

Německo: nízké úroky a drahé nájmy akcelerují vlastnické bydlení



Author: ČTK | Published: 02.05.2016

Tento posun Němců ke spíše americkému či britskému přístupu k nemovitostem povzbuzuje politika levných peněz, kterou se Evropská centrální banka (ECB) snaží podpořit ekonomiku a inflaci v eurozóně. Stojí za ním rovněž růst nájmů, jenž je patrný zejména ve velkých německých městech. Nájmy tlačí vzhůru převis poptávky nad nabídkou, ke kterému přispívá mimo jiné příliv uprchlíků.

Polovina Němců už ve vlastním

„Mám soukromý důchodový program, ale navzdory svědomitému šetření to kvůli mimořádně nízkým úrokovým sazbám jen stěží něco vynáší,“ říká osmatřicetiletý Sebastian. Svůj první byt si koupil před šesti lety, aby se vyhnul rostoucímu nájemnému. Nyní si plánuje koupit druhý byt, který by mu měl sloužit jako soukromý důchodový fond - uvádí v rozsáhlém materiálu berlínský dopisovatel agentury Reuters.

Po pádu Berlínské zdi byly ceny nemovitostí v tomto městě výrazně nižší než v Londýně či v Paříži. Dnes již ale hlavní město Německa nepředstavuje levné místo k životu. „Problémem nyní je, že je skutečně těžké najít v Berlíně byt, který není totálně předražený,“ říká Sebastian. Údaje úřadu Eurostat ukazují, že v roce 2014 žilo ve vlastním bytu 52,5 % Němců. Tento podíl tak sice výrazně vzrostl ze zhruba 42 % v roce 2006, stále však zůstává hluboko pod průměrem celé Evropské unie, který se pohybuje kolem 70 %.

Obavy z bubliny

Silná poptávka po bydlení podporuje německý stavební sektor. Ten tak pomáhá zajišťovat růst německé ekonomiky v době, kdy se exportéři, kteří jsou tradičním motorem hospodářského růstu v zemi, potýkají se zhoršujícími se podmínkami na některých předních trzích, například v Číně. Stoupají však obavy, že minimálně v některých velkých městech se na trhu s bydlením může vytvářet cenová bublina. Ta by jednoho dne mohla kvůli růstu úrokových sazeb či nezaměstnanosti splasknout, což by poškodilo majitele nemovitostí i jejich věřitele a ohrozilo růst celé ekonomiky. Nedostatek dostupného bydlení navíc tlačí chudší rodiny k odchodu z velkých měst. To v jedné z nejbohatších evropských společností prohlubuje sociální rozdíly a posiluje napětí poté, co do země jen v loňském roce dorazil rekordní milion uprchlíků,

píše Reuters.

Byty = vysoký výnos

Sebastian zatím na růstu cen na realitním trhu vydělává. Svůj berlínský byt o rozloze 100 metrů čtverečních koupil v roce 2010 za 120 000 eur (3,25 mil. Kč), z toho 100 000 eur si vypůjčil s úrokem 3,8 %. „Z dnešního pohledu to byla levná koupě,“ uvedl Sebastian. Dodal, že v současnosti by svůj byt pravděpodobně prodal minimálně za dvojnásobek.

Stejný postup jako Sebastian volí i řada dalších Němců. Srovnávání cen na realitních serverech se pro mnoho z nich stalo koníčkem a nemovitosti jsou častým tématem konverzace. „Poptávka po bytech pro vlastní bydlení v Berlíně je od roku 2010 na vzestupu,“ říká realitní makléř Christian von Gottberg. Dodal, že kupující si mu stěžují na opakované zvyšování nájmů. „Takže si ti, kteří si to mohou dovořit, volí vlastní bydlení,“ upozornil.

Dodavatelé prosperují

Boom na trhu s bydlením má příznivý vliv rovněž na developerské společnosti. Cena akcií firmy Patrizia Immobilien, která nyní staví 4 000 nových bytů, se například za uplynulých 12 měsíců zvýšila o zhruba 35 %, napsala agentura Reuters. Asi největší přínos má ale rozmach realitního trhu pro tisíce malých a středních podniků, které v oblasti obytné výstavby dominují, a pro banky, které poskytují čím dál více půjček na bydlení.

V loňském roce se objem úvěrů na nemovitosti podle údajů německé centrální banky zvýšil o 3,5 % na rekordních 1,23 bilionu eur. Zaznamenal tak nejprudší nárůst za více než desetiletí. Člen vedení centrální banky Andreas Dombret proto varuje před hrozbou přehřátí trhu a vyzývá komerční banky, aby zachovávaly dosavadní přísná kritéria pro poskytování půjček.

Podle některých se na růstu cen bydlení zčásti podílejí spekulace, zatímco jiní poukazují na nedostatek obytných nemovitostí v důsledku slabé výstavby v letech 2001 až 2009, kdy byly finanční podmínky mnohem méně příznivé. Agentura Reuters navíc upozorňuje, že Němci financují téměř třetinu nákupu realit vlastní hotovostí. „Mluvit o celostátní bublině na trhu s bydlením je určitě přehnané,“ tvrdí šéf hypoteční společnosti Interhyp Michiel Goris.

Foto: Jenny W.

02.05.2016 07:35, ČTK