

Úrokové sazby hypoték se vydaly k novému minimu

9.5.2012 - BYDLENÍ NA HYPOTÉKU JE NYNÍ NEJDOSTUPNĚJŠÍ OD ROKU 2009. NA SPLÁTKU DAJÍ DOMÁCNOSTI V PRŮMĚRU 30 % SVÝCH PŘÍJMŮ.

Jarní kampaň bank k nalákání klientů na hypotéky přinesla snížení úroků a zlepšující se dostupnost bydlení. Podle odhadu společnosti Golem Finance, která prodává hypotéky pro většinu tuzemských bank, klesly úrokové sazby v dubnu v průměru na 3,62 procenta. Po třech měsících mírného růstu se tak úroky vydaly opět směrem dolů. Dosavadní dlouhodobý rekord zaznamenaly hypotéky loni v prosinci - průměrné sazby tehdy klesly na 3,56 procenta, nejnižší od roku 2003.

O nový rekord se může postarat současná nabídka bank na refinancování dříve poskytnutých hypoték. Jde o nástroj, jak přetáhnout dobré klienty a zvýšit tržní podíl. Naposledy taková nabídka přišla z Volksbank, UniCredit Bank a Komerční banky. Ve snaze zabránit překlápění překlenovacích úvěrů do výhodnějších hypoték zlevňují překlenovací úvěry i Modrá pyramida a Stavební spořitelna České spořitelny. Probouzející se konkurence stavebních spořitelen tak tlačí na další zlevňování hypoték.

"Zachování současných příznivých úrokových sazeb očekáváme i ve druhém čtvrtletí. Vyloučen není ani jejich další pokles v řádu setin procentního bodu," říká šéf Golem Finance Libor Ostatek.

Pořízení vlastního bytu na hypotéku je nyní pro Čechy díky nízkým úrokovým sazbám a cenám nemovitostí nejvýhodnější za poslední tři roky. Vyplývá to z indexu dostupnosti bydlení, který zpracovávají společnosti Golem Finance a servery www.realitycechy.cz a www.realitymorava.cz. Dostupnost bydlení se podle něj v dubnu zvýšila. Na splátku běžné hypotéky do 70 procent hodnoty zastavené nemovitosti vydaly domácnosti 30 procent čistých měsíčních příjmů. V roce 2009 to byla polovina příjmů. Index poměřuje nabídkové ceny více než 32 tisíc bytů v celé republice, průměrnou měsíční splátku hypotéky na 20 let s pětiletou fixací a průměrný čistý měsíční příjem domácnosti.

Podobný trend ilustrují údaje o návratnosti koupě bytu. Index návratnosti vypočítává, jak dlouho by domácnost s průměrným příjmem splácela průměrný byt, kdyby na to vydala celý svůj roční příjem. Zatímco v dubnu by ho splácela čtyři a čtvrt roku, před třemi lety to bylo šest let. Žebříčku regionů podle indexu návratnosti dlouhodobě dominuje Ústecký kraj s průměrnou návratností pod dva roky. Na opačném konci je Praha s návratností 7,41 roku.

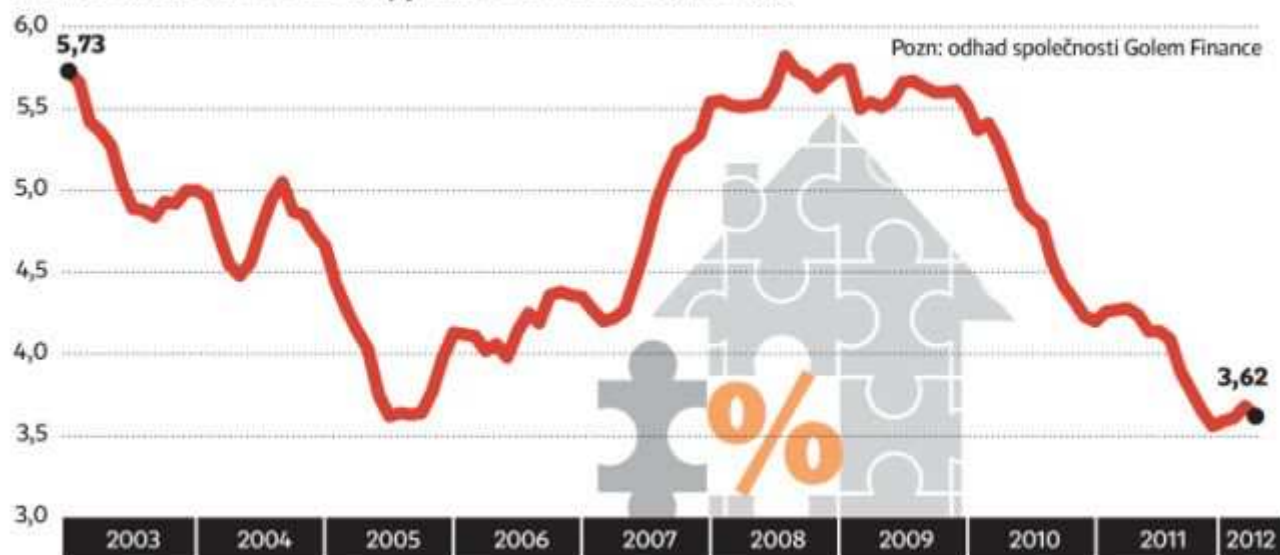
České banky půjčily za první čtvrtletí na hypotékách 28,55 miliardy korun, meziročně o 22 procent více. Stále významnější část však tvoří podle makléřů refinancované hypotéky, sloužící ke splacení starších úvěrů na bydlení, které ale nová banka klienta vykáže jako novou hypotéku. V rekordním roce 2007 si hypotéky vzalo přes 80 tisíc lidí, většinou s pětiletou fixací. Letos tak

můžou bez sankce hypotéku refinancovat. Podíl refinancování na celkovém objemu hypoték statistika ani banky neuvádějí.

Zachování současných příznivých úrokových sazeb očekáváme i ve druhém čtvrtletí. Vyloučen není ani jejich další mírný pokles.

Dostupnost a návratnost bydlení v Česku

Průměrná úroková sazba hypoték bez rozdílu fixace (%)



Jakou část čistého měsíčního příjmu dá domácnost na měsíční splátku hypotéky

(poměr průměrné splátky a průměrného příjmu v %)



Kolik let by se splácel byt, kdyby na něj domácnost vynaložila všechny své čisté roční příjmy

Pozn.: Indexy vycházejí z průměrné sazby hypoték na 70 % hodnoty zastavené nemovitosti, z průměrné nabídkové ceny bytů všech kategorií v Česku a z průměrného čistého ročního příjmu domácnosti.

