

Bydlení je méně dostupné, ale poptávku to nesnižuje



Author: SF/pb | Published: 26.01.2016

V meziročním srovnání jsou nyní byty zhruba o 200 000 Kč vyšší než před rokem. Průměrná cena bytů, jak vyplývá z dat realitního portálu RealityCechy.cz, právě v prosinci povyskočila meziměsíčně o dalších 30 000 Kč na 2,10 milionu korun. Největší meziroční nárůst přitom vykazuje Karlovarský kraj a Praha. To znamená, že lidé musí na koupi průměrného bytu vydělávat déle. Zatímco v prosinci 2014 na pořízení bytu stačil zhruba pětinašobek průměrného ročního příjmu, nyní je to již 5,5násobek. A s očekávaným růstem cen se tento rozdíl bude i nadále navyšovat. V roce 2016 však analytici GOLEMu čekají menší zpomalení tempa růstu tohoto ukazatele v souvislosti s očekávaným nárůstem průměrných čistých příjmů českých domácností.

Byty jsou méně dostupné

Nejvyšší hodnoty indexu návratnosti bydlení (poměr mezi kupní cenou a lokálním průměrným příjmem), a tím i nejhorší dostupnost vlastnického bydlení dlouhodobě vykazuje Praha (10,7 roku), na druhém místě s velkým odstupem je Jihomoravský kraj (6,35 roku). Porovnání celoročních průměrů naznačuje trend zhoršování cenové dostupnosti bydlení v 12 ze 14 krajů. Pouze v Ústeckém a Olomouckém kraji byl ukazatel návratnosti bydlení v roce 2015 příznivější než v roce 2014. Ve všech zbývajících regionech jsou na tom lidé díky růstu průměrných cen bytů meziročně hůře, přičemž největší skok má za sebou Praha a Karlovarský kraj, kde se doba návratnosti bydlení meziročně zhoršila o 10, resp. 11 %. Navzdory tomu však poptávka po nemovitostech nepolevuje a silná poptávka se očekává i letos.

Finance jsou dostupnější

Pozitivním faktorem motivujícím obyvatele ČR k investicím do nemovitostí je výborná dostupnost úvěrového financování. Úrokové sazby jsou na rekordních minimech a na hypotéku dosáhne stále větší skupina žadatelů. Pokles sazeb hypoték už není tak silný, jako v předchozích letech, kdy dokázal úspěšně eliminovat negativní vliv nárůstu cen nemovitostí, stále však platí, že z ekonomického pohledu jsou nyní podmínky pro pořízení vlastního bydlení jedny z nejlepších v dosavadní historii.

Index dostupnosti bydlení, který vyjadřuje, jak velkou část čistého příjmu musí průměrná česká domácnost vynaložit na splátku hypotečního úvěru, v prosinci vzrostl na 33,6 %. Jinými slovy průměrná česká domácnost v současnosti vynakládá na splátku hypotéky 1/3 svých čistých příjmů, což je zhruba stejně jako v roce 2013 a 2014, ale o 15 procentních bodů méně, než v pokrizovém roce 2009 (tehdy se průměrná úroková sazba hypoték pohybovala nad 5,50 %). V tomto ohledu jsou ale velké rozdíly mezi jednotlivými kraji - v polovině z nich klesající náklady na hypotéky dokázaly přetlačit růst cen nemovitostí a loni tady tak index dostupnosti byl dokonce nižší než v roce 2014. Naopak jinde index rostl - největší meziroční propad dostupnosti vykázala Praha a Plzeňský kraj spolu s Karlovarským.

Ceny porostou rychleji

Vzhledem k růstu cen nemovitostí, jejichž průměr se pozvolna dostává na úroveň před vypuknutím globální ekonomické krize, lze předpokládat postupné, byť mírné zhoršování dostupnosti vlastnického bydlení. Na druhou stranu zlepšování ekonomické situace domácností v kombinaci s rekordně levnými úrokovými sazbami hypoték bude znamenat zachování příznivých podmínek pro pořízení vlastního bydlení i letos. Citovaná analýza společnosti GOLEM ovšem upozorňuje na slábnoucí příliv nemovitostí nabízených k prodeji. To by mohlo růst cen akcelarovat, byť v různých segmentech a lokalitách různým způsobem. V zásadě lze ale předpokládat, že v průměru cena bydlení poroste rychleji než v předchozích letech. Současná cenová hladina na trhu bytů je těsně pod cenovým vrcholem roku 2009. Během příštích měsíců tak bude úroveň maximálních cen roku 2009 pravděpodobně překonána a ceny bytů se vydají směrem k novým rekordním hodnotám.

26.01.2016 08:38, SF/pb