

Dostupnost bydlení v Česku klesá

16. 6. 2017 - Navzdory růstu příjmů českých domácností, vlastnické bydlení je pro Čechy stále méně dostupné a zdražuje – takže poslední kroky a záměry ČNB pro ně nejsou dobrou zprávou. Z aktuálních statistik společnosti Golem Finance a dat realitního portálu **RealityČechy.cz** vyplývá, že průměrná cena bytů v české republice dosáhla v květnu 2,6 milionu Kč a lidé na splátku hypotéky vynakládají zhruba 40 % svých čistých měsíčních příjmů.

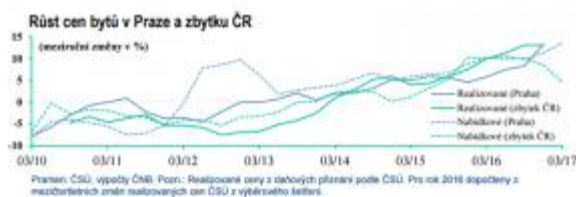
Podle statistik portálu RealityČechy.cz, který zobrazuje každý měsíc desítky tisíc realitních nabídek, vzrostla průměrná cena českých bytů v květnu meziměsíčně o 50 000 Kč na 2,6 mil. Kč. Oproti loňskému roku jsou nyní ceny o 450 000 Kč výše, což v procentuálním vyjádření znamená, že byty od loňska zdražily o celou jednu pětinu!

Hlavní příčinou růstu nabídkových cen je převis poptávky nad nabídkou, přitom z regionálního pohledu jsou tahounem cen velká krajská města, kde část trhu „luxuje“ spekulativní poptávka. Investoři si nekupují bydlení pro sebe nebo své blízké, ale plánují byt pronajímat nebo nemovitost později prodat. Ze statistik nyní výrazně vyčnívá Královehradecký kraj, kde rostou ceny bytů meziročně o 63,5 %. Důvodem je rozšiřování průmyslové zóny Kvasiny a s ní související zvýšená poptávka po bydlení v jejím okolí, resp. poptávky po koupi nemovitostí určených k dalšímu pronájmu.

Nabídkové ceny jsou nižší než realizované?

Převis poptávky nad nabídkou v některých případech může nabýt bizarních rozměrů. Podle poznatků společnosti Golem Finance v případech některých atraktivních nemovitostí, o něž usiluje více zájemců, realitní makléři prodej provádějí prostřednictvím neformální dražby nemovitosti. Byt zkrátka získá ten, kdo dá vyšší nabídku. Zajímavý pohled na vývoj cen mají statistiky ČNB, podle kterých je růst realizačních cen nyní ztlačně rychlejší než u cen nabídkových, přičemž tempo růstu nabídkových cen u mimopražských bytů již zpomaluje. Statistiky společnosti Golem Finance tento trend však nepotvrzují.

Růst cen bytů v Praze a zbytku ČR



Na vlastní bydlení nedosáhne každý

Prudký růst cen nemovitostí znamená jediné: pořízení bytu je čím dál nákladnější. A postupně dochází k už zmíněnému zhoršování podmínek úvěrového financování koupě. Jednak banky mohou vlivem doporučení ČNB financovat hypotékou maximálně 90 % zástavní hodnoty nemovitosti, ale omezeny jsou i úvěry mezi 80 a 90 % LTV, které mohou tvořit jen malou část (15 %) úvěrového portfolia konkrétní banky. Vlivem této restriktce úvěry nad 80 % ztlačně zdražují.

Výsledkem růstu pořizovacích cen a úrokových sazeb hypoték je ztlačně a navíc vcelku rychlé zhoršování dostupnosti bydlení. Její index, který měří, jak velká část příjmu české domácnosti padne na splátku hypotečního úvěru, v květnu dosáhl 40% hranice. Přitom ještě loni na sklonku léta se pohyboval na 33 %. Ještě horší je vývoj indexu návratnosti bydlení, který abstrahuje od vývoje sazeb. Tento index v květnu vyšplhal až na 6,5 násobek ročního příjmu.

Index dostupnosti bydlení ČR; Index návratnosti bydlení v ČR



ČNB přitvrzuje

ČNB před pár dny zveřejnila zprávu o finanční stabilitě a zároveň vydala novou sadu „úvěrových“ doporučení. Kromě nižších poměrů LTV komerčním bankám doporučuje (centrální banka zatím bankám nemůže nařizovat, což by jí měl napříště umožnit právě projednávaný zákon o jejích pravomocích) při posuzování úvěruschopnosti klientů postupovat obezřetně a sledovat ještě celkové zadlužení a zatížení domácnosti měsíční splátkou. Velikost dluhů klienta by neměla překročit osminásobek jeho ročního čistého příjmu žadatele (ukazatel označovaný jako „Debt to Income“ – DTI) a výše měsíčních splátek všech úvěrů by neměla překročit 40 % jeho příjmu (ukazatel „Debt Service to Income“ – DSTI).

„Centrální banka má obavy z vývoje cen nemovitostí a případných propadů příjmů českých domácností v období, kdy se ekonomice nebude dařit tak jako nyní – bude vyšší nezaměstnanost a sazby nebudou také tak nízko jako teď. Za nejrizikovější považuje ČNB kombinaci hypotéky nad 80 % LTV, vysokou míru zadlužení klienta, DTI více jak 8 a vysoké měsíční zatížení splátkami úvěrů, DSTI přes 40 %," říká Libor Ostatek ze společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti hypoték a úvěrů ze stavebního spoření.

SF jako svou poslední akci před letními prázdninami připravila ve spolupráci se společností Deloitte diskusní setkání, které bude věnováno právě problematice bydlení a vývoje cen na bytovém trhu se zvláštní pozorností k státní regulaci a posledním krokům ČNB. Pod názvem „Rezidence: vlnách podivna“ se akce koná ve středu 21. června, v čase 11 – 13,00, v Galerii kavárny Louvre na Národní 22, Praha 1. Podrobné informace a přihlášku najdete na