

# Dražší byty - levnější hypotéky



Author: SF/pb | Published: 02.03.2015

Průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů klesla v únoru o dalších 5 setin procentního bodu na 2,30 %. Druhým faktorem pozitivně ovlivňujícím úroveň dostupnosti bydlení v ČR je vývoj průměrných příjmů domácnosti. Poslední aktualizace relevantních dat Českého statistického úřadu jasně dokladuje, že českým domácnostem se dařilo v roce 2013 o něco lépe a podle odborníků i ekonomických analýz společnosti Golem tak tomu bylo i loni a bude i v letošním roce (údaje ČSÚ jsou o rok „zpožděné“, citovaná analýza společnosti Golem z nich vychází - pro rok minulý odhaduje růst příjmů českých domácností na 1,8 %, když letošní rok by podle ní měl přinést vzestup o 2,1 %).

V opačném směru ovšem působí rostoucí ceny nemovitostí. Podle posledních statistik portálu RealityČechy.cz vzrostla v únoru průměrná cena bytů v ČR o 30 000 Kč na 1,84 mil. Kč. V meziročním srovnání, tedy se stavem v druhém měsíci roku 2014, jsou ceny bytů v tuto chvíli již o 110 000 Kč vyšší.

## Pražané jsou na tom nejhůř

Výsledkem působení těchto tří faktorů, kde negativně působí pouze růst cen bytů, je meziroční zlepšení úrovně dostupnosti vlastnického bydlení. Její index, který měří, jak velkou část čistého příjmu musí domácnost vynaložit na splátku hypotéky, v únoru dosáhl hodnoty 30,5 %. Oproti stejnému období loňského roku zatížení domácností hypoteční splátkou kleslo o 1 procentní bod. Tehdy při průměrné ceně 1,73 mil. Kč a úrokové sazbě 3,00 % hodnota indexu činila 31,4 %.

Z pohledu jednotlivých regionů České republiky k největšímu meziročnímu zlepšení dostupnosti bydlení došlo v Královéhradeckém a Libereckém kraji a také na Vysočině, kde průměrná cena bytů opět klesla pod 1 mil. Kč a oproti loňskému roku je nižší o 120 000 Kč. Na opačném konci tohoto žebříčku je Jihočeský kraj, kde díky nárůstu průměrných cen bytů o 460 000 Kč vzrostlo zatížení domácností hypoteční splátkou o bezmála 6 procentních bodů.

V absolutních číslech nejlepší, respektive nejvyšší míru dostupnosti dlouhodobě vykazuje Ústecký kraj (11,4 %), Moravskoslezský (15,5 %) kraj a Vysočina (16,1 %). Naopak největší zátěž pro rozpočet domácnosti znamená pořízení bytu v Praze, kde průměrná cena bytů za posledních 12 měsíců vzrostla o 410 000 Kč a aktuálně činí 4,38 mil. Kč. Pražské domácnosti i při svých standardně vyšších příjmech (v porovnání se „zbytkem“ republiky) vynaloží na splátku hypotéky více než polovinu svých průměrných čistých příjmů.

**Index dostupnosti bydlení**

# Byt za pět ročních příjmů

Druhou z metod, jak měřit úroveň dostupnosti bydlení ovšem s vyloučením vlivu ceny financování, představuje index návratnosti bydlení, který vyjadřuje, kolik čistých ročních příjmů potřebuje česká domácnost k pořízení bytu o průměrné ceně.

Vzhledem k dlouhodobému nárůstu cen nemovitostí dochází u nás k postupnému prodlužování návratnosti bydlení. Na celorepublikové úrovni a za všechny byty nyní index návratnosti bydlení dosahuje hodnoty 4,89 roku. Jinými slovy, průměrná česká domácnost by musela takřka pět let spořit všechny své čisté příjmy, aby si mohla pořídit byt v hodnotě 1 837 942 Kč.

Podobně jako v případě indexu dostupnosti bydlení existují i v tomto ohledu mezi jednotlivými regiony ČR velké rozdíly a navzdory růstu celorepublikového průměru jsou u nás regiony, kde ceny bytů ještě nezačaly růst a index se stále neodpoutal od rekordních minimálních úrovní. Jedná se například o Moravskoslezský kraj s průměrnou cenou bytu ve výši 0,85 mil. Kč a hodnotou návratnosti bydlení na úrovni pouhých 2,57 let. Opačná situace panuje v Praze, kde během jediného roku průměrná cena bytů vzrostla o 410 000 Kč a index návratnosti bydlení díky tomu vyskočil z loňských 9,47 let na 10,24 roku. Z pohledu lidí uvažujících o vlastním bydlení statisticky nejlepší dostupnost bydlení nabízí Ústecký kraj - tady na průměrný byt stačí příjmy za 1,82 roku.

## Index návratnosti bydlení

---

02.03.2015 00:00, SF/pb