

Hypotéky v Česku jsou nejdražší za 20 let. „Inflace bude rychlejší, než se čekalo“

- CZ24 News | 9. února 2023

ČESKO: Průměrná sazba hypoték v Česku vzrostla během února na 6,37 procenta a jsou nejdražší za posledních více než 20 let. Mírně se zvýšila z lednových 6,34 procenta, [uvádí analýza Fincentra Hypoindex](#), která se zpracovává na základě údajů k pátému pracovnímu dni každého měsíce. Metodika odráží aktuální průměrnou nabídkovou sazbu hypotečního úvěru pro 80 procent hodnoty nemovitosti. Odborníci očekávají, že v nadcházejícím období bude výše sazeb stagnovat. „Při optimistických předpovědích by tak úrokové sazby hypoték mohla začít klesat koncem letošního roku a při těch pesimističtějších předpovědích bychom se poklesu mohli dočkat až na jaře roku 2024,“ říká hypoteční analytik Jiří Sýkora.

Nabídkové hypoteční sazby na počátku února mírně vzrostly. „Jde o změny spíše kosmetické a celkový trend vývoje hypotečních sazeb pokračuje ve stagnaci. I nadále můžeme očekávat spíše stagnaci úrokových sazeb hypoték, kterou mohou narušit jen jarní slevové akce některých bank. Rozhodně už nelze očekávat nějaký výraznější růst,“ uvedl analytik Fincentrum & Swiss Life Select Jiří Sýkora.

Úrokové sazby stagnují už od podzimu a dá se říct, že si klienti na tyto sazby zvykli. Díky tomu tak odpadl podzimní šok, který nastal při překročení 6% hranice. „Během ledna se zájem o hypotéky mírně zvyšoval. Hypoteční trh by se mohl oživit dalším zlevňováním nemovitostí a poklesem úrokových sazeb. Kromě toho jsou jedním z dalších faktorů také limity od ČNB, především potom DSTI. I když mohou banky udělovat výjimky, tak je jich opravdu málo a zpravidla hned se začátkem kvartálu je jejich objem vyčerpán,“ říká hypoteční analytička společnosti Sirius Finance Lucie Drásalová.

Nejvýrazněji vzrostly úrokové sazby hypoték do 80 procent zástavní hodnoty nemovitosti s fixací na jeden rok. Zvýšily se o 0,06 procentního bodu na 6,76 procenta. Největší pokles byl naopak u hypoték nad 80 procent zástavní hodnoty nemovitosti s jednoletou fixací. Zlevnily o 0,14 procentního bodu na 6,26 procenta.

FINCENTRUM HYPOINDEX

Únor 2023

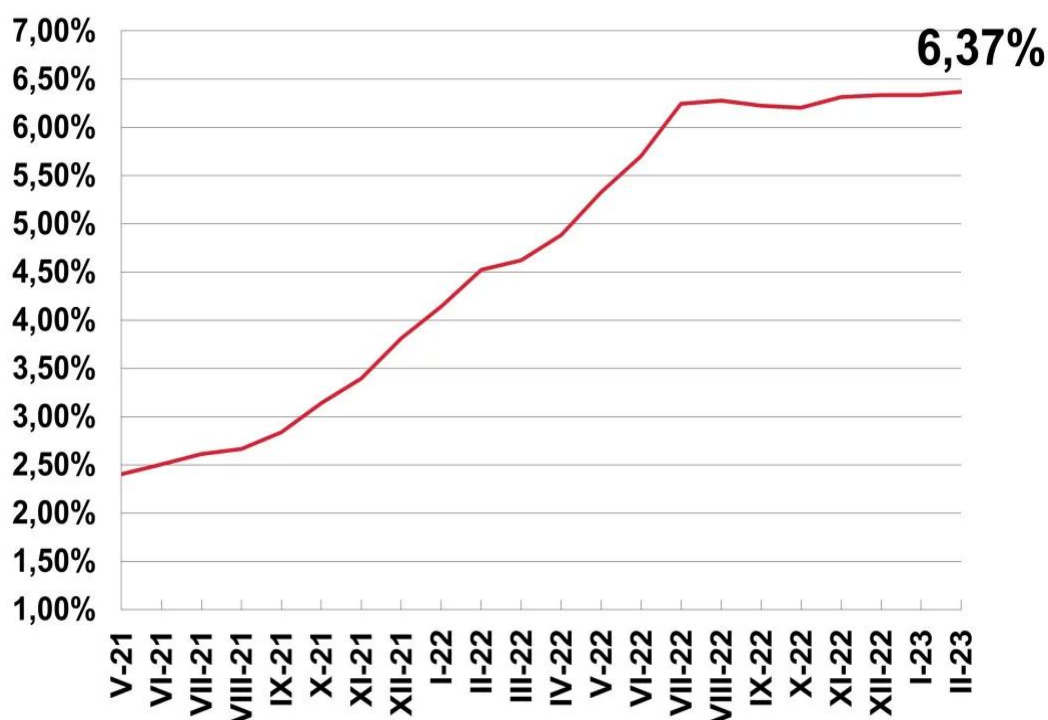


Foto: Fincentrum Hypoindex

Měsíční splátka hypotečního úvěru na 3,5 milionu korun sjednaného do 80 procent odhadní ceny nemovitosti při fixaci na tři roky, splatnosti 25 let a průměrné nabídkové sazbě 6,37 procenta v únoru vzrostla o 70 korun na 23.342 korun. Za posledních 12 měsíců se měsíční splátka zvýšila zhruba o 3850 korun.

Zatímco úrokové sazby hypoték stagnují, ceny některých nemovitostí poklesly. Sýkora ale upozornil, že pokles nebyl plošný. „Jde jen o určité nemovitosti, například starší byty nebo energeticky náročnější domy. A to navíc ještě jen v některých lokalitách. Proto pokud hovoříme o průměrné ceně nemovitostí nejsou tyto propady cen nijak dramatické. Proto můžeme očekávat jen mírný pokles u průměrné ceny nemovitostí na českém trhu,“ komentuje Sýkora.

Pro příští měsíce očekává Sýkora stagnaci úrokových sazeb hypoték, a to do doby, než začne Česká národní banka (ČNB) snižovat základní úrokovou sazbu. „Toto asi nelze čekat dříve než koncem letošního roku. Při optimistických předpovědích by tak úroková sazba hypoték mohla začít klesat koncem letošního roku a při těch pesimističtějších předpovědích bychom se poklesu mohli dočkat až na jaře roku 2024. Nicméně půjde o pokles v řádu nízkých desetin procenta,“ uzavřel Sýkora.

Podle ČNB by měla inflace letos činit celoročně průměrně 10,8 procenta, ale v poslední loňské prognóze vyhlížela pro letošek inflaci 9,1 procenta. „Také podle nové prognózy tuzemského ministerstva financí má inflace letos celoročně překročit úroveň deseti procent – má dosáhnout hodnoty 10,4 procenta. Přitom v prognóze z loňského listopadu ještě počítalo pro letošek s inflací jen ve výši 9,5 procenta,“ podotýká Kovanda.

Podle hlavního ekonoma Trinity Bank Lukáše Kovandy se jedná o historicky nejdražší hypotéku od roku 2002. „Daná časová řada přitom zahrnuje měsíční údaje nepřetržitě za celé období od ledna

2003. Hypotéky jsou tedy nyní v ČR nejdražší za posledních více než dvacet let," říká ekonom.

Za posledních dvanáct měsíců narostla měsíční splátka hypotéky na běžnou nemovitost o tři až čtyři tisíce korun, říká Kovanda. Nelze očekávat, že by letos hypotéky výrazněji zlevnily, zdražovat už ovšem také nebudou. Prognóza Komerční banky letos předpokládá celoroční růst hladiny spotřebitelských cen až na 12,9 procenta. „Jedná se o nejvyšší odhad letošní české inflace, a to jak mezi domácími, tak zahraničními institucemi,“ prohlásil Kovanda s tím, že letošní dvouprocentní inflaci Česku predikují také zahraniční banky. ING a Standard Chartered předpovídají úroveň 10,2 procenta, zatímco Citigroup a Bank of America predikuje 10,8 procenta.

Během roku 2022 se hypoteční trh meziročně propadl o 64 procent a boom hypoték jako v roce 2021 se letos nejspíše nevrátí. Podle obchodního ředitele finanční skupiny Partners Jana Brejla se podobného boomu dočkáme spíše v horizontu několika let. Důvodem nebude pouze nedostupnost hypotečních úvěrů, ale také mezigenerační rozdíly a změna pohledu na vlastnické bydlení.

„Vysoké úrokové sazby společně s minimálními regulatorními požadavky pro zájemce nad 36 let výrazně snížily dostupnost hypotečních úvěrů. Jinými slovy získání hypotéky je pro klienty i s průměrnými příjmy obtížné. Případné oživení trhu může přijít v druhé polovině roku,“ [řekl Brejla pro deník E15](#).

[ZDROJ](#)