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

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

**Praha, 18. srpna 2021**

Sazby u hypotečních úvěrů v červenci podle očekávání stouply, tentokrát o dalších 10 bazických bodů na 2,23 %. Jak uvádí Fincentrum Hypoindex, který vývoj na hypotečním trhu sleduje dlouhodobě, objem hypoték – i vzhledem k prázdninovému měsíci – poklesl o téměř 9,5 miliardy korun na 35,256 miliardy. Je však nutno připomenout, že červen byl objemově mimořádně vydařený a s 44,5 miliardami korun atakoval prozatímní maximum z letošního března. Podle Hypoindexu však představoval meziroční nárůst objemu velmi svižných 60 %, v „kusech“ pak 40 %.

Rok 2021 bude bezpochyby z hlediska celkového objemu poskytnutých hypoték s odstupem rekordní, neboť na obzoru není faktor, který by tomu zamezil. Samotné úrokové sazby jsou totiž s přihlédnutím k inflaci stále velmi nízké, a všichni tuší, že porostou, už kvůli přitvrzování ČNB. Podle předpovědí analytiků základní sazba ČNB stoupne do konce roku ještě několikrát, ze současných 0,75 % na zhruba 1,5 až 1,75 %. A přihodíte-li k současným hypotéčním úrokovým sazbám necelé procento, stále jsme v negativním teritoriu. Ti, kdo si to mohou dovolit, tak stále považují investice do bytů za dobrou protiinflační pojistku, a vycházejí z přesvědčení, že není na co příliš čekat. Poptávka po investičních bytech, o níž bohužel nemáme příliš dobré informace, tak bude pokračovat. Na druhé straně je evidentní, že rostoucí podíl uchazečů o hypotéku na ní nedosáhne, neboť jejich nominální příjmy rostou pomaleji než tržní ceny nemovitostí, případně z nízkého základu. Výsledkem je, že se nekvalifikují z hlediska ukazatele požadované hotovostní spoluúčasti (LTV), ani z hlediska ukazatelů DTI a DSTI, v poměrů k příjmům a schopnosti hypotéku splácet.

Podle indexu (ne)dostupnosti, kalkulovaném serverem Numbeo (poměřuje výši splátek průměrné dvacetileté hypotéky u bytu o 90 metrech čtverečních k průměrné mzdě), je Česko na nepěkném 29. místě z porovnávaných 40 evropských zemích, a ještě na horším 33. místě, pokud porovnáváme ceny nemovitostí s příjmy [Property Prices Index by Country 2021 Mid-Year (numbeo.com)](https://www.numbeo.com/property-investment/rankings_by_country.jsp).

Rozdíl je dán faktem, že v řadě zemí, především východní a jihovýchodní Evropy promlouvají do dostupnosti i podstatně vyšší hypoteční úrokové sazby. Platí to i pro Maďarsko nebo Polsko, kde se sazby pohybují kolem 4,9 % [Europe: Rankings by Country of Mortgage Interest Rate in Percentages (%), Yearly, for 20 Years Fixed-Rate (Salaries And Financing) (numbeo.com)](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_price_rankings?itemId=106&region=150&displayCurrency=EUR). Alespoň v případě Polska se však podstatně více staví. Podle letošní analýzy realitního trhu poradenské společnosti Deloitte bylo dokončováno v přepočtu na 1000 obyvatel 5,79 bytu, v Česku je to 3,22.

Hypoteční sazby budou růst, ceny bytů – možná mírněji – rovněž. Zvrátit by to mohlo buď zázračné navýšení výstavby, ale zázraky se nedějí, anebo naopak velmi tvrdá krize, což si zase – ve vlastním zájmu – nepřejme.

**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)