

JAN SADIL, PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA
A GENERÁLNÍ ŘEDITEL HYPOTEČNÍ BANKY/
CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS
AND CHIEF EXECUTIVE OFFICER
OF HYPOTEČNÍ BANKA



Stále výjimečný? Still exceptional?

Prakticky každý „hypoteční“ rok bývá při bilančním hodnocení ve srovnání s předchozím označován odborníky jako výjimečný. Také rok 2004 byl z hlediska objemu nově uzavřených hypotečních obchodů rekordní.

Minulý rok přinesl mimo jiné vášnivou diskusi mezi skeptiky, varujícími před prudkým nárůstem cen nemovitostí po vstupu České republiky do Evropské unie, a realisty, kteří považovali prognózy o houfném nájedzu cizinců na český trh s nemovitostmi, uměle šroubující jejich ceny, za přepjaté. Budeme-li analyzovat rok 2004 z tohoto pohledu, je evidentní, že k žádnému šokovému skoku cen, který by mohl omezit potenciál zájemců o koupi bytu či domu – a tím samozřejmě i o hypotéky, nedošlo. Vše nyní nasvědčuje tomu, že není důvod se **prudkého nárůstu cen nemovitostí** obávat ani v nejbližších měsících. Pro vývoj cen nemovitostí je ale zatím stále určitou neznámou dopad zvýšení DPH na práce související s bytovou výstavbou, o němž se v současné době uvažuje.

Pro **hypoteční bankovníctví** je nyní charakteristický **dvojí trend stability**. Dlouhodobě **nízké úrokové sazby**, které motivují spotřebitele spíše se zadlužovat, a to nejen formou spotřebních úvěrů, ale stále častěji úvěry používanými ve spojitosti s bydlením. Dalším dobrým důvodem k optimismu je skutečnost, že se prakticky ve všech **spotřebitelských návycích** blížíme ekonomikám starých zemí Evropské unie, ve kterých průměrně činí objem hypoték více než 40 % hrubého domácího produktu oproti stále pouhým 5 % v českých zemích. Takto široký prostor pro další nárůst hypotečního trhu se bude bezesporu zužovat. Kromě rostoucí síly národního hospodářství a vyšší kupní síly obyvatelstva k tomu přispěje i fakt, že se v horizontu několika let dá očekávat další **potávkový impuls** v podobě nevyhnutelného odstranění státní regulace nájemného.

V této souvislosti je nutné s trochou hrdosti připomenout, že hypoteční banky nezůstávají za prudkým pohybem na českém trhu nemovitostí pozadu; dokonce se dá říci, že jsou jeho hybnou silou. Naše **produkty jsou srovnatelné** s nabídkou v zemích s dlouholetou tradicí hypotečního bankovníctví. Dokázali jsme se pružně vyrovnat s průběžně se měnícími pravidly, která nám v posledních letech určoval stát.

Tvrdé **konkurenční prostředí** začíná strukturovat náš trh do té míry, že pro naše současné i budoucí klienty už není při výběru financování bydlení určující pouhá výše úroku, ale významnou roli začínají hrát další parametry úvěru včetně jednoduchosti jeho získání.

I proto se lze domnívat, že ani letošní „hypoteční“ rok nebude výjimkou ve výjimečnosti těch předchozích. ■

When assessing the balance sheet, practically every “mortgage” year is considered by experts to be exceptional in comparison to the previous year. From the standpoint of the volume of new mortgage transactions, 2004 has also been a record year.

Among other things, last year brought heated discussions between sceptics, on the one hand, warning against a sharp rise in the prices of real estate following the Czech Republic's accession to the European Union and realists, on the other hand, who considered this prediction, in which foreigners would inundate the Czech real estate market and artificially inflate prices, to be somewhat blown out of proportion. If we analyse 2004 from this point of view, it is evident that no price shocks have occurred restricting potential buyers from purchasing a flat or home – especially when considering mortgages. It is clear now that there is no reason to fear a **sharp rise in the prices of real estate** even in the upcoming months. For the time being, there is still much debate around the unknown impact of the VAT increase for labour associated with housing construction.

There are currently **two trends of stability** for mortgage banking. One of these trends is the long-term **low interest rates** that motivate the consumer to accumulate debt not only in the form of consumer loans but more and more in the form of loans connected to housing. Another good reason for optimism is the fact that, in practically all areas of **consumer behaviour**, we are catching up with the older EU economies, in which mortgages represent on average more than 40% of GDP against a figure of 5% in the Czech Republic. This open space for development of the mortgage market will undoubtedly narrow. In addition to the growing strength of the economy and the increasing purchasing power of consumers, another inevitable demand impulse can be expected within the next few years: abolishing government regulated rent.

In this respect, it should be reminded with some pride that mortgage banks will not fall behind the dynamic boom on the Czech real estate market; in fact, these banks will be the driving force. Our **products are comparable** to those in countries with an established tradition of mortgage banking, and we have managed to flexibly adapt to the gradually changing rules that the government has imposed on the market in recent years.

The harsh **competitive environment** has begun to structure our market to a point where the level of interest rates is not the determining factor for choosing home financing but additional parameters have begun to play an important role, including the simplicity of obtaining financing.

For this reason, it can be said that this exceptional. ■

Hypoteční úvěry celkem

Mortgage Loans in Total

Úvěry pro/ Loans for	Fyzické osoby/ Citizens		Podnikatelské subjekty/ Business people		Municipality/ Municipalities		Celkem/ In total	
	Počet HÚ celkem Number of ML in total	Smluvní jistina celkem Contract principal in total	Počet HÚ celkem Number of ML in total	Smluvní jistina celkem Contract principal in total	Počet HÚ celkem Number of ML in total	Smluvní jistina celkem Contract principal in total	Počet HÚ celkem Number of ML in total	Smluvní jistina celkem Contract principal in total
	(ks/pieces)	(tis. Kč/x 000 CZK)	(ks/pieces)	(tis. Kč/x 000 CZK)	(ks/pieces)	(tis. Kč/x 000 CZK)	(ks/pieces)	(tis. Kč/x 000 CZK)
K 31. 12. 2004/As of 31. 12. 2004	137 295	154 395 653	4265	67 868 006	737	7 003 909	142 272	229 267 568
Změna v % 2004/2003/Pct Change 2004/2003	+43 %	+51 %	+22 %	+30 %	+9 %	+11 %	+42 %	+42 %
K 31. 12. 2003/As of 31. 12. 2003	96 290	102 436 172	3491	52 377 110	676	6 328 281	100 457	161 141 563
Změna v % 2003/2002/Pct Change 2003/2002	+49 %	+55 %	+22 %	+25 %	+10 %	+15 %	+47 %	+42 %
K 31. 12. 2002/As of 31. 12. 2002	64 812	66 223 778	2865	41 796 193	615	5 524 645	68 292	113 544 616
Změna v % 2002/2001/Pct Change 2002/2001	+48 %	+51 %	+18 %	+19 %	+23 %	+29 %	+46 %	+36 %
K 31. 12. 2001/As of 31. 12. 2001	43 810	43 691 468	2435	35 252 784	502	4 290 197	46 747	83 234 450
Změna v % 2001/2000/Pct Change 2001/2000	+48 %	+50 %	+23 %	+34 %	+35 %	+37 %	+47 %	+43 %
K 31. 12. 2000/As of 31. 12. 2000	29 560	28 963 000	1978	26 330 000	372	3 130 000	31 910	58 424 000

ZDROJ: MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, ARCHIV BANKOVNICTVÍ/SOURCE: MINISTRY FOR REGIONAL DEVELOPMENT, ARCHIVE OF BANKOVNICTVÍ MONTHLY

Český trh hypotečních úvěrů v letech 1996–2004 (rozdělení na fyzické a podnikatelské osoby)

Czech Mortgage Loans Market 1996–2004 (natural persons and corporations)

Rok Year	Hypoteční úvěry - fyzické osoby Mortgage loans - Natural persons				Hypoteční úvěry - fyzické osoby Mortgage loans - Corporations			
	Koncem roku At the end of year		Přrůstek Increment		Koncem roku At the end of year		Přrůstek Increment	
	Počet/Number ks/pieces	Objem/Volume mil. Kč/CZK m	Počet/Number ks/pieces	Objem/Volume mil. Kč/CZK m	Počet/Number ks/pieces	Objem/Volume mil. Kč/CZK m	Počet/Number ks/pieces	Objem/Volume mil. Kč/CZK m
2004	137 275	154 396	40 985	51 959	4997	74 872	830	16 167
2003	96 290	102 436	31 478	36 212	4167	58 705	687	11 384
2002	64 812	66 224	21 002	22 533	3480	47 321	543	7778
2001	43 810	43 691	14 250	14 728	2937	39 543	587	10 082
2000	29 560	28 963	9780	10 383	2350	29 461	448	7797
1999	19 780	18 580	6103	5657	1902	21 664	311	5265
1998	13 677	12 923	4639	4879	1591	16 399	394	6108
1997	9038	8044	3362	3622	1197	10 291	685	5625
1996	5676	4422	5676	4422	512	4666	512	4666

ZDROJ: MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, ARCHIV BANKOVNICTVÍ/SOURCE: MINISTRY FOR REGIONAL DEVELOPMENT, ARCHIVE OF BANKOVNICTVÍ MONTHLY

Stav hypotečních úvěrů k 31. 12. 2004 (podepsané a schválené úvěrové smlouvy, podle jednotlivých hypotečních bank)

Level of Mortgage Loans as of 31st December 2004 (signed and approved loan contracts, according to individual mortgage banks)

Úvěry pro/ Loans for	Fyzické osoby/ Citizens		Podnikatelské subjekty/ Business people		Municipality/ Municipalities		Celkem/ In total	
	Počet HÚ celkem Number of ML in total	Smluvní jistina celkem Contract principal in total	Počet HÚ celkem Number of ML in total	Smluvní jistina celkem Contract principal in total	Počet HÚ celkem Number of ML in total	Smluvní jistina celkem Contract principal in total	Počet HÚ celkem Number of ML in total	Smluvní jistina celkem Contract principal in total
	(ks/pieces)	(tis. Kč/x 000 CZK)	(ks/pieces)	(tis. Kč/x 000 CZK)	(ks/pieces)	(tis. Kč/x 000 CZK)	(ks/pieces)	(tis. Kč/x 000 CZK)
Česká spořitelna	42 533	48 740 015	1145	26 956 032	237	2 704 950	44 215	78 400 997
Hypoteční banka	41 167	37 998 246	994	6 011 675	351	2 910 162	42 512	46 920 083
Komerční banka	32 369	39 262 633	996	6 211 130	117	1 164 760	33 482	46 638 523
GE Money Bank	9200	9 600 721	0	0	0	0	9200	9 600 721
HVB Bank CR	3817	7 942 659	610	26 033 825	1	7000	4428	33 983 484
Raiffeisenbank	4049	4 804 395	82	1 690 183	19	101 016	4150	6 595 594
ČSOB	1188	1 335 276	123	756 562	7	116 021	1318	2 207 859
Wüstenrot hypoteční banka	1119	1 067 414	0	0	0	0	1119	1 067 414
Živnostenská banka	1082	2 520 813	15	208 600	0	0	1097	2 729 413
CELKEM/ALTOGETHER	137 275	154 395 652	4265	67 868 007	737	7 003 909	142 272	229 267 568

ZDROJ: MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, ARCHIV BANKOVNICTVÍ/SOURCE: MINISTRY FOR REGIONAL DEVELOPMENT, ARCHIVE OF BANKOVNICTVÍ MONTHLY

Finanční management – daňové a účetní problémy a způsoby jejich řešení, aktuální novely zákonů a jejich aplikace, změny v souvislosti se vstupem do EU

Objednejte si elektronické noviny do vašich e-mailů ZDARMA

Aktuální vydání a objednávky odběru na:

www.modernirizeni.cz