

Rekord padl. Sazby hypoték na novém minimu

07.04.2014

Průměrné úrokové sazby hypoték klesly v březnu na historické minimum. Dosavadní rekord z května 2013 překonaly o 4 setiny procentního bodu. Index GOFI 70, který s vysokou mírou přesnosti predikuje vývoj respektovaného ukazatele HYPOINDEX, klesl v průběhu března z 3 % na 2,93 %. A nejspíš ani zde se nezastaví.

Stávající situace na trhu hypoték nemá v dosavadní historii srovnání. Průměrná nabídková úroková sazba hypoték do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti (LTV*) během března klesla z 3,00 % na 2,93 %, čímž přepsala dosavadní rekord z května 2013. Tehdy sazby dosáhly úrovně 2,97 %. Kromě 70% hypoték se dočkaly výrazného zlevnění také hypotéky s vyšším LTV. Index hypoték do 85 % zástavní hodnoty nemovitosti meziměsíčně klesl z 3,20 % na 3,11 % a zůstal tak 2 setiny procentního bodu (bps.) nad dosavadním minimem. A podobně je tomu i v případě 100procentních hypoték, kde se index zastavil na 4,27 %. Rekord z května 2013 přitom činí 4,26 %

Efekt rekordně nízkých sazeb nejlépe vynikne v korunovém vyjádření. V tuto chvíli splátka 2milionové hypotéky s 20 letou splatností vychází při sazbě 2,93 % na 11 022 Kč. Přitom před pět lety, kdy se sazby pohybovaly téměř na dvojnásobku, by klient za stejnou hypotéku zaplatil 13 939 Kč, tedy o 2 917 Kč více. Průměrná sazba tehdy činila 5,66 %. Klienti, kterým nyní končí pětiletá fixace, mají tedy velký důvod k radosti.

Sazby ještě půjdou dolů

Úrokové indexy v jarních měsících zpravidla díky nejrůznějším marketingovým kampaním klesají, letošní rok je však skutečně výjimečný. Nejen že „hypoteční jaro“ začalo již v únoru, ale banky z valné části rezignovaly na časová omezení kampaní a úrokové sazby snižují plošně. Navíc do konkurenčního soupeření se hned od začátku zapojily také velké banky v čele s Českou spořitelnou a Komerční bankou.

Pokles sazeb ještě rozhodně není u konce. Uvedené indexy odrážejí stav v měsíci březnu, ale s novým měsícem banky přicházejí s dalšími akcemi. Komerční banka nabízí garantovanou sazbu 2,79 %, která se navíc týká i hypoték bez prokazování příjmů. Česká spořitelna kontruje hypotékou za 2,55 %. A z atraktivnější sazeb očekáváme v rámci „hypodní“ také od Raiffeisenbank, což konkurenci určitě nenechá v klidu. Na základě dosavadního vývoje očekáváme, že průměr 70% hypoték (index GOFI 70) během dubna klesne pod hranici 2,90 % a k překonání dosavadních rekordů dojde i ve zbývajících dvou kategoriích (85 % a 100 % LTV).

Nikdy v dosavadní historii nebyly hypotéky takto cenově dostupné. Vedle rekordně nízkých sazeb banky přestaly klientům účtovat poplatek za správu úvěru, část bank již neúčtuje poplatek za zpracování a v rámci nejrůznějších akčních nabídek je nyní možné zdarma získat i odhad ceny nemovitosti, což v součtu představuje úsporu v řádu desítek tisíc korun v porovnání se situací ještě před cca dvěma lety.

Hypoindex míří pod 3 procenta

Výše uvedený graf kromě aktuálních hodnot indexů GOFI ilustruje také těsnou korelaci mezi naším indexem nabídkových úrokových sazeb GOFI 70 a indexem skutečně sjednávaných hypoték – ukazatelem HYPOINDEX. Ten během února klesl z 3,09 % na 3,01 %, ovšem další propad je podle našeho názoru ještě čeká. V polovině dubna server hypoindex.cz zveřejní data za březen a lze očekávat, že hodnota indexu překoná dosavadní minimum 2,95 % nebo se mu alespoň těsně přiblíží.

Klesající sazby usnadňují pořízení vlastního bydlení

Rekordně levné hypotéky zvyšují dostupnost bydlení. Index dostupnosti bydlení (IDB), který vyjadřuje, jak velkou část čistého měsíčního příjmu musí průměrná česká domácnost vynaložit na splátku hypotéky, v březnu klesl z 30,3 % na 29,9 %. Jinými slovy průměrná česká domácnost v tuto chvíli vynaloží na splátku hypotéky, jejíž výše odpovídá průměrné ceně bytů v ČR (1,72 mil. Kč), necelou třetinu svého čistého měsíčního příjmu. Před pěti lety, kdy jsme tato data začali shromažďovat, index dosahoval hodnoty 50,7 %.

Z regionálního pohledu nejlepší dostupnost bydlení vykazuje dlouhodobě Ústecký kraj následovaný Moravskoslezským krajem a Vysočinou. Vlivem rychle rostoucích cen bytů dochází k relativně prudkému zhoršování dostupnosti bydlení v hlavním městě. Index zde dosahuje hodnoty 64,8 %, což je nejvíce od března 2011. Kromě Prahy roste index dostupnosti bydlení již několik měsíců v řadě také v Jihočeském a Olomouckém kraji.

Navzdory rekordně nízkým sazbám, dostupnost bydlení svá minima z loňského dubna už pravděpodobně nepřekoná. Příčinou jsou lokálně pozvolna rostoucí ceny bytů. Podle dat partnerského serveru **www.realtymorava.cz** průměrná nabídková cena bytů oproti loňskému dubnu, kdy indexy dostupnosti dosáhly svého minima, vzrostla z 1,68 na 1,72 milionu korun. A otočení trendu se týká nejen nabídkových, ale i realizačních cen. Tuto skutečnost nedávno potvrdil Český statistický úřad (ČSÚ), který publikoval údaje o vývoji skutečných cen nemovitostí za rok 2013 a součástí prezentace byla mimochodem i naše data k dostupnosti bydlení.