

Británie: pětina hypoték má investiční ráz



Author: SF/pb | Published: 01.10.2015

Hypotéky jsou ve Velké Británii rekordně levné. Podle dat Bank of England průměrná úroková sazba hypotéky s 2letou fixací klesla na 1,83 %. V případě fixace na 5 let aktuální průměr činí necelá 3 % (v obou případech se jedná o úvěry do 75 % zástavní hodnoty nemovitosti - LTV). Reálné úrokové sazby jsou však mnohem nižší. Záleží na bonitě klienta, účelu úvěru a také míře zapojení vlastních zdrojů či hodnotě zastavované nemovitosti, tedy poměru LTV. A podobně jako v České republice hraje velkou roli poplatek za zpracování hypotéky, který se pohybuje v řádu stovek liber.

Cenovým hitem jsou v současnosti ve Velké Británii hypotéky s 2letou fixací. Úvěry na pořízení nemovitosti pro vlastní bydlení s úrokovou sazbou zafixovanou na dva roky s nulovým poplatkem za vyřízení začínají na 1,59 % p.a. A hypotéky s pětiletou fixací, která je nejoblíbenější v ČR, tamní banky aktuálně nabízejí za 2,4 % p.a.

Objemy sjednaných hypoték

V již zmíněném měsíci červnu vzrostl objem sjednaných hypoték meziměsíčně o 29 %, ovšem trh rostl i meziročně. Oproti loňskému červnu byly objemy hypotečních úvěrů větší o 15 %, jak vyplývá z dat hypoteční asociace Council of Mortgage Lenders (CML).

Celkový objem sjednaných hypoték za druhé čtvrtletí činil 52,2 miliardy liber, což je rovněž historický rekord. Prognózy přitom naznačují, že růst bude pokračovat i v nadcházejících měsících, byť původní odhad celkového objemu trhu za celý rok experti CML snížili z původně předpokládaných 220 miliard liber na 209 miliard. Pozadí tohoto vývoje je podobné jako v České republice - rekordně nízké úrokové sazby, rostoucí ceny nemovitostí, ale i politika.

„Aktivita bank po pomalém startu roste. V červnových výsledcích se pravděpodobně pozitivně promítlo ukončení období nejistoty související s květnovými volbami, nicméně i tak data naznačují oživení, které by mělo být podporováno příznivými podmínkami reálné ekonomiky, na druhou stranu je třeba počítat s negativním vlivem růstu cen a menší dostupnosti bydlení,“ hodnotí červnové výsledky Mohammed Jamei, ekonom CML.

Bude stát regulovat buy-to-let hypotéky?

Souběh levných hypoték, lepší se finanční situace domácností a na druhé straně rostoucích cen nemovitostí přináší nárůst zájmu o koupi nemovitosti za účelem dalšího pronájmu. Podle posledních statistik podíl takto motivovaných hypoték (buy-to-let/BTL) dosahuje zhruba 18 % všech nově sjednaných hypoték. Navíc údajně až 70 % z nich je poskytována v režimu „interest only“, kdy klient platí pouze úroky a nesplácí jistinu úvěru. BTL hypotéky se proto dostaly do hledáčku regulátorních institucí a stále častěji se mluví o nutnosti regulace tohoto segmentu hypotečního trhu. Problém regulátoři spatřují ve vlivu BTL hypoték na rostoucí cenu nemovitostí a nafukování cenové bubliny ve větších městech. Nedávno se odpovědné orgány vyjádřily v tom smyslu, že pro zásah zatím není důvod, nicméně dohledová komise bude trh buy-to-let hypoték sledovat. „V souvislosti s naším trhem existuje zřejmá paralela. Poptávka po BTL hypotékách u nás roste už od loňského roku, primárně nejvíce v Praze, kde prodeje vzrostly za poslední roky o desítky procent. I to je důvod, proč se ČNB od letošního roku snaží hypotéky na pronájem monitorovat. Problém monitoringu těchto hypoték je však trh fyzických osob. Pokud si totiž koupíte byt k pronájmu jako fyzická osoba, nikdo prakticky nezjistí, že je to za tímto účelem. Fakticky u nás existuje trh BTL fyzických osob, který je skrytý, a trh projektů, respektive bytových objektů, který monitorován je“, uvádí Libor Ostatek, ředitel společnosti GOLEM FINANCE.

Ekonomika a výhled do budoucna

Britská ekonomika jako celek po letech útlumu roste, a s tím jak klesá nezaměstnanost, rostou čisté příjmy domácností a podobně jako v České republice se bankám zdražují zdroje, z nichž financují své úvěrové aktivity. Analytici proto očekávají, že sazby v těchto měsících dosednou na úrokové dno.

Rostoucí ekonomika tedy přináší riziko navýšení úrokových sazeb a přeneseně zdražení hypoték. Nicméně podle vyjádření britské centrální banky navýšení sazeb nyní není na pořadu dne - bude záležet na vývoji inflace, přičemž případné zvýšení sazeb přichází v úvahu nejdříve na jaře příštího roku. Základní úroková sazba ve Velké Británii činí 0,5 %.

Foto: Nimalan Tharmalingam

01.10.2015 08:00, SF/pb