

Hypotekární trh

Cílem této kapitoly je stručně zhodnocení vývoje hypotečního trhu v ČR do roku 2007 (resp. počátku roku 2008) na základě statistických údajů poskytnutých Českou bankovní asociací (ČBA) a údajů publikovaných Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR).

V období let 2004–2007 rostl objem i počet poskytnutých hypotečních úvěrů, a to zejména z důvodu příznivého vývoje úrokových sazeb (ty dosáhly svého minima na konci 3. čtvrtletí 2005), růstu příjmů domácností, nejistoty ohledně budoucího vývoje na trhu s nájemními byty a snahy poptávajících realizovat koupi nemovitosti před očekávaným zvýšením sazby daně z přidané hodnoty na stavební práce na bydlení („předzásobení“ klientů hypotečních bank v průběhu roku 2007). Výrazně se rozšířila nabídka produktů na hypotečním trhu – neúčelové hypoteční úvěry (tzv. americké hypotéky) se staly součástí produktového portfolia většiny poskytovatelů hypotečních úvěrů, stejně jako hypoteční úvěry poskytované na 100 % obvyklé ceny zastavené nemovitosti. V nabídkách poskytovatelů hypotečních úvěrů se objevily rovněž produkty typu „flexibilní hypotéka“, tj. hypoteční úvěry s možností úprav výše splátek v průběhu doby splácení, s možností přerušení (odložení) splácení apod. Spektrum poskytovatelů hypotečních úvěrů bylo poznamenáno začleněním Živnostenské banky a HVB Bank pod společnou „značku“ UniCredit Bank. Počet poskytovatelů hypotečních úvěrů se mezi roky 2004 a 2007 rozrostl (nově poskytují hypoteční úvěry např. Volksbank ČR, Poštovní spořitelna, mBank a další), jejich přesný počet je však jen obtížně zjistitelný, protože ČNB nerozlišuje mezi bankami poskytujícími hypoteční úvěry a ostatními bankami. Rovněž Česká bankovní asociace (ČBA) ve svých přehledech o počtu a objemu poskytnutých hypotečních úvěrů nové poskytovatele (jejichž podíl na trhu je pravděpodobně mizivý) neeviduje.

V grafu 1 je uveden vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům, podnikatelským subjektům a municipalitám v jednotlivých letech 2002–2007. Celkový počet poskytnutých hypotečních úvěrů se v roce 2007 zvýšil o 24 % v porovnání s rokem 2006. Z grafu 1 je patrné, že drtivou většinu poskytnutých úvěrů představují hypoteční úvěry poskytnuté občanům. Smluvní jistina poskytnutých hypotečních úvěrů (graf 2) se v porovnání s rokem 2006 zvýšila o 31 % (smluvní jistina nově poskytnutých úvě-

rů občanům o 41 %, podnikatelským subjektům pouze o 5 % a smluvní jistina nově poskytnutých úvěrů municipalitám se trvale snižuje – v roce 2007 činila pouze 67 % stavu roku 2006). Ve sledovaném období přitom nešlo o rekordní nárůst, ten bylo možno zaznamenat mezi roky 2002 a 2003, kdy se smluvní jistina všech poskytnutých úvěrů zvýšila o 61 %. Z grafu 3 je zřejmé, že nejstrměji v období 2000–2007 rostl kumulativní objem úvěrů poskytnutých občanům, zatímco objem úvěrů poskytnutých municipalitám v podstatě stagnoval. V grafu 4 je znázorněn vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů se státní podporou a celkový objem hypotečních úvěrů poskytnutých občanům.

V grafu 5 jsou uvedeny průměrné úrokové sazby z nově poskytnutých úvěrů v období leden 2003–březen 2008 (resp. leden 2004–únor 2008) podle Fincentrum Hypoindexu (průměrné úrokové sazby bank participujících na projektu vážené objemy poskytnutých úvěrů bez rozlišení fixace úrokové sazby) a pro srovnání rovněž průměrné úrokové sazby poskytnutých bankami domácnostem a NISD na nákup bytových nemovitostí (nové obchody) podle České národní banky (ČNB). Z grafu je patrné, že průměrné úrokové sazby se v závislosti na zdroji poměrně výrazně liší, v některých obdobích činí rozdíl téměř 1 procentní bod. Rovněž je patrné, že po většinu sledovaného období byly průměrné sazby vykazované ČNB vyšší než průměrné sazby Fincentrum Hypoindexu; počínaje srpnem 2007 se však situace obrátila. Důvodem, který patrně souvisí se způsobem sběru a metodikou vykazování dat, může být nastoupený trend „jednotných“ úrokových sazeb bez ohledu na délku fixace.

V grafu 6 je znázorněn trend vývoje podílu ohrožených (nesplácením) úvěrů poskytnutých obyvatelstvu na bydlení v období 2002–2006 (dle Zprávy o finanční stabilitě ČNB z roku 2006). Z grafu je patrné, že podíl ohrožených úvěrů na bydlení se v uvedeném období výrazněji neměnil, zejména pokud jde o úvěry zajištěné zástavním právem k nemovitosti (podle údajů ČNB cca 64 % úvěrů), u nichž se pohyboval stabilně těsně pod hodnotou 1,5 % poskytnutých úvěrů. Z grafu je rovněž zřejmé, že podíl ohrožených úvěrů na bydlení, které nejsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti, byl stabilně vyšší zhruba o 1 procentní bod. Podle údajů ČNB (Zpráva o finanční stabilitě 2006) jsou hypoteční úvěry zajištěné zástavním právem k nemovitosti méně rizikové nejen z důvodu existence samotné zástavy, ale rovněž s ohledem na prozatím konzervativní přístup bank při poskytování hypotečních úvěrů, který se projevuje v nízké

průměrné hodnotě ukazatele *loan-to-value ratio* (*LTV*). Hodnota *LTV* u hypotečních úvěrů obyvatelstvu na bydlení podle ČNB oscilovala mezi 45 % a 65 %, průměr za celý sektor dosáhl na konci roku 2006 pouze 53 % (55 % na konci roku 2005).

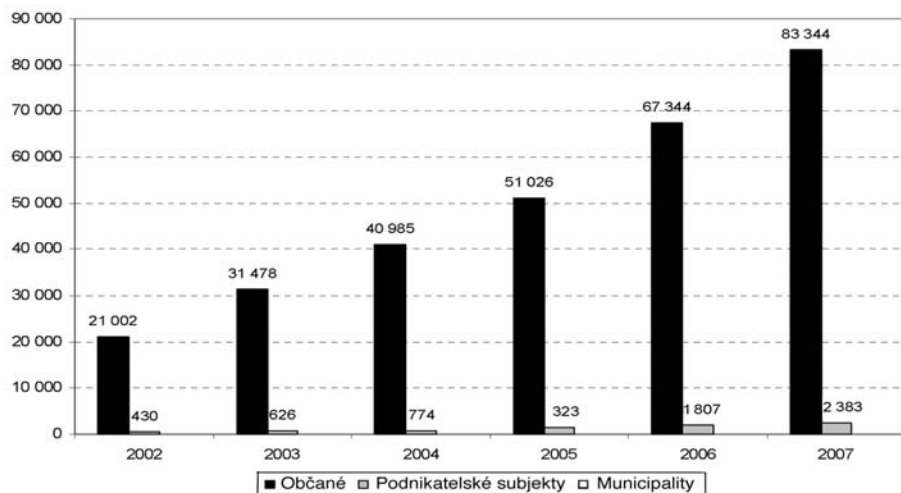
Grafy 7–12 uvádí srovnání tržních podílů bankovních ústavů poskytujících hypoteční úvěry v České republice: Komerční banky (KB), České spořitelny (ČS), UniCredit Bank, Hypoteční banky (HB), Československé obchodní banky (ČSOB), GE Money Bank (GE), Raiffeisenbank (RFB), Wüstenrot – hypoteční banky (Wüstenrot) a E-Banky. Z hlediska výše smluvní jistiny všech poskytnutých hypotečních úvěrů v průběhu roku 2007 zůstala i nadále vedoucím hráčem na trhu ČS následovaná HB a KB. Dominantní postavení měla ČS zejména v oblasti úvěrů poskytovaných obcím a podnikatelským subjektům (objem hypotečních úvěrů poskytnutých obcím a podnikatelským subjektům je však relativně zanedbatelný v porovnání s objemem úvěrů poskytnutých občanům, jak bylo ukázáno v grafu 3). Z hlediska výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů občanům pozice ČS v roce 2007 v porovnání s rokem 2004 oslabil (zhruba o 7 procentních bodů), obdobně tak i tržní podíl KB (o necelé 3 procentní body). Naopak svou pozici na trhu z hlediska hodnoty výše uvedeného ukazatele posílila HB (o více než 4 procentní body) a výrazně rovněž Raiffeisenbank (o bezmála 10 procentních bodů). Z grafu 9 je patrné, že z hlediska průměrné výše smluvní jistiny poskytnutého hypotečního úvěru v roce 2007 daleko za sebou ostatní konkurenty nechává UniCredit Bank, jejíž pozice na trhu dle objemu poskytnutých úvěrů není

zdaleka tak významná; banka se však soustředí zejména na poskytování úvěrů podnikatelským subjektům.

Graf 13 ukazuje, že v letech 2006 a 2007 se překvapivě zvýšil (v porovnání s předchozími roky) podíl hypotečních úvěrů určených na bydlení, které tvořily čtyři pětiny z celkového objemu všech poskytnutých úvěrů v roce 2007 (o 6–7 procentních bodů více než v roce 2005). Z grafu 14 je patrné, že od roku 2002 stabilně roste smluvní jistina hypotečních úvěrů poskytnutých na koupi vlastního domu/bytu. V letech 2004–2006 se rovněž zvyšoval podíl úvěrů poskytnutých na výstavbu, v roce 2007 však došlo k poklesu v zastoupení smluvní jistiny hypotečních úvěrů poskytnutých na výstavbu na celkové smluvní jistině poskytnutých hypotečních úvěrů.

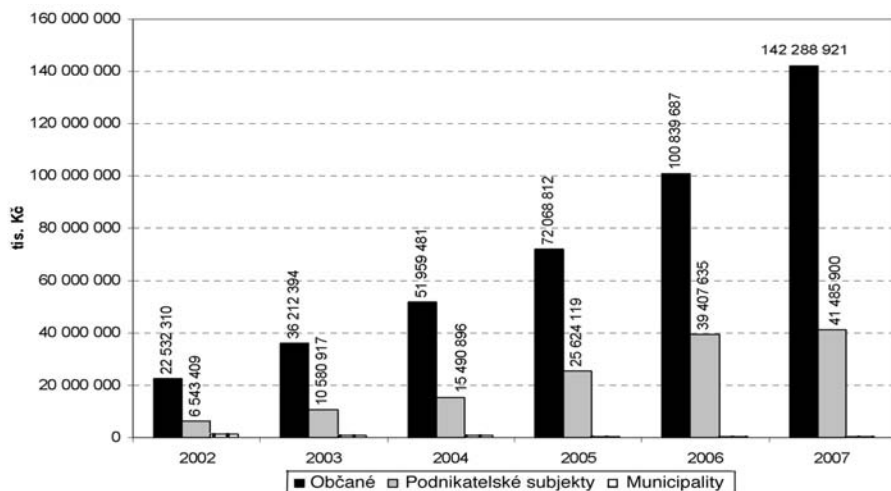
Tabulka 1 uvádí údaje o počtu, objemu a průměrné výši poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v regionálním členění v letech 2002, 2003, 2004 a 2007. Z tabulky je zřejmé, že v roce 2007 došlo v porovnání s rokem 2004 k největšímu nárůstu v počtu poskytnutých úvěrů občanům v Jihomoravském kraji, z hlediska objemu poskytnutých úvěrů občanům bylo možno zaznamenat nejvyšší nárůst v Praze. Na dalších místech se z hlediska nárůstu objemu poskytnutých úvěrů občanům mezi roky 2004 a 2007 „umístily“ Vysočina, Pardubický a Jihočeský kraj. Průměrná výše hypotečního úvěru vzrostla mezi roky 2004 a 2007 nejvíce v Praze.

Graf 1: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů občanům, podnikatelským subjektům a municipalitám za jednotlivé roky v období 2002–2007



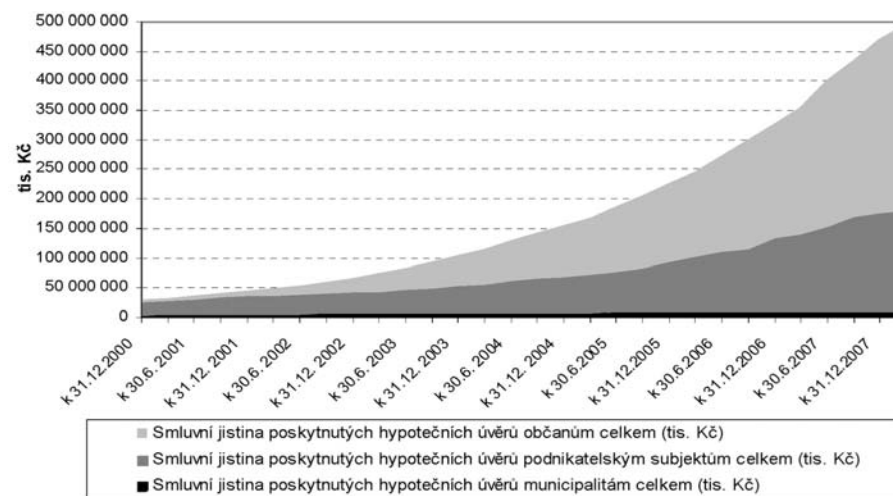
Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Česká bankovní asociace.

Graf 2: Smluvní jistina poskytnutých hypotečních úvěrů občanům, podnikatelským subjektům a municipalitám za jednotlivé roky v období 2002–2007



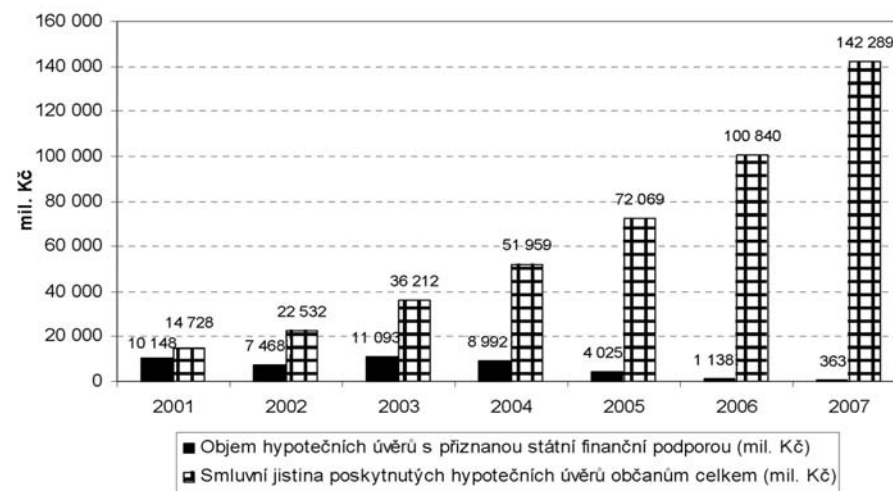
Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Česká bankovní asociace.

Graf 3: Smluvní jistina poskytnutých hypotečních úvěrů občanům, podnik. subjektům a municipalitám kumulovaně za 4. čtvrtletí 2000–1. čtvrtletí 2008



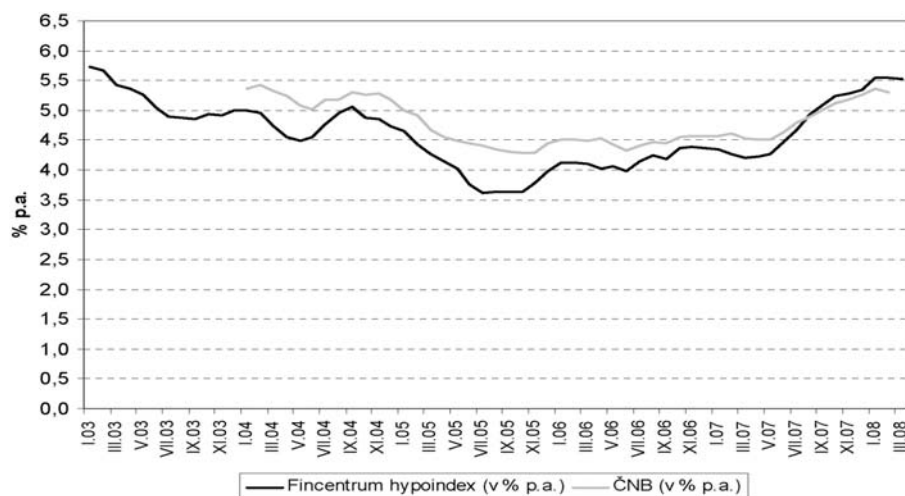
Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, Česká bankovní asociace.

Graf 4: Objem hypotečních úvěrů se státní podporou a smluvní jistina hypotečních úvěrů poskytnutých občanům celkem v letech 2001–2007



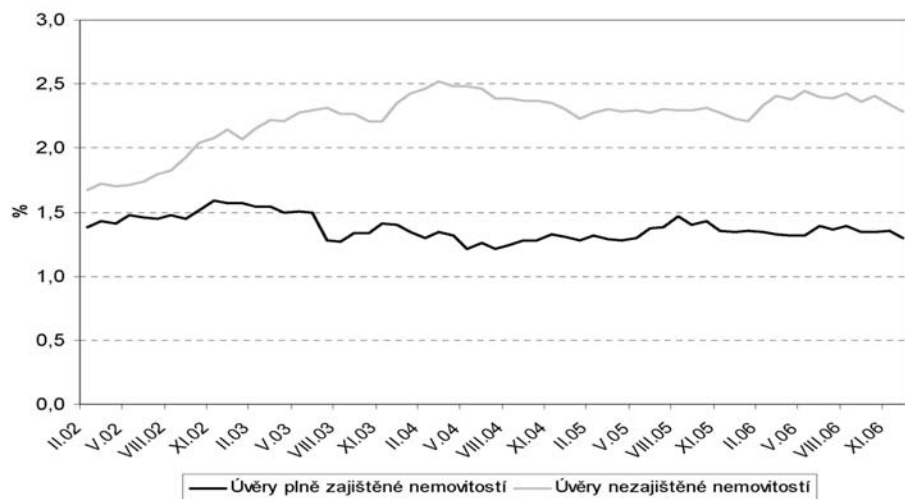
Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj.

Graf 5: Průměrné úrokové sazby z nově poskytnutých hypotečních úvěrů fyzickým osobám (resp. domácnostem + NISD) na bydlení za leden 2003–březen 2008



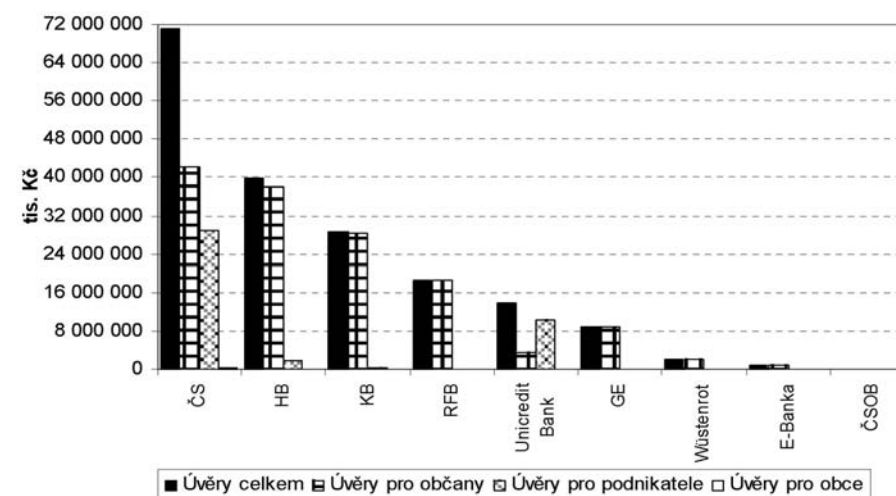
Zdroj: Fincentrum Hypoindex, Česká národní banka (systém ARAD).

Graf 6: Ohrožené úvěry obyvatelstvu na bydlení (2002–2006)



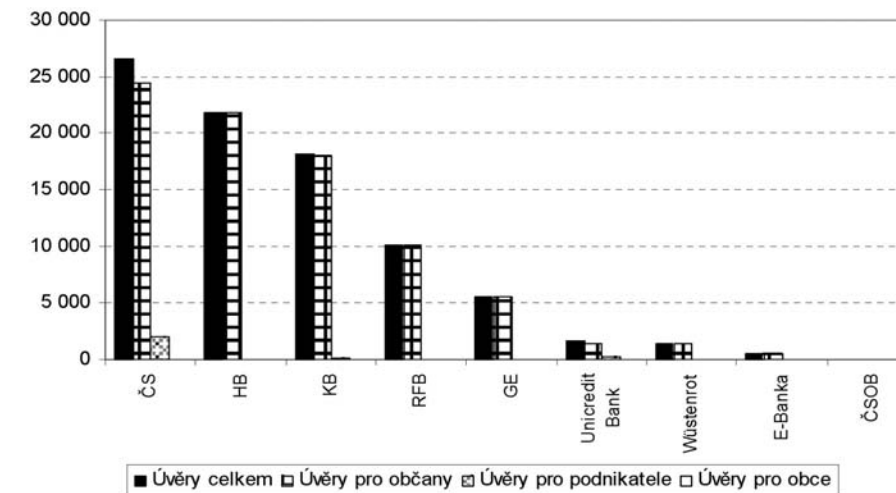
Zdroj: ČNB – Zpráva o finanční stabilitě 2006. http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2006/index.html

Graf 7: Smluvní jistina všech poskytnutých hypotečních úvěrů za rok 2007 dle bank (v tis. Kč)



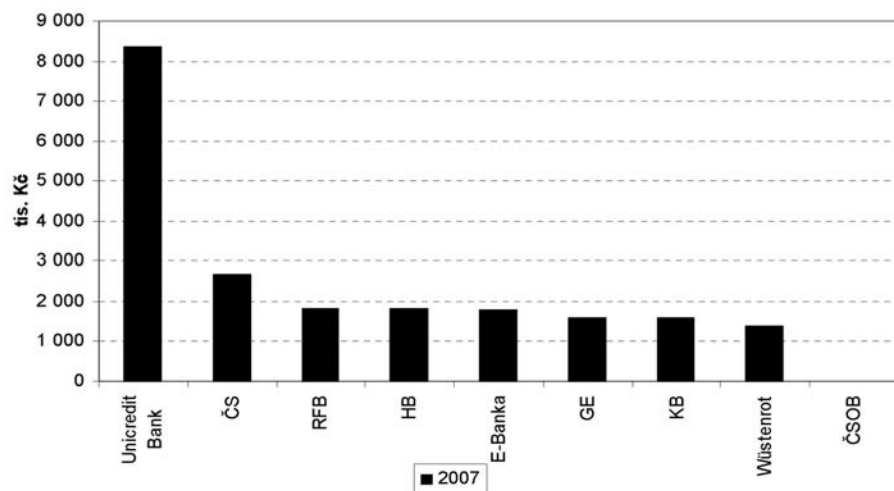
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 8: Počet poskytnutých úvěrů za rok 2007 dle bank



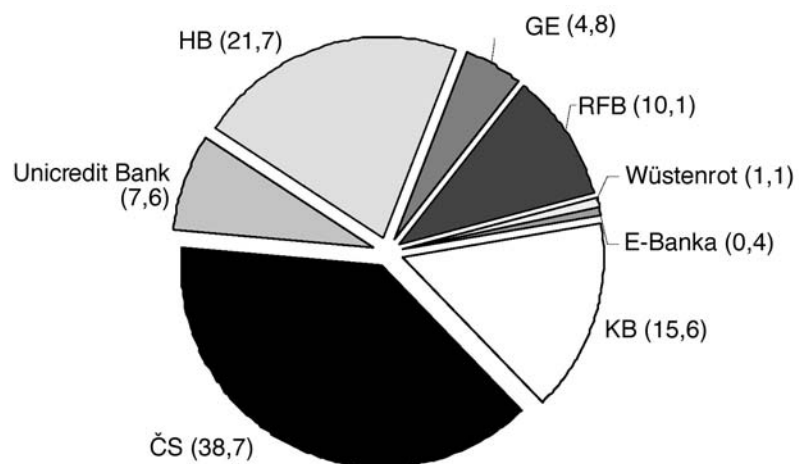
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 9: Průměrná výše smluvní jistiny hypotečních úvěrů poskytnutých v roce 2007 dle bank



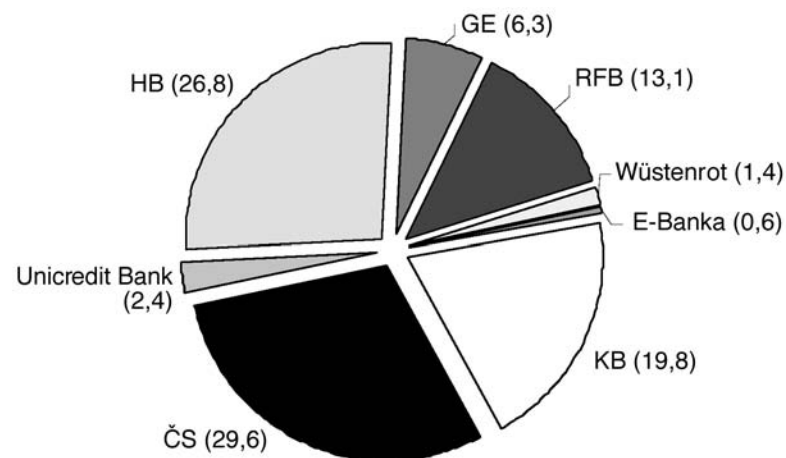
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 10: Podíl na trhu dle výše smluvní jistiny všech poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2007



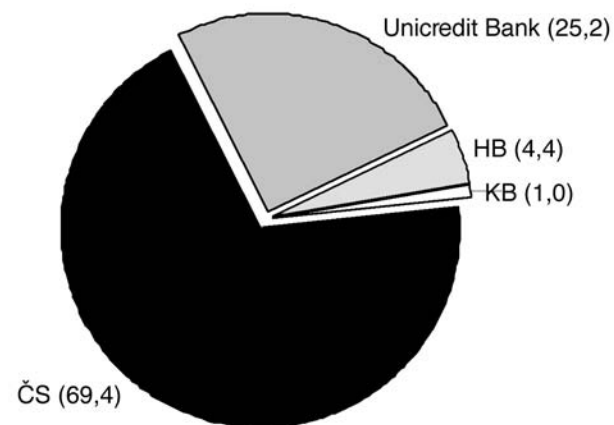
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 11: Podíl na trhu dle výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v roce 2007



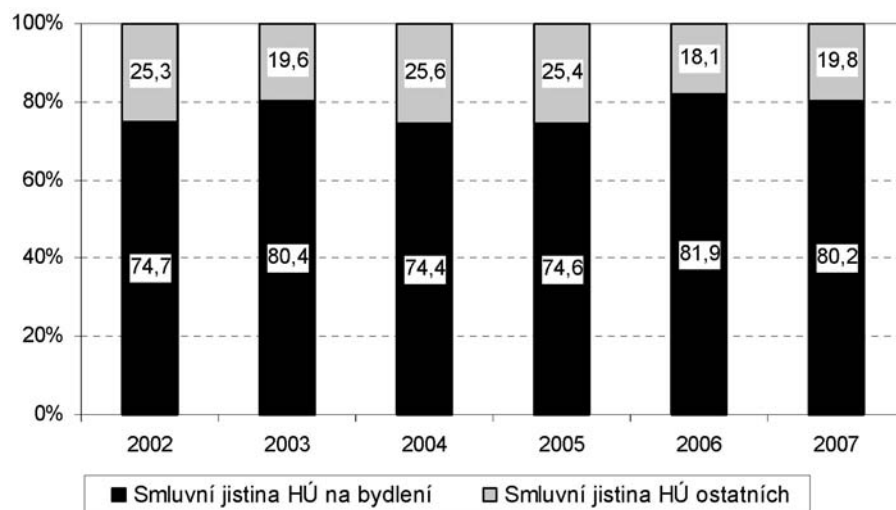
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 12: Podíl na trhu dle výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů podnikatelům v roce 2007



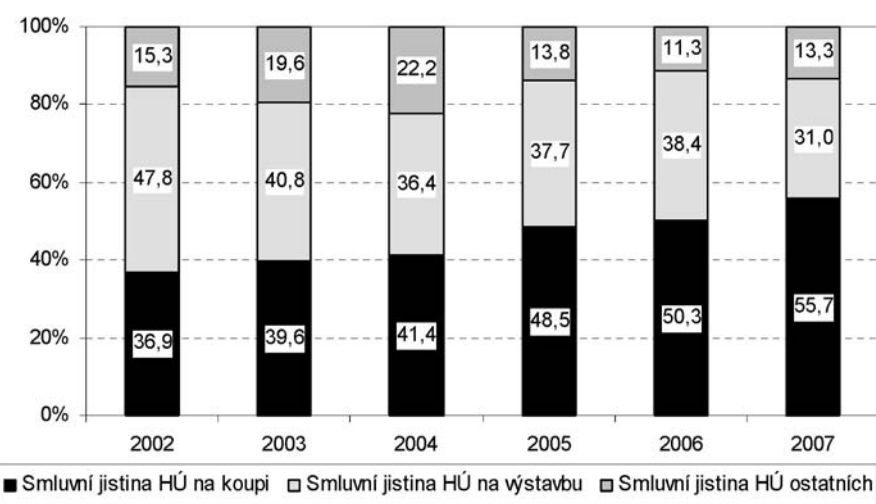
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 13: Podíl celkové výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů dle objektu úvěru v letech 2002–2007



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, Česká bankovní asociace.

Graf 14: Podíl celkové výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů dle účelu úvěru v letech 2002–2007



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, Česká bankovní asociace.

Tabulka 1: Poskytnuté hypoteční úvěry pro občany podle krajů v letech 2002–2004 a 2007

Kraj	Počet hypotečních úvěrů celkem (ks)					Smluvní jistina celkem (tis. Kč)					Průměrná výše hypotéky (tis. Kč)				
	2002	2003	2004	2007	Index 2007/2004	2002	2003	2004	2007	Index 2007/2004	2002	2003	2004	2007	Index 2007/2004
Praha	4 761	7 827	10 960	24 528	2,24	6 918 498	11 874 972	17 815 853	87 548 161	4,91	1 453	1 517	1 626	3 569	2,20
Středočeský	1 739	2 722	3 210	5 191	1,62	1 906 741	3 368 150	4 397 203	8 631 905	1,96	1 096	1 237	1 370	1 663	1,21
Jihočeský	1 366	2 114	2 514	5 196	2,07	1 328 048	2 233 414	2 875 591	9 147 904	3,18	972	1 056	1 144	1 761	1,54
Plzeňský	1 223	1 820	2 521	5 013	1,99	1 070 586	1 847 467	2 820 556	7 835 349	2,78	875	1 015	1 119	1 563	1,40
Karlovarský	496	892	1 266	2 817	2,23	491 868	891 573	1 327 422	3 800 307	2,86	992	1 000	1 049	1 349	1,29
Ústecký	1 051	1 493	1 991	3 916	1,97	1 024 794	1 424 255	2 117 512	5 483 005	2,59	975	954	1 064	1 400	1,32
Liberecký	1 147	1 168	1 563	3 124	2,00	1 137 486	1 224 168	1 837 515	5 158 808	2,81	992	1 048	1 176	1 651	1,40
Královéhradecký	1 615	2 354	2 949	5 294	1,80	1 371 927	2 241 015	3 122 923	7 799 429	2,50	849	952	1 059	1 473	1,39
Pardubický	1 166	1 689	2 039	4 605	2,26	992 673	1 571 797	2 226 483	7 547 422	3,39	851	931	1 092	1 639	1,50
Vysočina	708	1 162	1 350	2 983	2,21	611 791	979 615	1 268 448	4 400 654	3,47	864	843	940	1 475	1,57
Jihomoravský	1 979	2 837	3 717	8 690	2,34	2 111 872	3 121 606	4 655 804	14 807 680	3,18	1 067	1 100	1 253	1 704	1,36
Zlínský	1 103	1 559	1 863	3 435	1,84	961 465	1 464 017	1 893 872	4 955 123	2,62	872	939	1 017	1 443	1,42
Olomoucký	1 151	1 474	2 033	4 431	2,18	1 081 796	1 478 284	2 121 746	6 414 972	3,02	940	1 003	1 044	1 448	1,39
Moravskoslezský	1 497	2 367	3 009	6 534	2,17	1 522 765	2 492 061	3 478 553	10 522 230	3,02	1 017	1 053	1 156	1 610	1,39

Zdroj: Česká bankovní asociace, Ministerstvo pro místní rozvoj.