

# Seznam Zprávy

## Na vlastní byt dře Čech osm let, Pražan jedenáct. Přijde konečně zlom?

6. 5. 2022

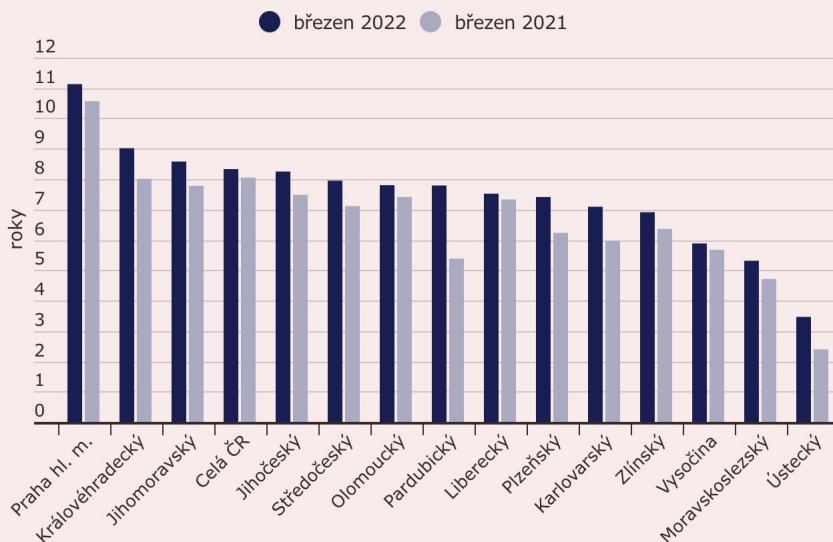
**Na průměrný byt potřebuje Čech už 100 čistých měsíčních platů. Aniž by kupoval cokoli jiného, bude na něj vydělávat osm let a 4 měsíce. Vyplyvá to z analýzy Golem Finance a Reality Čechy pro Seznam Zprávy.**

„Ceny nemovitostí rostly rychleji než průměrné příjmy domácnosti, a když k tomu připočteme rostoucí sazby, tak dostupnost bydlení je nejhorší od roku 2008, kdy jsme data začali měřit,“ říká Michal Pich ze serveru **Reality Čechy**. Průměrné ceny bytů a čisté roční příjmy českých domácností poměruje takzvaný index návratnosti bydlení.

Nejhorších hodnot dosáhl index letos v březnu tradičně v Praze. V hlavním městě by lidé, kdyby nekupovali nic jiného, na průměrný byt v ceně 4 milionů 660 tisíc korun vydělávali celých 11 let. V Královéhradeckém kraji je to zhruba devět roků, v dalších šesti krajích kolem osmi let, což je také průměr České republiky (8,33). V Ústeckém kraji je situace naopak nejprůzračnější, na byt tam padnou čisté příjmy za tři a půl roku.

## Kde na bydlení vyděláváme nejdéle?

Index návratnosti bydlení



**Poznámka:** Index návratnosti bydlení vyjadřuje, kolik průměrných ročních příjmů potřebuje česká domácnost na pořízení průměrného bytu

Zdroj: Průzkum Golem Finance a Reality Čechy pro Seznam Zprávy

**SZ** BYZNYS

Podle Martina Luxe ze Sociologického ústavu Akademie věd se dostupnost bydlení výrazně zhoršuje od roku 2017. „Tehdy jsme se dostali do nebezpečnější fáze vývoje trhu, někdy označované jako cenová bublina. Nadhodnocení cen bytů se zvyšovalo každý rok, během

covidových let výrazně. Teď je dokonce vyšší než těsně před globální finanční krizí. Přestože poptávka v prvním čtvrtletí klesla a hypoték se poskytl méně, tak ceny bytů vzrostly o 5 %.“

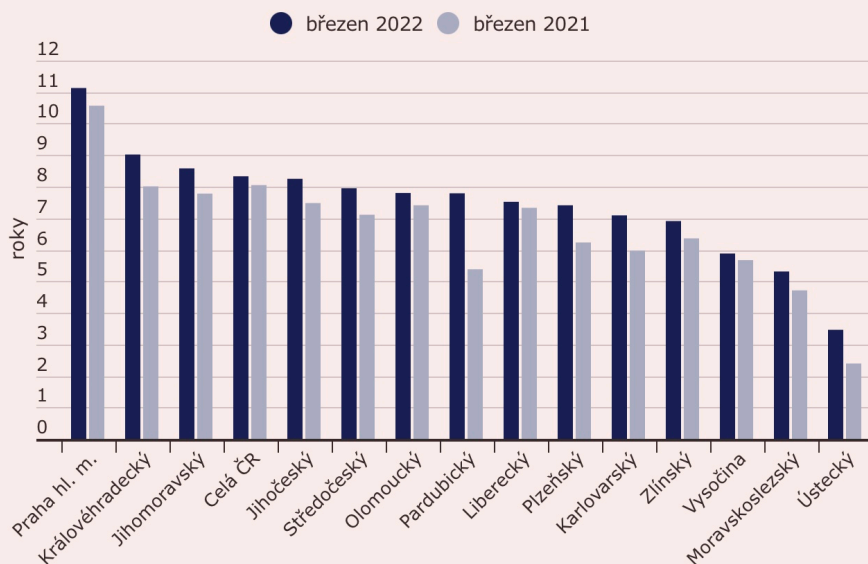
### Sedm let drahých a sedm let levných?

Vyplatí se tedy ještě teď pořizovat byt, nebo je lepší vyčkat, až se ceny stočí dolů? Z analýzy společností Golem Finance a **Reality Čechy**, které sbírají data z trhu už skoro 14 let, vyplývá, že se po letech bezprecedentního růstu patrně blížíme ke zlomu: „Bodu zvratu se blížíme, nebo v něm teoreticky můžeme být. Budeme to schopní říct v průběhu léta,“ říká zakladatel Golem Finance Libor Ostatek.

Fáze růstu a poklesu cen realit se totiž, jak naznačují data, střídají v sedmiletých až osmiletých cyklech. „V roce 2008 byly nemovitosti hrozně vysoko. Když došlo v září 2008 k pádu Lehman Brothers, začal se realitní trh propadat a padal až do roku 2014. Pak nám začaly ceny růst a rostly až doteď. Je to zhruba sedmiletý osmiletý cyklus,“ popisuje Michal Pich ze serveru **Reality Čechy**.

## Kde na bydlení vyděláváme nejdéle?

Index návratnosti bydlení



**Poznámka:** Index návratnosti bydlení vyjadřuje, kolik průměrných ročních příjmů potřebuje česká domácnost na pořízení průměrného bytu

Zdroj: Průzkum Golem Finance a Reality Čechy pro Seznam Zprávy

**SZ** BYZNYS

Že by se trh mohl otočit, naznačují podle Picha tři indikátory. Tím prvním je průměrná nabídková cena bytů, ta už místy začala klesat. V lednu 2009 stál průměrný sedmdesátimetrový byt 2,11 milionu korun. Letos v březnu se nabízel za 4,66 milionu. „V některých lokalitách už musí makléři zlevňovat. Ale to se týká menších měst na severu,“ upřesňuje Pich.

## Jak poznat, že se změní ceny bytů? Zkuste tenhle podpultový indikátor

Zadruhé, počet inzerátů na realitních portálech začal opět narůstat. Časy, kdy se byt v nabídce ani neohřál, skončily, hlásí Pich: „V roce 2019 jsme jich měli 90 000, loni jsme spadli na 30 000. Dvě třetiny zmizely a od listopadu začíná počet zase narůstat.“

Třetím indikátorem změny trendu je vývoj cen panelových bytů v původním stavu. Když začnou klesat, po čase je následují i další nemovitosti. „Tenhle náš „podpultový“ indikátor za 14 let vždycky indikoval otočení trendu. Když začnou padat ceny bytů v původním stavu v panelácích, propíše se to po půl roce nebo roce i do cen dalších nemovitostí a pozemků.“ K ochlazení poptávky po hypotékách už dochází. Utlumilo ji zdražení a zpřísnění podmínek hypoték, ale i obavy lidí z dopadů války. K jak velkému propadu cen může dojít, ale těžko odhadovat. Podle Libora Ostatka nebude tak strmý jako při hypoteční krizi v letech 2008 až 2014.

## Kam až ceny sletí?

Při velké krizi, která měla původ na realitním trhu, spadly ceny bytů o 22 %. Podle socioekonomika bydlení Martina Luxe může být tentokrát i hůř: „Akutně nám hrozí prasknutí cenové bubliny, ale nelze říct, zda to nastane v tomto roce, nebo za tři roky. Jestli se krize, co nás čeká, bude podobat té minulé, dojde i k významnějšímu poklesu cen. Klidně až o 30–40 %. Záleží, jak závažná bude recese,“ říká.

Má smysl tedy v této fázi, kdy vůbec není jasné, kdy a kam se cenová křivka vydá, do bytů investovat? Na vlastní bydlení ano, na investiční teď nikoli, míní realitní expert Pich: „Pokud se vám byt líbí, neřešte to a kupte ho. Vsadím se, že za 10 let bude byt, který kupujete, dražší než dneska. Kdybych měl ale kupovat byt na spekulaci, tak bych do toho spíš nešel,“ radí Pich.

## Jak se změnila návratnost bydlení za 13 let?

	leden 09	leden 14	leden 18	leden 20	březen 22
Průměrná úroková sazba hypoték do 70 % LTV	5,61	3,07	2,5	2,54	4,75
Průměrná cena bytů (mil. Kč)	2,11	1,84	2,78	3,41	4,66
Průměrný měsíční příjem české domácnosti (Kč)	29 227	30 654	35 880	40 902	45 943*
Index dostupnosti bydlení (%)	50,2	33,4	39,6	44,4	64,6
Index návratnosti bydlení	6,02	4,98	6,22	6,95	8,33

\*odhad

**Poznámka:** Index návratnosti bydlení vyjadřuje, kolik průměrných ročních příjmů potřebuje česká domácnost na pořízení průměrného bytu

Zdroj: Průzkum Golem Finance a Reality Čechy pro Seznam Zprávy

**SZ** BYZNYS

Pořídit byt na pronájem je ovšem podle experta na reality Picha kvůli inflaci stále výhodné: „Pronájem nevypadá růžově, ale pořád je to lepší než nechat peníze ležet na běžném účtu a dívat se, co s nimi dělá inflace.“

Golem Finance a **Reality Čechy** monitorují i Index dostupnosti bydlení, ten sleduje, jakou část měsíčních čistých příjmů vydávají lidé na splátku hypotéky.