

Hypotéky dražejú, no ceny nehnuteľností ďalej rastú. FOTO: TASR/M. Kapusta

Úroky dosiahnu až štyri percentá. Najlepšie je vybrať fix minimálne na päť rokov, hovoria analytici

30.08.2022, 12:12

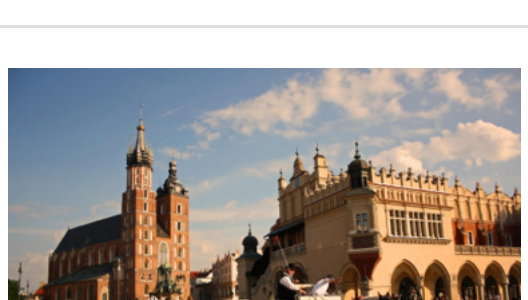
PETRA UHRÁKOVÁ



- Hypotéky dražejú, no ceny nehnuteľností ďalej rastú, a to aj napriek poklesu dopytu.
- Podľa analytikov si treba vybrať fix dlhší než päť rokov.
- Úroky úverov na bývanie budú v tomto roku ďalej stúpať.
- Centrálni bankári sa stretli v Jackson Hole a vyslovili potrebu zvýšiť sadzby.
- **Viac ekonomického a politického spravodajstva nájdete na HNOnline.sk.**

Vybrať si pri vybavovaní hypotéky fixáciu je svojim spôsobom stávkou na vývoj trhu. V kontexte extra nízkych úrokov sa javí ako najlepšia možnosť zaisťiť si sadzbu na čo najdlhší čas. Keď je cena úverov veľmi vysoká, je schodnejšie ísť do kratšieho „záväzku“. Dokonca môže záujemcovi napadnúť siahnúť po variabilnom úroku, ktorý sa mení podľa situácie na trhu.

Tak sa dlhodovo rozhodovali takmer všetci Poliaci. Lenže po tom, ako ich centrálna banka za pár mesiacov zvýšila svoju základnú sadzbu z 0,5 na 6,5 percenta, popálili si prsty – [platia v prepočte o stovky eur viac mesačne](#). Tak sa poučili. „Úvery s pevným úrokom sú čoraz obľúbenejšie medzi novými klientmi a ľuďmi, ktorí refinancujú svoje hypotéky,“ priblížila pre HN hovorkyňa najväčšej tamojšej banky PKO Bank Polski Małgorzata Witkowska.



Roky šetrili na splátkach, teraz sa im to vypomstilo. Poliaci sa ocitli v hypotekárnom pekle

Hoci v posledných rokoch boli Slováci opatrnejší než severní susedia, aj oni zmenili svoje správanie. Situácia si to totiž vyžaduje. Priemerná sadzba čisto nových úverov na nehnuteľnosti bola na začiatku roku na úrovni 0,98, pričom v máji poskočila na 1,75 a v júni sa už nachádzala na hodnote 2,11. HN sa preto pozreli na to, čo aktuálne odporúčajú experti pri zaobstarávaní hypotéky.

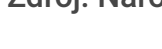
Čo najdlhší fix

Štatistiky Národnej banky Slovenska hovoria jasným jazykom. Zájemcovia o kratšie fixácie – do piatich rokov – sa posunuli k dlhším – od piatich do desiatich rokov. Na ilustráciu, kým v júni roku 2019 a 2021 si vyberalo 94, respektíve 93 percent ľudí hypotéku s garantovaným úrokom do piatich rokov, pred dvoma mesiacmi to bolo už iba 74 percent. A rozdiel – 20 percent zákazníkov – sa rozhodol pre dlhšie fixy nad päť rokov, ktoré teraz predstavujú takmer štvrtinu úverov.

Dĺžka fixácií na Slovensku

Obdobie	Fix do 1 roka	Fix od 1 do 5 rokov	Fix od 5 do 10 rokov	Fix od 10 rokov
Jún 2022	3 %	74 %	23 %	1 %
Jún 2021	2 %	93 %	4 %	0 %
Jun 2019	2 %	94 %	4 %	0 %

Zdroj: Národná banka Slovenska



Infogram

Fixy
Infogram

Podľa analytika najväčšej tuzemskej banky Mateja Baška sa trh na úroveň pred roka pravdepodobne tak skoro nedostane. K tomu prispievajú odborníci, ktorí radia záujemcom o bývanie. „Klientom v dnešných dňoch odporúčam najmä päťročnú fixáciu. Úrokové sadzby pri nej sú len o málo horšie ako pri trojročnej a päť rokov je pomerne dlhý čas na to, aby sa vývoj stabilizoval,“ vysvetľuje finančný sprostredkovateľ Štefan Mačák.

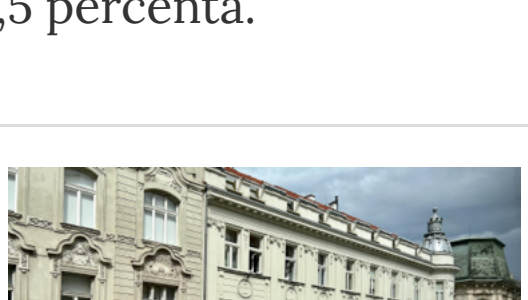
Niektorí z jeho kolegov poľekádu vnímajú ako minimum, keď zákazníci plánujú v priebehu najbližších rokov refinancovanie alebo plánujú po prvej fixácii ísť do väčšieho. Preferujú preto dlhšie možnosti. „Ak by sme hovorili o účele kúpy nehnuteľnosti, odporúčam každému klientovi minimálne sedem- alebo 10-ročný fix,“ povedal Michal Poliak, finančný poradca firmy Prosignt Slovensko. Ako totiž pripomína, ak by úroky opätovne klesli, je možné sadzbu prehodnotiť aj skôr a získať tak aktuálnu sadzbu, ktorú banky ponúkajú.

[So zdražovaním hypoték klesol dopyt](#) po bytoch a domoch, ako to konštatujú analytici úseku meny, štatistiky a výskumu NBS. Dáta inštitúcie však neukazujú výrazné spomalenie rastu cien nehnuteľností, naopak. Všetci experti, ktorých oslovili HN, sa preto zhodujú na tom, že treba konať rýchlo. „Klienti, ktorí si chcú riešiť svoje bývanie, nemajú na čo čakať a pokiaľ sa kvalifikujú na získanie hypotéky, majú možnosť zafixovať si aktuálne úroky na dlhšie obdobie,“ zhŕňa aktuálnu situáciu Milan Rovder, hypotekárny špecialista spoločnosti Kamapro.

V predstihu

To, kam sa dostanú úroky v tomto roku, je nemožné s určitosťou predpovedať. Aspoň nároveň nám dáva minulotýždňové stretnutie šéfov svetových centrálnych bánk v americkom Jackson Hole. Členka Výkonnej rady Európskej centrálnej banky Isabel Schnabelová apelovala na rôzne konanie inštitúcií.

Predstavitelia ECB diskutujú o tom, aký rozsah stúpania sadzieb by mohol byť vhodný na septembrovom zasadnutí, pričom niektorí tvrdia, že súčasťou diskusie by malo byť aspoň zvýšenie o 75 bazických bodov – v júli ich pritom už dvihli o pol percentuálneho bodu z nuly na 0,5 percenta.



Ako pri zdražení bytov vyjednať najlepšiu cenu? HN prinášajú šesť kľúčových rád

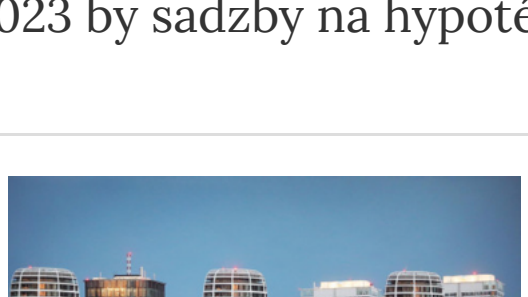
To by teda znamenalo [aj vyššie úroky hypoték](#), hoci nejde o jediný faktor, ktorý na to vplýva. Tuzemské peňažné domy, samozrejme, celý vývoj sledujú. Podľa hovorkyne ČSOB Anny Jamborovej hypotekárne úvery majú dlhšiu splatnosť, a tak ich sadzby reagujú na zmeny skôr a reflektujú na očakávania trhu.

„Úľový krok ECB sa očakával, na čo banka už musela reagovať v predstihu. Treba si uvedomiť, že pri viacročných sadzbách banky nepozerajú len na najbližšiu zmenu ECB sadzieb, ale na dlhodobější predpoklad ich zmien,“ dodala Jamborová.

Až štyri percentá

HN sa preto opýtali odborníkov, aké sú ich očakávania do konca tohto roka. Michal Kremnický, predseda predstavenstva a CEO Finvia predpokladá, že úroky budú rásť aj naďalej, no oproti nálađe z prvého polroka budú mať miernejšiu dynamiku. „Pri dlhších fixáciách, na sedem a viac rokov, očakávame priemernú sadzbu bližiacu sa k štyrom percentám,“ povedal.

Podobne to vidí aj Poliak. „Môžeme očakávať, že úroky ešte porastú. Neutrálna sadzba, ktorú chce ECB nastaviť, sú dve percentá. Sadzby na hypotékach sú stále o jedno až dve percentá vyššie v závislosti od dĺžky fixácie ako základná úroková sadzba ECB. Preto si myslím, že koncom roku 2023 by sadzby na hypotékach mohli dosiahnuť pri dlhších fixáciách štyri percentá,“ dodal Poliak.



Realitný trh sa zvrtoľ, majitelia sú v nevyhode. HN prinášajú 10 rád, ako byt predáť čo najrýchlejšie

Za zmenami v úrokoch však nestoja len rozhodnutia ECB. „Do úvahy je potrebné brať aj výnosy slovenských štátnych dlhopisov, ktoré sú pre banky alternatívnou investičnou príležitosťou,“ tvrdí Simona Miklošovičová, hovorkyňa Tatra banky. Podľa Marcela Lazničnu, analytika Slovenskej bankovej asociácie, je jedným z ukazovateľov rastu nákladov na medzibankovom trhu práve vývoj výnosov desaťročných štátnych bondov, ktoré sa najmä začiatkom roka výrazne zvýšili následkom započítavania očakávanej inflácie do výnosov.

„Keďže ceny dlhodobých cenných papierov na finančnom trhu rástli už pred reakciou ECB, zvýšenie základných sadzieb ECB malo len malý dosah na vývoj úrokových sadzieb dlhodobých hypotekárnych úverov,“ hovorí analytik. Ako dodáva, pod vplyvom rastúcich výnosov klesajú na burzách aj ceny krytých dlhopisov slovenských bánk, ktoré slúžia ako jeden zo zdrojov na financovanie úverov na bývanie.

Nepravdepodobný návrat

So silným nárastom úrokov sa črtá otázka, či nie je vhodným riešením stať sa variabilné úroky, a teda na budúci pokles sadzieb. Aj keď na Slovensku sú skôr výnimkou, nebolo to vždy tak. V roku 2004 tvoril podiel hypoték s jednoročným fixovaním a variabilným úrokom až 45 percent.

Analytici, ktorých HN oslovili, však nevidia ako reálnu možnosť návrat k stavu pred takmer dvoch dekád. „Vo všeobecnosti by sa dalo o tejto možnosti uvažovať v prípade, ak by nastal súbeh pozitívnych udalostí v globálnej ekonomike, ktoré by ešte trh nemal zohľadnené v sadzbách pri jednotlivých fixáciách,“ hovorí Kremnický. Táto voľba stráca zmysel aj kvôli tomu, že ak nastane v budúcnosti pozitívny trend vo forme znižovania úrokov, klienti majú stále možnosť hypotéku refinancovať.

#hypotéka #hypotekárny úver #ecb #fixácia #úrokové sadzby



SÚVISIACE ČLÁNKY

- **Úroky na hypotéky ešte vzrastú. Finančný analytik radí, akú fixáciu si vybrať (rozhovor)**
- **Jeseň pri hypotékach môže preväpniť. Finančný expert má pre Slovákov jedno varovanie (rozhovor)**
- **Prvý slovenský mrakodrap má vypredanú už väčšinu bytov. Tie zvýšené v ponuke ešte nie sú**
- **Kľúčová pre ďalší vývoj cien bytov bude zima. Čo sa vlastne deje na trhu? (+tabuľka cien v 30 mestách)**
- **Bytom odzvonilo. Rozbieha sa investovanie do komerčných nehnuteľností**

ODKAZY

Predplatné
VOP
Práca u nás
HNClub
HNkonferencie
Inzercia
Online inzercia
AIM monitor
Kontakt
GDPR
Štatúty súťaží
Newsletter
Aktivačný kód - HNOnline
Aktivačný kód - Mediweb

Sociálne siete

Facebook
Instagram
Twitter
LinkedIn
YouTube

MAFRA Slovakia a.s. |
Kalinčiakov 33 | 831 04
Bratislava (mapa)
IČO: 51 904 446

Všetky práva vyhradené.
Publikovanie alebo ďalšie šírenie správ, fotografií a dát je bez predchádzajúceho písomného súhlasu porušením autorského zákona

MAFRA Slovakia, a.s. je členom skupiny AGROFERT