

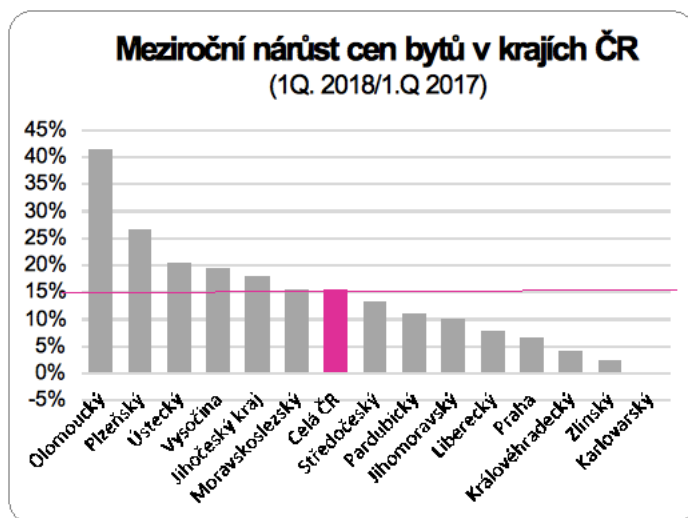
Ceny bytů rostly v 1. čtvrtletí o 15 %

13.04.2018 - Největší meziroční nárůst nabídkových cen bytů vykazuje Olomoucký a Plzeňský kraj. Vzhledem k růstu cen nemovitostí a zdražování hypoték dochází k rapidnímu zhoršování dosažitelnosti vlastního bydlení. Na pořízení průměrného bytu vynaloží průměrná česká domácnost již 6,6násobek čistého ročního příjmu.

Po loňské pauze ceny opět rostou

Podle nedávno zveřejněných dat Českého statistického úřadu ceny nemovitostí v posledním čtvrtletí 2017 už nerostly tak rychle, jako v předchozích kvartálech, což by mohlo znamenat ochlazení na realitním trhu. Ovšem problém statistik ČSÚ je určité zpoždění. Z dat portálu **RealityČechy.cz**, který monitoruje aktuální průměrné nabídkové ceny bytů, je rovněž patrné, že ceny v druhé polovině loňského roku spíše stagnovaly. Nicméně v závěru roku vyskočily nad hranici 2,6 mil. Kč a od té doby opět vcelku dynamicky rostou. Průměrná nabídková cena českých bytů v březnu vzrostla z únorových 2,78 na 2,82 mil. Kč.

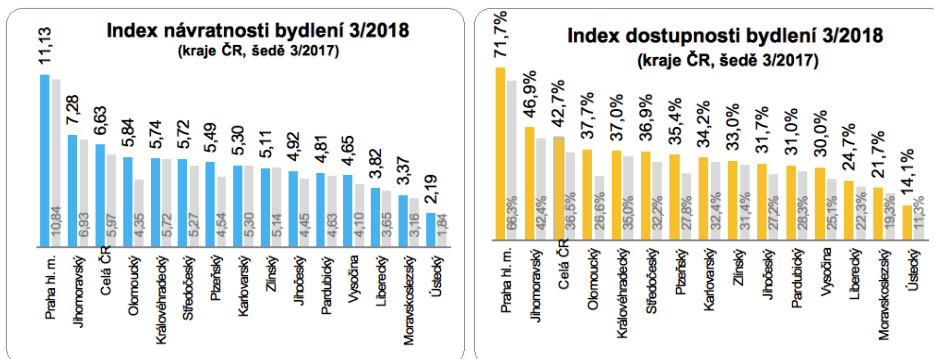
„V druhé polovině loňského roku to vypadalo na obrat trendu a zastavení růstu cen nemovitostí. Nabídkové ceny bytů oscilovaly okolo 2,5 mil. Kč. Nyní však vidíme, že poptávka po bydlení neustává a z důvodu nedostatečné nabídky realit, ceny opět rostou,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti GOLEM FINANCE, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.



Průměrná cena bytů v prvním čtvrtletí 2018 byla 2,75 mil. Kč. Oproti prvnímu čtvrtletí 2017, kdy byly byty v průměru nabízeny za 2,39 mil. Kč, tedy došlo k nárůstu o 15%. Z regionálního pohledu krajem s největším meziročním nárůstem cen bytů (průměry za 1.Q 2017 a 2018) je Olomoucký kraj (y/y +41 %) a Plzeňský (y/y +24 %). Na opačném konci spektra - tedy mezi kraji, kde ceny rostly nejméně - je Zlínský kraj (y/y +2 %) a Karlovarský kraj, kde jsou ceny bytů statisticky na stejné úrovni jako loni.

Průměrný byt za více než 6násobek ročního příjmu

Růst cen bytů znamená horší dosažitelnost vlastního bydlení. Index návratnosti bydlení, který poměruje ceny bytů a čisté příjmy českých domácností v letošním březnu dosáhl hodnoty 6,63. Jinými slovy průměrná česká domácnost za byt o průměrné ceně (aktuálně 2,82 mil. Kč) vynaloží 6,63násobek svého čistého ročního příjmu. Loni v březnu byl přitom tento index těsně pod 6násobkem. Dynamiku růstu v posledních měsících a regionální rozdíly včetně meziročních změn ilustrují následující grafy.



Většina českých domácností na pořízení nemovitosti využívá hypoteční úvěr. Třetím faktorem, který je zásadní pro dosažitelnost vlastního bydlení, je tedy i úroková sazba hypoték. A ceny hypoték za posledních 12 měsíců vyrostly z 2,07 % na 2,64 % (úvěry do 70 % LTV). Index dostupnosti bydlení, který propočítává, jak velkou svého čistého příjmu vynakládá průměrná česká domácnost na splátku hypotéky, v březnu stoupl na 42,7 %. Efektem souběžného nárůstu cen bytů a úrokových sazeb je nebývalý meziroční růst indexu dostupnosti bydlení o více než 6 procentních bodů.

Na regionální úrovni jsou patrné evidentní rozdíly. Nejhorší hodnoty vykazuje index dostupnosti bydlení v Jihomoravském kraji a Praze, kde navzdory nadprůměrným platům splátka hypotéky statisticky dosahuje 47 resp. 72 % čistých měsíčních příjmů. Zbývající kraje ČR jsou pod celorepublikovým průměrem a IDB zde dosahuje od 14 – 37 %.

Tip: historická data indexu dostupnosti a návratnosti bydlení naleznete na našich webových stránkách.

Zdroj: GOLEM FINANCE, **RealityČechy.cz**, Český statistický úřad