

HB Index: Pozemky meziročně zdražily téměř o pětinu. Ve druhém kvartálu znovu padaly rekordy

Ceny rezidenčních nemovitostí napříč Českem ve druhém kvartálu pokračovaly ve vysokém tempu růstu. Vůbec nejvíce zdražovaly pozemky, jejichž ceny si meziročně připsaly 18,7 %, ukázal HB Index. Oproti přechozímu čtvrtletí rostla i poptávka, kterou podpořily nízké sazby úvěrů na bydlení i zájem ze strany investorů. Situaci na trhu s bydlením navíc dále komplikuje zdražování stavebních materiálů.

	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010 = 100)	Meziroční změna
	Byty			Rodinné domy			Pozemky		
Q2/2020	2,5	160,3	14,8 %	1,9	146,9	12,9 %	2,9	173,1	18,7 %
Q3/2020	3,6	166,1		2,2	150,1		3,7	179,5	
Q4/2020	2,9	170,9		2,8	154,3		3,2	185,2	
Q1/2021	3,8	177,4		3,2	159,2		5,2	194,8	
Q2/2021	3,8	184,1		4,2	165,9		5,5	205,5	


Patrik Madle

Tiskový mluvčí

patrik.madle@csob.cz

+420 602 530 639

Růst cen rezidenčních nemovitostí nezpomalil ani ve druhém čtvrtletí letošního roku, ukazuje **HB INDEX**. Počet vkladů vlastnického práva v prvním pololetí 2021 dosáhl před-covidové hodnoty, když navíc vzrostl o zhruba 12,5 %. Bytová nabídka se nadále vyčerpává, k uspokojení poptávky nepomohlo ani uvedení nových developerských projektů do prodeje.

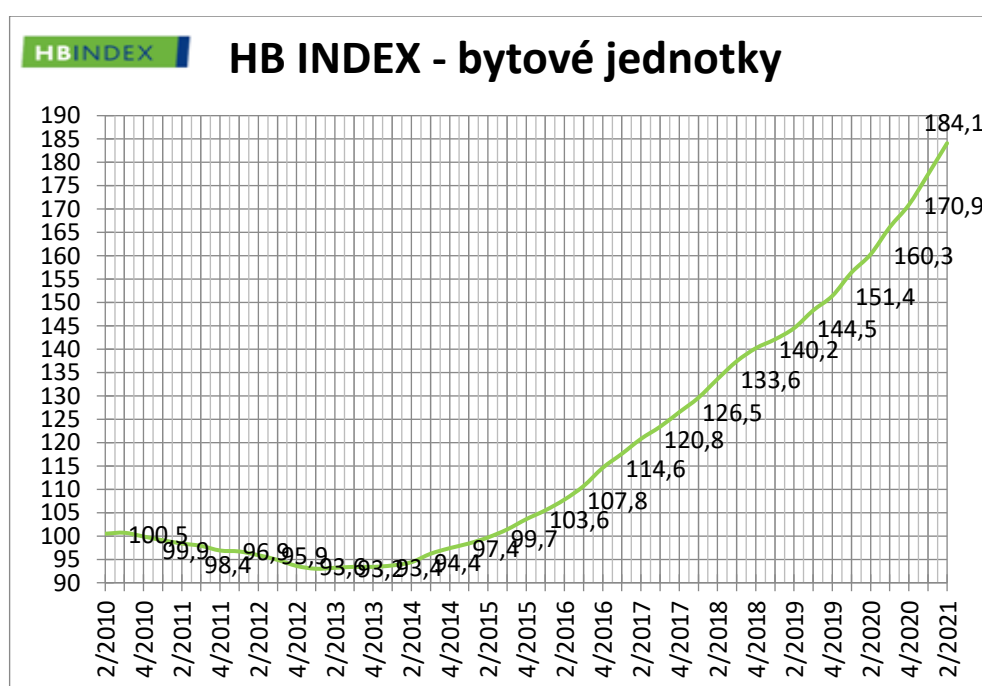
„Zdražování nemovitostí podle našich očekávání bude v následujícím půl roce pokračovat, tempo se ale mírně sníží. Roční

růst cen bytů a pozemků nicméně zůstane nad úrovní 12 %. Současná vysoká poptávka po nemovitostech bude trvat především tehdy, pokud nepoleví zájem investorů a úrokové sazby se budou stále držet relativně nízko,“ vysvětluje Jiří Feix, předseda představenstva Hypoteční banky a ČSOB Stavební spořitelny.

Níže naleznete grafy vývoje hodnot **HB INDEXu** u všech tří kategorií rezidenčních nemovitostí s komentářem Petra Němečka, ředitele odboru Nemovitosti Hypoteční banky. **HB INDEX** je zveřejňován čtvrtletně. Jeho aktuální i historické hodnoty naleznete také na www.hypotecnibanka.cz.

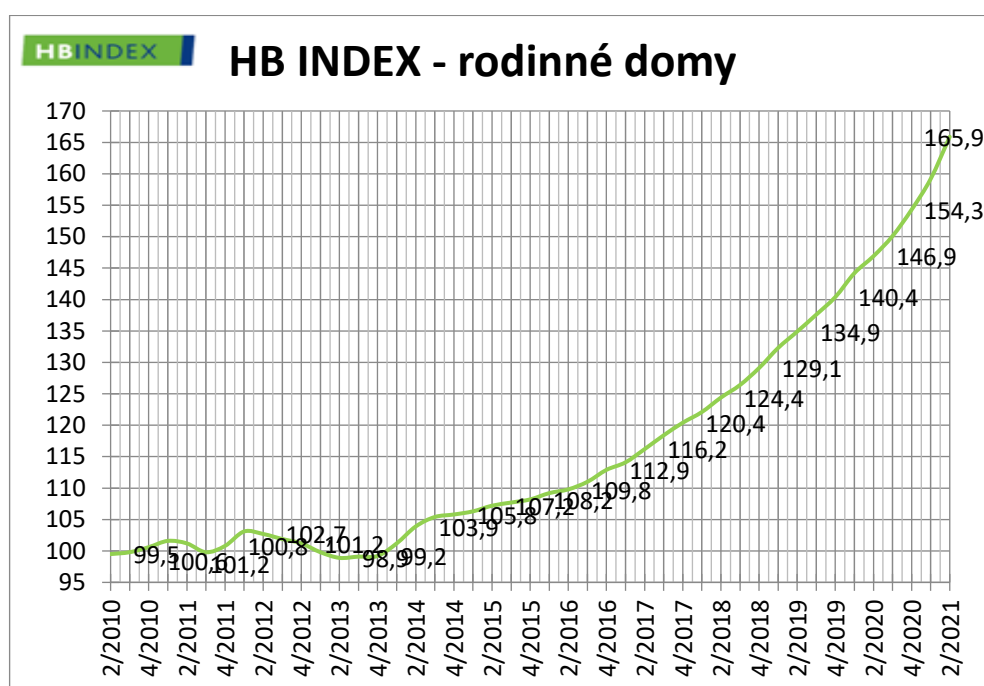
HB INDEX 2Q 2021 – Bytové jednotky:

„U bytů jsme v druhém kvartálu letošního roku opět sledovali nejvyšší mezičtvrtletní růst cen za posledních 10 let, když se zopakovalo zdražení o 3,8 % z prvního pololetí. Ceny se podstatně zvýšily ve všech krajích. Vůbec nejvyšší zdražení zaznamenal Moravskoslezský kraj, zatímco nejnižší zdražování jsme pozorovali v Praze a Středočeském kraji. Průměrné cenová hladina u pražských novostaveb naopak vzrostla přibližně o 4,8 % s tím, že developeři zdražují v průběhu jednotlivých etap i vícekrát. V prvním pololetí se prodalo na 4 700 nových bytů. Nejvíce opět rostly ceny v kategorii 2+1 a 2+kk,“ shrnul Petr Němeček, ředitel odboru Nemovitosti Hypoteční banky.



HB INDEX 2Q 2021 – Rodinné domy:

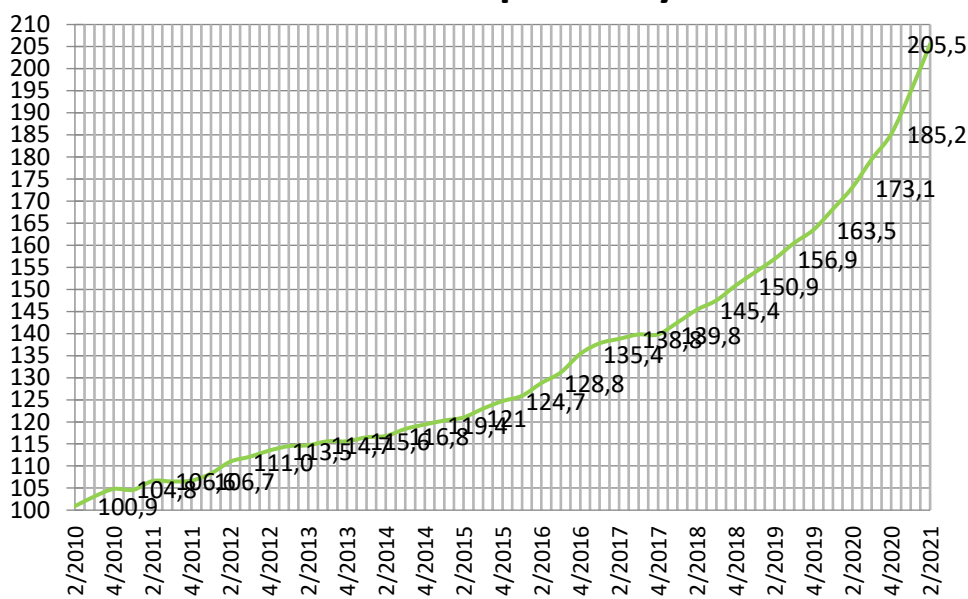
„Nejvyšší tempo růstu cen za posledních 10 let jsme zaznamenali i u rodinných domů. Přispěly k tomu ceny stavebních prací a materiálů, které nadprůměrně zdražovaly. Vysoký růst cen dřeva dopadá na ceny dřevostaveb. Zájem je i o nemovitosti před rekonstrukcí nebo rodinné domy ve vzdálenějších lokalitách od velkých měst. Zároveň pozorujeme, že u novostaveb rodinných domů lidé čím dál častěji využívají zelených technologií a úprav, jako jsou solární panely, sběr dešťové vody nebo moderní kotle,“ doplňuje Jiří Feix.



HB INDEX 2Q 2021 – Pozemky:

„Stejně jako v ostatních segmentech, i u pozemků jsme v druhém kvartálu letošního roku znovu zaznamenali nejvyšší čtvrtletní růst cen od samého vzniku HB Indexu v roce 2010. Nabídku i nadále brzdí zastaralé územní plány a nedostatečné kapacity inženýrských sítí. Na odbyt tak jdou i pozemky na spekulaci bez schváleného územního plánu. Spolu se zdražováním roste také zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst. Nadále trvá vyšší zájem o pozemky vhodné pro rekreační objekty,“ uzavírá Petr Němeček.

HB INDEX - pozemky



Ačkoli ceny rezidenčních nemovitostí vytrvale rostou, Češi je mají tendenci výrazně podceňovat. Ukázal to květnový průzkum, který pro skupinu ČSOB provedla agentura NMS Market Research. V ceně, kterou by byli ochotni za vybrané nemovitosti zaplatit, se Češi s realitou rozcházejí o dvojnásobek. Například zatímco cenu garsonky respondenti odhadovali na 1 milion, ve skutečnosti by na ni průměrně potřebovali 2 miliony korun.

	Garsonka nebo byt 1+1 nebo 1+kk	Byt 2+1 nebo 2+kk	Byt 3+1 nebo 4+1	Starší rodinný dům	Menší moderní rodinný dům	Velký moderní rodinný dům
Očekávaná cena	1 milióny Kč	1,5 milióny Kč	2,5 miliónu Kč	2,5 miliónu Kč	3 miliónu Kč	4 miliónů Kč
Reálná cena	2 milión Kč	3 miliónu Kč	4,5 miliónu Kč	4,5 miliónu Kč	6,5 milióny Kč	9 milióny Kč

O HB INDEXu:

Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. **HB INDEX** je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky, člena skupiny ČSOB.

Samotný **HB INDEX** je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu. **HB INDEX** společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka každé čtvrtletí na svých webových stránkách a také na www.hypotecnibanka.cz.

Skupina ČSOB

je vedoucím hráčem na bankovním trhu v České republice. Naše motto „Digitálně a s lidmi“ nejlépe vyjadřuje probíhající investice do inovací a digitalizace, díky nimž neustále zjednodušujeme a zkvalitňujeme obsluhu našich klientů v online prostředí i na pobočkách. Naše služby jsou k dispozici 24 hodin denně 7 dnů v týdnu. Stavíme na unikátním bankopojišťovacím modelu, který nabízí pod jednou střešou vše pro řešení finančních potřeb – od bankovních služeb pod značkou ČSOB či Poštovní spořitelna přes pojištění od ČSOB Pojišťovny, ČSOB Penzijní společnost, ČSOB Leasing, ČSOB Asset Management, ČSOB Factoring a Patria Finance. Své služby poskytujeme všem typům zákazníků – fyzickým osobám, malým a středním podnikům i korporátní a institucionální klientele. Skupina ČSOB je součástí mezinárodní bankopojišťovací skupiny KBC, která působí především v Belgii a v regionu střední a východní Evropy.

V oblasti bydlení je ČSOB největším poskytovatelem úvěrů v České republice. Díky Hypoteční bance a ČSOB Stavební spořitelně, které jsou částí skupiny ČSOB, jejich celkový objem dosahuje cca 500 miliard korun. Naším cílem je nabídnout klientům veškeré služby spojené s bydlením jednoduše a pod jednou střešou – od [úvěrů na bydlení](#), po hypotéky, [stavební spoření](#) a související služby jako je pojištění hypotéky, nemovitosti apod.