

Ceny bytů dál stagnují, trh probouzejí nabídky bank

30. 9. 2010 00:00 (aktualizováno: 30. 9. 2010 02:28)

Trh rezidenčních nemovitostí začíná ožívat, ceny bytů přestaly klesat a pokud někde ještě ne, snižují se jen minimálně. Vyplývá to z většiny odpovědí oslovených odborníků na rezidenční trh. Skeptici však dál oponují, že to je jen zbožné přání realitních makléřů.

Změnu trendu ale naznačují i banky. V srpnu lidem na hypotékách půjčily 6,8 miliardy korun, což je meziročně o čtvrtinu více. "Někteří lidé, kteří čekali na pokles cen nemovitostí, již koupí svého bydlení neodkládají," říká Jan Sadil, šéf Hypoteční banky. To potvrzuje i Miroslav Jonáš, obchodní ředitel realitní kanceláře M&M reality holding: "Klienti pochopili, že už to níž nepůjde, začínají kupovat." Aleš Mazgaj, ředitel realitní sítě Century 21, hovoří o "prudkém nárůstu" obchodů za poslední dva měsíce.

Banky lákají klienty

Kroky bank svědčí o tom, že rozhýbání trhu je i jejich zájmem. Průměrný úrok hypoték klesl na 4,79 procenta a je nejnižší od července 2007. Banky zároveň začaly mírně uvolňovat podmínky hypoték. Zatímco před krizí se stoprocentní hypotéky poskytovaly běžně, loni je ve své nabídce udržely jen Hypoteční banka, Komerční banka a Česká spořitelna a nedávno ji obnovila UniCredit Bank. Více jsou ochotny půjčovat i některé další banky.

"Do ledna jsme nabízeli maximálně na 65 procent hodnoty nemovitosti. Teď v některých případech jdeme i na 90 procent. Víc nejsme ochotni riskovat, protože čekáme, že problémy s nesplácením hypoték budou ještě pokračovat," říká Jan Bureš, specialista na hypotéky Raiffeisenbank.

Potenciální kupující mají však stále obavu ze zadlužení na delší časové období. "Lidé se bojí ztráty zaměstnání více, než tomu bylo v minulosti. Bydlení často řeší raději pronájmem než koupí. O tom, že by banky rády půjčovaly, svědčí řada reklam, ale sehnat klienta se jim dnes daří obtížněji," myslí si Jan Borůvka, generální sekretář Asociace realitních kancelářů ČR.

Ceny bytů na dně. Zatím

Oživení hypoték bude podle analytičky Fincentra Simony Chaloupkové příčinou pozvolného růstu cen nemovitostí. "Ceny ale reagují až se značným zpožděním. V dalších měsících spíš budou stagnovat a u některých nemovitostí, panelových či jiných starších bytů, mohou ještě klesnout," říká Chaloupková.

Její slova potvrzuje i Mazgaj: "Je možné, že v některých oblastech půjdou ceny panelových bytů ještě dolů, jinak by ale k výraznému poklesu cen bytů již nemělo dojít."

Již čtyři měsíce po sobě vykazuje křivka vývoje průměrných cen bytů v Česku kladné hodnoty, uvedl Michal Pich ze společnosti **EuroNet Media**, jež provozuje realitní portály www.realitycechy.cz a www.realitymorava.cz. V jejich nabídce se ve valné většině objevují

starší byty. Průměrné ceny bytů se v Česku od června do září zvýšily o 1,6 procenta. Plošné údaje jsou však zavádějící, záleží na lokalitě, bytové dispozici či technickém stavu bytu.

Zatímco ceny bytů v panelových domech před rekonstrukcí se někde mohly propadnout za poslední dva roky až o 40 procent, kvalitní cihlové domy svoji hodnotu ztratit nemusely. Je nutno dodat, že řeč je o cenách bytů v inzerátech, ty skutečné jsou obvykle o pět procent, v některých případech i o více než desetinu nižší. O tom, za kolik se byty skutečně prodávají, mají hmatatelné důkazy banky, které pořízení bydlení financují. Ty však tyto zajímavé údaje zatím nezveřejňují.

"Statistiky, které uvádějí informace založené na nabídkových cenách, nemohou zcela realisticky vypovídat, zda se trh odráží ode dna, či nikoli," řekl Borůvka. Ke změně křivky podle jeho názoru dojde až příští rok. Nedojde-li k razantnímu výkyvu tuzemské, ale i světové ekonomiky, mohly by si byty svoji cenu udržet do jara 2011, odhaduje Pich. "Vše tedy nasvědčuje tomu, že ceny bytů v ČR dosáhly svého dna, alespoň zatím," říká Pich.

Podle některých odborníků se zkracuje i průměrná prodejnost bytů. Ta byla v době boomu v roce 2007 pouhé tři měsíce, loni už osm měsíců. "V roce 2010 dochází, vzhledem k návratu důvěry v realitní trh, k mírnému zkrácení, a to na sedm měsíců," říká Pich. Prodávající má dál často nerealistická očekávání ceny. "Neuvědomuje si, že i čas jsou peníze a nemovitost, která leží v nabídce dlouho za příliš vysokou cenu, svého kupce hledá hůř," říká Borůvka.

5-10 procent

činí většinou rozdíl mezi inzerovanou nabídkovou cenou bytu a cenou, za kterou se byt skutečně prodal. Nabídková cena je vždy vyšší.

2433 nových bytů

v dokončených developerských projektech v Praze nebylo k 30. červnu prodáno. Je to pětina ze všech 11 339 dokončených bytů.

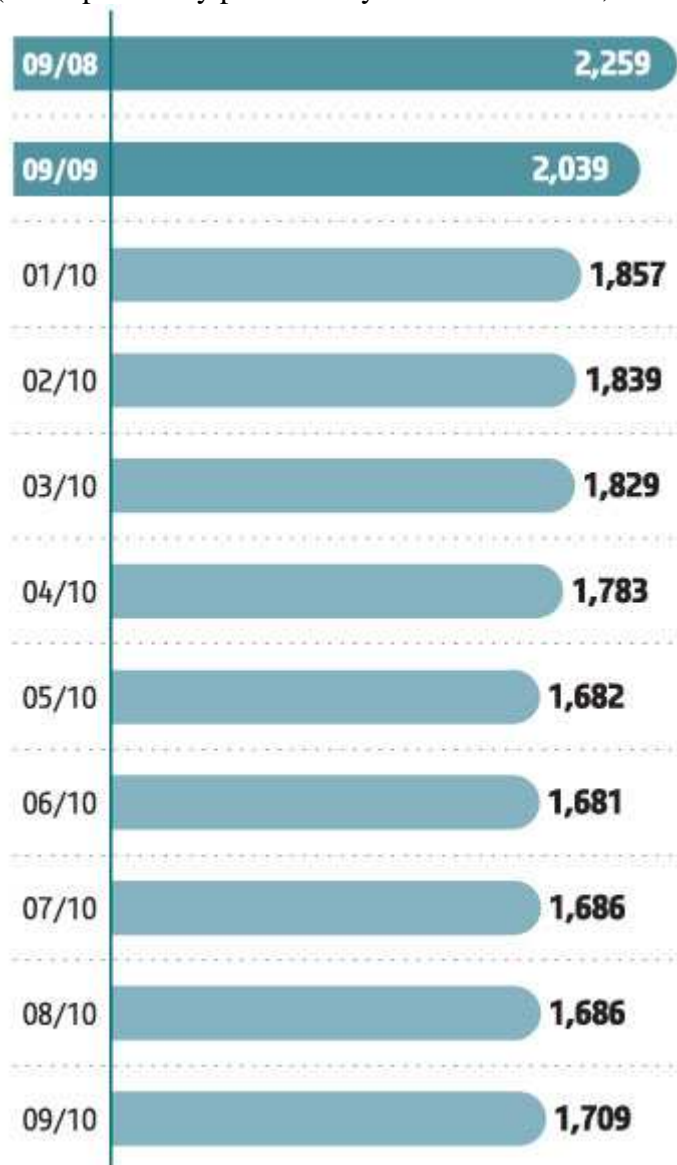
50 tisíc korun za čtvereční metr

je hranice dobře prodejného nového bytu v Praze. Za vyšší ceny lze bez problémů prodat jen komfortní byty v exkluzivních lokalitách.

Pokles cen bytů se zastavuje

Jak se vyvíjely ceny bytů

(celorepublikový průměr u bytů všech velikostí, v mil. korun)



Poznámka:

Z údajů realitních serverů www.realitycechy.cz a www.realtymorava.cz