

Češi v krizi přestávají kupovat velké byty. Jejich ceny proto padají nejrychleji

10.9.2012 - Byty v Česku stále zlevňují, i když pomalejším tempem. Nejrychleji klesá cena tří a čtyřpokojových bytů. Sazby hypoték na podzim dál klesnou, jak si banky budou snažit vzájemně konkurovat v nových kampaních, odhadují experti.

Češi dávají přednost koupi spíše menšího bytu. Ceny těch velkých tak kvůli slabé poptávce klesají nejrychleji. Za poslední měsíc zlevnily byty 3+1 v průměru o 2,35 %, zatímco byty 1+1 jen o 0,56 %. Vyplývá to z údajů makléřské společnosti Golem Finance.

"Poptávka po velkých bytech stále není natolik silná, aby dokázala zastavit pokles jejich cen," říká Michal Pich, provozovatel serveru **RealityČechy.cz**. Tento trend nedokáže zvrátit ani rekordně nízké úrokové sazby u úvěrů na bydlení ani dočasné zastavení růstu nezaměstnanosti, upozorňuje Pich.

Celkově ceny bytů v Česku i během prázdnin mírně klesly a jsou tak nejdostupnější v historii. Pokles cen je ale pomalejší, než doposud a podle expertů by měly byty dále zlevňovat už jen mírně. Kvalitní byty v dobrých lokalitách mohou i mírně zdražovat.

Makléři proto upozorňují, že současná doba přeje koupi bytu ve větším městě jako investice za účelem jeho pozdějšího pronájmu či prodeje.

Index návratnosti v srpnu poprvé v historii klesl pod hranici 4 let. To znamená, že pokud by domácnost čistě teoreticky neutrácela vůbec za nic jiného, splatila by ze svých příjmů byt za čtyři roky. Přitom ještě loni v červenci se index návratnosti bydlení pohyboval na úrovni 4,4 let. Během posledních 12 měsíců se tato doba zkrátila o téměř celý půlrok, což v procentním vyjádření znamená zlepšení o více než 10 procent.

Údaje o jednotlivých regionech a jaký díl příjmů domácnosti spolknou hypotéka si můžete prohlédnout v grafikách pod článkem.

U bytů 4+1 je index návratnosti 4,53, před třemi roky se přitom blížil sedmi. Více než dvojnásobné ceny oproti republikovému průměru jsou přitom v Praze, kde index návratnosti u čtyřpokojového bytu klesl za poslední tři roky z téměř 16 na 12,5.

Brno se, na rozdíl od Prahy, ovšem začalo v letošním roce celorepublikovému průměru velmi přibližovat.

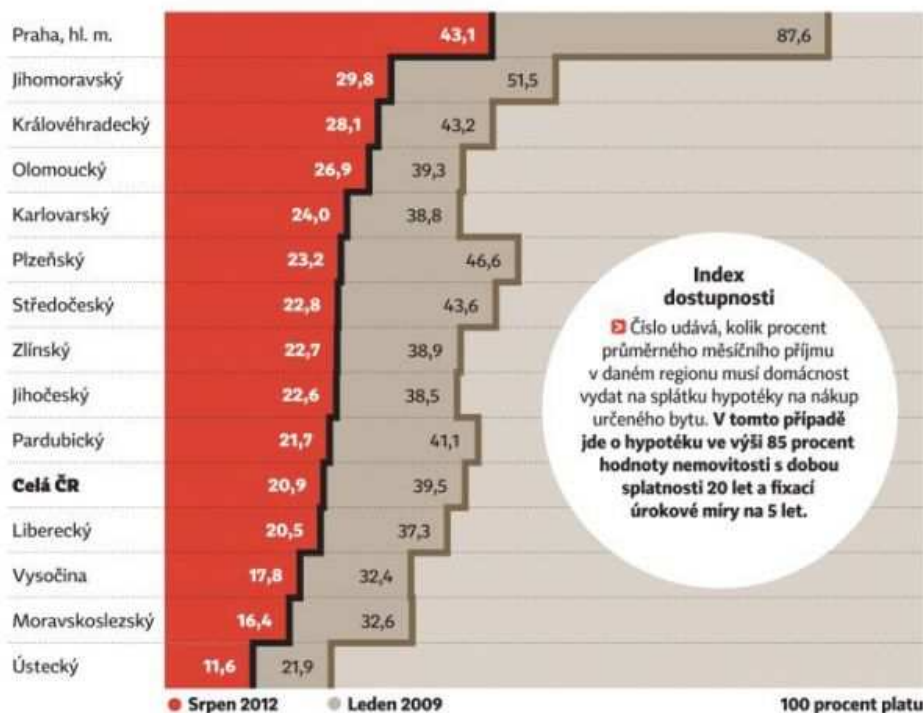
Červenec a srpen (stejně jako leden a únor) patří v realitách k nejslabším, co se poptávky týče.

"Ani před koncem roku ovšem neočekáváme výrazný zvrát vývoje cen bytů. Očekáváme, že se ceny budou stále pohybovat v měsíčních výkyvech od -3% (u velkých bytů) do 1% (u bytů malých)," uvádí studie Golem Finance.

Sazby hypoték dosedly na své dno a začaly stagnovat. Ovšem toto je pouze „efekt“ prázdnin a předznamenání podzimní hypoteční sezóny.

"V následujících měsících očekáváme, že sazby budou opět klesat a prolomí dosavadní historické minimum. Banky spouštějí své podzimní kampaně a to je jeden z faktorů, který tlačí na snížení cen," dodává makléřská firma.

Jaký díl čistých měsíčních příjmů domácnosti spolknou hypotéka (byt 2+1, v procentech)



Jak dlouho by musela rodina odkládat své čisté příjmy, aby měla na nákup bytu (byt 2+1, podle průměru za daný region)

