

# Švýcarsko: hypotéky stále za méně než 2 %



Author: SF/pb | Published: 21.11.2013

Efekt ultra-expanzivní monetární politiky SNB se však postupem času začíná částečně vytrácet a spolu se zrychlujícím tempem růstu reálné ekonomiky rostou také středně- a dlouhodobé úrokové sazby. A tento fakt se samozřejmě odráží také v cenách hypoték. Zejména hypotéky s fixní úrokovou sazbou začaly v letošním červnu relativně rychle zdražovat, nicméně i nadále zůstávají blízko svých minim a jejich výše stále nemá v Evropě srovnání.

Průměrná úroková sazba u hypoték s pětiletou fixací aktuálně podle serveru MoneyPark.ch činí 1,77 %, přičemž na přelomu května a června to bylo jenom 1,55 %. Historických minim sazby ve Švýcarsku dosáhly v loňském prosinci, kdy index dosáhl hodnoty 1,38 %. Podobný vývoj ostatně vykazují také grafy švýcarské banky UBS. Diametrálně odlišná situace však panuje v oblasti hypoték s variabilní úrokovou sazbou, která zpravidla bývá navázána na mezibankovní sazbu LIBOR (London InterBank Offered Rate). Index variabilních sazeb prakticky od října 2011 setrvává na úrovni 1 %.

## Fixní sazby čeká růst

Centrální banka Švýcarska i nadále plánuje pokračovat v monetární expanzi, spočívající v zachování základní úrokové sazby na úrovních blízko nule a v pokračujících měnových intervencích. Nicméně spolu s očekávaným oživením nejen švýcarské, ale i globální ekonomiky v příštím roce a snížení zpětných odkupů dluhopisů ze strany amerického FEDu v březnu 2014, očekávají tamní experti v roce 2014 růst hypotečních fixních sazeb. Podle predikce Credit Suisse by tyto hypotéky mohly v závislosti na typu úvěru zdražit v následujících 12 měsících o 0,25 - 0,70 procentního bodu. Co se týče hypoték s variabilní úrokovou sazbou, tady bankéři žádnou výraznější změnu neočekávají a jejich ceny by tak měly zůstat na stávajících úrovních.

## Realitní bublina?

Vedlejším efektem nízkých úrokových sazeb, který mimo jiné vyplývá také z nejistého vývoje v okolních evropských zemích, je vysoký zájem o švýcarský frank a švýcarské nemovitosti. Obou těchto instrumentů investoři s oblibou využívají jako relativně bezpečného přístavu pro uložení volných peněžních prostředků.

Takto generovaný nárůst poptávky po nemovitostech ovšem zejména v turisticky oblíbených regionech hrozí přerůst v realitní bublinu.

Švýcarská banka UBS již několik desetiletí sestavuje tzv. UBS Swiss Real Estate Bubble Index, který v letošním třetím čtvrtletí vzrostl z hodnoty 1,17 na 1,20. Nárůst sice nebyl tak razantní jako v předchozích kvartálech, nicméně i tak se index pohybuje v rizikovém pásmu a do jisté míry kopíruje vývoj tohoto indexu z druhé poloviny 80-tých let. Tehdy podobný vývoj vyústil v prasknutí bubliny, tedy prudký pokles cen, který se prakticky zastavil až v roce 2001. V tuto chvíli mezi regiony nejvíce ohrožené realitní bublinou patří Lausanne a Curych, nicméně ve 3. čtvrtletí se nově mezi monitorované lokality dostal také region Locarno, Mutschellen, Winterthur a širší okolí Curychu.

Foto: [Denis Nordmann](#)

---

21.11.2013 08:00, SF/pb