

Období levných hypoték v Česku je nejdelší v historii. Úroky ještě dál padají

HN.IHNED.CZ 10. 10. 2012 00:00 (aktualizováno: 10. 10. 2012 01:37)

DOSTUPNĚJŠÍ BYDLENÍ. K UHRAZENÍ PRŮMĚRNÉ CENY BYTU NYNÍ STAČÍ ČESKÉ DOMÁCNOSTI MĚNĚ NEŽ 4NÁSOBEK ČISTÉHO ROČNÍHO PŘÍJMU. JE TO ZHRUBA O DVA ROKY KRATŠÍ DOBA NEŽ ZAČÁTKEM ROKU 2009. BANKY TENTO I MINULÝ MĚSÍC ZLEVNILY, MINIMÁLNÍ ÚROKY HYPOTÉK S FIXNÍMI SAZBAMI SPADLY POD 3 PROCENTA. NA SPLÁTKU ÚVĚRU DAJÍ DOMÁCNOSTI NYNÍ V PRŮMĚRU 27,3 PROCENTA SVÝCH ČISTÝCH MĚSÍČNÍCH PŘÍJMŮ, SKORO O POLOVINU MĚNĚ NEŽ V ROCE 2009.

Letošní podzim přinesl další vlnu zlevňování hypoték. Hlavním impulzem bylo snížení sazeb ČNB na 0,25 procenta. Na rozhodnutí z konce září některé banky zareagovaly už v předstihu, jiné začátkem tohoto měsíce. Nabídky na hypotéky s pětiletou fixací se ve většině bank blíží už třem procentům ročně, v některých jsou i pod třemi procenty. Průměrný úrok, za který lidé od bank hypotéky skutečně získávají, tak za září a říjen míří k novým minimům. Dosavadní rekord padl v srpnu, kdy podle ukazatele Hypoindex průměrná sazba klesla na 3,55 procenta.

Češi tak zažívají nejdelší období nízkých sazeb v historii hypoték. S průměrnou sazbou pod 4 procenty ročně je banky poskytují od září loňského roku. Na takových úrovních byly jen v roce 2005, ale jen poloviční dobu. Hypotéky můžou navíc ještě zlevnit.

"U vybraných typů plánujeme další snižování úroků," říká například Jiří Škrob, produktový manažer Volksbank, který zároveň čeká i mírný pokles úroků na celém trhu. Podle Libora Ostatka, šéfa společnosti Golem Finance, která prodává hypotéky většiny tuzemských bank, je konkurence v hypotékách velmi silná a i on tvrdí, že úroky můžou jít ještě dolů.

"Snížení bude už ale jen velmi mírné. Už nyní se na některých typech hypoték dají získat úroky pod tři procenta," říká Ostatek. Podmínkou nejvýhodnějších sazeb je ale většinou nákup dalších služeb od stejné banky. Vedle běžného účtu je to nejčastěji některý typ pojištění. Na lepší úrok často dosáhnou i ti, kdo si půjčí víc. Pod marketingovým názvem Australská hypotéka nově takové zvýhodnění nabízí například ČSOB - slevu ve výši 0,4 procentního bodu získají ti, kdo si půjčí nad 3 miliony korun. Pro úvěry od 2 do 3 milionů je sleva 0,3 procentního bodu, od 1 do 2 milionu korun je sleva 0,2 procentního bodu.

Příznivá situace pro nové zájemce nebo pro klienty, které čeká nová fixace sazby, bude přetrvávat i příští rok. Banky shodně potvrzují, že ke zdražování se nechystají.

"Průměrná sazba na trhu by ale měla zůstat okolo stávající úrovně. Prostor pro snižování sazeb už se vyčerpal, stejně tak v dohledné době není reálný jejich růst," říká Jan Holinka z tiskového oddělení České spořitelny.

Zdražení hypoték by podle bank mohlo přijít na pořad dne až s růstem ekonomiky. Kdy toto období nastane, si ale bankéři nejsou jistí. "Silná konkurence bude sazby držet na historicky nejnižších úrovních ještě minimálně v první polovině příštího roku. S postupným ožíváním české ekonomiky a případným následným růstem sazeb ČNB může dojít k mírnému růstu sazeb na konci příštího roku," uvedl Tomáš Kofroň, mluvčí Raiffeisenbank.

Klesající úroky hypoték v kombinaci s cenami nemovitostí zlepšují v Česku dostupnost bydlení. Podle Indexu dostupnosti, který připravuje společnost Golem Finance a realitní servery www.realitycechy.cz a www.realitymorava.cz, kleslo průměrné zatížení domácnosti splátkou hypotéky v září na 27,3 procenta. Před rokem to bylo 31,6 procenta. Index vyjadřuje, kolik procent z čistého měsíčního příjmu domácnosti činí měsíční splátka běžné hypotéky na 20 let při aktuálních sazbách a 5leté fixaci. Ještě začátkem roku 2009 splátka hypotéky spolkla 51,7 procenta průměrného čistého příjmu domácnosti.

Výrazně se zkracuje i doba, po kterou lidé na koupi bytu musejí vydělávat. K uhrazení průměrné ceny bytu v září domácnosti stačil méně než 4násobek čistého ročního příjmu (3,92 roku). To je zhruba o dva roky méně než v lednu 2009 a o pět měsíců méně než před rokem. Z bližšího pohledu jsou však patrné výrazné rozdíly mezi jednotlivými regiony. Zatímco na Vysočině, v Ústeckém a Moravskoslezském kraji se Index návratnosti dlouhodobě drží pod hodnotou 3 let, v Praze je zhruba 7 let. Souhrnná data podle zpracovatelů obou indexů vykazují meziměsíční pokles cen bytů. V kategorii menších bytů ale hlásí mírný růst. "Za poslední měsíc jsme zaregistrovali zvýšení průměrných cen bytů 1+1 o 0,89 procenta a bytů 2+1 o 1,13 procenta," říká Michal Pich z portálů **Realitycechy.cz** a **Realitymorava.cz**, které údaje odvozují z nabídkových cen 35 tisíc nemovitostí. Propad cen, způsobený krizí, se podepsal nejvíc na velkých bytech. Od roku 2008 jejich nabídkové ceny klesly v průměru o třetinu. Nejméně ztratily byty 1+1 (o 23,7 %). Situace se liší podle regionů i jednotlivých typů nemovitostí. Nejmenší pokles zaznamenaly průměrné nabídkové ceny bytů v Plzni (o 20,27%), naopak největší v Liberci (o 40,44 %). Pokud jde o hlavní město, nejméně spadly průměrné nabídkové ceny v Praze 6 (o 12,57 %), nejvíce v Praze 1 (o 57 %).

Aktuální minimální úroky nejčastěji braných hypoték

Banka	3letá fixace	5letá fixace	poslední snížení
Česká spořitelna	3,24	3,04	červenec
ČSOB	3,49	3,09	říjen
Equa bank	3,09	3,09	říjen
Fio banka	2,93	2,81	srpen
GE Money Bank	3,59	3,79	listopad 2011
Hypoteční banka	3,49	3,09	říjen
Komerční banka	2,99	3,09	září
LBBW	2,89	2,83	říjen
mBank	3,44	3,59	září
Raiffeisenbank	2,89	2,89	říjen
UniCredit Bank	2,99	2,99	srpen
Volksbank*	3,29/3,49	3,19/3,39	říjen
Wüstenrot	2,89	2,99	říjen

POZNÁMKY:

* JEDNÁ SE O SAZBY U NEJBĚŽNĚJŠÍCH ÚVĚRŮ DO 70 ů 85% HODNOTY ZASTAVENÉ NEMOVITOSTI PO ZAPOČTENÍ VŠECH AKČNÍCH SLEV A SLEV ZA NÁKUP DALŠÍCH SLUŽEB, JAKO JSOU POJIŠTĚNÍ, ÚČET U BANKY A JEHO AKTIVNÍ VYUŽÍVÁNÍ. U VOLKSBANK JDE O ÚROK SE SPLATNOSTÍ DO 10 LET A NAD 10 LET. U ČSOB A HYPOTEČNÍ BANKY JE SAZBA PO MAXIMÁLNÍ AKČNÍ SLEVĚ (JE ZÁVISLÁ NA VÝŠI ÚVĚRŮ) 0,40% PRO ÚVĚRY NAD 3 MILIONY KORUN VČETNĚ. U UNICREDIT BANK PŘI HYPOTÉCE NAD 3 MILIONY KČ JE SAZBA 2,89%.

ZVÝRAZNĚNÉ SAZBY PŘEDSTAVUJÍ ZMĚNU OPROTI ZÁŘÍ.

ZDROJ: FINCENTRUM HYPOINDEX, JEDNOTLIVÉ BANKY

Vývoj cen bytů - průměr v ČR

	1. 10. 2008	1. 10. 2012	rozdíl v Kč	v %
Byty 1+1	1 235 995 Kč	950 840 Kč	-285 155	-23,07
Byty 2+1	1 688 997 Kč	1 245 292 Kč	-443 705	-26,27
Byty 3+1	2 051 153 Kč	1 379 112 Kč	-672 041	-32,76

Statistiky cen bytů 2008-2012, průměr* v krajských městech

	1. 10. 2008	1. 10. 2012	rozdíl v Kč	v %
Praha	5 517 570 Kč	3 692 972 Kč	-1 824 598 Kč	-33,069
Liberec	2 281 520 Kč	1 358 865 Kč	-922 655 Kč	-40,44
Ústí nad Labem	998 906 Kč	680 098 Kč	-318 808 Kč	-31,916
Karlovy Vary	2 438 367 Kč	1 574 554 Kč	-863 813 Kč	-35,426
Plzeň	2 154 495 Kč	1 717 650 Kč	-436 845 Kč	-20,276
České Budějovice	2 072 477 Kč	1 413 458 Kč	-659 019 Kč	-31,799
Jihlava	1 613 100 Kč	1 233 424 Kč	-379 676 Kč	-23,537
Pardubice	2 208 641 Kč	1 442 226 Kč	-766 415 Kč	-34,701
Hradec Králové	2 655 435 Kč	1 820 154 Kč	-835 281 Kč	-31,456
Brno	2 694 514 Kč	1 866 100 Kč	-828 414 Kč	-30,744
Olomouc	2 101 528 Kč	1 384 744 Kč	-716 784 Kč	-34,108
Ostrava	1 502 647 Kč	960 666 Kč	-541 981 Kč	-36,068
Zlín	2 082 091 Kč	1 589 925 Kč	-492 166 Kč	-23,638

POZNÁMKY: DATA VYCHÁZEJÍ ZE VZORKU 35 825 STARŠÍCH BYTŮ, JDE O NABÍDKOVÉ CENY BYTŮ 1+1 (45 M²), BYTŮ 2+1 (65 M²) A BYTŮ 3+1 (75 M²).

*JEDNÁ SE O PRŮMĚRNOU NABÍDKOVOU CENU STARŠÍCH BYTŮ VŠECH KATEGORIÍ.

ZDROJ: WWW.REALITYCECHY.CZ, WWW.REALITYMORAVA.CZ

