

Ceny bytů v Česku mírně rostou, hypoteční sazby stagnují. Splátka hypotéky se prodražuje

6.6.2014 - Průměrné úrokové sazby hypoték v květnu přestaly klesat. Růst cen bytů v kombinaci se stagnací úrokových sazeb hypoték v měsíci květnu znamená, že se dostupnost bydlení v tuzemsku mírně zhoršila. Domácnosti tak zaplatí na měsíčních splátkách hypotéky více.

Průměrná cena bytů v Česku v květnu oproti předchozímu měsíci vzrostla o 40 tisíc korun. Vyplyvá to z údajů realitních portálů **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz**. Ty inzerují přes 77 tisíc nemovitostí po celé republice.

"Ceny bytů v prvních pěti měsících letošního roku postupně rostly. Jedná se ovšem o průměr všech kategorií a měst České republiky," komentuje vývoj Michal Pich, provozovatel zmíněných inzertních portálů. Směrem dolů ceny zamířily v Jihočeském, Jihomoravském, Zlínském kraji, na Vysočině, tentokrát i v Praze a především v Libereckém kraji. Zde průměrná cena bytů klesá od loňského prosince a aktuálně činí 1,11 milionu korun.

Každá kategorie si vede jinak. Zatímco nabídkové ceny bytů 1+1 a 3+1 díky vyšší poptávce rostly, dvoupokojové byty od Nového roku zlevňují. Za období leden–květen poklesla průměrná hodnota bytů 2+1 o 1,97 %. Naopak průměrný byt 3+1 se dal v květnu pořídit o 40 851 Kč draž než na začátku roku.

Hypotéky v květnu dál zlevňovaly, ale tempo poklesu sazeb výrazně zpomalilo. "Průměrné úrokové sazby hypoték v uplynulém měsíci již neklesaly, což se v kombinaci se znatelným nárůstem průměrných cen bytů projevilo zhoršením dostupnosti bydlení," komentuje Libor Ostatek, ředitel společnosti Golem Finance, jež zprostředkovává hypotéky bankám.

Golem Finance publikuje ve spolupráci s výše zmíněnými realitními portály takzvaný Index dostupnosti bydlení (IDB), který vyjadřuje, jak velkou část průměrného čistého příjmu domácnosti spolkne splátka hypotéky. Tento index v květnu povyskočil o 6 desetin procentního bodu na 30,1 procenta.

"Z dlouhodobějšího pohledu aktuální nárůst indexu nic neznamená. Hodnota tohoto ukazatele se již od loňského března pohybuje ± 1 % kolem 30procentní hranice," konstatuje Ostatek.

Stále platí, že největší část platu vynaloží na splátku hypotéky obyvatelé Prahy, kde tamním domácnostem spolkne více než polovinu měsíčního příjmu - konkrétně 64 procent. Naopak v Ústeckém kraji, Moravskoslezském kraji a na Vysočině se míra zatížení domácností hypoteční splátkou dlouhodobě pohybuje pod 20 %.

"Stále bude platit, že dostupnost bydlení s ohledem na cenu nemovitostí a nákladů na financování je nyní na nejlepších úrovních od konce 90. let," říká Ostatek.

Například v květnu 2009 míra zatížení domácností měsíční splátkou při průměrné úrokové sazbě 5,61 % a průměrné ceně bytů 2,06 mil. Kč dosahovala 48,4 %.