

Restauratéri, řezníci a byty

Author: Světlana Rysková, Finmag | Published: 21.04.2009

Nic nového pod sluncem

Většina navrhovaných instrumentů ovšem na českém trhu už je. Tak například pojištění úvěru proti neschopnosti splácet z důvodu ztráty zaměstnaní je celkem rozšířený pojistný produkt a nabízí ho většina bank rovnou k hypotéce. Hypoteční dlužník, který se dostane do potíží, si může také požádat o odklad nebo přerušeni splátek na dobu šesti měsíců, někde i jednoho roku. Co se týče daní, jsou hypoteční dlužníci zvýhodněni tím, že si mohou odečítat zaplacené úroky od daňového základu. Požadovat, aby bylo možné si odepisovat celý byt, to už je přece jen trochu moc. To by pak automobilky mohly žádat, aby si soukromé osoby mohly odepisovat auta a výrobci elektroniky by se dožadovali odpisů domácích kin. Existuje i mechanismus státní úrokové dotace hypotečních úvěrů, po kterém volají autoři zmiňované studie. Jen se na něj možná v dobách nízkých sazeb pozapomnělo. Mladí do 36 let mohou získat úrokovou dotaci k hypotéce na starší byt nebo dům. Dotace se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů podle průměrné výše úroků z hypoték v předcházejícím roce. Nárok na ni vzniká, pokud průměrný úrok přesáhne 5 %. Možná je to někomu málo, ale těm, kteří hypotéku nemají, se může zase zdát marnotratné, že z jejich daní stát podporuje ty, kteří si pořizují lepší bydlení.

Problémy u sousedů

A pak je tu ještě požadovaný garanční fond. K čemu by měl vlastně sloužit? Možná se studie Deloitte a Hyposervisu inspirovala u Poláků a Maďarů. Je pravda, že v obou těchto státech vlády přijaly tento měsíc opatření na podporu hypotečních dlužníků. Maďarský parlament schválil garanci pro všechny, kteří v důsledku krize přišli o práci. Stát jim bude 24 měsíců garantovat splátky a oni se budou muset dohodnout s bankou na nových podmínkách. V Polsku zase vláda půjčí bezúročně lidem, kteří přišli o práci, na 24 splátek (v přepočtu 3000 až 7500 korun měsíčně). Po dvou letech to budou muset začít splácet. Poláci a Maďaři mají ovšem s hypotékami problém nejen proto, že v obou zemích velmi rychle roste nezaměstnanost, ale také proto, že si vzali úvěry v eurech nebo švýcarských francích. Před časem to bylo výhodnější, než si půjčit v domácí měně. Nyní, když zlotý i forint klesají, se jim hypotéky prodražují. Inu když někdo riskuje, aby vydělal, měl by také nést následky. Ale to ať si řeší u sousedů.

Český trh je zdravý

V Česku ale nic nenasvědčuje tomu, že by hypoteční dlužníci vykazovali masovou neschopnost splácet. Z odpovědí banky, které poskytují hypoteční úvěry, jednoznačně vyplývá, že k žádnému zásadnímu zhoršení úvěrových portfolií nedochází. (I když samozřejmě procento klasifikovaných úvěrů může být letos vyšší, i s ohledem na to, že přírůstek nově poskytnutých úvěrů bude menší než v předcházejících letech.) Banky prohlašují, že nepodcenily riziko a na případné dopady ekonomické recese se připravily. Neočekávají proto žádné velké problémy. Není důvod jim nevěřit. Již od poloviny minulého roku jsou mnohem obezřetnější, věnují větší pozornost prověřování bonity klientů i oceňování zástav. Značně redukovaly poskytování hypoték na 100 a více procent odhadní ceny, a hlavně si vytvářejí „úrokový“ polštář. A je pěkně velký, když si uvědomíme, že od podzimu loňského roku základní úroková sazba na mezibankovním trhu klesla z 3,5 na 1,75 %, a ve stejném období se průměrné úrokové sazby nově poskytnutých hypotečních úvěrů pohybovaly stále v rozmezí 5,6 a 5,8 % (viz Hypoindex).

Zdá se však, jakoby návrhy autorů studie Deloitte a Hyposervisu nesměřovaly ani tak k „rozhýbání“ realitního trhu, o němž ostatně autoři prohlašují, že není v porovnání s USA, Velkou Británií, Maďarskem nebo Španělskem nezdravý. Spíše jako by šlo o kampaň na podporu developerů, kteří mají a budou mít v

nejbližších měsících velké problémy. Ale je to skutečně důvod, aby se stát snažil rozhýbat prodej bytů? Nebude lepší, když si trh sám najde rovnováhu mezi nabídkou a koupěschopnou poptávkou? Čím dříve to bude, tím dřív se zase začne nakupovat a prodávat.

21.04.2009 08:00, Světlana Rysková, Finmag