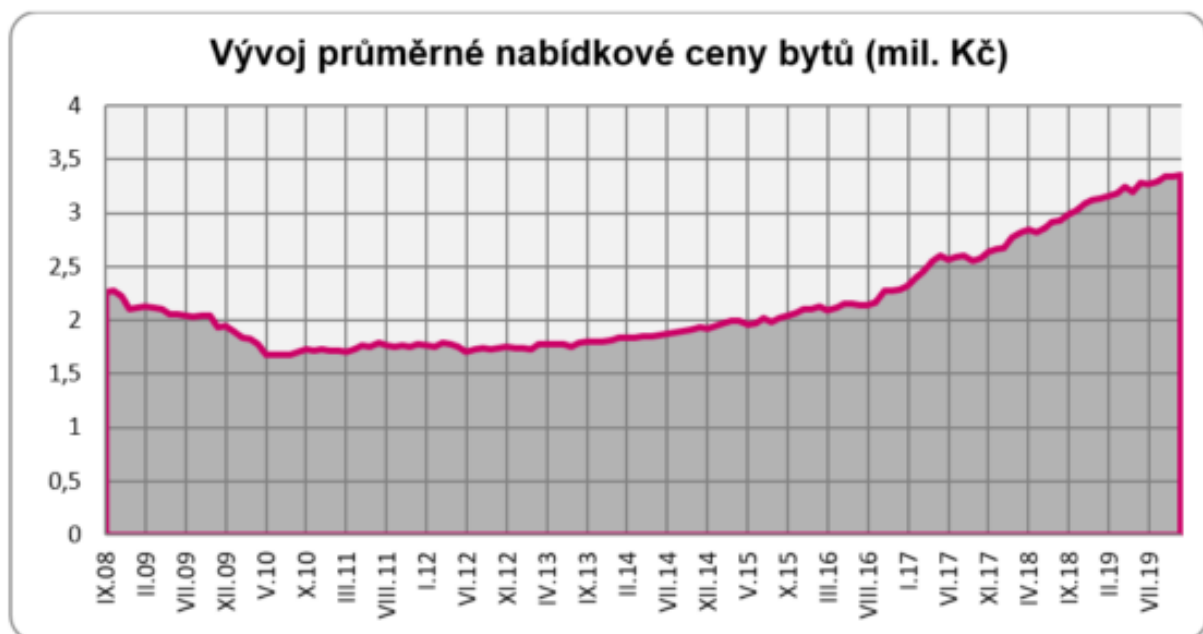


Ceny bytů jsou již o polovinu výše

Ceny bytů už nerostou tak rychle. Zhoršená dostupnost vlastního bydlení však přetrvává a situace se nezlepšila ani v přístupu k hypotečnímu financování. ČNB si i nadále stojí za tím, že hypotéky je třeba regulovat, přičemž účelem regulace je prý i snaha o zpomalení růstu cen nemovitostí. Pojdme si tedy zrekapitulovat, jak se ceny a dostupnost bydlení vyvíjely v období od hypoteční krize 2008 doposud.

Ceny bytů mapujeme od září 2008, kdy došlo k pádu Lehman Brothers a vyvrcholení hypoteční krize v USA, což následně vyústilo v celosvětovou finanční krizi. Tehdy v září 2008 však ceny bytů v ČR ještě dosahovaly do té doby rekordních hodnot. Průměrná nabídková cena bytů tehdy činila 2 259 370 Kč. Následně pak přišla ekonomická recese, která srazila cenový průměr až na 1,68 mil. Kč (červen 2010). Od té doby ceny bytů rostou a na konci listopadu 2019 již průměrná cena vystoupala na 3 351 135 Kč. Za uplynulých 11 let vzrostly tedy ceny bytů v České republice o 48,3 %.



Ceny nemovitostí jsou aktuálně vyšší než v roce 2008. Velkou měrou se na tom podílí lidé, pro které je nemovitost investicí do budoucna. Stát snížil podporu na stavebním spoření, úrokové sazby na spořicíh účtech jsou de facto na nule a to málo, co někteří ušetří „spolknou“ inflace. Proto se mnoho lidí rozhodlo pro koupi a následný pronájem nemovitosti. Z dlouhodobého pohledu jde totiž o stále velmi dobrou investici. Češi jsou navíc vesměs konzervativní investoři a nemovitost pro ně představuje jistotu. Velkou výhodou je měsíční příjem z nájemného. O tom, že jde o dobrou investici hovoří data monitorující vývoj cen bytů. Malé byty jsou stále žádanější, nejen těmi, kteří chtějí bydlet sami, ať mladí lidé po škole, nebo starší lidé např. po rozvodu, ale jsou také stále nejvýhodnější investicí u drobných investorů. Ze všech kategorií bytů je totiž právě u malých bytů nejkratší doba návratnosti. V září 2008 se dal v České republice pořídit byt kategorie 1+1 za průměrnou cenu 1 253 507 Kč. Stačilo 11 let a průměrná cena se zvýšila na 1 739 429 Kč (+38,77 %). Nutno podotknout, že jsme mezi lety 2009-2014 prošli silnou ekonomikou recesí. Ta sice ceny bydlení snížila, ale následně došlo k opětovnému růstu cen. Výrazně zdražily také byty 3+1, které volí nejčastěji mladé rodiny,“ říká Michal Pich, majitel portálu **RealityČechy.cz**.

„Byty jsou sice dražší než byty středních výměř, ale často dochází k prodloužení doby splatnosti úvěru a bydlení tak, aby byla měsíční splátka obhajitelná v rodinné rozpočtu. Velké byty naopak drobní investoři příliš nevyhledávají. Doba návratnosti je u velkých bytů nejdelší. Za posledních 11 let nejméně podražily byty 2+1. Ten, kdo chce ušetřit a je sám, většinou stačí byt 1+1, rodiny naopak volí kategorii 3+1, popřípadě byty

větších výměř. Proto patří zájem o tento typ bytů k menším," dodává Michal Pich. Tempo růstu cen nemovitostí v posledních měsících trochu zpomaluje, což potvrzuje i ČNB. Stále se však bavíme o meziročním růstu přesahujícím 5 %.

Jak se budou vyvíjet ceny nemovitostí v příštím roce?

„Poptávka po vlastním bydlení je stále vysoká. A důvodů je několik. Situace se sice zkomplikovala po zavedení přísnějších pravidel ze strany ČNB vloni na podzim, i přesto ti, kteří chtějí v nemovitosti bydlet, volí raději nákup nemovitost než pronájem. Z dlouhodobého pohledu je první varianta stále výhodnější. Druhým důvodem jsou stále velmi příznivé úrokové sazby úvěrů na bydlení. A třetím důvodem pak absence jiných, „nerizikových“ investic. V dalších letech sice může dojít k cenové korekci, ale neočekáváme, že by byla tak výrazná, jako v letech 2009-2014. Trh nám totiž ukázal, že pokles cen netrval věčně. Ceny se nejen vrátily na hodnoty z roku 2008, ale výrazně je také překonaly. I kdyby se trh cen zastavil a kopíroval inflaci, stále by se jednalo o velmi dobrou investici, a to zejména u těch nemovitostí, ze kterých plyne měsíční nájemné,“ říká Michal Pich.

Růst cen dramaticky zhoršuje dostupnost bydlení

Ceny nemovitostí jsou jedním z hlavních faktorů ovlivňující dosažitelnost vlastního bydlení v ČR. Kromě cen jsou to však ještě příjmy českých domácností a vzhledem k tomu, že velká část nákupních transakcí je realizována prostřednictvím hypotečních úvěrů, zásadní roli hrají i úrokové sazby hypoték.

Zatímco v roce 2008 českým domácnostem stačilo na pořízení průměrného bytu 6násobek průměrného čistého ročního příjmu, v letošním roce je to již více než 7,5násobek. V roce 2010, kdy v důsledku ekonomické recese klesly ceny nemovitostí na minimum tento ukazatel klesl na 4,5násobek. Poměr mezi průměrnou cenou bytů a příjmy českých domácností monitorujeme prostřednictvím Indexu návratnosti bydlení.

Index návratnosti bydlení odhlíží od vývoje ceny hypotečního financování. Proto jsme v roce 2009 sestavili index dostupnosti bydlení, v němž se promítá vývoj úrokových sazeb hypoték.

Vzhledem k tomu, že hypotéky v uplynulých 11 letech spíše zlevňovaly, křivka Indexu dostupnosti není tak strmá a zatížení českých domácností hypoteční splátkou stále ještě zůstává pod úrovní rekordního roku 2009, kdy průměrná česká domácnost vydávala na splátku hypotéky více než 50 % svých čistých měsíčních příjmů.

„Levné hypotéky pomáhají zmírňovat dopady růstu cen nemovitostí na dostupnost vlastního bydlení. Jenže ani dostupnost hypoték již není taková jako bývala v minulosti. Uvažujete-li o pořízení bydlení a plánuje část ceny financovat hypotékou, doporučujeme před složením rezervační zálohy konzultovat svou situaci a možnosti financování,“ říká Libor Ostatek, z makléřské společnosti Golem Finance.