

Palec nahoru pro ČNB. Pružně snížila sazby a podpořila tak v obtížné době ekonomiku. Jak zareagují hypotéky a ceny bytů?

Praha, 18. března 2020 – Bankovní rada České národní banky (ČNB) na svém mimořádném pondělním zasedání snížila základní úrokovou sazbu o 0,5 procentního bodu na 1,75 procenta. V současné složité situaci tak dala svým rozhodnutím jasný signál, že chce zmírnit negativní dopady epidemie koronaviru na českou ekonomiku. Toto opatření podle odborníků bude mít pozitivní dopad na výhodnější financování malých a středních podniků, zatímco hypotečních sazeb se zřejmě nedotkne. Ty se již nyní drží kvůli konkurenčnímu prostředí stále velmi nízko. Podle dnes vydaného Fincentrum Hypoindexu dosahovala únorová průměrná sazba hypotečních úvěrů hodnoty 2,42 procenta. To je oproti lednu nárůst o šest bazických bodů. Poprvé od loňského října se přehoupla nad hranici 2,4 procenta, navíc s rekordními objemy.

Zatímco si některé kroky ČNB v minulosti vysloužily poměrně rozporuplné reakce, pondělní rozhodnutí o výrazném snížení základní úrokové sazby si vysloužilo jednomyslnou pochvalu. Může sice znamenat oslabení koruny a nevoli exportérů, to ale nic nemění na tom, že ČNB k aktuální situaci zaujala správné stanovisko. Uleví se zejména malým a středním podnikům, pro něž tento krok bude znamenat jednodušší financování a celkově snazší překonání dnešní virové krize.

Velmi trefně se v tomto směru vyjádřil člen bankovní rady Aleš Michl, který v rozhovoru pro Lidové noviny prohlásil, že na českou ekonomiku působí současná virová epidemie jako tvrdý úder pravým hákem v boxu. Ale jak podotýká, nejedná se o žádný knockout. Podle něj se zpět na nohy dostaneme a zápas vyhraje, pakliže zůstaneme v klidu a věrni své technice. Jako příklad uvedl situaci z roku 2003, kdy se některé země musely vypořádat s epidemií SARS. Již po několika měsících dotčené ekonomiky opět rostly.

Ceny bytů v Praze dolů nepůjdou

Levnějších nemovitostí se zejména Praha ani přes trable s koronavirem nedočká. Rezidenční trh ovlivňuje přetrvávající paralýza nové výstavby, která je způsobena řadou legislativních překážek. Uměle omezená nabídka a rostoucí ceny stavebních prací i pozemků tak budou mít za důsledek, že tempo růstu cen může krátkodobě zpomalit či se dočasně zastavit, ale z dlouhodobého hlediska je větší pokles nereálný. Aby se situace na pražském rezidenčním trhu stabilizovala, je potřeba použít tolikrát zmiňovaný klíč v podobě zjednodušení povolovacích procesů a celkové rekonstrukce stavebního práva. Developeři by tak mohli více stavět a Praha by přestala ztrácet své obyvatele a tím pádem i peníze na daních.

Teď se sice lidé logicky zabývají především ochranou zdraví a významnější investice odkládají na klidnější dobu. Poptávka bydlení bude určitě nyní nižší než v minulých měsících. Ale potřebu bydlení lidé dříve či později řešit budou muset. Proto se dá očekávat, že už pár týdnů po překonání současné koronavirové krize se situace změní. Developeři jsou si toho vědomi a některé projekty, které měly přijít na trh v této době, prodejně odkládají a zařadí je do nabídky později. To platí u i

Central Group. Období po krizi tak přinese na rezidenční trh velmi pestrou nabídku nových bytů a bude tedy rozhodně z čeho vybírat.

Nemovitosti jako sázka na jistotu

Aktuální stav opět potvrzuje, jak velkou výhodou je bydlení ve vlastním bytě. V Central Group sledujeme poměrně zajímavý trend při výběru nemovitosti. Nejžádanější jsou již delší dobu zejména menší byty 1+kk a 2+kk. A není to jen kvůli tomu, že jsou tyto byty vzhledem k menší podlahové ploše levnější. Horkým zbožím jsou i mezi nájemníky. Toho využívají v posledních letech zejména lidé v předdůchodovém věku, pro které je investice do bytu velmi výhodným způsobem zajištění na stáří. Kromě solidního zhodnocení investovaných prostředků mají pak v důchodu bydlení, které je zcela nezávislé na pronajímateli a pyšní se velmi nízkými provozními náklady bez nutnosti vynaložení prostředků například na budoucí rekonstrukci.

Na přísná pravidla ČNB existuje recept

I přes poměrně nízké úrokové sazby hypoték dělá největší starosti zájemcům o bydlení 80procentní strop pro nové hypotéky, tedy nutnost mít naspořeno alespoň 20 procent prostředků z ceny nemovitosti. Při průměrné ceně pražské novostavby 7,2 milionu korun to znamená mít naspořeno přes 1,4 milionu korun, což je problém zejména pro mladé rodiny, které takovou částku dohromady většinou nedají. Vzhledem k současné výši pražských nájmu je však ve výsledku stále levnější půjčit si na pořízení hypotéky třeba od rodiny, než mít léta vysoké výdaje spojené s cizím bytem.

U Central Group je možné využít i unikátní možnosti tzv. kombinovaného financování s 80procentní hypotékou, které nezvyšuje finanční zatížení domácnosti a nedochází k souběhu splátek několika půjček. Zájemcům o nové bydlení stačí složit jen 10 procent vlastních zdrojů. Samotnou hypotéku přitom budou čerpat a splácet až po naspoření dalších 10 procent.

Michaela Tomášková, výkonná ředitelka Central Group

Pro více informací nás můžete kontaktovat na media@central-group.cz nebo telefonicky:

Radek Ježdík – PR manažer (+420 731 450 909). Podrobné informace o společnosti naleznete na www.central-group.cz.

Central Group je největším rezidenčním stavitelem v České republice. Za 26 let svého působení dokončil již 180 rezidenčních projektů a prodal více než 16.000 nových bytů, domů a parcel. Veškeré vydělané prostředky investuje do dalšího rozvoje, a proto nepotřebuje pro svou činnost bankovní úvěry. Central Group se neúčastní žádných veřejných zakázek ani není příjemcem žádných veřejných dotací a každoročně platí českému státu stamilionové částky na daních. Mnoha desítkami milionů korun každý rok také přispívá na obecně prospěšné účely.

Central Group v současnosti vlastní kolem 1,5 milionu m² brownfieldů a pozemků určených k výstavbě, na kterých plánuje více než 30.000 nových bytů. Přípravuje celé nové městské čtvrti a na velkých projektech spolupracuje s těmi nejlepšími architekty z ČR i ze světa. V aktuální nabídce společnosti jsou stovky bytů v mnoha lokalitách po celé Praze.