

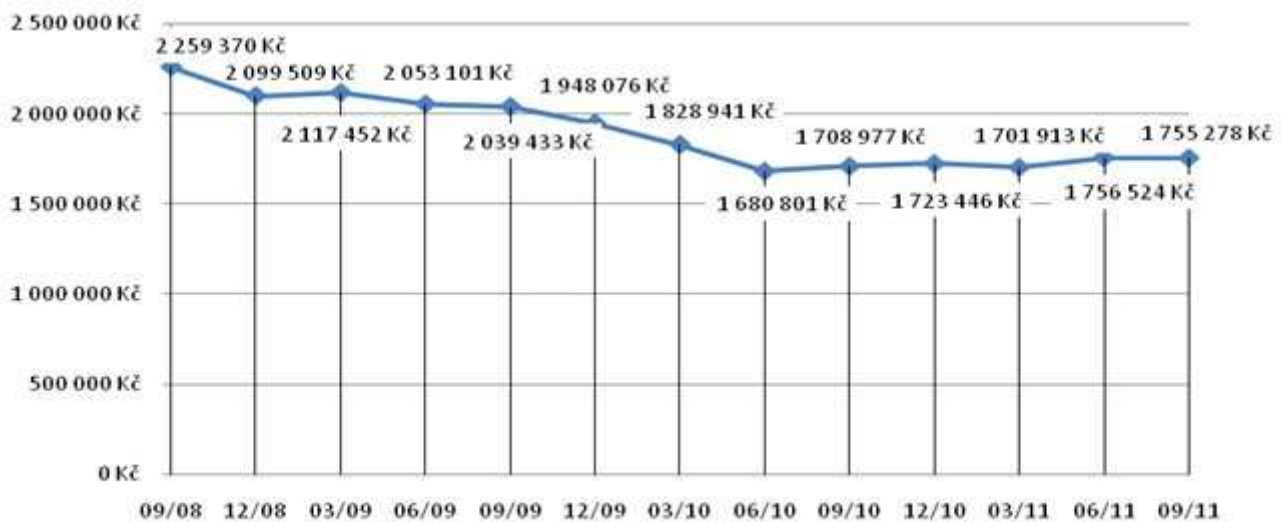
Ceny bytů rapidně klesají

Publikováno: 21.09.2011

Ceny bytů v České republice od roku 2008 rapidně klesají. Podle statistik realitních portálů realitycechy.cz a realitymorava.cz se ceny bytů dostaly na úroveň let 2005 a 2006.

Kdo si například v roce 2008 koupil byt jako investici, prodělal. Nejvíce klesly ceny u větších bytů. Byt 4+1 dnes koupíte až o 30 procent levněji, než před třemi lety. Podobně, i když o něco lépe jsou na tom byty o jeden pokoj menší, tedy 3+1. Jejich cena poklesla o 29,02 %. Problém mají ti, kteří se snaží momentálně takové byty prodat. Kupující vzhledem k nižším cenám nechtějí platit to, co za byty lidé zaplatili v roce 2008. Kdo si koupil menší byt, prodělal nakonec o něco méně. Nejmenší pokles je patrný u bytů o velikosti 1+1. Jejich hodnota za poslední tři roky klesla „jen“ o 24,06 %. U nejoblíbenějších bytů, co do velikosti, tedy 2+1 klesla cenová hladina o 25,82 %.

Graf s cenami bytů v posledních čtyřech letech



Největší pokles cen bytů realitní trh v České republice zaznamenal v září 2009 až září 2010. V té době se však realitní makléři opravdu snažili. Někteří s oblibou tvrdili, že ceny bytů už neklesnou a budou spíše stagnovat. Ani tyto praktiky několika prodejců bytů realitní trh ani o trochu nevzkřísily. Tehdy byl také větší problém sjednat si hypotéku. Banky raději více dbaly na bonitu svých zájemců o hypoteční úvěry. Není se co divit. Vždyť právě kvůli hypotékám vznikla velká hospodářská krize.

Na rozdíl od bytů si pozemky svoji hodnotu v podstatě uchovaly posledních pět let. Záleží však na dané lokalitě. Někde ceny dokonce stouply. Podle serveru **realitycechy.cz** například v pražských Klánovicích byla v roce 2006 cena za metr čtvereční 2 200 korun a o pět let později se vyšplhala na 5 690 korun za metr čtvereční. O komerční pozemky byl menší zájem v letech 2008 až 2010. Nabídka a poptávka také záleží na velikosti daného města.

Pořídít nemovitost právě teď? Ano!

Umožňuje-li Vaše finanční situace pořízení nemovitosti, určitě se to nyní vyplatí. Ať už ji pořizujeme za účelem vlastního bydlení nebo jako investiční nástroj. Právě teď je ten nejlepší čas na pořízení vlastního bydlení. Ceny nemovitostí jsou totiž nejnižší za poslední tři roky a atakují historická minima českého trhu.

Dalším faktorem proč pořídit nemovitost nyní je i úroková sazba, za kterou Vám banka peníze půjčí. A právě úroková sazba se nyní blíží nejnižším sazbám v české historii. Průměrný hypoteční úrok v červenci činil 4,14 %. Nejlevnější hypotéky jsou ty, u kterých zvolíme nejdelší fixační období, to je pět let. U těchto hypoték byl v červenci průměrný úrok 4,173 %. Nejžádanější jsou však hypotéky s tříletou fixační dobou, jejichž průměrný úrok činil 4,264 %. Nejdražší jsou pak hypotéky s jednoletou fixační dobou, u nichž byla průměrná úroková sazba 4,584 %.

Cenu hypotéky netvoří jen úroková sazba. Mnoho lidí při sjednávání hypotečního úvěru oběhne všechny bankovní domy a smlouvu uzavře s tím, který nabídne nejnižší úrok. Málokoho už však napadne zjistit, zda cenu hypotéky neovlivňují i jiné faktory, které přinášejí nezanedbatelné částky. Na mysli máme bankovní poplatky, které souvisí se sjednáním hypotéky. To jsou například poplatek za schválení a zpracování úvěru, poplatek za vedení bankovního účtu, který jsme povinni si zřídit u stejné banky jako hypotéku, pojistné životního pojištění, které musíme pro získání hypotéky uzavřít, poplatek za nedočerpání hypotečního úvěru nebo poplatek za mimořádnou splátku mimo konec fixace úrokové sazby.

Výhodná je pro kupující také situace na trhu s nemovitostmi, a to zejména u bytů. Ceny mohou jít mírně dolů už jen u novostaveb, zatímco u bytů v panelových sídlištích jsou ceny na minimu. Naopak pozvolný růst je registrován u cihlových bytů a předpokládá se, že jejich ceny i nadále porostou.

Autor článku: Jiří Sýkora, analytik AWD