

Hypoteční trh v roce 2024



Letošní rok v oblasti hypotečních úvěrů by šel bez nadsázky označit jako přelomový. A to hned z několika důvodů. Jedním z nich je pokračující snižování úrokových sazeb úvěrů, které jde ruku v ruce se snižováním základní sazby ze strany České národní banky. Druhým důvodem je platnost novely zákona o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb. Ta jasně definuje účelně vynaložené náklady při předčasném splacení úvěru, které banka může požadovat po klientovi. Podívejme se na oba důvody detailněji.

Snižování sazeb

ČNB od 9. 2. 2024 skokově snížila dvoutýdenní repo sazbu o 0,5 procentního bodu na 6,25 %. Banky, jak je jejich zvykem, nesáhly ke skokovému snížení hypotečních sazeb (na rozdíl od sazeb na vkladových produktech), ale i nadále pokračují v trendu, který nastolily již na konci loňského roku. Tedy v trendu pozvolného a dlouhodobého poklesu sazeb, který by měl podle všech předpokladů pokračovat v celém letošním roce a pravděpodobně i následujícím. Pozvolný pokles by měl vést k sazbám hypoték pohybujícím se mezi 3 a 4 procenty. Toto snižování cen úvěrů přinese nejen zvýšený zájem o nové hypotéky, ale také o refinancování stávajících drahých hypoték. Růst zájmu o koupi nemovitostí, způsobený levnějšími hypotékami, téměř jistě povede ke zvýšení cen nemovitostí určených k bydlení. To naopak může hypoteční trh brzdit.

Poplatek za předčasné splacení

Když v prosinci 2016 začal platit nový zákon o spotřebitelském úvěru, vnesl na hypoteční trh nejasnosti. Zákon

totiž hovořil o možnosti, aby si banky účtovaly účelně vynaložené náklady, ale již neupřesnil, co si banky do těchto nákladů mohou zahrnout. A tak si některé banky při splacení hypotečního úvěru mimo datum fixace, účtovaly poplatky v řádu desítek a někdy i nižších stovek tisíc korun. Naopak některé banky začaly účtovat tento poplatek v řádek stovek korun, a to zejména po kontrolách ze strany ČNB.

Teprve novela zákona upřesnila, že účelně vynaložené náklady mohou být 0,25 % z předčasně splacené části celkové výše úvěru za každý započatý rok zbývající do konce období, pro které je sjednána pevná zápůjční úroková sazba. Nejvýše však 1 %. Konkrétně tedy například u hypotéky s aktuálním zůstatkem 3 mil. korun, které chybí do konce fixace ještě tři roky, činí tato náhrada 22 500 Kč. Nicméně platnost tohoto ustanovení byla posunuta až na 1. 9. 2024. V praxi to znamená, že takto mohou banky vypočítat svoji náhradu až u úvěrů sjednaných po tomto datu, nebo u těch úvěrů, kterým po tomto datu začne platit nová fixace.

Závěrem

Tento rok, minimálně tedy do začátku září, dává prostor k žádostem o nové hypotéky. Ty budou mít již zajímavější sazby a ceny nemovitostí patrně ještě nestihnou o tolik vystoupat. V neposlední řadě tyto hypotéky bude možné předčasně splatit mimo období fixace s výrazně nižšími náklady než ty sjednané po tomto datu.

*Ing. Jiří Sýkora
produktový specialista Swiss Life Select*

