

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

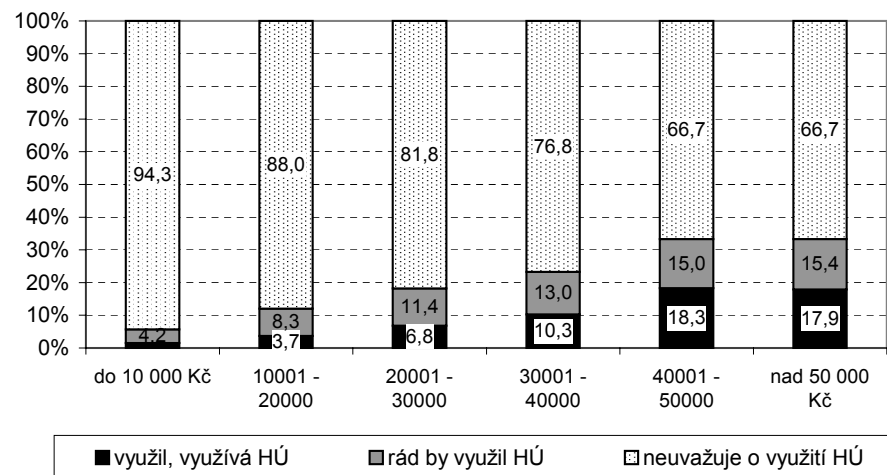
Z předchozích kapitol je zřejmé, že míra využití výše zmíněných tržních nástrojů financování vlastnického bydlení, která je na národní úrovni měřena obvykle ukazatelem podílu nesplacených hypotečních úvěrů (či obecně úvěrů na financování bydlení) na HDP (*outstanding mortgage debt*), je v zemích střední 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 zdokonaňovány 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 projevíly 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.

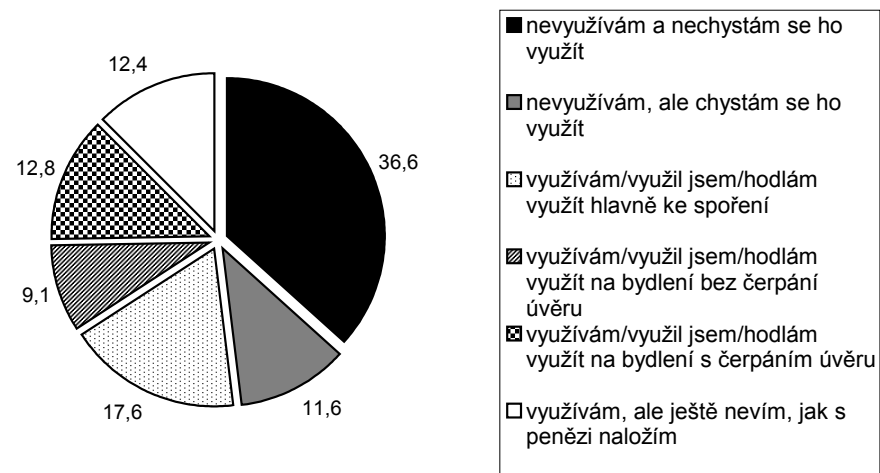
Z výše uvedených informací se na první pohled zdá, že příčinou méně rozšířeného využívání hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření v českém prostředí oproti úrovni jeho využívání ve vyspělých zemích jsou pouze ekonomické důvody (finanční nedostupnost hypotečních úvěrů), nicméně podíl osob, které 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



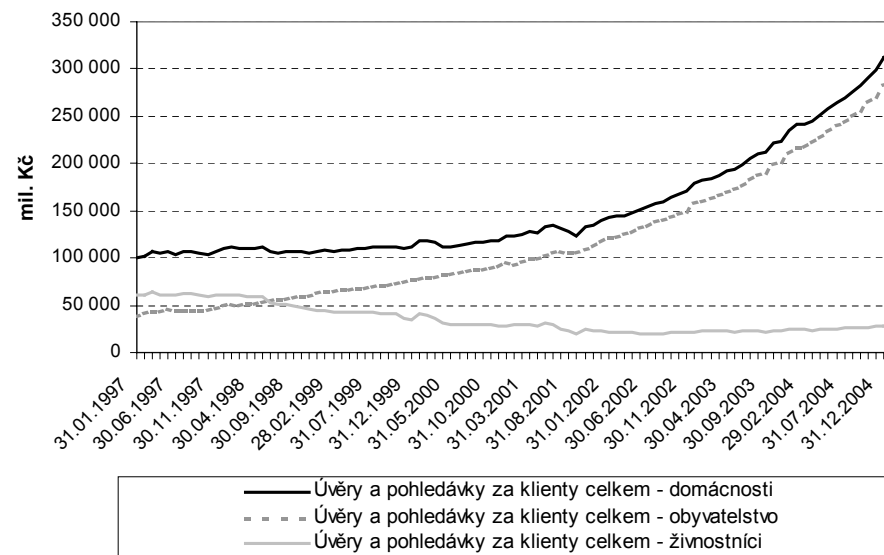
Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N=3 466.

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