

Ceny bytů klesly za poslední tři roky o čtvrtinu

Monika Hrušová | 5.9.2011 00:00 | Realitní makléř

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. 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.

Problém je také s poptávkou. Mnoho lidí stále s koupí bytu vyčkává, protože realitní trh skomírá nejen v České republice, ale také v ostatních státech.

Svůj podíl na poklesu zájmu o nové bydlení mají banky. Akčních nabídek momentálně sice trochu přibýlo, ale 120 procentní hypotéky už nikdo nenabízí. Nabídka jde spíše opačným směrem a nedávno se spekovalo o 40 procentních hypotékách.

Zájem o hypotéky podle ukazatele Fincentrum Hypoindex však v poslední době stoupá. Kromě obvyklého prázdninového poklesu, počet hypotečních úvěrů dvakrát za sebou pokořil rekord z roku 2008. V květnu letošního roku bylo sjednáno 6 741 hypotečních úvěrů a v červnu dokonce 7 004.

Čím menší byt, tím menší ztráta

Z údajů realitních portálů vyplývá, že byty 4+1 ztratily během tří let 30,26 procent ze své hodnoty. Podobně, i když o něco lépe jsou na tom byty o jeden pokoj menší, tedy 3+1. Jejich cena poklesla o 29,02 procenta.

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 procenta. U nejoblíbenějších bytů, co do velikosti, tedy 2+1 klesla cenová hladina o 25,82 procenta.

„Z uvedených dat je patrné, že v období recese směřovala největší míra poptávky právě do segmentu menších bytů. Mnoho kupujících, kteří by dříve koupili byty větších výměr, nechtěli tolik riskovat a pořídili si levnější bydlení s tím, že jej mohou kdykoliv prodat a jít do většího,“ komentuje situaci Michal Pich, ředitel sítě realitních serverů působící v České republice a na Slovensku.

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.

„Zpomalení poklesu cen bytů v posledním roce může vypovídat o opětovném návratu chuti k investování do vlastního bydlení. Mnoha zájemcům o bydlení se jeví aktuální období jako velmi výhodné. Ceny bytů jsou nižší o více než čtvrtinu, v porovnání s rokem 2008, a úrokové sazby hypotečních úvěrů jsou na příznivějších hodnotách než před třemi lety,“ dodává Michal Pich.

Pozemky zůstávají na svých cenách

Svoji hodnotu si pozemky 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.