

Praha, 25. ledna 2016

Swiss Life: V roce 2016 zdraží nemovitosti i hypotéky

Česko zažilo další rekordní rok hypoték i nízkých úrokových sazeb. Ceny nemovitostí již ale začínají růst výrazněji, než doposud. Jak bude na nemovitostním a hypotečním trhu vypadat rok 2016? Silnou ekonomiku doprovodí opětovný nárůst cen nemovitostí, zejména u pozemků zasáhne nový zákon o DPH. Připravovaná legislativa mírně zvedne i rekordně nízké sazby hypoték. Samotná česká ekonomika naroste o dalších 3,1 %, ukazuje výhled finanční společnosti Swiss Life Select pro Českou republiku.

Úrokové sazby hypoték zvedne regulace

Podle dat Ministerstva pro místní rozvoj si fyzické osoby v České republice ke konci září sjednaly hypotéky za více než 135 miliard korun. S ohledem na stávající tempo růstu lze čekat, že statistiky ministerstva ke konci roku opět překročí rekordní rok 2013, kdy lidé sjednali hypoteční úvěry za téměř 150 miliard korun. Podle Hypoindexu dokonce až o vysokých 40 miliard a hypoteční trh tak dosáhl celkového objemu 190,4 miliard korun. Důvody takového růstu můžeme hledat v několika faktorech. *„Rekordně nízké úrokové sazby u hypotečních úvěrů vydržely po celý rok i přes různé predikce jejich postupného růstu. Cena nemovitostí stoupá a s ní se úměrně zvyšuje i průměrná poskytnutá hypotéka. Navíc pozorujeme zvýšení aktivit developerů, kteří na trh uvádějí stále více nových nemovitostí. Náš odhad potvrzuje čísla Hypoindex, růst trhu tak loni přesáhl 30 %,“* říká Jiří Sýkora, analytik Swiss Life Select.

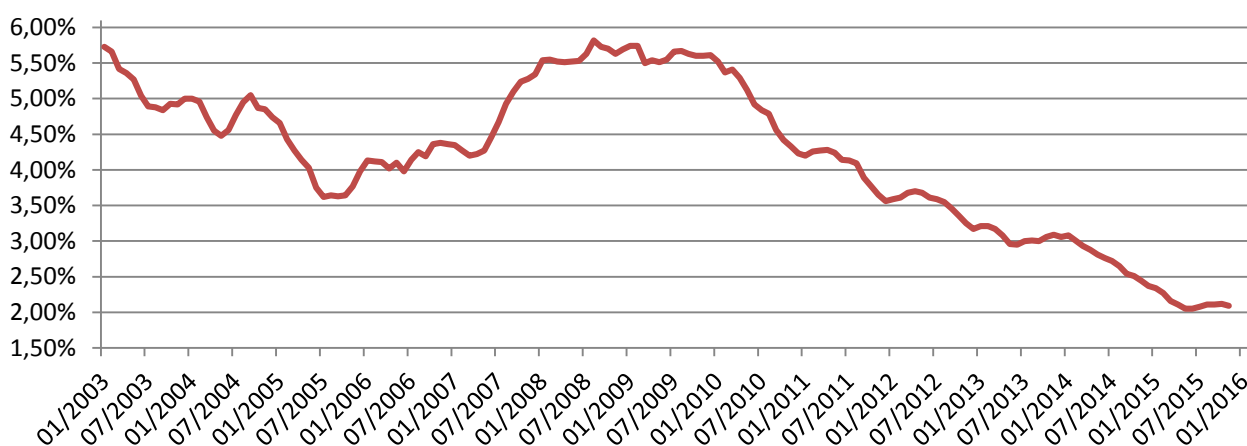
Letos v parlamentu již čeká na schválení nový zákon o spotřebitelském úvěru, který by podle evropské směrnice měl být účinný od konce března 2016. *„Dnes je téměř jasné, že zákonodárci březnový termín schválení nestihnou. Až se tak ale nakonec během letoška stane, spotřebitelé se mohou těšit na větší práva ve vztahu k finančním institucím poskytujícím úvěry. Banky naopak čeká větší administrativní i finanční zatížení spojené s novou legislativou. A to je také důvod, proč budoucí žadatelé o hypoteční úvěr nemusí získat tak výhodnou úrokovou sazbu, jak ti dnešní,“* vysvětluje Jiří Sýkora.

Spolu s vyšší ochranou včetně možnosti splatit jednou ročně zdarma až pětinu úvěru se nová legislativa pravděpodobně promítne také do vyšších úrokových sazeb hypotečních úvěrů. V současnosti většina českých bank za předčasné splacení účtuje poplatky, které jim náklady s touto službou spojené pokrývají. A některé banky již dnes jasně hovoří o tom, že změny budou muset promítnout do svých úrokových sazeb.

Je tedy možné, že po loňských historických minimech dojde k plošnému zdražování hypoték. Na vývoj sazeb má však vliv ještě jeden velmi silný faktor: konkurence. A vývoj v minulosti již ukázal, že ve chvíli, kdy se očekávalo navýšení úrokových sazeb, je konkurenční boj srazil opět dolů.

„Přes počáteční kolísání způsobené akčními nabídkami u hypoték v druhé polovině roku očekáváme mírný nárůst úroků. Konkurence je na českém hypotečním trhu velice silná, tváří v tvář rostoucím nákladům a postupnému oživení na trhu dlouhodobých peněz přesto nemůže zůstat na hranici dvou procent věčně,“ popisuje **Sýkora**. „Z pohledu objemu nově poskytnutých hypoték se rok 2016 zařadí mezi ty nejúspěšnější, přestože loňská vysoce rekordní čísla s největší pravděpodobností nepřesáhne,“ dodává.

Graf: Úrokové sazby hypoték stále u historického minima



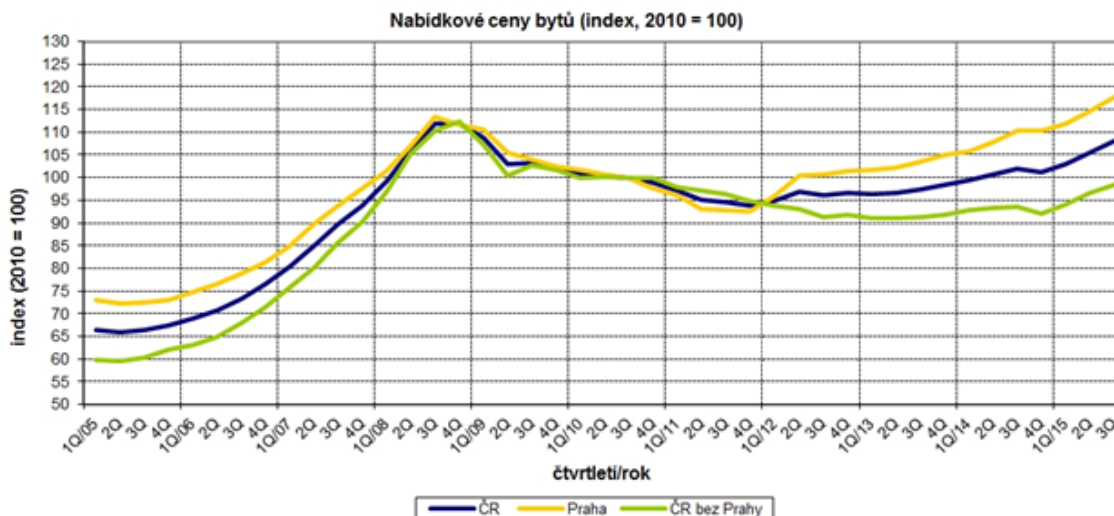
Zdroj: Fincetrum Hypoindex

Ceny pozemků ohrozí zákon o DPH

Od prvního ledna 2016 vstoupila v platnost také novela zákona o dani z přidané hodnoty (DPH), která navýší cenu pozemků určených pro výstavbu. Nově totiž bude stát vyžadovat DPH i u parcel, které měly inženýrské sítě vybudované pouze na svou hranici, přestože k nim nebylo vydáno stavební povolení nebo souhlas s provedením stavby. „Navýšení se nedotkne pouze plátců DPH, kteří si daň zpětně odečtou. Podobně u nákupů bytových jednotek se zvýšení ceny pozemku o DPH rozdělí mezi více bytů a zbylé nevýznamné zdražení pohltí konkurenční boj,“ říká **Jiří Sýkora**.

Česká ekonomika se nyní nachází ve velmi dobrém stavu a prognózy jejího dalšího vývoje jsou příznivé. Lze očekávat, že v roce 2016 bude pokračovat nárůst cen bytů, rodinných domů i pozemků, který po krátkém propadu opět nastartoval na konci roku 2014. Nemovitosti tak budou i nadále patřit k zajímavým investičním tipům.

Graf: Ceny bytů v ČR opět rostou



Zdroj: Český statistický úřad

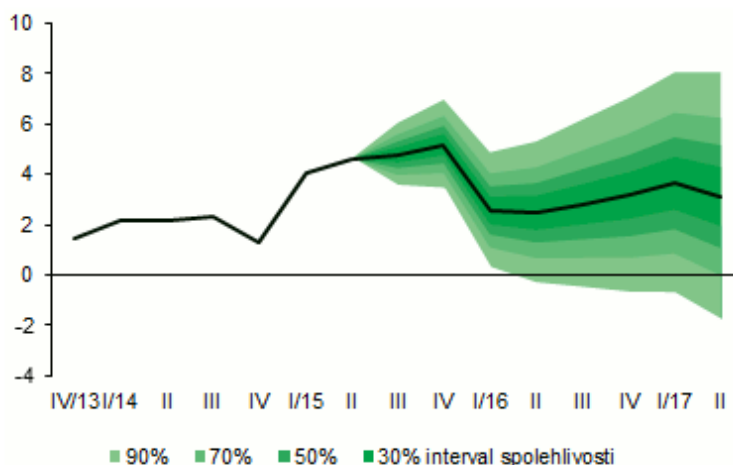
Naše hospodářství v plné síle, exportu napomáhá slabá koruna

I rok 2016 bude pro českou ekonomiku velmi dobrý. Uměle oslabovaná česká koruna pomáhá exportérům a ti dosahují výborných zisků. To otevřeně české ekonomice silně pomáhá. Velký potenciál se skrývá v růstu spotřebitelské poptávky a v růstu investic. Především poptávku po službách přitom poženou vyšší průměrné mzdy.

Prognóza HDP

ukazatel	rok	ve výši
meziroční růst reálného HDP	2015	4,7%
	2016	2,8%
	2017	2,9%

„Je jasné, že i zde platí známé ekonomické pravidlo, že oběd zadarmo neexistuje. Zisky exportérů tak platí každý z nás při nákupu jakéhokoli zahraničního zboží. To je díky slabé koruně dražší než by při tržním kurzu mělo být. Co kupující zahraničního zboží zaplatí navíc, tolik vydělají čeští exportéři. A protože hlavním českým exportérem je Škoda, tak při jakékoli platbě v eurech je potřeba si uvědomit, že přispívá také Volkswagenu do jeho výsledovky,“ vysvětluje Tomáš Rampula, hlavní analytik Swiss Life Select.



Zdroj: Česká národní banka

Poznámky pro editory:

Swiss Life

Swiss Life je přední evropskou finanční skupinou působící v oblasti správy privátních i korporátních financí, řízení rizik a zajištění penze. Klíčovými trhy skupiny jsou Švýcarsko, Francie a Německo. Swiss Life poskytuje svým privátním i korporátním klientům prostřednictvím vlastních poradců a obchodních partnerů komplexní finanční poradenství šité na míru. Poradenství společnosti Swiss Life Select je založené na principu „best select“, který klientům přináší nezávislý výběr nejvhodnějších z možných řešení.

Swiss Life Holding AG se sídlem v Curychu byl založen v roce 1857 jako Schweizerische Rentenanstalt. Akcie Swiss Life Holding AG jsou kótovány na burze SIX Swiss Exchange (SLHN). Skupina Swiss Life zaměstnává kolem 7000 pracovníků a 4600 profesionálních finančních poradců.

Pro více informací prosím kontaktujte:

Roman Pavlík

FleishmanHillard

T: 777 791 878

E: pavlik@fleishman.com