

Cena průměrného bytu poprvé překonala magickou hranici

5. 12. 2024

Průměrná cena bytů v tuzemsku poprvé v historii překročila hranici pět milionů korun. Vyplývá z dat Golem Finance a RealityČechy.

Zdražování bytů nebere konce, naopak nabírá na tempu. V listopadu poprvé překonala nabídková cena průměrného bytu pětimilionovou hranici. Milník padl zhruba o čtvrt roku dříve, než experti předpokládali. „Mysleli jsme, že to přijde až na jaře 2025, překvapilo nás to,“ říká **Michal Pich**, jednatel realitního serveru **RealityČechy**.

Před deseti lety se byt nabízel v průměru za 1,93 milionu korun. Před pěti lety to bylo 3,35 milionu. Nyní je na průměrný sedmdesátimetrový byt potřeba už pět milionů, za deset let tedy zdražil o 160 %. Svižné tempo nabralo zdražování během pandemie. Například mezi listopadem roku 2020 a listopadem 2021 se cena průměrného bytu zvedla o 830 tisíc.

Přes vysokou cenu a dražší úvěry už lidé nechtějí pořízení bydlení odkládat, má za to Michal Pich. „Lidé se zase vrátili k myšlenkám pořídit si vlastní bydlení, zvykli si na vyšší úrokové sazby, ale hlavně už nemohli dál čekat a otázku bydlení odkládat. Pokud si chcete vybrat nějakou nemovitost, tak vám nezbývá nic jiného, než tu cenu akceptovat. Jen v některých případech jde ještě trochu lícitovat.“

Lidé už nemohou nákup odkládat

Další vlnu zájemců o bydlení čeká Pich na trhu v lednu. Až banky zlevní hypotéky. „Myslíme si, že největší zlom přijde hned po Novém roce. Ti, kteří chtějí stihnout nemovitost zarezervovat a vyřešit financování do konce roku, mají posledních pár dní,“ uvedl pro SZ Byznys.

Banky mají podle Michala Picha prostor hypotéky zlevnit. „Zlevnění ale nebude moc velké, ale každá desetina procenta je cítit a my se potřebujeme psychologicky dostat pod pět procent. Pak přijde největší boost. S hypotečními makléři se dá vyjednat sazba pod pět procent už teď, ale není to oficiálně na billboardech,“ komentuje Pich.

To se ale může brzy změnit, odhaduje. „Jakmile některá banka z velké trojky, Česká spořitelna, Komerční banka, Hypoteční banka do toho hrábne a řekne: „Jdeme komunikovat hypotéku pod pět procent i marketingově,“ tak to bude velký impuls pro to, aby se lidé zase vrátili k nemovitostem,“ uvedl jednatel **RealityČechy**.

Trh s nemovitostmi je vybrakovaný, což také tlačí cenu vzhůru. „Když nabídku srovnáme s rokem 2012, a už tehdy jsme říkali, že je trh vyprodáný, tak je zhruba čtvrtinová,“ podotýká Libor Ostatek.

„Na portálu Sreality.cz máme letos v nabídce 97,2 tisíce aktivních unikátních inzerátů na prodeje bytů,“ říká Pavel Chmelík, datový analytik Sreality.cz.

Dostupnost bydlení je kvůli růstu cen a malému růstu mezd tristní. Na bydlení padne aktuálně 61 % čistých příjmů domácnosti. „Rostou příjmy, to je pozitivní, ale tím, jak je dynamika nárůstu nabídkových cen relativně překvapivá, roste víc, než jsme očekávali, tak se nám dostupnost nemovitostí a jejich financování zhoršuje,“ komentuje Libor Ostatek.