

Loni ceny bytů klesaly, letos se nečeká změna



Author: Petr Bým | Published: 16.01.2013

Cena průměrného bytu 2+1 o 60 metrech čtverečních se podle statistických šetření RE/MAXu, které vycházelo z realizovaných cen, za poslední dva roky snížila o 10 %. Přitom dlouhodobý pokles cen nemovitostí se krátkodobě zvrátil jen na podzim loňského roku, kdy došlo k razantnímu zvýšení poptávky, a tím i růstu prodejní ceny - v pozadí stály změny DPH, ale možná ještě více zvýšení daně z převodu nemovitostí a povinnost energetických auditů rezidencí, která platí právě od letoška. Bez ohledu na to se ale v dlouhodobém horizontu ceny bytů vrací ke stavu před vypuknutí takzvané realitní bubliny.

Průměrná cena bytu 2 + 1

Pokud se porovnají jednotlivé kraje, pak největší pokles cen bytů o zmíněných parametrech zaznamenala Praha, a to až 400 000 Kč na bytovou jednotku. V procentním vyjádření ale pokles cen v Praze není tak výrazný, oproti celorepublikovému průměru jde o pouhých 5 % . Zajímavá situace nastala v Jihomoravském kraji a na Vysočině, kde ceny neklesaly. A za zmínku stojí i značný rozptyl absolutních cen, zvláště v porovnání atraktivních lokalit. Pomineme-li Prahu, pak relativně vysoké ceny vykazují Středočeský či Královéhradecký a Jihomoravský kraj, zatímco hlavně v Ústeckém kraji se stejné byty kupují za ceny skutečně výhodné, v porovnání s Prahou představují ani ne 20 %.

Dobrá adresa stále funguje

Analýza RE/MAXu ovšem zároveň upozorňuje na rovněž značné cenové rozpětí v rámci jedné lokality, respektive měst. Ceny spíše klesají na panelových sídlištích a v okrajových částech měst, protože lidé, poptávající byty v takových místech, jsou nejvíce postiženi zvýšením DPH, cen energií, snížením reálné mzdy a zvyšující se nezaměstnaností. Naopak kupní síla obyvatel, jejichž poptávka míří na lukrativnější čtvrtě, se ani v recesi nijak výrazně nemění, proto ceny bytů na prestižních adresách klesají jen málo či stagnují. A podobný vývoj lze čekat i v roce následujícím. Víceméně stejně vidí vývoj cen HB INDEX Hypoteční banky, který pro poslední dva roky signalizuje snižování cen bytů, stabilitu v segmentu rodinných domů a poměrně citelný vzestup ceny pozemků.

Průměrná cena bytu 2 + 1 podle krajů

Rok 2013: další pokles?

„Odhadovat další vývoj si v současné chvíli nedovolím. Jediným zásadním výkyvem v trvalém poklesu cen byl podzim roku 2012, kdy se poptávka jednorázově zvýšila,“ říká Hanuš Němeček, výkonný ředitel RE/MAXu, a dodává: „Za důležité považuji, že většina nemovitostí se blíží cenám z roku 2008.“

Podle H. Němečka lze v tomto roce očekávat pokračující pokles cen u panelových domů a rovněž u bytových novostaveb - jejich neprodané „zásoby“ a pokračující výstavba bude ceny nadále tlačit dolů. Na druhou stranu rekordně levné hypoteční úvěry dávají pro oživení rezidenčního trhu určitý prostor. Skutečností je, že ekonomická recese všeobecně vedla k větší opatrnosti při čerpání dluhů, ale právě v oblasti hypotečních úvěrů to není znát. Podle údajů České bankovní asociace (ČBA) loni objem spotřebitelských úvěrů meziročně klesl o 2 %, zatímco půjčky na bydlení (hypotéky a stavební spoření) vzrostly o 5 %. Odrazem dlužnické strídmosti české populace je také v podstatě stagnace objemu úvěrů v selhání - v intervalu listopad 2011/listopad 2012 podle ČBA jejich podíl činil 5,1 a 5,15 %, víceméně se tedy neměnil.

Peníze na prvním místě

Letošní vývoj rezidenčního trhu bude zjevně záviset hlavně na cenové politice prodejců bytů nových i starších. Podle právě zveřejněné analýzy společnost Ekospol, která kontinuálně mapuje nálady svých klientů (celkem 1 078 respondentů), význam ceny jako faktoru výběru při koupi roste. „V nejlevnějším cenovém segmentu, kde se dnes prodává nejvíce bytů, je konečná cena bytu včetně DPH naprosto rozhodující,“ vysvětluje Evžen Korec, ředitel Ekospolu. Dodává ovšem, že zároveň rostou požadavky kupců na kvalitu, a to se týká jak samotných bytů, tak lokality včetně „zeleně“. Podle E. Korce také roste význam referencí - u Ekospolu doporučení konkrétního developera hraje roli u 75 % kupců. Co se účelu nákupu týká, statistika Ekospolu ukazuje, že dominují vlastní potřeby kupců, zatímco nákupy investiční, respektive „pro děti“, u tohoto developera představují jen 17, resp. 10 % celkového prodeje. Je vysoce pravděpodobné, že ve vyšších segmentech trhu budou investiční nákupy hrát větší roli, nicméně v porovnání s minulostí se do rezidencí v Česku investuje podstatně méně. „Doby masových investičních nákupů jsou už dávno za námi,“ konstatoval nedávno Jan Sadil, šéf Hypoteční banky.

Jak se vybírá byt

Ilustrace: Alfarezidence

16.01.2013 08:00, Petr Bým