

Čas levných hypoték pomalu končí

Jaroslav BUKOVSKÝ

Postpandemické zlevňování hypoték se patrně blíží ke konci. Bankám totiž v závěru prázdnin podstatně zdražily toky peněz, ze kterých financují hypoteční úvěry svým klientům. Oproti květnovému minimu se zvýšily náklady bank na tyto zdroje až o polovinu.

Tlak na marže

Pro banky to znamená při současném poklesu sazeb nejnižší marže na hypotečních úvěrech od jarní pandemie. Důvodem je stále větší hrozba silné inflace. „Ekonomika se začala zvedat z propadu a větší důvěra v trh přinesla nárůst sazeb,“ uvádí šéf poradenské firmy Golem Finance Libor Ostatek. Růst nákladů bank by se podle něho mohl odrazit ještě letos v růstu sazeb.

„V září se to neprojeví, ale nevylučuji, že v říjnu může dojít v případě některých bank k nárůstu sazeb,“ dodává Ostatek. Hypoteční sazby zatím drží na uzdě ostrá konkurence mezi bankami. „Pokud se cena peněz zvyšuje, je ale jen otázkou času, kdy banky přestanou sazby hypoték snižovat na úkor svých marží,“ uvádí analytik Fincentrum & Swiss Life Select Jiří Sýkora.

Drahé peníze

Zatímco banky ještě počátkem května byly schopné opatřit si na trhu peníze na pět let za roční úrok 0,4 procenta, koncem prázdnin se tentýž úrok podle dat Thomson Reuters přiblížil jednomu procentu. Hypoteční sazby naopak od pandemie setrvale klesají, statistiky Fincentrum



Vývoj nákladů na bankovní zdroje financování hypoték a vývoj hypotečních sazeb (v procentech)



Hypoindexu ukazují pokles z březnového průměru 2,44 na červencových 2,15 procenta. Základní sazba ČNB je přitom od jedenáctého května stabilní na úrovni 0,25 procenta.

„Inflace dlouhodobě vysoko nad cílem ČNB se snoubí s obavou věřitelů bank o kvalitu jejich úvěrových portfolií,“ říká ekonom poradenské společnosti Partners Martin Mašát.

Právě zhoršená platební morálka hypotečních dlužníků po skončení splátkového moratoria, které u většiny půjček končí posledním říjnem, může být spolu s rostoucími náklady bank

0,85

procenta činí aktuálně úrok, za který si banky na trhu zaopatřují peníze k financování hypoték.

spouštěčem k obratu vývoje sazeb.

Konec moratoria

„Pokud by se výrazně zvýšil počet klientů, kteří nebudou schopni své úvěry splácet, může dojít k nárůstu úrokových sazeb,“ říká manažer bydlení v České spořitelně Radek Vachulka. „Ohledně výhledu do konce roku se těžko něco predikuje s ohledem na vyšší volatilitu sazeb a možné dopady případného zhoršení situace v souvislosti s COVID-19,“ připomíná Šárka Nevoralová z Modré pyramidy.

Hypoteční sazby jsou aktuálně nejnižší od listopadu 2017 poté, co až na tři měsíční výjimky v závěru loňského roku vytrvale klesají, a to z úrovně tří procent. Náklady bank na pokrytí prostředků k financování hypoték si sáhly na vrchol na podzim loňského roku, kdy například pětiletá cena peněz atakovala 2,7 procenta ročních úrokových nákladů.