

Rekordně levné hypotéky



Author: Petr Bým | Published: 05.12.2012

Tuzemské banky v Česku za tři letošní čtvrtletí poskytly občanům 53 047 hypotečních úvěrů za téměř 88 mld. Kč, což představuje meziroční nárůst jejich objemu o 3,2 %. Jak už bylo řečeno, tento v dobách recese (české HDP už čtvrtým čtvrtletím klesá) relativně slušný přírůstek signalizuje, že tempo růstu hypotečního trhu se zpomaluje - v prvním čtvrtletí se trh zvýšil meziročně o více než pětinu, v pololetí ještě o 6 %.

Nejistá stabilita v recesi

Vzhledem k už projednanému, byť ne ještě definitivně schválenému zvýšení daně z převodu nemovitostí z aktuálních 3 % na 4 % od příštího roku lze čekat, že poslední kvartál ještě nějaké to procentu růstu hypotečním bankám přinese (rok 2011 ovšem vykázal vzestup o 40 %, byť z pokrizově nízkých hodnot). Nízké sazby - v září Hypoindex klesl na 3,46 %, v říjnu ještě dále na 3,36 % což je nejméně od doby jeho vzniku (index sleduje průměrnou úrokovou sazbu hypoték bez ohledu na dobu fixace od roku 2003) - hypoteční a rezidenční transakce samozřejmě akcelerují.

Pozitivně na trh nepochybně působí i celkově už delší dobu relativně stabilní, resp. klesající cenová hladina segmentu rezidenčních nemovitostí. Podle dalšího indexu Hypoteční banky (HB index, jehož prostřednictvím Hypoteční banka sleduje ceny rezidenčních realit od ledna 2010) se jejich realizované ceny příliš nemění. Na jedné straně se projevuje dlouhodobý trend zdražování stavebních pozemků, na straně druhé se byty i rodinné domy prodávají za tytéž či mírně snížené ceny. Průměrná tržní cena bytů během třetího čtvrtletí roku 2012 mírně poklesla o 1 % a stejný vývoj vykazovaly i ceny domů. Od ledna 2010 tak podle indexu ceny bytů celkově klesly o 5 %, každopádně se ale zdá, že skokové změny má trh už zase sebou.

Nepochybně i díky tomu asi ztrácí na síle i spekulace potenciálních kupců o ještě výhodnějších cenách a odkládané nákupy se tak realizují. Pocítil to i trh rezidenčních novostaveb v Praze. Pro ten analytici Ekospolu nevyklučují meziroční vzestup o 10 %, když loni se podle jejich údajů v metropoli prodalo 3 455 bytových novostaveb.

Realitní profesionálové už prostřednictvím médií varují, respektive zdůrazňují, že pro nákupce dnes nejlepší čas, protože sazby i ceny budou v nejbližší době spíše stoupat. Slabinou těchto prognóz je ovšem

skutečnost, že jejich autoři jsou takřka bez výjimky na obchodech zainteresováni. Něco podobného v minulosti probíhalo už mnohokrát - například v roce 2010 predikovaly růst hypotečního úroku ČNB i bankovní asociace. Své předpovědi opíraly o rostoucí zadlužení veřejného sektoru, které podle nich hrozilo posílením inflačních tlaků a následně i úrokových sazeb. Míra inflace se sice v posledních letech skutečně mírně zvýšila, ale vývoj úrokových sazeb se ubíral opačným směrem - základní úrokovou sazbu ČNB nedávno dále snížila navíc méně „nulových“ 0,05 %.

Středoevropské diference

Aktuální úroveň úročení tuzemských hypoték se jeví jako velmi výhodná i v rámci regionálního srovnání. To provedla poradenská společnost TPA Horwath v květnu a říjnu tohoto roku, když v průzkumu porovnála hypoteční sazby v zemích střední a východní Evropy (v České republice, Rakousku, Slovensku, Polsku, Slovinsku, Chorvatsku, Srbsku, Rumunsku, Bulharsku a Maďarsku).

Z výsledků vyplývá, že v současné době jsou nejvýhodnější sazby v Rakousku (3 % p.a.) a v České republice (3,46 % p.a.), naopak nejvyšší sazby má Maďarsko (10 - 11,5 % p.a.). Z průzkumu je zároveň patrné, že pohyb sazeb neprochází ve sledovaných zemích stejným vývojem. Kromě ČR klesaly sazby od května letošního roku jen v Chorvatsku, zatímco v ostatních sledovaných zemích se sazby v průměru buď neměnily, nebo docházelo k jejich růstu s různou intenzitou. Smutným rekordmanem na tomto poli je Maďarsko, kde boom hypoték v cizích měnách po finanční krizi vedl ke zhroucení celého trhu, rozsáhlým státním intervencím a konverzi všech hypotečních úvěrů na domácí měnu. O nové hypotéky je dnes v Maďarsku celkem pochopitelně minimální zájem.

** Sazby uváděny v lokální měně země, u ostatních zemí v eurech*

*** Z důvodu porovnatelnosti s údaji v květnu zachována sazba v eurech, aktuálně jsou hypotéky v Polsku ale poskytovány jen v lokální měně.*

Pramen: TPA Horwath

Ve sledovaném období se průměrné sazby hypoték nejvíce zvýšily v Polsku, a to o 1,19 %, což např. u bytu v ceně 4,16 mil. Kč a hypotéky ve výši 2 mil. Kč činí měsíčně rozdíl zhruba 1 300 Kč. V Polsku ale došlo na hypotečním trhu k výrazné změně. Dříve byla většina hypoték poskytována v eurech nebo švýcarských francích, nyní jsou nové hypotéky nominovány výhradně v lokální měně, tj. ve zlotých. Přitom jsou u našich severních sousedů běžné hypotéky s variabilní úrokovou sazbou navázanou na sazbu LIBOR. Hypotéky s fixním úrokem, které jsou v České republice velmi často využívány, se v Polsku téměř neposkytují.

05.12.2012 08:15, Petr Bým