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

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

**Praha, 15. září 2021**

Hypoteční sazby rostou už od jara, což souvisí s tím, jak se na trhu vyvíjejí mezibankovní úrokové sazby s delší splatností. Kupříkladu pětiletý úrokový swap, který umožňuje zafixovat pevnou úrokovou sazbu, a představuje pro vývoj hypotečních sazeb referenční hodnotu, vystoupal na nejvyšší úroveň za poslední rok a dosahuje 2,38 %.

Vzhledem k rostoucí inflaci, která může do konce roku ještě nepříjemně překvapit a opakovaně atakovat 5% hranici, je jasné, že ČNB bude dále zvyšovat základní sazby, aby přesvědčila trh i veřejnost, že to s naplňováním svého mandátu, tedy udržením cenové stability, myslí zcela vážně.

S touto perspektivou a zároveň s postupným zdražováním zdrojů na mezibankovním trhu je zřejmé, že i hypoteční sazby se budou postupně zvyšovat. Na srpnových 2,32 % to tak zcela jistě neskončí. Proto přes růst sazeb zájem o hypotéky přetrvává, a to jak u nových obchodů, tak i refinancování. Celkový objem obchodů, nehledě na meziměsíční poklesy, které jsou v létě obvyklé, výrazně překonává stejné měsíce v minulých letech. Ve srovnání s předcovidovým srpnem 2019 vzrostl celkový objem hypoték dokonce o 136 %, oproti loňsku o 75 %. Letošní rok tak bude zcela jistě rekordní.

Dalo by se hovořit o boomu, kdyby byl doprovázen odpovídajícím růstem nabídky uspokojující zájemce o nové bydlení, a mírnějším cenovým nárůstem u rezidenčních nemovitostí. Sazby u hypoték by přitom nevadily. Pořád jsou v delším časovém srovnání vyloženým „ternem“. Co je ale špatně, jsou rozšiřující se nůžky cen nemovitostí ve srovnání s růstem příjmů obyvatelstva.

Pro ilustraci, autor komentáře si pořizoval byt na hypotéku v novostavbě před 21 lety. Ve stejném domě se prodalo letos několik bytů za čtyřapůlnásobek původní pořizovací ceny.

Pořizování bytů jako investice chránící úspory před znehodnocením je založeno na předpokladu, že ceny rezidenčního bydlení budou nadále překonávat inflaci, takže majitel bude profitovat z nerealizovaného zhodnocení nemovitosti. Výnos z nájemného totiž již nějakou dobu s inflací nemůže soupeřit.

*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)