

Realitní rok 2010: budou banky nadále trpělivé?

Author: King Sturge / Markéta Míková | Published: 15.01.2010

Jak se bude vyvíjet situace v roce 2010, když aktuální meziroční přecenění ukázalo průměrný pokles hodnoty nemovitostí o dalších 5-15 %? To bude do značné míry záležet jak na ekonomickém vývoji a situaci na realitním trhu, tak na postoji tuzemských finančních institucí - které ke svým dlužníkům loni projevovaly dostatek pochopení.

Nepříjemné zkušenosti

Rok 2009 obohatil subjekty působící na českém realitním trhu o novou zkušenost, se kterou se za posledních dvacet let trvalého růstu v Česku zatím nesetkali. Musely se začít vyrovnávat se situací zcela jinou, totiž s poklesem trhu. Ten se projevil mimo jiné také nižším zájmem o koupi či pronájem nemovitostí, poklesem jejich cen a snížením jejich hodnoty. Meziroční ocenění v lednu 2009 ukázalo průměrný pokles hodnoty nemovitostí o 15-20 %. Vzhledem k poklesu cen přestala řada dlužníků plnit podmínky úvěrových smluv. Banky obvykle takové úvěry sledují jako problémové a mohou je „akcelarovat“, tj. požadovat předčasné splacení dlužné částky. V návaznosti na tento očekávaný vývoj se v roce 2009 očekávala vlna nucených prodejů, ke kterým majitele nemovitostí donutí právě jejich věřitelé (banky nebo jiné subjekty). Přitom na podobné akvizice se specializují tzv. oportunističtí investoři nebo fondy příležitosti (vulture funds) - a zejména o prvních se předpokládalo, že už na českém trhu vyhlížejí své příležitosti. Nucené prodeje jsou pro ně atraktivní díky nízké kupní ceně, která samozřejmě přináší možnost dalšího zhodnocení, hlavně pozdější prodej nemovitosti za podstatně vyšší cenu.

Banky jako záchranáři

Navzdory původnímu očekávání ale tuzemské banky své dlužníky - majitele realit v roce 2009 „podržely“. Pokud se ten či onen projekt ocitl v obtížích a majitel nemovitosti nebyl aktuálně schopen plnit smluvní ujednání, banky preferovaly jednání o alternativách před požadavkem nuceného prodeje v krátkém časovém horizontu. Svědky vlny výprodejů nemovitostí za výhodné ceny jsme se tedy nestali.

„Banky se v loňském roce zalekly toho, že by v případě nuceného prodeje nemovitosti - pod tlakem a tedy za méně výhodných podmínek - přišly i o část svých peněz a proto byly i k těm největším hříšníkům vstřícnější než kdykoliv předtím. Hlavním motivem byla víra v krátko- až střednědobé oživení trhu, které umožní překonat obtíže bez paniky a stresu. Banky tak bezesporu v minulém roce řadu developerů a majitelů komerčních nemovitostí zachránily,“ říká Dušan Šťastník z poradenské společnosti King Sturge.

Zatěžkavací rok

V uplynulém roce banky pozorně sledovaly pokles realitního trhu, na který rychle zareagovaly zpřísněním pravidel pro financování nových developerských projektů a už zmíněným vstřícným postojem k těm, které už krize zasáhla citlivěji. Je však otázkou, jestli to tak bude v tomto roce, kdy aktuální přecenění 2009/2010 ukazuje, že hodnota nemovitostí opět klesla - v závislosti na typu a kvalitě nemovitosti v průměru o 5-15 %.

„Pokud budeme uvažovat, že horším oceněním nemovitostí v roce 2009 se majitelé nemovitostí dostali do rozporu s podmínkami úvěrových smluv, dalším meziročním poklesem hodnoty vykázaným na začátku roku 2010 se celá řada nemovitostí dostává pod úroveň hodnoty dluhů, jimiž jsou zatíženy,“ tvrdí Dušan Šťastník a dodává: „V tom případě, že se zhorší rating nemovitostních úvěrů, budou muset banky tyto úvěry podpořit vlastním kapitálem. S určitou nadsázkou lze tvrdit, že banky v mnoha případech už promeškaly

možnost získat své prostředky zpět v plné výši.“

15.01.2010 09:08, King Sturge / Markéta Míková