

Záporné sazby by zvedly poptávku po nemovitostech



Author: SF/pb | Published: 30.03.2016

Realitní trh na současný ekonomický vývoj reaguje, a to růstem cen. Index dostupnosti bydlení - relace mezi čistým příjmem průměrné české domácnosti a splátkou hypotečního úvěru - vzrostl v letošním únoru o další 3 setiny procentního bodu na 33,9 %. Růst indexu a tím pádem zhoršení míry dostupnosti vlastnického bydlení souvisí především s nárůstem průměrné ceny bytů. Cenový průměr za celou ČR zahrnující všechny typy bytů aktuálně činí 2 133 767 Kč, jak vyplývá z dat realitního portálu RealityČechy.cz. V porovnání s loňským rokem ceny bytů vzrostly o více než 150 000 Kč (+ 8 %).

Relativně stále velmi dobrou hladinu dostupnosti bydlení pomáhají udržovat rekordně levné hypotéky a v posledních měsících se k tomu přidává také růst příjmů českých domácností. Průměrná úroková sazba hypoték do 70 % LTV v únoru klesla na rekordní minimum 2,10 % a extrémně levné jsou také hypotéky poskytované na celou odhadní cenu nemovitostí.

Index dostupnosti bydlení

Ceny se vrací na „předkrizovou“ úroveň

Ceny bytů se zvyšují napříč všemi regiony. Největší tempo růstu vykazují poněkud paradoxně ekonomicky slabší regiony, kde ceny bytů začaly stoupat teprve nedávno a kde především byly ceny v minulosti velmi nízké. Příkladem budiž Karlovarský kraj a Vysočina, kde průměrné nabídkové ceny meziročně vzrostly o více než pětinu. V případě Vysočiny se tahounem růstu staly především velké byty 3+1 a 4+1. Ze všech 14 krajů pouze ve dvou ceny za uplynulých 12 měsíců nerostly: prvním z nich je Liberecký kraj, kde průměrná cena bytu neustále osciluje kolem 1,2 milionů korun, druhým pak Jihočeský kraj, kde ceny korigovaly předchozí nadměrný růst.

Z dlouhodobého pohledu je zřetelný návrat cen na předkrizovou úroveň. Ve třech krajích - v Praze, v Jihomoravském a Karlovarském kraji - se již ceny zvýšily na úroveň roku 2009. Nad touto hranicí se nachází už i celorepublikový průměr, který je primárně tažen Prahou a Jihomoravským krajem, kde jsou statistiky výrazně ovlivněny cenami v Brně. V moravské metropoli oproti únoru 2009 ceny narostly nejvíce ze všech krajů ČR a v tuto chvíli jsou již o 18 % výše než před sedmi lety.

Chcete bydlet bez hypotéky?

Vliv pořizovací ceny bytu na míru dostupnosti vlastního bydlení, ovšem bez ohledu na cenu úvěrového financování, ilustruje index návratnosti bydlení - jinak řečeno počet průměrných ročních příjmů, které musí česká domácnost vynaložit na pořízení modelového bytu (jeho cena se rovná celorepublikovému průměru). V únoru hodnota tohoto indexu vzrostla na 5,53, průměrná česká domácnost by tedy musela 5,5 roku odkládat veškerý svůj měsíční příjem, aby si mohla pořídit průměrný byt, jehož cena nyní vychází na 2,134 mil. Kč.

Také v případě indexu návratnosti bydlení platí, že finančně nejdosažitelnější bydlení nabízí Ústecký a Moravskoslezský kraj, kde na pořízení průměrného bytu stačí méně než tři roční příjmy. Opak představuje hlavní město Praha s indexem návratnosti bydlení nad 10násobkem průměrného ročního příjmu pražských domácností.

Index návratnosti bydlení

Přijdou záporné sazby i k nám?

Úrokové sazby jen tak nahoru nepůjdou, ba naopak. V souvislosti s rozhodnutím Evropské centrální banky poslat sazby do ještě hlubšího mínusu roste pravděpodobnost zavedení záporných úrokových sazeb i v České republice. V situaci, kdy zhodnocení termínovaných vkladů a spořicíh účtů se pohybuje pod jedním procentem, by jejich případné zavedení nepochybně znamenalo ještě větší odklon českých domácností od standardních spořicíh nástrojů (snad s výjimkou stavebního spoření se státním příspěvkem) a hledání alternativních způsobů zhodnocení peněz. A těch moc není. Podílové fondy stále stojí tak trochu stranou zájmu českých domácností, státní příspěvek ke stavebnímu spoření už čerpá téměř každý a například P2P půjčky jsou teprve na začátku. Zavedení záporných sazeb by podle názoru analytiků společnosti GOLEM Financ e přineslo další příliv volných peněz na realitní trh. To by v kombinaci s extrémně levnými hypotékami dále zvýšilo už tak silnou poptávku po rezidenčních nemovitostech a samozřejmě i bytech k dalšímu pronájmu.

30.03.2016 08:00, SF/pb