

Dostupnost bydlení se mírně zhoršila, bytový trh nicméně roste



Author: SF/pb | Published: 20.06.2014

Přítom v dubnu se indexy dostupnosti bydlení přiblížily na dosah dosud rekordním naměřeným hodnotám z dubna 2013. Vzhledem k tempu poklesu úrokových sazeb hypoték se zdálo být pravděpodobné, že v následujícím měsíci dojde k prolomení těchto rekordů. To se však nestalo. Průměrné úrokové sazby hypoték v uplynulém měsíci již neklesaly, což se v kombinaci se znatelným nárůstem průměrných cen bytů projevilo zhoršením dostupnosti bydlení.

Průměrná cena bytů meziměsíčně vzrostla z 1,72 na 1,76 milionu Kč a index dostupnosti bydlení (IDB), který vyjadřuje, jak velkou část průměrného čistého příjmu domácnosti spolknou splátky hypotéky odpovídající průměrné ceně bytu, vzhledem k tomu v uplynulém měsíci vzrostl o 6 desetin procentního bodu na 30,1 %. Z dlouhodobějšího pohledu nicméně aktuální nárůst indexu mnoho neznamená - hodnota tohoto ukazatele se již od loňského března pohybuje +/- 1 % kolem 30% hranice.

Ať tak nebo tak, stále bude platit, že dostupnost bydlení s ohledem na cenu nemovitostí a nákladů na financování je nyní na nejlepší úrovni od konce 90. let minulého století. Data pro sestavení indexu dostupnosti jsou ovšem k dispozici až od roku 2009. Tehdy - v květnu 2009 - míra zatížení domácností měsíční splátkou při průměrné úrokové sazbě 5,61 % hypotečního a průměrné ceně bytu na úrovni 2,06 mil. Kč dosahovala 48,4 %.

Lokální rezidenční trhy ožívají

Ceny bytů začínají v České republice pozvolna růst. První signál o změně dlouhodobého sestupného cenového trendu vyslala zhruba před rokem Praha - od té doby zde průměrná cena bytu v metropoli vzrostla o půl milionu korun. V uplynulém měsíci sice v Praze průměrná cena klesla, ale v celkem 8 krajích ze 14 jsme tentokrát zaznamenali nárůst, což se samozřejmě projevilo také v regionálních statistikách dostupnosti bydlení. Největší meziměsíční nárůst zatížení měsíční splátkou jsme zaznamenali v Královéhradeckém, Moravskoslezském, Karlovarském a Plzeňském kraji. Mezi regiony, kde ceny naopak zamířily dolů je Jihočeský, Jihomoravský, Zlínský kraj, Praha, Vysočina a Liberecký kraj. V tomto regionu průměrná cena bytů klesá od loňského prosince a aktuálně činí 1,11 mil. Kč.

Praha: byt stojí 10 ročních platů

Kromě indexů dostupnosti bydlení společnost Golem publikuje také data indexu návratnosti bydlení - ten vyjadřuje, kolik násobků čistého ročního příjmu musí průměrná česká domácnost vynaložit na pořízení bytu v předem definovaném standardu. Hodnota tohoto indexu vzhledem k celkem razantnímu nárůstu cen bytů v květnu meziměsíčně vzrostl o celou desetinu procentního bodu. Průměrná česká domácnost tak dnes musí na pořízení bytu v ceně 1,76 mil. Kč (průměr ČR za všechny byty) vynaložit 4,6násobek ročního příjmu. Ovšem i tady dochází k velkým regionálním disproporcím. Zatímco v Praze hodnota indexu dosahuje bezmála 10 ročních příjmů, v Ústeckém kraji jsou to necelé dva. Průměrná cena bytů v tomto regionu totiž činí 0,61 mil. Kč.

..

20.06.2014 08:08, SF/pb