

/ TÉMA /

# Divoká karta odložené hypotéky. Úroková sleva nespasí, celkový účet za bydlení se může prodražit

Jaroslav Bukovský

**S**pekulovat na výraznější zlevnění hypoték a odkládat půjčku s vidinou úrokových úspor je bláhové a v důsledku se taková strategie může vydatně prodražit. Dlouhodobé dno sazeb je totiž pravděpodobně nečekaně blízko a v měsíční splátce za průměrnou výši české hypotéky se odrazí slevou maximálně v řádu nízkých tisícovek. Trendově naopak letos sílí záměry lidí pořídit si vlastní bydlení. Ti zatím dotahují svá rozhodnutí do konce jen zčásti a nákup nemovitosti v tuto chvíli tak s sebou může přinést cenovou výhodu. Období určité realitní „letargie“ bude mít ale své omezené trvání.

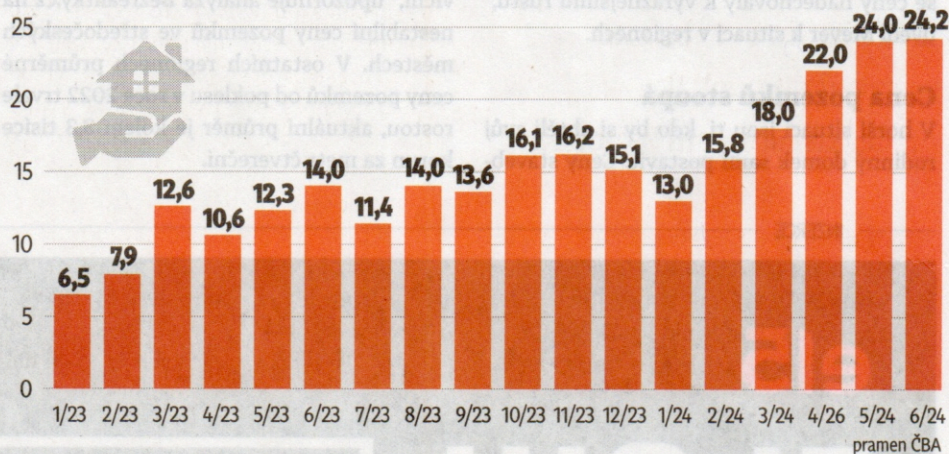
„Pokud se s hypotečními sazbami dostaneme v průměru někam mezi čtyři až pět procent, tak to může být takový ten nový normál na hypotečním trhu. Sazby nepůjdou na nějaké extra nízké úrovně,“ uvedl ve velkém rozhovoru pro e15 v polovině července člen bankovní rady ČNB Tomáš Holub.

Podle radního trhu již v předstihu do značné míry odhadly intenzitu snižování sazeb centrální banky a hlavní poskytovatelé hypoték podle toho upravili sazby. „Hypoteční sazby začaly klesat celkem brzo a moc prostoru pro další výrazný pokles tu už není,“ dodal Holub, podle něhož jsou například sázky na pokles sazeb na polovinu nerealistické.

## Nevelká úspora

Vodítkem bank pro tvorbu hypotečních ceníků jsou mezibankovní úrokové sazby odrážející náklady bank na zajištění zdrojů pro financování hypoték. Pokrytí pětileté fixace tak například banky aktuálně vychází na roční úrok 3,4 procenta, což při obvyklé hypoteční marži kolem jednoho procent-

Objem poskytnutých hypoték (v miliardách korun)



ního bodu střednědobě věští sazby kolem 4,5 procenta. Tržní sazby tak odrážejí očekávání o intenzitě uvolňování měnové politiky centrální bankou. Ta k němu přistoupila na sklonku minulého roku.

„Postupné snižování sazeb centrální bankou se nejvíce projevilo na poklesu úrokových sazeb hypoték s krátkými fixacemi. Klientům to umožňuje aktuálně využít jedno- až tříleté fixace a ve střednědobém horizontu flexibilně reagovat na nové podmínky,“ uvádí Michael Pupala, generální ředitel Modré pyramidy stavební spořitelny. Pokles sazeb na delších fixacích podle něho letos nebude tak rychlý i kvůli trvající nejistotě ohledně dalšího vývoje inflace.

Poslední data České bankovní asociace za červen uváděla průměrnou sazbu za půjčku na bydlení 5,06 procenta. Při typické výši tuzecké hypotéky kolem 3,7 milionu korun by pak u dvacetileté smlouvy znamenalo případné snížení sazby o jeden procentní

bod měsíční „slevu“ splátky nepřevyšující dva tisíce korun.

## Drahé vyčkávání

„Vyčkávat za hypotékou nedává žádný smysl, jde o flexibilní produkt, který můžu v budoucnu přenastavit za minimální náklady. Navíc jsou aktuálně dostupné i kratší fixace, a pokud by sazba za rok výrazněji klesla, dává mi například volba jednoleté fixace plnou svobodu,“ soudí expert společnosti Broker Trust Libor Vojta Ostatek.

Mezitím potenciální kupci začínají podstatně více monitorovat realitní trh. „Lidé se zajímají o nemovitosti více než v minulém roce. Z hlediska počtu zobrazení inzerátů na Sreality.cz můžeme v prvním půlroce mluvit o meziročním nárůstu přibližně o 7,4 procenta,“ tvrdí manažerka oborových služeb Seznam.cz Hana Kontriš s tím, že doba inzerce u nemovitostí určených k bydlení se už obecně ve velkých městech opět zkra- »

» cuje. Očekává přitom, že se tento trend pozvolna ukáže i u dalších lokalit.

„Kupující by měl počítat s variantou, že čekání na levnější hypotéku může znamenat zaplacení vyšší ceny nemovitosti. Sice ušetří půl procentního bodu na sazbě hypotéky, avšak zaplatí za byt třeba o pět procent více,“ zdůrazňuje ekonom Banky Creditas Petr Dufek. Podle Kontriš je řešením nákup nemovitosti nyní s hypotékou s kratší fixací a v budoucnu její refinancování za výhodnějších sazeb.

Důvodem pro dřívější sjednání úvěru může být i blížící se zavedení poplatku za

## Důvodem pro dřívější sjednání úvěru může být i blížící se zavedení poplatku za předčasné splacení hypotéky.

předčasné splacení hypotéky. Ten vstoupí v platnost od letošního září a mimořádné splacení půjčky, což se vztahuje i na její refinancování u jiné banky, může vyjít i na několik desítek tisíc korun a může tak do značné míry smazat efekt refinancování za nižší budoucí sazbu. Při předčasném splacení začnou banky a stavební spořitelny od září klientům účtovat čtvrt procenta z nesplicené části úvěru, a to za každý rok do konce fixace, poplatkovým stropem je přitom jedno procento.

V součtu zmiňované důvody se mezitím projevují v oživení hypotečního trhu. „Poptávka po hypotékách v posledních měsících sílí i z titulu obav, že opětovně začnou růst ceny nemovitostí,“ říká Marek Richter, vedoucí hypotečních služeb Air Bank. Banky a stavební spořitelny tak podle statistik ČBA Hypomonitoru poskytly domácnostem v červnu hypotéky ve výši 24,2 miliardy korun. Objem poskytnutých hypoték tak byl nejvyšší od března roku 2022 anebo o takřka tři čtvrtiny vyšší než v červnu loňského roku.

Celkem pak za první polovinu roku rozpůjčovaly banky v hypotékách 117 miliard, tedy o osmdesát procent více peněz než v prvním pololetí loni. Ve srovnání s první polovinou roku 2020 je však objem stále o zhruba desetinu nižší. ■

# Český dluh vynáší víc než akcie. Investoři ho berou útokem a stát ušetří

**I**nvestoři začali o prázdninách naplno lačnit po českých státních dluhopisech. Už od června silící zájem o domácí vládní dluh zesílil v červenci poté, co v Česku prakticky přestaly růst ceny a burziáni tak začali spekulovat na to, že Česká národní banka ještě masivněji uvolní svou politiku. To totiž dělá z bondů lukrativní investici. Zejména velcí hráči se zároveň na poslední chvíli snaží „zamknout“ relativně solidní výnos na dlouhá léta dopředu. Z apetitu investorů těží český stát. Ten si totiž může dovolit nabídnout za své dluhy podstatně menší úrok než ještě před pár měsíci. Jen za první prázdninový měsíc tak stát mohl na úrocích za nové půjčky ušetřit víc než desetinu.

„Poptávka po českých státních dluhopisech vzrostla ruku v ruce s nižší červnovou inflací a razantnějším snížením sazeb ze strany ČNB o půl procentního bodu,“ říká šéf české pobočky Erste Asset Management Martin Řezáč. Ceny bondů ale ženou nahoru i vnější vlivy.

„Pomáhá jim i vývoj v zahraničí na hlavních dluhopisových trzích, a to především ve Spojených státech,“ dodává Řezáč. Podle indexu S&P Czech Republic Sovereign Bond mapujícího ceny bondů tak například jen od června do současnosti zhodnotily české státní dluhopisy o téměř čtyři procenta, což je například o téměř procentní bod více než pražský akciový index PX.

„Vývoj cen českých státních dluhopisů za poslední měsíc nám říká, že bychom se mohli v horizontu zhruba jednoho roku dočkat nižších úrokových sazeb, než v současnosti předpokládá ČNB,“ interpretuje hlavní poselství cenového vývoje bondů portfolio manažer Raiffeisen investiční společnosti Pavel Brezmen.

Podle expertů přitom růstový trend jejich cen nemusí být u konce.

„Přestože dluhopisové ceny citelně vzrostly, aktuální úroveň jejich výnosů stále svědčí o relativní atraktivitě tuzemských vládních bondů,“ uvádí portfolio manažer Cyrrusu Tomáš Pfeiler.

Pro stát má takový vývoj zřejmě výhody. Zatímco ještě na letošním úrokovém vrcholu v květnu musel investory za desetiletou půjčku „uplácet“ ročním úrokem téměř 4,6 procenta, nyní je to skoro o jeden procentní bod méně. Prakticky to znamená na každé půjčené miliardě na zmiňované období úrokovou úsporu stovky milionů korun. Právě téma úrokových nákladů českého dluhu se stalo v loňském roce podstatně významnějším, když stát na úrocích vyplatil držitelům českých státních dluhopisů přes 68 miliard korun, tedy historicky rekordní částku.

Rizikem pro další potenciální úrokovou úsporu státu může být vedle pomalejšího uvolňování měnové politiky v Česku i vývoj v Americe, a to především pokud jde o tržní sazky na to, kdo bude jejím příštím prezidentem. „Nadcházející americké volby přinesou na trh volatilitu, jejímž výsledkem může být určitý odklon investorů od regionu rozvíjejících se trhů, což by se propsalo do prodeje tuzemských vládních bondů a doprovodného nárůstu jejich výnosů,“ dodává Pfeiler.

Stát podle svých slov současný vývoj očekával. „Ministerstvo financí během roku aktivně reaguje a přizpůsobuje emisní činnost aktuálnímu vývoji na dluhopisových trzích a tržní poptávce,“ uvádí Stefan Fous z ministerstva financí. Současný pokles úroků podle něho nevybočuje z očekávaného vývoje výnosů státních dluhopisů. „Vývoj souvisí s formováním tržních očekávání,“ dodává Fous.