Komentář Vítězslava Doležala, vedoucího v týmu oddělení investic v CBRE k úrokovým nůžkám mezi eurovými a korunovými úvěry

a souvisejících dopadech na realitní trh

**Praha – 6. února 2023 –** Společnosti v posledních měsících čím dál častěji čerpají úvěry v eurech, protože financování ve společné evropské měně pro ně vychází levněji. Přestože Evropská centrální banka již sazby kvůli vysoké inflaci také zvyšuje, jsou stále nižší než u České národní banky. Zhodnocení dosavadního vývoje i vedlejší efekty, které situace způsobuje na tuzemském realitním trhu, popisuje Vítězslav Doležal, vedoucí v týmu oddělení investic v realitně-poradenské společnosti CBRE:

*„Úrokové nůžky mezi eurovými a korunovými úvěry byly nejvíce rozevřené začátkem roku 2022, kdy základní úroková sazba ČNB vzrostla na 4,5 % oproti tehdy ještě mírně zápornému Euriboru[[1]](#footnote-2). Česká centrální banka totiž začala správně zdražovat úvěry již během roku 2021, tedy mnohem dříve než Evropská centrální banka, která financování v eurech podražila až během roku 2022.*

*Při zpětném pohledu je nutné konstatovat, že financování podražilo na euru i koruně významně, což pochopitelně mělo negativní vliv i na hodnoty nemovitostí. Pětiletá fixace eurového úvěru se zdražila za posledních 12 měsíců až o 300 bazických bodů. Úroky tak například vzrostly z 2 % na 5 %. Financování v koruně je na úrovni 6,5 až 7 %, čili současný rozdíl CZK versus EUR na úrovni 150-200 bazických bodů již není tak dramatický oproti 500 bazickým bodům ze začátku loňského roku.*

*Koruna byla odjakživa pro mezinárodní investory problematická, protože si musejí navíc platit fixaci směnného kurzu, případně úrokové míry. Z toho důvodu má většina komerčních nemovitostí v ČR determinovány nájmy v eurech, aby nemovitosti šlo v eurech výhodně financovat a odpadlo měnové riziko. Drahé financování v korunách má tedy malý dopad na trh komerčních nemovitostí. Nicméně pokud má nemovitost stanovené nájmy v korunách, pak se zpravidla nemovitost prodává levněji. Výhodu mohou mít finančně silní investoři (a pro banku důležití klienti), kteří si jsou schopni vyjednat lepší podmínky, jako například financovat korunové nájmy eurovým úvěrem.*

*Dražší financování v CZK mělo minulý rok nejcitelnější dopad na rezidenční trh, neboť hypoteční trh zamrzl. Developerské projekty se zpomalily anebo zastavily spíše kvůli drahým stavebním nákladům, ale financování pochopitelně situaci ztížilo. V tuto chvíli spíš investoři vyčkávají, až/jestli se ceny přizpůsobí.“*

Kontakty:  
Crest Communications, a.s.

Denisa Kolaříková Kamila Čadková

Account Manager Account Director

T: +420 731 613 606 T: +420 731 613 609

e-mail: [denisa.kolarikova@crestcom.cz](mailto:denisa.kolarikova@crestcom.cz) e- mail: [kamila.cadkova@crestcom.cz](mailto:kamila.cadkova@crestcom.cz)

[www.crestcom.cz](http://www.crestcom.cz)

**CBRE**

Renata Mrázová, Communication Manager, +420 604 308 765, [renata.mrazova@cbre.com](mailto:renata.mrazova@cbre.com) 

CBRE Česká republika [Facebook](https://www.facebook.com/pages/CBRE-News/626929170775263?ref=ts&fref=ts), [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/3585825?trk=tyah&trkInfo=clickedVertical%253Acompany%252Cidx%253A1-1-1%252CtarId%253A1431360641868%252Ctas%253Acbre%2520czech%22%20\t%20%22_blank), [Instagram](https://www.instagram.com/cbre_cz/)

O CBRE:

CBRE Group, společnost figurující na žebříčku Fortune 500 a indexu S&P 500 se sídlem v Dallasu, je světovou vedoucí společností v oblasti realitních služeb a investic (z hlediska výnosů za rok 2021). S více než 100 000 zaměstnanci poskytuje služby majitelům nemovitostí, investorům a nájemníkům ve více než 100 zemích světa. Společnost CBRE poskytuje širokou škálu integrovaných služeb od správy a údržby nemovitostí, obchodních transakcí, projektového managementu, investičního managementu přes oceňování nemovitostí, pronájmu a prodeje nemovitostí, strategického poradenství až po hypoteční a developerské služby. S téměř 350 zaměstnanci CBRE v České republice spravuje téměř 75 objektů komerčních budov o celkové rozloze téměř 1,2 mil. m2. Pro více informací navštivte internetové stránky společnosti na [www.cbre.cz](http://www.cbre.cz/).

1. Euribor (Euro Interbank Offered Rate) je denní referenční sazba zveřejněná Evropským institutem pro peněžní trhy. Je založena na průměrných úrokových sazbách, za které banky eurozóny nabízejí půjčení nezajištěných prostředků jiným bankám na velkoobchodním peněžním trhu s eurem. Více informací viz <https://www.euribor-rates.eu/en/>. [↑](#footnote-ref-2)