

FINANCE.cz

14. 5. 2018

Hypotéky zdražují. I tak jsou ale relativně levné

Úrokového dna dosáhly hypotéky v listopadu 2016. Od té doby hypoteční sazby prakticky jen rostou a z 1,85 % se za 18 měsíců vyšplhaly na 2,64 % (INDEX GOFI 70). Z dlouhodobého pohledu jsou hypotéky stále ještě levné, a navíc v kombinaci s rychle rostoucími příjmy by situace na trhu s bydlením nemusela být vůbec špatná. Tou hlavní překážkou k pořízení vlastního bydlení jsou však ceny nemovitostí.

Po pauze ceny bytů opět rostou

Ceny nemovitostí, především bytů, u nás loni rostly podle některých statistik nejrychleji ze všech zemí EU. V druhé polovině loňského roku to podle našich statistik nabídkových cen vypadalo na začátek stagnace, nicméně tento obrat trendu se nakonec nepotvrdil a od začátku letošního roku nabídkové ceny bytů opět rostou. Průměrná nabídková cena českých bytů v dubnu meziměsíčně vzrostla o dalších 20 000 Kč na 2,84 mil. Kč. V meziročním srovnání jsou nyní byty v průměru dražší o 11,4 %, jak vyplývá z dat realitního portálu **RealityČechy.cz**. Nejvíce rostou ceny bytů v Plzeňském (y/y +24 %) a Olomouckém kraji (y/y +33 %).

Za průměrný byt více než 6násobek ročního příjmu

Index návratnosti bydlení, který měří poměr mezi průměrnou cenou bytů a příjmy českých domácností říká, že průměrná česká domácnost by nyní za byt o průměrné ceně 2,84 mil. Kč vydala 6,67násobek svých čistých měsíčních příjmů. Loni v dubnu to bylo 6,2. Ovšem v období let 2010–2013 se tento index pohyboval pod 5násobkem čistých ročních příjmů. Aktuální situace rozhodně není pro pořízení bydlení příznivá.

Pětina českých domácností na pořízení bydlení použila úvěr

Vzhledem k vysokým cenám realit většina lidí si vlastní bydlení pořizuje s využitím hypotečního úvěru nebo úvěru od stavebních spořitelén. Úvěry na bydlení je podle nedávno zveřejněných dat ČSÚ zatíženo 21,1 % českých domácností. Proto je vhodné sledovat, jak velký podíl z rozpočtu českých domácností si ukusuje splátka hypotéky. Bohužel s ohledem na růst cen nemovitostí i sazeb hypoték také zde dochází k rapidnímu zhoršování. Statisticky nyní česká domácnost vynaloží na měsíční splátku hypotéky na zmíněný byt o průměrné ceně 2,84 mil. Kč zhruba 43 % svých čistých měsíčních příjmů, což je nejhorší hodnota od konce roku 2009, kdy jsme s monitoringem dostupnosti bydlení začali. Loni v dubnu to bylo 38 % a rok před tím necelých 33 %.

Na lepší časy se zatím neblýská

Ačkoliv příjmy českých domácností rychle rostou, tempo růstu cen nemovitostí a úrokových sazeb je rychlejší a v dohledné době se to nejspíše nezmění. A co víc, ČNB zvažuje zpřísnění svého doporučení ohledně monitoringu příjmů a výdajů žadatelů o hypotéku, což by mohlo dostupnost úvěrového financování ještě více přiškrtit.

„Extrémně příznivé podmínky pro pořízení vlastního bydlení jsou minulostí. Přesto pořízení vlastního bydlení má smysl a lokálně se navíc podmínky výrazně liší. Všem zájemcům o vlastní bydlení však doporučujeme zachovat při výběru nemovitosti chladnou hlavu a při sestavování plánu financování počítat s dostatečnou rezervou pro případ nenadálých událostí a pro případ budoucího růstu úrokových sazeb,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti GOLEM FINANCE, která se specializuje na hypotéky a úvěry stavebních spořitelén.

Zdroj: GOLEM FINANCE, RealityČechy.cz, ČSÚ