

## Nemovitosti v pasti, hypotéky na číhané

27. 2. 2009

realitní trh vysílá velmi rozporuplné signály - budou zesilovat ty z loňského roku, anebo se jen odstraní excesy a najde nová rovnováha?

reklama

FINANČNÍ PORADCE, Produkty

Názory na ceny nemovitosti se různí a na jejich krátkodobý vývoj ještě víc. Statistická data zatím nevypovídají jednoznačně, navíc jde většinou o tzv. "nabídkové" ceny, které nemusí přesně popisovat realitu. Obě strany trhu se uchylují k vyčkávání - každá pochopitelně z jiných důvodů.

Nepochybná je ovšem určitá "brzdná" či alespoň zpomalující tendence, která je důsledkem toho, že hypoteční trh je z velké části nasycen v oblasti kvalitních klientů. Do segmentu méně kvalitních klientů se banky z evidentních důvodů vůbec nehrnou.

### **HYPOTÉK LONI O 20 % MÉNĚ**

Hypoteční úvěry občanům v loňském roce dosáhly podle MMR objemu 114 miliard korun na 64,5 tisíce hypoték, což je skutečně meziroční pokles o 20 %, dobře však víme, že srovnávací základna 142,3 mld. Kč roku 2007 byla doslova "prášky vyhoněná" (navíc finiš koncem toho rekordního roku vlastně "odsál" část z prvního kvartálu 2008).

Navíc v porovnání s předchozím rokem 2006, kdy bylo poskytnuto "jen" 82 miliard hypoték, jde stále o velmi pěkné číslo.

Přesto kvartální vývoj ukazuje, že skutečné ochlazení přišlo ve druhém pololetí, což může naznačovat určitý trendový zlom - viz graf 2. Je ovšem jistě zřejmé, že právě v loňském druhém pololetí se začaly projevovat důsledky ekonomické krize i na trhu s byty, zejména ochlazení poptávky po bydlení a snížení tempa růstu cen rezidenčního bydlení (přínejmenším).

### **OBČANSKÉ VERSUS PODNIKATELSKÉ**

Další okolnost, o které se příliš neinformuje tkví v tom, že se obecně hovoří o hypotékách poskytnutých občanům, zatímco se neuvažuje o další významné části trhu: hypotečních úvěrech pro podnikatelské subjekty.

Těm bylo poskytnuto předloni hypoték za 41,5 miliardy korun, zatímco loni za plných 64,2 miliardy, což ukazuje na více než 50% nárůst. Takže z hlediska samého bankovního byznysu vlastně k nijak velkému pádu nedošlo - snížení jen z 184 na 178 miliard korun znamená pokles jen nepatrně přes 3 procenta. Banky se tedy mohou tvářit celkem spokojeně zdánlivě

právem, ale obecně je známo, že jejich core bussines (tedy úvěrování) v krátké budoucnosti příliš nepokvete právě v podnikové sféře.

## **KDE TIKÁ BOMBA**

Podíváme-li se ale na kvartální vývoj těchto "podnikatelských" hypoték, vidíme dost podobný vývoj jako v občanských (po čtvrtletích: 4; 25; 17; 18 mld. Kč) a jako bychom tedy zatím neslyšeli žádný count down. Není však nereálné předpokládat, že letos právě tento segment trhu klesne jak proslulý kámen ke dnu. Budou za tím stát nepochybně problémy developerů. Kam by tedy banky měly napřít snahu?

To by mohlo - a logicky mělo - zřetelně zvýšit snahu hypotečních bank vyrovnat alespoň částečně tento podnikatelský pokles na segmentu úvěrů pro občany.

Nakolik "chlapsky" se k tomu banky postaví, uvidíme zřejmě až na jaře, kdy již standardně začíná sezóna hypoték. Zatím se zdá, že by měly najít prostor zejména ve snižování sazeb, protože i mezibankovní trh vykazuje citelný pokles, takže zdroje již jsou a ještě budou levnější.

## **PELTON LADÍ FORMU**

Přerozdělení trhu proběhlo loni na úkor České spořitelny, která neuváženou reformou spolupráce s externími zprostředkovateli přišla meziročně o polovinu obchodů (objem poskytnutých klesl z 45,4 na 21,2 mld. Kč). Tím si přes stagnaci objemu upevnila na 33% tržní podíl pozici lídra Hypoteční banka - ta na přelomu roku posílila i personálně a jistě nebude chtít z trhu pustit ani chlup.

Poučení ze svého propadu v druhém pololetí vyvodí jistě i Raiffeisen Bank, tajuplně se tváří Komerční banka, která ani nechtěla zveřejnit svůj loňský výsledek. Problémy lze předpovědět u mBank, naopak hned od začátku roku se velmi vstřícně chová UniCredit, která by jistě chtěla větší kus koláče. Asi nadále dolů půjde GE na rozdíl od Wüstenrot nebo Volksbank a LBBW Bank, které loni našláply zejména na refinancování.

## **PRAHA JE DRAHÁ, ALE TRHU VLÁDNE**

Z hlediska objemu poskytnutých hypoték v meziročním srovnání nejvíce poklesla Praha, a to o 27,3 %. Naopak nejmenší pokles byl zaznamenán v Jihočeském kraji (-5,4 %) a Libereckém kraji (-10,4 %).

Praha se ale odlišuje od jiných regionů v tolika ohledech, že je těžko z tohoto poklesu vyvozovat nějaké jednoznačné závěry. Navíc se právě v Praze mnoho bytů pořizovalo jako investice, což jistě význam tohoto údaje deformuje nebo dokonce vychyluje do extrémů.

Nepochybně bude také zesilovat diferenciaci různých typů pražských bytů: klasické městské na jedné straně, panelové na sídlišťích na druhé straně a ještě třetí typ "paneláky naležato" na okrajích. I proto se také liší i cenové signály.

Navíc si jen málokdo uvědomuje, že v Praze je z celku víc než 400 tisíc hypoték více než čtvrtina (109,5 tisíce) a na objemu je podíl ještě větší: 211 miliard z celorepublikových 583 miliard korun je víc než třetina.

## **400 TISÍC RODIN**

Hypotéka byla ještě počátkem nového tisíciletí téměř hanlivý či nepatřičný výraz stejně jako dluh. Banka Creditanstalt (nyní UniCredit) snad i proto ještě před osmi lety své hypotéky pojmenovala raději jako Majordomus.

Ročně si hypoteční úvěr bralo jen několik tisíc lidí, ale nazírání se rychle změnilo, takže celkem žije v nemovitostech, které formálně i oficiálně patří na několik desetiletí bankám, už přes 400 tisíc rodin.

Rekordní byl rok 2007, kdy si novou hypotéku pořídilo přes 83 tisíc lidí či rodin (v roce 2006 jich bylo 67 tisíc). V situaci zpomalení růstu roku 2008 jich přibýlo "jen" 64,5 tisíce.

Jak se bude na vysoce konkurenčním trhu dále situace vyvíjet, neodvažuje se prognózovat skoro nikdo. Jen konkurence sama nepochybně ještě přitvrdí.

## **NEJASNÉ STRATEGIE**

Bankám silně zamíchalo kartami nejen ekonomické zpomalení, ale zejména názory jejich zahraničních mateřských finančních skupin. Z poskytování 100% úvěrů vycouvala řada bank (např. ČS jej nedá novému klientovi), další omezují podmínky (max. podíl LTV) i kritéria bonity, jiné ruší varianty bez dokládání příjmů.

Zatím se neobjevily významně nové modely, banky se ani příliš nesnaží získat loajalitu klienta - jen ho sazby a akcemi motivují k delším fixacím.

## **SPĚCHEJ POMALU**

Když úroky rostou, lidé začínají s hypotékou spěchat. Je logické, že v době, kdy se očekává zvýšení sazeb, má většina lidí tendenci řešit úvěr co nejrychleji.

Nyní jsme však v opačné situaci: očekává se pokles inflace i sazeb. I klienti, kteří mají vážný zájem tedy velmi racionálně vyčkávají.

Rozdíly podmínek jednotlivých bank jsou značné. Jak u úvěrů pro nové klienty, tak při možném refinancování úvěru jde někdy až o 2 % v úrokové sazbě. Bankami běžně uváděná úroková sazba je navíc sazbou prima rate, na kterou dosáhne jen zlomek zájemců.

## **REFINANCOVÁNÍ V PLNÉM TEMPU**

Předloni se rozjelo "ve velkém" i refinancování hypoték. Komu skončí fixace, tomu banka nastaví nový úrok na další období. Měla by jej nabídnout s dostatečným časovým předstihem, ale většinou to dělá až na poslední chvíli. Proč, je snad každému jasné - pouze v tu chvíli je možné bez sankcí banku změnit. Kolik lidí to udělalo, se však zatím neví (to finanční domy úzkostlivě tají).

Zde je tedy "zlatý důl" nejen pro menší banky, ale i pro schopné hypoteční poradce, kteří umějí rychle a přesně klientovi vyhodnotit situaci. Lidé s hypotékou totiž poměrně umějí počítat a jsou obvykle velmi racionální: kvůli 200 korunám měsíčně jim zato nestojí

papírování se změnou, pro 500 korun za měsíc to však již za tu štrapáci stojí. Navíc se "nové" banky snaží proces přeúvěrování potenciálním klientům ulehčit, jak jen to jde.

## **PRAHA A "ZBYTEK" ZEMĚ**

Ceny nových i starších bytů klesají, ale lidé se do nakupování stále nehrnou. Podle realitních makléřů klesl prodej bytů letos v lednu meziročně o 30 až 50 %. Příčinou ovšem není nedostatek peněz, ale negativní nálada na trhu, takže kupují jen ti, kdo bydlení nutně potřebují.

"Mezi regiony, kde se letos v lednu nejvíce propadlo obchodování s byty, patří Praha," potvrdil Michal Pitucha, ředitel RK Sting, která obchoduje většinou se staršími byty. Někteří prodávající údajně již akceptovali 5% snížení ceny.

Uvědomme si ale, že byt v Praze je cenově kolem trojnásobku republikového průměru. Jestliže celorepublikový průměr byl na konci prosince 2,2 milionu korun, nejlevněji se nabízely na Teplicku a Českolipsku (málo přes milion korun), nejdražší naopak v Praze 1, kde jejich průměrná cena dosahovala téměř 7 milionů korun.

## **ROZDÍLY POROSTOU**

Cenovou diferenciaci očekává také Josef Šinágl, obchodní ředitel MEXX Reality: "V regionech postižených ekonomickou krizí (propouštění, růst nezaměstnanosti) bude pokles cen v první polovině roku výraznější než v méně postižených oblastech. Cenové rozdíly mezi regiony se tak budou zvyšovat."

"Největší zájem je v současné době po bytech ve starších cihlových domech. Musí ale splňovat další podmínky - dobrá dostupnost do center měst, kvalitní infrastruktura v okolí a zároveň musí jít o klidnou lokalitu. O tyto byty se celorepublikově v prosinci zvedla poptávka po předchozím útlumu cca o 25 %, nejvíce v Praze a dalších velkých městech. Zároveň se zastavil cenový pokles těchto nemovitostí a v některých městech ceny v závěru roku mírně rostly," hodnotí situaci Josef Šinágl.

## **PANEL DOLŮ, OSTATNÍ ASI NE**

Podle odborníků budou v Česku klesat ceny především panelových domů. V roce 2009 bychom se podle nich mohli dočkat poklesu v průměru o 15 %, v krajních případech až 30 %. Ceny ostatních typů bytů by měly spíše stagnovat nebo dokonce mírně růst.

Ceny panelových bytů v posledních dvou letech rostly téměř stejným tempem jako novostavby, i když k tomu podle odborníků nebyl vlastně důvod. Nyní by měly klesat, a to nejméně do doby, než výrazně vzrostou ceny za novou výstavbu. Ta podle expertů hned tak nepřijde.

Obecně se neočekávají výraznější cenové poklesy, spíše jen v řádu procent. U bytů v méně atraktivních lokalitách (např. okrajové části Prahy s panelovou zástavbou) se očekává ještě další mírný pokles až do 10 %."

## **DEVELOPEŘI V PASTI**

V Česku je rozestavěno přes 170 tisíc bytových jednotek a není jisté, zda budou také dokončeny a prodány. Banky totiž dnes požadují, aby měly 20 až 30 % procent z vlastních finančních zdrojů a nakontrahovaly předem alespoň 30 % plánované kapacity výstavby, a to jsou podmínky téměř vražedné.

Co není dostavěné, bude odložené, tvrdí developeři. K těm již dostavěným dnes nabízejí sklepy, garážová stání i auta.

Podle developerských firem dokonce může být příští rok na trhu nedostatek nových bytů. Menší počet nových bytů však také zabrání pádu jejich cen.

## **PROBLÉM = MARŽE**

Je jasné, že developeři musí "odvyknout" královským maržím, které dosud běžně dosahovaly 25 až 30 %. Navíc u nepřilíš kvalitních staveb, z nichž mnohé připomínaly omítnuté kurníky. Jestliže metr čtvereční bytu se staví od 22 000 do 30 000 korun, pak ani po zohlednění ceny pozemku nemůže developer prodávat za 50 až 60 000 korun.

**Celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů fyzickým osobám od roku 1995 dosáhl 583,5 mld. Kč.**

**Jejich celkový počet je 403 476.**

## **Nabídkové ceny bytů**

Nabídkové ceny pražských bytů klesly podle Českého statistického úřadu v posledních třech měsících loňského roku poprvé od roku 2005. Ve srovnání s loňským třetím čtvrtletím byly nižší o 1,7 %. Také v rámci celé republiky se nepřetržitý růst cen trvajícím od roku 2005 téměř zastavil.

Silnější růst nabídkových cen bytů trval podle statistiků v regionech, kde se v závěru loňského roku zvýšily téměř o dvě procenta. V celém Česku to bylo o 0,2 %.

"Snížení cen je patrné zejména u bytů méně kvalitních a v horších lokalitách," vysvětlil realitní odborník Karel Dudych z mezinárodní poradenské společnosti Jones Lang LaSalle.

Ještě ve třetím čtvrtletí 2008 ceny bytů v regionech vzrostly o 4,7 % a v Praze to tehdy byl ve čtvrtletním srovnání skok dokonce o 6,1 % (průměr růstu v celé republice o 5,4 %).

## **PROSINEC +6 %, LEDEN -4,5 %**

Společnost **EuroNet Media** navíc uvedla, že za leden se po nečekaném navýšení začátkem měsíce průměrné ceny bytů v celém Česku snížily k 1. únoru meziměsíčně až o 4,5 % (kromě bytů 1+1, u kterých v tomto měsíci došlo k nečekanému nárůstu cen). Celková průměrná cena bytů z celkové nabídky 48 tisíc bytů všech velikostí a stáří se během ledna snížila o 104 tisíce korun na 2,123 milionu Kč.

Přitom se však průměrná nabídková cena bytů v ČR ještě v prosinci zvýšila o 6 % na 2,23 milionu korun, čímž tak vyrovnala předchozí pokles.

Stavební úřady povolily v listopadu podle nejnovějších údajů ČSÚ výstavbu 3140 bytů, což bylo meziročně o 9,3 procenta více. Z toho novou výstavbou vznikne 2674 bytů, tedy o 313 bytů více ve srovnání se stejným obdobím roku 2007.

### **Úvěry budou a dokonce levnější**

Výsledky měnové statistiky ČNB za prosinec sice potvrdily předchozí trend postupného zpomalování úvěrové expanze (meziroční růst peněžní zásoby M2 v prosinci zpomalil ze 7,9 % na 6,5 %, především kvůli významnějšímu zpomalení tempa růstu bankovních vkladů). Téměř k nule zpomalil růst úvěrů finančním institucím, naopak stagnaci růstu kolem 14 % vykazaly úvěry nefinančním podnikům a hodnota úvěrů poskytnutých domácnostmi se meziročně zvýšila o 20,3 %, přičemž úvěry na bydlení byly meziročně vyšší o 20 %.

**Podle analytika Vojtěcha Bendy z ING** tak oficiální statistiky ČNB za prosinec zatím nepotvrdily médiu již několik měsíců přetřásaný propad hypotečních (či jiných) úvěrů a zamrznutí úvěrového kanálu. Na druhou stranu, vzhledem k pokračujícímu oslabování domácí ekonomiky lze letos očekávat omezení poptávky po nových úvěrech, ke které budou přispívat i zpřísnující se podmínky a hodnotící kritéria bank. S ohledem na zvýšení kreditních rizik a omezení úvěrové expanze nelze letos očekávat pokles bankovních úrokových marží, avšak další předpokládané razantní snižování sazeb ČNB a postupné přistávání sazeb mezibankovního trhu k nižším hodnotám by se mělo v průběhu letošního roku promítat i do pozvolného snižování sazeb klientských.