SYSTÉMOVÁ RIZIKA TRHU BYDLENÍ V ČR

Petr Sunega, Martin Lux

Úvod

Dopady hospodářské krize na trh bydlení jsou v ČR z pohledu mezinárodního srovnání, alespoň prozatím, relativně mírné [18], [5], [12]. Na rozdíl od řady jiných zemí (např. Irsko, Španělsko, Řecko, USA, Dánsko ale také Maďarsko, Estonsko, Lotyšsko nebo Bulharsko) nedošlo v ČR k dramatickým propadům cen bytů (cenové indexy OECD, ČSÚ a České spořitelny) a rovněž počet dlužníků neschopných splácet úvěry na pořízení vlastního bydlení zůstává (i přes významný nárůst) za průměrem vyspělých zemí [5].

Specifické příčiny krize na americkém hypotečním trhu, která stála na počátku celosvětové hospodářské krize, byly podrobně popsány v řadě prací (např. [9], [16], [14], [7], [25], [10]). Rovněž bylo za pomocí různých ekonometrických přístupů dokumentováno, že nadhodnocení cen rezidenčních nemovitostí (nebezpečí cenové bubliny) bylo v ČR, ve srovnání s USA i jinými zeměmi, před příchodem krize relativně slabé [18], [13], [4], [27]. Otázkou však zůstává, zda je tento fakt dostatečný pro vysvětlení rozdílného dopadu krize na trhy bydlení a zda dosavadní mírný dopad hospodářské krize na trh bydlení v ČR není spíše dočasným (aktuálním) fenoménem a v dalších letech se pak může prohloubit; a to z důvodu akumulovaných systémových rizik.

V některých vyspělých zemích, jmenovitě USA či Velké Británii, se totiž kolem poloviny roku 2010 objevil na trhu bydlení spíše ojedinělý vývoj: po krátkodobém (ročním) oživení trhu a růstu cen nemovitostí došlo ke zvratu a ceny nemovitostí začaly překvapivě opět klesat (dle cenových indexů OECD, Global Property Guide, Nationwide, Halifax, FT Acadametrics, S&P Case and Schiller).

V létě 2010 uvedl respektovaný britský ekonom Michael Ball [1] v Appraisal Journal, že trh bydlení ve Velké Británii dosáhl již dna poklesu a vykazuje jasné známky oživení. Podle britských cenových indexů Nationwide a Halifax vzrostly ceny bytů během roku 2009 (mezi lednem 2009 a prosincem 2009) o 6 % (podle indexu FT Acadametrics o 5,3 %) a v mírném růstu pokračovaly i v první polovině roku 2010. Ball si sice všímá, že se známky oživení objevily spíše v cenách bydlení než v počtu transakcí, počtu poskytnutých hypotečních úvěrů nebo objemu bytové výstavby, ale to mu nebrání v závěru, že „je zřejmé, že se krize trhu bydlení z let 2008/9 ukázala být jako mnohem menší a daleko více lokalizovaná, než většina z nás očekávala na konci roku 2008“ (str. 220); ačkoliv připouští, že existuje nebezpečí „dvojitého poklesu“ (tedy vývoje ve tvaru W), dle něj „se dvojitý pokles na trzích bydlení ukazuje jen velmi zřídka“ (str. 226).

Jen krátce po publikaci jeho komentáře došlo na britském trhu k obratu – nejdříve stagnaci a v posledních měsících roku 2010 i mírnému poklesu cen bydlení (v posledním čtvrtletí roku o 1,6 % meziročně v porovnání s posledním čtvrtletím roku 2009 dle indexu FT Acadametrics), prudkému poklesu transakcí (v prosinci 2010 byl rozsah transakcí o 33 % menší než v prosinci 2009) a objevily se spíše pesimistické prognózy pro vývoj v roce 2011. Jak shrnul Peter Williams, dlouholetý předseda Council of Mortgage Lenders, „prognóz vývoje cen pro rok 2011 je mnoho a liší se, avšak většina očekává další pokles cen bydlení“ (zpráva z indexu FT Acadametrics v prosinci 2010).

Stejný vývoj jako Velkou Británii postihl, což je z důvodu původu krize i vlivu globální ekonomiky velmi důležité, také USA. Od dubna 2009 do června 2010 došlo, podle indexu S&P Case and Schiller, k mírnému růstu cen bydlení v USA, avšak od června 2010 zamířily ceny bydlení opět dolů, a to relativně rychle. Do konce roku 2010 se zřejmě (údaje za prosinec nejsou k dispozici) ceny bydlení v USA vrátily na úroveň června 2009. Přitom se ceny bydlení

v USA snížily, podle výše uvedeného indexu, od svého vrcholu v červnu 2006 bezmála o 30 %, což je podstatně více než ve Velké Británii; a je to také více, než činil propad cen bydlení v USA v průběhu Velké hospodářské krize (mezi roky 1928 a 1933 se ceny bydlení snížily o 26 %). Ani takto hluboká korekce nezabránila dodatečné cenové volatilitě. Značná volatilita cen nemovitostí na některých západních trzích, resp. dlouhodobě neudržitelné oživení trhu, může být způsobena akumulací systémových tržních rizik v minulosti. Podle [23], [21], [22], [11], [8], a [2] patří mezi taková systémová rizika zejména udržitelnost (*sustainability*) vlastnického bydlení. Pokud je rostoucí podíl vlastníků bydlení stále více sycen domácnostmi z nižších příjmových skupin, pro něž by bez „inovativních" rizikových produktů a nízkých úrokových sazeb nebylo vlastnické bydlení finančně dostupné a pro které je vlastní bydlení v podstatě jediným aktivem, jeví se tento vývoj jako dlouhodobě neudržitelný a může stát v pozadí vysokých propadů cen v období krizí, resp. vysoké volatility cen rezidenčních nemovitostí obecně.

Podobně jako v řadě jiných evropských zemí (zejména pak zemí bývalého sovětského bloku) došlo v ČR po roce 1990 k razantnímu nárůstu podílu vlastnického bydlení. Konkrétně se podíl vlastnického bydlení zvýšil podle výsledků Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) z 37,7 % v roce 1991 na 46,8 % bytového fondu v roce 2001 a dále rostl. Podle výsledků z šetření Českého statistického úřadu (ČSÚ) Příjmy a životní podmínky domácností (SILC) činil podíl domácností žijících ve vlastním domě nebo bytě v roce 2005 56,8 %, v roce 2007 59,9 % a v roce 2008 již 60,6 % všech domácností. Významným způsobem se na růstu zastoupení vlastnického bydlení v ČR podílela i privatizace nájemního bytového fondu převedeného bezúplatně z vlastnictví státu do majetku obcí. Podle údajů Ústavu územního rozvoje (ÚÚR) v Brně, který pravidelně organizuje šetření Monitoring komunálního bydlení (respondenty jsou vybrané obce), se podíl obecního nájemního bydlení ve vybraných obcích ČR snížil do roku 2009 v průměru na 26 % stavu v roce 1991 (ÚÚR bohužel neuvádí absolutní počty zprivatizovaných bytů (které se mění v závislosti na velikosti bytového fondu obcí účastnících se šetření), po přepočtu na celkový nájemní bytový fond dle stavu v roce 1991 (zahrnující však bohužel i byty LBD, jejichž podíl je však relativně zanedbatelný) v majetku obcí zůstává zhruba 380 960 bytů (za předpokladu, že výsledky šetření by byly reprezentativní pro úhrn všech obcí ČR a za předpokladu, že všechny trvale obydlené nájemní byty sečtené v rámci SLDB 1991 by byly převedeny do vlastnictví obcí (tj. bez zohlednění restitucí). Z hlediska podílu na celkovém počtu trvale obydlených bytů dle SLDB 2001 se jedná o zhruba 10 % bytového fondu.) a očekáván je další pokles (dle privatizačních výhledů v roce 2009) na zhruba 20 % stavu v roce 1991 (Zhruba 293 046 bytů po přepočtu relativních údajů na absolutní za výše uvedených předpokladů (necelých 8 % všech trvale obydlených bytů dle SLDB 2001)). Nutno říci, že proces rostoucího zastoupení vlastnického bydlení je v souladu s většinovými preferencemi české společnosti [19], [18]. Na druhou stranu, takto razantní růst podílu vlastnického bydlení může vést k významnému posílení systémových rizik a potažmo tak i k nebezpečí vysoké volatility v cenách bydlení v ČR.

Cílem předkládané statě je tak zodpovědět dvě základní výzkumné otázky. Za prvé, zda se po roce 2005 (tedy v období, kdy došlo k nejvýznamnějšímu rozvoji hypotečního financování v ČR) mezi vlastníky bydlení splácejícími hypoteční úvěr významněji zvýšil podíl nízkopříjmových domácností. Za druhé, zda se ve stejném období významněji zvýšil podíl rizikových produktů hypotečního úvěrování, tedy podíl „inovativních" produktů (úvěry s LTV rovným nebo vyšším než 100 %, úvěry bez prokázání příjmu žadatele, „interest-only" úvěry či úvěry denominované v cizí měně) v úvěrovém portfoliu českých poskytovatelů hypotečních úvěrů. Doplňkovou otázkou, vyplývající zejména z první výzkumné otázky, je, zda vyrovnaný bytový systém, tedy systém s dostatečným podílem nájemního bydlení na bytovém fondu, je zárukou menších propadů cen bytů v období krizí, resp. menší volatility cen bytů obecně, než bytový systém výhradně orientovaný na vlastnické bydlení.

V následující části jsou popsány datové zdroje a metody použité pro analýzu a třetí část uvádí výsledky analýz směřujících k odpovědi na naše dvě výzkumné otázky. Ve čtvrté části je pomocí mezinárodního srovnání dopadů krize na trhy bydlení, zejména pak pomocí srovnání dopadů na trhy bydlení v ČR a Maďarsku,

hledána odpověď na doplňkovou otázku týkající se vlivu vyrovnaného bytového systému. Následuje shrnutí provedených analýz a závěr.

1. Data a metodologie

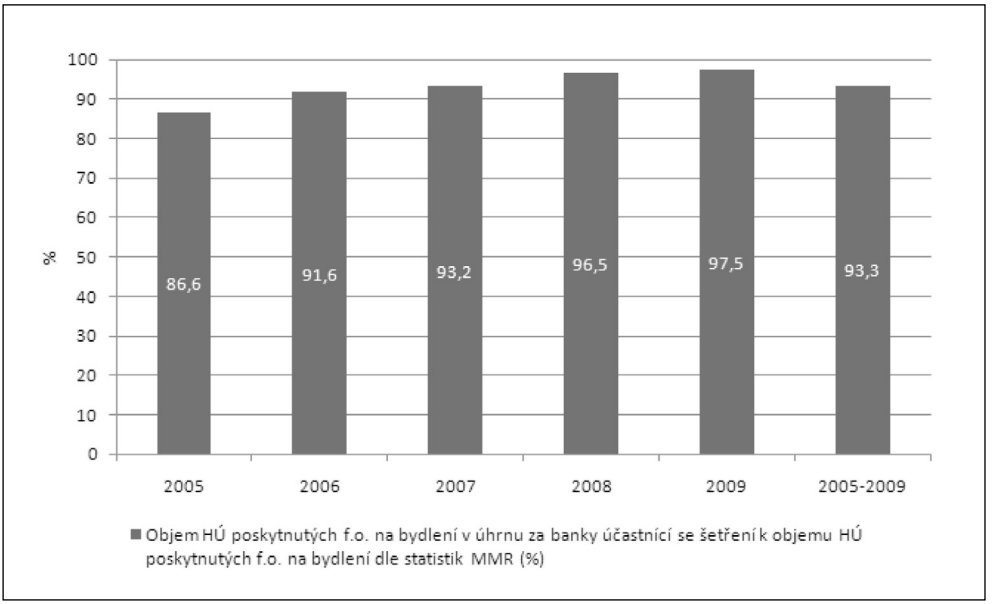
Pro zhodnocení vývoje zastoupení nízkopříjmových domácností splácejících úvěry na pořízení vlastního bytu či domu v ČR byla použita data z šetření SILC z let 2005, 2007, 2008 a 2009 (Cílem šetření SILC (Příjmy a životní podmínky domácností) je podle ČSÚ [6] „získat reprezentativní údaje o příjmovém rozložení jednotlivých typů domácností, údaje o způsobu, kvalitě a finanční náročnosti bydlení, vybavení domácností předměty dlouhodobého užívání a o pracovních, hmotných a zdravotních podmínkách dospělých osob žijících v domácnosti.“ Jedná se reprezentativní výběrové šetření (domácnosti i jednotlivci byli vybráni prostřednictvím několikastupňového náhodného výběru). Použita byla data za bytové domácnosti. Datový soubor za rok 2005 zahrnuje údaje o 4351 hospodařících domácnostech, za rok 2007 údaje o 9 675 domácnostech, za rok 2008 údaje o 11 294 domácnostech a za rok 2009 údaje o 9 911 domácnostech.). Pro účel testování hypotézy o rostoucím zastoupení nízkopříjmových domácností splácejících hypoteční úvěry v sektoru vlastnického bydlení byla sledována příjmová distribuce domácností ve výše zmíněných datových souborech (dle výše celkových čistých příjmů na spotřební jednotku – přepočet na spotřební jednotku se používá proto, aby byly srovnatelné příjmy různě velkých (dle počtu osob) domácností a aby bylo zohledněno složení domácností (počet dospělých a počet a věk dětí). Přepočet příjmu na spotřební jednotku odráží též různou míru úspor z rozsahu, kterých dosahují domácnosti s různým složením a různým počtem členů. S rostoucím počtem osob v domácnosti (zejména ekonomicky aktivních) totiž celkové příjmy domácností rostou, liší se samozřejmě i s ohledem na počet a věk dětí. Použit byl počet spotřebních jednotek dle definice EU. Počet spotřebních jednotek domácnosti se odvíjí od složení domácnosti (počtu osob) a věku dětí. Osobě v čele domácnosti je přiřazena hodnota 1, každému dítěti ve věku 0 až 13 let hodnota 0,3 a ostatním dětem a osobám v domácnosti pak hodnota 0,5. Počet spotřebních jednotek domácnosti je určen jako součet počtu spotřebních jednotek jednotlivých členů domácnosti.) a zjišťováno, zda v čase roste zastoupení domácností vlastníků splácejících hypoteční úvěry v 1. až 5. příjmovém decilu.

Pro účely druhé výzkumné otázky, tedy hodnocení hypotečního trhu z pohledu úvěrové expanze bank a jejich portfolia „inovativních“ produktů, bylo využito dat ČNB a dalších sekundárních zdrojů; protože však ČNB některé údaje (např. výše loan-to-value ratio, LTV, u hypotečních úvěrů) nesleduje, byly tyto zdroje doplněny o výsledky dotazníkového šetření, které oddělení Socioekonomie bydlení Sociologického ústavu AV ČR uspořádalo mezi poskytovateli hypotečních úvěrů v roce 2010. Jednalo se již o druhé šetření svého druhu; první proběhlo v roce 2005 (kromě bank poskytujících hypoteční úvěry byly v roce 2005 osloveny i stavební spořitelny). Šetření Hypoteční úvěry v ČR 2010 proběhlo v dubnu až květnu 2010. V rámci šetření bylo osloveno 14 bank poskytujících hypoteční úvěry s žádostí o vyplnění standardizovaného dotazníku. Podařilo se získat vyplněné dotazníky od šesti bank, z toho pěti nejvýznamnějších hráčů na trhu a jedné menší banky, která se na trhu etablovala relativně nedávno. Ostatní banky účast na šetření odmítly ve většině případů s poukazem na nedostatečné kapacity a přílišnou vytíženost bránící vyplnění dotazníku a v jednom případě z důvodu obav spojených se zabezpečením případně poskytnutých údajů.

Ačkoliv dotazník vyplnilo pouze šest finančních ústavů poskytující hypoteční úvěry (HÚ), podařilo se nám postihnout většinu trhu, což dokládá porovnání úhrnného objemu HÚ poskytnutých na bydlení fyzickým osobám v jednotlivých letech 2005–2009 na základě vyplněných dotazníků se statistikou zveřejňovanou Ministerstvem pro místní rozvoj (Obr. 1). Statistiky publikované na internetových stránkách MMR rovněž nezahrnují všechny banky, které v ČR poskytují hypoteční úvěry. Seznam bank zahrnutých do statistik MMR není nikde explicitně uveden a na přímý dotaz nám pracovnice MMR odmítla tento seznam poskytnout z obavy, že se jedná o důvěrný údaj a mohlo by být ohroženo předávání údajů ze strany bank v budoucnu. Na základě dotazu u zástupce České bankovní asociace (ČBA) bylo zjištěno, že ve statistikách MMR by mělo být zahrnuto všech pět bank („velkých hráčů“), které nám poskytly vyplněný dotazník, pouze jedna menší banka (nedávno etablovaná na trhu), od níž se

podařilo rovněž vyplněný dotazník získat, ve statistikách publikovaných MMR zahrnuta není. S výjimkou roku 2005 ve všech letech sledovaného období úhrnný objem HÚ poskytnutých na bydlení fyzickým osobám bankami účastnícími se šetření přesáhl 90 % z celkového objemu HÚ poskytnutých na bydlení fyzickým osobám podle statistik MMR.

Obr. 1: Poměr mezi úhrnným objemem HÚ poskytnutých bankami, které se zúčastnily dotazníkového šetření, a úhrnným objemem HÚ poskytnutých bankami dle statistik MMR v procentech v jednotlivých letech 2005–2009



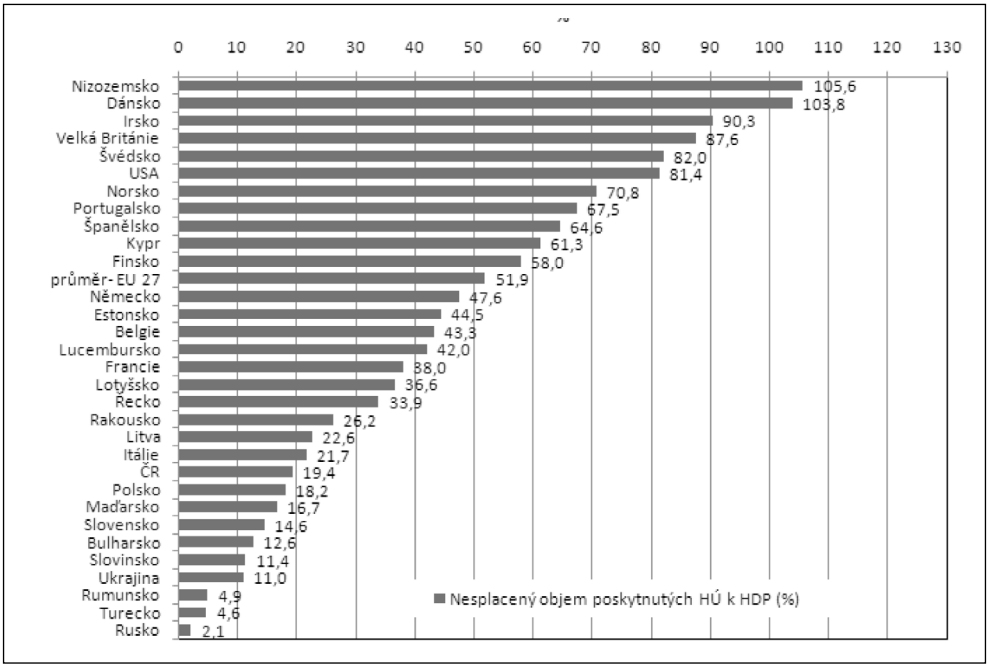
Zdroj: MMR (http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-%281%29/Hypotecni-uvery), šetření Hypoteční úvěry v ČR 2010.

2. Udržitelnost vlastnického bydlení v ČR

Míra zadlužení českých domácností hypotečními úvěry je, podle dat European Mortgage Federation (EMF) z roku 2009, jedna z nejnižších v porovnání s vybranými zeměmi (Obr. 2). Ze srovnání je patrné, že z hlediska objemu zůstatků poskytnutých HÚ domácnostem na bydlení v poměru k HDP je ČR pod průměrem zemí EU-27, nicméně ze zemí střední a východní Evropy je na čtvrtém místě hned za Estonskem, Lotyšskem a Litvou. Údaj uváděný EMF za ČR (19,4 %) nicméně nekoresponduje s údaji zjištěnými z databáze ARAD ČNB a údajů ČSÚ (o výši HDP), podle nichž podíl nesplacené jistiny na HDP v roce 2009 činil pouze 15,3 % (výrazný nárůst z hodnoty 10,8 % za rok 2008 byl navíc dán i změnou metodiky ČNB). Pokud bychom uvažovali tuto hodnotu, pak se ČR v grafu Obr. 2 posune až za Polsko a Maďarsko. Spolehlivější aktuální údaje než údaje EMF se bohužel nepodařilo dohledat.

Jakkoliv míra zadlužení českých domácností hypotečními úvěry není v mezinárodním srovnání vysoká, simulace na typizovaných datech o domácnostech jasně ukazují, že typem domácnosti, která je nejvíce ohrožena ztrátou bydlení v důsledku dopadů krize, je jednoznačně domácnost vlastníků bydlení, která ještě splácí hypoteční úvěr. Je tomu proto, že její výdaje na bydlení jsou vysoké a příspěvek na bydlení platný v ČR ji bohužel v případě nouze neposkytuje efektivní pomoc. Tabulka 1 ilustruje situaci domácnosti ekonomicky aktivních členů se dvěma dětmi v Libereckém kraji, tedy kraji, který byl v roce 2009 silně zasažen

Obr. 2: Nesplacená jistina HÚ na bydlení poskytnutých domácnostem (zůstatky na úvěrových účtech) k HDP (v %)



Zdroj: European Mortgage Federation (http://www.hypo.org/Content/Default.asp?PageID=414).

nezaměstnaností; a to ve třech modelových situacích.

První modelová situace ukazuje průměrný reziduální příjem domácnosti (průměrný čistý příjem domácnosti po odečtení nákladů na bydlení a 1,5násobku životního minima) v roce 2009 podle kategorie zaměstnání (KZAM – Klasifikace zaměstnání (KZAM) je mezinárodní klasifikaci, která člení zaměstnání do 10 hlavních tříd: KZAM 1 – Zákonodárci, vedoucí a řídící pracovníci (manažeři), KZAM 2 – Vědečtí a odborní duševní pracovníci (vědci a odborníci), KZAM 3 – Techničtí, zdravotničtí, pedagogičtí pracovníci a pracovníci v příbuzných oborech (technici a zdravotníci), KZAM 4 – Nižší administrativní pracovníci (úředníci), KZAM 5 – Provozní pracovníci ve službách a obchodě (provozní), KZAM 6 – Kvalifikovaní dělníci v zemědělství, lesnictví a v příbuzných oborech kromě obsluhy strojů a zařízení (zemědělci), KZAM 7 – Řemeslníci a kvalifikovaní výrobci, zpracovatelé, opraváři kromě obsluhy strojů a zařízení (řemeslníci), KZAM 8 – Obsluha strojů a zařízení (kvalifikovaní dělníci), KZAM 9 – Pomocní a nekvalifikovaní pracovníci (pomocní dělníci) a KZAM 0 – Příslušníci armády), pokud jsou oba členové domácnosti zaměstnáni. Druhá modelová situace ukazuje na případ, kdy jeden člen domácnosti ztratí zaměstnání a pobírá podporu v nezaměstnanosti. Třetí pak na případ, kdy je jeden člen domácnosti již dlouhodobě nezaměstnaný, tj. nemá nárok na podporu v nezaměstnanosti, nicméně domácnost má nárok na příslušné sociální dávky. Riziko neschopnosti splácet hypoteční úvěr ukazuje sloupeček reziduálního příjmu „hypotéka“. Zde má pokles příjmu nejdrastičtější následky; v případě dlouhodobé nezaměstnanosti hrozí vážné finanční obtíže všem domácnostem splácejícím hypoteční úvěr, snad kromě domácností z nejvyšších kategorií zaměstnání, tedy vedoucích a řídících pracovníků. U domácností s vyššími příjmy je možné předpokládat úspory či jiný majetek, které umožní překonat dočasnou finanční tíseň. Zvyšování podílu nízkopříjmových domácností

nebo domácností s nejistým příjmem mezi vlastníky bydlení splácející hypoteční úvěr je však, jak ukázalo toto orientační srovnání, i přes relativně nízké celkové zadlužení českých domácností potenciálně velmi významným systémovým rizikem i v ČR.

Tab. 1: Reziduální příjem domácnosti se dvěmi dětmi v Libereckém kraji ve třech modelových situacích v roce 2009

Domácnost dvou dospělých a dvou nezaopatřených dětí, Byt: 4+1/88 m²									
Kategorie zaměstnání:	Reziduální příjem – 2 pracující členové domácnosti			Reziduální příjem – 1 pracující, 1 podpora v nezaměstnanosti**			Reziduální příjem – 1 pracující, 1 dlouhodobě nezaměstnaný		
	nájemní bydlení		vlastnické	nájemní bydlení		vlastnické	nájemní bydlení		vlastnické
	tržní nájem	max. regulovaný nájem	hypotéka*	tržní nájem	max. regulovaný nájem	hypotéka	tržní nájem	max. regulovaný nájem	hypotéka
KZAM 1	63 547	67 389	56 902	35 968	39 810	29 323	22 661	26 503	16 016
KZAM 2	24 876	28 718	18 231	16 632	20 474	9 987	5 054	7 167	**-3 320**
KZAM 3	19 133	22 975	12 488	13 761	17 603	7 116	3 182	4 296	**-6 191**
KZAM 4	10 358	14 200	3 713	7 945	10 546	59	1 392	1 457	**-9 302**
KZAM 5,6	5 901	8 307	**-2 180**	3 982	4 872	**-5 615**	**-635**	**-570**	**-12 365**
KZAM 7,8	11 339	15 181	4 693	8 466	11 355	868	1 691	1 755	**-8 811**
KZAM 9	4 094	5 688	**-4 799**	3 087	3 594	**-6 893**	**-1 467**	**-1 402**	**-13 196**

Zdroj: IRI,Regionální statistika cen práce (RSCP), ČSÚ, vlastní výpočty.

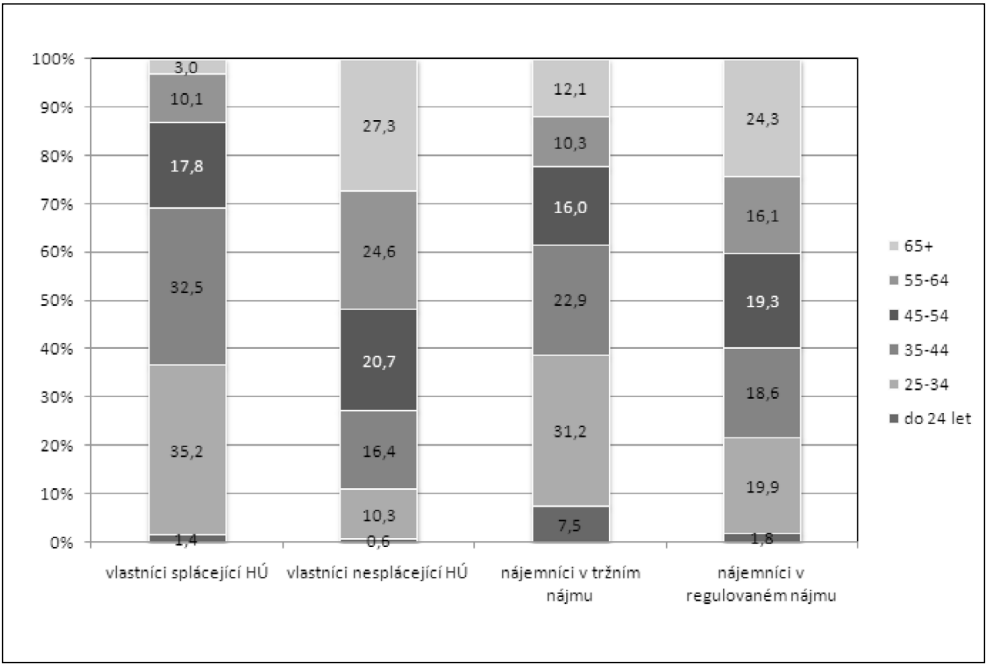
Pozn. * Náklady na bydlení v případě placení hypotéky zahrnují splátku hypotéky, která je vypočtena při předpokladu 100% hypotéky na byt 4+1/88 m², měsíční poplatky do fondu oprav (0,083 % ceny nemovitosti) a ostatní výdaje.
** Podpora nezaměstnanosti byla vypočtena na základě platné legislativy v roce 2009 pro jeden z prvních třech měsíců nezaměstnanosti.

Z datového souboru SILC 2009 bylo zjištěno, že v České republice existují dva generačně odlišné modely chování domácností na trhu s bydlením (Obr. 3). Pro domácnosti, jejichž přednostovi bylo v roce 2009 více než 44 let, je typické vysoké zastoupení mezi vlastníky nemovitostí nezatížených hypotečním úvěrem nebo mezi nájemníky v bytech s regulovaným nájemným. U domácností mladších lidí je naopak podstatně častější bydlení v nájemním bydlení s tržním nájemným a splácení hypotéky na vlastní bydlení (70 % domácností vlastníků splácejících hypoteční úvěr má přednostu domácnosti mladšího než 45 let). Je zřejmé, že toto generační štěpení je do velké míry následkem bytové politiky uplatňované v období transformace – jejími pilíři bylo zachování regulace nájemného (resp. pomalá deregulace nájemného) a zvýhodněná privatizace bytů stávajícím nájemníkům. Pro většinu mladých domácností „privilegia“ [17] vyplývající z této politiky ovšem dosažitelná nebyla.

Z dalších třídění provedených v datovém souboru SILC 2009 bylo zjištěno, že mezi nájemníky jsou relativně více zastoupeni rozvedení, ale také svobodní (ti jsou zastoupeni zejména mezi nájemníky platícími tržní nájemné). Naopak mezi vlastníky bydlení je patrný větší podíl ženatých/vdaných. To je částečně ovlivněno jejich v průměru vyšším věkem, ale nezávisí to jenom na něm. Je zřejmé, že založení rodiny a uzavření sňatku je v českém prostředí spjato s pořízením vlastnického bydlení. Více než polovinu vlastníků bydlení splácejících hypoteční úvěr tvoří úplné rodiny s nezaopatřenými dětmi. To je více než dvojnásobné zastoupení oproti vlastníkům bydlení nezatížených hypotečním úvěrem i nájemníků obou typů.

Mezi nájemníky je dle očekávání výrazně vyšší zastoupení domácností jednotlivců, ale i neúplných rodin s dětmi. Poněkud překvapivě nejsou mezi domácnostmi sledovaných čtyř typů domácností patrné rozdíly ve vzdělání osoby v čele domácnosti. Mezi sledovanými

Obr. 3: Zastoupení domácností v různých právních formách bydlení dle kategorií věku osoby v čele domácnosti



Zdroj: SILC 2009, vlastní výpočty.

typy domácností nejsou příliš podstatné rozdíly ani v tom, jakou kategorii zaměstnání vykonává osoba v čele domácnosti. Mezi vlastníky splácejícími hypoteční úvěr je tak možno nalézt jak domácnosti manažerů a vedoucích pracovníků, tak domácnosti vysokoškolsky vzdělaných profesionálů, ale i domácnosti úředníků, řemeslníků či domácnosti dělníků.

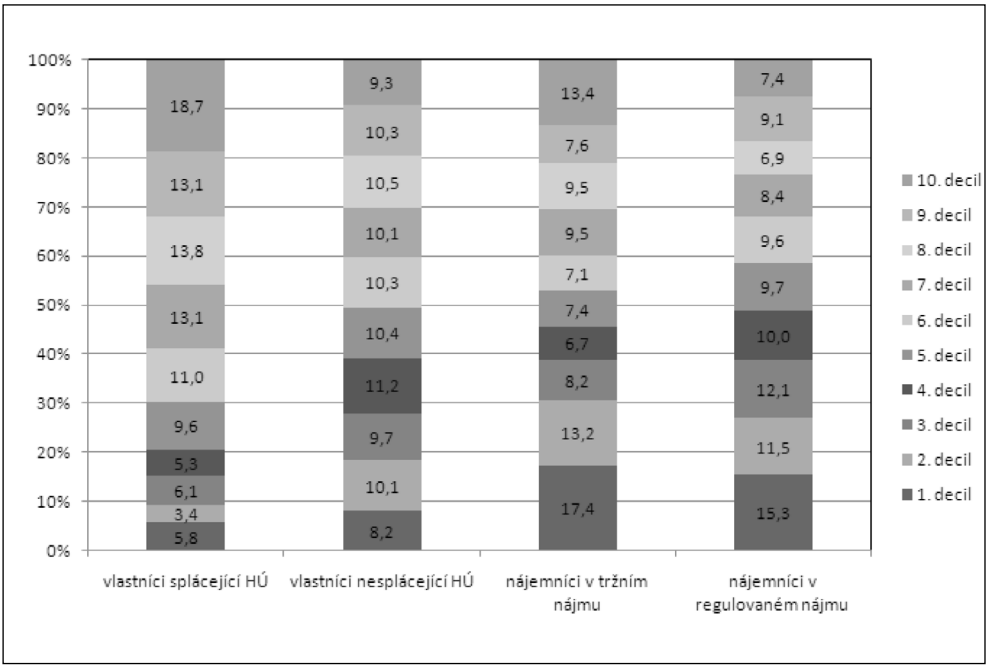
Shrneme-li výše uvedená zjištění, pak typickou domácností, která vlastní svoje bydlení a splácí hypoteční úvěr, je mladá úplná rodina s nezaopatřenými dětmi. Od domácností ostatních tří skupin se ovšem příliš neodlišuje vzděláním ani typem zaměstnání osoby, která stojí v čele domácnosti.

Naše první výzkumná otázka byla, zda se po roce 2005 (pro něž máme k dispozici datové soubory z šetření SILC a kdy také došlo k nejvýznamnějšímu rozvoji hypotečního trhu v ČR) mezi vlastníky bydlení zvyšoval podíl nízkopříjmových domácností splácejících hypoteční úvěry. Za tímto účelem byla pro každou domácnost zkoumanou šetřením SILC vypočtena výše jejích celkových čistých peněžních příjmů na spotřební jednotku (SJ), následně byly všechny domácnosti (bez ohledu na právní důvod užívání domu či bytu) rozděleny dle výše svých čistých peněžních příjmů na SJ do deseti stejně početných skupin (decilů) tak, že v 1. decilu je 10 % domácností s nejnižšími čistými příjmy na SJ a v 10. decilu 10 % domácností s nejvyššími čistými peněžními příjmy na SJ. Následně bylo sledováno, jak se v jednotlivých letech mění zastoupení domácností v jednotlivých decilech, ale už pouze pro skupinu domácností vlastníků bydlení, kteří spláceli hypoteční úvěry na pořízení svého bydlení. Výsledky znázorňuje Obr. 4.

Pokud bychom za nízkopříjmové domácnosti považovali ty, které dle výše svých příjmů na SJ spadají do 1. až 3. decilu, pak se jejich zastoupení mezi vlastníky splácejícími hypoteční úvěry v čase nezvyšovalo, právě naopak. V roce 2005 činilo zastoupení domácností

vlastníků splácejících hypoteční úvěry na celkovém počtu domácností s příjmy v 1. až 3. decilu 19,6 %, v roce 2007 pouze 16,3 %, v roce 2008 15,3 % a v roce 2009 už pouze 13,8 %. Pokud bychom za nízkopříjmové domácnosti považovali ty, které dle výše svých příjmů na SJ spadají do 1. až 5. decilu, pak lze pozorovat opět pokles zastoupení domácností vlastníků splácejících hypoteční úvěry v těchto příjmových kategoriích. V roce 2005 činilo zastoupení domácností vlastníků splácejících hypoteční úvěry s příjmy v 1. až 5. decilu 33,6 %, v roce 2007 pouze 29,9 %, v roce 2008 30,2 % a v roce 2009 29,4 %.

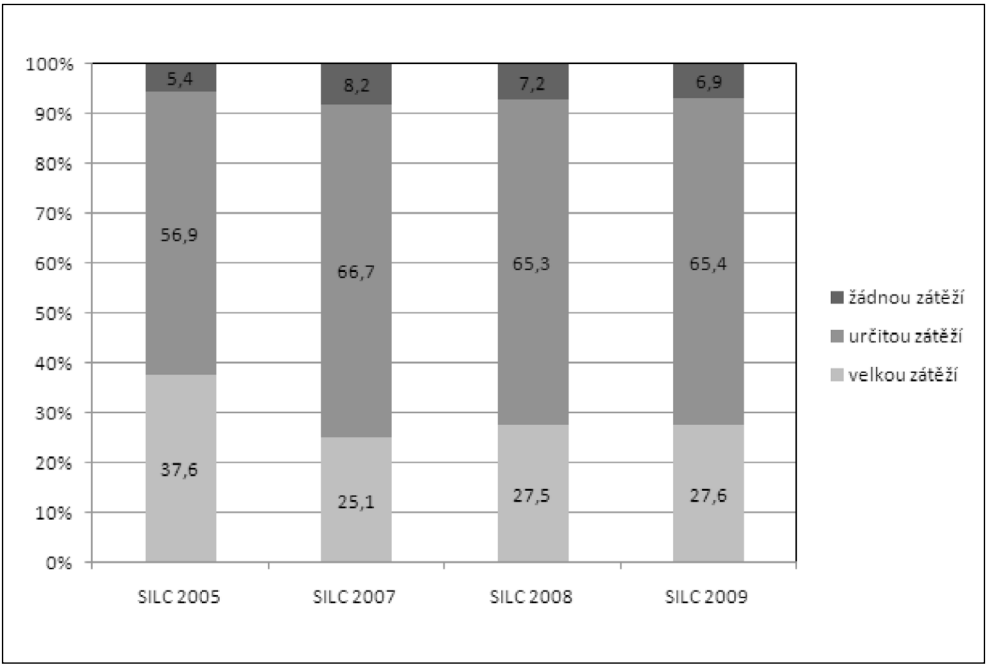
Obr. 4: Změny v zastoupení nízkopříjmových domácností mezi domácnostmi vlastníků splácejících hypoteční úvěry (vlastní dům, osobní vlastnictví, družstevní)



Zdroj: datové soubory z šetření SILC 2005, SILC 2007, SILC 2008, SILC 2009, vlastní výpočty.

O existenci tohoto systémového rizika by svědčila i skutečnost, že by došlo minimálně v souvislosti s finanční krizí (tj. v českém prostředí zhruba od druhé poloviny roku 2008) k výraznějšímu nárůstu podílu domácností splácejících hypoteční úvěry, pro něž náklady na bydlení představují dle jejich subjektivních výpovědí „velkou“ nebo alespoň „určitou“ zátěž. Jako doplňkový indikátor byl proto sledován podíl domácností splácejících hypoteční úvěr, které uvedly, že náklady na bydlení jsou pro ně „velkou“ nebo „určitou“ zátěží (Obr. 5). Ani zde však není patrný žádný zásadní nebo alespoň kontinuální nárůst podílu domácností vlastníků splácejících hypoteční úvěry, pro něž by náklady na bydlení představovaly „velkou“ zátěž. Mírný nárůst ve výši zhruba dvou procentních bodů je patrný pouze mezi roky 2007 a 2008. Pokud bychom vzali v potaz podíl domácností vlastníků, pro něž dle jejich subjektivního vyjádření představovaly náklady na bydlení „velkou“ nebo „určitou“ zátěž, jejich podíl se mezi roky 2005 a 2008 prakticky neměnil (z 94,5 % v roce 2005 se snížil na 92 % v roce 2005 a „vzrostl“ na 93 % v roce 2009).

Obr. 5: Podíly domácností vlastníků splácejících hypoteční úvěr, pro něž představovaly náklady na bydlení zátěž



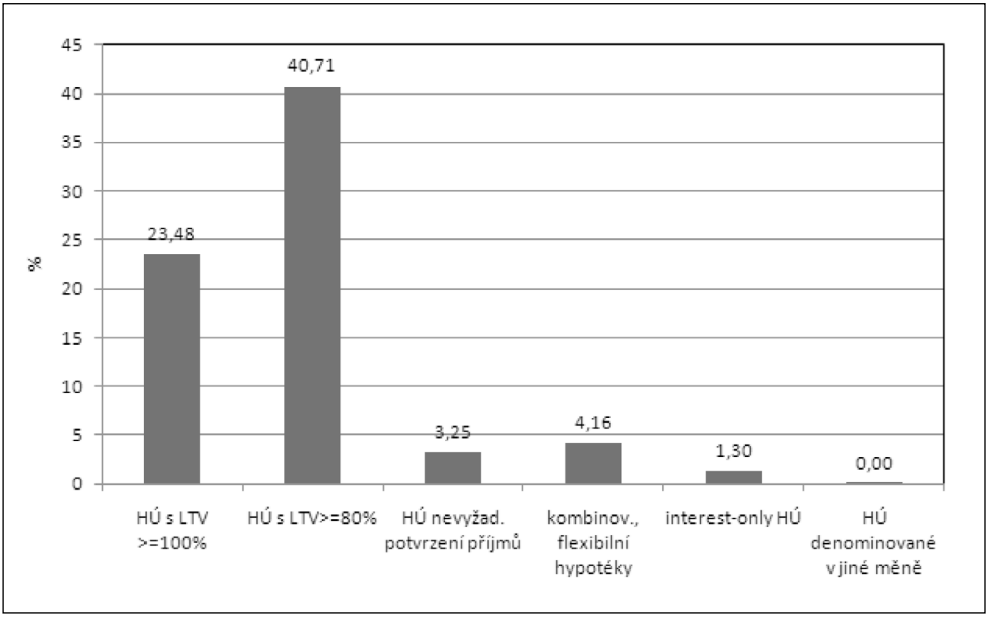
Zdroj: datové soubory z šetření SILC 2005, SILC 2007, SILC 2008, SILC 2009.

Otázka: Vezmete-li v úvahu své celkové náklady na bydlení a dále platby úroků z hypotéky/úvěrů (nikoliv však splátky jistiny), řekli byste, že jsou tyto výdaje pro Vaši domácnost: velkou zátěží, určitou zátěží, žádnou zátěží.

Druhá výzkumná otázka byla, zda se po roce 2005 významně zvýšil podíl rizikových produktů hypotečního úvěrování, tedy podíl „inovativních" produktů (úvěry s LTV rovným nebo vyšším než 100 %, úvěry bez prokázání příjmu žadatele, „interest-only" úvěry či úvěry denominované v cizí měně) na celkovém úvěrovém portfoliu poskytovatelů hypotečních úvěrů. V grafu (Obr. 6) jsou uvedeny podíly HÚ s LTV vyšším nebo rovným 100 %, podíly HÚ s LTV vyšším nebo rovným 80 %, podíly HÚ nevyžadujících předložení potvrzení o příjmech žadatele, podíl kombinovaných a flexibilních HÚ, podíl „interest-only". Interest-only hypoteční úvěry jsou úvěry, kdy po určitou dobu jsou spláceny pouze úroky (tj. není umořována vlastní jistina) a jistina úvěru (úmor) začíná být splácena až po určité době, případně je splacena jednorázově na konci doby splatnosti úvěru. HÚ a podíl HÚ denominovaných v cizích měnách na celkovém objemu poskytnutých HÚ bankami účastnícími se šetření *Hypoteční úvěry v ČR 2010* za celé období let 2005–2009. Z grafu (Obr. 6) je zřejmé, že objem HÚ s LTV vyšší nebo rovnou 100 % tvoří v průměru relativně významnou část (bezmála čtvrtinu) celkového objemu HÚ poskytnutých ve sledovaném období, vysoký je i podíl HÚ s LTV vyšším nebo rovným 80 % (zahrnuje i HÚ s LTV ve výši alespoň 100 %). Podíl HÚ, u nichž nebylo požadováno potvrzení o výši příjmu žadatele, stejně jako podíl kombinovaných a flexibilních HÚ i podíl „interest-only" HÚ je relativně zanedbatelný. Naprosto nevýznamný je pak podíl HÚ denominovaných v cizích měnách, které byly hlavní příčinou problémů hypotečního financování v mnoha post-socialistických zemích. Ačkoliv je velmi obtížné zjištěné údaje zhodnotit bez srovnání se situací v jiných zemích, vzhledem k tomu, že se úvěry s vysokou úrovní

LTV objevily v ČR jen několik málo let před příchodem globální ekonomické krize (i když již tvoří 40 % HÚ poskytnutých v letech 2005–2009), je možné zhodnotit stávající situaci jako udržitelnou. Pro tento závěr je zejména podstatné, že hypoteční úvěry bez prokazování příjmů a hypoteční úvěry denominované v cizích měnách tvoří jen marginální část úvěrového portfolia poskytovatelů hypotečních úvěrů v ČR.

Obr. 6: Podíl objemu poskytnutých HÚ splňujících určitá kritéria na celkovém objemu hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám na bydlení za celé období let 2005–2009



Zdroj: šetření Hypoteční úvěry v ČR 2010, vlastní výpočty.

Poznámka: hodnoty byly vypočteny jako vážený průměr, kde vahami byl objem HÚ poskytnutých fyzickým osobám na bydlení v jednotlivých letech.

Banky byly v rámci šetření dotázány i na skutečnost, zda a jak se změnila bonitní kritéria pro poskytnutí HÚ fyzickým osobám na bydlení s LTV do výše 70 % mezi roky 2007 a 2010, resp. jaká byla jejich reakce na dopady globální krize na trh bydlení v ČR v oblasti nastavení bonitních kritérií. Některé banky uvedly, že bonita klienta je vždy záležitostí individuální kalkulace s tím, že příjem musí obecně pokrýt všechny stávající běžné výdaje klienta (včetně splátek jiných úvěrů a dalších povinných plateb jako např. výživné apod.) a dále splátku HÚ. V některých bankách musí klientovi po uhrazení těchto výdajů zbýt určitá (blíže nespecifikovaná) rezerva, v jiných je stanovena maximální akceptovatelná zadluženost klienta (zpravidla kolem 50 %). V jiných bankách je stanoven minimální čistý měsíční příjem žadatele (jednotlivce) a spolužadatelů a maximální výše dluhové služby (zpravidla do 50 %).

Obecně lze říci, že mezi roky 2007 a 2010 došlo ke zpřísnění kritérií u produktů bez potřeby doložení příjmu klienta (takové produkty u některých bank přestaly být zcela poskytovány), dále u úvěrů poskytovaných na investice, u nichž již není možné v příjmech zohlednit budoucí (očekávané) nájemné, ale pouze existující nájemné. V případě HÚ na bydlení fyzickým osobám došlo u některých bank ke zvýšení požadavků na minimální čistý měsíční příjem (zejména u žadatelů – jednotlivců) a požadavků na maximální dluhovou službu (jestliže

v roce 2007 byla akceptována až do výše 60 %, aktuálně je akceptována obvykle do výše 50 %).

Po provedení výše zmíněných analýz se zdá, že míra systémových rizik v ČR není vysoká. Podíl domácností s nízkými příjmy splácejícími hypoteční úvěr významněji nevzrostl, celkové zadlužení domácností je relativně nízké a produktové portfolio poskytovatelů hypoték se částečně vyhnulo nebezpečné akumulaci finančních (úvěrových) rizik (i když podíl HÚ s LTV rovnou či vyšší než 100 % vzrostl razantně).

3. Vyrovnaný bytový systém jako pojistka proti volatilitě cen bydlení

V poslední době se objevují odborné studie, které prokazují, že vyrovnaný bytový systém, resp. dostatečná nabídka soukromých i obecních nájemních bytů pro lidi s nižším nebo nestabilním příjmem, se jeví jako nejlepší pojistka proti náhlým obratům na trhu bydlení v případě krizí. Jednou z takových studií je párové srovnání dopadů krize v ČR a Maďarsku provedené v [12]. Maďarsko a Česká republika jsou srovnatelné velikostí populace a úrovní hospodářství, avšak liší se v několika důležitých aspektech systémů bydlení a hypotečního úvěrování. Maďarsko zavedlo masovou privatizaci veřejného bytového fondu do vlastnictví nájemníků a neaplikovalo restituci majetku. Česká republika naopak restituovala ve srovnání s jinými státy značné množství bytů do rukou původních vlastníků, ale nepřijala zákon o právu na koupi a zachovala tak podstatnou část bytového fondu v obecním vlastnictví. Maďarsko zavedlo v roce 2000 masivní podporu hypotečního úvěrování a po roce 2004, kdy tato podpora skončila, se z důvodu vysoké inflace a potažmo vysokých úrokových sazeb začaly rozsáhle poskytovat úvěry denominované v cizí měně s variabilními sazbami. Hypoteční úvěry v České republice nebyly v porovnání tak štědře dotované, zastoupení úvěrů s variabilními sazbami je mnohem nižší a úvěry denominované v cizích měnách tvoří marginální část úvěrového portfolia českých bank.

Značné rozdíly mezi oběma zeměmi jsou ve struktuře právního důvodu užívání bydlení: v Maďarsku vlastnické bydlení tvořilo v roce 2005 odhadem 94 % bytového fondu a nájemní bydlení pak 6,3 % (3 % soukromé a 3,3 % obecní nájemní bydlení). V České republice byla situace zcela odlišná. V roce 2008 vlastnické bydlení představovalo „jen“ 61 % bytového fondu (77 % po započtení družstevního bydlení) a nájemní bydlení pak 23 % bytového fondu (13 % soukromé a 10 % obecní nájemní bydlení). Soukromé nájemní bydlení v Maďarsku představuje marginalizovaný a velmi drahý segment bydlení, který se ve valné většině pohybuje v oblasti šedé ekonomiky; ve srovnání se segmentovanou a legální nabídkou tohoto druhu bydlení v České republice.

Jaké byly tedy dopady ekonomické krize na trhy bydlení v obou zemích? Míra neschopnosti splácet hypoteční úvěr (tj. úvěry po splatnosti více než 90 dní) se v ČR zvýšila z 1,3 % v roce 2008 na 2,2 % v roce 2009 a 2,9 % v roce 2010 (Údaje byly dopočteny na základě dat ze systému ARAD ČNB). Počet transakcí poklesl o 8 % mezi roky 2008 a 2009 a o 2 % mezi roky 2009 a 2010 a ceny bytů poklesly, podle indexu odhadních cen České spořitelny, o 6 % v nominálním vyjádření mezi lety 2008 a 2009 a 4 % mezi roky 2009 a 2010.

Poněkud jiný dopad měla krize v Maďarsku [12]. Vzhledem k vysokému schodku veřejných financí a velkému hrubému zahraničnímu dluhu bylo Maďarsko nuceno přijmout mimořádnou pomoc od Mezinárodního měnového fondu (MMF). Oslabením maďarské měny (HUF) vzrostly splátky úvěrů denominovaných v cizí měně; a to v průměru o 30 až 40 %. Platební zátěž věřitelů se zvýšila nejen kvůli změně měnového kurzu, ale také proto, že banky zvýšily variabilní úrokové sazby. Tento souběžný vývoj zvýšil míru nesplácení hypotečních úvěrů (tj. úvěry po splatnosti více než 90 dní) z 2,6 % v roce 2008 na 6,3 % v roce 2009. Meziroční pokles cen nemovitostí (mezi roky 2008 a 2009) činil 8 % v nominálním a 12 % v reálném vyjádření. Mezi roky 2008 a 2009 se objem transakcí snížil o 42 %.

Hlavním důvodem rozdílných dopadů krize jsou jistě rozdíly v celkové makroekonomické stabilitě. České hospodářství prošlo ekonomickou krizí již v letech 1997–1998, po které následovaly výrazné fiskální škrty. Přestože se poté veřejný dluh zvýšil z 15 % na 30 % HDP, fiskální situace byla v roce 2008 udržitelná. Maďarsko realizovalo svůj stabilizační program dříve a výsledky z „dobrých let“ 1998–2000 byly „promrhány“ fiskální expanzí v letech 2002 až 2004, což vedlo k vysokému deficitu veřejných financí a vysokému veřejnému dluhu. Již před krizí byly úrokové sazby na hypoteční úvěry denominované v domácí měně mnohem vyšší

v Maďarsku než v České republice. V důsledku vládních škrtů v dotacích pro hypoteční úvěry prošla proto nabídka hypotečních úvěrů po roce 2004 zásadním strukturálním posunem: od fixních hypoték v domácí měně k proměnlivým hypotékám v měnách zahraničních. Tato strukturální změna zvýšila systémová rizika a zesílila zranitelnost maďarských dlužníků v případě náhlých makroekonomických změn.

Nabízí se ovšem otázka, proč zájem o hypoteční úvěry po roce 2004 nepoklesl, s ohledem na podstatné zvýšení úvěrových a měnových rizik pro příjemce HÚ? Z [12] vyplývá, že hlavní institucionální příčinou v pozadí rozdílného vývoje byla skutečnost, že vlastnické bydlení bylo jedinou schůdnou cestou k získání trvalého bydlení v Maďarsku, a to i pro domácnosti s nízkými či nestabilními příjmy. Zatímco v České republice zůstala struktura právního důvodu užívání bydlení ve větší rovnováze (s relativně vysokým podílem obecního i soukromého nájemního bydlení), v Maďarsku bylo veřejné bydlení masovou privatizací bytů marginalizováno a soukromé nájemní bydlení tvoří jen malý segment trhu, převážně se pohybující v oblasti šedé ekonomiky.

Závěr vyplývající z [12] potvrzuje, byť orientačně, i případ Německa nebo Švýcarska, tedy případ zemí s vysokým zastoupením soukromého nájemního bydlení – většina domácností zde tradičně žije v soukromém nájemním bydlení a vlastnické bydlení je spíše doménou příjmově silnějších domácností. Hypoteční úvěrování v těchto zemích zůstává, ve srovnání s jinými státy, relativně konzervativní. Na rozdíl od sekuritizace off-balance sheet využívají systémy financování v těchto zemích pro získání zdrojů z kapitálových trhů převážně tradičního modelu hypotečních zástavních listů, a úvěrovým systémům dominují úvěry s fixními sazbami. Ve Švýcarsku nesmí, například, LTV u hypotečních úvěrů přesáhnout 80 % a splátka úvěru jednu třetinu čistého přijmu domácnosti [3]. Díky široké nabídce nájemního bydlení většina domácností s nízkým či nestabilním příjmem může najít stabilní, kvalitní a dlouhodobé bydlení v nájemním sektoru bydlení; jakkoliv i v těchto zemích většina domácností touží žít ve vlastním bydlení (například v roce 1996 výzkum postojů ve Švýcarsku zjistil, že 83 % dotázaných by chtělo být vlastníky svého bydlení a ve věkové kategorii 30–49 let činil tento podíl dokonce 90 % dotázaných – blíže v [3]).

Systémy regulace nájemného druhé generace a ochrany práv nájemníků dávají rozsáhlé jistoty domácnostem nájemníků v obou zemích (v obou zemích je možné uzavřít nájemní smlouvu, na výjimky, jen na dobu neurčitou); v některých švýcarských kantonech je navíc možné si odečíst nájemné při výpočtu daně z příjmu. Jejich systémy bydlení jsou postaveny na podpoře dlouhodobého a stabilního soukromého nájemního bydlení. V obou zemích nedošlo v průběhu krize k žádným vážnějším dopadům na trhy bydlení či trhy hypotečního úvěrování [15]. Ceny bydlení v Německu v průběhu krize stagnovaly (resp. mírně poklesly v souladu s dlouhodobým trendem) a ve Švýcarsku se snížily jen velmi mírně na přelomu let 2008 a 2009, než začaly opět růst [3].

Podobně i dopady krize na trhy bydlení (ceny bydlení) a hypotečního úvěrování v Nizozemí, Francii, Rakousku nebo Švédsku, tedy v zemích, kde žije velká část domácností, zejména příjmově slabších, v tzv. sociálním nájemním bydlení, byly podstatně menší než v zemích, které se tradičně orientují na vlastnické bydlení a sociální nájemní bydlení zde tvoří jen malou část bytového fondu – Irsko, Portugalsko, Španělsko, Itálie, Řecko a většina post-socialistických zemí.

Z výše uvedeného „pravidla“ o menších dopadech krize ve vyrovnanějších bytových systémech zahrnujících dostatečný segment nájemního bydlení existuje ovšem několik výjimek a proto je nutné tento závěr považovat za orientační. Jednou z takových výjimek je například Slovinsko, tedy země s velmi vysokým podílem vlastnického bydlení, která uplatnila masovou privatizaci veřejných bytů prostřednictvím práva na koupi, ale dopady krize na trh bydlení či hypotečního úvěrování byl zde stejně mírný jako v ČR; ceny bytů zde poklesly jen v průběhu roku 2009, meziročně (2008/2009) u starších bytů (u nových bytů byl pokles významnější) o 5,3 % v nominálním a 7,1 % v reálném vyjádření a od konce roku 2009 ceny rezidenčních nemovitostí v reakci na snížení úrokových sazeb rostly [20]. Hlavní důvod, proč byl dopad krize v této zemi tak mírný, je shledáván ve velmi konzervativní úvěrové politice slovinských bank v předkrizovém období – doba splatnosti úvěrů nepřekračuje 20 let (přičemž nejčastěji činí 10 let), maximální LTV zřídka překračuje 30 %, bankovní regulace navíc přikazuje poskytovat úvěry jen lidem v dlouhodobém

zaměstnání (tedy se stabilním příjmem) a měsíční splátky úvěru nesmí překročit jednu třetinu čisté měsíční mzdy žadatele. „Ačkoliv absence klasického hypotečního bankovnictví byla často kritizována, tyto rigidní úvěrové praktiky komerčních bank zabránily vzniku subprime trhu, který zapříčinil aktuální credit crunch v USA." [20, s. 17].

Jinou výjimkou je Austrálie, tedy země rovněž orientovaná velmi silně na vlastnické bydlení, kde byl dopad globální ekonomické krize na trh bydlení či hypotečního úvěrování rovněž překvapivě zanedbatelný – Austrálie naopak patřila k zemím, kde ceny bydlení i přes globální ekonomickou krizi nadále rostly. Jako hlavní důvod je zpravidla uváděn neutuchající proud imigrace (a z něj vyplývající fyzický nedostatek bytů a rostoucí poptávka) a, což je možná ještě důležitější, velmi významné krizové intervence státu. Rozsah státních intervencí byl skutečně bezprecedentní [26]: v říjnu 2008 vláda poskytla garance na všechna depozita do jednoho milionu AUD, skoupila RMBS (Residential Mortgage Backed Securities) za 4 miliardy AUD a přijala záchranný fiskální program. Fiskální program v roce 2008 se týkal alokace nevratných a neúčelových dávek všem penzistům, příjemcům sociálních dávek a nízko-příjmovým domácnostem před vánocemi roku 2008 (celkově 8,7 miliardy AUD), alokace dalšího příspěvku všem ekonomicko aktivním domácnostem, pokud pracovní výdělek hlavy domácnosti byl nižší než 100 000 AUD ročně a neúplným rodinám s dětmi (celkově 12,2 miliard AUD) a alokace grantu pro prvonabyvatele bydlení (celkově 1,5 miliardy AUD). V roce 2009 realizovala vláda ještě štědřejší záchranný fiskální balíček v celkové výši 42 miliard AUD, který byl poskytnut na podporu výstavby 20 000 nových sociálních bytů (největší investice státu do sociálního bydlení od 80. let) a na opravu a údržbu stávajících veřejných bytů.

Závěr

V ČR došlo po roce 1991 k významnému nárůstu podílu domácností žijících ve vlastnickém sektoru bydlení. Kromě restitucí a privatizace obecního nájemního bytového fondu měla na rychle rostoucím podílu vlastníků zásluhu rigidní forma regulace nájemného (spojená s vysokými nabídkovými cenami nájmů), opatření bytové politiky upřednostňující podporu vlastnického bydlení a rychlý rozvoj hypotečního financování, zejména pak po roce 2005. Růst podílu vlastnického bydlení na bytovém fondu země byl v souladu s preferencemi českých domácností.

Vlastnické bydlení jako dominantní forma právního důvodu užívání však s sebou kromě výhod (např. zájem na dobrých sousedských vztazích a rozvoji „sousedství", lepší péče o byty či domy ze strany vlastníků v porovnání s nájemníky, větší stabilita sociálních sítí a struktur obecně s ohledem na nižší mobilitu vlastníků) přináší i systémová rizika. Mezi hlavní systémové riziko patří jeho udržitelnost (sustainability), která je dána podílem vlastníků bydlení s nízkým nebo nestabilním příjmem, kteří splácí hypoteční úvěr; obzvláště pokud mají tyto úvěry charakter rizikových „inovativních" produktů. Přestože ČR patří k zemím s relativně nižší mírou zadlužení domácností hypotečními úvěry na HDP, simulace systémových rizik vlastnického bydlení v ČR v souvislosti s ekonomickou krizí na příkladu vybraného typu domácnosti v Libereckém kraji ukázala, že tato rizika by potenciálně mohla mít vážné důsledky pro trh bydlení i v ČR.

Výsledky datových analýz ovšem nepotvrdily hypotézu, že by v ČR došlo v letech 2005–2009 k výraznějšímu nárůstu zastoupení nízkopříjmových domácností mezi domácnostmi vlastníků bydlení splácejících hypoteční úvěry na bydlení. Tato hypotéza byla testována nejen na základě příjmového rozložení (dle příjmů domácností na spotřební jednotku), ale i podle dalších „doplňkových" kritérií. Dále bylo zjištěno, že objem hypotečních úvěrů s LTV vyšší nebo rovnou 100 % tvoří v průměru relativně významnou část (bezmála čtvrtinu) celkového objemu HÚ poskytnutých ve stejném období; relativně vysoký je i podíl úvěrů s LTV vyšším nebo rovným 80 %. Nicméně podíl nejrizikovějších úvěrových produktů, jako například úvěrů bez potvrzení o výši příjmu žadatele, kombinovaných a flexibilních hypotečních úvěrů a podíl „interest-only" úvěrů zůstal nízký; marginální byl podíl hypotečních úvěrů denominovaných v cizích měnách. V průběhu krize rovněž banky zpřísnily svá bonitní kritéria.

Závěrem lze říci, že spíše než opatrnost bank v zavádění „inovativních" produktů či v rozšíření klientely o příjmově slabší domácnosti sehrála důležitou roli skutečnost, že období prudkého růstu hypotečního trhu (a dlouhodobě neudržitelného růstu cen vlastnického

bydlení) v ČR bylo v předkrizovém období relativně krátké. Ukazuje se rovněž, byť z důvodu nedostatku přesvědčivé mezinárodní komparace jen orientačně, že vyrovnaný bytový systém, resp. vyrovnanost bytové politiky, spočívající v zajištění dostatečného počtu nájemních bytů, se jeví jako nejlepší pojistka proti turbulencím vyvolaným potenciálními dalšími ekonomickými recesemi v budoucnu i proti vysoké volatilitě cen rezidenčních nemovitostí obecně. I tento z pohledu aktivit bank „exogenní" faktor pomohl ochránit český trh bydlení a trh hypotečního úvěrování před propadem v důsledku globální ekonomické krize, který naopak postihl země s téměř výhradní orientací na vlastnické bydlení. Implikace pro bytovou politiku jsou tak zřejmé: vyrovnanost bytového systému a posílení atraktivity nájemního bydlení je dlouhodobě vhodnější politikou než snaha začlenit příjmově slabé domácnosti do segmentu vlastnického bydlení.

Článek byl vytvořen v rámci řešení projektu GA ČR 403/09/1915: „Sociální nerovnosti a tržní rizika vyplývající ze spotřeby bydlení. Aktuální a žádoucí reakce fiskální a monetární politiky státu."

Literatura

[1] BALL, M. Housing market developments in Europe. *Appraisal Journal*. 2010, Vol. 79, Iss. 3, s. 199–204. ISSN 0003-7087.

[2] BOELHOUWER, P., DOLING, J., ELSINGA, M. *Home ownership. Getting in, getting from, getting out*. Delft: Delft University Press, 2005. ISBN 90-407-2594-2.

[3] BOURASSA, S.C., HOESLI, M., SCOGNAMIGLIO, D. Housing finance, prices, and tenure in Switzerland. *Journal of Real Estate Literature.* 2010, roč. 18, č. 2, s. 263–282. ISSN 0927-7544.

[4] ČADIL, J. Housing price bubble analysis – case of the Czech Republic. *Prague Economic Papers.* 2009, č. 1, s. 38–47. ISSN 1210-0455.

[5] ČNB. *Zpráva o finanční stabilitě 2009/2010* [online]. Praha: Česká národní banka, 2010 [cit. 2011-01-15]. 140 s. (PDF). Dostupné z: <http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/FS_2009-2010/FS_2009-2010.pdf>. ISBN 978-80-87225-23-3.

[6] ČSÚ. *Příjmy a životní podmínky domácností v roce 2008* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2009 [cit. 2011-03-10]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/publ/3012-09-2008>.

[7] DELL'ARICCIA, G., IGAN, D., LAEVEN, L. *Credit booms and lending standards: evidence from the subprime mortgage market* [online]. IMF Working Paper WP/08/106. Washington: IMF, 2008 [cit. 2011-03-10]. 39 s. (PDF). Dostupné z: <http://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2008/wp08106.pdf>.

[8] DOLING, J., ELSINGA, M., RONALD, R. (eds.). *Home ownership. Getting in, petting from, getting out. Part III.* Delft: Delft University Press, 2010. ISBN 978-1-60750-548-8.

[9] DÜBEL, A. *The U.S. mortgage market crisis – empirical analysis and implications for Germany* [online]. Berlin: Finpolconsult.de, 2007 [cit. 2011-03-11]. 8 s. (PDF). Dostupné z: <http://www.bausparkassen.de/fileadmin/user_upload/english/Duebel _Abstract.pdf>.

[10] ELLIS, L. *The housing meltdown: Why did it happen in the United States?* [online] BIS Working Papers No. 259. Basel: BIS, 2008 [cit. 2011-03-08]. 36 s. (PDF). Dostupné z: <http://www.bis.org/publ/work259.pdf>.

[11] FORD, J., QUILGARS, D. Failing home owners? The effectiveness of public and private safety-nets. *Housing Studies.* 2001, roč. 16, č. 2, s. 147–162. ISSN 0267-3037.

[12] HEGEDÜS, J., LUX, M., SUNEGA, P. Decline and Depression: The Impact of the Global Economic Crisis on Housing Markets in Two Post-Socialist States. *Journal of Housing and the Built Environment*. 2011, Vol. 26, Iss. 3, s. 315–333. ISSN 1566-4910.

[13] HLAVÁČEK, M., KOMÁREK, L. *House price bubbles and their determinants in the Czech Republic and its regions* [online]. Working paper 12/2009. Praha: ČNB, 2009 [cit. 2011-03-08]. 54 s. (PDF). Dostupné z: <http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/en/research/research_publications/cnb_wp/download/cnbwp_2009_12.pdf>.

[14] KIFF, J., MILLS, P. *Money for Nothing and Checks for Free: Recent Developments in U.S. Subprime Mortgage Markets* [online]. IMF Working Paper WP/07/188, 2007 [cit. 2011-04-08]. Dostupné z: <http://papers.ssrn.com/sol3/Delivery.cfm/wp07188.pdf?abstractid= 1006316&mirid=1>.

[15] KÖFNER, S. *The German residential mortgage credit market before, during and after the financial crisis: business as usual?* [online]. Paper na konferenci ENHR 2010, Istanbul,

4.–7. 7. 2010 [cit. 2011-02-14]. Dostupné z: <http://enhr2010.com/index.php?id=99>.
[16] LEAMER, E. *Housing IS the Business Cycle* [online]. NBER Working Paper No. 13428, září 2007 [cit. 2011-02-14]. 74 s. (PDF). Dostupné z: <http://www.nber.org/papers/w13428.pdf>.
[17] LUX, M. *Housing policy and housing finance in the Czech Republic during transition.* Delft: Delft University Press, 2009. ISBN 978-1-60750-058-2.
[18] LUX, M., SUNEGA, P. Udržitelnost vývoje cen bytů v České republice. *Politická ekonomie.* 2010, roč. 2010, č. 2, s. 225–252. ISSN 0032-3233.
[19] LUX, M., SUNEGA, P., KOSTELECKÝ, T., ČERMÁK, D. *Standardy bydlení 2002/03. Finanční dostupnost a postoje občanů*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2003. ISBN 80-7330-027-3.
[20] SENDI, R. *Housing bubble bust or credit crunch effect? Slovenia housing market dilemma* [online]. Paper na konferenci Housing: the next 20 years, Cambridge, 16.–17. 9. 2010, [cit. 2011-02-20]. 19 s. (PDF). Dostupné z: <http://www.cchpr.landecon.cam.ac.uk/Conference2010/Downloads/Papers/Sendi%20R%20Paper.pdf>.
[21] SMITH, J. *Banking or housing? Speculating on the role and relevance of housing wealth in Britain* [online]. Project report. Durham University: Durham, 2005 [cit. 2011-03-01]. 40 s. (PDF). Dostupné z: <http://dro.dur.ac.uk/71/1/Smith_speculating.pdf?DDD14>.
[22] SMITH, J. Risky Business? The Challenge of Residential Mortgage Markets [online]. *Housing Finance International*. 2005, s. 3–8 [cit. 2011-03-05]. Dostupné z: <http://www.housingfinance.org/uploads/Publicationsmanager/0506_Ris.pdf>. ISSN 1534-8784.
[23] STEPHENS, M. *Systemic risk and home ownership* [online]. Paper for the European Network for Housing Research Conference in Reykjavik 29th June – 3rd July 2005 [cit. 2011-03-07]. 13 s. (PDF). Dostupné z: <https://borg.hi.is/enhr2005iceland/ppr/Stephens.pdf>.
[24] SUNEGA, P., LUX, M. Market-Based Housing Finance Efficiency in the Czech Republic. *European Journal of Housing Policy*. 2007, Vol. 7, Iss. 3, s. 241–273. ISSN 1461-6718.
[25] TONG, H., WEI, S. *Real effects of the subprime mortgage cisis: Is it a demand or a finance shock?* [online]. IMF Working Paper WP/08/186. Washington: IMF, 2008 [cit. 2011-03-08]. 39 s. (PDF). Dostupné z: <http://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2008/wp08186.pdf>.
[26] YATES, J. *Protecting housing and mortgage markets in times of crisis: what can be learned from the Australian experience* [online]. Paper na konferenci Housing: the next 20 years, Cambridge, 16.–17. 9. 2010, 2010 [cit. 2011-03-10]. 30 s. (PDF). Dostupné z: <http://www.cchpr.landecon.cam.ac.uk/Conference2010/Downloads/Papers/Plenary/Yates%20J%20Paper.pdf>.
[27] ZEMČÍK, P. *Is there a real estate bubble in the Czech Republic?* [online]. Praha: CERGE-EI, 2010 [cit. 2011-03-14]. 41 s. (PDF). Dostupné z: <http://home.cerge-ei.cz/petrz/research/Zemcik_CJEF_rev01.pdf>.

Ing. Petr Sunega
Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.
Oddělení socioekonomie bydlení
petr.sunega@soc.cas.cz

Ing. Mgr. Martin Lux, Ph.D.
Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.
Oddělení socioekonomie bydlení
martin.lux@soc.cas.cz

Doručeno redakci: 15. 3. 2011
Recenzováno: 29. 4. 2011, 4. 1. 2012
Schváleno k publikování: 27. 9. 2013

Abstract

SYSTEMIC RISKS ON THE CZECH HOUSING MARKET

Petr Sunega, Martin Lux

The impacts of economic crisis on the Czech housing market were, at least till now, relatively moderate. In comparison to other developed countries (e.g. Ireland, Spain, Greece, USA, Denmark, Hungary, Estonia, Latvia or Bulgaria) was the decrease in residential property prices only gradual and the default rate is lagging behind the average of the developed countries. The volatility in residential property prices could follow the accumulation of systemic risks of owner-occupied housing, especially the growing share of low-income households with mortgage debts among home-owners. The article therefore aims to answer following research questions. First, was there significant increase in the share of low-income households repaying their mortgages in the owner-occupied housing sector in the Czech Republic after 2005? Second, was there significant increase in 'innovative' mortgage products (e.g. interest-only mortgages, mortgages denominated in foreign currencies etc.) on the Czech mortgage market after 2005? Supplementary question was, whether balanced housing market, i.e. housing market with significant share of rental housing, could be one of the reasons of lower volatility in residential property prices, in comparison to housing market oriented mainly toward owner-occupied housing. The analysis showed that the hypothesis about sharply growing share of low-income households repaying mortgages in the owner-occupied housing sector in the Czech Republic after 2005 can be rejected. Also the share of 'innovative' mortgage products in the portfolios of Czech mortgage lenders seems to be rather negligible. Therefore we concluded that there is no evidence about significant accumulation of systemic risks on the Czech housing market. Moreover, the comparison of impacts of economic crisis in selected countries showed that balanced housing market could pose the best protection against negative impacts of economics crisis and against increased volatility in residential property prices.

Key Words: *Owner-occupied housing, systemic risks, Czech Republic.*

JEL Classification: *G21, G32, A14.*