

Hypotéky: konec úrokové láce na dohled

Author: Martina Martinovičová | Published: 05.02.2010

Proč nečekat? Důvody jsou především dva. Základní úroková sazba je nyní nastavena historicky vůbec nejnižší. V polovině prosince Česká národní banka snížila repo sazbu o čtvrt procentního bodu na pouhé jedno procento. I když si komerční banky pochopitelně přirážejí k této sazbě rizikovou prémii, pořád platí, že při stanovování své úrokové politiky vycházejí ze zmíněné repo sazby. Některé hypoteční banky také v reakci sazby mírně snížily. Cena peněz je tak dnes velmi nízká, byť se to tak jevit nemusí. Jistě, hypotéka stála před pěti lety tři a půl procenta ročně, ale to panoval čilý ekonomický růst a všechno se jevílo růžově. Hypotéku dnes za cenu kolem pěti procent bychom si měli dát do rámečku. S něhou na ní spočineme za čas pohledem. Právě čas je totiž důvod číslo dvě - úroky půjdou letos a zřejmě i v dalších letech nahoru. Centrální banka už dala jasně najevo, že je konec se snižováním sazeb a s ohledem na očekávaný vývoj inflace a další faktory lze čekat jejich postupný růst. Podle střízlivých odhadů analytiků by se na konci letošního roku měla repo sazba pohybovat o tři čtvrtě procentního bodu až jeden bod výš než nyní, tedy kolem úrovně dvou procent. To znamená, že úrok u hypotečních úvěrů by se měl posunout nad šest procent.

Guvernér: konec poklesu

Guvernér ČNB Zdeněk Tůma již v tisku uvedl, že další pokles úrokových sazeb nevidí jako příliš reálný. Stejně tak z ČNB zaznělo, že Česká republika se bude celosvětově řadit mezi první země, které přistoupí k restriktivní měnové politice. Ke zvyšování sazeb ale nejspíš nedojde v první polovině letošního roku, protože pro toto rozhodnutí nebudou v ekonomice existovat dostatečné impulzy.

Důvodem pro zvyšování sazeb v dalším období bude především předpokládaný obrat vývoje cen. Řadu měsíců kvůli krizi klesaly, v letošním roce by nicméně měly začít mírně růst. Podle prognózy centrální banky by se měla na konci letošního roku inflace pohybovat na úrovni 2,4 %, přičemž většinu loňského roku se držela téměř na nule.

Dalším důvodem růstu sazeb je očekávání vývoje ekonomiky a nezaměstnanosti. Česká ekonomika se bude vzpamatovávat z krize jen pomalu, a pokud se vrátí k ekonomickému růstu, tak jen velmi mírnému. A čeká nás růst nezaměstnanosti. To oboje vzbuzuje v bankách jedinou myšlenku: udržet či - ještě lépe - zvýšit rizikovou prémii. Bude totiž přibývat lidí, kteří nebudou schopni splácet své úvěry.

A jak s fixačním obdobím? Protože většina bankovních domů se bude řídit prognózou České národní banky o mírném růstu úroků a inflace, vsad'te u hypotéky raději na dlouhé, tří- a pětileté fixační období. Chování hypotečních ústavů tomu nyní dokonce nahrává, neboť úroky u delších fixací jsou zatím nižší než u ročních. Lze čekat, že banky budou postupně úrokové sazby zvedat, takže za dva tři roky bude sazba reálně i o dost výš, než je nastavená nyní.

Bankovní asociace varuje

Úrokové sazby v české ekonomice může výrazně zvednout ještě další okolnost. Upozorňuje na ni poslední analýza České bankovní asociace. Je to rostoucí státní dluh, který bude muset český stát financovat z úvěrů. Ty si bude pořizovat především prostřednictvím emisí státních dluhopisů, jejichž úrok díky všeobecně vyšší nabídce těchto cenných papírů poroste. Ostatně před tímto jevem varuje i Evropská centrální banka a americký Fed. Oba úřady téměř shodně prohlásily, že zhoršující se stav veřejných financí by v dlouhodobém výhledu mohl vést k růstu úrokových sazeb.

Státní dluh České republiky v posledních dvou letech prudce vzrostl. V loňském roce se zvýšil téměř o 179 miliard na 1,18 bilionu Kč. Koncem letošního roku bude podle odhadu ministerstva financí činit 1,42 bilionu Kč, což je téměř 40 % hrubého domácího produktu. Na konci roku 2008 to přitom bylo jen necelých 30 % HDP.

Česku by podle zmíněné analýzy mohla při prodeji státních dluhopisů na finančních trzích už letos riziková prémie stoupnout. „Růst zadlužení zvyšuje riziko, že stát bude muset hledat nové zájemce o státní dluhopisy a nabízet vyšší úrokové sazby. I když potenciál českých bank a dalších investorů nakupovat tyto cenné papíry je stále vysoký, není nekonečný,“ uvedl Luděk Niedermayer, jeden z autorů analýzy. Vyšší úroky u státních dluhopisů budou tlačit na celkový růst úrokových sazeb v ekonomice. Banky totiž budou mít na vybranou - nakupovat za solidní úrok s minimálním rizikem státní dluhopisy, nebo půjčovat lidem a firmám s vyšším rizikem. A tak zcela jistě budou zvedat cenu peněz v tempu, v jakém se bude zvedat cena státních dluhopisů.

Česko letos hodlá emitovat státní dluhopisy v hodnotě kolem 280 mld. Kč, v roce 2011 už 306 miliard a v roce 2012 za téměř 313 mld. Kč.

Dobrá zpráva

Vyšší úroky v sobě nesou jednu dobrou zprávu. Mladí lidé, kteří nejsou starší 35 let a letos požádají o hypotéku na pořízení bydlení, získají - stejně jako ti, co žádali loni - od státu dotaci úroků. Stejnou výhodu získají také ti, kteří již hypotéku nějakou dobu mají, ale letos jim skončí období pevné fixace a banka jim nabídne nový úrok.

Důvodem pro poskytnutí dotace je skutečnost, že průměrný úrok nově poskytnutých hypoték za loňský rok se bude pohybovat v intervalu 5-5,99 %. V takovém případě stát poskytuje dotaci k úrokům ve výši jednoho procentního bodu. Pokud by průměrný úrok za loňský rok byl vyšší, byla by vyšší i dotace.

05.02.2010 09:10, Martina Martinovičová