

Česko následuje Evropský EKO trend a směřuje k nájemnímu bydlení. Splácení hypoték je na hraně

- CZ24 News | 23. září 2021

ČESKO: Kdo si dosud nevzal hypotéku, propásl tu nejlepší dobu. Inflace je na alarmujících čtyřech procentech a dále poroste, centrální banka se chystá do konce roku ještě několikrát zvednout úrokovou sazbu a další zdražování hypoték je tak nevyhnutelné. Do problémů by se tak mohli dostat hlavně lidé, kteří již hypoteční úvěr mají, a měsíční splátky by se jim kvůli rostoucím úrokům zvedly na nezvladatelnou úroveň. Zájem o hypotéky je stále obrovský i přesto, že během léta trochu ochladl. Dostupnost vlastního bydlení se ale stále snižuje a podle ekonomů směřujeme k fenoménu nájemního bydlení jako na západě. Na hraně běžných rodinných rozpočtů může být i dnešní průměrná měsíční splátka, která dosahuje až 18 tisíc.

Hypoteční trh bude podle očekávání bank i dál velice živý. Rekordní první pololetí roku však již zřejmě nepřekoná. „Hypoteční sazby rostou už od jara, což souvisí s tím, jak se na trhu vyvíjejí mezibankovní úrokové sazby s delší splatností. Například pětiletý úrokový swap, který umožňuje zafixovat pevnou úrokovou sazbu a představuje pro vývoj hypotečních sazeb referenční hodnotu, vystoupal na nejvyšší úroveň za poslední rok a dosahuje 2,38 procenta,“ uvedl pro deník Echo24 hlavní poradce České bankovní asociace Miroslav Zámečník.

Rostoucí inflace může do konce roku ještě opakovaně atakovat hranici pěti procent. „S touto perspektivou a zároveň s postupným zdražováním zdrojů na mezibankovním trhu je zřejmé, že i hypoteční sazby se budou postupně zvyšovat. Na srpnových 2,32 procenta to tak zcela jistě neskončí,“ tvrdí Zámečník.

Za srpen se podle společnosti Fincentrum cena průměrného úvěru na bydlení opět výrazně zvedla o 14,5 tisíce korun. Během druhého prázdninového měsíce si Češi půjčovali průměrně 3 229 731 korun. Průměrná hypotéka je většinou kolem 3,3 milionu korun a měsíční splátky se pohybují mezi 15 až 18 tisíci.

I přesto, že inflace je vysoká, měly by banky úroky hypoték udržet alespoň zatím na maximální hranici tří procent. Ani navyšování sazby Českou centrální bankou (ČNB) by pro banky nemělo být tak katastrofické. „Centrální banka zatím nemá potřebu výrazně překvapovat trhy, takže i kdyby zvýšila sazby o 25 bodů na každém dalším zasedání v letošním a příštím roce, bylo by to jedenáct zvýšení, což znamená, že bychom vstoupili do roku 2023 se sazbami na 2,5 procentech. To je o 25 bodů nad stavem před pandemií, před kterou jsme se v průměru nad 3 procenta u hypotečních úvěrů nedostali. Je tedy pravděpodobné, že hypotéky kolem 3 procent ještě za rok a půl budou. Zlomit by to mohla vyšší inflační očekávání, což bohužel dnes není něco, co se dá vyloučit,“ vyjádřil se pro Echo24 hlavní ekonom Platební instituce Roger Dominik Stroukal.

Také hlavní ekonom společnosti Natland Petr Bartoň říká, že úrokové sazby hypoték neporostou o tolik, o kolik poroste inflace. „A to z několika důvodů. Jedním je konkurence mezi poskytovateli hypoték. Ty jsou stále velice nízkorizikovou investicí, i v případě nesplácení má banka zaručenou náhradu kvůli rostoucím cenám nemovitostí, které rostou ještě rychleji než inflace. Mnohaletá fixace navíc musí zohledňovat mnohaletou průměrnou inflaci, a ta je nižší než okamžitá vysoká inflace tady a teď,“ uvedl pro deník Echo24.

„Banky nechtějí přílišným zvýšením sazeb přijít o výnos kvůli ochlazenému zájmu, protože stále mají z hypoték vyšší výnos než od centrální banky,“ dodal Bartoň.

Co ale může hrozit lidem, kteří měli hypotéku sjednanou s nižší úrokovou sazbou a uplynula jim nyní doba fixace úvěru? „Banky zpravidla nemají motivaci zbytečně ubližovat svým klientům, takže po fixaci vymyslí způsob, jak vyšší úroky překlenout, typicky prodloužením splatnosti hypotečního úvěru. Vyšší úroky jsou samozřejmě nemilá zpráva, ale na druhou stranu nejde o nijak obrovská čísla, naopak jsme si teď mohli na čas užívat tak extrémně levných úvěrů, že byly po očištění o inflaci prakticky zadarmo,“ tvrdí Stroukal.

Jiní ekonomové však upozorňují, že pro stávající dlužníky může být rychlý růst úrokových sazeb velmi reálným nebezpečím. „Pro banku to vysoké riziko není, protože nakonec se ke svým penězům kvůli rostoucí ceně českých nemovitostí dostane. Růst úrokových sazeb je pro zadlužené zejména nebezpečný při dnešních historicky nízkých úrokových sazbách. Kdyby se o jeden procentní bod zvýšila třeba šestiprocentní hypotéka, která byla běžná ještě před jedenácti lety, na splátkách to lidé tolik nepocítí. Ale pokud si dnes vzali takovou hypotéku, u které si mohou dovolit splátky při 2procentní sazbě, a ta se nyní zvýší na 3 procenta, tak každoměsíční splátky se jim zvýší o polovinu, o zhruba padesát procent,“ uvedl Bartoň.

Zejména na počátku hypotéky jde totiž téměř celá měsíční splátka na úroky a jen minimum na umoření dluhu. „Úroky při vzrůstu z 2 procent na 3 procenta vzrostly o polovinu. Kdežto při zvýšení ze 6 na 7 procent se měsíční splátka zvýší „jen“ o nějakých 15 procent,“ dodal Bartoň.

„Lidé si většinou fixují sazby hypoték na delší dobu, takže u nově poskytnutých hypoték by problémy se splácením kvůli růstu úrokových sazeb být neměly. Do problémů se však mohou dostat lidé, kteří si brali úvěr na konci roku 2016 a využili pětiletou fixaci. Tehdejší úrokové sazby se pohybovaly kolem úrovně 1,8 procenta. Novou fixaci budou muset uzavřít za méně výhodných podmínek, což povede ke zvýšení splátek. Přesto by to nemělo vést k vážným problémům, protože u refinancovaných hypoték je možné prodloužit dobu splácení, což snižuje velikost splátek,“ okomentoval to pro redakci hlavní ekonom BH Securities Štěpán Křeček.

Skokovému navyšování úrokových sazeb u hypoték pak brání to, že banky mají přebytek peněz a vzájemně si konkurují. „Banky sedí na obrovském množství peněz, takže mají stále motivaci nabízet hypoteční a další úvěry, co nejlevněji to jde. Je to dnes více otázka řízení rizika než ceny peněz, takže hypotéky stále budou ve vysokých objemech a peníze do ekonomiky potečou proudem, i když se centrální banka snaží pomalu kohoutek utahovat. Na ceny to nakonec může mít dnes menší vliv než nabídková strana, tedy logistické problémy v Číně a nedostatek různých surovin a produktů. Klíčová otázka je, kdy tyto nabídkové problémy pominou, ale to už bez věštecké koule ne zjistíme. Víme jenom, že to bude trvat déle, než jsme si původně mysleli,“ tvrdí Stroukal.

I přesto, že počet sjednaných hypoték se zatím drží poměrně vysoko, banky skepticky uvádějí, že dostupnost vlastního bydlení v Česku bude ještě více klesat a postupně se začneme přibližovat nájemnému bydlení typickému pro většinu západních měst.

„Když se podíváte na běžného klienta, třeba rodinu středoškoláků, kteří mají dvě děti, bydlí zatím ve 2+kk a hledají větší bydlení. S průměrným příjmem si můžou jen těžko dovolit splácet vyšší hypotéku. Dnes máme průměrnou hypotéku kolem 3,3 milionu korun a měsíční splátka okolo 15 až 18 tisíc korun, což může být už na hraně rodinného rozpočtu,“ vyjádřil se pro deník Echo24 šéf tribu Bydlení v České spořitelně Filip Belant.

Banky v srpnu sjednaly podle nejnovějšího hypoindezu 10 444 hypoték v celkovém objemu 33,731 miliardy korun. „Oproti červenci klesl počet i objem zhruba o pět procent a ve srovnání s červnem o

čtvrtinu. Přesto jde o nejlepší srpnový výsledek v historii našeho měření. Zatím se tedy o výraznějším ochlazení hypotečního trhu nedá hovořit. Zájem o hypotéky totiž v minulých letech během letních měsíců obvykle klesal," řekl hypoteční analytik společnosti Fincentrum & Swiss Life Select Jiří Sýkora.

Průměrná výše poskytnuté hypotéky se letos bude podle Sýkory blížit k hranici 3,5 milionu korun. I nadále totiž platí, že není důvod, aby cena nemovitostí v Česku začala klesat. Od loňského podzimu také rostla poptávka hypoték na rekonstrukci nebo výstavbu. Kvůli rekordním cenám stavebnin a téměř všech materiálů už není tento typ hypoték tak žádaný.

ČNB na srpnovém zasedání zvýšila základní úrokovou sazbu na 0,75 procenta. Některé banky ale zvyšovaly ceny hypoték už v předchozích měsících. Během srpna zvýšila úrokové sazby hypotečních úvěrů Česká spořitelna, skupina ČSOB, Fio banka, Moneta Money Bank a Sberbank.

Autor: Markéta Malá