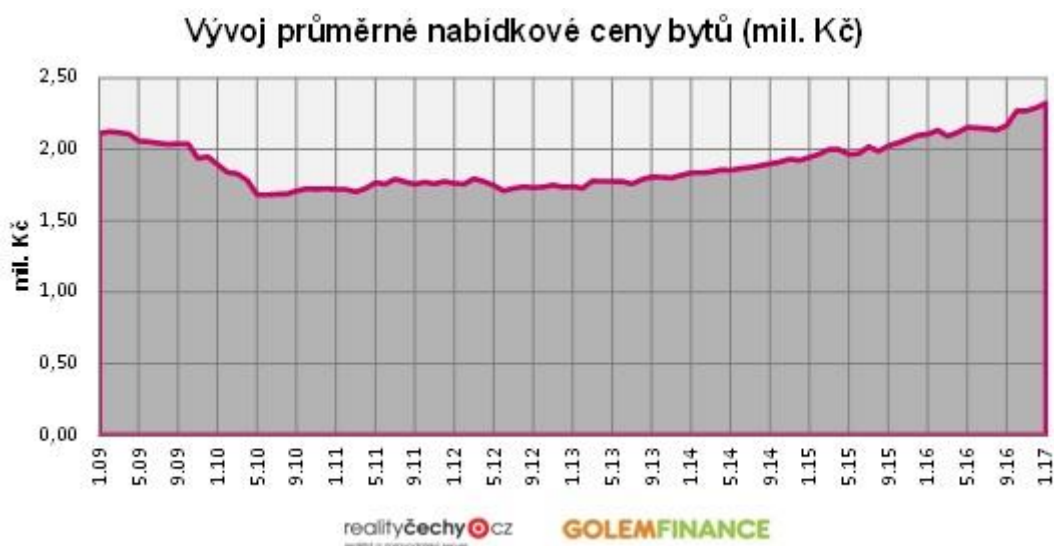


Ceny bytů meziročně narostly o 10 %. Kde se zdražovalo nejvíce?

14.02.2017 - Ceny nemovitostí pokračují v růstu. Průměrná cena bytů vzrostla meziročně o 10 %. Největší růst aktuálně vykazuje Královehradecký kraj, kde ceny bytů rostou podle statistik Golem finance a realitního portálu **RealityČechy** o desítky procent. Co je příčinou a jak se růst cen nemovitostí projevuje v dostupnosti bydlení?

Průměrná nabídková cena bytů vzrostla v lednu meziročně o 210 000 Kč na 2,32 milionu Kč. Největší meziroční cenový nárůst podle aktuálních dat vykazuje Královehradecký, Středočeský, Liberecký kraj, Zlínský kraj a Vysočina. Na celorepublikové úrovni tedy rostou nabídkové ceny bytů o 10 procent, což mimochodem potvrzují i dnes zveřejněná data HB Indexu Hypoteční banky.

Vývoj průměrné nabídkové ceny bytů



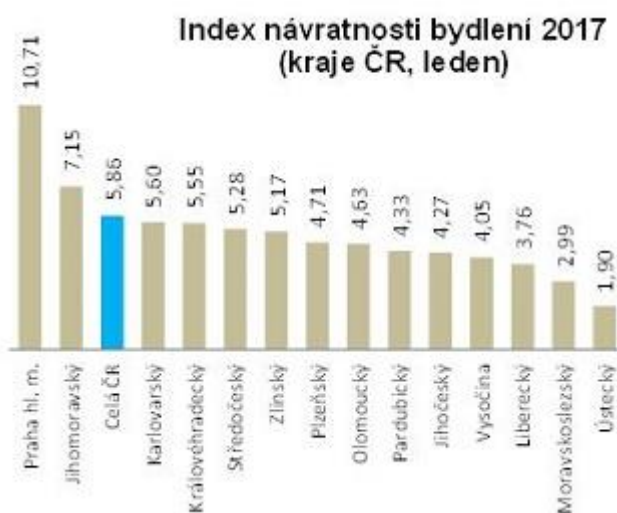
Podle aktuálních dat Hypoteční banky a jejího HB Indexu, který monitoruje tržní ceny nemovitostí na čtvrtletní bázi, vzrostla průměrná cena bytů ve 4. čtvrtletí loňského roku o 11 procentních bodů. Index ceny pozemků rostl meziročně o 10,7 procenta a nejméně rostly ceny rodinných domů. Ty meziročně podražily o 4,7 procenta.

Relativně vysoké tempo růstu cen nemovitostí se podepisuje na míře dostupnosti bydlení. Zatímco loni v lednu stačilo průměrné české rodině na pořízení průměrného bytu necelých 5,5násobek čistého ročního příjmu. Nyní při ceně 2,32 mil. Kč je to bezmála 6násobek čistého ročního příjmu (5,86). A to je ve vstupních statistikách samozřejmě zohledněn také aktuální nárůst průměrných příjmů v posledních letech.

Poměr mezi příjmy a cenami nemovitostí monitorujeme prostřednictvím Indexu návratnosti bydlení (INB). Na první pohled situace v České republice nevypadá kdovíjak růžově. Trh touto optikou vykazuje zřetelné symptomy vzniku cenové bubliny, protože růst příjmů českých domácností výrazně zaostává za růstem cen nemovitostí. Jenže je v tom jeden háček a tím je hlavní město Praha, které

svými cenami celorepublikové statistiky výrazně vychyluje. Z regionálního pohledu totiž situace není tak negativní a ve 12 krajích se hodnota drží pod celorepublikovým průměrem.

Index návratnosti bydlení v Česku



Hypotéky zdražují

Index dostupnosti bydlení ukazuje, jak velkou část příjmu vynaloží průměrná česká domácnost na splátku hypotéky. Loni v lednu byla průměrná nabídková sazba 2,14 % a podíl měsíční splátky hypotéky vůči čistým příjmům domácnosti vycházel na 33,5 %. Letos, i když jsou sazby stále ještě o 14 setin nižší než loni touto dobou (2,00 %), index dosahuje 35,6 %. Z dlouhodobého pohledu jsou však sazby stále extrémně nízké, takže i index se zatím drží v zeleném pásmu. Regionálně je to opět trochu jinak a nad 40 procenty je Praha a Jihomoravský kraj.

Index dostupnosti bydlení v Česku



Zaměřeno na Královéhradecký kraj

Z regionálního pohledu naši pozornost nyní poutá Královéhradecký kraj, kde ceny nemovitostí v posledních měsících prudce rostou a tím samozřejmě dochází i ke zhoršování dostupnosti bydlení v tomto regionu. Příčinou tohoto růstu je podle všeho expanze průmyslové zóny v Kvasinách, nárůst poptávky po bydlení a na druhé straně nedostatečná nabídka. Růst cen samozřejmě přitahuje i

spekulativní poptávku resp. poptávku po nemovitostech za účelem dalšího pronájmu, což tempo růstu ještě více akceleruje. V porovnání s loňským lednem zde vzrostla průměrná nabídková cena bytů o 42 procent a index dostupnosti bydlení vystoupal z necelých 25 procent na 34 %. Podle našich odhadů tento trend bude pokračovat a určitě se k tomuto a okolním regionům v rámci našich komentářů budeme ještě vracet.

Vývoj průměrné nabídkové ceny bytů v Královéhradeckém kraji

