

Hypoteční bilance s Hypoteční bankou

Author: SF/pb | Published: 09.01.2013

„Máme samé dobré zprávy!“ - tak začal bilanční setkání s novináři Jan Sadil, generální ředitel Hypoteční banky. A čísla za loňský rok jeho slova takřka bez výhrad potvrzovala. Český hypoteční trh v roce 2012 překonal hranici 120 mld. Kč a podle odhadu Hypoteční banky dosáhl objemu 122 mld. Kč. Jde tak po roce 2007 o druhý neúspěšnější rok v historii českého hypotečního trhu. Samotná Hypoteční banka i loni zůstala tuzemskou hypoteční jedničkou, když s realizovanými úvěry za 36 ml. Kč dosáhla 31% podílu na trhu (ČS má 28 %, KB 22 %). Pro všechna uvedená čísla nicméně platí, že nerozlišují skutečně „nové“ obchody a hypotéky jen refinancované (ať už původním věřitelem či převedením úvěru k jiné bance). Podle Jana Sadila obecně na trhu tyto recyklované hypotéky představují 20 - 30 % z avizovaných výsledků - přesné číslo pro Hypoteční banku nevedl, ale podle jeho náznaků se pohybuje někde kolem 25 %. „Všichni jsme už pochopili, že více než noví klienti je důležitější udržet ty starší,“ podotkl k tématu hypoteční turistiky J. Sadil. A podle něj ČNB hodlá v hypotečních statistikách rozlišovat nové a jen refinancované úvěry od roku 2014.

Významným pozitivním faktorem českého hypotečního trhu z hlediska klientů v současnosti jsou výjimečně nízké sazby, které podle Hypoindexu ještě v průběhu loňského roku v průměru klesly z 3,59 na 3,25 %. To je nejméně od roku 1995. Vzhledem k inflaci, jejíž míra se poslední dobou pohybuje kolem 3 %, to také znamená, že hypoteční peníze (nepočítáme-li nejrůznější poplatky s nimi spojené) jsou dnes vlastně „zadarmo“. Příznivě se - pro dlužníky i věřitele - loni vyvíjela i rizikovost hypotečního úvěrování. V porovnání se situací před pěti či šesti lety sice objem úvěrů v selhání vzrostl zhruba dvojnásobně, ale i tak jejich podíl na celku dosahuje v průměru 3 - 4 %, tedy nijak alarmující výše. Podle Petra Hlaváče, který má v Hypoteční bance na starosti právě úvěrová rizika, i v těchto případech banka sahá ke krajním opatřením (nucená dražba) jen výjimečně: „Máme maximální snahu se s dlužníkem domluvit, protože dražby i exekuce jsou pro nás i dlužníka nanejvýš nevýhodné. Odrážejí nás rovněž leckdy ne zcela čisté vztahy mezi dražebníky a exekutory.“

Vývoj roku 2013 se dá podle managementu Hypoteční banky jen těžko odhadovat. „Budeme navazovat na rok, který byl velmi příznivý vývojem úrokových sazeb a stabilními cenami nemovitostí. Na druhou stranu by k mírnému oslabení hypotečního trhu mohlo dojít v souvislosti se zvýšením DPH a změnou sazby daně z příjmu z prodeje nemovitosti. Náš současný odhad potenciálu trhu se pohybuje v rozmezí 100 až 120 miliard korun.“ - tak Jan Sadil prognózuje další vývoj. Nejen podle něj bude ovšem všechno značně záviset na vývoji ekonomiky v České republice a v Evropě.

Podle statistik Hypoteční banky lidé loni prostřednictvím hypoték nejvíce financovali koupi starších nemovitostí, ve velkých městech pořízení starších bytů kategorie 2+1 nebo 1+1 velikosti do 60 metrů čtverečních. V obcích do 50 tisíc obyvatel kupovali zájemci nejčastěji starší rodinné domky o velikosti do 135 metrů čtverečních. V Praze je díky akčním nabídkám developerů zájem především o byty v novostavbách o velikosti do 60 „čtverců“. Průměrná výše hypotéky činila 1,64 mil. Kč, nejčastěji byla fixována na 5 let, přičemž podíl vlastního „kapitálu“ dlužníků (LTV) na ceně kupované nemovitosti nejčastěji činil 70 %.

09.01.2013 08:22, SF/pb