**Komentář České bankovní asociace k vývoji hypotečního trhu 3/2020**

**KOMENTÁŘ**

22. 04. 2020

**Autor: Vladimír Staňura, hlavní poradce ČBA**

**Praha, 22. dubna 2020**

Jak se dalo čekat, v březnu došlo k propadu hypotečního trhu ve srovnání s lednem a únorem letošního roku. A také ve srovnání s loňským rokem. Propad v objemech oproti únoru je o 26 %. V kusech o 22 %. K tomu je zapotřebí dodat, že první 2 týdny v březnu běžely obchody jako po másle a vypadalo to na rekordní měsíc. Z toho se dá snadno usuzovat, že ten skutečný propad teprve přijde v dubnu a v květnu. Soudě podle března by tento propad měl být oproti únoru letošního roku o 50 %.

To povede banky k zostřenému boji o klienty. Za březen se sice podle Fincentrum Hypoindexu průměrná úroková sazba zvedla z 2,42 na 2,45 % p.a. Ale banky se bezpochyby budou snažit získat klienty nižší úrokovou sazbou. Což už ostatně několik menších bank udělalo.

Velcí hráči ovšem vyčkávají. Očekávají totiž zhoršení svého úvěrového portfolia a zhoršenou situaci některých žadatelů o úvěr. To je bude nutit k tomu, aby zvedli svoje rizikové marže. A tím pádem i svoje úrokové sazby. Existuje přímá úměra mezi nezaměstnaností a kvalitou úvěrů. Čím větší nezaměstnanost, tím více úvěrů je po splatnosti. Dosud jsme byli ve splácení úvěrů velmi disciplinovaní a patřili jsme mezi šampióny Evropy. To budeme i nadále. Ale ke zvýšení počtu úvěrů v prodlení rozhodně dojde. Pomůže tady moratorium na odklady. Ale ani to nezachrání některé dlužníky od problémů se splácením.

ČNB rozvolnila svoje limity na hypoteční úvěry. Zejména zvedla LTV z 80 na 90 %. To bezpochyby pomůže. Především lidem, kteří si kupují svůj byt na bydlení. Z trhu vypadla poptávka po investičním bytech ze strany Airbnb i zahraničních investorů. To se projeví i na poptávce po hypotečních úvěrech.

Shrnuto: čekají nás dramatické měsíce v dubnu a květnu z hlediska poptávky. To je a bude způsobeno především nejistotou. Totéž se týká i strany nabídky, tj. zda a jak hýbat se sazbami. Výsledkem bude propad trhu o polovinu, zejména v objemech. O tom svědčí i po dlouhé době nižší průměrná výše hypotéky, která klesla na 2,5 mil. Kč. V úrokových sazbách dojde k zamrznutí trhu. S možnou tendencí k poklesu u některých hráčů na trhu ve snaze získat alespoň nějaké obchody.

V červnu, ale spíš až v červenci, by měla a mohla nejistota kupujících začít pomíjet s tím, jak se budou lidi vracet k „normální“ práci a bude fungovat chytrá karanténa. Tam by se měl trh odrazit od dna.

*(\*Autor vycházel z dat Fincentrum Hypoindex březen 2020 dostupných zde:* [***http://www.hypoindex.cz/***](http://www.hypoindex.cz/)***).***

**O autorovi komentáře**

**Vladimír Staňura** je hlavním poradcem České bankovní asociace. Absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a na Rotterdam School of Management získal titul MBA. Působil v řadě rolí v domácím i zahraničním bankovnictví. Pro skupinu ČSOB pracoval více než 35 let. Z toho v letech 1991 až 2003 byl členem jejího představenstva. Jeho hlavní odpovědností bylo korporátní bankovnictví, poté retailové bankovnictví a IT včetně elektronického bankovnictví. V letech 2003 až 2017 byl předsedou představenstva Českomoravské stavební spořitelny, zkráceně Lišky.

Od r. 2018 pracuje pro Českou bankovní asociaci, za kterou působí ve správní radě Garančního systému finančního trhu. Kromě toho se věnuje jako poradce ČBA otázkám bydlení a jeho financování.

Vášnivě miluje rodinu, aktivní sport, čtení, cestování, cizí jazyky.

**Další informace**

**obdržíte na adrese:**

Monika Petrásková,

manažerka PR a komunikace ČBA

monika.petraskova@cbaonline.cz

tel: + 420 733 130 282

**O České bankovní asociaci**

Česká bankovní asociace vznikla v roce 1990 a je dobrovolným sdružením právnických osob podnikajících v oblasti peněžnictví. V současné době sdružuje 39 členů. Rolí asociace je především zastupovat a prosazovat společné zájmy členů, prezentovat roli a zájmy bankovnictví vůči veřejnosti, podílet se na standardizaci postupů vbankovnictví a na vytváření odborných zvyklostí, podporovat harmonizaci bankovní legislativy s legislativou Evropské unie a vyvíjet aktivitu v informativní a školící oblasti. ČBA je členem Evropské bankovní federace aEMMI.