



NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA

**HYPOTEKÁRNE BANKOVNÍCTVO – NOVÝ DRUH
BANKOVEJ ČINNOSTI V SR**

Viktória Múčková

Inštitút menových a finančných štúdií
Bratislava 1996

Hypotekárne bankovníctvo - nový druh bankovej činnosti v SR

Úvod

Cieľom príspevku je poskytnúť základné informácie o implementácii hypotekárneho bankovníctva v podmienkach Slovenskej republiky. Potrebu znovuzavedenia tohto druhu bankovej činnosti treba vidieť v dvoch rovinách. Po prvé v rámci rozvoja bankového systému ide o rozšírenie potreby o nové, svojím charakterom špecifické bankové produkty (hypotekárny úver) organicky prepojené na produkty kapitálového trhu (hypotekárny záložný list). Po druhé, z pohľadu riešenia chronicky pretrvávajúcich problémov spojených s generovaním dočasne voľných dlhodobých zdrojov v ekonomike sa očakáva, že hypotekárne produkty významne prispievajú k zmene proporcie v prospech zdrojov dlhodobého charakteru a k oživeniu investičného procesu.

Jedným z bankových produktov, ktorý vzájomne prepája obe stránky bankových obchodov, t.j. aktívne a pasívne, je hypotekárny úver financovaný, resp. refinancovaný prostredníctvom emisie a predaja hypotekárnych záložných listov (HZL). Na rozdiel od klasického hypotekárneho úveru má tento hypotekárny model prednosti predovšetkým v spôsobe získavania dlhodobých finančných zdrojov. Efektívny rozvoj tohto modelu je však podmienený existenciou potenciálnych investorov, ochotných investovať svoje voľné dlhodobé finančné zdroje do bezpečných, kvalitných a likvidných dlhopisov (HZL). Zabezpečenie odbytu rozsiahlejších emisií týchto dlhopisov sa bude v budúcnosti odvíjať nielen od úrovne stimulácie a vytvárania pravidiel pre bezpečné investovanie existujúcich inštitucionálnych investorov, ale aj etablovaním sa nových subjektov - dôchodkových fondov. Napriek prijatiu zákona o dôchodkovom poistení v tomto roku, s akumuláciou väčšieho objemu zdrojov sa počíta až v priebehu nasledujúcich rokov (1-2 roky).

Inou, obrátenou stranou mince je schopnosť bánk uspokojiť dopyt po hypotekárnych úveroch za cenu, ktorá z pohľadu záujemcu o úver by mala byť relatívne nízka a naopak dostatočne atraktívna pre potenciálnych investorov v porovnaní s inými možnosťami investovania (štátne, podnikové, iné bankové dlhopisy). Banka bude odvíjať cenu (úrokovú sadzbu) hypotekárnych úverov od ceny nakupovaných zdrojov, od vývoja trhových úrokových mier a od možných rizík spojených s hypotekárnymi obchodmi v prepojení na celkovú úroveň a smerovanie slovenskej ekonomiky. Je zrejmé, že uvedením hypotekárnych úverov a hypotekárnych záložných listov na finančný trh sa nevyrieši financovanie investičnej výstavby, najmä zabezpečovanie potrieb bývania na masovom základe, ako sa to často

pertraktuje medzi verejnosťou. Určitý priestor pre zlacnenie hypotekárnych produktov je v možnostiach štátnej podpory: formou zníženia základu dane z príjmov, poskytovania úrokovej dotácie emitentom HZL, oslobodenia úrokových výnosov HZL od zdanenia z príjmov, vytvorenia osobitnej inštitúcie, ktorej úlohou by bolo napr. odkupovaním hypoték od bánk dopĺňať zdroje pre poskytovanie nových úverov, resp. vypracovať účinný systém garancií a poistenia.

Charakteristiky hypotekárnych produktov

Formovanie právneho rámca, harmonizácia právnych noriem priamo či nepriamo spojených so zavedením hypotekárneho bankovníctva, jasne definované pravidlá “hry” sú jedným zo základných predpokladov pre efektívny rozvoj tejto bankovej činnosti. Novelou zákona o bankách a novelizovaním ďalších právnych predpisov (zákon o dlhopisoch, zákon o konkurze a vyrovnaní, občiansky súdny poriadok) sa vytvorila základňa pre rozbeh hypotekárnych obchodov.¹

Prijatý model sa označuje ako tzv. “rigorózný blokovaný systém”, ktorého podstata spočíva v neustálom zabezpečovaní predpísanej rovnováhy medzi objemom (sumou) hypotekárneho záložného listu v obehu a výškou pohľadávok z hypotekárneho úveru zaistených záložným právom k nehnuteľnosti. Pre investora je dôležitá informácia nielen o podmienkach emisie HZL a kvalite hypotekárneho portfólia a jeho krytia, ale i kvalite predajnosti nehnuteľností. Napriek relatívnej bezpečnosti kladie tento systém zvýšené nároky na proces riadenia aktív a pasív - časový aspekt, potreba stabilizácie dlhodobých úverových zdrojov, emisia HZL s pevnou, vopred určenou dobou splatnosti; tendencia nesúladu medzi HÚ a HZL sa rieši tzv. riadnym a náhradným krytím (pozri tab. č. 1 - Základné charakteristiky HÚ a HZL v SR). Podmienkou zdravého hypotekárneho obchodovania je ďalej vzťah medzi úrokmi z HZL a úrokmi z HÚ ako i stanovenie nevyhnutnej minimálnej úrokovej marže. Pre aplikáciu týchto základných pravidiel bude potrebné tieto princípy postupne upresňovať (napr. má úroková marža obsahovať i rezervy na klasifikované úvery, vzťah hypotekárnych obchodov a všeobecne platné pravidlá bankového podnikania).

Súčasný stav

Vykonávať hypotekárne obchody môže iba ten bankový subjekt, ktorý získa povolenie na ich výkon. Minimálna výška peňažného vkladu je 1 mld Sk (alebo

¹ Slovenská republika je v poradí druhou krajinou z transformujúcich sa ekonomík (po Českej republike), v ktorej sa vytvorili základné pravidlá pre aplikáciu hypotekárneho blokovaného systému. Pozri tab. č. 2.

čiastka zodpovedajúca tejto sume vo voľne zameniteľnej cudzej mene). V čom spočívajú výhody relatívne vysokej požiadavky na výšku základného imania:

- zužuje sa okruh potenciálnych žiadateľov o hypofinancovanie, čo je v súlade s podstatou implementovaného modelu hypobankovníctva. Nie je v tejto etape žiadúce, bezpečné a ani efektívne udeliť licenciu všetkým, resp. veľkému počtu bankových subjektov
- hypotekárne obchody budú realizovať kapitálovo silnejšie subjekty, čím sa môže prispieť k zníženiu rizika likvidity nového produktu
- bezpečnosť HZL vyplývajúca z kapitálovej vybavenosti emitenta - je predpokladom ochoty investovať do HZL
- eliminujú sa tým potenciálne riziká, vrátane legislatívnych a ich prenos do likvidity emitentov HZL
- riziko vstupu tých bankových subjektov, ktoré nespĺňajú kapitálovú primeranosť a vykazujú nekrytú stratu, je čiastočne kompenzované vyšším základným imaním.

Žiadosť o povolenie musí obsahovať všeobecné podmienky poskytovania hypotekárnych (komunálnych) úverov, spôsob vedenia registra hypoték, spôsob oddeleného vedenia analytickej evidencie v systéme účtovníctva, návrh osoby na funkciu správcu a jeho zástupcu a systém oceňovania nehnuteľností².

² Predpokladáme, že v nábehovej etape s prihliadnutím na úroveň a ekonomickú pozíciu bankového sektora ako celku obdržia licenciu 3-4 banky.

Základné charakteristiky hypotekárneho úveru a HZL

Hypotekárny úver	Hypotekárny záložný list
<p><u>hypotekárny úver je:</u></p> <p>dlhodobý úver s lehotou splatnosti min. 5 rokov</p> <p>reálne zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti</p> <p>účelovo určený na nákup, výstavbu, rekonštrukciu a údržbu tuzemských nehnuteľností</p> <p>financovaný (refinancovaný) prostredníctvom vydávania a predaja HZL</p> <ul style="list-style-type: none"> • poskytovať HÚ (re)financované horeuvedeným spôsobom môžu iba tie banky, ktoré získajú povolenie na ich realizáciu • koeficient miery bezpečnosti, krytia HÚ nehnuteľnosťami je zákonne stanovený na 0,6 (resp. pomer úveru k hodnote (cene) nehnuteľnosti je 60 %) • hodnotu nehnuteľnosti určí licencovaná banka na základe celkového posúdenia nehnuteľností • HÚ nesmie byť zabezpečený nehnuteľnosťou, na ktorej už vzniklo a trvá záložné právo v prospech tretej osoby, resp. nesmie existovať obmedzenie prevodu nehnuteľnosti • banka, ktorá vykonáva hypotekárne obchody môže dočasne voľné finančné zdroje získané z hypoobchodov uložiť v banke (pobočke zahraničnej banky) so sídlom v SR, použiť na nákup HZL, kom. obligácií vydaných inou bankou, pokl. poukážok NBS, ŠPP • zoznam a rozsah HÚ, ktoré slúžia na krytie HZL musí banka evidovať vo svojom registri hypoték • NBS po dohode s MF na návrh banky vymenováva hypotekárneho správcu a jeho zástupcu, ktorého úlohou je vykonávať dozor nad hypotekárnymi obchodmi 	<p><u>hypotekárny záložný list (HZL):</u></p> <p>je osobitný, verejne obchodovateľný dlhopis</p> <p>názov je chránený zákonom, tento dlhopis musí mať označenie "hypotekárny záložný list"</p> <p>menovitá hodnota, vrátane výnosov, je krytá pohľadávkami z HÚ</p> <p>zdroje získané z predaja HZL sú účelovo určené na (re)financovanie hypotekárnych úverov</p> <ul style="list-style-type: none"> • HZL môžu vydávať tie banky, ktoré získajú povolenie na vykonávanie hypotekárnych obchodov • princíp krytia - tzv. riadne krytie - na krytie vydaných HZL možno použiť len pohľadávky z HÚ, ktoré nepresahujú 60 % hodnoty založenej nehnuteľnosti; tzv. náhradné krytie je limitované do výšky 10 % celkovej menovitej hodnoty vydaných HZL a to len presne špecifikovanými aktívami (vklady v NBS, pokladničné poukážky NBS, vklady v bankách, hotovosť, štátne dlhopisy, ŠPP, HZL, komunálne obligácie vydané inými bankami) • dočasné hypotekárne záložné listy môže banka emitovať do šiestich mesiacov po nadobudnutí právoplatnosti povolenia na vykonávanie hypoobchodov na základe rozhodnutia valného zhromaždenia do výšky 50 % základného imania banky, pričom je povinná do 1 roka od ich emitovania vymeniť ich za HZL definované vyššie

Z pohľadu ukončenia procesu formovania tzv. minimálnych právnych požiadaviek na prípravu a počiatočné naštartovanie hypotekárnych obchodov je dôležité ukončiť fázu prípravy záväzných predpisov o náležitostiach registra hypoték a podrobnostiach o postavení a činnosti hypotekárneho správcu a jeho zástupcu. Cieľom

registra hypoték je jednotným a jednoduchým spôsobom zaznamenávať hypotekárne úvery (objem, doba splatnosti, úrok, charakteristika nehnuteľného zálohu podľa výpisu z katastra nehnuteľností; cena zálohu - príslušnej nehnuteľnosti stanovená podľa viacerých metód sa stane východiskom pre určenie výšky úveru), ktoré budú slúžiť na krytie hypotekárnych záložných listov. Cieľom posilnenia systému kontroly nad hypotekárnymi obchodmi (špecifický dohľad) ustanovením "inštitútu" hypotekárneho správcu (jeho zástupcu) je limitovať riziká na oboch stranách hypotekárnych obchodov. Rozhodujúcim momentom je oceňovanie nehnuteľností, z ktorého sa odvíja bezpečnosť a kvalita hypotekárnych úverov a hypotekárnych záložných listov, výška základného imania (resp. vlastného kapitálu banky) ako zdroj na krytie možných rizík, dôsledná analýza a riadenie rizík ako aj plnenie si záväzkov voči majiteľom HZL (veriteľov voči banke).

Ochrana majiteľov HZL je riešená v zákone o konkurze a vyrovnaní (ďalšie posilnenie bezpečnosti tohto dlhopisu) - v prípade krachu banky musia byť nároky majiteľov uspokojené prednostne. Zmenou občianskeho súdneho poriadku sa vytvára priestor pre ochranu banky v prípade neplnenia povinností zo strany hypotekárneho dlžníka. Pri realizácii záložného práva sa ako prvé uspokojí záložné právo banky pred ostatnými záložnými veriteľmi

Najkritickejším bodom je však obmedzená možnosť realizácie záložného práva (príliš silná ochrana nájomníkov - neplatičov, nutnosť poskytnúť primerané náhradné ubytovanie, zdĺhavé súdne konanie a vymáhanie atď). Z tohto dôvodu treba rátať s konzervatívnym chovaním bánk pri poskytovaní hypotekárnych úverov minimálne do obdobia, kedy sa bude novelizovať občiansky zákonník.

Rovnakú právnu podstatu majú komunálne obchody (komunálne úvery, komunálne obligácie) s tým, že účel ich využitia je rozdielny a je definovaný nasledovne: banky poskytujú tieto úvery na nákup, výstavbu, rekonštrukciu a údržbu tuzemských nehnuteľností s cieľom využívať ich na verejnoprospešný účel. Zdroje na financovanie (refinancovanie) komunálnych úverov banka získa emisiou a predajom komunálnych obligácií. Komunálna obligácia vydaná bankou má tieto znaky: je to verejne obchodovateľný dlhopis, je riadne krytá pohľadávkami banky z komunálnych úverov (tieto sú zabezpečené záložným právom k nehnuteľnému majetku dlžníka - obce) alebo je náhradne krytá (primerane sa vzťahujú ustanovenia o HZL).

Z horeuvedeného vyplýva, že roky 1997 - 98 budú predstavovať obdobie verifikácie základných aspektov hypotekárneho úverovania (ekonomický a právny) a súčasne bude toto obdobie priestorom na priamu identifikáciu nedostatkov (chýb) a ich postupné odstraňovanie

Komparácia základných legislatívnych predpisov hypotekárneho úverovania

	Česká republika	Poľská republika	Slovenská republika
1. Hlavné legislatívne predpisy	<ul style="list-style-type: none"> • Zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov • Zákon č. 513/1991 Zb. obchodný zákonník v znení neskorších predpisov • Zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov • Zákon č. 21/1992 Zb. o bankách v znení neskorších predpisov 	<ul style="list-style-type: none"> • Návrh zákona o záložných listoch a hypotekárnych bankách 	<ul style="list-style-type: none"> • Zákon č. 21/1992 Zb., o bankách v znení neskorších predpisov • Zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov • Zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov • Zákon č. 513/1991 Zb. obchodný zákonník v znení neskorších predpisov
2. Základné imanie	500,0 mil Čk	Výšku základného imania stanoví predseda PNB	1,0 mld Sk
3. Hranica zaťaženia zálohovanej nehnuteľnosti	70 %	60 %	60 %
4. Zabezpečovacie právo banky na nehnuteľnosti	Nehnuteľnosť nesmie byť zaťažená žiadnym iným záložným právom. Výnimkou je zabezpečený úver, poskytnutého stavebnou sporiteľňou	Návrh zákona bližšie nešpecifikuje ale bude určené v osobitných predpisoch hypotekárnej banky	Hypotekárny a komunálny úver nesmú byť zabezpečené záložným právom vzťahujúcim sa na nehnuteľnosť, na ktorej už vzniklo a trvá záložné právo v prospech tretej osoby, alebo obmedzením prevodu nehnuteľnosti.
5. Dĺžka hypotekárneho úveru	20 rokov	5 - 10 rokov	Minimálne 5 rokov.

	Česká republika	Poľská republika	Slovenská republika
6. Emisia hypotekárnych záložných listov (HZL)	Emitovať HZL môže iba banka, ktorá na to dostane licenciu.	Emitovať HZL môže iba banka, ktorá na to dostane licenciu	Emitovať HZL môže iba banka, ktorá na to dostane licenciu
7. Forma záložných listov	Dematerializované	HZL sú emitované v materializovanej alebo v nematerializovanej forme	Dematerializované
8. Podpora štátu pre hypotekárne úverovanie	<ul style="list-style-type: none"> • Výnosy z HZL sú oslobodené od dane • Štátna podpora pre zníženie úrokovej sadzby • Úľavy poplatkov za emisiu záložných listov 	Zákon o HZL a hypotekárnych bankách počíta s oslobodením úrokov HZL od daňovej povinnosti	Zatiaľ nie je stanovená
9. Špeciálny dozor	Ministerstvo financií stanoví vyhláškou spôsob výkonu dozoru pri vydávaní hypotekárnych záložných listov a pri výkone činností s tým súvisiacich.	Pre každú hypotekárnu banku určuje predseda NBP hypotekárneho správcu a jeho zástupcu	NBS po dohode s ministerstvom financií vymenúva pre každú hypotekárnu banku hypotekárneho správcu a jeho zástupcu.

	Česká republika	Poľská republika	Slovenská republika
10. Použitie voľných zdrojov	Zákon o dlhopisoch bližšie nešpecifikuje.	<ul style="list-style-type: none"> • Uloženie v bankách, určených nariadením predsedu PNB • Nákup obligácií podľa stanovených podmienok garantovaných štátom alebo NBP • Nákup vlastných záložných listov 	<ul style="list-style-type: none"> • Dočasne voľné zdroje z hypotekárnych obchodov môžu byť uložené v banke so sídlom v SR alebo v pobočke zahraničnej banky v SR • Môžu byť použité na nákup cudzích HZL a komunálnych obligácií. • Pokladničných poukážok NBS. • Štátnych dlhopisov. • Štátnych pokladničných poukážok.
11. Ocenenie založenej nehnuteľnosti	Cenu nehnuteľnosti stanoví hypotekárna banka, ktorá poskytuje hypotekárny úver ako cenu obvyklú.	Subjekty oprávnené robiť odhad nehnuteľností - zálohu určuje minister financií. Odhad musí brať do úvahy iba tie vlastnosti nehnuteľnosti a príjmy, spojené s jej využívaním, ktoré v normálnych podmienkach môže dosiahnuť každý jej vlastník.	Hodnotu nehnuteľnosti určí hypotekárna banka na základe celkového posúdenia nehnuteľnosti. Pri určení tejto hodnoty môže hypotekárna banka prihliadnuť na trvalé vlastnosti nehnuteľnosti a výnos, ktorý môže nehnuteľnosť dlhodobo poskytovať.
12. Zánik záložného práva	Splatením hypotekárneho úveru.	Splatením hypotekárneho úveru	Splatením hypotekárneho úveru.