

Hypotéky: rekordní objem i úrok



Author: SF/pb | Published: 09.04.2015

Je až neuvěřitelné, s jakou frekvencí banky sahají do svých úrokových lístků. Přenastavení sazeb hypoték oznámila v uplynulém měsíci Oberbank, Expobank, Hypoteční banka s ČSOB a v rámci pravidelných „hypodní“ také Raiffeisenbank. Ve většině případů šly sazby dolů, pouze Expobank úrokové sazby až na 1 letou fixaci nepatrně navýšila.

Úrokový pád pokračuje

Aktuální hodnota titulního indexu GOFI 70, který mapuje nabídky všech bank a s vysokou mírou pravděpodobnosti předpovídá vývoj trhem respektovaného ukazatele FINCENTRUM HYPOINDEX, dosahuje hodnoty 2,24 %. Přitom ještě loni v březnu se index potýkal s 3% hranicí.

Vývoj úrokových sazeb hypoték (2009 - 2015)

Za pouhých 12 měsíců se průměr úrokových sazeb propadl o bezmála 0,7 % a v porovnání s březnem 2009 jsou nyní sazby na méně než polovině, neboť tehdy index dosahoval hodnoty 5,66 %. Letos v březnu měsíční splátka hypotéky ve výši 2 mil. Kč a s 20-letou splatností vycházela na 10 347 Kč, ovšem před šesti lety klienti za tu samou hypotéku měsíčně platili 13 939 Kč.

Při podrobnějším pohledu do cenových statistik je zřejmé, že největší pokles sazeb opět zaznamenaly hypotéky ve výši 100 % zástavní hodnoty nemovitosti, které od loňského března již zlevnily téměř o celý procentní bod. Aktuálně hodnota indexu GOFI 100 činí 3,34 %, když před rokem to bylo 4,27 %. Pokles sazeb tohoto typu hypoték v praxi znamená, že klienti mohou získat levné financování, aniž by při pořizování nemovitosti museli vynakládat vlastní prostředky. Na jednu stranu tento cenový posun znamená zlepšení dostupnosti bydlení, na druhou stranu může z dlouhodobého pohledu znamenat zvýšenou míru rizika nesplácení.

Samotnou kapitolou poměrů na domácím hypotečním trhu jsou variabilní sazby. V rámci monitoringu společnosti Golem je sledován i vývoj sazeb navázaných na 1-měsíční PRIBOR s garancí marže po celou dobu splácení. Průměrná nabídková sazba u tohoto typu hypotéky v březnu klesla o 4 setiny procentního

bodů na 2,45 %. Vývoj v případě plovoucích sazeb není zdaleka tak dynamický jako v případě fixních sazeb, a tak se propast mezi oběma ukazateli měsíc co měsíc zvětšuje. Průměr fixních sazeb je nyní o 0,21 % nižší, což je zcela výjimečná situace. V zemích s rozvinutou nabídkou variabilních sazeb bývá tento rozdíl minimálně 0,5 %, ale v opačném směru, tedy ve prospěch variabilních sazeb.

Raketový růst objemu trhu

Objemy sjednaných hypoték letos raketově rostou. Nadmíru příznivé úrokové sazby a dostupnost hypoték jsou však pouze předpokladem dosažení nadprůměrných výsledků tímto poli. Klíčovou rolí v poptávce po hypotékách totiž hraje oživení na realitním trhu, ke kterému došlo v loňském roce v souvislosti s obratem prodejních cen bytů a které nyní ještě nabírá na síle. Přitom je tato vyšší aktivita patrná nejen na vývoji prodeje „hotových“ nemovitostí, ale i v oblasti výstavby rodinných domů i bytových jednotek.

Průměrná výše hypotéky v letošním roce činí 1,73 mil. Kč, když loňským průměrem bylo 1,65 mil. Kč. Také proto citovaná analýza prognózuje vzestup objemu hypotečního trhu v prvním čtvrtletí minimálně nad hranici 34 mld. Kč. To je více než dvojnásobek roku 2010, kdy to bylo jen 15,9 mld. Kč, a výrazně to převyšuje i výsledky téhož období loňského roku (30,3 mld. Kč).

Foto: Svilen Milev

09.04.2015 08:00, SF/pb