

### *Hypotekární trh*

Cílem této kapitoly je stručné zhodnocení vývoje trhu poskytovatelů hypotečních úvěrů v ČR v roce 2004 na základě statistických údajů České bankovní asociace (ČBA) a Ministerstva pro místní rozvoj (MMR). Podrobnější analýzy trhu s hypotečními úvěry v ČR jsou náplní jedné z kapitol analytické části této studie.

I v roce 2004 a první polovině roku 2005 rostl objem i počet poskytnutých hypotečních úvěrů, a to zejména z důvodu mimořádně výhodných úrokových podmínek na trhu, růstu příjmů domácností, nejistoty ohledně budoucího vývoje na trhu s nájemními byty (nejistota ohledně deregulace nájemného) a snahy poptávajících realizovat koupi nemovitosti před očekávaným zvýšením sazby daně z přidané hodnoty na stavební práce na bydlení. Konkurenci na trhu s hypotečními úvěry rozšířila eBanka, celkový počet poskytovatelů hypotečních úvěrů z bankovního sektoru se tak zvýšil na deset.

Z grafu 1 je patrný pokračující pokles průměrné výše hypotečních úvěrů se státní podporou poskytnutých fyzickým osobám v průběhu roku 2004 i prvního čtvrtletí 2005. Objem poskytnutých hypotečních úvěrů s přiznanou státní podporou se v roce 2004 snižoval. Podíl hypotečních úvěrů se státní podporou na celkovém objemu hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám na bydlení se v letech 2001 – 2004 snižoval, jak je patrné z grafu 3. Zatímco v roce 2001 téměř 69 % poskytnutých úvěrů na bydlení tvořily úvěry se státní podporou, v roce 2004 to bylo již pouze 17 %. Průměrná výše smluvní jistiny hypotečních úvěrů poskytnutých občanům v roce 2004 dosáhla částky 1,268 mil. Kč.

Grafy 5 – 11 uvádí srovnání tržních podílů bankovních ústavů poskytujících hypoteční úvěry v České republice: Komerční banky (KB), České spořitelny (ČS), HVB Bank (HVB), Hypoteční banky (HB), Československé obchodní banky (ČSOB), Živnostenské banky (ŽIBA), GE Money Bank (GE), Raiffeisenbank (RFB), Wüstenrot – hypoteční banky (Wüstenrot) a eBanky. Z hlediska výše smluvní jistiny všech poskytnutých hypotečních úvěrů v průběhu roku 2004 zůstala i nadále téměř dominantním hráčem na trhu ČS, zejména pak v oblasti úvěrů poskytovaných obcím. Největšími konkurenty ČS z hlediska počtu i objemu úvěrů poskytnutých občanům

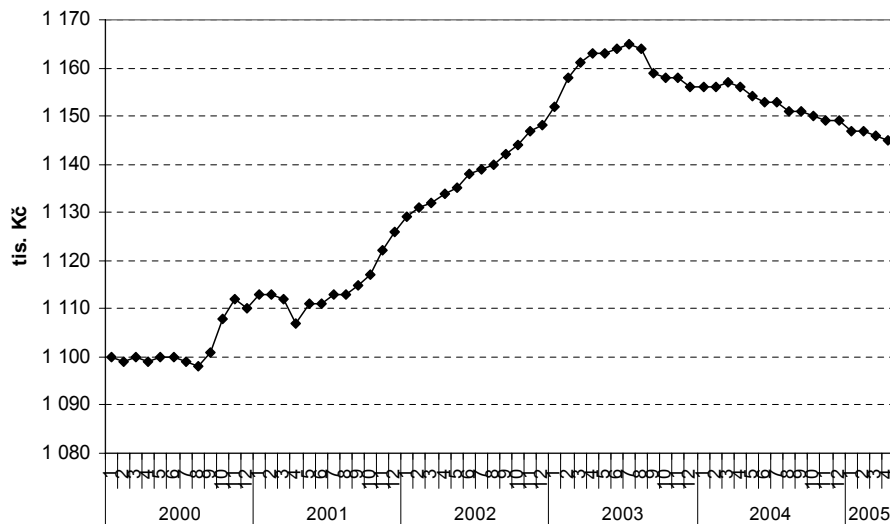
byly ve sledovaném období KB a HB. Zatímco ČS posílila v roce 2004 svou vedoucí pozici v objemu hypotečních úvěrů poskytnutých občanům, tržní podíl obou jejích hlavních konkurentů (KB i HB) se v porovnání s rokem 2003 mírně snížil (v případě KB zhruba o 3 procentní body, v případě HB o necelý jeden procentní bod). Zcela jiný obrázek poskytuje informace o průměrné výši smluvní jistiny poskytnutého hypotečního úvěru v letech 2003 a 2004 (viz graf 7), z něhož je zřejmé, že v průměru nejvyšší úvěry poskytly ve sledovaném období ČSOB a HVB, jejichž pozice na trhu dle objemu poskytnutých úvěrů není tak významná, obě banky se soustředí zejména na poskytování úvěrů podnikatelským subjektům.

Z porovnání grafů 9 – 11 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 přítom tento segment trhu s ohledem na počet i objem poskytnutých úvěrů i v roce 2004 jednoznačně nejzajímavější.

Graf 12 ukazuje, že téměř tři čtvrtiny z celkového objemu všech poskytnutých úvěrů v roce 2004 byly určeny na bydlení, což je o 6 procentních bodů méně než v předcházejícím roce. V porovnání s rokem 2003 je rovněž zřejmé, že se zvýšil objem úvěrů poskytnutých na koupi vlastního domu/bytu a objem ostatních hypotečních úvěrů a naopak se snížil objem úvěrů poskytnutých na výstavbu. Tabulková příloha (tabulka 1 a graf 14) poskytuje základní informace o vývoji úrokové sazby hypotečních bank pro úvěry se státní podporou poskytnuté fyzickým osobám (kumulovaně od srpna 1996). Údaje o průměrné úrokové sazbě všech úvěrů poskytnutých bankami občanům na bydlení v jednotlivých letech v období 1995 – 2004 jsou uvedeny v kapitole věnované analýze efektivity hypotečního trhu v ČR v analytické části této studie.

Tabulka 2 uvádí regionální členění poskytnutých hypotečních úvěrů pro občany. Z tabulky je zřejmé, že v porovnání s rokem 2003 došlo k největšímu nárůstu v počtu poskytnutých úvěrů občanům v Karlovarském kraji, z hlediska objemu poskytnutých úvěrů občanům bylo možno zaznamenat nejvyšší nárůst v kraji Plzeňském. Teprve na dalších místech se z hlediska nárůstu objemu poskytnutých úvěrů občanům „umístily“ Praha a Liberecký kraj. Průměrná výše hypotečního úvěru mezi roky 2003 a 2004 vzrostla nejvíce v Pardubickém kraji.

**Graf 1: Průměrná výše hypotečního úvěru se státní podporou u fyzických osob (v tis. Kč) za období leden 2000 – duben 2005**

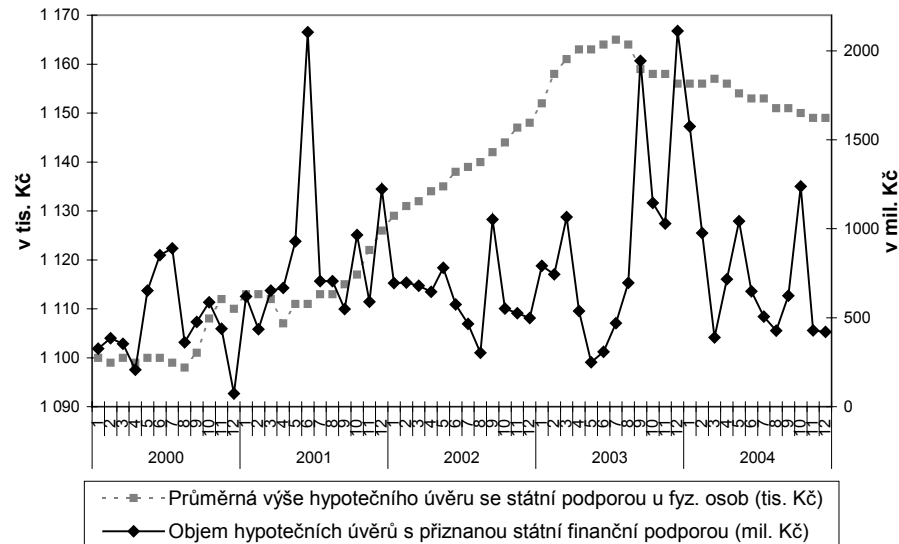


Poznámka: 1) 4,93 % činila výše průměrné úrokové sazby z objemu úvěrů hypotečních bank za období od 1.1.2004 do 31.12.2004 poskytnutých fyzickým osobám podle nařízení vlády č. 244/1995 Sb. § 6 odst. 2 písm. b) v platném znění (kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby). **Výše státní podpory na období od 1. února 2005 do 31. ledna 2006 činila 0 procentního bodu.** Státní podpora od roku 1996 do 31.1.2001 byla ve výši 4 procentních bodů, od 1.2.2001 do 31.1.2002 činila 2 procentní body, od 1.2.2002 do 31.1.2003 činila 1 procentní bod, od 1.2.2003 do 31.1.2004 0 procentního bodu, od 1.2.2004 do 31.1.2005 také 0 procentního bodu.

2) 4,92 % činila výše průměrné úrokové sazby z objemu úvěrů hypotečních bank za období od 1.1.2004 do 31.12.2004, poskytnutých fyzickým osobám podle nařízení vlády č. 249/2002 Sb. § 6 odst. 2 v platném znění (o podmínkách poskytování příspěvku k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let). **Výše státní podpory na období od 1. února 2005 do 31. ledna 2006 tedy činí 0 procentního bodu.** Státní podpora od nabytí účinnosti NV 249/2002 do 31.1.2003 byla ve výši 3 procentních bodů, od 1.2.2003 do 31.1.2004 2 procentní body, od 1.2.2004 do 31.1.2005 činila 1 procentní bod.

Zdroj: Česká bankovní asociace, MMR.

**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)**

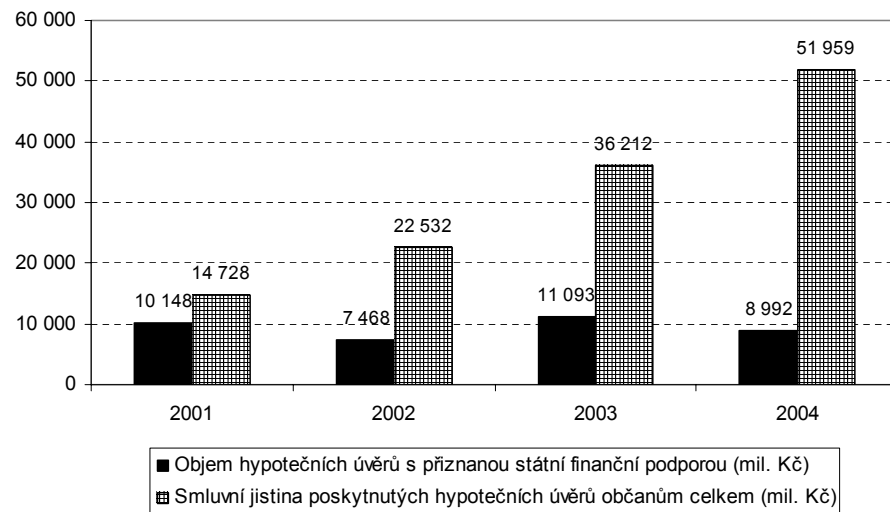


Poznámka: 1) 4,93 % činila výše průměrné úrokové sazby z objemu úvěrů hypotečních bank za období od 1.1.2004 do 31.12.2004, poskytnutých fyzickým osobám podle nařízení vlády č. 244/1995 Sb. § 6 odst. 2 písm. b) v platném znění (kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby). **Výše státní podpory na období od 1. února 2005 do 31. ledna 2006 činila 0 procentního bodu.** Státní podpora od roku 1996 do 31.1.2001 byla ve výši 4 procentních bodů, od 1.2.2001 do 31.1.2002 činila 2 procentní body, od 1.2.2002 do 31.1.2003 činila 1 procentní bod, od 1.2.2003 do 31.1.2004 0 procentního bodu, od 1.2.2004 do 31.1.2005 také 0 procentního bodu.

2) 4,92 % činila výše průměrné úrokové sazby z objemu úvěrů hypotečních bank za období od 1.1.2004 do 31.12.2004, poskytnutých fyzickým osobám podle nařízení vlády č. 249/2002 Sb. § 6 odst. 2 v platném znění (o podmínkách poskytování příspěvku k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let). **Výše státní podpory na období od 1. února 2005 do 31. ledna 2006 tedy činí 0 procentního bodu.** Státní podpora od nabytí účinnosti NV 249/2002 do 31.1.2003 byla ve výši 3 procentních bodů, od 1.2.2003 do 31.1.2004 2 procentní body, od 1.2.2004 do 31.1.2005 činila 1 procentní bod.

Zdroj: Česká bankovní asociace, MMR.

**Graf 3: Objem hypotečních úvěrů se státní podporou a smluvní jistina hypotečních úvěrů poskytnutých občanům celkem v letech 2001 – 2004**

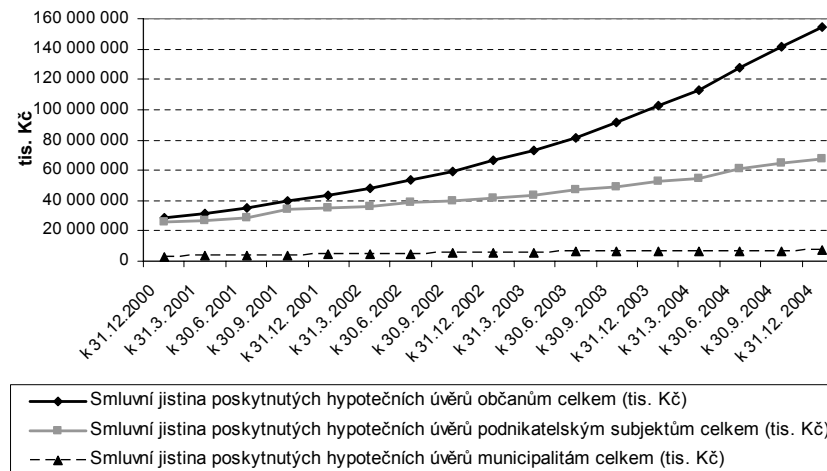


Poznámka: 1) 4,93 % činila výše průměrné úrokové sazby z objemu úvěrů hypotečních bank za období od 1.1.2004 do 31.12.2004, poskytnutých fyzickým osobám podle nařízení vlády č. 244/1995 Sb. § 6 odst. 2 písm. b) v platném znění (kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby). **Výše státní podpory na období od 1. února 2005 do 31. ledna 2006 činila 0 procentního bodu.** Státní podpora od roku 1996 do 31.1.2001 byla ve výši 4 procentních bodů, od 1.2.2001 do 31.1.2002 činila 2 procentní body, od 1.2.2002 do 31.1.2003 činila 1 procentní bod, od 1.2.2003 do 31.1.2004 0 procentního bodu, od 1.2.2004 do 31.1.2005 také 0 procentního bodu.

2) 4,92 % činila výše průměrné úrokové sazby z objemu úvěrů hypotečních bank za období od 1.1.2004 do 31.12.2004, poskytnutých fyzickým osobám podle nařízení vlády č. 249/2002 Sb. § 6 odst. 2 v platném znění (o podmínkách poskytování příspěvku k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let). **Výše státní podpory na období od 1. února 2005 do 31. ledna 2006 tedy činí 0 procentního bodu.** Státní podpora od nabytí účinnosti NV 249/2002 do 31.1.2003 byla ve výši 3 procentních bodů, od 1.2.2003 do 31.1.2004 2 procentní body, od 1.2.2004 do 31.1.2005 činila 1 procentní bod.

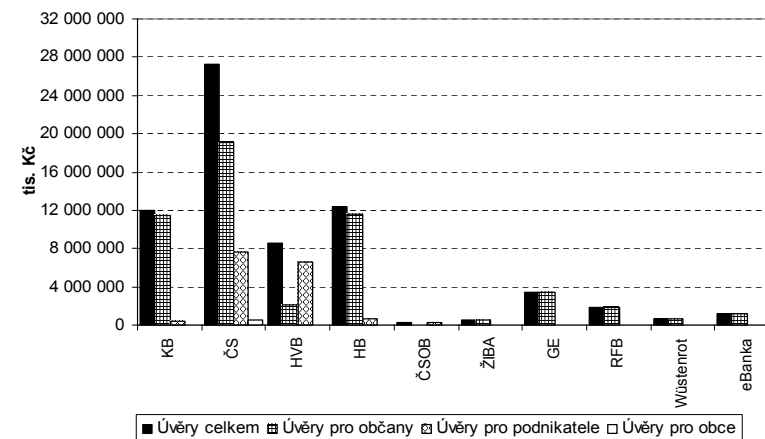
Zdroj: Česká bankovní asociace, MMR.

**Graf 4: Smluvní jistina všech poskytnutých hypotečních úvěrů občanům, podnikatelským subjektům a municipalitám kumulovaně za jednotlivá čtvrtletí 2000 – 2004**



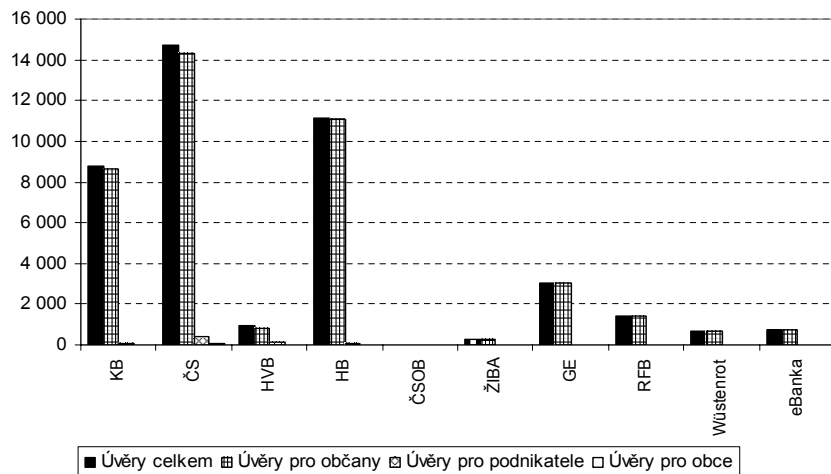
Zdroj: Česká bankovní asociace, MMR.

**Graf 5: Smluvní jistina všech poskytnutých hypotečních úvěrů za rok 2004 dle bank (v tis. Kč)**



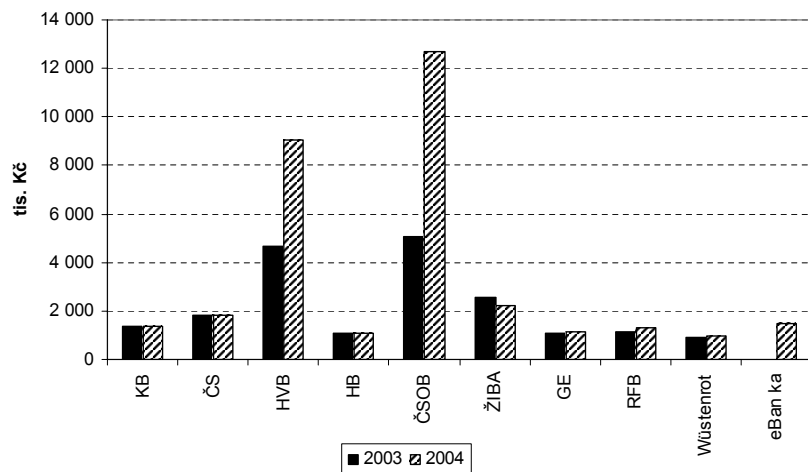
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 6: Počet poskytnutých úvěrů za rok 2004 dle bank (ks)



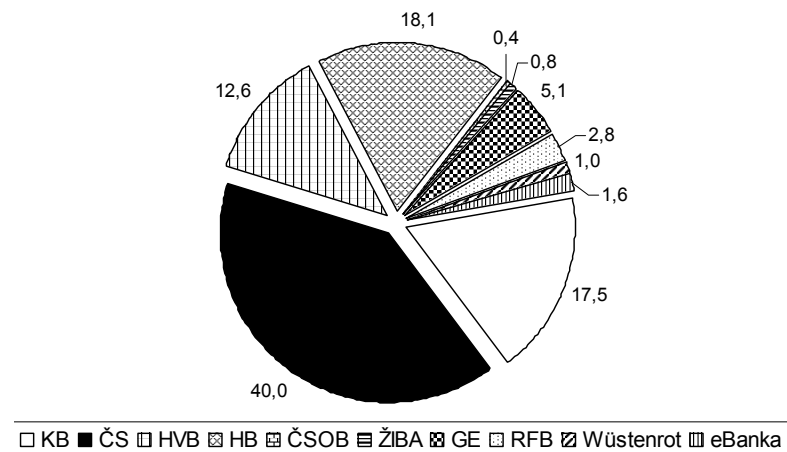
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 7: Průměrná výše smluvní jistiny hypotečních úvěrů poskytnutých v letech 2003 a 2004



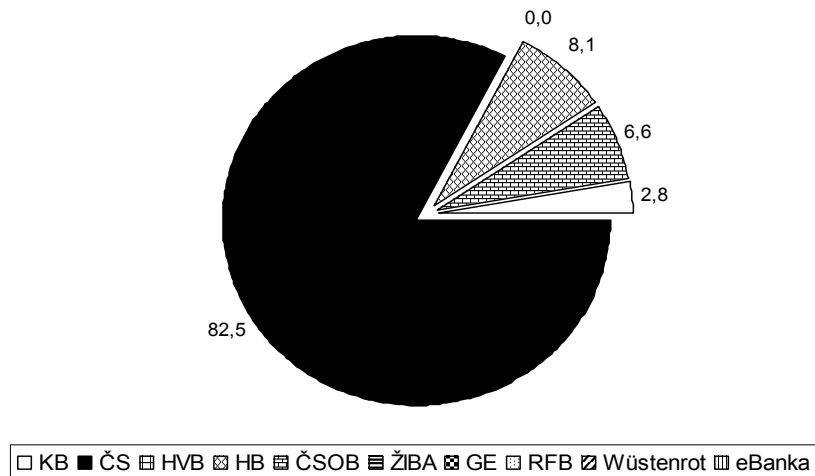
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 8: Podíl na trhu dle výše smluvní jistiny všech poskytnutých hypotečních úvěrů v průběhu roku 2004



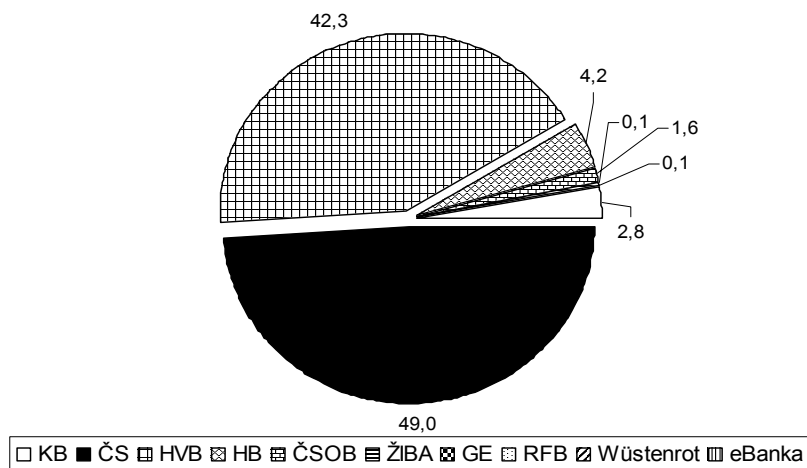
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 9: Podíl na trhu dle výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů obcím v průběhu roku 2004



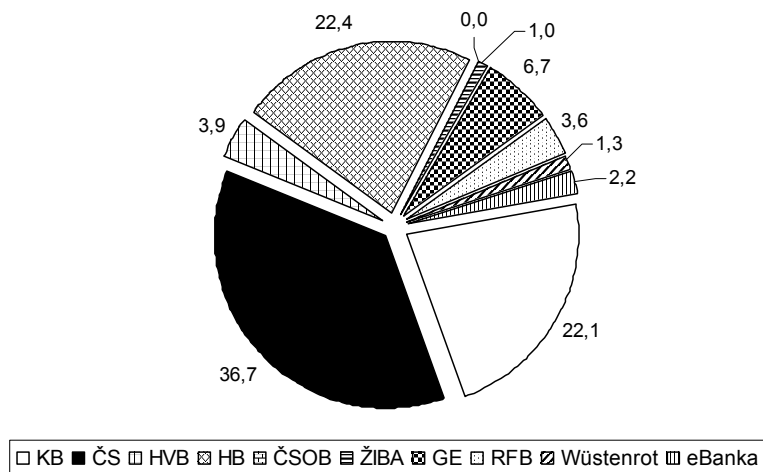
Zdroj: Česká bankovní asociace.

**Graf 10: Podíl na trhu dle výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů podnikatelům v průběhu roku 2004**



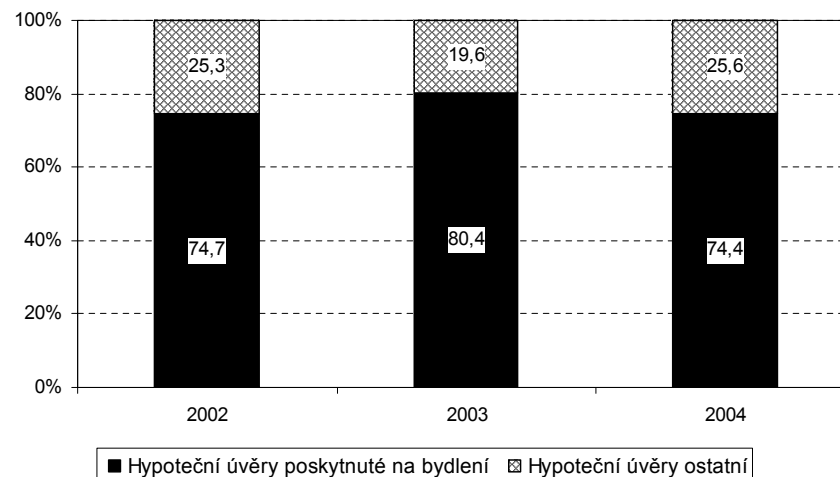
Zdroj: Česká bankovní asociace.

**Graf 11: Podíl na trhu dle výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v průběhu roku 2004**



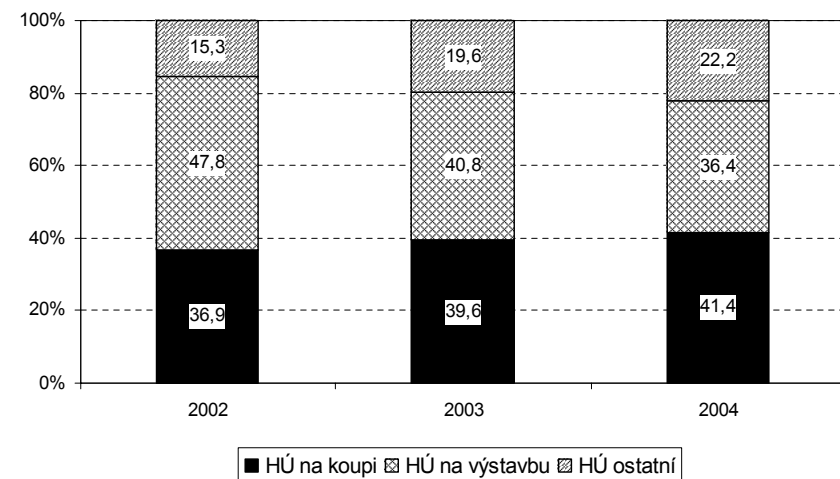
Zdroj: Česká bankovní asociace.

**Graf 12: Podíl celkové výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů dle objektu úvěru v letech 2002 – 2004**



Zdroj: Česká bankovní asociace.

**Graf 13: Podíl celkové výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů dle účelu úvěru v letech 2002 – 2004**



Zdroj: Česká bankovní asociace.

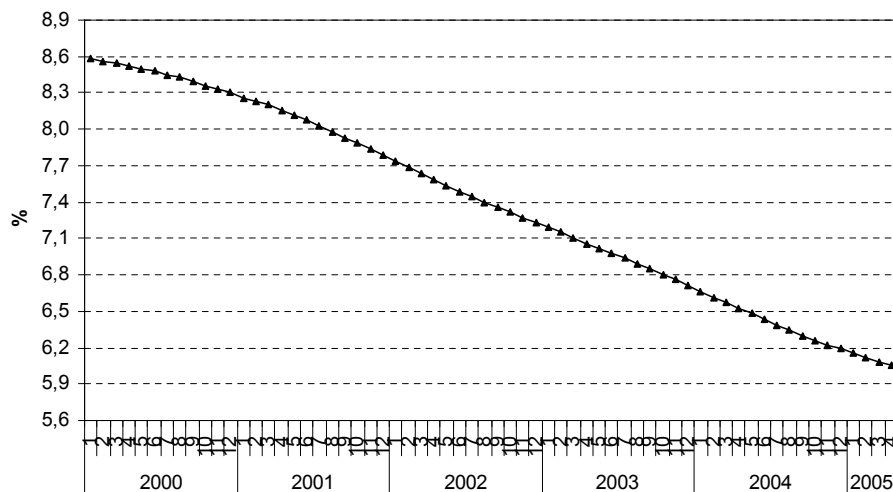
Tabulka 1: Úroková sazba hypotečních bank u úvěrů se státní podporou poskytovaných fyzickým osobám (kumulovaně od srpna 1996)

Rok	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec
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	6,39	6,34	6,30	6,26	6,22	6,19
2005	6,15	6,12	6,08	6,05	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

Poznámka: 1) 4,93 % činila výše průměrné úrokové sazby z objemu úvěrů hypotečních bank za období od 1.1.2004 do 31.12.2004, poskytnutých fyzickým osobám podle nařízení vlády č. 244/1995 Sb. § 6 odst. 2 písm. b) v platném znění (kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby). Výše státní podpory na období od 1. února 2005 do 31. ledna 2006 tedy činila 0 procentního bodu. Státní podpora od r. 1996 do 31.1.2001 byla ve výši 4 procentních bodů, od 1.2.2001 do 31.1.2002 činila 2 procentní body, od 1.2.2002 do 31.1.2003 činila 1 procentní bod, od 1.2.2003 do 31.1.2004 0 procentního bodu, od 1.2.2004 do 31.1.2005 také 0 procentního bodu.

2) 4,92 % činila výše průměrné úrokové sazby z objemu úvěrů hypotečních bank za období od 1.1.2004 do 31.12.2004, poskytnutých fyzickým osobám podle nařízení vlády č. 249/2002 Sb. § 6 odst. 2 v platném znění (o podmínkách poskytování příspěvku k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let). Výše státní podpory na období od 1. února 2005 do 31. ledna 2006 tedy činí 0 procentního bodu. Státní podpora od nabytí účinnosti NV 249/2002 do 31.1.2003 byla ve výši 3 procentních bodů, od 1.2.2003 do 31.1.2004 2 procentní body, od 1.2.2004 do 31.1.2005 činila 1 procentní bod.

Graf 14: Úroková sazba hypotečních bank u úvěrů se státní podporou poskytovaných fyzickým osobám (kumulovaně od srpna 1996)



Zdroj: MMR, Česká bankovní asociace.

Tabulka 2: Poskytnuté hypoteční úvěry pro občany podle krajů v letech 2002 – 2004

Kraj	Počet hypotečních úvěrů celkem (ks)				Smluvní jistina celkem				Průměrná výše hypotéky			
					(tis. Kč)				(tis. Kč)			
	2002	2003	2004	Index 2004/2003	2002	2003	2004	Index 2004/2003	2002	2003	2004	Index 2004/2003
Praha	4 761	7 827	10 960	1,40	6 918 498	11 874 972	17 815 853	1,50	1 453	1 517	1 626	1,07
Středočeský	1 739	2 722	3 210	1,18	1 906 741	3 368 150	4 397 203	1,31	1 096	1 237	1 370	1,11
Jihočeský	1 366	2 114	2 514	1,19	1 328 048	2 233 414	2 875 591	1,29	972	1 056	1 144	1,08
Plzeňský	1 223	1 820	2 521	1,39	1 070 586	1 847 467	2 820 556	1,53	875	1 015	1 119	1,10
Karlovarský	496	892	1 266	1,42	491 868	891 573	1 327 422	1,49	992	1 000	1 049	1,05
Ústecký	1 051	1 493	1 991	1,33	1 024 794	1 424 255	2 117 512	1,49	975	954	1 064	1,11
Liberecký	1 147	1 168	1 563	1,34	1 137 486	1 224 168	1 837 515	1,50	992	1 048	1 176	1,12
Královéhradecký	1 615	2 354	2 949	1,25	1 371 927	2 241 015	3 122 923	1,39	849	952	1 059	1,11
Pardubický	1 166	1 689	2 039	1,21	992 673	1 571 797	2 226 483	1,42	851	931	1 092	1,17
Vysočina	708	1 162	1 350	1,16	611 791	979 615	1 268 448	1,29	864	843	940	1,11
Jihomoravský	1 979	2 837	3 717	1,31	2 111 872	3 121 606	4 655 804	1,49	1 067	1 100	1 253	1,14
Zlínský	1 103	1 559	1 863	1,19	961 465	1 464 017	1 893 872	1,29	872	939	1 017	1,08
Olomoucký	1 151	1 474	2 033	1,38	1 081 796	1 478 284	2 121 746	1,44	940	1 003	1 044	1,04
Moravskoslezský	1 497	2 367	3 009	1,27	1 522 765	2 492 061	3 478 553	1,40	1 017	1 053	1 156	1,10

Zdroj: Česká bankovní asociace.