



28. 9. 2016

Ceny bytů rostou, ale bydlení je dostupnější

Ceny bytů v Praze nerostou zdaleka tak rychle jako v příhraničních oblastech. Oproti loňskému červenci byty metropoli zdražily jen o 6 %, přesto tady v nominální hodnotě rozdíl v ceně dosahuje 300 000 Kč. O stejnou sumu vzrostly ceny také v Libereckém kraji, kde však meziroční růst dosáhl 24 %. Před čtyřmi měsíci ceny bytů překonaly dosavadní sedmileté maximum z roku 2009 a od té doby se drží nad touto úrovní.

Průměrná nabídková cena bytů v červenci meziměsíčně sice mírně klesla z 2,15 na 2,14 mil. Kč, ale meziročně jsou podle dat realitního portálu **RealityČechy.cz** nyní ceny bytů v průměru o 120 000 Kč vyšší. U kategorie větších bytů (3+1 nebo 4+1) je přitom rozdíl ještě větší, např. jednotky s dispozicí 4 + 1 meziročně zdražily o 200 000 Kč na 5,5 mil. Kč.

Nízké sazby hypoték a velký převis poptávky nad nabídkou šroubuje ceny stále vzhůru, tempo růstu je však v každém kraji jiné. V meziročním srovnání prvních pololetí letošního a loňského roku je největší nárůst cen patrný na Vysočině a v Karlovarském kraji. Více než 10% růst vykazuje také Středočeský, Ústecký, Jihomoravský, Plzeňský a Pardubický kraj. Na celorepublikové úrovni ceny zatím vzrostly o 7,7 % a podobný meziroční nárůst nabídkových cen vykazuje také Praha (7,5 %).

Navzdory rychle rostoucím cenám bytů je dosažitelnost vlastního bydlení letos stále ještě lepší než ve zmíněném roce 2009. V březnu 2009 sice došlo k obratu a ceny začaly celkem rychle klesat, přesto na pořízení bytu o průměrné ceně 2,04 mil. Kč musely české domácnosti vynaložit 5 a ¼ svých čistých ročních příjmů. Nyní, díky navýšení jejich příjmů, je to navzdory vyšší průměrné ceně (2,14 mil. Kč) už jen 5,5násobek.

Regionálně index návratnosti bydlení na většině území ČR kopíruje vývoj cen nemovitostí. Největší nárůst indexu vykazuje Vysočina a Karlovarský kraj, kde se ceny dlouhou dobu držely na nízké úrovni, i když ostatní regiony zaznamenaly zřetelné cenové oživení. Největší meziroční skok (červenec 2016/červenec 2015) vykazuje Liberecký kraj, kde průměrná cena meziročně vzrostla z 1,24 milionu na 1,54 mil. Kč.

Ještě markantnější změnu v porovnání s rokem 2009 vykazuje index dostupnosti bydlení (čistý příjem průměrné české domácnosti versus splátka hypotečního úvěru). Při prakticky stejných cenách domácnosti v roce 2009 vynaložili na splátku hypotéky více než polovinu svého ročního příjmu. Letos, kdy mzdy rostou a hypotéky jsou rekordně levné, jejich umořování ukrajuje v průměru z měsíčního rozpočtu českých domácností jen třetinu.

Historicky nejlepší dostupnost bydlení byla v červnu 2015 (31,9 %), naopak nejhorší v únoru 2009 (50,3 %). Pro nejbližší období se v tomto ohledu situace pro zájemce o byt ale mírně zhorší. „V krátkodobém výhledu bude dostupnost bydlení velmi dobrá, v dlouhodobém výhledu pak bude docházet k postupnému zhoršování. Porostou ceny nemovitostí a v příštích letech je reálný růst úrokových sazeb“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti GOLEM FINANCE, která se specializuje na úvěrové poradenství v oblasti bydlení.