

4. Financování bydlení

4.1. Úvěr jako finanční zdroj pro pořízení vlastního bydlení

Úvěr jako finanční zdroj pro pořízení vlastního bydlení

Financování úvěrem se stalo vzhledem k cenám bytů a ke koupěschopné poptávce obyvatel České republiky podobně jako ve většině zemí hlavní finančním zdrojem pro pořízení vlastního bydlení. Z ohledu věřitelů jsou hlavním zdrojem těchto peněz banky poskytující hypoteční úvěry, stavební spořitelny poskytující řádné úvěry ze stavebního spoření a úvěry překlenovací a dále také nebankovní instituce, od nichž je možné získat spotřebitelské úvěry na pořízení nemovitostí.

Vyšší než bilion korun byl v závěru roku 2013 objem úvěrů na bydlení včetně hypotečních úvěrů na nebytové nemovitosti poskytnuté v korunách i cizí měně, rezidentům i nerezidentům od bankovního sektoru ČR...

I v době, kdy koupěschopná poptávka obyvatel ČR nebyla limitována tak slabým růstem nominálních mezd jako v letech 2010-2013, se pro koupi bytu nebo domu využívaly v prudce rostoucí míře hypoteční úvěry na bytové nemovitosti.

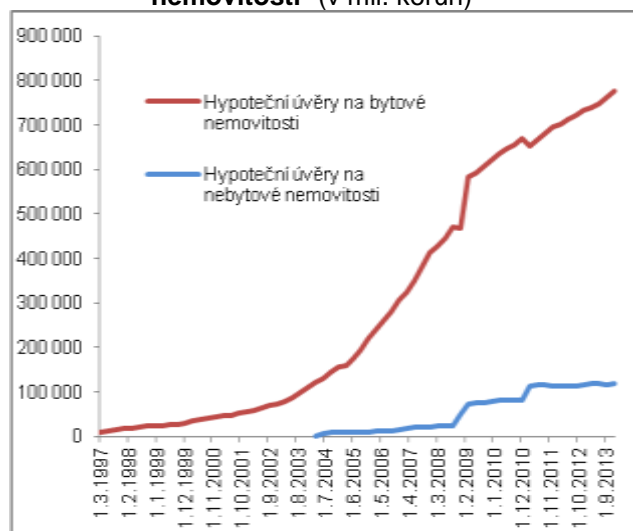
Do konce roku 2013 půjčil český bankovní sektor na nemovitosti rezidentům i nerezidentům, v korunách i v cizí měně 1 041,9 mld. korun, z čehož 921,7 mld. korun připadalo na úvěry na bydlení a dalších 120,2 mld. korun na hypoteční úvěry na nebytové nemovitosti.

... z toho hypoteční úvěry na bydlení činily 789,5 mld. korun – jejich meziroční přírůstky byly během let recese (2012 a 2013) zhruba pětiprocentní

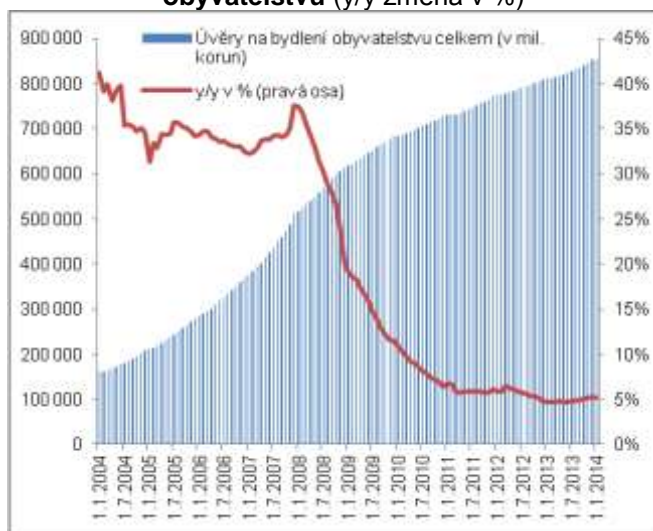
Hypotečních úvěrů na bydlení poskytly obchodní banky podle výše dosud nesplacené částky ve stavu z konce roku 2013 celkem za 789,5 mld. korun, z toho samotným rezidentům za 776,5 mld. korun (graf 30). Nesplacených úvěrů ze stavebního spoření bylo koncem prosince 2013 za 99 mld. korun, z toho řádných za 32,3 mld. a překlenovacích za 67 mld. korun. Příčiny relativně nízkého objemu úvěrů na bydlení od stavebních spořitelen jsou rozebrány dále. Spotřebitelské úvěry na bydlení, podstatně dražší oproti hypotečním úvěrům či úvěrům od stavebních spořitelen dosahovaly navzdory tomu koncem roku 2013 celkem 32,3 mld. korun.

Objemy poskytovaných hypotečních úvěrů narůstají i přes nepříznivý vývoj v ekonomice. Lze předpokládat, že klientský segment využívající tento finanční produkt, nebyl v takové míře ekonomickou recesí postížen.

Graf č. 30 Hypoteční úvěry na bytové a nebytové nemovitosti¹ (v mil. korun)



Graf č. 31 Úvěry na bydlení poskytované obyvatelstvu (y/y změna v %)



Pramen: ČNB, vlastní propočty

Dvojciferné přírůstky úvěrů na bydlení skončily počátkem února 2010

Objemy celkových úvěrů na bydlení poskytovaných obyvatelstvu ČR (rezidentům) sice rostou (852,3 mld. korun koncem roku 2013 v korunách i cizí měně), nikoli však takovým tempem, jako v letech konjunktury (graf 31). Z dvojciferných meziročních přírůstků, které skončily v únoru 2010 (+10,5 %), tempo hypotečních

¹ Ve stavech úvěrů došlo k 31.3.2011 k nárůstu hypotečních úvěrů na nebytové nemovitosti a zároveň k poklesu hypotečních úvěrů na bytové nemovitosti ve výši přibližně 29 mld. Kč. Příčinou tohoto přesunu byla změna druhového zařazení určitých úvěrových produktů ze strany vykazujících subjektů. V rámci tokové statistiky byly udělány takové úpravy, aby změna v zařazení výše zmíněných produktů neměla žádný dopad na finanční transakce.

úvěrů poskytovaných obyvatelstvu postupně klesalo až pod pět procent (+4,8 % v prosinci 2012). Rok recese tak zvrátil i možnosti lidí a omezil jejich potenci splácet dlouhodobou úvěrovou zátěž, kterou představuje půjčka na bydlení.

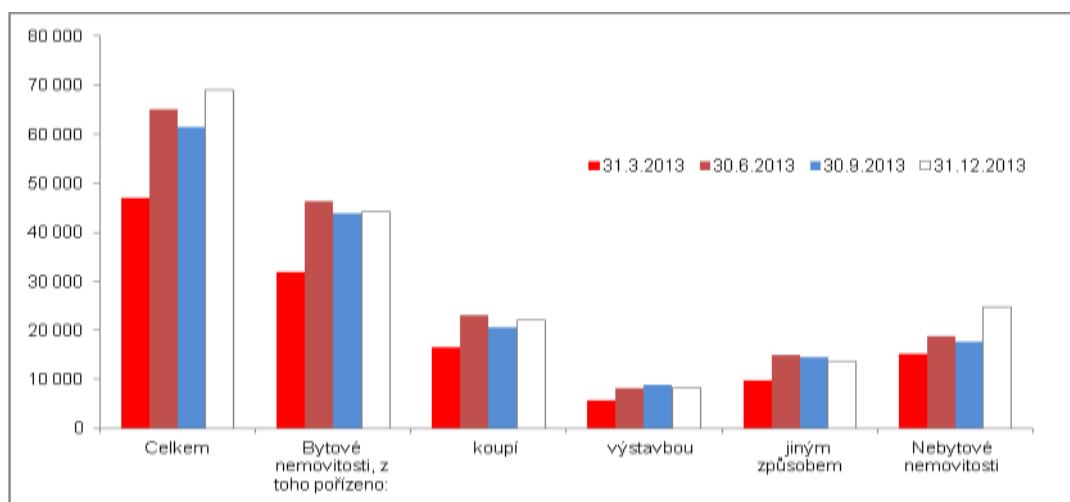
I přes pokračující recesi v roce 2013 se přírůstky hypotečních úvěrů udržely

Nízké přírůstky hypotečních úvěrů přetrvávaly i ve druhém roce recese – až do srpna 2013 se jejich tempo udržovalo pod pěti procenty, poté neparně stouply na prosincových 5,2 % (a +5,3 % v lednu 2014). Tento vývoj koresponduje s nepatrným ekonomickým ožíváním, patrných v posledních měsících roku 2014, projevujícím se i ve stagnaci spotřeby domácností po jejich předchozích poklesech.

Za tři čtvrtletí 2013 ale vývoj zatím křehký

Avšak kumulativní vývoj nově poskytnutých úvěrů v roce 2013 v mld. korun ukazuje, jak zatím křehký je tento stav (graf 32). Úvěrových peněz (hypoték) směřovaných do nebytových nemovitostí je relativně značný objem, vyšší než odpovídá dlouhodobému vývoji (graf 30). V roce 2013 byly na bytové nemovitosti nově poskytnuty hypoteční úvěry ve výši 44,2 mld. korun, na nebytové nemovitosti pak za 14,8 mld. korun. Ke zhruba stomiliardovým ročním přírůstkům stavů hypotečních úvěrů na bytové nemovitosti z let 2006 a 2007 tak mají objemy nově poskytnutých úvěrů druhého roku recese daleko. Z grafu 32 je také patrné, že jen polovina (tj. 22,1 mld. korun) hypotečních úvěrů na bytové nemovitosti byla poskytnuta na financování jejich koupě a necelá pětina na financování jejich výstavby (8,3 mld. korun).

Graf č. 32: Vývoj nově poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2013 (kumulace po čtvrtletích, v mil. korun)



Pramen: ČNB

Doba fixace úrokových sazeb zjištěná za celkové stavy všech poskytnutých hypotečních úvěrů ukazuje střednědobou preferenci – polovina z těchto stavů má sazby fixované na období nad jeden rok a do pěti let včetně

Zhruba polovina celého nesplaceného objemu hypotečních úvěrů (50,6 % v závěru roku 2013) má zafixovanou úrokovou sazbu na střednědobé úrovni (nad jeden rok a do pěti let včetně). Zhruba u čtvrtiny z celkových stavů těchto úvěrů (25,4 %) volili klienti floating úrokovou sazbu nebo krátkou fixaci (do jednoho roku včetně). Zbytek se pak rozhodl pro fixování úrokové sazby svých úvěrů na delší dobu (nad pět a do deseti let 10,8 %, nad deset let pak 13,2 %).

Tato statistika o podílech fixací úrokových sazeb, které je možné zjistit z tabulky, se týká všech dosud poskytnutých úvěrů, tedy i těch za konjunktury, pokud ještě nejsou splaceny. A tehdy byla nejobvyklejší pětiletá fixace úrokové sazby. Bylo by tedy možné předpokládat, že u nově poskytovaných úvěrů bude více klientů volit spíše dlouhodobou fixaci, což by se v budoucnu odrazilo i u těchto předestřených proporcí (změnit je může i okolnost, že úvěry z konjunktury se střednědobou fixací budou postupně spláceny).

Tabulka č. 1: Nesplacené hypoteční úvěry podle doby fixace úrokové sazby (v mil. korun)

	Floating a do 1 roku včetně	Nad 1 rok a do 5 let včetně	Nad 5 let a do 10 let včetně	Nad 10 let
31.12.2013	272 986	544 892	116 424	142 387
30.9.2013	265 986	526 571	117 688	142 670
30.6.2013	263 101	508 570	119 625	148 469
31.3.2013	266 969	495 680	122 427	148 947

Pramen: ČNB

U nových hypotečních úvěrů se fixace sazeb na delší dobu téměř vůbec neobjevují

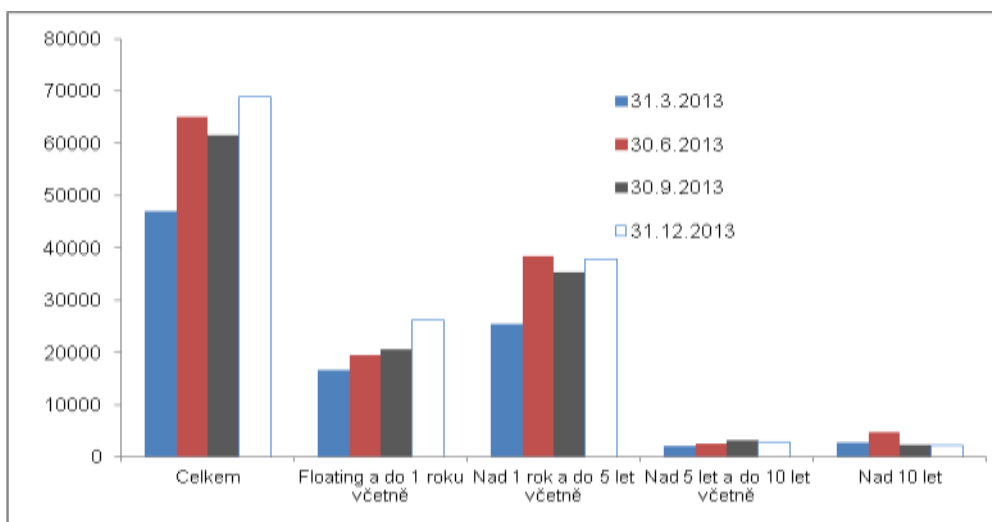
Ovšem jak ukazuje graf 33, klienti obchodních bank volili i v roce 2013 – tedy za situace mimořádně nízkých úrokových sazeb z hypotečních úvěrů – opět především fixaci úrokové sazby nad jeden rok a do pěti let včetně. Hypoteční úvěry s fixovanou sazbou na delší dobu se u těchto nových úvěrů objevují jen sporadicky. Takováto strategie postrádá ekonomickou logiku, když úrokové sazby z úvěrů na bydlení jsou extrémně nízké a vyplatí se tedy jejich co nejdelší fixace na této nízké úrovni.

Zřejmě i noví klienti bank poskytujících hypoteční úvěry uvažují s co nejčastějšími mimořádnými splátkami svých úvěrů a volí především krátkodobé fixace úrokových sazeb

Kdyby nešlo o nové úvěry, mohl by být ve hře i fakt, že lidé se chovají za recese obezřetně z toho pohledu, že mají tendenci splácet u svých již běžících úvěrů co nejvíce – samozřejmě ti, kterým to jejich finanční situace či souběžné úspory dovolí – a krátké fixace volí z toho důvodu, aby mohli právě při skončení předchozí fixace vkládat na svůj účet hypotečního úvěru mimořádné splátky. U nových úvěrů by se tento efekt za jiných okolností zřejmě neprojevoval, není však vyloučené, že funguje i v nich. V každém případě ignorování úrokových sazeb fixovaných na delší dobu se v roce 2013 ještě zvětšilo – floating sazbu a fixaci do jednoho roku zvolili klienti, jejich úvěry tvoří 38 % nově poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2013, sazbu s fixací na jeden rok a do pěti let včetně 54 % a jen malý zbytek připadá na dlouhodobou fixaci (4,1 % nad pět let a do 10 let včetně a 3,1 % s fixací nad 10 let).

Dlužníci disciplinovaně splácejí

O zesílené platební morálce v roce 2013 svědčí i fakt, že během roku se znatelně snížil objem hypotečních úvěrů se selháním. Zatímco v 1. čtvrtletí představovaly 4,5 % celkově poskytnutých hypotečních úvěrů, v posledním čtvrtletí 2013 se jejich podíl snížil na 4 %.

Graf č. 33: Nově poskytnuté úvěry podle fixace úrokové sazby

Pramen: ČNB

4.2. Struktura úvěrů obyvatelstvu na bydlení a cena peněz

Dominance hypotečních úvěrů v e struktuře úvěrů na bydlení

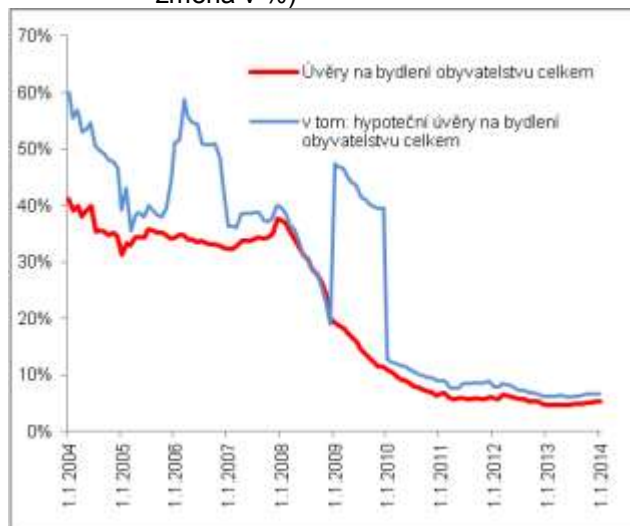
Dynamiku úvěrů na bydlení obyvatelstvu táhne tempo poskytovaných hypotečních úvěrů (graf 34). Je tomu tak zejména od roku 2010, odkdy se ustálily statistické objemy dané změnou proporcí poskytovaných úvěrů ze stavebního spoření. Na počátku roku 2009 totiž metodickou změnou² došlo k přesunu významné části úvěrů od stavebních spořitelen do kategorie hypotečních úvěrů, což způsobilo nesoulad v časové řadě, který však byl po roce vzhledem ke srovnatelné základně eliminován. Proto je v grafu 34 patrný rozdílný vývoj úvěrů na bydlení celkem (tj. včetně úvěrů od stavebních spořitelen - jak je patrné, silně meziročně rostly zejména v roce 2006 - a hypotečních úvěrů.

Metodickou změnou zmizelo téměř sto miliard korun překlenovacích úvěrů na počátku roku 2009 – řádné úvěry ze stavebního spoření začaly v roce 2013 postupně klesat zřejmě vlivem větší výhodnosti levnějších hypotečních úvěrů

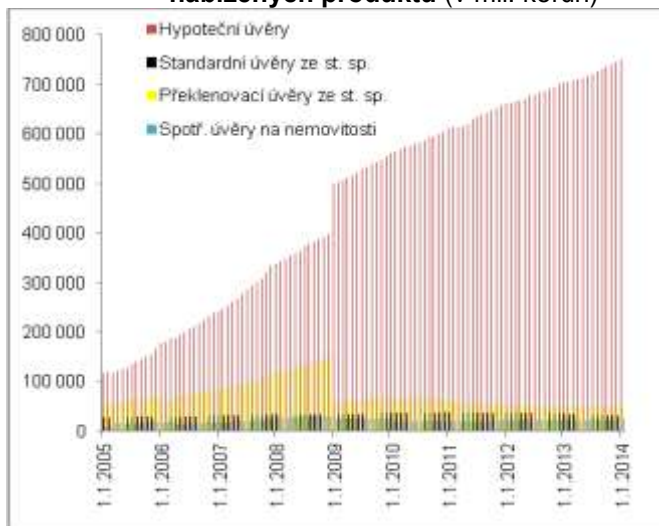
Přesně je pak zachycen tento posun v grafu 35, z něhož je patrné, že na začátku roku 2009 byl touto metodickou změnou snížen objem poskytnutých překlenovacích úvěrů rezidentům ze stavebního spoření ze 151,1 mld. korun evidovaných koncem roku 2008 na pouhých 60,4 mld. korun v lednu 2009. Od té doby stavy peněz půjčených stavebními spořitelny ve formě překlenovacích úvěrů mírně klesaly až na 49,4 mld. korun v závěru roku 2013. Tento stav dokládá klesající zájem klientů stavebních spořitelen o jejich půjčky a může souviset i s určitými nejistotami spojenými s celým sektorem stavebních spořitelen a snahy o jeho útlum (typicky v omezení výše státní podpory vkladů a zpřísňování podmínek jejího poskytování, resp. i snahy umístit tento produkt do nabídky depozitních produktů obchodních bank).

Řádných úvěrů ze stavebního spoření se tento pohyb prakticky nedotkl (činily 35,6 mld. korun). Na zhruba této úrovni však stagnovaly prakticky celé další tři roky, aby od února 2013 začaly jejich objemy mírně klesat až na prosincových 31,6 mld. korun. Tento pokles zřejmě souvisí s vývojem sazeb hypotečních úvěrů, které se dostávají pod úroveň úvěrů od stavebních spořitelen.

Graf č. 34 Úvěry obyvatelstvu na bydlení (y/y změna v %)



Graf č. 35 Struktura úvěrů na bydlení podle nabízených produktů (v mil. korun)



Pramen: ČNB, vlastní propočty

Za konjunktury české ekonomiky ceny bytů výrazně rostly, zároveň se však zvyšovala i cena peněz v podobě úrokových

Zmíněná cena peněz v podobě úrokových sazeb úvěrů na bydlení se vyvíjela v logice věci odlišně v dobách, kdy vyšší koupěschopná poptávka obyvatelstva umožňovala bankám „účtovat“ si za poskytnuté úvěry více. Růst úrokových sazeb je patrný (graf 37) od poloviny roku 2005, tedy od doby, kdy začaly extrémně růst i

² Od 31.7.2008 mohly banky při vykazování hypotečních úvěrů v měnové a bankovní statistice již postupovat ve smyslu novely zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, podle které je za hypoteční úvěr považován úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti (§ 28, odst. 3). Reklasifikace byla dokončena k 31.1.2009.

Mimoto byl podle vysvětlení ČNB výkyv v časové řadě hypotečních úvěrů k 31.12.2008 způsoben jednorázovou překlasiací typu úvěru 45 (hypoteční úvěry na bytové nemovitosti) na typ úvěru 47 (hypoteční úvěry na nebytové nemovitosti), kterou vykazovala jedna obchodní banka v souvislosti s revizí hypotečních úvěrů.

sazeb hypotečních úvěrů

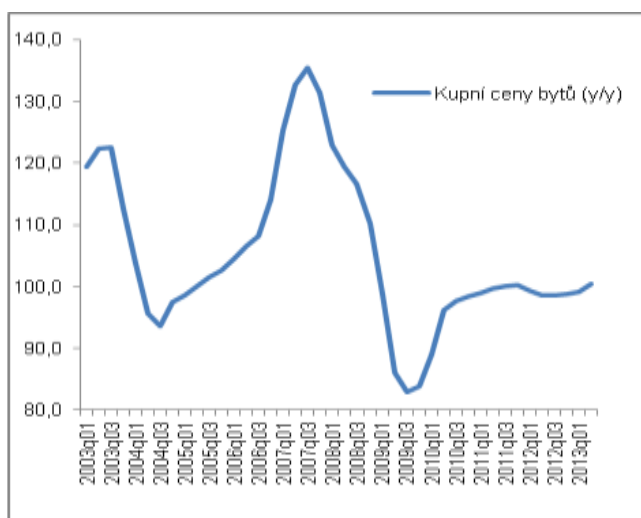
i kupní ceny bytů (graf 36). Pro investory či kupce bytů vůbec nebyla tato doba ideální. Za vyšší půjčené objemy (pokud úvěrem financovali, jak bylo nejobvyklejší, zpravidla 70 až 80 % ceny pořizované nemovitosti) totiž museli vzhledem k rostoucím sazbám počítat obecně i s vyšší měsíční splátkou.

Na prudký propad cen bytů o 52 procentních bodů v meziroční dynamice z období 3q2007-3a2009 reagovaly úrokové sazby se značným zpožděním – klesat začaly až ve druhé polovině roku 2010

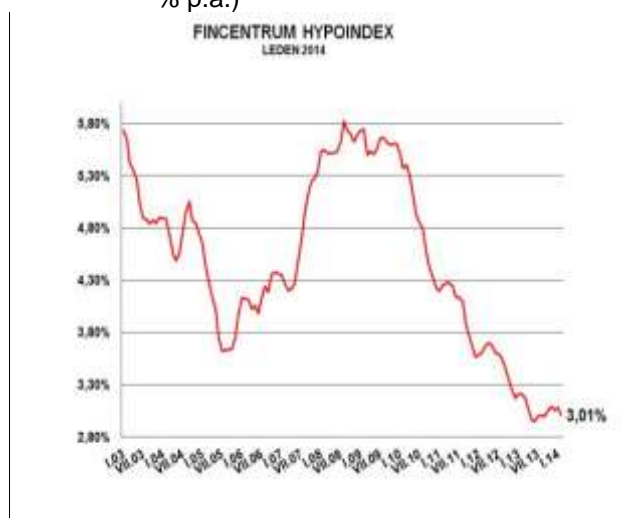
Za pozornost také stojí, že zatímco v dalším období již kupní ceny bytů v České republice výrazně meziročně klesaly - od 3. čtvrtletí roku 2007 (+35,4 %) do 3. čtvrtletí 2009 (-17,1 %) ztratily na dynamice 52,5 procentního bodu (!) – úrokové sazby hypotečních úvěrů zůstávaly stále na původních relativně vysokých úrovních, tj. mezi 5,5 % až 5,8 % p.a.

Teprve od zhruba druhé poloviny roku 2010, kdy již bylo zřejmé, že realitní trh v České republice se z hlediska poptávky po nemovitostech významně zhoršil, začaly banky úrokové sazby z hypotečních úvěrů snižovat. Tento jejich pokles již byl konzistentní s faktickou stagnací realitního trhu, kde kupní ceny bytů ožily poprvé až ve 2. čtvrtletí roku 2013 (+0,5 % meziročně).

Graf č. 36 Kupní ceny domů (y/y změna v %)



Graf č. 37 Úrokové sazby hypotečních úvěrů (v % p.a.)



Pramen: ČSÚ, Hypoindex, fincentrum.cz

Roční přírůstky stavů hypotečních úvěrů se již zhruba tři roky pohybují mezi 5-7 %....

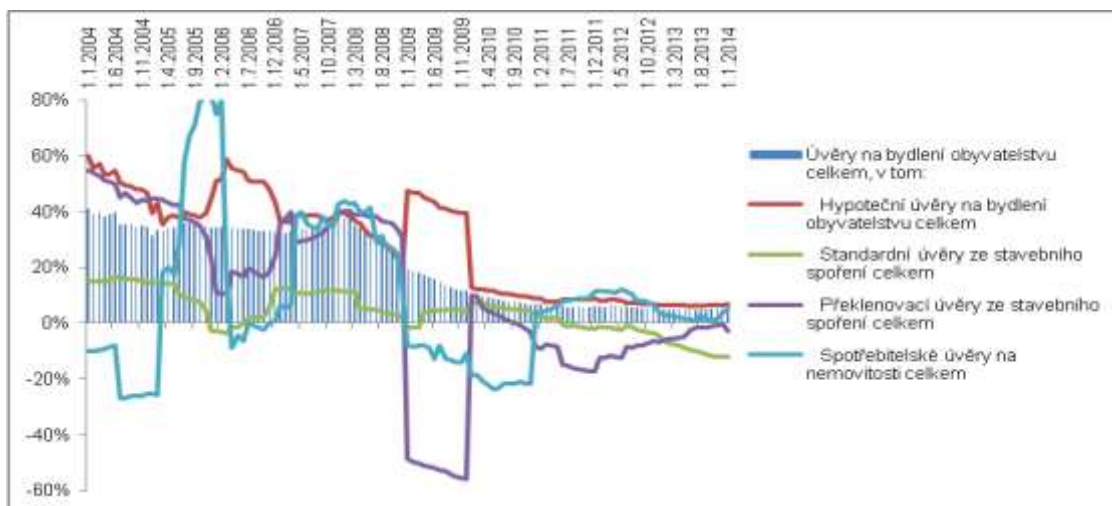
Lze tedy shrnout (graf 38), že dynamika vývoje jednotlivých typů úvěrů na bydlení nabízených v České republice ukazuje v letech 2012 a 2013 následující vývoj: relativně stabilní (nezrychlující ani nezpomalující) meziroční přírůstky v případě hypotečních úvěrů, zlepšující se poskytování překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření, kde se jejich největší pokles patrný ve druhé polovině roku 2011 podstatně zmírnil.

.... řádné úvěry od stavebních se meziročně snižují od poloviny roku 2011 a jejich pokles se stále prohlubuje

Jinak je však tomu v případě řádných úvěrů ze stavebního spoření, jejichž objemy meziročně klesají. Může to však naznačovat, že zájem o financování bydlení od stavebních spořitelů přece jen zřejmě nepatrně roste, protože „docházejí“ řádné úvěry z předchozího období a z úvěrů překlenovacích (které jsou co do charakteru produktu jakousi předfází úvěrů řádných) se ještě nestačily peněžní prostředky do těchto řádných úvěrů „přelit“.

Objemy spotřebitelských úvěrů na bydlení přesáhly 30 mld. korun a do jisté míry i suplují nepříznivý vývoj překlenovacích úvěrů

Spotřebitelské úvěry na bydlení jsou co do objemů nízké, a proto se jejich změny promítají do výsledné dynamiky s větší expresí. Z grafu 38 je také patrné, že jejich tempo bylo zhruba od roku 2011 stále v plusových hodnotách. Je také možné, že jsou jimi řešeny „zbytkové“ platby hypotečních úvěrů, pokud zbývají nízké částky k doplacení např. na několik měsíců a lidé již chtějí mít hypotéku „za sebou“.

Graf č. 38: Struktura úvěrů obyvatelstvu na bydlení – dynamika vývoje v letech 2004-2013 (y/y v %)

Pramen: ČNB, vlastní propočty

Silný vliv refinancování
v roce 2013

Rok 2013 byl typický pokračujícím refinancováním „běžících“ hypotečních úvěrů na bydlení. Stav hypotečních úvěrů obyvatelstvu stouply proti roku 2012 podle dat ČNB pouze o 46,1 mld. korun, což bylo zhruba na úrovni průměru několika předchozích let. Nové smlouvy o hypotečních úvěrech obyvatelstvu však byly uzavřeny v hodnotě 132,7 mld. korun a šlo tak o jednu z nejvyšších hodnot srovnatelných s lety konjunktury.

Ovšem na této vysoké vykázané hodnotě se podle odhadů z reálního trhu podílelo více než třetinou právě refinancování - tedy přechod klienta se stávajícím hypotečním úvěrem k jiné bance, nabízející lepší podmínky. Je zřejmé, že takovýto nový obchod nezvýší stav hypotečních úvěrů v ekonomice, jde jen o změnu věřitele ke stávajícímu úvěru. Pokud tedy zohledníme odhadovaný rozsah refinancování, pak objem splacených úvěrů v roce 2013 odpovídal zhruba objemu refinancovaných hypotečních úvěrů v tomto roce.