

Češi prohloupili, když kupovali byty. Teď už je nikdo nechce, lidé jsou zadlužení do konce života

aazdravi.cz/cesi-prohloupili-kdyz-kupovali-byty-ted-uz-je-nikdo-nechce-lide-jsou-zadluzeni-do-konce-zivota

Všechny příspěvky autora Petr Vavrenka

27. 1. 2023



Mnozí v minulých letech varovali, že mánie kolem nákupu nemovitostí nemusí dopadnout vůbec dobře. Jenže Češi jakoby nabyli přesvědčení, že ceny bytů a domů už jen porostou. Bohužel je v tom utvrzovali i někteří ekonomové spjatí s realitní branží, kteří neustále opakovali mantru o nedostatku bytů, což povede k jejich dalšímu zhodnocování.

Pořádný propad

V ekonomice ale platí, že nic neroste do nebe, ačkoliv by se to tak mohlo na první pohled zdát. Opět se potvrdilo, že bublina dříve či později praskne. A ta realitní právě praskla. Jak jinak si vysvětlit realizované obchody na nemovitostech, které už jsou často s 30% i vyšší slevou oproti loňským rekordním částkám.

A teď si to vezměte na jednotlivce či rodinu. Kdo si koupil byt v loňském roce, už je vlastně třicet procent v minusu. Češi jsou pověstní tím, že nechtějí investovat třeba do akciových trhů, protože tam mohou utrpět značné propady. Jenže na bytech se jim teď neděje nic jiného. Jediný rozdíl je v tom, že ten propad nevidí černý na bílém v investiční aplikaci. A mnozí si ho ani nemusí připouštět.

Tomu ostatně odpovídají i stovky a tisíce nabídek na inzertních portálech, kde se lidé ještě zoufale snaží prodat své nemovitosti za ceny, které platily v loňském roce. Velmi pomalu jim dochází, že to už není možné. Tento vlak jednoduše odjel, a pokud nemají obzvlášť jedinečnou nemovitost, kterých je v zemi jen pár, jednoduše to za takovou cenu neprodají.



Foto: Shutterstock

Nehezké případy

Pokud měl někdo přebytek peněz a byt si loni koupil na investici, asi si teď nemusí rvát vlasy. Dá si do něj nájemníky a bude kasírovat nájemné. Kdo si však na takový byt vzal hypotéku, může mít docela

vážný problém. Vlastně totiž splácí větší částku, než za jakou by dnes byl schopen byt prodat. A pokud by se třeba dostal do potíží a byt musel odprodat, nebude mu to stačit na pokrytí dluhu u banky.

Příklad: v loňském roce jste koupili byt v Praze za 8 milionů korun. Jako mladý pár jste od banky získali možnost 90% hypotéky, což znamená 7,2 milionu korun. 800 tisíc jste museli investovat ze svého. Dnes má ale takový byt o 30 % nižší hodnotu. Prodali byste ho tedy za 5,6 milionu korun. To nebyla příliš dobrá investice, co myslíte?

Naopak radost mohou mít ti, kteří využívají možností kvalitních pronájmů. Nemají žádné starosti s nemovitostí a každý měsíc pouze uhradí nájem, který je přitom oproti cenám bytů stále poměrně nízký.

Komentář Petra Vavrenky

Foto: Shutterstock

Nenechte si ujít