



Zvýší zákon o úvěru sazby hypoték?

14.6.2016 - Poslanecká sněmovna v pátek schválila návrh nového zákona o spotřebitelském úvěru. Součástí této nové normy jsou také změny týkající se předčasného splacení hypotéky v průběhu doby fixace. Novináři a odborná veřejnost proto již delší dobu spekulují, zda tato novinka bude mít vliv na úrokovou sazbu hypotéky. Jinými slovy – zda hypotéky kvůli této novince zdraží.

„Zákon přinese nejrozsáhlejší regulatorní změnu v historii financování bydlení vůbec. V případě hypoték panuje na trhu vysoce konkurenční prostředí, což je velká překážka růstu cen. Nicméně jsou oblasti, na které může mít jeho implementace dopad, například se to může týkat některých produktů, to včetně dopadu na cenu, například cizoměnové hypotéky,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti GOLEM FINANCE, která se specializuje na poradenství v oblasti hypoték a úvěrů ze stavebního spoření.

Už zase klesají

Nějakou dobu se zdálo, že úrok poroste, ale nakonec se ukázalo, že nejde o univerzální trend – banky se sazbami pohybovaly oběma směry. První finanční institucí, která v květnu změnila nastavení úrokových sazeb hypoték, byla Fio banka, kde došlo ke snížení úrokových sazeb jak u fixních, tak variabilních sazeb. Další bankou v pořadí, která dospěla k tomu, že je třeba sazby snížit, byla UniCredit Bank se snížením sazeb u fixací na 7 a 10 let a v polovině měsíce plošně snížila sazby i Česká spořitelna. Naopak k navýšení sazeb došlo v Expobank, Oberbank a Monetě (dříve GE Money Bank). Nahoru i dolů se měnily úrokové sazby u Wüstenrot hypoteční banky. Klienti při výběru banky tedy musí vážit své rozhodnutí. Rozptyl v nabídkových sazbách hypoték není zanedbatelný a sazby se navíc mění celkem rychle. Nicméně podle indexu GOFI 70, který sestavuje společnost GOLEM FINANCE a který napříč trhem mapuje nabídku fixních hypoték do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti (klesl v květnu o další 3 setiny procentního bodu na 1,97 %).

V ostatních kategoriích hypoték podle LTV ale vývoj už tak jednoznačný není. Index GOFI 85 meziměsíčně klesl o pouhou setinu procentního bodu na 2,16 %, když ve třetí sledované kategorii, kde jsou hypotéky poskytovány v pásmu 85 – 100 % LTV, tedy až do plné zástavní hodnoty nemovitosti, průměr nabídkových sazeb meziměsíčně vzrostl o 6 setin procentního bodu. Aktuální hodnota indexu GOFI 100 činí 3,16 %. I z toho analytici GOLEM FINANCE usuzují, že pro nejbližší dobu budou sazby víceméně stabilní.

Fix vítězí nad floatem

Společnost GOLEM FINANCE také monitoruje vývoj průměrných nabídkových sazeb hypoték s variabilní (plovoucí, floatovou) úrokovou sazbou. Index průměrných variabilních (plovoucích) sazeb navázaných na 1měsíční PRIBOR (GOFI 70 VAR) v květnu klesl na 2,12 %, ale v tomto případě se jedná spíše o dopad změny jeho výpočtu než dopady reálného vývoje na trhu. I po této korekci však platí,

že fixní sazby jsou v průměru úrokově srovnatelné nebo dokonce nižší než plovoucí sazby. Česká republika však už není jedinou zemí, kde se průměr variabilních sazeb nachází nad průměrem fixních sazeb. Podobné je to například ve Velké Británii, kde do roku 2010 dominovaly hypotéky s plovoucí sazbou a nyní přes 90 % sjednaných hypoték tvoří úvěry s fixovaným úrokem.

Nižší sazby nevyrovnávají vzestup cen

Pokles úrokových sazeb na zlepšení dostupnosti bydlení nestačí. Růst cen nemovitostí má navrch. Podle dat realitního portálu **RealityČechy.cz** vzrostla v květnu průměrná cena bytů z dubnových 2,12 na 2,15 milionu Kč. Oproti loňskému květnu (1,96 mil. Kč) jsou nyní ceny bytů o téměř 10 % výše.

Tento cenový posun se samozřejmě promítá také v dostupnosti bydlení – roste jak míra zatížení rodinného rozpočtu měsíční splátkou hypotéky (dostupnost bydlení), tak doba, za kterou je průměrná česká domácnost schopna našetřit na vlastní bydlení (návrtnosti bydlení). Bydlení je zkrátka už dnes dražší než bývalo, a to bez ohledu na případné dopady zmiňovaného nového zákona.

Hodnota indexu dostupnosti bydlení oproti stejnému období loňského roku vzrostla o 1,5 procentní bod na 33,6 %. Jinými slovy průměrná česká domácnost, pokud by si nyní pořídila na hypotéku byt v ceně 2,15 mil. Kč (celorepublikový průměr) by musela ze svého rodinného rozpočtu každý měsíc vyčlenit zhruba 1/3 na splátku hypotečního úvěru. V tomto případě se však jedná o statistický průměr za celou Českou republiku, který výrazně navyšují data z Prahy a Jihomoravského kraje. Ve většině krajů domácnosti vynakládají na splátku hypotéky zhruba ¼ svých čistých příjmů a v Ústeckém kraji nebo Moravskoslezském kraji necelou pětinu.