

Nemovitosti jsou předražené, přísnější regulace hypoték je nezlevní

22. 9. 2018

Naprostá většina zájemců o pořízení bydlení považuje současné ceny nemovitostí za nadhodnocené. Pouze každému zhruba sedmému člověku se zdají přiměřené. Češi si však nemyslí, že očekávaná přísnější pravidla pro poskytnutí hypoték jejich ceny srazí.

Ceny nemovitostí rostou už několik let. Češi, kteří v dohledné době plánují si nemovitost pořídit nebo ji rekonstruovat, v naprosté většině (83 procent) je považují za přemrštěné. Průzkum agentury Ipsos pro společnost Wüstenrot dále ukázal, že jen 15 procent lidí připouští, že v současnosti jsou ceny nemovitostí přiměřené a pouhý jeden člověk ze sta oslovených by si je dokázal představit i vyšší.

„Ceny nemovitostí ovlivňuje řada faktorů, např. nedostatek nájemního bydlení, zájem o nákup nemovitosti ze strany zahraničních investorů, dlouhé schvalovací lhůty nové výstavby, a v neposlední řadě také nízké úrokové sazby, a tedy dostupnější hypotéky,“ uvedl Marian Holub z Wüstenrot.

Průměrný byt za 7násobek ročního čistého příjmu

Podle dat serveru **RealityČechy.cz** vzrostla v srpnu průměrná cena bytů na 2,93 miliónu korun. Oproti loňskému srpnu jsou ceny bytů v České republice v průměru o 325 tisíc korun vyšší, v meziročním srovnání vzrostly o 13 procent.

Růst cen nemovitostí má pochopitelně výrazný vliv na dostupnost vlastního bydlení. Zatímco loni by podle tzv. Indexu návratnosti bydlení společnosti Golem Finance vyšel českou domácnost byt o průměrné ceně 2,6 miliónu korun na 6,25násobek jejích čistých ročních příjmů, letos je to již 6,8násobek. Z regionálního pohledu je statisticky finančně nejnáročnější pořízením bytu v Praze, a to i přesto, že průměrné příjmy jsou v Praze vysoko nad celorepublikovým průměrem. Koupě bytu za 5,48 miliónu korun, což je aktuální cenový průměr v Praze, vyjde tamní domácnost na více než 11 čistých ročních příjmů. Daleko s odstupem je pak Jihomoravský kraj, kde ceny zvedají data za Brno a Středočeský kraj.

Přinesou přísnější pravidla zlevnění či zdražení?

Od 1. října začnou platit přísnější pravidla pro poskytnutí hypoték. Banky budou dbát na to, aby výše všech půjček žadatele o hypotéku nepřekročila devítinásobek ročního čistého příjmu, a zároveň aby měsíční splátky nebyly vyšší než 45 procent čistého příjmu domácnosti. Žadatelé, kteří dané podmínky nesplní, na požadovanou výši hypotečního úvěru nedosáhnou.

Nedávná analýza České bankovní asociace ukázala, že v loňském roce by za nových pravidel na hypotéku nedosáhla pětina žadatelů. Podle průzkumu Wüstenrot o případném schválení hypotéky pochybuje dokonce téměř polovina respondentů, někteří (13 procent) o ni raději zažádají ještě do konce září.

„Otázkou je, zda přísnější pravidla hypoték zlepší dostupnost bytů a domů, tedy zda je zlevní. Podle našeho průzkumu to ti, kteří plánují nějakou nemovitost koupit či rekonstruovat, neočekávají,“ doplnil Holub. Zlevnění nemovitostí předpokládá nejmenší podíl dotázaných, pouze 28 procent. Naopak o zdražení je přesvědčeno 36 procent lidí, stejný počet se domnívá, že nové podmínky nebudou mít na cenu nemovitostí žádný vliv.

„Nejstabilnější z pohledu zájemců se přitom jeví trh v Praze. Až 43 procent Pražanů neočekává, že zpřísnění hypoték povede k růstu cen nemovitostí. A to i přes to, že podle odborníků právě v Praze půjdou ceny zejména bytů ještě nahoru,“ dodal Holub.

Zdražení se naopak obává zbytek republiky, kde růst cen nemovitostí čekají zhruba dvě pětiny respondentů.