

Ceny nemovitostí zase rostou. Hypotéky sice klesají, ale nestojí to za řeč.

18.7.2024 - Vladimír Pikora | PROTEXT

Místo poklesu začali letos nemovitosti naopak růst. Průměrná cena nového bytu v Praze dnes podle ceníků rezidenčních projektů vychází na 149.200 Kč za metr čtvereční.

Jestli si myslíte, že to je jen v Praze, myslíte se. V Brně dosáhla průměrná cena nového rekordu 129.400 Kč za metr čtvereční.

To jsou vzhledem k průměrné mzdě nehorázné ceny. Jen málokde se šetří na byt déle než v ČR. Když se podíváte jinde po Evropě a na jejich mzdy, měly bychom mít ceny nemovitostí nižší o více jak polovinu. U nás je evidentně něco špatně.

Přes tyto nehorázné ceny lidé ale nové byty nakupují. Pokud se nechtějí přestěhovat, musí tyto šílené ceny akceptovat. Developeři proto mluví o tom, jak se u nich dveře netrhnou. Jenže čísla, která ukazují, jsou směšná. V Praze se prý za letošní první pololetí prodalo přes tři tisíce bytů, což je dvakrát více než ve stejném období před rokem. To by bylo hezké. Ale ne v Praze, kde je přes milion lidí. Čísla tak jen dokazují, že nestaví.

A to máme jen počet prodaných jednotek. Nic to neříká o kvalitě. Nejvíce se prý prodávají jednopokojové byty, kde stojí metr čtvereční v průměru 140 tisíc. To je šílené. Vzpomínám na Václava Havla, který mluvil o socialistických panelácích jako o králíkárnách. Co by říkal o tom, co se staví dnes? Dnes jsou byty menší než tehdy.

To, co mnozí oslavují jako úspěch a oživení, je podle mě k nežití. Tady nechcete vychovávat děti.

Vývoj cen logicky kopírují i nájem. Byt není nic jiného než investice. Pokud chci návratnost do dvaceti let, musí s vyšší cenou růst i nájem, což ovšem letí do nehorázných čísel.

Hypotéky zlevnily na 5 %

Důvodem oživení trhu nemovitostí jsou již zmíněné levnější hypotéky. Ty přitom neklesly moc. Zatímco reposazba od loňského prosince klesla o 2,25 procentního bodu, průměrná hypotéka jen o 0,6 procentního bodu. Důvodem nepoměru je to, že hypotéční sazby se odvíjejí od dlouhodobých úrokových sazeb. Ty v sobě odrážejí očekávání, že z nadhledu více let se úrokové sazby centrální sazby moc nezmění.

To je zajímavé, protože centrální banka má podle mně ještě letos prostor pro pokles úrokových sazeb o jeden procentní bod. Trh si ale evidentně myslí, že z pohledu pěti let, nebude inflace kolem 2 % jako dnes.

Jediný argument, který mluví v delším horizontu ve prospěch vyšší inflace, a tedy vyšších úrokových sazeb, je Green Deal. Ten přinese zdražení skoro všeho. Největší nápor zdražování by přitom měl přijít v roce 2027. Centrální banka tak v roce 2027 může držet sazby výš, než je dlouhodobý průměr, což drží dlouhodobé úrokové sazby nahoře.

Dalším důvodem, proč hypotéky nejdou moc dolů, je očekávání, že bude větší poptávka po hypotékách. Banky by byly na hlavu, kdyby zlevňovaly produkt, po kterém roste poptávka. Jinými slovy, čím více si budeme na nemovitosti půjčovat, tím to bude dražší. Už nyní přitom meziročně

roste poptávka po hypotékách o 70 %.

Co bude dál?

Vzhledem k tomu, že očekávám, že do budoucna bude ekonomika mírně růst a mírně porostou i reálné mzdy, zatímco nabídka bytů se moc nezmění, předpokládám, že nemovitosti v příštích letech dále porostou. Růst o 5 % by mě nepřekvapil.

To je špatná zpráva pro ty, kteří byt nemají. To jsou obvykle mladí lidé. Budou platit ještě nekřesťanštější nájem než dnes. Logicky tak nebude prostor pro větší rodiny, a demografie se bude dále zhoršovat, což „potěší“ náš důchodový systém. Štěstí a spokojenost v ekonomice moc neporoste. Jedni budou platit nehoráznou hypotéku a druzí nehorázný nájem. Peněz na běžný život moc nezbude.

Očekávám, že se z věci stane velmi třaskavé politické téma, které se bude levice snažit řešit různě nesmyslnými regulacemi či dotacemi, které nás všechny dále zadluží. Někteří se nebudou štítit mluvit o vyvlastnění apod.

Řešení je přitom snadné, potřebujeme více stavět. Jen více bytů, byty zlevní. To, že zde je mnoho neobydlených bytů, nic neřeší. To jsou jen investice. S tím operují ti, kteří šilhají po tom, že bude byty povinné pronajímat apod.

Potřebujeme, aby byla výstavba levnější. K tomu povede jen to, že bude možné stavět na více místech než dnes. Územní plánování se musí změnit tak, aby bylo pro lidi a nikoli pro úředníky. Potřebujeme mnohem více stavebních pozemků za jakoukoli cenu. Orná půda opravdu jako argument neobstojí. To je jen lobby zemědělců.

S tím je spojené stavební řízení. Dokud bude úředník lejstry zdržovat výstavbu, bude to stále špatně. Toto vše je třeba škrtnout a odstranit, a to dramaticky. Úředníkům je potřeba sebrat razítka. Možností, jak dnes blokovat výstavbu, je moc. To je nutné zrušit. Do výstavby už nemůže kecat každý, aby následně vydíral investora.

Nemá smysl si stěžovat na ceny, úrokové sazby apod. To mají jinde podobné, a přitom mají byty vzhledem ke mzdám levnější. Problém je v legislativě. Udělejme si život jednodušší.

Investiční skupina CFG | 10 let na finančním trhu v ČR

Skupina CFG funguje na českém finančním trhu přes 10 let. Poskytuje kvalitní servis investorům, emitentům, klientům a partnerům. Konsolidovaný obrat celé skupiny je 94 mil. Kč, má přes 1500 investorů a 360 mil. Kč aktiv. Provozuje také portál Dluhopisomat.cz nejlépe hodnocený dluhopisový inzertní portál v ČR.

<https://www.ceskenoviny.cz/tiskove/zpravy/ceny-nemovitosti-zase-rostou-hypoteky-sice-klesaji-ale-ne-stoji-to-za-rec/2544911>