



Británie: hypoteční boom, růst cen, pokles úroku

Ceny nemovitostí v Británii už dávno překonaly předkrizová maxima a nesou se na vlně levných hypoték – jejich objem k letošnímu březnu meziročně vzrostl o 59 %! Podíl na růstu cen současně mají i rostoucí spekulativní poptávka a nákupy za účelem dalšího pronájmu. Ochlazení trhu – jak konstatuje aktuální analýza společnosti GOLEM FINANCE – by mělo přinést navýšení daně z nákupu nemovitosti, když regulátor zvažuje i omezování buy-to-let hypoték.

Britské banky v březnu poskytly hypotéky za 25,2 miliardy liber , což v meziměsíčním srovnání znamená nárůst o 43 % a v porovnání se stejným obdobím loňského roku objem sjednaných hypoték vzrostl dokonce o 59 %. Březnový výsledek byl však z velké části ovlivněn skokovým nárůstem daně z pořízení nemovitosti (stamp duty), které vstoupilo v platnost na začátku 1. dubna, takže lidé se snažili nakoupit před tímto datem.



Zvýšení zmíněné daně primárně souvisí s boomem spekulativních nákupů nemovitostí a bytů pro další pronájem, které klienti z velké části financují právě buy-to-let hypotékami. V tomto segmentu banky v březnu poskytly dokonce větší počet úvěrů než v segmentu „prvokupujících“ a tak britský regulační úřad (PRA) začíná přemýšlet o regulaci, resp. zvýšení nároků na žadatele o buy-to-let hypotéky. Celkově také díky nadprůměrnému březnu hodnota hypoték sjednaných v prvním čtvrtletí tohoto roku dosáhla 62,1 miliard liber (zhruba 2 173 mld. Kč; v ČR byly za celý loňský rok poskytnuty hypotéky za 190 mld. Kč), což je nejvyšší částka od roku 2008. V následujících měsících však experti očekávají určitou korekci a pokles počtu i objemu sjednaných hypoték. Za zmínku stojí také pokles podílu refinancovaných hypoték na jejich celkovém objemu. Ten v posledních letech činí 30 – 35 %, zatímco před krizí to i 50 %.

Ceny vzrostly o 10 %



Ceny nemovitostí v Británii už dávno překonaly předkrizová maxima a s menšími přestávkami neustále rostou. V březnu zaznamenaly ceny nemovitostí další rekord.

Průměrná cena rezidenčních realit vystoupala na 214 000 liber, což v meziročním srovnání znamenalo nárůst o 10,7 %. Nárůst cen nemovitostí byl však v březnu rovněž ovlivněn zavedením vyšší daně z nemovitosti a po březnové horečce, kdy bylo celkově zobchodováno přes 165 000 nemovitostí, došlo v dubnu k mírnému poklesu cen, v průměru o necelých 2 000 liber. Podle britských expertů bude ovšem nyní hrát v cenách nemovitostí důležitou roli hlasování o vystoupení z EU.

Rekordně nízký úrok

Ceny hypoték jsou podobně jako v ČR na rekordních minimech a stále ještě hledají své úrokové dno. Průměrná úroková sazba hypotečního úvěru s 5letou fixací nyní podle statistik Bank of England dosahuje 2,7 %.

V dubnu loňského roku vzbudila poprask banka HSBC, která snížila nabídkovou sazbu hypoték s pětiletou fixací pod dvě procenta na 1,99 %. I po roce je HSBC stále jediná, která 5letý fix nabízí s touto sazbou. Další banky se ale dvěma procentům výrazně přiblížily a při propočtu celkové nákladovosti jsou srovnatelně drahé i při sazbách nad 2 %.

Novinkou, o které se nyní v Británii hodně diskutuje, je znovuzavedení 100% hypoték, které z nabídek bank během hypoteční krize úplně zmizely. Nyní s modifikovanou „stovkou“ přišla banka Barclays.



Velká Británie byla v minulosti jednou ze zemí s vysokým zastoupením hypotečních úvěrů s variabilní úrokovou sazbou. V posledních letech se však tento parametr zásadně mění. A podobně jako v České republice jsou hlavní příčinou rekordně levné hypotéky s fixní úrokovou sazbou. Zatímco v roce 2010 byly fixní sazby v menšině, za začátku letošního roku podíl těchto úvěrů dosahoval více než 90 % všech sjednaných úvěrů.

V Praze jako v Londýně

Rostoucí ceny nemovitostí mají pro Brity negativní vliv na dosažitelnost vlastnického bydlení. Tento faktor do jisté míry vyvažují nízké úrokové sazby hypoték a především rostoucí příjmy britských domácností, které těží z ekonomické konjunktury. Index dostupnosti bydlení ve Spojeném Království se nyní pohybuje zhruba na úrovni dlouhodobého průměru, tedy okolo 33 % čistých příjmů domácností. Mimochodem – jedná se o stejnou hodnotu, jaké nyní dosahujeme u nás. Podle posledních dat portálu **RealityČechy.cz** a **GOLEM FINANCE** index dostupnosti bydlení v České republice v dubnu nepatrně stoupl na 33,2 %.