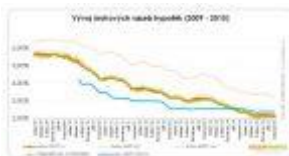




Hypotéky dnes a napřesrok

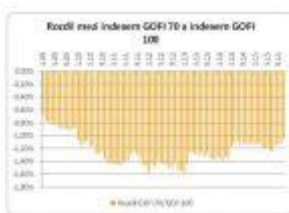
8. 12. 2015 - „Banky zažívají velmi příznivý závěr roku, velcí hráči těží z extrémní poptávky a i přes zlevňování peněz nemusí snižovat své úrokové sazby, neboť mají dost hypoték rozpracovaných, a to až do konce letošního roku. Do příštího roku vstoupíme s velmi nízkou úrovní úrokových sazeb a je předpoklad, že míra úrokových sazeb v roce 2016 bude nejnižší v historii,“ říká Libor Ostatek, ředitel společnosti GOLEM Finance, specializované na financování bydlení. Trochu paradoxně se přes tento – pro klienty příznivý – vývoj na hypotečním trhu u nás bydlení zdražuje.

Před lety skoro okřídlené tvrzení bankéřů „Není kam klesat!“ už drahnou dobu nikdo neopakuje. Zdá se, že úrok dnes nezná žádné dno: hypotéky i v listopadu opět zlevnily. Hlavní podíl na poklesu indexů měly nabídky menších hráčů jako Oberbank či Sberbank, ale zlevňovala například i UniCreditbank. Navíc peníze, z kterých banky financují půjčky klientům, byly na konci měsíce nejlevnější v historii, byť jen na krátký čas (Evropská centrální banka v rozporu s očekáváním zpřísnila svou politiku, takže cena peněz mírně vzrostla). Každopádně index GOFI70 na vývoj reagoval mírným poklesem, když oproti loňskému roku byla průměrná úroková sazba 70% hypoték nižší o 1/4 procentního bodu (11/2015: 2,38 %). Vzhledem k dlouhotrvajícímu poklesu sazeb již nejsou tyto meziroční změny tak velké jako v minulosti. Ovšem pokud porovnáme stávající situaci s listopadem 2010, kdy si úroky sjednávali klienti, kterým nyní končí pětileté fixace, jsou nyní sazby na polovině a nová měsíční splátka může být o tisícikorunu nižší.



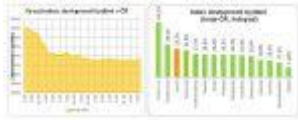
Rozdíly tají jako jarní sníh

Rozdíl mezi průměrnou nabídkovou sazbou 100% (GOFI100) a 70% hypoték (GOFI70) se v posledních měsících snížil na pouhý 1 procentní bod, což je nejméně od konce roku 2010. Malý rozdíl mezi těmito sazbami může být také jedním z faktorů, které stojí za neustále rostoucí výší úvěru. V říjnu průměrná výše hypotečního úvěru vystoupala meziročně o bezmála 210 000 Kč na 1,87 mil. Kč.



Bydlení se zdražuje

Přes víceméně permanentní snižování ceny hypotečních peněz se bydlení v ČR v listopadu zdražilo, na čemž mají zásluhu hlavně stoupající ceny rezidenčních nemovitostí. Index dostupnosti bydlení, který poměruje výši měsíční splátky hypotéky s průměrným příjmem domácnosti, v listopadu vzrostl z 32,9 na 33,2 %. Jinými slovy: průměrná česká domácnost v současnosti vynakládá na splátku hypotečního úvěru zhruba 1/3 svých čistých příjmů. Jiná je však situace v hlavním městě, kde při průměrné ceně bytu 4,55 mil. Kč dosahuje index hodnoty 64 % průměrného příjmu domácnosti. A zase jinak je to v ostatních krajích, kde kromě Jihomoravského kraje je míra dostupnosti nižší než zmiňovaný průměr.



Vzhledem k nárůstu průměrné ceny bytů z 2,05 na 2,07 mil. Kč vzrostl také ukazatel „návrtnosti bydlení“ – ten vyjadřuje, kolik ročních příjmů musí průměrná česká domácnost vynaložit na pořízení bytu o průměrné ceně. Podle aktuálních dat společnosti GOLEM Finance a realitního portálu **REALITYCECHY.CZ** hodnota celorepublikového ukazatele činí 5,41 roku. Nad tímto průměrem je hlavní město Praha a Jihomoravský kraj, zatímco v ostatních regionech kromě Karlovarského kraje se index návratnosti bydlení pohybuje mezi 2 – 5 roky.

V kontextu končícího roku se potvrzuje trend růstu cen nemovitostí. Analytici GOLEM-u odhadují, že rekordní úroveň ceny bytů z roku 2009 bude dosaženo už v prvním čtvrtletí příštího roku. Dostupnost bydlení se tak nebude v příštím roce zlepšovat, respektive hodnota jejího indexu se odpoutala od rekordně nízké úrovně a bude mírně stoupat. Stále se však bude pohybovat ve velmi příznivých hodnotách v rozmezí 33 až 36 %.