

Situace na trhu bydlení nahrává kupujícím

7.2.2014 - Ceny nemovitostí stagnují, úrokové sazby hypoték jsou stále na dosah historických minim. Míra zatížení hypoteční splátkou českých domácností se pohybuje na úrovni 1/3 čistého měsíčního příjmu. Přitom ještě před pěti lety si hypotéky ukrajovaly každý měsíc více než polovinu.

Celorepublikový index dostupnosti bydlení (všechny byty, celá ČR, 70 % LTV), který vyjadřuje, jak velkou část příjmu vynaloží průměrná česká domácnost na splátku hypotéky, v lednu po přepočtu průměrných příjmů domácností* stagnuje na prosincových 30,3 procentech.

Průměrná cena bytů na celorepublikové úrovni v lednu ustrnula na úrovni 1,72 mil. Kč a průměrná nabídková úroková sazba klesla jen nepatrně. Index GOFI 70 z prosincových 3,09 % korigoval svou hodnotu na 3,07 %. Výsledkem je stagnace indexu dostupnosti bydlení (IDB) na úrovni 30,3 %, což znamená, že průměrná česká domácnost v tuto chvíli na splátku hypotéky ve výši vypočtené průměrné ceny (1,72 mil. Kč) vynaloží 30,3 % svého čistého měsíčního příjmu.

V porovnání se stejným obdobím loňského roku je tedy dostupnost bydlení o 2 desetiny procentního bodu lepší. V lednu 2013 vykazoval Index dostupnosti bydlení hodnotu 30,5 %. Mnohem zajímavější srovnání 5 let nazpět. V lednu 2009 míra zatížení domácností měsíční splátkou při průměrné úrokové sazbě 5,61 % a ceně bytů 2,11 mil. Kč dosahovala 51 % čistého měsíčního příjmu.

Dostupnost bydlení v krajích ČR

Ačkoliv celorepublikový index vykazuje stagnaci, na regionální úrovni opět došlo k výrazným meziměsíčním změnám. Zlepšení dostupnosti bydlení zaznamenal kraj Plzeňský a Liberecký, naopak ke zhoršení došlo v Praze, Královehradeckém kraji, Jihočeském kraji a na Vysočině. Tyto výsledky jsou však do jisté míry ovlivněny zpřesněním příjmových statistik ČSÚ. Bližší vývoj v regionech proto budeme detailněji komentovat v následujících měsících.

Nicméně i nadále platí, že nejhorší dostupnost ze všech krajů vykazuje, navzdory nadprůměrným příjmům tamních domácností, Praha. Při vypočtené průměrné ceně bytů 3,88 mil. Kč zde index dostupnosti bydlení dosahuje 63,3 %. Na druhém konci žebříčku je Ústecký kraj, kde tamním domácnostem statisticky stačí na splátku hypotéky 12,6 % průměrného měsíčního příjmu.

Index návratnosti bydlení (INB)

Index návratnosti bydlení, který vyjadřuje, kolikanásobek čistého ročního příjmu musí průměrná česká domácnost vynaložit na pořízení bytu v předem definovaném standardu, v lednu zkorigoval svou hodnotu o jedinou setinu procentního bodu na 4,51. Jinak řečeno, průměrná česká domácnost vynaloží na pořízení bytu v ceně 1,72 mil. Kč (průměr ČR za všechny byty) zhruba čtyřpůlnásobek ročního příjmu.

Mezi regiony s nejlepší návratností bydlení dlouhodobě patří Ústecký kraj, Moravskoslezský kraj a Vysočina. Na opačném konci je potom podobně jako v případě indexu dostupnosti bydlení Královehradecký kraj a Praha.

Sazby po novém roce míří dolů

Úrokové sazby hypoték v prvním měsíci letošního roku opět nepatrně klesly, přičemž v meziročním srovnání nejvíce zlevnily hypotéky do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti.

Hypotéky s 5letou fixací a 70% LTV: Index průměrných nabídkových fixních sazeb hypoték do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti (LTV) klesl v lednu meziměsíčně o 2 setiny procentního bodu. GOFI 70 aktuálně dosahuje hodnoty 3,07 procenta. V porovnání s lednem 2013 je nyní hodnota ukazatele nižší o 1 desetinu procentního bodu.

Fixace na 5 let, 85% LTV: Průměrná nabídková sazba hypoték do 85 % zástavní hodnoty nemovitosti v lednu klesla o 5 setin procentního bodu. Hodnota indexu GOFI 85 aktuálně činí 3,28 %.

Fixace na 5 let, 100% LTV: O další dvě setiny procentního bodu klesl také index 100% hypoték. GOFI 100 leden zakončil na 4,42 %. Meziročně jsou nyní sazby 100% hypoték o 32 bazických bodů níže.

Pro srovnání s indexem reálných cen: Hodnota souhrnného ukazatele HYPOINDEX, který na rozdíl od našich indexů měří průměrnou úrokovou sazbu skutečně poskytnutých hypoték, v posledním měřeném měsíci (prosinci) klesla o 3 setiny procentního bodu na 3,06 %. Tento posun jsme v souladu s vývojem nabídkových sazeb očekávali. Rozdíl mezi HYPOINDEXEM a indexem GOFI 70 v tuto chvíli činí jednu setinu procentního bodu!

Výhled do nadcházejících měsíců

V nadcházejících měsících očekáváme zahájení kampaní a proobchodních opatření na pobočkách bank, které budou tlačit úrokové sazby opět směrem dolů. Větší pokles očekáváme spíše u reálných, nežli nabídkových sazeb, přičemž hlavní sledované indexy budou podle našich odhadů znovu testovat 3procentní hranici a vyloučeno není ani její další prolomení. Vzhledem k minimálním změnám v cenách nemovitostí tedy očekáváme, že i dostupnost bydlení se bude pohybovat na stávajících, historicky nadprůměrně příznivých úrovních.

Ceny bytů se příliš nemění ani meziročně

Z dat vývoje cen bytů portálů **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz** vyplývá, že se dal přesně před rokem pořídit průměrný byt v ČR za 1 720 446 Kč. O rok později se jeho cena zvýšila o 1 466 Kč, což odpovídá navýšení 0,085 %. Od roku 2008 jde o nejmenší meziroční výkyv. Současně se jedná teprve o druhý rok od začátku ekonomické recese, ve kterém došlo ke zdražení. V roce 2011 se zvýšila průměrná cena o 2,36 %. Ve všech ostatních obdobích ceny klesaly. Nejvíce v roce 2009, kdy došlo k poklesu o 13,4 %, což znamenalo meziroční propad 284 480 Kč. Od začátku ekonomické recese (září 2008) se cena průměrného bytu v ČR snížila o 537 458 Kč (-23,8 %). Ti, kteří si počkali, mohou nyní značně ušetřit. Ve spojení s nižšími úrokovými sazbami než v roce 2008 jde aktuálně o velmi vhodné období pro pořízení vlastní nemovitosti.