

Za poslední tři roky byty v průměru zlevnily o 350 tisíc

8.12.2011 - I v listopadu hypotéky zlevňovaly. I když už jen pozvolna. Dostupnost bydlení je v Česku nejlepší za posledních šest let.

Jen za poslední rok ceny bytů v Česku klesly v průměru o čtyři procenta. Za poslední tři roky pak byty zlevnily v průměru o 350 tisíc korun. Vyplývá to z indexu dostupnosti bydlení za listopad, který pro HN zpracovávají společnosti Golem Finance a realitní servery www.realitycechy.cz a www.realitymorava.cz.

Dostupnost bydlení se tak díky poklesu sazeb dále zlepšila. A to přesto, že v poslední době se propad cen nemovitostí zastavuje a v listopadu dokonce ceny bytů - kromě nejmenší kategorie 1+1, začaly mírně růst.

"Výsledky za listopad potvrdily, že dochází ke stabilizaci cen realit, záleží však na regionu a velikosti bytu. Dostupnost je ale stále nejlepší za posledních šest let," říká Libor Ostatek ze společnosti Golem Finance.

Zatímco v listopadu zaplatila domácnost na měsíční splátku hypotéky ze svého čistého měsíčního příjmu v průměru 35 procent, ve stejném období roku 2008 to bylo 52 procent.

Index dostupnosti poměřuje nabídkové ceny 32 tisíc bytů v celé republice s průměrnou nabídkovou sazbou na hypotékách s pětiletou fixací na 20 let a průměrné příjmy domácností.

Pokles úrokových sazeb hypoték pokračoval i v listopadu. Podle aktuálních statistik dostupnosti bydlení ale tempo poklesu výrazně zpomalilo.

Průměrná nabídková úroková sazba hypoték na 70 procent hodnoty nemovitosti s pětiletou fixací klesla meziměsíčně už jen o dvě setiny procentního bodu na 3,66 procenta. Tím se už výrazně přiblížily historickému minimu, který byl podle statistiky Hypoindex červenci 2005 na úrovni 3,62 procenta.

"Podle našich odhadů úrokové sazby hypoték v průběhu prosince dosednou na dno," míní Ostatek.

Podobný trend ilustrují údaje o návratnosti koupě bytu na hypotéku. Index návratnosti vypočítává, jak dlouho by domácnost splácela průměrný byt, kdyby na to vydala celý svůj měsíční příjem. Zatímco v listopadu by ho splácela 4,94 roku, před třemi lety více než šest let.

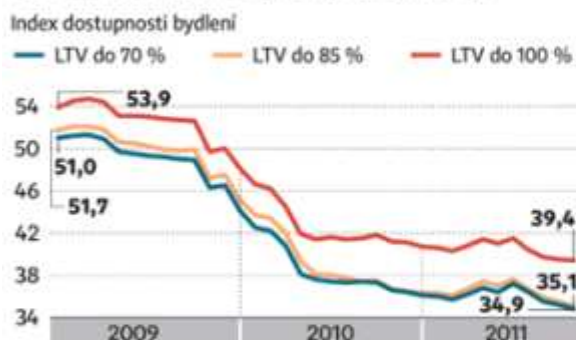
Autoři statistiky dostupnosti bydlení vidí dosavadní letošní vývoj nabídkových cen bytů jako důkaz toho, že český realitní trh má alespoň prozatím to nejhorší za sebou.

Nejmarkantnější je umazávání cenových ztrát u kategorie bytů 2+1. Ty mezi roky 2008 až 2009 ztrácely meziročně 13,5 procenta ceny. Letos už se jejich průměrné ceny snížily jen o 2,3 procenta. Nejvíce naopak trátili majitelé velkých bytů. Nabídkové ceny těchto bytů se

během letošního roku snížily o více než 5 procent. Za poslední tři roky jejich ceny spadly o 27 procent.

Dostupnost a návratnost bytu v Česku (prosinec 2011)

Jakou část čistého měsíčního příjmu dá domácnost na měsíční splátku hypotéky (dostupnost – poměr splátky a příjmu v %)



Pozn.: Čím nižší procento dostupnosti, tím méně domácnost zaplatí z čistého příjmu na splátku bytu, a bydlení je tedy pro ni dostupnější. LTV - Poměr úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti

Kolik let se splácí byt (v letech)



Pozn.: Návratnost znamená, kolik let by domácnost byt splácela, pokud by na něj vynaložila všechny své čisté roční příjmy. Index návratnosti vychází z průměrné ceny bytů všech kategorií v ČR.

Ceny bytů (v mil. Kč)

	1/2009	11/2011	Změna v %
☒ Praha hl. m.	4,36	3,73	-14,47
☒ Jihočeský	1,57	1,26	-19,29
☒ Pardubický	1,63	1,33	-18,66
☒ Královéhradecký	1,67	1,40	-16,31
☒ Vysočina	1,35	1,18	-12,83
☒ Karlovarský	1,61	1,42	-11,75
☒ Liberecký	1,37	1,12	-18
☒ Plzeňský	1,76	1,32	-24,55
☒ Středočeský	2,06	1,69	-18,11
☒ Ústecký	0,88	0,65	-26,02
☒ Jihomoravský	2,12	1,81	-14,58
☒ Olomoucký	1,57	1,35	-13,86
☒ Moravskoslezský	1,26	0,98	-22,11
☒ Zlínský	1,56	1,41	-9,81
☒ Celá ČR	2,11	1,76	-16,74

Vývoj průměrných cen všech bytů v ČR (ceny bytů v korunách)



Pozn.: Jde o průměrné ceny bytů dané kategorie, které vycházejí z nabídkových cen 32 tisíc bytů v celé České republice.

ZDROJ: GOLEM FINANCE, PORTÁLY WWW.REALTYCECHY.CZ, WWW.REALTYMORAVA.CZ

Dostupnost a návratnost bytu v Česku (prosinec 2011)

ZDROJ: GOLEM FINANCE, PORTÁLY WWW.REALTYCECHY.CZ, WWW.REALTYMORAVA.CZ