

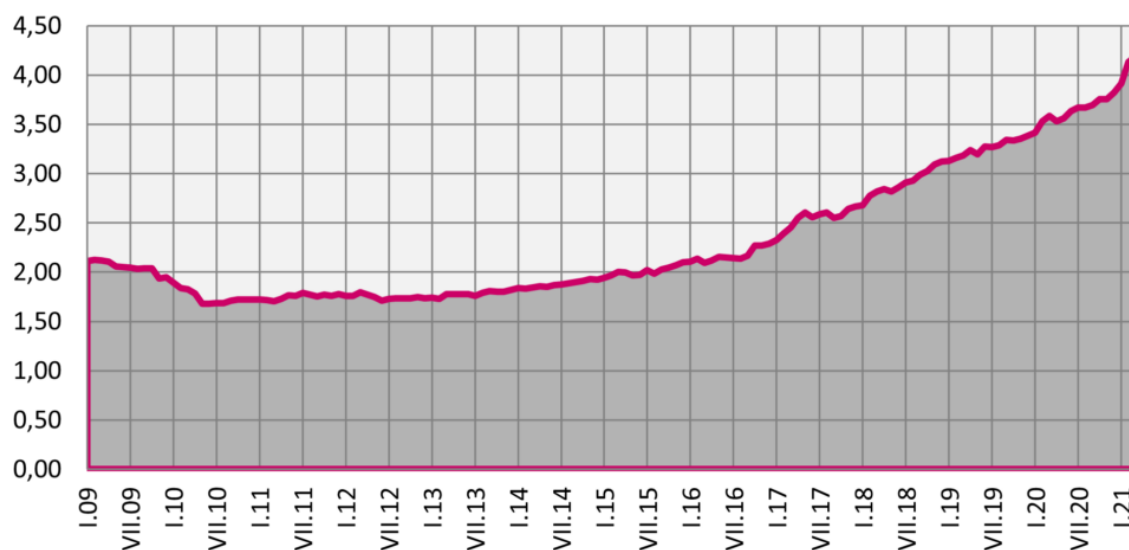
## Ceny bytů stoupají po spirále vzhůru. Index (ne)dostupnosti bydlení dosáhl nového maxima

18. 4. 2021

V březnu vzrostla průměrná cena bytů na 4,18 mil. Kč. Oproti předchozímu měsíci (4,13 mil. Kč) to znamená nárůst o 50 000 Kč. V porovnání s březnem 2020 pak ceny bytů vzrostly o 600 000 Kč. V procentuálním vyjádření tento nárůst činí 16,8 %, jak vyplývá z aktuálních dat realitního portálu **RealityČechy.cz**. Poptávka po nemovitostech je obrovská.

„Na velké poptávce se v roce 2020 podílely nejen nízké úrokové sazby úvěrů na bydlení, ale také zrušení daně z nabytí nemovitostí a prodloužení časového testu úhrady daně z příjmu z pěti na deset let. I přes zvyšující se ceny vlastního bydlení byl o nemovitosti zájem také v prvním čtvrtletí letošního roku. Největší poptávka byla po bytech, rekreačních objektech a stavebních pozemcích,“ okomentoval aktuální situaci Michal Pich, provozovatel portálu **RealityČechy.cz**.

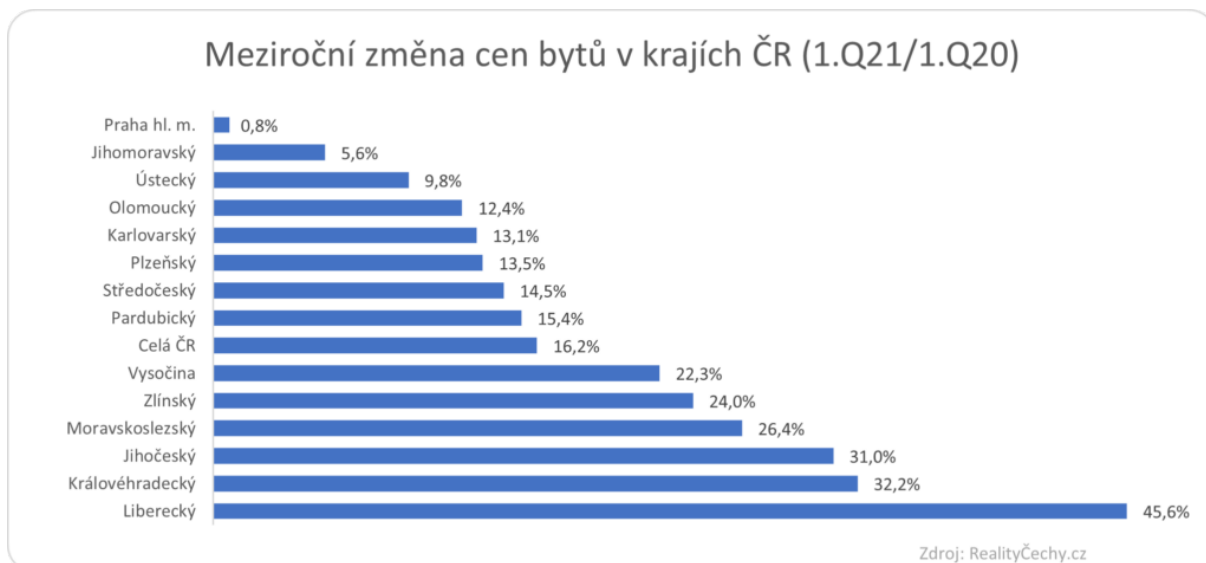
Vývoj průměrné nabídkové ceny bytů (mil. Kč)



Zdroj: RealityČechy.cz

## Nejvíce rostou ceny v Libereckém, Královéhradeckém a Jihočeském kraji

Vývoj cen na úrovni krajů sledujeme na kvartální úrovni, díky čemuž dokážeme odfiltrout některé jednorázové výkyvy cen. I v tomto mezikvartálním srovnání (1.Q 2021/1.Q 2020) vidíme obrovský nárůst cen, přičemž na čele tohoto žebříčku se už několik kvartálů za sebou drží Liberecký kraj (1Q2021/1Q2020 +45,6 %) a i na dalších příčkách se výsledky opakují. Krajem s druhým nejdynamičtějším růstem je Královéhradecký kraj (32,2 %) a Jihočeský kraj (31 %). Naopak nejmenší nárůst vykazuje Praha (0,8 %) a Jihomoravský kraj (5,6 %).

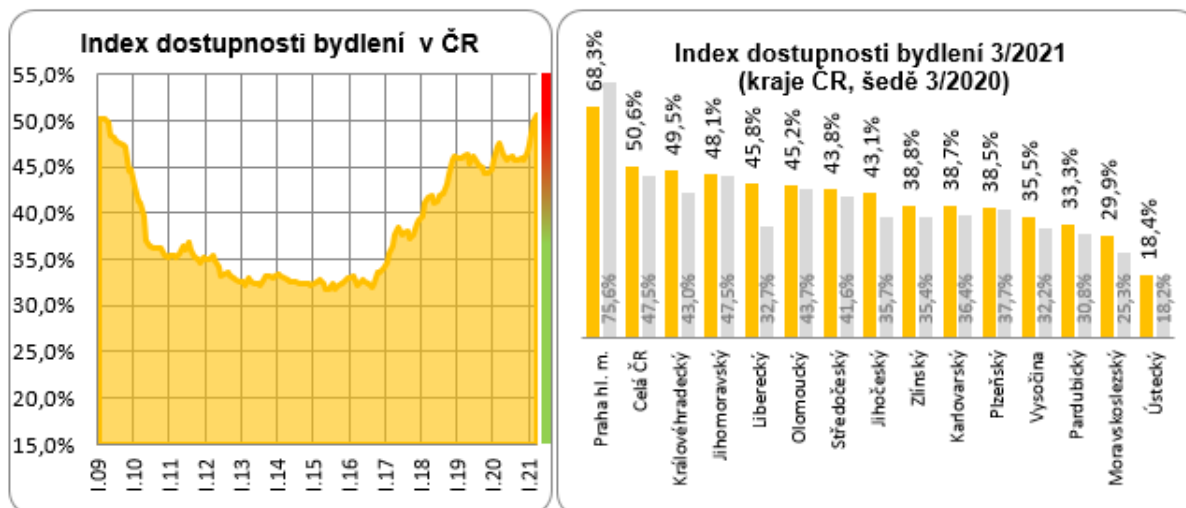


Růst cen bytů v oproti původním očekáváním neustále akceleruje. Ze 14 krajů zpomalilo meziročně tempo růstu pouze v 5 krajích (Praha, Středočeský, Ústecký, Jihomoravský a Olomoucký kraj).

„Růst cen pramení ze slabé nabídky na jedné straně a přetrvávající silné (někdy i spekulativní) poptávky, přičemž poptávka je do jisté míry akcelerována lákavým nárůstem cen a tím i zhodnocením vložených prostředků, takže se trh dostává do růstové spirály. Tento stav se pak navzdory dřívějšímu poklesu úrokových sazeb negativně promítá v míře dostupnosti vlastního bydlení,“ říká Libor V. Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

## Dostupnost bydlení trpí. Index dostupnosti je po 12 letech znovu nad 50 procenty

Index dostupnosti bydlení (IDB), který monitoruje, jak velkou část měsíčního příjmu vynaloží česká domácnost na splátku hypotéky, pokud by si kupovala byt o nynější průměrné ceně 4,18 mil. Kč, vystoupal v březnu na 50,6 %. Přitom nad 50procentní hladinou se IDB pohyboval naposledy v pokrizovém roce 2009. V regionech, kde jsou ceny nižší, jsou logicky nižší i hodnoty indexu dostupnosti bydlení, ale i tak zde indexy sahají nad 30procentní úroveň, jak ilustruje následující graf.



Zdroj: **RealityČechy.cz**, *Golem Finance*

„Situace se z pohledu českých domácností nevyvíjí vůbec dobře. Index (ne)dostupnosti bydlení je na novém historickém maximu (50,6 %) a to i přesto, že úrokové sazby hypoték jsou stále ještě blízko svého dna. S počínajícím růstem sazeb se bude finanční náročnost pořízení vlastního bydlení bohužel dál zvyšovat, protože pokles cen nemovitostí při současné nákupní horečce zatím nevidíme příliš reálný a vzhledem k útlumu české ekonomiky se bohužel nelze spoléhat ani na růst příjmů českých domácností,“ říká Libor V. Ostatek z *Golem Finance*.

Zdroj: **RealityČechy.cz**, *Golem Finance*, *Český statistický úřad*