##

## TISKOVÁ ZPRÁVA 13. května 2021

**Je hypoteční trh v ohrožení?**

**První kvartál letošního roku se nesl ve znamení zvyšující se poptávky po hypotékách. Podle údajů Fincentrum Hypoindex se březen 2021 stal rekordním měsícem jednak v objemu poskytnutých hypotečních úvěrů ve výši 44,72 mld. Kč a jednak s počtem 14 401 sjednaných nových hypoték. Celé první čtvrtletí pak dosáhlo rekordního objemu téměř 100 mld. Kč, výrazně se do něj ovšem promítly refinancované úvěry. Průměrná výše hypotéky vzrostla na 3,1 mil. Kč, průměrná úroková sazba nepatrně stoupla na 1,94 % p.a. Aktuální situaci na hypotečním trhu mapuje odborník ze společnosti Bidli.**

V tomto období se potkalo hned několik faktorů podporujících boom na hypotečním trhu. K těm hlavním patří nízké úrokové sazby úvěrů či snaha investorů uložit volné peněžní prostředky do bezpečného přístavu, což nemovitosti v očích Čechů představují. *„Dále se dle mého názoru projevuje i nemožnost vycestovat na delší dobu do zahraničí. V posledních letech bylo trendem hlavně mladých lidí, že část roku pracovali a další část jezdili po světě jen s batohem. Proto obvykle nechtěli investovat do vlastního bydlení. Nyní však necestují a když necestují, mají názor, že nedává smysl platit nájem, a tak kupují svůj první byt. Osobně mám hodně takovýchto klientů,“* uvádí regionální manažer společnosti [Bidli](https://www.bidli.cz/) Pavel Kolář a dodává: *„Dalším fenoménem je snaha mladých osamostatnit se. Není výjimkou, že si sami pro sebe pořizují nemovitost hned po dokončení studií. Následně si najdou partnera, byt nechají na nájem a kupují svoje společné bydlení. Nemovitostí je proto potřeba více než v minulosti.“*

**Přetrvávající nedostatek bytů žene ceny vzhůru**

Nicméně český realitní trh se dlouhodobě potýká s obrovským převisem poptávky po nemovitostech nad jejich nabídkou. Z aktuálních údajů Českého statistického úřad[[1]](#footnote-2) navíc vyplývá, že v 1. čtvrtletí letošního roku se meziročně snížil počet zahájených bytů o 7,5 % a činil 8 451 bytů. Dnes se tak za vysokou cenu rychle prodají i nemovitosti, které by dříve neměly šanci. Nedostatek nemovitostí spjatý s jejich zdražováním má svůj podíl na rekordním objemu hypotečních úvěrů, neboť lidé si musí půjčovat stále vyšší částky, aby na vysněné bydlení dosáhli.

Pokud nahlédneme na počty sjednaných hypoték, i v tomto ukazateli první čtvrtletí překonalo historická maxima. *„Prakticky všichni naši zákazníci, když kupují nemovitost, řeší nějaký úvěr. Meziroční nárůst v mém týmu je až 100 %,“* přibližuje Pavel Kolář a doplňuje: *„Troufám si tvrdit, že k zastavení růstu cen na realitním trhu nedojde. To očekávám ve chvíli, kdy klientům s průměrným příjmem nebude bonita stačit na běžný byt. Pak nebudou schopni kupovat a zvyšování cen se může zbrzdit, ne však klesnout.“* S ohledem na zdražování pozemků, materiálů a stavebních prací se ovšem toto zbrždění nedá v dohledné době očekávat.

**Končí období výhodných úvěrů?**

K obratu došlo rovněž u výše průměrné úrokové sazby hypoték, která v březnu po 11 měsících poklesů nepatrně stoupla, oproti únoru o 0,01 %. Odborníci predikují pokračování této vzrůstající tendence. *„Aktuálně úrokové sazby stoupají vlivem růstu vnitrobankovní sazby. Odhaduje se, že i ČNB letos dvakrát zvýší svoje sazby ze současných 0,25 % na 0,75 %. Průměrnou sazbu ve čtvrtém kvartálu letošního roku očekávám nad 2,5 %,“* míní specialista ze společnosti [Bidli](https://www.bidli.cz/).

Co se týče vlivu výše sazeb na zájem lidí o sjednání hypoték, bude záležet i na finančních poradcích, jak dobře umí edukovat zákazníky. *„Jakákoli sazba do úrovně inflace je vlastně výhodná. Z tohoto pohledu by to znamenalo, že do 3,5 % se vyplatí kupovat. Klienti však budou namlsáni současnými sazbami. Domnívám se, že úrok nad 3 % by trh minimálně na 2 až 3 měsíce zpomalil, pak by se vše zase pomalu rozjelo,“* předpovídá Pavel Kolář. Podstatné zvýšení sazeb by mělo vliv zejména na refinancování. Nové hypotéky to tolik nezasáhne, protože lidé potřebují financování na zajištění svého bydlení.

**Motivace přechodu k jiné bance**

Převod stávajících úvěrů se tak výrazně podepsal na současném strhujícím objemu hypoték. Dle analýz odborníků může u jednotlivých bank dosahovat 25 až 50 % z vykazovaného počtu. *„Právě množství refinancovaných úvěrů podle mne trochu uměle navyšuje rekordní čísla objemu sjednaných hypoték. Pokud klient přechází k jiné bance, ta jej reportuje jako nového zákazníka a nový úvěr. Kdyby zůstal u staré, v žádné tabulce se již neobjeví,“* vysvětluje Pavel Kolář.

Kromě obav klientů z dalšího růstu úrokových sazeb se do nynějšího boomu refinancování může promítat také praxe nesolidních finančních poradců, kteří zákazníka odvádí do nové banky jen z důvodu znovuzískání zprostředkovatelské provize*. „Správný profesionální poradce by měl klientovi dát i nabídku jeho původní banky, ať se sám rozhodne, jestli chce odejít. My v* [*Bidli finance*](https://www.bidli.cz/financni-poradenstvi/) *přistupujeme ke každému zákazníkovi individuálně a vybíráme ze všech dostupných řešení, které trh nabízí, to pro něj nejvhodnější,“* uzavírá Pavel Kolář.

[***BIDLI holding***](https://www.bidli.cz/)***, a.s.,*** *je největším komplexním projektem pro bydlení v České republice. Společnost jako jediná na trhu řeší kompletní škálu služeb – realitní činnost, hypoteční poradenství, rezidenční development, družstevní bydlení, pojištění, dodávku energií a fotovoltaických elektráren, výrobu dřevostaveb a nábytku i designové řešení interiéru. Klientovi je tak schopna zajistit nové bydlení i vše, co k němu potřebuje.*

***Další informace:***

**Crest Communications**

Marcela Kukaňová, tel.: +420 731 613 618, marcela.kukanova@crestcom.cz

Michaela Muczková, tel.: +420 778 543 041, michaela.muczkova@crestcom.cz

[**www.crestcom.cz**](http://www.crestcom.cz)**;** [**www.bidli.cz**](http://www.bidli.cz)

1. <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/stavebnictvi-brezen-2021> [↑](#footnote-ref-2)