

## Byty v Praze zdražily. Běžné domácnosti by na jeden nestačilo ani deset ročních příjmů

**5.9.2014 - Pražské byty zdražily, běžná domácnost by na jeden musela utratit více než deset svých čistých ročních příjmů. To se naposledy stalo před pěti lety. Kvůli konfliktu na Ukrajině skokově zdražily i byty na Karlovarsku. Naopak úroky hypoték stále klesají.**

Ceny bytů v Praze a v Karlovarském kraji v srpnu rapidně poskočily. V hlavním městě průměrně o 140 tisíc korun. Aby si běžná pražská domácnost mohla dovolit byt, potřebovala by na to všechny své příjmy za 10 let. Přitom ještě v loňském únoru by jí na to stačily sedmileté čisté příjmy.

Hranici desetinásobku ročního příjmu v Praze přesáhl tento tzv. "index návratnosti bydlení" poprvé od června 2009. Údaje přinesla společnost Golem Finance, která zaznamenává vztah mezi cenami bytů, průměrnými příjmy a úrokovými sazbami hypoték.

Číslo udává, kolik by musela průměrná domácnost vynaložit ročních čistých příjmů na koupi jednoho průměrného bytu v daném regionu.

Praha **10,22**

Jihočeský **3,87**

Pardubický **3,79**

Královéhradecký **4,13**

Vysočina **2,95**

Karlovarský **4,54**

Liberecký **3,22**

Plzeňský **3,93**

Středočeský **4,31**

Ústecký **1,90**

Jihomoravský **4,21**

Olomoucký **4,45**

Moravskoslezský **2,71**

Zlínský **4,03**

Celá ČR **4,70**

Zdroj: GOLEM FINANCE s.r.o., server [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz)

Pořídit si hypotéku je přitom stále výhodnější, úroky dlouhodobě klesají. Kdyby si průměrná pražská domácnost v srpnu pořídila hypotéku na byt ve výši jeho celkové ceny, splátky by

dosáhly zhruba 72 % měsíčních příjmů domácnosti. Přitom před pěti lety by splátky činily 102 % jejich měsíčních příjmů. Byty jsou tedy stále dražší, ale hypotéky výhodnější.

Stále se také v Praze a větších městech zvětšují rozdíly v cenách bytů v panelových domech na okraji města a ve starších cihlových budovách blíže k centru. Například rozdíl ceny mezi bytem na Vinohradech a okrajem města může být až trojnásobný. Svou cenu si pak drží především byty v osobním vlastnictví po rekonstrukci a ty poblíž linek MHD.

## Růst cen kvůli Ukrajině

Podobně jako v Praze skokově zdražily byty jen v Karlovarském kraji, kde se o bydlení zvýšil zájem zejména ze strany lidí pocházejících ze zemí bývalého Sovětského svazu. Vliv má zřejmě konflikt na východní Ukrajině.

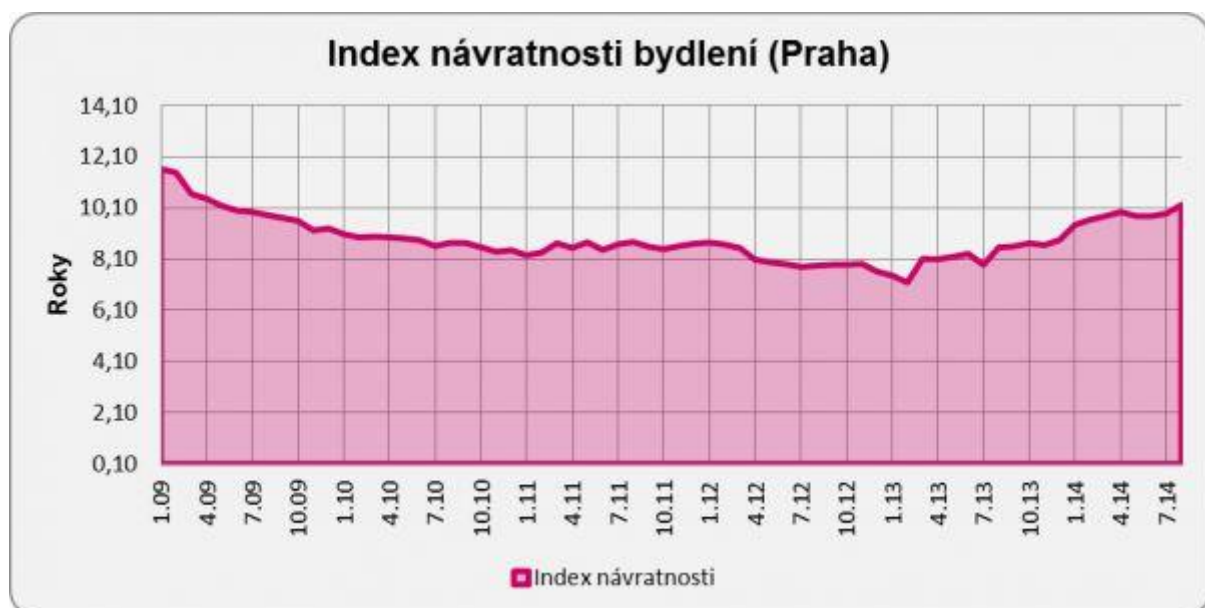
Průměrná domácnost by na běžný byt na Karlovarsku vydala čisté příjmy za 4,5 roku. Nepatrné zvýšení indexu návratnosti bydlení se týká také Zlínského a Libereckého kraje i Vysočiny.

Ve zbylých regionech České republiky se situace oproti červenci zlepšila. Nejradikálněji spadly ceny bytů v Královéhradeckém kraji, kde pokles za měsíc činil průměrně 50 tisíc korun a meziročně dokonce 260 tisíc.

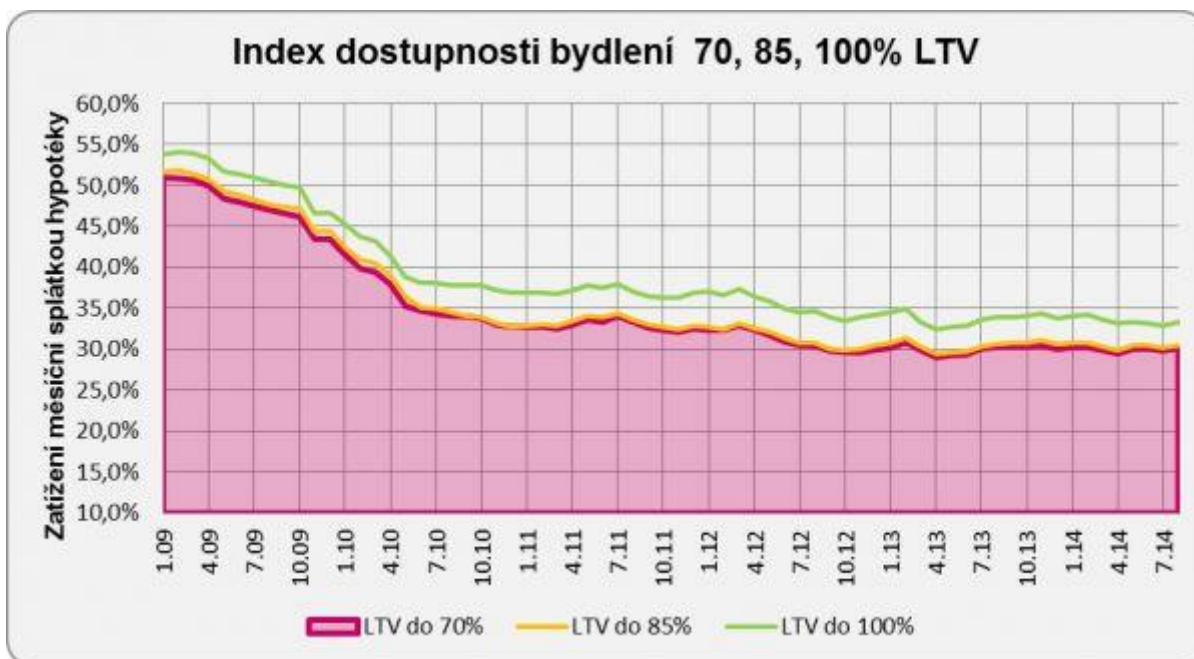
Tradičně nejlevnější je koupit si byt v Ústeckém kraji, průměrná domácnost si tam běžný byt dokáže pořídit za necelé dva roční příjmy. Podobná situace panuje i v Moravskoslezském kraji, kde je index návratnosti bydlení 2,7 ročních příjmů domácnosti.

Pro porovnání: Republikový průměr návratnosti bytu v srpnu činil 4,7 ročních příjmů domácnosti. Průměrná cena bytu se v Česku pohybuje kolem 1 800 000 korun.

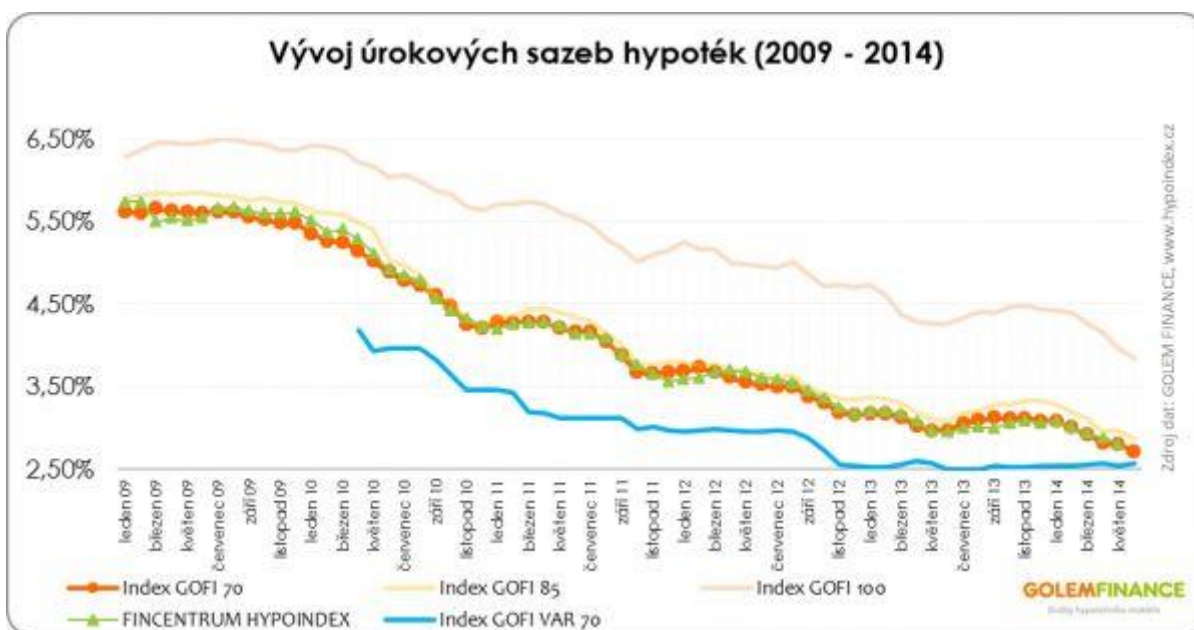
Do budoucna se očekává zvýšení poptávky zejména po stavebních pozemcích, protože na ně má být od roku 2015 uvalena DPH. Stavební parcely se zavedenými inženýrskými sítěmi to může zdražit až o stovky tisíc korun.



*Vývoj návratnosti bydlení v Praze  
(kolik ročních příjmů domácnosti by stál byt).*



Vývoj dostupnosti bydlení  
 (na kolik procent měsíčních příjmů přijdou domácnost úroky hypotéky).



Vývoj úrokových sazeb  
 Zdroj: GOLEM FINANCE s.r.o., server [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz)