

Hypotekární trh

Obecně lze říci, že rok 2003 a první polovina roku 2004 se nesly ve světle rostoucího zájmu o úvěrové produkty hypotečních bank, a to i přes nulovou státní úrokovou dotaci k hypotečním úvěrům na novou bytovou výstavbu (od počátku roku 2003 byla poskytována pouze úroková dotace na pořízení staršího vlastního bydlení mladým lidem do 36 let věku ve výši 2 procentních bodů). Lze předpokládat, že hlavním motorem pokračujícího růstu objemu hypotečních úvěrů poskytnutých v loňském roce byl stálý pokles úrokových sazeb, růst příjmů domácností, nejistota ohledně budoucího vývoje na trhu s nájemními byty (nejistota ohledně deregulace nájemného) a snaha poptávajících realizovat koupi nemovitosti před očekávaným zvýšením sazby daně z přidané hodnoty na stavební práce na bydlení. Novinkou na trhu s hypotečními úvěry bylo rozšíření konkurence o dalšího hráče na trhu: Wüstenrot – hypoteční banku.

Z grafu 1 je patrný pokračující růst průměrné výše hypotečních úvěrů se státní podporou poskytnutých fyzickým osobám v průběhu prvních tří čtvrtletí roku 2003. V posledním čtvrtletí roku 2003 bylo možno zaznamenat zlom v podobě poklesu průměrné výše poskytnutých hypotečních úvěrů, který byl však doprovázen prudkým růstem objemu poskytnutých úvěrů se státní podporou (viz grafy 2 a 3). Je tedy zřejmé, že pokles průměrné výše poskytnutých hypotečních úvěrů fyzickým osobám nastal v důsledku většího počtu žadatelů, kteří si ve větší míře na hypotečním trhu půjčovali menší částky. Růst objemu úvěrů poskytnutých fyzickým osobám pokračoval i v lednu roku 2004, zřejmě z důvodu očekávaného snížení úrokové dotace poskytované k hypotečním úvěrům lidem do 36 let věku na pořízení staršího bydlení, od 2. čtvrtletí 2004 je patrný jistý útlum. Podíl hypotečních úvěrů se státní podporou poskytnutých v roce 2003 činil v průměru 20,6 % z celkového počtu poskytnutých hypotečních úvěrů, v roce 2002 činila odpovídající hodnota více než 21 %. Průměrná výše smluvní jistiny hypotečních úvěrů poskytnutých občanům v roce 2003 dosáhla 1,150 mil. Kč.

Grafy 4 – 10 uvádí srovnání bankovních ústavů poskytujících hypoteční úvěry v České republice: Komerční banky (KB), České spořitelny (ČS), HVB Bank (HVB), Českomoravské hypoteční banky (ČMHB), Československé obchodní banky (ČSOB), Živnostenské banky (ŽIBA), GE Capital Bank (GE), Raiffeisenbank (RFB) a Wüstenrot – hypoteční banky (Wüstenrot). Na rozdíl od loňské publikace *Standardy bydlení* nebyly

k dispozici kumulované údaje o počtu a objemu poskytnutých úvěrů za jednotlivé banky ke konci roku 2003 (za celé předcházející období od vzniku hypotečního trhu v ČR), prezentované grafy proto zachycují pouze situaci za rok 2003 (od 1.1. do 31.12. 2003).

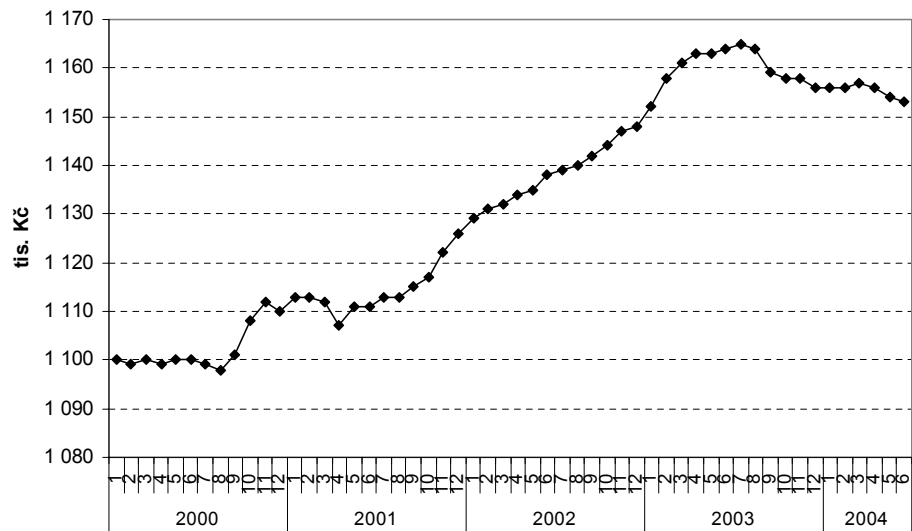
Z grafů je mimo jiné zřejmé, že z hlediska výše smluvní jistiny všech poskytnutých hypotečních úvěrů v průběhu roku 2003 zůstala i nadále téměř dominantním hráčem na trhu ČS, zejména v oblasti úvěrů poskytovaných obcím a podnikatelům. Největšími konkurenty ČS z hlediska počtu i objemu úvěrů poskytnutých občanům byly ve sledovaném období KB a ČMHB. KB předstihla ČMHB v celkovém objemu úvěrů poskytnutých v minulém roce, ČMHB naopak realizovala více úvěrových případů než KB. Zcela jiný obrázek poskytuje informace o průměrné výši smluvní jistiny poskytnutého hypotečního úvěru v roce 2003 (viz graf 6), z něhož je zřejmé, že v průměru nejvyšší úvěry poskytl ve sledovaném období ČSOB a HVB, jejichž pozice na trhu celkově není tak významná, obě banky se soustředí zejména na poskytování úvěrů podnikatelským subjektům.

Z porovnání grafů 8 – 10 vyplývá, že největší konkurence na trhu je v oblasti hypotečních úvěrů poskytovaných občanům (podíly jednotlivých bank jsou výrazně vyrovnanější než v případě úvěrů poskytovaných obcím a podnikatelům). Z hlediska bank byl přitom tento segment trhu s ohledem na počet i objem poskytnutých úvěrů i v roce 2003 jednoznačně nejzajímavější.

Graf 11 ukazuje, že více než 80 % všech poskytnutých úvěrů v roce 2003 bylo určeno na bydlení, což je o přibližně pět procentních bodů více než v předcházejícím roce. V porovnání s rokem 2002 je rovněž zřejmé, že se zvýšil objem úvěrů poskytnutých na koupi vlastního domu/bytu a snížil se objem úvěrů poskytnutých na výstavbu. Tabulková příloha poskytuje základní informace o vývoji úrokové sazby hypotečních bank pro úvěry se státní podporou poskytnuté fyzickým osobám (kumulovaně od srpna 1996), údaje o průměrné měsíční sazbě úvěrů u nově uzavřených smluv za rok 2003 bohužel nebyly k dispozici.

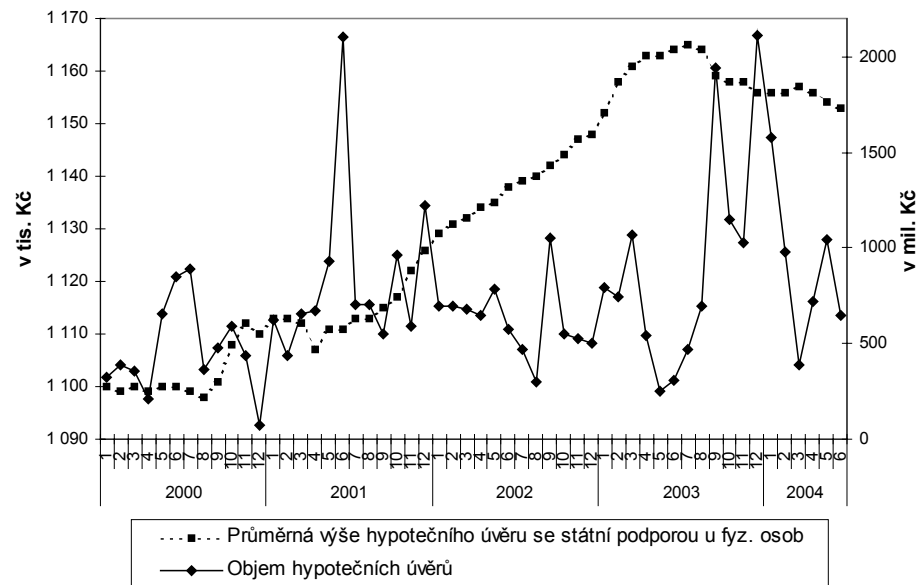
Tabulka 2 uvádí regionální členění poskytnutých hypotečních úvěrů pro občany. Z tabulky 2 vyplývá, že v porovnání s rokem 2002 došlo k největšímu nárůstu v počtu i objemu poskytnutých úvěrů občanům v Karlovarském kraji, teprve na dalších místech se umístily Středočeský kraj, Praha a Plzeňský kraj. Průměrná výše hypotéky mezi roky 2002 a 2003 vzrostla nejvíce v Plzeňském kraji.

Graf 1: Průměrná výše hypotečního úvěru se státní podporou u fyzických osob (v tis. Kč) za období leden 2000 – červen 2004



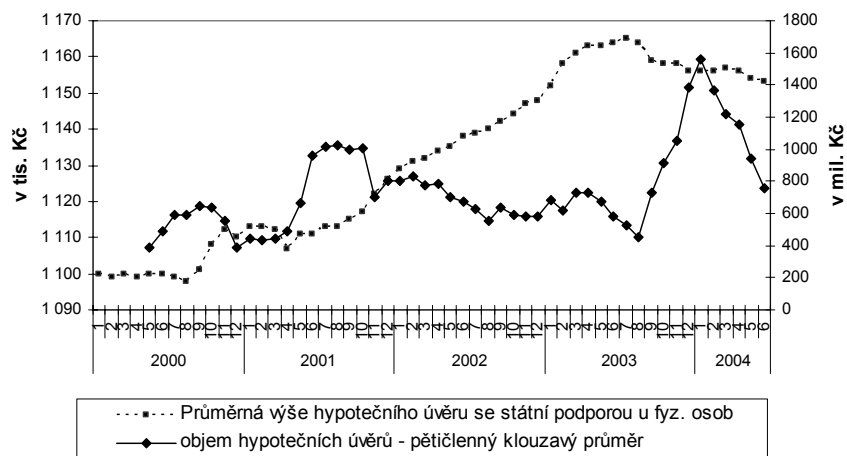
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 2: Průměrná výše hypotečního úvěru se státní podporou u fyzických osob (v tis. Kč) a celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů se státní podporou (v mil. Kč)



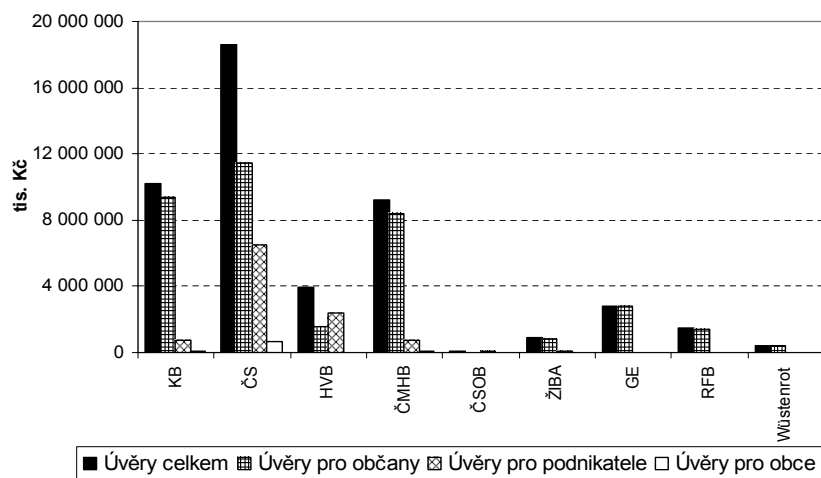
Zdroj: Česká bankovní asociace, MMR.

Graf 3: Průměrná výše hypotečního úvěru se státní podporou u fyzických osob (v tis. Kč) a celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů se státní podporou (v mil. Kč) jako pětičlenný klouzavý průměr



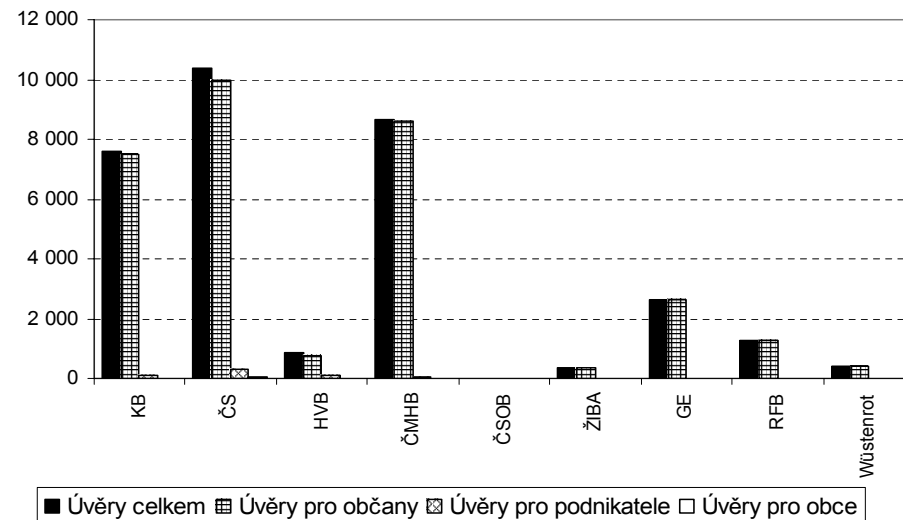
Zdroj: Česká bankovní asociace, MMR.

Graf 4: Smluvní jistina všech poskytnutých hypotečních úvěrů za rok 2003 dle bank (v tis. Kč)



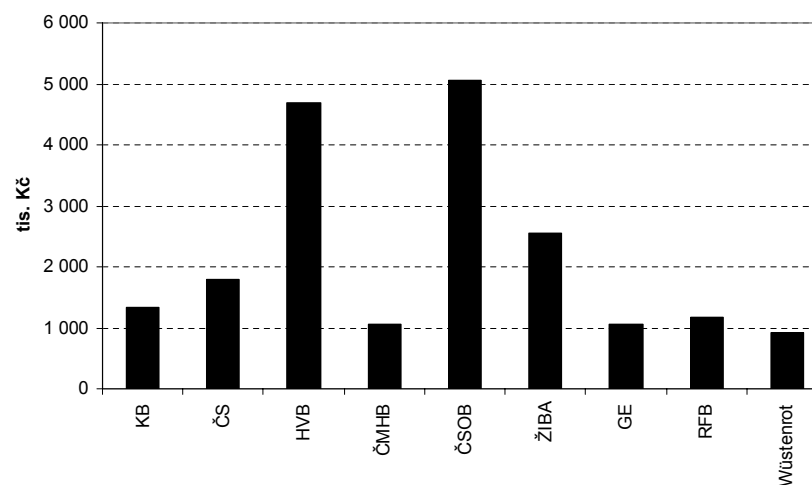
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 5: Počet poskytnutých úvěrů za rok 2003 dle bank



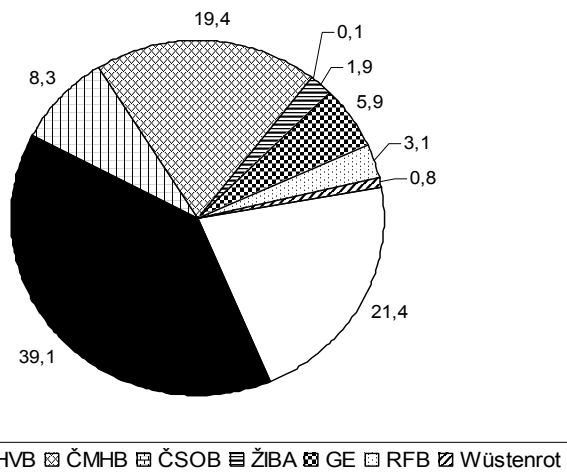
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 6: Průměrná výše smluvní jistiny poskytnutého hypotečního úvěru za rok 2003



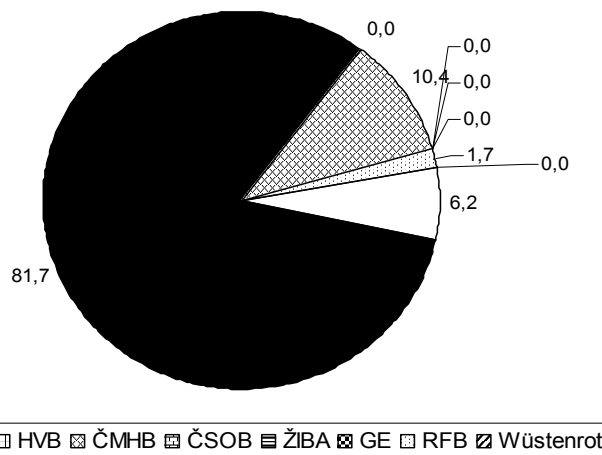
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 7: Podíl na trhu dle výše smluvní jistiny všech poskytnutých hypotečních úvěrů v průběhu roku 2003



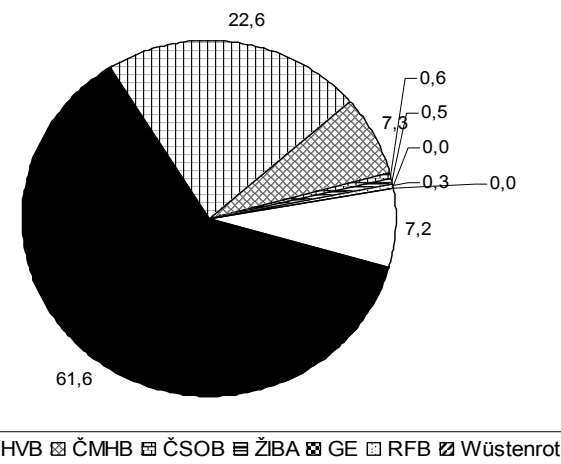
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 8: Podíl na trhu dle výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů obcím v průběhu roku 2003



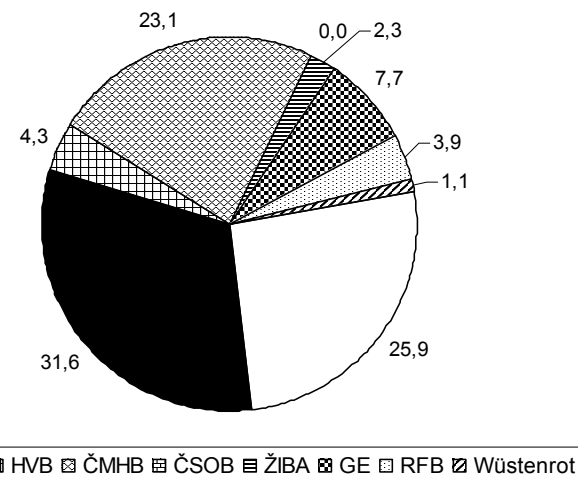
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 9: Podíl na trhu dle výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů podnikatelům v průběhu roku 2003



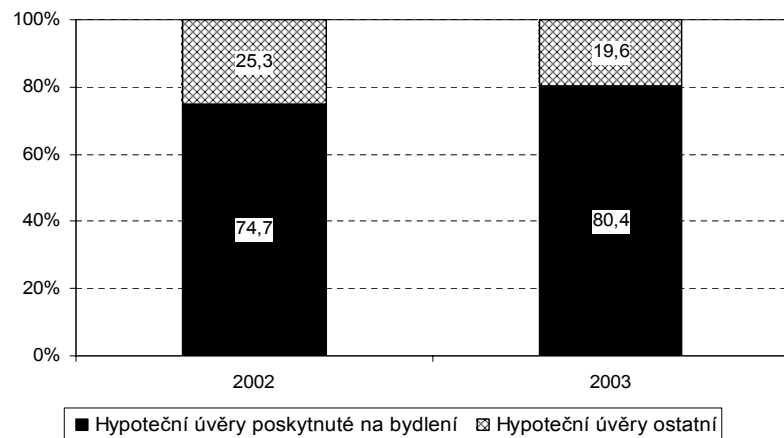
Zdroj: Česká bankovní asociace, vědecké grémium.

Graf 10: Podíl na trhu dle výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v průběhu roku 2003



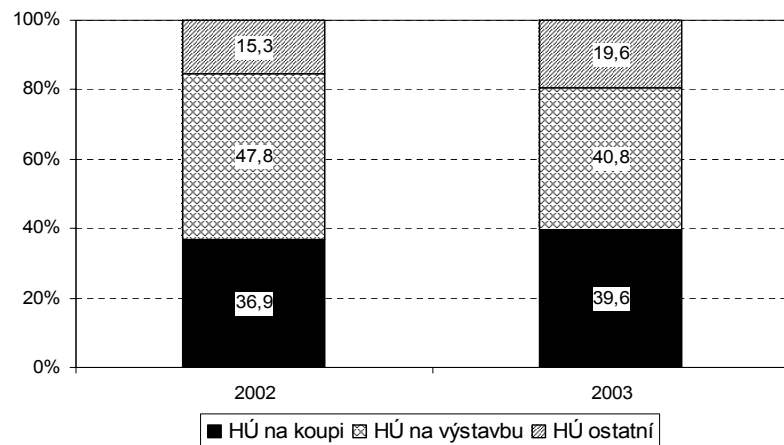
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 11: Podíl celkové výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů dle objektu úvěru v letech 2002 a 2003



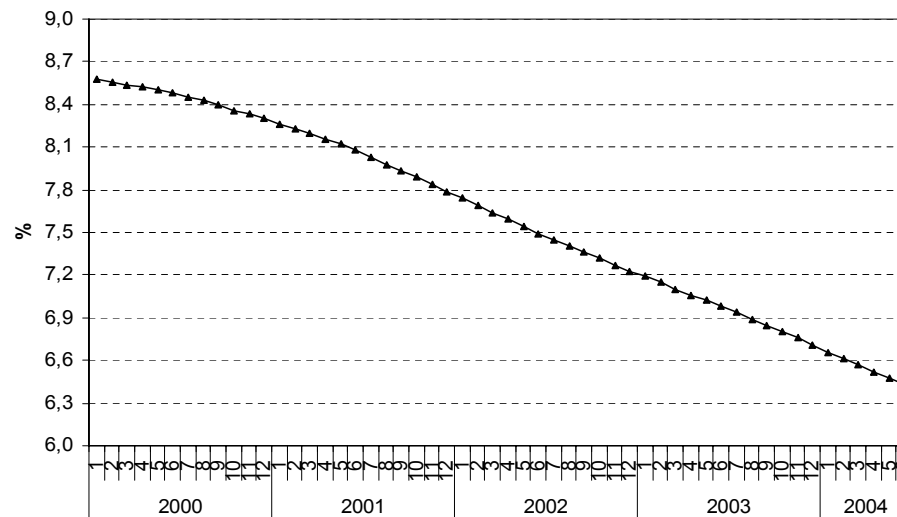
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 12: Podíl celkové výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů dle účelu úvěru v letech 2002 a 2003



Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 13: Úroková sazba hypotečních bank u úvěrů se státní podporou poskytovaných fyzickým osobám (kumulovaně od srpna 1996)



Zdroj: Česká bankovní asociace.

Tabulka 1: Úroková sazba hypotečních bank u úvěrů se státní podporou poskytovaných fyzickým osobám (kumulovaně od srpna 1996)

<i>Rok</i>	<i>Leden</i>	<i>Únor</i>	<i>Březen</i>	<i>Duben</i>	<i>Květen</i>	<i>Červen</i>	<i>Červenec</i>	<i>Srpen</i>	<i>Září</i>	<i>Říjen</i>	<i>Listopad</i>	<i>Prosinec</i>
2000	8,58	8,56	8,54	8,52	8,50	8,48	8,45	8,43	8,40	8,36	8,33	8,30
2001	8,26	8,23	8,20	8,16	8,12	8,08	8,03	7,98	7,93	7,89	7,84	7,79
2002	7,74	7,69	7,64	7,59	7,54	7,49	7,45	7,40	7,36	7,32	7,27	7,23
2003	7,19	7,15	7,10	7,06	7,02	6,98	6,94	6,89	6,85	6,80	6,76	6,71
2004	6,66	6,61	6,57	6,52	6,48	6,43	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

Poznámka: 5,52 % byla průměrná úroková sazba z objemu úvěrů hypotečních bank za období od 1.1.2003 do 31.12.2003, poskytnutých fyzickým osobám na novou bytovou výstavbu. Výše státní podpory na novou bytovou výstavbu na období od 1. února 2004 do 31. ledna 2005 tedy činí 0 procentního bodu.

5,41 % byla průměrná úroková sazba z objemu úvěrů hypotečních bank za období od 1.1.2003 do 31.12.2003, poskytnutých fyzickým osobám mladším 36 let na pořízení staršího vlastnického bydlení. Výše státní podpory na období od 1. února 2004 do 31. ledna 2005 tedy činí 1 procentní bod.

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj.

Tabulka 2: Poskytnuté hypoteční úvěry pro občany podle krajů v letech 2002 a 2003

Kraj	Počet hypotečních úvěrů celkem (ks)			Smluvní jistina celkem (tis. Kč)			Průměrná výše hypotéky (tis. Kč)		
	2002	2003	Index	2002	2003	Index	2002	2003	Index
Praha	4 761	7 827	1,64	6 918 498	11 874 972	1,72	1 453	1 517	1,04
Středočeský	1 739	2 722	1,57	1 906 741	3 368 150	1,77	1 096	1 237	1,13
Jihočeský	1 366	2 114	1,55	1 328 048	2 233 414	1,68	972	1 056	1,09
Plzeňský	1 223	1 820	1,49	1 070 586	1 847 467	1,73	875	1 015	1,16
Karlovarský	496	892	1,80	491 868	891 573	1,81	992	1 000	1,01
Ústecký	1 051	1 493	1,42	1 024 794	1 424 255	1,39	975	954	0,98
Liberecký	1 147	1 168	1,02	1 137 486	1 224 168	1,08	992	1 048	1,06
Královéhradecký	1 615	2 354	1,46	1 371 927	2 241 015	1,63	849	952	1,12
Pardubický	1 166	1 689	1,45	992 673	1 571 797	1,58	851	931	1,09
Vysočina	708	1 162	1,64	611 791	979 615	1,60	864	843	0,98
Jihomoravský	1 979	2 837	1,43	2 111 872	3 121 606	1,48	1 067	1 100	1,03
Olomoucký	1 151	1 474	1,28	1 081 796	1 478 284	1,37	940	1 003	1,07
Zlínský	1 103	1 559	1,41	961 465	1 464 017	1,52	872	939	1,08
Moravskoslezský	1 497	2 367	1,58	1 522 765	2 492 061	1,64	1 017	1 053	1,04

Zdroj: Česká bankovní asociace.