

# Hypotéky: konkurence sílí, sazby klesají



Author: SF/pb | Published: 13.09.2016

V srpnu jako první snížila své nabídkové sazby „nová“ Moneta Money Bank (fixace na 3 a 5 let), za ní následovala Sberbank se snížením cen hypoték s fixací na 5 - 10 let a v závěru měsíce nasměrovala sazby dolů také Oberbank a Raiffeisenbank - v tomto případě se snížení týká všech typů fixací, přičemž sazby u RB spadly o celé dvě desetiny procentního bodu. Jedinou bankou, která v tomto měsíci zvýšila sazby, i když jen nepatrně, je Expobank.

## Další snížení sazeb

Výsledkem výše uvedených změn je pokles indexu GOFI 70 měřící průměrnou nabídkovou sazbu nejčastěji poskytovaných hypoték (fixní sazba na 5 let, LTV do 70 %) o 3 setiny procentního bodu na 1,92 %. Oproti loňskému roku je index aktuálně o 25 bazických bodů níže. Zlevnění vykazuje také index hypoték s LTV mezi 70 až 85 %. Index GOFI 85 meziměsíčně klesl o 3 setiny procentního bodu na 2,10 %. Loni touto dobou byl index o 22 bazických bodů výše.

V poslední sledované kategorii hypoték - do 100 % LTV - průměr nabídkových sazeb v srpnu činil 3,15 %, což je oproti červenci o 2 setiny procentního bodu méně. Obecně ale 100% hypotéky nyní vykazují spíše tendenci k růstu úroku a své minimum mají pravděpodobně za sebou. Právě tento typ hypoték je také nyní terčem ČNB, která chce jejich poskytování omezit nebo dokonce zcela zakázat. Svého úrokového dna dosáhly 100% hypotéky v letošním dubnu (3,10 %).

Po dlouhé době se směrem dolů posunul také index nabídkových sazeb hypoték s variabilní úrokovou sazbou. Index GOFI 70 VAR díky snížení sazeb v Moneta Money Bank a Raiffeisenbank klesl o 1 setinu procentního bodu na 2,11 procenta.

## Začínáme na 1,29 % p.a. !!

Ani se závěrem prázdnin úrokový boj na hypotečním trhu neskončil. V září totiž začíná hlavní hypoteční sezóna a tak další a další banky přicházejí se zvýhodněním svých hypoték. Snížení fixních úrokových sazeb u všech produktů pro fixaci na 3 a více let avizovala k 1. 9. Wüstenrot hypoteční banka. Průlom a posunutí svých minimálních sazeb hlásí také UniCredit Bank, která nově nabízí hypotéky s 3, 5, 7 a 10-letou fixací s jednotnou sazbou od 1,29 % p.a. Podmínkou získání sazby i nadále zůstává excelentní bonita zákazníka a především sjednání běžného účtu, kreditní karty a úvěrového pojištění u UniCredit.

Otázkou nyní zůstává, jak budou reagovat tři největší poskytovatelé hypoték v ČR - Hypoteční banka, Česká spořitelna a Komerční banka. KB zatím na sazby „nesáhla“, nicméně v rámci nově odstartované kampaně nabízí zpracování hypotéky, odhad a mimořádné splátky zdarma. „Vzhledem k vysoké poptávce a kolísajícím sazbám na mezibankovním trhu se velkým bankám do snižování sazeb nebude chtít. Na druhou stranu blížící se změny, související s nabytím platnosti zákona o spotřebitelském úvěru, regulace 100% hypoték ze strany ČNB a zároveň akcelerace podzimního konkurenčního boje, jsou faktory, které mohou dynamiku trhu v závěru roku výrazně urychlit,“ říká Libor Ostatek ze společnosti GOLEM Finance, která se specializuje na hypotéky a úvěry ze stavebního spoření.

„Podle mého názoru půjdou sazby hypoték vlivem konkurenčního soupeření ještě trochu níž. Klienti bez záznamu v úvěrových registrech mají nyní po určitém vyjednávání reálnou možnost získat hypotéku okolo 1,60 %, a to i na fixaci na 7, 8 i 10 let, což je nabídka zcela neobvyklá. Ovšem pozor u hypoték s vyšším LTV, což je dnes už hranice 85 % a výše, zde dojde vlivem regulace ČNB ke zdražení,“ dodává Libor Ostatek.

## Akční sazby i poplatky

Konečnou cenu hypotéky samozřejmě neurčuje pouze úroková sazba. Důležité jsou i s hypotékou související poplatky. Podle statistik GOLEM-u domácí banky v prvních sedmi měsících letošního roku realizovaly 198 akčních nabídek, z nichž nadpoloviční podíl představovaly akce zaměřené právě na poplatky.

V tuto chvíli je aktivních celkem 25 akčních nabídek, mezi kterými jsou nejfrekventovanější akce na poplatek za vyřízení úvěru, odhad a sleva na úrokové sazbě ve vazbě na objem sjednávané hypotéky. Dokazuje to mimo jiné, že banky vnímají konkurenční prostor primárně přes akční nabídky, inovace jsou prakticky nulové a bojuje se převážně přes cenu - to znamená hlavně vyšší úrokových sazeb a nákladů na poplatky.

---

13.09.2016 08:00, SF/pb