

Proč mají vyšší sazby hypoték v aktuální době smysl?

15.4.2025 - David Bureš | PROTEXT

Po nedávném snížení základní úrokové sazby ze strany České národní banky se očekávalo, že dojde i ke zlevnění hypotečních úvěrů. To se ale nestalo v takové míře, jak si někteří přáli. Proč? Zatímco sazby na spořicí účtech klesly poměrně rychle, hypotéky zůstávají stále relativně drahé. Důvodem je vyšší míra opatrnosti ze strany bank, které do svých sazeb promítají nejen vývoj na mezibankovním trhu, ale i míru rizika. A ta zůstává vysoká - hlavně kvůli dopadům předchozí inflace na reálnou kupní sílu obyvatelstva. Jinými slovy, banky stále zohledňují riziko nesplácení.

Zároveň ale platí, že o hypotéky je v současnosti mimořádný zájem. Banky hlásí rekordní počty sjednaných úvěrů i jejich objem. Tento zvýšený zájem pramení mimo jiné z kulturně zakořeněné preference Čechů vlastnit nemovitost. Ve chvíli, kdy úroky na spořicí účtech klesají, se opět aktivuje poptávka po nemovitostech jako tradiční formě investice. A rostoucí poptávka logicky tlačí ceny nemovitostí vzhůru.

Vyšší hypoteční sazby v této situaci paradoxně pomáhají trhu. Fungují jako přirozená brzda - tlumí nadměrnou poptávku, a tím zpomalují růst cen. Pokud by došlo k dramatickému zlevnění hypoték, poptávka by vystřelila ještě výš, než je dnes, a nabídka by ji nestačila dohánět. Výsledkem by byl prudký cenový růst, který by učinil bydlení ještě méně dostupným.

Je proto důležité si uvědomit, že dostupnější bydlení nelze zajistit jen snižováním úrokových sazeb. Skutečným řešením je zvýšení nabídky nemovitostí. To však naráží především na dlouhé a složité stavební řízení, nedostatek připravených pozemků a další legislativní překážky. Bez jejich odstranění nebude možné efektivně reagovat na vysokou poptávku.

Závěrem lze říci, že současná výše hypotečních sazeb má svou logiku. Pomáhá udržet rovnováhu na trhu, tlumí příliš rychlý cenový růst a přispívá k větší stabilitě. Pokud chceme opravdu řešit problém s dostupností bydlení, musíme hledat řešení na straně nabídky - tedy usnadnit a urychlit výstavbu nových bytů.

O společnosti:

Firmu Bureš & partneři tvoří tým profesionálů specializujících se na vyhledávání, financování, rekonstrukce, pronájem a správu investičních nemovitostí v Praze. Klientům pomáhají získat z nemovitosti maximální výnos a s 25 lety praxe a více než 600 byty ve správě patří v České republice mezi špičku. Hledají způsob, jak klientům zlepšit život a naplnit jejich sny o finanční nezávislosti. Nabízejí komplexní přístup od stanovení vašeho cíle až po jeho naplnění, přičemž zásadní je přátelské prostředí, férové jednání a jasná vize. Více na www.buresapartneri.cz.

<https://www.ceskenoviny.cz/tiskove/zpravy/proc-maji-vyssi-sazby-hypotek-v-aktualni-dobe-smysl/2661356>