

DOSTUPNOST BYDLENÍ SE ZLEPŠUJE. ZA TŘI ROKY SPADLY CENY BYTŮ O STATISÍCE

2012: ceny bytů budou dál klesat

8.12.2011 - Pořízení vlastního bydlení bude příští rok ještě výhodnější než letos. Byty podle realitních expertů s očekávaným příchodem recese zlevní, protože ubude kupců.

"Nejpravděpodobnější scénář je propad ekonomiky do čtyř procent a tomuto vývoji bude odpovídat i pokles cen realit v řádu procent," říká Libor Ostatek, šéf společnosti Golem Finance, která vývoj cen bytů dlouhodobě sleduje a vypracovává studie dostupnosti bydlení.

Ve hře je však i katastrofičtější scénář rozpadu eurozóny a mnohem větší pád cen. "V takovém případě by banky na trh poslaly i velké množství nemovitostí z nesplácených hypoték. K jak velkému propadu cen by došlo a zda by byl ještě větší než v krizových letech 2008 a 2009, to se teď nedá odhadnout," dodal Ostatek. Během dvou krizových let ceny bytů v Česku klesly v průměru o 15 až 20 procent.

Nejvýhodnější bude nakupovat za hotové, ale situace selepší i pro lidi, kteří budou chtít byt na hypotéku. Sazby by se podle ekonomů měly udržet nízko, i když jejich mírný růst nevyklučují.

"Nepříznivý ekonomický vývoj v Evropě totiž paradoxně snižuje prostor pro další zlevňování hypotečních úvěrů. Hlavním důvodem je možné opětovné zvyšování rizikových přírážek bank k těmto úvěrům," říká Marek Hatlapatka, hlavní ekonom společnosti Cyrrus.

První opatření bank jsou už patrná. Podle údajů společnosti Golem Finance začaly mírně růst úroky na stoprocentních hypotékách, které jsou pro banky rizikovější. Důvodem jsou obavy z růstu nákladů na nesplácené úvěry. Podobně banky zareagovaly i na počátku krize v roce 2008.

Od začátku letošního roku v průměru ceny bytů v Česku klesly o čtyři procenta a poslední měsíc stagnovaly. Průměrný byt 3+1 o velikosti 74 metrů čtverečních stál letos začátkem prosince 1,482 milionu korun, což je o 87 tisíc korun méně než před rokem.

Vyplývá to z indexu dostupnosti bydlení, který zpracovávají společnosti Golem Finance a servery www.Realitycechy.cz a www.Realitymorava.cz. Podle něj se dostupnost bydlení, poměřovaná nabídkovými cenami více než 32 tisíc bytů v celé republice, měsíční splátkou hypotéky a čistým měsíčním příjmem domácnosti, v listopadu zvýšila. Domácnosti v průměru vydaly na nejběžnější hypotéku zhruba třetinu svého čistého měsíčního příjmu. Před třemi lety to přitom byla více než polovina.