**Hypoteční sazby stagnují a drží se na historických maximech. Doplácí na to realitní trh**

6. 4. 2023, Praha – Konec akčních slev, kterými některé velké banky snažily nalákat klienty k uzavření hypotečního úvěru, vedl k tomu, že průměrná úroková hypoteční sazba na začátku dubna opět nepatrně vzrostla. Ukazatel Fincentrum Hypoindex zaznamenal růst o tři bazické body na 6,3 procenta. Zásadní vliv má Česká národní banka (ČNB), která drží základní úrokové sazby na stejné hodnotě už od loňského června. Právě od nich se odvíjí i úroky komerčních úvěrů včetně těch hypotečních. Dokud centrální banka základní úrokové sazby nesníží, hypotéky levnější nebudou.

Rekordně drahé hypotéky jsou zásadním faktorem, který negativně ovlivňuje celý realitní trh. Většina domácností v Česku financuje koupi vlastního bytu prostřednictvím hypotéky, jen v Praze se dlouhodobě na hypotéku prodal každý druhý nový byt. To se nyní změnilo. Drahé a hůře dostupné hypotéky, na které často nedosáhnou ani lidé s nadprůměrným příjmem, způsobily, že se celý realitní trh výrazně propadl. Pokud budu opět mluvit jen za Prahu, tak v ní se loni prodalo nejméně nových bytů za posledních dvacet let. Developeři podle dat Ekospolu prodali o dvě třetiny nových bytů méně než v roce 2021.

Je otázkou, kdy se tento negativní vývoj zlomí. Centrální bankéři opakovaně deklarují, že pro snižování základních úrokových sazeb není prostor a že na stávající vysoké úrovni vydrží dalších mnoho měsíců. Stejně dlouho zůstanou drahé i hypotéky, což od vlastního bydlení odstřihne takřka většinu zájemců.

Naopak stále velmi vysoká inflace bude více motivovat i drobné investory k tomu, aby své volné prostředky ochránili před inflačním znehodnocením investicí do nemovitosti. Jejich zhodnocení totiž v dlouhodobém horizontu inflaci s přehledem překonává. Navíc jde o jednu z nejbezpečnějších investic s velice dobrou likviditou.

Dá se tedy očekávat, že se na trhu v nejbližší době objeví více nájemního bydlení, na které budou odkázáni i ti, kteří by dříve hypotéku získali. Nyní jim nezbývá nic jiného, než čekat, až hypoteční úvěry opět zlevní. Do té doby na tom budou vydělávat hlavně ti, kteří nabídnou své nemovitosti k pronájmu.

**RNDr. Evžen Korec, CSc.**

Generální ředitel a předseda představenstva

**EKOSPOL a. s.**