

Jaký bude trend vývoje cen nemovitostí v příštím roce?

Ing. Marcela Kucbelová

CEO RE/MAX 4you II

+420 602 278 685 | marcela.kucbelova@re-max.cz

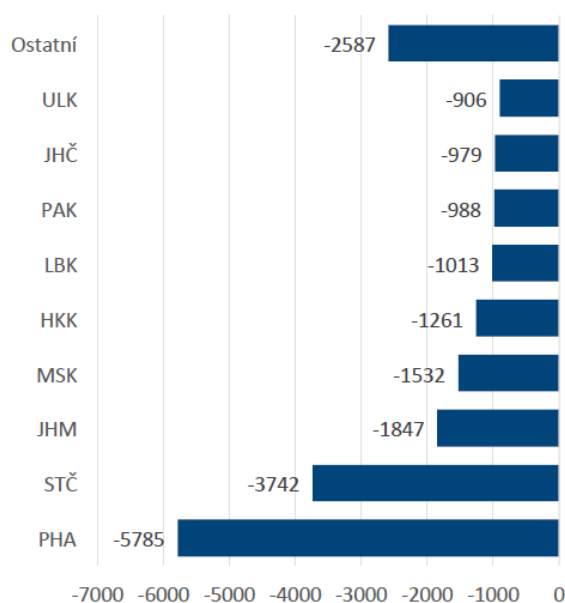
Minulý týden jsme se zúčastnili setkání odborníků z finanční oblasti, kteří diskutovali o makroekonomických trendech a jejich vlivu na nemovitostní trh v České republice.

V diskusi vystoupili – Zdeněk Tůma (KPMG), Jan Frait (ČNB), Petr Dufek (ČSOB) a Milan Roček (Společnost pro cenové mapy; Hyposervis).

Hlavními oblastmi diskuse bylo zhodnocení dosavadního vývoje růstu cen nemovitostí a jejich předpokládaný vývoj na příští rok, vývoj úrokových sazeb u hypoték, role ČNB v oblasti hypotečních úvěrů a také velikost poptávky po nemovitostech v jednotlivých regionech České republiky.

Česká republika získala v loňském roce nemilé prvenství. Podle statistik ČSOB byla zemí s nejrychleji rostoucími cenami nemovitostí v rámci EU. Hlavním důvodem růstu cen je absolutní nedostatek bytů především ve velkých městech. Konkrétní deficit v jednotlivých krajích ukazuje následující graf. Celkové číslo chybějícího počtu bytů je -17 400!

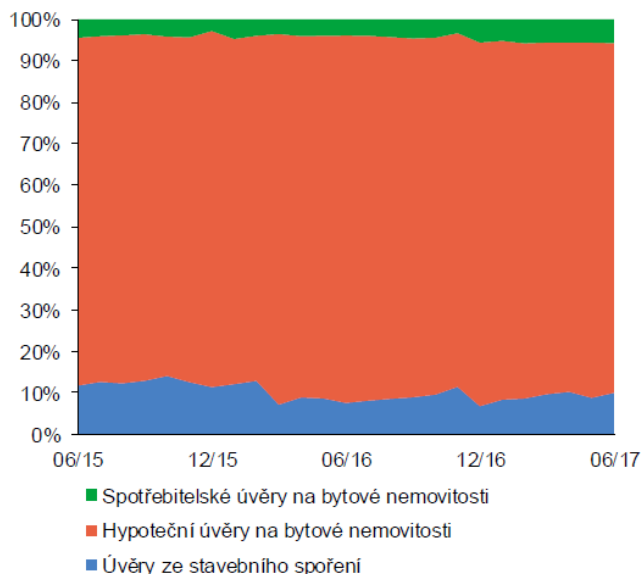
**Bytová výstavba:
Současnost vs. maximum**



Také další faktory - silné populační ročníky, přesun lidí za prací do velkých měst, růst příjmů a uvolněné podmínky pro získávání hypoték, jsou důvodem zvýšené poptávky po nemovitostech. A to má zákonitě za následek zvýšení prodejních cen hlavně nově dostavovaných nemovitostí.

Nové úvěry na bydlení domácnostem

(podíl v %)



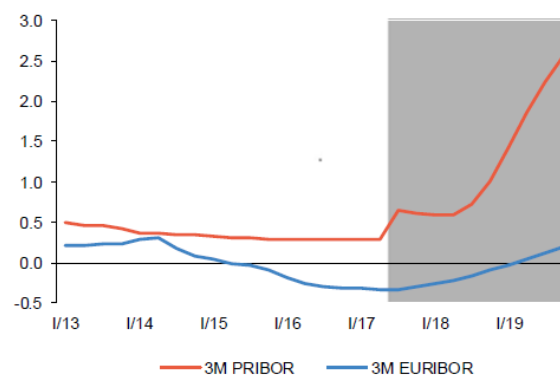
Přestože jsou ceny nemovitostí v ČR považovány za mírně nadhodnocené, lze v průběhu příštího roku díky výše uvedených faktorům nadále předpokládat jejich zvyšování. Nárůst se odhaduje přibližně ve výši 10%. (všechna uvedená čísla jsou průměrná a mohou se region od regionu lišit).

Podle evidence ČNB, volili kupující k financování nemovitostí většinou hypoteční úvěr. Menší část byla financována jinými zdroji – stavebním spořením či spotřebitelskými úvěry.

V polovině letošního roku ČNB rozhodla o zpřísnění podmínek na poskytování hypoték, neboť tzv. ukazatele DSTI (debt service-to-income/ukazatel schopnosti splácet úvěr vlastními zdroji) indikují, že téměř 40% těch, kteří získali úvěr, nedisponuje dostatečnou finanční rezervou pro splácení úvěru v případě nepříznivé životní situace. Tento krok krátkodobě utlumil objem poskytnutých úvěrů, ale pro příští rok se výrazná změna nepředpokládá. K vyššímu nárůstu úrokových sazeb by mělo docházet až od 2. poloviny roku 2018 a v roce 2019.

Prognóza úrokových sazeb

S prognózou je konzistentní nárůst domácích tržních úrokových sazeb ve třetím čtvrtletí 2017 a poté i v průběhu dalších dvou let (v %)



Zdroj: Zol III/2017, ČNB

Co se týče poptávky, prognózy ČNB indikují, že je v dnešní době na svém maximu a ve druhém pololetí roku 2018 by mělo začít docházet ke stabilizaci situace na trhu.

Sečteno a podtrženo: až do konce příštího roku bude pokračovat stávající trend – mírné navýšování cen nemovitostí závislé na typu poptávky, poté zastavení růstu a vyrovnávání oproti poptávce.