

ČNB: další pokles cen bytů není pravděpodobný

Author: SF / pb | Published: 18.06.2010

„Není tomu tak!“ - odpověděl dnes na tiskové konferenci guvernér ČNB na dotaz, zda česká centrální banka skutečně očekává další pokles cen bytů o 10 nebo více procent. Šlo o reakci na úterní článek v Hospodářských novinách, jehož redaktori z obsahu metodického (!) semináře pro novináře odvodili, že k takovému vývoji dojde. Ve skutečnosti jde o jednu z alternativních variant budoucího možného vývoje ekonomiky - v tom případě, že buď se vrátí recese (scénář W), nebo dojde ke krizi finančního sektoru. Obě tyto možnosti ČNB považuje za nepravděpodobné, byť jejich naplnění samozřejmě nemůže vyloučit. Co se týká cen bytů, prognóza ČNB - dokument Zpráva o finanční stabilitě (ZFS) - počítá s jejich stabilizací na současné úrovni.

Mírný optimismus centrální banky stran celkového hospodářského vývoje ČR (a potažmo realitního trhu) vychází z aktuálního stavu bank a výsledků tzv. zátěžových testů (propočty odrazů zhoršení stavu ekonomiky a následně platební morálky dlužníků na hospodaření bank). „Český finanční sektor si stojí poměrně dobře,“ zkonstatoval Z. Tůma s tím, že je dokonce „překapitalizován“. Proto mu ani současný (a případný budoucí) úvěrový útlum zatím nedělá větší potíže - vysoká úroveň vkladů bankám dovoluje své aktivity financovat z těchto zdrojů.

Podle citované zprávy ČNB se ceny na bytovém trhu „zřejmě přiblížily“ rovnovážné úrovni a v nejbližší době by měly „spíše stagnovat“. Na druhé straně prostor pro jejich zvyšování je velmi malý, což je dáno nepříznivým vývojem relace mezi cenami bytů a příjmy obyvatelstva. To je interpretace tzv. základního scénáře, tedy vývoje podle ČNB nejpravděpodobnějšího. Pokud by se ale vývoj ubíral cestou už zmíněných variantních scénářů (návrat recese - finanční krize), pak by podle ZFS ceny v roce 2011 mohly klesnout o zhruba 15, resp. 20 %, to ovšem v relaci k cenám ke konci roku 2007 (nyní se v tomto porovnání ceny pohybují na úrovni 95 % zmíněné základny). Jan Freit z ČNB je ale optimista: „Předpokládáme, že také díky podobné mentalitě, jejíž kořeny sahají do dob Rakouska - Uherska, budou u nás ceny bytů podobně stabilní jako v Rakousku či Německu.“ ČNB přitom ve svých realitních analýzách vychází ze statistických zdrojů, které sama nepovažuje za optimální.

ZFS v této souvislosti upozorňuje na zpomalení prodeje bytových projektů a nárůst úrovně „úvěrů v selhání“ (jejich hlavním, ale nikoli jediným a nutným parametrem je zpoždění plateb o 90 dní) ve sféře developmentu, která je vyšší než v jiných nefinančních sektorech. Tuzemský development má tedy se svými úvěry více starostí než výrobní a další podniky. Potíže jsou patrné i ve sféře klientských půjček, kde se podíl úvěrů v selhání na celku zvýšil v březnu 2010 na 5,8 %. Základní scénář vývoje ale počítá s ubýváním takových úvěrů a překvapivě všechny tři scénáře počítají s opětovným nárůstem úvěrů pro domácnosti.

Guvernér ČNB se také vyjádřil k problému stavebního spoření - v reakci na návrhy omezit či zrušit státní příspěvky, které samozřejmě zatěžují rozpočet: „Jde o subvencování jednoho finančního produktu a nabízí se otázka, proč právě tento? Jistě stavební spoření napomáhá sféře bydlení, ale to je sekundární, primárně jde o spořicí produkt.“ Zároveň však podle Z. Tůmy okamžité a úplné zrušení státní podpory nepřichází do úvahy. Pokud bude politická vůle k jejímu omezení, musí jít o fázovaný útlum. V roce 2009 stát na stavební spoření přispěl částkou 13,26 mld. Kč.

18.06.2010 15:53, SF / pb