

Tisková zpráva

Fincentrum Hypoindex srpen 2022: Sazby začínají stagnovat. Co bude následovat?

Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti při fixaci na tři roky, splatnosti 25 let a průměrné nabídkové sazbě 6,28 % činí v srpnu 23 151 Kč

Praha, 9. srpna 2022 - Bankovní rada ČNB zastavila růst úrokových sazeb hypoték. Průměrná nabídková sazba hypoték podle Fincentrum Hypoindexu vzrostla v srpnu pouze o čtyři bazické body. Některé hypoteční úvěry dokonce zlevnily. Co přijde po stagnaci hypotečních sazeb?

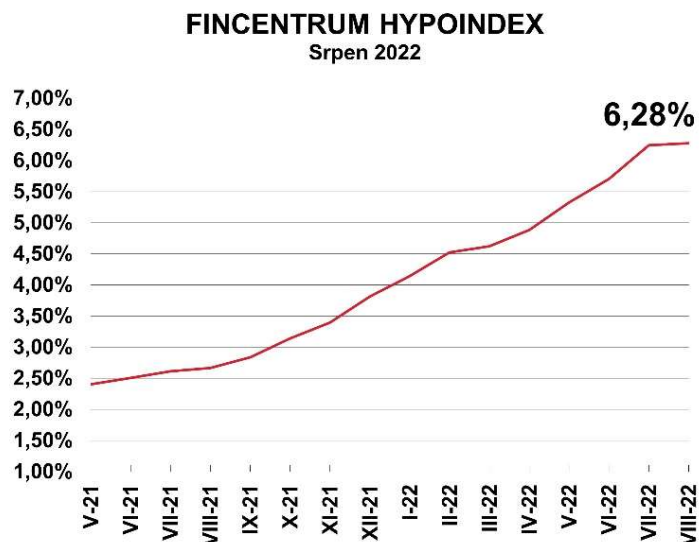
Bankovní rada České národní banky (ČNB) poprvé v novém složení rozhodovala o nastavení základních úrokových sazeb 4. srpna. Základní úrokové sazby ponechala beze změny. Dvoutýdenní repo sazba tak zůstala na 7 %.

Růst průměrné nabídkové sazby zabrzdil

Většina bank zvýšila úroky u hypoték již v reakci na červnový růst základní úrokové sazby. Průměrná nabídková sazba hypoték podle Fincentrum Hypoindexu tak za poslední měsíc vzrostla pouze o 0,04 procentního bodu a k 5. srpnu činila 6,28 % p. a.

„Toto mírné zvýšení je způsobeno pozdější reakcí jedné z bank na červnové zvýšení sazeb ze strany ČNB. Nyní se dá se tedy očekávat stagnace úrokových sazeb, kterou jsme předpovídali. Tu mohou vychýlit směrem dolů snad jen akční nabídky jednotlivých bank. Nicméně stagnace nemusí vydržet příliš dlouho, protože i odpůrce předchozího zvyšování základních sazeb guvernér ČNB Aleš Michl připustil jejich další možné zvýšení. Můžeme tedy jen doufat, že případné další zvýšení sazeb ČNB nebude příliš dramatické a nepřispěje k dalšímu zvyšování splátek hypoték a tím zvýšení tlaku na již dnes tak zatížené rodinné rozpočty,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Fincentrum & Swiss Life Select.

Fincentrum Hypoindex srpen 2022



Zdroj: Fincentrum Hypoindex

Měsíční splátka stagnuje

Oproti minulému měsíci, kdy měsíční splátka hypotéky vzrostla během jediného měsíce téměř o 1 150 korun, se tempo růstu měsíční splátky, která v tomto měsíci vzrostla pouze o 77 korun, prakticky zastavilo. Zájemci o hypotéku přesto zatím nemohou příliš jásat.

Podle Fincentrum Hypoindexu měsíční splátka hypotečního úvěru na 3,5 milionu korun sjednaného do 80 % odhadní ceny nemovitosti při fixaci na tři roky, splatnosti 25 let a průměrné nabídkové sazbě 6,28 % p. a. činí v srpnu 23 151 korun.

Hypotéky s LTV nad 80 % zlevnily

Úrokové sazby u hypoték **nad 80 %** odhadní ceny nemovitosti (LTV) podle Fincentrum Hypoindexu **nepatrně klesly**. Hypoték s fixací na jeden rok zlevnily o jeden bazický bod na 6,21 % p. a. a s fixací na tři a deset let o dva bazické body na 6,67 % p. a., resp. na 6,30 % p. a. Nejvýrazněji se snížily sazby u hypoték s fixací na pět let, a to o pět bazických bodů na 6,23 % p. a.

Hypotéky **do 80 %** odhadní ceny nemovitosti podle Fincentrum Hypoindexu **naopak zdražily**. Nejvíce vzrostly sazby hypoték s fixací na tři roky, a to o pět bazických bodů na 6,46 % p. a. Hypotéky s fixací na jeden rok a deset let zdražily shodně v průměru o 0,04 procentního bodu na 6,57 % p. a., resp. 6,08 % p. a. Průměrná sazba hypoték fixovaných na pět vzrostla pouze o jeden bazický bod na 6,01 % p. a.

„Hypotéky s LTV nad 80 % jsou určeny pro mladé do 36 let. Kombinací vysokých cen nemovitostí, úrokových sazeb a potažmo měsíčních splátek se především pro mladé stává sen o vlastním bydlení za současných podmínek nedosažitelný. A zapomínat nesmíme ani na rostoucí ceny energií, které bydlení také značně prodražují,“ řekl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Fincentrum & Swiss Life Select.

Nedosažitelné limity ČNB

Na hypoteční trh dopadají nejen vysoké úrokové sazby, které byly na trhu naposledy v devadesátých letech, ale i přísnější pravidla pro poskytování hypoték, která od dubna zavedla ČNB.

Kvůli rostoucím sazbám rostou měsíční splátky úvěru a je stále složitější dosáhnout na limit ukazatele DSTI, který limituje podíl měsíčních splátek žadatele o úvěr k jeho čistému měsíčnímu příjmu na 45 %, u mladých pak na 50 %.

„Navíc ušetřit 10 %, resp. 20 % z ceny nemovitosti (limit ukazatele LTV vyjadřující poměr mezi hypotečním úvěrem a zástavní hodnotou nemovitosti) je při vysokých cenách nemovitostí stále obtížnější. Ceny nemovitostí často znemožňují splnit i limit příjmového ukazatele DTI, kdy hypotéka může činit maximálně 8,5násobek, u mladých pak devítinásobek čistého ročního příjmu žadatele. Vlastní bydlení se tak postupně stává nedostupné i pro střední třídu,“ komentuje Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Fincentrum & Swiss Life Select.

Fincentrum Hypoindex je nově reprezentován číslem, které odráží aktuální průměrnou nabídkovou sazbu hypotečního úvěru pro LTV do 80 %.

Vedle výše uvedeného reprezentativního příkladu nabízí nový Fincentrum 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/>.

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 více jak 240 mld. CHF, zaměstnává přibližně 10 000 osob a zhruba 17 000 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 a www.swisslife.com.

*Společnost Fincentrum & Swiss Life Select a.s. zveřejňuje každý měsíc hodnoty ukazatele **Fincentrum 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