

Úterý & Investice

ČESKÉ MZDY NESTAČÍ NA RŮST CEN BYTŮ. POMÁHAJÍ LEVNÉ HYPOTÉKY

ZATÍŽENÍ ČESKÝCH DOMÁCNOSTÍ HYPOTÉKOU JE REKORDNĚ NÍZKÉ. SITUACE SE MŮŽE ZMĚNIT VLIVEM RŮSTU ÚROKOVÝCH SAZEB HYPOTÉK.



Adam Váchal
adam.vachal@economia.cz

Ceny nemovitostí prudce rostou. V Praze, kde je největší poptávka, dnes zaplatí kupce za metr čtvereční v novostavbě v průměru více než 70 tisíc korun. Stále dražší jsou také secondhandové byty. Koupě nemovitosti v hlavním městě se v posledních měsících stává záležitostí pro lidi s vyššími příjmy. Důvodem je mimo jiné i to, že v nabídce realitních kanceláří i samotných developerů v posledních dvou letech výrazně ubylo bytů nejnižší cenové kategorie. To je také jedna z hlavních příčin, proč počet prodaných bytů od července klesl nejen v Praze, ale také ve většině českých krajů. Lidé, kteří si vzhledem ke svému platu nemohou dovolit vlastní bydlení, přibývá.

„Náklady na pořízení nového bytu rostou v současné době rychleji, než jaké je tempo růstu platů. Nemůžeme se ale dívat pouze na průměrný plat. Pokud hovoříme o pořizování bytů v novostavbách, je nutné si uvědomit, jaké je rozvrstvení obyvatel podle úrovně výše platu,“ říká David Mazáček z Institutu strategického investování Fakulty financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze (ISTI).

Z tohoto pohledu mají například pražští developéři stále dostatek potenciálních zájemců. „Vezmeme-li úvahu, že se v Praze za rok prodá přibližně sedm tisíc nových bytů a platu o výši 47 500 korun dosahuje 155 tisíc ekonomicky činných obyvatel, pak je zřejmé, že je na tomto trhu stále dostatek poptávajících,“ vysvětluje Mazáček.

Růst cen bytů umožňují levné hypotéky

Podle analýzy ISTI zpracované pro Hospodářské noviny nemá přesto růst cen nemovitostí zásadní vliv na růst měsíčních splátek hypoték. Nejvíce Češi spláceli v roce 2008, a to v průměru 12 282 korun měsíčně. Od té doby se průměrná výše splátky každoročně snižovala, až v roce 2013 klesla na 9180 korun, tedy na nejnižší hodnotu za posledních deset let. Nyní platí průměrný Čech za hypotéku necelých deset tisíc korun měsíčně.

Zatížení domácností hypotékou bylo loni a letos vůbec nejnižší za posledních deset let. Přestože ceny nemovitostí rostou v Česku rychleji než příjmy obyvatel, rozdíl v růstu v současné době stírá rekordně nízké úrokové sazby. Ty v říjnu klesly na nové minimum 1,8 procenta. Podle odborníků může stát za posledním poklesem nedávné doporučení ČNB, podle kterého by již banky neměly poskytovat svým klientům stoprocentní hypotéky. Právě u stoprocentních hypoték jsou většinou vyšší sazby než v případě nižšího, například 80procentního úvěru.

„Nepatrný říjnový pokles průměrných úrokových sazeb lze vysledovat u většiny bank. Důvodem může být jak pokles váhy dražších úvěrů v portfoliu sjednaných hypoték po zavedení nových doporučení ČNB na výši úvěru k hodnotě nemovitosti, tak snaha nabídnout klientům delší fixace podpořených slevami před účinností nového zákona o spotřebitelském úvěru,“ říká hlavní analytik Fincentra Josef Rajdl.

Kvůli zmíněnému zákonu, který začne platit od 1. prosince letošního roku a rozšíří možnost předčasného splacení hypotéky zdarma, chtějí banky začít zvedat úrokové sazby. Jako první k tomuto kroku přistoupila tento týden Komerční banka. Od prosince zvedne sazby také Hypoteční banka a UniCredit Bank.

Dražší hypotéky mohou zastavit růst cen bytů

Právě očekávané zdražování hypoték však může časem vyvolat opět větší zatížení domácností hypotékami. „Problém, který může nastat, je, že při zvýšení inflace dojde po uplynutí fixace hypotečních úvěrů ke zvýšení úrokové míry již stávajících úvěrů, a tím i splátek, které mohou pak zatěžovat některé rodinné rozpočty nad únosnou úroveň a některé již prodané byty se mohou vracet předčasně zpět na trh vzhledem k neschopnosti držitelů hypoték splácet svoje úvěry,“ vysvětluje Mazáček z ISTI.

Dražší hypotéky však mohou mít z dlouhodobého hlediska také pozitivní efekt. Podle odborníků přes

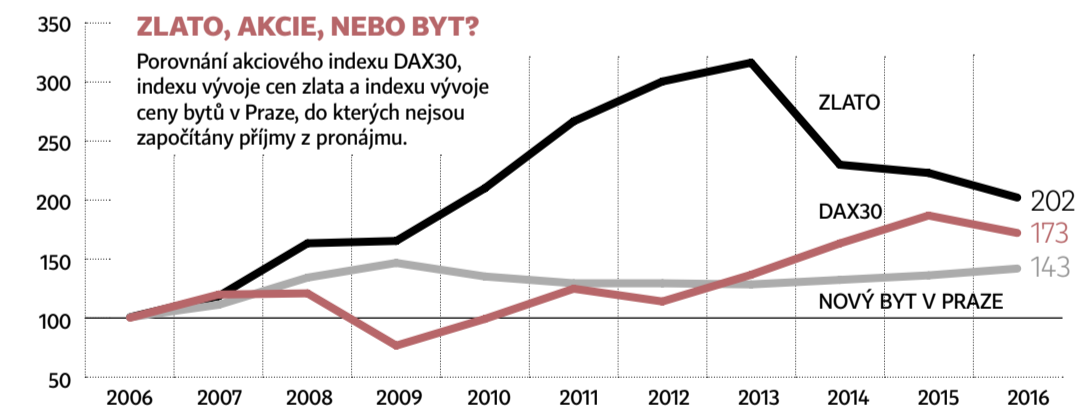
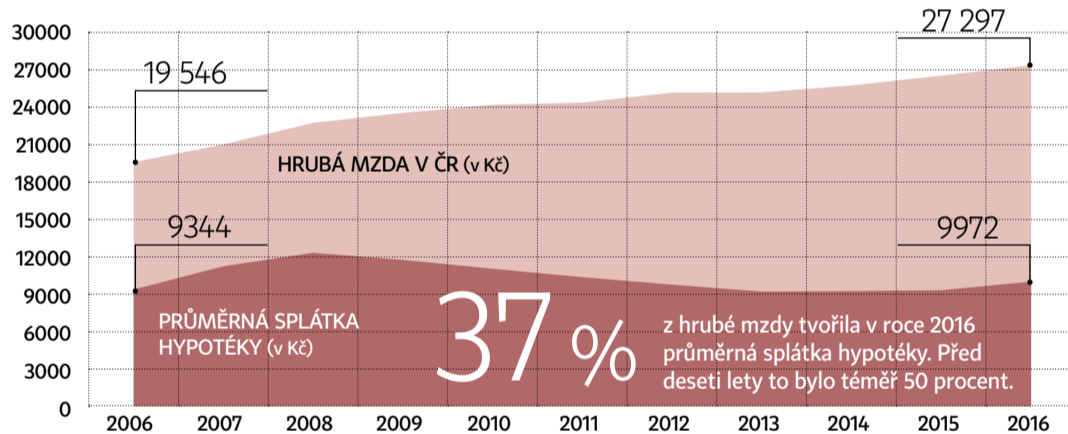
reality se díky nim zpomalí, či dokonce na nějaký čas úplně zastaví současný prudký růst cen bytů. Díky tomu by do budoucna mohly rostoucí platy pomalu snižovat náročnost pořízení nemovitosti.

Velkou roli v dalším vývoji cen budou hrát stavební povolovací procesy. Ty jsou v současné době v Česku jedny z nejdelších v Evropě a developéři kvůli nim nestačí dodávat na trh tolik nových bytů, kolik sami chtějí. Nejhorší situace je v Praze. Zásoba volných bytů tam v developerských projektech klesla ke konci třetího čtvrtletí meziročně o 30 procent. Poptávka ze strany kupců přitom převyšuje nabídku. Právě díky tomu mohou developéři nabízet své projekty draž. V případě, že zůstane rezidenční výstavba v hlavním městě i nadále takto omezena, ceny pražských bytů mohou zůstat vysoko i přes avizované rostoucí úrokové sazby hypoték.

Cena za metr čtvereční bytu v Praze je nyní oproti celorepublikovému průměru více než dvojnásobná. Vůbec nejlevnější byty se naopak nacházejí v Ústeckém kraji, kde jsou byty zhruba desetkrát levnější než v Praze.

PRŮMĚRNÁ HRUBÁ MZDA A SPLÁTKA 20LETÉ HYPOTÉKY V ČR

Přestože ceny bytů rostou rychleji než mzdy, zatížení hrubé mzdy půjčkou na bydlení klesá. Důvodem jsou nižší úrokové sazby.



Zdroj: Institut Strategického Investování Fakulty financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze

Komentář

V ROCE 2017 ČEKÁ REALITNÍ TRH ZKLIDNĚNÍ



Milan Roček
zakladatel Cenovamapa.org

V posledním roce jsme zažili výrazný růst cen všech typů nemovitostí, a to plošně prakticky v celé republice. A faktem je, že ceny bytů již v polovině roku přesáhly rekordní výši z let 2007 a 2008. Nicméně tempo růstu cen nemovitostí se zákonitě v příštím roce sníží. Rok 2016 byl totiž výjimečný v tom, že se v krátkém čase setkala několik podstatných faktorů, které vytvořily prostředí pro výrazný růst cen bytů.

Poptávka po koupi bytů klesla v letech 2010 až 2013 na úroveň, kdy se trh zastavil, nic se neprodávalo ani nekupovalo. Naplno se tato „zadržovaná poptávka“ uvolnila až v závěru loňského roku.

Dalším motorem zvýšené poptávky po bytech byly od poloviny roku 2015 nízké úrokové sazby, které řada lidí vnímala tak, že nyní je dobré si koupit byt, protože splátka hypotéky je nižší než nájemné nebo si za stejnou splátku mohou pořídit byt větší a dražší.

Ve stejném čase ale nebyla na trhu odpovídající nabídka, zejména u nových bytů. Developéři v roce 2015 nedokázali rychle připravit na trh dostatek nových bytů a současně s tím se v Praze prodloužily termíny povolování nových projektů.

Výstavba nových bytů převažuje v Praze. A pokles počtu volných bytů v pražských novostavbách vytváří trend pro většinu zbývajících trhů. Mediální obraz této situace pak dál umocňuje poptávku po nových i starších bytech a vytváří tlak na růst cen. Celý vývoj eskaluje až v absurdní chování a z nabídek realitních kanceláří mizí téměř vše. Paradoxně ceny nových bytů nerostou zdaleka tak rychle jako ceny panelových bytů. Za poslední dva roky rostly ceny ve starých panelových bytech totiž mnohem rychleji než v novostavbách.

Poptávku umocňuje i fakt, že se zákonem změnil podmínky hypoték. A to od prosince 2016. Dů-

sledkem bude růst sazeb i praktický konec 100procentních hypoték a od jara 2017 omezení 85procentních hypoték. Ačkoli bylo jisté cílem zákonodárců zlepšení „pozice spotřebitele“ a cílem ČNB je zamezení dalšího růstu cen nemovitostí, má tato kombinace dočasně obrácený efekt, který zvýšil poptávku a tím i ceny bytů v posledních měsících.

Kombinace popisovaných faktorů byla v roce 2016 unikátní a větší na nich již nebude příští rok platit. Díky tomu očekávám v příštím roce celkově zklidnění situace. Pravděpodobně skončí současná nákupní euforie hlavně u starších bytů a tím se ustálí cenová rovnováha mezi nabídkou a poptávkou. Růst cen patrně potrvá, ale podle všeho nižším tempem.

Sazby hypoték pravděpodobně porostou a lidé budou muset použít k nákupu bytů více z našetřených peněz. Celkově ale lze předpokládat, že rok 2017 bude na realitním trhu klidnější než rok 2016.