

# (Nejen) hypoteční žně



Author: Petr Bým | Published: 12.01.2015

Loni u nás bylo sjednáno občanských hypoték za 144 miliard korun, což je pro Česko druhý historicky nejvyšší objem (primát má rok 2013 se 149 mld. Kč), byť meziročně šlo o mírný pokles. A úrok klesal po celý rok - v lednu průměrná sazba činila podle Fincentrum Hypoindexu 3,08 %, v listopadu už jen rekordní minimum 2,44 %. Je na místě připomenout, že hlavně bankéři už několik let tvrdí, že úrokové sazby nemohou dále klesat, tržní realita ovšem tyto prognózy pravidelně anulují, jakkoli ryze ekonomicky mají své opodstatnění. A nejspíš tomu nebude jinak ani v nadcházejících měsících. „Vzhledem k tomu, že na trhu zuří boj některých bank o navýšení jejich tržního podílu a Česká národní banka stále avizuje, že nehodlá měnit základní repo-sazbu a dát tím signál ke zdražení peněz, lze očekávat, že úroky u hypoték v nejbližším období nevzrostou a budou spíš ještě dál mírně klesat,“ předvídá už jednou citovaný Evžen Korec.

## ČR: občanské hypotéky

Zdroj: MMR, Hypoteční banka

Nejde ale jenom o sazby, v jejichž snižování hrají prim noví pretendenti trhu jako třeba Fio či mBank, jimž se tradiční hráči chtě nechtě musí vyrovnávat. Banky jsou vstřícné i jinak. Nedávná analýza společnosti Golem upozorňuje, že kromě nejstandardnějších hypoték (do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti, tedy na úrovni 70 % LTV) zlevňovaly také hypotéky ve vyšších pásmech LTV. Tzv. 100% hypotéky banky v prosinci nabízely v průměru za 3,49 %, což je o 2 setiny p.b. méně než v předchozím měsíci a o 95 setin procenta méně, než v prosinci 2013. Současně v případě hypoték s 85 % LTV úrok klesl na 2,55 %. A banky zjevně jsou ochotny úvěry s takto vysokými poměrem LTV v rámci konkurenčního boje poskytovat, když před pár lety v tomto ohledu projevovaly silnou neochotu. A jak analytici Golem-u současně konstatují, všeobecná vstřícnost vůči klientům nese ovoce - nové hypotéky se na celku podle jejich odhadu podílejí 77 % oproti 64 % v roce 2013.

## Index dostupnosti bydlení

Zdroj: Golem

# Hypoteční synergie

Levnější hypotéky a vstřícnost bank znamenají lepší dosažitelnost úvěrového financování a přeneseně také snadnější přístup bydlení. Podle indexu dostupnosti bydlení (vyjadřuje, jak velkou část čistého příjmu průměrné české domácnosti si ukrojí splátka hypotéky, jejíž výše odpovídá průměrné ceně bytu) stojí českou populaci bydlení (resp. náklady na jeho pořízení) podstatně méně než v minulosti. Souhrnný index dostupnosti bydlení zahrnující celou ČR a všechny velikosti bytů v prosinci 2014 klesl na 30 %, když v součtu za celý rok 2014 a dosáhl hodnoty 30,1 %, zatímco v roce 2010 to bylo 36 % a o rok dříve dokonce 48 %. Při hodnocení těchto čísel je ovšem mít na zřeteli takřka propastné regionální rozdíly: v Praze jsou byty enormně drahé (index činí takřka 65 %), na severu Moravy a Ústecku zase téměř neuvěřitelně levné (18 a 12 %).

Bez ohledu na tyto diference je zřejmé, že hypoteční náklady jsou dnes v ČR na nižší úrovni - a to otevírá prostor k „jiné“ spotřebě domácností. Přitom údaje o růstu celkového maloobchodního obrátu i nákupu různých druhů zboží (třeba prodej nových osobních aut loni meziročně vzrostl o 16,7 % na historicky rekordních 192 314 vozů) jasně naznačují, že ten je už hodně využíván.

Nejen poměry na rezidenčním trhu, kde se loni podle věrohodných odhadů prodalo možná až 5 700 nových bytů (další historický rekord), ale v celé ekonomice (vyšší investice, nižší nezaměstnanost atd.) ukazují, že recese (kterou si Česko podle řady názorů „vyrobilo“ samo bez objektivních ekonomických příčin) je už minulostí. A letos by to mělo být vidět stejně dobře jako loni i na odbytu nových bytů. „Z aktuálních statistických dat bych vyzdvihl stále rostoucí počet zahájených bytů. V loňském roce překonaly prodeje nových bytů v Praze předkrizový rok 2007 a očekávám, že při zachování levných hypoték a široké nabídky takzvaných superlevných bytů je zde prostor pro další růst trhu i v letošním roce alespoň o deset procent,“ prognózuje Evžen Korec. Podle ČNB nás po loňském 2,5% hospodářském růstu čekám letos dalších 2,5 % a v roce 2016 dokonce 2,8 %. Jak vidno, se svým optimismem není šéf Ekospolu osamocen.

Foto: Svilen Milev

---

12.01.2015 08:00, Petr Bým