

Tisková zpráva

Swiss Life Hypoindex červenec 2023: Hypoteční sazby klesly. Přichází změna trendu?

Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti, splatnosti 25 let a průměrné nabídkové sazbě 6,24 % p. a. se v červenci snížila o 127 korun na 23 068 korun.

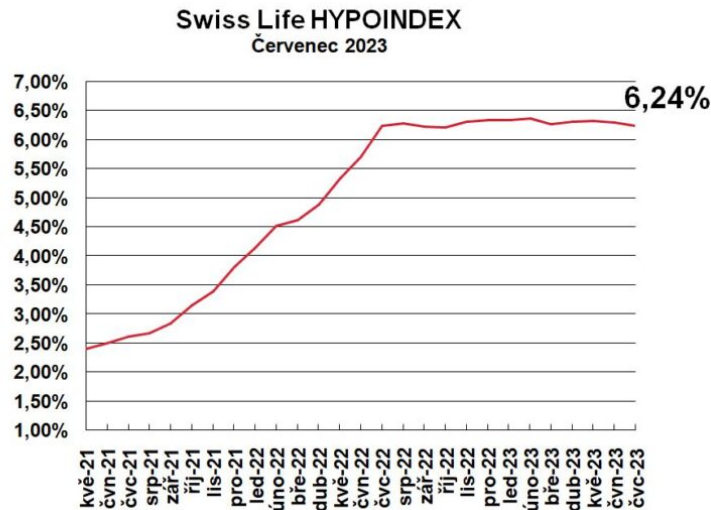
Praha, 12. července 2023 – Česká národní banka již rok drží klíčovou sazbu na úrovni 7 %. Průměrná nabídková sazba hypoték podle Swiss Life Hypoindexu přesto opět nepatrně klesla. Přichází změna trendu vysokých sazeb? Rozhýbalo hypoteční trh zrušení limitu ukazatele DSTI?

Průměrná nabídková sazba klesla na 6,24 %

Průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů podle Swiss Life Hypoindexu klesla o šest bazických bodů a k 10. červenci tak činila 6,24 % p. a. Na stejné úrovni byla průměrná nabídková sazba přesně před rokem, kdy se poprvé přehoupla přes šestiprocentní hranici v návaznosti na zatím poslední zvýšení sazeb ČNB.

„Banky – tedy alespoň některé – se snaží rozvířít prázdninový hypoteční trh snížením úrokových sazeb. Rozptyl nabídek je poměrně široký. Zatímco jedna banka nabízí hypotéky se sazbou těsně nad 5 % p. a., jiná se pohybuje ve dvouciferných číslech. I díky těmto změnám průměrná nabídková sazba bank podle Swiss Life Hypoindexu v červnu mírně klesla o šest bazických bodů. Bylo by však patrně předčasné říct, že jde nastolení dlouhodobějšího trendu. Navzdory drobným výkyvům se totiž Swiss Life Hypoindex drží na podobných hodnotách již několikátý měsíc v řadě,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Graf: Swiss Life Hypoindex červenec 2023



Zdroj: Swiss Life Hypoindex

Měsíční splátka klesla o 127 korun

Měsíční splátka hypotečního úvěru na 3,5 milionu korun sjednaného do 80 % odhadní ceny nemovitosti při splatnosti 25 let a průměrné nabídkové sazbě 6,24 % p. a. se v červenci snížila o 127 korun na 23 068 korun.

„Splátka hypotečního úvěru klesá stejně jako průměrná nabídková sazba již druhý měsíc v řadě. Nad hranici 23 tisíc se průměrná měsíční splátka hypotéky drží posledních dvanáct měsíců, výjimkou byl říjen loňského roku, kdy klesla devět korun pod tuto hranici,“ řekl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Sazby hypoték opět pod hranicí 6 %

Pod šestiprocentní hranici se poprvé od října loňského roku opět dostaly hypotéky do 80 % zástavní hodnoty nemovitosti (LTV) s fixací na pět let, když za poslední měsíc zlevnily o dva bazické body na 5,99 % p. a. Nejvýrazněji ale zlevnily hypotéky s LTV do 80 % fixované na tři roky, a to o 0,16 procentního bodu na 6,28 % p. a. Úroková sazba hypoték klesla i u fixací na jeden rok, a to o šest bazických bodů na 6,61 % p. a. Desetileté fixace stagnovaly.

Hypotéky pro mladé naopak zdražily

Hypotéky pro mladé do 36 let, tedy nad 80 % zástavní hodnoty nemovitosti, v uplynulém měsíci naopak zdražily. Nejvíce vzrostly sazby hypoték fixovaných na jeden rok, a to o 0,1 procentního bodu na 6,1 % p. a.

Sazby hypoték s fixací na tři a pět let vyskočily pouze nepatrně, a to o jeden bazický bod na 6,56 % p. a., resp. 6,27 % p. a. Hypotéky fixované na deset let zdražily o tři bazické body na 6,36 % p. a.

Bude pokles hypotečních sazeb pokračovat?

Na červnovém zasedání ponechala Česká národní banka úrokové sazby opět beze změny. Dvoutýdenní repo sazba tak od 22. června loňského roku zůstává na 7 %. Ani na příštích zasedáních se poklesu sazeb zřejmě nedočkáme.

Hypoteční sazby se tak minimálně do konce letošního roku zřejmě výraznějšího poklesu nedočkají. „*Domnívám se, že sazby budou spíše stagnovat a k nějakým stálejším změnám by mohlo dojít až ke konci letošního roku,*“ uvedl Jiří Sýkora.

Rozhýbalo zrušení limitu DSTI hypoteční trh?

S platností od 1. července zrušila Česká národní banka limit ukazatele DSTI, který určoval maximální procentní podíl celkové výše všech měsíčních splátek úvěru na čistém měsíčním příjmu žadatele o úvěr. Ne všechny banky ovšem limity zrušily.

Podle Jiřího Sýkory můžeme banky podle přístupu k hodnocení DSTI rozdělit do tří skupin. První skupinou jsou banky opatrné, které i nadále kontrolují, aby limit DSTI nepřesáhl hranici 45 % pro žadatele nad 36 let, resp. 50 % pro žadatele starší 36 let. Druhá skupina bank zaujala neutrální přístup a limit u obou skupin žadatelů posunula, případně je sjednotila na limit vyšší (např. 60 % pro žadatele mladší 36 let a 55 % pro starší žadatele, nebo 70 % pro obě věkové skupiny). Poslední skupinou jsou banky odvážné, které úplně přestaly limit DSTI hodnotit.

Na hypotéku tak od července dosáhne více lidí. Ani banky ale nepřijdou zkrátka. „*Banky, které limity uvolnily, mají zájem navýšit svůj tržní podíl a získat co nejvíce hypoték do svého portfolia,*“ dodal Jiří Sýkora. „*Zda a nakolik se rozvolněná pravidla pro hypotéky promítnou do zvýšeného zájmu o nemovitosti, se ukáže až s odstupem času,*“ uzavírá Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

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