

Vydává Ministerstvo financí České republiky ve spolupráci s Českou národní bankou ve vydavatelství *Economia, a. s., Praha*

© Ministerstvo financí ČR

Adresa redakce: Vinohradská 49
120 74 Praha 2

Tel.: (02) 24 25 00 36 nebo: (02) 215 93 171

Fax: (02) 24 25 04 61

Šéfredaktor: Ing. Ivan Kočárník, CSc.

Publishers: Ministry of Finance of the Czech Republic in Cooperation with Czech National Bank in Publishing House *Economia, Prague*

© Ministry of Finance of the Czech Republic

Editor's Office: Vinohradská 49
120 74 Prague 2
Czech Republic

Editor in Chief: Ivan Kočárník

OBSAH

Petr ZAHRADNÍK: Perspektivy ekonomického růstu a otevřenosti ekonomiky v ČR: dílčí analýza 501

Tomáš HOLUB: Analýza poptávky po importu v ČR 511

Josef JÍLEK: Stabilizace devizové pozice české bankovní soustavy (2. část) 520

Jana KŘELINOVÁ – Petr PROCHÁZKA: Česká republika a kodexy liberalizace OECD 526

František PAVELKA: Hypotéky v ČR – trocha praktické teorie 539

Recenze

Karel ŠPAČEK: Potřebná a záslužná publikace o místních financích (Jitka Peková) 554

Daňové judikáty

Výběr ze soudních rozhodnutí ve věcech daní č. 17/96 559

CONTENTS

Petr ZAHRADNÍK: The Perspectives for Economic Growth and Openness in the Czech Republic: A Partial Analysis 501

Tomáš HOLUB: Analysis of Import Demand in the Czech Republic 511

Josef JÍLEK: Stabilization of the Foreign Exchange Position of the Czech Banking System (2nd Part) 520

Jana KŘELINOVÁ – Petr PROCHÁZKA: Czech Republic and OECD Codes of Liberalisation 526

František PAVELKA: Mortgage Banking in the Czech Republic 539

Book-Review

Karel ŠPAČEK: Local Finance (Jitka Peková) 554

Tax Judicial Decisions

Abstract from Court Decisions Concerning Taxation: No 17/96 559

Redakční rada: Dr. Ivan Angelis, CSc., Doc. Ing. Aleš Bulíř, MSc., CSc., Ing. Petr Dvořák, Ing. Miroslav Hrnčíř, DrSc., Doc. Ing. Kamil Janáček, CSc., Ing. Miroslav Kerouš, Ing. Ivan Kočárník, CSc., Ing. Václav Kupka, CSc., Ing. Tomáš Ježek, CSc., Ing. Jiří Pospíšil, CSc., Vladimír Rudlovčák, CSc., Ing. Pavel Štěpánek, CSc., Prof. Jan Švejnar, Ph.D., Prof. Dr. František Vencovský, Ing. Jan Vít, Prof. Ing. Karol Vlachynský, CSc.

Hypotéky v ČR – trocha praktické teorie

František PAVELKA*

Stručná historie

V českém bankovníctví prožívá v současné době renesanci u nás téměř zapomenutá forma bankovních obchodů – hypoteční úvěr. Přitom jde o historicky jednu z nejstarších forem úvěrových vztahů, vztahů mezi dlužníkem a věřitelem.

Peníze je možné půjčovat na nejrůznější účely. Produktivní, neproduktivní, solidní, spekulativní atd. Každý z nich představuje určitou – někdy nižší, jindy vyšší – míru rizika z hlediska návratnosti zapůjčených prostředků. Záleží na tom, nakolik se účel, na který byl úvěr poskytnut, skutečně naplní a nakolik je dlužník skutečně solidním partnerem. Na tomto základě vznikl jeden ze základních principů bankovníctví a úvěrových vztahů vůbec – zajištění návratnosti zapůjčených peněz pomocí konkrétních věcných záruk.

Pro věci, zejména pro ty, které mají delší dobu životnosti, je typické, že s výjimkou přirozeného – ať už fyzického, nebo morálního opotřebení – jejich hodnota nepodléhá prakticky žádným dalším, zejména ekonomickým vlivům; zejména ne vlivu úspěšnosti realizace účelu, na který byl úvěr poskytnut, a – což je v současné době zejména důležité – nepodléhá ani ničivým vlivům inflace. S růstem cen jejich cena nejen neklesá, ale dokonce roste.

Věci jsou různého druhu. Z hlediska jejich využití jako záruk návratnosti nejlépe vyhovuje jejich nejzákladnější členění na věci movité – movitosti – a věci nemovité – nemovitosti. Do nemovitostí patří obvykle pozemky a stavby pevně spojené s pozemky.

Bez větší nadsázky lze říci, že relativně největší jistotu, že poskytnuté peníze budou vráceny, dávají záruky v podobě věcí trvalého charakteru, se kterými nelze jen tak hnout – nemovitosti.

Nemovitosti patří již od starověku k nejoblíbenějším zárukám, které poskytují ti, kdo potřebují peníze, těm, kteří jsou schopni peníze zapůjčit. Je tomu tak zejména proto, že nemovitost (nebo jak velmi výstižně říkají Slováci „nehnutelnost“), nemůže být fyzicky přesunuta mimo dosah věřitele; v neposlední řadě pak i proto, že hodnota nemovitostí – a to jak pozemků,

* Doc. Ing. František Pavelka, CSc., VŠE Praha a Českomoravská hypoteční banka, a. s.

Redakce příspěvek obdržela v květnu 1996.

tak i budov – klesá velmi pomalu a při dobré údržbě, zvláště co se pozemků týče, může jejich hodnota dokonce růst.

Nemovitosti v průběhu historie sloužily k zajišťování nejrůznějších finančních (nejen úvěrových) operací. Ve Francii v 18. století posloužila např. panovníkova půda dokonce jako záruka emise svého druhu papírových peněz – asignátů. Dodnes není výjimkou využití nemovitostí jako zástavy kryjící nezaplacené daně apod.

Zpočátku, zejména v období starověku a středověku, byla jako nemovitostní záruka přijímána zejména půda, zvláště půda zemědělská. Souviselo to s převažujícím charakterem výroby a obživy. Úrodná zemědělská půda byla pro jeho vlastníka zárukou výnosů, zárukou jeho obživy, hlavním zdrojem bohatství. Teprve s rozvojem měšťanstva, živnostenské a řemeslné výroby a s růstem životní úrovně se do popředí jako nemovitostní záruky dostaly i stavby, zejména ty, které sloužily k bydlení nebo k provozování řemesel nebo k obojímu. V této době byl také zaznamenán vznik hypotečních bank a rozvoj hypotečního bankovníctví.

První hypoteční banky vznikly v Anglii koncem 17. století, ve střední Evropě v 18. století. V Čechách vznikla skutečně fungující hypoteční banka ve druhé polovině 19. století. (Šlo o Hypoteční banku Království českého v Praze založenou v roce 1865 jako banka pro získání úvěru na domovní a pozemkový majetek.)

V Československu mezi dvěma světovými válkami bylo hypoteční bankovníctví koncipováno po rakouském a německém vzoru zemských bank, jež fungovaly jako veřejnoprávní ústavy podléhající dozoru zemských správních orgánů. Zemské banky vydávaly na schválené úvěry zástavní listy, které dlužník prodával tomu, kdo měl zájem o takovéto zúročitelné uložení peněz. Vedle Hypoteční banky Království českého, přejmenované na Hypoteční banku českou, to byla Zemská banka Království českého v Praze, Hypoteční banka Markrabství moravského v Brně, Zemská banka Markrabství moravského v Brně, Slezský pozemkový ústav v Opavě a Komunální úvěrní ústav v Opavě.

Využití nemovitostí jako záruk pro úvěry (a na druhé straně jako objektů, na které je úvěr poskytován) je spojeno se zástavním právem, tedy se závazkem majitele nemovitosti, že dává právo věřiteli, aby se v případě řádného a včasného nesplnění závazků ze strany dlužníka domáhal uspokojení své pohledávky z věci zastavené. Rozvoj zástavního práva vedl k tomu, že hypoteční banky se začaly pouštět i do operací, které nebyly kryty klasickými nemovitostmi (pozemky a stavbami, resp. budovami), ale věcmi, které měly řadu rysů blížících se věcem movitým, např. dopravními prostředky, zejména loděmi (mortgage on the ship), ale i hospodářským zvířectvem, osobním majetkem (mortgage chattel) apod.

S postupným rozvojem bankovníctví jako takového, kdy se banky všeobecně začaly zapojovat do úvěrování podnikatelských aktivit a převzaly do svého portfolia řadu výše uvedených obchodů založených na zástavním právu k věcem, vykristalizovala posléze dvě nejvýznamnější odvětví hypotečního bankovníctví: hypoteční bankovníctví zaměřené na bytovou výstavbu a bytové hospodářství vůbec (residential mortgages) a hypoteční bankovníctví zaměřené na podporu podnikatelských aktivit (commercial mortgages).

V současné době prakticky všude ve světě převažuje hypoteční bankovníctví zaměřené na úvěrovou podporu bydlení. Vyplývá to z řady faktorů, zejména však z toho, že

– v podnikatelské sféře došlo ke značným změnám. V důsledku koncentrace a centralizace kapitálu vyrostly mamutí podniky, které vyžadují soustředění značných finančních zdrojů. To z jedné strany. Tentýž proces si vyžádal z druhé strany i zásadní změnu charakteru nemovitostí, zejména budov, zvláště těch, které slouží přímo k zajišťování konkrétních technologických procesů (jde zejména o výrobní a montážní haly, opravárenské nebo obslužné prostory apod.). Takovéto nemovitosti jsou v převážné míře jednoúčelového charakteru, normálně prakticky neprodejně, a tudíž jako klasické zástavy pro banky v podstatě nepoužitelné. Přitom vlastní hodnota staveb nebo pozemků jako takových bývá ve srovnání se skutečnou potřebou úvěrových prostředků na investice a provoz často více než zanedbatelná;

– bydlení a zvláště kvalitní bydlení se stává stále více nezbytnou životní potřebou a rozvíjející se nebo již rozvinutý trh s byty – při trvale rostoucí poptávce po bytech – vytváří z rodinných a případně i bytových domů nebo i jednotlivých bytů kvalitní nemovitostní zástavu, jež je relativně snadno realizovatelná, a to za poměrně slušnou cenu.

Pokud jde o podnikatelské hypoteční úvěry, ty se většinou soustřeďují na úvěrovou podporu podnikání v bytové výstavbě nebo v bytovém hospodářství vůbec anebo na úvěrovou podporu podnikání živnostenského nebo řemeslnického typu, resp. na podporu takového typu podnikání, kdy jako zástava může sloužit nemovitost smíšeného charakteru – nemovitost sloužící zároveň jak k bydlení, tak i k podnikání. Možnost různorodého využití jedné a téže nemovitosti zvyšuje její prodejnost.

Tím se hypoteční bankovníctví v podstatě determinovalo do sféry „bankovníctví v drobném“, do tzv. „retail banking“.

Renesance českého hypotečního bankovníctví

Teoretická možnost obnovy hypotečního bankovníctví v bývalé České a Slovenské Federativní Republice byla založena již v roce 1990 zákonem č. 530/1990 Sb., o dluhopisech; ten v části vymezující pojem a podstatu hypotečních zástavních listů definoval i hypoteční úvěr; jedna z bank (konkrétně Československá obchodní banka, a. s.) dokonce získala licenci na vydávání hypotečních zástavních listů. V té době však nebyly připraveny další nezbytné právní ani věcné podmínky, zejména ty, které se týkaly zástavního práva a jeho realizace. Chyběl i kapitálový trh, bez něhož se hypoteční bankovníctví neobejde.

Skutečný startovní impulz k renesanci českého hypotečního bankovníctví dal až zákon č. 84/1995 Sb., který novelizoval dalších pět zákonů: již zmíněný zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 328/1991, o konkurzu a vyrovnání, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, a zákon č. 21/1992 Sb., o bankách. (Tvorba právních podmínek však ještě stále není u konce. Mimo jiné stále ještě chybí zákon o dražbách mimo soudní výkon rozhodnutí.)

Česká právní úprava provedená zákonem č. 84/1995 definuje hypoteční úvěr jako „úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území

České republiky nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této – i rozestavěné – nebo jiné nemovitosti na území České republiky“.

Touto definicí zákon:

– z jedné strany zužuje možnosti hypotečních bank při poskytování hypotečního úvěru pouze na ty aktivity, které lze klasifikovat jako investice do nemovitostí, ale

– z druhé strany rozšiřuje možnosti hypotečního úvěrování tím, že rozšiřuje škálu nemovitostí sloužících jako zástava o nemovitosti rozestavěné, nedokončené.

Hypoteční úvěr je tedy českou právní úpravou ze zákona vymezen jako úvěr účelový. Nelze jej poskytnout tomu, kdo sice má nemovitost, kterou by mohl dát do zástavy, ale prostředky by chtěl použít pro jiný účel, než je investování do nemovitostí. To má samozřejmě své racionální jádro zejména pro investory, kteří mají v úmyslu investovat své peněžní prostředky do refinancování hypotečních úvěrů prostřednictvím hypotečních zástavních listů. Mají jistotu, že prostředky, které nepřímo přes hypoteční banku zapůjčili hypotečnímu dlužníkovi, byly použity účelně, že byly vloženy do konkrétních hodnot a že nebyly např. spotřebovány na pokrytí ztrát plynoucích z neúspěchů při hře v ruletu v Monaku. Touto účelovostí se podstatně snižuje míra rizika, která je s úvěrem a úvěrováním vždy spojená.

Na druhé straně toto účelové vymezení hypotečního úvěru vytváří v některých specifických případech určité komplikace pro ty, kteří nemovitost vlastní a kteří by potřebovali získat hypoteční úvěr na účely, jež jsou sice v souladu s účely, na něž banky běžné úvěry poskytují, ale jež neodpovídají české definici hypotečního úvěru. Jde např. o situace, kdy někdo ručí svou vlastní nemovitostí za úvěr poskytnutý jiné osobě, která se dostane do potíží a přestane splácet. Zástavní věřitel by třeba v tomto případě rád dluh převzal a splatil jej pomocí hypotečního úvěru, ale pokud takto zajištěný úvěr nesloužil pro investování do nemovitostí, hypoteční úvěr nedostane. Nebo případ, kdy si lidé koupí dům nebo byt za hotové a pak nemají prostředky na jeho vybavení nábytkem. Nebo postaví administrativní budovu, skladištní areál, hotel apod. a nemají na jejich vybavení atd.

Přesto všechno je škála možného použití hypotečního úvěru i v takto pojeté definici dosti široká. Hypoteční úvěr může být použit na pořízení nemovitosti, na její opravu, rekonstrukci nebo modernizaci, na koupi podílu na nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků a na splacení dříve poskytnutých úvěrů použitých k investicím do nemovitostí.

Možnosti využití hypotečního úvěru rozšiřuje skutečnost, že zákonná úprava hypotečního bankovníctví nijak blíže nevymezuje pro tyto účely pojem nemovitosti. Teoreticky je možné poskytnout hypoteční úvěr do všech oborů lidské činnosti, pokud účel použití tohoto úvěru splňuje základní požadavek – použití k investování do nemovitosti. Přesto se už i při naší krátké době hypoteční praxe ukazuje, že hypoteční banky nehodlají poskytovat hypoteční úvěry na zástavu jakékoliv nemovitosti, ale pouze těch nemovitostí, u kterých je pouze určitá, pro banku přijatelná míra nejistoty, že v případě potřeby – delikvence úvěru – bude možné zastavenou nemovitost prodat

a z výtěžku uhradit váznoucí hypoteční pohledávku. Za takové jsou dnes považovány zejména rodinné a bytové domy, rekreační objekty, garáže, domy smíšeného charakteru (mající jak bytové, tak nebytové prostory), administrativní budovy, sklady apod.

Refinancování hypotečních úvěrů hypotečními zástavními listy

Hypoteční úvěr je svou povahou v zásadě úvěr dlouhodobý. Vyplývá to z jeho úzkého spojení s investicemi do nemovitostí, které mají dlouhou dobu životnosti; např. pozemky, půda ji mají v podstatě nekonečně dlouhou. Neméně významný je i fakt, že výnosy z investic do nemovitostí nebývají příliš vysoké, zejména u podnikání v odvětví bydlení, nebo nebyvají dokonce žádné – např. u rodinných domů nebo bytů určených pro vlastní bydlení. (Pro dobu splatnosti (nejen) hypotečních úvěrů platí obecné pravidlo, že doba jejich splatnosti by neměla být větší, než je doba životnosti úvěrového objektu, a neměla by být kratší, než je doba návratnosti prostředků do něj investovaných. U hypotečních úvěrů na investice do nemovitostí určených k osobní spotřebě je pak toto pravidlo modifikováno tak, že dolní hranicí, kterou by neměla výše splátek hypotečního úvěru překročit, je schopnost dlužníka spořit.)

Dlouhodobost hypotečních úvěrů vyžaduje existenci dlouhodobých zdrojů, ze kterých je možné dlouhodobé pohledávky banky kryt. Jedním z takových zdrojů jsou dluhopisy, resp. jejich specifická forma, hypoteční zástavní listy.

Hypoteční zástavní listy jsou českou právní úpravou definovány jako „dluhopisy, které mají jako součást svého názvu označení hypoteční zástavní list a jejichž jmenovitá hodnota je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů (dále jen „řádné krytí“), popřípadě též náhradním způsobem . . . (dále jen náhradní krytí)“.

Z této definice vyplývá, že zdroje získané prodejem hypotečních zástavních listů mají – na rozdíl od ostatních finančních zdrojů získaných bankami – účelový charakter, předem určený způsob svého použití. Mohou být použity v podstatě jen k financování poskytnutých hypotečních úvěrů. Určitá tolerance v krytí jinými aktivy plyne z problémů vztahu mezi vývojem zůstatkové sumy poskytnutých hypotečních úvěrů a vyšší nominální hodnoty hypotečních zástavních listů nacházejících se v oběhu.

V definici hypotečních zástavních listů použité českou právní úpravou není explicitní zmínka o vazbě na nemovitostní zástavy, jimiž jsou jištěny hypoteční úvěry. Tato vazba je nepřímá, zprostředkovaná přes hypoteční úvěry a pravidla jejich zajišťování. Přesto je tato vazba mezi nimi pro systémy emisí hypotečních zástavních listů důležitá, ne-li rozhodující. Při úvahách investora o nákupu hypotečních zástavních listů většinou nepostačuje vědět, která banka listy vydává, a přehled hypotečních úvěrů touto bankou poskytnutých; nutná je i znalost kvality portfolia jejich krytí, kvality a prodejnosti nemovitostí, kterými je emise zajištěna.

Jaké mohou být obecně vazby mezi hypotečními zástavními listy a nemovitostními zástavami, tj. hypotékami? V zásadě může jít o tři základní systémy:

- adresný,
- blokový a
- všeobecný

Při *adresném systému* je na každou konkrétní nemovitost, resp. na každý konkrétní hypoteční úvěr, vydáván konkrétní dlužní úpis, konkrétní hypoteční zástavní list nebo jejich soubor. Investor kupující takovýto dluhopis přesně ví, jakou nemovitostí a jak kvalitním dlužníkem je dluhopis kryt. Mezi nemovitostí a hypotečním zástavním listem je přímá vazba. Takovýto systém však – ač se to na první pohled nezdá – má v sobě obsaženou řadu problémů a pro investory je mnohem rizikovější než kterýkoliv jiný systém. V praxi se s ním dnes prakticky nikde nesetkáme. (Takovýto systém byl vlastně uplatňován v československém hypotečním bankovníctví za první republiky.)

Blokový systém spočívá v tom, že hypoteční zástavní listy se vydávají v poměru k určitému, přesně definovanému portfoliu hypotečních úvěrů a s nimi spojených nemovitostních zástav. Vazba mezi hypotečními zástavními listy a hypotékami je zde:

- globální, přes celkové objemy propojených souborů (bloků),
- nepřímá a neadresná, zajišťovaná prostřednictvím poskytnutých hypotečních úvěrů a
- koncipovaná jako vazba mezi dvěma relativně samostatnými a vůči sobě jen všeobecně zodpovědnými soubory: příslušnou emisí hypotečních zástavních listů a odpovídající množinou zastavených nemovitostí.

Přednosti tohoto systému pro investory do hypotečních zástavních listů jsou zřejmé:

- rozdělení rizika mezi větší soubor dlužníků a větší soubor hypoték (pokud dojde k tomu, že některé úvěry se dostanou do delikvence a je nutné realizovat zástavu, riziko s tím spojené nedopadá na jednoho konkrétního investora, ale na všechny, a to úměrně počtu dluhopisů, které mají k dispozici) a
- relativně snadná kontrola vazeb mezi jednotlivými soubory, včetně portfolia hypotečních úvěrů vzhledem k tomu, že soubory a globální vztah mezi nimi jsou přesně definovány.

Blokové systémy patří v současné době mezi nejrozšířenější systémy zajištění vazby mezi hypotečními zástavními listy a hypotékami. Blokované systémy mohou být a jsou realizovány v různých podobách – od systému rigorózního až po liberální, jenž se blíží systému všeobecnému.

Při *rigorózním blokovém systému* se vyžaduje, aby rovnováha mezi objemy hypotečních zástavních listů nacházejících se v oběhu a velikostí pohledávek z hypotečních úvěrů byla zachována v každém okamžiku – s tím, že portfolio hypotečních úvěrů a s nimi spojených nemovitostních zástav nesmí být po dobu splatnosti dané emise hypotečních zástavních listů měněno.

K rigoróznímu systému se blíží systémy uplatňované např. v SRN, kde je příslušnými dozorovými orgány (konkrétní osobou určenou pro každou hypoteční banku) sledován předepsaný soulad mezi velikostí hypotečních zástavních listů dané emise a objemem hypotečních úvěrů (podobný systém byl zaveden nedávno i na Slovensku).

Rigorózní systémy dávají investorům poměrně velkou jistotu úspěšnosti jejich investování, ale pro hypoteční banky je velmi obtížné je přesně dodržovat a zachovávat. A může to být pro ně i značně nákladné, případně až ztrátové. Problém spočívá v tom, že hypoteční zástavní listy se povětšinou

emitují v klasické podobě, jako dluhopisy s pevnou, předem určenou dobou splatnosti. Vyplývá to z potřeby stabilizovat dlouhodobé úvěrové zdroje v čase. Objem emitovaných hypotečních zástavních listů se tak po celou dobu jejich splatnosti nemění a spláceny jsou v podstatě najednou. Naproti tomu hypoteční úvěry se po celou dobu splácejí postupně a jejich objem se tak trvale snižuje. Zákonnitě tak vzniká tendence k nesouladu mezi těmito dvěma soubory, mezi těmito dvěma bloky. Pro vyrovnání je pak třeba se uchýlovat k náhradnímu krytí, které zdaleka není tak výnosné, jako jsou hypoteční úvěry, anebo k odkupu obíhajících dluhopisů emitující bankou, a to za tržní hodnotu, která může být pro banku nepříznivá.

Tento problém mohou do jisté míry řešit blokové systémy liberální, které umožňují zajišťovat tuto vazbu nejen prostřednictvím náhradního krytí, ale i postupným doplňováním portfolia hypotečních úvěrů, a tím i nemovitostních zástav nově poskytnutými hypotečními úvěry. Liberální systémy umožňují i relativně snadnou konverzi jednoho souboru do druhého v čase. Jde mj. o to, že hypoteční zástavní listy mají obvykle kratší dobu splatnosti než hypoteční úvěry, takže tentýž jmenovitý soubor hypoték je nutné financovat i několika po sobě jdoucími emisemi hypotečních zástavních listů.

Z dikce zákona o dluhopisech vyplývá, že v České republice bude uplatňován blokový systém vazeb mezi hypotečními zástavními listy. Zda půjde o systém rigorózní, nebo spíše liberální, není doposud rozhodnuto. Novelizovaný zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, možnost uplatnění liberálního systému nevyklučuje.

Blokové systémy lze, z hlediska struktury portfolia nemovitostních zástav, koncipovat dále jako systémy:

- puristické – čisté, stejnorodé,
- melanžní – smíšené, různorodé,
- miscellaneousní – zbytkové.

V stejnorodých systémech se jednotlivé emise hypotečních zástavních listů opírají o bloky složené z relativně homogenních souborů nemovitostních zástav, např. z rodinných domů, bytových domů, bytových jednotek, provozních budov a areálů apod. Jejich předností je stejnorodost kvality jednotlivých portfolií a stejná míra rizika s nimi spojeného. Problémem však může být, že emise hypotečních zástavních listů založená jen např. na rodinných domech může být snadněji a za výhodnějších podmínek realizovatelná než např. emise založená na nemovitostech určených k podnikání.

Pravým opakem stejnorodých systémů jsou systémy různorodé; zde se emise hypotečních zástavních listů opírají o bloky složené z různých, heterogenních souborů nemovitostních zástav. Odstraňují nedostatky systémů čistě stejnorodých, na druhé straně je však pro investory obtížnější orientovat se v hodnocení míry rizika, které přináší investování do takto kryté emise hypotečních zástavních listů.

Systémy zbytkové bývají spojeny se soubory hypotečních úvěrů, jejichž zbytková doba splatnosti je kratší než obvyklá doba splatnosti hypotečních zástavních listů. I když jsou hypoteční úvěry povětšinou dlouhodobého charakteru, v závěru svého životního cyklu se vlastně „proti své vůli“ stávají úvěry střednědobými a nakonec krátkodobými. Hypoteční banky pak stojí před problémem, jak a z jakých zdrojů tento časově různorodý soubor fi-

nancovat. Problém lze řešit buďto jejich krytím z běžných zdrojů (např. primárních nebo sekundárních vkladů), anebo vytvořením specifických bloků (na liberálním principu) zahrnujících hypoteční úvěry (a jejich nemovitostní krytí) se zbytkovou dobou splatnosti kratší, než je doba splatnosti emitovaných hypotečních zástavních listů.

I když se zbytkové systémy zdají být relativně nejrizikovější, opak je pravdou. Tím, že se jimi kryjí hypoteční úvěry těsně před skončením doby jejich splatnosti, nebezpečí jejich případné delikvence je zde v podstatě nejnižší.

Pro hypoteční banky jsou nejvýhodnější *systemy všeobecné*. Emise hypotečních zástavních listů se v nich v některých rysech blíží běžným emisím bankovních obligací. Zjednodušeně řečeno, jde o systém, kdy jednotlivé emise hypotečních zástavních listů jsou vydávány bez vazby na konkrétní soubor, konkrétní portfolio hypotečních úvěrů a jim odpovídajících nemovitostních zástav. Emise hypotečních zástavních listů se v tomto případě opírá o všeobecné krytí vymezenými aktivy hypoteční banky.

Systémy všeobecného krytí jsou poměrně dobře kompatibilní s obecnými pravidly regulace chování a podnikání bank. Zejména mohou velmi jednoduše reagovat na vývoj klasifikovaných úvěrů. Jsou však s nimi spojeny jisté problémy z hlediska kontroly kvality krytí jednotlivých emisí hypotečních zástavních listů.

V obou skupinách neadresných systémů – ať už v systému blokovém, nebo všeobecném – hraje velký význam rating hypotečních bank, jejich celkového portfolio a jednotlivých emisí hypotečních zástavních listů nezávislými organizacemi. Investor nemá v těchto neadresných systémech možnost sám konkrétně ověřovat kvalitu dlužníků a jimi nabízených zástav. Otázka takového ratingu není v českém hypotečním bankovníctví doposud řešena a v době, kdy tato stať vznikala, vlastně ani ještě nebyla nastolena.

Problémy spojené s financováním hypotečních úvěrů emisemi hypotečních zástavních listů vedly v zemích s rozvinutým hypotečním bankovníctvím k tomu, že banky, které se zabývají poskytováním hypotečních úvěrů, se často samy ani jejich financováním nezabývají. Odprodávají je jiným organizacím, a to buď specializovaným institucím zabývajícím se jen emisemi hypotečních zástavních listů nebo jim podobných cenných papírů, anebo jiným zdrojově silným bankám, které je pak z valné části financují ze zdrojů získaných sběrem primárních vkladů. (Ani naše právní úprava neříká, že hypoteční úvěry je nutné financovat pouze z prostředků získaných emisemi hypotečních zástavních listů.)

Optimalizace úvěrových postupů

Hypoteční úvěry, jak již bylo řečeno, jsou úzce spojeny s nemovitostmi a s jejich osudy. Toto jejich úzké propojení na nemovitosti je příčinou řady specifik a zvláštností, pokud jde o jejich poskytování a splácení.

Z postavení nemovitosti jako záruky za splacení úvěru jednoznačně vyplývá, že hypoteční úvěr nemůže být poskytnut žadateli v částce, která by převyšovala hodnotu zastavené nemovitosti. Naopak. Z hlediska zákonitosti trhu, zvláště pak trhu s nemovitostmi, je nezbytné, aby suma poskytnutého úvěru byla nižší, než je cena zastavené nemovitosti. Česká právní úprava dokonce stanoví jako limit, že hypoteční úvěry mohou být poskytnuty na in-

vestice do nemovitosti nejvýše do 70 % jejich ceny obvyklé. (V Československu mezi dvěma světovými válkami to bylo dokonce jen 60 %. 60% limit je uplatňován např. i v SRN a na Slovensku.)

Současná česká právní úprava stanoví dodržení tohoto limitu jako podmínku toho, aby takovéto hypoteční úvěry mohly být financovány z emisí hypotečních zástavních listů. Jinak mohou být hypoteční úvěry, má-li hypoteční banka dostatek zdrojů, poskytovány i nad toto procento.

Další podmínkou, na kterou je možnost emise hypotečních zástavních listů vázána, je, aby v okamžiku, kdy je hypoteční úvěr poskytován, na nemovitosti dávané do zástavy nevázlo žádné jiné zástavní právo, s výjimkou zástavního práva vzniklého z titulu přijetí úvěru od stavební spořitelny.

Tato vazba hypotečních úvěrů na hodnotu nemovitosti má i svá úskalí. Nejvíce je lze pocítovat zejména v případech, kdy:

- klient nemá, čím by pokryl zbývajících 30 i více % hodnoty pořizované nemovitosti,
- nemovitost má být teprve pořizována výstavbou,
- u již existujících a prouěřovaných nemovitostí dochází v důsledku změn na trhu nemovitostí k prudkému poklesu cen.

Zvláštním případem je i úvěrování rekonstrukce nemovitostí, kdy hodnota této nemovitosti se mění podle stupně rozpracovanosti. (Nejdříve klesá a pak roste.)

Klauzule 70 % hodnoty nemovitosti je překonatelná různými způsoby.

Celkem nejméně problémů přináší varianta, kdy žadatel o úvěr disponuje nejen nemovitostí, do které chce pomocí hypotečního úvěru investovat, ale ještě i dalšími nemovitostmi, které může dát do zástavy. Dále varianta, kdy má tento žadatel někoho, kdo je ochoten za něj dát svou nemovitost do zástavy navíc. Za těchto podmínek lze investiční záměr klienta prouěřovat až do 100 % rozpočtu, protože může splnit limit (měřeno převrácenou hodnotou) $143 \% \text{ nemovitostního krytí objemu poskytnutého hypotečního úvěru } (100 / 70 \cdot 100 = 142,85714286)$.

Pro žadatele o úvěr, který nedisponuje jinou nemovitostí než tou, do níž hodlá investovat, a který má dostatečné příjmy, nabízejí hypoteční banky tzv. doplňkové úvěry. V současné době nejvýše do 20 % ceny obvyklé nemovitosti. Jako záruka slouží tatáž nemovitost, ale na oněch 20 % se jedná o záruku až ve druhém pořadí. Jedná se ovšem o řešení, které hypotečním bankám zvyšuje míru rizika při úvěrování.

Jednou z cest, jak tento nárůst rizika zmírnit, je využití předválečných zkušeností českého bankovníctví a takovéto úvěry dozajistovat jinými nástroji, např. zástavním právem k pohledávkám klienta, zárukou jiné banky, ručením třetí osobou, bianko směnkou apod.

Zvláštním problémem 70% klauzule je případná diference, která může vzniknout při koupi nemovitosti na hypoteční úvěr jako rozdíl mezi cenou obvyklou, kterou stanovuje plně ve své kompetenci hypoteční banka, a cenou tržní, za kterou klient nemovitost skutečně kupuje.

Často se v našich podmínkách nedostatečně rozvinutého trhu s byty, kde vliv konkurenční nabídky je zatím značně nízký, stává, že cena, kterou musí klient skutečně zaplatit, je vyšší, než cena, kterou je hypoteční banka

ochotna uznat jako cenu obvyklou. Tak se stává, že klient musí mít svých vlastních prostředků více než jen oněch 30 %.

Dalším z problémů vazby hypotečních úvěrů na hodnotu nemovitosti je financování nemovitosti, která má být teprve pořizována výstavbou. Jde vlastně o proúčtování nemovitosti, která ještě neexistuje. Neexistující nemovitost nelze dát do zástavy. Východiska z tohoto problému mohou být různá. Ponecháme-li stranou situaci, kdy stavebník vlastní jiné nemovitosti, které může do zástavy dát, nebo že má někoho, kdo je ochoten svůj nemovitý majetek za stavebníka ve prospěch hypoteční banky do zástavy dát, nabízejí se dvě hlavní možnosti řešení:

- metoda postupného čerpání hypotečního úvěru,
- metoda refinancování investičního, resp. stavebního úvěru hypotečním úvěrem.

Využití metody postupného čerpání hypotečního úvěru umožňuje novelizovaný zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, svou definicí hypotečního úvěru v § 14, odst. 2: hovoří o možnosti zajištění hypotečního úvěru zástavním právem k rozestavěné nemovitosti.

Základním předpokladem je, aby stavebník byl schopen z vlastních zdrojů profinancovat alespoň takovou část nemovitosti, jejíž hodnota zaručuje, že stavba může být při existujících pravidlech pomocí hypotečního úvěru dokončena.

Problém nebezpečí nedokončení rozestavěné stavby vyplývá z již zmíněné 70% klauzule. Princip hypotečního úvěrování stavby spočívá v tom, že příslíbený úvěr (v našem případě nejvýše do 70 % budoucí ceny obvyklé stavby) se uvolňuje v souladu s přírůstkem hodnoty rozestavěné stavby. To znamená, že přírůstek od přírůstku se možnost poskytnutí úvěru absolutně snižuje. Projevuje se zde princip matematické růstové řady – posloupnosti geometrického charakteru, kdy koeficient relací (kvocient) mezi dvěma sousedními prvky této řady je menší než jedna.

Lze jednoduše matematicky prokázat, že pokud má být stavba pomocí hypotečního úvěru dokončena při rozumném počtu čerpání, musí být z vlastních prostředků stavebníka profinancováno:

- při pěti povolených čerpáních alespoň 36 % budoucí obvyklé ceny stavby,
- při čtyřech povolených čerpáních alespoň 40 % budoucí obvyklé ceny stavby a
- při třech povolených čerpáních alespoň 46 % budoucí obvyklé ceny stavby.

(Při poklesu pod 30 % není prakticky možné při striktním dodržení 70% nemovitostního krytí hypotečního úvěru stavbu dokončit.)

Při postupném čerpání hypotečního úvěru na výstavbu je jedním z problémů i otázka zanesení zástavního práva k této nemovitosti a její ocenění.

Možnost zanesení zástavního práva k rozestavěné nemovitosti do pozemkových knih, resp. u nás do katastru nemovitostí, je v různých zemích řešena různě. Celkem bez problémů je řešitelné zástavní právo ke stavebním pozemkům. S jejich úřední evidencí, a tím i se zanesením zástavního práva k nim nejsou celkem nikde na světě žádné větší problémy (pokud jsou určité problémy u nás, je tomu z jiných důvodů – z důvodů potřeby dohledat a vyjasnit u řady pozemků vlastnická práva). Pokud jde o vlastní stavbu, zde již řešení tak jednoznačná nejsou. V principu by mohlo jít o tři základní přístupy:

- dát možnost zápisu stavby do katastru nemovitostí v okamžiku, kdy je

vydáno stavební povolení a existuje jednoznačný, odsouhlasený a do katastru nemovitostí zanesený projekt stavby,

- dát možnost zápisu stavby do katastru nemovitostí v tom stupni rozestavěnosti, kdy charakter stavby je již celkem jednoznačně určen,
- dát možnost zápisu stavby do katastru nemovitostí teprve tehdy, když je skutečně dokončena a pravomocně zkolaudována a přiděleno jí číslo popisné.

Je celkem jasné, že třetí, krajní způsob prakticky vylučuje možnost poskytovat hypoteční úvěr na výstavbu, a když, tak nejvýše v částce odvozené od ceny stavebního pozemku. První krajní možnost se zase zdá být značně riziková, a to minimálně ze dvou důvodů, jimiž jsou:

- možnost pružně měnit projekt, zvláště v počátcích stavby, a zejména pak
- otázka, zda je možné brát do zástavy něco, co ještě ve skutečnosti neexistuje.

První problém se nezdá být neřešitelný. Změny projektů se uskutečňují téměř pravidelně u každé stavby, bývá k tomu zapotřebí odpovídající povolení příslušných úřadů a je jen otázkou katastrálních úřadů vyřešit, jak toto zapisovat do knih a evidovat. Problematičtější je řešení druhého problému, tj. vzniku zástavního práva k něčemu, co ještě neexistuje. Ale ani to by nepřekonatelnou překážkou být nemuselo. V současné době se to však nepřekonatelnou překážkou být zdá.

V České republice je zvolena v zásadě prostřední varianta: do katastru nemovitostí lze zapsat i rozestavěnou nemovitost. Rozestavěná nemovitost byla nově definována novelizovaným zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ze dne 14. března 1996, § 27, písmena j) a k). Rozestavěnou nemovitostí podle tohoto zákona je:

- rozestavěnou budovou budova v takovém stupni rozestavěnosti, že je již patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud na ni nebylo dosud vydáno kolaudační rozhodnutí,
- rozestavěným bytem a nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, které v souladu se smlouvou o výstavbě a se stavebním povolením mají být určeny k bydlení nebo k jiným účelům než bydlení a jsou rozestavěny v domě s byty a nebytovými prostory, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Bez zajímavosti není ani postoj k hodnocení kvality rozestavěné stavby jako nemovitostní záruky. Z hlediska jejího ocenění pro účely stanovení možné výše hypotečního úvěru lze za základ brát cenu odvozenou od rozpočtu stavby (rozpočtová, resp. nákladová cena) nebo budoucí cenu tržní – v české terminologii budoucí cenu obvyklou.

Je dosti obtížné rozhodnout, který z přístupů je pro hypoteční banky méně rizikový. Hodnocení podle ceny nákladové se jakoby více drží hmotné reality. Problém je ovšem v tom, že pro hypoteční banku není rozhodujícím kritériem to, co se do nemovitosti investovalo, ale kolik lze za takovouto nemovitost získat jejím prodejem, pokud by muselo dojít k realizaci zástavy.

(Pro zajímavost: Nezřídka se vyskytuje názor, že rozestavěná stavba, zvláště jde-li o rodinný dům, je leckdy snáze prodejná než dům hotový. To proto, že nový majitel může snadněji dosáhnout jeho úprav podle svých potřeb a přání.)

V každém případě je profinancování stavby postupným čerpáním hypotečního úvěru poměrně složitou záležitostí. Elegantnějším řešením problému je využití jiné části novelizovaného zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, konkrétně § 15, odstavec 4, totiž poskytnutí investičního úvěru, dnes běžněji nazývaného stavební úvěr.

Stavebním úvěrem se pokryje celé období stavby až do doby, kdy se nemovitost dokončí, zkolauduje, kolaudační rozhodnutí nabyde právní moci a je přiděleno číslo popisné. Po kolaudaci, zápisu nemovitostí a vložení zástavního práva do katastru nemovitostí se pak dříve poskytnutý stavební úvěr splatí úvěrem hypotečním. Elegance takového řešení spočívá v tom, že stavební úvěr lze jistit i jinými zárukami a že ani není nutné, aby tyto záruky byly přemrštěně vysoké.

I při využití stavebního úvěru je nutné, aby český stavebník byl schopen ze svých zdrojů profinancovat alespoň počátečních 30 % budoucí ceny stavby (stále předpokládáme, že stavebník jinou nemovitost nevlastní). Teprve zbylých 70 % se profinancuje stavebním úvěrem s tím, že po dokončení stavby bude splacen z hypotečního úvěru.

Dalším z úskalí svázanosti hypotečních úvěrů s hodnotou nemovitostí je i problém, který může vznikat u již existujících a proověrovaných nemovitostí, když v důsledku změn na trhu nemovitostí dochází k prudkému poklesu cen. Za takovéto situace může dojít k masovému „přeúvěrování“, k tomu, že poklesne kvalita zástav, kterými jsou hypoteční úvěry zajišťovány.

Jde sice o fenomén, který zřejmě České republice v nejbližší perspektivě nehrozí a který se i v jiných zemích objevuje zřídka, ale je nutné o něm vědět a znát nebo mít připravena východiska.

Nejjednodušším řešením je smluvní závazek klienta, že v takovémto případě hypoteční úvěry dozajistí dalšími nemovitostmi. Rada klientů, a to bude zřejmě typické i pro Českou republiku, však takovouto možnost nemá a ani mít nebude. Tato otázka zatím tedy zůstává otevřená.

Rekonstrukce hypotečního bankovníctví

Násilné a neorganické přerušování vývoje hypotečního bankovníctví v českých zemích vytvořilo historickou šanci pro tvorbu optimálního systému tohoto znovuzkříšeného odvětví bankovního podnikání.

Jaké jsou hlavní modely jeho možného uspořádání? Základním východiskem přístupu k jejich vytváření je skutečnost, že vzhledem ke své specifčnosti může být hypoteční bankovníctví jen obtížně beze zbytku integrováno do ostatních běžných bankovních podnikatelských činností.

Hypoteční bankovníctví může být konstituováno jako:

- specializované bankovníctví,
- bankovníctví smíšeného typu,
- bankovníctví univerzální.

Za *specializované* lze považovat takové hypoteční banky, které se orientují výhradně na poskytování hypotečních úvěrů a jejich správu a na financování hypotečních úvěrů z výnosů z emisí hypotečních zástavních listů. Předností takovéto specializace je vysoká profesionalita, produktivita, nízké náklady a velká pružnost při poskytování služeb zákazníkům. Nevýhodou

je, že v ostatních službách, zejména pokud jde o platební styk související s čerpáním a splácením hypotečních úvěrů a s vydáváním hypotečních zástavních listů, výplatou úroků z nich a posléze se splácením jejich nominální hodnoty, se musejí obracet na jiné instituce. Dodatečné úspory mohou vznikat u specializovaných hypotečních bank i tím, že k rozvoji svých činností nepotřebují nijak rozsáhlou pobočkovou síť. V extrémním případě, jak si dále ještě ukážeme, se dokonce mohou bez poboček obejít zcela.

Za hypoteční banky *smíšeného* typu lze považovat takové banky, které kromě aktivit přímo vyplývajících z podstaty a charakteru hypotečních obchodů poskytují svým zákazníkům i další služby, jež zajišťují vysokou míru komfortu a komplexnosti jejich obsluhy. V bance takového typu se snoubí přednosti specializovaného hypotečního bankovníctví s klientským přístupem, s tím, že samotná hypoteční banka může svému zákazníkovi poskytnout některé další služby, bez kterých se realizace hypotečních obchodů nemůže obejít. Problémem může být skutečnost, že poskytování dodatečných služeb vyžaduje další náklady a další specializované pracovníky a rovněž povětšinou vyžaduje i rozsáhlejší síť poboček.

Za *univerzální* hypoteční banky lze považovat ty, které kromě hypotečních obchodů poskytují svým zákazníkům i všechny ostatní bankovní služby, a to bez ohledu na to, zda tyto služby souvisejí, nebo nesouvisejí s vlastními hypotečními obchody. Zkušenosti naše i zahraniční ukazují, že tento typ univerzálního hypotečního bankovníctví si s úspěchem mohou dovolit v podstatě jen banky, které

- jsou dostatečně velké a mají odpovídající počet zákazníků,
- mají rozvinutý retail banking.

V době vzniku této statě existovaly v České republice pouze čtyři hypoteční banky. Jedna specializovaná a tři univerzálního typu. Z těchto tří univerzálních bank byla v podstatě jen jedna již v minulosti zaměřená na ma-lobankovníctví.

Dosavadní vývoj trhu hypotečních úvěrů ukazuje na další, dále popsané specifikum nově se formujícího hypotečního bankovníctví; pokud ho další vývoj potvrdí, může to být poučení i pro další banky, které vystupují do sféry hypotečních obchodů.

České hypoteční banky vznikly tak, že licence k provozování hypotečních obchodů byla udělena již existujícím bankám, bankám univerzálního charakteru. A zde bylo možné vypočítat jeden paradox, obzvláště patrný u bank typu „corporate banking“: realizátoři hypotečních obchodů, zejména úvěroví specialisté, celkem jednoznačně dávali přednost rozvoji tradičních úvěrových obchodů před hypotečními.

Důvody jsou nasnadě. Pracnost a nákladovost poskytnutí a správy velkých nebo malých úvěrů je v podstatě stejná. A pracnost zpracování hypotečních úvěrů je ještě větší. Nesrovnatelně velký je však rozdíl mezi výnosy z nich plynoucími, a tedy i v rentabilitě, kterou nesou.

V tomto směru mají určitou výhodu specializované banky, kterým vlastně takto nic jiného nezbyde než hypoteční obchody rychle a netradičně rozvíjet.

Centralizace a decentralizace v hypotečním bankovníctví

Hypoteční obchody, konkrétně hypoteční úvěry, patří mezi administrativně nejnáročnější bankovní produkty. Při jejich poskytování a schvalování

je nejen důležité důkladné prověření platební schopnosti klienta a jeho investičního záměru, což není jednoduché zejména u podnikatelů, ale je nutné např. zajistit:

- prověření existence a majetkových vztahů spojených nemovitostí, které mají být použity jako nemovitostní zástava za poskytnutý hypoteční úvěr,
- zhodnocení kvality a prodejnosti zastavované nemovitosti a její spolehlivé ocenění nejen z hlediska dnešního, ale i možného budoucího vývoje,
- ověření vkladu zástavního práva k nemovitosti ve prospěch úvěrující banky do katastru nemovitostí,
- ověřování územních rozhodnutí, stavebních povolení, rozpočtů staveb a kolaudačních rozhodnutí před poskytnutím a uvolněním hypotečního úvěru,
- prověřování titulu nabytí vlastnického práva k nemovitosti,
- prověřování souladu podmínek kupních smluv s údaji uvedenými v žádosti o hypoteční úvěr v případě úvěrování koupí a prodejů nemovitostí,
- kontrolu účelovosti použití uvolněného hypotečního úvěru,
- uzavření kvalitního majetkového pojištění zástavy a případně i životního pojištění klienta, popřípadě i jeho spolužadatelů atd.

Zabezpečení a prověření všech těchto úkonů bývá často nad síly jak klientů, tak i samotné hypoteční banky. Je to problémem zvláště pro klienty, z nichž většina přijde do styku s hypoteční bankou a hypotečním úvěrem jen jednou v životě. Ale i samotná hypoteční banka může mít s tímto úkolem problémy, protože musí zaměstnávat řadu specialistů pro jednotlivé akty. To vše zvyšuje náklady, ale i nervozitu a často i hladinu adrenalinu jak u klientů, tak u pracovníků banky.

Proto je možné pozorovat v zemích s vyspělým a dlouhodobě fungujícím hypotečním bankovníctvím tendence k určité specifické dělbě práce; ta se projevuje následně (a nejmýrazněji) v centralizaci procesu schvalování hypotečních úvěrů a v decentralizaci přípravy podkladů a realizace jednotlivých kroků nezbytných k poskytování hypotečních úvěrů. Tento vývoj jde dokonce tak daleko, že operace, u kterých je to možné, jsou předávány specialistům fungujícím mimo rámec samotné banky, externím spolupracovníkům. Jedná se zejména o operace spojené s oceňováním předmětných nemovitostí, o akty jejich výstavby, koupě, prodeje nebo pronájmu, o sestavování kupních, a zejména pak zástavních smluv a jejich vkládání do katastrů nemovitostí. Často jsou to i první kontakty s budoucím žadatelem o hypoteční úvěr, poskytování informací, vyplňování formulářů, ověřování platební schopnosti klienta nebo alespoň přípravy podkladů, které k ověření slouží atd.

A nejen to. K určité specializaci dochází i v rámci hypotečního bankovníctví, kdy v některých zemích lze pozorovat tendence k oddělení vlastních aktů poskytování a správy hypotečních úvěrů od jejich financování emisemi hypotečních zástavních listů. Hypotečními zástavními listy a konsolidací souborů nemovitostí a hypoték na nich vážnoucích se mohou zabývat specializované instituce, a tak odbřemnit od takovýchto starostí výkonné články soustavy hypotečního bankovníctví.

Je zřejmé, že k podobnému vývoji dojde dříve nebo později i v České republice. A rostoucí zájem např. realitních kancelářů, ale i odhadců o převzetí některých aktivit spojených s hypotečním úvěrováním tomu nasvědčuje.

Mortgage Banking in the Czech Republic

František PAVELKA – Czech-Moravian Mortgage Bank and Prague School of Economics

Mortgage banking is entering the earliest stages of its development. At the present time, only four banks have obtained a license for this activity: the granting of mortgage loans and the issuance of mortgage bonds. These banks do not have past experience in mortgage banking. This article will give a short history of mortgage banking, its contemporary situation, list problems which can arise during its evolution, and propose some solutions to these issues.

Czech legislation defines a mortgage loan as a loan on an investment in real estate which is guaranteed by the property or uses other real estate as a forfeit. The mortgage bond is defined as a bond fully covered by a mortgage loan.

These definitions create the general framework for the realization of mortgage activities. But also coming from these definitions are different problems and questions which are demanding solutions.

One such a question is the relationship between mortgage loans, mortgage bonds, and real estate. We can see the application of three different systems: address' system, a system of blocks, and a general system. At present, the system of blocks is the most profitable system. It is based on the relationship between a defined ensemble of mortgage loans (covered by a corresponding ensemble of real estate forfeits) and a corresponding issue of mortgage bonds.

The other issue concerns with the relationship between the volume of a mortgage loan and the volume of real estate quarantees. Act no. 530/1990 limits the volume of the mortgage loan to 70 percent of the value of the real estate servicing as a mortgage. There are two problems resulting from this limitation:

- what to do with clients which do not possess the 30 percent; and
- how to finance the construction of completely new buildings.

The last question mentioned in the article concerns the potential organization of mortgage banking. There are three different solutions: create a specialized mortgage bank, a mixed mortgage bank, and a universal mortgage bank. There are also different possibilities how to organize the processing of individual client applications. Finally, the decentralization of this process is also an issue.