

Masarykova univerzita
Ekonomicko-správní fakulta
Obor: Hospodářská politika



Hypoteční zástavní listy

Seminární práce do předmětu Finanční trhy

Vypracovala: Martina Harazimová

Obsah

<u>Úvod</u>	3
<u>Historie hypotečního bankovníctví</u>	3
<u>Historie hypotečního bankovníctví v <u>Čechách</u></u>	4
<u>Vývoj hypotečního bankovníctví v ČR po roce 1989</u>	5
<u>Hypoteční zástavní listy</u>	6
<u>Krycí blok</u>	8
<u>Specifika hypotečních zástavních listů</u>	9
<u>Náležitosti hypotečního zástavního listu</u>	12
<u>Banky</u>	12
<u>Banky s povolením emise hypotečních zástavních listů</u>	12
<u>Souhrn emitovaných hypotečních zástavních listů všech bank</u>	14
<u>Dva největší emitenti HZL Česká spořitelna a Hypoteční banka</u>	17
<u>Závěr</u>	18

Úvod

Cílem této seminární práce je přiblížit jeden ze specifických cenných papírů a to pojem hypoteční zástavní list a v čem se liší od ostatních cenných papírů. Budu se zabývat jeho propojeností s poskytováním hypotečních úvěrů bankami, kdy se poprvé objevuje a právní úpravou, která určuje, kdo je hypoteční zástavní listy oprávněn vydávat, jaké jsou jeho náležitosti a jaké podmínky musí emitent hypotečních zástavních listů splňovat. Pokusím se srovnat produkty jednotlivých českých bank pověřených jejich emisí. A Dále, kde je s hypotečními zástavními listy obchodováno a na čem závisí výnos z HZL. Jak už jsem zmiňovala emise hypotečních zástavních listů je přímo spojena s poskytováním hypotečních úvěrů proto v následující kapitole popíšu historický vývoj hypotečního bankovníctví.

Historie hypotečního bankovníctví

Hypoteční bankovníctví je založeno na principu zajištění návratnosti zapůjčených peněz pomocí konkrétních věcných záruk. Zástavní právo k nemovitosti se objevuje již v antickém Řecku. V raném období, zejména v období starověku a středověku, byla jako nemovitostní záruka přijímána hlavně zemědělská půda. Teprve s rozvojem měšťanstva 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 zbytku Evropy se systém hypotečního úvěru rozšířil ve dvou vlnách. První vlna proběhla v Prusku během vlády Bedřicha II. v roce 1770, kdy v souvislosti s potřebou obnovy válkou zpusťšeného Slezska vznikl nový prostředek k refinancování – majetkový zástavní list. Konec 18. století se v západní Evropě vyznačoval tím, že se majitelé pozemků v Německu, Dánsku, Švédsku, Norsku, Finsku, v Baltických zemích, Nizozemí a Belgii sdružili, aby si prodejem zástavních listů obstarali finanční prostředky. Systém zástavního listu se rozšířil po celé Evropě. Druhá vlna se datuje zhruba od roku 1852, kdy byl založen ve Francii Credit Foncier de France – první úvěrový ústav, který sbíral kapitál vydáváním zástavních listů a dále byl postupován ve formě hypotečních půjček. V polovině 19. století se začíná projevovat potřeba financovat pomocí úvěrů bytovou výstavbu. Zde posloužila jako vzor právě Crédit Foncier de France, podle jejíhož vzoru byly zřizovány banky jako akciové společnosti v Itálii, Německu,

Nizozemí, Belgii, dále v Rakousku, Švýcarsku, Španělsku a Řecku.¹ Zvláště silně se systém hypotečního bankovníctví rozvinul v Německu (kde byl přijat zákon o hypotečních bankách již v roce 1900, současně s německým občanským zákoníkem) a v Rakousku.

Historie hypotečního bankovníctví v Čechách

V Čechách vznikla první 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 v meziválečném období hypoteční bankovníctví fungovalo podle vzoru rakouských a německých 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 v Praze vznikly dále Hypoteční banka Markrabství moravského v Brně, Zemská banka Markrabství moravského v Brně, Slezský pozemkový ústav v Opavě a Komunální úvěrní ústav v Opavě.²

V československém občanském právu se vyskytoval pojem hypotéka až do okamžiku zrušení občanského zákoníku obecného, tj. do 31.12.1950. Ustanovení § 448 občanského zákoníku obecného definovalo, že každá věc, která je v obchodě, může být zástavou. Je – li věcí movitou, nazývá se ruční zástavou nebo zástavou v užším slova smyslu, je – li věcí nemovitou, nazývá se hypotékou nebo zástavou pozemkovou. Právní úprava, která poté následovala, tj. občanské zákoníky, neobsahovaly obecnou úpravu věcných práv k cizím věcem, tedy ani úpravu zástavního práva. Pouze § 495 odst. 1 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. připouštěl vznik zástavního práva ze zákona. Naopak celkem podrobnou úpravu zástavního práva obsahoval ve svých ustanoveních zákoník mezinárodního obchodu č. 101/1963 Sb. – tato úprava však platila pouze pro vztahy s určitým mezinárodním prvkem, tj. pro vztahy z mezinárodního obchodu. Možnost financování bydlení byla nabídnuta Českou státní spořitelnou, která v sedmdesátých letech minulého století poskytovala státem dotované půjčky určené na výstavbu rodinných domů. K novodobému poskytování hypotečních úvěrů došlo až v 90. století minulého století.

¹ Kunz, O.: Hypoteční úvěr, Právník – teoretický časopis pro otázky státu a práva, 1993, č.12, str. 1128

² Pavelka, F.:Hypotéky v ČR – trocha praktické teorie, Finance a úvěr, 1996, č.9, str.540

Vývoj hypotečního bankovníctví v ČR po roce 1989

Teprve novela občanského zákoníku v roce 1991 zavedla znovu institut zástavního práva, opět však nepoužívá pro takovou zástavu na věci nemovité označení hypotéka.³ A přijetím zákona č.84/1995 Sb., o dluhopisech vstoupily hypoteční úvěry na bankovní trh v České republice.

Problémem však byly nenaplněné optimistické očekávání. Chybou bylo nereálné očekávání stavu, dostupnosti, pružnosti vyřizování a přístupu peněžních ústavů k tomuto novému nástroji. Většina bank, které byly nepochybnými kandidáty na získání licence k poskytování specializovaných úvěrů, začala obdobný produkt klientům nabízet téměř rok před nabytím účinnosti výše uvedeného zákona. Byly to různě nazývané úvěry, které fungovaly na stejné bázi. Dokonce s možností výhodného přeúvěrování v hypoteční produkt. Zásadní rozdíl byl tvořen zdrojem financování, které tvoří peněžní prostředky získané z emise hypotečního zástavního listu – ty může banka vydávat až na základě získání příslušné licence. Předhypoteční úvěry měly být předvojem k poskytování hypoték s plánovaným přeúvěrováním do ryze hypotečních úvěrů. Nastala však paradoxní situace: Banky se po nabytí účinnosti zákona snažily vyjít klientům vstříc a stávající předhypoteční úvěry za výhodných podmínek přeúvěřovaly. V té době, tedy na začátku roku 1995, stávající úvěrové podmínky „předhypotečních“ úvěrů byly v porovnání s novými hypotečními úvěry spíše výhodnější. A právě úroková sazba zklamala zájemce o hypoteční úvěr. Jestliže se předhypoteční půjčky začali poskytovat za přibližně 9,75 % úrok, byla hypoteční sazba vyšší a v roce 1996 se průměrně pohybovala nad 11 %. Bankovní domy byly nuceny přistupovat k nucenému znevýhodnění již uzavřených obchodů. Nejúčinnějším z možných nástrojů bylo samozřejmě zvyšování úrokové sazby nad průměr hypotečních úvěrů.

První hypoteční produkty byly dále značně složité a těžko dostupné díky striktním a nepřilíživým podmínkám. S narůstajícími objemy a počty hypotečních úvěrů se situace výrazně zlepšovala, byly organizovány odborné semináře a konference za účelem prohloubení profesionality pracovníků a velmi důležitou roli sehrála Česká bankovní asociace. V rámci asociace tehdy vznikla Komise pro hypoteční obchody a stavební spoření

³ Kunz, O.: Hypoteční úvěr. Právník – teoretický časopis pro otázky státu a práva, 1993, č. 12, str.1130

(později pouze pro hypoteční obchody), která byla základní platformou výměny zkušeností bank a velmi důležitým místem růstu hypotečních odborníků v České republice.⁴

Důležitým mezníkem pro rozvoj hypoték v jejich raném stádiu byly první státní finanční podpory hypotečnímu úvěrování. Opravdu bouřlivý rozvoj hypoték však nastal až po pěti letech. Souviselo to samozřejmě s ekonomickou situací v transformující se zemi, doprovázenou vysokými úrokovými sazbami a nízkými příjmy občanů.

Přelomovým rokem pro rozvoj hypoték byl rok 2001, kdy se díky Programu TOP Bydlení České spořitelny se zvýhodněnou úrokovou sazbou po celou dobu splácení úvěru doslova rozhybal trh s úrokovými sazbami u privátních hypoték. Kromě toho umožňoval ještě využívat státní finanční podpory v celé šíři.

V tomtéž roce začal výrazný pokles úrokových sazeb v české ekonomice. Od listopadu 2001 do června 2004 klesla dvoutýdenní repo sazba postupně z 5,3 % na 2,5 % p.a. Přestože v polovině roku 2004 došlo k obratu a repo sazba byla dvakrát zvýšena, poslední snížení sazeb centrální banky o 25 bazických bodů na 2 % p.a. a dosavadní vývoj inflace a směnného kurzu napovídají, že se dramatický růst úrokových sazeb rozhodně nedá čekat.

Hypoteční zástavní listy

Podstatou hypotečních úvěrů je poskytnutí dlouhodobých zdrojů financování svým účelem jedinečných projektů na výstavbu, nákup či rekonstrukci nemovitostí, které vyžadují dlouhodobou kalkulovatelnost nákladů a jejichž návratnost je zajištěna relativně stabilními, právně dostupnými a hospodářsky transparentními hodnotami, představovanými nemovitostmi jak financovanými, tak sloužícími jako jistota, jež se nacházejí pod jurisdikcí českého státu. To na jedné straně vyžaduje a na druhé straně hypotečním bankám umožňuje určité specifické způsoby získávání dlouhodobých prostředků ke krytí úvěrů na financování nemovitostí na peněžním a kapitálovém trhu. Typickým zdrojem získávání prostředků pro hypoteční úvěry je vydávání hypotečních zástavních listů jakožto zvláštních druhů dluhopisů, upravených v části druhé zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

Zákon o dluhopisech upravuje podmínky pro vydávání hypotečních zástavních listů hypotečními bankami v § 28 - § 32. Je na místě podotknout, že skromná česká právní úprava

⁴ Pavel Kühn: Česká hypotéka sleduje evropské trendy, [online]: Praha, Hospodářské noviny, [cit. 3.5.2005], Dostupné na Internetu: www.hn.iHNed.cz.

ostře kontrastuje s rozsahem podobných úprav v některých jiných evropských zemích, kde je hypoteční bankovníctví řešeno komplexně v samostatných právních předpisech⁵.

Hypoteční zástavní list je zvláštním druhem dluhopisu a jako takový se na něj vztahují všechna obecná ustanovení zákona o dluhopisech. Vedle těchto ustanovení se na hypoteční zástavní listy použije podpůrně v postavení obecného předpisu také zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech. Pro povolení k vydávání těchto dluhopisů je také nezbytné získat zvláštní povolení podle §1 odst. 4 zákona o bankách.

Definice hypotečního zástavního listu je v § 28 zákona o dluhopisech:“ Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona. Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list“. Označení hypoteční zástavní list je obligatorní náležitostí tohoto zvláštního dluhopisu. Další obsahové náležitosti předepisuje § 3 stejného zákona.

Použitelnost hypotečních zástavních listů k získávání prostředků ke krytí hypotečních úvěrů je dána některými specifickými vlastnostmi tohoto zvláštního druhu dluhopisu, jimiž se odlišuje od ostatních zdrojů. S hypotečními zástavními listy jsou hypoteční úvěry přímo spojeny, neboť pohledávky banky z hypotečních úvěrů splňující zákonné podmínky slouží ke krytí jejich závazků, které vyplývají z emitovaných hypotečních zástavních listů vůči majiteli těchto dluhopisů. Zejména spojení hypotečních zástavních listů se zajištěním nemovitostmi prostřednictvím hypotečních úvěrů a nadřazené postavení pohledávek jejich majitelů vůči hypoteční bance před ostatními závazky banky v případě jejího konkursu dává těmto dluhopisům zvláštní kvalitu nízké rizikovosti, což umožňuje jejich vydávání s nižším výnosem pro jejich majitele, a tudíž i nižší náklady pro hypoteční banku. Tato skutečnost na aktivní straně zase umožňuje, aby hypoteční úvěry byly poskytovány relativně s nižší úrokovou sazbou v porovnání s ostatními typy úvěrů.

Hypoteční zástavní listy patří do skupiny tzv. dluhových cenných papírů, ve kterých se jejich vydavatel a zároveň prodejce zavazuje zaplatit kupcům, že po uplynutí dohodnuté doby jim zpět vyplatí částku, kterou do nich investovali a navíc, že jim v pravidelných intervalech (zpravidla jednou ročně) bude vyplácet i příslušné úroky. Hypoteční zástavní listy smějí vydávat banky, jenž k tomu získali zvláštní oprávnění od ČNB za souhlasu

⁵ Tj. vedle právního postavení hypotečních bank a zásad aktivního obchodování je řešena rovněž otázka právních principů a postupy pasivního obchodování, tedy i podmínky pro vydávání zástavních listů.; např. Německo, Polsko, Maďarsko

ministerstva financí⁶. Základní odlišnosti hypotečních zástavních listů od ostatních dluhopisů je skutečnost, že jejich jmenovitá hodnota musí být plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Pro řádné krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů mohou být použity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které nepřevyšují 70% ceny zastavených nemovitostí. Vedle institutu řádného krytí funguje také tzv. náhradní krytí, což mohou být jen vysoce likvidní a bonitní prostředky⁷. Takto kvalitní krytí a fakt, že HZL nemůže vydávat kdokoli, činí z hypotečního zástavního listu jeden z vůbec nejbezpečnějších cenných papírů.

Krycí blok

Co je krycím blokem u hypotečních zástavních listů upravuje především § 30 zákona o dluhopisech. Řádným krytím pohledávek majitelů hypotečních zástavních listů na výplatu jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů při jejich splatnosti, jakož i úrokového výnosu při splatnosti tzv. kuponů hypotečních zástavních listů (zpravidla v ročních intervalech při výročí emise) jsou výlučně pohledávky z hypotečních úvěrů. Tyto pohledávky nesmí v souladu s ustanovením § 30 odst. 1 překročit 70 % ceny zastavených nemovitostí, které je zajišťují. Je třeba zdůraznit, že konkrétní pohledávky z hypotečních úvěrů nelze přiřadit ke konkrétním hypotečním zástavním listům, či dokonce k jejich jednotlivým emisím. Krycí blok vždy tvoří souhrnné hodnoty pohledávek z veškerých hypotečních úvěrů poskytnutých bankou a splňující podmínky § 30 v celém objemu. Proti nim je postaven souhrn jmenovitých hodnot veškerých hypotečních zástavních listů vydaných v rámci všech emisí těchto dluhopisů jednou hypoteční bankou, které jsou aktuálně v oběhu. Tyto hodnoty jsou také vyjádřeny souhrnným objemem jednotlivých emisí. Hypoteční banka je přitom povinna v kterémkoliv okamžiku vykazovat alespoň minimální převis objemu pohledávek všech hypotečních úvěrů zařazených do krycího bloku nad aktuálním objemem jmenovitých hodnot hypotečních zástavních listů, které jsou v oběhu, tj. které byly emitovány a jejichž splatnost dosud nenastala. Do objemu pohledávek z hypotečních úvěrů se přitom nezapočítávají jednotlivé jmenovité hodnoty úvěrů podle příslušných úvěrových smluv, ale aktuální stav čerpané a dosud nesplacené jistiny těchto úvěrů. Při každém splacení tak dochází ke snížení objemu pohledávek o splacenou částku

⁶ § 1 odst. 4 zákona č.21/1992 Sb., o bankách

⁷ Například hotovost, státní dluhopisy nebo vklady u ČNB

úvěru. Proto je k zachování úrovně krycího bloku nutné, aby hypoteční banka doplnila splacené části vyplacením nových úvěrů a tak vznikly nové pohledávky, které můžou být použity na krytí hypotečních zástavních listů. Tato skutečnost na jedné straně vyžaduje od hypotečních bank dlouhodobé plánování, na straně druhé způsobuje nemalé problémy v případech, kdy se příjemce úvěru rozhodne splatit jistinu před plánovanou dobou splatnosti. I to je jeden z důvodů, proč banky předčasné splácení sankcionují zvýšenými poplatky.

Specifika hypotečních zástavních listů

Velkým kladem HZL je rovněž výnosnost. Úrok, který na základě vlastnictví zástavního listu investor obdrží, je obvykle stanoven jako fixní. To znamená, že bude platit po celou dobu trvání HZL. Navíc je tento výnos čistý. Úrok totiž nepodléhá dani z příjmu jako například u termínovaných vkladů nebo vkladních knížek. Mimoto lze za předpokladu klesajících úrokových sazeb realizovat zisk rezultující z nárůstu kurzu HZL na pražské burze nebo na RM-Systému. Těží se zde z difference ceny zástavního listu při jeho nákupu a předčasném prodeji na některém z dvou výše uvedených kapitálových trhů. S tím souvisí další přednost HZL, a tou je likvidita.

HZL patří mezi veřejně obchodovatelné cenné papíry, což umožňuje jejich majiteli, aby je kdykoli prodal. Pokud tedy bude potřebovat hotovost blokovanou v HZL ještě před jejich lhůtou splatnosti, může se k ní jednoduše dostat⁸.

Podobně snadný jako prodej HZL je také jejich nákup. HZL je možno (obvykle již v nominální hodnotě 10.000 Kč) zakoupit na vybraných pobočkách emitující banky nebo na veřejných kapitálových trzích (burza, RM-Systém). K nákupu je zapotřebí mít s sebou občanský průkaz, případně výpis z majetkového účtu Střediska cenných papírů. Pokud bude HZL pořizovat právnická osoba, musí mít výpis z obchodního rejstříku a dotyčný pořizovatel – fyzická osoba plnou moc k zastupování. Nákupní ceny zástavních listů se stanovují v závislosti na vyhledávané úrokové sazbě a situaci na kapitálovém trhu.

HZL jsou tak vhodné pro konzervativní investory, kteří nemají příliš velké zkušenosti s angažmá na kapitálových trzích a nechtějí podstupovat významnější riziko. Nabyvatel

⁸ Při předčasném prodeji je však nutné počítat s možnými poplatky banky nebo obchodníka s cennými papíry

dluhopisu je totiž duplicitně jištěn: banka za splnění závazku z dluhopisu odpovídá svým jměním; krom toho je pohledávka zajištěna také zástavním právem.⁹

V zemích Evropské unie je běžné, že banky emitují HZL v eurech (včetně zemí, kde není euro oficiálním platidlem) a nabízejí je k prodeji v zahraničí. Poptávka po HZL je však v Česku natolik silná, že místní banky neuvažují, že by k tomuto kroku přistoupily. Dalším důvodem neochoty českých bankovních domů je nutnost pojistit takové dluhopisy proti kursovému riziku, což samozřejmě snižuje výnos z HZL. Svou roli zde hrají i úrokové sazby. Úrokový rozdíl mezi sazbami na půjčkách v eurech a v korunách je velmi malý, proto ani neexistuje výraznější poptávka po půjčkách v eurech. Situaci ale může změnit pokračující posilování české koruny. V takovém případě by banky logicky emise HZL v eurech mohly začít nabízet. Jednou ze zemí, kde banky emitují HZL v eurech, je Maďarsko. Snaha Maďarů prodat dluhopisy na evropském trhu je logická. Kromě toho, že kvůli výhodnějším sazbám si mnoho lidí bere hypotéku v eurech, mají o listy zájem. Navíc místní banky v posledních letech půjčily na hypotékách obrovské množství peněz, a proto rychle potřebovaly nové zdroje.¹⁰

Pro hypoteční banku, která při vydávání hypotečních zástavních listů stojí vůči klientům v pozici dlužníka, představují úroky z hypotečních zástavních listů náklad, výdaj, který musí uhradit ze svých výnosů. A základní formou výnosů hypoteční banky jsou úroky z hypotečních úvěrů.

Skladba úroků z hypotečních úvěrů je zhruba tato:

$$\text{úrok z HZL} + \text{bankovní marže} \approx \text{úrok z hypotečních úvěrů}$$

Zatímco bankovní marže tvoří relativně stabilní část ceny (úroků) hypotečních úvěrů, úroky z hypotečních zástavních listů jsou jejich dynamickou složkou formovanou poptávkou a nabídkou na finančních trzích. Fixací úroků z daných emisí hypotečních zástavních listů na určité období si hypoteční banky vytvářejí relativně stabilní podmínky pro neměnnost úroků z hypotečních úvěrů na stejné období.

⁹ Stát za závazky vyplývající z emise neručí, ledaže takový závazek výslovně převezme dle § 5 DluhZ.

¹⁰ Ke konci roku 2004 si rodiny v Maďarsku formou hypotečních úvěrů půjčily od bank více než 232 miliard korun, to je skoro o osmdesát miliard korun víc než v Česku

¹¹ Bankovní marži se rozumí rozdíl mezi úroky z hypotečních úvěrů a úroky z HZL, z něhož banky hradí veškeré náklady na provoz, náklady na emisi a správu HZL, výdaje na tvorbu rezervních fondů pro úhradu ztrát z nedobytných hypotečních úvěrů a také tvoří zisk

Pro českou právní úpravu je tedy charakteristické, že subjekt poskytující hypoteční úvěry zároveň hypoteční úvěry financuje zejména z prostředků získaných vydáváním hypotečních zástavních listů. Existuje ovšem i model odlišný, kde banky poskytující hypoteční úvěry se vlastním financováním nezabývají, ale financování obstarávají instituce, které hypoteční úvěry odkupují. Na těchto principech je založen systém hypotečních úvěrů v USA a ve Velké Británii. I ve Spojených státech amerických dochází k uzavření úvěrové smlouvy mezi poskytovatelem hypotečních úvěrů a jeho klientem, přičemž pohledávka věřitele je zajištěna zástavním právem na nemovitosti. Poskytovatel úvěrů si ovšem hypoteční úvěry neponechává, postupuje je dále a většinou zůstává pouze jejich správcem. Prodává je penzijním fondům, pojišťovacím společnostem a dalším organizacím, které chtějí tímto způsobem investovat. Nejvýznamnějším investorem na tomto poli jsou vládní nebo vládou podporované organizace, které z těchto hypotečních úvěrů vytvářejí zvláštní portfolio nebo jinak řečeno fond. Fondy pracují na principu pass through, kdy splátky hypotečních úvěrů jsou použity na splacení úroku a nominální hodnoty těchto zástavních listů¹². Prostředky na vytvoření portfolio hypotečních úvěrů jsou získávány vydáváním zvláštního druhu dluhopisů – mortgage backed security, dluhopisy zajištěné zástavním právem k hypotečním úvěrům. Tyto dluhopisy je nutno odlišovat od dluhopisů, jejichž výnos je zajištěn zástavním právem k nemovitému nebo movitému majetku emitenta - mortgage bond¹³. Pouze v prvním případě můžeme mluvit o období hypotečních zástavních listů.

Systém hypotečního bankovníctví ve Spojených státech byl inspirací i pro hypoteční bankovníctví ve Velké Británii. Do 80. let opanovaly ve Velké Británii trh s úvěry zajištěnými nemovitostmi stavební spořitelny (building societies). Poté ovšem vstoupily na trh americké banky s myšlenkou sekuritizace¹⁴

¹² Bradley, E. S., Teweles, T. M. The Stock Market, New York, John Wiley, 1992, str. 39

¹³ Black, H. C., Nolan, J. R., Nolan-Haley, J. M. Blackův právní slovník. II. sv. 6. vyd. Praha: Victoria Publishing, 1993, str. 931

¹⁴ Sekuritizací můžeme obecně označit proces, při kterém dochází k nahrazování v zásadě sekundárně neobchodovatelných instrumentů (bankovních úvěrů – hypoteční úvěr) instrumenty, se kterými lze obchodovat na sekundárních trzích (cennými papíry – hypoteční zástavní list).

Náležitosti hypotečního zástavního listu

- 1) údaje o emitentovi - obchodní firma nebo název, sídlo a identifikační číslo, bylo-li přiděleno,
- 2) název dluhopisu, který obsahuje slovo "dluhopis", a u zvláštního druhu dluhopisu označení jeho druhu,
- 3) identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů, je-li přidělováno, nebo jiný údaj identifikující dluhopis,
- 4) jmenovitou hodnotu,
- 5) údaj o schválení emisních podmínek,
- 6) výnos dluhopisu nebo způsob stanovení jeho výše,
- 7) datum emise,
- 8) způsob a místo výplaty jmenovité hodnoty dluhopisu a výnosu z něho,
- 9) formu dluhopisu,
- 10) prohlášení emitenta, že se zavazuje splatit dlužnou částku způsobem a v místě uvedeném v emisních podmínkách,
- 11) data splatnosti dluhopisu a výnosu z něho, není-li výnos určen rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem,
- 12) číselné označení dluhopisu,
- 13) u dluhopisu znějícího na jméno i jméno a příjmení, obchodní firmu nebo název jeho prvního vlastníka,
- 14) podpis nebo otisk podpisu osob oprávněných k datu emise jednat jménem emitenta, anebo podpis nebo otisk podpisu emitenta.

Banky

Banky s povolením emise hypotečních zástavních listů

1. Hypoteční banka, a.s. (od 14.9.1995)¹⁵
2. HypoVereinsbank CZ, a.s. (od 14.9.1995)
3. Komerční banka, a.s. (od 7.11.1995)
4. Česká spořitelna, a.s. (od 7.11.1995)

¹⁵ Původní název byl Českomoravská hypoteční banka, v roce 2000 se majoritním akcionářem stala Československá obchodní banka, a.s., která má rovněž povolení k hypotečním obchodům

5. Československá obchodní banka, a.s. (od 8.7.1997)
6. Raiffeisenbank, a.s. (od 27.7.1999)
7. Živnostenská banka, a.s. (od 22.10.1999)
8. GE Money Bank, a.s. (od 14.12.1999)¹⁶
9. Wüstenrot hypoteční banka, a.s. (od 13.11.2002)
10. eBanka, a.s. (od 28.8.2003)

¹⁶ Dříve GE Capital Bank

Souhrn emitovaných hypotečních zástavních listů všech bank

Souhrn emitovaných hypotečních zástavních listů všech bank uvádím v následující tabulce. Kde můžem porovnat úrokové podmínky u jednotlivých nabídek.

Přehled emitovaných HZL k 30.6.2007

Tabulka č. 2

ISIN-EMISE HZL	Název emise	Objem emise (mil. Kč)	Název tranže	Objem tranže (mil. Kč)	Datum vydání	Datum splatnosti	Úrokový výnos (%)	Poznámka	
CZ0002000110	HZL KB 8,125/04	4 000		4 000	13.5.1999	13.5.2004	8,125	splaceno	KB
CZ0002000102	HZL KB 8,00/04	1 500		1 500	15.6.1999	15.6.2004	8,0	splaceno	
CZ0002000151	HZL KB VAR/07	1 100		1 100	15.9.2000	15.9.2007	6,14	VAR 6M PRIBOR	
CZ0002000268	HZL KB 5,5/09	5 000		5 000	21.8.2003	21.8.2009	5,50		
CZ0002000383	HZL KB 4,5/08	4 800		4 800	5.8.2004	5.8.2008	4,50		
CZ0002000565	HZL KB VAR/15	5 200		5 200	2.8.2005	3.8.2015	2,31	VAR 3M PRIBOR	
CZ0002000664	HZL KB 4,4/15	10 000		10 000	21.10.2005	21.10.2015	4,40		
CZ0002000854	3,74/16 (EUR)	1 218		1 218	29.8.2006	29.8.2016	3,74		
CZ0002000078	CS 11,85	1 000	CS 11,85	500	3.8.1998	3.8.2003	11,85	splaceno	ČS
CZ0002000201	HZL ČS 5,80%/2007	3 000	x	x	8.11.2002	8.11.2007	5,80		
CZ0002000235	HZL ČS 5,20%/2008	3 000	x	x	6.3.2003	6.3.2008	5,20		
CZ0002000276	HZL ČS 4,50%/2008	3 000	x	x	21.8.2003	21.8.2008	4,50		
CZ0002000342	HZL ČS 3,50%/2009	300	x	x	26.4.2004	26.4.2009	3,50		
CZ0002000409	HZL ČS 3,60%/2009	700	x	x	23.8.2004	23.8.2009	3,60		
CZ0002000524	HZL ČS 4,50%/2010	2 000	x	x	5.5.2005	5.5.2010	4,50		
CZ0002000516	HZL ČS 1,85%/2006	600	x	x	20.4.2005	6.8.2006	1,85	splaceno	
CZ0002000573	HZL ČS 4,05%/2010	2 000	x	x	30.6.2005	30.6.2010	4,05		
CZ0002000623	HZL ČS 4,75%/2015	5 000	x	x	7.10.2005	7.10.2015	4,75		
CZ0002000763	HZL ČS 1,96%/2012	x	763/1	2 000	19.12.2005	19.12.2012	1,96	mimořádně splaceno	15.1.2007
CZ0002000763	HZL ČS 1,96%/2012	x	763/2	1 000	14.2.2006	19.12.2012	1,96	mimořádně splaceno	15.1.2007
CZ0002000771	HZL ČS 4,45%/2008	x	771/1	900	22.12.2005	22.12.2008	4,45		
CZ0002000771	HZL ČS 4,45%/2008	x	771/2	850	27.4.2006	22.12.2008	4,45		
CZ0002000771	HZL ČS 4,45%/2008	x	771/3	400	8.6.2006	22.12.2008	4,45		
CZ0002000771	HZL ČS 4,45%/2008	x	771/4	410	14.6.2006	22.12.2008	4,45		
CZ0002000775	HZL ČS 4,80%/2016	x	755/1	1 500	24.2.2006	24.2.2016	4,80		
CZ0002000775	HZL ČS 4,80%/2016	x	755/2	617	24.3.2006	24.2.2016	4,80		
CZ0002000775	HZL ČS 4,80%/2016	x	755/3	200	20.6.2006	24.2.2016	4,80		

CZ0002000775	HZL ČS 4,80%/2016	x	755/4	1 180	17.7.2006	24.2.2016	4,80		
CZ0002000775	HZL ČS 4,80%/2016	x	755/5	1 000	9.11.2006	24.2.2016	4,80		
CZ0002000896	HZL ČS 4,30%/2011	1 100	x	x	4.10.2006	4.10.2011	4,30		
CZ0002000904	HZL ČS 3,65%/2014	1 050	x	x	19.10.2006	19.10.2011	3,65		
CZ0002000920	HZL ČS 3,00%/2011	800	x	x	20.10.2006	20.10.2011	3,00		
CZ0002000995	HZL ČS 5,90%/2012	1 000	x	x	24.5.2007	24.5.2012	5,90		
CZ00020001027	HZL ČS 2,37%/2008	2 000	x	x	6.6.2007	6.6.2008	2,37		
CZ00020001068	HZL ČS 4,50%/2015	800	x	x	28.6.2007	5.10.2015	4,50		
CZ0002000011	HZL 1	1 000			5.9.1996	5.9.2001	11,0	fix.,splac.	Hypoteční banka (ČMHB)
CZ0002000029	HZL 2	700			20.12.1996	20.12.2001	11,0	fixní,splaceno	
CZ0002000060	HZL 3	1 000			19.6.1998	19.6.2003	12,0	fixní,splaceno	
CZ0002000094	HZL 4	3 600			8.2.1999	8.2.2004	8,9	fixní,splaceno	
CZ0002000136	HZL 5	2 000			24.6.1999	24.6.2004	8,2	fixní,splaceno	
CZ0002000144	HZL 6	2 000			19.5.2000	19.5.2005	6,4	fixní,splaceno	
CZ0002000169	HZL 7	4 000			7.12.2000	7.12.2005	6,85	fixní,splaceno	
CZ0002000193	HZL 8	2 000			16.5.2002	16.5.2007	6,85	fixní,splaceno	
CZ0002000219	HZL 9	1 000			4.12.2002	4.12.2007	VAR 12M PRIBOR+2%		
CZ0002000227	HZL 10	1 500			20.2.2003	20.2.2008	3,0		
CZ0002000243	HZL 11	2 500			19.6.2003	19.6.2008	2,71	neveřejná emise	
CZ0002000284	HZL 12	1 500			25.9.2003	25.9.2008	3,6		
CZ0002000300	HZL 13 ČMHB	2 000			27.11.2003	27.11.2010	4,4		
CZ0002000318	HZL 14 ČMHB	2 500			9.2.2004	9.2.2009	4,3		
CZ0003000334	HZL 15 ČMHB	2 000			25.3.2004	25.3.2014	VAR 12M PRIBOR- 0,33%	neveřejná emise	
CZ0002000367	HZL 16 ČMHB	2 000			24.6.2004	24.6.2009	4,95		
CZ0003000375	HZL 17 ČMHB	1 000			24.6.2004	24.6.2009	VAR 12M PRIBOR+2%		
CZ0002000425	HZL 18 ČMHB	2 500			11.11.2004	11.11.2007	4,5		
CZ0002000474	HZL 19 ČMHB	2 000			24.1.2005	24.1.2010	4,2	fix	
CZ0002000490	HZL 20 ČMHB	1 500			31.3.2005	31.3.2008	3,5	fix	
CZ0002000532	HZL 21 ČMHB	2 500			19.5.2005	19.5.2010	4,45	fix	
CZ0002000581	HZL 22 ČMHB	2 500			21.7.2005	21.7.2035	VAR SWAP 3Y	neveřejná emise	

			4.	850	11.6.2001	10.6.2004	8,5	splaceno	
CZ0002000185	HZL HVB 6,0/09	10 000	1.	1 350	4.2.2002	4.2.2009	6,0	BCPP	
			2.	1 000	16.12.2002	4.2.2009	6,0		
			3.	2 000	25.6.2003	4.2.2009	6,0		
			4.	1 500	4.2.2004	4.2.2009	6,0		
			5.	4 150	30.4.2004	4.2.2009	6,0		
CZ0002000391	HZL HVB 6,0/12	2 000	1.	400	19.8.2004	19.8.2012	6,0	neveřejná emise	
			2.	250	17.9.2004	19.8.2012	6,0		
			3.	350	15.10.2004	19.8.2012	6,0		
CZ0002000649	HZL HVB 4,5%/2015	3 000			5.10.2005	5.10.2015	4,5		
CZ0002000672	HZL HVB 3,5%/2010	10 000			15.11.2005	15.11.2010	3,5		
CZ0002000680	HZL HVB 5%/2025	10 000			23.11.2005	15.11.2025	5,0		
CZ0002000847	HZL ZERO/07	300			30.6.2006	29.6.2007	0,0	97,49% emisní kurz k datu emise	
CZ0002001035	HZL ZERO II./08	1 000			15.6.2007	16.9.2008	0,0		
CZ0002001043	HZL ZERO I./08	1 000			15.6.2007	16.6.2008	0,0		
CZ0002001050	HZL HVB 5,0/12	1 000			15.6.2007	16.6.2012	5,0		
CZ0002000177	HZL RBCZ 7,5/06	2 000	1.	500	3.5.2001	3.5.2006	7,5	splaceno	Raiffeisen bank
			2.	500	říjen 01	3.5.2006	7,5	splaceno	
			3.	500	duben 02	3.5.2006	7,5	splaceno	
			4.	500	prosinec 02	3.5.2006	7,5	splaceno	
CZ0002000326	HZL RBCZ 3,7/09	500			18.2.2004	18.2.2009	3,7		
CZ0002000417	HZL RBCZ 5,05/09	500			23.8.2004	23.8.2009	5,05		
CZ0002000482	HZL RBCZ 4,60/10	500			23.3.2005	23.3.2010	4,6		
CZ0002000698	HZL RBCZ 4,50/10	600			21.11.2005	21.11.2010	4,5		
CZ0002000805	HZL RBCZ 4,70/11	500			24.5.2006	24.5.2011	4,7		
CZ0002000888	HZL RBCZ 4,40/11	1 800			4.10.2006	4.10.2011	4,4		
CZ0002000946	HZL RBCZ 4,80/12	1 300			18.2.2007	18.2.2012	4,8		
CZ0002000292	HZL ŽB 4,5/08	700			9.10.2003	9.10.2008	4,50	neveřejná emise	Živnobanka
CZ0002000631	HZL ŽB 4,0/10	1 000			29.9.2005	29.9.2015	4,00	neveřejná emise	
CZ0002000359	WHB 5,00%/2009	300			20.4.2004	20.4.2009	5,0		Wüstenrot

CZ0002000508	WHB 4,55%/2010	1 000	1.	400	11.5.2005	11.5.2010	4,55		
			2.	400	2.11.2005	11.5.2010	4,55		
			3.	130	11.5.2006	11.5.2010	4,55		
			4.	70	18.5.2006	11.5.2010	4,55		
CZ0002000912	WHB 5,00%/2011	1 000	1.	500	19.10.2006	19.10.2011	5,00		
CZ0002000912	WHB 5,00%/2011		2.	500	19.3.2007	19.10.2011	5,00		
CZ002000557	HZL eBanka 4,5%/2010	500			29.11.2005	29.11.2010	4,50	jednorázová emise	eBanka
CZ0002000706	HZL I ČSOB 4,60%/15	1 300			15.11.2005	15.11.2015	4,60		ČSOB

zdroj: ministerstvo pro místní rozvoj

Dva největší emitenti HZL Česká spořitelna a Hypoteční banka

V následující tabulce máme souhrn všech emitovaných dluhopisů a poskytnutých hypotečních úvěrů Českou spořitelnou a můžeme vidět, že je splněna podmínka aby objem poskytnutých úvěrů byl vyšší než hodnota emitovaných HZL a tím je zabezpečeno jejich krytí.

INFORMACE O VYDANÝCH EMISÍCH HZL A STRUKTUŘE HŮ STAV KE DNI 31.12. 2004

Emise HZL	Původní objem emise	Objem HZL stažený z oběhu	Dosud nesplacený objem emise	Urokový výnos (v % p.a.)	Datum vydání emise	Datum splatnosti emise
1	2	3	4	5	6	7
Emise č. CZ0002000201	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00	5,80	08.11.2002	08.11.2007
Emise č. CZ0002000235	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00	5,20	06.03.2003	06.03.2008
Emise č. CZ0002000276	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00	4,50	21.08.2003	21.08.2008
Emise č. CZ0002000342	300 000,00	0,00	300 000,00	3,50	26.04.2004	26.04.2009
Emise č. CZ0002000409	700 000,00	0,00	700 000,00	3,60	23.08.2004	23.08.2009
Celkem	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00	5,01		

Přehled poskytnutých hypotečních úvěrů podle objemu poskytnutého úvěru		
Objem hypotečního úvěru	Celkový objem hypotečních úvěrů v intervalu	Počet hypotečních úvěrů v intervalu (ks)
do 3 mil.Kč	14 408 226,72	16 105
3 - 5 mil.Kč	1 516 436,44	433
5 -10 mil.Kč	1 217 165,93	181
10 - 25mil.Kč	1 090 089,01	77
25 - 50 mil.Kč	235 395,00	7
50 - 100 mil.Kč	0,00	0
nad 100 mil.Kč	0,00	0
Celkem	18 465 313,10	16 803

(Všechny údaje vyjádřené v Kč jsou uvedeny v tis. Kč.)

zdroj:http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka?_nfpb=true&_pageLabel=download&ds&dtree=cs&selnod=233

V následující tabulce je zapsána aktuální nabídka HZL u ČS, nejvýhodnější dluhopisy jsou zúročeny 5,2% teda při nákupu 10 HZL je roční výnos 5200 Kč

Označení emise (ISIN)	Jmenovitá hodnota (v Kč)	Kupon	Splatnost	Aktuální cena		
				Klient kupuje (v Kč)	Klient prodává (v Kč)	AÚV (v Kč)
CZ0002000235	10000	5.20%	06.03.2008	Vyprodáno	10066	316.33
CZ0002000276	10000	4.50%	21.08.2008	10143	10056	67.5
CZ0003700759	10000	1.00%	02.02.2008	Vyprodáno	10908	70.28
CZ0002000342	10000	3.50%	26.04.2009	Vyprodáno	9913	164.31
CZ0002000409	10000	3.60%	23.08.2009	Vyprodáno	9934	52
CZ0003701013	10000	0.00%	30.06.2008	Vyprodáno	10825	0
CZ0002000920	10000	3.00%	20.10.2011	9818	9551	-4.17

CZ0003701237	10000	0.00%	14.04.2011	Vyprodáno	8925	0
CZ0003701351	10000	0.00%	05.09.2011	9998	9586	0
CZ0002001126	10000	3.70%	10.08.2012	10067	9758	66.81

zdroj:http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka?_nfpb=true&_pageLabel=trea_hzl&docid=internet/cs/trea_hzl_ie.xml

Pro srovnání uvádím tabulku (zkrácena) emisí HZL Hypoteční bankou, kde vidíme, že nejuhodnější úrok je 4,75% p.a. tedy výnos 4750 Kč ročně při nákupu ve stejné hodnotě jako v předchozím případě.

Emise	ISIN	Objem	Nominální hodnota	Vydání	Splatnost	Kupón	Výplata výnosu
HZL 38CZ00020009791,0	mld. Kč	10 000	Kč	22.3.2007	22.3.2012	4,65% p.a.	každoročně 22.3.
HZL 37CZ00020009612,0	mld. Kč	10 000	Kč	21.2.2007	21.2.2010	4,25% p.a.	každoročně 21.2.
HZL 36CZ00020009382,0	mld. Kč	10 000	Kč	29.11.2006	29.11.2011	4,55% p.a.	každoročně 29.11.
HZL 35CZ00020008702,0	mld. Kč	10 000	Kč	27.9.2006	27.9.2011	4,75% p.a.	každoročně 27.9.
HZL 34CZ00020008621,5	mld. Kč	10 000	Kč	30.8.2006	30.8.2011	4,70% p.a.	každoročně 30.8.
HZL 33CZ00020008391,0	mld. Kč	10 000	Kč	10.7.2006	10.7.2009	4,35% p.a.	každoročně 10.7.
HZL 32CZ00020008211,5	mld. Kč	10 000	Kč	10.7.2006	10.7.2016	PRIBOR 12M + 2%	každoročně 10.7.
HZL 31CZ00020007972,5	mld. Kč	10 000	Kč	4.5.2006	4.5.2011	4,6% p.a.	každoročně 4.5.
HZL 30CZ00020007892,0	mld. Kč	10 000	Kč	26.4.2006	26.4.2009	4,15% p.a.	každoročně 26.4.

Závěr

Hypoteční bankovníctví se v poslední době velmi rozvíjí, podpořeno státní bytovou politikou i díky neustálým zefektivňováním a zjednodušováním systému a fungujícímu konkurenčnímu prostředí bank. Díky tomuto rozmachu se staly i hypoteční zástavní listy velmi perspektivní možností investovat s relativní bezpečností a zárukou pravidelného výnosu.

Literatura:

Pavelka, F.: Hypotéky v ČR – trocha praktické teorie

Kunz, O.: Hypoteční úvěr. Právník

Pavel Kühn: Česká hypotéka sleduje evropské trendy, [online]: Praha, Hospodářské noviny, [cit. 3.5.2005], Dostupné na Internetu: www.hn.iHNed.cz.

Bradley, E. S., Teweles, T. M. The Stock Market, New York, John Wiley, 1992, str. 39

Black, H. C., Nolan, J. R., Nolan-Haley, J. M. Blackův právní slovník. II. sv. 6. vyd. Praha: Victoria Publishing, 1993, str. 931

http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka?_nfpb=true&_pageLabel=trea_hzl&docid=internet/cs/trea_hzl_ie.xml

http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka?_nfpb=true&_pageLabel=downloads&dtree=cs&selnod=233

ministerstvo pro místní rozvoj