

Vývoj hypotečních sazeb



Letošní rok je pro českou národní banku poměrně hektický. Kromě výměny velké části bankovní rady je zde samozřejmě krocení narůstající inflace. Pro tento úkol se ČNB rozhodla používat zejména zvyšování základních úrokových sazeb. Od roku 2021 ČNB zvýšila 2T repo sazbu celkem 9×, a to o nedávno ještě těžko myslitelných 6,5 procentních bodů, což pamatujeme naposledy v „divokých“ devadesátých letech. Bohužel nejde jen o „nějaké“ makroekonomické ukazatele, ale právě tato sazba je jeden ze zásadních faktorů ovlivňující úrokové sazby na hypotečních úvěrech, který dopadá na všechny, kteří chtějí novou smlouvu nebo obnovují hypoteční úvěr či podobný typ produktu.

Hypoindex a jeho změna

V březnu 2022 došlo ke změně v metodice výpočtu Fincentrum Hypoindexu, která až doposud poskytovala pohled zpět, tedy pohled na hypotéky poskytnuté bankami za uplynulý měsíc. S ohledem na často dlouhý proces sjednávání hypotéky to však představovalo informaci o sazbách, které byly platné ve dvou až tříměsíční minulosti a neposkytovaly tak přesný obraz o aktuální situaci na hypotečním trhu. Fincentrum Hypoindex v novém pojetí je rychlý, dívá se vpřed a poskytuje informaci o podmínkách platných na hypotečním trhu nyní. Fincentrum Hypoindex je nově reprezentován číslem, které odráží aktuální průměrnou nabídkovou sazbu hypotečního úvěru pro LTV do 80 %.

Vývoj hypotečních sazeb

A právě na číslech našeho Fincentrum Hypoindexu je možné si ukázat jak rychle či pomalu reagují banky na

změnu 2T repo sazby. Například poslední rekordní zvýšení této sazby na hodnotu 7 % platné od 24. 6. 2022 stála většina bank zareagovat ještě do konce měsíce a tak průměrná nabídková hodnota úrokové sazby hypoték byla na počátku července na čísle 6,24 %. Což v praxi znamená, že nejnižší sazby hypoték do 80 % LTV začínají na hranici 6 % a pokračují někde k hranici 6,5 %. Hypotéky nad 80 % LTV jdou ještě výše a jsou v rozmezí 6,3 % a 6,8 %. Pro druhou polovinu roku bychom už nemuseli být svědky dalšího razantního zvyšování sazeb. Tedy pokud se potvrdí některé starší optimistické výroky nových členů bankovní rady. Nicméně očekávaní otočení vývoje hypotečních sazeb se nám stále od-souvá. Na počátku roku se hovořilo o tom, že by sazby mohly začít klesat na začátku roku 2023. Dnes se už hovoří spíše o jeho konci.

Sazba a splátka

Úrok je stále jen imaginární číslo a nejlépe lze situaci na hypotečním trhu zhodnotit na rostoucích výších splátek. Pro lepší orientaci si to uvedeme na příkladu pana Nováka, který si v roce 2017 pořídil vlastní dům v hodnotě 4 miliony korun. Aby si nemovitost mohl dovolit, podepsal hypoteční úvěr na 3,5 milionu se splatností 25 let a fixací 5 let. Splátka při tehdy platné sazbě 2,02 % činila 14 866 Kč. V těchto dnech mu končí fixace a banka mu nabídla sazbu 6,24 %, tedy sazbu o 4 procentní body vyšší. Nová splátka bude ve výši 23 074 Kč, což je rozdíl 8 208 Kč.

Závěrem

Dopady zvyšujících se úrokových sazeb jsou samozřejmě vidět na vývoji splátek hypoték, které už dnes dosahují takových čísel, že i pro střední třídu začínají být neúnosné. Pro potenciální zájemce o vlastní bydlení to většinou znamená odsunutí svých snů na pozdější dobu a spokojení se s nájemním bydlením. Což mimochodem není vůbec nic špatného. Vždyť na západ od našich hranic je běžné, že nájemní bydlení tvoří i přes 50 % celého trhu. Jen pro zajímavost, u nás ve vlastním bydlí téměř 80 % obyvatel. Toto ovšem neplatí právě pro tu část obyvatel, která již úvěr na nemovitost má a v těchto či dalších dnech jí bude končit fixační období. Pro ty je rada jen jedna „vezměte si tužku, papír a kalkulačku a projděte si důkladně rodinný rozpočet – ideálně s finančním poradcem“.

Ing. Jiří Sýkora, produktový specialista,
Fincentrum & Swiss Life Select

