**Špatná zpráva pro realitní trh, hypotéky jen tak nezlevní. ČNB ponechala úrokové sazby beze změn**

29. 3. 2023, Praha – Špatná zpráva pro celý realitní trh i desítky tisíc lidí, které letos čeká refinancování hypotéky. Ty v nejbližší době jen tak nezlevní. Rada České národní banky (ČNB) na svém dnešním zasedání opět ponechala základní úrokové sazby beze změn. Dvoutýdenní repo sazba tak už od 22. června loňského roku zůstává na sedmi procentech. Je tak na nejvyšší úrovni od roku 1999. Lombardní sazba, která určuje, za kolik si komerční banky mohou u centrální banky půjčit peníze oproti zástavě cenných papírů, zůstala na osmi procentech. Diskontní sazba, od níž se odvíjí úročení vkladů komerčních bank u centrální banky, zůstala na šesti procentech.

Sazby centrální banky jsou klíčové pro celý trh, protože od nich se odvíjejí úroky bankovních vkladů a úvěrů včetně hypoték. Čím vyšší úroky, tím dražší úvěry na investice a provoz pro firmy či půjčky na bydlení pro domácnosti. Dnešní rozhodnutí centrálních bankéřů tak znamená, že hypotéky, které jsou nejdražší od devadesátých let minulého století, nijak zásadně nezlevní.

Extrémně drahé hypotéky tak i nadále potáhnou dolů celý realitní trh. Jen v Praze dlouhodobě financovala polovina kupců nový byt prostřednictvím hypotéky, loni však jejich podíl propadl na pouhých deset procent. To s sebou stáhlo i celý trh nových bytů v hlavním městě, loni se jich prodalo nejméně za posledních dvacet let. Mnohem horší pozici mají hlavně mladší žadatelé o hypotéku, protože obvykle mají nižší příjem, který na získání hypotéky ani zdaleka nestačí.

Zásadní problémy budou mít i desítky tisíc domácností, kterým letos končí fixační období u stávajícího hypotečního úvěru. Pokud nyní mají dvouprocentní úrok, který byl běžný ještě před zhruba dvěma roky, čeká je velký náraz do zdi. Banka jim nyní nabídne úrok pohybující se kolem šesti procent. U průměrné hypotéky 2,86 milionu korun se splatností 15 let zaplatí taková domácnost nově až o 5,5 tisíce korun měsíčně více. Za celý rok tak dražší hypotéky vytáhnou z rodinného rozpočtu vysokých 67 tisíc. Potíže to způsobí nejen těm, kteří si hypotéku vzali takzvaně na krev.

Očekávat, že by se současná situace v brzké době změnila, nejde. Inflace zůstává velmi vysoká a centrální bankéři tak opakují, že pro nějaké snižování základních úrokových sazeb není žádný prostor. Reálné je, že na současné vysoké úrovni zůstanou až do konce roku, možný je dokonce i jejich další nárůst..

**RNDr. Evžen Korec, CSc.**

Generální ředitel a předseda představenstva

**EKOSPOL a. s.**