

Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení narůstají

3.7.2013 - Minimální změny v průměrných cenách bytů a úrokových sazbách hypoték se odrazily ve stagnaci celorepublikových indexů dostupnosti bydlení. Nicméně pod povrchem na úrovni krajů dochází k prohlubování rozdílů mezi Hlavním městem a příhraničními regiony.

Index dostupnosti bydlení (IDB)

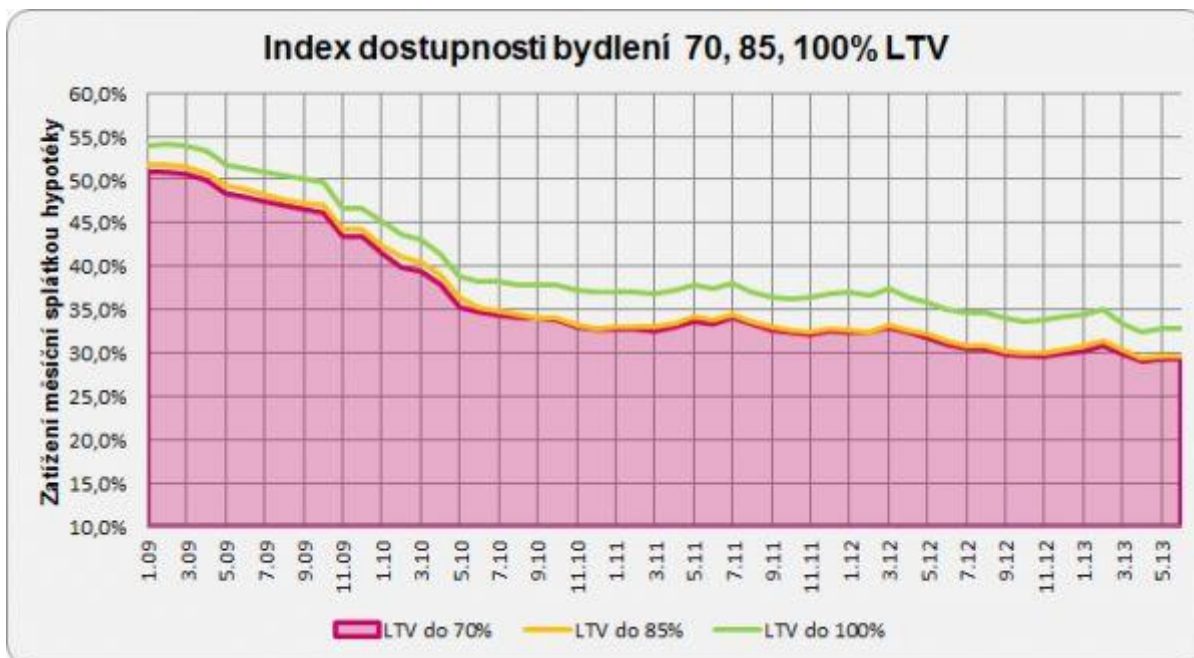
Index dostupnosti bydlení (všechny byty, celá ČR, 70 % LTV) v červnu stagnoval na úrovni 29,3 %.

Index 85% LTV vzrostl z hodnoty na 29,6 % na 29,7 %.

Index 100% LTV vzrostl z hodnoty 32,8 na 32,9 %.

Celorepublikový index dostupnosti bydlení, který vyjadřuje, jak velkou část příjmu domácnosti vynaloží průměrná česká domácnost na splátku hypotéky, v červnu zopakoval květnový výsledek na úrovni 29,3 %. Příčinou stagnace je červnové zamrznutí úrokových sazeb hypoték, ale i indexu cen bytů. Průměrná cena bytů podle statistik portálu realitychecky.cz v červnu činila 1 700 000 Kč.

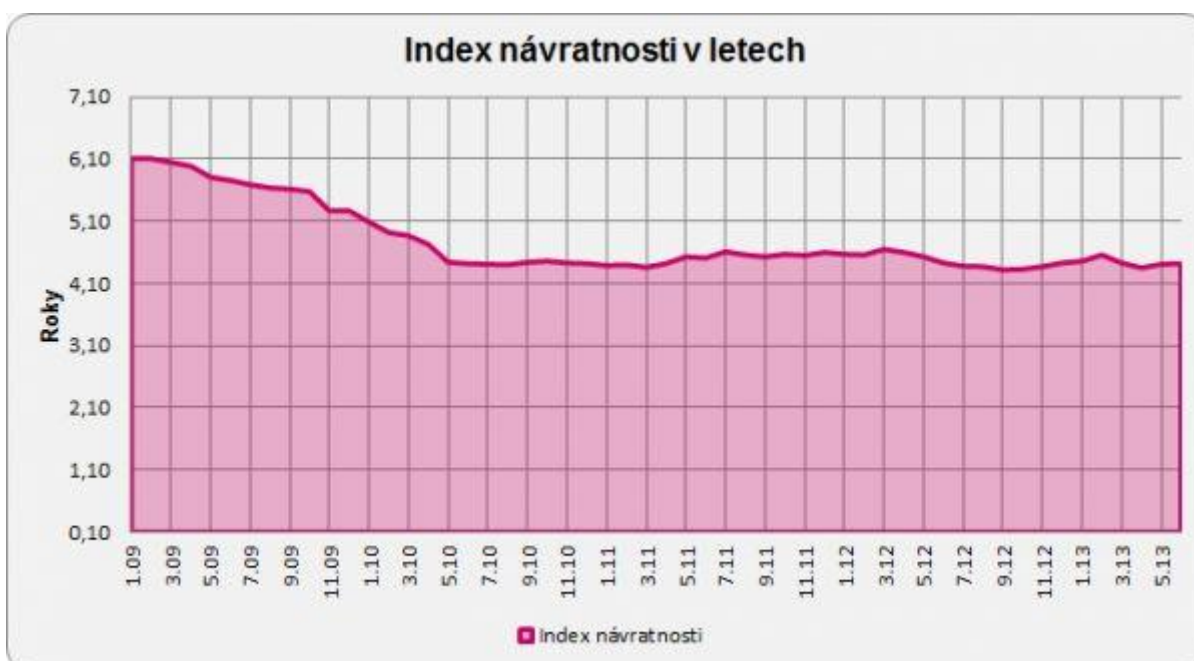
Stejně jako v předchozím měsíci mnohem zajímavější vývoj sledujeme na regionální úrovni, kde v polovině krajů došlo k meziměsíčnímu zlepšení dostupnosti bydlení a největší posun zaznamenal Karlovarský kraj (-0,8 p.b.) a Plzeňský spolu s Moravskoslezským (pokles indexu o 0,6 p.b.). Zbývajících 7 krajů naopak vykazovalo zhoršení dostupnosti bydlení, přičemž nejvíce index narostl v Praze - z květnových 54,4 % na 55,2 %. Nůžky mezi hlavním městem a Ústeckým krajem se tím opět rozšířily a rozdíl v tuto chvíli činí 42,7 procenta. Historicky největší rozdíl však tyto regiony dosahovaly v lednu 2009. Tehdy to bylo plných 75,2 %.



Mezi regiony s dlouhodobě nejlepší dostupností bydlení i nadále patří Vysočina, Moravskoslezský kraj a především Ústecký kraj. Ve všech těchto krajích index v uplynulém měsíci prolomil dosavadní minima, takže dostupnost bydlení zde nikdy před tím nebyla lepší. Statisticky například ústeckým domácnostem splátka hypotéky v tuto chvíli ukrajuje z rodinného rozpočtu 12,5 procenta. Na opačném konci je potom Praha, Jihomoravský kraj a Královehradecký kraj, kde index díky rostoucím cenám bytů v meziročním srovnání narostl o nebyvalých 3,3 p. b.

Index návratnosti bydlení (INB)

Stagnaci vykazuje i index návratnosti bydlení, který vyjadřuje, kolikanásobek čistého ročního příjmu musí průměrná česká domácnost vynaložit na pořízení bytu v předem definovaném standardu. Podle těchto statistik červen uzavřel s návratností bydlení na úrovni 4,42 roku.



Mezi regiony s nejlepší návratností bydlení dlouhodobě patří Ústecký kraj, Moravskoslezský kraj a Vysočina. Na opačném konci je potom Jihomoravský kraj, Královehradecký kraj a Praha.

Úrokové sazby dosedly na dno

V červnu již sazby hypoték, s výjimkou variabilních, neklesaly a s ohledem na vývoj na mezibankovním trhu můžeme říci, že v těchto dvou měsících dosáhly svého historického dna a nyní spíše porostou.

Hypotéky s 5letou fixací a 70% LTV: Průměrná nabídková úroková sazba hypoték do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti (LTV) v červnu stagnovala na v květnu dosažené úrovni 2,97 %. V porovnání se stejným obdobím loňského roku jsou nyní nabídkové sazby o více než půl procentního bodu níže a v porovnání s červnem 2009 jsou hypotéky levnější dokonce o více než 2,5 procenta. Tehdy banky tento typ hypotéky v průměru nabízely se sazbou 5,61 % a také tehdy trh vykazoval stagnaci sazeb.



Fixace na 5 let, 85% LTV: Průměrná nabídková sazba hypoték do 85 % zástavní hodnoty nemovitosti v dubnu klesla o 1 setinu procentního bodu z 3,10 % na 3,09 %.

Fixace na 5 let, 100% LTV: Tento typ hypotéky mohli klienti v květnu získat v průměru se sazbou 4,26 %. Přitom ještě loni v červnu hodnota indexu dosahovala 4,97 %.

Pro srovnání s indexem reálných cen: V polovině června byly zveřejněny také květnové hodnoty ukazatele Hypoindex, který měří průměrné úrokové sazby reálně poskytnutých hypoték a jeho hodnota klesla o 12 setin na 2,96 %. Hodnoty hypoindexu dlouhodobě korelují s indexem GOFI70, a proto očekáváme, že ke stagnaci sazeb dojde i v případě skutečně sjednaných hypoték a index bude v následujícím měsíci vyčkávat těsně pod 3 procenty.

Příčinou zastavení klesajícího trendu je ukončení některých jarních akcí a také překvapivý vývoj na mezibankovním trhu. Úrokové swapy, které vyjadřují, za kolik si mohou banky obstarávat na mezibankovním trhu likviditu, během května prudce vzrostly a během krátké chvíle se dostaly na úroveň července 2012. Ačkoliv tato změna se přímo dotýká spíše poskytovatelů s menším objemem vlastních zdrojů (vkladů), z dlouhodobého pohledu trh

musí na tuto situaci reagovat a bankéři nyní vyčkávají, takže sazby stagnují na rekordních minimech dosažených v předchozím měsíci.

Malé byty začaly zdražovat

Zvýšená poptávka po nemovitostech se ve spojení s nízkými úrokovými sazbami hypotečních úvěrů podepisuje na zvyšujících se nabídkových cenách bytů. Alespoň taková data vyplývají ze statistik realitních portálů realitycechy.cz a realitomorava.cz, které monitorují český realitní trh s byty již od roku 2008.

Vzestup nabídkových cen bytů začal v březnu letošního roku a zatím se nezastavil. Za období duben až červenec 2013 se nejvíce zvýšily ceny u bytů 1+1. V dubnu letošního roku činila průměrná hodnota takového bytu 866.631 Kč. O tři měsíce později, v červenci 2013, to bylo již 952.385 Kč. Kvartální navýšení tak činí 9,89 % a jde o největší nárůst napříč všemi kategoriemi. Největší zvýšení bylo u této kategorie zaznamenáno v posledním měsíci (5,37 %).

I další kategorie bytů jsou nyní nabízeny za vyšší ceny než před třemi měsíci. Byty 2+1 za období duben až červenec 2013 zdražily o 1,73 % a byty 1+1 o 0,28 %. Obdobná situace je také u dat za poslední měsíc. Byty 2+1 zdražily za měsíc o 2,84 % a byty 1+1 o 0,87 %.

Z dlouhodobého hlediska jsou na tom opět nejlépe malé byty. Jsou navíc jedinou kategorií, která dokázala za poslední rok zvýšit svoji hodnotu. V červenci 2012 se dal pořídít v ČR průměrný byt 1+1 za 937.147 Kč. O rok později je to již 952.385 Kč. Ostatní kategorie zatím meziročně ztrácí. Byty 2+1 za poslední rok zlevnily o -6,4 % a byty 1+1 jsou nyní levnější o -1,49 % než před rokem.

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

Autoři: [Libor Ostatek](#), [Michal Pich](#)