

# Hypotéky, úrok, ČNB a Donald Trump



Author: SF/pb | Published: 15.12.2016

U hypoték s vysokým LTV je hlavní příčinou regulace ze strany ČNB. Ta tlačí banky k tomu, aby podíl úvěrů s LTV vyšším než o 80 % zástavní hodnoty nemovitosti postupně snižovaly. Vedle toho je často zmiňovaným impulsem k růstu úroku nový zákon o spotřebitelském úvěru, který pravděpodobně zdraží některé méně frekventované typy půjček (cizoměnové hypotéky apod.), ale zároveň přinese snížení poplatku za předčasné splacení hypotéky. „Nový zákon od prosince usnadní předčasné splácení. Banky proto část nákladů převedou na klienty v podobě vyšších sazeb. Růstu sazeb hypoték napomáhá i vývoj ekonomického cyklu. Díky růstu ekonomiky se zvyšuje zájem o nové úvěry. Banky si proto podle ekonomických zákonů mohou dovolit tuto službu zdražit,“ říká Jiří Cihlář ze společnosti Next Finance.

## Ve hře je i globální vývoj

Zdražování hypoték je však výsledkem souhry více vlivů, a to včetně těch vnějších. Kromě zmíněné regulace je zde třeba také faktor růstu sazeb na mezibankovním trhu. Bankám se zdražují peníze na vstupu, a to se zpravidla obratem projeví i v cenách hypoték, jak je patrné z grafu, který mapuje vývoj úrokových sazeb hypoték a 5letého úrokového swapu (5leté fixace jsou v ČR dlouhodobě nejfrekventovanější). Korelace obou veličin je patrná na první pohled, ovšem s tím, že sazby hypoték nepodléhají krátkodobým výkyvům a na změny mezibankovních sazeb reagují se zpožděním.

### ČR - vývoj úrokových sazeb

Sazby na mezibankovním trhu rostou s menšími přestávkami již od léta, ale v cenách hypoték doposud se tyto změny prakticky neprojevovaly. Z určitého úhlu pohledu by se mohlo zdát, že toto zvýšení mezibankovních sazeb chtějí najednou tuzemské banky využít jako alibi pro zdražování hypoték poskytovaných podle nových pravidel (do jaké míry je zdražení hypoték v konkrétních případech adekvátní růstu ceny peněz, nechme v tuto chvíli stranou). Na trhu totiž skutečně došlo na začátku listopadu ke zlomu. Sazby tehdy vyskočily ve všech hlavních kategoriích o 10, ale i 20 bazických bodů a nyní jen pozvolna korigují směrem dolů.

Navíc hypotéky v tomto měsíci začaly zdražovat napříč Evropou. Zprávy o zvyšování sazeb postupně přicházejí i z Velké Británie i Švýcarska. Ve Švýcarsku vzrostly 10leté fixace, které dlouhá léta jen klesaly,

hned o 2 desetiny procentního bodu a prodávají se nyní v průměru za 1,6 %. Čím to?

## Fenomén Trump

Skokový nárůst sazeb podle všeho souvisí s výsledkem prezidentských voleb v USA. Případné zvolení Donalda Trumpa americkým prezidentem bylo dlouho před volbami pro trhy považováno za nereálné, a pro případ jeho úspěchu, ekonomové předpokládali, že světová ekonomika utrpí šok. „Trump byl zvolen a katastrofické scénáře se nenaplnily. Od té doby ceny a úrokové sazby jdou nahoru stabilně. Trump oznámil významné investice, nižší daně a méně volného obchodu. Proto investoři očekávají vyšší inflaci a růst cen zvyšuje i pravděpodobnost zvýšení sazeb ze strany amerického FEDu,“ komentuje aktuální dění například Sedrik Eichkorn ze švýcarské SRF. A k postupnému utahování měnové politiky směřují i evropské centrální banky včetně ČNB.

„Centrální banky pravděpodobně nebudou dál rozvolňovat svou politiku. Všichni si uvědomují, že doba extrémně levných peněz nebude trvat věčně. Centrální banky budou podmínky sice hodně pomalu, ale postupně zpříšňovat,“ říká Jiří Cihlár z Next Finance.

## Hypotéky jsou stále levné

Nabídkové sazby hypotečních úvěrů tedy dosáhly svého minima a nyní začínají pozvolna růst. Na paniku však rozhodně není čas. Pokud klient nemá ještě vybranou vhodnou nemovitost, neměl by se očekávaným růstem sazeb nechat tlačit do zbrklých rozhodnutí. Hypotéky budou totiž i po tomto obratu extrémně levné.

„Klientům zvažujícím žádost o úvěr doporučujeme využít možnosti garance úrokové sazby a klienti s blížícím se koncem fixace by měli zvážit možnost rezervace úrokové sazby. Podmínky na trhu se však nyní mění ze dne na den, proto doporučujeme výhodnost konkrétní nabídky nejprve konzultovat s některým ze specializovaných hypotečních poradců,“ uzavírá Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti GOLEM FINANCE, která se specializuje na poradenství v oblasti hypoték a úvěrů ze stavebního spoření.

---

15.12.2016 08:00, SF/pb