

*Tisková zpráva*

## **Fincentrum Hypoindex březen 2020: Pandemie zatím hypoteční trh neovlivnila**

**Praha, 22. dubna 2020 - Pandemie koronaviru zatím na hypoteční trh nedolehla. Objemy poskytnutých hypoték po slabém lednu opět vzrostly a téměř atakují objemy se silného roku 2018. Průměrná úroková sazba hypoték podle Fincentrum Hypoindexu pokračovala v mírném růstu.**

Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů podle ukazatele Fincentrum Hypoindex kontinuálně roste od ledna letošního roku. Přestože Česká národní banka (ČNB) v březnu dvakrát snížila základní úrokovou sazbu z 2,25 procenta na jedno procento, průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů pokračovala v růstu. V březnu ale růst oproti únoru zpomalil, průměrná úroková sazba hypoték vzrostla pouze o dva bazické body na 2,44 procenta.

*„U průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů pokračuje stoupající trend posledních měsíců. Naopak průměrná výše poskytnutého hypotečního úvěru se po sedmi měsících zastavila a došlo i k lehkému poklesu její hodnoty na stávajících 2 546 560 korun,“* uvedl **Jiří Sýkora, specialista oddělení produktového managementu společnosti Fincentrum & Swiss Life Select.**

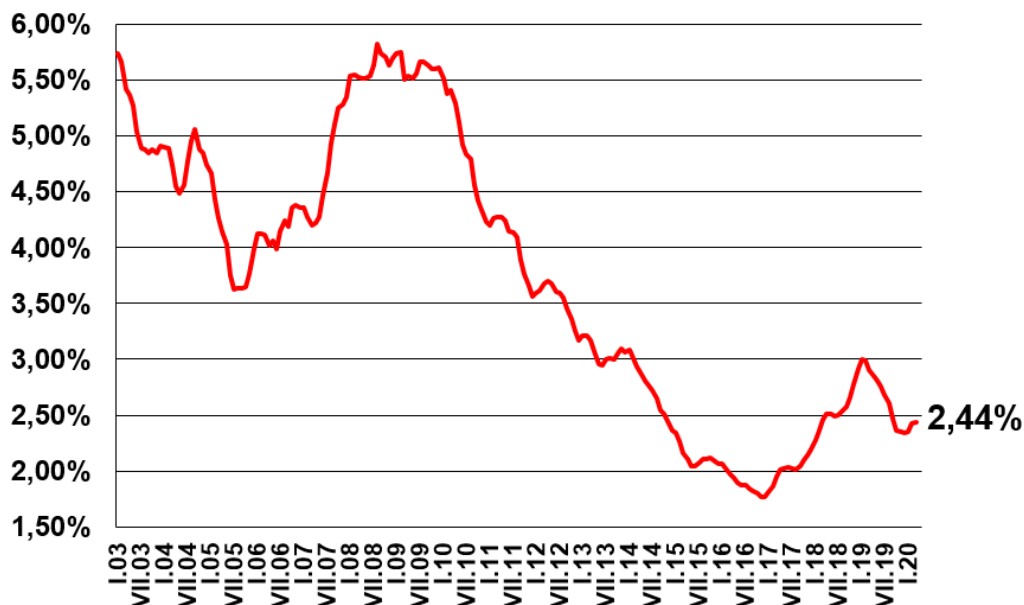
Průměrná výše hypotečního úvěru klesla ve srovnání s únozem letošního roku o 70 890 korun a vrátila se na úroveň prosince 2019. Rizika jsou za současné situace pro banky příliš velká, proto snižují limity LTV a půjčují klientům méně peněz v poměru k zástavní hodnotě nemovitosti.

### **ČNB uvolnila úvěrové limity**

Situace se zřejmě nezmění ani v dubnu, a to i přesto, že ČNB uvolnila limity úvěrových ukazatelů pro nové hypotéky. S platností od 1. dubna 2020 zvýšila centrální banka limit ukazatele LTV z 80 na 90 procent s výjimkou investičních hypoték, limit ukazatele DSTI (poměr celkového dluhu a čistého měsíčního příjmu žadatele o úvěr) vzrostl ze 45 na 50 procent a limit ukazatele DTI (poměr výše dluhu a čistého příjmu žadatele o úvěr) byl zrušen. Banky přesto zůstávají opatrné.

Graf 1: Fincentrum Hypoindex březen 2020

### FINCENTRUM HYPOINDEX BŘEZEN 2020



Zdroj: Fincentrum Hypoindex

### Propad hypotečního trhu se zatím nekoná

Objemy a počty poskytnutých hypoték v březnu se zařadili mezi neúspěšnější třetí měsíce v historii Fincentrum Hypoindexu. „Přes rostoucí sazby a zpřísnování podmínek poskytnutí hypoték ze strany bank, se zvyšují počty i objemy prodaných úvěrů. A tak se březen 2020 stává, i přes pandemii koronaviru, třetím nejsilnějším březnem od roku 2003 a to s objem 18,829 miliard korun.“ dodal Jiří Sýkora, Fincentrum & Swiss Life Select.

Ve srovnání s únozem letošního roku, kdy banky poskytly 7 092 hypotečních úvěrů, stoupl počet poskytnutých hypoték o 4,3 procenta. Naproti tomu objem poskytnutých hypoték oproti úspěšnému únoru stoupl jen o 1,43 procenta, tedy o více než 0,3 miliardy korun. Meziročně poskytly banky o 736 hypoték více (o 11 procent) a s ním šel nahoru i objem a to meziročně o 4,1 miliardy korun, tedy o 27,7 procenta.

## Hranice 50 miliard opět pokořena

Pokořit hranici 50 miliard korun v prvním čtvrtletí se podařilo hypotečnímu trhu pouze v letech 2017 a 2018 a znovu teď v letošním prvním čtvrtletí.

Oproti loňskému roku si polepšily o 17,7 miliardy korun a díky silnému únoru a březnu poskytly dokonce vyšší objem hypoték jako v prvním čtvrtletí roku 2018. Letošní první čtvrtletí se tak stalo druhým nejúspěšnějším prvním čtvrtletím v historii ukazatele Fincentrum Hypoindex.

**Tabulka 1: Vývoj objemů a počtů poskytnutých hypoték v 1. čtvrtletí v letech 2016 až 2020**

1. čtvrtletí	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)
2020	20 977	54 272,1
2019	16 383	36 556,02
2018	24 316	51 710,01
2017	28 466	57 613,41
2016	23 069	45 166,10

*Zdroj: Fincentrum Hypoindex*

Pandemie ale ještě na hypoteční trh nedopadla v plné síle a propad tak lze předpokládat až v nadcházejících měsících. Někteří analytici odhadují, že by se hypoteční trh mohl v dubnu a v květnu propadnout až o polovinu.

## Vývoj hypotečních sazeb nejistý

Přestože se cena peněz na mezibankovním trhu přiblížila historickým minimům z roku 2016 a ČNB dvakrát snížila základní úrokové sazby, velcí hypoteční hráči se změnou úrokových sazeb hypoték zatím nepospíchají. Na hypotečním trhu panuje nejistota, banky musí počítat s vyšší rizikovou marží (i kvůli moratoriu na splácení úvěrů) a do hry vstupuje i konkurenční boj bank.

Sazby přesto rozhýbaly menší banky. Na konci března snížila sazby pětiletých fixací o půl procentního bodu na 1,94 procenta mBank a Sberbank naopak sazby zvýšila o 0,2 procentního bodu.

Na začátku dubna se ke snížení sazeb odhodlala Equa Bank, a to o 0,6 procentního bodu na 2,29 procenta pro hypotéky s fixací na tři a pět let. Fio banka zlevnila hypotéky s fixací na jeden a tři roky na 1,88 procenta, a to od 17. dubna. Air Bank od 20. dubna snížila sazby o 0,2 procentního bodu u refinancovaných hypoték.

ČNB ale ještě neřekla své poslední slovo a je připravena podle situace sazby dál snižovat. Ministryně financí Alena Schillerová chce podpořit hypoteční trh zrušením daně z nabytí nemovitosti, zároveň chce ale zrušit odpočty úroků z hypotéky. Nemá ale zatím ani podporu koaličních partnerů.

**Tabulka 2: Souhrnné údaje Fincentrum Hypoindex březen 2020**

Údaj	Data
Fincentrum Hypoindex	2,44 %
Změna oproti minulému období (b.p.)	+2
Počet nových hypoték	7 394
Objem nových hypoték	18,829 mld. Kč
Průměrná výše hypotéky	2 546 560 Kč
Měsíční splátka 1 mil. na 20 let	5 270 Kč
Měsíční splátka 1 mil. na 15 let	6 640 Kč
Účelovost úvěrů	
Podíl úvěrů na koupi	58 %
Podíl úvěrů na výstavbu	22 %
Podíl ostatních úvěrů	20 %

Odborným partnerem Fincentrum Hypoindex je **Česká bankovní asociace**



**Metodika FINCENTRUM HYPOINDEXU:** FINCENTRUM HYPOINDEX hodnotí vývoj cen hypoték v čase. Je to vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické

osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Vstupní data pro výpočty poskytují tyto banky: Air Bank, Česká spořitelna, ČSOB, Equa Bank, Moneta Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, Sberbank CZ, UniCredit Bank a Wüstenrot hypoteční banka.

**Disclaimer:** FINCENTRUM HYPOINDEX je možné volně šířit pouze s označením "FINCENTRUM HYPOINDEX" a uvedením zdroje "Fincentrum Hypoindex". V případě internetových médií s aktivním proklikem na: <http://www.hypoindex.cz/>.

**Poznámky pro editory:**

*Fincentrum & Swiss Life Select je přední finančně-poradenskou společností v České republice, která poskytuje komplexní finanční služby na nejvyšší kvalitativní úrovni. Je součástí finanční švýcarské skupiny Swiss Life, předního poskytovatele penzijních a finančních řešení v Evropě s tradicí již více než 160 let. Skupina spravuje aktiva v hodnotě 254 mld. CHF, zaměstnává přibližně 8 600 osob a zhruba 14 000 profesionálních finančních poradců. Akcie 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.fcsls.cz](http://www.fcsls.cz) a [www.swisslife.com](http://www.swisslife.com).*

*Společnost Fincentrum & Swiss Life Select a.s. zveřejňuje také každý měsíc hodnoty ukazatele **Fincentrum Hypoindex**<sup>®</sup> a čtvrtletně **Index českého investora CII750**. Dále provozuje odborné portály [investujeme.cz](http://investujeme.cz) a [hypoindex.cz](http://hypoindex.cz).*

V případě zájmu o další informace kontaktujte:

**Miroslav Beneš**

Mobil: +420 603 174 347

E-mail: [miroslav.benes@benesgroup.cz](mailto:miroslav.benes@benesgroup.cz)