**Hypoteční trh v březnu mírně rostl a umazal předchozí ztráty, stále je ale o třetinu níž než loni**

17. 4. 2019, Praha – Teplejší dny v minulých týdnech pomalu probouzí nejen přírodu, ale pozitivní vliv mají i na hypoteční trh. Ten po výrazném zpomalení v prvních dvou měsících letošního roku v březnu opět rostl. Hypotéku si podle ukazatele Fincetrum Hypoindex sjednalo celkem 6664 klientů bank, což bylo o 1703 více než v únoru. Vyšší březnový zájem mohlo způsobit i zlevnění hypotečních úvěrů, když průměrná úroková sazba v březnu podle ukazatele Fincetrum Hypoindex poklesla o devět bazických bodů na 2,9 procenta. Jde o největší meziměsíční zlevnění od března 2015.

Jde však jen o předčasnou radost, protože růst byl způsoben hlavně nízkou srovnávací základnou prvních letošních měsíců. Pokud bychom srovnali letošní a loňský rok, vidíme obrovský propad. Jen za březen bylo letos uzavřeno o takřka 2500 hypotečních úvěrů méně než loni a dokonce o 3724 méně než v březnu 2017. Srovnání celého čtvrtletí je ještě tragičtější. Letos banky za první tři měsíce roku uzavřely celkem 16 389 hypotečních úvěrů, což představuje meziroční propad o třetinu (32,6 procenta). V porovnání s předloňským první čtvrtletím byl hypoteční trh letos níže dokonce o 42,4 procenta.

Jaro obecně pro realitní trh představuje jeden z vrcholů roku. Lidé s odcházející zimou začínají více řešit vlastní bydlení a právě jarní měsíce často volí pro definitivní rozhodnutí ohledně této životní investice. Mírný březnový meziměsíční růst hypotečního trhu proto příliš nepřekvapuje, obzvlášť když byl před tím umělými zásahy výrazně omezen. Od podzimu totiž platí další omezení České národní banky (ČNB), které omezilo přístup k hypotékám podstatné části domácností. Zájemci o hypotéku si tak pospíšili a vše vyřešili v předstihu. Zimní měsíce tak byly i pro hypoteční trh spíše ve znamení hibernace, což jasně dokládají i statistiky.

Zajímavé bude sledovat vývoj hypotečního trhu v dalších měsících. Očekává se hned několik událostí, které k němu nebudou příliš příznivé. Jednak bude pokračovat nedostatek bytů související s pomalým povolováním nových staveb. Stagnující Prahu, která dřív tvořila podstatnou část celého českého trhu s novými byty, sice pomalu nahrazují ostatní kraje v čele se středními Čechami, ale ani to nestačí uspokojit stále vysokou poptávku po nemovitostech.

Ta by mohla klesnout až se zpomalením celé české ekonomiky, které se pomalu ale jistě blíží. Určité signály tohoto trendu se už objevují a čím více se o nich bude mluvit a psát, tím více lidí si hlavní investici svého života může rozmyslet a odložit ji na později.

Výrazně negativně budou působit také snahy ČNB získat vyšší pravomoci regulovat hypoteční trh. Současné výrazné ochlazení a propad hypotečního trhu je přitom přímým důsledkem nekoncepčních zásahů centrálních bankéřů. Ti se dlouhodobě snaží o změnu zákona, která by jim umožnila vydávat závazná nařízení vůči komerčním bankám týkající se nejen hypoték. Současná stanoviska jsou totiž pouze doporučeními, které banky nemusí respektovat. Většinou se jim ale podřídí, protože kdo by si chtěl rozhněvat centrální bankéře. Bohužel na to doplácí hlavně zájemci o vlastní bydlení, jehož pořízení se jim výrazně vzdálilo.

Aby tento svůj požadavek učinila centrální banka lépe průchozím, navrhuje drobný ústupek – přísnější pravidla by se nevztahovala na mladé lidi do 36 let. Jim by banky mohly na vlastní bydlení půjčit i nadále až sto procent hodnoty pořizované nemovitosti a měsíční splátka by mohla činit až padesát procent čistého měsíčního příjmu. Je zcela jistě dobře, že tento návrh zazněl. Mladí lidé jsou v současnosti opravdu od hypoték prakticky odstřihnuti. Jsou navíc teprve na začátku svého produktivního života, dá se proto očekávat, že jejich příjem časem poroste a tím se bude snižovat podíl splátek na celkových příjmech. Pomoci jim do začátku snížením podmínek pro získání hypotéky je dobrým krokem. Nicméně na druhou stranu to jen ukazuje na nekoncepčnost rozhodování centrálních bankéřů. Ti opakovaně krotí hypoteční trh, aby ho lépe uchránili před případnou krizí. Nyní však navrhují úlevy pro jednu z nejrizikovějších skupin žadatelů o hypotéku.

ČNB by proto měla nechat výběr klientů na bankách. Ty mají dostatečné nástroje na pečlivé vyhodnocení rizikovosti konkrétního klienta. Že to dělají dobře, dokazuje i míra úvěrů v selhání, která je jedna z nejmenších v celé Evropě.

**RNDr. Evžen Korec, CSc.**

Generální ředitel a předseda představenstva

**EKOSPOL a. s.**