

Hypotéku plánuje pětina populace. Zájem o půjčky na bydlení meziročně vzrostl o třetinu. Životní náklady a vysoké ceny nemovitostí Čechům komplikují situaci

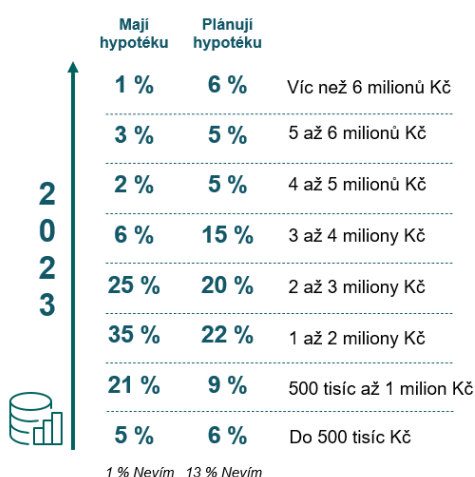
Praha, 19. dubna 2023 – Pětina Čechů v příštích několika letech plánuje sjednání hypotéky. Meziročně je to o třetinu víc. Polovina ale musela své plány kvůli vyšším životním nákladům a inflaci odložit. Více než kdy jindy se zaměřují na výši měsíční splátky a úroky, zatímco v minulosti rozhodovalo doporučení bankovního poradce nebo rodiny. Každý třetí Čech navíc očekává, že ceny nemovitostí v následujících letech ještě porostou. Vyplynulo to ze společného dubnového průzkumu České bankovní asociace a výzkumné agentury Ipsos.

Hypoteční trh ožívá, rostoucí životní náklady komplikují lidem situaci

Téměř dvě třetiny Čechů bydlí ve vlastním – 37 % má dům, 28 % byt. Každý třetí žije v pronájmu. Ti, kteří nemovitost vlastní, si ji nejčastěji pořídili na hypotéku (32 %), každý čtvrtý pak z vlastních úspor. Pětina Čechů pořízení bydlení na hypotéku plánuje. Každý druhý z nich přitom musel v poslední době své plány ohledně půjčky na nemovitost přehodnotit. Především kvůli rostoucím životním nákladům (54 %) nebo proto, že čekají na výhodnější ceny nemovitostí (35 %) či na výhodnější podmínky hypoték (31 %). Poslední čísla ČBA Hypomonitoru naznačují, že trh začíná ožívat.

„Hypoteční trh je od poloviny minulého roku ve výrazném útlumu a počet sjednaných hypoték se dostal na nejnižší hodnotu za poslední dvě dekády. Polovina domácností plánujících hypotéku své rozhodnutí odložila nejčastěji kvůli rostoucím životním nákladům nebo proto, že čekají na výhodnější podmínky jak cen nemovitostí, tak úrokových sazeb. Příznivější březnová čísla na hypotečním trhu sice naznačují, že hypoteční aktivita mírně rozmrzá, stále byl však letošní březnový objem poskytnutých hypoték nejnižší od roku 2014,“ říká **Jakub Seidler**, hlavní ekonom České bankovní asociace.

Úroková sazba, RPSN a výše měsíční splátky hraje při výběru hypotéky nejdůležitější roli



Zatímco ještě před dvěma lety bylo při výběru hypotéky nejdůležitější doporučení finančního poradce, dnes se jím Češi příliš neřídí. Nejdůležitější je pro ně úroková sazba (46 %), RPSN (33 %) a výše měsíční splátky (31 %).

„Je to v celku logické. Rostoucí životní náklady a vyšší úrokové sazby ukrajují z rodinného rozpočtu významnou část. Každé procento úroků je na výši splátky znát. Proto dávají Češi jednoznačně přednost nižším splátkám před doporučením finančních poradců,“ uvádí **Michal Straka**, specialista na finanční trh agentury Ipsos.

Nejčastěji Češi plánují čerpat hypotéku do 3 milionů korun. Více než polovina z těch, kteří hypotéku plánují,

dofinancuje koupi nemovitosti částkou do 600 tisíc korun, což je dvojnásobek toho, co nejčastěji vydávali ti, kteří již hypotéku mají. Každý desátý pak dofinancuje zhruba 800 000 – 1 000 000 korun. Na dofinancování použijí Češi, kteří plánují hypotéku, především své úspory (44 %), pětina bude spolufinancovat hypotéku s partnerem nebo partnerkou, 19 % využije úspory ze stavebního spoření a 17 % si chybějící peníze půjčí od rodiny.

Splátka hypotéky ukrojí i polovinu příjmů domácnosti

Hypotéka představuje značnou zátěž rodinného rozpočtu. Ti, kteří hypotéku již splácí, na ni odvádí nejčastěji mezi 20 – 24 % z čistého měsíčního příjmu domácnosti. Pro každou třetí domácnost splátka představuje více než 30 % příjmů. Pro porovnání, ti, co hypotéku teprve plánují, očekávají, že na splátce vydají nejčastěji více než 40 % čistých příjmů domácnosti.

„Obezřetné úvěrování je pro tuzemské banky klíčové, také proto je kvalita úvěrového portfolia tuzemských bank jedna z nejlepších v Evropě. Ačkoli pro 30 % domácností představuje splátka hypotéky více než třetinu jejich čistých měsíčních příjmů, podíl nesplácených, tzv. nevýkonných, hypotečních úvěrů se nachází stále poblíž historicky nejnižších hodnot, a to pod 0,6 %,“ vysvětluje **Jakub Seidler**.

Na splátku hypotéky odvádí / plánují odvádět z čistého měsíčního příjmu domácnosti:

	Mají hypotéku	Plánují hypotéku
Do 9 %	13 %	9 %
10 – 14 %	18 %	13 %
15 – 19 %	7 %	7 %
20 – 24 %	25 %	16 %
25 – 29 %	8 %	5 %
30 – 39 %	12 %	22 %
Více než 40 %	17 %	27 %

Refixace může splátku zvednout o několik tisíc korun

Takřka pětina lidí refixovala svoji hypotéku v minulém roce. S novými podmínkami fixace se vyrovnává stejně dobře jako předtím asi 70 % z nich. Další zhruba třetinu Čechů s hypotékou čeká refixace v následujících dvou letech. Polovina z nich se přitom domnívá, že budou muset omezit základní výdaje, aby mohli splácet novou výši hypotéky. Nejčastěji očekávají, že nová výše úrokové sazby bude 4 nebo 5 %.

„Ačkoliv hypoteční sazby klesají již třetí měsíc v řadě, jde stále o mírný pokles a návrat na úroveň roku 2021, kdy se sazby hypoték pohybovaly kolem 2 %, lze v následujících letech očekávat jen stěží. Trh v současnosti předpokládá, že pětiletá úroková sazba, od které se do velké míry odvíjí sazby u hypoték, se během dvou let sníží o zhruba jeden procentní bod. Růst či pokles hypotečních sazeb o jeden procentní bod přitom znamená pro průměrnou 3milionovou hypotéku zvýšení či snížení měsíční splátky zhruba o 1,5 až 2 tisíce Kč,“ doplnil **Jakub Seidler**.

Ceny bytů a domů postupně klesají, 40 % Čechů věří v jejich další růst

Podle dat z katastru nemovitostí zpracovaných pro ČBA společností Dataligence ceny bytů i domů postupně klesají, v některých regionech tento pokles činil v březnu ve srovnání s vrcholem z poloviny loňského roku až více než dvacet procent. Reálný pokles cen ale Češi nevnímají. Téměř 40 % se domnívá, že ceny nemovitostí v následujících letech ještě porostou. Zhruba čtvrtina je přesvědčena o opačném trendu, že ceny nemovitostí budou klesat. *„Tři pětiny Čechů souhlasí s tím, že kvůli zdražení cen nemovitostí si nemohou dovolit koupit vlastního bydlení. Víc než polovina těch, co hypotéku plánují, budou muset kvůli zdražování přehodnotit výběr nemovitosti.“* uzavřel **Michal Straka**.