

Swiss Life Hypoindex červen 2023: Sazby stagnují. Co přinese uvolnění pravidel ČNB?

Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti, splatnosti 25 let a průměrné nabídkové sazbě 6,30 % p. a. klesla v červnu o 47 korun na 23 195 korun
Ve srovnání se splátkou hypotéky v červnu 2021 je o téměř 7,5 tisíce vyšší.

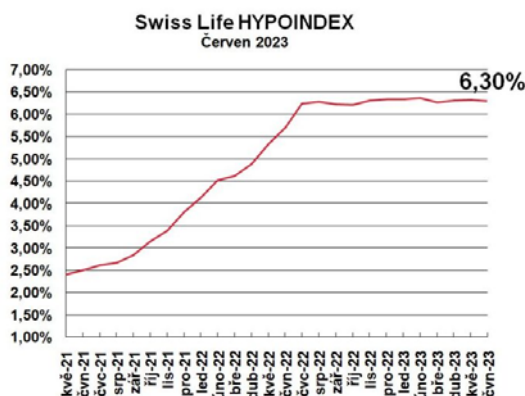
Praha, 7. června 2023 – Průměrná nabídková sazba hypoték podle Swiss Life Hypoindexu v červnu o dva bazické body klesla a vrátila se na dubnovou úroveň. Stagnující hypoteční trh rozvířila ČNB zrušením limitu ukazatele DSTI. Přinese uvolnění pravidel pro hypotéky nižší hypoteční sazby?

Průměrná nabídková sazba klesla na 6,30 %

Průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů podle Swiss Life Hypoindexu klesla v květnu o dva bazické body a k 5. červnu tak činila 6,30 % p. a. Pod tuto úroveň se průměrná nabídková sazba od listopadu loňského roku podívala pouze letos v březnu, kdy hypotéky v průměru zlevnily o 10 bazických bodů na 6,27 % p. a.

„Hypoteční sazby se v červnu i přes drobné změny drží na podobných hodnotách. Minimálně do červnového jednání ČNB. Neočekáváme nějakou změnu, a tak i nadále platí, že sazby budou spíše stagnovat,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Graf: Swiss Life Hypoindex červen 2023



Zdroj: Swiss Life Hypoindex

Měsíční splátka klesla o 47 korun

Měsíční splátka hypotečního úvěru na 3,5 milionu korun sjednaného do 80 % odhadní ceny nemovitosti při splatnosti 25 let a průměrné nabídkové sazbě 6,30 % p. a. klesla v červnu o 47 korun na 23 195 korun.

Ve srovnání se splátkou hypotéky v červnu 2021 je o téměř 7,5 tisíce vyšší. Růst sazeb ale za poslední rok zmírnil. Zatímco mezi červnem 2021 a červnem 2022 vzrostla průměrná měsíční splátka hypotéky o více než 6 200 korun, za poslední rok to již bylo „pouze“ o 1 269 korun.

Zlevňují především hypotéky pro mladé

Průměrné nabídkové sazby hypoték pro mladé do 36 let, tedy nad 80 % zástavní hodnoty nemovitosti (LTV), v uplynulém měsíci zlevnily nejvýrazněji. Největší pokles zaznamenaly hypotéky fixované na jeden rok, jejichž sazby klesly o 21 bazických bodů na 6 % p. a. a jsou tak v tuto chvíli nejlevnější na trhu. Sazby hypoték s fixací na tři roky klesly o 14 bazických bodů na 6,55 % p. a. a s fixací na pět a deset let o pět bazických bodů na 6,26 % p. a., resp. na 6,33 % p. a.

Nejdražší zůstávají hypotéky s LTV do 80 % fixované na jeden rok, které stagnují na 6,67 % p. a. Sazby hypoték s fixací na pět let se snížily o pět bazických bodů na 6,01 % p. a. a s fixací na 10 let o čtyři bazické body na 6,08 % p. a. Hypotéky fixované na tři roky jako jediné zdražily, ale pouze o jeden bazický bod na 6,44 % p. a.

ČNB zrušila limit DSTI

„Hypoteční trh se pomalu začíná hýbat. To je zapříčiněno několika faktory. Prvním důvodem je to, že i nadále dochází ke snižování cen nemovitostí. Dalším faktorem, který se teprve na trhu projeví, je zrušení ukazatele hodnocení příjmů DSTI, ze strany ČNB,“ řekl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Poměr mezi celkovou výší měsíční splátky a čistým měsíčním příjmem žadatele o hypotéku (ukazatel DSTI) nesměl od dubna 2022 překročit 45 procent a u žadatele mladšího 36 let 50 procent. Česká národní banka (ČNB) s platností od 1. července tento limit zruší.

Banky rizikovost žadatele, a tedy i míru jeho zadlužení, vyhodnocovaly ještě před zavedením limitů centrální bankou a budou v tom pokračovat i nadále. Na hypotéku přesto od července dosáhne více lidí a hypoteční trh alespoň trochu ožije.

Klesnou hypoteční sazby?

Na ceny hypoték ale zrušení limitů DSTI zřejmě velký dopad mít nebude. Banky by se sice mohly pustit do konkurenčního boje, ten ale vzhledem ke stabilním cenám zdrojů bude zřejmě jen velmi omezený.

Hypoteční sazby ovlivňuje především výše základních úrokových sazeb ČNB. Bankovní rada ČNB bude opět rozhodovat o nastavení základních sazeb 21. června. Po květnovém zasedání guvernér ČNB Aleš Michl uvedl, že i na červnovém zasedání bude bankovní rada zvažovat vyšší sazby. Vzhledem k tomu, že guvernér ocenil snahu vlády o konsolidaci veřejných financí, by ČNB k tomuto kroku nemusela přistoupit.

Na pokles základních sazeb si ale také ještě zřejmě počkáme a hypoteční sazby pravděpodobně zůstanou na současných úrovních po většinu letošního roku.

Swiss Life Hypoindex je reprezentován číslem, které odráží aktuální průměrnou nabídkovou sazbu hypotečního úvěru pro LTV do 80 %. Data ukazatele Swiss Life Hypoindex jsou vydávána vždy na začátku každého měsíce, a to k pátému pracovnímu dni.

Vedle výše uvedeného reprezentativního příkladu nabízí Swiss Life Hypoindex podrobnější informace o průměrných sazbách s různými fixacemi od krátkodobých po dlouhodobé a při využití zajištění do a nad 80 % hodnoty nemovitosti. Spotřebitel si tak může velmi snadno zjistit informaci o průměrných sazbách, které jsou relevantní vzhledem k jeho konkrétním požadavkům. Vše je přehledně zpracováno v interaktivním grafu dostupným na stránce <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>.

Swiss Life Select je přední finančněporadenskou společností v České republice, která poskytuje komplexní finanční služby té nejvyšší kvality. Je součástí švýcarské finanční skupiny Swiss Life, předního poskytovatele finančních řešení v Evropě s tradicí již více než 165 let. Skupina spravuje aktiva v hodnotě více jak 240 mld. CHF, spolupracuje se 17 000 profesionálními finančními konzultanty a stará se o finance více než 4 milionů klientů. Akcie společnosti Swiss Life jsou obchodovány na burze v Curychu a jsou rovněž zařazeny do hlavního indexu SLI (Swiss Leader Index), který zahrnuje 20 největších společností obchodovaných na burzách ve Švýcarsku. Více na: www.swisslifeselect.cz.

Swiss Life Select zveřejňuje každý měsíc hodnoty ukazatele **Swiss Life Hypoindex®** a čtvrtletně **Index českého investora CII750**. Dále provozuje odborné portály investujeme.cz a hypoindex.cz.

V případě zájmu o další informace kontaktujte:

Miroslav Beneš

Mobil: +420 603 174 347

E-mail: miroslav.benes@benesgroup.cz

Milan Kříž

Mobil: +420 602 266 316

E-mail: milan.kriz@benesgroup.cz