

4. Rizika dalšího vývoje

4.1. Poměry zadluženosti a vkladů

- **Struktura úvěrů domácnostem zatím nezakládá riziko**

Vývoj zadluženosti českých domácností má rysy indikující vyšší riziko i rysy riziko redukující.

Předně: ve struktuře úvěrů domácnostem stále výrazně převažují úvěry na bydlení tvořící 71 % z celkově poskytnutých úvěrů (podle údaje z konce roku 2007). To je velmi výrazný podíl, tlumící obavu z „projídání“ půjčovaných peněz, protože protilehlou stranou půjčky na bydlení je pořízené hmotné aktivum (dům, byt), které zůstává a jehož hodnota bývá poměrně stabilní. Méně příznivou skutečností je docela významné snížení podílu půjček na bydlení na celkové zadluženosti sektoru domácností v krátkém čase - ještě v roce 2004 tvořily úvěry na bydlení 73,7 % z úhrnu úvěrů segmentu domácností.
- **Poměr „dluhy/vklady“ se za pouhé tři roky zvýšil z 1/3 na 2/3...**

Zhoršuje se další obvykle používaný ukazatel poměřující objem vkladů domácností u bank a oproti nim zadluženost. Jestliže v roce 2004 byly dluhy segmentu domácností-obyvatelstvo ve srovnání s jejich vklady jen asi třetinové (31,9 %) a v roce 1997 měli lidé dluhy jen na úrovni 8,3 % svých vkladů, v roce 2007 už se objem dluhů dostal na téměř dvě třetiny objemu vkladů domácností (61 %). To je na tak krátkou dobu velmi prudký růst tohoto podílu používaného jako indikátor rizika.
- **... vlivem boomu úvěrů na bydlení při současném poklesu objemu termínovaných vkladů**

K dalším poměrovým indikátorům patří proporce půjček na bydlení a termínovaných vkladů, kde došlo rovněž k výraznému posunu – zatímco v roce 2004 tvořil objem úvěrů na bydlení 35,9 % objemu termínovaných vkladů domácností, v roce 2007 už 77,8 %. Zde se však promítla významná skutečnost rozebraná v kapitole 2, a sice že prudký růst podílu nezpůsobila jen obrovská konjunktura na trhu úvěrů na bydlení. Současně s ní se ve stejném období snižoval objem termínovaných vkladů. Tyto dva vlivy působící najednou pak ve velmi krátkém čase měly za následek prudké zvýšení uvedeného podílu.
- **Proporce „úvěry na spotřebu/krátkodobé vklady“ narostla mírněji**

Naproti tomu spotřebitelské úvěry vztahované k objemům krátkodobých depozit domácností nezaznamenaly v této proporcii tak významný růst jako úvěry na bydlení vztahované k termínovaným vkladům. Zatímco v roce 2004 představovaly spotřebitelské úvěry 22,5 % objemu krátkodobých vkladů domácností, v roce 2007 to bylo 29,4 %. Růst tohoto podílu tak nepředstavuje významné riziko. Ovšem i zde je nutné připomenout, že objem krátkodobých vkladů domácností (stejně jako netermínovaných vkladů) je v ČR relativně velmi vysoký ve srovnání s úlozkami na delší dobu. Sřadatelé nevidí příliš velký rozdíl v úrokových sazbách u termínovaných vkladů na kratší či delší dobu a dávají proto přednost lepší likviditě, kterou představují právě krátkodobé vklady. Tento fakt proto ovlivňuje i výsledný podíl „spotřebitelské půjčky/krátkodobé vklady“, který se (vlivem vysoké hodnoty jmenovatele) za období 2004-2007 příliš výrazně nezvýšil.
- **Rizikem je rychlá změna uvedených proporcí ve velmi krátkém čase**

Častý argument srovnávající Českou republiku a některé západoevropské země se opírá o stále relativně nízký podíl zadluženosti domácností na HDP či objemu vkladů. Z něj je odvozováno nízké riziko, protože poměrové ukazatele za ČR jsou oproti těmto zemím stále nízké. Jejich nárůst je však velmi prudký za velmi krátký čas.

Do budoucna však lze očekávat změnu plynoucí ze dvou zdrojů – jednak z předpokládaného zmírnění tempa zadlužování, jak je zřejmé již z vývoje v roce 2008. Vyšší inflace a náklady významných položek spotřebního koše domácností zpomalí tempo jejich výdajů, a to nejen přes nižší tempo reálných mezd. Druhou příčinou změny dosavadních trendů může být vývoj na straně vkladů domácností. Pokud se totiž nejistá očekávání spotřebitelů přetaví do úmyslů více spořit, budou tyto úmysly – pokud se zrealizují – podporovány ze strany bank i rostoucí úrovní klientských úrokových sazeb.

4.2. Spektrum rizik

- **Struktura dluhů nepůsobí zatím problémem**

I když samotná struktura dluhů českých domácností riziko nezakládá, jak jsme v předchozí subkapitole uvedli, může za určitých okolností vyvolat potíže. A to jednak v případě velmi negativního pohybu na trhu realit, jednak při vyšším růstu úrokových sazeb. Případně v kumulaci obou vlivů - což by samozřejmě jejich důsledky znásobilo - a co bychom s ohledem na hypoteční krizi v USA propuknuvší naplno ve druhé polovině roku 2007 mohli označit za „americký syndrom“.

- **„Americký syndrom“ – riziko v růstu úrokových sazeb úvěrů na bydlení**

Pokud je nemovitost pořízena jako investice, vystavuje se člověk riziku poklesu ceny, což však v dlouhodobém horizontu – které je pro toto aktivum typické - může být opět vyrovnáno a překonáno jejím dalším zhodnocením.

V případě, že si domácnost pořizuje nemovitost pro stávající bydlení, jako tomu je v ČR v naprosté většině úvěrů na bydlení v souvislosti s privatizací bytů, může se ocitnout v riziku při růstu úrokových sazeb v ekonomice. Zejména pokud bude jejich růst implementován ihned do úrokových měr úvěrů pro klienty (což však nemusí vždy automaticky nastat, jak bylo možné při silné konkurenci na hypotečním trhu pozorovat například na jaře 2008).

Tento výhled je dosti reálný. V ČR se úvěrový boom na trhu bydlení odehrával v období extrémně nízkých úrokových sazeb, jak je uvedeno v kap. 1 a 2. Tento moment byl také z velké části jeho akcelerátorem. Podobně jako v USA, kde indexy růstu nákupu nových i starších domů a bytů dosahovaly nejvyšších hodnot v letech následujících po září 2001 (tehdy po teroristických útocích a z obav z následků pro ekonomiku snížila americká centrální banka základní úrokovou sazbu na 1 %). Několik let trvajících období nízkých sazeb bylo úrodnou půdou pro hypotéky.

Úrokové sazby v ČR sice byly nízké, ale rostly ceny bytů, takže potřebná výše poskytovaných hypotečních úvěrů narůstala - z toho vyplývalo pro některé klienty (pro ty, kteří nechtěli mít vysokou úroveň měsíční splátky) prodloužení doby splatnosti.

- **Měsíční splátky úvěrů a růst reálné mzdy**

Pokud může být rodinný rozpočet schopen kompenzovat vyšší úrokové zatížení měsíčními splátkami taktéž – či rychleji – rostoucími příjmy domácnosti, problém nenastává (za splnění dalších předpokladů, jako je stabilita zaměstnání hlavního živitele, což souvisí s ekonomickým cyklem a mírou nezaměstnanosti). Výrazně vyšší míra inflace, vyvolaná růstem cen z posledních měsíců roku 2007, navozuje očekávání růstu úrokových sazeb. Je ale zatím oddalováno silnou aprecií koruny.

Nárůst splátek však může být velmi významný (např. klient s hypotečním úvěrem 1,5 mil. korun na 25 let, který na podzim 2005 získal úrokovou sazbou 3,5 % zakotvenou na tři roky, musí počítat, že v roce 2008 změna (nárůst) úrokové sazby na 6,1 % (není už novým klientem banky a stávající klienti jsou úrokově znevýhodňováni) a její zakotvení na dalších pět let zatíží rodinný rozpočet splátkou o téměř dva tisíce korun vyšší než tomu bylo do té doby.

- **Riziko propadu cen nemovitostí**

Česká republika podobně jako velký počet ostatních evropských zemí zatím nemá oficiální index cen nemovitostí. Jejich vývoj je tak aktuálně sledován hlavně prostřednictvím údajů z realitních kanceláří.

Výrazný a obecně pozorovaný růst tržních cen nemovitostí, který začal zhruba v období 2002-2003 v Praze, se v letech 2006-2007 přesunul i do ostatních regionů, zejména velkých krajských měst. Otázka, zda na české realitním trhu existuje cenová bublina a co by z ekonomického hlediska znamenal výrazný plošný propad cen, je předmětem diskusí¹.

¹ ČSÚ vydá podle Edičního plánu v listopadu 2008 na toto téma zpracovanou studii.

- **Změna
proporcí mezi
vklady a úvěry
segmentu
domácností**

Úspory stále poměrně výrazně převyšují dluhy, i když tento polštář se za léta 1997-2007 velmi výrazně zmenšil (celkové půjčky domácnostem už tvoří téměř dvě třetiny objemu jejich úspor u bank, zatímco v roce 1997 to bylo jen 8,3 %) – podíl úvěrů na bydlení na objemu termínovaných depozit domácností už přesáhl tři čtvrtiny (77,8 %), zatímco v roce 1997 činil jen 4,3 %. Podíl spotřebitelských úvěrů na krátkodobých vkladech domácností rovněž stoupl – zhruba sedmkrát na téměř 30 %, přičemž v roce 1997 tvořil objem úvěrů na spotřebu jen necelou dvacetinu objem peněz, které měly domácnosti uložené jako krátkodobé termínované vklady.