

Češi vydělávají na velký byt stejně dlouho jako na malý před krizí

NEJRYCHLEJI SE VRÁTÍ INVESTICE OBYVATELŮM ÚSTÍ NAD LABEM. PROPAD NABÍDKOVÝCH CEN ZPOMALUJE, U BYTŮ 3+1 UŽ DOKONCE MÍRNĚ ROSTOU.

Průměrný Čech musí pracovat dva a čtvrt roku, aby si koupil malý starší byt. A to za předpokladu, že na to půjde celý jeho čistý výdělek. To je skoro o rok a půl méně než v roce 2008.

V porovnání se situací v předkrizovém roce si také Češi mohou dovolit jednou tak velký byt. Na koupi staršího třípokojového bytu si dnes průměrná domácnost potřebuje odkládat veškeré své čisté příjmy zhruba tři a půl roku. To je stejně dlouho jako v roce realitního boomu 2008 na pořízení startovacího bytu 1+1.

Výhodnou situaci ale můžou využít jen někteří. Během krize nezaměstnanost vzrostla a získat nové místo je obtížnější. Rychlejší návratnost investice do bytu je hlavně důsledkem propadu cen realit. Růst příjmů v krizi přibrzdil, a loni dokonce čisté příjmy domácností prvně od roku 2004 meziročně klesly.

Nejrychleji se vrátí investice do bytu v Ústeckém kraji, nejdéle v Praze. Na průměrný byt 1+1 musí obyvatel Ústí nad Labem odkládat své příjmy čtrnáct měsíců, Pražan pak skoro čtyři a půl roku. Obdobný rozdíl v návratnosti je u velkých bytů. Na průměrný byt 3+1 Pražan potřebuje spořit celý čistý příjem po dobu devíti a půl let. Obyvatel Ústí nad Labem zhruba 26 měsíců. Vyplývá to ze statistiky serveru **realitycechy.cz** a společností Golem Finance, která poměruje nabídkové ceny secondhandových nemovitostí 30 tisíc bytů v celém Česku s průměrným výdělkem domácností v regionech. "V místech s nejvyšší nezaměstnaností je návratnost delší," říká Michal Pich, který realitní server provozuje.

Vývoj přitom podle něj nahrává koupi větších bytů, protože jejich ceny spadly víc než u malých. Naznačuje dokonce, že situace se po třech a půl letech začíná otáčet.

"V návaznosti na zvyšující se poptávku po větších bytech zaznamenáváme mírný nárůst cen," říká Pich. Podle něj byty 3+1 nastartovaly na podzim 2008 pokles cen a nyní jde o první kategorii, která meziročně i meziměsíčně vzrostla. Také průzkum brněnského Institutu regionálních informací včera potvrdil, že pokles cen starších bytů zpomaluje. V Pardubicích, Plzni, Zlínu a Brně letos ceny stagnují. Podle realitních makléřů k cenové stagnaci došlo vloni a v některých místech už ceny mírně rostou.

"Dá se to registrovat u všech typů bytů," tvrdí Otakar Šmíd, ředitel realitní kanceláře AAABYTY.CZ. Změny podle šéfky brněnského institutu Milady Kadlecové nastávají i u tržního nájemného: "Až doposud klesalo, teď v krajských městech začíná růst." Podle Šmída to nahrává k zesílení zájmu o menší byty. "Například byt 1+1 jde obratem ruky pronajmout za 8 tisíc korun měsíčně, ale trojnásobně větší a často ve stejném poměru dražší byt za 25 tisíc tak nepronajmete," dodal.

Díky historicky nízkým sazbám hypoték se výrazně zlepšila i dostupnost bytů. Domácnost podle statistiky Golem Finance vydá na splátku dvacetileté hypotéky ze svého čistého měsíčního příjmu zhruba o polovinu méně než v roce 2008. U průměrného bytu 3+1 je to měsíčně v průměru čtvrtina příjmu, u průměrného bytu 1+1 asi 16 procent čistého příjmu domácnosti.

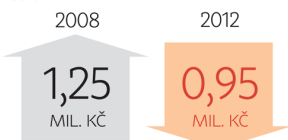
Jak rychle se vydělá na byt

(Návratnost v letech)

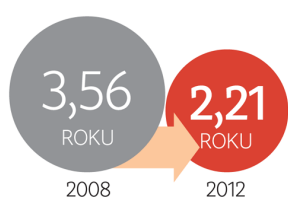
Návratnost říká, za kolik let se vrátí nákup bydlení, když domácnost vloží všechny své čisté roční příjmy do nákupu bytu. Jde tedy o poměr ceny bytu a čistého ročního příjmu domácnosti.

Průměrný starší byt 1+1 (45 m²)

Cena



Průměrná návratnost

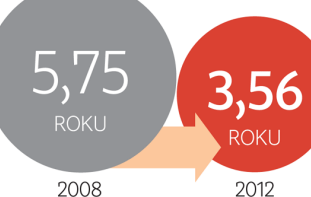


Průměrný starší byt 3+1 (74 m²)

Cena



Průměrná návratnost



ZDROJ: REALITYCECHY.CZ