



Hypoteční banka

Lidé a hypotéky

Pracovní snídani s novináři
19. dubna 2006, hotel Yasmin

O čem dnes budeme hovořit

- **Bytová situace v ČR a EU**

(Jan Herzmann, generální ředitel výzkumné agentury Factum Invenio)

- **Co lidé vědí a co si myslí o hypotékách**

(Jan Sadil, generální ředitel Hypoteční banky)

- **O jaké hypotéce budoucí klienti uvažují**

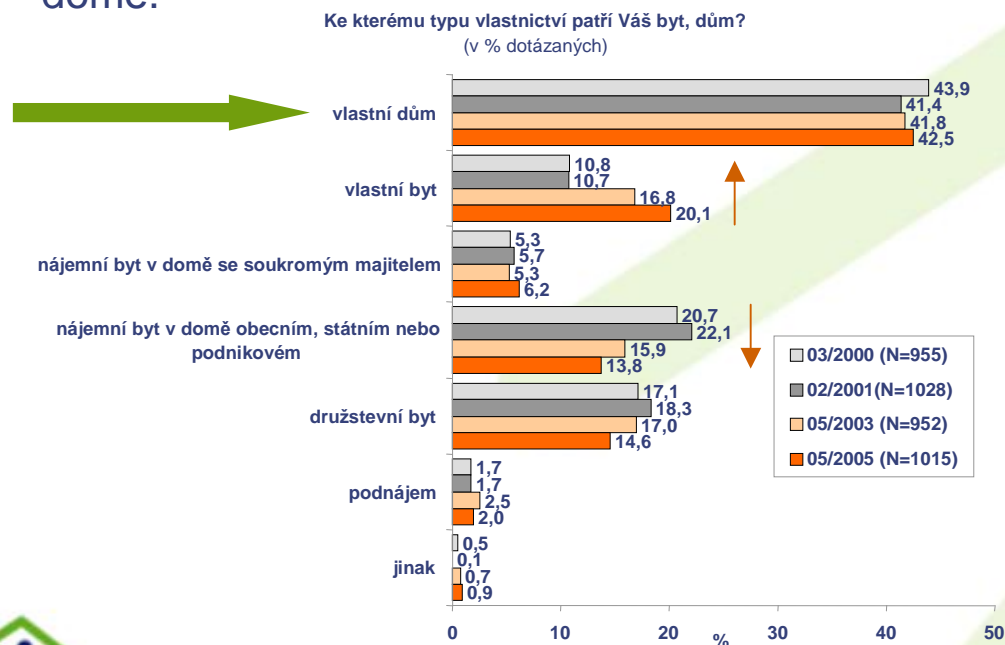
(Jan Sadil, generální ředitel Hypoteční banky)

- **Hypoteční trh v ČR a EU**

(Radomíra Papoušková, národní koordinátorka pro ČR při Evropské hypoteční federaci a ředitelka odboru řízení produktů Hypoteční banky)

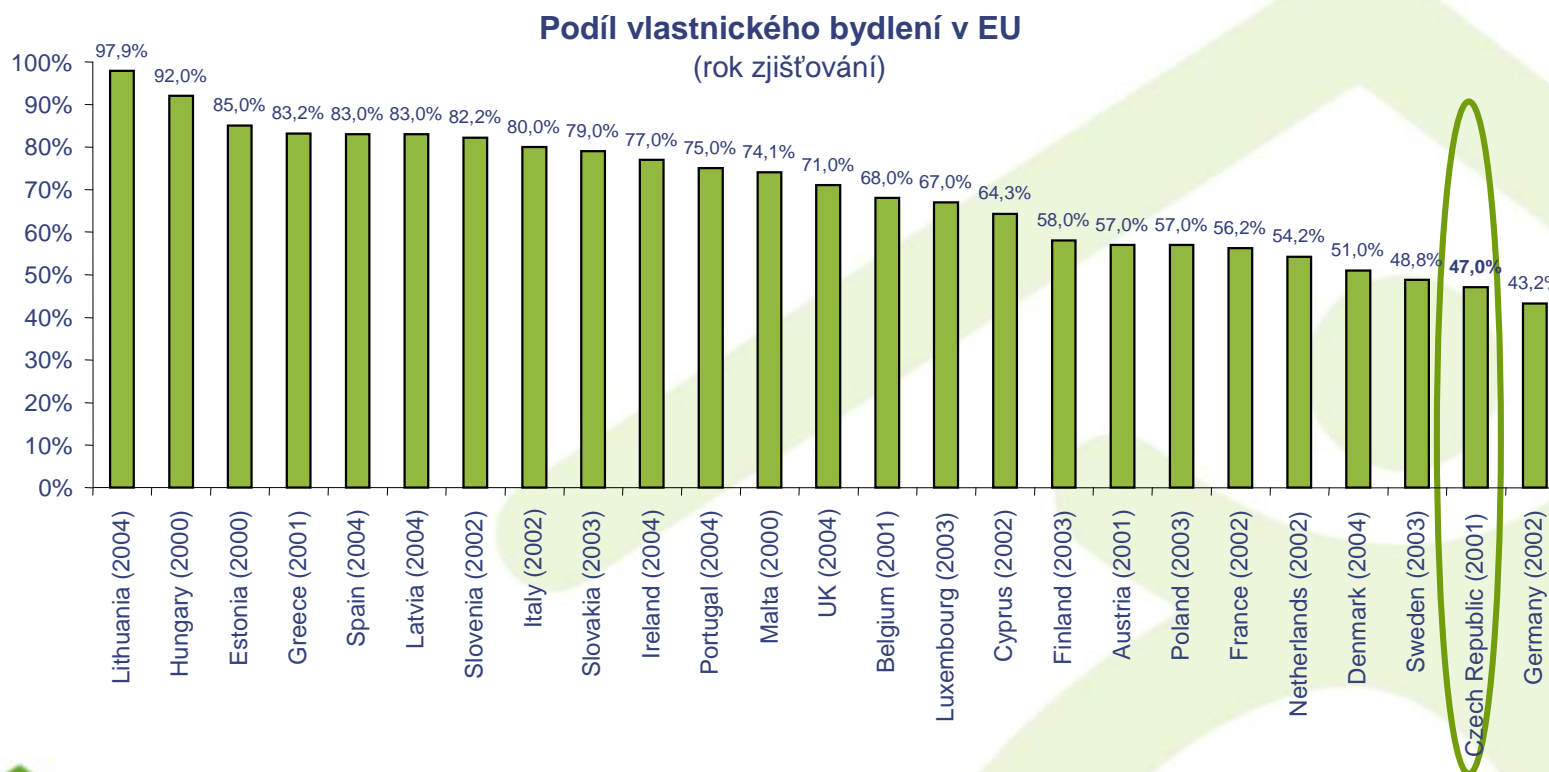
Uživatelský vztah k bytu

- Nejvíce obyvatel ČR žije ve vlastním domě.
- Počet lidí bydlících ve vlastním domě se v posledních letech nemění.
- **Roste** počet lidí žijících **ve vlastním bytě**.
- **Klesá** podíl lidí, kteří žijí **v nájemním bytě** v obecním, státním nebo podnikovém domě.



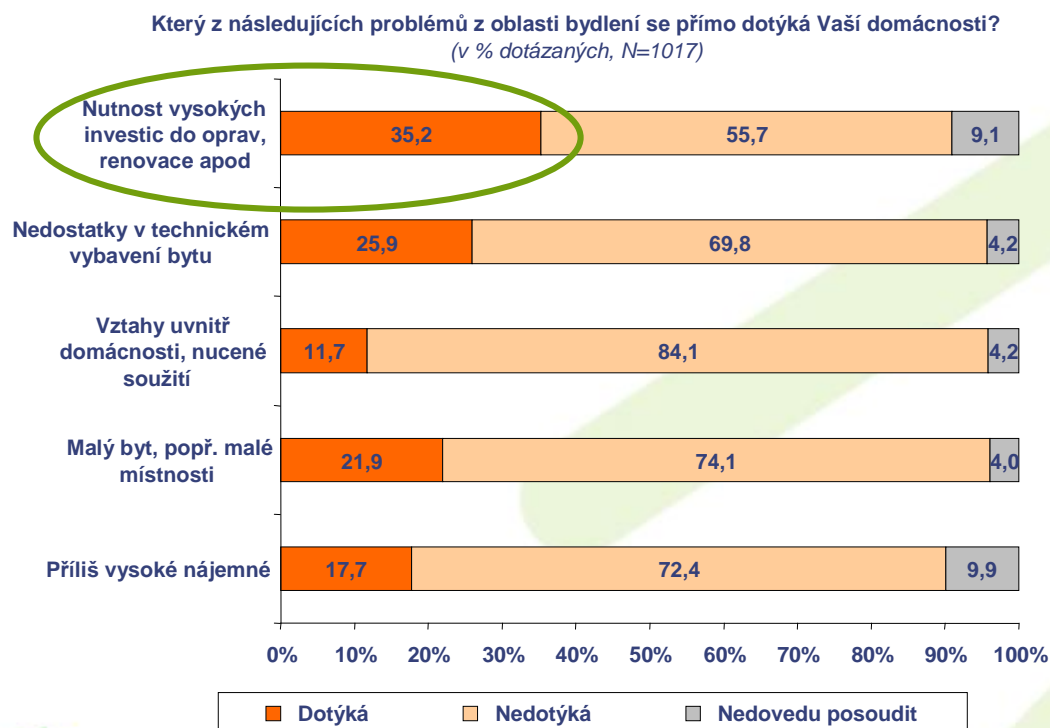
Situace v oblasti vlastnického bydlení v EU

§ ČR má **druhý nejnižší podíl** vlastnického bydlení v EU.



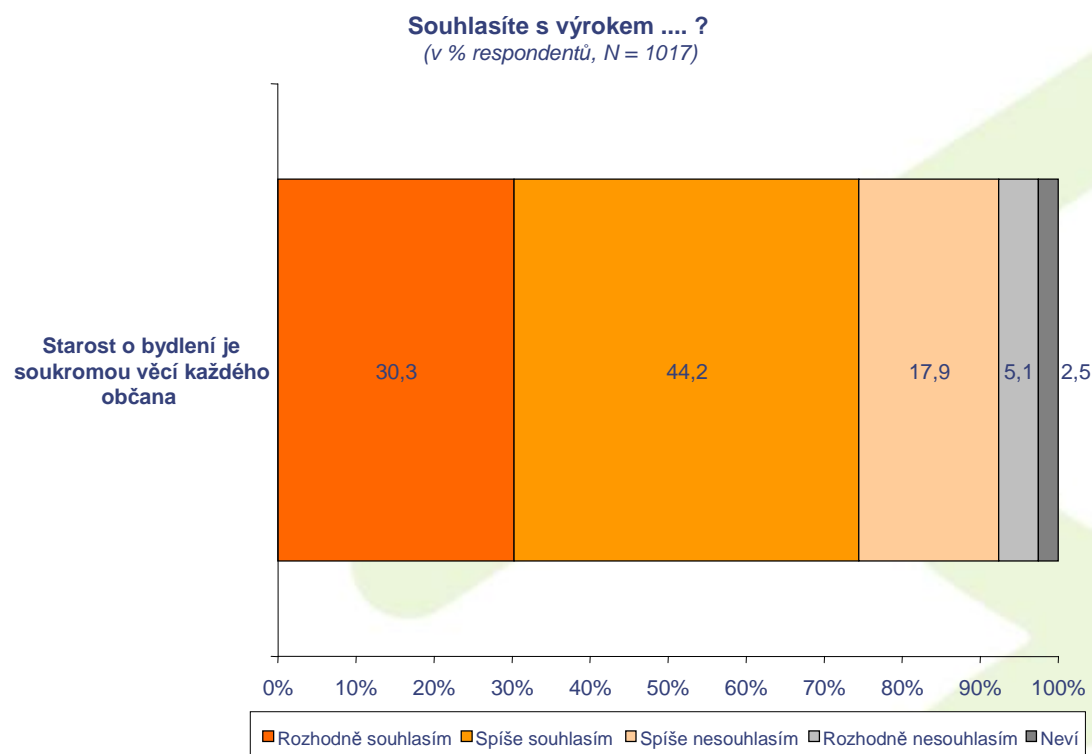
Spokojenost s bydlením a jeho problémy

- 88 % lidí je **s vlastním bydlením spokojeno**, 12 % lidí je nespokojených.
- V souvislosti s bydlením nejvíce lidí považuje za **problém nutnost vysokých investic do oprav**.



Kdo by měl řešit bydlení jednotlivých občanů

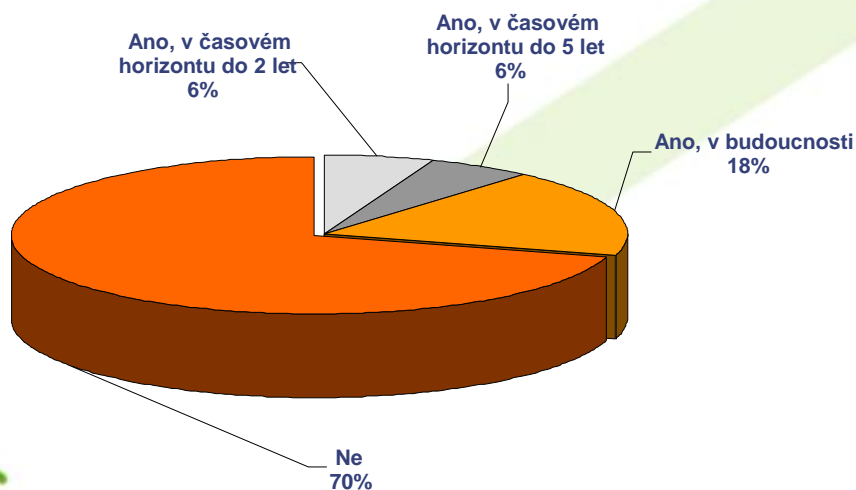
- 74,5 % lidí si myslí, že starost o bydlení je **soukromou věcí každého občana**.



Zájem o koupi vlastního bydlení

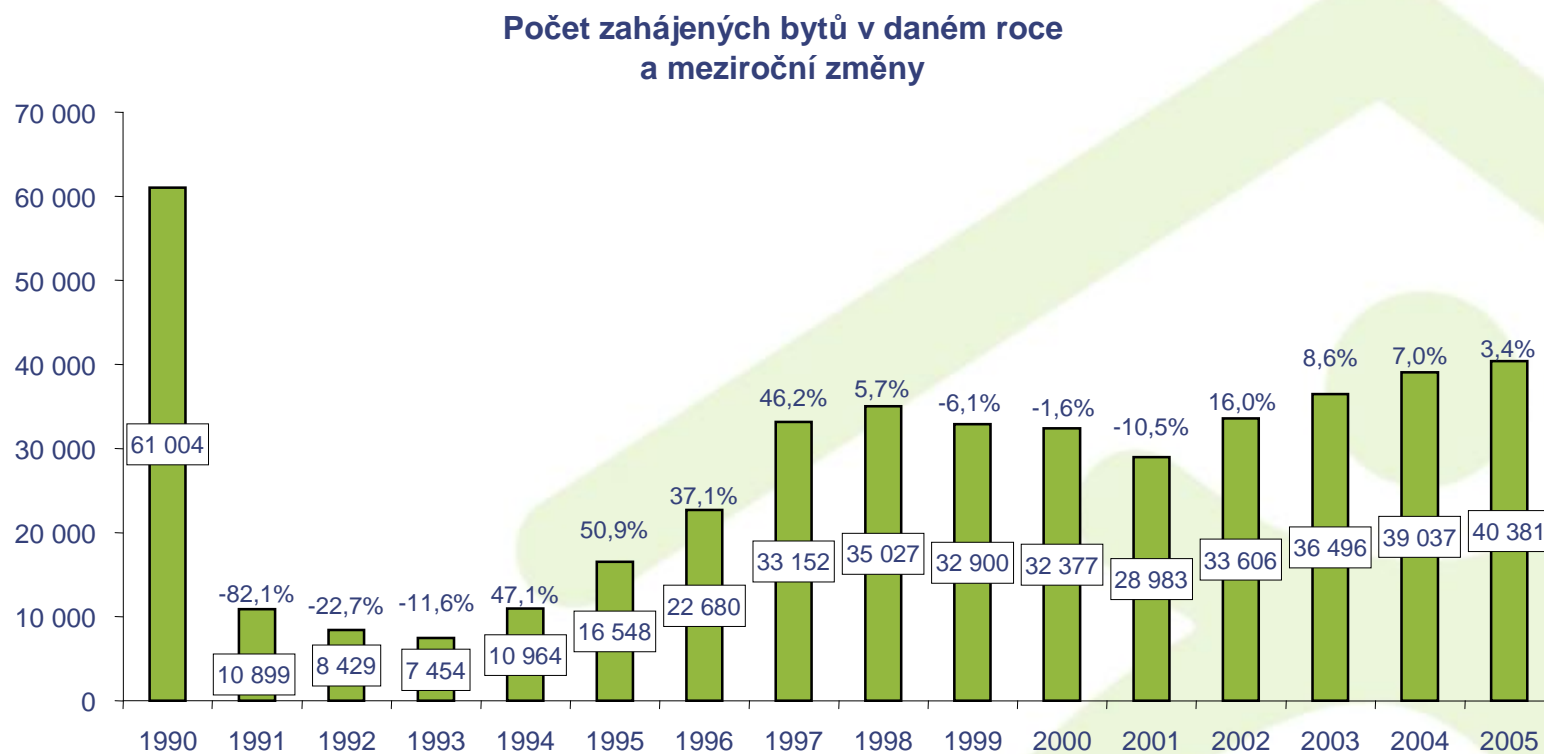
- O koupi vlastního domu či bytu uvažuje **30 % lidí**.
- Jsou to častěji: lidé žijící **v podnájmu** (63%); lidé s vyšší nájmou **4-6 tis. Kč** (57 %); lidé bydlící **v nájemním bytě** v domě soukromého majitele (54 %); domácnosti spíše **nespokojené** se svým bydlením (52 %); domácnosti, kterých se dotýká **problém malého bytu** (49 %)

Uvažujete o koupi vlastního bytu nebo domu?
(v % dotázaných, N=979)



Bytová výstavba v ČR

§ Bytová výstavba v ČR má od roku 2002 **rostoucí trend**, i když její dynamika se snižuje.

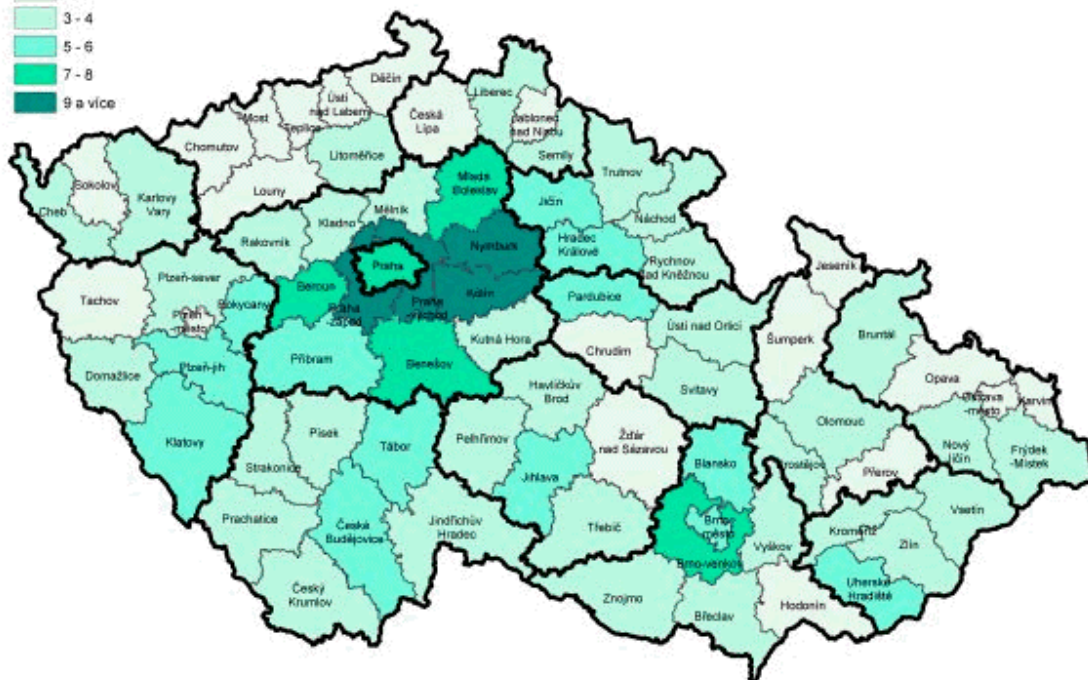
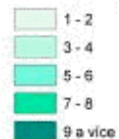


Bytová výstavba v ČR podle okresů

§ Nejvíce bytů se vloni začalo stavět v **Praze a Středočeském kraji a v okolí Brna.**

Zahájené byty na 1 000 obyvatel v roce 2005 podle okresů

počet zahájených bytů
na 1 000 obyvatel



Shrnutí

- **Nejvíce** lidí bydlí **ve vlastním domě**.
- **Roste** podíl lidí žijících **ve vlastním bytě** a klesá podíl lidí žijících v nájemním bytě.
- ČR má **druhý nejnižší podíl vlastnického bydlení** v EU.
- Většina lidí je **s vlastním bydlením spokojena**, problémem je nutnost vysokých investic do oprav.
- Starost o bydlení je **soukromou věcí každého občana**.
- O koupi vlastního domu či bytu uvažují **tři lidé z deseti**.
- **Bytová výstavba má rostoucí trend**, ale dynamika se snižuje.
- Bytová výstavba je **největší v Praze, Středočeském kraji a okolí Brna**.

O čem dnes budeme hovořit

- Bytová situace v ČR a EU

(Jan Herzmann, generální ředitel výzkumné agentury Factum Invenio)

- **Co lidé ví a co si myslí o hypotékách**

(Jan Sadil, generální ředitel Hypoteční banky)

- O jaké hypotéce budoucí klienti uvažují

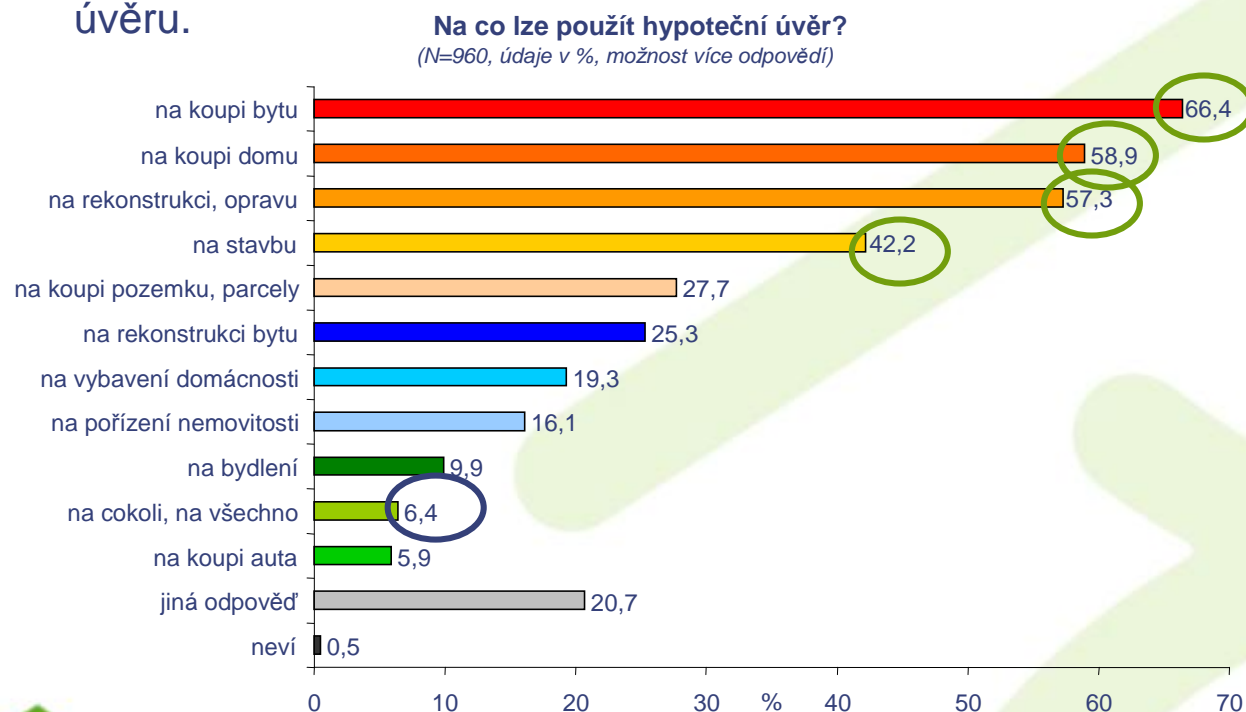
(Jan Sadil, generální ředitel Hypoteční banky)

- Hypoteční trh v ČR a EU

(Radomíra Papoušková, národní koordinátorka pro ČR při Evropské hypoteční federaci a ředitelka odboru řízení produktů Hypoteční banky)

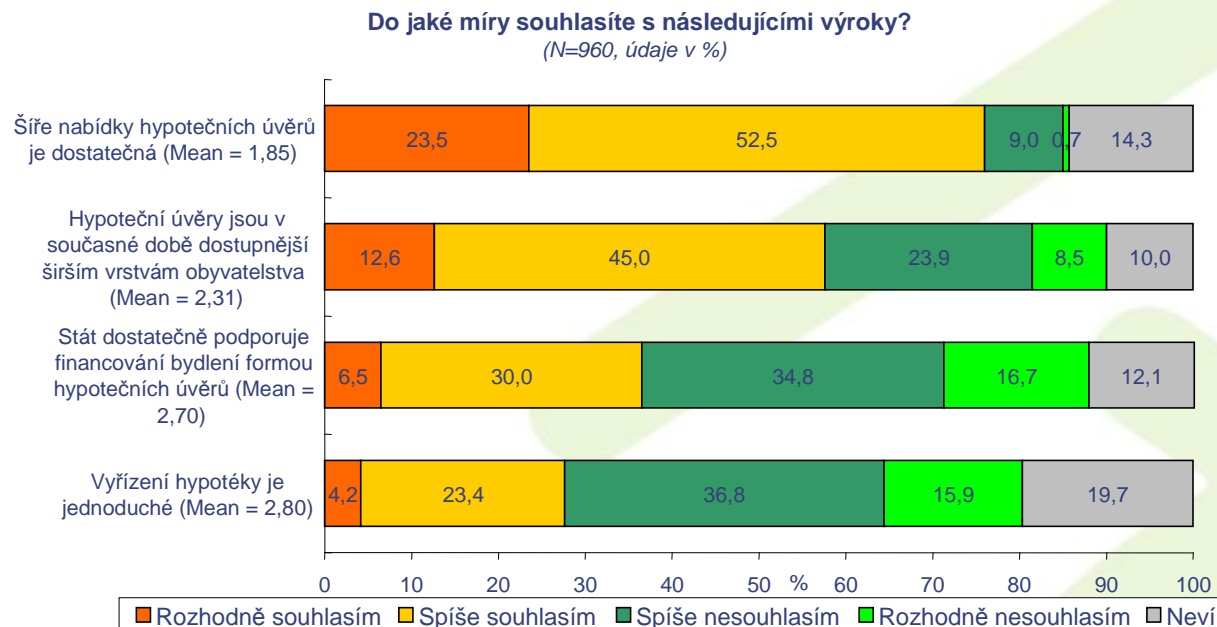
Znalost hypoték a jejich účelu

- ¼ občanů vysvětlila hypoteční úvěr jako **úvěr, půjčku na bydlení**. Celkem ve 2 % případů nedokázali pojem vysvětlit vůbec.
- Téměř všichni dokázali zmínit **alespoň jedno konkrétní použití** hypotečního úvěru.



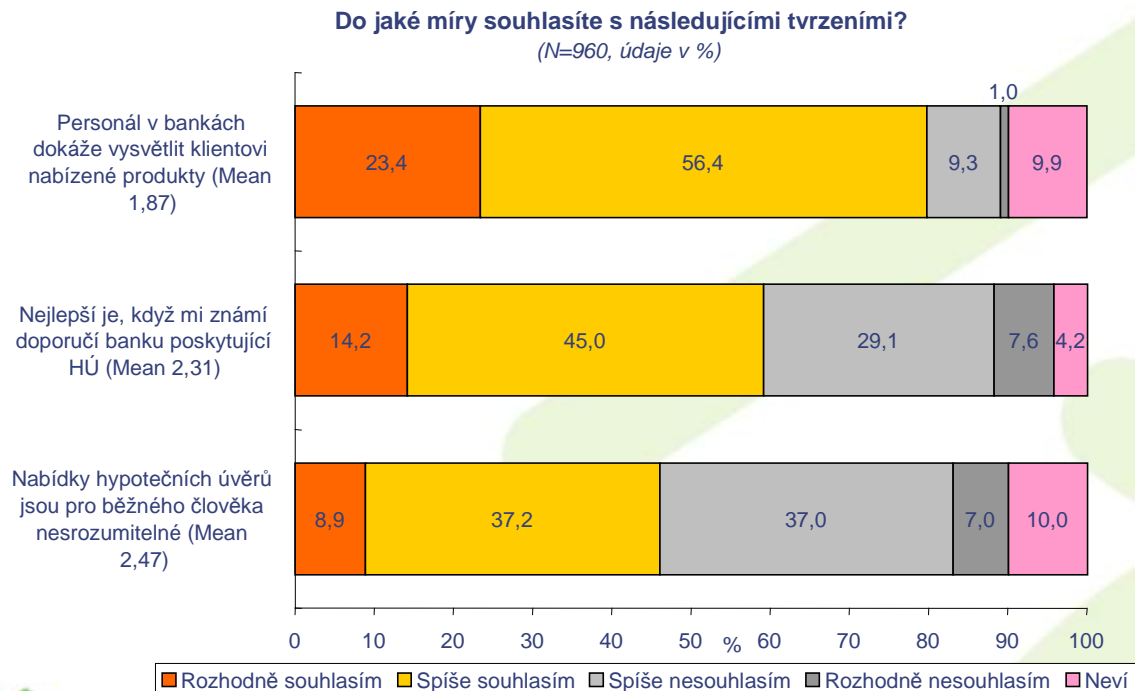
Hodnocení nabídky hypoték na trhu

- J Šíře nabídky hypoték je dostatečná (**souhlasí 76%**).
- L Stát dostatečně podporuje financování bydlení formou hypoték (**nesouhlasí 51,5 %**).
- L Hypotéky jsou v současné době dostupnější širším vrstvám obyv. (**souhlasí 57,6 %**).
- L Vyřízení hypotéky je jednoduché (**nesouhlasí 52,7 %**).



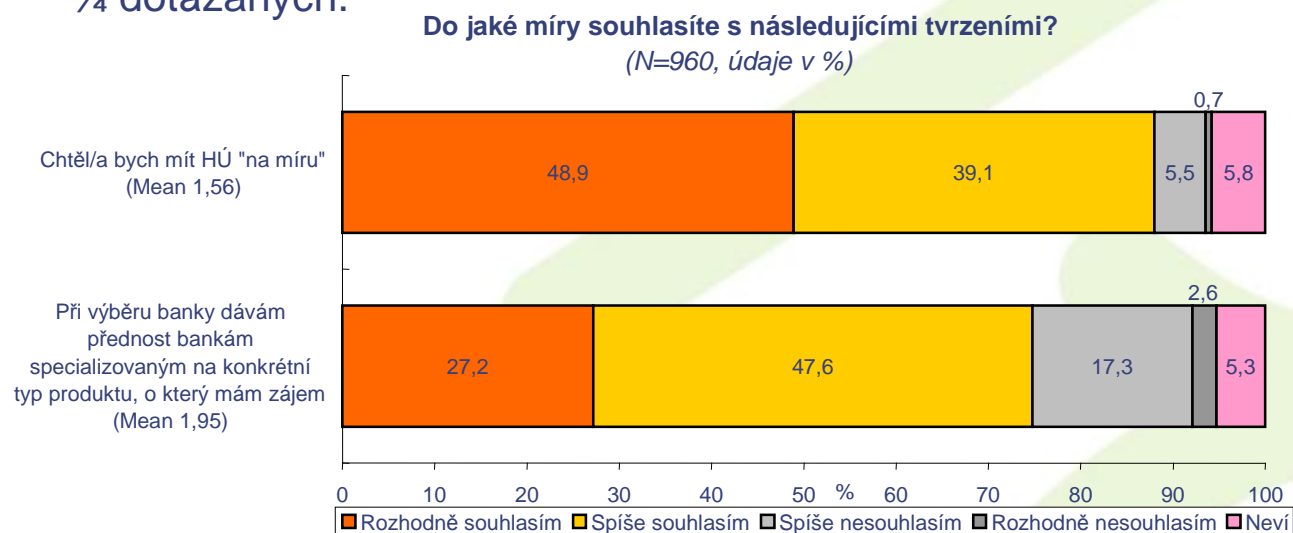
Hodnocení nabídky hypoték na trhu

- J Personál v bankách dokáže vysvětlit klientovi nabízené produkty (**souhlasí 79,8 %**).
- J Nejlepší je, když mi známí doporučí banku poskytující hypotéky (**souhlasí 59,2 %**).
- L Nabídky hypoték jsou pro běžného člověka nesrozumitelné (**souhlasí 46,1 %**).



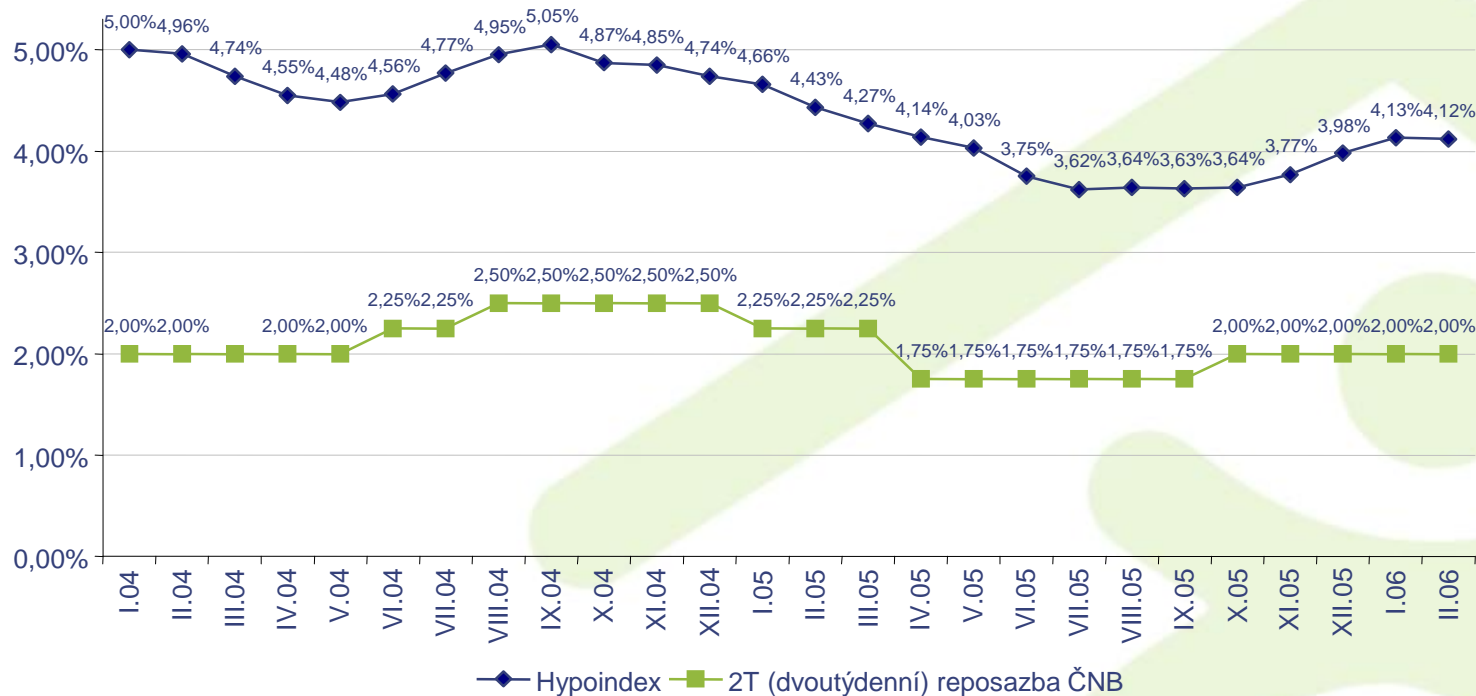
Co je pro klienty důležité, co oceňují

- **Výši úrokových sazeb a poplatků** považují klienti při výběru banky za nejdůležitější.
- **Internetové kalkulačky** využila téměř polovina (47,7 %) zájemců o hypotéku, kteří vyhledávali informace o hypotéce na internetu.
- **Hypoteční úvěr na míru** chce mít 88 % budoucí klientely.
- **Banky specializované** na požadovaný produkt, kterým dávají přednost $\frac{3}{4}$ dotázaných.



Vývoj úrokových sazeb hypoték a jejich vazba na sazby ČNB

Srovnání vývoje průměrných úrokových sazeb hypoték (Hypindexu) a 2T repozasby ČNB



Poznámka: Repozasba je úroková sazba stanovená na půjčky ČNB komerčním bankám. Její růst snižuje zájem komerčních bank o úvěry poskytované centrální bankou

Zdroj: Fincentrum.cz

Souhrn

- Lidé hypotéku chápou nejčastěji jako **úvěr, půjčku na bydlení**.
- Nejčastěji říkají, že ho lze využít **na koupi domu nebo bytu, opravy, rekonstrukce a na stavbu**, ale ve skutečnosti lze hypoteční úvěr použít na cokoliv (americké hypotéky).
- Občané uvažující o hypotéce, se domnívají:
 - Ø **nabídka** hypoték je **dostatečná**,
 - Ø hypotéky jsou **dostupnější**,
 - Ø pracovníci bank **dokáží vysvětlit** nabízené produkty,
 - Ø **stát nedostatečně podporuje** financování hypotékami,
 - Ø **vyřízení** hypotéky **není jednoduché**,
 - Ø nejlepší je **dát na doporučení**,
 - Ø **nabídky** bank jsou **nesrozumitelné**.
- Pro budoucí klienty je při výběru banky pro sjednání hypotéky **nejdůležitější výše úrokové sazby a poplatků**.
- Lidé často využívají internetových **kalkulaček**, chtějí hypotéku **na míru** a dávají přednost **specializované bance**.

O čem dnes budeme hovořit

- Bytová situace v ČR a EU

(Jan Herzmann, generální ředitel výzkumné agentury Factum Invenio)

- Co lidé ví a co si myslí o hypotékách

(Jan Sadil, generální ředitel Hypoteční banky)

- **O jaké hypotéce budoucí klienti uvažují**

(Jan Sadil, generální ředitel Hypoteční banky)

- Hypoteční trh v ČR a EU

(Radomíra Papoušková, národní koordinátorka pro ČR při Evropské hypoteční federaci a ředitelka odboru řízení produktů Hypoteční banky)

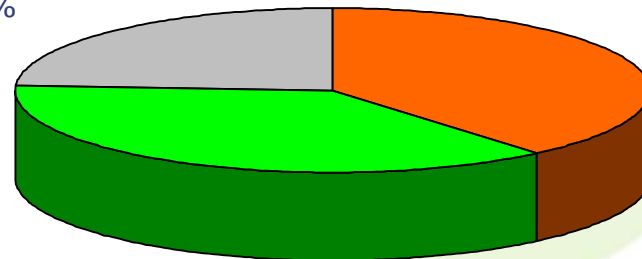
Časový horizont sjednání hypotéky

- 2/5 lidí, kteří uvažují o hypotéce, si jí chtějí sjednat **do 2 let**.

Máte zájem si v budoucnosti sjednat hypoteční úvěr?

(N=960, údaje v %)

Ano, v budoucnosti
24,1%

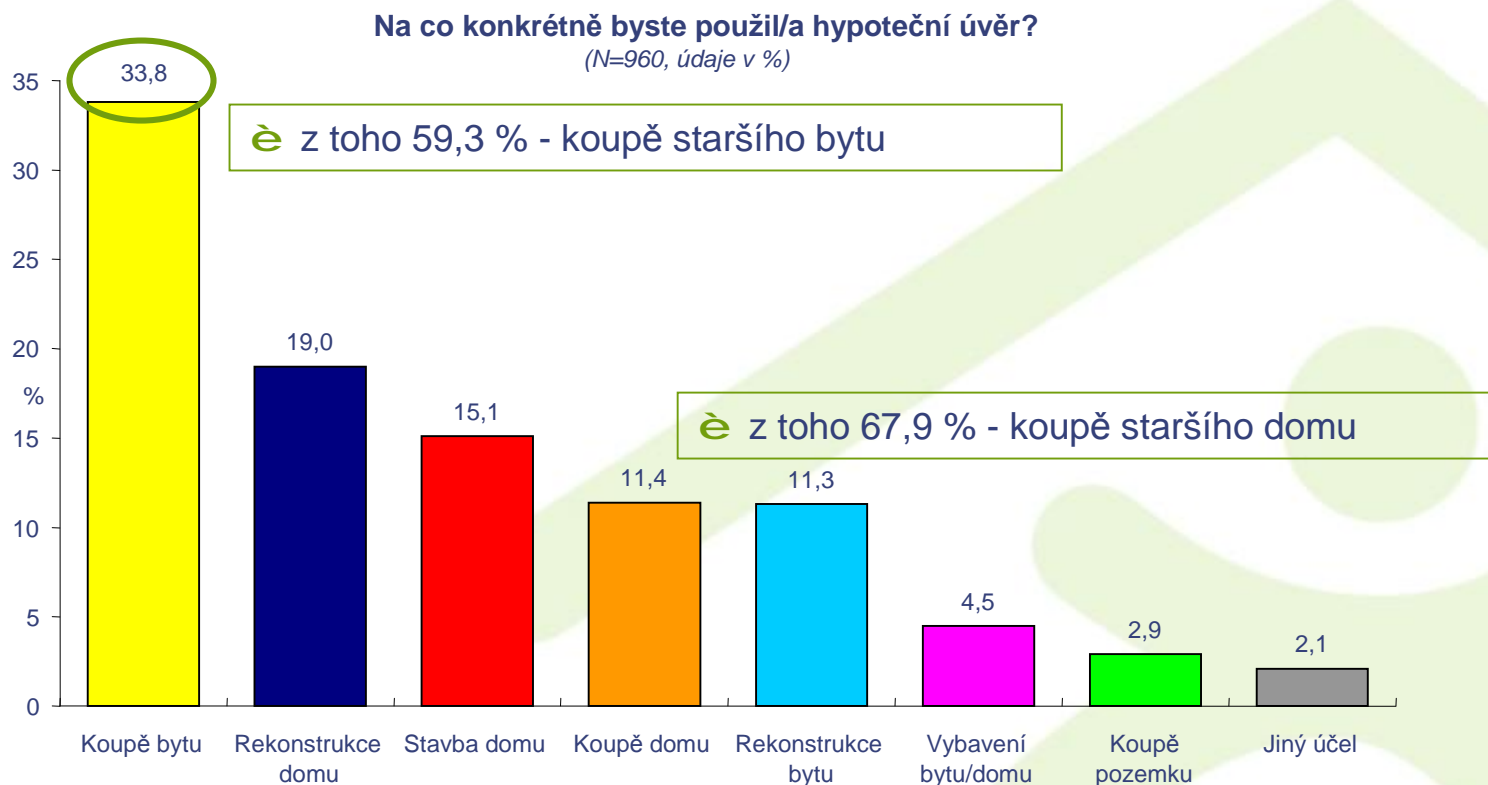


Ano, v časovém
horizontu do 2 let
38,9%

Ano, v časovém
horizontu do 5 let
37,1%

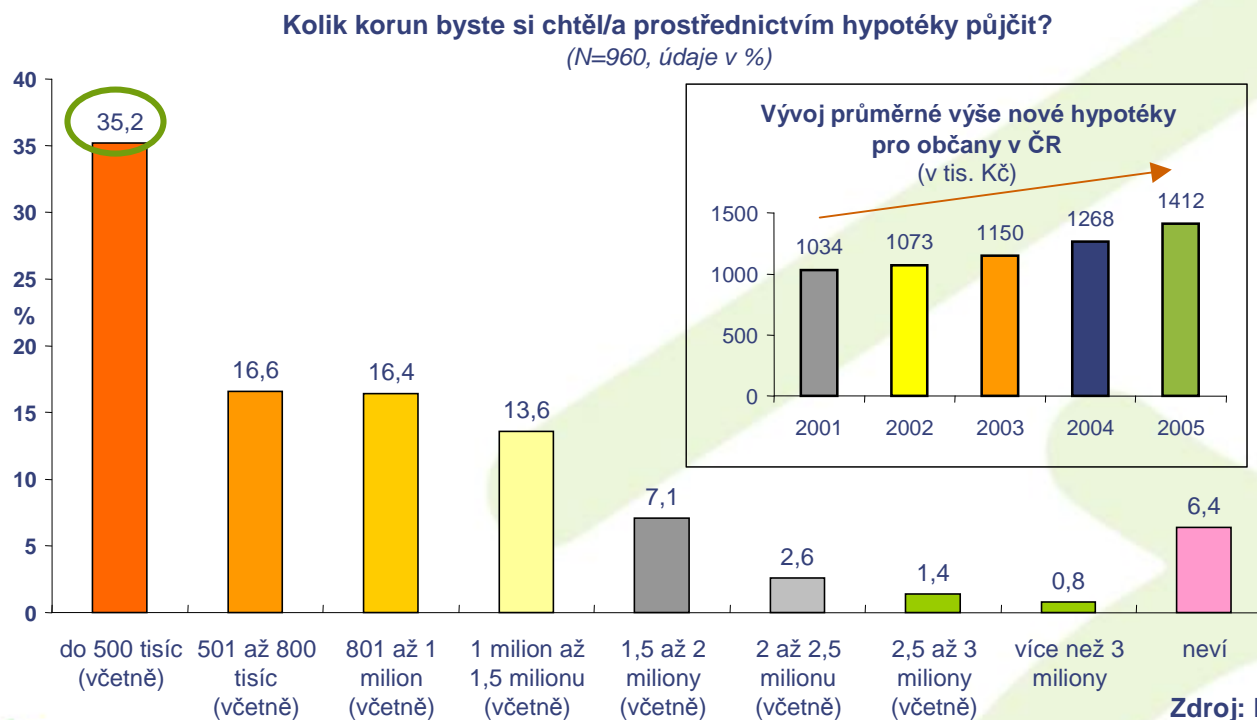
Plánovaný účel hypotéky

- Třetina občanů, kteří uvažují o hypotéce, ji chtějí použít **na koupi bytu**.



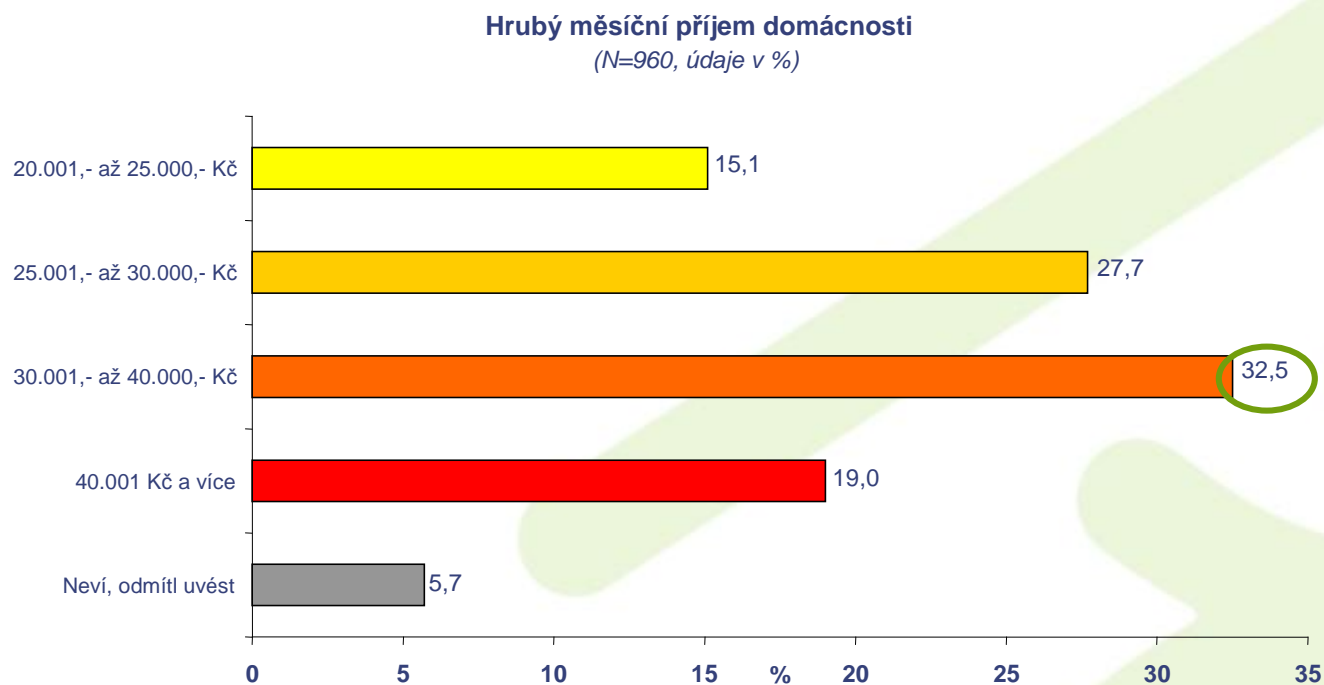
Výše plánované hypotéky

- Více než 1/3 potenciální klientely uvažuje o **hypotéce do 500 tisíc korun**.
- Zájemci o hypotéku nejčastěji (18,5 %) předpokládají výši měsíční **splátky mezi 4000 až 5000 korunami**.



Příjmy potenciálních klientů hypotéky

- Hrubé měsíční příjmy domácností uvažujících o hypotéce se nejčastěji pohybují **mezi 30 až 40 tisíci korun.**



Souhrn

- **2/5 lidí**, kteří uvažují o hypotéce, si jí chtělo sjednat **do 2 let**.
- Hypotéku chtějí budoucí klienti **nejčastěji využít na koupi bytu**, především staršího.
- Nejvíce zájemců uvažuje o hypotéce **do 500 tis. korun** a nejčastěji předpokládají **splátku mezi 4000 a 5000 korunami**.
- Hypotéku si chtějí sjednat domácnosti s hrubým **měsíčním příjmem 30 až 40 tis. korun**.

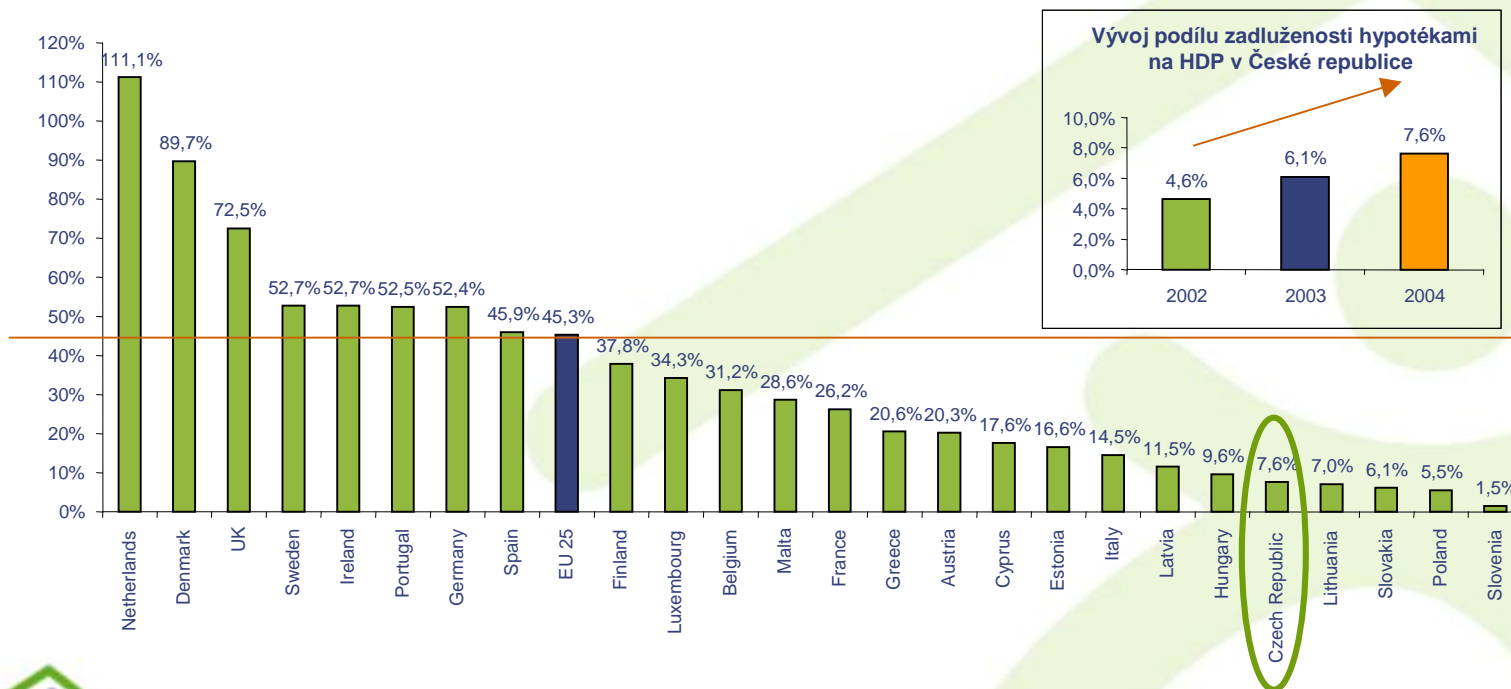
O čem dnes budeme hovořit

- **Bytová situace v ČR a EU**
(Jan Herzmann, generální ředitel výzkumné agentury Factum Invenio)
- **Co lidé ví a co si myslí o hypotékách**
(Jan Sadil, generální ředitel Hypoteční banky)
- **O jaké hypotéce budoucí klienti uvažují**
(Jan Sadil, generální ředitel Hypoteční banky)
- **Hypoteční trh v ČR a EU**
(Radomíra Papoušková, národní koordinátorka pro ČR při Evropské hypoteční federaci a ředitelka odboru řízení produktů Hypoteční banky)

Podíl zadluženosti hypotékami na HDP v EU

- Vysoký podíl zadluženosti ve „starších státech“ EU, **nízký ve střed. a východ. Evropě.**
- Česká republika má velmi **nízké zadlužení hypotékami** a tudíž vysoký potenciál.
- Za tři roky se v ČR zvýšil podíl zadluženosti hypotékami na HDP **o 3 procentní body.**

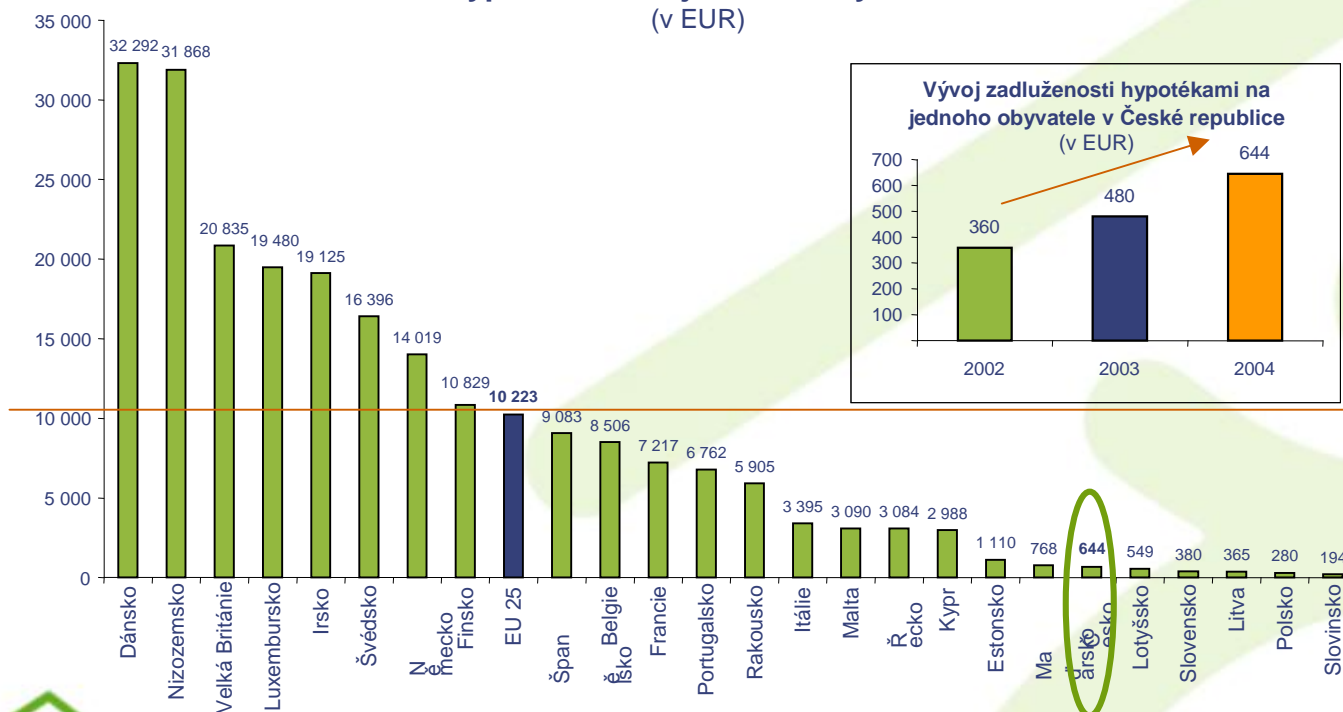
Podíl zadluženosti hypotékami na HDP v roce 2004



Zadluženost hypotékami na obyvatele v EU

- Hypoteční dluh na obyvatele České republiky činí **644 EUR**.
- Ve srovnání se státy původní EU 15 je zadlužení na hlavu velmi malé, **není tedy důvod obávat se neúměrného zadlužení obyvatelstva hypotékami**.

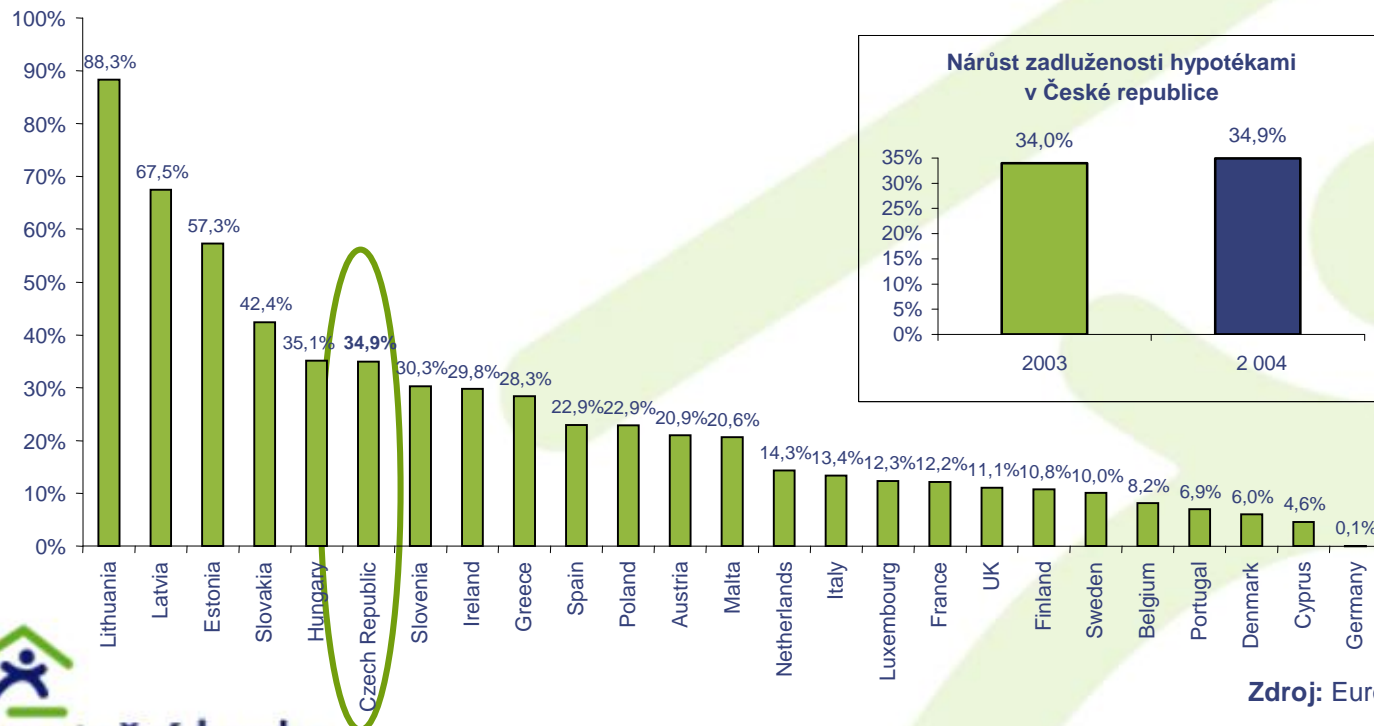
Zadluženost hypotékami na jednoho obyvatele v roce 2004
(v EUR)



Růst hypotečního trhu v EU

- **Vysoké meziroční nárůsty** zadluženosti hypotékami ve státech střední a východní Evropy a naopak nízké ve „starších státech“ EU.
- Česká republika dosahuje **značných meziročních nárůstů** na úrovni Maďarska.

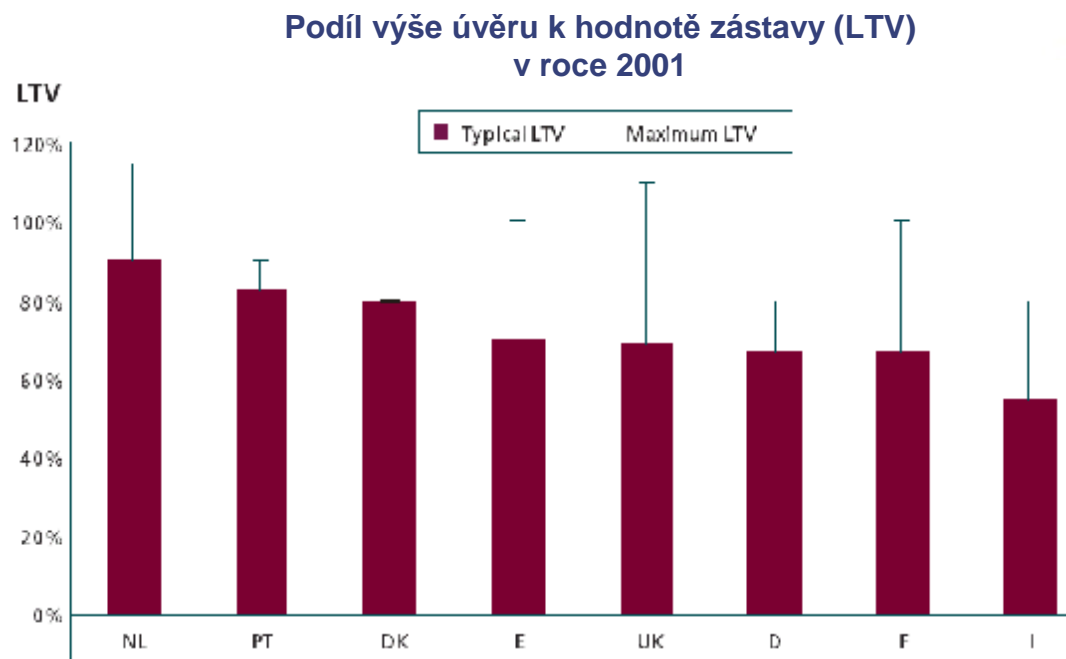
Nárůst zadluženosti hypotékami v roce 2004



Zdroj: European Mortgage Federation

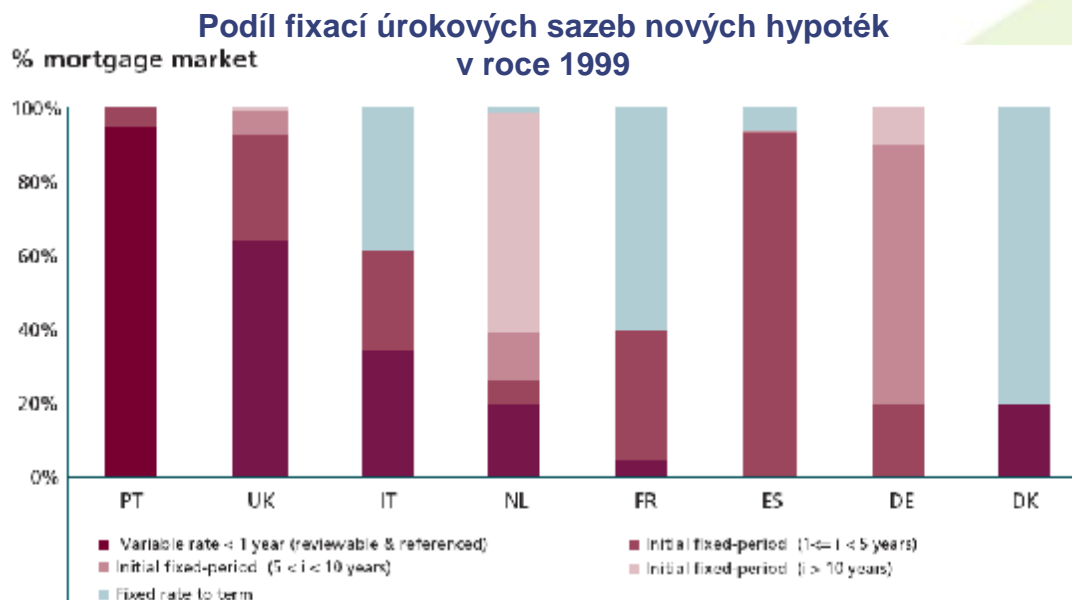
Výše úvěru k hodnotě zástavy v EU

- V ČR si lze půjčit vzhledem k hodnotě zástavy **větší objem peněz** než v některých jiných státech EU.
- Maximální výše k hodnotě zástavy je **v ČR 100 %, průměrná je kolem 50 %**.*



Využívání fixací úrokových sazeb v EU

- V České republice je **nejvyužívanější 5letá fixace** (kolem 40 až 50 %), následuje 3letá a 1letá, jiné typy fixací (ačkoliv existují) si klienti prakticky nevolí.
- V „západní Evropě“ jsou oproti ČR **obvyklé tzv. variabilní sazby** (tj. fixace kratší než jeden rok, v ČR se nenabízejí), nebo naopak velmi dlouhé **fixace na celou dobu** trvání úvěru.



Souhrn

- **ČR má velmi nízké zadlužení** hypotékami na HDP, a tudíž velký potenciál.
- Zadlužení hypotékami na hlavu je v ČR velmi nízké, **není důvod se obávat předlužení.**
- ČR dosahuje **značných meziročních nárůstů** zadluženosti hypotékami, ale dynamika těchto nárůstů se již zmenšuje
- V ČR si lze půjčit vůči hodnotě zástavy **větší objem peněz** než v některých jiných státech EU.
- Češi využívají téměř výhradně **fixace sazeb na dobu 1-5 let**, variabilní sazby a fixaci sazby po celou dobu trvání úvěru skoro nevyžívají.

Děkujeme vám za pozornost,
prosíme o vaše **dotazy**
a přejeme vám **dobrou chut'**!



www.hypotecnibanka.cz
www.factum.cz

Kontaktujte nás

- **David Sahula**, manažer PR, Hypoteční banka
t 242 419 419, m 731 134 198, sahula.david@hypotecnibanka.cz
- **Jan Sadil**, generální ředitel, Hypoteční banka
t 242 419 100, sadil.jan@hypotecnibanka.cz
- **Radomíra Papoušková**, národní koordinátorka pro ČR (EMF)
a ředitelka odb. řízení produktů (Hypoteční banka)
t 242 419 150, papouskova.radomira@hypotecnibanka.cz
- **Jan Herzmann**, generální ředitel, Factum Invenio
t 224 805 651, herzmann@factum.cz
- **Jana Zíková**, Key Account Manager, Factum Invenio
t 224 805 669, zikova@factum.cz