**Komentář České bankovní asociace k vývoji hypotečního trhu 1/2021**

**KOMENTÁŘ**

 17.02.2021

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

**Praha, 17. února 2021**

Objem prodaných hypotečních úvěrů podle Fincentrum Hypoindexu činil v lednu 24,9 mld. korun. To je o 4,5 mld. korun méně než v prosinci 2020. Protože v minulosti byly měsíce leden a únor vždy ve znamení útlumu, lze tento výsledek považovat za velmi dobrý. To je vidět i ze srovnání s lednem loňského roku, kdy byl objem prodejů hypoték ve výši 16,9 mld. korun, tj. o 8 mld. korun nižší než letos. Zájem klientů o hypotéky tedy pokračuje. Loňský rekordní rok se však pravděpodobně opakovat nebude, ale i tak je začátek roku z hlediska objemu prodejů velmi slibný.

Důvodů, proč se rekord z loňského roku nejspíš opakovat nebude, je více. Ten hlavní spočívá v tom, že řada zájemců o hypotéku velmi silně vnímá předpovědi, že úrokové sazby hypotečních úvěrů půjdou nahoru a snaží se zařídit si hypotéku a zafixovat si zatím stále ještě velmi nízkou úrokovou sazbu. To v tuto chvíli přispívá k tomu, že prodeje hypoték zůstávají vysoko. Růst úrokových sazeb ovšem poptávku po hypotékách přibrzdí. Česká národní banka (ČNB) opakovaně prohlásila, že v tomto roce bude zvedat svojí základní úrokovou sazbu. Cena peněz na mezibankovním trhu roste, což pro banky zdražuje zdroj financování hypoték a bude je nutit (a už je nutí), jít se sazbami nahoru. Fincentrum Hypoindex za leden 2021 ještě zaznamenal pokles průměrné úrokové sazby z 1,96 na 1,94 % p.a. To je ale pokles spíše kosmetický a otočení trendu už „visí ve vzduchu“.

Zájem o hypotéky je dramaticky ovlivněn kovidovou situací. Je zde zřejmá snaha lidí zajistit se do budoucnosti a na stáří. Při oživení ekonomiky a návratu života domácností „do normálu“ se pozornost lidí vrátí zpátky k běžné spotřebě a spotřebním úvěrům. To přinese přece jenom menší zájem o předražené nemovitosti a dražší hypoteční úvěry. Ovšem i tak, pokud trh ve srovnání s loňským rokem klesne o nějakých 10 až 20 %, stále to bude znamenat velmi dobrý až výjimečný výsledek.

Dalším důvodem, proč se loňský rok nebude opakovat, je enormně vysoký objem refinancování. Např. v prosinci 2020 byl podle statistik ČNB objem refinancování 7 mld. korun, což byl rekord všech dob. Dá se očekávat, že při postupném nárůstu úrokových sazeb motivace k refinancování bude slábnout.

Lehce spekulativně by se dalo tvrdit, že v tomto roce nebude už tak silný efekt ze zrušení daně z převodu nemovitosti.

Vše výše uvedené lze ukázat i na kusech prodaných hypoték. V lednu bylo prodáno 8,4 tis. hypoték. To je o 16 % méně než v prosinci 2020, ale o 29 % více než v lednu 2020. I v kusech prodaných hypoték jde tedy o dobrý začátek roku.

Průměrná výše hypotéky dosáhla 2,98 mil. korun. Je tedy velmi blízko třímilionové hranici. Její růst se ve srovnání s prosincem 2020 výrazně zpomalil. Dalo by se dovodit, že pomalejší nárůst průměrné hypotéky je dán tím, že ceny nemovitostí nešly už tak rychle nahoru jako v loňském roce. Ale na potvrzení si musíme ještě počkat. Hypotéky se sjednávají s předstihem několika měsíců. Díky této dlouhé setrvačnosti se vliv cen nemovitostí projevuje ve výši hypoték později a lze ho vysledovat až v delší časové řadě.

I stavební spořitelny začaly rok 2021 dobře. Prodaly v lednu úvěry na bydlení (zajištěné a nezajištěné) za 5,6 mld. korun, což znamená nárůst oproti lednu 2020 o více než 33 %.

**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.