**Komentář České bankovní asociace k vývoji hypotečního trhu za duben 2021**

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

**Praha, 19. května 2021**

**Objem prodaných hypotečních úvěrů** podle údajů Fincentra Hypoindexu byl v dubnu 39,2 mld. korun. To je o 5,5 mld. korun méně než v březnu, kdy objem dosáhl 44,7 mld. korun. Přesto je duben z hlediska objemu druhý nejsilnější měsíc v historii Fincentra. Svědčí o tom i to, že duben 2020 zaznamenal prodeje hypoték za 17,8 mld. korun. Jinými slovy letošní duben oproti loňskému představuje nárůst o 120 %. A to ten loňský nebyl žádný slabý měsíc.

Z čísel Hypoindexu ale nevyčteme, jaký objem ze zmíněných 39,2 mld. korun činilo **refinancování**. To totiž v poslední době představuje větší a větší podíl na objemu prodaných hypoték a nárůsty refinancování jsou ještě dramatičtější než nárůsty nových obchodů. V březnu byl objem refinancování podle statistik České národní banky (ČNB) ve výši 11,1 mld. korun. Myslím si, že duben ukáže podobný objem. Statistika ČNB za duben bude k dispozici ale až na konci května.

Dalším důležitým sdělením Fincentra Hypoindexu je **zvýšení úrokových sazeb**. Ty vzrostly o 4 bazické body   
na 1,98 % p.a. Zdá se to jako navýšení nevýznamné. Ale z průměrné hypotéky to znamená nárůst splátek o 1 300 Kč ročně. A především to potvrzuje už delší dobu avizovanou změnu trendu, kdy po mnoha měsících poklesu trh dosáhl svého dna a nabral směr nahoru. Vzhledem k inflaci a inflačním očekáváním a také ke stále se blížícímu zvedání sazeb ze strany ČNB jde bezpochyby o dlouhodobou změnu. Jinými slovy nás čeká období postupného růstu úrokových sazeb. Banky už se tak nějakou dobu chovají a úrokové sazby navyšují. To se zatím díky velké setrvačnosti u Hypoindexu projevilo nepatrně. Ale neodvratně.

**Kdy nastane zpomalení trhu?** V momentě, kdy zájemci o hypotéku usoudí, že úrokové sazby už stouply příliš a jejich zájem oslabí. Tohle zatím stále nehrozí. Realitní makléři hlásí, že zájem o nemovitosti trvá. Zdá se, že ani předražené byty v Praze a ve velkých městech neodrazují lidi od nákupu. Na průměrný 70metrový byt je v Praze zapotřebí vynaložit 14násobek průměrné mzdy. To dělá Prahu jedním z nejdražších měst v Evropě, a přesto hon na nemovitosti a na hypotéky pokračuje. Zlom tedy nejspíš nastane, až se život vrátí do normálních kolejí a lidé začnou vedle bydlení řešit i jiné „obyčejné“ věci jako cestování, nákupy, setkávání v restauracích… To nastane v létě.

(\* autor vychází z dat Fincetrum Hypoindex dostupných na <https://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. Více informací na [www.cbaonline.cz](http://www.cbaonline.cz)