

Banky deformují realitní trh

Již měsíce marně usilujete o hypotéku a všechny banky vás odmítají? Ze zpráv v médiích by se mohlo zdát, že vaši cestu křížují každé ráno tlupy černých koček. Mediální kampaň bankovních domů budí dojem pravého opaku vašich zkušeností.

15.07.2011 - Finance - Communication Works

„Hypotéky jsou nyní nejdostupnější“, „dostupnost bydlení se letos zvýší“ – to jsou jen dva z titulků, které jsme si mohli na jaře přečíst v českém tisku. Hypoteční sféra tedy podle bank 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?

Diskrepance spočívá v tom, že oficiálně se půjčuje stále více peněz, v roce 2010 téměř 85 miliard, jenže tento balík se rozděluje mezi podstatně vyšší počet zájemců než v minulosti a výše jednotlivých úvěrů tak stále klesá, údajně kvůli minimalizaci rizik. Největší zájem bank je 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, ačkoli v obytné ploše na jednoho obyvatele stále výrazně zaostáváme za vyspělými evropskými státy a nedochází tak ke zkvalitňování životního standardu našich občanů.

Svou roli na trhu sehrálo i plánované znevýhodnění stavebního spoření, po dlouhá léta suverénně nejoblíbenějšího nástroje pro financování bydlení (a nejen toho), 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 nemovitostí, vyvolaná i některými médii, výrazně snížila zájem o nemovitosti jako investiční nástroj. Klíčovou roli v oblasti bydlení však stále mají hypotéky.

Úroková míra 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 zabezpečení i akontace. Podmínky pro kladné vyřízení žádosti se leckdy mění doslova ze dne na den. Na papíře mohou podle inzerovaných podmínek na hypotéku dosáhnout 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 se staly odhady cen 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 pouhou floskulí.

Postoji bank lze do určité míry rozumět. Jejich opatrnost – zlí jazykové by řekli nevstřícnost – v oblasti hypoték částečně ochránila český realitní trh před problémy, jaké postihly jiné vyspělé ekonomiky. Ceny tuzemských nemovitostí sice klesly, ale nedošlo k zásadnímu kolapsu, jaký zažily realitní trhy hlavně ve Spojených státech, Španělsku nebo Velké Británii. Lze však důvodně předpokládat, že hlavní motivací 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. Veřejnost přitom zájem o vlastní bydlení má. Významně k tomu přispívá konec zlaté éry regulovaných nájmu. V poslední době se řada dosavadních obyvatel bytů s regulovaným nájemným začíná zajímat o pořízení vlastního bydlení. Regulované nájemné se totiž řídí jen dvěma veličinami: lokalitou, jejíž oficiální ohodnocení úředníky Ministerstva pro místní rozvoj vždy nemusí odpovídat reálné atraktivitě, a výměrou bytu. Oproti tomu cena za pořízení vlastního bydlení zohledňuje řadu dalších okolností, které jsou pro kvalitní bydlení mnohem důležitější.

Uvedený trend bude s blížícím se definitivním koncem regulace i ve vybraných městech, kde dosud regulace neskončila, pokračovat. 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 z oblasti realit se domnívá, že stačí přetrpět stávající problémy a doba růstu cen 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, publikovaném letos v únoru, vlivem rostoucí inflace a nižšího růstu HDP poptávka po bydlení ještě poklesne. To sice 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 země, na které doplatíme všichni – banky nevyjímaje. Nakonec vše zaplatí stejně občan, protože po oživení poptávky, které nepochybně jednou přijde, bude nedostatek nových bytů a může k nečekanému výraznému růstu jejich cen.

Dušan Koňářík, projektový manažer CIB Group

Autor: Redakce Sreality

Zdroj: Communication Works