

Tvrdé přistání? Pád cen českých nemovitostí tluče na dveře...

- CZ24 News | 17. května 2021



ČESKO: ...a Češi dělají, jako by se jich to netýkalo. Proč je realitní vlna tsunami nevyhnutelná a co to bude znamenat v praxi?

Poslanci nově schválená novela zákona o České národní bance a skutečnost, že banky začínají plošně snižovat odhadní ceny nemovitostí, v brzké budoucnosti otřese realitním trhem, a tím zásadním způsobem zamíchá naši ekonomiku.

Centrální banka dlouhodobě upozorňuje na to, že jsou ceny nemovitostí přestřelené zhruba o čtvrtinu, což je ještě velmi konzervativní odhad. Ve skutečnosti to může být klidně dvojnásobek. Guvernér Jiří Rusnok navíc již několik měsíců avizuje a velmi explicitně naznačuje, že éra „levných“ hypoték, jak se době uvolněné měnové politiky v rámci marketingu a snahy zadlužit co nejvíc lidí říkalo, skončí. A svoje slova potvrdil následně i činy, které o tom, že to myslí vážně, nemohou nechat realisticky uvažujícího člověka na pochybách.

Novela zákona o České národní bance, kterou na konci března schválila Poslanecká sněmovna a kterou jí 28. dubna s připomínkami vrátil Senát, totiž umožní centrální bance, až projde, centrálně nastavit parametry hypotečních úvěrů. Až dosud sice komerčním bankám ČNB doporučovala zpřísnění podmínek hypoték, ale ty jejích instrukcí nedbaly, neboť se do poslední chvíle, než to „praskne“, snaží „nahnat“ co nejvíc nových klientů. Tomu se ČNB silou své autority snažila zabránit, protože je to v rozporu s nově ohlášenou politikou utážení úvěrových kohoutů. Noví klienti při dosavadních nízkých úrocích ostatně již ani nebudou potřeba, protože banky mají klientů dostatek a při zvýšených úrocích budou vydělávat právě ti „staří“.

Klíčový odstavec 1 § 45 nového zákona o České národní bance zní: „Osoba oprávněná poskytovat

spotřebitelský úvěr nesmí poskytnout spotřebitelský úvěr zajištěný obytnou nemovitostí, pokud by tím došlo k překročení horní hranice jednoho nebo více úvěrových ukazatelů, je-li tato hranice stanovena Českou národní bankou opatřením obecné povahy podle § 45 b. (...) Při výpočtu úvěrových ukazatelů postupuje tato osoba v souladu s vyhláškou podle odstavce 6.“ Ve vyhlášce podle odstavce 6 si sama ČNB stanoví způsob a pravidla výpočtu úvěrových ukazatelů, jak uzná za vhodné.

Osobou oprávněnou poskytovat spotřebitelský úvěr je samozřejmě komerční banka a spotřebitelským úvěrem se rozumí úvěr zajištěný obytnou nemovitostí, tedy především hypotéka.

A co se myslí oněmi úvěrovými ukazateli? Jsou to ty tři hlavní: 1) Takzvané LVT, loan to value, procentní poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti. Nebo také do jaké výše banka může poskytnout úvěr a na kolik procent nemovitosti klientovi půjčí. Dřív půjčila klidně na celou, dnes nejčastěji na 80, maximálně ale 90 %; 2) Poměr splátek vůči výši platu (DSTI), tedy zda není klient na hypotéku příliš chudý a 3) Celková zadluženost spotřebitele vůči jeho příjmům (DTI).

Zjednodušeně řečeno jde tedy o nástroj s potenciálem zcela zastavit poskytování hypoték v České republice. Tohle vše si centrální banka nastaví a komerční banky se tím budou muset chtít nechtít řídit. Až dosud ČNB sice stejné parametry doporučovala, ale doporučení nebyla právně závazná, a tak si banky posuzovaly rizika samy. Když to přeshihly, byl to jejich risk.

A zisk. Banky mohly dát totiž hypotéku v podstatě komukoli, a také to dělaly, protože vědí, že své výdělky nakonec vždycky dostanou. I když to mělo trvat třeba tisíc let. Ale nepředbíhejme.

Nově centrální banka to, co předtím doporučovala, bude moct komerčním bankám, jež doporučení dosud příliš nerespektovaly, jednoduše nařídít. A také to, až bude zákon definitivně schválen, již velice brzy udělá, protože jiný důvod nový zákon o ČNB (viz Šifra č. 4/2021) než závazné přísnější nastavení podmínek pro získávání hypoték nemá. A jakmile to ČNB učiní a podmínky pro získání úvěrů nastaví plošně, v kombinaci se zvýšením úrokových sazeb, které již ohlásila a jež pozvolna „nabíhá“, s velkou pompou splaskne realitní bublina. Jinými slovy, nadhodnocené ceny nemovitostí, o kterých ČNB mluví již minimálně od roku 2019, klesnou tak, aby konečně odpovídaly realitě a jejich skutečné hodnotě.

Ačkoli o tom guvernér Rusnok mluví tak otevřeně, jak mu jen jeho funkce a zodpovědnost nevyvolávat paniku dovoluje, již takovou dobu, tragédie lidí tohoto národa spočívá v tom, že jeho slova buď neposlouchají, ignorují a vedou si stále svou, anebo je nechápou či nevnímají. Místo aby se podle nich zařídili, dělají pravý opak, a až nastane den D, budou najednou všichni v šoku a překvapení a stěžovat si, že o tom nevěděli.

Kam to spěje

Pád cen nemovitostí je nevyhnutelný i v případě, že budou parametry zákona pozměňovacími návrhy Senátu, kterému vadila jeho přílišná přísnost, kosmeticky zmírněny.

Banky již totiž začínají postupně snižovat odhadní ceny nemovitostí. „Provalila“ to například obchodní ředitelka prvního českého on-line sjednávače hypoték na míru, který umožňuje klientům vybrat si co nejvýhodnější hypotéku, dá-li se to tak vůbec říct, a následně ji s hypotečními specialisty serveru hyponamiru.cz vyřídit přes internet tak, aniž by se museli scházet s poradcem či bankéřem. Zadlužit se nikdy nebylo snazší... Až do stopky, která právě přichází. A to navzdory tomu, že se naopak zdá, že hypoteční trh láme rekordy. Není v tom rozpor? Jen zdánlivý.



U nemovitosti není důležitá její tržní cena, ale skutečná hodnota, tedy cena odhadní... Foto AdobeStock

Co snižování odhadních cen nemovitostí v praxi vlastně znamená? Že se hodnota domů a bytů pohybuje výrazně níže než cena tržní. Například ještě v roce 2019 se odhadní a kupní ceny víceméně shodovaly nebo byl jejich rozdíl minimální. Nyní začínají být ale banky opatrnější, protože vědí, že se budou zvyšovat úrokové sazby, a také že se kvůli ročnímu zamrznutí ekonomiky zhorší ekonomická situace velké části lidí a budou mít potíže řádně splácet. A tak snižují odhadní ceny na realističtější úroveň, například proto, aby v případě prodeje zabavené nemovitosti měly větší šanci nemovitost prodat. Odhady cen přitom nedělá nikdo jiný než právě banka, respektive její smluvní znalec, takže jen na ní záleží, za kolik se byt nebo dům prodá či koupí. Tohle si ale většina zájemců o hypotéky vůbec neuvědomuje a nepřipouští.

„Vtip“ je v tom, že i když dá banka odhadní cenu nízko, nic tím neriskuje. Ač naoko při nízké dražební ceně prodělá, není to pravda. Zákony jsou totiž v České republice a vůbec v Evropě postaveny tak, že jsou všechny hypoteční úvěry, na rozdíl třeba od dluhopisů (*více na straně 44*), zajištěné. Co to znamená? Že když banka prodá v dražbě nemovitost, na kterou někomu půjčila třeba tři miliony, za milion, odečte se tato cena od celkové hypotéky, kterou dlužník od banky dostal, a výsledek se pokrátí o částku, která již byla splacena. Vzhledem k tomu, že se v prvních letech platí hlavně úroky, moc rychle to neubývá.

Podstatné ale je, že částku, jež odečtením vyjde, klient, jenž právě přišel o byt či dům, bance stále dluží a splácet musí dál, až do posledního halíře. Při prodejní ceně milion korun a hypotéce tři miliony tak klient může dál dlužit třeba milion a půl. Plus úroky za dvacet nebo třicet let. Ale taky musí někde bydlet a platit nájem nebo se složit na provoz domácnosti třeba s rodiči, ke kterým se v nouzi sestěhoval. A tak se z pohádkového snu o vlastním bydlení stává spíš noční můra.

Za těchto okolností, když dlužníkovi zbývá doplatit ještě podstatná část dluhu, může být dokonce pro banku výhodné prodat zabavenou nemovitost za částku co nejnižší. Konkrétně nejméně ve dvou případech: 1) Kdyby nemovitost koupila v dražbě samotná banka, může pak byt například vesele pronajímat, pokud by chtěla. Teoreticky klidně třeba dlužníkovi, který o něj přišel, pokud mu z výplaty ještě něco zbyde; 2) Anebo se nemovitosti zbaví za co nejnižší odhadní, a tím pádem i prodejní cenu proto, že je pro ni výhodnější nemít s nemovitostí starosti, ale i situace, kdy bude dlužník splácet co nejvyšší dluh.

Vzhledem k nezbytnému pádu cen nemovitostí by v takové situaci na prodeji banka prodělala tak jako tak, ale jejím cílem přece není utrpět co nejmenší ztrátu, ale realizovat co nejvyšší zisk. A to může pouze v případě, že bude dlužník splácet vysoký dluh dlouhou dobu. Zvláště když se mu zvýší úrokové sazby. A ty se nemusí zvýšit jednou, ale mohou růst postupně a kontinuálně třeba dvacet let v kuse. Jen v letošním roce by mělo dojít podle prognóz ke zvyšování sazeb třikrát nebo čtyřikrát... „Češi se teď musí připravit na zdražování hypoték, které může trvat i léta,“ oznámil v médiích třeba známý ekonom Lukáš Kovanda. A má recht.

Ale to se týká jen nových žadatelů o hypotéku, nikoli těch, kteří si již hypotéku sjednali a mají fixaci na konkrétní úrokovou sazbu, nebo ne? Ostatně právě proto si ji sjednávali, aby se jim při nějakých ekonomických otřesech skokově nezvýšily pět nebo deset let úroky a oni tak mohli klidněji spát, že? A za pět nebo deset let mohou být úroky zase třeba nižší.

Anebo taky ne... Mezi vůbec největší omyly dlužníků kromě neschopnosti spočítat si, kolik vlastně dluží peněz, patří jejich ničím neopodstatněné přesvědčení, že se jim během takzvaného fixačního období nemohou zvýšit úrokové sazby.

Nejen že se jim může zvýšit úrok i během fixačního období, ostatně stačí si pořádně přečíst smlouvu, a hlavně obchodní podmínky, kde si banka vyhrazuje právo upravovat za přesně vyjmenovaných okolností výši úroků, ale i další změny – například požadavek okamžitě splatit celou hypotéku. Ono se

jim může stát něco ještě mnohem horšího. A právě tam vývoj na českém, potažmo celosvětovém realitním trhu neodvratně spěje.

Ze svého

Klíčem k pochopení celé hypotékové šlamastyky je právě snižování odhadních cen, a tedy i hodnoty nemovitostí, a z toho nutně plynoucí pád reálných cen domů a bytů. I pokud by tedy někdo hypotéku – i když s vyššími úroky a přísnějšími podmínkami – čistě teoreticky získal, kvůli nižším odhadním cenám dosáhne na výrazně nižší půjčku, než bylo dosud zvykem. A kdo by si pak takovou nemovitost mohl dovolit? Již mnozí současní hypotékaři jeli téměř „nadoraz“ a vzali si velká sousta v podobě několikamilionových závazků. Pokud si vezme hypotéku bohatý člověk nebo prosperující firma, protože jim účetní spočítá, že je to pro ně kvůli daním výhodné, nebo je to nějaké velké zvíře a nechce být nápadně placením v hotovosti, v případě zvýšení úroků nebo snížení odhadní ceny jeho nemovitosti, prostě když se jakkoli změní podmínky, druhý den vysází bance na stůl zbytek dluhu a adieu. Ač to zní paradoxně a zdánlivě proti smyslu tohoto finančního produktu, hypotéka je produkt vhodný pouze pro lidi, kteří peníze mají, ale v žádném případě pro ty, kteří je potřebují. Běžní lidé, kteří si berou hypotéku, již totiž obvykle žádnými velkými penězi navíc nedisponují. Našetřené peníze v podobě například dvaceti procent ceny příšerně drahé nemovitosti dali bance, aby jim poskytla hypotéku, a tak jsou v pasti, neboť nemohou na případnou změnu podmínek reagovat.

To umocňuje právě fakt, že banky přestaly poskytovat takzvané stoprocentní hypotéky a půjčují třeba „jen“ na 80 % ceny nemovitosti. A to jim ještě ČNB nic nenařídila. Až to udělá, je „vymalováno“.

Při šesti milionech za nemovitost, což dnes není vzhledem k přepáleným cenám nic mimořádného, by tak zájemce ještě před zpřísněním poskytování úvěrů dostal půjčku 4,8 milionu a 1,2 milionu by musel dát ze svého. V posledních letech se totiž odhadní ceny shodovaly s cenami kupními, anebo byly jen nepatrně nižší. Poté, co ale banky začínají snižovat odhadní ceny a zvyšovat úroky, takže by najednou odhad nezněl na šest milionů, ale třeba na čtyři, v lepším případě, zájemce by dostal úvěr jen na 3 200 000 korun. Ze svého by tak musel doplatit prodávajícímu 2 800 000. A kde by je vzal? Nemovitost je tak rázem za původní cenu neprodejná.

Zjednodušeně řečeno – ceny nemovitostí v České republice již v podstatě klesly, ale majitelé nemovitostí to ještě nezjistili, protože se byt či dům zatím nepokoušeli prodat, a tato informace, i když z výše uvedeného jednoznačně vyplývá, se zatím objevila v médiích pouze jemně a zaobaleně. (...)

V čem spočívá největší omyl lidí, kteří si berou hypotéky? Proč je zvýšení úroků mnohem důležitější pro lidi, kteří nemovitost vlastní, než pro ty, kteří nedosáhnou na hypotéku? A proč se mohou libovolně zvyšovat úroky i v době fixace? To se dozvíte v nové Šifře, kterou si můžete objednat v digitální či tištěné podobě. Poštovné a balné je zdarma.

Autor: Milan Vidlák

Zdroj: <https://www.casopis-sifra.cz/>