

Nákup bytu je v Česku nejvýhodnější za šest let

14.10.2011 - Hypotéky každý měsíc zlevňují, trend může pokračovat i příští rok. Propad cen bytů se podle expertů už začal zastavovat.

Rekordně nízké sazby hypoték umožňují koupit byt v Česku nejvýhodněji za posledních šest let. A to přesto, že propad cen nemovitostí se v poslední době zastavuje. S výjimkou kategorie tři plus jedna byty dokonce začaly mírně zdražovat.

Vyplývá to z indexu dostupnosti bydlení za září, který mají HN k dispozici. Ten poměřuje nabídkové ceny více než 32 tisíc bytů v celé republice s průměrnou nabídkovou sazbou na hypotékách s pětiletou fixací na 20 let a průměrné příjmy domácností.

Domácnost, která si pořídila byt na 85 procent hodnoty kupované nemovitosti, vydá nyní na měsíční splátce 35,5 procenta ze svého čistého měsíčního příjmu. Oproti situaci v srpnu se dostupnost zlepšila o více než dvě procenta a meziročně o více než 4 procenta.

Trend je patrný na vývoji ve všech krajích. Nejvíce se projevuje v Plzeňském kraji. Poměr měsíční splátky hypoték k čistému příjmu domácnosti meziročně klesl o 9 procentních bodů na 29,5 procenta. Přístupnější jsou i byty i v Praze. Podle indexu vydá nyní rodina na měsíční splátku hypotéky zhruba 60 procent čistého měsíčního příjmu, před rokem to bylo skoro o 6 procentních bodů víc.

Podobný vývoj ilustrují i údaje o návratnosti koupě bytu na hypotéku. Jednopokojový byt v Praze by domácnost, která na splátky dá veškerý příjem, splácela čtyři a půl roku, před rokem přes pět let.

"Navzdory všem očekáváním z kraje roku úroky hypoték každý měsíc klesají. To je vedle cenové stagnace nemovitostí hlavní důvod současného zvýšení dostupnosti bydlení," říká Libor Ostatek, šéf společnosti Golem Finance, která společně se serverem www.realitycechy.cz index dostupnosti připravuje.

Podle něj se dostupnost bydlení bude do konce roku dále zlepšovat. Banky totiž i tento měsíc pokračují ve snižování sazeb. Vedle Komerční banky se k tomu naposledy rozhodla i menší banka LBBW.

"Do konce roku se průměrné sazby, za které banky hypotéky lidem prodávají, můžou dostat až k úrokovému dnu kolem 3,8 procent," dodal Ostatek. Na takové úrovni byly hypotéky v letech 2005 a 2006, kdy byly nejvýhodnější v historii.

Koupě bytu na hypotéku může být příští rok dokonce ještě výhodnější než nyní. Šéf Komerční banky Henri Bonnet HN potvrdil silný zájem pokračovat v nabídce nízkých sazeb. Hypotéky bankám letos "zachraňují" růst úvěrů a zájem o ně můžou přibrzdit vyšší výdaje lidí spojené růstem DPH a také zhoršený výhled ekonomiky. Z Bonnetových slov vyplynulo, že ve scénáři je i možnost zlevňování příští rok. "Je docela možné, že ČNB v reakci na další snížení sazeb ECB, o kterém se spekuluje, půjde ještě se sazbami dolů," říká Bonnet.

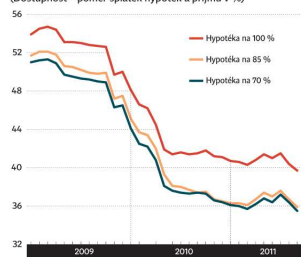
Vypadá to ale, že levné hypotéky začínají vyvolávat tlak majitelů bytů na zvýšení cen. Například nabídková cena průměrného dvoupokojového bytu dosahovala začátkem října 1, 271 milionu korun. Stejný byt se měsíc před tím nabízel o 23 tisíc korun levněji. "Ceny bytů v cihlových domech letos rostou v celé republice. V průměru zaznamenáváme zdražení o tři procenta," potvrzuje Miroslav Jonáš, spolumajitel realitní kanceláře M&M Reality. Prostor pro další pokles vidí u už jen novostavby. "Do konce roku odhadujeme propad cen ještě ve výši deseti procent," dodal Jonáš.

Dostupnost a návratnost bytů v Česku (září 2011)

Dostupnost a návratnost bytů v Česku (září 2011)

Jakou část příjmu dají lidé za splátky hypotéky

(Dostupnost – poměr splátek hypoték a příjmů v %)



Dostupnost v krajích v %

Kraj	Dostupnost v krajích v %	Návratnost v letech
Ústecký	14,9	2,04
Moravskoslezský	22,4	3,07
Vysočina	24,2	3,32
Liberecký	24,5	3,37
Jihočeský	25,5	3,51
Zlínský	28,0	3,84
Pardubický	28,5	3,92
Plzeňský	29,5	4,05
Královéhradecký	29,6	4,06
Středočeský	29,9	4,10
Karlovarský	31,0	4,25
Olomoucký	31,0	4,26
Jihomoravský	37,0	5,08
Praha hl. m.	60,6	8,32

Kolik let se splácí byt (Návratnost v letech)



Poznámka:

• Dostupnost bytu je vyjádřena poměrem měsíční splátky hypoték k měsíčnímu příjmu. Čím nižší číslo (delší modrý pruh), tím méně člověk z příjmu na byt zaplatí, a je tedy pro něj dostupnější
 • Návratnost značí, jak dlouho se byt splácí, když na něj lidé vynakládají všechny příjmy