

Banky zaujímajú prvotriedne a dlhodoboprenajímané nehnuteľnosti

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 16.04.2009

Prieskum zároveň ukázal, že mnohé z uvedených 22 bánk si uplatňovaním rôznych opatrení regulujú, koľko a komu požičať. Tá obozretnejšia polovica z nich schvaľuje obchody v objeme do 20 miliónov, druhá - odvážnejšia je odhodlaná financovať transakcie až do 50 miliónov libier. Kritériá tých, čo požičiavajú, sú dnes oveľa prísnejšie. Medzi ich kľúčové podmienky patrí, aby sa investor preukázal výborným podnikateľským CV alebo minimálnou výškou čistého obchodného imania.

Napriek prepadu jasný posun ku kvalite

Pokles sa však netýka len počtu požičiavajúcich bánk, ale rovnako pomerov medzi poskytovanou výškou úveru a hodnotou zastavovanej nehnuteľnosti. Podľa Cushman & Wakefield to signalizuje, že banky sa pri svojich aktivitách usilujú o čo najmenšie riziko. Vo Veľkej Británii sa tento pomer znížil z hodnoty 80 až 85 pred ekonomickým spomalením na terajších 60 až 70 percent. V západnej Európe došlo takpovediac k prepadu: z 85 - 90 až na 50 - 60 percent!

Napriek optimistickej správe centrálnej Bank of England o náraste nových hypoték z januárových 32-tisíc na februárových 38-tisíc, v dlhodobej bilancii hlási Británia prepad. Objem hypotekárnych úverov tu vo februári medziročne klesol o 60 percent na sumu 9,9 mld. GBP. Najmenší údaj od februára 2001 je však v súlade s odhadom britského Zväzu poskytovateľov hypoték (CML), ktorý očakáva, že hodnota za celý rok 2009 bude na úrovni 145 mld. GBP.

Ani v globálnom pohľade nevyzerá objem uzavretých obchodov sľubne. Investície do komerčných nehnuteľností prudko poklesli - z rekordných 1 050 miliard dolárov v roku 2007 na 435 miliard dolárov v roku 2008, čo je 59 percent a zároveň najnižší celoročný výsledok od roku 2004.

„Znížená úverová schopnosť bánk výrazne obmedzila dostupnosť financovania realitných transakcií a tie, čo sú až príliš vystavené vplyvom trhu, prestali uzatvárať nové obchody. Na súčasnom úverovom trhu dochádza k jasnemu posunu smerom ku kvalite. Rozhodovanie sa bude riadiť jeho dynamikou a banky sa zamerajú na skúsených klientov s prvotriednymi, dlhodoboprenajímanými nehnuteľnosťami,“ poznamenal Ed Daubeneý z tímu pre podnikové financie Cushman & Wakefield.

Americký hypotekárny trh: rozkolísaný a nestabilný

Úzkostlivosť bankovej Európy má svoje príčiny v odstrašujúcom príbehu o platobnej neschopnosti amerických spotrebiteľov - fyzických klientov. Podľa agentúry Reuters počet tých, čo meškajú so splácaním svojich hypoték, ustavične rastie, čo zároveň naznačuje, že klesajúci realitný trh sa stále nedotkol dna. Podľa monitorujúcej spoločnosti Equifax až 7 percent majiteľov domov s hypotekárnym úverom meškalo vo februári so splátkou minimálne 30 dní, čo je oproti vlaňajšku viac ako 50-percentný nárast. Tieto údaje však súvisia s najvyššou mierou nezamestnanosti v najväčšej ekonomike sveta od roku 1983, ktorá sa po marcovom prepustení 663-tisíc zamestnancov vyšplhala na 8,5 percenta.

O rozkolísanosti a nestabilite hypotekárneho trhu v USA svedčia aj vrtkavé, neustále upravované údaje Združenia poskytovateľov hypotekárnych úverov (MBA). Kým totiž začiatkom apríla 2009 vzrástol počet žiadostí zahŕňajúci úvery na nákup domov alebo na refinancovanie starších pôžičiek o 4,7 percenta, v týždni pred Veľkou nocou sa po piatich týždňoch nepretržitého rastu znížil. Index všetkých žiadostí klesol o

11 percent na sezónne upravenú hodnotu 1 113,2 bodu. Len dva týždne predtým boli priemerné fixované úroky pri 30-ročných hypotekárnych úveroch na historickom minime - 4,61 percenta!

Slovensko: dostupnosť peňazí sa obnovuje

A aké nálady panujú u nás? Podľa výkonného riaditeľa Cushman & Wakefield na Slovensku Andrewa Thompsona zostávajú niektoré banky napriek očakávanému poklesu celkového objemu nových pôžičiek otvorené úverovaniu nehnuteľností v najlepších lokalitách, s pevnou viazanosťou a existujúcim alebo potenciálnym stabilným a bezpečným príjmom. „Banky sú pripravené financovať syndikované pôžičky v rozmedzí od 20 do 25 miliónov eur. Ich marže sa pri transakciách s 50 až 55-percentným krytím hodnoty (prípadne 60-percentným podielom na stavebných nákladoch) medzičasom zvýšili na zhruba 300 bázických bodov, takže developeri a investori musia často siahnuť hlbšie do vreciek,“ uviedol Thompson.

Ako na januárovom diskusnom stretnutí skonštatoval Martin Šuster z Národnej banky Slovenska, šťastím pre nás je, že domáce banky neboli zaťažené otrávenými aktívami z USA. Na kritickú pripomienku, prečo potom na peniazoch tak vytrvalo sedia, zmysluplne zareagoval: „Keby sme ich požičiavali lacno a všetkým, tak si zarobíme na ďalšiu krízu!“ Vzhľadom na absenciu protiinflačnej politiky centrálnej banky, ktorá sa kompetencie v určovaní úrokových sadzieb po zavedení eura musela vzdať, je však inflácia podľa viacerých odborníkov už len otázkou času. V dlhodobom horizonte rozhodne, či bude EÚ v znižovaní úrokových sadzieb nasledovať USA a či jednotlivé krajiny splatia svoje dlhy. „Pokiaľ ich začne Európska centrálna banka skupovať, tlak na infláciu sa zvýši,“ upozornil na februárových pracovných raňajkách Juraj Karpíš z firmy INESS.

Na prvý pohľad by sa zdalo, že bankové inštitúcie na Slovensku sa v ústretovosti voči klientom priam predháňajú. Z informácií zverejnených NBS totiž vyplýva, že v decembri 2008 poskytli úvery na nehnuteľnosti v objeme 3,63 mld. Sk (120,5 mil. €), čo v porovnaní s novembrom predstavovalo nárast o 16,1 percenta. Treba si však uvedomiť, že pod tento výsledok sa podpísalo úverovanie stavebného sporenia, ktoré sa - ako už tradične vždy koncom roka - zvýšilo z novembrových 1,76 na decembrových 26,66 milióna eur. Ako je známe, menej starostí s likviditou majú práve banky poskytujúce služby občanom. Hypotekárne úvery, ktoré ešte nedávno zažívali obdobie rastu, pritom spomalili už koncom minulého roka. Situácia sa však mení doslova za pochodu - cena peňazí síce stúpa, no ich dostupnosť sa najnovšie pozvoľna obnovuje. „Aby sa portfólio bankových úverov nerozsypalo, musia si dávať pozor najmä na rizikové odvetvia,“ obhajoval na spomínanom podujatí Juraj Barta zo Slovenskej sporiteľne reštriktívnu politiku bánk. Zemepisná diferenciácia podľa regiónov naďalej pretrváva - podstatná časť realitných transakcií sa stále odohráva v Bratislavskom kraji.

Ilustračné foto - SITA

16.04.2009 08:56, SF / Juraj Pokorný