

Modřanský háj: QPG nabízí jako bonus pojistku

Author: SF / Petr Bým | Published: 29.06.2009

Objem tuzemských hypoték květnu tohoto roku meziročně klesl o 36 % na zhruba 6,8 mld. Kč. Tato čísla - v květnu dokonce na rozdíl od jiných let, kdy pátý měsíc roku standardně svými výsledky předčil předchozí, objem hypotečních úvěrů nedosáhl březnové či dubnové úrovně - jenom potvrdily trend, který je patrný od počátku roku.

Krize hypotékám nepřeje

„Nacházíme se v krizi,“ konstatuje Milan Roček z Hyposervisu, který patří největším hypotečním makléřům u nás (pro sedm tisíc klientů sjednal úvěry za celkem 13,7 mld. Kč). Jeho slova jsou věrohodným echem situace na hypotečním trhu. V prvním čtvrtletí roku 2009 bylo poskytnuto občanům ČR podle údajů Ministerstva pro místní rozvoj 10 440 hypoték v celkovém objemu 17,7 mld. Kč - to představuje meziroční pokles o 31 %. Za zmínku stojí pokles zájmu o hypotéky v Praze, která je tradičním tahounem bytového a potažmo i hypotečního trhu - objemově jde o 34% snížení.

Dosavadní výsledky pro hypoteční trh nevěští pro tento rok nijak oslnivý vývoj. „Předpokládali jsme, že začátek roku bude slabší než v loňském roce. Ačkoliv se v březnu a dubnu zájem o hypotéky zvýšil, stále je propad oproti loňskému roku větší, než jsme čekali. Do konce roku pravděpodobně nemůžeme očekávat návrat k rekordním měsíčním výsledkům předchozích dvou let. Pokud budou poskytnuty hypotéky na úrovni 90 miliard korun, budeme to považovat za velmi dobrý výsledek. Je pravda, že se jedná o již po několikáté korigovaný odhad. To potvrzuje, že odhady trhu v současné době jsou velmi obtížné,“ komentuje vyhlídky Jan Sadil, hlava Hypoteční banky, která je dnes naší domácí jedničkou hypotečního úvěrování.

Nelákavé sazby, neatraktivní ceny

Situaci hypotečních bank kromě jiného ztěžuje vývoj úrokových sazeb. Ty - v rozporu s vývojem základních sazeb centrální banky, které nyní činí pouhých 1,5 % - se pohybují spíše směrem vzhůru. Banky - ve všeobecně pesimistické náladě - totiž zvyšují své rizikové marže. V prodejním centru Hyposervisu v pražské Černé růži tak elektronický displej zájemce o úvěr seznamuje s rozpětím sazeb od 5,59 % v České spořitelně až po 6,59 % u mBank. Byť jde o roční sazby, které dnes podle některých údajů využívá pouhých 10 % klientů, už na první pohled nejsou nijak atraktivní.

O to větší naděje zájemci o vlastnické bydlení a tedy většinou rovněž žadatelé o hypoteční úvěr vkládají do vývoje cen samotných rezidencí. Ceny realit sice už od třetího čtvrtletí roku 2008 klesají, poprvé po téměř dvaceti letech, ale různým způsobem. Nejpatrnější je pohyb cen směrem na jih patrný u nepříliš populárních panelových bytů, méně pak u prodejně podstatně více exponovaných novostaveb. O úrovni či rozsahu tohoto poklesu se vedou permanentní diskuse. Jejich celkem všeobecně akceptovaným závěrem je fakt, že přesně kvantifikovat pohyb cen je v podstatě nemožné. „Velký vliv na další vývoj cen nemovitostí bude mít pokles ekonomického růstu, případně i možná recese. V prvním pololetí roku 2009 očekáváme pokračující zamrznutí poptávky a pokles cen,“ říká Petr Hlaváč z Hypoteční banky.

Hledání nových cest

„Co naše potenciální klienty nejvíce trápí?“ položil sám sobě na tiskové konferenci řečnickou otázku Milan Roček. A obratem si sám odpověděl: „Bojí se ztráty zaměstnání!“ To dnes platí pro celý vyspělý svět - ochota k dlouhodobým finančním závazkům, jakým jsou třeba právě hypotéky, je proto viditelně slabší. Pojistka SichrJob (nelze než ocenit dvoujazyčnou pádnost zvoleného názvu) je docela vtipnou odpovědí na

tento stav zvláště v kombinaci s „příspěvkem“ developera. Pojistné na první tři roky, které u třímilionové hypotéky činí 85 000 - 120 000 Kč, bude za klienta-dlužníka-pojištěného hradit Quinlan Private Golub (QPG). Podle všeho právě tři roky jsou jakýmsi maximálním odhadem pro trvání současné hospodářské krize. SichrJob přitom poskytne ochranu proti neschopnosti hradit splátky pro případ ztráty zaměstnání i závažnější pracovní neschopnosti. Oproti jiným pojistkám tohoto typu je údajně méně restriktivní, např. pojistnou událostí může být nejen výpověď pracovního poměru ze strany zaměstnavatele, ale i dohoda o jeho rozvázání, což podle Ročka lépe reflektuje současné poměry na trhu práce, novinkou je i rozšíření pojištění i na osoby bez trvalého pracovního poměru, tzv. volná povolání.

SichrJob je už přinejmenším druhým pokusem motivovat váhající kupce zvýhodněním podmínek hypotečních úvěrů, a nikoli bonusy v podobě automobilů či vybavení bytu. Získání bezplatné pojistky (pro developera jsou náklady podle údajů Hyposervisu adekvátní slevě ve výši 2 - 4 % z prodejní ceny) je samozřejmě vázáno na konkrétní nákup, a to bytu v projektu Modřanský háj. Jeho realizace je pro český rezidenční trh - v dobách nejistoty a limitované investiční aktivity - takřka určitě lepší zprávou než nový typ benefitu pro kupce. Jde o projekt velkorysý - celkem 600 bytových jednotek v domech a vilách na pozemku velikosti 12 hektarů. QPG s výstavbou hodlá začít v létě tohoto roku, první etapa (122 bytů) má být ukončena přibližně o rok později. „Ve druhém pololetí lze očekávat první náznaky možného oživení. Pomalu se začne obnovovat výstavba nových bytů, především půjde o menší projekty v atraktivních lokalitách.“ - až na velikost je předpověď Petra Hlaváče v případě Modřanského háje správná. „Máme už 15 rezervací a další připravujeme,“ tvrdí optimisticky Lenka Tučková z QPG.

Vizualizace: QPG

29.06.2009 08:00, SF / Petr Bým