

## Hlavní ekonom Trinity Bank Lukáš Kovanda: **Dvanáct pandemických trendů českého trhu s nemovitostmi**

### **1) Strach z růstu úroků**

V únoru 2021 se průměrná sazba hypoték dostala na své pandemické dno, 1,93 procenta. V březnu už nepatrně vzrostla na 1,94 procent – růst pak pokračoval i nadále, v květnu dokonce nad úroveň dvou procent. Mnohaleté dno je tedy již za námi. Hypotéky jsou ale z dlouhodobého hlediska stále levné. Jejich cena půjde už jen nahoru, bankám totiž citelně zdražují zdroje, jimiž poskytované hypotéky kryjí. Češi se proto snaží vzít si hypotéku právě nyní, když je stále velmi levná, a nechtějí tak propásnout příležitost. Mezinárodní investoři nyní očekávají, že Česká národní banka kvůli inflační hrozbě zvýší v příštích dvanácti měsících svou základní úrokovou sazbu hned čtyřikrát, ze současné úrovně 0,25 až na 1,25 procenta. V rámci skupiny 37 zemí organizace OECD očekávají mezinárodní investoři agresivnější zvyšování základní sazby než v ČR už jen ve třech zemích, a to v Kolumbii, Chile a Mexiku. Dramaticky vyšší sazby ČNB jsou příznakem nového makroekonomického prostředí v ČR, v němž citelně půjdou nahoru – budou muset – také sazby hypoték.

### **2) Strach z inflace kvůli zadlužování ekonomiky**

Jedním z důvodů, proč půjdou úroky hypoték nahoru, je celosvětově se zvyšující strach z výraznější inflace. Státy se totiž kvůli pandemii obrovsky zadlužily a mnozí lidé jsou přesvědčeni, že jedinou možností, jak si vlády mohou od břemene dluhu ulevit, je právě inflační znehodnocení peněz. Peníze uložené v nemovitostech jsou před inflací chráněny lépe než ty na bankovním účtu. V Česku už loni rostla inflace po započtení nemovitostí nejrychleji za dvacet let. A může být hůře.

### **3) Obava ze ztráty zaměstnání**

S postupující vakcinací a stále zadluženější státní kasou je jasné, že česká vláda nebude – a nemůže – ekonomiku a zaměstnanost na dluh zachraňovat věčně. Programy typu Antivirus letos skončí a je možné, že teprve poté začnou zaměstnavatelé zásadněji propouštět. V nové, post-pandemické době zkrátka o některá pracovní místa, ale třeba i celá odvětví nebude zájem. Při ztrátě zaměstnání a pravidelného příjmu je mnohem obtížnější hypotéku získat, takže mnozí Češi se snaží vzít si ji právě teď, když práci ještě mají.

### **4) Obava, že Česká národní banka opět zpřísní podmínky**

Kvůli pandemii loni Česká národní banka (ČNB) uvolnila svá doporučení bankám stran toho, za jakých podmínek mají hypotéky poskytovat. Na hypotéku tak nyní dosáhnou lidé, kteří by – třeba vzhledem ke svému příjmu či zadlužení – bez pandemie neměli šanci. Jenže postupující vakcinace dává tušit, že pandemie dříve či později ustoupí.

# TRINITY BANK

A ČNB své podmínky opět zpřísní. Navíc už je bude podle všeho zpříšňovat nikoli jen formou doporučení bankám, ale formou zákonného nařízení, k čemuž jí poslanci dali letos na jaře nově pravomoc.

## 5) „Zlevňování si“ hypotéky přechodem k jiné bance, refinancování

Už v roce 2019 ČNB přiměla banky k jiné věci: aby výrazně snížily poplatky za předčasné splacení hypotéky. Bankám se to nelíbí a chtějí své vyšší poplatky zpět. Mezitím ovšem Češi využívají možnosti levného předčasného splacení a levně si hypotéku refinancují. „Zlevňují“ si ji. Tak, že v době obecně nízkých úroků přecházejí k jiné bance, která jim nabídne úrok ještě nižší. Když mají navíc předčasné splacení u stávající banky „za hubičku“, proč do toho nejít. Letos dosahuje objem refinancovaných hypoték svého rekordu. Na rekordu je i podíl refinancovaných hypoték na objemu celkově sjednaných hypoték.

## 6) Rozpouštění rekordních pandemických úspor

V době pandemie Češi nashromáždili zhruba 230 miliard korun. Ty by neuspokojily ani bez pandemie. Kvůli zavřeným obchodům či restauracím či kvůli omezené možnosti cestování se jim na účtech hromadí úspory více než čtyřikrát rychlejším tempem, než je běžné. Za rok Češi své úspory navýšili o zhruba 5 500 korun na hlavu, během roku pandemie to však bylo o bezmála 27 tisíc korun. Tyto peníze nyní, když zřetelně „vidí světlo na konci tunelu“, ochotněji rozpouští třeba i v hypotékách. Už totiž ani nemají tak silný pocit, jako třeba na podzim 2020, když ještě nebyla na světě vakcína, že by měli tvořit výrazné opatrnostní úspory pro případ, že se pandemie povleče třeba řadu let.

## 7) Benefit zrušení superhrubé mzdy

Díky zrušení superhrubé mzdy či zvýšení slevy na poplatníka, o nichž politici rozhodli loni koncem roku, má například zaměstnanec s průměrnou mzdou letos o více než dvacet tisíc korun čistého větší příjem než loni. Zrušení superhrubé mzdy se přitom týká třeba i lidí se statisícovými mzdami. Desetitisíce a statisíce, které díky zrušení superhrubé mzdy mají mnozí čeští zaměstnanci k dispozici, dávají zhusta právě do bydlení, hypoték.

## 8) Únik z měst do zeleně, na chaty a chalupy, do zahrádek

Během pandemie si Češi uvědomili benefit života mimo město, mimo hlavní zdroje nákazy, v zeleni venkova. Navíc se zintenzivnil přechod na home office. Takže mnozí Češi shledali, že práci vyřídí distančně právě i z chaty nebo chalupy. Unikají do zeleně. Do vlastního. Tedy do chaty či chalupy pořízené třeba právě na hypotéku. Vztít si hypotéku na rekreační objekt totiž už nebývá tak obtížně jako dříve. Roste zájem nejen o chaty a chalupy, ale třeba i o chatky v zahrádkářských koloniích. Dlouhodobě rostoucí ceny zeleniny ztrahují vlastní pozemky, vlastní záhonky a vlastní zahrádky. S tím vším souvisí i rozmach developmentu například v horských oblastech.

*„Na tyto trendy reaguje i strana nabídky nových projektů, kdy v Trinity Bank pozorujeme silnou poptávku po financování investorů a developerů na projekty*

# TRINITY BANK

*v horských lokalitách, ať už v tradičních českých lokalitách Krkonoš, Jizerských a Orlických Hor, Šumavy, tak v moravských Jeseníkách či Beskydech.*

*V Trinity Bank velmi bedlivě každý jednotlivý projekt analyzujeme a poskytujeme financování se zaměřením vždy na kvalitní projekt a jeho umístění v rámci lokality.*

*Z druhé strany optimismus některých investorů, který je tažen aktuální poptávkou akcelerovanou mj. covidovým home-officem a inflačním očekáváním, jít do některých projektů rekreačního ubytování, již vnímám jako rizikový. Zaznamenáváme totiž také poptávky na development apartmánů, které dle našeho názoru nejsou z pohledu lokality, tj. např. dostupnosti do lyžařského centra či svou ubytovací kvalitou a zároveň náklady na jejich vybudování s ohledem na jejich budoucí prodej, tolik atraktivní. V některých případech je zároveň typickým signálem rizika využívání části či plně externího financování těchto projektů z emise dluhopisů, kdy banka s ohledem na riziko nechce tyto projekty financovat,“ uvádí Jiří Vančura, ředitel úseku Korporátní a nemovitostní financování v Trinity Bank.*

## **9) Benefit zrušení daně z nabytí nemovitosti**

Stát loni přispěl k zatraktivnění koupě nemovitostí zrušením daně z jejího nabytí. Vlastně mnohé nemovitosti tak o něco zlevnil. V porovnání se situací, kdy by daň z nabytí zrušena nebyla. Češi tuší, že kromě inflace může být další cestou, jak se stát bude snažit látat svůj pandemický dluh, opětovné navyšování daní. A možná i znovuzavedení daně z nabytí. Snaží se využít „okna příležitosti“.

## **10) Stále mizerněji úročené vklady**

Ruku v ruce s tím, jak centrální banky po celém světě srazily v době pandemie své základní úroky ještě níže, v Česku až skoro k nule, je běžné úročení vkladů v bankách ještě mizernější než před pandemií. Stejně tak je mizerný i výnos na bezpečných investicích typu těch do státních dluhopisů. Nemovitosti tak při výnosu kolem čtyř procent ročně představují pořád možnost uložení peněz, které nejen zabráni jejich znehodnocení inflací, ale umožní vydělat i něco navíc.

## **11) Hůře a hůře dostupné vlastnické bydlení způsobuje boom rezidenčních developerských projektů nájemního bydlení**

Dostupné hypotéky ve spojení s dlouhodobě nedostatečnou výstavbou, danou zejména nevhodnou a nepružnou legislativou, tlačí ceny nemovitostí vzhůru dokonce i během pandemie. Sílicím trendem proto je také rozvoj nájemního bydlení jako stále významnější alternativy k bydlení vlastnickému. Například pro mladé rodiny s dětmi ve městech, jako Praha či Brno je nyní již vlastní bydlení prakticky nedostupné, navzdory stále nízkým hypotečním úrokům. Podíl vlastnického bydlení, který je v ČR na evropské poměry relativně vysoký, tak bude v příštích letech klesat. Rozvoj tak zaznamená development objektů sloužících k rezidenčnímu nájemnímu bydlení. V tomto ohledu se tedy stav v ČR bude postupně blížit situaci, jež je běžná v západních zemích EU, jako je Německo či Rakousko.

*„V rámci Nemovitostního financování Trinity Bank vnímáme relativně nově vznikající trend ze strany některých tradičních developerů, a to nechávat si část ze svých*

# TRINITY BANK

bytových projektů na pronájem. V minulosti investoři stavěli typicky celý projekt na rozprodej po bytových jednotkách, kdežto nyní si část bytů rádi nechají a pronajímají je. Vidíme příklady, kdy si developer místo, aby realizoval na projektu svoji ziskovou marži, raději ze svého projektu nechá 20-30 % bytů na dlouhodobý pronájem,“ komentuje Jiří Vančura, ředitel úseku Korporátní a nemovitostní financování v Trinity Bank.

## **12) Pandemický odliv turistů zejména z Prahy je ránou pro hotelnictví, hotelové pokoje se předělávají na byty**

Post-pandemické zotavování hotelnictví bude pomalejší než v případě řady jiných ekonomických sektorů. Obsazenost hotelů v ČR letos zřejmě nepřekročí 30 procent. A to přes to, že ceny jsou v porovnání s posledním předpandemickým rokem 2019 až o 80 procent níže. Obrovský pokles poptávky nutí značnou část majitelů hotelů zejména v Praze dlouhodobě zavřít provoz nebo hotel přestavět na byty. Pandemickou situaci v Praze nepřezijí minimálně třetina hotelů. Jejich přestavba na byty zmírní tlak na růst cen pražských bytů, jejichž ceny již nyní rostou v kontextu vývoje v českých větších městech tempem spíše pomalejším.

*„V Trinity Bank jsme aktuálně zafinancovali několik charakterem menších bytových nemovitostí v centrech Prahy a Brna, které před COVIDem sloužily jako hotelové či ubytovací zařízení krátkodobého charakteru, kdy investor tyto „hotely“ koupil a s drobnou rekonstrukcí předělal zpět na bytové jednotky. Tyto úspěšně prodává na trhu.*

*Zároveň vnímáme poptávku po financování nákupu vybraných hotelů, které jsou svým uspořádáním či lokalitou vhodné k předělání na byty, a kde původní provozovatel již nemá ekonomické zdroje či trpělivost čekat na rozjezd turistického ruchu. Osobně tento trend vnímám pozitivní v tom duchu, že snad dojde k nákupu těchto nových bytů v centrech Prahy či Brna částečně i ze strany skutečných zájemců o bydlení, nikoliv pouze individuálních investorů na budoucí krátkodobý pronájem. A tím dojde k alespoň malému „návratu“ trvalých obyvatel do turistického centra,“ doplňuje Jiří Vančura, ředitel úseku Korporátní a nemovitostní financování v Trinity Bank.*

## **Korporátní a Nemovitostní financování TRINITY BANK**

- Specializace na financování nemovitostí
- Financování projektů až do výše 750 M CZK
- Individuální přístup ke klientům, rychlost a flexibilní strukturování podmínek na míru projektu a daného klienta
- Růst objemu portfolia o 33 % na 5,65 mld. za rok 2020
- Růst počtu klientů o 38 % za rok 2020
- Plánovaný růst v segmentu nemovitostního financování v r. 2021 YoY o 46 %
- Plánovaný růst v segmentu nemovitostního financování do r. 2023 o 230 %
- Ukázka financovaných projektů v příloze

# TRINITY BANK

**TRINITY BANK a. s.:** Senovážné náměstí 1375/19, 110 00 Praha – Nové Město  
**Kontaktní osoba:** Ing. Eva Čerešňáková – ředitelka odboru Komunikace a PR  
e-mail: [eva.ceresnakova@trinitybank.cz](mailto:eva.ceresnakova@trinitybank.cz), tel.: +420 777 650 351

**EPIC PR:**

**Kontaktní osoba:** Tereza Pavézková – Account Manager  
e-mail: [tereza.pavezkova@epicpr.cz](mailto:tereza.pavezkova@epicpr.cz), tel.: +420 774 085 080