26. 3. 2014

Reality v České republice: Ožívá trh s nemovitostmi?

Křehký meziroční růst kupních cen bytů v loňském druhém čtvrtletí tažený jejich vývojem v hlavním městě Praze spolu s výraznějším růstem cen domů během prvního pololetí ukazuje, že trh rezidenčních nemovitostí již zřejmě ožívá. Domy a byty tvoří přes 90 % hmotného majetku domácností. Spolu s hodnotou ostatních budov a staveb představují 85 % čisté hodnoty hmotných fixních aktiv v ekonomice.

V loňském druhém čtvrtletí, po prakticky čtyřletých meziročních poklesech, začaly kupní ceny bytů růst (+0,5 %). V Praze však stouply ceny bytů již v prvním čtvrtletí, ve druhém pak o 3 %. Výrazně zdražily byty v Praze 1 (+8,4 %), v ostatních městských částech s výjimkou Prahy 2, 6 a 7 stouply ceny bytů také o relativně silných 5,2 %. „*S ohledem na vývoj cen pražských bytů lze podle minulých zkušeností předpokládat, že cenové oživení dorazí i do ostatních regionů České republiky*“, říká Drahomíra Dubská, analytička ČSÚ. Ceny domů začaly růst již v první čtvrtletí 2013, zejména v regionech mimo Prahu.

Domy a byty tvoří hmotný majetek České republiky spolu s ostatními budovami, stavbami a strojními investice. V roce 2012 činil tento majetek 16,4 biliónů korun (v čistém vyjádření). Z toho stavby představují 85 %, přičemž pouze domy a byty 4,5 bil. Kč a ostatní budovy a stavby 9,4 bil. Kč. Od roku 2008 rostou investice velmi pomalu, zejména meziroční přírůstky stavebních investic jsou v posledních letech minimální. Čistá hodnota ostatních budov a staveb v roce 2012 poprvé v historii ČR meziročně dokonce poklesla (-0,3 %).

### Komerční nemovitosti

Hospodářské oživení je nadějí i pro trh komerčních nemovitostí. Za posledních sedm let sledovaného období, tj. v letech 2006 až 2012, se v České republice postavily komerční nemovitosti (nebytové budovy) za téměř 146 mld. Kč, z toho celá čtvrtina v Praze. Nejvíce se investovalo do budov pro obchod (41,1 mld. Kč), z toho 87 % z důvodu silné expanze obchodních řetězců směřovalo do jednotlivých krajů České republiky. Mimo Prahu se staví také hotely, na regiony připadá 91,5 % z prostavěných 11,7 mld. Kč v oblasti hotelnictví. Investice v této oblasti jsou od roku 2007 stále v kladných hodnotách, výjimkou je pouze rok 2010, kdy byl zaznamenán meziroční pokles. V hlavním městě se naopak staví převážně administrativní budovy, ve sledovaném období byly z celkové částky 34,6 mld. Kč více než dvě třetiny investovány v Praze.

### Domácnosti a bydlení

Po vrcholech růstu cen domů a bytů za konjunktury, jejich strmém poklesu za krize bez následného oživení, se v poslední době začíná trh s nemovitostmi zlepšovat. Nabídkové ceny bytů mimo Prahu se v loňském 4. čtvrtletí po 18 čtvrtletích meziročního poklesu dostaly do kladných hodnot. Zhruba pětiprocentní průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů z období konjunktury začaly klesat až ve chvíli, kdy se ceny bytů dostaly na pomyslné dno. Na konci roku 2013 měli obyvatelé ČR půjčeno na bydlení 852,3 mld. korun (746,6 mld. Kč v hypotečních úvěrech). Investice domácností do hmotného majetku vrcholily za konjunktury v roce 2008. Od té doby, s výjimkou roku 2010, se objem finančních prostředků vynaložených domácnostmi na pořízení hmotného majetku každoročně snižuje (2009: -3,0 %, 2011: -12,9 %, 2012: -8,7 %).

### Na vlastní bydlení se v Praze vydělává dlouho

Mezi cenami bytů a domů jsou v Praze a ve zbytku ČR výrazné rozdíly. Při propočtu, za jak dlouho se z  hrubého ročního platu našetří na koupi bytu či domu v daném kraji, je ale stále hlavní město nejvýše, třebaže jsou zde nejvyšší průměrné mzdy. Na byt si obyvatel Prahy našetří za 6,5 roku, na rodinný dům za téměř 20 let. Na druhé straně žebříčku je Ústecký kraj u bytů (1,87 let) a Kraj Vysočina u domů (6,19 let).

**Kontakt:**

Ing. Tomáš Chrámecký

Odbor vnější komunikace ČSÚ

Tel. 274 052 765

GSM: 737 280 892

e-mail: tomas.chramecky@czso.cz

Ing. Drahomíra Dubská, CSc.

analytička ČSÚ

Tel.: 274 04 041

E-mail: drahomira.dubska@czso.cz