

## Hypoteční banka informuje o trendech na trhu

### 1. Hypoteční trh

#### Aktuální stav:

- V prvním čtvrtletí roku 2009 bylo poskytnuto občanům v ČR podle údajů Ministerstva pro místní rozvoj 10 440 hypoték v celkovém objemu 17,7 mld. Kč (meziroční pokles o 31 %).
- Celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů fyzickým osobám od roku 1995 do konce března 2009 podle údajů Ministerstva pro místní rozvoj činil 413 926 v objemu 601,2 mld. Kč.
- Z hlediska objemu poskytnutých hypoték v meziročním srovnání nejméně poklesl Jihomoravský (15 %) a Olomoucký kraj (19 %). Největší pokles byl zaznamenán v Plzeňském kraji (41 %) a na Vysočině (40 %). Objem poskytnutých hypoték v Praze v tomto období poklesl o 34 %.
- Hypoteční banka za první čtyři měsíce poskytla občanům 5 278 hypoték za celkem 9 mld. Kč.
- Hypoteční banka drží pozici vedoucího poskytovatele hypoték na trhu s tržním podílem 30,5 %.
- Nejoblíbenějším produktem u klientů Hypoteční banky je hypoteční úvěr do 85 % zástavní hodnoty nemovitosti (cca 70 % z celkového portfolia) s fixací úrokové sazby na 5 let (cca 60 % schválených hypoték).
- Průměrná výše hypotéky fyzickým osobám v Hypoteční bance za první čtvrtletí činila 1 745 tisíc Kč, což je o cca 50 tisíc Kč více než vykazuje trh celkem.
- Hypoteční banka meziročně navýšila objem produkce v Brněnském, Moravskoslezském a Plzeňském kraji, zhruba stejnou produkci jako v prvním čtvrtletí loňského roku vykazala v Královohradeckém a Karlovarském kraji. Naopak největší pokles v objemu produkce zaznamenala Hypoteční banka v Praze.

#### Komentář a výhled:

- **Jan Sadil, generální ředitel Hypoteční banky:**

„Předpokládali jsme, že začátek roku bude slabší než v loňském roce. Ačkoliv se v březnu a dubnu zájem o hypotéky zvýšil, stále je propad oproti loňskému roku větší, než jsme čekali. Do konce roku pravděpodobně nemůžeme očekávat návrat k rekordním měsíčním výsledkům předchozích dvou let. Pokud budou poskytnuty hypotéky na úrovni 90 miliard korun, budeme to považovat za velmi dobrý výsledek. Je pravda, že se jedná již po několikáté korigovaný odhad. To potvrzuje, že odhady trhu v současné době jsou velmi obtížné.“

## 2. Ceny nemovitostí

### Aktuální stav:

- Rok 2008 byl zlomovým rokem na trhu nemovitostí z pohledu cenového vývoje, nabídky i poptávky. Od druhého pololetí roku se začínaly objevovat první příznaky ekonomické krize.
- Ve třetím čtvrtletí roku 2008 začaly ceny nemovitostí klesat, stalo se tak poprvé po téměř 20 letech. Pokles cen byl zaznamenán především u větších bytů v panelových domech na okrajových sídlištích měst, za cenově stabilní lze považovat trh rodinných domů a pozemků pro individuální výstavbu.
- Developeři se začali potýkat s nedostatkem finančních zdrojů, banky zvýšily požadavky na vlastní zdroje a počet předem prodaných bytů. V regionech výstavba developerských projektů téměř ustala s výjimkou projektů před ukončením.
- V roce 2008 bylo dostavěno o 8 % méně nových bytů než v roce 2007, kdy bylo dokončeno 41 649 bytů. Je to důsledek klesající poptávky, kterou developeři zaznamenali především v hlavním městě. Za posledních 5 let bylo dokončeno přes 175 tisíc nových bytů. Největší rozmach bytové výstavby byl zaznamenán v roce 2007, a to jak z hlediska dokončených tak i rozestavěných bytů.
- Počet vydaných stavebních povolení a stavebních oznámení se naopak v minulém roce vyšplhal přes 122 tisíc a v porovnání s rokem 2007 se tak zvýšil o čtyři procenta, a to dává naději na oživení.

### Komentář a výhled:

- **Petr Hlaváč, náměstek generálního ředitele Hypoteční banky:**

„Do současné chvíle se nenaplnily pesimistické předpoklady některých analytiků o významném propadu cen nemovitostí v České republice. Velký vliv na další vývoj cen nemovitostí bude mít pokles ekonomického růstu, příp. i možná recese. V prvním pololetí roku 2009 očekáváme pokračující „zamrznutí“ poptávky a pokles cen. Ve druhém pololetí lze očekávat první náznaky možného oživení. Pomalu se začne obnovovat výstavba nových bytů, především půjde o menší projekty v atraktivních lokalitách.“

### 3. Úrokové sazby hypoték

#### Aktuální stav:

- Podle statistik Hypoindexu se už více než půl roku drží úrokové sazby u hypoték na hranici kolem 5,7 %. V dubnu hodnota Hypoindexu činila na 5,54 %.
- ČNB na začátku února snížila dvoutýdenní reposazbu o 50 bazických bodů na 1,75 % a na začátku května o dalších 25 bps na 1,50 %. Současná výše sazby je nejnižší v celé dosavadní historii České republiky.
- U sazeb je nutné vzít v úvahu rozdílný časový faktor – reposazba ČNB se týká úschovy volných zdrojů komerčních bank na 14 dnů, fixace u úrokových sazeb hypoték jsou zpravidla alespoň tříleté.
- Vazba mezi pohybem klíčových sazeb centrální banky a dlouhodobých úrokových sazeb hypotečních úvěrů je v současnosti slabší než v minulosti – souvisí to s dlouhodobou nejistotou na finančních trzích. Podobný je také vývoj u jiných finančních produktů, například výnosy státních dluhopisů s pětiletou splatností se nyní pohybují kolem 4,4 %.
- V jarních měsících většina bank poskytovala slevy na úrokových sazbách, převážně v podobě časově omezených akcí. Plošné snižování sazeb nenastalo.
- Průměrná úroková sazba hypoték v Hypoteční bance v dubnu poklesla na hodnotu 5,73 %, což představuje pokles o 3 bps. Oproti dubnu loňského roku jsou průměrné tržní sazby dle Hypoindexu na srovnatelné úrovni.

#### Komentář a výhled:

- **Martin Vašek, náměstek generálního ředitele Hypoteční banky:**

„Není možné vycházet z předpokladu, že vývoj úrokových sazeb u hypoték má vždy kopírovat vývoj krátkodobých sazeb na finančním trhu. Za normálních okolností to do jisté míry platí, ale v situaci, kdy je důvěra na trzích již déle poznamenána nejistotou, tato vazba přirozeně ustupuje. Sazby ČNB jsou krátkodobé, klíčová reposazba udává cenu, za kterou ČNB přijímá od ostatních bank volné zdroje na 14 dnů narozdíl od sazeb u naší produkce, které jsou dlouhodobé, s dobou fixace obvykle vyšší než tři roky.“

„Odhadovat vývoj sazeb v letošním roce je v tuto chvíli velmi obtížné. Neočekávám však žádné významné změny oproti současné situaci.“

## 4. Nabídka produktů a služeb a spolupráce s partnery

### Aktuální stav:

- Hypoteční banka je největší bankou, která se zaměřuje na poskytování hypotečních produktů v oblasti financování nemovitostí určených k bydlení. Hypoteční banka neomezila své produktové portfolio a nabízí veškeré možnosti financování bydlení a s tím spojené pojištění.
- Na jaře 2009 Hypoteční banka uvedla novou službu – Hypotéku po webu. Na pobočku se klient dostaví až při podpisu smlouvy. Vše ostatní řeší prostřednictvím internetu. Tuto moderní možnost již začali využívat první klienti.
- Hypoteční banka v loňském roce prohloubila spolupráci se svými obchodními partnery a externími prodejci. Od dubna 2009 nabízí úvěry Hypoteční banky i jednička v oblasti stavebního spoření Českomoravská stavební spořitelna.
- Hypoteční banka poskytuje své služby na 29 pobočkách. Hypotéky Hypoteční banky jsou prostřednictvím externích prodejců k dispozici na téměř 10 000 obchodních místech v celé České republice.
- Od začátku svého působení Hypoteční banka poskytla více než 100 tisíc úvěrů a udržuje si vedoucí pozici na trhu.

### Komentář:

- **Vlastimil Nigrin, náměstek generálního ředitele Hypoteční banky:**

„Distribuční model naší banky je postaven na spolupráci s externisty, na prodeji prostřednictvím vlastních poboček i poboček ČSOB a spolupracujeme s dalšími strategickými aliancemi. V letošním roce jsme nově navázali spolupráci s Českomoravskou stavební spořitelnou. V posledních měsících jsme zrealizovali několik pozitivních změn k dalšímu prohloubení spolupráce s externisty a pro zvýšení partnerského vztahu přizpůsobujeme i vlastní procesy.“

---

*Hypoteční banka je první specializovanou hypoteční bankou a zároveň největším poskytovatelem hypoték v České republice.*

*Hypoteční banka je součástí finanční Skupiny ČSOB a Skupiny KBC.*

*Jediným akcionářem banky je ČSOB.*

*Základní kapitál Hypoteční banky činí 5,076 miliardy korun.*

*V roce 2008 poskytla Hypoteční banka občanům 21 152 hypoték v objemu 39,6 miliard korun.*

*V soutěži Accenture Zlatá koruna 2008 získala Hypoteční banka první místo v kategorii Hypotéky.*

*Webové stránky Hypoteční banky se staly v roce 2008 vítězem v kategorii Finance v soutěži WebTop100.*

*Hypoteční banka zvítězila v soutěži MasterCard Banka roku 2007 v kategorii Hypotéka roku.*



**Pavla Hávová, manažerka PR, Hypoteční banka**

t +420 224 116 666, m +420 731 134 198, [havova.pavla@hypotecnibanka.cz](mailto:havova.pavla@hypotecnibanka.cz)