

Vysoké úrokové sazby – má stále smysl koupit byt?



16. 02. 2022 | [Byznys & Reality, Promotion](#)

Program MBA Nemovitosti a jejich oceňování na Vysoké škole ekonomické přináší studium zaměřené na celý rozsah nemovitostního trhu s důrazem na jednotlivé disciplíny trhu nemovitostí a jejich vzájemnou interakci. Problematika reakce poptávky a nabídky na realitním trhu na vývoj určitých proměnných vyžaduje komplexní porozumění souvislostem na trhu ve vazbě na disciplíny, které vývoj trhu ovlivňují, včetně makroekonomického vývoje.

Většina kupujících rezidenčních nemovitostí hradí část akvizice svého bytu hypotékou. Úrokové sazby hypoték vzrostly v posledních měsících oproti předcházejícímu období nízkých úrokových sazeb. To je způsobeno především zvýšením úrokových sazeb ČNB, kdy tříměsíční PRIBOR dosahuje od začátku února hodnoty 4,5 procent, a to především jako nástroj pro zbrzdění inflace, která se očekává v roce 2022 až osm procent. V roce 2021 byla inflace nejvyšší od roku 2008.

Takže jaká je aktuální situace? Růst úrokových sazeb hypoték a inflace na straně jedné a růst cen nemovitostí na straně druhé – například v Praze vzrostla dle Deloitte

Develop Indexu průměrná cena nových bytů o téměř sedmnáct procent, v celé evropské unii pak stoupl House Price Index o devět procent. Je potřeba si ale také vzpomenout na vývoj před několika lety. Dle dat Hypoindexu byla ke konci roku 2021 průměrná sazba hypoték tři procenta, zatímco před deseti lety 4,3 procent a v roce 2008 přes šest procent. Sazba hypoték, která se v reakci na politiku ČNB zvyšuje, tak není historicky nějak vysoká. Platy v meziročním srovnání mezi první až třetí čtvrtletí 2020 a 2021 vzrostly o 6,8 procent v republikovém srovnání. V roce 2021 bylo uzavřeno v ČR o čtyřicet procent více hypotečních smluv než v předchozích dvou letech, ale skoro stejně jako v roce 2016.

Z výše uvedeného vyplývá, že situace na trhu není z dlouhodobého pohledu výjimečná, ale nové byty jsou pro obyvatele výrazně méně dostupné, pokud sledujeme průměrné hodnoty. Růst ceny o sedmnáct procent spojený se zpravidla maximální osmdesátiprocentní LTV hypotečního úvěru znamená zásadní zvýšení potřebných vlastních zdrojů na koupi bytu, a to o sedmnáct procent, a pokud bychom porovnávali s variantou LTV devadesát procent, tak pak se jedná o 234 procent, což je pro běžné kupující velmi výrazné zvýšení. Absolutní cena bytu není zásadním problémem při rozhodování poptávky, problémem je výše měsíční splátky hypotéky, která pro ilustraci vzroste o 10 000 korun při pětimilionové hypotéce v roce 2020, na kterou aplikujeme růst ceny nemovitosti o sedmnáct procent a posun úrokové sazby z 2,5 na 4,5 procent. Tento nárůst znamená pro část poptávky, že možnost koupě vlastního bytu se stává nereálnou.

Je tedy stále dobré období pro koupi vlastního bytu? Dle mého názoru jednoznačně ano, ale s rozumem. Období, kdy výše nájmu pokryla náklady hypotéky nebo byla dokonce vyšší, jsou zřejmě ve většině krajů v ČR na nějakou dobu minulostí. Je tedy potřeba počítat s tím, že koupě bytu na investici si bude vyžadovat každoměsíční dotaci ve výši minimálně několika tisíc. Vzhledem ke stávající mírně volatilní ekonomice je také potřeba počítat s osobními rezervami a neinvestovat poslední úspory do koupě vlastního bytu a možná je lepší dále setrvat v nájmu. Čekat ale na pokles cen dle mého názoru nemá smysl, protože pravděpodobně žádný nebude. Vezmeme-li příklad Prahy, tak ročně je dodáno na trh okolo 5000 nových bytů. Budeme-li předpokládat, že v Praze je přibližně půl milionu pracujících obyvatel, tak si nový byt koupí ročně jedno procento z nich, tedy každý stý výdělečně činný. V realitě je to ještě nižší číslo, protože jsou lidé, kteří pravidelně investují do bytů a

kupují jich více. Při tak malém procentu bude vždy dostatek likvidity na to, aby cena bytů neměla důvod klesat díky vyšším sazbám hypoték. Dle mého názoru ceny bytů dále porostou, ale již ne tempem jako v minulých letech a budou se blížit tempu růstu inflace. S rostoucími cenami bytů ale přichází se zpožděním mnoha let oproti západní Evropě fenomén bydlení mimo hlavní město nikoli v satelitech, ale v menších městech a dojíždění do práce. To je jasně vidět na enormním zvýšení poptávky po bytech v Berouně, Kolíně, Kladně, ale i v Severních Čechách. Zlepšující se dopravní spojení napomáhá zvýšení dostupnosti bydlení v okolí Prahy a ceny v těchto městech výrazně rostou, a stávají se tak lákavým cílem i pro kupce investičních bytů. Samozřejmě oslabení poptávky po nových bytech, byť se neprojeví v cenách vzhledem k nízké nabídce, bude mít vliv na větší poptávku po nájmemném, které se tak pravděpodobně od začátku covidu zvýší. Při růstu mezd od 6,8 procent je mírné zvýšení nájmu kopírující zvýšení mezd výraznějším vyrovnáním disbalance mezi výší splátky hypotéky a nájmem. Investice do bytů pro Čechy i nadále budou zajímavou příležitostí, hlavně díky konzervativnímu investičnímu přístupu většiny českých investorů.

V rámci programu MBARE se snažíme přinášet studentům nové trendy nemovitostního trhu a předmět Trh nemovitostí se věnuje i problematice investování do nemovitostí a rezidenčního trhu. [Více o programu se dozvíte zde.](#)

Autor: David Mazáček, MRICS, lektor MBARE

Líbil se vám článek? Podělte se o něj se svými přáteli:

BYZNYS & REALITY

LIFESTYLE

ROZHOVORY

ARCHITEKTURA & DESIGN

Estate Awards

O portálu

O magazínu Estate

Reference

Premium Media Group

Kontakt

Všeobecné obchodní podmínky

Zásady ochrany osobních údajů

**Spravovat souhlas s nastavením osobních
údajů**

SOCIÁLNÍ MÉDIA

© 2021 ALL RIGHTS RESERVED
MADE BY **ROMANJELINEK.CZ** | FULL SERVISOVÁ MARKTINGOVÁ AGENTURA