

# HYPOTEČNÍ ÚVĚRY A ÚVĚROVÉ RIZIKO V ČR

JAROSLAV TICHÝ

## Abstrakt

V objemu zadlužení domácností v České republice je dominantní zadlužení prostřednictvím hypotečních úvěrů. S opakovaným růstem zadluženosti roste úvěrové riziko, které podstupují banky ve vazbě na svoji úvěrovou angažovanost. V rámci specifického vysokoškolského výzkumu Vysoké školy finanční a správní, o.p.s., který byl proveden v letech 2013-2014, byla potvrzena budoucí rizika v oblasti hypotečních úvěrů. Navazující výzkum je zaměřen na detailnější ověření rizik a na proces verifikace zjištění. Příspěvek základním způsobem popisuje tato zjištění, výstupy z výzkumu a proces verifikace. Jedná se především o výstupy z výzkumu rizika plynoucí z potenciálního růstu úrokových sazeb a vývoje hodnoty nemovitostí, které slouží k zajištění úvěrů. Dalším výstupem výzkumu je identifikace rizik, které jsou generovány z interních procesů jednotlivých bank.

## Klíčová slova

Hypoteční úvěry, úvěrové riziko, cena nemovitostí, úroková sazba, provize

## Úvod

V rámci specifického vysokoškolského výzkumu Vysoké školy finanční a správní, o.p.s. byla v letech 2013 až 2014 prováděna výzkumná sonda formou dotazníkového šetření a řízených pohovorů. Šetření bylo zaměřeno na chování bank v ČR v oblasti úvěrového rizika a na predikci očekávaného chování těchto bank. Osloveni byli manažeři vybraných peněžních institucí s doplněním o pracovníky z akademické sféry. Výstupem byla řada informací, které byly prezentovány a dále ověřovány.

Jedním z hlavních zjištění provedeného výzkumu byla identifikace obavy části respondentů z potenciálního budoucího úvěrového rizika v oblasti hypotečních úvěrů. Z uvedeného důvodu byl na provedený výzkum navázán další specifický VŠ výzkum, který se aktuálně zaměřuje na oblasti hypotečních úvěrů a ověřuje hypotézy, které byly formulovány jako výstupy z prvního výzkumu. Navazující výzkum byl zahájen v letošním roce a dokončení je předpokládáno v únoru 2015.

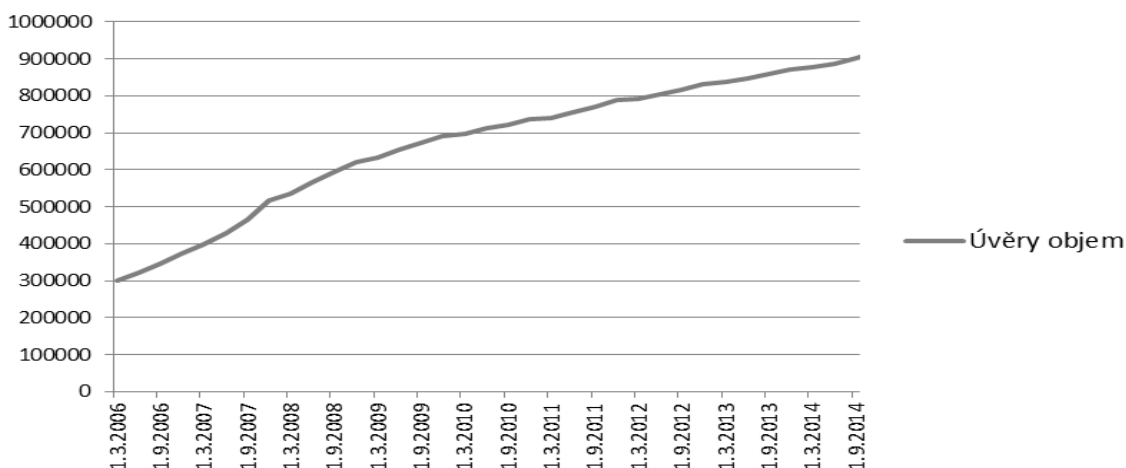
Dosavadní zjištění potvrdila existenci rizik v oblasti hypotečních úvěrů v ČR. Lze konstatovat, že rizika jsou potvrzena především v oblasti potenciálního vývoje úrokových sazeb a vývoje cen nemovitostí. V této části výzkum navazuje na již realizované výzkumy v oblasti systémového rizika mezibankovních vazeb [1] a potenciálního vývoje bublin v oblasti cen nemovitostí [2]. Dále je výzkum zaměřen na ověření dalších identifikovaných rizik, která vycházejí z aktivit jednotlivých peněžních ústavů. Tato rizika jsou pro potřeby výzkumu klasifikována a rozdělena do jednotlivých faktorů, které mají vliv na potenciální vývoj rizika v oblasti hypotečních úvěrů v ČR.

## **1 Externí rizika v oblasti hypotečních úvěrů**

### **1.1 Vývoj zadluženosti**

Největší objem v oblasti zadlužení domácností představují úvěry na bydlení. Podle části bankovních manažerů představuje angažovanost komerčních bank v oblasti hypotečních úvěrů částečné riziko. Navazující výzkum potvrzuje určitá rizika plynoucí z této angažovanosti. Obrázek č. 1 prezentuje neustále rostoucí trend vývoje úvěrů na bydlení od roku 2006 do 1. 10. 2014. V rámci výzkumu byly porovnávány informace získané od bankovních manažerů s údaji z prezentací ČNB. Poslední informace ČNB, které se věnují problematice zadlužení domácností ve vazbě na bydlení, prezentují, že značný objem nových hypotečních úvěrů nepředstavuje pro bankovní sektor takové riziko, jak by se mohlo zdát [6]. Tato informace se opírá o tvrzení, že u většího počtu vykazovaných tzv. nových úvěrů na bydlení se jedná o úvěry, kdy dochází k přeřinancování již splácených úvěrů v rámci nového nastavení fixací úrokových sazeb. Úvěrové riziko by u těchto úvěrů již mělo být nižší z důvodu již realizovaného prokázání splácení úvěru a zároveň ve vazbě na předpokládané zlepšení reálného poměru LTV (část úvěru je již bance zaplácena).

**Obrázek č. 1: Vývoj úvěrů na bydlení v ČR (v mil. Kč)**



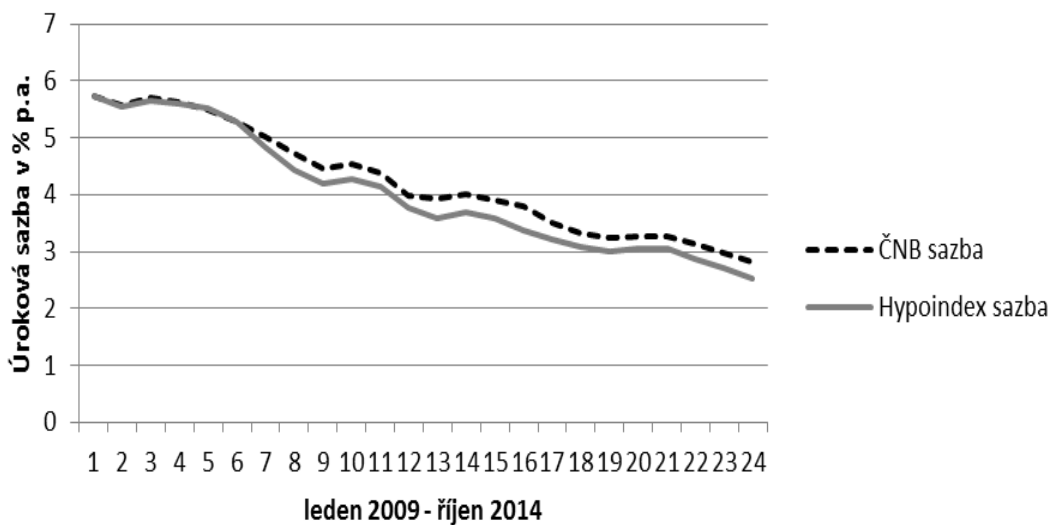
Zdroj: Vlastní graf podle dat získaných z ČNB

## 1.2 Riziko vývoje úrokových sazeb

ČNB dále prezentuje, že by dopady razantního zvýšení úrokových sazeb do předluženosti domácností byly relativně mírné [6]. Naopak výzkum VŠFS potvrzuje, že u bankovních manažerů je riziko plynoucí ze skokového nárůstu úrokových sazeb vnímáno jako významné. Současná úroveň úrokových sazeb u hypotečních úvěrů je na historicky nejnižších hodnotách. Na obrázku č. 2 je uvedena vlastní analýza vývoje úrokových sazeb v ČR. Průměrná hodnota úrokových sazeb nyní poklesla k hodnotě 2,51% p.a. Za účelem ověření tohoto tvrzení byla použita statistika ČNB [7] a zároveň data společnosti Fincentrum [10].

Pro další ověření identifikovaných rizik by byla nutná detailní analýza stavu u jednotlivých peněžních ústavů. V současné době nejsou dostupná přesná data ve smyslu informace o poskytnutých hypotečních úvěrech ve smyslu průměrných úrokových sazeb a poměru hypotečních úvěrů poskytovaných na 100% zástavní hodnoty nemovitosti. Obecně lze potvrdit, že skokové zvýšení úrokových sazeb může ohrozit především nízkopříjmové domácnosti. Tuto skutečnost potvrzuje také ČNB, která zařadila zátěžové testy domácností pravidelných reportů finanční stability v ČR [6]. Pro základní orientaci lze uvést v rámci výzkumu ověřovaný modelový příklad zvýšení úrokové sazby u úvěru na 2 mil. Kč na 20 let z hodnoty 2,39% např. na 6%. V tomto případě by došlo ke zvýšení měsíční splátky až o 4 tis. Kč. Rozdíl by již mohl nízkopříjmové domácnosti významně ohrozit.

**Obrázek č. 1: Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů v ČR**

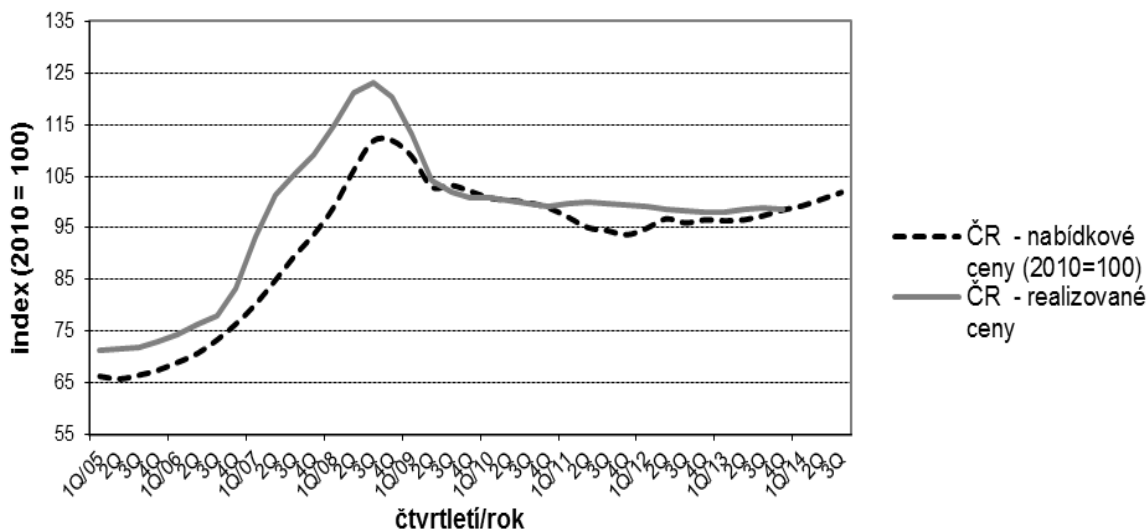


Zdroj: Vlastní graf podle dat získaných z ČNB a ze společnosti Fincentrum

### **1.3 Riziko vývoje hodnoty zástav**

Mezi základní rizika identifikovaná v rámci výzkumu VŠFS řadíme riziko poklesu hodnoty nemovitostí. Zástava nemovitostí slouží jako základní zajištění poskytovaných hypotečních úvěrů. Zkušenosti z USA po roce 2008 potvrzují význam v oblasti úvěrového rizika. Také v ČR pro roce 2008 došlo k poklesu hodnoty nemovitostí. Jako základní zdroj pro ověřování situace a rizik v ČR byla použita data Českého statistického úřadu [9]. Základní informaci u vývoje cen bytů je prezentován na příloženém obrázku č. 3. Vývoj hodnoty nemovitostí (byty, domy, pozemky) potvrdil, že může docházet ke změnám v cenách těchto zajištění. V případě selhání klienta ve smyslu delikvence může dojít ke stavu, kdy realizace prodeje nemovitosti nemusí stačit k úhradě závazku klienta u banky. V současné době je potvrzeno, že ČNB nyní zvažuje omezení poskytování hypotečních úvěrů na 100% zástavní hodnoty. Regulace v oblasti aplikace ukazatele LTV (Loan to Value) lze dle vyjádření v médiích očekávat ze strany ČNB již v příštím roce. Zkušenost v některých dalších státech potvrzuje efektivitu tohoto opatření s dopadem na stabilizaci cen nemovitostí apod. Příkladem je dlouhodobě Kanada [3]. Aktuálně jsou prezentovány také zkušenosti ze Švédska. K regulaci aktuálně přistupuje také Slovensko.

**Obrázek č. 3: Vývoj cen bytů v ČR (index, 2010 = 100)**



Zdroj: Český statistický úřad

## **2 Interní rizika**

Během výzkumu byla dále identifikována rizika, která jsou pro potřeby dalšího ověřování označována jako interní. Základní indikací existence uvedených rizik byly zpětné vazby v rámci dotazníkového šetření během výzkumu v letech 2013 až 2014. Za účelem verifikace a ověření reálnosti hrozby těchto rizik bylo přistoupeno k rozdělení těchto rizik do 3 podskupin, která byla označena jako Faktor výnosů, Faktor konkurence a Faktor distribuce. Uvedené faktory mají dle provedeného šetření vliv na vývoj úvěrového rizika v oblasti hypotečních úvěrů v ČR v jednotlivých bankách. Projekce interních faktorů do úvěrového rizika je realizována prostřednictvím chování příslušných manažerů a aplikovaných obchodních strategií.

### **2.1 Faktor výnosů**

Základním faktorem, který se v oblasti interních rizik aktuálně projevuje, je faktor výnosů. Ekonomické výsledky jednotlivých peněžních ústavů potvrzují zjištění z dotazníkových šetření a řízených pohovorů. Identifikovaná tvrzení lze akceptovat s ohledem na ověření skutečnosti, že v posledních obdobích výsledky největších peněžních ústavů generují potenciální tlak na příslušné manažery ve smyslu náhrady poklesu provozních výnosů a dosahovaného zisku. Tento faktor je dále ovlivňován nárůstem vkladů klientů u vybraných a dále ověřovaných bank, jejichž další zhodnocení je v poslední době výrazně ovlivňováno

nízkou cenou zdrojů na finančním trhu.<sup>1</sup> Zároveň lze potvrdit původní tvrzení manažerů ve smyslu očekávání razantního poklesu nákladů na riziko. Tento pokles a uvedené poklesy výnosů mohou generovat zvýšený tlak na manažery s dopadem do menší obezřetnosti při podstupování rizik při úvěrování vybraných segmentů klientů. Pro lepší orientaci je meziroční srovnání výkonů největších bank v ČR uvedeno v tabulce č. 1.

**Tabulka č. 2: Meziroční srovnání ekonomických ukazatelů (2012/2013)**

	ČS	ČSOB	KB
<b>Čisté provozní výnosy</b>	-5%	-6,30%	-3,20%
<b>Provozní náklady</b>	-4%	-3,50%	-2,50%
<b>Hrubý provozní zisk</b>	-6,10%	-7,90%	-4%
<b>Náklady rizika</b>	-10,10%	-8,60%	-7,10%
<b>Čistý zisk náležející akcionářům</b>	-6,20%	-11%	-5,60%
<b>Úvěry klientům</b>	4%	5,70%	4,80%
<b>Vklady klientů</b>	4%	4,90%	12,10%

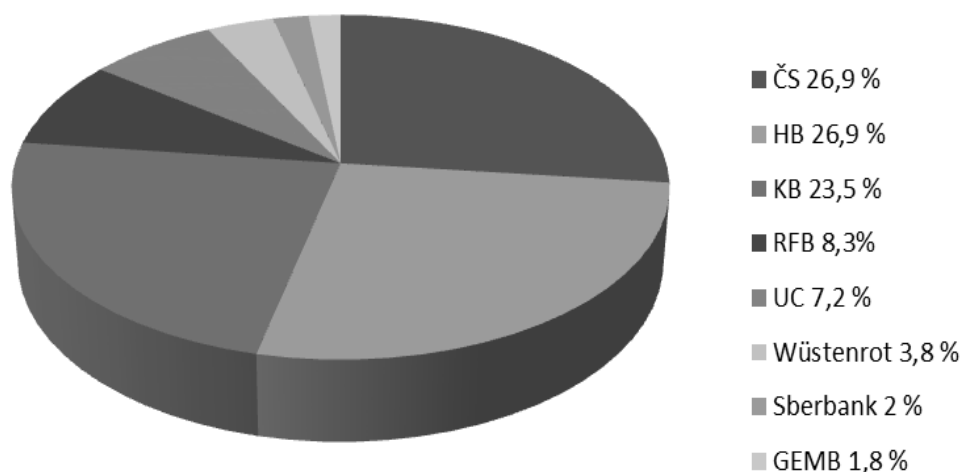
Zdroj: Výroční zprávy 2013 - ČS, ČSOB, KB

## 2.2 Faktor konkurence

Dalším faktorem v oblasti hypotečních úvěrů, který byl zmíněn v rámci výsledků z dotazníkového šetření, byla oblast konkurence. Dynamický vývoj v oblasti aktivity nových peněžních ústavů se projevuje v posledních obdobích i v konkurenci v nabídce financování bydlení. Zvýšená konkurence je jedním z faktorů, který výrazně ovlivňuje vývoj úrokových sazeb, který je v příspěvku komentován v kapitole č.1.2. Hypoteční úvěry v ČR aktuálně nabízí následující banky: Hypoteční banka, Česká spořitelna, Československá obchodní banka, Equa bank, GE Money Bank, Komerční banka, LBBW Bank CZ, mBank, Oberbank AG, Raiffeisenbank, UniCredit Bank CR, Sberbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka. Základní informace o jednotlivých podílech ve 4.Q 2013 je uvedena v obrázku č. 4. Poslední dostupné informace potvrzují, že největší podíl na trhu hypotečních úvěrů v ČR má v současné době Hypoteční banka, dále následuje Česká spořitelna a Komerční banka. Zvýšená konkurence generuje zvýšený tlak na jednotlivé banky a příslušné manažery v oblasti profitability. Vstup malých bank nutí i velké banky k realizaci marketingových kampaní s nabídkou cenových akcí (úvěry bez poplatků a se sníženou úrokovou sazbou).

<sup>1</sup> Viz hodnota Diskontní sazby a 2T Reposazby 0,05% (zdroj ČNB)

**Obrázek č. 4: Přehled tržních podílů v oblasti hypotečních úvěrů za 4. Q 2013**



Zdroj: KB - interní hodnocení srovnání s konkurencí<sup>2</sup>

### **2.3 Faktor distribuce**

Posledním prezentovaným faktorem je Faktor distribuce. Stále větší vliv v oblasti sjednávání hypotečních úvěrů mají finanční zprostředkovatelé. V současné době působí na trhu několik skupin těchto poradců. V rámci výzkumu byl ověřován vliv a význam těchto subjektů. Manažeři oslovených bank potvrzují vazbu na tyto subjekty. Za zprostředkování jsou vypláceny provize. Tyto provize dosahují u nejvýznamnějších subjektů až 1,5% z objemu hypotéky (výjimečně i 1,8%). Tyto provize mají zároveň určitý limit (strop). Většinou se ale jedná o relativně vysoké limity v hodnotě až 100 tis. Kč.

Produkce přes zprostředkovatelské společnosti dosahuje u jednotlivých bank různé podíly. Relativně dobrou pozici pro tzv. primární produkci má Česká spořitelna s ohledem na historickou pozici v oblasti obsluhy fyzických osob – občanů. I tato banka ale aktivně spolupracuje na zprostředkování. U některých bank byl zjištěn aktuální poměr obchodů získaných přes externí síť v hodnotě až 70% ze všech poskytnutých hypotečních úvěrů. Výplata provize v oblasti hypotečních úvěrů opět výrazně ovlivňuje profitabilitu a vliv na úvěrové riziko. Úvěrové riziko je u těchto obchodů hodnoceno jako zvýšené s ohledem na skutečnost, že část procesu úvěrování a sběru informací probíhá mimo banku. Všechny banky ale usilují o omezení těchto rizik prostřednictvím interních ověřovacích procesů.

<sup>2</sup> Porovnání tržních podílů v oblasti hypotečních úvěrů z veřejně dostupných dat za rok 2013, orientační materiál KB.

Za účelem ověření významu tohoto faktoru byla identifikována základní produkce vybraných zprostředkovatelů. Společnosti OVB, Swiss Life, Partners, ZPF, Fincentrum a Broker Consulting jsou sdruženy do Unie společností finančního zprostředkování a poradenství (USF) a Asociace finančních zprostředkovatelů (AFIZ). Jejich produkce ve 4.Q v roce 2013 dosáhla 10,8 mld. Kč hodnoty zprostředkovaných úvěrů [4].

Další skupinou jsou společnosti EUROHYPOTÉKA, Bonnet.cz, FINEO Group, GEPARD FINANCE, HYPOASISTENT, M&M reality holding, OPEN FINANCE a BROKER TRUST. Tyto společnosti jsou sdruženy do Asociace hypotečních makléřů (AHM). Jejich produkce v roce 2013 dosáhla hodnoty 35 mld. Kč zprostředkovaných úvěrů [5].

Mimo uvedených subjektů je významnou společností také spol. Fincentrum. Tato společnost dosáhla dle vlastních vyjádření v roce 2013 celkové produkce 10,3 mld. Kč zprostředkovaných úvěrů [11].

Významnou aktivitou těchto subjektů je činnost v oblasti refinancování hypotečních úvěrů do jiných bank za účelem dosažení nejvýhodnějších podmínek pro klienty.

## **Závěr**

Výzkum VŠFS potvrzuje hypotézy, které vycházejí z dříve realizovaného výzkumu. Identifikovaná rizika v oblasti hypotečních úvěrů jsou dosavadním šetřením potvrzována. Reálnost rizik lze konstatovat především v oblasti budoucího vývoje úrokových sazeb. Správnost dosavadních zjištění ze specifického výzkumu lze odvozovat také od avizovaných zásahů ČNB. Očekávat lze regulaci v oblasti omezení hypoték poskytovaných do 100% hodnoty zástavy. Je však stále otázkou, zda bude požadován parametr 90% nebo 85% LTV. Nejistý je také termín zavedení regulace, protože s případným omezením bude nutné aplikovat další opatření k zamezení dofinancování nemovitostí jinou formou úvěru apod.

Další oblastí, v které se potvrzuje úvěrové riziko, je oblast interního rizika s vazbou na Faktor distribuce. Riziko je nepřímo potvrzováno také tím, že i tato oblast bude s největší pravděpodobností regulována. V souladu s předpokládaným sjednocováním ochrany



spotřebitelů v rámci EU jsou avizovány zásahy do činnosti finančních zprostředkovatelů. Zde je v současné době avizována úprava výplaty provizí a certifikace zprostředkovatelů. Lze předpokládat, že tyto zásahy budou mít pozitivní dopad také do úvěrového rizika.

Oblastí, kde riziko zatím není v rámci výzkumu potvrzováno, je vývoj cen nemovitostí. Současná stabilizace cen nemovitostí, pozvolný nárůst nových aktivit developerů a stavební výroby poskytuje předpoklad, že s výjimkou vybraných lokalit nebudou ceny nemovitostí zásadním způsobem klesat. Tato tvrzení se opírají o data dostupná ze zdrojů Českého statistického úřadu a České národní banky. Pozitivní dopad lze očekávat také od předpokládaného omezení dostupnosti hypotečních úvěrů pro klienty bez vlastních zdrojů.

Výzkum dále pokračuje. V dalších obdobích bude dále zaměřen na potenciální dopady vývoje konkurence v ČR a aplikaci pravidel BASEL III.

Príspevek vznikl v rámci výzkumného projektu SPECIFICKÝ VÝZKUM ÚVĚROVÉHO RIZIKA V OBLASTI HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ V ČR financovaného z prostředků specifického vysokoškolského výzkumu na Vysoké škole finanční a správní o.p.s. v roce 2014.

## Literatura

- [1] Frait, J., Komárková, Z. 2011. Finanční stabilita, systémové riziko a makrobezpečnostní politika, *Zpráva o finanční stabilitě 2010/2011*. Praha: Česká národní banka, pp. 98-109.
- [2] Komárek, L., Kubicová, I. 2011. Možnosti identifikace bublin cen aktiv v České ekonomice. *Politická ekonomie*, vol. 2, pp. 164-165.
- [3] Quagliariello, M. 2007. Banks' Riskiness over the Business Cycle: a Panel Analysis on Italian Intermediaries, *Bank of Italy Economic Research Paper*. No. 599.
- [4] Asociace finančních zprostředkovatelů. 2014. *Produkce členů AFIZ a USF ČR 4.Q 2013*. [cit. 2014-12-07]. Dostupné na: <http://www.afiz.cz/produkce-clenu-afiz-a-usf-cr-4-q-2013/>
- [5] Asociace hypotečních makléřů. 2014. *Členové Asociace hypotečních makléřů v roce 2013 zprostředkovali hypotéky za rekordních 35 mld. Kč*. [cit. 2014-12-07]. Dostupné na: <http://www.ahmcr.cz/aktuality-a-clanky/item/21-clenove-ahm-zprostredkovali-hypoteky-za-35-mld-kc>
- [6] Česká národní banka. 2014. *Zpráva o finanční stabilitě 2013/2014*. [cit. 2014-12-07]. Dostupné na: [http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/fs\\_2013-2014/fs\\_2013-2014\\_realna\\_ekonomika.pdf](http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2013-2014/fs_2013-2014_realna_ekonomika.pdf)

- [7] Česká národní banka. 2014. *Úrokové sazby korunových úvěrů poskytnutých bankami domácnostem – nové obchody (%)*. [cit. 2014-12-07]. Dostupné na: [http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=1&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=12864&p\\_uka=8&p\\_strid=AABAA&p\\_od=200401&p\\_do=201410&p\\_lang=CS&p\\_format=0&p\\_decsep=%2C](http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=12864&p_uka=8&p_strid=AABAA&p_od=200401&p_do=201410&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C)
- [8] Česká národní banka. 2014. *Vývoj úvěrů domácnostem* [cit. 2014-12-07]. Dostupné na: [http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.PARAMETRY\\_SESTAVY?p\\_sestuid=1538&p\\_strid=AD&p\\_lang=CS](http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=1538&p_strid=AD&p_lang=CS)
- [9] Český statistický úřad. 2014. *Ceny bytů – ČR*. [ cit. 2014-12-07]. Dostupné na: [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny\\_bytu](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu)
- [10] Fincentrum. 2014. *Hypindex*. [ cit. 2014-12-07]. Dostupné na: <http://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>
- [11] Fincentrum. 2014. *Fincentrum zvýšilo v roce 2013 obrát o 13 % na 1,375 miliardy Kč* [ cit. 2014-12-07]. Dostupné na: <http://www.fincentrum.com/promedia/detail/437/Fincentrum-zvysilo-v-roce-2013-obrat-o-13-na-1-375-miliardy-Kc>

## **Kontakt**

Ing. Jaroslav Tichý  
Vysoká škola finanční a správní, o.p.s.  
Fakulta ekonomických studií, Katedra Financí  
Estonská 500  
101 00 Praha 10  
Česká republika  
14948@mail.vsfs.cz