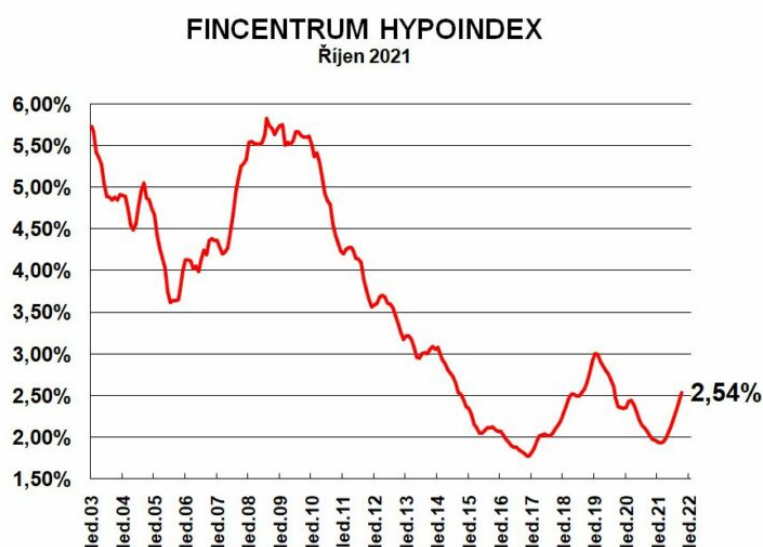


Fincentrum Hypoindex říjen 2021: Hypoteční trh se připravuje na skokový propad

Praha, 15. listopadu 2021 - Průměrná úroková sazba hypoték podle Fincentrum Hypoindexu roste již osmý měsíc v řadě. Zájemců o hypotéku zatím přesto neubývá a objem poskytnutých hypoték v říjnu opět překročil 30 miliard korun. ČNB ale dala nejen hypotečnímu trhu jasný signál. „Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů podle ukazatele Fincentrum Hypoindex v říjnu vzrostla o dalších 11 bazických bodů na 2,54 % p. a. Od března letošního roku tak již průměrná úroková sazba hypoték vzrostla o 0,61 procentního bodu,“ řekl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Fincentrum & Swiss Life Select.

„Říjen je v pořadí osmý měsíc, kdy průměrná úroková sazba stoupá. Prozatím se zastavila na hodnotě 2,54 %. Po razantním zvýšení úrokových sazeb ze strany ČNB, zvyšují svoje nabídkové sazby i jednotlivé banky. A jen díky dvouměsíčnímu zpoždění, které je dáno tím, že Fincentrum Hypoindex zaznamenává sazby opravdu poskytnutých hypoték (banky tyto úvěry zpracovávají přibližně 2 měsíce), se zatím tato navýšení bank v tomto indexu nepromítla. Je ale jasné, že sazby budou postupně stoupat a dostanou se až přes hranici 4 % a je pravděpodobné, že budou i atakovat hranici 5 %,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Fincentrum & Swiss Life Select.

Graf 1: Fincentrum Hypoindex za říjen 2021



Zdroj: Fincentrum Hypoindex

Hypoteční trh opět roste

V říjnu banky sjednaly 10 065 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 32,069 miliardy korun. Do bank si přišlo pro hypotéku o 463 lidí více než v září a meziročně dokonce o 1265 lidí více. Objem poskytnutých hypoték vzrostl ve srovnání se zářím téměř o 1,5 miliardy korun a oproti říjnu loňského roku se objem zvýšil o 6,9 miliardy korun.

Zájem o hypotéky přesto oproti předcházejícím měsícům již klesá. Zatímco ještě v srpnu činil meziroční nárůst objemu poskytnutých hypoték více než 75 %, v září to již bylo 38 % a v říjnu již „pouze“ 27 %.

„Pozvolný nárůst sazeb bude mít za následek i pozvolné klesání zájmu o nové úvěry. V říjnu ovšem dosáhl objem poskytnutých úvěrů na hodnotu 32,069 miliardy korun, což je dokonce více než v září. Dá se ovšem předpokládat, že jakmile se skokové zdražení promítne do průměrné sazby, budou skokově „padat“ i objemy podepsaných hypoték,“ uvedl Jiří Sýkora.

400 miliard sjednaných hypoték na dohled

Od ledna do října letošního roku sjednaly banky hypotéky již za více než 355 miliard korun. I kdyby došlo ke skokovému útlumu zájmu o hypotéky, objem poskytnutých hypoték by se v letošním roce mohl dostat i za hranici 400 miliard korun.

Tabulka č. 1: Vývoj objemů poskytnutých hypoték od ledna do října v letech 2016 až 2021

Měsíc / Rok	Objem (mld. Kč)					
	2021	2020	2019	2018	2017	2016
leden	24,942	16,88	10,93	16,503	17,532	12,646
únor	29,913	18,563	10,881	15,96	18,95	14,615
březen	44,723	18,829	14,746	19,247	21,131	17,906
duben	39,18	17,845	14,615	16,871	17,579	17,06
květen	40,555	16,487	15,927	16,757	21,155	20,702
červen	44,473	20,95	16,498	19,38	22,206	23,776
červenec	35,261	21,597	15,435	15,386	14,578	15,225
srpen	33,731	19,173	14,289	18,788	18,036	18,139
září	30,571	22,052	15,007	20,805	17,093	19,607
říjen	32,06	25,214	16,953	24,284	17,94	18,785
Celkem	355,409	197,59	145,281	183,981	186,2	178,461

Zdroj: Fincentrum Hypoindex

Průměrná hypotéka opět na vzestupu

„Průměrná výše hypotečního úvěru v říjnu opět vzrostla na 3 186 238 korun. Ve srovnání se zářím, kdy průměrná hypotéka klesla o 45 913 korun, je nárůst pouze minimální, a to o 2 420 korun. To by mohlo naznačovat, že se přehřátý realitní trh začíná ochlazovat. Zda tomu tak opravdu je, ale ukážou až nadcházející měsíce,“ řekl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Fincentrum & Swiss Life Select.

ČNB zaskočila trh

Nabídkové sazby bank již během října začaly směřovat ke 4 %. Na začátku listopadu pak trh zaskočila Česká národní banka (ČNB), která se odhodlala razantně zvýšit základní úrokovou sazbu o 1,25procentního bodu na 2,75 %.

Po posledním navýšení základní sazby ČNB o 0,75procentního bodu, ke kterému došlo letos na konci září, vzrostly nabídkové sazby hypoték napříč celým trhem, Například hypotéky s fixací na pět let zdražily nejčastěji o 0,5 až 0,7procentního bodu a zaměřily ke 4 % p. a.

„Přestože růst základní sazby ČNB ovlivňuje cenu hypoték nepřímo, dá se očekávat, že banky budou hypotéky nadále zdražovat a nabídkové sazby hypoték brzy překročí hranici 4 % p. a. a v příštím roce se mohou přiblížit i k 5 % p. a.,“ komentuje Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Fincentrum & Swiss Life Select. Například skupina ČSOB se již za hranici 4 % p. a. vydala, sazby pětiletých fixací s LTV do 80 % s platností od 15. listopadu zvýšila o 0,6 procentního bodu na 4,19 % p. a.

Tabulka 2: Souhrnné údaje Fincentrum Hypoindex říjen 2021

Údaj	Data
Fincentrum Hypoindex	2,54 %
Změna oproti minulému období (b. p.)	+11
Počet nových hypoték	10 065
Objem nových hypoték	32,069 mld. Kč
Průměrná výše hypotéky	3 186 238 Kč
Měsíční splátka 1 mil. na 20 let	5 317 Kč
Měsíční splátka 1 mil. na 15 let	6 685 Kč
Účelovost úvěrů	
Podíl úvěrů na koupi	52 %

Podíl úvěrů na výstavbu	21 %
Podíl ostatních úvěrů	28 %

Metodika FINCENTRUM HYPOINDEXu: FINCENTRUM HYPOINDEX hodnotí vývoj cen hypoték v čase. Je to vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Vstupní data pro výpočty poskytují tyto banky: Air Bank, Česká spořitelna, ČSOB, Equa Bank, Moneta Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, Sberbank CZ, UniCredit Bank a Wüstenrot hypoteční banka.

Podmínky užívání FINCENTRUM HYPOINDEXu: FINCENTRUM HYPOINDEX je možné volně šířit pouze s označením „FINCENTRUM HYPOINDEX“ a uvedením zdroje „Hypindex.cz“ (v případě internetových médií s aktivním proklikem na <http://hypindex.cz/>).

Poznámky pro editory:

Fincentrum & Swiss Life Select je přední finančně-poradenskou společností v České republice, která poskytuje komplexní finanční služby na nejvyšší kvalitativní úrovni. Je součástí finanční švýcarské skupiny Swiss Life, předního poskytovatele penzijních a finančních řešení v Evropě s tradicí již více než 160 let. Skupina spravuje aktiva v hodnotě 254 mld. CHF, zaměstnává přibližně 8 600 osob a zhruba 14 000 profesionálních finančních poradců. Akcie Swiss Life jsou obchodovány na burze v Curychu a jsou rovněž zařazeny do hlavního indexu SLI (Swiss Leader Index), který zahrnuje 20 největších společností obchodovaných na burzách ve Švýcarsku.

Více na www.fcsls.cz a www.swisslife.com.

Společnost Fincentrum & Swiss Life Select a.s. zveřejňuje každý měsíc hodnoty ukazatele **Fincentrum Hypoindex**[®] a čtvrtletně **Index českého investora CII750**. Dále provozuje odborné portály investujeme.cz a hypindex.cz.

V případě zájmu o další informace kontaktujte:

Miroslav Beneš

Mobil: +420 603 174 347

E-mail: miroslav.benes@benesgroup.cz

Milan Kříž

Mobil: +420 602 266 316

E-mail: milan.kriz@benesgroup.cz