

# Hypoteční trh: kam až lze klesnout?



Author: SF/pb | Published: 24.10.2014

Nejlevnější hypotéky jsou dnes pravděpodobně ve Švýcarsku. Nedávno publikovaná analýza společnosti Golem Finance ovšem upozorňuje na to, že už tamní banky samotné se snaží tento vývoj - tedy v důsledku poklesu úroku rostoucí poptávku - brzdit, mj. proto, aby zabránily nepřiměřenému růstu cen nemovitostí samotných. Průměrná úroková sazba tříletých hypoték ve Švýcarsku v létě činila 1,29 %, v případě 5letých fixací dokonce je to 1,44 %. Pokud má však klient zájem o variabilní úrokovou sazbu navázanou na 3měsíční LIBOR nebo je aktivní při vyjednávání o fixní sazbu, může se dostat až na sazbu kolem 1 %. Navíc další slevy mohou klienti získat v návaznosti na účel úvěru. Například banka UBS nabízí prvokupujícím (segment first home) po dobu 3 let zvýhodněnou úrokovou sazbu. V případě 8leté fixace takový „prvoklient“ získá sazbu 1,70 % a na pětiletém fixu dokonce 1,22 %. Kromě toho UBS zvýhodňuje také financování nízkoenergetických domů nebo přestaveb. Podmínkou získání zvýhodněné sazby je aby dosažení parametru úspornosti v souladu se standardy Minergie nebo GEAK. A v neposlední řadě se snaží UBS motivovat své klienty k rekonstrukcím. Těmto klientům banka poskytne úvěr na první půlrok bezúročně.

## Hrozí bublina Swiss Made?

Důsledkem rekordně nízkých úrokových sazeb, rostoucího počtu obyvatel a spekulativní poptávky ze zahraničí, ceny nemovitostí ve Švýcarsku prudce vzrostly. Experti proto dlouhodobě varují před nafukováním realitní bubliny, která je sledována indexem Swiss Real Estate Bubble. Ten sice v letošním roce spíše stagnuje, nicméně v porovnání s loňským rokem je jeho hodnota o 8 % výše a stále se pohybuje v pásmu „riziko“. Pod tlakem státních orgánů a v rámci udržitelnosti růstu a zachování stability finančního trhu přišly švýcarské banky s návrhem samoregulace, která spočívá v tom, že klienti budou povinni splatit 1/3 hypotéky maximálně do 15 let, oproti původním 20; novinkou je také povinnost lineárního splácení hypotéky. Tato opatření povedou ke zhoršení dostupnosti hypotečních úvěrů, vyselektování méně bonitních klientů a v důsledku také poklesu poptávky po nových úvěrech. Zmíněná opatření by se ale měla vztahovat pouze na nově uzavírané hypotéky.

Co se týče vývoje úrokových sazeb: švýcarští experti tvrdí, že v souvislosti s oživením globální ekonomiky a očekávaným nárůstem inflace je jejich stávající úroveň neudržitelná a sazby v dlouhodobém horizontu porostou. Tržní síly ovšem fungují trochu jinak - stejně mluví i finančníci u nás, zatím ovšem bez výsledku. Sazby prostě klesají.

## České sazby: obrat už letos?

„Těší nás, že úrokové sazby stále klesají, protože levné hypotéky jsou správně okysličenou krví pro tuzemský bytový trh,“ pochvaloval si v létě Evžen Korec, hlava společnosti Ekospol. Nicméně i on tehdy dodal: „Jsme si ale vědomi, že úroky nemohou klesat donekonečna a cítíme, že jejich pomyslné dno je již na dohled a bude dosaženo během jednoho až dvou měsíců. V podzimních měsících již dojde k obratu, i kvůli ukončení řady akčních nabídek ze strany bank. Navíc je zjevné, že hypoteční trh se pomalu blíží ke stropu svých letošních možností, protože velká část refinancování starých hypoték již proběhla a trh táhnou nové úvěry, jejichž objem a množství nemá takovou dynamiku jako loni či v předkrizových letech.“

Podobně to vidí i Jan Kruntorád ze společnosti Gepard Finance. „Domnívám se, že aktuální nízké úrokové sazby vydrží do konce léta. Na podzim můžeme očekávat velmi mírný růst podobný tomu loňskému a začátkem roku se trend definitivně otočí.“ Zatím - píše se říjen - tomu tak ale není a zdá se, že výše uvedené odhady se zatím nenaplní. „Jak vyplývá z naší hypoteční kalkulačky, aktuálně nicméně lze dosáhnout na sazby začínající na neuvěřitelných 1,99 %,” koriguje své sotva pár týdnů „staré“ prognózy J. Kruntorád. A ani tady vývoj nekončí - Wüstenrot hypoteční banka aktuálně přišla se sazbou 1,89 % p. a. na tříletou fixaci a v případě refinancování hypotéky lze dokonce dosáhnout na sazbu 1,79 % p. a. „Začínáme si tak zvykat, že sazby hypotečních úvěrů mohou začínat jedničkou,“ komentuje poslední vývoj hlava Gepard Finance. Stěží uvěřitelné se stává realitou. Nad druhou stranu je stále ještě možné, že pod tlakem makroekonomických a dalších faktorů domácí banky svůj úvěrový závod už skutečně skončí a poptávku budou podporovat jinými cestami. Třeba novými typy hypoték.

## Reverzní hypotéka?

Inovaci na českém hypotečním trhu v posledních letech moc nepřibývá. Ovšem právě nyní je možná jedna na obzoru. Ve svých pravidelných komentářích k dění na finančním trhu analytici společnosti Golem Finance upozorňují na záměry uvést na český trh reverzní hypotéku. Jak reverzní hypotéka funguje? Tento typ produktu je celkem běžný v USA, Kanadě a Velké Británii. Základní princip spočívá v tom, že klient prodá svou nemovitost, za kterou dostane část peněz v hotovosti, ale zároveň si zachová právo v nemovitosti doživotně bydlet a k tomu bude dostávat doživotní rentu. Podle typu úvěru vlastnictví nemovitosti buď přechází na nové majitele v době uzavření smlouvy, nebo po smrti klienta.

Ve většině evropských zemí však takto postavený produkt nenaleznete. Proč? Před šesti lety se o vstup na český trh s podobným produktem pokoušela maďarská společnost HILD, která však narazila na řadu legislativních (např. s problémem neopominutelných dědiců) a etických překážek. Nicméně hlavním oficiálním důvodem pro neudělení povolení k podnikání na českém trhu byl fakt, že poskytovatel tohoto typu služeb musí mít k podnikání pojišťovací licenci. Situace na trhu se ale výrazně změnila a tento typ úvěru, jakožto jednu z forem zajištění na důchod, akceptovala i Evropská komise. A potenciální poskytovatel reverzní hypotéky, slovenská společnost NOVIS, potřebnou pojišťovací licenci disponuje.

---

24.10.2014 08:00, SF/pb