



Téma týdne: Hypoteční rok 2021

Je trochu paradoxní, že loňský rok byl v mnoha ohledech extrémní a přinesl spoustu negativních efektů. Pro hypoteční trh byl ale skutečně rekordní. Nicméně se nedá příliš očekávat, že by ten letošní rok byl podobně úspěšný, byť se ekonomice bude dařit. Snad se zbavíme pandemie a pokud vše zafunguje, budeme opět žít normálně.

Letos se rekord opakovat nebude

Pravděpodobně hlavním důvodem, proč rok 2021 nezopakuje výsledky loňského roku, je očekávaný růst úrokových sazeb v ekonomice. Ty jsou dnes extrémně nízké. ČNB, tak jako ostatní národní banky, se okamžitě po propuknutí pandemie rozhodla snížit úrokové sazby, aby podpořila ekonomiku.

Vedlejším efektem bylo, že se snížily i sazby úvěrů bank na hypoteční úvěry. To podnítilo zájem o hypotéky. Navíc ČNB doporučila komerčním bankám rozvolnit některá opatření při posuzování zájemců o úvěry na bydlení. I to byl poměrně velký stimulační efekt.

Letos ale čekáme růst sazeb, o tom není pochyb. Na začátku roku půjde spíše o stagnaci, ale od druhé poloviny letošního roku zřejmě začnou sazby stoupat. Záležet bude na tom, kolik navyšovacích kroků provede ČNB. Na rozhodnutí ČNB pravděpodobně zareagují komerční banky zvýšením úrokových sazeb z hypoték. Ty budou dražší a logicky se sníží poptávka. Sazby by se mohly zastavit až pod třemi procenty.

Banka ale nestanovuje sazbu jenom a pouze ze sazeb na mezibankovním trhu. Do hry vstupují celkem tři faktory. Tím prvním jsou úrokové sazby v ekonomice. Ty stanovuje ČNB. Druhým faktorem je konkurenční boj, který je na českém trhu poměrně velký. Třetím faktorem je pak obecné riziko recese nebo problémů v ekonomice.

Česká ekonomika je na tom zatím relativně dobře. V provincii byla nezaměstnanost pouze kolem čtyř procent. Je to dáno zásahem státu, resp. podpůrných programů vlády, které ale jednou skončí. Je dost pravděpodobné, že nezaměstnanost vzroste. Nečekáme sice nějaký skokový nárůst, je ale možné, že se postupně dostane nad šestiprocentní hranici. S tím banky kalkulují. Očekávají, že přibude lidí, kteří budou mít problém dosáhnout na hypotéku nebo splácet stávající úvěr. Logicky toto riziko

musí promítnout do ceny. Není to ale nijak dramatické. Určitě neplatí, že by kvůli navýšení rizika stouply sazby o procento nebo o dvě. I kdyby byla sazba na horní hranici očekávání, tak se domníváme, že tři procenta lze z dlouhodobého pohledu považovat za atraktivní. Dna jsme dosáhly v roce 2016, kdy byly sazby kolem 1,7 procenta. To je sice výrazně méně než hodnota letos očekávané sazby, ale i tak relativně málo. Proti tomu ale jde to, že poměrně rychle rostou ceny bytů. Na jedné straně tak máme levné hypotéky, ale na druhé straně drahé byty.

A právě stoupající cena nemovitostí byla důvodem, proč byl loňský rok rekordní i v průměrné výši poskytnutých hypoték. I při nižších počtech kusů prodaných úvěrů oproti předchozím rekordním letům, dosáhla tato hodnota téměř ke třem milionům korun. Z pohledu objemu tedy lze předpokládat, že tento ukazatel ještě nějakou dobu poroste.

Závěrem

Důvodem, proč neočekáváme růst hypotečního trhu je také fakt, že banky budou nadále postupovat opatrně při hodnocení, zda hypotéku poskytnou či nikoliv. Určitě budou velmi obezřetné při posuzování příjmu žadatelů, kteří podnikají nebo pracují v oblasti gastronomie, cestovního ruchu nebo služeb. Už loni to bylo zřejmé a o to více to bude platit i letos.

ČNB sice vydává doporučení, ale banky mohou být přísnější. To bylo patrné, když ČNB řekla, že banky mohou poskytovat hypotéky až do 90 procent hodnoty zastavené nemovitosti. Komerční banky ale toto plošně nezavedly, stále se držely hranice 80 procent hodnoty zastavené nemovitosti. Pokud poskytl úvěr vyšší, tak to bylo velmi individuální.

Posledním faktorem, který ovlivňuje hypoteční trh je samozřejmě také to, na co si budou Češi půjčovat. S ohledem na nepříznivý vývoj na trhu krátkodobých pronájmů, typu Airbnb a vysokou cenu nemovitostí, nelze předpokládat, že by tím hybatelem byly investiční hypotéky. Spíše půjde o vlastní bydlení a také stále rostoucí zájem o koupi rekreačních objektů. Určitě nepřehlédnutelné bude i refinancování hypoték z velmi silných let 2016 a 2017, kterým se blíží konec fixace.

Ing. Jiří Sýkora

Produktový specialista Fincentrum & Swiss Life Select a.s.



Finančního kurýra si můžete poslechnout na telefonním čísle +420 273 188 881.



<https://podcasts.apple.com/podcast/id1543717565>



<https://podcasts.google.com/feed/aHR0cHM6Ly9mZmVycy5idXp6c3Byb3V0LmNvbS8xNDY4NjE1LnJzcw==>



<https://open.spotify.com/show/3WZqZuLHKdJQRJcddhC13?si=LldlObUIR4-WqD-tOz43iw>



https://www.fcsis.cz/cs/home/pro_media/financni-kuryr.html

