

Zkratejte si cestu ~~domů~~ k informacím.

 Hypoteční banka

Situace na hypotečním trhu

Praha, 27.4.2010



Témata dnešního setkání:

- Hypoteční trh
- Úrokové sazby včera a dnes



Zkratečte si cestu ~~domů~~
k informacím.

 Hypoteční banka

Jan Sadil

předseda představenstva a generální ředitel
Hypoteční banky

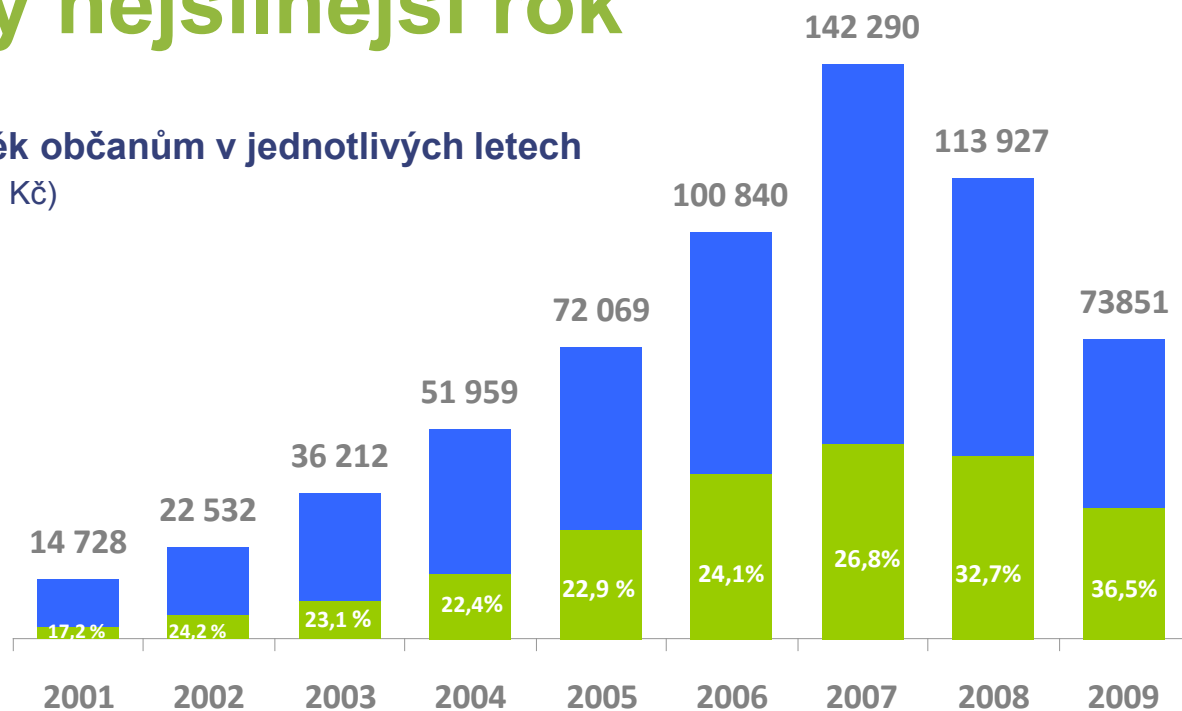
Zkratek si cestu ~~domů~~
k informacím.

 Hypoteční banka

Hypoteční trh v roce 2009 ve zkratce

Čtvrtý nejsilnější rok

Objem nově poskytnutých hypoték občanům v jednotlivých letech
(mil. Kč)

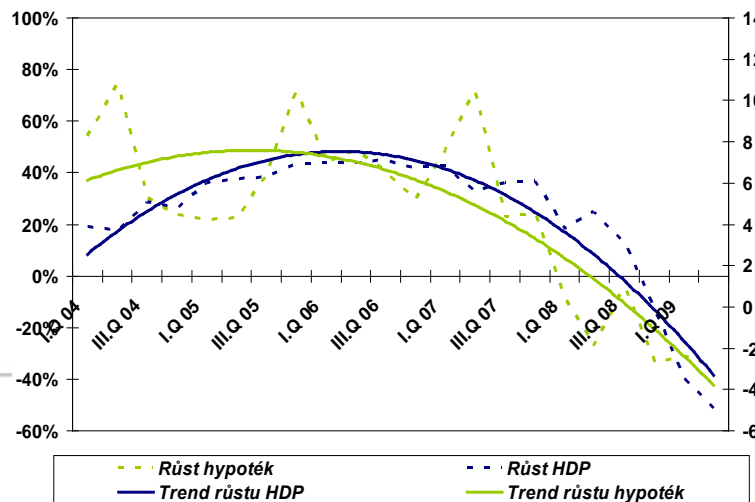


■ Trh (objem úvěrů)
■ Hypoteční banka (objem úvěrů a tržní podíl)

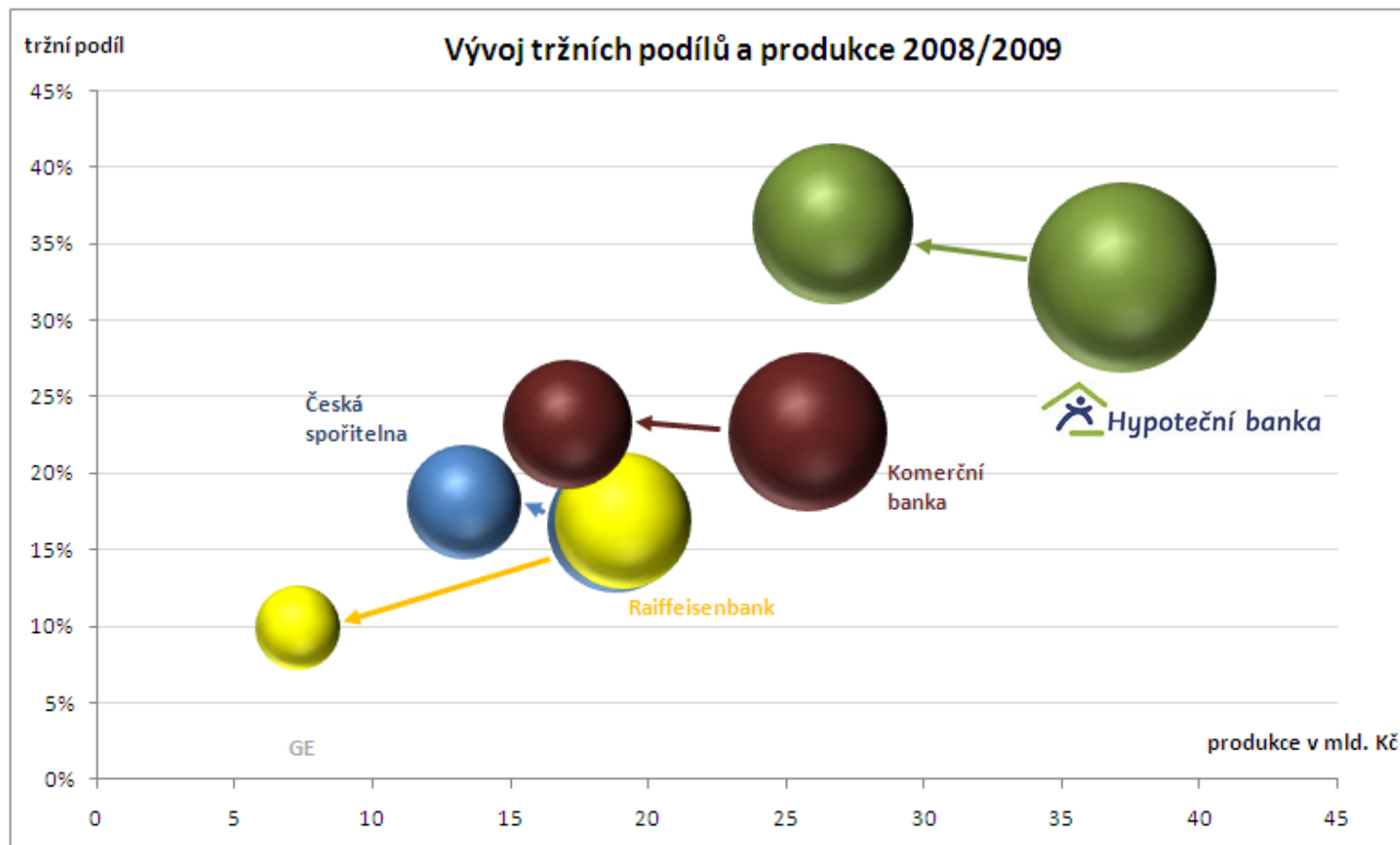
Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

Připomeňme si:

Trend vývoje hypoték kopíruje trend vývoje HDP



Vývoj tržních podílů a produkce bank: Srovnání 2008 - > 2009



Hypoteční úvěry roku 2009

- Klesaly ceny nemovitostí
- Rostl podíl použití vlastních zdrojů na financování bydlení
- Lidé si nejčastěji hypoteční úvěry brali na koupi nemovitosti (60 %), na výstavbu pak ve 20 %
 - U Hypoteční banky je poměr koupě 61 % k výstavbě 23 %
- Nejoblíbenější fixace:
 - 5 let (cca 50 %)
 - 3 roky (cca 30 %)
 - Pouze doplňkové jsou fixace na jeden rok a ostatní fixace
- Průměrná výše hypotečního úvěru: 1 669 000 Kč
 - U Hypoteční banky: 1 707 975 Kč

Zdroj informací: MMR, Hypoindex a HB



Zkrate si cestu ~~domů~~
k informacím.

 Hypoteční banka

Témata roku 2009

Úvěry ze stavebního spoření válčují hypotéky

Banky

Stavebním spořitelnám se daří, letos už půjčily přes 14 miliard

vá | Praha

„i nákupu nemovitostí
otřek k úvěrům ze sta-
í. A to z několika důvo-
ky zpřísnily podmínky
rů, jednak jsou méně
elou potřebnou částku.

„Naopak stavební spořitelny kombinací
překlenovacího a standardního úvěru
na stoprocentní hodnotu půjčit umějí.
„Obecně se dá říci, že máme požadav-
ky na klienty trochu měkčí než banky,“
 uvedla mluvčí Modré pyramidy Hana
Vaněčková. „Půjčíme tolik, na co stačí
příjem klienta a hodnota zajištění.“

Roste proto rovněž objem hypo-
těk, které jsou refinancovány právě
stavebním spořením. Spořitelny po-
dííl refinancovaných hypoték na cel-
kových půjčkách odhadují na deset
procent. Celkem spořitelny půjčily
od ledna do července téměř čtyřicet
miliard korun.

Zákazníky podle Vaněčkové láka-
jí také nízké úroky a možnost trvalé
fixace výše splátky. Většina půjček ze
stavebního spoření má úrok pod pět
procent ročně, hypotéky jsou podle
Hypoindexu aktuálně úročeny v průmě-
ru 5,66 procenta.

Pokračování » **BYZNYS** str. 8

Naše peníze.cz
ekonomické zpravodajství
tiscali.cz

Úvod Naše Peníze Půjčky Pojištění Spoření Ekonomika

www.nasepenize.cz | Dnes je Pátek 23.4.2010 a svátek má Vojtěch | [Recepty](#) | [Práce](#) | [Úřad práce](#) | [Invest](#)
Cesta: [Úvod](#) > [Půjčky](#) > [Úvěr ze stavebního spoření lidé splácí lépe než hypotéku](#)

Úvěr ze stavebního spoření lidé splácí lépe než hypotéku



hypoindex.cz

[přihlásit](#) | [registrovat](#)

HYPOTÉKY	STAVEBNÍ SPOŘENÍ	STÁTNÍ PODPORA	POJIŠTĚNÍ	RE
----------	------------------	----------------	-----------	----

porovnávací nástroje a kalkulačky

data báze hypoindexu

Děkujeme našim

Stavební spořitelny vstoupily do nového roku zobra



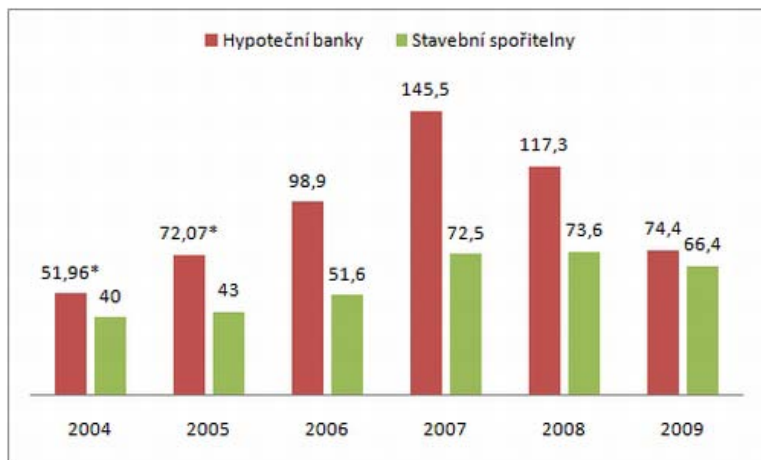
Luboš Svačina | 16.2.2010 00:00 | [Stavební spoření](#)
Aktualizováno 16.2.2010 10:48

Poptávka po úvěrech ze stavebního spoření v lednu narostla meziročně o necelých deset procent. Zjevně jednou z příčin je nízká srovnávací základna z loňského roku. Ale i tak



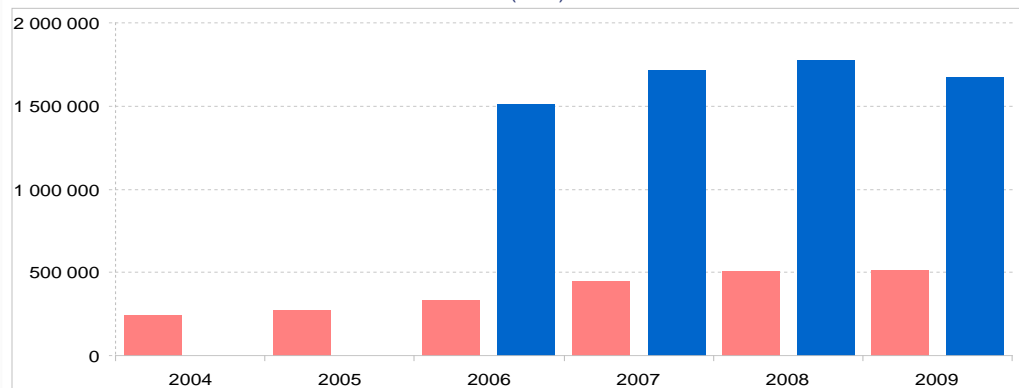
Srovnání hypotečních úvěrů s produkcí stavebních spořitelen

Objem poskytnutých HU a úvěrů ze staveb. spoření (mld Kč)



Zdroj: Hypoindex, AČSS, *Ministerstvo pro místní rozvoj

Srovnání průměrné výše hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření (v Kč)



Zdroj: AČSS, Hypoindex

■ Průměrná výše úvěru ze stavebního spoření
■ Průměrná výše hypotečního úvěru

- Princip hypotéky vs. stavební spoření
 - Spoření, překlenovací úvěr vs. zástava nemovitosti
- Úvěry ze stavebního spoření nejsou přímou konkurencí hypotečních úvěrů
 - Průměrná výše úvěru v roce 2009:
 - Stavební spoření: 510 744 Kč
 - Hypotéky: 1 675 352 Kč
 - Základní údaje o stavebním spoření:
 - 80 % úvěrů použito ke splacení překlenovacích úvěrů
 - 12,5 % jde na rekonstrukce a modernizace
 - Účely úvěrů ze stavebního spoření:
 - 40 % úvěrů určeno na modernizace a rekonstrukce
 - 31 % na koupi bytu nebo rodinného domu
 - 13 % na výstavbu nových domů či bytů



Kvalita portfolia

- Takto to opravdu není - existují mechanismy a procesy, které mohou klienti využít!

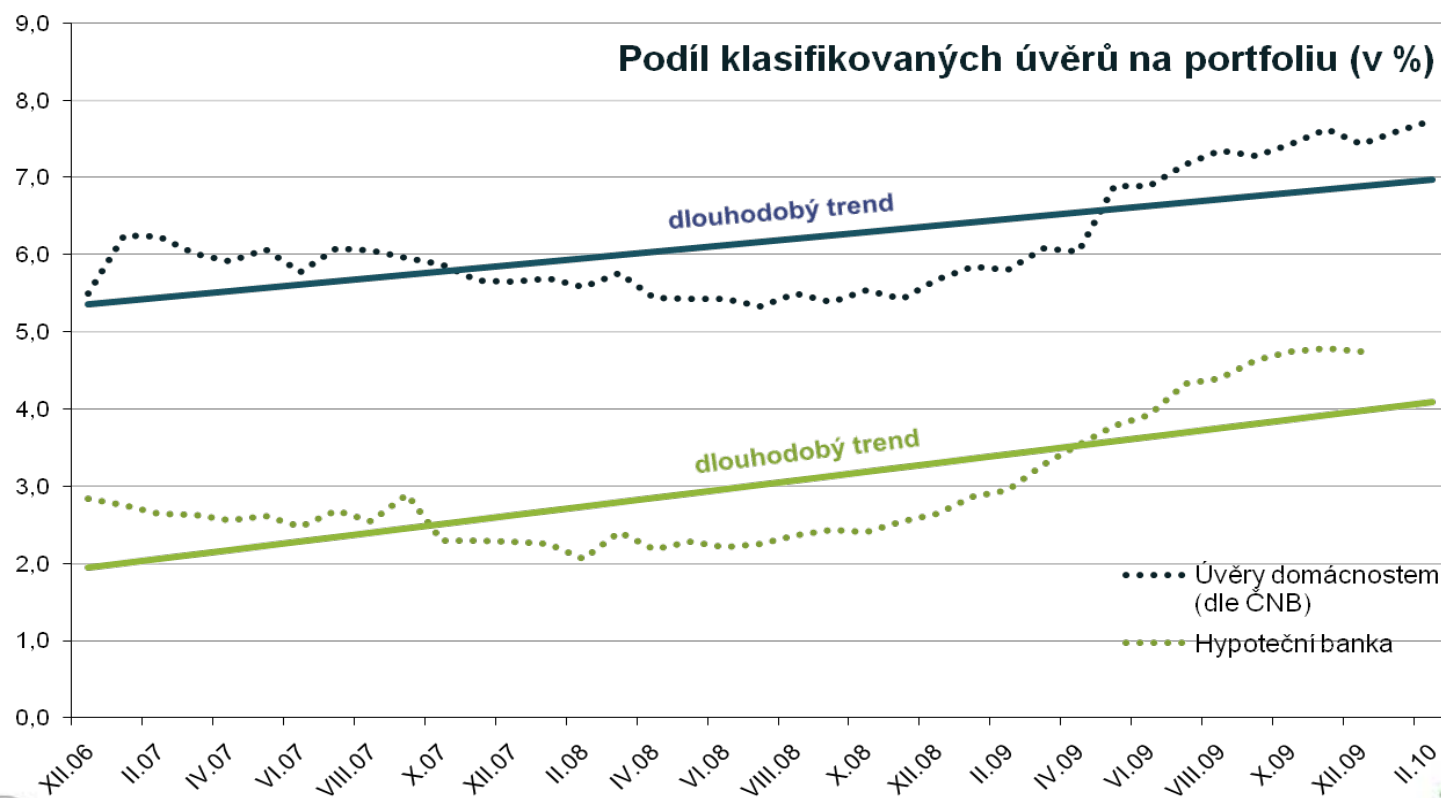


**Již tři měsíce nesplácíte hypotéku!
Bohužel Vám musíme rozpustit Vaše iglů...**



Kvalita portfolia

- Projevil se vliv makroekonomických ukazatelů a předchozích let
- Hypoteční banka: stejný trend jako trh, ale pod jeho úrovní



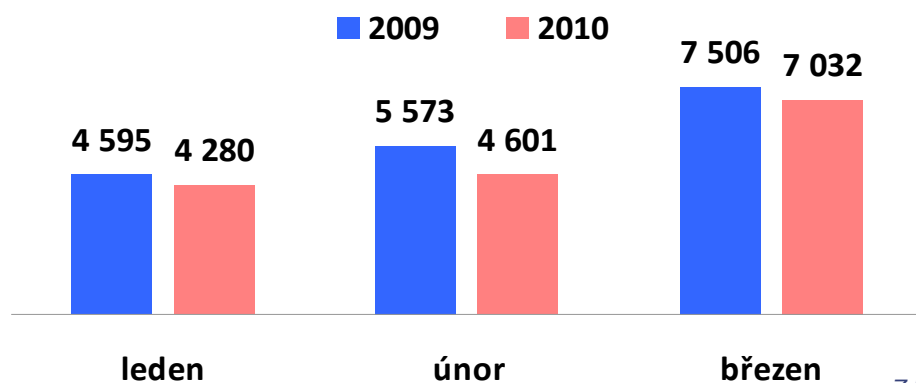
Zkrate si cestu ~~domů~~
k informacím.

 Hypoteční banka

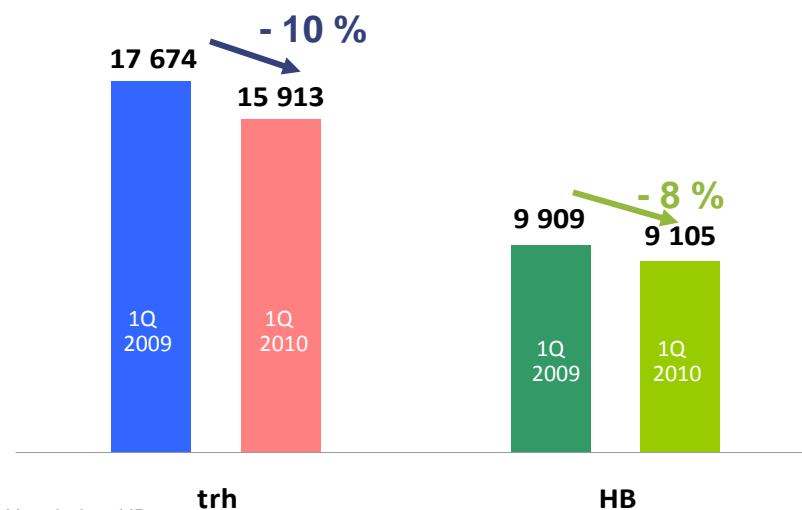
Rok 2010

Trh v prvním čtvrtletí 2010

Meziroční porovnání produkce na hypotečním trhu:
Objem sjednaných úvěrů leden – březen (v mil. Kč)



Meziroční srovnání 1. čtvrtletí 2009 a 2010:
Objem sjednaných úvěrů (v mil. Kč)



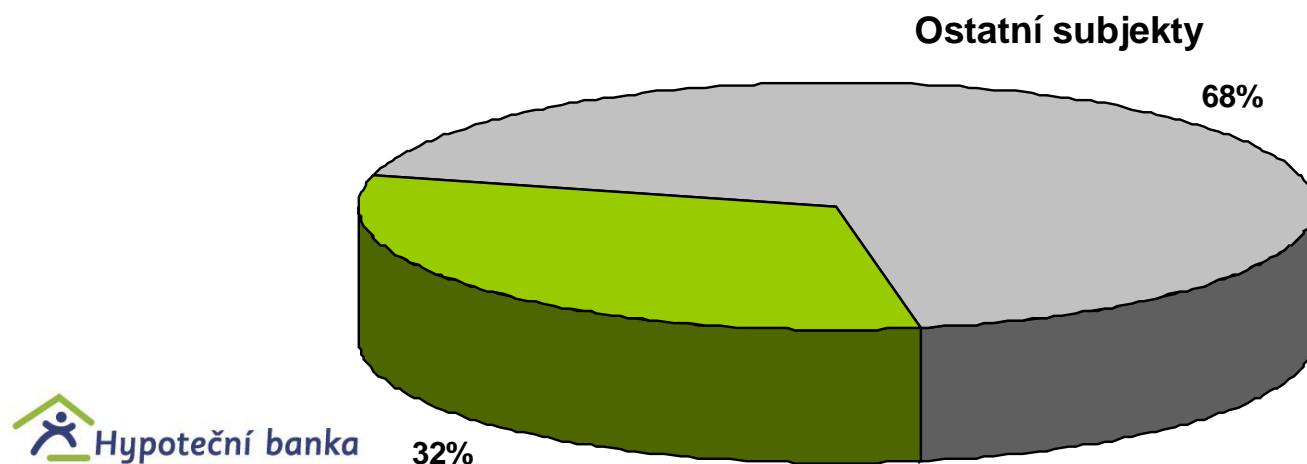
Zdroj: Hypoindex, HB

- I v 1Q 2010 byl pokles trhu strmější než pokles Hypoteční banky



1Q 2010: Tržní podíl Hypoteční banky

- Držíme si třetinový podíl na trhu



Zdroj: Hypoindex k 31.3.2010



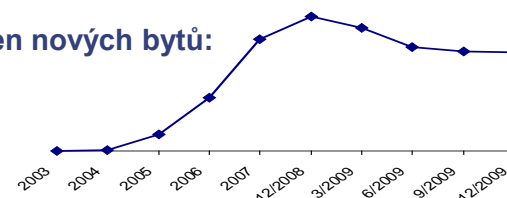
Jaká jsou očekávání trhu

- Ceny nemovitostí se ustálily
- Nezávislá studie Deloitte a Hyposervis: Vývoj rezidenčního trhu v roce 2009:

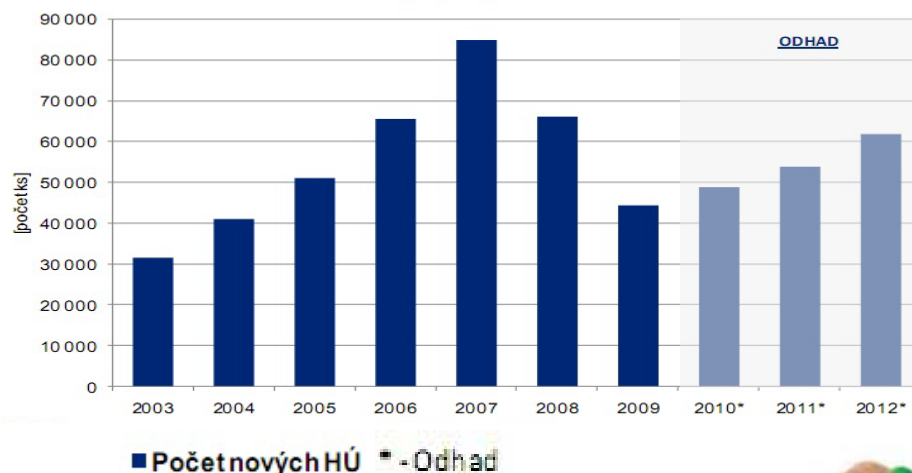
– Oproti roku 2009:

- Klesl počet lidí obávajících se ztráty zaměstnání (z 37 % na 30 % v roce 2010)
- Lidé cítí, že se pokles cen nemovitostí zastavil
 - 39 % respondentů se domnívá, že ceny nových bytů zůstanou na současných hodnotách (22 % 2009)
 - Změna na úkor podílu respondentů očekávajících zlevnění bytů (59 % - 2009 vs. 31 % - 2010)
- Přes 60% respondentů uvedlo, že současná doba je vhodnou příležitostí pro nákup nového bytu
- Předpokládaný objem nových HU za rok 2010: 83 % roku 2008

Indexovaný vývoj cen nových bytů:



Predikce vývoje hypotečního trhu



Zdroj: Deloitte a Hyposervis: Vývoj rezidenčního trhu v roce 2009

Zkrate si cestu ~~domů~~
k informacím.

 Hypoteční banka

Martin Vašek

člen představenstva a náměstek generálního
ředitele pro věci finanční

Zkrate si cestu ~~domů~~
k informacím.

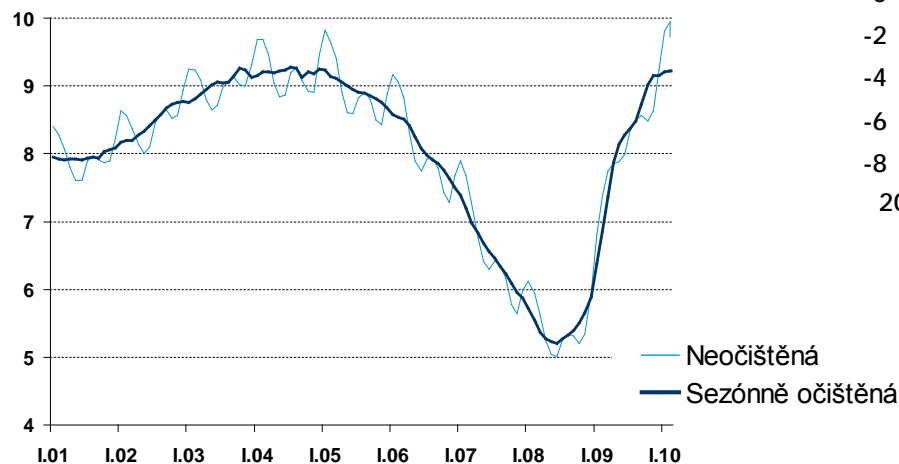
 Hypoteční banka

**Markoeconomický kontext vývoje
úrokových sazeb**

Pozvolné ožívování ekonomiky

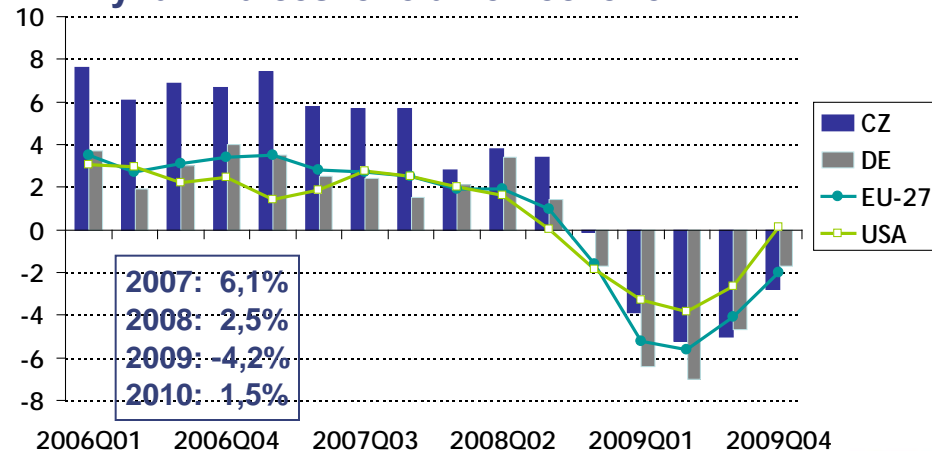
- HDP se pozvolna obrací k pozitivnímu trendu
- Trh práce se začíná stabilizovat

Míra nezaměstnanosti (v %)



Zdroj: ČSÚ, ČSOB

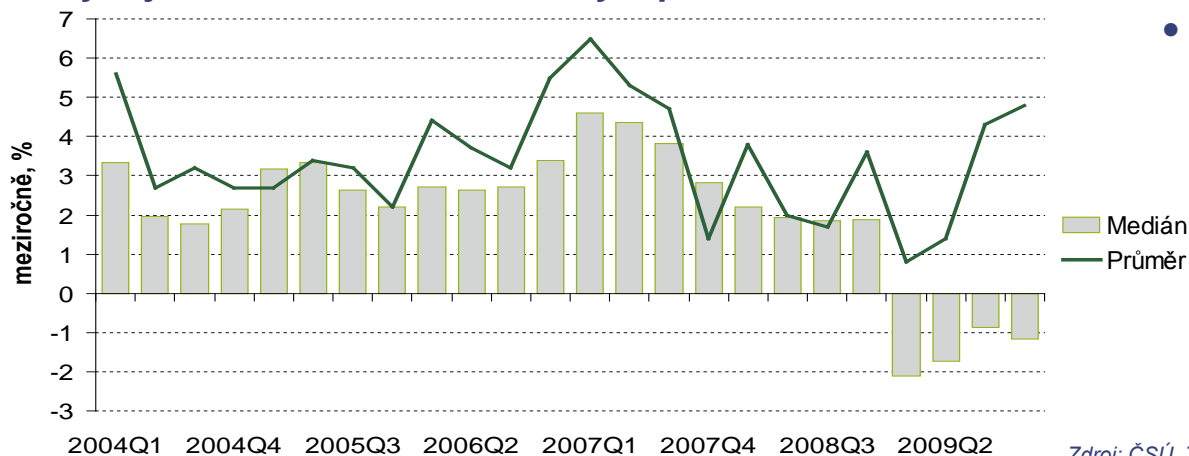
Dynamika českého a německého HDP



Zdroj: Eurostat, ČSOB

Průměrná mzda a chuť lidí se zadlužovat

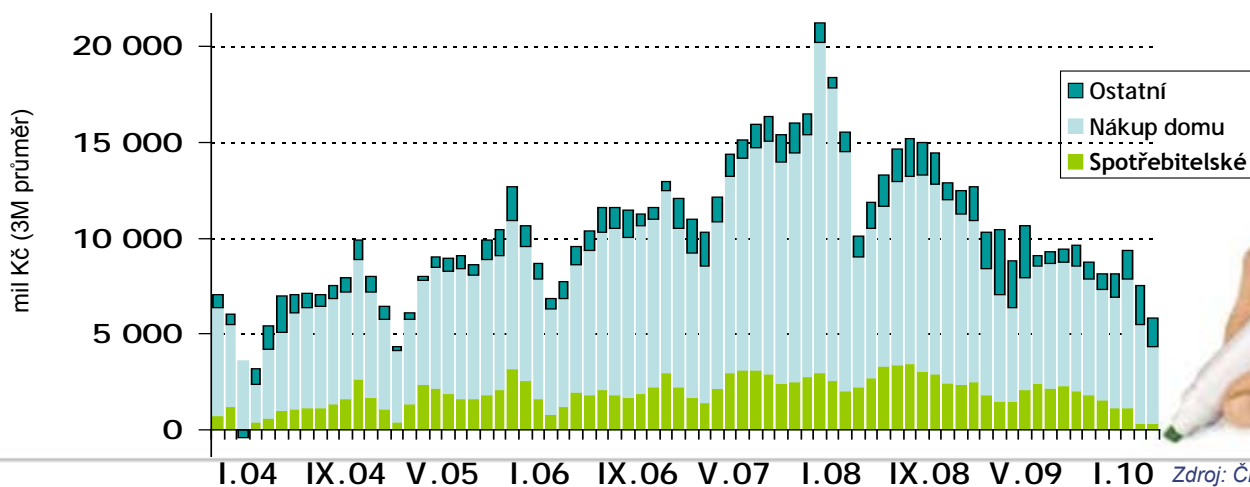
Vývoj reálné a mediánové mzdy v podnikatelském sektoru



- Průměrná mzda roste, ale situace domácností se nezlepšuje

Zdroj: ČSÚ, Trexima

Průměrné zadlužení domácností



Zdroj: ČNB

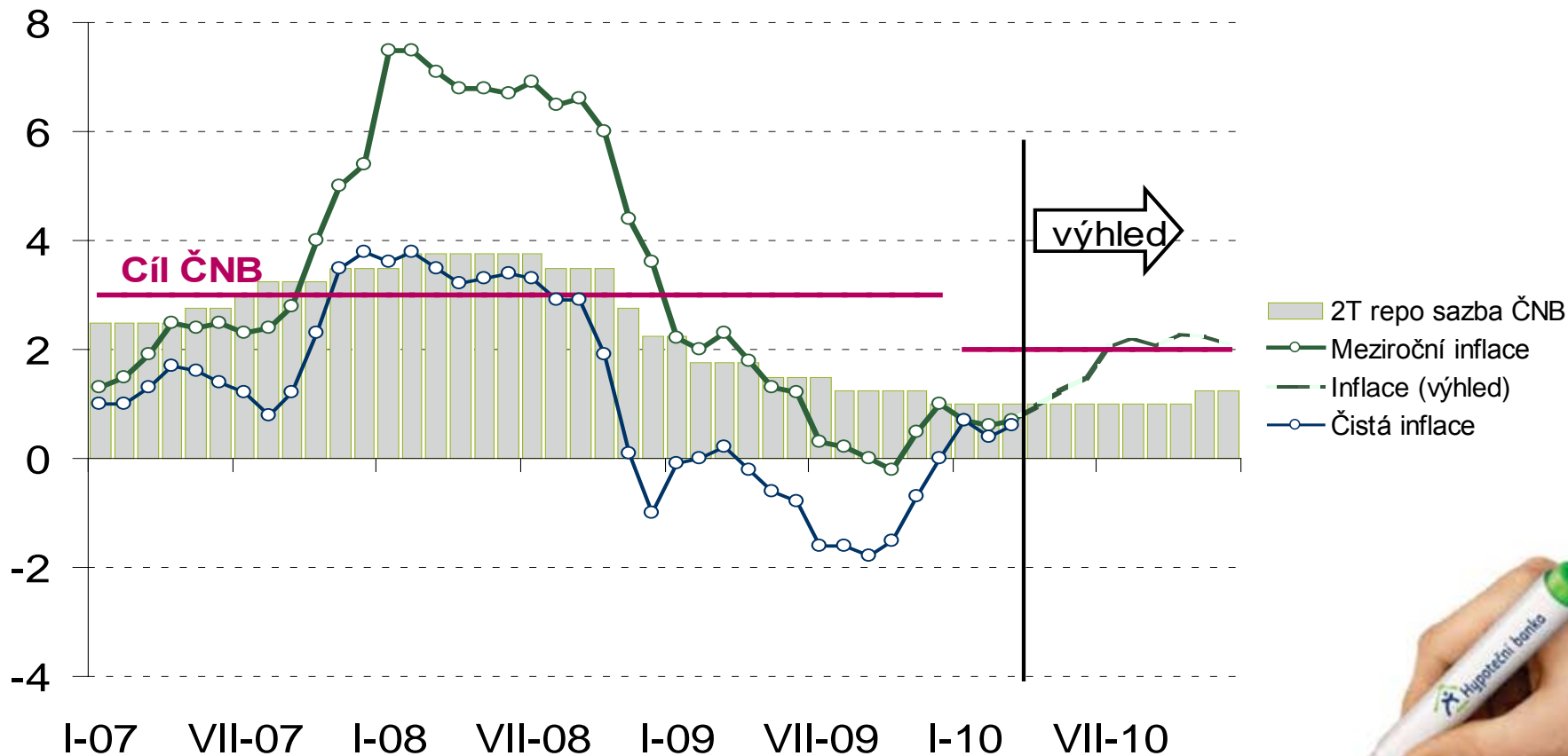
Zkrate si cestu ~~domů~~
k informacím.

 Hypoteční banka

Vývoj úrokových sazeb a výběr té správné

Vliv inflace na úrokové sazby

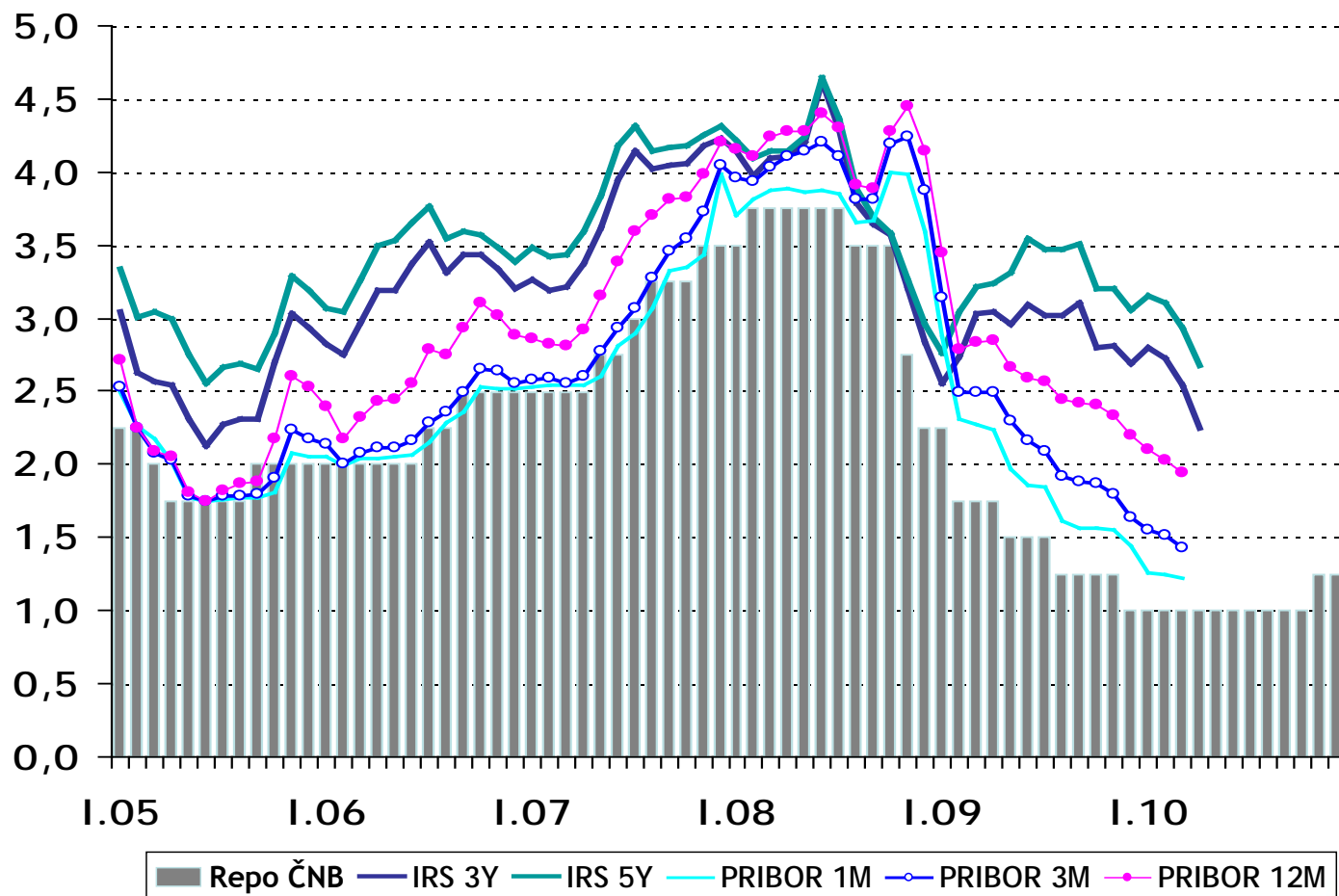
Meziroční inflace vs. úrokové sazby (v %)



Zdroj: ČSÚ, ČNB

Doba nízkých úrokových sazeb pomalu končí

- Delší sazby začnou reagovat s předstihem na budoucí utahování měnové politiky



Zdroj: ČNB

Porovnání sazeb státních dluhopisů a hypotečních úvěrů



Zdroj: ČNB, Hypoindex

Variabilní sazba

Strengths

- Krátkodobé výnosy v období očekávaného poklesu úrokových sazeb

Weaknesses

- Složitější plánování rodinného cash flow
- Složitější obsluha díky časté změně anuity

Opportunities

- Možnost rychlého splacení úvěru díky možnosti častých mimořádných splátek

Threats

- Potenciální „rate shocks“



Fixovaná sazba

Strengths

- Bezplatné mimořádné splátky na konci období fixace
- Díky vyššímu objemu prodeje rozložení nákladů a tím i příznivější marže banky pro klienta

Weaknesses

- Po dobu fixace se úroková sazba nemění

Opportunities

- Jistota výše splátky a možnost lepšího plánování rodinného rozpočtu – oblíbené sazby v ČR
- Variabilní délka fixace 1-30 let

Threats



Garantované vs. minimální sazby

- Pozor na rozdíl garantovaných a minimálních sazeb
 - Na českém trhu existuje rozdíl inzerovaných a reálných sazeb:

Fixační doba úvěru	Rozdíl v p.b.
1letá fixace	0,58
5letá fixace	0,28
Všechny fixace dohromady	0,38

Zdroj: Hypoindex, leden 2009

- Hypoteční banka:
 - garantované deklarované sazby
 - klient si snadno spočítá svoji reálnou sazbu: kalkulačky, transparentní slevy za stejných podmínek pro každého = **klient ví, co dostává**



Přístup Hypoteční banky

- Uvádíme garantované sazby

Úrokové sazby z úvěrů (v % p.a.)								
Fyzické osoby								
	1 rok	3 roky	5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
Hypoteční úvěr do 70%	5,39	5,09	5,19	5,19	5,69	5,99	5,99	5,99
Hypoteční úvěr do 85 %	5,49	5,19	5,29	5,29	5,69	5,99	5,99	5,99
Hypoteční úvěr na družstevní bydlení	5,39	5,09	5,19	---	---	---	---	---
Hypoteční úvěr do 100 %	6,69	6,39	6,49	6,69	6,69	6,99	6,99	6,99

- Na webových kalkulačkách uvádíme konečné sazby
 - nyní například i se započtením Jarní nabídky

Výběr slev

Chci slevu za:

- Účet u ČSOB ?
- 2 pojištění ?

Chci spočítat: Výši úvěru Dobu splatnosti Měsíční splátky

Úroková sazba Výše úvěru 67 %

Doba fixace	1 rok	3 roky	5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
Úrok. sazba	4.99 %	4.69 %	4.79 %	5.19 %	5.69 %	5.99 %	5.99 %	5.99 %

Doba splatnosti

25 let, 0 měs. Ok



Shrnutí

- Po tradičně slabších prvních dvou měsících roku naznačil březen 2010 opět růst zájmu o hypotéky
- Hypoteční banka má stále pozici jedničky na hypotečním trhu s třetinovým tržním podílem
- Variabilní i fixovaná sazba mají své výhody i nevýhody – každá se hodí pro někoho jiného
 - V České republice je hlavně zájem o fixované sazby



Vaše otázky?

A prostor pro diskusi..



Děkujeme za pozornost

Férová banka,
příjemné jednání,
nejlepší hypotéky!



www.hypotecnibanka.cz



Kontakt pro média: Irena Zatloukalová
tisková mluvčí
m +420 731 134 198
email: zatloukalova.irena@hypotecnibanka.cz