

Krise pomáhá. Vlastní byt je nejdostupnější v historii

7.11.2012, Praha - Vlastní bydlení je v Česku nejdostupnější v novodobé historii. Paradoxně za to vděčíme finanční krizi. Úrokové sazby u hypoték totiž klesají k dalším rekordním minimům a ceny nemovitostí stagnují či mírně klesají.

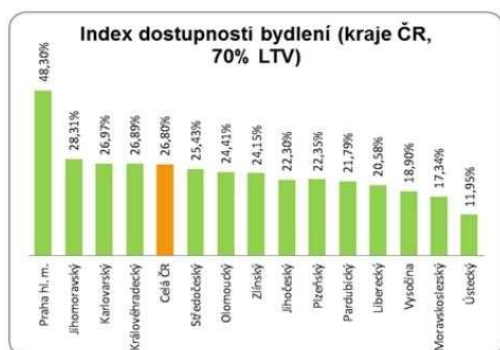
Vyplývá to z nových výpočtů společnosti Golem Finance.

Index dostupnosti bydlení měří, jak velkou část příjmů domácnosti ukrojí splátka průměrného hypotečního úvěru odpovídající průměrné ceně bytu.

V případě hypotéky se 70% poměrem výše úvěru k hodnotě nemovitosti klesl index v říjnu na 26,8 procenta, což je o tři desetiny procentního bodu pod zářijovou úroveň.

Jde přitom o průměr za celou Českou republiku. Ten na jedné straně vyhání vzhůru Praha, na straně druhé jej tlačí dolů Ústecký kraj.

Hlavní město průměr výrazně zvedá, když zde index dosahuje úrovně 48,3 procenta - to znamená, že splátka hypotéky za průměrnou pražskou cenu bytu zde činí zhruba polovinu z průměrného měsíčního čistého příjmu domácnosti. Naopak v Ústeckém kraji tato hodnota pak nedosahuje ani na celých 12 procent.



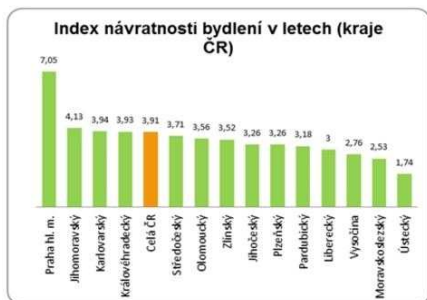
Autor: Golem Finance, RealityCechy.cz

Čtyři roční platy

Také další poměrový ukazatel vypovídá o tom, že vlastní bydlení je pro lidi v Česku dostupnější. Index návratnosti bydlení v říjnu klesl na 3,91 roku.

„V praxi tato čísla znamenají, že k uhrazení průměrné ceny bytu nyní stačí české domácnosti méně než čtyřnásobek čistého ročního příjmu,“ vysvětluje index návratnosti bydlení Luboš Svačina ze společnosti Golem Finance.

Jde však opět o celorepublikový průměr a i zde platí, že jednotlivé kraje se hodně liší. Zatímco v Ústeckém kraji si lze průměrný byt pořídit za necelé dva čisté roční příjmy, v Praze naopak musí průměrná domácnost vynaložit zhruba sedm ročních čistých příjmů. Průměrná cena bytu v Praze činila v říjnu 3,4 milionu korun.



Autor: Golem Finance, RealityCechy.cz

Další pokles?

Celkem 12 z 15 tuzemských poskytovatelů hypoték se podle údajů společnosti Golem Finance v říjnu rozhodlo pro snížení nabídkových úrokových sazeb.

Nejvíce banky snížily sazby u nabídek hypoték se 100% poměrem výše úvěru k hodnotě nemovitosti, jejich průměrná hodnota v říjnu klesla na 4,72 procenta z předchozích 4,87 procenta.

Podobně banky snížily sazby také u variabilních hypoték, kde průměrná sazba klesla o 14 setin procentního bodu na 2,74 %.

K dalšímu poklesu sazeb pak zřejmě dojde poté, co Česká národní banka v minulém týdnu opět snížila své úrokové sazby na nová historická minima. Bude se to ale zřejmě týkat jen vybraných hypoték.

„Toto opatření podle našeho názoru ovlivní také vývoj úrokových sazeb. Především variabilním úrokovým sazbám tento krok otevírá další prostor k poklesu. Jednoměsíční sazba PRIBOR, od které většina bank odvozuje úročení svých variabilních hypoték, záhy po oznámení o změně sazeb ČNB klesla z 0,50 na 0,37 procenta," říká Svačina.

V případě fixních sazeb očekává společnost Golem Finance do konce roku spíše udržení sazeb na stávajících, rekordně nízkých úrovních. Dramatický nárůst sazeb navíc neočekáváme ani v první polovině roku 2013.

„Náš odhad mimo jiné opíráme také o sdělení guvernéra ČNB, který na tiskové konferenci komentoval rozhodnutí bankovní rady ČNB a uvedl, že podle jeho názoru by základní sazby měly zůstat na aktuálních úrovních zachovány minimálně po dobu jednoho roku," uzavírá Svačina.