



# Nemovitosti v USA procházejí dramatickými výkyvy cen. Čeká to i Českou republiku?

více na straně 4 a 5

## Rychlý přehled

%

### ČERVENEC 2013

#### ÚROKOVÉ SAZBY

##### HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,97%

85% LTV: ↘ 3,09%

100% LTV: ↘ 4,26%

#### INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 4,42 ROKU

#### VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 5,37%

Byty 2+1: 2,84%

Byty 3+1: 0,87%

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

## ■ Do jakých nemovitostí se vyplatí investovat?

Koupě nemovitosti s dobrou návratností se opět dostává do hledáček mnoha investorů. Ve většině případů nejde ani tak o polohu dané nemovitosti, jako spíše o dobu návratnosti vynaložených finančních prostředků. Na aktuální situaci na trhu jsme se zeptali Lukáše Hegera, ředitele realitní kanceláře I.E.T. Reality s.r.o., který se právě na tento typ nemovitostí dlouhodobě specializuje.

Více čtěte na str. 6

## ■ Hypotéky lámou rekordy

Podle aktuálních statistik serveru hypoindex.cz tuzemské banky v letošním květnu poskytl 10 034 hypoték v celkovém objemu 16,1 miliardy korun. Z historického pohledu se jedná o druhý nejvyšší objem sjednaných hypoték od začátku poskytování hypoték v ČR. Úrokové sazby prolomily další historická minima.

Více čtěte na str. 12

## ■ Velká Británie. Levné hypotéky poptávku zatím nenastartovaly

Úrokové sazby hypoték klesly ve Velké Británii na historická minima, nicméně k oživení poptávky tento stimul evidentně nestačí. Hypoteční krize srazila objemy poskytovaných hypoték na méně než polovinu hodnot běžných rokem 2008 a na této úrovni se i přes mírné oživení drží i nyní. Důvodem stagnace je především stagnující reálná ekonomika, nejistý výhled do budoucna, ale také pokles clientské důvěry.

Více čtěte na str. 13



Hledáte správný směr?  
Než se rozhodnete, poraďte se s námi.

Za kvalitu práce v roce 2012  
nás Hypoteční banka, a.s., ocenila 1. místem



**GOLEMFİNANCE**

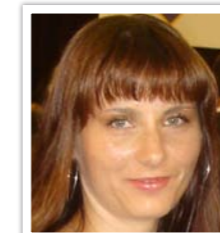
Služby hypotečního makléře

názor...

### Osobní realitní makléř. Služba, která v Česku chybí

Hledání vysněné nemovitosti může trvat několik týdnů, mnohdy ovšem také měsíců či let. Za tuto dobu se zájemce potká s mnoha realitními makléři. Jde ovšem o správnou cestu? Nebylo by lepší jednat po celou dobu pouze s jedním profesionálem než zhranovat desítky vizitek?

S pojmem „privátní osobní makléř“ se v České republice příliš často nesečkáme. Za to v zahraničí jde o zcela standardní záležitost. Tak jak mají lidé ve svém mobilu telefonní číslo na svého lékaře, právníka, daňového poradce či kadeřníka, mají často kontakt i na osobního realitního makléře. Ten je jim k dispozici ať nemovitosti kupují či prodávají. Takový profesionál dokáže sehnat poptávanou nemovitost v jakékoliv části daného státu a nečiní mu problém spolupracovat s konkurenčními kancelářemi. Na prvním místě je totiž spokojený klient. A to i za cenu, že bude potřeba se o provizi dělit. U nás má tento způsob realitní činnosti ovšem jedno úskalí: Jsme národem, kde se lidé poměrně neradi stěhují. Mnoho obyvatel se narodí, studuje a pracuje stále v tomtéž městě. Takže realitních transakcí neabsolvuje Čech za život tolik jako např. obyvatel žijící v Západní Evropě či USA. Naopak výhodou této specializace je velikost naší republiky. Je poměrně malá a tak zajet na prohlídku vytipované nemovitosti z Brna do Prahy či



Ostravy je záležitost jen několika hodin. U nás se s touto službou setkáváme nejčastěji u nemovitostí určených k investici. Služeb profesionálních osobních realitních makléřů využívají velmi často právě investoři. Mají totiž konkrétní představu o vybrané nemovitosti, ale nemají dostatek času na realizaci prohlídek. Makléř jich zvládně absolvovat i několik v jednom dni a následně předkládá klientovi opravdu jen ty nejzajímavější nabídky. Tato spolupráce je založena na důvěře a kladných referencích. Pokud je klient se službami osobního realitního makléře spokojen, tak jeho kontakt rád předá svým obchodním přátelům či známým. Snad se osobní realitní makléři stanou zanedlouho standardem i českého trhu s nemovitostmi. » Lucie Mazáčová

Zaregistrujte se ještě dnes  
a dostávejte náš měsíčník dřív než ostatní



[www.realitycechy.cz/magazin](http://www.realitycechy.cz/magazin)

realityčechy

### REALITNÍ POSTŘEH

Evžen Korec (EKOSPOL)

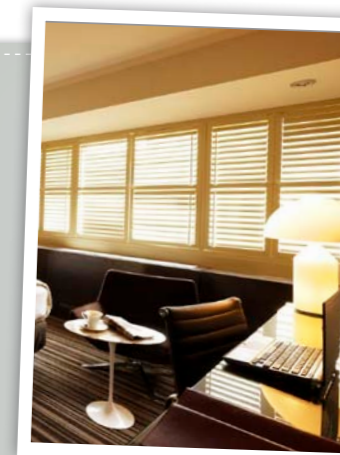
*Pokud se v ekonomice nestane nic závažného, očekávám, že prodeje nových bytů v Praze se v roce 2013 přiblíží hranici 4,5 tisíce. Průběh jednotlivých kvartálů přitom bude na rozdíl od předchozích let lineární, bez dramatických výkyvů v řádu desítek procent.*

napsali o nás...

### Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení narůstají

**IHNED.CZ / KRÁCENO / 3.7.2013** / Zvýšená poptávka po nemovitostech se ve spojení s nízkými úrokovými sazbami hypotečních úvěrů podepisuje na zvyšujících se nabídkových cenách

bytů. Alespoň taková data vyplývají ze statistik realitních portálů realitycechy.cz a realitymorava.cz, které monitorují český realitní trh s byty již od roku 2008.



## obsah

STRANA 4 - 5

Nemovitosti v USA procházejí dramatickými výkyvy cen. Čeká to i Českou republiku?

STRANA 6

Do jakých nemovitostí se vyplatí investovat?

STRANA 7

Dobrou lokalitou pro české bydlení je předměstí

STRANA 8

Prodej nových bytů v Praze zatím meziročně vzrostl o čtvrtinu

STRANA 9

Pětice bank obsluhuje 90% trhu hypoték

STRANA 10

Petr Vosmík: Konkurence se nebojte a na množství nehleďte!

STRANA 11

Mezi regiony se prohlubují rozdíly v dostupnosti bydlení

STRANA 12

Hypotéky lámou rekordy

STRANA 13

Velká Británie. Levné hypotéky poptávku zatím nenastartovaly



# Nemovitosti v USA procházejí dramatickými výkyvy cen. Čeká to i Českou republiku?

**S**dramatickým vývojem cen nemovitostí se v současnosti potýkají ve Spojených státech amerických. Průzkum společnosti Standard & Poor a Case Shiller zaznamenal k dubnu největší meziroční nárůst cen nemovitostí od roku 2006 o 12,1 procent. Největší nárůst cen nemovitostí byl zaznamenán ve Phoenixu a v Las Vegas, naopak nejméně rostly ceny v New Yorku.

## Jednou nahoře, jednou dole

Počet prodaných bytů byl v posledních letech zpravidla hlavním ukazatelem americké ekonomiky. Podle společnosti Standard & Poor a Case Shiller se trh s nemovitostmi pomalu zotavuje po dlouhé recesi. Nárůst cen je zdůvodňován snížením nezaměstnanosti, nízkými úrokovými sazbami hypoték a také kvůli rostoucí poptávce a omezené nabídce nemovitostí. Ve sledovaných dvaceti městech byl zaznamenán největší nárůst cen nemovitostí ve Phoenixu (o 22,5%), v San Franciscu (o 22,2%) a Las Vegas (o 20,6%). Naopak nejméně vzrostly ceny nemovitostí v New Yorku (o 2,6%).

„Vývoj cen nemovitostí je v USA mnohem dramatičtější než v České republice. Díky tomu jde ve Spojených státech dělat mnohem zajímavější kšefty, kvůli té dramatičnosti. Ceny jdou mnohem více nahoru, ale také mnohem více dolů. V roce 2002 jsem si koupil první nemovitost ve Spojených státech. Malý byt v pěkné lokalitě. Jedna ložnice, obývací a kuchyňský kout, zhruba šedesát metrů čtverečních. Po velkém smlouvání jsem se dostal na cenu čtyřicet devět tisíc dolarů. V roce 2005 jsem stejný byt prodal za sto dvacet pět tisíc dolarů. V roce 2009 stejný byt stál čtyřicet tisíc dolarů, méně než za kolik jsem jej kúpil v roce 2002,“ popisuje na svém blogu výkyvy cen nemovitostí v USA podnikatel s českým původem Jan Vaňhara.

Prodej nových domů vzrostl v dubnu o pěti-leté maximum a taktéž vzrostly ceny již dříve obývaných domů za posledních 42 měsíců. Jan Vaňhara na svém blogu hodnotí současně s výkyvy cen nemovitostí v USA takto: „Připadá mi, že teď se po tom obrovském propadu v cenách vyšplhaly zpět na ceny z doby, kdy jsem v USA začal podnikat, tedy před jedenácti lety.“ Jako příklad uvádí Vaňhara ceny nemovitostí v Las Vegas, kde se ceny nemovitostí pohybovaly v roce 2002 okolo 100 dolarů za stopu, v době největší špičky (roky 2004 a 2005) byla jejich cena o dvě stě dolarů za stopu více. V roce 2009 klesly ceny rapidně dolů a to tak, že nemovitost s cenou za 50 dolarů za stopu se považovala za drahou. „Tak a je rok 2013 a jsme zpět na sto dolarech. Nikdy bych nevěřil, jakou jízdu zažijeme. Neuvěřitelná dekáda. Naprosto nádherné příležitosti pro investory,“ dodává Vaňhara.

## Další realitní bublina

Někteří američtí ekonomové jsou údajně znepokojeni tempem, kterým ceny nemovitostí rostou. Obávají se, že se za šplhajícími cenami nemovitostí může skrývat další „realitní bublina“, která v letech 2007 až 2009 způsobila pád

„*Vývoj cen nemovitostí je v USA mnohem dramatičtější než v České republice. Díky tomu jde ve Spojených státech dělat mnohem zajímavější kšefty*“

realitního trhu. „Krach trhu s nemovitostmi v USA ukázal, že realitní vývoj má silnou vazbu na finanční trhy a ovlivnil ceny nemovitostí po celém světě,“ vysvětluje generální ředitel Českomoravské realitní a.s. Petr Vosmík. Americký trh ale nelze zevše-

obecnit, varuje Vaňhara: „Každý stát nebo spíše město nebo oblast mají své specifické podmínky. Já se pohybuji na trzích spíše v západní části USA, kde ten trh sleduji. Zatím o žádnou bublinu nejde. Ty velké nárůsty za poslední rok jsou kvůli ještě větším poklesům, které jsme měli v předchozích letech. Samozřejmě za pár let bude otázka jak se ty ceny budou dále vyvíjet. Je klidně možné, že dojde k další bublině. Ale ono to je zároveň dobré i pro investory těchto cyklů využít.“ Finanční trhy jsou dnes globální záležitostí, a proto růst cen nemovitostí v USA může mít i určitý dosah na ceny v ČR, objasňuje Vosmík a klade otázku: „Nakolik je současný růst cen nemovitostí v USA pouze korekcí předešlého významného poklesu cen a nakolik se jedná o dlouhodobý trend. V případě dlouhodobého trendu bude vliv výraznější, pokud se jedná pouze o korekci, vliv bude minimální. Z hlediska aktuální situace na tuzemském trhu významný růst cen nemovitostí v nejbližší době rozhodně neočekáváme.“

» Andrea Staňková

téma  
měsíce



Z hlediska aktuální situace na tuzemském trhu významný růst cen nemovitostí v nejbližší době rozhodně neočekáváme. Foto redakce



## Malé byty začaly zdražovat

CENY BYTŮ

Zvýšená poptávka po nemovitostech se ve spojení s nízkými úrokovými sazbami hypotečních úvěrů podepisuje na zvyšujících se nabídkových cenách bytů. Alespoň taková data vyplývají ze statistik realitních portálů realitycechy.cz a realitymorava.cz, které monitorují český realitní trh s byty již od roku 2008.



Vzestup nabídkových cen bytů začal v březnu letošního roku a zatím se nezastavil. Za období duben až červenec 2013 se nejvíce zvýšily ceny u bytů 1+1. V dubnu letošního roku činila průměrná hodnota takového bytu 866.631 Kč. O tři měsíce později, v červenci 2013, to bylo již 952.385 Kč. Kvartální navýšení tak činí 9,89% a jde o největší nárůst napříč všemi kategoriemi. Největší zvýšení bylo u této kategorie zaznamenáno v posledním měsíci (5,37%).

I další kategorie bytů jsou nyní nabízeny za vyšší ceny než před třemi měsíci. Byty 2+1 za období duben až červenec 2013 zdražily o 1,73% a byty 1+1 o 0,28%. Obdobná situace je také u dat za poslední měsíc. Byty 2+1 zdražily za měsíc o 2,84% a byty 1+1 o 0,87%.

Z dlouhodobého hlediska jsou na tom opět nejlépe malé byty. Jsou navíc jedinou kategorií, která dokázala za poslední rok zvýšit svoji hodnotu. V červenci 2012 se dal pořádit v ČR průměrný byt 1+1 za 937.147 Kč. O rok později je to již 952.385 Kč. Ostatní kategorie zatím meziročně ztrácí. Byty 2+1 za poslední rok zlevnily o -6,4% a byty 1+1 jsou nyní levnější o -1,49% než před rokem. » Lucie Mazáčová

» Ilustrační foto redakce

## Do jakých nemovitostí se vyplatí investovat?

INVESTICE

Koupě nemovitosti s dobrou návratností se opět dostává do hledáček mnoha investorů. Ve většině případů nejde ani tak o polohu dané nemovitosti, jako spíše o dobu návratnosti vynaložených finančních prostředků. Na aktuální situaci na trhu s investičními realitami jsme se zeptali Lukáše Hegera, ředitele realitní kanceláře I.E.T. Reality s.r.o., který se právě na tento typ nemovitostí dlouhodobě specializuje.

**?** Jaké typy nemovitostí jsou aktuálně z pohledu investorů nejvyhledávanější?

Největší zájem registrujeme u nemovitostí do 50 milionů, zejména pak u nájemních domů. Skladba prostor v těchto nemovitostech je většinou složena z přízemních obchodních prostor a bytovými nebo kancelářskými prostory v patrech. Velký zájem je také o samostatné obchodní a nebytové prostory postavené na dobrých místech. Tyto investice jsou výhodné zejména pro dobrou výdělnost z nájmu a velkou úsporu nákladů spojenou s údržbou a opravami.

**?** Od realitních makléřů často slyšíme, že je poměrně velký zájem o nemovitosti s návratností do 10 let. Dají takové zakázky sehnat?

Investiční nemovitosti jsou na dnešním trhu v hledáčku spousta investorů. To je i důvod, proč se dnes v tak nejisté době soustředí investoři na tento druh investic. Samozřejmě, že s přibývajícím zájmem těchto klientů dochází ke zmenšování nabídky dobrých nemovitostí. Nemovitosti s deseti letou návratností opravdu není mnoho. Většinou jde o reality s nákupní hodnotou nad 100 milionů. Pokud je nemovitost levnější a splňuje zmíněné

kritéria, jedná se většinou o neobsazené budovy nebo menší obchodní centra, která jsou závislá na jednom generálním nájemci. Je obtížné koupit nemovitost v dobrém technickém stavu, obsazenou nájemci a ještě s nájmem s 10 letou návratností. Ale není to nerealné. Tyto příležitosti jsou trendem poslední doby, způsobené ekonomickou krizí, kde mnoho vlastníků dalo do nabídky nemovitosti, které by za jiných okolností neprodávali.

**?** Za jakou dobu se prodá nemovitost s návratností do deseti let?

Doba prodeje závisí na čtyřech základních faktorech a to: cena v porovnání s návratností z nájmu, technický stav nemovitosti, lokalita a obsazenost. Pokud se jedná o návratnost 10 let se splněním všech uvedených kritérií, je prodej otázkou velmi krátkého času. Zde se bavíme v řádech týdnů. Pokud se budeme bavit o nemovitostech, které se pohybují okolo 12 leté návratnosti, tak se bavíme o nejčastějším příkladu s prodejem do 6 měsíců. Pokud je návratnost delší, může být prodej otázkou náhody nebo v řádu několika let. Jako náhodný kupec se považuje např. klient, který nemovitost chce koupit pro svou vlastní podnikatelskou aktivitu nebo pro své využití, např. k vlastním bydlení. V tom případě nezáleží na návratnosti, ale na nemovitosti samotné. Klienta hledáte na základě inzerce a dle způsobu využití bez garance jak dlouho to bude trvat.

**?** Jaká je nejčastější doba návratnosti u nabízených investičních nemovitostí?

Za standardní považují 12 let. V nabídce máme investiční nemovitosti od 10 do 15 let. Dále bych to již jako investici nepovažoval, ale spíše jako standardní nebo účelový prodej nemovitostí. Investovat lze i do pozemků, půdních prostor, komerčních budov a následně výstavby nebo rozdělení na jednotky pro rozprodej a zisk. Je to vždy o investičním poradenství a dobrém realitním makléři. » Lucie Mazáčová



Velký zájem je také o samostatné obchodní a nebytové prostory postavené na dobrých místech. Foto redakce

## Dobrou lokalitou pro české bydlení je předměstí

BYDLENÍ

Lokalita s dobrou dopravní dostupností do srdce města, ale s výhodami života mimo centrum. To je současný trend v bydlení, alespoň pokud jde o situaci v České republice. Klasická satelitní městečka populární v době zhruba před deseti lety již nepatří mezi nejoblíbenější varianty bydlení. Lidé dávají přednost menším a do stávající zástavby vhodněji zasazeným projektům.

**Obyvatelé se stěhují do zázemí měst**

Rozšiřování města je typickým procesem, který je přirozený jak ve vyspělých zemích, tak v České republice. Současným trendem, který v posledních letech zaznamenali odborníci v realitních kancelářích, je snaha zákazníků bydlet v lokalitě s dobrou dopravní dostupností do centra a zároveň výhodami klidného života mimo střed města. Pro tyto rozšířené stavby v zázemí měst se v 90. letech dvacátého století ujal pojem satelitní městečka. Jednatel společnosti ERA Reality Tomáš Kučera

je charakterizuje takto: „Od takového domova klienti očekávají vyšší kvalitu života, více prostoru, soukromí, zeleň a podobně.“ Avšak kvalita života v satelitních městečkách není podle některých odborníků až tak dokonalá. Michal Pich, jednatel realitního a zpravodajského serveru realitymorava.cz, je jedním z nich: „V posledních dvaceti letech se u nás rozšířila výstavba satelitních vesnic, které sice nabízejí bližší kontakt s přírodou, ale co do kvality života na tom příliš dobře obyvatelé těchto lokalit nejsou.“

S tvrzením, že satelitní městečka již nepatří mezi oblíbené lokality, souhlasí i jednatel ERA Reality. Podle něj tento trend nahradily projekty, které nejsou vystrčené na okraji obce: „Bývají menší a vhodně zasazené do stávající zástavby. Takový projekt se pak lépe sčítá s okolím, má v blízkosti kompletní občanskou vybavenost, dobrou dopravní infrastrukturu a tak dále,“ vysvětluje Tomáš Kučera.

Některá městečka na okraji velkých českých měst se přibližují americkým edge cities neboli okrajovým městečkům, která jsou novými centry pracovní dojížděky s nižší závislostí na jádrovém městě. Příkladem edge city je areál kolem letiště Ruzyně (dnes Letiště Václava Havla), kde se

soustřeďují možnosti pracovních příležitostí, investice a informací.

**V satelitních městečkách koupíte nemovitost levněji**

Nároky zákazníků na bydlení přitom stoupají a od nového domova se očekává více než jen pár zdí. Tomáš Kučera si myslí, že právě díky těmto vyšším nárokům mohou vzniknout skutečně dobré projekty. I navzdory těmto trendům najdeme stále velké množství klientů, kteří preferují výhody bydlení v centru.

Ze zkušeností mluví jednatel ERA Reality, který rozděluje kupce nemovitostí v satelitních městečkách na dva typy klientů – ti, kteří upřednostňují cenu (tzv. satelitu mimo město bývají nemovitosti o poznání levnější), a ti, kteří nemají velké nároky na občanskou vybavenost. „Například ve středních Čechách se ceny domů čtyři plus kuchyňský kout v novém developerském projektu pohybovaly v době realitního boomu kolem čtyř a půl milionu korun. Dnes pořídíte dům o sto desítek metrů čtverečných s garáží a pozemkem přibližně pět set metrů čtverečných za cenu tři a půl milionu korun,“ uvádí příklad Kučera. » Andrea Staňková

INZERCE

Evropský klub realitních kancelářů  
www.EKRRK.eu®  
Více než 114x v ČR  
Evropský klub realitních kancelářů  
Váš garant na realitním trhu  
www.ekrk.eu



## EKOSPOL již počtvrté jediným developerem mezi nejstabilnějšími firmami

### OCENĚNÍ

Již počtvrté za sebou získala přední česká developerská společnost EKOSPOL nejvyšší ratingové hodnocení AAA Excelentní a zařadila se tak mezi 2 % nejstabilnějších českých firem ze všech oborů. Potvrzuje to ocenění ČEKIA Stability Award 2013, které ve spolupráci se sdružením CZECH TOP 100 každoročně zveřejňuje renomovaná agentura Bisnode Czech Republic, která je vedoucím poskytovatelem ekonomických informací o českých a slovenských podnikatelských subjektech.

Slavnostní vyhlášení nejstabilnějších českých firem proběhlo ve čtvrtek 20. června 2013 na Galavečeru firem České republiky v Praze na Žofíně.

Ocenění ČEKIA Stability Award je udělováno na základě analýzy objektivních ekonomických ukazatelů českých společností za rok 2012. Poskytuje nezávislý pohled na finanční a nefinanční bonitu firmy, její platební morálku, skutečnou finanční situaci a spolehlivost plnění závazků vyplývajících z obchodního styku.

Nejvyšší možné ocenění AAA Excelentní, které získalo pouze 2 % analyzovaných firem, dokládá, že společnost EKOSPOL je „stabilní společností s vysokou pravděpodobností spolehlivého plnění závazků z obchodního styku, vysokou pravděpodobností návratnosti investic a nízkým či nulovým úvěrovým rizikem.“

Jediný stabilní developer v České republice  
Za zmínku jistě stojí, že v konkurenci několika velkých a více než sta menších developerů je společnost EKOSPOL jedinou, které se podařilo dosáhnout na nejvyšší možné ratingové hodnocení ve čtyřech po sobě jdoucích letech po nástupu hospodářské recese.

„EKOSPOL je znám tím, že se odlišuje od ostatních developerů svým stylem řízení a podnikání. To je právě jeho velkou devizou,“ myslí si Evžen Korec, generální ředitel a předseda představenstva společnosti. „Rychle postaví a rychle prodá, vydělat stovky milionů a hned je ze společnosti odčerpat, to dokázal v době boomu každý. Ale vytvářet dlouhodobou hodnotu a všechny zisky znovu reinvestovat, a to i v době recese, to dokáže jen stabilní a velmi silná společnost,“ dodává.

V letošním roce oslaví společnost EKOSPOL již 21 let na českém trhu. Za tu dobu se vypracovala na absolutní špičku českého developmentu a stabilně patří mezi 3 největší české developery. Její ambice jsou ale mnohem vyšší.

Za 21 let realizoval EKOSPOL již 42 velkých developerských projektů pro více než 8000 zákazníků. Pětinu všech bytů dlouhodobě prodává na základě doporučení spokojených klientů. (red)

## Prodej nových bytů v Praze zatím meziročně vzrostl o čtvrtinu

### DEVELOPMENT

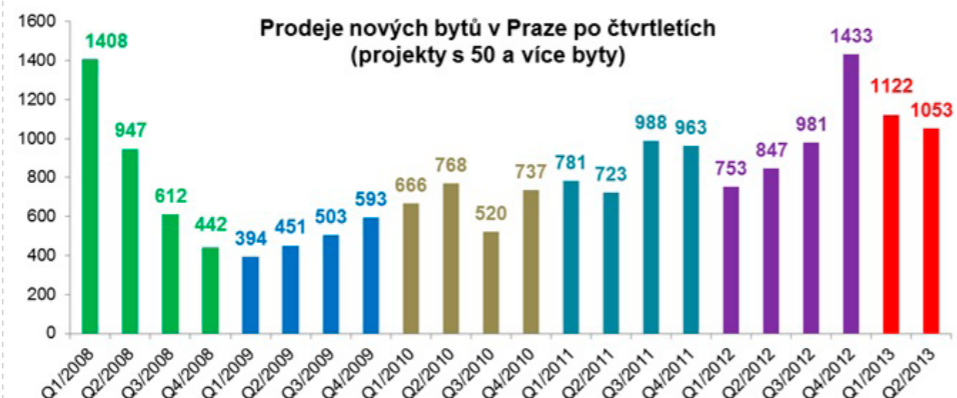
O více než 24 % vzrostl meziročně ve druhém čtvrtletí letošního roku prodej nových bytů v developerských projektech v Praze. Celkem se za druhé čtvrtletí letošního roku prodalo 1 155 nových bytů, z toho 1 053 v projektech s 50 a více byty a 102 v menších projektech do 50 bytů.

Srovnání prvních pololetí letošního a loňského roku je pak pro developery ještě pozitivnější – letos se zatím prodalo o 36 % bytů více, než za stejné období loňského roku. Alespoň taková data vyplývají z nejnovější analýzy developerské společnosti EKOSPOL.

### Prodeje nových bytů mírně zpomalují

V protikladu k velmi optimistickým číslům, která poskytuje meziroční srovnání, však dochází k mírnému zpomalení trhu ve srovnání s přechodnými kvartály. Dobře vidět je to na grafu prodeje nových bytů po čtvrtletích.

„Ve velkých developerských projektech s 50 a více byty, které tvoří přes 90 % všech prodaných bytů v metropoli, postupně docházelo k částečnému vyprodání nabídky. Týká se to zejména tzv. superlevných projektů, jejichž nové etapy vrhli developeři na trh až v závěru posledního čtvrtletí. Celkové prodeje proto mírně zpomalily a jejich opětovný nárůst lze očekávat až ve třetím kvartále letošního roku,“ vysvětluje Evžen Korec, generální ředitel a předseda představenstva společnosti EKOSPOL.



## V Praze startuje další velký projekt

### DEVELOPMENT

Developerská a stavební společnost Trigema koupila v Praze - Nových Butovicích bytový projekt Metronom West, který počítá s výstavbou 285 bytů, přímo u stanice metra Nové Butovice.

Projekt s platným územním rozhodnutím původně vlastnilo několik rakouských investorů. Administrativní část projektu odkoupila v roce 2012 společnost HB Reavis, rezidenční část koupila společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., která od realizace projektu ustoupila. Novým majitelem pozemku a pravomocného územ-

### Malé projekty tvořily necelých 9% všech prodaných bytů

Pokud se podíváme na tržní podíl menších projektů s méně než 50 byty, tak ten ve srovnání s předchozím čtvrtletím naopak mírně vzrostl. Bytů v menších projektech se ve druhém kvartále letošního roku prodalo 102 oproti 92 z prvního čtvrtletí.

Aktuální tržní podíl prodaných bytů v menších projektech tedy činí téměř 9 % trhu. „Vzhledem k tomu, že velcí developeři doplnili v závěru druhého čtvrtletí nabídky o stovky dalších bytů v nových etapách levných projektů, očekávám, že v průběhu třetího kvartálu znovu dojde k nárůstu celkových prodejů a také k nárůstu tržního podílu velkých projektů k hranici 93 %,“ je přesvědčen Evžen Korec.

### Předpověď pro letošní rok? Růst či stagnace?

Po vyhodnocení prvního pololetí letošního roku již můžeme s velkou pravděpodobností predikovat i prodejnost za celý letošní rok. Z dosud známých dat a z nabídkové zásoby nových projektů lze usuzovat, že prodeje v letošním roce s největší pravděpodobností znovu překonají loňskou hranici a stanou nově pokřizové maximum.

„Pokud se v ekonomice nestane nic závažného, očekávám, že prodeje nových bytů v Praze se v roce 2013 přiblíží hranici 4,5 tisíce. Průběh jednotlivých kvartálů přitom bude na rozdíl od předchozích let lineární, bez dramatických výkyvů v řádu desítek procent,“ uzavírá Evžen Korec. » Lucie Mazáčová

## Pětice bank obsluhuje 90 % trhu hypoték



Za celý letošní rok očekáváme, že objem poskytnutých hypoték přesáhne hranici 120 miliard korun.. Foto redakce

### BANKY

Trh hypoték se mění. Zostřené konkurenční prostředí a nízké úrokové sazby vyostřují vzájemnou konkurenci mezi bankami. Tržní podíl velkých bank meziročně klesl, nicméně i tak 4 z 5 hypoték v tuto chvíli končí v jedné z pěti velkých bank.

Uzemské banky v prvním pololetí letošního roku poskytly podle odhadů Hypoteční banky hypoteční úvěry za bezmála 70 miliard korun, což by znamenalo meziroční nárůst o 15 procent. Podle našeho odhadu toto číslo bude pravděpodobně ještě o něco vyšší, protože v oficiálních statistikách Ministerstva pro místní rozvoj a serveru hypindex.cz, který tato data rovněž eviduje, nejsou zahrnuty všechny banky působící na českém hypotečním trhu. Náš odhad pro první pololetí tedy počítá s částkou hypoték přesahující 70 miliard korun. A za celý letošní rok očekáváme, že objem poskytnutých hypoték přesáhne hranici 120 miliard korun.

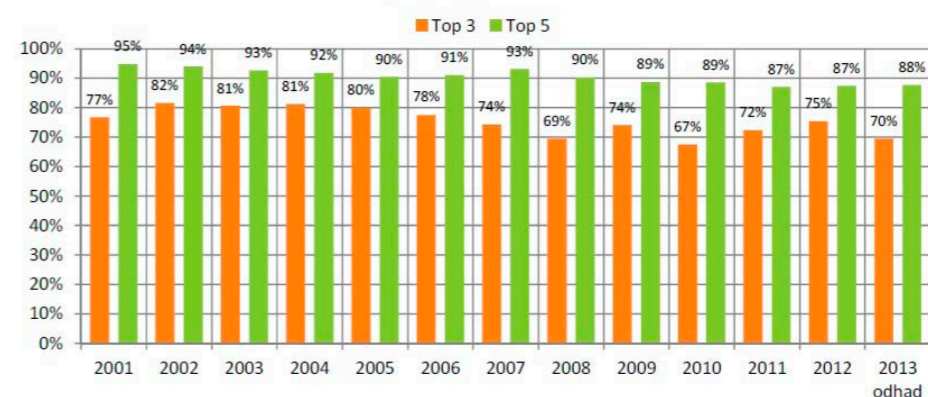
Co do rozložení sil na trhu je letošek rokem upevnění pozice velké bankovní trojky: Hypoteční banky,

České spořitelny a Komerční banky a návratem Raiffeisenbank. Podle nedávno zveřejněné fiskové zprávy RB během prvního pololetí svým klientům prostřednictvím hypoték půjčila 6,76 mld. Kč a banka se netají ambicí získat zpět 10procentní tržní podíl, kterého dosahovala v letech 2007 - 2011. V celkovém součtu potom odhadujeme, že 4 z 5 hypoték v tuto chvíli končí v účetních knihách velké pětice bank: HB, ČS, KB, RB nebo UniCredit Bank, přičemž velká trojka (HB, ČS a KB) v letošním roce disponuje tržním podílem na úrovni zhruba 70 %.

Zároveň však v letošním roce očekáváme nárůst tržního podílu bank nereportujících své výsledky Ministerstvu pro místní rozvoj. Tuto skupinu tvoří LBBW Bank, mBank, Equa Bank, GE Money Bank, Fio banka, Oberbank a WSPK. Celkový objem hypoték sjednaných těmito bankami by mohl v letošním roce podle našeho odhadu přesáhnout 7 miliard korun. Novinkou letošního roku, o které se již delší dobu hovoří, je změna v reportingu účelovosti poskytnutých úvěrů, kdy banky začnou nově uvádět samostatně objem poskytnutých úvěrů sloužících k refinancování dříve poskytnutých hypoték. Refinancování totiž z velké míry dosud vykazované výsledky zkresluje.

» Ing. Libor Ostátek, Golem finance s.r.o.

### Dlouhodobý vývoj podílů TOP3 a TOP5



## Sazby v červnu dosedly na dno. Očekáváme růst úrokových sazeb hypoték

### FINANCOVÁNÍ

V červnu již sazby hypoték neklesaly, jak vyplývá z aktuálních statistik společnosti GOLEM FINANCE. Index, který s velkou mírou úspěšnosti predikuje vývoj respektovaného ukazatele HYOINDEX, v červnu stagnoval na úrovni 2,97 %.

Průměrné úrokové sazby hypoték v květnu prolomily 3procentní hranici a dosáhly na další historická minima. Hodnota indexu, který měří průměrnou nabídkovou úrokovou sazbu hypoték do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti (LTV), v květnu dosáhl hodnoty 2,97 % a na tomto čísle zůstal i v průběhu června. Podobný trend vykazují také další sledované kategorie. Index GOFI85 klesl o pouhou setinu procentního bodu na 3,09 %. Index stoprocentních hypoték (úvěrů poskytovaných na plnou zástavní hodnotu) v červnu zastavil na 4,26 %. Jedinou výjimkou jsou variabilní úrokové sazby, které meziměsíčně klesly o 7 setin procentního bodu.

V meziročním srovnání jsou nyní sazby hypoték o více než půl procentního bodu níže. Nejvíce v porovnání se stejným obdobím loňského roku zlevnily hypotéky do 100 % LTV, jejichž průměr je nyní o více než 0,7 p.b. níže. Běžnější hypotéky s LTV do 70 resp. 85 % LTV jsou levnější o půl procenta. Hypotéky s variabilní sazbou banky loni touto dobou nabízely se sazbou 2,96 %.

V polovině června byly zveřejněny také květnové hodnoty ukazatele Hypindex, který měří průměrné úrokové sazby reálné poskytnutých hypoték, který klesl o 12 setin na 2,96 %. Hodnoty hypindexu dlouhodobě koreluje s indexem GOFI70, a proto očekáváme, že ke stagnaci sazeb dojde i v případě skutečně sjednaných hypoték a index bude v následujícím měsíci setrvávat na úrovni těsně pod 3 procenty.

### Dlouhé peníze podražily

Příčinou zastavení klesajícího trendu je ukončení některých jarních akcí a také překvapivý vývoj na mezibankovním trhu. Úrokové swapy, které vyjadřují, za kolik si mohou banky obstarávat na mezibankovním trhu likviditu, během května prudce vzrostly a během krátké chvíle se dostaly na úroveň července 2012. Ačkoliv tato změna se přímo dotýká spíše poskytovatelů s menším objemem vlastních zdrojů (vkladů), z dlouhodobého pohledu trh musí na tuto situaci reagovat a bankéři nyní vyčkávají. Průměrnou hodnotu 3letého a 5letého úrokového swapu ilustrují následující grafy.

Pokud některá z bank bude snižovat sazby u 3 a 5letých fixací, bude to pouze na úkor marže. Proto v následujících měsících očekáváme spíše stagnaci úrokových sazeb s možností růstu v řádu jedno až dvou desetín procenta. Určitý zlom mohou ještě přinést letní kampaně, ale další prolomování historických zápisů je podle našeho názoru v tuto chvíli v nedohlednu. » Luboš Sváčina



# Petr Vosmík: Konkurence se nebojte a na množství nehleďte!

**Petr Vosmík,  
Českomoravská realitní a.s.**

Je nutný zásah státu, aby se u nás konečně zlepšila kvalita poskytovaných služeb ze strany realitních kanceláří. Samotný trh totiž realitní kanceláře k nutné změně nedonutí. Myslí si to Petr Vosmík, generální ředitel společnosti Českomoravská realitní a.s.



I když se podobné situace opakují, pokaždé je to jiné a nelze pracovat stroje. Nyní v pozici ředitele je moje činnost zaměřena více na komunikaci s kolegy, předáváním zkušeností a strategické plánování našeho působení na trhu. Je radost, když můžete nabyté zkušenosti smysluplně předat jiným a budovat firmu, která má svoje pevné postavení na trhu.

**?** Jaký byl Váš největší „průšvih“ v realitní praxi?

Za největší průšvih považuji, když začnete spolupracovat s někým, komu věříte, spojte s ním v dobré víře svoje jméno a následně se ukáže, že jste nerozumnou aktivitou mimo Vás okruh vlivu vtaženi do situace, která je proti Vašemu dlouhodobému přesvědčení. Mně se to jednou stalo a bylo to velké ponaučení ve smyslu „důvěřuj, ale proveď“. Věřím nicméně tomu, že všechno zlé je pro něco dobré a současnost mi to jednoznačně potvrzuje i v mojí realitní praxi při budování značky tradice a solidnosti naší společnosti.

**?** Vaše společnost se zaměřuje hlavně na obchody v Praze a Středočeském kraji. Jak byste charakterizoval aktuální situaci na tamním realitním trhu?

Praha a okolí jsou lídrem vývoje českého realitního trhu. Po ořesu následkem prasknutí realitní bubliny se situace pomalu stabilizuje. Ceny již neklesají tak dramaticky, a přestože inzertní nabídka stále cenově přesahuje o 10 - 20% hodnotu realizovaných obchodů, trh se rozkýbal. Prodávající se smířili s tím, že ceny roku

**?** Jak dlouho pracujete v realitách, co Vás k této práci přivedlo, co jste dělat předtím?

Jsem původem stavitel a v realitách pracuji od roku 1998, kdy jsem se vrátil z dlouhodobého pobytu v USA. Po skončení studijního programu na University of North Florida, jsem získal ještě stáž v obchodním oddělení Business Journalu v Chattanooga, Tennessee, kde jsem měl na starosti i realitní sekci. Americké zkušenosti z obchodu a realit mě pak přivedly k realitám i v Čechách.

**?** Jaké byly začátky této práce?

Po letech v USA to byl trochu šok z nízké úrovně a nedostatečného fungování služeb v Čechách, mezi které činnost realitních kanceláří patří. Brzo jsem však našťastí pochopil, že taková situace může být velkou příležitostí uspět v početné konkurenci a používáním amerického přístupu s ohledem na místní okolnosti, jsem příležitost snad úspěšně využil. Bylo to velmi zajímavé a rád na tu dobu vzpomínám.

**?** Jaká je Vaše motivace v této práci, co Vás na ní baví?

Vždy mne bavila komunikace s lidmi a v realitách je k tomu obrovská příležitost s různými okolnostmi.

2008 jsou pryč a kupující již nečekají, že reality budou zadarmo. Trh „secondhandových“ nemovitostí funguje a pomalu se s vývojem srovnávají snižováním cen i developeři. Neutěšená situace stále trvá v oblasti kvality poskytovaných služeb ze strany realitních kanceláří. Osobně začínám být přesvědčen, že „mocná ruka trhu“ nebude stačit a bude potřeba zavést alespoň minimální pevné standardy ze strany státu. Orientace klientů mezi realitkami na trhu je podle mne velmi složitá a udržuje dlouhodobou nedůvěru veřejnosti k fungování realitního trhu.

**?** Jak se Vaše společnost vyrovnává s tzv. ekonomickou krizí?

Ekonomická krize na nás dolehla stejně tvrdě jako na všechny podnikající v realitách. Museli jsme sáhnout k zásadním ekonomicko-organizačním opatřením, díky kterým se nám podařilo udržet naši činnost bez dopadu na kvalitu naší poskytovaných služeb. Pomohla nám naše dlouhodobá orientace na kvalitu oproti kvantitě. V posledním roce jsme již obchodně zaznamenali růst v řádu desítek procentních bodů a budoucnost vidíme optimisticky.

**?** Máte nějaký recept jak obstát v konkurenci?

Konkurence se nebojte a na množství nehleďte! Zavedli jsme již v období krize prvky strategického řízení založené na důsledné analýze minulosti a předpokladu budoucího vývoje trhu. Podařilo se nám vyprofilovat naše postavení a směřování na trhu a v souladu se zvolenou strategií odlišeni provádíme veškeré naše aktivity. Tím dosahujeme vysoké efektivity našich činností a daří se nám zároveň budovat v očích klientů značku tradice kvality a solidnosti. Nyní rozšiřujeme naše aktivity v regionech mimo Prahu, o klienty zatím nouzi nemáme a to je dobře.

» Jitka Trnková

# Mezi regiony se prohlubují rozdíly v dostupnosti bydlení



Mezi regiony s dlouhodobě nejlepší dostupností bydlení i nadále patří Vysočina, Moravskoslezský kraj a především Ústecký kraj. Foto redakce

## Dostupnost bydlení

Minimální změny v průměrných cenách bytů a úrokových sazbách hypoték se odrazily ve stagnaci celorepublikových indexů dostupnosti bydlení. Nicméně pod povrchem na úrovni krajů dochází k prohlubování rozdílů mezi Hlavním městem a příhraničními regiony.

## Index dostupnosti bydlení (IDB)

Celorepublikový index dostupnosti bydlení, který vyjadřuje, jak velkou část příjmu domácnosti vynaloží průměrná česká domácnost na splátku hypotéky, v červnu zopakoval květnový výsledek na úrovni 29,3%. Příčinou stagnace je červnové zamrznutí úrokových sazeb hypoték, ale i indexu cen bytů. Průměrná cena bytů podle statistik portálu realityčechy.cz v červnu činila 1 700 000 Kč.

Stejně jako v předchozím měsíci mnohem zajímavější vývoj sledujeme na regionální úrovni, kde v polovině krajů došlo k meziměsíčnímu zlepšení dostupnosti bydlení a největší posun zaznamenal Karlovarský kraj (-0,8 p.b.) a Plzeňský spolu s Moravskoslezským (pokles indexu o 0,6 p.b.). Zbývajících 7 krajů naopak vykázalo zhoršení dostupnosti bydlení, přičemž nejvíce index narostl v Praze -

z květnových 54,4 % na 55,2%. Nůžky mezi hlavním městem a Ústeckým krajem se tím opět rozšířily a rozdíl v tuto chvíli činí 42,7 procenta. Historicky největší rozdíl však tyto regiony dosahovaly v lednu 2009. Tehdy to bylo plných 75,2%.

Mezi regiony s dlouhodobě nejlepší dostupností bydlení i nadále patří Vysočina, Moravskoslezský kraj a především Ústecký kraj. Ve všech těchto krajích index v uplynulém měsíci prolomil dosavadní minima, takže dostupnost bydlení zde nikdy před tím nebyla lepší. Statisticky například ústeckým domácnostem splátka hypotéky v tuto chvíli ukrajuje z rodinného rozpočtu 12,5 procenta. Na opačném konci je potom Praha, Jihomoravský kraj a Královéhradecký kraj, kde index díky rostoucím cenám bytů v meziročním srovnání narostl o nebylých 3,3 p. b.

## Index návratnosti bydlení (INB)

Stagnaci vykazuje i index návratnosti bydlení, který vyjadřuje, kolik násobek čistého ročního příjmu musí průměrná česká domácnost vynaložit na pořízení bytu v předem definovaném standardu. Podle těchto statistik červen uzavřel s návratností bydlení na úrovni 4,42 roku. Mezi regiony s nejlepší návratností bydlení dlouhodobě patří Ústecký kraj, Moravskoslezský kraj a Vysočina. Na opačném konci je potom Jihomoravský kraj, Královéhradecký kraj a Praha.

» Luboš Svačina

# Nová zelená úsporám už má jasné podmínky

## LEGISLATIVA

Ministerstvo životního prostředí vyhlásilo 13. 6. 2013 podmínky programu Nová zelená úsporám. Šance pro budovy vítá, že do energeticky úsporných domů půjde zatím 1 miliarda korun. Přesto se právě na nastavení tohoto programu ukazuje, že stát stále ještě nevytvořil dlouhodobou koncepci podpory energetických úspor v budovách a kapacitu sektoru využije nyní jen na 10 procent.

Petr Holub, ředitel Šance pro budovy, aliance podporující energeticky úsporné stavebnictví, říká: „Nová zelená úsporám pomůže domácnostem k energeticky úspornému bydlení a stagnujícímu stavebnictví přinese nové zakázky. Takový program by měl být ale dlouhodobý a stabilně financovaný. Stávající model, kdy všichni dlouhé měsíce vyčkávali na vyhlášení podmínek, způsobil propad v poptávce po stavebních pracích a řada občanů nestihne svůj projekt takto narychlo vůbec řádně připravit.“

Pro podobné programy, které pomohou rodinám k energeticky úspornému bydlení, lze efektivně využít i 10 miliard ročně. Stát se vrátí v podobě nových pracovních míst, vyššího HDP i vyšších odvodů na daních.

Dlouhodobý program by také umožnil průběžný příjem žádostí, takže by vlastníci domů mohli renovaci naplánovat podle své situace a nikoliv podle data stanoveného ministerstvem. Na stavebním trhu by pak čekání žadatelů na výzvy nepůsobilo výkyvy v poptávce po stavebních pracích, jako se tomu děje nyní.

Positivním posunem v nastavení podmínek Nové zelené úsporám, na kterém se Šance pro budovy podílela, je podpora pouze kvalitních celkových renovací budov a novostaveb ve velmi úsporném standardu. Veřejné prostředky by měly soukromé vlastníky motivovat právě k takovému chování. Původní Zelená úsporám umožňovala oproti tomu dotovat i dílčí renovace. Jednotlivé parametry nového programu jsou nastaveny progresivně, ale realisticky. Chybí však podpora bytových domů, což znevýhodňuje zájemce o kvalitní energeticky úsporné byty.

Inspirovat se Česko může v Německu, kde dlouhodobá podpora energetických úspor v budovách funguje už po desetiletí v podobě programů se stabilními podmínkami i financováním a žádosti mohou lidé podávat průběžně po celý rok. Petr Holub dodává: „Rozhodnutí investovat do renovace nebo stavby domu se nerodí z týdne na týden, proto preferujeme vstřícnější model, kdy lidé mohou podávat žádosti o podporu energetických úspor v budovách po celý rok. Vyhnuli bychom se tak turbulencím v poptávce po stavebních pracích, které nás nyní trápí.“

(red)



# Hypotéky lámou rekordy

Podle aktuálních statistik serveru hypindex.cz tuzemské banky v letošním květnu poskytly 10 034 hypoték v celkovém objemu 16,1 miliardy korun. Z historického pohledu se jedná o druhý nejvyšší objem sjednaných hypoték od začátku poskytování hypoték v ČR. Úrokové sazby prolomily další historická minima.

## Hypotéky

Na měsíční, ani meziroční bázi nemají zveřejněné výsledky srovnání. Oproti předchozímu měsíci hodnota sjednaných hypoték vzrostla o 35 %. V porovnání se stejným obdobím loňského roku dokonce o více než polovinu (r/r 50,3 %). Z historického pohledu se jedná o druhý nejvyšší objem sjednaných hypoték od startu novodobého bankovníctví v ČR. Větší sumy peněz banky klientům půjčily pouze v červnu 2007.

Raketový růst objemu sjednaných hypoték podle našeho názoru souvisí s vyšší mírou refinancování. A nemusí se vždy jednat o refinancování z jedné banky do druhé, ale i v rámci téže banky. Před pěti lety například vrcholila vlna bezpříjmových hypoték, které se nyní překlápí do standardních úvěrů formou zjednodušených refinů a tyto úvěry se pravděpodobně ve statistikách hypindexu rovněž objevují. Krom toho v rámci objektivitu posuzování meziročního vývoje

je třeba podotknout, že v závěru loňského roku se rozhodly hypindexu svá data poskytovat Equa Bank, LBBW Bank, jejichž rostoucí produkce také mohla částečně umocnit dynamiku meziročního nárůstu.

## Nové úvěry vs refinancování

Jak bylo uvedeno v předchozím odstavci, celková suma sjednaných úvěrů zdaleka nepředstavuje pouze hypotéky na nové bydlení. Ve statistikách hypindexu nejsou příliš konkretizovány účely vykazovaných úvěrů a z našeho pohledu tato data stále více ovlivňuje faktor refinancování, tedy splacení hypotéky další – nově vykázanou – hypotékou. Přesné statistiky bohužel nemá ani ČNB ani Ministerstvo financí či Ministerstvo pro místní rozvoj. Nicméně na základě dostupných informací odhadujeme, že podíl refinancování v tuto chvíli představuje zhruba 32 procent celkového objemu sjednaných hypoték. Data očištěná o vliv refinancování demonstruje následující graf, kde v patičce je uveden náš procentuální odhad refinancování pro jednotlivé roky.

## Potvrzen náš odhad. Hypindex pod 3 procenty

Jedním z důležitých faktorů, který stimuluje poptávku po nových hypotékách i refinancování, jsou rekordně nízké úrokové sazby. Podle dat

hypindexu průměrná úroková sazba skutečně poskytnutých hypoték klesla v květnu na další historické minimum – 2,96 %, čímž opět potvrdila náš odhad odvozený z vývoje indexu nabídkových úrokových sazeb GOFI 70, který v předchozím měsíci predikoval prolomení 3procentní hranice. V dalších měsících již očekáváme spíše stagnaci sazeb či mírný růst.

## Stavební spoření

Objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v letošním květnu dosáhl částky 4,13 mld. Kč. Z této sumy největší podíl (58 %) tvoří úvěry Českomoravské stavební spořitelny (2,4 mld. Kč). Druhé místo potvrdila Raiffeisen stavební spořitelna s podílem na úrovni 20 % a 800 milionů korun, následovaná Stavební spořitelnou ČS (0,6 mld. Kč/ 12 %), Modrou pyramidou (0,3 mld. Kč/ 7 %) a Wüstenrot stavební spořitelnou (0,08 mld. Kč/ 2 %).

Bankám i stavebním spořitelnám se v letošním roce daří. Během prvních pěti měsíců celkový objem poskytnutých úvěrů vystoupal na 75,6 mld. Kč, tedy o více než 9 miliard než ve stejném období loňského roku. Náš odhad pro letošní rok počítá s produkcí na úrovni 120 mld. Kč pouze v hypotékách a objem úvěrů ze stavebního spoření očekáváme, že dosáhne hodnoty 45 mld. Kč.

» Ing. Libor Ostatek

# Velká Británie. Levné hypotéky poptávku zatím nenastartovaly



Úrokové sazby ve Velké Británii podobně jako v České republice v důsledku rekordně nízkých sazeb centrální banky oscilují kolem historických minim. Foto redakce

Úrokové sazby hypoték klesly ve Velké Británii na historická minima, nicméně k oživení poptávky tento stimul evidentně nestačí. Hypoteční krize srazila objemy poskytovaných hypoték na méně než polovinu hodnot běžných rokem 2008 a na této úrovni se i přes mírné oživení drží i nyní. Důvodem stagnace je především stagnující reálná ekonomika, nejistý výhled do budoucna, ale také pokles klientů důvěry.

Hypoteční banky ve Velké Británii poskytly v dubnu hypotéky v celkovém objemu 12,1 miliardy liber, jak vyplývá z odhadů asociace Council of Mortgage Lenders (CML). V meziměsíčním srovnání tento výsledek znamená nárůst o 4 %. V porovnání se stejným obdobím loňského roku objem hypoték vzrostl dokonce o 21 procent. Uvedená čísla značí, že trh začíná pozvolna růst, ale na předkrizové roky mohou banky pouze s nostalgií vzpomínat. V roce 2007 a 2008 objem poskytnutých hypoték se v těchto měsících pohyboval v pásmu od 25 do 32 mld. liber.

## Refinancování

Podobně jako v České republice aktuální růst objemu sjednaných hypoték táhne z velké části refinancování, které v tuto chvíli tvoří téměř třetinu všech poskytnutých hypotečních úvěrů. Objem hypoték sjednaných s účelem splatit předchozí hypotéku vzrostl v dubnu meziměsíčně o 10 % na 3,4 miliardy liber. Z celkového objemu 12,1

mld. Kč tedy refinancování tvoří bezmála jednu třetinu (28 %) a aktuálně dosahuje nejvyšších hodnot od října 2012, tehdy to bylo 32 %. Průměrná částka, kterou si klienti v dubnu na tento účel půjčili, činila 140 260 GBP, tedy zhruba 4,2 milionu korun.

## Hypotéky na nové bydlení

V oblasti nových hypoték britský hypoteční trh na meziměsíční bázi sice stagnuje. V porovnání se stejným obdobím loňského roku však roste o 21 %. Nicméně v tomto případě je nutné si uvědomit jednu důležitou skutečnost. V březnu loňského roku končily dočasně vyhlášené daňové prázdniny pro klienty segmentu prvožadatelů, takže klienti se hypotékami „předzásobili“ před ukončením programu a v dubnu tím pádem došlo k výraznému propadu nově sjednaných hypoték. Letošní růst je tedy dán spíše nízkou srovnávací základnou roku 2012.

V segmentu pokročilých klientů (home movers) k žádnému výraznému posunu nedošlo. Meziročně tento segment roste o 2,6 %. V počtu nově sjednaných hypoték jsou uvedené dva segmenty aktuálně zastoupeny v poměru 46:54 ve prospěch prvožadatelů (first-time buyers).

## Zprostředkovatelé obsluhují více než polovinu trhu

Jedním z důvodů, proč britský trh dlouhodobě sledujeme, je množství paralel, které český a britský trh spojuje a přibuznost je možné pozorovat také ve vysokém procentu hypoték zprostředkovaných brokerskými společnostmi. Podle aktuálních statistik CML více než polovina hypoték je sjednávána pro-

střednictvím brokerských společností a tento podíl v prvním čtvrtletí opět vzrostl.

Konkrétně potom v oblasti refinancování tržní podíl externí distribuce v 1. kvartálu vzrostl mezičtvrtletně z 48 % na 52 procent. V případě nových hypoték mají potom zprostředkovatelé lepší pozici u prvokupujících – 55 % celkového objemu sjednaných hypoték v tomto segmentu (4/2012: 54 %) a v pokročilém segmentu „home movers“ to bylo podle předpokladů o něco méně a služeb zprostředkovatelů zde využilo 48 procent klientů (4Q 2012: 45 %).

## Úrokové sazby

Úrokové sazby ve Velké Británii podobně jako v České republice v důsledku rekordně nízkých sazeb centrální banky oscilují kolem historických minim. V porovnání s Českou republikou jsou však v sazbách mnohem větší rozdíly v závislosti na výši LTV a i když hypotéky s vyšším LTV meziročně vykazují největší pokles úroků (například hypotéka do 90 % LTV s pětiletou fixací v průměru zlevnila meziročně o bezmála jedno procento (z 5,65 na 4,83 %), trh jako celek nyní vykazuje průměrnou úrokovou sazbu reálné sjednaných hypoték na úrovni 4,3 %, což je o více než 1 procento nad průměrem ČR (index GOFI70 = 2,97 %, HYPOINDEX = 3,08 %). Konkrétně však hypotéku do 60 % LTV s pětiletou fixací však nyní HSBC nabízí v bezpoplatkové variantě se sazbou 2,99 %. Při akceptaci zpracovatelského poplatku ve výši 1999 GBP se klient může dostat až na sazbu 2,49 %. Výrazně nižších sazeb potom mohou klienti dosáhnout v případě, že si sjednají hypotéku s kratší fixací. Například 2letý fix nyní banky nabízejí v poplatkové variantě od 1,74 %.

» Ing. Libor Ostatek, Golem finance s.r.o.



Raketový růst objemu sjednaných hypoték podle našeho názoru souvisí s vyšší mírou refinancování. Foto redakce



# VÁŠ REALITNÍ SERVER



realityčechy.cz

realitymorava.cz

realityslovensko.sk



realityčechy

Realitní magazín pro náročné | Česká republika: zdarma, neprodejné | Měsíčník  
EuroNet Media s.r.o. | Samota 197, Olomouc, 783 01 | tel.: +420 777 775 899  
www.realitycechy.cz | Redakce: redakce@realitycechy.cz | Inzerce: inzerce@realitycechy.cz

Společnost EuroNet Media s.r.o. neodpovídá za obsah inzerce. Žádná část z obsahu tohoto magazínu nesmí být kopírována ani jakýmkoli způsobem rozmnožována bez písemného souhlasu.