**Naplnění snu o vlastním bydlení je zase dál. ČNB zvýšila úrokové sazby, hypotéky podraží**

2. 5. 2019, Praha – Hypoteční trh nezažívá zrovna šťastné období. Opakované zásahy České národní banky (ČNB) ho sráží dolů. Další špatná zpráva pro zájemce o vlastní bydlení financované prostřednictvím hypotéky, přišla dnes, kdy bankovní rada ČNB zvýšila základní úrokové sazby. To povede ke zdražení úvěrů včetně těch hypotečních. Doplatí na to nejen noví klienti bank, ale i ti stávající při skončení současného fixačního období.

Centrální bankéři si zcela po právu zaslouží titul hrobníci snů o vlastním bydlení. Nejprve hypoteční trh spoutali opakovaným zpřísněním podmínek pro získání hypotéky, což od tohoto typu financování odstřihlo až pětinu zájemců. Poté několikanásobným zvýšením základních úrokových sazeb docílili zásadního růstu hypotečních sazeb.

Že jsou tyto nekoncepční zásahy opravdu destruktivní, dokládá ukazatel Fincentrum Hypoindex. Podle něj banky v letošním prvním čtvrtletí uzavřely o jednu třetinu méně hypotečních úvěrů než loni. Ve srovnání s rokem 2017 jsme letos dokonce takřka na polovině. Jde jen a jen o reakci na zatím poslední omezení České národní banky (ČNB) platné od loňského podzimu. Hypoteční trh od té doby stagnuje či dokonce padá.

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.

Na tyto makroekonomické experimenty centrálních bankéřů doplatí stovky tisíc domácností. Nejen těch, které zvažovaly nákup vlastní nemovitosti, ale i těch odkázaných na nájemní bydlení. Protože nájemné v poslední době výrazně roste, výdaje na bydlení z rodinných rozpočtů ukrojí stále větší díl. Bez ohledu na to, zda rodina bydlí ve vlastní nemovitosti (byť zatížené hypotékou) nebo se musí spokojit se zdražujícím nájmem.

**RNDr. Evžen Korec, CSc.**

Generální ředitel a předseda představenstva

**EKOSPOL a. s.**