

# Česko „umí“ realitní úvěry



Author: SF/pb | Published: 25.10.2016

Kvalitu bank, působících v České republice, prokazují výsledky nedávno publikované studie KPMG „Property Lending Barometer 2016“. Tohoto průzkumu se zúčastnilo přes stovku bank a finančních institucí z 21 evropských zemích. Vedle České republiky se do něj zapojily mj. Bulharsko, pobaltské státy, Chorvatsko, Maďarsko, Polsko, Rumunsko, Slovensko, Slovinsko a také Srbsko. Sběr dat se prováděl prostřednictvím hloubkových rozhovorů s představiteli bank - vedoucími oddělení nemovitostí, financování projektů nebo řízení rizik.

## Centrální banky v centru pozornosti

Obdobně jako v minulém roce si Česká republika drží pozici jedné ze zemí s nejméně rizikovými realitními úvěry v celé Evropě. Místní bankéři se s 95% podílem bezproblémových úvěrů řadí na úroveň Švédska, Německa či Velké Británie.

Naši bankéři se současně skoro jednohlasně shodují, že s největší pravděpodobností bude stávající nemovitostní boom pokračovat i v následujících dvou letech. Mírně se ale mění uvažování investorů i bank. „Dlouhodobě dominoval jako nejdůležitější faktor pro realitní trh celkový ekonomický vývoj. Letos se na stejnou úroveň důležitosti u investorů dostaly kroky centrálních bank a ECB. Takové komentáře často zní i v České republice,“ říká Pavel Kliment z KPMG Česká republika.

## Trend: prodlužování doby amortizace

Z pohledu financování realitního sektoru v prostředí nízkých a záporných úrokových sazeb je zajímavou proměnou prodlužování doby amortizace. „Prodloužení doby amortizace úvěru, respektive snížení podílu splácení jistiny v průběhu úvěrování, je dnes jedním z klíčových požadavků investorů. V mnoha případech rozhoduje více než další tlak na úrokové marže,“ říká k tomu Pavel Kliment.

Citovaný průzkum kromě už uvedeného dobře ilustruje pozitivní „sentiment“ finančního sektoru vzhledem k úvěrování realitních projektů a transakcí. Například pouze v Chorvatsku a Itálii bankéři ve značné míře prognózuji pokles úvěrového portfolia své banky a jen ve Španělsku a na Kypru útlum celého sektoru

nemovitostí.

Co se konkrétně Česka týká, k nejzajímavějším závěrům výzkumu patří jistě větší ochota zdejších bank (v meziročním srovnání) nabídnout úrokové marže pod 2 %. Tuzemští bankéři také nejraději financují projekty rezidenčního developmentu, přitom je u nás stejně jako v Rumunsku a Chorvatsku nejvíce rozšířené poskytování úvěrů - takřka bez výjimek v eurech. A konečně je tzv. klubové financování také v Česku v porovnání s Evropou nadprůměrně oblíbené.

*(Kompletní průzkum Property Lending Barometer 2016 naleznete ke stažení na <https://home.kpmg.com/...er-2016.html> )*

---

25.10.2016 08:00, SF/pb