

Dostupnost bydlení klesá, splátka hypotéky spolkně už skoro polovinu příjmu

12. ledna 2019

Pořídit si dům nebo byt je v tuzemsku měsíc od měsíce horší. Propočty firmy Golem Finance ukazují, že splátka hypotéky nově pořízené nemovitosti se vyšplhala v prosinci v průměru na 47,5 procenta čistých příjmů domácnosti. Přitom ještě před rokem to bylo méně než čtyřicet procent.

Stejná část výdělků jako nyní šla na bydlení naposledy v roce 2009, poté postupně klesla až k 33 procentům, kde se několik let držela.

Přestože výdělky většiny Čechů rychle rostou, zdaleka nestíhají vzestup cen nemovitostí, zejména v Praze a dalších velkých městech. Na podzim se průměrná nabídková cena bytů přehoupla přes tři miliony korun. A ke konci roku podle dat portálu **RealityČechy.cz** vyskočila na 3,12 milionu. Meziročně průměrný byt podražil o 460 tisíc.

Nejhůře dostupné bydlení zůstává v Praze, kde se již hodnota indexu blíží 80 procentům. V hlavním městě navíc došlo k nejvýraznějšímu meziročnímu zhoršení. V ostatních regionech s výjimkou jižní Moravy se údaj drží pod 40 procenty, na Ústecku dává průměrná domácnost na splátku hypotéky jen 16 procent měsíčního příjmu.

Dalším důvodem horší dostupnosti bydlení je přísnější doporučení České národní banky, které platí od října. Banky mají u žadatelů sledovat, aby splátka úvěrů nepřekročila 45 procent měsíčních příjmů. Výše hypotéky by navíc neměla překročit devítinásobek čistého ročního příjmu.

Možnost koupit si byt komplikují rovněž rostoucí sazby hypotečních úvěrů, které se nyní blíží třem procentům. Za poslední dva roky stouply o procentní bod. To u dvoumilionové hypotéky na pětadvacet let znamená zhruba o tisícovku vyšší měsíční splátku.

A sazby budou nadále stoupat. „V polovině roku bude u pětiletých fixací sazba kolem 3,5 procenta, na konci roku se budeme blížit k hranici čtyř procent. Objem hypoték bude letos výrazně pod 200 miliardami, očekávám pokles okolo dvaceti procent,“ odhaduje Daniel Horňák, hypoteční specialista serveru ChytrýHonza.cz.

Banky už nemusejí tlačit

Byť kompletní údaje budou k dispozici až příští týden, už teď je jasné, že loňský objem hypoték nepřekoná rekordní rok 2017.

„Odhadujeme, že objemy sjednaných hypotečních úvěrů za celý loňský rok dosáhnou 215 miliard korun. Prosinec pak přispěje do celkových objemů zhruba 12 miliardami korun,“ říká analytička společnosti Fincentrum Monika Lukešová. Podle ní by se objemy mohly přehoupnout mírně přes 200 miliard i letos.

Bude však pochopitelně záviset na tom, jak se bude vyvíjet ekonomická situace a ceny bytů. A také jak rychle bude ČNB pokračovat se zvyšováním úrokových sazeb. Zatím to podle expertů vypadá letos na dvojnásobné zvýšení, z nichž první může přijít už na příštím zasedání začátkem února.

„Odhaduji jedno zvýšení sazeb v prvním čtvrtletí na dvě procenta a maximálně ještě jedno další do konce roku,“ říká ekonom finanční skupiny Partners Martin Mašát. Byť na začátku roku ještě některé banky přišly s akcemi, pro které sazby snižují, další růst je i podle něj nevyhnutelný.

Navíc banky už nemusejí úvěry na bydlení tolik tlačit, jako třeba v době, kdy ČNB držela úroky na nule. S růstem sazeb vydělají stejné peníze i jinde. A mnohdy s nižšími náklady.

Podle Horňáka je aktuálně ochota klientů půjčovat si někde na úrovni poloviny loňského roku. „Lidé se vyrovnali s rostoucími sazbami a objevuje se také více případů, kdy k úvěru přistupují další žadatelé, například rodiče, aby klient dosáhl na požadovanou výši,“ říká Horňák. Přísnější pravidla pro hypotéky také loni nahrála nové klienty stavebním spořitelnám. Navíc se jim daří víc poskytovat úvěry na bydlení v prostředí rostoucích sazeb, kdy jsou na nějaký čas levnější než hypotéky v bankách. Podle prvních odhadů rozpůjčovaly spořitelny mezi 70 a 75 miliardami korun. V roce 2017 to bylo 55 miliard. Loňský rekord u úvěrů asi letos spořitelny nezopakují, očekává se však růst zájmu o spoření. „Mezi bezpečnými produkty pořád nabídne největší výnos. Navíc nové regulace chtějí po klientech naspořené vlastní peníze. A kde jinde by si měli spořit na bydlení,“ říká mluvčí Českomoravské stavební spořitelny Tomáš Kofroň.