**Komentář České bankovní asociace k vývoji hypotečního trhu 4/2020**

**KOMENTÁŘ**

20. 05. 2020

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

**Praha, 20. května 2020**

Prodeje hypotečních úvěrů v dubnu dosáhly v objemu 17,8 mld. Kč. To je snížení ve srovnání s březnem o cca 5 %. Přesto je to z historického hlediska velmi dobrý výsledek. V kusech bylo prodáno 6 744 hypoték, tj. propad oproti březnu o 9 %. Ale i to v dlouhodobém srovnání není řádný propadák. K očekávaným poklesům tedy opravdu došlo, ale nejsou zdaleka tak dramatické, jak jsem očekával, což je vlastně skvělá zpráva pro celý trh.

Vysvětlení je více. Hodně obchodů na hypotečním trhu má velkou setrvačnost a dojednávají se i několik měsíců. Jinými slovy, pokud si chci vzít hypotéku, nerozhoduji se během několika dní. Naopak, takové rozhodnutí „zraje“ dlouhou dobu. A když už se rozhodnu, tak takové rozhodnutí obvykle neberu zpátky. Přestože hodně potenciálních žadatelů o hypoteční úvěr bylo znejistělých, poptávka po vlastnickém bydlení je a bude tady stále a bude i nadále hodně silná.

Silným signálem trhu byly také kroky ČNB, která snížila svou základní úrokovou sazbu v krátké době z 2,25 % na 0,25 %. To nejde nazvat jinak než dramatickým snížením. Kromě toho dala ČNB také jasně najevo, že chce podpořit trh hypotečních úvěrů také změkčením svých limitů potřebných k získání hypotéky. Připomínám, že šlo zejména o snížení limitu na potřebu hotovosti ze 20 na 10 % hodnoty nemovitosti. Limit na podíl splátek a úroků ve vztahu k příjmům dlužníka byl změkčen ze 45 na 50 %. A limit dluhu k příjmům dlužníka byl zrušen úplně. ČNB tak úplně otočila kormidlo. Pokud se snažila svojí regulatorikou trh hypotečních úvěrů v loňském roce brzdit, nyní se snaží o opak. Zatím se jí to daří ku prospěchu všech účastníků trhu.

Jsem velmi zvědavý, kam se trh v objemech i kusech bude vyvíjet v příštích měsících. Mám radost, že moje prognózy propadu trhu mi nevyšly. Myslím, že ještě není vyhráno. Stále hrozí zvyšování nezaměstnanosti. Ale začínám být lehkým optimistou, že nakonec koronavirová pandemie pro trh hypotečních úvěrů žádnou pandemií nebude.

Průměrná úroková sazba Fincentrum Hypoindex v dubnu 2020 klesla z 2,45 na 2,39 % p.a. Ještě začátkem roku 2019 se pohybovala kolem 3 %. Historického minima 1,77 % z konce roku 2016 trh nedosahuje, ale už od něj není daleko. V rámci zostřeného konkurenčního boje se budou banky tlačit do snižování svých úrokových sazeb. Některé menší banky tak už i učinily. Ale velcí hráči se zatím „nehýbou“ a moc se jim do snižování nechce vzhledem k rizikům, která jsou bezpochyby větší než před koronavirem. Výsledkem je tedy jisté naznačení posunu směrem dolů, ale žádné drama v tomto smyslu nečekám.

*(\*Autor vycházel z dat Fincentrum Hypoindex duben 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.