

Byty si v prvním pololetí držely svou hodnotu

21.7.2014 - Kategorie malých bytů byla ekonomickou recesí poznamenána nejméně. Alespoň co se vývoje nabídkových cen týče. Naopak u velkých bytů došlo mezi roky 2008 a 2014 k největšímu poklesu; navíc svoji ztrátu prohloubily i během uplynulých šesti měsíců letošního roku.

S příchodem světové ekonomické recese v září roku 2008 začaly postupně klesat ceny realit, a to nejen ve Spojených státech amerických, ale také v Evropě. V České republice se zlevňování týkalo nejvíce nemovitostí v málo žádaných lokalitách, popřípadě těch ve špatném technickém stavu.

Nejvýraznější skupinou realit s největším poklesem cen se staly velké nezrekonstruované byty v panelových domech, jejichž počet se před rokem 2008 značně rozrostl. Poptávka po vlastním bydlení byla tak vysoká, že začala od roku 2002 zvyšovat ceny i těchto nemovitostí. Strmý pád přišel mezi lety 2008–2010 (konkrétně od 1. 9. 2008 do 1. 9. 2010), kdy velké byty ztratily ze své původní hodnoty 27,01 %. Šlo o největší pokles za posledních deset let. Mezi roky 2010 a 2014 byl propad cen v průměru 2,7 % ročně. Přesná data poskytla společnost EuroNet Media, která pomocí svých portálů realitycechy.cz a realitymorava.cz monitoruje český trh s byty již od roku 2008.

Oživení české ekonomiky se projevilo také na realitním trhu

Pokles cen bytů se promítl i do letošního roku, ovšem nijak dramaticky. Byty kategorie 3+1 byly letos v červenci nabízeny o 0,17 % levněji než na začátku ledna. Podíváme-li se na konkrétní data, tak zjistíme, že za posledních šest měsíců došlo ke snížení nabídkových cen o 2241 Kč, což je z dlouhodobého hlediska zanedbatelná suma. Kategorii, která získala za první polovinu letošního roku nejvíce, byly byty 1+1. Ty si v období od ledna do července připsaly 0,64 %, což odpovídá částce 5349 Kč. Tato kategorie byla ekonomickou recesí dotčena nejméně. Od září 2008 došlo k celkovému poklesu o 33,2 %. Byty 2+1 za stejné období zlevnily o 34,4 % a byty 3+1 jsou nyní levnější o 37,8 %.

Aktuální velmi nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů a rostoucí spotřeba domácností se může na růstu cen nemovitostí podepsat zejména ve městech s nižší mírou nezaměstnanosti. V těchto lokalitách lze očekávat pozvolné navyšování cen realit, a to během následujících dvanácti měsíců. Naopak v neatraktivních místech, případně ekonomicky slabších regionech, může k poklesu cen nemovitostí docházet nejen v letošním, ale i příštím roce.