

Hypotéky - 20. narozeniny ve výjimečné kondici



Author: SF/pb | Published: 16.10.2015

Banky v červenci tohoto roku poskytly hypoteční úvěry v hodnotě 17,44 mld. Kč. Po červnových 19,7 miliardách se sice jedná o meziměsíční „propad“, ale v porovnání se stejným obdobím loňského roku celková suma sjednaných hypoték vzrostla o bezmála tři miliardy, což znamená nárůst o 24 % - v historickém žebříčku nejúspěšnějších měsíců se letošní červenec současně zařadil na 3. příčku. Kromě letošního června, který se absolutně vymyká předchozím výsledkům, více peněz banky během jediného měsíce rozpůjčovaly pouze v červnu 2007. Tehdy to bylo 18,7 mld. Kč.

Hypotéky jsou dnes rekordně levné. České ekonomice se daří a lépe vnímají svou situaci i české domácnosti. Znovu se začíná více stavět a rekonstruovat, když rostoucí ceny nemovitostí přitahují také pozornost investorů včetně těch „malých“, kteří hledají prostředek pro zhodnocení naspořených peněz (podle odhadů společnosti Golem je takových investičních nákupů kolem 20 %). A akceleraci poptávky trochu paradoxně pomohly i náznaky toho, že by banky mohly začít úrokové sazby zvyšovat - i díky tomu jsou počty i objemy hypoték na nových rekordních maximech.

Fenoménem letošního roku je také rychle rostoucí průměrná výše sjednávané hypotéky. Zatímco loni si lidé v průměru půjčovali 1,68 mil. Kč, letos už průměrná výše vystoupala k 1,8 milionu korun. Příčiny nárůstu tohoto ukazatele nejsou nijak záhadné: levné hypotéky s vyšším LTV, rozvoj výstavby, prodeje bytů v novostavbách, obecný růst cen nemovitostí atd.

Sazby již neklesají

Jednou z příčin nebývalého zájmu o hypotéky, jak již bylo řečeno, je obava z budoucího nárůstu úrokových sazeb. Průměrná úroková sazba v červenci sjednaných hypoték činila 2,08 %, což je o 3 setiny více než v předchozím měsíci. Vývoj tak podle analýzy společnosti Golem naznačuje, že plošné snižování sazeb je u konce - a hypotéky tedy už dosáhly úrokového „dna“. Jisté to ale není - citovaná analýza pro podzim uvažuje o dvou možných variantách dalšího vývoje:

1. „statický“ scénář - sazby neklesnou, ale ani neporostou. Banky budou pracovat s cíleným zvýhodněním, přes akční nabídky budou zvýhodňovat určité skupiny klientů nebo parametry produktů (např. delší fixace), ke snížení sazeb tak sice může dojít, ale selektivně s menším nebo nulovým vlivem na úrokové indexy.
2. „dynamický“ scénář - sazby mohou opět mírně plošně poklesnout. Banky spustí tvrdý konkurenční

boj realizovaný přes plošné cenové zvýhodnění.

Autorům studie připadá reálný spíše statický scénář, když vycházejí z faktu, že se podzimní poptávka bude držet výrazně nahoře a banky se budou více než na podíl na trhu orientovat na ziskovost. Klíčové však bude, jak budou reagovat tři největší hráči trhu, tedy Česká spořitelna, Hypoteční banka a Komerční banka. Menší banky sice mohou začít bojovat agresivním cenami, jejich kapacity jsou však limitované a váha produkce je malá. Samozřejmě: to vše za předpokladu, že na celém finančním trhu nedojde k nějakým zásadnějším změnám. Záříjové výsledky trhu naznačují, že „statická“ prognóza se naplňuje. Banky ukolíbané rekordními výsledky vstoupily do poslední fáze roku nezvykle vlažně. Úrokové sazby zůstaly prakticky nezměněny a ani v případě poplatků souvisejících s vyřízením hypotéky se žádné překvapení nekoná. Analytici společnosti Golem v souvislosti s tím upozorňují na skutečnost, že hypoteční trh už neprojevuje sezónnost. V září banky obvykle spouštěly kampaně, které měly za cíl přitáhnout klienty a zlepšit výsledky před koncem roku. Letos je to jinak. Klienti se v obavě z budoucího nárůstu sazeb hrnou na banky sami a ty až na výjimky nemají motivaci s cenami nějak zásadně hýbat.

Historický „objemový“ rekord na dosah!

Z rostoucí poptávky po hypotékách těží i stavební spořitelny, které v posledních letech rozhodně neprožívaly své nejlepší časy. V červenci objem jimi sjednaných úvěrů v červenci dosáhl hodnoty 4,419 mld. Kč, což je o 22 % více než loni. Meziroční růst vykazují všichni účastníci trhu, přičemž největší přírůstek zaznamenala Wüstenrot stavební spořitelna, kde však výrazné navýšení produkce vyplývá z nízké srovnávací základny 2014. Vedle WSS o desítky procent stoupla také produkce Modré pyramidy (+72 %) a Stavební spořitelny České spořitelny (+38 %). O 13 % roste Raiffeisen stavební spořitelna a dominantní postavení, i přes pomalejší růst, si udržuje ČMSS.

Výsledky hypotečního trhu i stavebních spořitelen umožňují predikci, že úvěry na bydlení letos dosáhnou hodnoty okolo 235 mld. Kč, z nichž necelých 200 miliard budou hypotéky. Svě 20. narozeniny tak české hypotéky nejspíš oslaví historickým rekordem. Jen pro porovnání : Státní fond dopravní infrastruktury letos hospodaří s částkou 94 mld. Kč.

Aktuální situaci na rezidenčním trhu a jeho výhledy se bude zabývat tradiční konference Stavebního fóra REM Autumn 2015, která se bude konat 21. října v pražském hotelu Jalta. V jejím „bytovém“ panelu mj. vystoupí Marcel Soural ze společnosti Trigema, Štěpán Havlas z FINEPu a Jiří Pácal ze společnosti Central Europe Holding. (Více informací a elektronickou přihlášku najdete na <http://www.stavebni-forum.cz/...mn/index.php> .)

16.10.2015 08:17, SF/pb