

Princíp špecializácie v nemeckom hypotekárnom bankovníctve

Pôvodné nemecké hypotekárne bankovníctvo, ktorého základom bol Zákon o hypotekárnom bankovníctve (HBG – Hypothekbankengesetz), bol postavený na troch základných princípoch, ktorými boli:

1. princíp špecializácie,
2. princíp kongruencie
3. a princíp krytia.

Všetky uvedené princípy našli uplatnenie aj v iných štátoch Európy, ktoré prijali koncepciu nemeckého hypotekárneho bankovníctva.

Podstata princípu špecializácie spočívala v tom, že banky boli rozdelené na niekoľko typov bánk, napríklad na tradičné hypotekárne banky, ďalej na verejnoprávne banky a lodné banky.

Tradičné hypotekárne banky boli typické špecializované banky na hypotekárne obchody, najmä na poskytovanie hypotekárnych úverov a s tým spojené vydávanie hypotekárnych záložných listov.

Verejnoprávne banky poskytovali úvery samosprávnym celkom, verejnoprávnym inštitúciám, cirkevným inštitúciám a podobne.

Okrem toho vznikli aj lodné banky, nakoľko výstavba lodí bola v Nemecku veľmi rozvinutá a lodné priestory boli uznané na financovanie podľa princípov hypotekárneho bankovníctva.

Princíp špecializácie sa vzťahoval na obmedzovanie rizika z hľadiska podmienok poskytovania hypotekárnych úverov. Princíp špecializácie a všetky požiadavky z neho

¹ „Príspevok/výstup vznikol v rámci riešeného projektu OP VaV s názvom Vytvorenie excelentného pracoviska ekonomického výskumu pre riešenie civilizačných výziev v 21. storočí (ITMS 26240120032). Podporujeme výskumné aktivity na Slovensku/Projekt je spolufinancovaný zo zdrojov EÚ“.

vyplývajúce sa vzťahoval na čisté hypotekárne banky, zmiešané hypotekárne banky nepodliehali ani v minulosti uvedeným obchodným obmedzeniam.

Na základe uplatnenia princípu špecializácie v nemeckom hypotekárnom bankovníctve existovali 3 skupiny emitentov záložných listov: ²

1. Súkromné hypotekárne banky, ktoré sa členili na čisté hypotekárne banky a zmiešané hypotekárne banky.

Tieto úverové inštitúcie legislatívne podliehali zákonu o hypotekárnom bankovníctve (HBG).

2. Súkromné hypotekárne banky, ktoré poskytovali úvery na základe záložného práva na lodné nehnuteľnosti, emitovali lodné záložné listy; podliehali zákonu pre lodné banky.
3. Verejnoprávne inštitúcie, medzi ktoré patrili krajinské hypotekárne banky a verejnoprávne pozemkové ústavy; legislatívne podliehali zákonu o verejných záložných listoch.

Hypotekárne banky si mohli obstarávať externé zdroje okrem vydávania hypotekárnych záložných listov, napríklad vo forme vkladov iných subjektov. Platili tu prísne pravidlá hypotekárneho financovania napríklad, že objem cudzích zdrojov hypotekárnej banky nesmel presiahnuť 60-násobok kapitálu čistej hypotekárnej banky alebo 48-násobok kapitálu zmiešanej hypotekárnej banky (univerzálnej komerčnej banky, ktorá mala licenciu na poskytovanie hypotekárnych obchodov).

Zákon o hypotekárnych bankách definoval okruh vedľajších a pomocných obchodov. Za vedľajšie obchody sa považovali komisionálne a depotné obchody s cennými papiermi a za pomocné také obchody, ktoré sú potrebné na vykonávanie hlavných obchodov, pričom nezvyšovali dodatočné riziká (napr. derivátové obchody na zabezpečenie rizík vyplývajúcich z hlavných obchodov).

Zrušenie princípu špecializácie v nemeckom hypotekárnom bankovníctve

V roku 2005 po viac než 100 rokoch veľmi príkladného fungovania zákona o hypotekárnych bankách dochádza k významným zmenám v rámci systému hypotekárneho bankovníctva. K najvýraznejším zmenám patrí **zrušenie princípu špecializácie**.

² Der deutsche Pfandbrief, Fakten und Daten, 1998.

Princíp špecializácie, ako už bolo uvedené, sa opieral hlavne o rozdelenie hypotekárnych bánk na čisto hypotekárne inštitúcie, zmiešané hypotekárne banky, ďalej na verejnoprávne inštitúcie a lodné banky.

Pôvodný Zákon o hypotekárnych bankách sa vzťahoval len na čisto hypotekárne banky. Ďalej tu boli verejnoprávne banky, na ktoré sa vzťahoval Zákon o verejných záložných listoch a mohli emitovať verejné záložné listy, ako aj lodné banky, podliehajúce zákonu o lodných bankách, ktoré mohli emitovať lodné záložné listy. Zjednodušene vyjadrené teda platilo, aký typ banky, takému zákonu podliehala a tomu zodpovedajúci typ záložných listov mohla emitovať.

Zákon o hypotekárnych záložných listoch možno rozdeliť na šesť okruhov problémov:³

1. Kvalita krycieho bloku aktív.

Základom bol konzervatívny prístup k oceňovaniu majetku, ktorý aplikoval princíp hypotekárnej pôžičkovej hodnoty (MLV - Mortgage Lending Value). MLV bola nižšia než trhovú cenu, čím vznikla rezerva pri poskytovaní úveru.

Na krytie úveru sú vhodné len pohľadávky poskytnuté do výšky LTV 60 % (Loan to Value). Hypotekárne inštitúcie prešli na profesionálne riadenie a meranie kreditného, úrokového, menového, trhového, operačného rizika a rizika likvidity a veľkej angažovanosti.

2. Transparentnosť.

V rámci zvýšenia transparentnosti a bezpečnosti obchodov sa sprísnilo hlásenie o menovitej hodnote, čistej súčasnej hodnote na riziko záložných listov a ich bloku krytia, zaviedli sa kvartálne hlásenia o štruktúre splatnosti HZL a ich bloku krytia v rámci štyroch rebríčkov splatností: < 1 rok, 1 – 5 rokov, 5 – 10 rokov, > 10 rokov. Zaviedli sa povinné hlásenia o obsahu derivátov v bloku krytia.

3. Osobitný dohľad.

Bol zavedený osobitný dohliadací orgán dohľadu nad hypotekárnymi obchodmi, sledujúci dodržiavanie prísnych podmienok licencie pre hypotekárne obchody,

4. Bezpečnosť dodatočne zaručená nadmernou kolateralizáciou (OC – overcollateralization).

³ Zdroj: Hagen, L.: Germany's Pfandbrief Banks 2006. Presentation, Tokio, 11-12 May, 2006, s.19. www.pfandbrief.de

V rámci sledovania krytia prostredníctvom kolateralizácie (zábezpeky), sa sledujú rôzne stupne krytia:

- prvým stupňom je riadne krytie,
- druhým stupňom je nadmerná kolateralizácia vyplývajúca zo stresových scenárov, sledujúcich čistú súčasnú hodnotu krycích aktív,
- tretím stupňom je nadmerná kolateralizácia (mandatory overcollateralization) vo výške 2 %, ktoré predstavujú čisté súčasné hodnoty krycích blokov vložených do aktív, vhodných na náhradné krytie,
- dobrovoľná nadmerná kolateralizácia.

5. Záchranný plán v prípade krízy na strane emitenta.

V prípade krízového vývoja v podmienkach hypotekárnej banky existujú 3 možnosti nakladania s kryciami aktívami v záujme uspokojenia majiteľov HZL:

- spravovanie krycieho bloku dovtedy, kým nebudú uspokojené všetky pohľadávky z HZL,
- predaj špecifického krycieho bloku,
- transfer krycieho bloku a HZL do inej banky, držiteľia HZL majú dvoch dlžníkov.

6. Oddelenie, separácia krycieho bloku a nakladanie s ním v prípade insolventnosti.

- v prípade insolventnosti má byť oddelený krycí blok od ostatných aktív, z pôvodnej majetkovej podstaty budú uspokojení ostatní veritelia banky podľa predpísaného poradia veriteľov, krycí blok bude slúžiť na uspokojenie pohľadávok majiteľov HZL.

Zmena z roku 2005 viedla k tomu, že **na prvé miesto** sa dostáva **hypotekárny záložný list**. Vyplýva to aj z názvu zákonov: dovtedy zákon o hypotekárnych (lodných a pod.) bankách (Hypothekbankengesetz) vystriedal zákon o záložných listoch (Pfandbriefbankengesetz).

Okrem toho dochádza aj k zmene filozofie emisií záložných listov. Prestáva byť dôležité, aké má banka pomenovanie - hypotekárna, lodná alebo verejnoprávna, ale dôležitým sa stáva, aké typy úverov poskytuje, teda aký vytvára blok krytia. Na základe toho, aký vytvára blok krytia, môže emitovať adekvátny druh záložných listov. To znamená, že ak banka s licenciou na hypotekárne obchody poskytuje úvery na lode, bez ohľadu na jej názov, môže emitovať lodné záložné listy, lebo zhromaždila dostatočný krycí blok lodných úverov. Rovnako platí, ak poskytla určitý objem úverov verejnému sektoru, môže na základe krycieho bloku uvedených úverov emitovať verejné záložné listy

Menšie straty bánk chránia majetok investorov do záložných listov

Zákon o hypotekárnych záložných listoch kladie majiteľov HZL skutočne na prvé miesto pri ochrane ich majetku pred stratami. Jedným zo spôsobov je ohraničenie výšky poskytnutého úveru k založenej nehnuteľnosti (pomer LTV). V Nemecku je platný pomer LTV aj podľa nového zákona 60 % z obozretne stanovenej hodnoty nehnuteľnosti (Mortgage Lending Value), ktorá je nižšia než trhovú hodnotu. Je to akási bezpečnostná poduška pre banku a sprostredkovane pre majiteľov záložných listov s ohľadom na cyklický vývoj a rôzne výkyvy na trhu nehnuteľností.

Významnou zmenou hypotekárneho financovania je aj zavedenie **lietadlových resp.**

leteckých záložných listov v nemeckom hypotekárnom bankovníctve od roku 2009.

Zavedeniu lietadlových záložných listov predchádzali úvahy o tom, že v odvetví konštrukcie lietadiel sa pohybuje kapitál v obrovských hodnotách, a tak by bolo vhodné spojiť bezpečnosť hypotekárneho financovania s veľkým objemom kapitálu.

Hypotekárny záložný list ako nástroj umožňujúci kontrolu a podporu bezpečného obchodovania je vhodným nástrojom na to, aby sa stal súčasťou finančného systému každej krajiny, lebo jeho význam je oveľa širší, než jeho vymedzenie v rámci hypotekárneho financovania. Ukazuje sa, že v Nemecku si túto skutočnosť uvedomujú a dlhodobo ju využívajú v prospech všetkých účastníkov trhu.

Použitá literatúra:

1. SIVÁK, Rudolf - HORVÁTOVÁ, Eva - MÚČKOVÁ, Viktória - TKÁČOVÁ, Dana. *Hypotekárne bankovníctvo : finančné nástroje na podporu bytovej výstavby na Slovensku*. Bratislava : Sprint v.fra, 2007. 322 s. ISBN 978-80-89085-85-9.
2. MÚČKOVÁ, Viktória - HORVÁTOVÁ, Eva. Hypotekárne bankovníctvo v Nemecku po prijatí novej legislatívy. In *Ekonomický časopis : časopis pre ekonomickú teóriu a hospodársku politiku, spoločensko-ekonomické prognózovanie = journal for economic theory, economic policy, social and economic forecasting*. - Bratislava : Ústav slovenskej a svetovej ekonomiky SAV : Prognostický ústav SAV, 2009. ISSN 0013-3035, 2008, roč. 56, č. 10.
3. HORVÁTOVÁ, Eva. Hypotekárne záložné listy ako významný fenomén menovej politiky. In *Aktuálne otázky menovej politiky a bankovníctva na Slovensku : zborník*

príspevkov z vedeckého seminára. - Bratislava : Vydavateľstvo EKONÓM, 1998.

ISBN 80-225-1122-6, s. 132-148.

4. HORVÁTOVÁ, Eva. Hypotekárne záložné listy na Slovensku. Charakteristika, krytie a postavenie ich majiteľov. In *Mena, bankovníctvo, finančné trhy : zborník príspevkov z medzinárodnej vedeckej konferencie* [elektronický zdroj]. - Bratislava : Vydavateľstvo EKONÓM, 2002. ISBN 80-225-1621-X.
5. www.pfandbrief.de