



VLASTNÍ ZDROJE FINANCOVÁNÍ BYTŮ VLÁDNOU BAREVNÝM LETŇANŮM

Praha, 12. srpna 2010 - Ne všechny aktuálně rozestavěné rezidenční developerské projekty jsou stejné. Neliší se pouze v lokalitě, vybavenosti nebo kvalitě zpracování. Liší se také ve způsobu financování nákupu jednotlivých bytů. Výsledky a průzkumy jednoho developera nelze zobecňovat na celý trh. V Barevných Letňanech jsou byty financovány především vlastními zdroji klientů na úkor hypoték.

Stav na hypotečním trhu v podstatě kopíruje situaci a celkovou náladu na rezidenčním trhu. „Pokud chtěl někdo v období stavebního boomu zakoupit byt, téměř automaticky získal hypotéku. V současné době přísnějších podmínek se snaží zákazníci využívat co nejvíce vlastních zdrojů,“ řekl Marcel Soral, gen. ředitel a předseda představenstva společnosti Trigema a.s. „Situace se samozřejmě v čase vyvíjí. Od roku 2008, kdy byl na projektu poměr vlastních zdrojů ku hypotečním 50 : 50, zaznamenáváme v současnosti posun až na poměr 65 : 35 ve prospěch vlastních zdrojů.“

V konkrétních číslech pro rok 2008 na projektu Barevné Letňany zákazníci ve 46 % volili možnost hypotečního financování. Z toho ve 23 % si vybralo 100% hypotéku, 53 % klientů zvolilo hypotéku na 70 % ceny nemovitosti, v 21 % hypotéka na polovinu ceny nemovitosti. Průměrná výše hypotéky činila Kč 2.578.333,-. Nejvyšší úvěr byl poskytnut v hodnotě 5,29 mil. Kč a naopak nejnižší v hodnotě 370 tis. Kč.

V roce 2010 prozatím financovalo hypotečním úvěrem koupi nového bytu pouze 35 % klientů. V drtivé většině 87 % byl poměr úvěru ku hodnotě nemovitosti 85 %, zbytek tvoří hypotéky 70% nebo 40%. Průměrná hodnota vzrostla oproti minulým rokům pouze o 10 tis. Kč a zúžil se také prostor mezi maximální a minimální hodnotou úvěru. Nejvyšší úvěr činí 4,72 mil. a nejnižší 1,39 mil. Kč.

Analýza zdroje financování byla zaměřena na tři etapy projektu Barevných Letňan (celkem 260 bytů) od společnosti Trigema a.s. Získané výsledky v porovnání s výsledky konkurenčních společností jen potvrzují, že dnešní způsob financování nemovitostí závisí projekt od projektu a nelze jej zobecňovat na celý rezidenční trh. Způsob financování bytů se v čase vyvíjí. Významným faktorem pro volbu správného mixu vlastních zdrojů a hypotečního úvěru jsou průměrné ceny bytových jednotek a cílová skupina, pro kterou je primárně projekt určen. Zobecnění, že standardní klient financuje 70-80% bytů hypotékou a 20-30% bytů vlastními zdroji, je nepřesné tvrzení, které na projektu Barevných Letňanech neplatí.