**Komentář České bankovní asociace k vývoji hypotečního trhu 12/2020**

**KOMENTÁŘ**

 20. 01. 2021

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

**Praha, 20. ledna 2021**

V prosinci 2020 prodaly banky hypoteční úvěry za 29,5 mld. Kč. To je rekordní měsíc v rekordním roce. Takový výsledek jsem nečekal, protože prosinec měl hodně svátků a trh se obvykle chová tak, že se v prosinci pomalu ukládá k zimnímu spánku. Tentokrát tedy banky i klienti znovu „zabodovali“ a opět překonali všechna očekávání. Objem prodaných hypoték za celý rok 2020 tak dosáhl 254 mld. Kč. To je vysoko nad rekordními roky 2016 a 2017.

**Může se situace v letošním roce opakovat?** Bude trend rekordů pokračovat?Podle mého názoru ne. Z více důvodů. S větší a větší proočkovaností proti Covidu se situace v ekonomice i v rodinách bude vracet do normálu. Dejme tomu někdy od poloviny letošního roku. Tím pádem se zmírní i tlak na to, kam uložit peníze a už nebudeme tolik podléhat panice „útěku do bezpečí“. Neznamená to, že Češi by se začali odklánět od vlastnického bydlení. To pokračovat bude. Ale nebude pokračovat tak hektický tlak na to, jak a kam investovat. Ceny bytů a nemovitostí jsou tak vysoko, že koupit si byt jako investici a pronajmout ho, se už moc nevyplatí. Pokud vůbec. Kromě toho ceny bytů šly za rok znovu nahoru. O cca 8 % a růst nájmů zaostával. Ve výsledku to znamená, že pronájem už ve většině případů nepokryje měsíční hypoteční splátku.

Dalším důvodem budou **úrokové sazby**. Ty v prosinci podle Hypoindexu ještě jednou klesly. Z 1,98 na 1,96 % p.a. Naposledy? Nejspíš ano. Na trhu už jsou totiž znát tendence opačné. Některé banky už dokonce v posledních týdnech šly se svými sazbami nahoru. Sice málo a opatrně, aby nikoho nevyplašily, ale přesto. Bezpochyby k tomu v tomto roce přispěje i ČNB. Ta bude bojovat s tím, jestli dál podporovat ekonomiku nízkými sazbami nebo začít bojovat s inflací zvýšením sazeb. Většina expertů se shoduje na tom, že ČNB v tomto roce půjde se svou základní sazbou nahoru. Otázka tedy nezní, jestli ano, ale kolikrát. Myslím, že „signální“ efekt tohoto zvýšení bude značný.

Chci také připomenout, že Hypoindex v tuto chvíli nerozlišuje **nové úvěry a refinancování**. Refinancování se pohybuje v poslední době na 6 mld. Kč měsíčně a přispívalo tak k rekordním výsledkům prodejů hypotečních úvěrů. To definitivně potvrdí statistika ČNB až na konci ledna. Ale už dnes lze říct, že jakmile se obrátí trend v úrokových sazbách a ty začnou růst, objem refinancování se začne rychle snižovat. Jinými slovy, čím více narostou a porostou úrokové sazby, tím nižší bude ochota klientů si svoji hypotéku refinancovat.

Prosinec byl rekordní i v **kusech prodaných hypoték** – 9 951 kusů. Průměrná hypotéka se tak přiblížila už 3 mil. Kč. Za tím stojí především rostoucí ceny nemovitostí. A lépe nebude. Staví se pořád málo a tím pádem poptávka nadále vysoce převyšuje nabídku.

Udělal jsem si na svém twitterovém účtu malou anketu s otázkou: **„Má dnes smysl kupovat byt jako investici?“**

Ze 464 došlých hlasů bylo 48 % ano, 29 % ne a 23 % nevím. Takže i při dnešních cenách, které jsou v dobrých lokalitách jaksi „mimo realitu“, si polovina z nás myslí, že koupit byt je pořád ještě dobrá investice. Já se k tomu připojuji. Vysvětlím. Když dnes koupíte a pronajmete byt, bude Váš výnos 2 % ročně a méně. Nic moc. Ale za posledních 30 let ceny bytů dlouhodobě stále rostly. A tak to bude i nadále.

Ještě jedna věta na závěr ke **stavebním spořitelnám**. Ty v loňském roce prodaly úvěry na bydlení za cca 70 mld. Kč. Takže i pro ně velmi silný a úspěšný rok.

*(\*Autor vycházel z dat Fincentrum Hypoindex prosinec 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 37 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.