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

**Autor: Miroslav Zámečník, hlavní poradce České bankovní asociace**

**Praha, 21. července 2021**

Sazby u hypotečních úvěrů v červnu opět mírně vzrostly, navzdory tomu stoupl i objem hypoték. Tak lze shrnout zjištění Fincentrum Hypoindexu, který dlouhodobě „měří teplotu“ trhu, jež reprezentuje výraznou většinu celkového objemu půjček poskytovaných obyvatelstvu. Oproti předchozímu měsíci podražily hypotéky o 7 bazických bodů na 2,13 %. Bankovní domy podle Hypoindexu zvedly objem hypoték na bezmála 44,5 miliardy korun, což je fakticky těsně pod historickým rekordem z letošního března. I z hlediska sjednaných smluv byl červen bezmála rekordním měsícem.

Abychom si to dali do „historického kontextu“- za jediný měsíc se poskytne v Česku větší objem hypotečních úvěrů, než byl na přelomu tisíciletí jejich celkový zůstatek. Podle statistik centrální banky totiž 31.12.2000 dosáhl objem hypotečních úvěrů rezidentům na bytové účely 42,5 miliardy korun. Ke konci letošního května pak 1,473 bilionu korun, což znamená téměř pětatřicetinásobek.

Hypotéky jsou v tomto časovém porovnání stále ještě levné, ba dokonce velmi levné. Zároveň však za stejné období stouply nabídkové ceny bydlení na více než trojnásobek, což se promítlo i do průměrné výše hypoték a do splátek. Faktorem, který eskaluje cenový vývoj nemovitostí určených k bydlení, není jen cena peněz a poptávka, ale také již léta trvající nedostatečná, a místně velmi nerovnoměrná, nabídka.

Zatímco v Polsku je podle letošní analýzy realitního trhu poradenské společnosti Deloitte dokončováno v přepočtu na 1000 obyvatel 5,79 bytu, v Česku je to 3,22. Výsledkem je, i při rostoucích mzdách a platech, velmi problematická dostupnost bydlení. Podle již zmíněné analýzy Deloitte je, z hlediska násobku hrubého ročního platu ze 22 srovnávaných evropských zemí, Česko na druhém nejhorším místě s 12,2 roky. V případě již zmiňovaného Polska je to 7,6 roku, což je vskutku podstatný rozdíl vysvětlitelný ve srovnání s námi podstatně dynamičtější novou výstavbou, jež se promítá do příznivějších relací mezi příjmem a cenou.

Hypoteční sazby budou růst kvůli zvyšování sazeb na mezibankovním trhu, které je patrné již delší dobu, a kvůli očekávanému přitvrzování měnové politiky ČNB, které započalo již v červnu jako reakce na inflaci překračujícím toleranční pásmo centrální banky.

Když ovšem lidé slyší na zprávy o velmi vysokém nárůstů cen stavebních materiálů, prací a realit jako takových, přihlédnou ke stále váznoucí nabídce, a tudíž se sotva lze divit jejich pokračujícímu zájmu o hypotéky a snahu se zajistit investicí do bytu proti inflaci. Málokdo by si vsadil na to, že bod zvratu je za rohem a poptávka po hypotékách v dohledné době oslabí.

*Autor vycházel z dat Fincentra Hypoindexu dostupných zde* [*https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/*](https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/)

**O autorovi komentáře**

Miroslav Zámečník je český ekonom a publicista. Absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a později se věnoval studiu na Georgetown University ve Washingtonu. V letech 1994 až 1998 byl zástupcem České republiky ve Světové bance, V letech 2000 až 2001 pracoval ve vedení Revitalizační agentury a Konsolidační banky. Jako člen Národní ekonomické rady vlády (NERV) spolupracoval na protikrizových opatřeních.

Mimo svou konzultantskou praxi v současnosti působí jako hlavní poradce České bankovní asociace. Ve svém volném času je nadšeným zoologem či působí jako lektor postgraduálních vzdělávacích programů.

Vášnivě miluje rodinu, aktivní sport, čtení, cestování, cizí jazyky.

**Další informace**

**obdržíte na adrese:**

Andrea Trudičová,

PR a komunikace ČBA

andrea.trudicova@cbaonline.cz

tel: + 420 734 638 103

**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)