

Úrokové sazby stagnují a s nimi i indexy dostupnosti bydlení

6.12.2013 - Ač na celorepublikové úrovni indexy dostupnosti bydlení (IDB) stagnují, na regionální úrovni opět dochází k znatelnému rozkolu. Meziměsíční nárůst indexů vykazuje 8 krajů z celkových 14. Ke zlepšení dostupnosti bydlení došlo v Karlovarském, Královehradeckém, Moravskoslezském kraji a především na Vysočině.

Celorepublikový index dostupnosti bydlení (všechny byty, celá ČR, 70 % LTV), který vyjadřuje, jak velkou část příjmu vynaloží průměrná česká domácnost na splátku hypotéky, v důsledku nepatrného nárůstu průměrných úrokových sazeb hypoték vzrostl o jednu setinu procentního bodu na 30,4 %.

Zajímavostí posledních měsíců je vytrvalá stagnace cen bytů na úrovni 1,74 milionu Kč, která trvá již 4 měsíce. Díky tomu, ani indexy dostupnosti bydlení nijak závratně nerostou, ani neklesají. Stabilní cenová hladina signalizuje možné cenové dno.

Index dostupnosti bydlení (IDB) 85% LTV vzrostl z 30,8 na 31 %. **Index 100% LTV** vzrostl z hodnoty 34,1 na 34,3 %.

Nicméně i v listopadu platí to co v předchozích měsících. Ač na celorepublikové úrovni index dostupnosti bydlení stagnuje, na regionální úrovni opět dochází k znatelnému rozkolu. Meziměsíční nárůst IDB za měsíc listopad vykazuje 8 krajů z celkových 14.

Mezi regiony s příznivým meziměsíčním posunem patří Karlovarský, Královehradecký, Moravskoslezský kraj a především Vysočina, kde index meziměsíčně klesl o 0,7 procenta na 20,1 %. Převáděno na koruny. Průměrná domácnost žijící na Vysočině měsíčně vynaloží na splátku hypotéky, jejíž výše odpovídá průměrné ceně bytů v daném regionu (1,11 mil. Kč) pětinu svých celkových čistých příjmů, jehož výše podle statistiků ČSÚ činí 30 859 Kč.

Stále nejhůře dostupné vlastnické bydlení je v Praze, což je dáno relativně vysokými cenami bytů, a to i v poměru k relativně vysokým průměrným příjmům tamních domácností (data ČSÚ). Index dostupnosti bydlení se zde dlouhodobě pohybuje nad 50 procenty.

Naopak mezi regiony s dlouhodobě nejlepší dostupností bydlení patří výše zmíněná Vysočina (20,1 %), Moravskoslezský kraj (18,5 %) a především Ústecký kraj, kde tamním domácnostem statisticky stačí na splátku hypotéky, jejíž výše se rovná průměrné ceně bytů v tamním regionu, 12 % 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 listopadu vzrostl

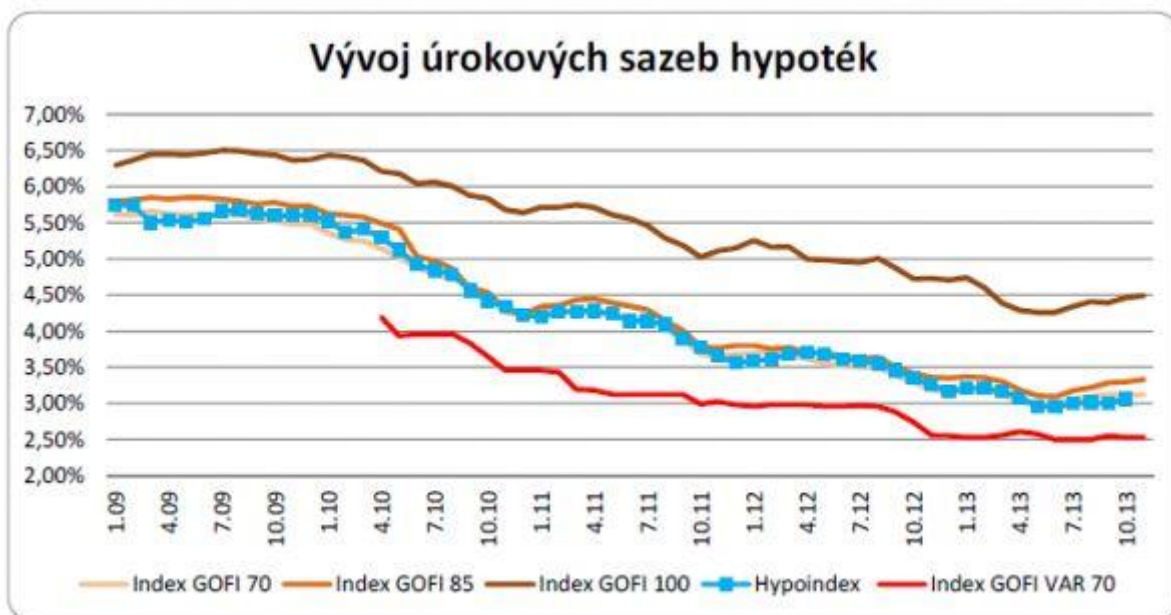
o jednu setinu procentního bodu na 4,52. Jinak řečeno, průměrná česká domácnost vynaloží na pořízení bytu v ceně 1,74 mil. Kč (průměr ČR za všechny byty) čtyřapůlnásobek ročního příjmu.

Mezi regiony s nejlepší návratností bydlení dlouhodobě patří Ústecký kraj (1,77), Moravskoslezský kraj (2,75) a Vysočina (2,99). Na opačném konci je potom podobně jako v případě indexu dostupnosti bydlení Jihomoravský kraj, Královehradecký kraj a Praha.

Úrokové sazby hypoték na rozcestí

Banky v očekávání příchodu nového roku a s ním i nového občanského zákoníku zvolily vyčkávací strategii a úrokové sazby ke konci roku stagnují. Nárůst ukazatele HYPOINDEX o 6 setin procentního bodu je spíše dozvukem předchozích měsíců a do konce roku bude také stagnovat.

Hypotéky s 5letou fixací a 70% LTV: Průměrná nabídková úroková sazba hypoték do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti (LTV) v průběhu listopadu vzrostla zpět na 3,12 %. V porovnání se stejným obdobím loňského roku je nyní hodnota indexu o 7 setin nižší. Loni po prudkém podzimním propadu hypotéky do 70 % LTV banky v průměru nabízely za 3,19 %.



Fixace na 5 let, 85% LTV: Průměrná nabídková sazba hypoték do 85 % zástavní hodnoty nemovitosti v listopadu vzrostla na 3,33 procentech.

Fixace na 5 let, 100% LTV: nárůst úrokových sazeb zaznamenaly 100% hypotéky poskytované na plnou zástavní hodnotu. Index GOFI v listopadu meziměsíčně vzrostl o 2 setiny procentního bodu na 4,49 %.

Pro srovnání s indexem reálných cen: Hodnota souhrnného ukazatele HYPOINDEX, který na rozdíl od našich indexů měří průměrnou úrokovou sazbu skutečně poskytnutých hypoték, v listopadu vzrostl o 6 setin procentního bodu. HYPOINDEX dlouhodobě koreluje s naším indexem nabídkových úrokových sazeb GOFI70 a díky zmíněnému nárůstu se rozdíl mezi oběma indexy opět začal zmenšovat na obvyklých 5 – 9 bazických bodů.

Výhled do nadcházejících měsíců

V prosinci budou podle našeho názoru nabídkové úrokové sazby hypoték dál stagnovat. A stagnaci očekáváme i v případě indexu reálných cen – ukazatele HYPOINDEX. Banky již mají pro tento rok splněno, šetří si municí. V tuto chvíli se domníváme, že leden bude měsícem vyčkávání. Banky budou mít plné ruce práce s integrací nového občanského zákoníku a z taktických důvodů se nebudou chtít zahltit novými obchody.

Nicméně v únoru, pokud příznivé podmínky na mezibankovním trhu přetrvají, se do toho pustí naplno a sazby přinejmenším alespoň naoko sníží s cílem nastartovat poptávku a dodat na trh pozitivní zprávy. Z dlouhodobého hlediska však situaci hodnotíme tak, že sazby již svého dna dosáhly a v průběhu roku 2014 naberou pozvolně rostoucí trend. Nicméně zásadní změny nepředpokládáme a to ani v oblasti dostupnosti bydlení.

Prosinec, měsíc kdy se dotahují realitní obchody

Prosinec je již několik let měsícem, kdy se v realitních kancelářích dotahují nákupy nemovitostí. Mnoho kupujících se snaží do konce roku pojednat všechny potřebné dokumenty, než aby si vybírali nové bydlení. I návštěvnost zájemců o bydlení v realitních kancelářích je nejnižší právě před koncem roku. O stagnaci vypovídají i ceny bytů, které se za poslední měsíc téměř nezměnily (-1,01 %).

Letošní prosinec je ovšem „ojedinělý“ nejasnostmi spojenými s výší DPH na stavební pozemky. Mnozí zájemci, kteří plánovali nové bydlení řešit v průběhu příštího roku, se tak rozhodli nákup své nemovitosti uspíšit. Mnohé developerské projekty totiž budou od 1. 1. 2014 nabízeny díky vyšší sazbě DPH na pozemky za vyšší ceny a tak se snaží mnoho kupujících vyřešit nákup právě do konce letošního roku. Tato zvýšená poptávka pomůže developerským společnostem s prodejem bytů. Nepředpokládáme, že by ovšem došlo ke zvýšení cen již do 31. 12. 2013.

Zdroj: www.realitycechy.cz a www.realitymorava.cz