**Komentář České bankovní asociace k vývoji hypotečního trhu 10/2020**

**KOMENTÁŘ**

18. 11. 2020

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

**Praha, 18. listopad 2020**

Objemy prodejů hypotečních úvěrů v říjnu letošního roku byly zase jednou rekordní – s 25,2 mld. Kč jde o druhý nejsilnější měsíc v historii Hypoindexu. Ten úplně nejrekordnější byl listopad 2016, kdy objem prodaných úvěrů dosáhl 29,7 mld. Kč. Bylo to těsně před tím, než vstoupil v platnost Zákon o spotřebitelském úvěru. Lidé měli strach, který vydatně živila média, že podle nových podmínek nemusí na „svou“ hypotéku dosáhnout, a tak se předzásobili. Banky musí tyhle nákupní paniky milovat… Zajímavé přitom je, že hypoteční trh i po tomto předzásobení pokračoval v boomu.

Takže tady máme paniku? Vypadá to, že ano. Ceny nemovitostí oproti očekávání řady odborníků a „čekatelů“ na koupi prostě neklesly a neklesají. Spíše naopak. Kromě toho se staví méně bytů, což trh vnímá tak, že ceny půjdou nahoru. Je opravdu až s podivem, jak vlastně nedostupné ceny neodrazují lidi od nákupu. Jenže to bylo za posledních 30 let vždycky tak. V momentě nákupu se cena bytu nebo domu zdá naprosto nesmyslně drahá. A za pár let už je vidět, že to byla dobrá investice.

Letošní boom se promítá i do průměrné výše hypotéky, která dosáhla 2,865 mil. Kč. Přestože se v říjnu prodalo   
8 800 kusů hypoték, tj. skoro o tisíc víc než v září, v kusech letošní rok rozhodně rekordní nebude. Za letošek se zatím prodalo 73 tis. ks, což vypadá cca na necelých 90 tis. ks za celý rok. Pro srovnání: v nejsilnějším roce 2016 se prodalo 115 tis. ks hypoték. Nezapomínejme také na stavební spořitelny. Ty prodají za rok kolem 60 tis. kusů úvěrů a z toho je 20 tis. hypoték.

Vedle stoupajících cen nemovitostí (i když naštěstí se jejich růst hodně zpomalil) motivuje kupující bezpochyby nízká úroková sazba. Očekával jsem, že v říjnu bude už pod 2 % p.a. Spletl jsem se. Průměrná sazba, přestože už   
7 měsíců za sebou klesá, se „zastavila“ na 2,02 %. Mám však za to, že 2 % mohou být v příštích měsících prolomeny. Jsem si ovšem jist, že v příštím roce po odeznění koronaviru se trend v důsledku inflačních očekávání a tlaků obrátí.

Přijde příští rok ochlazení a objemy prodejů se vrátí k „normálu“? Ano. Nemovitosti se stávají stále nedostupnější. Úrokové sazby půjdou nahoru. A věřím tomu, že na trhu bude větší nabídka.

*(\*Autor vycházel z dat Fincentrum Hypoindex říjen 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 40 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.