

Pád hypotečních sazeb se zastavil



Author: SF/pb | Published: 16.06.2015

Analytici společnosti Golem Finance v posledních týdnech sice zaznamenali změnu v nastavení úrokových sazeb hned u několika bankovních domů (UniCredit Bank, Oberbank, ČSOB, Hypoteční banky, Expobank a Sberbank), nicméně dostatečný příliv nových obchodů (banky v dubnu sjednaly hypotéky za rekordních 16 mld. Kč) v kombinaci s obratem cen na mezibankovním trhu ubírají bankám motivaci k dalšímu zlevňování. Hodnota indexu GOFI 70, který napříč všemi bankami měří průměrnou nabídkovou sazbu „70%“ hypoték a s vysokou mírou úspěšnosti predikuje vývoj trhem respektovaného ukazatele FINCENTRUM HYPOINDEX, se proto tentokrát nezměnila - index zakotvil na hodnotě 2,15 %. Nepřerušovaný pokles hypotečních sazeb se tak v letošním květnu po 17 měsících zastavil.

Šest let poklesu

Index GOFI 70 začal souvisle klesat v listopadu 2013 (s přestávkami však sazby klesají již od roku 2009). Tehdy jeho hodnota dosahovala 3,12 %. Loni touto dobou to bylo už jen 2,80 % a letos jsou hypotéky v průměru o dalších 65 setin procenta úrokově levnější. Zatímco loni měsíční splátka 2-milionové hypotéky s 20-letou splatností vycházela na 10 893 Kč, nyní při stejných podmínkách a sazbě 2,15 % se splátka snížila o dalších 633 korun na 10 260 Kč.

Stabilita 100% hypoték

Stagnaci nebo jen minimální pohyb sazeb bylo ovšem možné pozorovat u některých kategorií hypoték už relativně delší dobu. Tak například hypotéky poskytované na plnou zástavní hodnotu nemovitosti (100 % LTV) stagnují již od března, podobně jsou na tom úvěry na 85 % zástavní hodnoty.

Průměr nabídkových sazeb hypoték s plovoucí úrokovou sazbou navázanou na vývoj 1měsíční sazby PRIBOR v květnu meziměsíčně klesla o 2 setiny procenta na 2,35 %. V porovnání s průměrem fixních sazeb jsou nyní floatové sazby o 0,2 procenta dražší, což rozhodně nebývá obvyklé. Ve vyspělých zemích jsou zpravidla floatové sazby cenově výhodnější. Tento rozdíl se logicky negativně odráží v prodejkách a floatové hypotéky nyní u nás tvoří jednotky procent celkového počtu sjednaných hypoték.

Co udělá se sazbami léto?

Nárůst ceny zdrojů vytváří tlak na růst úrokových sazeb hypoték. Hypoteční trh je však vysoce konkurenční a vzájemné soupeření bank drží sazby dole. V červnu, ba ani v následujících letních měsících odborníci z Golem Finance neočekávají žádný zásadní obrat ve vývoji hypotečního úroku. Žádná z bank podle nich nebude mít chuť ani odvahu oznámit jejich navýšení (výjimkou mohou být fixace na 10 a více let). K cenovým změnám tak bude docházet spíše v rovině akčních nabídek. Část bank bude sazby držet na dosavadní úrovni, skupina menších bank bude chtít využít stávající rekordně silné poptávky k posílení své tržní pozice a prostřednictvím kampaní a nízkých sazeb budou lákat nové klienty. Rozdíly mezi jednotlivými bankami tak narostou, a to nejen v ceně.

„Získat nové žádosti je však jedna věc a druhá je schopnost banky tyto žádosti včas a kvalitně zpracovat. Zde se však obáváme, že některé banky mohou narazit na své procesní kapacity a může docházet k prodlužování doby vyřízení hypotéky. Z dlouhodobého pohledu lze stávající situaci označit za milník ve vývoji úrokových sazeb, ale rozhodně je brzy hovořit o obratu,“ říká Libor Ostatek, ředitel Golem Finance.

Poslední vývoj, respektive zprávy z bankovního světa naznačují, že na hypotečním trhu skutečně dochází k jistému obraru. Dvě z největších bank, Komerční banka a Hypoteční banka, se už rozhodly sazby navýšit - podle kategorie a délky splatnosti o 0,1 - 0,7 %.

16.06.2015 08:00, SF/pb