

Ceny bytů živené levnými úvěry hledají svůj strop

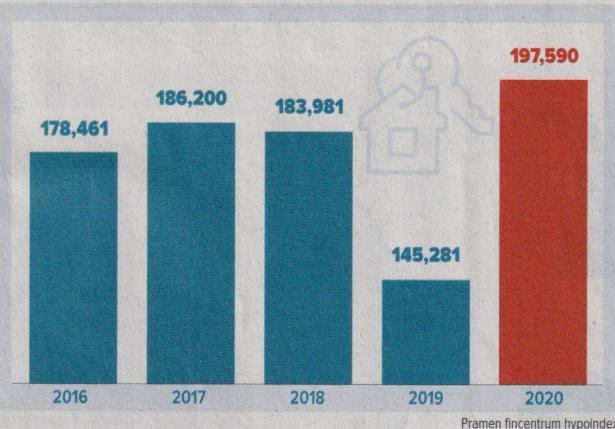
Daniel NOVÁK

Hypoteční bankéři se v říjnu prakticky nezastavili. Banky v desátém měsíci poskytly hypotéky za více než 25 miliard korun. Vyplováto z nových údajů Fincen-trum Hypoindexu. Dosavadní letošní výkon půjček na bydlení je již jen kousek od pokoření dvousetmiliardové hranice.

Měsíční rekord na dosah

„Letošní říjen se stal druhým nejúspěšnějším měsícem v historii Hypoindexu. Vyšší objem za jediný měsíc poskytly banky pouze v listopadu 2016, kdy si lidé ze strachu z nového zákona o spotřebitelském úvěru sjednali hypotéky za 29,7 miliardy korun,“ komentoval situaci Jiří Sýkora, specialista oddělení produktového managementu společnosti Fincen-trum & Swiss Life Select.

Objem poskytnutých hypoték od ledna do října
(v miliardách korun)



Průměrná úroková sazba hypoték byla v říjnu 2,02 procenta. Úroky půjček na bydlení klesají již sedmý měsíc v řadě.

Za prvních deset měsíců poskytly banky hypotéky téměř za 198 miliard korun. „Nebývalý zájem o hypotéky navíc podle bank nepolevuje ani v listopadu. K rekordu bankám stačí do konce

roku poskytnout hypotéky za zhruba 28 miliard korun,“ dodal Sýkora.

Zajištění proti inflaci

Z rekordního hypotečního růstu těží developeri. Levných půjček totiž využívají bohatí investoři k nákupům nových bytů za účelem dalšího pronájmu.

„Všechna vládní opatření slibující zleva zprava finanční pomoc ekonomice vyvolávají obavy z inflace. Řada investorů předpokládá, že ve střednědobém horizontu inflace překročí hranice monetární politiky České národní banky. Trh se obává, že za deset let může být devalvace hodnoty peněz třicet čtyřicet procent,“ říká generální ředitel developerského holdingu Finep Tomáš Pardubický a dodává: „To způsobilo nebyvalý nápor na náš obchod. Jen za poslední měsíc jsme udělali transakce, které běžně děláme za čtvrtletí.“

Ve svých projektech Finep aktuálně registruje i deset zájemců o jeden byt. Na prodejních nemovitostech skupiny se investoři v posledních měsících podílejí již ze 75 procent.

Ceny bytů v této situaci pokračují v růstu. V realitní branži se však objevují první hlasy předpovídající konec zdražování.

„Osobně si myslím, že nastává konec rádoby luxusních

8,8
tisíce hypoték
v říjnu poskytly
tuzemské banky.

předražených bytů za více než 120 tisíc korun za metr čtvereční. Trh bude stejně jako při minulé ekonomické krizi akceptovat pouze cenově dostupné byty do 95 tisíc korun za metr čtvereční,“ uvedl šéf developerské společnosti Ekospol Evžen Korec.

Zatím však horečná aktivita kolem půjček na bydlení trvá. Počet poskytnutých hypoték se v říjnu proti předchozímu měsíci zvýšil podle Fincen-trum Hypoindexu téměř o tisícovku na 8800. Meziročně sjednaly banky o více než 1700 hypoték více.

Hypotéky mohou od ledna podražit

Stejně drahé byly peníze pro banky v polovině letošního března, kdy koronavirus udeřil poprvé.

Éra zlevňování hypoték během pandemie narazila v průběhu listopadu na své limity. Náklady bank na financování úvěrů na bydlení totiž v polovině jedenáctého měsíce vystoupaly na dosah úrovne před první pandemickou vlnou. Důvodem je paradoxně lepší nálada na globálních trzích, která se dokázala prostřednictvím vyšší „ceny peněz“ propsat i do Česka. Pokud trend vydrží, domácí banky mohou už na počátku zimy sáhnout ke zvýšeným hypotečním sazeb.

„Je reálné, že se blížíme úrokovému dnu, a pokud

se aktuální růst ceny zdrojů potvrdí, tak na přelomu roku zažijeme velmi pravděpodobně zdražení hypoték,“ uvádí šéf poradenské společnosti Golem Finance Libor Ostatek s tím, že do konce letošního roku pravděpodobně setrvá současný stav velmi nízkých sazeb, protože banky budou chtít využít silné poptávky

po hypotékách a uzavřít rok poblíž rekordních čísel.

„Obrat a postupný návrat rostoucích sazeb u hypotečních úvěrů očekávám od počátku příštího roku,“ dodává i ekonom poradenské společnosti Partners Martin Mašát.

Zatímco ještě na počátku listopadu stálo domácí banky opatřit si prostředky na hypo-

teční úvěry na dobu pěti let půlprocento ročního úroku, nyní je to podle dat Thomson Reuters 0,82 procenta.

Stejně drahé byly peníze pro banky v polovině letošního března, kdy koronavirus udeřil poprvé. Tehdy si ovšem banky účtovaly hypoteční sazby v průměrné výši 2,5 procenta, tedy takřka o čtvrtinu více než nyní, a bankovní marže z hypotečního byznysu tak byly podstatně štědřejší.

„Optimismus na trhu spojený s vakcinou způsobil nárůst úrokových sazeb delších splatností, což bude brzdit další snižování hypotečních sa-

zeb,“ uvádí ekonom banky ING Jakub Seidler. Růst bankovních nákladů na finance půjde ruku v ruce s narůstající opatrností bankéřů.

„Banky budou muset také dříve či později v sazbách zohlednit větší míru rizika, jelikož podíl nesplácených úvěrů se na sklonku roku patrně zvýší,“ dodává Seidler s tím, že se hypoteční sazby pravděpodobně nedostanou pod svá minima z konce roku 2016. Tehdy průměrná sazba podle statistik Fincen-trum Hypoindexu na krátko padla pod 1,8 procenta.

Jaroslav BUKOVSKÝ