

Ceny nemovitostí v USA již kolabují. Kdy se to převalí i k nám?

infokuryr.cz/n/2022/08/31/ceny-nemovitosti-v-usa-jiz-kolabuji-kdy-se-to-prevali-i-k-nam

kuryr

31. srpna 2022



V některých amerických městech v červenci až 70% prodejců domů snížilo prodejní ceny, protože trh s bydlením se nadále ochlazuje a kupující se z trhu stahují.

Podle údajů z Redfin je Boise ve státě Idaho v čele seznamu 97 metropolí, pokud jde o pokles cen u 70% domů, zatímco na druhém místě je Denver, kde došlo ke snížení cen 58% domů na prodej.

Salt Lake City a Tacoma obsadily třetí a čtvrté místo s 56,4 a 54,8 %. Stejně čtyři oblasti byly v čele červnového seznamu.

První desítku uzavřely Tampa, Sacramento, Indianapolis, Phoenix, San Diego a Portland, Oregon. Procento domácích prodejců, kteří v těchto městech snížili své ceny, se pohybovalo od 52,1 % (Tampa) do 48,3 % (Portland).

Více než polovina těchto metropolí byla uvedena mezi 20 trhy s nemovitostmi, které zaznamenaly nejrychlejší ochlazení v první polovině letošního roku po boomech během pandemie.

Příčiny poklesu cen nemovitostí v USA

Realitní makléři v Boisu obviňují nerealistická očekávání, pokud jde o prodejní ceny a předhánění se se snižováním cen, pokud jde o prudký pokles cen u prodejců i stavitelů domů.

V některých případech majitelé domů nacenili své domy příliš vysoko, když viděli, jak jejich sousedé během pandemie prodávají své domy za přemrštěné ceny. Mnozí také doufali, že dostanou několik nabídek krátce po inzerování svého domu k prodeji, což už na současném trhu není realitou.

Agentka *Redfin* Shauna Pendletonová řekla:

„Moje rada prodejcům je, aby od začátku správně nacenili svůj dům, akceptovali, že trh se zpomalil, a pochopili, že prodej může trvat déle než 30 dní. Pokud někdo prodává pěkný dům v žádané čtvrti, neměl by muset snížit cenu.“

Minulý měsíc národní podíl domů na prodej, jejichž ceny klesly, dosáhl rekordní výše. Důvodem je to, že mnozí prodejci byli nuceni snížit své ceny, aby přitáhli kupující, kteří si stále více zvykají na nižší ceny na klesajícím trhu s bydlením.

Inflace a rostoucí sazby hypoték způsobují, že lidé váhají s koupí

Pokračující inflace, zvyšující se sazby hypoték a potenciální poklesy hodnoty nemovitostí zároveň způsobily, že kupující váhají zaplatit vysoké ceny.

Větší počet domů k prodeji také znamenal, že kupující měli více možností. Odborníci se domnívají, že snížení cen se zastaví, když se prodejci začnou vyrovnávat s vyvíjejícím se trhem.

Úrokové sazby hypoték nyní překročily 5% a jsou téměř dvakrát vyšší než sazby zaznamenané v lednu, což pro kupující znásobuje krizi dostupnosti bydlení.

Prodej domů v zemi klesl v červenci celkově o 19,3 % ve srovnání s předchozím rokem, přičemž aktivita dosáhla nejnižšího bodu od začátku pandemie. Prodeje klesají už šest měsíců po sobě.

V poznámce pro klienty minulý týden hlavní ekonom *Pantheon Macroeconomics* Ian Shepherdson sdílel své přesvědčení, že propad trhu ještě nedosáhl svého dna.

Předpověděl:

„Dno je stále ještě daleko, vzhledem k míře, do jaké byla poptávka rozdracena rostoucími úrokovými sazbami. Měsíční splátky hypotéky pro nového kupce stávajícího rodinného domu už nestoupají, ale v červenci byly meziročně vyšší o 51%.

Dostupnost bydlení dosáhla nejnižší úrovně za posledních 30 let. Koupě průměrného domu s 20% akontací a 30letou hypotékou nyní vyžaduje 32,7% průměrného příjmu domácnosti, přičemž 25letý průměr je 23,5%.

Kdy to přijde ik nám?

Odpověď na tuto otázku nám může pomoci nalézt historie.

Během finanční krize v letech 2007/2008, po krachu banky Lehman Brothers v USA, se u nás ještě pár měsíců ceny nemovitostí zvedaly. Potom se zastavili a zhruba po 6 měsících začali prudčeji klesat i u nás a jinde v Evropě.

Předpokládáme, že stejný a možná o něco rychlejší vývoj bude i tentokrát. Nynější krize však bude hlubší. Zatímco dříve šlo jen o krizi finanční, v současnosti se k tomu přidala i energetická a ekonomická krize.

Takže můžeme očekávat, že koncem tohoto a začátkem roku 2023 se výraznější pokles cen domů a bytů dostaví i do našich zeměpisných končin.

Autor: Cassie B., Zdroj: [naturalnews.com](https://www.naturalnews.com)

Sdílet: