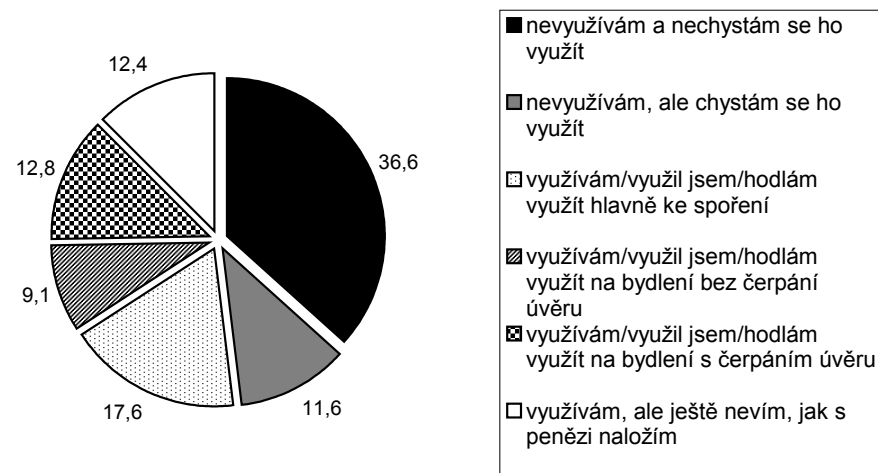


zlepšení své bytové situace jej využívala nejvíce nejbohatší část české společnosti. Skutečnost, že ke zlepšení bytové situace využívali stavební spoření zejména respondenti s vyššími příjmy, zřejmě souvisí s faktem, že stavební spoření v mnoha případech slouží jako doplňkový zdroj k pořízení vlastnického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

Graf 2: Využití stavebního spoření v roce 2001



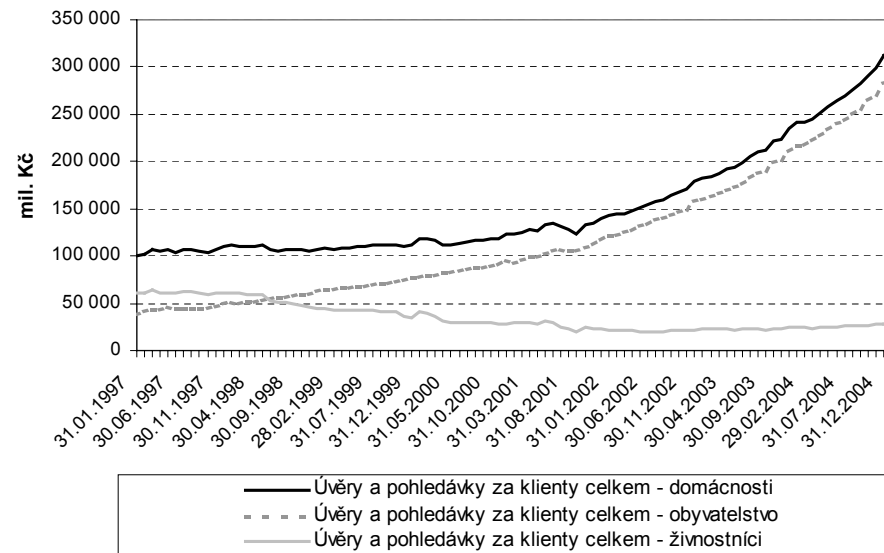
Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N=3 466.

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



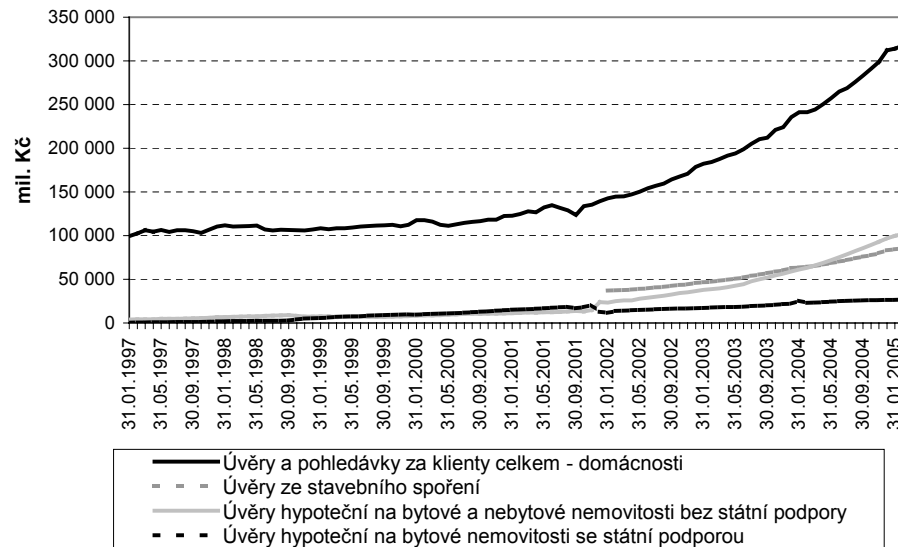
Zdroj: ČNB (systém časových řad ARAD, *klientské úvěry (včetně ČNB), domácnosti celkem (rezidenti) v Kč a cizích měnách*).

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

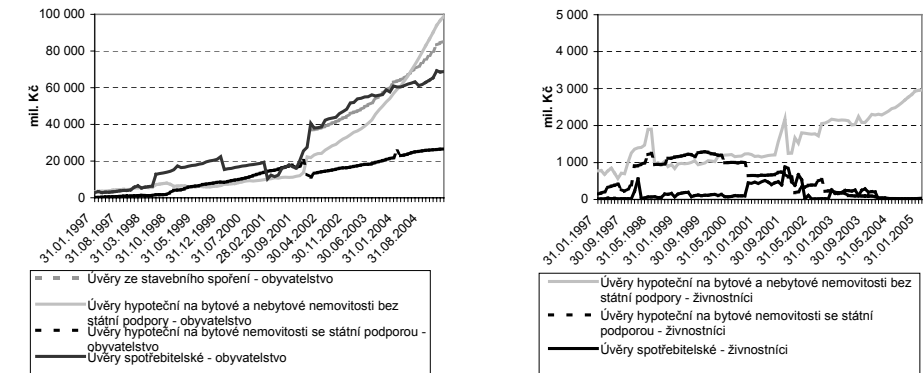


Zdroj: ČNB (systém časových řad ARAD, klientské úvěry (včetně ČNB), domácnosti celkem (rezidenti) v Kč a cizích měnách).

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).

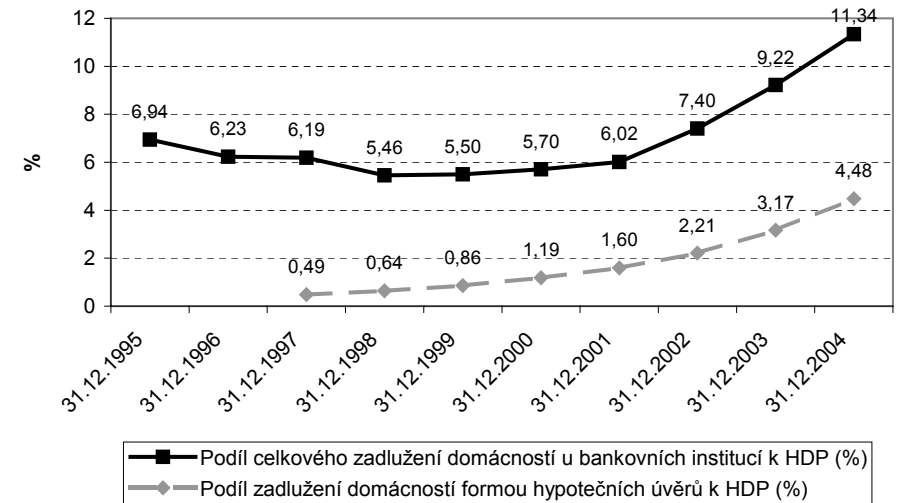
Z analýzy ECB založené na údajích o vývoji počtu „špatných“ půjček (resp. poměru pochybných půjček k celkovým úvěrům v zemi) ve vybraných zemích eurozóny vyplývá, že i přes pokračující rychlý růst zadlužení domácností, jejich podíl mezi roky 1998 a 2004 klesal. Podobný vývoj poměru zadlužení a „špatných“ 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