

Jan Sadil, Hypoteční banka: Nic neroste až do nebe!



Author: SF / Petr Bým | Published: 30.07.2008

Letošní pokles objemu hypoték o pětinu už jistě stojí za komentář?!

Jak už opakovaně zaznělo, jeho hlavní příčina je vlastně statistická. Letošní první pololetí, kdy došlo k tomu 20% poklesu, totiž srovnáváme s naprosto výjimečným obdobím loňského roku. Tehdy byl trh akcelerován obavami ze zvýšení cen bytů v důsledku nárůstu DPH. To byla neopakovatelná situace a hlavně proto letošní výsledky vyhlížejí na první pohled tak negativně.

Všeobecně se mluví o určité úvěrové krizi, která je jakýmsi echem americké hypoteční krize. Nezpřísnily banky své standardy ohledně bonity žadatelů, respektive jejich průměrných příjmů?

Nemyslím. My, a soudím, že i ostatní banky, provádíme revizi těchto ukazatelů každý rok, a to na základě vývoje průměrných mezd, inflace a podobně. Výsledkem těchto kalkulací je pravidelný, ale velmi mírný nárůst úrovně námi požadovaných příjmů. Právě nyní inflace trochu nabrala obrátky, takže to zvýšení možná bude mírně větší, ale nemyslím, že by to trh vůbec zaregistroval. Ostatně počet odmítnutých žádostí o hypotéku se letos nijak nezměnil a stále u nás osciluje kolem 5 %. Co spíše mohlo mít nějaký negativní dopad na zájem o hypotéku, to bylo jejich postupné zdražení. Sice šlo vždy o desetinky procent, ale v součtu je to už patrné. Doby, kdy sazby začínaly na úrovni 3 %, jsou za námi. Dnes se spodní hranice úroku pohybuje řádově kolem 5,5 %. To už je rozdíl a tento faktor trh určitě vnímá.

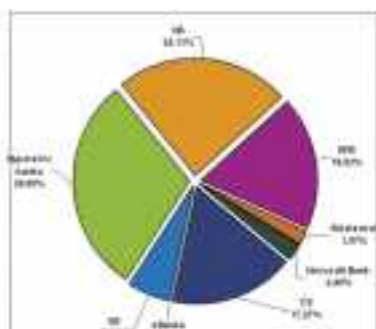
Právě nyní ovšem ČNB naznačuje, že sazby by mohly dokonce klesnout. Mohou tedy zájemci o hypotéku počítat s jejich zlevněním?

Jak vždycky říkám, správně odhadovat budoucí vývoj úrokových sazeb je v podstatě nemožné. Přesto si troufnu na prognózu pro nejbližší období: pokles úroku neočekávám. Co už nastalo a co bude pokračovat, je stabilizace sazeb na zhruba současné úrovni.

V souvislosti s loňským hypotečním boomem se také hodně mluvilo o tzv. Husákových dětech?!

Ano, to je nejspíš další faktor, který je na trhu znát. Tyto početně silné generace své bytové potřeby už vyřešily, dokonce - vzhledem k zmíněným úpravám DPH - s jakýmsi předstihem. Nastupující generace už tak početně nejsou, poptávka také proto může být slabší.

Stavební fórum



Porovnání výsledků jednotlivých bank ale možná naznačuje také rozdíly v efektivitě jejich práce. Zatímco velcí hráči hlásí poklesy, a to nemluvím o doslova vyklizení „hypotečních“ pozic Českou spořitelnou, ještě nedávno domácí hypoteční jedničkou, ti menší vykazují nárůsty v řádu desítek procent. Nezlenivěli trochu našich hypoteční giganti?

Řekl bych, že nikoli. Co se ČS týká, tak to, o čem mluvíte, je výsledkem změny obchodní strategie. Protože ČS má v Česku největší pobočkovou síť, rozhodla se omezit spolupráci s externími prodejci. To je poměrně logické rozhodnutí, jehož výsledky jsou zřejmé, ale nechci je více komentovat. Co se týká Hypoteční banky a jejích skutečných konkurentů: my jsme skutečně zaznamenali propad objemu nově poskytnutých úvěrů, ale to je právě odrazem nové situace na trhu. Nechci se nikoho dotknout, ale pokud někdo loni v prvním pololetí poskytl stovku hypoték a letos sto padesát, tak už samozřejmě hlásí 50% nárůst. Z nuly se roste snadno, ale je to marginální a z hlediska vývoje trhu to má prakticky nulovou vypovídací hodnotu.

Nicméně 20% nárůst objemu úvěru hlásí i Raiffeisenbank, a ta se svým téměř 20% podílem na trhu marginálním hráčem jistě není?!

Ano, v tomto případě to může být něco jiného, i když jejich výchozí základna z loňského roku byla také poměrně nízká. Raiffeisenbank je dnes takovou malou štikou českého bankovního trhu, jejíž podíl a role na trhu jsou patrné.

Jaký předpokládáte vývoj v dalším pololetí a jak podle vás pro hypoteční banky skončí tento rok?

Prognózy jsou velmi ošidné a pro hypoteční trh to možná platí dvojnásobně. V minulých letech jsme obvykle podceňovali růst, který pravidelně překračoval všechna očekávání, rok letošní jsme zase viděli v příliš optimistických barvách. Já osobně jsem předpokládal růst kolem 10 %. Nyní očekávám pokles zhruba 10 %. Odhaduji, že v střednědobém horizontu se objem nových hypoték bude ročně pohybovat mezi hodnotami 120 - 140 miliard korun, což jsou výsledky let 2007 a 2008. To znamená, žádná velká překvapení, spíše stabilní vývoj.

Mluvíte o stabilizaci, ale stejně tak by šlo použít pojem stagnace. Čekají tedy domácí hypoteční banky těžké časy?

Vůbec ne. Pro nás současný vývoj není ničím dramatickým. Neprodukujeme rychloobrátkové zboží, takové krátkodobé výkyvy nás nijak neohrožují. Hypoteční bankovníctví je dlouhodobou záležitostí. Pro nás je rozhodující nikoli aktuální vývoj nového byznysu, ale velikost našeho celkového úvěrového portfolia - a to nyní například u nás v bance představuje částku 100 miliard korun. Konec překotného růstu trhu lze naopak považovat za pozitivní projev celkové stabilizace poměrů na domácím hypotečním trhu. Koneckonců: nic nevyroste až do nebe!

30.07.2008 09:39, SF / Petr Bým