



## Téma týdne: Rekordní rok na hypotečním trhu

Za první tři čtvrtletí letošního roku poskytly banky hypotéky v celkovém objemu 323,349 miliardy korun. Oproti loňskému dosud rekordnímu roku, kdy se objemy za prvních devět měsíců roku vyšplhaly na 173,376 miliardy korun, vzrostl objem poskytnutých úvěrů téměř o 90 %. A přestože letošní rok ještě zdaleka neskončil, tak už dnes je jisté, že se stane historicky nejúspěšnějším rokem co do objemu poskytnutých hypotečních úvěrů.

Už v jeho polovině bylo jasné, že rekordní hranice bude překonána a spíše se začalo hovořit o tom, zda se podaří překonat i hranici 400 miliard korun. A s ohledem na to, že poslední čtvrtletí patřila v minulosti vždy mezi ty silnější, tak i přes již nastartovaný pokles zájmu o hypotéky se dá očekávat, že hranice padne nebo se alespoň k této hranici velmi přiblížíme.

### Razantní zvýšení sazeb ČNB

Ukazatelem budoucího vývoje hypotečních sazeb je mimo jiné i základní úroková sazba ČNB. Tu centrální banka na konci září razantně zvýšila o 0,75% bodu na 1,5 %. A na to vzápětí zareagovaly největší hypoteční banky, jejichž nabídkové sazby se přehouply přes tříprocentní hranici. S tím, jak bude zvyšovat sazby ČNB, bude růst průměrné úrokové sazby zrychlovat i v následujících měsících. Zatím vše nasvědčuje tomu, že bankovní rada opět zvýší sazby na listopadovém zasedání, a to pravděpodobně o půl procentního bodu na 2 %. Neměli bychom se však divit, pokud se i tentokrát banka rozhodne k razantnímu nárůstu o 75 bazických bodů. Poté bychom se bavili dokonce o základní (dvoutýdenní repo) sazbě 2,25 %. Už dnes se některé banky na tento nárůst ceny peněz připravují formou dalšího zvyšování sazeb a není tak překvapením, že například jeden z největších poskytovatelů hypoték na českém trhu, má u vybraných typů hypoték sazby atakující hranici 6 %.

Dá se tedy předpokládat, že nezůstane na trhu jedinou bankou, která překročí pro většinu z nás těžko představitelnou hranici 5 %. Díky tomu, že tyto výše uvedené sazby jsou nabídkové, je jasné, že hlavní dopad na hypoteční trh se plnou vahou projeví až na začátku příštího roku. Nejlépe je toto zpoždění vidět právě na rozdílu mezi aktuálními nabídkovými sazbami a sazbami poskytnutých

hypoték z Fincentrum Hypoindexu, kde průměrná sazba poskytnuté hypotéky za měsíc září činila 2,43 %.

### Zvládnou domácnosti splátky?

V letošních počtech prodaných hypoték je velká část klientů, kteří si svoje vysněné bydlení mohli dovolit jen díky nízkým sazbám a tím pádem i nízkým splátkám. Tato skupina lidí si může do budoucna jen přát, aby se vývoj hypotečních sazeb vrátil ke svému předchozímu sinusoidnímu průběhu, kdy se v minulosti v pravidelnosti každých pěti let opakovalo období růstu a období poklesu sazeb. Protože pokud by sazby zůstaly na stávající úrovni v době, kdy jim bude končit fixační období, mohou očekávat zvýšení splátek až o několik tisíc korun. A to by pro velkou část této skupiny mohlo znamenat ztrátu nemovitosti, a dokonce i existenční problémy. Značná část klientů, zejména těch mladších, získala hypotéku na hranici svých finančních možností. Například rodině s 3 milionovou hypotékou sjednanou na 25 let se splátka, při růstu sazby na 5 % zvedne ze současných 13 348 Kč na 17 537 Kč, tedy o více než 4 000 Kč měsíčně.

Tento fakt navíc umocňují i další turbulence v oblasti bydlení, respektive v oblasti cen za bydlení. A to jak skokové zdražení cen energií, tak i krachy jednotlivých dodavatelů energií a s tím spojené zvyšování záloh, kdy se například ve dvougeneračním domě mohou zvýšit zálohy na plyn ze stávajících 6 000 Kč na 22 000 Kč. A to už spolu se zvyšující splátkou hypotéky a díky inflaci rostoucím cenám běžných komodit, opravdu může poslat několik tisíc lidí na ulici.

### Závěrem

Pokud zohledníme všechna výše uvedená fakta a to, že hypotéka tvoří jen jeden, byť velmi důležitý, střípek ve skládáče tvořící jeho finanční zázemí, měl by se každý člověk, který hodlá řešit svoje bydlení nebo kteroukoliv součást svých financí, obrátit na profesionála. V tomto případě na finančního poradce, který se v této oblasti pohybuje a zná všechna zákoutí a všechny nástrahy tohoto oboru. Jakýmkoliv chybným krokem, byť učiněným v dobré víře, může člověk napáchat nemalé škody, které už nepůjdou napravit.

*Ing. Jiří Sýkora*

*Produktový specialista Fincentrum & Swiss Life Select a.s.*



Finančního kurýra si můžete poslechnout na telefonním čísle +420 273 188 881.



<https://podcasts.apple.com/podcast/id1543717565>



<https://podcasts.google.com/feed/aHR0cHM6Ly9mZmVvcy5idXp6c3Byb3V0LmNvbS8xNDY4NjE1LnJzcw==>



<https://open.spotify.com/show/3WZqZuLHKdJQRJcddhC13?si=LldlObUIR4-WqD-tOz43iw>



[https://www.ficls.cz/cs/home/pro\\_media/financni-kuryr.html](https://www.ficls.cz/cs/home/pro_media/financni-kuryr.html)

