

Levné hypotéky zvyšují ceny bytů. Podívejte se, kde a o kolik

9. ledna 2016 3:01

Loňský rekordní zájem o hypotéky se projevil v růstu cen secondhandových bytů. Jak se loni změnily ceny bytů v panelových i cihlových domech ve vašem krajském městě, se můžete podívat v mapce. V tabulce potom najdete, zda u vás meziročně pořízení průměrného bytu na hypotéku zlevnilo, nebo zdražilo.



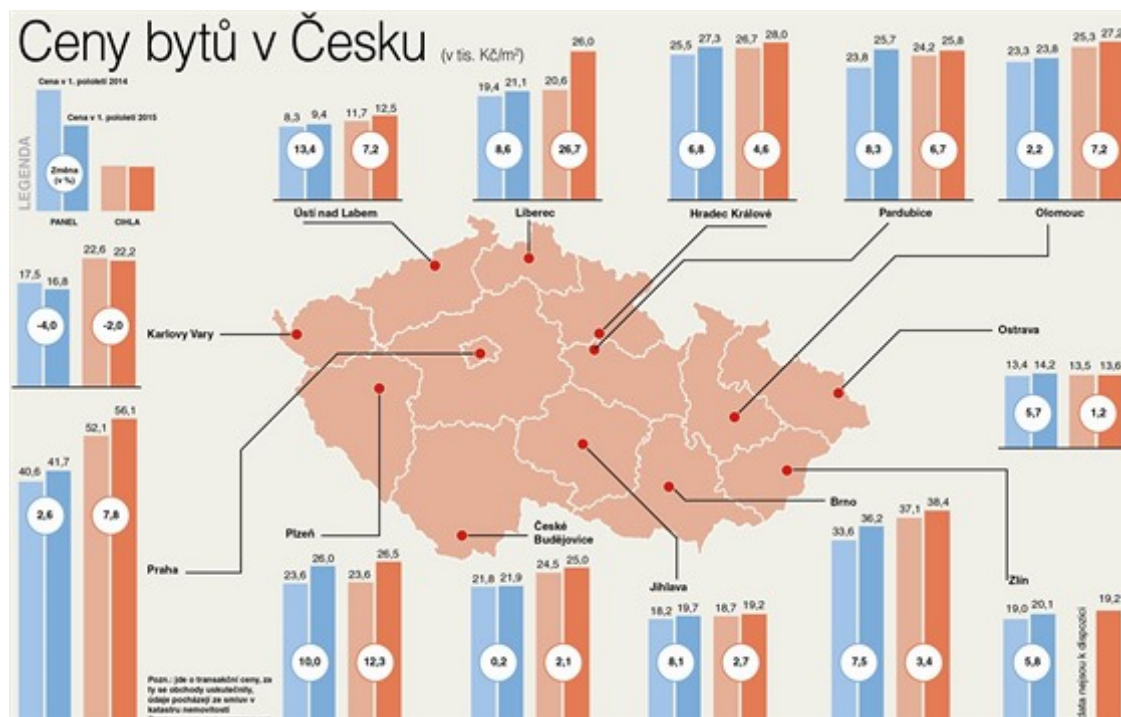
Panelákové byty zdražily meziročně v krajských městech v průměru o 5 až 6 procent. | foto: Profimedia.cz

Klasický třípokojový byt v plzeňském paneláku se v půlce loňského roku prodával v průměru přibližně o deset procent draž než o rok dříve, za 1,95 milionu korun. V absolutních číslech to znamená, že zájemce o pětasedmdesátimetrový byt musel zaplatit o 177 tisíc korun více. Pokud by chtěl tentýž Plzeňan podobný byt kupovat nyní, začátkem roku 2016, našel by v nabídce opět o několik procent dražší ceny.

Plzeň sice patří mezi města, kde v poslední době cena bytů rostla nejrychleji, ale nevyčnívá o tolik. Byty z druhé ruky - ať už v panelových, nebo cihlových domech - loni meziročně podražily v krajských městech průměrně o pět až šest procent.

Právě v Plzni, Praze nebo Liberci posun znamená, že třípokojové byty zdražily v absolutních číslech i o statisícové částky. Výjimkou ze sledovaných krajských měst jsou jen Karlovy Vary, které doplácí na

oslabení kupní síly Rusů způsobené propadem rublu.



Růst cen bytů mezi červencem 2014 a červencem 2015 podle transakčních cen z katastru nemovitostí.

Údaje o růstu cen českých bytů vyplývají ze statistik portálu CenováMapa.org, jenž z katastru nemovitostí získává informace o reálných částkách, které kupující za byty v dané lokalitě zaplatili. Pokračující růst potom naznačují aktuální průměrné nabídkové ceny statistik portálu Reality.iDNES.cz, kam prodávající umísťují své inzeráty.

Obecně platí, že nabídkové ceny mohou být o něco vyšší než ty reálné. Podle Aleny Wenigrové ze společnosti Alisen, která v realitních transakcích zastupuje kupující, je ale nyní možné u starších bytů položit mezi nabídkové a transakční ceny rovnítko.

Protože je o secondhandové nemovitosti v čele s paneláky velký zájem, kupujícím se - na rozdíl například od segmentu luxusních bytů - nedaří usmlouvat slevu.

Rekordní množství hypoték

Již tradičně všichni aktéři označují za největšího hybatele trhu levné hypotéky. Zatímco před krizí se půjčovalo za více než šest procent ročně, na začátku loňského roku činila průměrná úroková sazba podle statistiky Hypoindexu 2,34 procenta. Dna se úrokové sazby dotkly v létě při hodnotě 2,05 ([více zde](#)). Poté sice mírně zdražily, ale nejnovější data z listopadu opět hlásí pokles na hodnotu 2,09 procenta.

A lidé toho využívali. Podle odhadu Hypoteční banky, která je největším českým poskytovatelem hypoték, si nabrali úvěry na bydlení ve výši 193 miliard korun. To je oproti roku 2014 nárůst o 29 procent a zároveň s přehledem absolutní historický rekord.

Nízké úrokové sazby hypoték, které zlevňují financování bydlení, tak zvýšily poptávku, a tím zdražily pořízení bytu. „Ceny bytů se konečně dostaly na úroveň z ledna 2010,“ potvrzuje generální ředitel Hypoteční banky Jan Sadil.

Podle majitele RE/MAX Center Daniela Kotuly bylo důležité, že nájemné v některých bytech je najednou vyšší než splátka hypotéky. „Poptávku tvoří na jednu stranu rodiny, které koupí bytu odkládaly a dosud žily v nájmu. Zároveň ale také investoři, kteří pořizované nemovitosti dále pronajímají a přináší jim to dodatečný příjem,“ dodává s tím, že důležitý pro nákupní rozhodnutí je rovněž současný ekonomický růst a s ním spojený optimismus.

Česká ekonomika má podle odhadů růst i v letošním roce ([více například zde](#)). Tvorba cen starších bytů bude proto dále záležet na hypotékách. I tady se ale předpokládá, že se toho příliš měnit nebude.

„V závislosti na politice centrální banky, která avizuje setrvání v dosavadních opatřeních až do konce roku 2016, předpokládám stabilizaci úrokových sazeb na současných hodnotách,“ říká ředitel Hypoteční banky Sadil. Dodává však, že co do objemu hypoték překonání loňského rekordu nečeká.

Ušetří se na úrocích, ale prodraží se jistina

V přibližně polovině případů už dokonce růst ceny bytů přebil výhodnější hypotéku. V následující tabulce uvádíme, jak se v praxi projevil nákup 75metrového bytu, na který si kupující vzal osmdesátiprocentní hypotéku za v tu dobu (tedy v červenci 2014 nebo 2015) průměrnou úrokovou sazbu.

V tabulce jsou ceny měsíčních splátek spočítané pomocí [hypoteční kalkulačky iDNES.cz](#). Modelové ceny splátek jsou vypovídající pro prvních několik let, pro které platí fixace hypotéky. Následně se podmínky zpravidla mění podle aktuální situace na trhu.

Měsíční splátka hypotéky na 75metrový byt				
	cihlový		panelový	
	2014	2015	2014	2015
Brno	12 035	11 735	10 909	11 059
České Budějovice	7 938	7 643	7 082	6 689
Hradec Králové	8 674	8 550	8 285	8 338
Jihlava	6 052	5 860	5 914	6 025
Karlovy Vary	7 334	6 774	5 436	5 125
Liberec	6 666	7 964	6 286	6 437
Olomouc	7 748	8 310	7 563	7 286
Ostrava	4 364	4 165	4 357	4 343

Pardubice	7 837	7 884	7 710	7 867
Plzeň	7 651	8 098	7656	7942
Praha	16 893	17 162	13 186	12 756
Ústí nad Labem	3 789	3 829	2 678	2 862
Zlín	-	5 874	6 163	6 145

Ceny bytů může v tomto roce ovlivnit ještě jeden vnější faktor. Od dubna má podle novely přejít z prodávajícího na kupujícího povinnost platit daň z nabytí nemovitosti. Tato novinka by teoreticky měla vést k tomu, že samotné transakční ceny spadnou právě o výši daně - tedy o čtyři procenta.

V praxi to může být jinak. Podobně jako když pumpaři zdražují při jakémkoli zvýšení cen ropy, ale už méně ochotně se v opačném případě pouštějí do zlevňování.

Ani generální ředitel realitní společnosti Maxima Vladimír Zuzák nepředpokládá, že by ceny skokově spadly. „Mnohem pravděpodobnější je, že prodávající budou zkoušet, zda bude o nemovitost zájem za stále stejnou cenu, přestože daň již bude z kupní ceny vyňata,“ předpovídá.

To by potom reálně pro kupujícího znamenalo další zdražení pořizovacích nákladů ve výši až čtyř procent z transakční ceny.

Autor: [Aleš Černý](#)