

# Dostupnost bydlení dosáhla historického minima

 [thehill.com/business/3881539-housing-affordability-hits-historic-low](https://thehill.com/business/3881539-housing-affordability-hits-historic-low)

March 3, 2023



Méně než čtvrtina domů uvedených na celostátní prodej se kvalifikovala jako cenově dostupné pro typickou domácnost v USA, podle nové zprávy sdílené exkluzivně s The Hill.

Zpráva, kterou v pátek zveřejnila realitní makléřská společnost Redfin, zjistila, že počet cenově dostupných nabídek v roce 2022 klesl o více než polovinu oproti předchozímu roku – což je největší roční pokles v rekordu společnosti z roku 2013.

Redfin analyzoval nabídky domů ve 100 nejlidnatějších metrech země a označil nabídku za dostupnou, pokud její odhadovaná měsíční splátka hypotéky nepřesáhne 30 procent středního příjmu místního okresu.

„Dostupnost bydlení je na nejnižší úrovni v historii, což prohlubuje propast v bohatství – zejména mezi generacemi,“ řekl zástupce hlavního ekonoma společnosti Redfin Taylor Marr.

„Mnoho mileniálů si bylo schopno koupit domy před nebo během boomu pandemie, ale mnoho dalších bylo vyřazeno z vlastnictví domů a nuceno je dál pronajímat,“ dodal Marr.

To bylo z velké části způsobeno kombinací trvale vysokých cen a prudce rostoucích sazeb hypoték, které dosáhly vrcholu koncem loňského roku.

Yelena Maleyev, ekonomka KPMG, řekla The Hill, že duo vysokých cen a vysokých sazeb hypoték drasticky narušilo dostupnost, i když ceny klesly z vrcholu pandemie.

"Ten druh dvojité pohromy, ta dvojitá bolest, kterou lidé pocíťují, je udržuje v podstatě stranou na delší dobu... zvláště ty, kteří jsou možná na nižší úrovni příjmu nebo jsou první kupující, kteří nemohou prodat stávající dům a použít ty peníze na nákup toho přestěhování domů," řekla.

Na kupující však nemají vliv pouze sazby hypoték a vysoké ceny.

Ken Ralph, konzultant v Bostonu, řekl The Hill, že ceny byly v minulém roce velkým problémem při jeho domácím hledání, ale stejně tak špatné popisy nabídek.

„Popisy dostupných nemovitostí jsou zavádějící a matoucí. Musíte se na věc skutečně jít podívat, abyste zjistili, zda je to, co říkají, že je,“ řekl Ralph v rozhovoru.

Cenově dostupné domy tvořily v loňském roce v Bostonu o něco méně než 9 procent nabídek, podle zprávy Redfin.

### **Rostoucí rasová propast ve vlastnictví domů**

---

Redfinova analýza také zjistila, že pro typickou bílou domácnost bylo asi 28 procent domácností považováno za dostupné. Ale pro typickou černošskou domácnost dostupnost klesla na pouhých devět procent.

"Bydlení se stalo neuvěřitelně nedostupným pro mnoho Američanů, ale černošské rodiny byly zasaženy obzvláště tvrdě, protože jsou často méně bohaté na začátek," řekl hlavní ekonom Redfin Daryl Fairweather.

„Černí Američané v průměru vydělávají méně peněz, mají menší generační bohatství a mají nižší kreditní skóre (a někdy vůbec žádné kreditní skóre) než bílí Američané. To ztěžuje dovolit si zálohu a mít nárok na nízkou sazbu hypotéky. Během procesu koupě domu také často čelí rasové zaujatosti.“

Jedním ze způsobů, jak zlepšit rostoucí nepoměr, je nová výstavba, řekl Fairweather The Hill.

„Propast v příjmech Black-White se musí zmenšit, a aby se tak stalo, je třeba postavit cenově dostupnější vícerodinné domy pro majitele domů první generace, kteří hledají startovací dům,“ řekl Fairweather.

Samostatná zpráva, kterou ve čtvrtek zveřejnila Národní asociace realitních kanceláří (NAR), zjistila, že rozdíl ve vlastnictví domů mezi černými a bílými kupujícími se v roce 2022 zvýšil na nejširší úroveň za posledních deset let. Podíl černochů v roce 2021 byl 44 procent, zatímco podíl bílých domů byl 72,7 procenta, zjistila zpráva NAR.

„Bohužel neuvěřitelné problémy s cenovou dostupností za poslední rok zasáhly menšinové kupce domů více než bílé kupce,“ uvedla v prohlášení Jessica Lautz, zástupkyně hlavního ekonoma NAR a viceprezidentka pro výzkum.

„Černí kupci budou s větší pravděpodobností kupci poprvé, kteří jsou citlivější na změny úrokových sazeb hypoték, zatímco bílí kupující s větší pravděpodobností budou mít nemovitost, na kterou se mohou spolehnout, když obchodují s bydlením.“

## **Proč Fed dělá domy méně dostupné**

---

Pokračující boj Federálního rezervního systému o potlačení inflace vytlačil úrokové sazby hypoték nahoru po sérii velkých zvýšení úrokových sazeb. Po dosažení rekordních minim pod 3 procenta dříve v roce 2021 vyskočila 30letá hypotéka s fixní sazbou na více než 7 procent a na začátku nového roku opět klesla.

Průměrná míra v loňském roce byla 5,34 procenta, což je nárůst z 2,96 procenta v roce 2021.

Očekává se, že centrální banka letos ještě několikrát zvýší úrokové sazby, čímž vyvine větší tlak na trh s bydlením a zvýší sazby hypoték. A to by mohlo vést k poklesu cen, řekl Maleyev.

"Je zřejmé, že by to umožnilo určité snížení cenové dostupnosti v regionech, které by zaznamenaly vyšší poklesy," řekla.

„Ale znovu, tyto typy poklesů, když se zamyslíte nad tím, jak vysoko se vyšplhaly, nemyslíme na to, že se ceny vrátí dolů, řekněme, na úroveň z února 2020. Ve srovnání s tímto obdobím budou stále zvýšené a sazby hypoték zůstanou stále vysoké.“