Hypoteční trh se propadá, úroková sazba u nových úvěrů roste

- CZ24 News | 12. srpna 2022

ČESKO: Necelých 12 miliard korun činil v červenci objem hypoték poskytnutých bankami a stavebními spořitelnami. Oproti červnu je to o více než třetinu méně, v meziročním srovnání pak dokonce o 73 procent. O 0,4 procentního bodu vzrostla minulý měsíc i průměrná úroková sazba skutečně nových hypoték, dosáhla tak hodnoty 5,4 procenta ročně.

Data pravidelného Hypomonitoru České bankovní asociace (ČBA) naznačují, že v červenci propad hypoteční aktivity výrazně zesílil, a to jak v objemu, tak i v počtu poskytnutých úvěrů na bydlení.

Banky a stavební spořitelny poskytly domácnostem hypotéky v celkovém objemu 11,9 miliardy korun, o 7,4 miliardy korun méně než o měsíc dříve. V meziměsíčním srovnání se jedná o více než třetinový propad. Červenec oproti červnu sice již tradičně bývá na hypotečním trhu slabším měsícem, ovšem letošní propad je skutečně enormní.

Jak z Hypomonitoru vyplývá, hypoteční trh stále slábne, což je patrné i z meziroční dynamiky, která svůj propad prohloubila z 65 procent v červnu na 73 procent v červenci.

Loňský rok byl, co se objemu poskytnutých hypoték týče, velmi silný. Není tedy divu, že propad v červenci je tak markantní. Ovšem citelný je i ve srovnání s rokem 2020. Letos byla v sedmém měsíci poskytnuta zhruba polovina objemu než o dva roky dříve. Navíc od ledna do července se aktivita na hypotečním trhu propadla o více než polovinu.

„Hypotéky jsou v současné době kvůli vysokým tržním úrokovým sazbám drahé. Podepisuje se to na poptávce po hypotečním úvěrování a objemu nově poskytnutých hypoték na celém trhu, který v poslední době zaznamenává v meziročním srovnání téměř dvoutřetinový propad. Můžeme čekat, že podobná situace přetrvá po celý zbytek letošního roku a hypoteční trh ožije v momentě, kdy se tržní úrokové sazby pohnou výrazněji směrem dolů," uvádí Petr Gapko, hlavní ekonom Moneta Money Bank.

ČBA Hypomonitor červenec 2022

	Objem (mld. Kč)	**Počet**	**Sazba (%)**
Celkem	**11,9**	**4183**	**5,41**
Nové úvěry	9,8	3266	5,42
Refinancované z jiné instituce	1,8	802	5,34
Refinancované interně	0,3	115	5,29

Pramen: ČBA Hypomonitor

Skutečně nových hypoték bez refinancování bylo v červenci poskytnuto za 9,8 miliardy korun, o 5,9 miliardy korun méně než v červnu. Počet nově poskytnutých hypoték se snížil o třetinu na 3266,

přitom průměrný počet v první polovině letošního roku byl dvojnásobný, loni pak dosahoval 9,5 tisíce.

Objem refinancovaných úvěrů (interně či z jiné instituce) představoval v červenci 2,05 miliardy korun.

„Objem i počet poskytnutých hypoték v červenci citelně meziměsíčně propadl a byl nejslabší v historii časové řady od ledna 2020. Využijeme-li pro delší srovnání v čase i oficiální statistiku ČNB, červencový objem poskytnutých hypoték je nejslabší od začátku roku 2016. To jen dokresluje, k jak citelnému ochlazení na hypotečním trhu letos dochází. Jde o důsledek kombinace vysokých hypotečních sazeb, přísnějších úvěrových pravidel ze strany ČNB, růstu obav z vývoje ekonomiky a obecně vysokých cen nemovitostí," říká Jakub Seidler, hlavní ekonom ČBA.

Průměrná sazba nových hypoték na 5,4 %

Úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů se v červenci dostala na hodnotu 5,4 procenta z červnových pěti procent, a dostala se tak na nejvyšší úroveň od začátku roku 2010. Data také ukázala, že meziměsíční růst sazeb v červenci mírně zrychlil a byl druhý nejsilnější od začátku minulého roku.

Nabídkové ceny hypoték se v současnosti pohybují nejčastěji v poměrně širokém rozmezí od šesti do sedmi procent v závislosti na konkrétních parametrech hypotéky. V posledním období však jejich dosavadní růst do velké míry ustal, což souvisí s vývojem tržních úrokových sazeb.

„Pokud nedojde k další eskalaci problémů s dodávkami plynu nebo potravinářských komodit, pak by inflace, úrokové sazby ČNB, a tedy i úrokové sazby z nových hypoték, měly být v tuto chvíli blízko svého vrcholu. V dalších měsících je u nabídkových hypotečních sazeb pravděpodobný spíše pokles, byť jen mírný," doplnil Michal Skořepa, analytik České spořitelny.

Lidé si půjčují méně

Průměrná výše hypotéky v posledních měsících mírně klesá a v červenci se dostala nepatrně nad úroveň tří milionů korun. Na její výši, resp. na snižování její výše, se tak odrazila přísnější pravidla České národní banky, stejně tak růst úrokových sazeb a vyšší splátky. To mnohé zájemce o hypotéku přimělo přehodnotit své plány.

V listopadu minulého roku byla průměrná výše hypotéky nejvyšší a činila 3,46 milionu korun.

ZDROJ