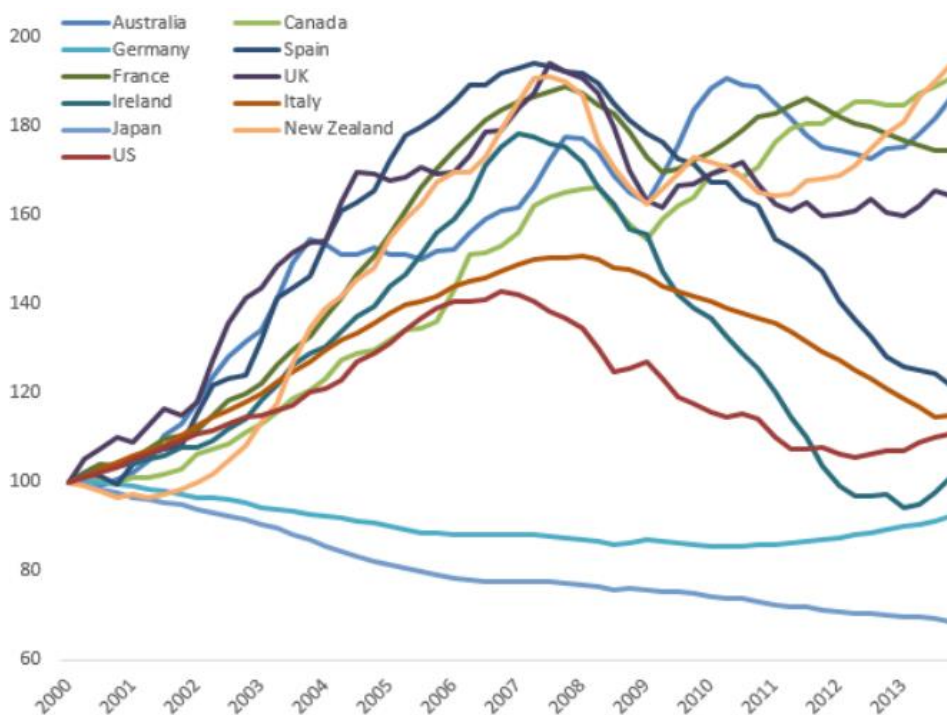
Výsledky analýzy českého bankovního sektoru poukazují na jeho stabilitu. Značný skok ve vývoji cen nemovitostí, který společně s dalšími faktory ovlivnil celkovou stabilitu českého hospodářství, je již téměř minulostí a ceny nemovitostí jsou opět ustálené.

Podobná situace panuje v celé eurozóně. Ve vyspělých ekonomikách oživení již nastalo, v ostatních se očekává. Můžeme předpokládat, že celkové oživení v eurozóně, které se již neustále zlepšuje po dobu 2 let, bude pokračovat s postupně narůstající rychlostí. Situace je však stále velmi křehká a nelze neopomenout možnost opětovného zhoršení finanční stability jako výsledku vzájemného působení rizik. Kapitálová přiměřenost není všude na stejné úrovni jako v ČR, je spíše nízká, což způsobuje vysokou zadluženost jednotlivých bank. Jednou z nejrychleji rostoucích ekonomik je britská. Jejich růst HDP společně s nízkou nezaměstnaností a nízkými úrokovými sazbami podněcuje Brity k nákupu nemovitostí. Tamní trh s hypotečními úvěry v roce 2014 zažíval výrazný růst, kdy celkový objem poskytnutých úvěrů vzrostl o 8,2 % ve srovnání s předchozím rokem. Vysoká rychlost ekonomického oživení a růst cen nemovitostí napodobuje předkrizovou realitní bublinu a zvyšuje tak možnost nárůstu úrokových sazeb. Nyní jsou však úrokové sazby stále rekordně nízké i na trhu Velké Británie. V dubnu 2015 se zde úrokové sazby v případě 5leté fixace dostaly pod 2 %. (Golem Finance, 2015) Je to již podruhé, co ceny nemovitostí na britském trhu rostou. Na rozdíl od vývoje cen nemovitostí v ČR, ceny ve Velké Británii začaly ihned po krizi z roku 2008 růst. Roční růst byl však opětovně vystřídán pádem cen, po kterém následovala stagnace podobná té české. Podobná situace nastala také v USA či ve Francii s tou změnou, že růst i pád cen francouzských nemovitostí v období po krizi byl pozvolnější. Jedním z důvodů pro neudržení růstu cen nemovitostí může být předešlá akumulace systémového rizika (například neschopnost udržení míry vlastnického bydlení). (Investiční web, 2014)

Naprosto rozdílný vývoj cen nemovitostí byl například v Německu a Japonsku. Ceny japonských nemovitostí se nenechaly ovlivnit krizí v roce 1990 a již od roku 2000 nezažily výraznější změnu a neustále patří k nejnižším z vyspělých zemí. Také Kanada, Austrálie a Nový Zéland dokázaly odolat ničujícímu vlivu krize a ceny nemovitostí zde nezažily takový šok, jako v jiných zemích. Kromě menších výkyvů zdejší ceny nemovitostí rostou již od roku 2009. Na druhé straně ceny nemovitostí v Itálii,

Irsku

nebo Španělsku byly silně zasaženy krizí a v období let 2008 a 2013 neustále klesaly. Jediné Irsko dokázalo oživit svou ekonomiku natolik, aby se ceny nemovitostí byly schopné odrazit ode dna.



Obr. 10 Světový vývoj cen nemovitostí
Zdroj: Investiční web (2014)

Současné stabilně rostoucí ceny nemovitostí napomáhají rozvoji české ekonomiky a jsou z výše uvedených příkladů nejpodobnější například Velké Británii nebo Francii s tím rozdílem, že zdejší ceny nemovitostí začaly vykazovat první růst od krize až v roce 2013. Pro udržení této situace je důležité, aby banky neustále pokračovaly v obezřetném výběru svých klientů a neriskovaly tak možný nárůst úvěrového rizika. Zvýšená úroveň úvěrového rizika ovlivňuje jak riziko likvidity, tak riziko systémové, a proto je výběr klientů pro banky opravdu důležitý. Vedení jednotlivých bank by měla dbát na dodržování pravidel pro výběr klientů a určování výše úrokových sazeb. Výjimky při poskytování hypotečních úvěrů by banky měly udělat pouze ve výjimečných případech, lépe se jim vyhýbat úplně. Důležitým předpokladem je výše LTV nastavená na 70 %. Banky se jejím dodržováním brání možným problémům s likviditou. Aktuální nízké úrokové sazby, které se aktuálně v některých případech dostávají pod 2% hranici, dělají hypoteční úvěry dostupné velkému počtu lidí. V případě nárůstu sazeb, by mohlo dojít k opětovnému zvýšení

úvěrového rizika, a přestože banky v současnosti mají dostatek likvidních prostředků, mohlo by dojít k jejich vyčerpání a banky by se musely opětovně zadlužovat. Pro banky je proto důležité dodržovat výše zmiňované podmínky.

V boji proti riziku systémovému by bylo dobré snížit podíl vlastnického bydlení oproti nájemnému. Ke zvýšenému podílu vlastnického bydlení dopomohla například privatizace nebo zlepšující se ekonomická situace obyvatelstva, kdy každý chtěl vlastní dům či byt. Se zvyšující se cenou nemovitostí a hypotečních úvěrů se tak mnoho klientů bank dostalo do platební neschopnosti a muselo se tak s vlastním bydlením rozloučit. Ke snižování vlastnického bydlení by přispělo zlepšování podmínek pro poskytování pronájmů. Dokud budou ceny nájemného na podobné úrovni jako splátky hypoték, tak se většina obyvatel ČR díky svému smýšlení a zdejší kultuře raději uchýlí k možnosti vlastního bydlení a s tím související hypotéky.

Situace poměru vlastnického a nájemního bydlení by však v České republice mohla být výrazně horší. Například v Maďarsku po roce 2000 došlo k masové privatizaci veřejných bytů do vlastnictví nájemníků a k rozsáhlému poskytování hypotečních úvěrů, ČR naproti tomu nemovitosti restituovala do rukou původních vlastníků. Maďarsko tak bylo výsledkem krize zasaženo natolik, že muselo dostat mimořádnou pomoc od Mezinárodního měnového fondu. (Petr Sunega a Martin Lux, 2011)

Můžeme říci, že situace v ČR je nyní vyrovnaná, míra systémových rizik není vysoká a domácnosti, které mají splácet své hypoteční úvěry, mají dostatek finančních prostředků. Nutností pro udržení vyrovnané situace je, aby pravidla bankovního sektoru dodržovaly všechny banky nerozdílně a pokračovaly tak v řádném výběru svých klientů. Problémy jedné banky či skupiny bank se mohou pomocí systémového rizika přelít na další banky a způsobit tak potíže ve velké části bankovního sektoru.

6 Závěr

Současné rostoucí ceny nemovitostí napomáhají růstu české ekonomiky. Tento vývoj je po krizovém období a několikaleté stagnaci zlepšením situace v ČR. Stabilizovaná situace napomáhá také k minimalizaci bankovních rizik.

Aktuální vývoj cen nemovitostí, podněcuje domácnosti k nákupu nemovitostí, které z důvodu předpokládaného růstu cen nemovitostí požádají o hypoteční úvěr a provedou nákup nemovitosti dříve, než její cena vzroste ještě více. Díky rostoucí poptávce po hypotečních úvěrech, si mohou banky dovolit snížení úrokových sazeb, které jsou nyní na velmi nízké úrovni.

Ne vždy je však růst cen nemovitostí vítanou a prospěšnou záležitostí. V minulosti se již mnohokrát stalo, že rostoucí ceny způsobily nafukování realitní bubliny, jejíž splasknutí znamenalo značný pokles cen nemovitostí a ochlazení ekonomiky nejen tamního trhu. Názornou ukázkou je realitní trh USA, kde rychlost růstu cen nemovitostí převyšovala růst disponibilních příjmů domácností, které pak v závěru nebyly schopny splácet své hypoteční úvěry. Banky byly nuceny prodávat zastavené nemovitosti a zvýšený počet nabízených nemovitostí způsobil značný pokles jejich cen. Tím byla ohrožena likvidita bank, které najednou měly málo finančních prostředků na splácení svých závazků.

Banky se však nepříznivým vlivům vyplývajícím z vývoje cen nemovitostí mohou bránit několika způsoby. V práci je zmiňována např. hranice LTV, která udává výši hypotečního úvěru vzhledem k hodnotě zastavené nemovitosti a v ČR je nyní ve výši 70 %. Proti úvěrovému riziku se pak banky mohou bránit požadavkem na pojištění nemovitosti, klienta nebo proti neschopnosti splácet daný hypoteční úvěr. Kapitálová přiměřenost jednotlivých bank zas napomáhá při ochraně před rizikem likvidity. Dostatečná výše kapitálu a finančních prostředků jednotlivých bank zaručuje bankám dostatečné množství likvidních prostředků k úhradě jejich závazků. Jedním ze základních nástrojů při ochraně před bankovními riziky je dobrý výběr klientů. Banky, které si důkladně prověří bonitu klienta a především jeho schopnost splácet úvěr, minimalizují šanci, že daný klient přestane úvěr splácet a ona se tak dostane do potíží.

Vztah mezi bankami a cenami nemovitostí je však oboustranný. Skutečností je, že banky nejsou pouhými příjemci cen nemovitostí, ale že je také mohou ovlivnit. Nejčastějším nástrojem pro ovlivnění vývoje cen nemovitostí je výše úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Snížené úrokové sazby podněcují domácnosti k nákupu

vlastnického bydlení a zvýšená poptávka po nemovitostech tak podporuje růst jejich cen.

Do budoucna se předpokládá pokračující růst cen nemovitostí. Pokud bude pokračovat také růst disponibilních příjmů domácností, tak by se situace z roku 2009, kdy se zvýšilo procento úvěru v selhání a výrazně poklesly ceny zastavených nemovitostí, neměla opakovat.

7 Seznam použité literatury

7.1 Monografie

- [1] JÍLEK, Josef. *Finanční rizika*. Praha: Grada, 2000, 640 s. ISBN 80-7169-579-3
- [2] JUREČKA, Václav a kol. *Makroekonomie*. Praha: Grada, 2010, 336 s. ISBN 978-80-247-3258-9
- [3] KAŠPAROVSKÁ, Vlasta a kol. *Řízení obchodních bank: vybrané kapitoly*. Praha: C. H. Beck, 2006, 339 s. C. H. Beck. ISBN 80-7179-381-7
- [4] POLOUČEK, Stanislav a kol. *Bankovníctví*. Praha: C. H. Beck, 2006, 716 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 80-7179-462-7
- [5] REJNUŠ, Oldřich. *Peněžní ekonomie (finanční trhy)*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s. r. o., 2008, 352 s. ISBN 978-80-214-3703-6
- [6] REVANDA, Zbyněk. *Centrální bankovníctví*. 3. vyd. Praha: Management Press, s. r. o., 2011, 558 s. ISBN 978-80-7261-230-7
- [7] SEKERKA, B. *Řízení bankovních rizik*. Praha: Profess, 1998. 203 s. ISBN 80-85-235-56-0

7.2 Zákony a vyhlášky

- [8] Česká národní banka. Vyhláška č. 123/2007 Sb., o pravidlech obezřetného podnikání bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry, příloha č. 22. Podrobnější vymezení požadavků na jednotlivé přístupy pro výpočet kapitálového požadavku k operačnímu riziku. ČNB, 2007, 380 s. Dostupné z:
http://www.cnb.cz/cs/legislativa/vyhlasiky/vyhlasika_123_2007_uz_k_2012_07_01.pdf
- [9] Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách
- [10] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

7.3 Internetové zdroje

- [11] BEDNAŘÍK R., 2013. *Akcionáře nejvíce potěšily velké banky*. [online] Dostupné z: http://www.nejbanka.cz/download/2013/Finalova_priloha_2013.pdf
- [12] Bušek J., et al., 2012. *Finanční sektor, konkurence v něm a příspěvek ke konkurenceschopnosti ekonomiky*. [online] Dostupné z: https://www.czech-ba.cz/sites/default/files/down_41945.pdf
- [13] BOUŠOVÁ K., 2006. *Vybíráte si úvěr na bydlení? Nezapomeňte do nákladů započítat i povinná pojištění*. [online] Dostupné z: <http://www.penize.cz/stavebnisporeni/17867-vybirate-si-uver-na-bydleni-nezapomente-do-nakladu-zapocitat-i-povinna-pojisteni>
- [14] ČNB, 2003-2015. *Dohled nad úvěrovými institucemi*. [online] Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/vykon_dohledu/postaveni_dohledu/uverove_instituce/index.html
- [15] ČNB, 2003-2015. *ČNB: Úloha měnové politiky. Úloha měnové politiky ČNB podle zákona o ČNB*. [online] Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/uloha.html
- [16] ČNB, 2012. *Evropská regulace bude asi rozsáhlejší než Basel III*. [online] Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2012/cl_12_120525_rozumeck_bankovnictvi.html
- [17] ČNB, 2014. *Zpráva o finanční stabilitě 2013/2014*. ČNB, 174 s. ISBN 978-80-87225-52-3
- [18] ČNB, 2014. *Zpráva o výkonu dohledu nad finančním trhem v roce 2013*. ČNB, 121 s. ISBN 978-80-87225-54-7
- [19] ČSÚ, 2014. *Gender: 1. Obyvatelstvo, rodiny, domácnosti – Obyvatelstvo podle pohlaví, věku a rodinného stavu, 31. 12. 2007*. [online] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/gender/1-9b002622d9>
- [20] Eurostat. [online] Dostupné z: <http://ec.europa.eu/eurostat/help/new-eurostat-website>
- [21] Fond pojištění vkladů, *Informace pro banky*. [online] Dostupné z: <http://www.fpv.cz/cs/informace-pro-banky.html>
- [22] FRAIT J., ŠMÍDKOVÁ K., 2009. *Banky mohou krizi odolat*. [online] Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2009/cl_09_090618.html

- [23] Golem finance, 2015. *Hypotéky ve Velké Británii zdolaly další milník. V nabídce je 5letá fixace za 1,99%*. [online] Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/913.hypoteky-ve-velke-britanii-zdolaly-dalsi-milnik-v-nabidce-je-5leta-fixace-za-1-99>
- [24] HRUŠOVÁ M., 2015. *Dno úrokových sazeb stále v nedohlednu*. [online] Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/fincentrum-hypindex-leden-2015-dno-urokovych-sazeb-stale-v-nedohlednu/>
- [25] Hypoteční banka, 2014. *Peny všech rezidenčních nemovitostí v uplynulém čtvrtletí vzrostly*. [online] Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/ceny-vsech-rezidencnich-nemovitosti-v-uplynulem-ctvrtleti-vzrostly/>
- [26] Investiční web, 2014. *Světový rezidenční trh v několika grafech*. [online] Dostupné z: <http://www.investicniweb.cz/2014/7/9/svetovy-rezidencni-trh-v-n nekolika-grafech/>
- [27] KAŠŠA M., 2013. *Faktory ovlivňující ceny nemovitostí*. [online] Dostupné z: <http://ocenovani-znojemsko.webnode.cz/news/faktory-ovlivnujici-ceny-nemovitosti/>
- [28] Kurzy, 2000-2015. *Repo sazba – 2 týdny (%) (Oficiální úrokové sazby ČNB (měsíční průměr) (%)) – ekonomika ČNB*. [online] Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/oficialni-urokove-sazby-cnb-mesicni-prumer/repo-sazba-2-tydny/>
- [29] LUNGOVÁ M., 2011. *Ekonomie. Hospodářská krize 2008 - 2009: Analýza příčin*. [online] Dostupné z: http://www.ekonomie-management.cz/download/1346064236_1b84/2011_02_lungova.pdf
- [30] LUX M., SUNEGA P., 2010. *Udržitelnost vývoje cen bytů v české republice*. [online] Dostupné z: <https://www.vse.cz/polek/download.php?jnl=polek&pdf=728.pdf>
- [31] MUSÍLEK P., 2007. *Příčiny globální finanční krize a selhání regulace: Rozšíření záporných externalit. Český finanční a účetní časopis*. Roč. 3, č. 4. [online] Dostupné z: http://www.google.cz/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&cad=rja&uact=8&ved=0CCwQFjAC&url=http%3A%2F%2Fwww.vse.cz%2Fpolek%2Fdownload.php%3Fjnl%3Dcfuc%26pdf%3D285.pdf&ei=H61EVdbEG8PfUfnMgegM&usg=AFQjCNHDnAhTdkgZvO1c4yCGeYEy9Ez_Ew&bvm=bv.92291466,d.bGQ

- [32] OSTATEK L., 2010. *Hypotéky nebyly hlavní příčinou globální krize*. [online] Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypoteky-nebyly-hlavni-pricinou-globalni-krize/>
- [33] RAMPA J., 2015 Prognóza vývoje cen na realitním trhu v ČR v roce 2015. [online] Dostupné z: <http://www.cesko-finance-poradenstvi.cz/cs/aktuality-komentare-analyzy/investice/90-realitni-trh-2015-prognoza-vyvoje.html>
- [34] SOJKA M., 2002. *Asymetrické informace a jejich důsledky pro metodologii ekonomie*. [online] Dostupné z: <http://cepin.cz/cze/prednaska.php?ID=241>
- [35] SUNEGA P., LUX M., 2011. *Systémová rizika na trhu bydlení v ČR*. [online] Dostupné z: http://seb.soc.cas.cz/images/publikace_download/rizika_vlastnictvi2_em.pdf
- [36] TĚTEK J., 2014. *Free banking I: Banky bez privilegií*. [online] Dostupné z: <http://finmag.penize.cz/ekonomika/278084-free-banking-i-banky-bez-privilegii>
- [37] ZÁMEČNÍK P., 2014a. *Ceny bytů stoupají. Rekordních úrovní ale zdaleka nedosahují*. [online] Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/ceny-bytu-stoupaji-rekordnich-urovni-ale-zdaleka-nedosahuji/>
- [38] ZÁMEČNÍK P., 2014b. *Hypotéka, nebo nájem? Rozhodnout mzdy a inflace. Podívejte se na propočty*. [online] Dostupné z: http://finance.idnes.cz/vliv-inflace-na-hypoteku-a-najem-propocty-f1w-hypindex.aspx?c=A140307_103237_viteze_sov
- [39] ZÁMEČNÍK P., 2014c. *Chcete jistotu úrokové sazby? Připlatíte si*. [online] Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/chcete-jistotu-urokove-sazby-priplatite-si/>
- [40] Zlaté rezervy, 2010-2015. *Slovník pojmů. Svobodné bankovníctví (Free banking)*. [online] Dostupné z: <http://www.zlaterezervy.cz/slovník-pojmu/svobodne-bankovnictvi-free-banking>

