

Banky deformují realitní trh



Author: Dušan Koňářík | Published: 28.07.2011

Hypoteční sféra tedy podle všeho údajně prožívá skvělé časy. Skutečnost je samozřejmě odlišná. Realitní trh se za poslední tři roky zásadně změnil a rozkolísal. Přestože ekonomická situace se již v loňském roce poměrně stabilizovala, u nemovitostí to zatím příliš patrné není. Kam se tedy miliardy připravené na hypotéky ztrácejí?

Více na méně

Zmíněná diskrepance spočívá v tom, že oficiálně se půjčuje stále více peněz (v roce 2010 téměř 85 miliard, letos nejspíš více 100 miliard korun), jenže tento balík hypoték se rozděluje mezi podstatně vyšší počet zájemců než v minulosti. Výše jednotlivých úvěrů tak stále klesá, podle bank kvůli minimalizaci rizik. Největší zájem banky mají o úvěrování nákupů malých a levných bytů, zatímco v případě větších nemovitostí a nových projektů zůstávají žadatelé oslyšeni. Poptávka po bydlení je tak deformována směrem k malometrážním bytům, ačkoliv v parametru velikosti bytové plochy na jednoho obyvatele stále výrazně zaostáváme za vyspělými evropskými státy. Výsledkem je, že nedochází ke zkvalitňování životního standardu.

Svou roli na trhu sehrálo i plánované znevýhodnění stavebního spoření, po dlouhá léta suverénně nejoblíbenějšího nástroje pro financování bydlení (a nejen jeho), což vedlo k nárůstu čerpání úvěrů z tohoto zdroje předurčeného hlavně pro menší investice do bydlení. Pokles reálných příjmů domácností a obava z možného poklesu cen nemovitostí, vyvolávaná i médii, výrazně snížila zájem o nemovitosti jako o investiční nástroj.

Méně dostupné hypotéky

Klíčovou roli v oblasti bydlení však stále mají hypotéky. Úroková míra hypotečních úvěrů v posledních dvou letech významně nestoupala, ba naopak klesala. Ale podmínky pro získání hypotéky se plíživě zpříšňovaly. Banky se od konce roku 2008 řídí maximální opatrností, žádají čím dál vyšší zajištění i akontace. Podmínky pro kladné vyřízení žádosti se leckdy mění doslova ze dne na den. Na papíře mohou podle inzerovaných podmínek na hypotéku dosáhnout i lidé s průměrným příjmem, jenže musí splnit takové množství dalších povinností, že z běžné finanční služby se hypotéka stala odměnou pro šťastlivce, jakousi obdobou

devizového příslibu z dob minulých.

Noční můrou pro žadatele o hypotéku se staly zejména odhady cen úvěrovaných nemovitostí, protože banky doslova ze dne na den zásadně měnily způsob oceňování. Reklamní slogan „poskytneme Vám 100% hypotéku“ byl devalvován tím, že banka ohodnotila příslušnou nemovitost často i na méně než 70% její skutečné hodnoty, a stal se tak prázdnou floskulí.

Opatrnost nebo hamižnost?

Postoji bank lze do určité míry rozumět. Jejich dřívější opatrnost - zlí jazykové by řekli nevstřícnost - v oblasti hypoték částečně ochránila český realitní trh před problémy, jaké před pár lety postihly jiné vyspělé ekonomiky. Ceny tuzemských nemovitostí sice v době globální hospodářské recese klesly, ale nedošlo u nich k takovému kolapsu, jaký zažily realitní trhy hlavně ve Spojených státech, Španělsku nebo Velké Británii. Lze však důvodně předpokládat, že hlavní motivací opatrného postoje bank nebyla touha po stabilitě trhu, nýbrž jen pouhá hamižnost. Poslední roky se o tom přesvědčujeme v plné nahotě, protože naše banky v dobách krize dosahují hospodářských výsledků, o kterých se ostatním podnikatelům může jenom zdát.

Růst cen se nemusí vrátit

Veřejnost přitom zájem o vlastní bydlení má. Významně k tomu přispívá i konec zlaté éry regulovaných nájmu. V poslední době se řada obyvatel „regulovaných“ bytů začíná zajímat o pořízení vlastního bydlení. Regulované nájem se totiž řídí jen dvěma veličinami: lokalitou, jejíž oficiální ohodnocení úředníky MMR vždy nemusí odpovídat reálné atraktivitě, a výměrou bytu. Oproti tomu tržní cena za byt bere v potaz řadu dalších okolností, které jsou pro kvalitní bydlení mnohem důležitější.

Uvedený trend bude s blížícím se definitivním koncem regulace sílit. Lze se jen dohadovat, kolik z „regulovaných“ nájemníků by raději zvolilo vlastní bydlení, pokud by měli šanci jej zaplatit - podle expertů z oboru jich jsou desítky procent. Jenže dostat se k financování nákupu vlastního bytu či domu je dnes náročnější, než peněžní ústavy přiznávají.

Řada profesionálů se domnívá, že stačí přetrpět stávající problémy a doba růstu cen rezidencí se opět navrátí, protože lidé budou stále toužit po lepším a kvalitnějším bydlení. Jsou zde však i opačné, neméně fundované názory. Podle výzkumu CERGE-EI vlivem rostoucí inflace a nižšího růstu HDP poptávka po bydlení ještě poklesne. To může přinést další snížení cen, ale zejména povede k utlumení či zastavení nových developerských projektů, kterého jsme již svědky. Výsledkem by mohlo být zpomalení hospodářského oživení celé ekonomiky, na které doplatíme všichni - banky nevyjímaje. Nakonec ale vše zaplatí zájemce o koupi bytu. Po oživení poptávky, které nepochybně jednou přijde, bude totiž nedostatek nových bytů a může dojít k nečekanému a výraznému růstu jejich cen.

Autor je pracovníkem CIB Group, která se na českém realitním trhu věnuje správě a pronájmu vlastních rezidenčních a administrativních budov.

Ilustrace: [Kamil Dratwa](#)

28.07.2011 09:14, Dušan Koňářik