

Efektivita systému financování vlastnického bydlení v ČR

V předchozích kapitolách bylo popsáno, jak fungují nástroje financování vlastnického bydlení založené na tržních principech (hypoteční úvěry, stavební spoření a obdobné produkty poskytované finančními institucemi operujícími v tržních podmínkách) ve vyspělých zemích EU a ve vybraných zemích střední a východní Evropy. Prezentovány byly rovněž výsledky některých studií, které se věnovaly měření efektivity fungování těchto nástrojů. S využitím poznatků prezentovaných v předchozích kapitolách se nyní pokusíme analyzovat efektivitu dvou nejdůležitějších nástrojů financování vlastnického bydlení v ČR – hypotečního úvěrování a stavebního spoření.

Postoje obyvatel ČR k tržním nástrojům financování vlastnického bydlení

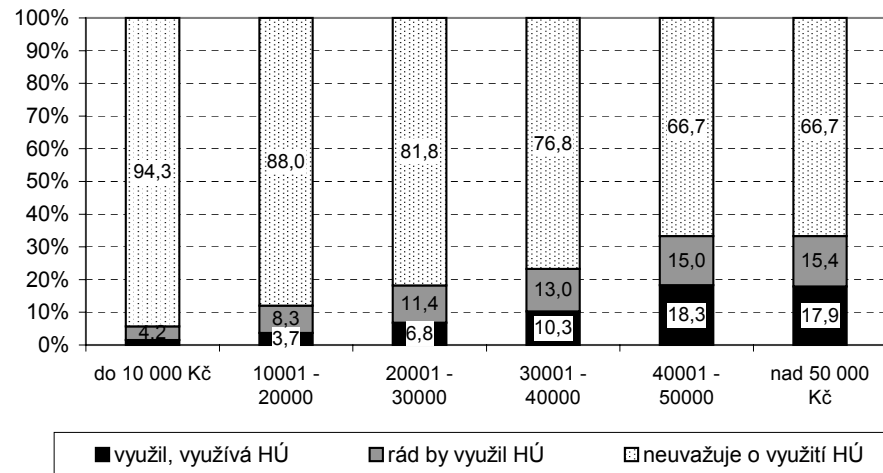
Z předchozích kapitol je zřejmé, že míra využití výše zmíněných tržních nástrojů financování vlastnického bydlení, která je na národní úrovni měřena obvykle ukazatelem podílu nesplacených hypotečních úvěrů (či obecně úvěrů na financování bydlení) na HDP (*outstanding mortgage debt*), je v zemích střední a východní Evropy (SVE) v průměru nižší, než ve starých členských zemích EU. Do určité míry se jedná o přirozený jev s ohledem na dobu, po jakou byly tyto nástroje využívány a zdokonařovány ve vyspělých zemích v porovnání s transformujícími se ekonomikami SVE. Na jejich relativně pomalém rozšiřování v zemích SVE se podepsaly rovněž nepříznivé ekonomické podmínky (vysoké úrokové sazby a míra inflace, volatilní hospodářský růst, relativně nízké reálné příjmy, růst nezaměstnanosti) v 90. letech minulého století. Nabízí se však otázka, zda existují některé další specifické bariéry, zejména sociálně-kulturní povahy, které by bránily jejich rozšíření, například nakolik se v myšlení lidí stále projevují obavy a negativní konotace spojené s „životem na dluh“.

Relevantní odpověď by bylo možno získat porovnáním postojů obyvatel ze zemí s rozvinutým hypotečním trhem (jako je například Velká Británie, Nizozemí) s postoji obyvatel ze zemí SVE. Bohužel nemáme k dispozici informace o tom, že by komparativní výzkum podobného typu byl realizován. Přínosné by bylo rovněž zhodnotit alespoň vývoj postojů české populace k problematice zadlužování domácností v průběhu 90. let, zejména v oblasti bydlení, ale ani v tomto případě neexistují

pravidelně opakovaná postojová šetření, která by podobné analýzy umožňovala. Jediným použitelným datovým zdrojem je šetření *Postoje k bydlení v ČR 2001*, které bylo realizováno týmem socioekonomie bydlení Sociologického ústavu AV ČR na přelomu června a července 2001. Jednalo se o kvótní postojové šetření na vzorku 3 564 respondentů starších 18 let z celé ČR. Kvótní znaky zahrnovaly pohlaví, věk, vzdělání, velikost místa bydliště a částečně i právní důvod užívání domu/bytu respondenta.

V rámci výzkumu byli respondenti mimo jiné dotazováni, zda využívají nebo by rádi využili hypoteční úvěr k pořízení nemovitosti do vlastnictví. **Z celkového počtu respondentů, kteří na otázku odpověděli (3 220 osob), 5 % uvedlo, že hypoteční úvěr již využilo nebo využívá, 9,2 % uvedlo, že by jej rádi využili, a téměř 86 % respondentů o využití hypotečního úvěru neuvažovalo. Podle očekávání se významné rozdíly v názorech na využití hypotečního úvěru projeví mezi respondenty různého věku.** Zatímco hypoteční úvěry využily v minulosti nebo aktuálně využívají zejména osoby ve středním věku (35 – 44 let), mezi těmi, kdo by hypoteční úvěr rádi využili, převažují mladí lidé ve věku 18 – 34 let. **Významnou roli v názorech respondentů ohledně využití hypotečního úvěru hrál rovněž právní důvod užívání bytu.** Hypoteční úvěr využili nebo využívají logicky nejčastěji vlastníci a spoluvlastníci rodinných domů. Hypoteční úvěr by rádi v budoucnu využili zejména nájemníci v bytech soukromých pronajímatelů a členové jejich domácností, osoby, které v době konání výzkumu žily v podnájmu a jiných dočasných formách ubytování, ale i členové domácností vlastníků rodinných domů. **Názory respondentů na využití hypotečního úvěru se významně lišily rovněž s ohledem na jejich příjmy (resp. příjmy jejich domácností).** Hypoteční úvěry využili nebo využívají nejčastěji respondenti z domácností, jejichž celkový měsíční čistý příjem je vyšší než 40 000 Kč. Mezi respondenty, kteří by hypoteční úvěr rádi využili, jsou vedle nejbohatších českých domácností významně zastoupeny i domácnosti s měsíčními čistými příjmy mezi 20 000 a 40 000 Kč. Mezi respondenty, kteří o využití hypotečního úvěru neuvažují, jednoznačně dominují osoby žijící v domácnostech s měsíčním čistým příjmem do 20 000 Kč. Významnost příjmu jako dominantního faktoru ovlivňujícího výpovědi respondentů o využití hypotečního úvěru v zásadě potvrdila i logistická regrese a podrobnější třídění vyššího stupně (při kontrole věku a vzdělání).

Graf 1: Názory na využití hypotečního úvěru podle příjmové situace respondentovy domácnosti



Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N=2 786. Pearson Chi-Square = 104,636 (Sig. = 0,000).

Respondenti, kteří uvedli, že by hypoteční úvěr rádi v budoucnu využili, byli dále tázáni, nakolik je pro ně dostupný, finančně únosný. Z respondentů, kteří na tuto otázku odpověděli, 56 % uvedlo, že hypoteční úvěr je pro ně nedostupný, finančně neúnosný, zbývajících 44 % bylo opačného názoru. Drtivá většina respondentů (87 %), kteří o využití hypotečního úvěru vůbec neuvažovali, uvedla, že je pro ně hypoteční úvěr nedostupný, finančně neúnosný. Mezi respondenty, kteří uvedli, že by hypoteční úvěr rádi využili, ale že je pro ně nedostupný, finančně neúnosný, dominují mladí lidé ve věku do 24 let s relativně nízkými příjmy. Souvislost mezi vzděláním respondentů, kteří by hypoteční úvěr rádi využili, a názorem na jeho dostupnost, byla statisticky nevýznamná.

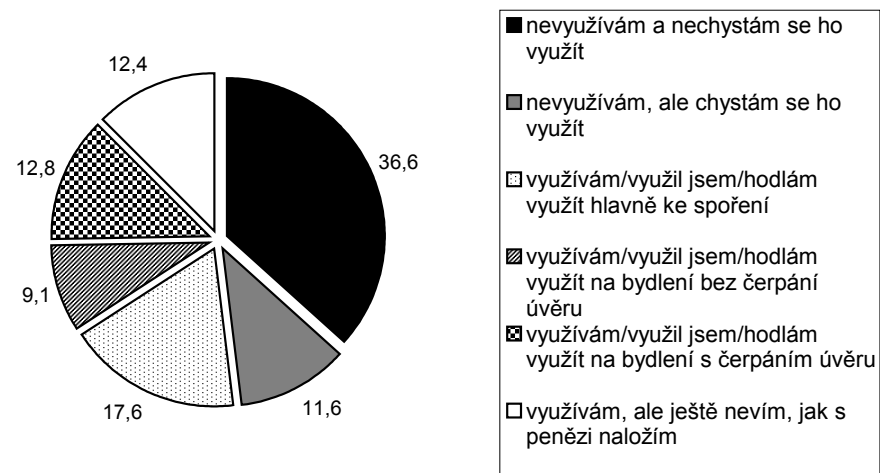
Z výše uvedených informací se na první pohled zdá, že příčinou méně rozšířeného využívání hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření v českém prostředí oproti úrovni jeho využívání ve vyspělých zemích jsou pouze ekonomické důvody (finanční nedostupnost hypotečních úvěrů), nicméně podíl osob, které v šetření *Postoje k bydlení v ČR 2001* uvedly, že o využití hypotečního úvěru neuvažují, je výz-

namný i mezi respondenty s relativně vysokými příjmy. Lze tedy formulovat hypotézu: jestliže mezi respondenty, kteří by z hlediska svých příjmů s největší pravděpodobností „dosáhli“ na úvěr pro pořízení vlastního bydlení (měsíční celkové čisté příjmy jejich domácnosti jsou vyšší než 20 000 Kč) a současně aktuálně nejsou vlastníky nemovitosti (případně spoluvlastníky nebo manželkami/manžely vlastníků nebo spoluvlastníků) a jejich věk je nižší než 55 let, bude relativně vysoký podíl těch, kteří o využití hypotečního úvěru neuvažují, pak zřejmě významnou roli při rozhodování respondentů o pořízení vlastnického bydlení hrají i jiné než ekonomické faktory. Výše uvedené předpoklady (příjem, právní důvod užívání a věk) splňovalo 9 % dotázaných, z nichž více než tři čtvrtiny o využití hypotečního úvěru neuvažovaly. **Z uvedeného je patrné, že ekonomické faktory nejsou zdaleka jediným a možná ani hlavním důvodem, proč řada lidí neuvažuje o využití hypotečního úvěru.**

Graf 2 poskytuje základní informace o využití stavebního spoření v roce 2001. Překvapivě velká část (téměř 37 %) z těch, kteří na otázku odpověděli, uvedla, že stavební spoření nevyužívá a nechystá se ho využít. Pouze o něco více než pětina respondentů (21,9 %) využila/využívá/využije prostředky ze stavebního spoření na bydlení. Jen nepatrně menší podíl respondentů (17,6 %) využila/využívá/využije stavební spoření pouze pro účely spoření. Stavební spoření nevyužívali, ani se nechystali využít zejména respondenti ve věku nad 55 let, naopak mezi těmi, kdo stavební spoření doposud nevyužívali, ale chystali se využít, byli relativně nejčastěji zastoupeni mladí lidé z věkové kategorie 18 – 24 let. Ke spoření využívali stavební spoření především respondenti z věkové kategorie 35 – 44 let, na bydlení prostředky ze stavebního spoření (ať už pouze ve formě úspor nebo i úvěru) využívali zejména lidé ve věku 25 – 34 let. Stavební spoření nevyužívali, a ani se nechystali využít, zejména lidé se základním vzděláním, ke spoření jej využívali zejména lidé se středním vzděláním (zakončeným maturitou i bez maturity). Prostředky získané formou stavebního spoření použili nebo se chystali použít na bydlení zejména vysokoškoláci a lidé se středním vzděláním. Kromě toho lze říci, že stavební spoření využívali ke spoření ve zvýšené míře lidé z domácností s celkovým čistým měsíčním příjmem 30 001 – 40 000 Kč a 20 001 – 30 000 Kč, na bydlení hodlali uspořené prostředky (případně včetně úvěru) použít nejčastěji respondenti z domácností s příjmy 40 001 – 50 000 Kč. **Lze tedy konstatovat, že lidé s nejnižšími příjmy stavební spoření v roce 2001 spíše nevyužívali (resp. v mnohem menší míře než bohatší část populace), ke**

zlepšení své bytové situace jej využívala nejvíce nejbohatší část české společnosti. Skutečnost, že ke zlepšení bytové situace využívali stavební spoření zejména respondenti s vyššími příjmy, zřejmě souvisí s faktem, že stavební spoření v mnoha případech slouží jako doplňkový zdroj k pořízení vlastnického bydlení.

Graf 2: Využití stavebního spoření v roce 2001



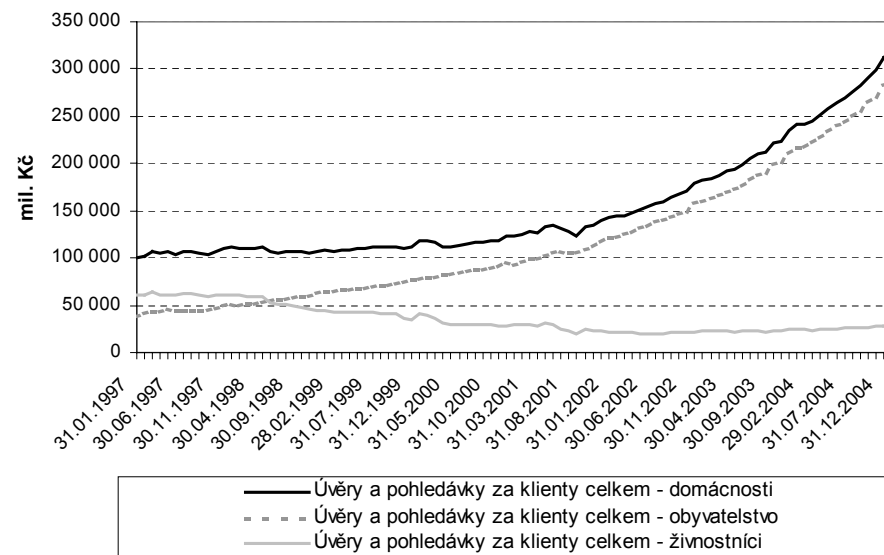
Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N=3 466.

Vývoj zadlužení českých domácností v kontextu EU

Z údajů v grafu 3 je zřejmé, že k významnějšímu růstu zadlužování českých domácností začalo docházet zhruba od počátku roku 2000 (tedy po skončení ekonomické krize v letech 1997-1998). Jestliže průměrný meziroční nárůst objemu nesplacených úvěrů domácností v roce 1997 činil pouze 1,13 %, v roce 2000 již 5,45 % a v roce 2004 dokonce 31,9 %. Z grafu je rovněž patrné, že na růstu zadlužení domácností se podílel především růst úvěrů obyvatelstva, zatímco objem nesplacených úvěrů poskytnutých živnostníkům klesal. Pašaličová a Stiller (2004, 522) uvádějí, že „tento vývoj byl ovlivňován obezřetnou úvěrovou politikou bank jako reakcí na růst zadluženosti tohoto subsektoru a na negativní vývoj klasifikovaných úvěrů v minu-

losti. Dluhové financování domácností mělo příznivý dopad na ekonomický růst. Podíl úvěrů domácnostem na hrubém domácím produktu se od roku 1998 zvýšil o 2,8 procentního bodu na 8,6 % v 1. pololetí 2003.“

Graf 3: Vývoj výše a struktury nesplacených úvěrů poskytnutých českým domácnostem v letech 1997-2005



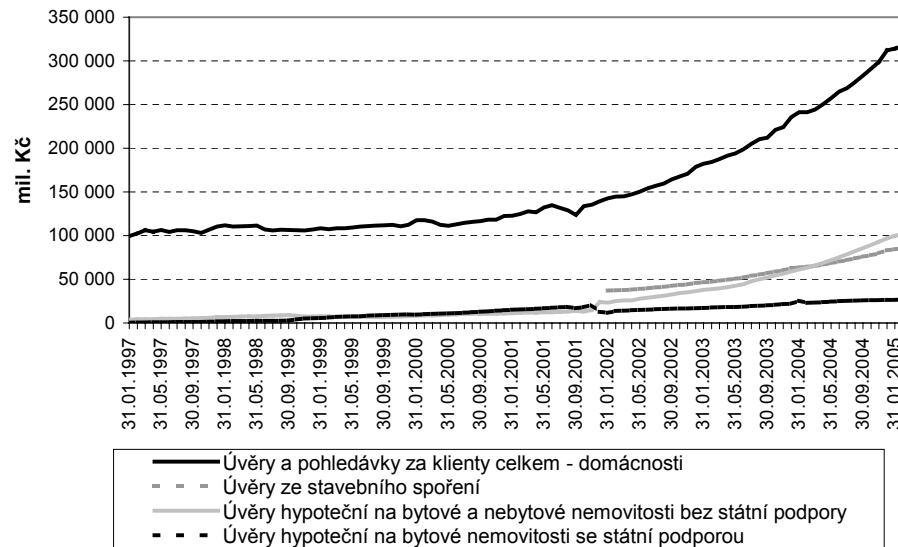
Zdroj: ČNB (*systém časových řad ARAD, klientské úvěry (včetně ČNB), domácnosti celkem (rezidenti) v Kč a cizích měnách*).

Poznámka: v grafu jsou uvedeny hodnoty konečných zůstatků úvěrových účtů klientů bank ke konci měsíce, tj. počáteční zůstatky plus čerpání nových úvěrů minus splátky dříve poskytnutých úvěrů. Zahrnují nekategorizované, standardní a klasifikované úvěry a ostatní pohledávky za klienty a úvěry poskytnuté vládním institucím (na rozpočtové i mimorozpočtové hospodaření). Sektor domácností zahrnuje podle metodiky ČNB obyvatelstvo (zaměstnanci, příjemci důchodu z vlastnictví, příjemci dávek důchodového zabezpečení, příjemci ostatních transferových důchodů a ostatní domácnosti) a živnostníky (zaměstnavatelé, ostatní OSVČ).

K většímu nárůstu zadlužování českých domácností docházelo zejména v důsledku růstu objemu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů (viz graf 4). Jestliže na konci ledna 1997 tvořil podíl nesplacených hypotečních úvěrů poskytnutých domácnostem (tj. hypotečních úvěrů na bytové nemovitosti se státní podporou

a hypotečních úvěrů na bytové a nebytové nemovitosti bez státní podpory) pouze 4,4 % z celkového objemu nesplacených úvěrů a pohledávek bank za domácnostmi, na konci února 2005 činil odpovídající podíl (avšak již při zahrnutí nesplacených úvěrů ze stavebního spoření) plných 67,4 %. Významně se zvýšil rovněž podíl spotřebitelských úvěrů – jejich zastoupení na celkovém objemu nesplacených úvěrů a pohledávek bank za domácnostmi v lednu 1997 činilo pouhých 2,9 %, na konci února 2005 pak 21,7 % (zastoupení spotřebitelských úvěrů na celkovém objemu úvěrů a pohledávek však dosáhlo ve sledovaném období maxima v únoru 2003 při 29,4 %).

Graf 4: Vývoj výše a struktury nesplacených úvěrů poskytnutých českým domácnostem v letech 1997-2005 podle typu úvěru

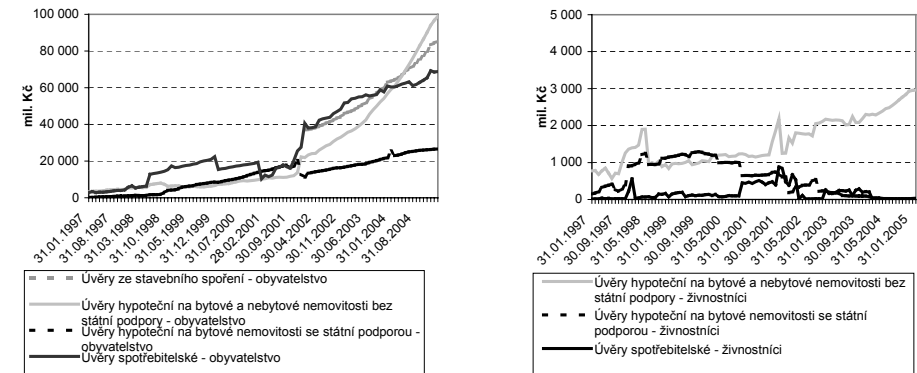


Zdroj: ČNB (systém časových řad ARAD, klientské úvěry (včetně ČNB), domácnosti celkem (rezidenti) v Kč a cizích měnách).

Poznámka: v grafu jsou uvedeny hodnoty konečných zůstatků úvěrových účtů klientů bank ke konci měsíce, tj. počáteční zůstatky plus čerpání nových úvěrů minus splátky dříve poskytnutých úvěrů. Zahrnují nekategorizované, standardní a klasifikované úvěry a ostatní pohledávky za klienty a úvěry poskytnuté vládním institucím (na rozpočtové i mimorozpočtové hospodaření). Sektor domácností zahrnuje podle metodiky ČNB obyvatelstvo (zaměstnanci, příjemci důchodu z vlastnictví, příjemci dávek důchodového zabezpečení, příjemci ostatních transferových důchodů a ostatní domácnosti) a živnostníky (zaměstnavatelé, ostatní OSVČ).

Z grafu 5 je patrné, že od roku 1997 rostly všechny typy úvěrů obyvatelstva. V období 2002-2005 nejrazantněji (dle průměrného ročního přírůstku zůstatků na úvěrových účtech bank) rostly hypoteční úvěry bez státní podpory následované spotřebitelskými úvěry a úvěry ze stavebního spoření. Zůstatky na úvěrových účtech živnostníků se od roku 1998 snižovaly, snižoval se zejména objem spotřebitelských úvěrů a hypotečních úvěrů na bytové nemovitosti se státní podporou poskytnutých živnostníkům.⁴³ Naopak mírně rostl objem hypotečních úvěrů na bytové a nebytové nemovitosti bez státní podpory.

Graf 5: Vývoj výše nesplacených úvěrů na bydlení a spotřebitelských úvěrů v letech 1997-2005



Zdroj: ČNB (systém časových řad ARAD).

I přes výše dokumentovaný prudký růst objemu zůstatků na úvěrových účtech domácností u bank v ČR v posledních letech zadluženost domácností stále nedosahuje průměrné úrovně v zemích EU (viz tabulka 1). Z tabulky je patrné, že podíl úvěrů domácnostem na nemovitosti k celkovým nesplaceným úvěrům poskytnutým domácnostem vzrostl v ČR téměř na dvojnásobek, nicméně stále nedosahuje průměru EU. Důvodem může být mimo jiné skutečnost, že hypoteční úvěry v ČR

⁴³ Úroková dotace k hypotečním úvěrům se s klesajícími tržními úrokovými sazbami postupně snižovala, v roce 2002 činila ještě 1 procentní bod, od 1.2.2003 činí 0 procentních bodů. V roce 2003 byla poskytována již pouze úroková dotace k hypotečním úvěrům na pořízení staršího vlastnického bydlení žadatelům ve věku do 36 let (kteří nejsou vlastníky žádné nemovitosti), a to ve výši 2 procentních bodů. Od 1.2.2004 do 31.1.2005 činila výše této dotace 1 procentní bod, od 1.2.2005 již 0 procentních bodů.

sloužily do roku 2003 výhradně k financování bydlení, zatímco v zahraničí slouží rovněž k financování spotřebního zboží (tzv. druhé hypotéky, které jsou zajištěny splacenou částí nemovitosti a slouží například k nákupu zařízení domácností). Z makroekonomického hlediska je podstatný zejména indikátor podílu celkových úvěrů domácností na spotřebních výdajích domácností. Spotřební výdaje domácností tvoří podstatnou část HDP (v ČR v roce 2004 tvořily výdaje na konečnou spotřebu domácností podle údajů ČSÚ 49,5 % HDP v kupních cenách), jejich růst nebo pokles tedy podstatným způsobem ovlivňuje celkový ekonomický výkon země. *Ačkoliv i spotřeba českých domácností je v posledních letech ve stále větší míře financována prostřednictvím úvěrů, podíl celkové zadluženosti domácností na spotřebě je dosud velmi vzdálen hodnotám tohoto ukazatele v zemích EU. Bez povšimnutí by ovšem neměla zůstat skutečnost, že podíl spotřebitelských úvěrů na celkovém objemu nesplacených úvěrů domácností v ČR v posledních letech převyšuje evropský průměr.*

Tabulka 1: Vývoj zadlužení sektoru domácností v ČR a v zemích EU v období 2001 – 2004

	2002		2003		2004	
	ČR	EU	ČR	EU	ČR	EU
úvěry domácnostem / celkové úvěry	19,9	44,8	24,7	45,5	30,8	47,1
úvěry domácnostem na nemovitosti / celkové úvěry	11,0	27,2	15,1	27,9	20,4	29,2
spotřebitelské úvěry domácnostem / celkové úvěry	5,8	6,5	6,4	5,7	6,8	5,8
úvěry domácnostem / soukromá spotřeba ^{*)}	14,6	89,2	18,4	92,5	22,9	96,2
spotřebitelské úvěry domácnostem / soukromá spotřeba ^{*)}	4,3	12,8	4,8	11,6	5,1	11,8

Zdroj: vlastní výpočty podle měsíčních bulletinů ECB, dat ČSÚ a ČNB.

^{*)} V případě ČR se jedná o výdaje na individuální spotřebu domácností v běžných cenách.

Na potenciální rizika spojená s nárůstem dluhu domácností v zemích eurozóny upozorňuje ve svém bulletinu Evropská centrální banka (ECB). ECB (Monthly Bulletin March 2005, 46) uvádí, že „i ve čtvrtém čtvrtletí 2004 byl růst půjček domácnostem

nadále tažen dalším silným zrychlením meziročního tempa růstu půjček na nákup nemovitostí podporovaným příznivými podmínkami financování v kontextu dynamických trhů s byty v několika zemích eurozóny. Potvrzují to výsledky průzkumu bankovních půjček, který zaznamenal zvýšenou čistou poptávku po úvěrech na bydlení ve čtvrtém čtvrtletí zejména díky tomu, že vypůjčovatelé nadále vnímali lepší perspektivu na trhu s byty“ (tj. zejména pokračující rychlý růst cen nemovitostí a s ním spojené potenciální kapitálové zhodnocení investic do nemovitostí, pokračující pokles úrokových sazeb a tudíž vyšší dostupnost úvěrů na bydlení – pozn. autora).

ECB dále konstatuje, že od konce 90. let 20. století v eurozóně rychle rostlo zadlužení domácností. Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2004 byl poměr celkového zadlužení domácností k HDP mírně nad 55 %, což bylo o cca 10 procentních bodů více než na počátku roku 1998. Vyšší poměr zadlužení může zesílit dopad výkyvů příjmů či úrokových sazeb na rozvahy domácností a na splácení dluhů. S ohledem na potenciální výkyvy v příjmech, úrokových sazbách a cenách nemovitostí tak vyšší míra zadlužení implikuje vyšší riziko, že domácnosti budou čelit problémům se splácením svých dluhů a že se zvýší počet „špatných“ půjček („špatné“ půjčky jsou podle ECB definovány jako půjčky, které jsou minimálně tři měsíce v prodlení).

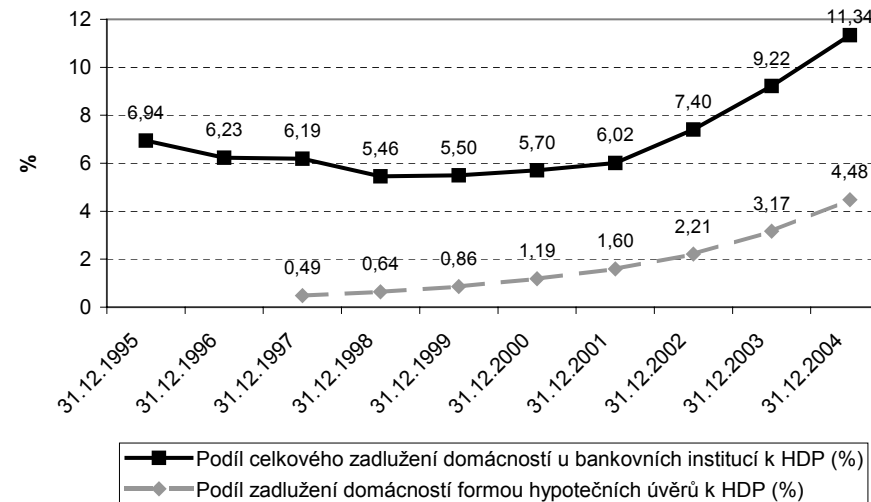
Z analýzy ECB založené na údajích o vývoji počtu „špatných“ půjček (resp. poměru pochybných půjček k celkovým úvěrům v zemi) ve vybraných zemích eurozóny vyplývá, že i přes pokračující rychlý růst zadlužení domácností, jejich podíl mezi roky 1998 a 2004 klesal. Podobný vývoj poměru zadlužení a „špatných“ půjček byl podle ECB v posledních letech zaznamenán rovněž ve Velké Británii a USA. ECB však rovněž upozorňuje na zásadní nedostatek ukazatele poměru „špatných“ půjček k celkovým úvěrům v zemi s ohledem na fakt, že tento ukazatel vykazuje zpoždění za vývojem zadlužení. Pokles počtu „špatných“ úvěrů při rostoucím zadlužení je vysvětlován zejména příznivým makroekonomickým vývojem – jednak nízkou a stabilní mírou inflace v eurozóně, nižší mírou nezaměstnanosti a nižšími reálnými úrokovými sazbami a z toho plynoucí menší nejistotou domácností ohledně toku příjmů a zatížením splácením dluhů. ECB uvádí (Monthly Bulletin March 2005, 49), že „od roku 1998 zůstává poměr dluhového zatížení (tzn. plateb úroků a splátek jistin) k čistému disponibilnímu příjmu domácností i přes nárůst poměru zadlužení víceméně stabilní na úrovni cca 9 – 10 %.“ Argumentem pro nárůst hypotečního

zadlužování v zemích eurozóny v posledních letech je rovněž vyšší poptávka po bydlení v důsledku demografických změn (lidé narození v období populační exploze v 60. a 70. letech dosáhli věku, kdy poptávají bydlení, významným trendem je rovněž zmenšování domácností). Snížení poměru „špatných“ půjček na celkovém zadlužení domácností v zemích eurozóny by mohlo být vysvětleno rovněž strukturálními faktory, konkrétně např. využíváním lepších technik řízení rizika ze strany bank či zavedením mechanismů, které umožňují velkým bankám zbavit se části úvěrových rizik buď prostřednictvím sekuritizace (ačkoliv tento způsob není v evropských zemích příliš využíván) nebo za použití úvěrových derivátů.

I přes příznivý vývoj poměru „špatných“ půjček a rostoucího zadlužení domácností však ECB upozorňuje na potřebu sledovat rizika související s rychlým růstem cen nemovitostí na jedné straně a vysokým poměrem zadlužení domácností při nízkém poměru „špatných“ půjček na straně druhé. ECB uvádí (Monthly Bulletin March 2005, 50), že „z průzkumu bankovních půjček Eurosystemu např. vyplývá, že nepřetržitě uvolňování úvěrových standardů pro úvěry domácnostem na nákup nemovitostí v minulých čtvrtletích odráží silnou konkurenci mezi bankami, a nikoliv zlepšení vyhlídek na trhu s bydlením. Nelze vyloučit možnost, že obecná rizika spjatá s vysokým nárůstem cen nemovitostí jsou v současnosti vzhledem k silné konkurenci v sektoru bankovníctví a ke stávajícímu nízkému počtu pochybných půjček podhodnocována.“

Ačkoliv zadlužení domácností v ČR v poměru k HDP zdaleka nedosahuje průměru za země eurozóny (viz graf 6), je zřejmé, že mezi roky 2000 a 2004 se hodnota tohoto ukazatele zdvojnásobila. Jak již bylo zmíněno výše, nárůst zadlužení českých domácností byl z velké části podobně jako v zemích eurozóny tažen úvěry na nemovitosti. S ohledem na prudký růst cen nemovitostí v ČR v posledních letech, rekordně nízkou hladinu úrokových sazeb a rostoucí konkurenci bank při poskytování hypotečních úvěrů se nabízí otázka, nakolik by případný budoucí negativní ekonomický vývoj ovlivnil schopnost domácností splácet stávající úvěry. Kromě výše zmiňovaných rizik, na něž upozorňuje ECB, by vysoké dluhové zatížení domácností (způsobené růstem úrokových sazeb) mohlo vést v českém prostředí k podvázání ekonomického růstu, protože spotřební výdaje domácností tvoří velmi podstatnou část HDP (kolem 50 %).

Graf 6: Poměr dluhu domácností a „outstanding mortgage balance“ k HDP v letech 1995 – 2004



Poznámka: podíly byly vypočteny jako výše zůstatků na úvěrových účtech bank za domácnostmi na konci příslušného roku a výše HDP v běžných cenách v příslušném roce. Statistika ČNB neumožňuje zcela oddělit hypoteční úvěry na bytové a nebytové nemovitosti. V grafu uvedené podíly byly vypočteny na základě výše zůstatků na úvěrových účtech bank za domácnostmi ve formě hypotečních úvěrů na bytové a nebytové nemovitosti bez státní podpory a hypotečních úvěrů na bytové nemovitosti se státní podporou. Úvěry ze stavebního spoření nebyly zahrnuty (ČNB je sleduje až od roku 2002).

Zdroj: údaje o výši HDP v běžných cenách byly převzaty z ČSÚ, údaje o celkovém zadlužení domácností (úvěrech a pohledávkách za domácnostmi – rezidenty v Kč i cizích měnách celkem) byly převzaty ze systému časových řad ARAD ČNB.

Pašaličová a Stiller (2004) se zabývali zkoumáním vztahu mezi úvěrovými podmínkami a spotřebou domácností a dále faktory, které v českém prostředí ovlivňují objem úvěrů čerpaných domácnostmi. Testovali hypotézu (podobně jako Diamond a Lea 1992), že významnou úlohu z hlediska spotřebitelského rozhodování hrají náklady spojené s čerpáním úvěrů vyjádřené prostřednictvím vývoje úrokové sazby a úrokového rozpětí. Úrokové rozpětí v jejich pojetí představuje rozdíl mezi úrokovou sazbou z úvěrů domácnostem a bezrizikovou úrokovou sazbou, jejímž prostřednictvím banky získávají zdroje na mezibankovním trhu. Pašaličová a Stiller (2004,

527) uvádějí, že „úrokové rozpětí dále odráží změny konkurenčních a tržních podmínek. V případě zvýšené konkurence mezi obchodními bankami je růst úvěrů doprovázen poklesem nákladů spojených s jejich čerpáním; to se projevuje snižováním úrokového rozpětí, a tím zvýšenou možností čerpání úvěrů. V případě změn tržních podmínek se může jednat o rozvoj úvěrových produktů nabízených obchodními bankami a o zvýšenou poptávku domácností po úvěrech.“

Z výsledků jejich analýz mimo jiné vyplynulo, že změna měnové politiky (hodnocená prostřednictvím pohybů dvoutýdenní úrokové repo sazby, tj. krátkodobé úrokové sazby) nemá bezprostřední významný vliv na spotřební výdaje domácností, z nichž významná část je financována dlouhodobými úvěry. „Vliv měnové politiky na dlouhodobou úrokovou sazbu z úvěrů domácnostem je nepřímý, i když výsledek testování ukázal na dlouhodobý vztah obou proměnných.“ (Pašaličová, Stiller 2004, 529). Na datech z období 1996 – 2003 dále testovali Bondtův model (Bondt 1999) vlivu úvěrových podmínek na spotřebu domácností, který je založen na předpokladu racionálně uvažujícího spotřebitele, který se snaží maximalizovat svůj celoživotní užitek ze spotřeby při dané počáteční úrovni bohatství a příjmů. **Hlavním zjištěním byla skutečnost, že rozhodujícím faktorem ovlivňujícím spotřebu českých domácností jsou běžné disponibilní příjmy. Vliv reálné úrokové sazby a nabídky úvěrů (měřené prostřednictvím úrokového rozpětí) na spotřební výdaje domácností byl velmi slabý.** Relativně překvapujícím zjištěním byl rovněž fakt, že růst relativních nákladů (tj. růst úrokového rozpětí) spojených s čerpáním úvěrů v krátkodobém horizontu se neprojevoval snížením objemu čerpaných úvěrů a spotřebních výdajů domácností. Autoři uvádějí, že z ekonometrického hlediska byl ve vývoji objemu poskytnutých úvěrů zřejmý zejména vliv cenové hladiny. V obdobích nízké inflace, která se pravděpodobně pozitivně projevovala na spotřebitelské důvěře domácností, byl objem čerpaných úvěrů vyšší, ačkoliv splátky přijatých úvěrů se v reálném vyjádření zvyšovaly. Z výsledků modelu rovněž vyplynulo, že domácnosti se při čerpání úvěrů do značné míry orientují podle výše nominálních úrokových sazeb, jejichž hladina se spolu s klesající inflací významně snižovala.

Prokázaná vysoká citlivost spotřeby domácností na běžné disponibilní příjmy domácností by mohla být výsledkem „nízké úrovně liberalizace finančních trhů nebo existence nedokonalého úvěrového a kapitálového trhu. Za takových pod-

mínek totiž spotřebitelé nejsou schopni získat úvěrové zdroje k zajištění plynulé spotřeby. Dalším důvodem vysoké citlivosti spotřeby domácností na běžné disponibilní příjmy může být nedostatečná počáteční úroveň bohatství (v podobě úspor nebo nemovitého majetku), která může být příčinou nedostupnosti nebo nemožnosti čerpání úvěrů.“ (Pašaličová a Stiller 2004, 535) **Autoři však netestovali hypotézu, že domácnosti v ČR obecně financují spotřebu prostřednictvím úvěrů ve výrazně menší míře (vzhledem k tradičně vysokému sklonu k úsporám), než je tomu ve vyspělých zemích.** Rovněž se ve sledovaném období neprojevovalo zavedení tzv. druhé (v ČR častěji označované jako „americká“) hypotéky.

Šetření efektivity hypotečního trhu a stavebního spoření v ČR

Na otázky míry liberalizace finančních trhů, dostupnosti úvěrů, míry konkurence mezi finančními institucemi, vlivu vládních zásahů, nakládání s různými typy rizik, tj. obecně otázky efektivity financování vlastnického bydlení, jsme se zaměřili v rámci šetření prováděného mezi poskytovateli hypotečních úvěrů a stavebními spořitelny v ČR.

Účel šetření

Ačkoliv šetření bylo prováděno individuálně mezi jednotlivými bankami a stavebními spořitelny, jeho smyslem nebylo vytvoření jakéhosi „žebříčku“ efektivity jednotlivých institucí působících na českém finančním trhu. Smyslem bylo postihnout efektivitu trhu s finančními instrumenty sloužícími k financování vlastnického bydlení v ČR jako celku a s využitím znalostí o fungování trhů s úvěry na bydlení v zemích EU a metod testování efektivity užívaných ve vyspělých zemích EU se pokusit poukázat na jeho potenciální slabiny a nedostatky.

Metodika šetření

Šetření bylo podobně jako ve studii (Diamond a Lea 1992) založeno na kombinaci kvantitativních a kvalitativních metod včetně analýzy sekundárních dat. Konkrétně byli zástupci všech bank i stavebních spořitelen (nejčastěji členové představenstev těchto institucí nebo alespoň členové vrcholového managementu) osloveni s žádostí

o vyplnění dotazníku zahrnujícího otázky převážně (ale nejen) statistického charakteru o realizovaných obchodech, výši poskytnutých úvěrů, průměrných úrokových sazbách, ale i finančních zdrojích použitých pro krytí úvěrových obchodů, požadovaných bonitních kritériích pro poskytnutí různých typů úvěru, hodnotách (průměrných a maximálních) *loan-to-value ratio* (LTV), provozních nákladech jejich banky, způsobu oceňování a přeceňování nemovitostí sloužících jako zástavy poskytovaných úvěrů atd. Kromě toho byly všechny banky i stavební spořitelny požádány o poskytnutí přibližně hodinového rozhovoru, během kterého byly podrobněji probírány některé další relevantní otázky vztahující se k efektivitě fungování hypotečního úvěrování a stavebního spoření v obecné rovině i na úrovni jednotlivých bank a spořitelen. Rozhovor měl charakter semistandardizovaného rozhovoru podle předem připravených okruhů otázek, v závislosti na konkrétní situaci a typu respondenta byly některé okruhy probírány detailněji nebo naopak byly zcela vypuštěny. Šetření probíhalo v červnu a červenci 2005, k tomuto období se také vztahuje většina níže prezentovaných údajů (není-li uvedeno jinak). Analýza sekundárních dat spočívala zejména ve studiu výročních zpráv jednotlivých institucí, odborných domácích i zahraničních studií a článků internetových serverů specializovaných na finanční problematiku. Při konstrukci otázek v dotaznících byly využity studie Diamonda a Lea (1992) a dále studie UNECE (2005), které byly podrobněji popsány v jiné kapitole této knihy.

Rovněž koncepce kvalitativního šetření vycházela z výše uvedených studií, tj. z hlediska efektivity zprostředkování⁴⁴ bylo zkoumáno zejména následujících šest oblastí na trhu hypotečního financování a stavebního spoření:

- 1) **oblast financování** – jaké jsou převažující zdroje financování úvěrů na bydlení, proč je využíván převážně daný typ financování, jaké jsou náklady financování a co by mohlo přispět k jejich snížení, do jaké míry pocítují banky nedostatek finančních prostředků nebo zda mají problémy s jejich získáváním na finančních a kapitálových trzích. Obecně, zda finanční instituce poskytující úvěry na bydlení v ČR vidí nějaké konkrétní překážky bránící akumulaci levného kapitálu použitelného pro financování úvěrů na bydlení, resp. překážky bránící efektivní alokaci kapitálu dle svobodné vůle investorů (poskytovatelů zápůjčního kapitálu).
- 2) **oblast úvěrového rizika** spočívajícího v nedodržení sjednaných podmínek finanční transakce ze strany klienta banky. Předmětem zkoumání bylo, jakými mechanismy se banky snaží minimalizovat tento typ rizika a zajistit se proti němu (např. prostřednictvím úrokových sazeb, pojištěním ze strany specializované instituce, penále za předčasné splacení, jaká je diference ve výši úrokových sazeb pro hypoteční úvěry s různě vysokým LTV). O vysokém úvěrovém riziku svědčí podle Diamonda a Lea (1992) zejména špatná dostupnost úvěrů na bydlení s vysokým LTV, konzervativní poskytování půjček relativně omezenému okruhu klientů a vytlačení provonabyvatelů vlastnického bydlení mimo trh v souvislosti s nedostatečným objemem vlastních zdrojů k získání úvěru na bydlení a pořízení vlastního bydlení (*downpayment*).
- 3) **oblast úrokového rizika**, tj. rizika plynoucího z nepříznivého vývoje tržních úrokových sazeb. Předmětem zkoumání v tomto případě bylo, do jaké míry banky v ČR přenášejí úrokové riziko na své klienty, do jaké míry využívají ostatní typy řízení úrokového rizika (přizpůsobením struktury aktiv a pasiv z hlediska citlivosti na pohyb úrokových sazeb, prostřednictvím termínovaných obchodů). Diamond a Lea (1992) uvádějí jako kritéria efektivity v této oblasti zejména dostupnost široké škály hypotečních produktů pro klienty z hlediska typu úrokové sazby (variabilní, fixní), doby splatnosti, různé doby fixace úrokové sazby, a možnosti předčasného splacení úvěru klientem bez penalizace.
- 4) **oblast likviditního rizika**, tj. schopnosti banky dostát v každém okamžiku svým závazkům, v tomto případě však spíše ve smyslu schopnosti získat dostatečné zdroje k financování úvěrů, které uspokojí poptávku ze strany klientů. V souvislosti s kritérii likvidity byly banky dotazovány, nakolik jsou pro ně svazující pravidla likvidity stanovená centrální bankou a zda by jejich uvolnění podle jejich názoru mohlo přispět k rozšíření či dokonce zlevnění hypotečního úvěrování.

⁴⁴ Zkoumání efektivity zprostředkování je zaměřeno na otázku, jaké faktory na straně institucionálního uspořádání, řízení úrokového, úvěrového, likviditního a dalších rizik, vládních subvencí a legislativních podmínek přispívají k vyšším nákladům na poskytování úvěrů na bydlení.

Kromě toho byla zjišťována možnost odprodat část nebo celé portfolio poskytnutých úvěrů, podobně jako v zemích s rozvinutým trhem financování bydlení. S likviditou byla spojena i otázka získávání dodatečných zdrojů k financování poskytnutých úvěrů, tj. poptávka po emitovaných HZL ze strany investorů, potenciální problémy se získáváním zdrojů na trhu mezibankovních depozit apod.

- 5) **oblast provozních nákladů**, tj. nákladů na získávání zdrojů a poskytování úvěrů jako kritérium efektivity zprostředkovatele. Jejich výše je obvykle zprostředkovatelsky ovlivněna regulačními opatřeními, tržní a institucionální strukturou. V případě univerzálních bank (většina českých hypotečních bank jsou banky univerzální) může být problém striktně oddělit provozní náklady na poskytování hypotečních úvěrů od provozních nákladů na ostatní typy nabízených produktů. Podle Diamonda a Lea (1992) mohou být potenciálními zdroji neefektivity v této oblasti zejména oligopolní struktura trhu, absence chování maximalizujícího zisk, vysoké náklady spojené s procesem poskytnutí úvěru (např. náklady na ověření bonity klienta, nutná míra poradenství spojená s poskytnutím úvěru a s tím související požadavky na kvalifikaci pracovníka banky a vyšší jeho mzdy apod.), nízká úroveň standardizace nabízených produktů.
- 6) **intervence vlády** (či obecně jakékoli vnější regulační zásahy nejen státu) – zkoumána byla otázka, nakolik vládní subvence způsobují distorce na trhu z pohledu bank a stavebních spořitelen, nakolik jsou podle jejich názoru přínosem a jaká by měla být jejich optimálnější podoba.

Přístup většiny poskytovatelů hypotečních úvěrů z bankovního sektoru k šetření byl velmi vstřícný a operativní. S výjimkou eBanky a GE Money Bank se podařilo úspěšně kontaktovat zástupce všech bank a provést s nimi rozhovor a všechny banky s výjimkou dvou výše jmenovaných vyplnily též připravený dotazník. Údaje za hypoteční úvěry poskytnuté ČSOB byly zahrnuty v dotazníku vyplněném Hypoteční bankou. Kvalita a obsírnost údajů uváděných bankami v dotaznících se ovšem lišila. S ohledem na odmítnutí vyplnění dotazníku ze strany dvou výše uvedených bank nelze bohužel agregací získaných údajů získat zcela kompletní přehled ohledně vývoje na hypotečním trhu (ačkoliv obě banky, které se šetření nezúčastnily, mají, zejména v případě eBanky, relativně malý podíl na trhu). Proto byla pro prezentaci některých agregátních veličin charakterizujících vývoj na hypotečním trhu použita rovněž data České bankovní asociace (ČBA) nebo údaje získané z jiných zdrojů (data

MMR, výroční zprávy jednotlivých bank). Zástupci eBanky odůvodnili své odmítnutí participovat na šetření omezenými personálními kapacitami, v případě GE Money Bank byla oficiálně uvedeným důvodem odmítnutí přílišná citlivost otázek a požadovaných detailních údajů v dotazníku z pohledu banky. V případě GE Money Bank (dále jen GE) jsme byli pro další komunikaci odkázáni na osobu odpovědnou za externí komunikaci, přes opakované pokusy se jí však nepodařilo do ukončení šetření zastihnout. V souvislosti se sběrem dat od bank je vhodné poznamenat, že v případě některých chybějících nebo neúplných údajů (zejména v oblasti regionálního rozložení poskytnutých hypotečních úvěrů) jsme byli odkázáni na MMR, které informace od jednotlivých bank rovněž shromažďuje. Ze strany MMR nám však bylo sděleno, že „odbor bytové politiky MMR nemá žádné zmocnění ke zveřejňování údajů jednotlivých hypotečních bank. Z tohoto důvodu nemůžeme, bohužel, zveřejňovat žádné další údaje nad rámec těch, které jsou na webových stránkách MMR.“ Základní informace o vývoji hypotečního trhu v agregované podobě i za jednotlivé banky se však podařilo získat přímo prostřednictvím ČBA.

Jestliže bylo konstatováno, že přístup poskytovatelů hypotečních úvěrů k šetření byl poměrně vstřícný, v případě stavebních spořitelen byla situace spíše opačná. Rozhovor se podařilo realizovat pouze se zástupci tří stavebních spořitelen – konkrétně Stavební spořitelny České spořitelny (SS ČS), Hypo stavební spořitelny (Hypo SS) a Raiffeisen stavební spořitelny (Raiffeisen SS). Dotazník vyplnila pouze jedna spořitelna, a to SS ČS. Na postoj jednotlivých stavebních spořitelen se bohužel nic nezměnilo ani přes intervence u tajemníka Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS). Svou neochotu účastnit se na šetření stavební spořitelny nejčastěji zdůvodňovaly rozhodnutím Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (ÚOHS) ze září 2004, kterým jim byla udělena pokuta v souhrnné výši 484 mil. Kč. Vzhledem k tomu, že se jednalo o nepravomocné rozhodnutí, nebyly nám k němu ze strany ÚOHS na přímý dotaz sděleny žádné podrobnější informace týkající se zejména zdůvodnění rozhodnutí s poukazem na skutečnost, že řízení dosud probíhá. Na tomto místě proto pouze citujeme z výroční zprávy ÚOHS za rok 2004, kde se uvádí: „Šest stavebních spořitelen, tj. všichni soutěžitelé na trhu v ČR, si od roku 1997 na základě dohody navzájem vyměňovali citlivé údaje – mj. o počtu uzavřených smluv o stavebním spoření, o výši nasporené částky, o poskytnutých úvěrech a o svém podílu na trhu, a to zpětně s měsíční periodicitou. Tato dohoda následně v roce 1999 vytvořila

předpoklady pro zakázané jednání ve vzájemné shodě při stanovování poplatků za vedení účtů stavebního spoření a v případě pěti účastníků řízení rovněž při zavedení rozdílného zpoplatnění vedení účtu stavebního spoření u nových a starších smluv o stavebním spoření, resp. zavedení tzv. poplatku za úrokové zvýhodnění pro starší smlouvy. Za uvedené jednání, kterým mezi sebou účastníci řízení vyloučili riziko nejistoty o budoucím chování konkurentů na trhu a dosáhli znatelného zvýšení poplatků za vedení účtů stavebního spoření, resp. stanovili nový poplatek za úrokové zvýhodnění, uložil úřad pokuty v souhrnné výši 484 mil. Kč. Všem účastníkům řízení bylo rovněž v rámci nápravných opatření uloženo stanovit výši poplatků za vedení účtů stavebního spoření na úroveň předcházející prokázanému protisoutěžnímu jednání a odstranit rozdílné zpoplatnění vedení účtu stavebního spoření u nových a starších smluv o stavebním spoření, resp. zrušit poplatky za tzv. úrokové zvýhodnění. Proti rozhodnutí úřadu byl podán rozklad.“ (Výroční zpráva ÚOHS 2004, 11).

Stavební spořitelny, které odmítly participovat na šetření, uváděly, že nemají důvod zvyšovat riziko neúspěchu svého odvolání (rozkladu) pro rozhodnutí ÚOHS tím, že nám poskytnou detailnější informace o svém hospodaření, navíc za situace, kdy jim to nepřinese žádný konkrétní prospěch. Rovněž ze strany AČSS, která každoročně shromažďovala údaje o vývoji stavebního spoření v agregované podobě i za jednotlivé stavební spořitelny, nám bylo sděleno, že letos podobný přehled nezpracovávali (s výjimkou informací uvedených v každoročně publikované výroční zprávě). Představitelé AČSS nám doporučili obrátit se s žádostí o informace o vývoji sektoru stavebního spoření na příslušný odbor Ministerstva financí ČR (MF ČR). Ze strany MF ČR nám bylo sděleno následující: „Z pověření vrchní ředitelky Ing. Hekšové Vám sdělujeme, že veškeré údaje o stavebním spoření, které Ministerstvo financí v současné době zveřejňuje, jsou dostupné na jeho webu. Detailní údaje o jednotlivých stavebních spořitelnách, které jste v minulosti dostávali od AČSS, Vám bohužel Ministerstvo financí není oprávněno poskytovat.“

Nepřísluší nám hodnotit rozhodnutí ÚOHS ve věci stavebních spořitelen, nicméně se zdá, že jeho vedlejším efektem bylo mimo jiné informační embargo ze strany stavebních spořitelen. *Poněkud překvapivá je skutečnost, že toto informační embargo vztahují stavební spořitelny (mimo tři výše uvedené) rovněž na nezávislou výzkumnou instituci, kterou je Sociologický ústav AV ČR, což podněcuje spekulace v tom*

směru, že stavební spořitelny nechtějí odkrýt některé informace, které by umožnily detailněji zhodnotit efektivitu celého systému fungování stavebního spoření v ČR. Minimálně však lze konstatovat, že nedostupnost detailních informací a nedostatečná transparentnost systému, do něhož jen v loňském roce připlýnulo ze státního rozpočtu kolem 15,34 mld. Kč, podporovaná odmítnutím sdělit dodatečné informace o fungování systému i od státních institucí (zejména MF), je více než zarážející.

Hypoteční úvěry v ČR – kvantitativní analýza

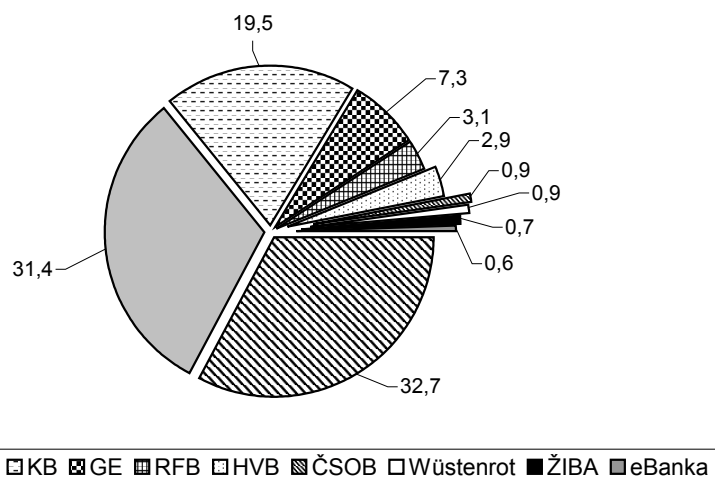
Z údajů ČBA vyplývá, že k 31.12.2004 poskytly banky v ČR občanům celkem 137 275 úvěrů v nominální hodnotě 154,4 mld. Kč. Z toho na bydlení 125 690 úvěrů (tj. 91,6 %), v nominální hodnotě 135,9 mld. Kč (88 %). Z celkového počtu poskytnutých úvěrů na bydlení občanům jich ke stejnému datu zůstávalo nesplaceno 91 %, resp. 77,5 % smluvní jistiny poskytnutých úvěrů.

V grafu 7 jsou uvedeny tržní podíly jednotlivých poskytovatelů hypotečních úvěrů dle stavu k 31.12.2004 podle počtu poskytnutých úvěrů občanům na bydlení, v grafu 8 podíly podle výše smluvní jistiny poskytnutých úvěrů občanům na bydlení. Z údajů v grafech je zřejmé, že třemi největšími poskytovateli hypotečních úvěrů na bydlení občanům v ČR jsou Česká spořitelna (ČS), Hypoteční banka (HB) a Komerční banka (KB). Významnější podíl v tomto segmentu trhu mají ještě GE Money Bank (GE), Raiffeisenbank (RFB) a HVB. Graf 8 se nijak významně nezmění, pokud bychom uvažovali nikoliv celkový objem poskytnutých úvěrů k 31.12.2004, ale pouze objem nesplacených hypotečních úvěrů občanům na bydlení (*outstanding mortgage balance*).

Porovnáme-li stupeň koncentrace trhu s hypotečními úvěry v ČR s některými zeměmi západní Evropy, pak lze konstatovat, že pět největších poskytovatelů hypotečních úvěrů občanům na bydlení v ČR (měřeno celkovým objemem smluvní jistiny poskytnutých úvěrů občanům na bydlení k 31.12.2004) zaujímá 96,3 % trhu, což lze považovat za velmi vysokou míru koncentrace. Rovněž podle alternativní metody měření koncentrace hypotečního trhu – hodnoty Herfindahlova indexu, která dosahuje v českém prostředí (opět měřeno tržními podíly dle smluvní jistiny poskytnutých úvěrů pěti největšími poskytovateli k 31.12.2004) 2 359, lze český hypoteční trh považovat za vysoce koncentrovaný. Problémem hodnocení úrovně koncentrace trhu

prostřednictvím indexu je skutečnost, že produkt (hypoteční úvěr), který banky nabízejí, není zcela homogenní. Kromě toho oba použité ukazatele koncentrace trhu nezohledňují dostatečně jeho velikost, menší trhy (z hlediska počtu potenciálních klientů, a tudíž i finančních institucí, které se na nich mohou „uživit“, mezi něž by se dala zařadit i ČR) budou vždy vykazovat relativně vyšší míru koncentrace než větší trhy. *Jak ukázala kapitola věnující se popisu vývoje tržního financování bydlení v tranzitivních zemích, je míra koncentrace hypotečního trhu v ČR, a to s ohledem na jeho velikost, naopak v porovnání s ostatními transformujícími se zeměmi jedna z nejnižších (srovnej se situací v Maďarsku, Polsku, Rusku nebo Slovinsku).*

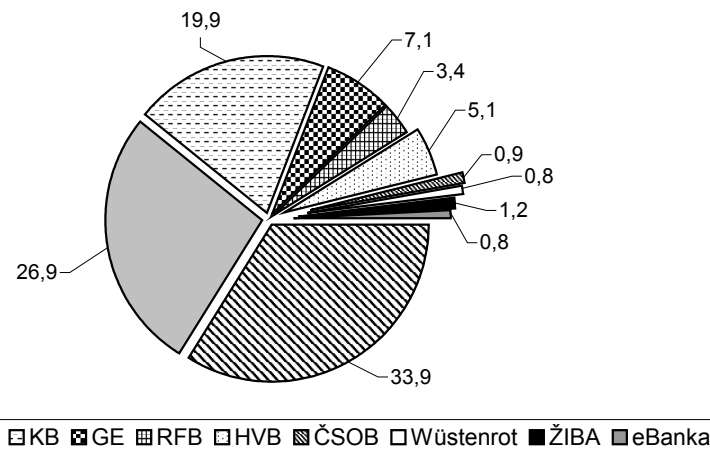
Graf 7: Tržní podíly hypotečních bank dle celkového počtu poskytnutých úvěrů občanům na bydlení k 31. 12. 2004



Zdroj: údaje ČBA.

V prvním čtvrtletí 2005 banky poskytly občanům na bydlení celkem 8 406 hypotečních úvěrů v nominální hodnotě cca 11,1 mld. Kč. Pořadí jednotlivých poskytovatelů podle tržních podílů se v prvním čtvrtletí nijak zásadně nelišilo (s výjimkou změny pořadí

Graf 8: Tržní podíly hypotečních bank dle smluvní jistiny poskytnutých úvěrů občanům na bydlení k 31. 12. 2004

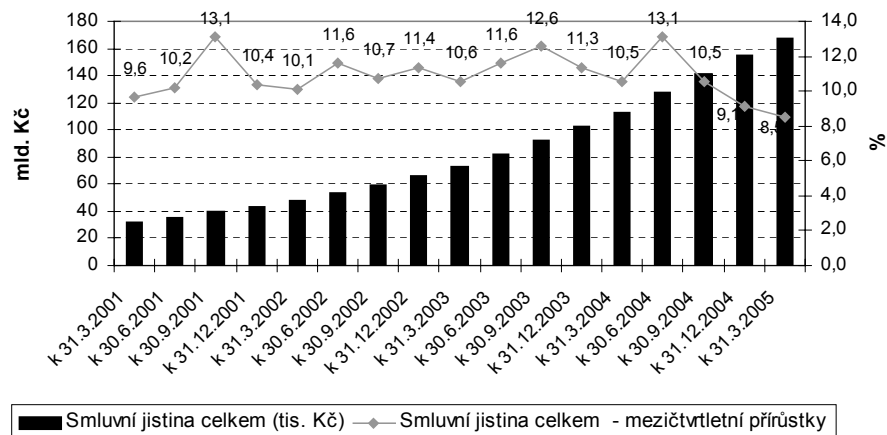


Zdroj: údaje ČBA.

mezi KB a HB). Z grafu 9 je zřejmé, že minimálně v období let 2001 – 2005 nedocházelo k žádným významnějším výkyvům v objemu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům (v tomto případě bohužel bez rozlišení účelu úvěru), s výjimkou konce sledovaného období (prosinec 2004 – březen 2005), kdy došlo k mírnému zpomalení tempa růstu objemu poskytnutých úvěrů. Graf znázorňuje celkový objem poskytnutých úvěrů k danému datu (kumulativní údaje), nikoliv pouze nesplacenou část poskytnutých úvěrů (*outstanding mortgage balance*). Průměrný mezičtvrtletní přírůstek jistiny hypotečních úvěrů poskytnutých občanům ve sledovaném období činil 10,9 %.

Následující graf uvádí vyšší průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů poskytnutých bankami v jednotlivých letech v období 1995 – 2005 fyzickým osobám na bydlení. Jedná se o vážený aritmetický průměr, kde vahami byly podíly bank na celkovém objemu hypotečních úvěrů poskytnutých občanům na bydlení do 31.12.2004.⁴⁵ Je třeba upozor-

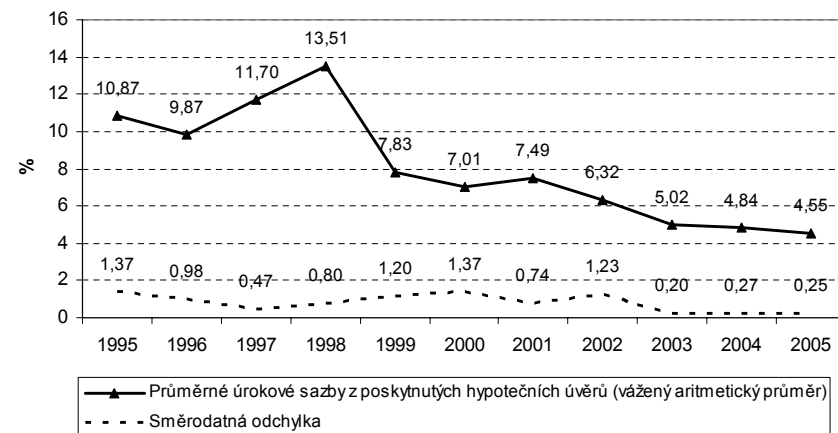
⁴⁵ Ideální by bylo konstruovat váhy podle objemu úvěrů k 31.12. příslušného roku, ale údaje o objemu (zůstatku) poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech nebyly k dispozici.

Graf 9: Smluvní jistina poskytnutých hypotečních úvěrů pro občany a čtvrtletní přírůstky objemu poskytnutých hypotečních úvěrů za jednotlivá čtvrtletí 2001 – 2005


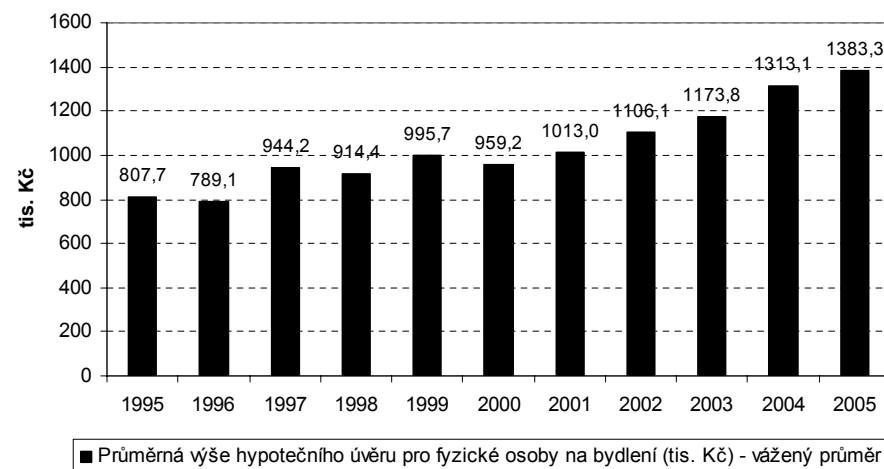
Zdroj: údaje ČBA.

nit, že zejména údaje do roku 1999 jsou do značné míry orientační – jednak vzhledem k nízkému počtu bank, které v té době poskytovaly úvěry, a jednak s ohledem na skutečnost, že některé banky nebyly schopny ze svých účetních systémů vůbec zjistit výši úrokové sazby, za kterou byl úvěr v předchozích letech poskytnut (znají pouze výši aktuálně platné úrokové sazby pro daný úvěr). Kromě průměrné úrokové sazby je v grafu uvedena směrodatná odchylka vypočtená z hodnot průměrných úrokových sazeb uváděných jednotlivými bankami. Z ní je zřejmé, že zejména v posledních třech letech se rozdíl v průměrných sazbách z poskytnutých úvěrů mezi bankami velmi sblížily.

Graf 11 informuje o průměrné výši hypotečního úvěru poskytnutého bankami fyzickým osobám na bydlení v jednotlivých letech v období 1995 – 2005. Hodnoty uvedené v grafu představují vážený průměr, kde vahami byly opět podíly bank na celkovém objemu úvěrů poskytnutých občanům na bydlení do 31.12.2004. Údaje do roku 1999 mají spíše informativní charakter vzhledem k nízkému počtu odpovědí. Lze říci, že od roku 2000 průměrná nominální hodnota poskytovaných úvěrů postupně roste.

Graf 10: Průměrná úroková sazba z průměrného hypotečního úvěru poskytnutého hypotečními bankami v ČR v jednotlivých letech 1995 – 2005


Zdroj: šetření Hypoteční úvěry v ČR

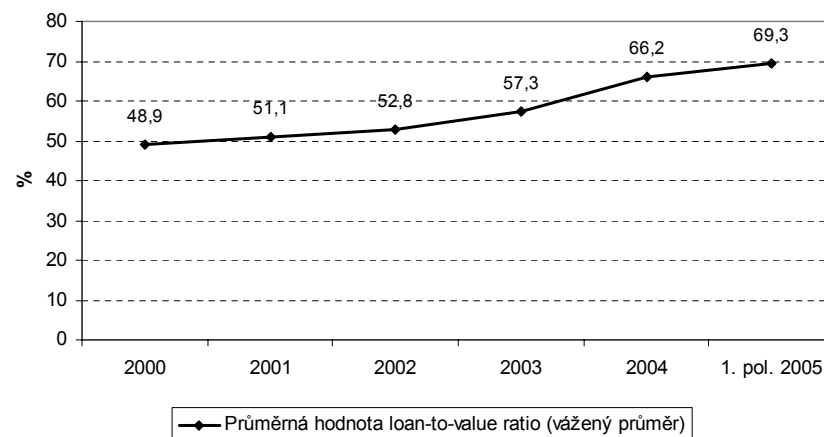
Graf 11: Výše průměrného hypotečního úvěru poskytnutého hypotečními bankami v ČR v letech 1995 – 2005


Zdroj: šetření Hypoteční úvěry v ČR

V grafu 12 jsou vyneseny průměrné hodnoty ukazatele *loan-to-value ratio* (LTV, ukazatel se vypočte jako podíl výše úvěru a odhadní ceny nemovitosti, která slouží jako zástava hypotečního úvěru) v letech 2000 – 2005. Z grafu je zřejmý trend k poskytování úvěrů s vyšším LTV, v průměru se uvedené hodnoty blíží úrovni typického LTV v některých zemích eurozóny (jako je např. Itálie, Německo, Francie). Z šetření *Hypoteční úvěry v ČR* mimo jiné vyplynulo, že většina českých bank, které odpověděly na dotazník, poskytuje úvěry až do 100 % odhadní ceny zastavené nemovitosti, ale ne všechny (pět z osmi bank, které zodpověděly náš dotazník). Rozpětí maximálního LTV poskytovaného bankami se pohybovalo mezi 80 % a 100 %. Z uvedených průměrných hodnot LTV se zdá, že buď jsou v ČR banky zatím relativně konzervativní při poskytování úvěrů s vysokým LTV nebo si jejich klienti nechtějí brát úvěry s vyšším LTV. Na jedné straně se jedná o pozitivní zjištění, jelikož případný prudký propad cen nemovitostí by pravděpodobně nevedl k situacím, kdy tržní cena zastavené nemovitosti bude nižší než výše poskytnutého úvěru. Banky by v takovém případě neměly problém s krytím svých pohledávek a klienti bank by nebyli motivováni přestat splácet přijaté úvěry. Na druhé straně mohou příliš přísná „oceňovací“ kritéria bank vést k obtížné situaci některých klientů, kteří nedisponují zástavou odpovídající hodnoty a nedostatečné úspory jim při dané výši úvěru neumožňují pořízení vlastního bydlení. Je třeba dodat, že banky jsou v ČR částečně motivovány poskytovat úvěry s LTV do 70 % s ohledem na způsob financování, protože emisí HZL mohou být kryty pouze úvěry (resp. části úvěrů), jejichž LTV nepřekračuje právě 70 %. Zbylá část úvěru (nad 70 % ceny zastavené nemovitosti) musí být bankou kryta z jiných zdrojů. Rovněž klienti jsou motivováni brát si úvěry s LTV do 70 %, protože jsou obvykle levnější (viz dále).

V grafu 13 jsou uvedeny průměrné minimální úrokové sazby pro různé fixační periody a různé LTV platné v květnu 2005. Je třeba upozornit, že většina bank uvedla do dotazníku sazby „od“, tj. minimální sazby, které banka poskytuje zpravidla tzv. VIP klientům, tj. klientům s nejlepší bonitou. U všech bank, které se zúčastnily šetření, s výjimkou jediné, má na výši úrokové sazby z hypotečního úvěru vliv kromě fixační periody úrokové sazby i výše LTV. Zhodnotíme-li vliv doby fixace na výši průměrné minimální úrokové sazby, pak bez ohledu na hodnotu LTV (a další faktory, které ovlivňují výši úrokové sazby z hypotečního úvěru) lze říci, že nejmenší rozdíly v průměrné minimální úrokové sazbě jsou pro úvěry s dobou fixace 10 a 15 let, dále pro úvěry s dobou fixace 3 a 5 let. Naopak největší rozdíly jsou v průměru mezi úvěry,

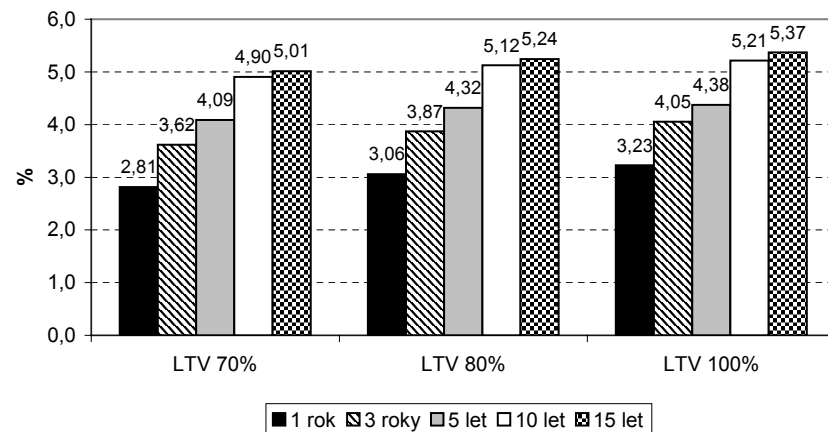
Graf 12: Průměrná LTV u hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám na bydlení v letech 2000 – 2005



Poznámka: vahami byly podíly bank na celkovém objemu úvěrů občanům na bydlení poskytnutých do 31. 12. 2004.

Zdroj: šetření *Hypoteční úvěry v ČR*

Graf 13: Průměrné minimální úrokové sazby pro danou fixační periodu a dané LTV v květnu 2005



Zdroj: šetření *Hypoteční úvěry v ČR*

kteří mají sazbu fixovanou na 1 a 3 roky a úvěry se sazbou fixovanou na 5 a 10 let. Dále lze říci, že čím delší doba fixace úrokové sazby, tím (bez ohledu na výši LTV) více oscilují sazby jednotlivých hypotečních bank (měřeno směrodatnou odchylkou). Jinými slovy, pokud klient hledá hypoteční úvěr s úrokovou sazbou zafixovanou na 1 rok, hraje výběr banky z hlediska nabízené minimální úrokové sazby menší roli, než když požaduje úvěr s úrokovou sazbou zafixovanou na 10 nebo dokonce 15 let. „Přirážka“ k úrokové sazbě, kterou si banky účtují za úvěry s LTV 80 % (v porovnání s úvěry s „tradiční“ hodnotou LTV 70 %) se pohybuje v průměru kolem 0,23 procentních bodů a nijak významně se neliší podle doby fixace úrokové sazby. „Přirážka“ k úrokové sazbě za úvěry s LTV 100 % činí v průměru 0,36 procentních bodů (opět v porovnání s úvěry s LTV 70 %), avšak je vyšší pro úvěry s úrokovou sazbou fixovanou na 1 a 3 roky. Opět je však třeba zdůraznit, že hovoříme o minimálních úrokových sazbách nabízených bankami a abstrahujeme od řady faktorů, které mají vliv na stanovení konečné úrokové sazby pro konkrétního klienta.

S ohledem na skutečnost, že při rozdílné době splatnosti úvěru musí banky počítat s odlišným *cash-flow* z poskytnutých úvěrů a musí zvolit odpovídající způsob financování (svou roli hraje časová hodnota peněz – peníze s delší dobou splatnosti jsou obvykle dražší než peníze s kratší dobou splatnosti), dalo by se předpokládat, že výše úrokové sazby z poskytnutých úvěrů bude kromě doby fixace závislá rovněž na době splatnosti úvěru. Pouze u tří z osmi bank, které se zúčastnily šetření, však má na výši úrokové sazby při dané fixační periodě vliv i doba splatnosti úvěru. Banky zpravidla uváděly, že tento vliv je zanedbatelný; platí (v případě tří bank), že čím delší je doba splatnosti úvěru, tím vyšší je úroková sazba při dané fixační periodě. Jinými slovy, klient, který požádá o hypoteční úvěr s úrokovou sazbou fixovanou na pět let a dobou splatnosti 10 let, získá u těchto tří bank nepatrně lepší úrokovou sazbu než stejný klient (z hlediska bonity a dalších charakteristik, které mají vliv na určení výše úrokové sazby), který požádá o stejný úvěr s dobou splatnosti 20 let.

V ČR banky financují hypoteční úvěry v podstatě třemi způsoby – z depozit (od vlastních klientů nebo mezibankovních depozit), emisí HZL a nebo prostřednictvím vlastního kapitálu (tento způsob je spíše ojedinělý a je typický zejména pro „nové“ banky na trhu, které ještě nemají dostatečné portfolio úvěrů). Zastoupení jednotlivých druhů financování se mezi bankami velmi liší – banky specializované výhradně na posky-

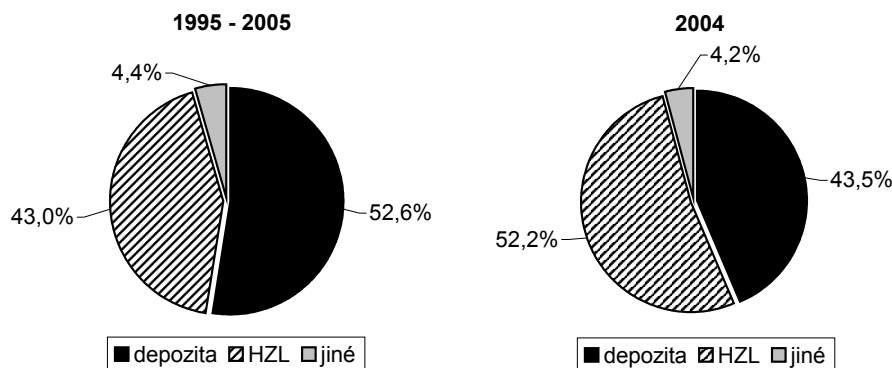
tování hypotečních úvěrů (a s tím souvisejících služeb) nemají obvykle možnost využívat k financování zdroje v podobě depozit od vlastních klientů, které naopak v relativně velké míře používají velké banky s velkým počtem poboček a drobných klientů. Struktura finančních zdrojů, které banky v letech 1995 – 2005 a v roce 2004 použily k financování poskytnutých úvěrů, je znázorněna v grafu 14. Údaje v grafu jsou váženým aritmetickým průměrem, kde vahami byly podíly bank na celkovém objemu úvěrů poskytnutých do 31.12.2004. Z údajů v grafu se na první pohled zdá, že hlavním zdrojem financování hypotečních úvěrů v ČR v období 1995 – 2005 byla depozita, zatímco v roce 2004 již ve struktuře použitých finančních zdrojů převažovaly emitované HZL. Problémem je, že údaje za období 1995 – 2005 nezahrnují KB, zatímco v grafu znázorňujícím strukturu financování v roce 2004 již byla KB zahrnuta, proto je porovnání obou grafů poněkud zkreslující.

Podle údajů hypotečních bank, které se účastnily šetření, byly od roku 1995 do března 2005 emitovány HZL v celkové nominální hodnotě 90 mld. Kč, což odpovídá údajům ČBA, podle kterého činil celkový objem emitovaných HZL k 31. 3. 2005 89,1 mld. Kč. Porovnáme-li celkový objem bankami poskytnutých úvěrů na bydlení občanům k 31.3.2005 (135,7 mld. Kč) s celkovým objemem emitovaných HZL, pak zhruba 66,3 % objemu úvěrů bylo kryto emisí HZL. Porovnáme-li celkový objem bankami poskytnutých úvěrů na bydlení občanům za rok 2004 a celkový objem emitovaných HZL v roce 2004, činí podle údajů ČBA odpovídající podíl zhruba 52 %. Je tudíž zřejmé, že podíl HZL na financování poskytnutých hypotečních úvěrů se v roce 2004 ve skutečnosti snížil (v porovnání s průměrem za období 1995 – 2005).

Z grafu 15 je zřejmé, že největší objem HZL emitovaly dosud HB a ČSOB, HVB, KB a ČS. Nominální hodnota jednoho HZL emitovaného v roce 2004 činila u většiny bank 10 000 Kč, a to i z toho důvodu, že většina bank nabízela část emise i drobným klientům, nejen velkým institucionálním investorům, kteří jsou hlavními držiteli emitovaných HZL. Z grafu 16 je zřejmé, že bezmála polovina z celkového objemu emitovaných HZL byla vydána v letech 2003 a 2004.

V rámci kvantitativní analýzy efektivity trhu s hypotečními úvěry bylo naší snahou rovněž zjistit, jaké je zhruba rozpětí mezi cenou zdrojů, které banky využívají k financování hypotečních úvěrů, a průměrnou cenou hypotečních úvěrů poskytnutých

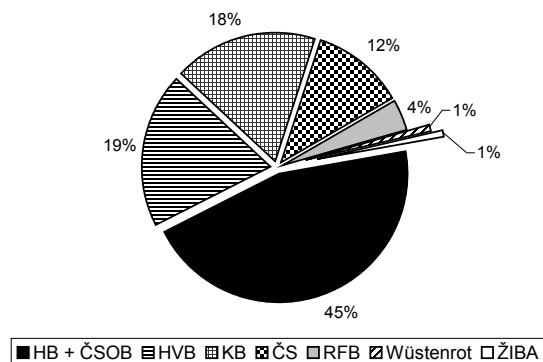
Graf 14: Struktura finančních zdrojů užitých k financování poskytnutých hypotečních úvěrů (průměr)



Poznámka: vážený průměr byl vypočten na základě údajů bank, které se účastnily šetření. Váhy odpovídají tržnímu podílu bank podle výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů na bydlení k 31.12.2004. KB však nebyla schopna dodat požadované údaje za období 1995 – 2005, proto průměr za 1995 – 2005 nezahrnuje KB. Průměr za rok 2004 již KB zahrnuje, pro tento rok byly odpovídajícím způsobem přepočteny i váhy (zahrnutím tržního podílu KB).

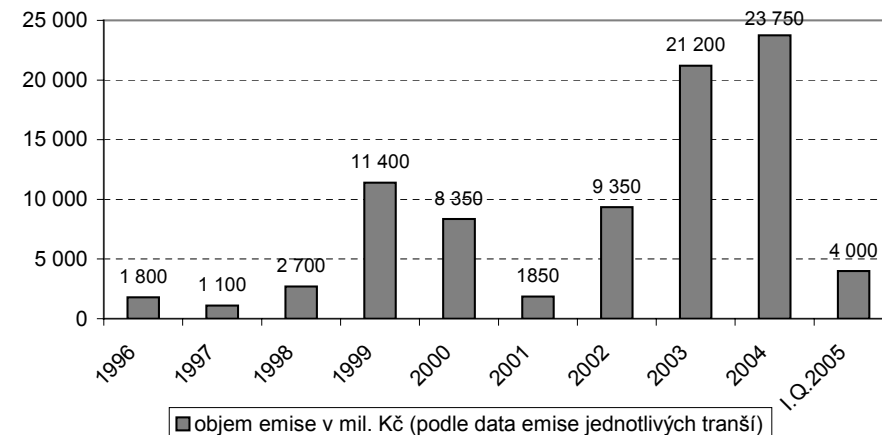
Zdroj: šetření Hypoteční úvěry v ČR

Graf 15: Objem emitovaných HZL podle bank (%)



Zdroj: šetření Hypoteční úvěry v ČR

Graf 16: Emise HZL v jednotlivých letech v období 1996 – 2005 (mil. Kč)



Zdroj: údaje ČBA, MMR.

v roce 2004. Problémem je skutečnost, že banky obvykle využívají kombinace různých typů financování hypotečních úvěrů, struktura zdrojů se liší v závislosti na struktuře portfolia úvěrů a době splatnosti těchto úvěrů. Detailní informace o struktuře úvěrových portfolií bank (z hlediska úvěrů na bydlení) a způsobech financování nejsou k dispozici, proto musela být následující analýza založena na řadě zjednodušujících předpokladů. Účelem nebylo zjistit naprosto přesnou hodnotu rozpětí, ale hrubý průměrný rozdíl mezi cenou nabízených hypotečních úvěrů a cenou zdrojů, z nichž byly financovány, v roce 2004. Cena úvěru byla reprezentována průměrnou úrokovou sazbou⁴⁶ z poskytnutých hypotečních úvěrů jednotlivými bankami v roce 2004.⁴⁷ Průměrné náklady na financování úvěrů byly pro jednotlivé banky vypočteny s ohledem na strukturu zdrojů použitých v roce 2004, kterou banky uvedly v dotazníku (tj. průměrné náklady byly vypočteny jako vážený průměr, kde váhami byl podíl jednotlivých zdrojů). Náklady emitovaných HZL byly vypočteny jako průměrný výnos do splatnosti HZL emitovan-

⁴⁶ V tomto případě nebylo počítáno s efektivní úrokovou sazbou (viz dále), hodnota rozpětí proto může být až o 0,4 procentního bodu vyšší.

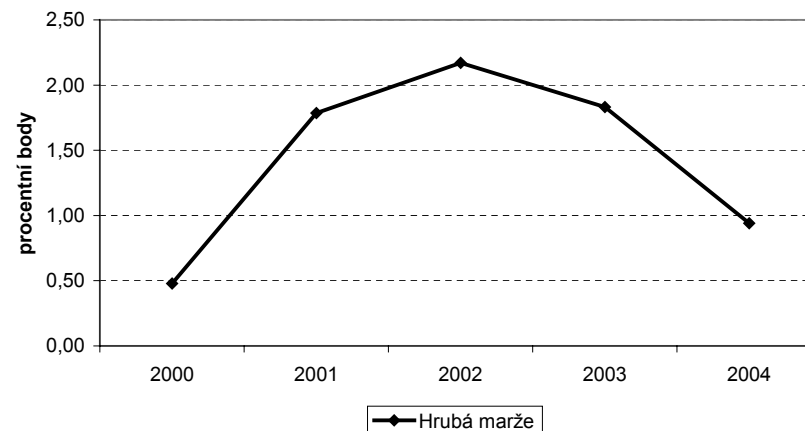
⁴⁷ U dvou bank, které neuvedly vyšší úrokové sazby z průměrného poskytnutého úvěru v roce 2004 byl chybějící údaj nahrazen hodnotou průměru za zbývající banky.

vaných v roce 2004 (nebo nejbližší emise HZL, pokud banka v roce 2004 žádné HZL neemitovala nebo údaje nebyly k dispozici)⁴⁸ za rok 2004. Pravděpodobně nevhodnější aproximací ceny depozit použitých k financování hypotečních úvěrů je cena pětiletých úrokových swapů,⁴⁹ případně výnos do splatnosti 5 letých státních obligací.⁵⁰ Mezi bankami se vyskytly i případy, kdy určitou část zdrojů k financování hypotečních úvěrů představoval vlastní kapitál, jako aproximace ceny vlastního kapitálu byl pro účely této analýzy použit průměrný čistý výnos do doby splatnosti 10 letých státních obligací v roce 2004. Rozpětí bylo vypočteno jako rozdíl mezi cenou úvěrů (průměrnou úrokovou sazbou) a průměrnou cenou zdrojů pro každou banku. Cena depozit byla odhadována jak na základě výnosu do doby splatnosti 5 letých státních obligací, tak 5 letých úrokových swapů (IRS). *V situaci, kdy cena depozit byla aproximována průměrným výnosem do doby splatnosti 5 letých státních obligací, činila vážená průměrná hodnota rozpětí (vahami byl podíl bank na celkovém objemu poskytnutých úvěrů k 31.12.2004) 1,35 procentních bodů. Hodnota rozpětí pro jednotlivé banky oscilovala v rozmezí 0,84 až 1,48 procentních bodů. V situaci, kdy cena depozit byla aproximována průměrnou „cenou“ 5 letého úrokového swapu v roce 2004, činila vážená průměrná hodnota rozpětí 1,07 procentních bodů. Hodnota rozpětí v tomto případě oscilovala v rozmezí 0,38 až 1,45 procentních bodů.*

Při kvantitativní analýze efektivity trhu je možné použít i metodiku Diamonda a Lea (1992). Podle této metodiky jsou v zásadě porovnávány náklady na získání hypotečního úvěru k nákladům, které musí vynaložit vláda, aby si půjčila prostředky od občanů (tj. nákladům na emisi vládních obligací). Vládní obligace jsou použity jako referenční kategorie (*benchmark*) proto, že ve většině vyspělých zemí jsou

celkové náklady emise v případě vládních obligací nejnižší (jedná se o prakticky bezrizikový cenný papír). Tzv. hrubá marže byla pro české prostředí vypočtena jako rozdíl mezi průměrnou váženou⁵¹ úrokovou sazbou z hypotečních úvěrů poskytnutých bankami v jednotlivých letech 2000 až 2004 a průměrným ročním hrubým výnosem státního 5-letého dluhopisu ve stejném období.⁵² Výsledky jsou uvedeny v grafu 17. **Průměrná výše hrubé marže ve sledovaném období (2000 – 2004) podle této metody výpočtu činila 1,44 procentních bodů, přičemž od roku 2002 klesala, a to až k hodnotě těsně pod 1 procentní bod v roce 2004.**

Graf 17: Hrubá marže jako rozdíl mezi úrokovou sazbou z poskytnutých hypotečních úvěrů a hrubým výnosem 5 letých státních obligací



Zdroj: šetření Hypoteční úvěry v ČR a údaje ze systému ARAD ČNB, vlastní výpočty.

⁴⁸ Při výpočtu výnosu do doby splatnosti byla použita data závěrečných denních kotací obchodovaných HZL získaná prostřednictvím Patria Finance z terminálu Reuters.

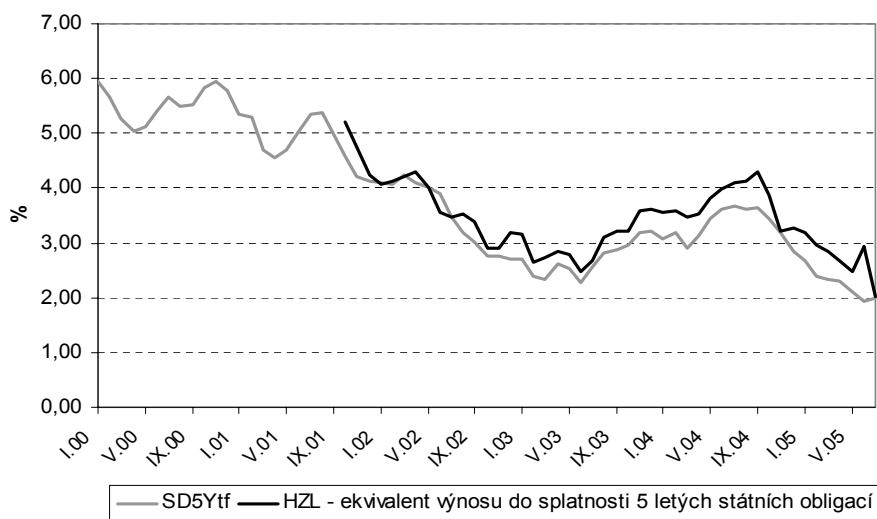
⁴⁹ Účelem úrokového swapu je zajištění se proti úrokovému riziku. Princip úrokového swapu je následující (www.kb.cz). Strana A se v rámci úrokového swapu zavazuje zaplatit straně B dohodnutý pevný úrok ze sjednané jistiny za sjednané období ke sjednaným datům splatnosti a současně se strana B zavazuje zaplatit straně A dohodnutý variabilní úrok ze sjednané jistiny za sjednané období ke sjednaným datům splatnosti. Subjekty swapové transakce zůstávají v plné míře odpovědní za své původní úrokové závazky (resp. zůstávají věřiteli úrokových pohledávek), které jsou předmětem swapu. Před začátkem každého úročícího období dojde k zafixování variabilní úrokové sazby a jejímu porovnání se sazbou fixní. Na konci jednotlivých úročících období dochází k vypořádání jedním peněžním tokem. Platbu provádí strana, jejíž swapová úroková platba má vyšší hodnotu, a to ve výši rozdílu vzájemně směňovaných úrokových plateb.

⁵⁰ Údaje o měsíčních průměrných výnosech do doby splatnosti státních obligací byly získány ze systému ARAD ČNB. Čistý výnos byl vypočten jako hrubý výnos po zohlednění daně ve výši 15 %. Údaje o kotacích 5 letých úrokových swapů (IRS) byly získány prostřednictvím Patria Finance z terminálu Reuters.

⁵¹ Vahami byly podíly bank na celkovém objemu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům na bydlení do 31.12.2004. Systému ARAD ČNB jsou k dispozici pouze za období od ledna 2000.

Efektivitu systému financování vlastnického bydlení v ČR, který je do velké míry financován emisemi HZL, lze alternativně hodnotit též výpočtem rozdílu mezi výnosem do doby splatnosti HZL a výnosem do doby splatnosti vládních obligací se stejnou dobou splatnosti. Tato hrubá marže nám může ukázat, jakou „rizikovou prémii“ požadují investoři u investic do HZL ve srovnání s investicemi do v zásadě bezrizikových vládních dluhopisů. Průměrný výnos do doby splatnosti HZL v ČR byl dopočten na základě závěrečných denních kotací tržních cen vybraných HZL. Následně byla pro jednotlivé výnosy a odpovídající doby do splatnosti odhadnuta výnosová křivka a z ní ekvivalent výnosu do doby splatnosti odpovídající 5-letým státním dluhopisům. Graf 18 znázorňuje vývoj výnosu do splatnosti 5-letých státních obligací (čistý výnos upravený o srážkovou daň 15 %) a ekvivalent výnosu do doby splatnosti HZL.

Graf 18: Výnos do doby splatnosti 5-letých státních obligací a HZL



Zdroj: systém ARAD ČNB, data Patria Finance, vlastní výpočty.

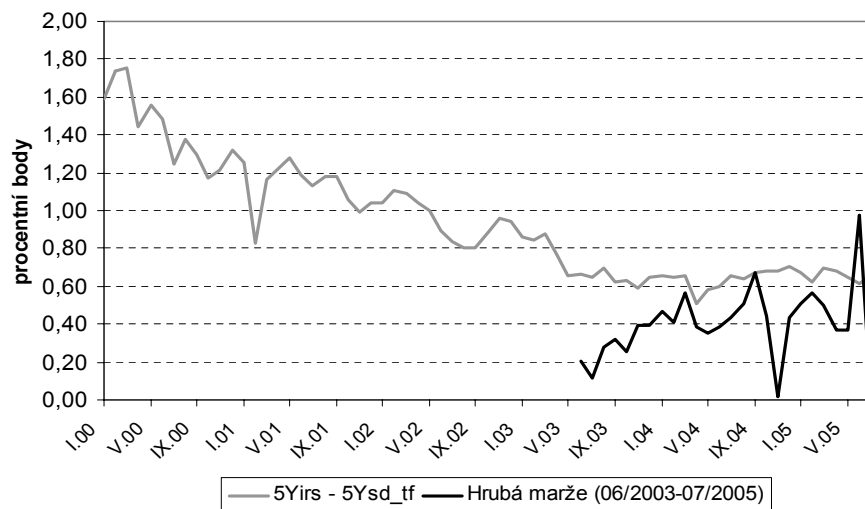
Kotace závěrečných cen emitovaných HZL byly k dispozici za období říjen 2001 až červenec 2005, bohužel pro období říjen 2001 až květen 2003 byly k dispozici údaje o závěrečných cenách nejvýše tří HZL, z nichž nebylo možno zkonstruovat dostatečně spolehlivou výnosovou křivku a z ní odvodit ekvivalent výnosu do doby splatnosti 5-letých státních obligací. Výše hrubé marže je proto v grafu 19 uvedena pouze za období červen 2003 až červenec 2005. Čistý výnos do doby splatnosti 5-letých státních obligací byl dopočten jako hrubý výnos snížený o srážkovou daň ve výši 15 %. Hrubá marže znázorněná v grafu 19 je tedy rozdílem mezi průměrným (měsíční průměr) výnosem do doby splatnosti HZL (odpovídajícím době splatnosti 5 let) a průměrným (měsíční průměr) čistým výnosem 5-letých státních obligací (referenčních kotací získaných ze systému ARAD ČNB). **Průměrná hrubá marže v tomto období činila 0,4 procentního bodu.** Druhá křivka uvedená v grafu 19 představuje rozdíl mezi průměrnou (měsíční průměr) úrokovou sazbou 5-letého úrokového swapu (IRS) a průměrného čistého výnosu (měsíční průměr) do doby splatnosti 5-letých státních obligací. **V tomto případě činil průměrný rozdíl za stejné období (06/2003 – 07/2005) 0,65 procentních bodů, za celé sledované období (01/2000 – 07/2005) pak 0,94 procentních bodů.**

Výše uvedené údaje naznačují, že hrubá marže v českém prostředí nijak výrazně nepřevyšuje hrubé marže ve vyspělých zemích uvedených ve studii Diamonda a Lea (1992). Naopak, pohybuje se na spodní hranici hodnot zjištěných v uvedené studii. Spíše než významně vyšší efektivita českého hypotečního trhu v porovnání s efektivitou trhů ve vyspělých zemích je patrně důvodem skutečnost, že výsledky studie Diamonda a Lea se vztahují k období počátku 90. let, tedy období zcela jiné situace na finančních trzích a trzích s bydlením. Na základě uvedených výsledků a s přihlédnutím ke zjednodušujícím předpokladům použité metodologie lze však s jistotou dávkou opatrnosti konstatovat, že český hypoteční trh minimálně nevykazuje extrémně vysokou neefektivitu v porovnání s hypotečními trhy vyspělých zemí.

Vzhledem ke skutečnosti, že podmínky, za nichž jsou poskytovány hypoteční úvěry v jednotlivých zemích, se velmi liší, upravují Diamond a Lea (1992) hrubou marži

⁵² Údaje o hrubých výnosech 5-letých státních dluhopisů převzaté ze systému ARAD ČNB jsou k dispozici pouze za období od ledna 2000. Proto mohla být výše hrubé marže vypočtena pouze za období 2000 – 2004, ačkoliv z šetření *Hypoteční úvěry v ČR* máme k dispozici údaje o průměrné úrokové sazbě z poskytnutých hypotečních úvěrů fyzickým osobám na bydlení již od roku 1995.

Graf 19: Hrubá marže v ČR jako rozdíl mezi výnosem do doby splatnosti 5-letých HZL a čistým výnosem 5-letých státních obligací



Zdroj: systém ARAD ČNB, data Patria Finance, vlastní výpočty.

o administrativní a další náklady spojené se získáním zdrojů financování hypotečních úvěrů, cenu „opcí“ spojených s poskytnutím hypotečního úvěru (v podobě rizika nesplacení úvěru, předčasného splacení, možné změny úrokové sazby nebo různých způsobů ručení) a v neposlední řadě o náklady spojené se státními subwencemi. Teprve po zohlednění těchto úprav jsou výsledky porovnatelné mezi jednotlivými zeměmi. Takto upravenou hrubou marží nazývají upravenou marží. Ačkoliv i pro české prostředí byl takový pokus o očištění výše uvedených hrubých marží proveden, s ohledem na malý počet pozorování a nedostatečné datové zdroje (zejména v podobě vysvětlujících proměnných vstupujících do regresní rovnice) se nepodařilo získat dostatečně reliabilní výsledky, proto na tomto místě nejsou prezentovány.

Významným kritériem efektivity hypotečního trhu je mimo jiné výše provozních nákladů, resp. podíl provozních nákladů na čistém zisku, ukazatel rentability vlastního kapitálu (ROE, resp. rentability průměrného vlastního kapitálu ROAE), rentability aktiv (ROA, resp. rentability průměrných aktiv ROAA), a čistého zisku na jednoho

zaměstnance. Podíly provozních nákladů na čistém zisku bank byly dopočteny na základě údajů uvedených ve výročních zprávách (výkazech zisků a ztrát) jednotlivých bank za rok 2004. Mezi provozní náklady byly zahrnuty správní náklady (zahrnují náklady na zaměstnance a ostatní správní náklady), ostatní provozní náklady a odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku. Hodnoty všech výše zmíněných ukazatelů shrnuje tabulka 2.

Tabulka 2: Vybrané ukazatele rentability hypotečních bank

	2003			2004		
	vážený průměr	mini-mum	maxi-mum	vážený průměr	mini-mum	maxi-mum
Podíl provozních nákladů na zisku po zdanění za účetní období (%)	2,22	1,26	7,11	1,79	0,86	6,78
ROAA (%)	1,2	-2,5	2,1	1,4	-2,3	2,1
ROAE (%)	19,9	-19,5	29,6	20,1	-47,2	30,9
Čistý zisk na zaměstnance (tis. Kč)	748,3	-401	1377	1007,4	-432	1346

Poznámka: vahami byly objemy hypotečních úvěrů poskytnutých jednotlivými bankami fyzickým osobám na bydlení k 31.12.2004.

Zdroj: výroční zprávy hypotečních bank za rok 2004, vlastní výpočty

Z údajů v tabulce je zřejmé, že z hlediska průměrného podílu provozních nákladů na čistém zisku došlo na hypotečním trhu v roce 2004 v porovnání s rokem 2003 ke zlepšení (tj. na vygenerování koruny čistého zisku v roce 2004 byla třeba menší částka provozních nákladů než v roce 2003). Rovněž ukazatele rentability vykazují v průměru za rok 2004 lepší hodnoty než v roce 2003. Jestliže za „minimální“ hodnotu ukazatele ROAE je z hlediska investorů (akcionářů) považována míra inflace navýšená o deset procentních bodů a za relativně velmi dobrý výsledek hodnota ROAE ve výši kolem 18 %, pak banky v průměru za oba roky vykázaly lepší výsledek. V roce 2004 se bankám podařilo v průměru dosáhnout rovněž vyššího čistého zisku na jednoho zaměstnance (zčásti díky nárůstu zisku, ale zejména díky snižování počtu zaměstnanců). *Lze tedy říci, že jak z hlediska vývoje provozních ná-*

kladů, tak ukazatelů rentability a čistého zisku na jednoho zaměstnance, vykázal sektor poskytovatelů hypotečních úvěrů v roce 2004 lepší výsledky než v roce 2003. Nakolik se jedná o nastoupený trend je samozřejmě na základě údajů za dva roky těžké hodnotit, nicméně pokud nedojde k výraznějším změnám makroekonomických ukazatelů, které by přímo ovlivnily trh hypotečních úvěrů, dá se předpokládat, že by tento pozitivní vývoj měl pokračovat i do budoucna.

Míra delikvence, tj. počet „problémových“ úvěrů v úvěrovém portfoliu bank, může být jedním z indikátorů příliš „uvolněné“ úvěrové politiky bank, neefektivních metod prověřování bonity klienta nebo negativního ekonomického vývoje, včetně neočekávaného poklesu cen nemovitostí. V rámci šetření *Hypoteční úvěry v ČR* byly banky dotazovány rovněž na průměrný podíl „problémových“ úvěrů na celkovém počtu poskytnutých hypotečních úvěrů na bydlení fyzickým osobám za celé období činnosti banky. Jako „problémové“ byly označeny úvěry, které klient nesplácí nebo nesplácel a proti kterému bylo či je vedeno zvláštní řízení. **Z údajů poskytnutých bankami vyplynulo, že míra delikvence je v českém prostředí (alespoň pokud jde o úvěry na bydlení fyzickým osobám) nízká – uváděné hodnoty se pohybovaly od 0,7 % do 2 % „problémových“ úvěrů. Průměrná hodnota (průměr vážený objemem poskytnutých hypotečních úvěrů fyzickým osobám na bydlení k 31.12.2004) činila 1,03 %.**

Z údajů poskytnutých bankami rovněž vyplynulo, že vážený průměrný věk žadatele o úvěr za období 1995 – 2005 činil 36,6 let, v roce 2004 pak v průměru 36,4 let. Z porovnání těchto dvou hodnot je zřejmé, že došlo k nepatrnému snížení věku žadatelů o hypoteční úvěr, nicméně se nejedná o nikterak významný pokles. Dalo by se dalo očekávat, že snižování průměrného věku žadatelů o hypoteční úvěry by mohlo být významnější. Ke zvýšení dostupnosti hypotečních úvěrů i pro mladší domácnosti by hypoteticky měl přispět jednak příznivý ekonomický vývoj v uplynulých letech (zejména růst reálných příjmů domácností) a pokles úrokových sazeb, jednak řada opatření bank vedoucí ke zvýšení dostupnosti hypotečních úvěrů (o některých z nich bude pojednáno dále). Nabízí se tedy otázka, zda nástroje, kterými se banky snaží zvýšit dostupnost hypotečních úvěrů pro širší okruh klientů, přispívají dostatečně k odstranění hlavních překážek, které brání klientům nižšího věku získat hypoteční úvěr.

Nezanedbatelným nákladem spojeným se získáním hypotečního úvěru je výše poplatků za vyřízení úvěru a výše poplatků za správu úvěru a vedení účtu. Podle údajů bank se výše poplatku za vyřízení úvěru pohybovala v době realizace šetření od 0,6 % do 1 % z požadované nominální výše úvěru (v jedné bance se výše poplatku lišila podle účelu poskytnutého úvěru – v případě úvěru na výstavbu, rekonstrukce a modernizace byla požadovaná výše poplatku vyšší než v případě úvěru na koupi nemovitosti nebo ostatní účely; v jiné bance hrála roli požadovaná výše úvěru – u vysokých úvěrů byla výše poplatku stanovována individuálně). Banky ovšem nestanoví vyšší poplatku pouze podílem z požadované nominální výše úvěru, ale stanoví rovněž minimální a maximální vyšší poplatku – minimální výše se pohybovala v rozmezí od 4 000 Kč do 9 000 Kč, maximální výše od 20 000 Kč do 29 000 Kč. Z uvedených mezních hranic poplatků za zpracování úvěru (tj. oněch 4 000 Kč až 9 000 Kč minimálního poplatku a maximálních 20 000 Kč až 29 000 Kč) lze odvodit při dané procentní sazbě poplatku minimální a maximální výši úvěru, od které se výše poplatku nepočítá uvedeným procentem, ale platí se paušální částka. Minimální výše úvěru činila 500 000 Kč a maximální výše úvěru 3 625 000 Kč. Průměrný poplatek (prostý aritmetický průměr) za vyřízení úvěru činil 0,8 % z nominální hodnoty požadovaného úvěru, minimálně 6 750 Kč a maximálně 25 333 Kč.

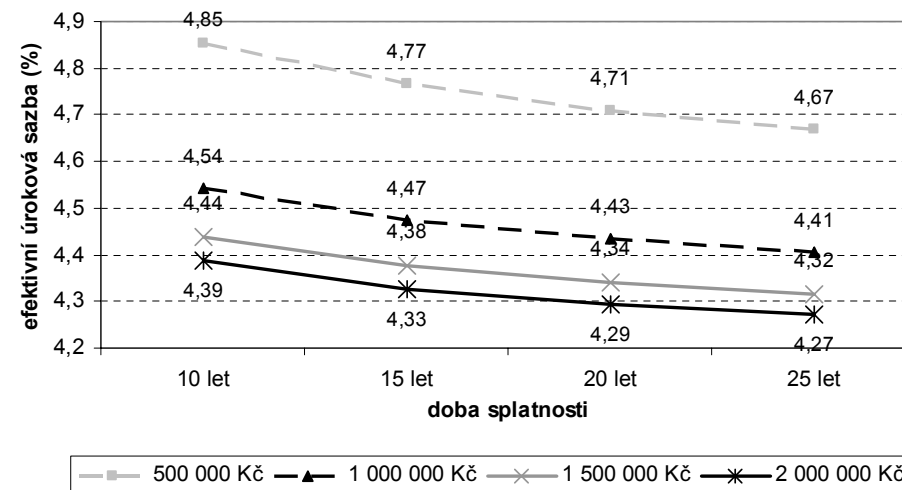
Výše měsíčního poplatku za správu úvěru a případně vedení účtu (pokud je zřízení účtu u banky, kde si klient bere úvěr, podmínkou poskytnutí úvěru) se pohybovala v rozmezí 100 – 150 Kč, některé banky rozlišovaly vyšší poplatku podle skutečnosti, zda se jedná o úvěr s přiznanou státní podporou nebo bez ní (za vedení úvěrů s přiznanou státní podporou si účtovaly vyšší poplatek). Bank, které odlišovaly vyšší poplatku za správu úvěru s ohledem na poskytnutí státní podpory, však byla menšina (konkrétně pouze dvě z osmi bank, které se zúčastnily šetření). Nejčastěji činila výše poplatku za správu úvěru 150 Kč měsíčně (pouze dvě banky si účtovaly 100 Kč). Z údajů dvou bank o vývoji výše poplatků za vyřízení hypotéky a správu a vedení účtu v období 2000 – 2005 vyplynulo, že jejich výše stagnovala nebo naopak mírně rostla, nedocházelo však k jejich snižování.

Výše poplatků za vyřízení úvěru a správu účtu ovlivňuje celkové náklady, které klient zaplatí za hypoteční úvěr. K vyčíslení těchto „skutečných“ nákladů se používá koncept efektivní úrokové sazby. Efektivní úroková sazba zohledňuje právě dodatečné

náklady v podobě poplatků za vyřízení úvěru a správu účtu, umožňuje však zohlednit i daňové zvýhodnění v podobě úrokového odpočtu (snížení základu daně o zaplacené úroky z úvěrů na bydlení). Jinými slovy, umožňuje postihnout všechny dodatečné náklady a výnosy, které na klienta dopadají, ale nepromítají se v běžně inzerované úrokové sazbě. V grafu 20 jsou vyneseny hodnoty efektivní úrokové sazby pro hypoteční úvěry ve výši od 500 000 Kč do 2 000 000 Kč a pro různé doby splatnosti za předpokladu nominální roční úrokové sazby 4,09 % (odpovídá průměrné úrokové sazbě nabízené bankami při 5-letém fixu a LTV 70 % v květnu 2005), jednorázovému poplatku za vyřízení úvěru ve výši 0,8 % z nominální hodnoty úvěru a poplatku 150 Kč měsíčně za správu a vedení účtu. Daňová úleva (možnost odpočtu zaplacených úroků z úvěru od základu daně z příjmu fyzických osob) nebyla pro účely výpočtu zohledněna, s danou výší nominální úrokové sazby bylo počítáno po celou dobu splatnosti úvěru (ačkoliv po skončení pětiletého fixačního období dojde s největší pravděpodobností k její změně). **Z grafu je zřejmé, že při dané výši poplatků efektivní úroková sazba klesá s delší dobou splatnosti a vyšší jistinou úvěru. V případě úvěru ve výši 1 mil. Kč s dobou splatnosti 15 let by efektivní úroková sazba činila 4,47 %, tj. o necelé 0,4 procentní body více, než kolik činí nabízená nominální sazba. Uvedených 0,4 procentních bodů představuje poměrně významné navýšení nominální úrokové sazby. Banky se snaží klientům nabídnout co nejnižší nominální sazby, protože na základě svých marketingových průzkumů vědí, že výše nominální úrokové sazby je hlavním faktorem ovlivňujícím v současnosti rozhodování klientů při volbě mezi jednotlivými poskytovateli hypotečních úvěrů. Část nákladů se proto banky snaží „skrýt“ ve formě dodatečných poplatků, což přispívá ke snížení transparentnosti pro konečného klienta a poněkud i snižuje kvalitu nabízených služeb (klienti si zpravidla nejsou sami schopni spočítat výši efektivní úrokové sazby).**

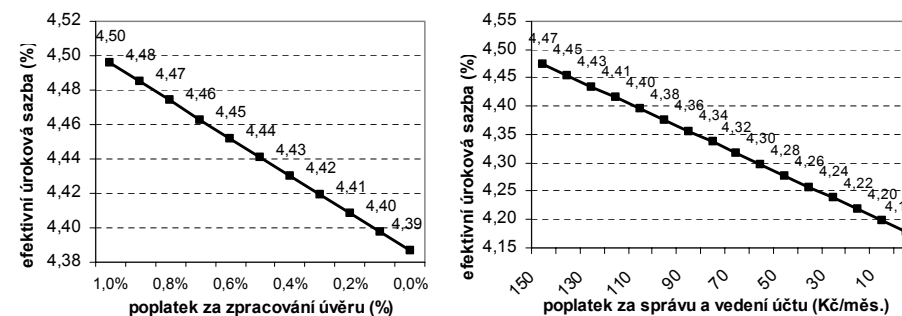
Graf 21 znázorňuje jak by se vyvíjela výše efektivní úrokové sazby z úvěru ve výši 1 mil. Kč s dobou splatnosti 15 let a nominální roční úrokovou sazbou 4,09 % při různé výši poplatků za zpracování úvěru a při různé výši poplatků za správu a vedení účtu.

Graf 20: Efektivní úroková sazba z hypotečního úvěru s ohledem na dobu splatnosti a výši jistiny



Zdroj: šetření Hypoteční úvěry v ČR, vlastní výpočty.

Graf 21: Závislost efektivní úrokové sazby na výši poplatku za zpracování úvěru a poplatku za správu a vedení účtu



Zdroj: šetření Hypoteční úvěry v ČR, vlastní výpočty.

Hypoteční úvěry v ČR – kvalitativní analýza

Oblast zdrojového financování

Z rozhovorů s představiteli jednotlivých bank mimo jiné vyplynulo, že hypoteční banky v ČR obecně nepociťují nedostatek finančních zdrojů k financování hypotečních úvěrů a nemají problémy s umisťováním emisí HZL na trhu. Rovněž nepociťují potřebu získávat prostředky na poskytování hypotečních úvěrů jinými způsoby, než těmi, které jsou využívány v současnosti. Teoreticky lze údajně financovat hypoteční úvěry z jakéhokoliv zdroje, pouze musí být zachováno pravidlo časového souladu aktiv a pasiv, aby nedocházelo k dlouhodobějšímu krytí dlouhodobých úvěrů krátkodobými zdroji. Ve výhodě jsou ty banky, které mají velké objemy úspor od obyvatelstva. *Krátkodobé zdroje jsou levnější než emise HZL, a to skoro o polovinu i více.* HZL jsou většinou prodávány velkým institucionálním investorům, protože je to z hlediska emitentů podstatně levnější. Prodej drobným klientům je relativně nákladný a mohou si ho dovolit především banky s velkým počtem poboček (jedna ze specializovaných hypotečních bank nabízí prodej prostřednictvím investiční společnosti). I v tomto případě je prodej spíše součástí nabízeného portfolia služeb ve snaze uspokojit zájem drobných investorů. *Ačkoliv HZL jsou v porovnání s běžnými obligacemi kromě aktiv banky kryty ještě hodnotou zastavených nemovitostí, tato jejich výhoda se podle vyjádření představitele jedné z bank v českém prostředí údajně zatím ještě příliš neprojevuje, resp. není doceněna investory, kteří z HZL požadují podobný výnos jako z klasických obligací. Tím se prodražuje cena zdrojů, z nichž následně banky poskytují hypoteční úvěry.*

HZL se emitují už na poskytnuté hypoteční úvěry, které musí splňovat určité požadavky dle zákona (o dluhopisech). Především musí být kryty zástavním právem k nemovitosti, do 70 % odhadní ceny zástavy se počítají plně, nad 70 % už se krytí nepočítá – částka úvěru překračující 70 % odhadní ceny nemovitosti musí být kryta z jiných zdrojů. Pro účely emisí HZL nejsou úvěry „balíčkovány“; existuje pouze tzv. krycí blok, kde jsou zahrnuty všechny úvěry, které splňují příslušné podmínky (jedná se o mix poskytnutých úvěrů). Nelze říci, jakou emisí HZL je financována konkrétní hypotéka. Rozdíl mezi cenou zdrojů a výnosy z poskytnutých úvěrů lze údajně jen relativně těžko spočítat. Výnosy z poskytnutých úvěrů i velké univerzální banky spočítají relativně snadno, komplikované je zejména zjistit přesnou výši nákladů na

poskytování hypotečních úvěrů. Univerzální banky kromě hypotečních úvěrů obvykle poskytují ještě celou škálu dalších produktů (spotřebitelské úvěry, platební karty apod.) a je často obtížné odlišit náklady spojené s poskytováním hypotečních úvěrů od nákladů spojených s poskytováním jiných produktů.

Oblast úvěrového rizika

V zásadě lze říci, že poskytovatelé hypotečních úvěrů v ČR se snaží minimalizovat úvěrové riziko prostřednictvím úrokových sazeb a někteří rovněž prostřednictvím nastavení LTV. Z hlediska úrokových sazeb se jedná zejména o přírůžku k sazbě hypotečního úvěru s LTV nad 70 %. Některé banky se zdráhají poskytovat úvěry s LTV nad 70 % (některé je vůbec neposkytují), ale podle jejich vyjádření je k tomu konkurence tlačí. Na druhé straně některé banky by rády poskytovaly úvěry s LTV vyšší než 100 %, což současná legislativa zatím neumožňuje. Zdrojem krytí úvěrového rizika v českém prostředí jsou opravné položky a rezervy banky – jejich výše není předepsána, je pouze stanoveno, do jaké výše jsou daňově uznatelným nákladem. Banky však mohou vytvářet opravné položky a rezervy i vyšší, podle svého uvážení. Zajištění úvěrového rizika třetí stranou (pojištění) se příliš nevyužívá, protože zvyšuje cenu úvěrů pro klienty.

Určité rezervy dotázaní zástupci bank vidí v procesu prověřování bonity klienta a požadavcích, které jsou na klienty v souvislosti s tímto procesem kladeny. Banky v rámci ověřování bonity klientů využívají vedle svých scoringových metod také tzv. registry dlužníků. Existují dva typy registrů – jeden je zaměřen na občany (*Czech Bank Credit Bureau, a.s.*, dále CBCB) a druhý (spravovaný ČNB) na podniky. Pokud jde o registr občanů, členská banka do něj posílá veškeré základní údaje o svých klientech – který klient v jaké výši má úvěr, resp. kolik úvěrů, údaje o jeho platební morálce apod. Pro banky je vstup do tohoto registru i dotazování na konkrétní žadatele o hypoteční úvěry spojeno s určitými náklady. Na druhé straně jim umožňuje vyloučit již na počátku úvěrového řízení ty žadatele, kteří mají negativní záznam v registru. Obecně respondenti hodnotili tento nástroj pozitivně s tím, že rozšíření počtu záznamů v registru umožní do budoucna bankám ještě zefektivnit proces prověřování bonity klienta. Objevily se rovněž názory, že celoevropská integrace těchto systémů by v konečném důsledku mohla vést ke snížení rizikové přírůžky a marže hypotečních bank.

V rámci kvalitativního šetření bylo mimo jiné zjišťováno, jaká bonitní kritéria musí splňovat žadatelé o hypoteční úvěr na bydlení a jak se tato kritéria liší v závislosti na typu klienta (běžný občan a podnikatel) a v závislosti na výši LTV (70 % a 100 %). Princip prokázání bonity klienta pro danou výši úvěru je ve většině bank založen na stanovení minimální výše příjmu domácnosti, která pokryje splátku úvěru a případné další pravidelné výdaje domácnosti (splátky leasingových a jiných půjček, pojistného apod.), výši životního minima pro danou domácnost a jistou finanční rezervu stanovenou buď jako násobek životního minima (ne všechny banky byly ochotny přesnou výši tohoto násobku zveřejnit, ale obvykle se pohybuje kolem 0,2 – 0,5 násobku životního minima) nebo jako určitý podíl ze splátky hypotečního úvěru. Při výpočtu minimální výše příjmu některé banky snižují výši splátky úvěru o případnou státní podporu (pokud na ni klient má nárok). Některé banky zohledňují také zatížení rodinného rozpočtu žadatele splátkami úvěru, které nesmí překročit stanovenou mez (uváděno je 50 % – 60 % měsíčních čistých příjmů domácnosti). Některé banky vyžadují při testování bonity klienta rovněž prokázání jeho bezdlužnosti; dvě dotázané banky uvedly, že při posouzení bonity klienta jsou zohledňovány rovněž rozdíly v životních nákladech v různých regionech (velikostní kategorie obce, v níž klient žije, nebo Praha a ostatní regiony). Ve větších městech jsou životní náklady vyšší, proto je u jedné z bank požadována po klientech žijících ve větších městech vyšší rezerva ve formě určitého násobku životního minima, než po klientech z menších měst. Jedna z dotázaných bank má rovněž stanoveny hranice minimálního čistého měsíčního příjmu žadatele (zvláště pro Prahu a ostatní regiony), a to i pro úvěry s LTV do výše 70 %.

V zásadě lze říci, že u většiny dotázaných bank se kritéria bonity pro podnikatele (žádající o úvěry na bydlení) nijak neliší od kritérií bonity pro běžné občany. V případě jedné banky musí podnikatelé v rámci žádosti o úvěr a prokazování bonity na rozdíl od kritérií pro běžné občany ještě doložit, že nemají žádné závazky vůči finančnímu úřadu a Správě sociálního zabezpečení. Jedna banka uvedla, že žádosti podnikatelů o úvěr jsou posuzovány individuálně a jejich zobecnění není vhodné, jedna banka má vyšší nároky na výši příjmů podnikatelů (resp. příjmů po odečtení

celkových výdajů vydělených životním minimem) než u běžných občanů. V jedné bance jsou příjmy podnikatelů potřebné pro poskytnutí úvěru posuzovány nikoliv podle daňového přiznání, ale jako určitý podíl z obrátu firmy.

V případě úvěrů s LTV 100 % se u tří dotázaných bank bonitní kritéria pro běžné klienty i podnikatele nijak neliší od těch, která jsou vyžadována pro poskytnutí úvěru s LTV 70 %. Jedna banka uvedla, že úvěry s LTV 100 % neposkytuje vůbec. U dvou bank je požadována vyšší rezerva v podobě vyššího násobku životního minima, resp. vyššího podílu ze splátky úvěru. Jedna banka vyžaduje pro poskytnutí úvěru s LTV 100 % oproti úvěrům s LTV 70 % navíc minimální čistý příjem klienta (jednotlivce) nebo rodiny v určité výši, ostatní kritéria jsou stejná jako pro úvěry s LTV 70 %.

Všechny dotázané banky s výjimkou jediné umožňují navýšit příjem žadatele pro účel prokázání bonity o potenciální budoucí příjmy z nájemného. Zpravidla však investor musí tyto příjmy doložit již existujícími nájemními smlouvami (zahrnutými v daňovém přiznání) nebo budoucími nájemními smlouvami, případně smlouvou o smlouvě budoucí. Výše nájemného stanovená v budoucích nájemních smlouvách se posuzuje z hlediska jeho reálnosti – obecné pronajatelnosti dané nemovitosti, tj. zda by skutečně za danou cenu bylo možno nemovitost pronajmout, zda se jedná o cenu „obvyklou“ s ohledem na lokalitu, typ bytu apod. Zpravidla se příjem z nájemného (zejména budoucího) upravuje určitými koeficienty, které zohledňují např. riziko změny nájemníků (skutečnost, že pronajímáný byt nemusí být trvale obsazen) a případně další nákladové položky související s výší sjednaného čistého nájemného. U jedné banky lze příjmy žadatele o hypoteční úvěr navýšit o příjmy z nájemného pouze u stanovených typů úvěrů.

Vzhledem ke skutečnosti, že v rámci šetření nebyly⁵³ zjišťovány údaje o průměrném věku žadatelů o hypoteční úvěry v jednotlivých letech (pouze v souhrnu za období 1995 – 2005 a zvláště za rok 2004) a nejsou k dispozici údaje o věku prvonabyvatelů vlastnického bydlení a ostatních klientů žádajících o úvěr, nelze zcela objektivně posoudit, zda průměrný věk osob žádajících o úvěry v ČR je v porovnání se

⁵³ Ve snaze příliš dotázané banky nezatížit z hlediska objemu požadovaných informací.

zahraničím nízký nebo vysoký. Z výše uvedených údajů se spíše zdá, že za dobu fungování hypotečního trhu v ČR se průměrný věk žadatelů o hypoteční úvěr nijak významně nesnížil. Důvodem jsou pravděpodobně zejména nízké příjmy mladých lidí, které jim při relativně vysokých cenách nemovitostí neumožňují splnit bonitní kritéria bank. V některých zemích s rozvinutým trhem finančních produktů pro financování vlastnického bydlení se proto u perspektivních mladých lidí (zejména těch, kteří vystudovali nebo studují určitá z hlediska výše budoucích příjmů perspektivní povolání) neuvažuje při posuzování bonitních kritérií s jejich současnými příjmy, ale zohledňuje se pravděpodobnost růstu jejich příjmů v budoucnu. Čeští poskytovatelé hypotečních úvěrů však tuto praxi doposud neuplatňují. Určitou výjimku představují dvě specializované banky, které nabízejí rovněž hypoteční úvěry s progresivní formou splácení. V případě těchto produktů se sice nezohledňují budoucí příjmy mladých perspektivních lidí, kalkulace bonity klienta je vždy založena na prokázání aktuálního příjmu (na který však vzhledem k nižším počátečním splátkám nejsou kladeny takové nároky), ale nabízený produkt (určen zejména mladým klientům do 36 let) v sobě implicitně předpokládá budoucího růstu příjmu zahrnuje.

Představitelům bank byla položena otázka, jakým způsobem se obecně snaží o vyšší dostupnost hypotečních úvěrů i pro lidi s nižšími příjmy. Dvě z bank uvedly, že nabízí možnost součtu příjmů více osob (spolužadatelů), takže bonita je posuzována za všechny osoby dohromady a tímto způsobem se zvyšuje šance na získání úvěru. Později je možné (v případě, že žadatel předloží nové platné potvrzení o příjmech) některé spoludlužníky ze závazku vyvázat. Některé banky uvedly, že se dostupnost úvěrů snaží zvýšit širokou nabídkou typů fixací úrokových sazeb (při kratších fixacích banky nabízejí nižší úrokové sazby, což snižuje nároky na bonitu klienta), prod-

loužením doby splatnosti úvěru, rozšířením účelovosti hypotečních úvěrů a snížením minimální výše poskytovaných hypotečních úvěrů. Zejména specializované hypoteční banky volí cestu široké nabídky variabilních produktů, z nichž byla nejčastěji uváděna nabídka úvěrů s progresivním splácením nebo kombinace různých produktů (hypotečního úvěru s nízkouúročným úvěrem od Státního fondu pro rozvoj bydlení pro lidi do 36 let, kombinace hypotečního úvěru se stavebním spořením, kombinace „*interest-only*“ úvěru s životním kapitálovým pojištěním apod.). Jedna z dotázaných bank se zaměřuje spíše na segment domácností s relativně vysokými příjmy, proto žádný konkrétní způsob rozšíření dostupnosti úvěrů pro lidi s nižšími příjmy neuplatňuje.

Většina bank nenabízí jiné možnosti splácení úvěru než anuitní, zčásti proto, že podle jejich výzkumů o jiný typ produktu nemají klienti zájem (hypoteční úvěr je podle názoru řady představitelů bank natolik složitý produkt pro klienta, že komplikovat ho různými možnostmi splácení by pro klienty bylo příliš nepřehledné; kromě toho anuitní splátka představuje pro klienty určitou jistotu, že po stanovené období budou splácet stále stejnou částku). Dalším důvodem je vyšší riziko spojené s progresivním typem splácení hypotečního úvěru, s ohledem na výše zmíněný implicitní předpoklad, že příjmy klienta v budoucnu porostou, což se nemusí naplnit. V nabídce poskytovatelů hypotečních úvěrů v ČR bychom marně hledali zpětnou hypotéku („*equity release*“) ⁵⁴ nebo tzv. flexibilní hypoteční úvěry. ⁵⁵ Kromě kombinace hypotečního úvěru s kapitálovým životním pojištěním nebo stavebním spořením, kdy klient splácí po dobu splatnosti pouze úroky z úvěru a současně spoří, přičemž jistina je na konci doby splatnosti uhrazena z naspořené částky (včetně garantovaného výnosu spoření), ⁵⁶ nenabízejí české banky odklad splátek jistiny úvěru. Jediná specializovaná

⁵⁴ Jedná se o typ úvěru, který v zemích s rozvinutým hypotečním trhem využívají např. starší lidé. Mají možnost nabídnout bance nemovitost s tím, že banka jim bude do konce života vyplácet pravidelně rentu v určité výši. Po jejich smrti připadne nemovitost bance.

⁵⁵ Jedná se o typ úvěru, kdy klient v „příznivých“ obdobích života (např. v situaci, kdy získá dobře placené zaměstnání) platí více, než kolik by činila anuitní splátka, naopak v „nepříznivých“ obdobích (z nejrůznějších důvodů se jeho příjem sníží) platí méně nebo dokonce nesplácí vůbec (*payment holidays*). Tento typ úvěru je též úzce svázan s „*equity withdrawal*“, kdy klient v některých obdobích má možnost posílovat své jmění (*equity*) splácením úvěru, v jiných obdobích má naopak možnost zvýšit své úvěrové zatížení a využít dodatečného úvěru ke spotřebním účelům. Díky svému flexibilnímu nastavení se jedná o velmi populární produkt, který výrazným způsobem snižuje rizika, kterým jsou klienti při hypotečním úvěrování obvykle vystaveni.

⁵⁶ Tento způsob úvěrování, zvaný „*interest-only*“ *mortgage* (používaný zejména v Nizozemí), vznikl v reakci na nepřímé státní fiskální dotace umožňující si vydáje za kapitálové životní pojištění i úroky z hypotečních úvěrů odečíst z daňového základu. Čím většího příjmu dosahuje klient, tím je pro něj, za jinak standardních podmínek (tj. efektivní práce finančních úřadů a efektivní vymáhání daní) a při progresivním způsobu zdaňování příjmů, výhodnější využít právě tohoto produktu.

banka od nedávné doby začala nabízet poměrně flexibilní způsob splácení, kdy klient má možnost zvolit vyšší počáteční splátky (v rozmezí od splátky pouze úroků z úvěru až po dvojnásobek klasické anuitní splátky) a banka z výše počáteční splátky stanoví splátkový kalendář (progresivní či degresivní) na celé období splatnosti úvěru (ačkoliv výhradně pro dobu splatnosti 20 let). *Obecně lze říci, že škála produktů, kterou nabízejí poskytovatelé hypotečních úvěrů v zemích s vyspělým hypotečním trhem, je prozatím širší než v ČR. Klienti bank v ČR nemusí být o různých typech hypotečních úvěrů nebo různých možnostech splácení, které nejsou běžně nabízeny, dostatečně informováni, proto se může zdát, že o ně nemají zájem. V zahraničí, kde je nabídka poskytovatelů hypotečních úvěrů širší (z hlediska škály produktů i způsobů splácení), hrají z hlediska klientů významnou roli nezávislá poradenská centra, která dokáží vysvětlit rozdíly mezi produkty a pomohou klientům vybrat takový, který nejvíce odpovídá jejich potřebám.*

V případě většiny dotázaných bank je podmínkou pro poskytnutí hypotečního úvěru rovněž zřízení běžného účtu u dané banky v případě, že jej klient zatím nemá. Výjimku tvoří specializované hypoteční banky, které nepřijímají běžné vklady, a tudíž ani běžné účty nezřizují. Obecně lze říci, že české banky nevyžadují životní pojištění jako podmínku poskytnutí úvěru. Výjimku tvoří případy, kdy například o úvěr žádá jednatel (svobodný, rozvedený, ovdovělý apod.) nebo osoba vykonávající povolání se zvýšeným rizikem úmrtí, nebo v případech, kdy je žadatelem o úvěr cizinec. Životní pojištění je pochopitelně podmínkou v případě kombinovaných produktů, kdy jistina hypotečního úvěru je splacena z výnosu kapitálového životního pojištění vinkulovaného ve prospěch banky. Jedna banka nabízí klientům, kteří si životní pojištění sjednají dobrovolně a pojistné vinkluje ve prospěch banky, výhodnější úrokovou sazbu hypotečního úvěru. Podle vyjádření zástupců bank však většina klientů uzavírá životní pojištění dobrovolně, aby v případě neočekávaných životních událostí zabezpečili rodinu proti povinnosti splácet hypoteční úvěr.

Součástí řízení úvěrového rizika je rovněž ochrana proti neočekávaným poklesům cen nemovitostí, které slouží jako zástava poskytnutých hypotečních úvěrů. Pohledy na riziko poklesu cen nemovitostí v ČR se různí, většina dotázaných zástupců bank ho nepovažuje za aktuální, ale řada z nich jej v dlouhodobějším horizontu považuje za reálné. Jedním ze způsobů zabezpečení je relativně konzervativní oceňování nemovi-

toostí a následné pravidelné přeceňování zástav. Banky proto byly dotazovány, jakým způsobem se provádějí cenové odhady k zastavovaným nemovitostem. Odpovědi jednotlivých bank v tomto případě byly relativně univerzální bez uvedení konkrétních podrobností. Odhady jsou prováděny interními (zaměstnanci banky) nebo smluvními externími odhadci. Interní i externí odhadci jsou školeni v oceňování podle interní metodiky banky, externí poradci často pracují s oceňovacím software dodaným bankou. Klienti si základní odhad objednají obvykle u některého z externích odhadců, případně přímo u banky (interně). Zmiňovány byly dvě metody využívané k provádění odhadů – modifikovaný systém „A konsult“ a stanovení obvyklých cen nemovitostí na tržních principech. Odhady provedené externími odhadci procházejí supervizí ze strany interních zaměstnanců banky, každý odhad je vyhodnocen a prověřen, odhadovaná tržní hodnota je buď akceptována nebo korigována. Teprve odhady, které prošly supervizí, jsou závazné pro další úvěrové řízení. Na základě odhadu banka stanoví tzv. dlouhodobější zadlužitelnou hodnotu nemovitosti (zástavní hodnotu dle zákona o dluhopisech).

Způsoby přeceňování nemovitostí se liší podle metodiky jednotlivých bank. V rámci šetření banky své metodiky specifikovaly jen velmi obecně, jejich vyjádření byla velmi nekonkrétní a nejasná, a to i přes upřesňující telefonické dotazy. Obecně platí, že pokud banky nějaké přeceňování provádějí, vztahuje se zpravidla pouze na zástavy úvěrů o vysoké nominální hodnotě nebo na zástavy problémových úvěrů (kdy se klient dostane do potíží se splácením). Pravidelné přeceňování celého portfolia zástav neprovádí žádná z bank i z důvodu údajných vysokých nákladů, které by s tímto procesem byly spojeny. *S ohledem na tuto skutečnost se zdá, že banky poněkud podceňují riziko pohybu cen na trhu nemovitostí (nebo v některých jeho segmentech), resp. se jej snaží zohlednit prostřednictvím konzervativnějšího oceňování zastavených nemovitostí nebo vyšší rizikovou přírůžkou k úrokové sazbě.* V jedné bance je přeceňování prováděno u pohledávek vyšších než 300 000 Kč při zařazení do kategorie „pochybné“, u úvěrů ve výši 5 až 10 mil. Kč jednou za pět let a u úvěrů nad 10 mil. Kč jednou ročně. Přeceňování se provádí individuálně, zpravidla na základě nové prohlídky nemovitosti. V jiné bance se přeceňuje každý rok pouze vybraná část zástav – zejména ztrátové pohledávky. Přecenění se provádí individuálně, zpravidla ve spojení s prohlídkou nemovitosti. Další banka uvedla, že kontrola platnosti ocenění se provádí formou kontroly vstupních veličin v rámci pravidelných kontrol úvěrů

v portfoliu. V případě změn zástavy, změn na trhu nemovitostí nebo jiných parametrů, se provede nové interní ocenění. Další banka uvedla, že pro účely přeceňování využívá opětovných návštěv nemovitostí, statistické metody, periodického sledování trhu v segmentech a jiné metodiky. Vedle toho využívá srovnávací metody na základě vlastní databáze cen nemovitostí, která postačuje i k podrobnějšímu regionálnímu třídění. Specifikem je přenesení povinnosti přecenění na klienta – jedna z bank má zakotven v úvěrových smlouvách závazek klienta k přecenění nemovitosti každých 5 let nebo pokud se klient dostane do potíží se splácením (úvěr je sledován nebo klasifikován), v praxi však obvykle tento závazek není bankou vyžadován. V současnosti tato banka připravuje nový systém přeceňování, který by nevyžadoval dodatečné náklady ze strany klientů. **Žádná z bank nepoužívá k přecenění nemovitostí oficiální cenové indexy, což dokládá explicitní vyjádření jedné z bank: „Žádné reálné použitelné indexy nám ani nejsou známe.“**

Jestliže klient nemůže plnit své závazky z přijatého úvěru, kontaktuje banku a podá vysvětlení své situace, pak jsou banky obvykle ochotny přistoupit na řadu scénářů řešení – úplné odložení splátek úvěru s prodloužením doby splatnosti, odložení splátek s jejich pozdějším doplacením nebo částečné odložení splátek. V případě, že klient neplní podmínky sjednané v úvěrové smlouvě a nepodá bance vysvětlení, banky obvykle postupují v několika fázích. Nejprve se snaží kontaktovat klienta nejrůznějšími způsoby se žádostí o vysvětlení situace, poté nastupují upomínky a až v poslední fázi vymáhání prostřednictvím externí firmy a následně zpoplatnění úvěru a vymáhání pohledávek prostřednictvím soudu (cca po 6 měsících). K poslední fázi se přistupuje až v nejkrajnějších případech, podíl takto realizovaných zástav je minimální. Úspěšnost bank při vymáhání pohledávek za klienty je poměrně vysoká a pohybuje se kolem 80 %. **Vymáhání pohledávek prostřednictvím soudů bylo kritizováno jako neefektivní, kdy i přes jednoznačnost případu (klient si vzal úvěr a nesplácí) je rozhodování soudu pomalé a banky musí vynaložit nemalé prostředky na právní zastoupení ve sporu.** Jak bylo uvedeno v části věnované kvantitativní analýze, je míra delikvence (tj. podílu nesplácených hypotečních úvěrů v úvěrovém portfoliu) v českém prostředí nízká a pohybuje se od 0,7 % do 2 % (v průměru 1,03 %). Vyšší je u právnických než u fyzických osob. Podle vyjádření představitelů některých bank lze do budoucna pravděpodobně očekávat její nárůst spojený s rozšiřujícím se kmenem klientů a snahou bank zpřístupnit úvěry i méně bonitním klientům.

Součástí úvěrového rizika banky je i možnost předčasného splacení úvěru ze strany klienta (například klient se zavázal, že bude splácet po dobu 10 let, ale rozhodne se úvěr splatit už po pěti letech). V ČR má klient možnost splatit hypoteční úvěr kdykoliv, ale pokud to není v době končící sjednané doby fixace úrokové sazby, je za předčasné splacení penalizován. Výše sankce se pohybuje obvykle kolem 10 % z předčasné splacené jistiny úvěry. Výše sankce je v některých bankách stanovena jako maximální, ale počítá se individuálně s ohledem na výši splátky, dobu splácení, dobu do konce splatnosti úvěru a dobu do konce fixační periody. Podle názoru představitelů bank jsou klienti v případě předčasného splacení penalizováni jednak za nedodržení smlouvy, jednak za škodu, která bance předčasným splacením vznikla tím, že musí hledat dalšího klienta (a ověřovat jeho bonitu a realizovat celý proces vyřízení nového úvěru). Dalším důvodem penalizace klienta je skutečnost, že banka při financování hypotečního úvěru (ať již formou emise HZL, z termínovaných vkladů klientů, z jiných zdrojů, případně jejich kombinace) počítá do budoucna s určitými peněžními toky v podobě splátek od klientů. Jestliže klient neočekávaně splatí úvěr, banka je nucena „výpadek“ v očekávaných příjmech nahradit, což je spojeno s určitými náklady. Pokud by na trhu byl nabízen standardní hypoteční úvěr s možností předčasného splacení bez sankce kdykoliv v průběhu doby splatnosti, promítla by se tato výhoda, podle vyjádření zástupců bank, ve vyšší ceně takového úvěru. Náklady spojené s poskytnutím úvěru se podle vyjádření některých respondentů šetření bance údajně vrátí ve formě úroků a poplatků zhruba po 2 až 2,5 letech. Roční fixace úrokové sazby jsou tedy z obchodních důvodů pro banky údajně relativně nevýhodné.

S oblastí úvěrového rizika souvisí i prodej nemovitostí zatížených hypotékou. Obecně lze říci, že v období rostoucích úrokových sazeb lze nemovitost s hypotékou prodat relativně snadno (kupující obvykle ochotně přistoupí ke stávajícímu úvěru), v období klesajících úrokových sazeb je tomu naopak. V zásadě existují tři cesty, jak lze nemovitost, která slouží jako zástava hypotečního úvěru, prodat. První spočívá ve splacení hypotečního úvěru u banky z prostředků získaných od kupujícího dané nemovitosti. Kupující složí dohodnutou sumu (zpravidla do notářské zástavy) a prodávající uhradí z této částky hypoteční bance zbývající část dluhu. Tím zanikne zástavní právo banky k nemovitosti a nemovitost může být přepsána na nového majitele bez zástavních břemen. V případě, že prodávající splácí hypoteční úvěr v průběhu fixační periody, celá operace se pochopitelně výrazně prodražuje o penále za předčasné splacení účtované ze

strany banky. Druhý způsob spočívá ve splacení zbývající části dluhu kupujícím prostřednictvím jiného hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření. V takovém případě se zástavní právo banky kupujícího zapíše do katastru jako druhé v pořadí. Banka kupujícího povolí čerpání úvěru (obvykle banky povolují již na návrh na vklad zástavního práva, nikoliv až po skutečném vložení zástavního práva) a převede peníze bance prodávajícího. Banka prodávajícího vystaví svému klientovi kvitanci (potvrzení, že zanikla daná pohledávka) a kvitance je vložena na katastr nemovitostí. Na základě kvitance katastr vymaže zástavní právo banky prodávajícího a zástavní právo banky kupujícího je uvedeno na prvním místě. Tento způsob refinancování je administrativně náročný a cenově nevýhodný (platí se sankce za předčasné splacení původní hypotéky a náklady na vyřízení nového úvěru). Třetí cestou je převzetí dluhu, tj. kupující přebírá závazek prodávajícího vůči hypoteční bance. I v tomto případě si banky naúčtují poplatky za přepracování úvěru a ověření bonity nového klienta (kupujícího). Cena prodávané nemovitosti se snižuje o hodnotu dluhu, který bude muset kupující dále splácet. Peníze jsou však na účet prodávajícího uvolněny až po relativně dlouhé době, kdy proběhnou všechny potřebné změny v katastru nemovitostí. Druhý způsob, tj. refinancování hypotečního úvěru úvěrem z jiné banky, je z hlediska banky kupujícího komplikován tím, že do okamžiku vložení zástavního práva (nejen návrhu na vklad) neuznává ČNB poskytnutý úvěr za hypoteční úvěr, a tudíž nemůže být kryt emisí HZL. Teprve v okamžiku, kdy je potvrzeno vložení zástavního práva, může banka zahrnout poskytnutý úvěr do krycího bloku emitovaných HZL.

Prodej nemovitostí s hypotékou je komplikován i pomalou prací katastru nemovitostí (zejména v některých městech). *Na práci katastru nemovitostí byla kritizována zejména právní nejistota spojená s prohlášením vlastníka (v případě výstavby nemovitosti, kdy není jasné, zda rozestavěný byt nebo dům vznikne nebo nevznikne) a nejistota vyvolaná pomalým zápisem změn vlastnictví nemovitostí.*

Oblast úrokového rizika

Proti nepříznivému vývoji úrokových sazeb na trhu se velké banky snaží obvykle zajistit prostřednictvím standardních termínovaných obchodů (swapy, futures, opce apod.) a dále přizpůsobením úrokové struktury aktiv a pasiv ve svých rozvahách. Specializované hypoteční banky obvykle nevyužívají zajišťovacích obchodů a sledují hlavně úrokovou strukturu aktiv a pasiv.

Z hlediska klientů bank se úrokové riziko promítá zejména do stanovení sazby po uplynutí sjednané doby fixace. Podle vyjádření bank neexistuje žádné pravidlo, podle kterého by se klient mohl orientovat při stanovení nové úrokové sazby po uplynutí sjednané doby fixace. Většina bank se omezuje na konstatování (ukotvené ve smlouvě nebo v obchodních podmínkách), že při stanovení úrokové sazby po uplynutí doby fixace se postupuje podle platného sazebníku (resp. sazba je odvozena od sazby platné v době změny). Jinými slovy, klient by po uplynutí doby fixace podle většiny bank měl dostat na další období „podobnou“ úrokovou sazbu, jakou banka dává novým klientům (samozřejmě existuje možnost se sazbou pracovat – některé banky zvýhodňují stávající dobré klienty oproti novým klientům). Vyšší úrokové sazby pro další fixační periodu se klient obvykle dozví počátkem měsíce, kdy končí stávající fixační perioda. *Při stanovení úrokové sazby z hypotečního úvěru pro nové klienty však obvykle existuje určitý prostor pro vyjednávání (většina bank stanoví úrokové sazby jako sazby „od“, u jednotlivých klientů je možnost přihlídnout k nabídkám jiných bank apod.), avšak při stanovení úrokové sazby pro další období fixace je klient v podstatě postaven do pozice „ber nebo nech být“ (přesněji ber nebo splatť úvěr).*

Přechody klientů mezi bankami po skončení fixace úrokové sazby se realizují jen velmi zřídka. Obecně se představitelé oslovených bank k této otázce vyjadřovali velmi zdrženlivě, podle názoru některých z nich je jen otázkou času, kdy se banky v ČR přestanou soustředit pouze na získávání nových klientů, jak je tomu dosud, a začnou si více konkurovat i v oblasti „přetahování“ klientů jiných bank. Z vyjádření dotázaných respondentů však byla zřejmá jistá nechuť k této formě konkurence.

Podle vyjádření zástupců bank klienti jen ve velmi omezené míře využívají úvěry s delší dobou fixace úrokové sazby (10, 15 let, případně více), nejčastěji je využívána fixace na 5 let a 3 roky. Důvodem je jednak skutečnost, že krátkodobé sazby jsou v současnosti velmi nízké a klienti se zatím stále rozhodují především podle výše nominální úrokové sazby, ale také relativně vysoká sankce za předčasné splacení úvěru. Tím, že si klient vezme úvěr s úrokovou sazbou fixovanou na dlouhé období, zajistí se na jedné straně proti negativnímu vývoji úrokových sazeb, ale na druhé straně se vzdává možnosti předčasného splacení bez sankce. Tento motiv je významný

zejména u těch klientů, kteří nemohou prokázat „oficiální“ vysoké příjmy, ale ve skutečnosti počítají s tím, že budou v budoucnu provádět mimořádné splátky úvěru.

Oblast likviditního rizika

Banky mají v ČR teoreticky možnost odprodat celé portfolio úvěrů, podobně jako je tomu v zahraničí. Mají možnost postoupení pohledávky nebo jejího prodeje. Obecně jsou dva momenty, kdy k takovému kroku přistupují. Prvním je hledisko vymahatelnosti pohledávek. Rizikové pohledávky, tj. především pohledávky, které jsou klasifikovány ve čtvrté kategorii (540 dnů po lhůtě splatnosti), banka může prodat firmě, která se specializuje na jejich vymáhání. Druhým momentem, kdy banky přistupují k odprodeji pohledávek nebo jejich postoupení, je hledisko likvidity. Jedná se o situaci, kdy banka zjistí, že má relativně velký objem dlouhodobých úvěrů, ale proti nim krátkodobé zdroje. S cílem zajistit časový soulad mezi strukturou aktiv a pasiv za této situace může banka část dlouhodobých úvěrů prodat. Podle vyjádření jednoho z respondentů šetření v ČR existují firmy, které se na odkup takových pohledávek specializují. V ČR ovšem neexistuje sekundární trh s hypotečními úvěry v podobě známé z USA.

Oblast provozních nákladů

Představitelé jednotlivých bank se zřetelně ohrazovali proti názoru, že mezi bankami v ČR by mohly existovat kartelové dohody, které by přispívaly ke zvyšování nákladů na poskytování hypotečních úvěrů, naopak upozorňovali na tvrdou konkurenci mezi bankami v oblasti hypotečního financování, která se projevuje poklesem úrokových sazeb, rozšiřováním variability nabízených produktů apod.

Provozní náklady se banky snaží minimalizovat především procesními změnami v rámci poskytování hypotečních úvěrů a větší mírou standardizace produktů. Jedná se zejména o zjednodušení schvalovacího procesu a vytvoření jasných podmínek pro schvalování úvěrů, omezení počtu dokladů, které jsou vyžadovány od klientů, unifikace smluv a podmínek čerpání. Tyto změny jsou ovšem obvykle provázeny snížením počtu nabízených marketingových produktů. Jedním z příkladů snižování nákladů může být automatizace změn úrokových sazeb bez nutnosti vytváření dodatků ke stávajícím úvěrovým smlouvám, které musel klient do banky přijít podepsat. Banka pošle klientovi dopis, ve kterém mu oznámí výši nové úrokové sazby,

pokud klient se změnou souhlasí, dopis podepíše a vrátí do banky (třeba poštou). Odpadá tím potřeba osobních návštěv klientů na pobočkách a administrativa spojená s vytvářením dodatků ke smlouvám.

Významných úspor nákladů je podle vyjádření jednoho z respondentů dosahováno u developerských projektů, kdy banky zpravidla poskytují kompletní servis klientům. Ze strany klienta je v takovém případě požadováno pouze potvrzení o výši příjmů pro účely ověření bonity a podepsání smlouvy o budoucí koupi nemovitosti. Poplatky za ocenění nemovitosti nejsou obvykle po klientech v tomto případě požadovány, zejména pokud se jedná o omezený počet typizovaných staveb v jedné lokalitě. Bance v takovém případě stačí provést jen několik odhadů pro jednotlivé typy nabízených nemovitostí. Významnou úsporu transakčních nákladů z hlediska klienta představuje možnost dálkového přístupu (on-line) banky na katastr nemovitostí. Klientovi v tomto případě odpadá nutnost opatřit si výpis z katastru nemovitostí.

Intervence vlády, subvence, administrativní zásahy a konkurence ze strany stavebních spořitelů

Obecně se neobjevovaly ze strany představitelů jednotlivých bank žádné zásadní stížnosti na přílišnou regulaci ze strany státu či ČNB, ačkoliv podle jejich vyjádření výkaznictví požadované ČNB vyžaduje určité administrativní kapacity a speciální automatizované systémy, které zvyšují provozní náklady bank, zejména s ohledem na neustále se měnící požadavky.

Zazněl i názor, že rušení podpor (úrokových dotací) k hypotečním úvěrům ze strany státu bylo nešťastné, s ohledem na výši prostředků, které byly vypláceny formou úrokových dotací k poskytnutým hypotečním úvěrům a výši prostředků, která každoročně plyne do systému stavebního spoření. Znovuobnovení úrokové dotace by dle některých bank přispělo k vyšší dostupnosti úvěrů pro lidi s nižšími příjmy. Na druhé straně administrace státní podpory je podle vyjádření zástupců bank velmi nákladná, protože se *de facto* jedná o zvláštní produkt vyžadující specializovaný software a přináší řadu duplicit ve výkaznictví (např. banka musí státu předkládat potvrzení, že klient splácí úvěr, přitom stejné potvrzení vydává klientům).

Názory na konkurenci ze strany stavebních spořitelů se mezi zástupci jednotlivých bank příliš nelišily. Obvykle se vyjadřovali v tom smyslu, že stavební spořitelny nelze považovat vysloveně za nekalou konkurenci, nicméně do určité míry bankovní poskytovatelé úvěrů ohrožuje, protože stavební spořitelny jsou v některých ohledech ve výhodnější pozici. Jejich zvýhodnění spočívá zejména v široké klientské základně, kterou mohou oslovovat při poskytování úvěrů, v dispozici se zdroji s víceméně pevným úročením a v poskytované státní podpoře. Mohou tak nabízet úvěry s delší dobou fixace úrokové sazby s možností předčasného splacení bez jakýchkoliv sankcí. Spíše však převažoval názor, že hypoteční úvěry a stavební spoření jsou vzhledem k výši poskytovaných úvěrů dva relativně nezávislé produkty, které se spíše vzájemně doplňují, než by si konkurovaly.

Ostatní

Financování koupě družstevního bytu hypotečním úvěrem je obvykle možné jen za předpokladu zajištění takového úvěru jinou nemovitostí, než je kupovaný byt. V případě očekávaného převodu bytu do osobního vlastnictví však banky nabízejí rovněž možnost tzv. předhypotečního úvěru (obvykle využíván při nové výstavbě) s omezenou dobou splatnosti (do okamžiku převedení družstevního bytu do osobního vlastnictví), který se následně transformuje v klasický hypoteční úvěr. Předhypoteční úvěr může být zajištěn například ručitelským prohlášením (způsob zajištění závisí na výši úvěru, bonitě žadatele, obecně riziku obchodu, stanovuje se individuálně), po dobu trvání předhypotečního úvěru klient splácí pouze úroky z úvěru.

Tzv. americká hypotéka, tj. hotovostní neúčelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti, je bankami nabízen za vyšší cenu než standardní hypoteční úvěr, ačkoliv oba úvěry jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Podle vyjádření zástupců bank je důvodem jednak skutečnost, že americká hypotéka musí splňovat všechny parametry spotřebitelského úvěru včetně možnosti předčasného splacení kdykoliv v průběhu doby splatnosti bez sankce. Rovněž úroková sazba je u tohoto typu úvěru fixována po celou dobu splatnosti na rozdíl od klasického hypotečního úvěru. V neposlední řadě je americká hypotéka rizikovější než běžná hypotéka. Pokud klient může použít získané prostředky na cokoliv, existuje větší pravděpodobnost, že nebude úvěr splácet, než když použije prostředky na pořízení vlastního bydlení.

Závěr

Kvantitativní analýza:

- *Míra koncentrace hypotečního trhu v ČR je relativně vysoká ve srovnání se západními zeměmi, v porovnání s ostatními tranzitivními ekonomikami je jedna z nejnižších. S jistou dávkou opatrnosti lze tedy konstatovat, že na hypotečním trhu v ČR, i vzhledem k jeho velikosti, se nijak významně negativně neprojevují rysy monopolního nebo oligopolního chování poskytovatelů hypotečních úvěrů.*
- *V posledních letech kontinuálně a bez větších výkyvů roste počet i objem poskytnutých hypotečních úvěrů na bydlení při rostoucí průměrné výši úvěru a rostoucích hodnotách maximálního i průměrného LTV.*
- *Převažujícím způsobem financování hypotečních úvěrů v ČR jsou HZL, nicméně podíl depozit je rovněž velmi významný. V roce 2004 v souvislosti s trvalým trendem poklesu úrokových sazeb nastal mírný ústup od financování prostřednictvím HZL.*
- *Rozpětí mezi průměrnými náklady na zdroje, které banky využily k financování hypotečních úvěrů, a průměrnou cenou hypotečních úvěrů poskytnutých v roce 2004, se podle našich propočtů pohybovalo v rozmezí 1,07 až 1,35 procentních bodů v roce 2004. Průměrná výše hrubé marže zjištěné jako rozdíl mezi průměrnou váženou úrokovou sazbou z hypotečních úvěrů poskytnutých bankami v letech 2000 – 2004 a průměrným ročním hrubým výnosem státního 5-letého dluhopisu činila 1,44 procentních bodů, přičemž marže v čase klesala až k hodnotě pod jeden procentní bod v roce 2004. Z porovnání této hodnoty s hodnotami hrubých marží v zemích s vyspělým hypotečním trhem (viz výsledky studie Diamonda a Lea (1992) prezentované v jiné kapitole této knihy) lze s jistou dávkou opatrnosti konstatovat, že český hypoteční trh je relativně efektivní a že se jeho efektivita ve sledovaném období zvyšovala.*
- *V roce 2004 došlo v porovnání s rokem 2003 v sektoru poskytovatelů hypotečních úvěrů ke zlepšení z hlediska nákladových ukazatelů (poměru provozních nákladů*

na čistém zisku) i ukazatelů rentability. Průměrná výše ukazatelů rentability dosahovala v obou hodnocených letech uspokojivých hodnot.

- *Míra delikvence (podíl problémových úvěrů v portfoliích bank) je nízká a pohybovala se v průměru za období 1995 – 2005 kolem 1 %. V posledních letech je patrný její mírný nárůst.*
- *Průměrný věk žadatelů o hypoteční úvěr se pohybuje kolem 36 let a nezdá se, že by v posledních letech došlo k jeho významnějšímu snížení. Nabízí se otázka, nakolik jsou efektivní nástroje bank přispívající ke zvýšení dostupnosti úvěrů pro širší okruh (zejména mladších) klientů.*
- *Při zohlednění dodatečných poplatků spojených s vyřízením a správou úvěru ve formě efektivní úrokové sazby se nabízené nominální sazby zvýší až o 0,4 procentního bodu. Část nákladů na úvěr proto zůstává z pohledu klienta „skryta“, což přispívá ke snížení transparentnosti trhu a snižuje kvalitu nabízených služeb.*

Kvalitativní analýza:

- *V oblasti financování nepocítují čeští poskytovatelé hypotečních úvěrů nedostatek prostředků ani potřebu dalších specializovaných instrumentů, které by jim umožnily dodatečně levné zdroje získat. Ke zlevnění zdrojů financování hypotečních úvěrů by mohlo přispět snížení výnosové míry požadované investory z HZL. Podle vyjádření některých zástupců hypotečních bank čeští investoři vyšší bezpečnost HZL zatím nedoceňují (i když kvantitativní analýza tento závěr nepotvrdila).*
- *Čeští poskytovatelé hypotečních úvěrů nenabízejí, na rozdíl od situace v zemích s vyspělým hypotečním trhem, prakticky žádná zvýhodnění, která by byla cílena na tzv. first-time buyers (tj. osoby, které si pořizují první bydlení do vlastnictví). Bonitní kritéria jsou víceméně univerzálně aplikována na všechny žadatele, banky se snaží zpřístupnit úvěry pouze prostřednictvím dodatečného zajištění (spolužadatelé), nabídkou širšího spektra fixací úrokových sazeb a různými akcemi v podobě slevy z poplatku za vyřízení úvěru. Tato skutečnost snižuje dostup-*

nost úvěrů zejména mezi mladými lidmi, kteří, jak vyplývá z šetření Postoje k bydlení 2001, tvoří hlavní potenciální klientelu poskytovatelů hypotečních úvěrů. Komplexita trhu (nabídka produktů) spojená s účinným měřením rizika (promítnutí některých „nedostatků“ klienta do rizikové premie při ustavení úrokové sazby) je slabá, a proto je úvěr stále pro mnoho potenciálních žadatelů nedostupný.

- *Na českém hypotečním trhu chybí širší spektrum produktů (flexibilní hypoteční úvěr, zpětná hypotéka aj.) ve spojení s propracovanější nabídkou poradenských služeb ze strany specializovaných institucí, které by klientům vysvětlily principy různých produktů, jejich výhody a nevýhody, a umožnily získat úvěr šitý na míru jejich potřebám. Existující alternativy k tradičnímu modelu hypotečního úvěru s pevnou anuitní splátkou nejsou dostatečně marketingově propagovány. V tomto směru je patrné, že specializované hypoteční banky v ČR poskytují větší rozsah nabízených produktů, možností splácení a obecně individuálnější přístup ke klientům v porovnání s univerzálními bankami.*
- *Riziko propadu cen na trhu nemovitostí je obecně podceňováno, což se promítá v nepřesvědčivých a neprůhledných metodách přeceňování zastavených nemovitostí, které se zpravidla omezují pouze na nemovitosti sloužící jako zástava hypotečních úvěrů o vysoké nominální hodnotě, případně na zástavy problémových úvěrů. Banky se zřejmě spoléhají na relativně konzervativní způsob prvotního ocenění nemovitosti a prozatím relativně nízkou hodnotu průměrného LTV.*
- *Sankce za předčasné splacení klasických (účelových) hypotečních úvěrů jsou neúnosně vysoké a za situace rostoucích úrokových sazeb (kdy banka má možnost v případě předčasného splacení poskytnout úvěr za výhodnějších podmínek novému klientovi) jen těžko obhajitelné. Sankce za předčasné splacení komplikuje a prodražuje refinancování stávajících hypotečních úvěrů při prodeji nemovitosti zatížené zástavním právem, přispívá k menší konkurenci mezi finančními ústavami poskytujícími hypoteční úvěry (klient je po dobu splatnosti úvěru vázán u jedné banky) a motivuje klienty k rizikovějšímu chování (klienti jsou „tlačeni“ k fixacím na kratší dobu, aby se zcela nevzdali možnosti předčasného splacení).*

- *Konkurenční boj bank je v současnosti zaměřen zejména na získávání nových klientů, zatímco konkurence v oblasti přechodů stávajících klientů mezi jednotlivými bankami je prakticky bezvýznamná. Výsledkem jsou vysoké transakční náklady klienta, které jsou spojeny s přechodem od jedné banky k druhé (nutnost opětovného ověřování bonity, odhadu ceny nemovitosti, poplatků za vyřízení úvěru apod.). Je zřejmě jen otázkou času, kdy si banky začnou konkurovat nejen o prvotního klienta, ale též o stávající klienty, kterým končí fixační perioda úrokové sazby.*
- *Stávající klienti bank jsou vystaveni nejistotě ohledně stanovení nové úrokové sazby po uplynutí sjednané doby fixace. V této oblasti se nabízí prostor jednak pro určité metody zajištění větší jistoty pro klienta, jednak pro větší konkurenci mezi bankami (ve formě usnadnění přechodu z jiné banky, zakotvení určitých pravidel týkajících se stanovení nové úrokové sazby ve smlouvách nebo obchodních podmínkách apod.).*
- *Zavedení sekundárního trhu s hypotečními úvěry v podobě známé z USA by v současné situaci, kdy banky disponují dostatečnou likviditou, pravděpodobně neznamenalo žádný významnější přínos z hlediska efektivity fungování hypotečního trhu v ČR. Pokud by sekundární trh měl v ČR fungovat, předpokladem jeho ustavení by kromě větší homogenity úvěrových portfolií bylo vytvoření přesných požadavků na odkupované hypoteční úvěry. Jednotlivé banky by následně ze svých úvěrových portfolií vybíraly úvěry splňující tyto požadavky a ty by mohly odprodat.*
- *Představitelé bankovních poskytovatelů hypotečních úvěrů nepovažují obecně stavební spořitelny za přímou konkurenci. Ačkoliv bylo, spíše na okraj, občas zmíněno, že státní podpora stavebního spoření je staví do nepatrně nevýhodnější pozice, v žádném případě se nejednalo o zásadní problém, který by bankovní poskytovatelé hypotečních úvěrů chtěli aktuálně řešit. Může tomu ovšem být také proto, že mnoho bankovních poskytovatelů úvěrů je součástí finanční skupiny, kam patří rovněž specializovaná stavební spořitelna (model podobný německému systému tržního financování vlastnického bydlení). Konkurence uvnitř těchto silných finančních skupin může být omezená, řízená jistými interními pravidly dané finanční skupiny. Z této koncentrace mohou, přirozeně, vznikat též určité neefektivní, které však již nebyly zkoumány tímto projektem.*
- *Riziko bankovních poskytovatelů hypotečních úvěrů a tudíž i cenu hypotečních úvěrů zvyšuje podle vyjádření respondentů zejména neefektivní a pomalá činnost soudů při realizaci zástavního práva, neefektivní a pomalá činnost katastru nemovitostí (nejistota ohledně zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí a možnost emise HZL na poskytnutý hypoteční úvěr až po potvrzení zápisu zástavního práva v katastru, tj. často až po několika měsících).*

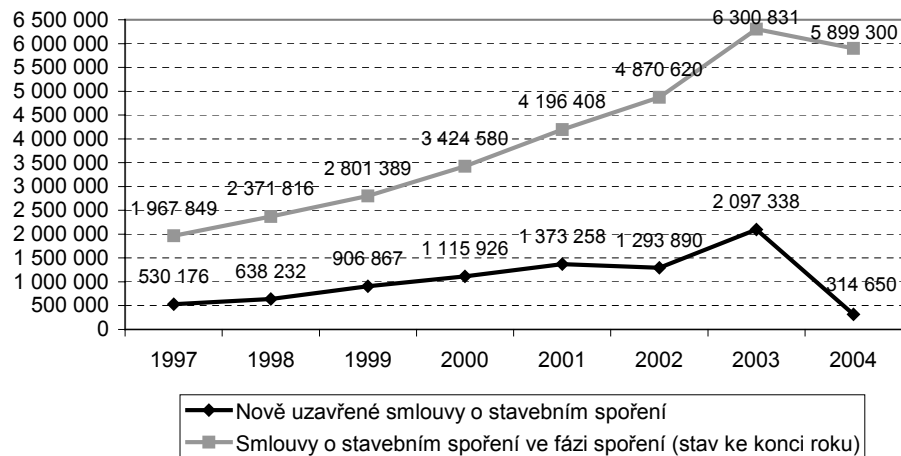
Stavební spoření – kvantitativní analýza

Jak již bylo uvedeno v metodologické části, zdroje pro zpracování kvantitativní i kvalitativní analýzy systému stavebního spoření v ČR byly relativně omezené s ohledem na neochotu většiny stavebních spořitelen participovat na šetření. Souhrnný přehled o vývoji sektoru stavebního spoření v ČR v letech 1997 – 2004 poskytují následující grafy. Z grafu 22 je patrný poměrně rychlý nárůst počtu smluv o stavebním spoření ve fázi spoření a stejně tak počtu nově uzavřených smluv v jednotlivých letech ve sledovaném období (s výjimkou mírného poklesu mezi roky 2001 a 2002). Oba ukazatele kulminovaly v roce 2003 v důsledku přijetí novely zákona o stavebním spoření, která znamenala horší podmínky (snížení státní podpory a prodloužení minimální doby spoření pro nárok na výplatu státní podpory) pro klienty uzavírající smlouvy od 1.1.2004.

V grafu 23 je uveden vývoj počtu nově poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů v letech 1996 – 2004.

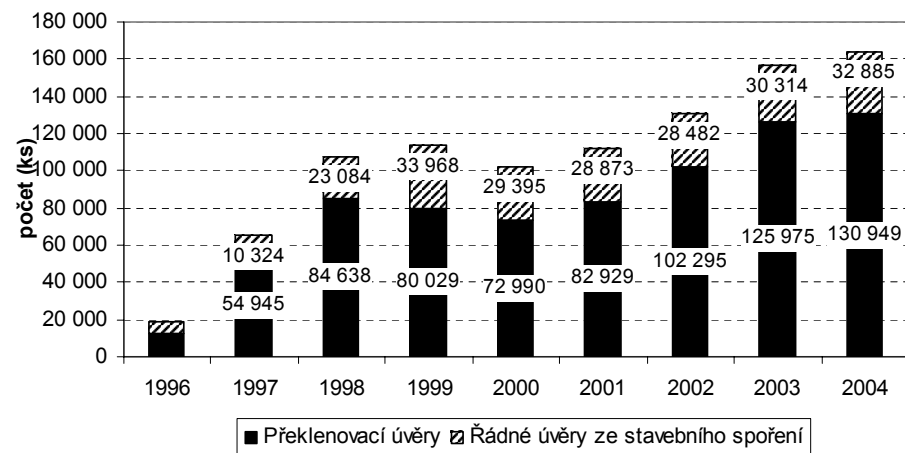
Z grafu 24 je patrný kontinuální růst počtu platných úvěrů ze stavebního spoření ve sledovaném období; s výjimkou prudkých meziročních přírůstků počtu platných úvěrů v letech 1998 a 1999 se počet platných úvěrů zvyšuje klesajícím tempem. Z grafu je rovněž patrný převažující počet platných překlenovacích úvěrů nad řádnými úvěry ze stavebního spoření v letech 1997 a 1998 (v souvislosti s relativně krátkou dobou od zavedení systému stavebního spoření a neukončenými spořicími cykly většiny klientů stavebních spořitelen). Od roku 1999 již počet řádných úvěrů převyšuje počet překlenovacích úvěrů. Za povšimnutí stojí nárůst počtu platných překlenovacích úvěrů v letech 2003 a 2004.

Graf 22: Vývoj počtu smluv o stavebním spoření 1997 – 2004 (ks)



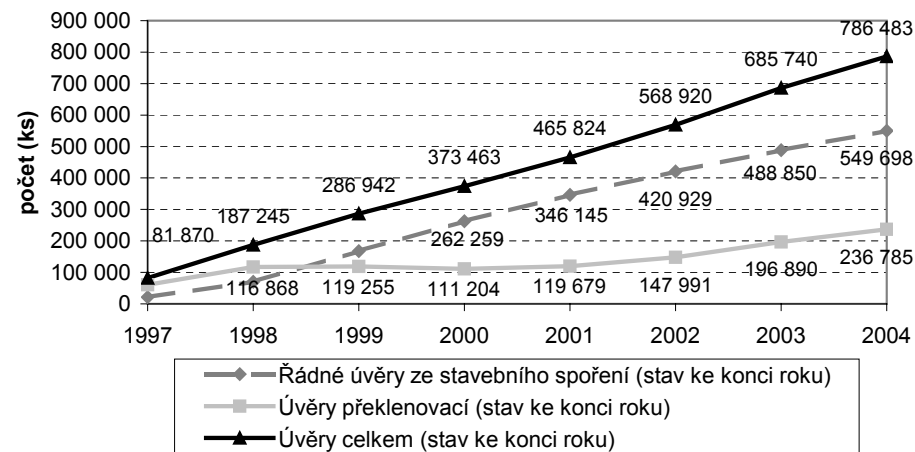
Zdroj: MF ČR (http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xsl/stavebni_sporeni.html).

Graf 23: Počet nových úvěrů (překlenovací úvěry a úvěry ze stavebního spoření) v letech 1996-2004



Zdroj: Výroční zpráva AČSS 2004.

Graf 24: Vývoj počtu platných úvěrů ze stavebního spoření (stav ke konci příslušného roku) v letech 1997 – 2004



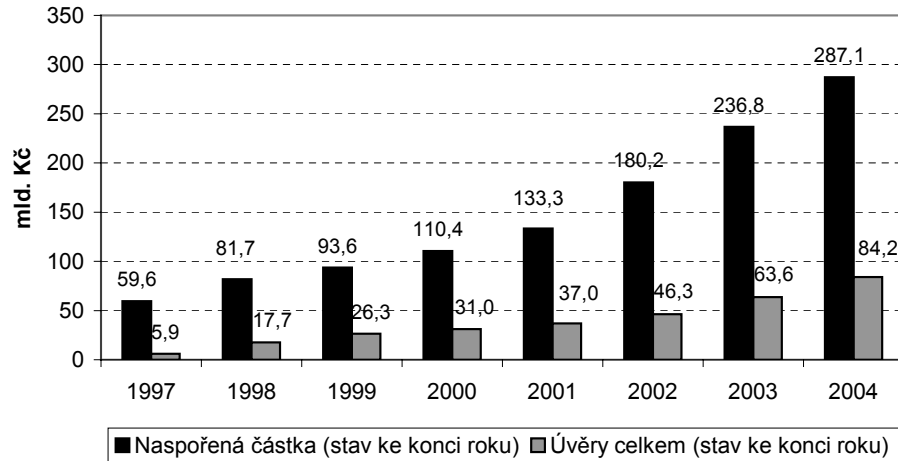
Zdroj: MF ČR (http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xsl/stavebni_sporeni.html).

Z grafu 25 je patrné porovnání objemu celkové naspořené částky na účtech klientů stavebních spořitelen s celkovým objemem poskytnutých úvěrů (zůstatků na úvěrových účtech klientů) v jednotlivých letech.

Z grafu 26 je zřejmý postupný růst objemu řádných úvěrů v poměru k objemu překlenovacích úvěrů v období 1997 – 2001. Od roku 2002 se poměr mezi objemem překlenovacích a řádných úvěrů začíná měnit opět ve prospěch překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření, což je pravděpodobně důsledkem vstřícnější úvěrové politiky stavebních spořitelen, zejména pak poskytování překlenovacích úvěrů bez nutnosti mít naspořen byt jen minimální objem vlastních prostředků. Svou roli pochopitelně sehrály i nižší úrokové sazby z překlenovacích úvěrů.

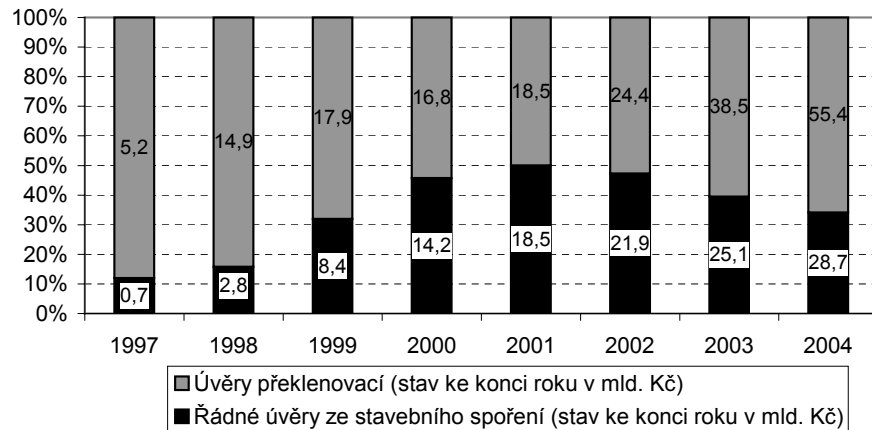
Graf 27 podává přehled o celkovém objemu přiznané státní podpory v jednotlivých letech sledovaného období. Z hlediska objemu státní podpory se zatím neprojevily dopady novely zákona o stavebním spoření, která by měla vést k postupnému snižování objemu státem vyplácených prostředků.

Graf 25: Vývoj celkové naspořené částky a objemu poskytnutých úvěrů v letech 1997 – 2004



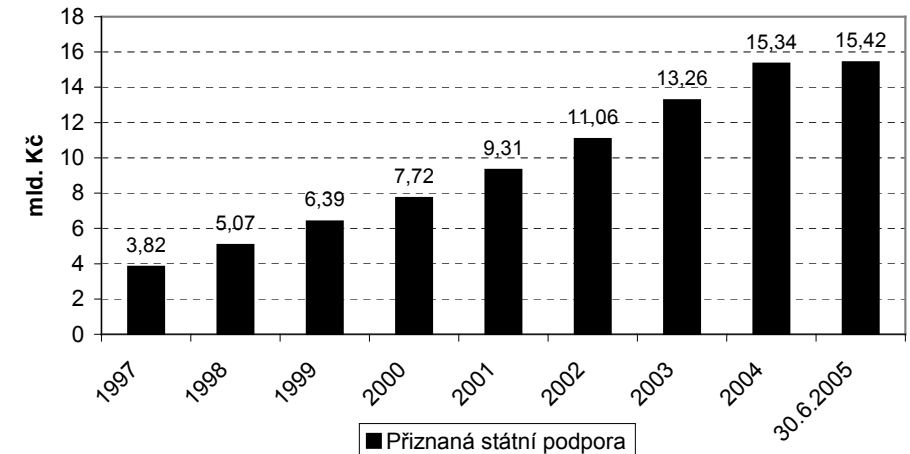
Zdroj: MF ČR (http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xml/stavebni_sporeni.html).

Graf 26: Vývoj objemu řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření v letech 1997 – 2004 (dle zůstatků na úvěrových účtech ke konci roku)



Zdroj: MF ČR (http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xml/stavebni_sporeni.html).

Graf 27: Objem přiznané státní podpory v letech 1997 – 2005

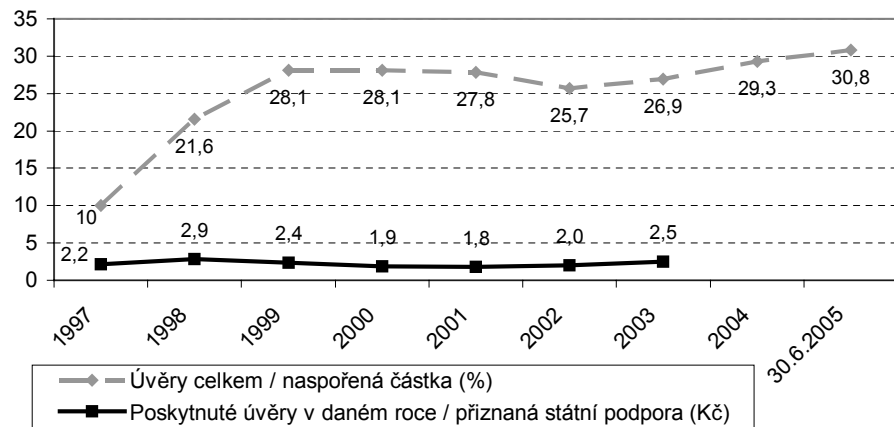


Zdroj: MF ČR (http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xml/stavebni_sporeni.html).

V grafu 28 jsou vyneseny hodnoty dvou poměrových ukazatelů, které mohou sloužit jako indikátory efektivity systému stavebního spoření v ČR. První informuje o podílu poskytnutých úvěrů (zůstatků na úvěrových účtech klientů stavebních spořitelenských institucí ke konci příslušného roku) na celkovém objemu vkladů klientů (zůstatků na vkladových účtech). Jedná se o tzv. koeficient průvěrovanosti. *Z hodnot ukazatele je zřejmé, že po počátečním růstu podílu úvěrů na vkladech v letech 1997 – 1999, nastalo v letech 1999 – 2002 období stagnace a mírného poklesu. Počínaje rokem 2003 se koeficient průvěrovanosti opět postupně zvyšoval až na necelých 31 % na konci prvního pololetí 2005. I přes relativně pozitivní vývoj tohoto ukazatele je hodnota koeficientu průvěrovanosti výrazně nižší v porovnání s vyspělými zeměmi EU (Německo, Francie, Rakousko), kde se pohybuje kolem 70 – 80 %. AČSS ve své výroční zprávě za rok 2004 k ukazateli průvěrovanosti uvádí (AČSS 2004, 5): „Díky změně zákona a předchozí diskusi dochází v posledních letech k výraznému nárůstu úspor. Na druhé straně dochází k pozvolnému růstu úvěrů, což odpovídá situaci na trhu a požadavkům společnosti. Pouhé vydělení těchto dvou čísel (koeficient průvěrovanosti) tedy nemá správnou vypovídací hodnotu o reálném stavu na trhu a významnosti stavebního spoření při financování bydlení.“* **Podle našeho názoru**

však koeficient proučovanosti vypovídací hodnotu má, protože rychlý nárůst vkladů klientů (přispívající k nízké hodnotě koeficientu) může svědčit o špatně nastaveném systému státní podpory, který do systému láká nadměrné množství přátelských klientů, kteří využívají stavební spoření pouze jako výhodný spořicí produkt bez čerpání úvěru a bez použití uspořené prostředků na bytové potřeby. Vysoký počet přátelských klientů v systému následně vede k vysokým nárokům na prostředky vyplácené ve formě státní podpory ze státního rozpočtu. Zpochybnit snad lze částečně porovnání hodnot tohoto ukazatele s jinými zeměmi z důvodu poněkud odlišných podmínek stavebního spoření a jiné situace na trhu s byty v těchto zemích. I přesto je však rozdíl v hodnotách koeficientu mezi ČR a ostatními vyspělými zeměmi EU příliš propastný. Není reálné, aby stavební spořitelny díky své úvěrové politice v průběhu několika nejbližších let „dohrnaly“ v hodnotách koeficientu proučovanosti vyspělé země EU, nicméně do budoucna by rozhodně měl pokračovat růst hodnot tohoto ukazatele.

Graf 28: Úvěrová aktivita stavebních spořitel



Zdroj: MF ČR (http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xsl/stavebni_sporeni.html), údaje AČSS z roku 2004, vlastní výpočty.

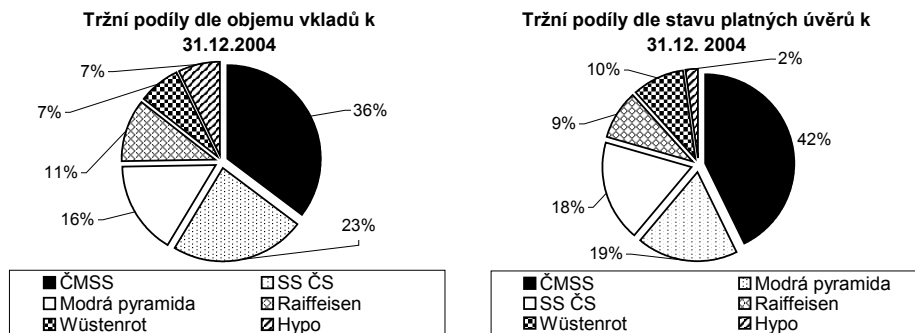
Druhým ukazatelem je výše poskytnutých úvěrů v daném roce připadající na korunu poskytnuté státní podpory v tomtéž roce. Z grafu 28 je zřejmé, že od roku 1998 do roku 2001 „generovala“ jedna koruna státní podpory stále nižší částku poskytnutých úvěrů.

Teprve počínaje rokem 2002 se hodnota tohoto ukazatele začala opět zlepšovat. Údaj pro rok 2004 a první pololetí 2005 není k dispozici, protože MF ČR ani AČSS nepublikovala objemy nově poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v těchto obdobích.

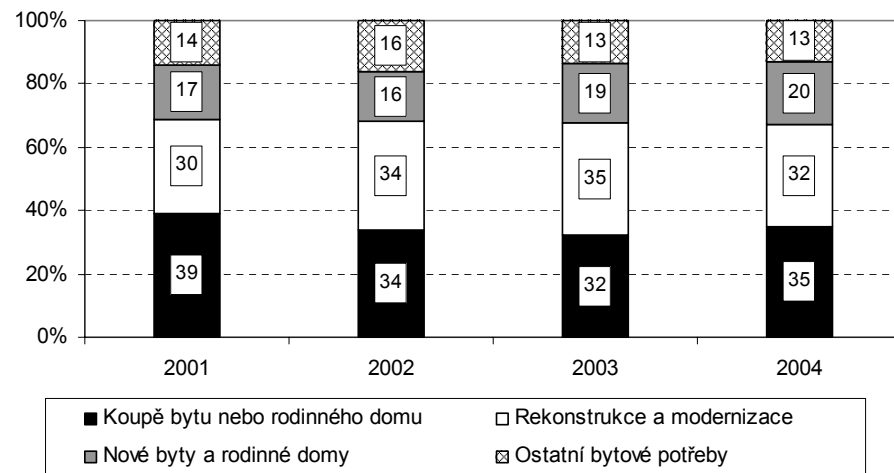
V grafu 29 jsou znázorněny tržní podíly stavebních spořitel podle celkového objemu vkladů a celkového stavu platných úvěrů k 31.12.2004. Zhodnotíme-li stupeň koncentrace trhu se stavebním spořením v ČR, pak lze konstatovat, že pět největších poskytovatelů úvěrů ze stavebního spoření v ČR (měřeno tržními podíly podle objemu vkladů k 31.12.2004) zaujímá 93 % trhu, což lze považovat za velmi vysokou míru koncentrace. Rovněž podle alternativní metody měření koncentrace – hodnoty Herfindahlova indexu, která dosahuje v českém prostředí (měřeno tržními podíly pěti největších poskytovatelů úvěrů podle celkového objemu vkladů k 31.12.2004) 2 251 – lze český trh stavebního spoření považovat za vysoce koncentrovaný. V porovnání s mírou koncentrace hypotečního trhu vykazuje trh se stavebním spořením nepatrně nižší míru koncentrace. Již bylo zmíněno, že obě použité míry koncentrace však dostatečně nezohledňují velikost národního trhu – pokud pracujeme s tržními podíly pěti největších poskytovatelů z celkového počtu šesti, kteří fungují na trhu, nutně bude výsledkem vysoká míra koncentrace, i kdyby byly tržní podíly jednotlivých spořitel rozděleny zcela rovnoměrně.

Graf 30 znázorňuje účel použití poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření (podle objemu poskytnutých úvěrů) v období 2001 – 2004. Z grafu je zřejmé, že struktura použití poskytnutých úvěrů podle účelu se v jednotlivých letech sledovaného období prakticky nemění. V roce 2004 (na rozdíl od roku 2003, který byl v tomto ohledu výjimkou) byla největší část poskytnutých úvěrů použita na koupi staršího bytu nebo rodinného domu, druhým nejčastějším použitím prostředků získaných prostřednictvím úvěru byly rekonstrukce a modernizace. V jednotlivých letech se mírně zvyšoval podíl prostředků užitých na koupi nebo výstavbu nových bytů a rodinných domů (ze 17 % v roce 2001 na 20 % v roce 2004).

V grafu 31 je uvedeno srovnání stavebních spořitel a bank z hlediska celkového počtu a objemu poskytnutých úvěrů na bydlení za období 2002 – 2004. Stavební spořitelny v jednotlivých letech jednoznačně dominovaly v počtu poskytnutých úvěrů, jejichž průměrná výše však byla podstatně nižší než průměrná výše úvěrů

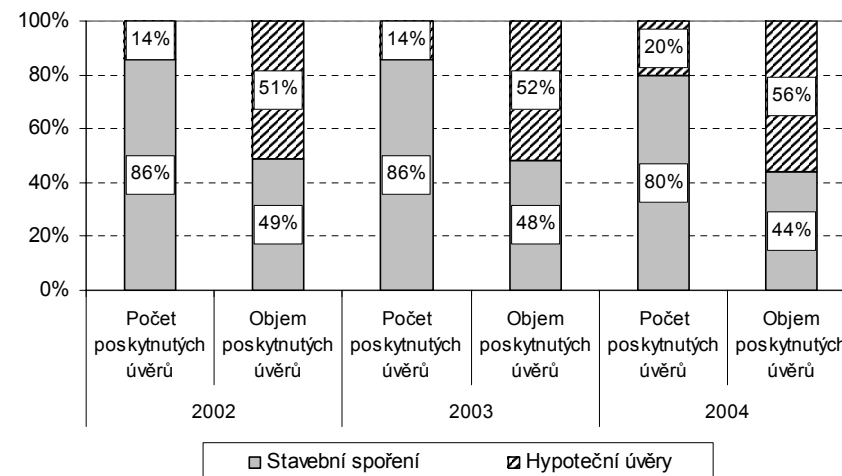
Graf 29: Tržní podíly stavebních spořitelem dle celkového objemu vkladů klientů k 31.12. 2004 a dle celkového stavu platných úvěrů k 31.12. 2004


Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelem za rok 2004, šetření Stavební spoření v ČR.

Graf 30: Účel použití poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v letech 2001-2004


Zdroj: Výroční zprávy AČSS za roky 2002 – 2004.

poskytnutých bankami. Podíl bank na celkovém objemu poskytnutých úvěrů byl proto v jednotlivých letech mírně vyšší, pohyboval se těsně nad hranicí 50 %. V roce 2004 poskytly stavební spořitelny celkem 163 834 úvěrů (z toho 130 949 úvěrů ze stavebního spoření a 32 885 překlenovacích úvěrů) v celkovém objemu bezmála 40 mld. Kč (do objemu poskytnutých úvěrů nebyly započítány úvěry na splacení dříve poskytnutých úvěrů). Banky poskytly v roce 2004 občanům na bydlení celkem 37 039 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 45,7 mld. Kč. **V roce 2004 došlo k výraznějšímu posunu v neprospěch stavebních spořitelem, které v porovnání s bankami „ztratily“ jak z hlediska počtu, tak objemu poskytnutých úvěrů. O důvodech tohoto z hlediska stavebních spořitelem nepříznivého vývoje lze jen spekulovat, pravděpodobně se na něm podepsala větší flexibilita hypotečních bank při poskytování úvěrů, klesající úrokové sazby (zejména u hypoték s krátkou dobou fixace), zavedení hypoték s LTV vyšší než 70 %, rozšíření účelovosti hypotečních úvěrů a pokračující růst reálných příjmů domácností.** Novela zákona o stavebním spoření by na pozici stavebních spořitelem z hlediska počtu a objemu poskytnutých úvěrů neměla mít vliv (minimálně ne v prvním roce po jejím zavedení).

Graf 31: Porovnání stavebních spořitelem a bank z hlediska počtu a objemu poskytnutých úvěrů


Zdroj: Výroční zprávy AČSS za roky 2002 – 2004.

Podobně jako v případě bank i v případě stavebních spořitelen byla sledována nákladová efektivita z hlediska podílu provozních nákladů na čistém zisku a efektivita využití vlastního kapitálu a celkových aktiv v podobě ukazatelů rentability průměrného vlastního kapitálu (ROAE) a rentability průměrných aktiv (ROAA). Mezi provozní náklady byly obdobně jako v případě poskytovatelů hypotečních úvěrů z bankovního sektoru zahrnuty správní náklady (patří mezi ně náklady na zaměstnance a ostatní správní náklady), ostatní provozní náklady a odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku. Kromě toho byl sledován podíl hrubých výnosů z poplatků a provizí na celkových hrubých výnosech stavebních spořitelen a výše zisku připadajícího na jednoho zaměstnance. Výsledky shrnuje tabulka 3, která uvádí navíc i podíl nestandardních, pochybných a ztrátových pohledávek za klienty.

Z tabulky je patrné, že mezi roky 2003 a 2004 se v průměru za všechny stavební spořitelny zvýšil podíl provozních nákladů k zisku po zdanění. Zatímco v průměru stavebním spořitelnám v roce 2003 „stačily“ k vygenerování jedné koruny čistého zisku 2,9 Kč provozních nákladů, v roce 2004 už to bylo v průměru téměř 5,7 Kč.

Podíl hrubých výnosů z poplatků a provizí na celkových hrubých výnosech se ve sledovaném období snížil, což svědčí o růstu výnosů z jiných zdrojů než jsou poplatky (tj. buď výnosu z investovaných volných prostředků nebo výnosů z poskytnutých úvěrů). Čistý zisk na jednoho zaměstnance mezi roky 2003 a 2004 v průměru za celý sektor nepatrně vzrostl (pravděpodobně díky zeštíhlování stavebních spořitelen), zvýšila se mírně jak rentabilita aktiv, tak rentabilita průměrného vlastního kapitálu. Současně v meziročním srovnání nepatrně vzrostl průměrný podíl nestandardních, pochybných a ztrátových pohledávek za klienty, na něž stavební spořitelny musí vytvářet dodatečné rezervy a opravné položky, nicméně míra nárůstu tohoto podílu ani jeho absolutní výše není nikterak alarmující.

Z porovnání tabulek 2 a 3 lze získat hrubou představu o efektivitě stavebních spořitelen v porovnání s poskytovateli hypotečních úvěrů. *Podíl provozních nákladů na čistém zisku byl v roce 2003 nepatrně nižší u bank než stavebních spořitelen, v roce 2004 se tento rozdíl ještě prohloubil. Hypoteticky by bylo možné předpokládat, že naopak hodnota podílu bude vyšší u bank poskytujících hypoteční úvěry s ohledem na rozsáhlejší síť poboček (zejména velkých univerzálních bank) a vyšší počet zaměstnanců, ale*

Tabulka 3: Vybrané ukazatele rentability stavebních spořitelen

	2003			2004		
	vážený průměr	minimum	maximum	vážený průměr	minimum	maximum
Podíl provozních nákladů na zisku po zdanění za účetní období (Kč)	2,92	1,6	4,24	5,65	1,91	21,64
Hrubé výnosy z poplatků a provizí / celkové hrubé výnosy (%)	37,4	32,9	47,6	24,2	15,9	28,6
ROAA (%) ⁵⁷	0,42	0,31	0,47	0,46	0,38	0,55
ROAE (%) ⁵⁸	11,97	8,44	17,4	12,5	2,5	23,19
Podíl nestandardních, pochybných a ztrátových pohledávek za klienty (%)	2,12	0,86	4,73	2,16	1,05	7,21
Čistý zisk na zaměstnance (tis. Kč)	695	418	1 631	712	88	1 314

Poznámka: váhy byly zkonstruovány podle objemu vkladů klientů v jednotlivých stavebních spořitelnách k 31.12.2003 (pro údaje za rok 2003), resp. k 31.12.2004 (pro údaje za rok 2004).

Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelen za roky 2003 a 2004.

⁵⁷ Za spořitelny, pro něž byl údaj o rentabilitě průměrných aktiv dohledatelný ve výročních zprávách. Tj. za rok 2003 za ČMSS, SS ČS a Raiffeisen. Za rok 2004 za ČMSS, SS ČS, Raiffeisen a Wüstenrot. Váhy byly přepočítány pro spořitelny, u nichž byl k dispozici údaj o ROAA.

⁵⁸ Za spořitelny pro něž byl údaj o rentabilitě průměrného vlastního kapitálu dohledatelný ve výročních zprávách. Tzn. za rok 2003 za ČMSS, SS ČS, Modrou pyramidu, Raiffeisen. Váhy byly přepočítány pro spořitelny, u nichž byl k dispozici údaj o ROAE. Za rok 2004 za všechny stavební spořitelny.

v neposlední řadě i s ohledem na vyšší náklady související se zprostředkováním hypotečních úvěrů, které jsou relativně složitějším produktem v porovnání se stavebním spořením. Z hlediska čistého zisku na zaměstnance jsou na tom bankovní poskytovatelé hypotečních úvěrů v průměru o něco lépe než stavební spořitelny. Banky dosahují v průměru výrazně vyšších hodnot ukazatelů rentability vlastního kapitálu i aktiv, ukazatele rentability za sektor stavebního spoření jsou spíše podprůměrné.

Relevantní porovnání podílu výnosů z poplatků a provizí na celkových hrubých výnosech mezi stavebními spořitelny a bankami bohužel není možné, protože v případě univerzálních bank (tj. bank nabízejících celou škálu produktů kromě hypotečních úvěrů) se do výnosů z poplatků a provizí promítají i výnosy z jiných produktů, než je hypoteční úvěr. **Z porovnání podílu „špatných“ úvěrů (resp. nestandardních, pochybných a ztrátových pohledávek za klienty) v úvěrových portfoliích bank a stavebních spořitelen se zdá, že míra delikvence je poněkud nižší mezi klienty bank. Důvodů je v tomto případě více – ne všechny úvěry ze stavebního spoření jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti, nižší nominální hodnota úvěrů poskytovaných stavebními spořitelny je činí dostupnými širšímu okruhu i méně bonitních klientů, než je tomu u bank poskytujících hypoteční úvěry, v neposlední řadě stavební spořitelny poskytují výrazně vyšší počet úvěrů v porovnání s bankami, tudíž pravděpodobnost většího počtu „špatných“ klientů je z tohoto titulu logicky vyšší.**

V rámci šetření *Stavební spoření v ČR* byla zjišťována řada dalších běžně nepublikovaných statistických údajů o hospodaření stavebních spořitelen, bohužel s výjimkou SS ČS ostatní spořitelny vyplnění dotazníku (z výše specifikovaných důvodů) odmítly. Chtěli bychom tímto SS ČS velmi poděkovat za ochotu a práci s vyplněním našeho dotazníku. Z důvodu zachování anonymity „respondentů“ šetření a s ohledem na cíl této kapitoly, která má vypovídat o sektoru stavebního spoření a jeho problémech jako celku, nikoliv o jednotlivých stavebních spořitelnách, jsme se údaje poskytnuté SS ČS rozhodli nezveřejnit. Chtěli bychom tímto také předejít případnému „znevýhodnění“ pozice SS ČS v konkurenčním boji s ostatními spořitelny, které by zveřejnění poskytnutých údajů mohlo potenciálně způsobit. Kvantitativní analýza byla s ohledem na výše uvedené skutečnosti (neochotu většiny spořitelen participovat na šetření a zachování anonymity) výrazně omezena v intencích výše publikovaných údajů.

Stavební spoření – kvalitativní analýza

Hlavní rizika stavebních spořitelen a jejich zohlednění v ceně produktů

Představitelé stavebních spořitelen, kteří se zúčastnili kvalitativního šetření, se shodli, že v obecné rovině vidí jako hlavní riziko stavebních spořitelen riziko úrokové, zejména pak v situaci, kdy spořitelny samy aktivně neúvěrují, resp. převažující část volných prostředků z vkladových účtů klientů umísťují na volném trhu. Okamžikem podpisu smlouvy o stavebním spoření s klientem mají totiž zafixována všechna pasiva (úrokovou sazbu z vkladů) a velkou část aktiv přitom investují na otevřeném trhu. Pokud je podíl volných prostředků, které spořitelny půjčí klientům ve formě úvěrů relativně vysoký, pak je úrokové riziko stavebních spořitelen nižší, protože úrokové sazby z úvěrů jsou nastaveny v přiměřeném rozsahu k tomu, co spořitelny platí klientům na úrocích z vkladů. V ceně poskytnutých úvěrů se totiž promítá expertíza stavební spořitelny umět poskytnout úvěr s dlouhou dobou splatnosti a fixní úrokovou sazbou. Pokud je však podíl prostředků, které spořitelny investují na volném trhu v poměru k objemu poskytnutých úvěrů relativně vysoký, spořitelny čelí riziku, že mezibankovní trh a finanční instrumenty, do kterých investují, nesou nižší výnos, než je sazba, kterou musí platit klientům na úrocích z vkladů. Situace v sektoru stavebního spoření v ČR právě odpovídá druhé uvedené situaci – průověrovanost stavebních spořitelen (tj. podíl volných vkladů, které stavební spořitelny rozpůjčují ve formě úvěrů a překlenovacích úvěrů) se pohybuje kolem 30 % (v zahraničí, konkrétně v zemích jako je Rakousko a Německo, se hodnota tohoto ukazatele pohybuje kolem 70 – 80 %) a se zbývající částí volných prostředků spořitelny operují na volném trhu. ***Pokles úrokových sazeb na mezibankovním trhu v posledních letech a poněkud neopatrná politika spořitelen v minulých letech, kdy nabízely poměrně dlouhou dobu klientům vysoké úroky z vkladů, se projevila v prudkém poklesu úrokových výnosů stavebních spořitelen, který má nejsilnější vazbu na růst poplatků ze stavebního spoření.***

Refinancování, likviditní riziko

Podle vyjádření zástupců stavebních spořitelen je jednoznačně nejvýnosnějším obchodem poskytování úvěrů klientům při akceptovatelné míře úvěrového rizika. Vzhledem ke skutečnosti, že stavební spořitelny v současnosti rozhodně nepociťují nedostatek zdrojů pro poskytování úvěrů, právě naopak, stavební spořitelny mají pře-

bytek zdrojů, přesouvá se zájem spořitelien od získávání nových klientů k poskytování úvěrů (také z důvodu minimalizace úrokového rizika, jak bylo popsáno výše). Pokud by spořitelny měly za této situace potřebu získávat další volné prostředky, tak jedině z důvodu zachování kapitálové přiměřenosti za předpokladu prudkého nárůstu objemu poskytnutých úvěrů, tj. prostředky ve formě podřízeného dluhu k posílení vlastního kapitálu. Důvodem, proč je proúvěrovanost v sektoru stavebního spoření v ČR tak nízká, byla zmiňována relativně krátká doba, která uplynula od počátku fungování stavebních spořitelien (v roce 1994), kdy trvalo určitou dobu, než klienti naspořili do „kolektivu“ prostředků, z nichž mohly být poskytovány úvěry a začali splňovat podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Dalším uváděným důvodem byl rychlý příliv nových klientů v uplynulých letech v důsledku velmi štědré státní podpory (i v porovnání s okolními zeměmi), kteří často měli svou bytovou situaci vyřešenu a nepotřebovali čerpat úvěr ze stavebního spoření (využívali ho jako výhodný investiční instrument) nebo klientů, kteří se prostě nechťeli zadlužit. Kromě toho byla jako překážka větší proúvěrovanosti v sektoru stavebního spoření zmiňována omezená absorpční schopnost trhu (trh je schopen absorbovat jen omezené množství úvěrů) a velká konkurence ze strany poskytovatelů hypotečních úvěrů, jejichž nabídka je v situaci současných velmi nízkých úrokových sazeb na trhu velmi lukrativní.

Okruh investičních instrumentů, kam mohou dnes stavební spořitelny ukládat volné prostředky je striktně omezen zákonem. Spořitelny mohou investovat do vybraných instrumentů typu státních pokladničních poukázek, státních dluhopisů apod., s nimiž je spojeno nízké riziko, ale současně i poměrně nízký výnos. V dnešní situaci, kdy spořitelny větší část prostředků ukládají do těchto instrumentů nebo na peněžním trhu, byli představitelé stavebních spořitelien dotazováni, zda by přivítali rozšíření okruhu investičních instrumentů a v jakém směru. Jisté rozšíření investičních možností přinesla novela zákona o stavebním spoření, která umožnila nově spořitelnam investovat do některých zahraničních cenných papírů a využívat k zajištění proti úrokovému riziku derivátové operace. *Podle názoru zástupců stavebních spořitelien by nebylo vhodné okruh stávajících investičních instrumentů příliš rozšiřovat, v tomto ohledu byl patrný jistý konzervatismus a důraz na bezpečnost prostředků uložených ve formě stavebního spoření. Podle některých názorů by se okruh stávajících instrumentů mohl rozšířit maximálně o obligace renomovaných společností s vysokým ratingem, ale obecně představitelé stavebních spořitelien nevidí omezený*

okruh investičních možností jako hlavní problém. Důvodem je i fakt, že investice na peněžním a kapitálovém trhu by měly tvořit pouze doplněk investiční politiky stavebních spořitelien (většina prostředků by měla být umístěna ve formě úvěrů klientům).

Za mnohem důležitější považují dotázaní představitelé stavebních spořitelien potenciální rozšíření účelovosti použití prostředků ze stavebního spoření (úvěrů a meziúvěrů), které by umožnilo zvýšit proúvěrovanost v sektoru stavebního spoření. Objevil se názor, že prostředky ze stavebního spoření by mohly být použitelné i na financování rekreačních objektů, nejen hlavního bydlení, a některých předmětů dlouhodobé spotřeby, které jsou nezbytné k bydlení, resp. s bydlením přímo souvisí (spotřebiče, které jsou součástí kuchyňských linek, pračky, myčky apod.). Rozšíření účelovosti by se však nemělo vztahovat na spotřební předměty, které nejsou nezbytně nutné jako např. televize, hi-fi věže apod.

S ohledem na likviditu stavebních spořitelien bylo zjišťováno, zda a kdy spořitelny vypovídají klientům smlouvy z titulu nespoření (tj. v situaci kdy klient nespoří tolik, kolik se zavázal ve smlouvě, případně nespoří vůbec nebo pouze jednorázově apod.). Přístup jednotlivých stavebních spořitelien v této otázce se poněkud liší. Obecně jsou vypovídány smlouvy těm klientům, kteří nedodržují smluvní povinnosti nebo korektně do systému nevstoupili (nezaplatili vstupní poplatky apod.). Pravidelně se vypovídají smlouvy i těm klientům, kteří nemají po určitou dobu na svém účtu nic naspořeno (tzv. mrtvé účty) nebo se díky poplatkům dostanou do debetu. Vypovídání těchto účtů je prováděno pravidelně a souvisí s tzv. čištěním úvěrového bloku s ohledem na nárok na přiznání státní podpory. Spořitelny podle rodných čísel klientů pravidelně kontrolují duplicitní účty a musí si mezi sebou vyjasnit, na který účet má být klientovi připsána státní podpora. Vzhledem k velkému počtu duplicitních účtů se jedná o administrativně velmi náročnou činnost, proto je pravidelně prováděno čištění úvěrových bloků. Obecně však spořitelny za výpovědní důvod nepovažují situaci, kdy klient nespoří tolik, kolik se zavázal ve smlouvě nebo nespoří pravidelně apod. Délka spoření a způsob ukládání prostředků je ponechána obvykle čistě na klientovi, je věcí smluvní volnosti. Výjimku představuje situace, kdy klient čerpá překlenovací úvěr a hradí úroky, ale přestane dospořovat na účet stavebního spoření. Takový případ se považuje za porušení úvěrové smlouvy a může být důvodem vypovězení úvěru (stavební spořitelna je nucena takové úvěry klasifikovat a vytvářet k nim opravné položky).

Provozní náklady

V současné době žádná ze stavebních spořitelen nevyužívá maximální zákonem stanovené marže (ve výši 3 procentních bodů) mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z poskytnutých úvěrů, údajně z důvodu konkurenčního boje mezi spořitelny. Většina spořitelen se však pohybuje na horní hranici tohoto rozpětí. Problémem je, jak již bylo zmíněno výše, že marže stavebních spořitelen se dnes vzhledem k nízkému podílu úvěrů neutváří jako rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úvěrů, ale zejména jako rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a výnosů z volných prostředků investovaných na mezibankovním trhu. Proto si spořitelny stěžují zejména na nemožnost změnit a vypovědět „staré“ smlouvy, které pokud klient pouze spoří a překročil pětiletou spořicí lhůtu, jsou pro spořitelny údajně ztrátové. Podíl těchto smluv v portfoliích stavebních spořitelen údajně není zanedbatelný (u jedné dotázané spořitelny tvoří více než 10 % portfolia). Ke snížení marží stavebních spořitelen by údajně přispělo další snížení úrokových sazeb na mezibankovním trhu (které by však za současné situace nízké proúvěrovanosti znamenalo současně i snížení příjmů z volných prostředků investovaných na peněžním a kapitálovém trhu), avšak nejlepší cestou by podle názoru zástupců vybraných spořitelen bylo zvýšení podílu úvěrů (zdravá míra proúvěrovanosti v českém prostředí by se podle odhadů jednoho z dotázaných představitelů stavebních spořitelen mohla pohybovat mezi 40 – 60 %)

Nejvíce se na provozních nákladech stavebních spořitelen údajně podílí clientský poakvizitní servis (tj. pravidelná péče o účty, jejich kontrola, administrace státní podpory, komunikace s klienty, s nímž jsou spojeny náklady na IT), dále vývoj produktu (v ČR existuje omezený počet společností, které jsou schopny vytvořit úspěšný produkt, který splňuje všechna regulatorní opatření a přitom se dobře prodává; dále sem patří průzkumy trhu) a náklady na marketing. Ke snížení správních nákladů by podle názorů zástupců vybraných stavebních spořitelen vedla jednak restrukturalizace spočívající ve snížení počtu zaměstnanců při současném růstu tržního podílu (z hlediska počtu klientů – střadatelů), tj. větší produktivita práce, ale rovněž transparentnější tržní rámec. Tím se rozumí např. možnost on-line přístupu a operací na katastru nemovitostí a možnost rychlého vymáhání práva věřitele (tj. práce soudů). Mimoto by ke snížení správních nákladů mohla přispět ještě větší elektronizace ve styku klienta a spořitelny a elektronická operacionalizace v oblasti poakvizitního servisu.

S názorem, že stavební spořitelny kompenzují svoji neschopnost poskytovat úvěry zvyšováním poplatků, žádný z představitelů stavebních spořitelen nesouhlasil. Současně však potvrdili, že výnosy z poplatků tvoří nezanedbatelnou část hrubých výnosů stavebních spořitelen. Argumentováno bylo mimo jiné tím, že stavební spořitelny poskytují v průměru čtyřikrát více úvěrů než bankovní poskytovatelé hypotečních úvěrů (z hlediska počtu úvěrů, nikoliv objemu). Důvodem růstu poplatků stavebních spořitelen byla údajně jednak ztráta z výnosu prostředků umístěných na mezibankovním a kapitálovém trhu, která byla kompenzována neúrokovými (a bezrizikovými) výnosy z poplatků, jednak nižší apetit klientů po úvěrech ze stavebního spoření. Nižší poptávka po úvěrech ze stavebního spoření souvisela mimo jiné s mimořádně výhodnými nabídkami poskytovatelů hypotečních úvěrů, jednak byla údajně na vině skutečnost, že mezi veřejností převládá názor, že stavební spoření je určeno především na drobné opravy a rekonstrukce existujícího bydlení. Dalším argumentem byla skutečnost, že poplatky představují jediný stupeň volnosti, jedinou proměnnou, kterou mohou stavební spořitelny regulovat svoje hospodaření. Představitelé stavebních spořitelen upozorňovali rovněž na skutečnost, že při porovnání výše poplatků stavebních spořitelen a bank jsou na tom stavební spořitelny výrazně lépe (ve smyslu nižších poplatků).

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko mohou stavební spořitelny zohledňovat *de facto* pouze při poskytování překlenovacích úvěrů. Obecně se snaží tento typ rizika minimalizovat rizikovou přírůzkou v rámci úrokové sazby, stanovením maximální výše LTV, různými způsoby zajištění úvěru a samozřejmě prostřednictvím procesu prověřování bonity klienta. Obecně platí, že stavební spořitelny musí být při poskytování překlenovacího úvěru opatrnější než banky při poskytování hypotečního úvěru, protože úroková sazba z překlenovacího úvěru je fixována po celou dobu jeho splatnosti, zatímco banky fixují úrokovou sazbu pouze na dobu, která odpovídá splatnosti prostředků, které jsou proti úvěrům postavené na straně pasiv.

Hlavním nástrojem zajištění proti úvěrovému riziku jsou typické nástroje jako *credit scoring*, kontrola historie klienta prostřednictvím CBCB a interního informačního systému obchodní skupiny, jejímž členem je stavební spořitelna. Doplňujícím nástrojem jsou různé typy zajištění úvěru v závislosti na jeho nominální hodnotě. Svou roli u úvěrů zajištěných zástavním právem k nemovitosti hraje i výše LTV.

Riziková přírážka zohledňující úvěrové riziko je konstruována individuálně podle podmínek jednotlivých stavebních spořitelen, způsob zajištění úvěru však při stanovení této přírážky nehraje významnou roli. Minimálně v tom smyslu, že pokud je úvěr zajištěn zástavním právem k nemovitosti, neznamená to žádné významné úrokové zvýhodnění, vzhledem k potenciálním problémům se zápisem do katastru nemovitostí a případnému vymáhání pohledávek prostřednictvím soudů. Vzhledem k průměrně vyšší poskytovaným úvěrům je nejčastěji využívaným způsobem zajištění úvěrů zajištění prostřednictvím ručitele (případně více ručitelů), spoludlužníka nebo životního pojištění. Způsoby zajištění jsou odstupňovány podle výše úvěru, v případě úvěrů v částkách od 400 – 500 tis. Kč je vyžadováno ručení nemovitostí. Významně zvýhodnění jsou klienti, kteří ve stavební spořitelně delší dobu spoří nebo již čerpali nějaký úvěr a řádně plnili podmínky úvěrové smlouvy.

Při propočtech bonity klienta se vychází z obvyklého modelu, kdy příjmy klienta musí pokrýt splátku úvěru, případně další závazky, částku životního minima jeho rodiny a určitou rezervu, která je obvykle počítána jako násobek životního minima. Tato rezerva je obvykle vyšší u překlenovacích úvěrů a nižší u řádných úvěrů ze stavebního spoření. V některých spořitelnách se výše rezervy mění i v závislosti na výši úvěru a výši příjmů klienta (je stanovena proporciálně k výši příjmů tak, aby „neutrpěl“ životní standard klienta).

U úvěrů zajištěných zástavním právem k nemovitosti oslovení představitelé spořitelen vnímají riziko potenciálního propadu cen nemovitostí na trhu a poskytují úvěry s LTV v maximální výši 80 % – 85 %. U některých spořitelen byla hranice maximálního LTV ještě donedávna 70 %, ale vzhledem ke konkurenčnímu tlaku byla zvýšena. Z principu obezřetnosti stavební spořitelny podobně jako banky snižují záměrně cenu nemovitosti při ocenění. Principy přeceňování nemovitostí se mezi jednotlivými spořitelny liší. Některé využijí auditní princip (testují na vzorku nemovitostí, zda cena odhadnutá znalcem v určité době ještě platí) a kromě toho monitorují oficiální cenové mapy nemovitostí a oficiální cenové indexy. Jiné spořitelny periodicky přeceňují pouze nemovitosti, které slouží jako zástava velkých úvěrů (zhruba nad 1 mil. Kč), u ostatních nemovitostí nezkoumají, zda se jejich hodnota v průběhu času změnila.

Mezi způsoby zpřístupnění úvěrů širšímu okruhu klientů uváděli respondenti nejčastěji nabídku kombinace překlenovacích úvěrů a řádných úvěrů ze stavebního spoření, tj. kvazi hypotečních úvěrů, u nichž je splátka konstruována tak, aby klient po celou dobu splatnosti platil stále stejnou částku (resp. téměř stejnou tak, aby neza znamenal překlopení překlenovacího úvěru do řádného úvěru ze stavebního spoření). Při dlouhé době splatnosti těchto úvěrů je jejich hlavní výhodou fixní úroková sazba a možnost předčasného splacení bez sankcí. Některé spořitelny v akcích odpouští klientům poplatky za zpracování úvěru, jiné oslovují v rámci speciálních akcí vybrané vlastní klienty, u nichž znají jejich historii a mají s nimi dobré zkušenosti a nabízí jim překlenovací úvěry bez administrativních „komplikačí“, které jsou s tímto procesem obvykle spojeny. Klientovi tak například namísto potvrzení o vyšší příjmů nebo daňového příznání stačí čestné prohlášení o vyšší příjmů (u části klientů je pravdivost uvedených údajů následně ověřována).

V situaci, kdy klient nesplácí úvěr, jsou postupy stavebních spořitelen velmi podobné jako v případě poskytovatelů hypotečních úvěrů. Za situace, kdy klient se spořitelnou komunikuje, spořitelna ve spolupráci s ním obvykle najde řešení, jak vzniklou situaci řešit. Každá banka se chce vyhnout soudnímu vymáhání, protože je neproduktivní a pomalé. Jestliže klient s bankou nekomunikuje, následuje systematické upomínání (upomínky jsou odstupňovány z hlediska jejich striktnosti), v případě, že klient stále nereaguje, následuje zpoplatnění úvěru a následně vymáhání externí firmou a soudní vymáhání. Reálné nebezpečí zpoplatnění úvěru nastává zhruba po půl roce, ale projevuje se snaha tento proces ještě zkrátit. Míra delikvence je nižší u řádných úvěrů ze stavebního spoření, u překlenovacích úvěrů je naopak vyšší. Obecně je však riziko nesplácení v segmentu stavebního spoření vyšší než u poskytovatelů hypotečních úvěrů, protože ne všechny úvěry ze stavebního spoření jsou zajištěny nemovitostmi.

Úrokové riziko

Žádná ze stavebních spořitelen v době konání šetření nevyužívala k zajištění proti úrokovému riziku finanční deriváty (termínované obchody), ačkoliv některé již měly licenci k jejich provozování. Za situace nízkých úrokových sazeb na trhu spořitelny necítily z pochopitelných důvodů potřebu zajistit se proti jejich růstu. Naopak, uvedené operace by pro spořitelny byly výhodné v minulosti v období vysokých úrokových sazeb, kdy by se mohly zajistit proti jejich poklesu v budoucnu. V té době

však zákon neumožňoval stavebním spořitelnám finanční deriváty využívat. Doposud stavební spořitelny při řízení úrokového rizika sledovaly zejména úrokovou strukturu aktiv a pasiv, v okamžiku poklesu tržních úrokových sazeb musely včas reagovat na tento vývoj a snížit úrokové sazby na straně pasiv (z vkladů od klientů) a současně zajistit, aby na nové účty (s nižší úrokovou sazbou z vkladů) získaly co nejvíce prostředků, které jim „rozředí“ celkové průměrné úrokové náklady. V tomto směru lze říci, že stavební spořitelny poněkud „zaspaly“ a poměrně dlouhou dobu poskytovaly poměrně vysoké úrokové sazby z vkladů při klesající tržní úrokové sazbě, což vedlo k jejich současným výše zmíněným problémům a zvyšování neúrokových příjmů v podobě poplatků.

Vybraní zástupci stavebních spořitelen byli tázáni, zda se domnívají, že by bylo správné, kdyby klientům byly umožněny přechody mezi jednotlivými spořitelny bez nároku na ztrátu státní podpory. Umožnění přechodů klientů by podle jejich názoru mohlo vést k větší konkurenci mezi spořitelny, ale za cenu těžkých likviditních problémů stavebních spořitelen. Kdyby klient mohl kdykoliv v průběhu trvání smlouvy odejít k jiné spořitelně, prakticky by nebylo možno odhadnout, v jakém časovém horizontu mohou být prostředky klientů investovány. Kromě toho by s přechody klientů byly spojeny značné administrativní náklady a problémy (spořitelny používají různý způsob výpočtu hodnotícího čísla, různé tarifní varianty apod., je otázkou, v jakém pořadí by měly být přidělovány úvěry nově přichozím klientům atp.). Klientům stavebních spořitelen by tímto krokem byla rovněž umožněna arbitráž – spořili by u té spořitelny, kde by to pro ně bylo výhodné a úvěry by si brali u jiné spořitelny, kde by to pro ně bylo výhodné.

Vládní zásahy, subvence

K větší efektivitě stavebních spořitelen by podle respondentů šetření přispělo zejména zprůhlednění a zjednodušení prokazování účelovosti použití prostředků získaných formou úvěrů ze stavebního spoření. Snaha státu mít plnou kontrolu nad využitím úvěrových prostředků je podle vyjádření zástupců stavebních spořitelen zcela pochopitelná s ohledem na objem prostředků, které každoročně do systému vkládá. Z důvodu nejasného vymezení v zákoně (a složité a nejednoznačné úpravy ve vyhlášce Ministerstva financí (MF)) vzniká na straně spořitelen prokazovací nejistota, kterou se snaží eliminovat tím, že zavádějí přísné a náročné procesy dokládání a prokazování

účelovosti použití úvěrových prostředků ze strany klientů. Snaží se tak vyhnout případným sankcím ze strany MF. Za předpokladu, že by způsoby prokázání účelovosti byly jednoznačné a přehledně definovány, snížily by se nároky na klienty v tomto směru a zjednodušila administrativa stavebních spořitelen. Podle výpovědí zástupců stavebních spořitelen složitý proces prokazování účelovosti komplikuje poskytování úvěrů, a to do té míry, že ze strany stavebních spořitelen zhruba 30 % „problému“ v souvislosti s poskytnutím úvěru představuje stanovení návratnosti a zhruba 70 % kontrola účelovosti poskytnutého úvěru, i když se jedná o malé úvěry z hlediska jejich objemu. Část klientů složitá administrativní procedura spojená s prokazováním účelovosti odrazuje natolik, že raději využijí méně výhodné komerční úvěry, u kterých nemusejí nic dokládat.

ČNB pohlíží na stavební spořitelny stejně jako na jakékoliv komerční banky, což údajně vede k tomu, že stavební spořitelny musí plnit některá regulatorní opatření, která však v jejich případě postrádají smysl (např. řízení měnového rizika, povinnost určitých typů výborů apod.).

Dopady novely zákona o stavebním spoření hodnotí oslovení zástupci stavebních spořitelen v zásadě jako neutrální. V souvislosti s novelou došlo k „předzásobením“ trhu v roce 2003 a poměrně razantnímu poklesu nových obchodů v roce 2004, ale tím se současně spořitelnám otevřel větší prostor pro úvěrování. Částečně se omezil příliv nových klientů a „dlouhých“ peněz, což by mohlo mít mírně negativní dopad do budoucna z hlediska objemu volných prostředků. Současně se zastavil odchod starých klientů ze systému spořicíh za výhodnějších podmínek a mezi veřejností vznikl určitý dojem, že stavební spoření už dnes není výhodné.

Úplné zrušení státní podpory v systému stavebního spoření nebo její vyplácení pouze těm klientům, kteří čerpají úvěr ze stavebního spoření, si respondenti šetření *Stavební spoření v ČR* nedokáží představit. Omezení podpory pouze na klienty čerpající úvěry by vedlo k tomu, že klienti „investoři“ dosáhnou na úvěry až mnohem později. Přitom by podle názoru jednoho z představitelů stavebních spořitelen však v systému pravděpodobně zůstala poměrně velká část přátelských klientů, kteří použijí uspořené prostředky na bydlení, ale nemají zájem čerpat úvěr (nechtějí se zadlužit). Úplné zrušení státní podpory by podle názoru respondentů vedlo k nekonkurenceschopnosti

stavebních spořitelen, protože nemohou umísťovat peníze stejně jako poskytovatelé hypotečních úvěrů, musí poskytovat fixované úrokové sazby, neúčtují si žádné sankce za předčasné splacení atd.

Rovněž k zacílení státní podpory podle výše příjmů se dotázaní respondenti stavěli spíše kriticky. Jedním z důvodů by byly vyšší náklady, které by s takovým krokem pravděpodobně byly spojeny, byla by to další složitost v systému. Jako důvod byl zmiňován i fakt, že stavební spoření jako produkt finančního trhu by neměl plnit roli sociálního přerozdělování ve společnosti. **Všichni dotázaní se však shodli, že státní podpora stavebního spoření v ČR je i po novele zákona výrazně vyšší než ve všech okolních zemích.**

Stavební spoření versus hypoteční úvěrování

Z hlediska konkurenčního vztahu mezi hypotečními bankami a stavebními spořitelny se názory dotázaných různily. Na jedné straně zazněl názor, že z hlediska filozofie jsou oba produkty zacíleny na jiné sociální skupiny klientů. Hypoteční úvěr si obvykle pořizují ti, kdo si ho mohou dovolit a chtějí bydlet „zítra“, zatímco hlavním úvěrovým těžištěm stavebních spořitelen jsou úvěry na rekonstrukce a modernizace. Z hlediska praktického chování však podmínky na trhu donutily i velmi konzervativní stavební spořitelny jít na trh s produkty, které konkurují hypotečním úvěrům. Na druhé straně je řada stavebních spořitelen součástí finančních skupin zahrnujících banky poskytující hypoteční úvěry a pak není důvod ke konkurenci mezi oběma produkty (v takovém případě údajně existuje spíše rivalita z hlediska rychlosti vyřízení úvěrů, kvality služeb apod.).

Závěr

Kvantitativní analýza:

- *V roce 2004 byl přerušen trend růstu počtu nově uzavřených smluv i smluv ve fázi spoření patrný od roku 1997, a to v důsledku novely zákona o stavebním spoření, která v roce 2004 vstoupila v platnost.*

- *Počet nově poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření se od roku 2000 kontinuálně zvyšuje, stejně tak počet platných úvěrů ze stavebního spoření od roku 1997 roste.*
- *Hodnota koeficientu průvěrovanosti (podíl zůstatků na úvěrových účtech klientů k zůstatkům na vkladových účtech) v sektoru stavebního spoření v ČR dosáhla k 30.6.2005 hodnoty 30,8 %. Ačkoliv od roku 2002 (po stagnaci a mírném poklesu v letech 1999 – 2002) vykazuje hodnota ukazatele stoupající tendenci, stále je výrazně pod úrovní vyspělých zemí (Rakousko, Německo), kde se pohybuje mezi 70 – 80 %. Důvodem nízké hodnoty ukazatele průvěrovanosti v ČR může být kromě krátké časové periody od zavedení systému stavebního spoření rovněž příliš „štědrý“ systém státní podpory stavebního spoření, který do systému láká nadměrný počet přátelských klientů. Částka poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření připadající na korunu přiznané státní podpory se v letech 1998 až 2001 snižovala, od roku 2001 vykazuje rostoucí trend.*
- *Trh stavebního spoření v ČR vykazuje relativně vysokou míru koncentrace (hodnota Herfindahlova indexu k 31.12.2004 dosáhla 2 251), která je nepatrně nižší v porovnání s mírou koncentrace na hypotečním trhu a nemusí být nezbytně známkou neefektivity. Použité míry koncentrace totiž nezohledňují dostatečně velikost národního trhu, navíc nebylo možno provést srovnání s mírami koncentrace trhů se stavebním spořením ve vyspělých zemích (s ohledem na nedostupnost statistických údajů).*
- *Mezi roky 2003 a 2004 došlo v sektoru stavebního spoření k mírnému zlepšení ukazatelů rentability (průměrného vlastního kapitálu a průměrných aktiv), zvýšila se i výše čistého zisku na zaměstnance a snížil se podíl hrubých výnosů z poplatků a provizí na celkových hrubých výnosech. Naopak na korunu čistého zisku v roce 2004 připadala vyšší částka provozních nákladů než v roce 2003. Banky poskytující hypoteční úvěry dosáhly v porovnání se stavebními spořitelny lepšími hodnotami výše uvedených ukazatelů hospodaření, zejména pak v hodnotách rentability průměrného vlastního kapitálu.*

- *Míra delikvence (tj. podíl „špatných“ úvěrů) je v sektoru stavebního spoření vyšší než u bank poskytujících hypoteční úvěry. Z části se jedná o přirozený jev s ohledem na vyšší počet úvěrů poskytovaných stavebními spořitelny, jejich nižší nominální hodnotu (a tudíž vyšší dostupnost širšímu spektru klientů) a fakt, že ne všechny úvěry ze stavebního spoření musí být zajištěny zástavním právem k nemovitosti.*

Kvalitativní analýza:

- *Oslovení představitelé stavebních spořitelen považují úrokové riziko za nejdůležitější typ rizika, kterému jsou stavební spořitelny vystaveny. Pokles úrokových sazeb na mezibankovním trhu při nízké proúvěrovanosti v systému stavebního spoření, nemožnost využít finančních derivátů k zajištění se proti úrokovému riziku a neopatrná úroková politika stavebních spořitelen v minulých letech vedly k prudkému poklesu úrokových výnosů stavebních spořitelen, který měl přímou vazbu na růst poplatků ze stavebního spoření.*
- *Okruh finančních instrumentů, kam mohou stavební spořitelny ukládat volné prostředky, považují oslovení zástupci stavebních spořitelen za relativně dostatečný. Naopak by uvítali rozšíření účelovosti použití úvěrových prostředků ze stavebního spoření (ve smyslu možnosti financování nákupu druhého bydlení a některých předmětů dlouhodobé spotřeby nezbytných k bydlení), které by přispělo ke zvýšení ukazatele proúvěrovanosti.*
- *Provozní náklady stavebních spořitelen tvoří podle vyjádření oslovených představitelů zejména klientský poakviziční servis, vývoj produktu a náklady na marketing. Ke snížení nákladů by mohla přispět restrukturalizace „uvnitř“ jednotlivých spořitelen, ale i operativnější a efektivnější činnost katastru nemovitostí a práce soudů. Neefektivní práce katastru a soudů se z praktického hlediska projevuje například tak, že zajištění úvěrů zástavním právem k nemovitosti nepřináší žádné významnější úrokové zvýhodnění pro klienty v porovnání s jinými způsoby zajištění úvěru.*
- *Stavební spořitelny vnímají potenciální riziko propadu cen nemovitostí na trhu, proto obvykle poskytují úvěry s LTV v maximální výši 80 % – 85 %. Způsoby přeceňování nemovitostí sloužících jako zástava poskytnutých úvěrů o vyšší nominální hodnotě jsou však podobně neprůhledné a nepřesvědčivé jako v případě bank poskytujících hypoteční úvěry.*
- *Ke zvýšení efektivity v sektoru stavebního spoření by podle názoru oslovených zástupců stavebních spořitelen přispělo rovněž zprůhlednění a zjednodušení prokazování účelovosti užití prostředků získaných formou úvěrů ze stavebního spoření. V této oblasti údajně panuje značná legislativní nejistota, která velmi významně zvyšuje náklady spořitelen a nadměrně zatěžuje jejich klienty.*
- *K umožnění přechodů klientů mezi jednotlivými stavebními spořitelny bez ztráty státní podpory, případnému vyplácení státní podpory pouze těm klientům, kteří čerpají rádný nebo překlenovací úvěr ze stavebního spoření (a použijí tudíž skutečně získané prostředky včetně státní podpory prokazatelně na bydlení), k případnému příjmovému zacílení státní podpory nebo dokonce jejímu úplnému zrušení se všichni dotázaní představitelé stavebních spořitelen vyjadřovali spíše negativně. Podle jejich názoru by podobná opatření měla za následek vyšší administrativní náklady a zneprůhlednění celého systému, likviditní problémy stavebních spořitelen, delší čekací lhůty na přidělení úvěrů atp. Objevil se jediný názor, že výše státní podpory by mohla být proměnlivá (nebyla by garantována po celou dobu trvání smlouvy) v závislosti na vývoji tržních podmínek. Současně se však všichni dotázaní shodli, že státní podpora stavebního spoření v ČR je i po novele zákona výrazně vyšší než v okolních zemích, kde systém stavebního spoření funguje.*
- *Z hlediska vztahu mezi stavebními spořitelny a bankami poskytujícími hypoteční úvěry se představitelé stavebních spořitelen vyjadřovali v tom smyslu, že filozofie stavebního spoření a hypotečních úvěrů se liší, proto není jejich zájmem přímo konkurovat poskytovatelům hypotečních úvěrů. Spíše jsou k tomu v současné době nuceni nepříznivými podmínkami na trhu (nízké úrokové sazby) a tlakem na zvýšení proúvěrovanosti v systému stavebního spoření. Skutečnost, že většina stavebních spořitelen je součástí finančních skupin zahrnujících poskyto-*

vatele hypotečních úvěrů, je dalším důvodem, proč motivace ke konkurenci mezi poskytovateli obou typů produktů není tak značná.

Literatura

- Bondt, G. 1999. *Credit Channels and Consumption in Europe: Empirical Evidence*. Bank for International Settlements. Working Paper no. 69. Basel: BIS.
- Diamond, D. B., J. M. Lea 1992. Housing Finance in Developed Countries – An International Comparison of Efficiency. *Journal of Housing Research* 3 (1): 1-261.
- ECB Monthly Bulletin, June 2004.
- ECB Monthly Bulletin, June 2005.
- ECB Monthly Bulletin, March 2005.
- Pašaličová, R., V. Stiller. 2004. Úvěry a spotřeba domácností. *Finance a úvěr* 54 (11-12): 520-540.
- Šedivý, J. 2005. Prodáváte byt s hypotékou?. Článek na *Peníze.cz* (<http://www.penize.cz>) ze dne 14.4.2005.
- UNECE 2005. *Housing Finance Systems for Countries in Transition: Principles and Examples*. Geneva.
- Výroční zpráva Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže 2004. Brno: Úřad pro ochranu hospodářské soutěže 2005.
- Výroční zprávy Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS) za roky 2002 – 2004.
- Výroční zprávy hypotečních bank za roky 2003 a 2004.
- Výroční zprávy stavebních spořitelen za rok 2004.