

# Realitní trh očima ČNB: silně skeptický optimismus

Author: SF/pb | Published: 19.06.2013

Letos ještě stagnace, mírný růst v roce 2014 - tak zhruba vypadá prognóza České národní banky pro českou ekonomiku i domácí realitní trh. To je tzv. základní scénář, ČNB má ovšem zpracován ještě další, který se nazývá „velká deprese“ a který vychází z přetrvávajícího poklesu ekonomické aktivity u nás i za hranicemi. Ten by hlavně pro prodej rezidencí znamenal další útlum v důsledku averze domácností k finančnímu riziku (a tedy i čerpání dlouhodobých úvěrů) a naopak k vytváření „opatrnostních“ úspor (ČNB ve svých analýzách, resp. jejich jazyka ctí své jméno, letos k originálního novotvaru „opatrnostní“ přidala jazykově už méně šťastný výraz „makrobezpečnostní“).

Jakkoli je ČNB ve svých prognózách více než opatrností, výhled pro nemovitosti v onom základním (a vysoce pravděpodobném) scénáři vidí celkem pozitivně a dokonce i v oblasti „makro“ mluví i některých příznivých trendech, např. stabilní podíl úvěrů v selhání na nijak alarmující úrovni 6 %. Zároveň ovšem hned varuje před rostoucí zadlužeností nízkopříjmových domácností a z toho plynoucími riziky.

Zpráva ČNB o finanční stabilitě, v níž je nemovitostem věnován jeden z pěti jejích oddílů, konstatuje oživení poptávky po bytových novostavbách v Praze díky snížení jejich cen, na druhé straně ale také snížení počtu transakcí. V této oblasti se přitom Česko nijak nevymyká evropským poměrům, byť vývoj je velmi diferencovaný a někde jsou ceny bytů nadhodnoceny (jak zpráva trochu záhadně konstatuje - „v důsledku honby za výnosem“).

Pro ceny bytů celkově ČNB počítá s jejich stabilitou, ovšem s mírným rizikem jejich zvratu směrem dolů, a zvýšením v roce 2014 (ve scénáři „deprese“ se počítá s poklesem cen nemovitostí o 17 %). Zajímavé je porovnání ceny standardního bytu s ročními příjmem - zatímco v roce 2007 byla na jeho zakoupení zapotřebí částka ekvivalentní 11-letému inkasu, nyní tento poměrně (příznivě pro kupce) klesá: v Praze na zhruba 8-násobek roční mzdy, když v některých regionech stačí pouhý dvojnásobek.

Méně příjemný je vývoj rizikovosti developerských úvěrů, která je stále poměrně vysoká a pohybuje se kolem 10 % (tedy nad obecným průměrem). Naopak nejspíš dobrou zprávou z rezidenčního úvěrového trhu je skutečnost, že dnes je LTV (loan-to-value) na nízké úrovni, pod 60 %. Ze stejného soudku je nepochybně výsledek zátěžových testů domácího bankovního sektoru - ten je stále velmi robustní a připraven odolat i krizovým situacím, byť úvěrová rizika rozhodně nejsou zanedbatelná. Problematické se ČNB jeví pouze dvě banky, jejichž podíl na aktivech celého sektoru ale nepředstavuje ani 1 %. Podstatně méně chvály ovšem ČNB má pro družstevní záložny - vysoké úročení vkladů (2,9 % oproti bankovním 1,1 %) musejí vyrovnávat rizikovými úvěry s vyšší sazbou (7,4 % versus 4,8 % v bankách), které v případě problémů budou ohrožovat jejich celkovou stabilitu.

---

19.06.2013 09:59, SF/pb