

Po vleklé chorobě přijde ozdravení?



Author: Petr Bým | Published: 12.10.2012

V roce 2012 česká ekonomika, respektive její HDP zaznamená pokles o 0,95 %, když rok následující přinese oživení. To ale bude mírnější, než se původně čekal - takže HDP vzroste jen o pouhých 0,45 %. Tak vidí zítřky domácí ekonomiky Česká bankovní asociace a její ad hoc think-tank: Vojtěch Benda (ING), Michal Brožka (Raiffeisenbank), Petr Dufek (ČSOB), Petr Gapko (GE Money bank), Martin Lobotka (Česká spořitelna), Pavel Sobíšek (UniCredit Bank), Jaromír Šindel (CITI), Jan Vejmělek (Komerční banka) a Luděk Niedermayer a Jiří Bušek za ČBA.

Především nejistota

„K nejistotě plynoucí z dluhové krize v Evropě se u nás přidává nejistota ohledně nastavení klíčových ekonomických politik, jako jsou daně nebo důchodová reforma. Takové klima samozřejmě není vhodné pro razantnější ekonomické oživení“, osvětlil jednu z příčin současné hospodářské stagnace Česka Luděk Niedermayer. Za celkově špatnými výsledky ekonomiky, které jsou viditelně horší než situace okolních zemí, je ale více faktorů. Struktura či způsob ozdravování veřejných rozpočtů bude vedle zmíněné politické nestability podle ČBA těmi klíčovými - obavy celé společnosti z budoucnosti dobře odráží růst vkladů (letos nejspíš vzrostou o 4,8 %) jako zajištění proti horším zítřkům. Co se příštího roku týká, jakousi náplastí na slaboučké tempo růstu (zmiňovaných 0,45 %) může být skutečnost, že celá Unie, přesněji řečeno země Evropské měnové unie (čeká jen růst 0,1 %).

Česká ekonomika v prognóze ČBA

	2012	2013
Růst reálného HDP (%)	-0,95	0,45
Míra registrované nezaměstnanosti (MPSV): průměr (%)	8,6	8,8
Míra inflace: CPI (%) průměr	3,4	2,6
Vládní deficit (% HDP)	-3,15	-3,2
Vládní dluh (% HDP)	44	45,6
Růst soukromé spotřeby (%) reálně	-2,35	0,25
Růst vládní spotřeby (%) reálně	-0,7	-0,05
Růst investic (%) reálně	-0,1	0,85

Růst reálného HDP v eurozóně (%)	-0,5	0,1
Směnný kurz CZK/EUR: průměr	22,05	24,48
Cena ropy (USD za barel): BRENT průměr	112	109,8
Základní sazba ČNB 2T REPO (%): průměr	0,55	0,25
Základní sazba ECB (%): průměr	0,85	0,5
3M-PRIBOR (%): průměr	1	0,73
Růst bankovních úvěrů soukromému sektoru celkem (%)	3,6	2,6
Růst bankovních úvěrů obyvatelstvu (%)	3,3	3,1
Růst bankovních úvěrů (nefinančním) podnikům (%)	3,5	1,8
Růst bankovních vkladů soukromého sektoru1 celkem (%)	4,8	3,7

Pramen: ČBA

Tentokrát shoda

Odhady ČBA se víceméně shodují s výhledem, jehož autorem je Česká národní banka, a dokonce i prognózami mezinárodních institucí. Podle ČNB česká ekonomika letos klesne o 0,9 % a v příštím roce vzroste o 0,8 % (oproti svým předchozím odhadům centrální banka oba ukazatele zhoršila, tj. zvětšila letošní propad a zmírnila růst pro rok příští). Ministerstvo financí je - jako obvykle - poněkud optimističtější, počítá jen s půlprocentním snížením HDP v tomto roce a 1% růstem ekonomiky napřesrok. Ještě lépe vidí náš hospodářský vývoj v roce 2013 prognóza společnosti Patria, podle jejíchž analytiků by český HDP mohl v roce 2013 růst tempem 1,2 %.

Mezinárodní měnový fond vidí českou ekonomiku a její vývoj zhruba stejně jako ČNB: pokles 1 % letos, vzestup 0,8 % v roce následujícím. MMF ovšem Evropu varuje - krize eura a některých unijních ekonomik podle něj ohrožuje celou světovou ekonomiku. Už nyní zpomaluje tempo jejího růstu (letos na úroveň nejnižší od roku 2009) a pokud Unie nebude problémy řešit razantněji, situace se bude dále zhoršovat.

Světová ekonomika v prognóze MMF

	2010	2011	2012	2013
Svět	+5,1	+3,8	+3,3	+3,6
USA	+2,4	+1,8	+2,2	+2,1
Eurozóna	+2,0	+1,4	-0,4	+0,2
Německo	+4,0	+3,1	+0,9	+0,9
Francie	+1,7	+1,7	+0,1	+0,4
Itálie	+1,8	+0,4	-2,3	-0,7
Británie	+1,8	+0,8	-0,4	+1,1
Japonsko	+1,5	-0,8	+2,2	+1,2
Čína	+10,4	+9,2	+7,8	+8,2
Rusko	+4,3	+4,3	+3,7	+3,8
ČR		+1,7	-1,0	+0,8
Slovensko		+3,3	+2,6	+2,8
Polsko		+4,3	+2,4	+2,1
Maďarsko		+1,7	-1,0	+0,8

Pramen: MMF

Reality kopírují ekonomiku

Poměry na českém realitním trhu kopírují obecný hospodářský vývoj. Nejsou tedy nijak ideální, ovšem ani katastrofální. Development je ve všech segmentech trhu poměrně aktivní, byť nových projektů není tolik jako před rokem 2009 a podobně slabší je i koncová poptávka, ať už se jedná o komerční nemovitosti či rezidence. Ochablá je rovněž investiční poptávka, která se za prvních devět měsíců v celém středoevropském regionu meziročně snížila o 59 % a v Česku klesla dokonce o 76 %.

Stran realit jsou opatrnější i banky, které v úvěrování preferují už dokončené projekty před novými. „Takové projekty generují příjem odvoditelný z minulosti, jejich rizika jsou tak menší než u výstavby nových projektů,“ komentuje Pavel Kliment z KPMG Česká republika. V případě nové výstavby také banky stále striktně trvají na vysoké úrovni předprodeju či předpronájmů. V Česku přitom preferují kancelářské a „retail“ projekty, což ovšem není pro region pravidlo.

Co kde banky preferují

Development: rizikové prémie bankovních úvěrů

CEE: realitní úvěrové portfolio

Slibné zítřky?

Přístup bank k úvěrování developmentu je přitom zjevně svázán se stabilitou jednotlivých ekonomik a způsobem, jakým se jednotlivé země vyrovnávají s dopady krize. Polsko a Česká republika přitom vykazují lepší situaci než zbytek regionu. Diferencovaný přístup k jednotlivým zemím se pak odráží v rizikové příirážce požadované bankami nad základní úrokovou sazbu. Ta se napříč regionem střední a východní Evropy pohybuje od 3 % do 9 %.

Banky se zároveň vyrovnávají se „špatnými“ developerskými úvěry z minulosti. V tomto ohledu je na tom Česko relativně dobře. Rizikové půjčky představují jen 15 % celku, zatímco třeba ve Slovinsku či Rumunsku je problematická nadpoloviční část developerských úvěrů. Z uvedených čísel (jsou výstupem průzkumu KPMG) docela jasně vyplývá jedno: tuzemský realitní trh i development jsou v relativně slušné kondici. Není tedy důvod, aby se oživení, které je předvídáno celému hospodářství ČR, právě jim vyhýbalo. Nějaký zvláště rychlý a dynamický rozvoj nemovitostní segment ekonomiky určitě nečeká, ale především v oblasti poptávky snad lze očekávat zlepšení. A možná nejen tam. Stále patrnější nástup silných finančních skupin do českého realitního byznysu naznačuje, že jeho výhledy jsou možná lepší, než by se na první pohled mohlo zdát.

Perspektivy českého realitního trhu budou tématem 11. ročníku mezinárodní odborné konference Real Estate Market > Autumn 2012, která se koná ve čtvrtek 18. října 2012 v Clarion Congress Hotelu, Freyova 33, Praha 9. Více informací na <http://www.stavebni-forum.cz/...mn/index.php?...> .

Ilustrace: [cobrasoft](#)

