

Trh s byty ožívá pomalu, ceny ještě mohou klesat

23.6.2010 - Bytový trh mírně ožívá. V Česku je na prodej podle serveru S-reality více než 51 tisíc bytů. Na tuto úroveň klesla nabídka díky zvýšeným prodejům hlavně v letošním roce. Loni v červnu server nabízel 60 tisíc volných bytů.

Současná nabídka odpovídá roční poptávce. Podle Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí se v Česku ročně prodává kolem 50 tisíc bytů.

Oživení prodejů signalizují jak realitní kanceláře, tak developéři. V prvním čtvrtletí prodalo pět největších realitních kanceláří 3878 bytů, což je meziročně o třetinu více. Developéři Central Group, Ekospol, Sksanska a Crestyl udali na trhu v prvním kvartálu 440 nových bytů, tzn. o 38 procent více než v prvním čtvrtletí loňského roku. Podle odhadu odborníků představují tato čísla, promítnutá na celý trh, roční prodej asi 40 tisíc bytů.

Pokles úroků se zrychluje

Banky se snaží poptávku podpořit, snižují úroky z hypotečních úvěrů tempem v posledních dvou letech nevídaným. Od ledna 2008 do loňského prosince rostly průměrné úroky hypoték podle Hypoindexu s mírnými výkyvy od 5,36 do 5,53 procenta. Avšak koncem letošního května byl už průměrný úrok jenom 5,12 procenta, když přitom během jediného měsíce klesl o 0,22 procentního bodu. V meziměsíčním srovnání tento posun znamená u dvoumilionové hypotéky s desetiletou splatností snížení měsíční splátky zhruba o 200 korun.

Tento stimul ale pro masovou zteč hypotečních ústavů nestačí. Byty jsou v Česku v porovnání s příjmy pořád dražší, než by si lidé představovali.

V roce 2006, kdy trh standardně fungoval, bylo podle zjištění ČNB k nákupu průměrného bytu (průměr všech velikostí starých i nových bytů prodaných v daném roce) zapotřebí 3,9 průměrného hrubého ročního platu. V polovině roku 2008, při započítání zvýšené DPH z pěti na devět procent, se ceny bytů zvýšily tak, že na nákup bylo zapotřebí 5,5 průměrného ročního platu. Od té doby ceny klesají, podle odborníků by poptávku zvýšily ceny nižší než čtyřnásobek průměrného ročního platu. Aktuálně stojí průměrný byt v Česku 4,1 ročního platu, tedy asi 1,2 milionu korun v reálných cenách. Ty jsou průměrně o 10 procent nižší než nabídkové, uváděné v inzerátech.

Lidé kupují starší byty

Nejvíce se v Česku prodávají starší byty. Moderní byty v projektech developerů představují zhruba desetinu trhu.

Dokládá to i květnový průzkum společnosti Incoma. Dvacet čtyři procent dotázaných hledá ke koupi starší byt. Starší dům chce koupit 19 procent lidí, pozemek pro stavbu vlastního domu hledá 10 procent a jen 8 procent lidí chce koupit nový byt. Ve všech případech je rozhodujícím kritériem cena.

"Nejvýznamnější objem transakcí se i v příštích letech bude týkat starších nemovitostí, do kterých míří více než dvě třetiny zájemců o stěhování. Zásadně vzrostl význam ceny, je klíčová téměř pro dvě třetiny respondentů. Někteří zájemci o koupi bytu jsou sice ochotni si připlatit za škálu benefitů, například za větší úložné prostory, ale jen 13 procent domácností plánujících nákup bytu se domnívá, že právě nyní je k tomu správná doba. Nedojde-li ke slevě či vynucenému přestěhování z osobních důvodů, většina je připravena odložit koupi o dva tři roky i více let," připomněl Tomáš Drtina, partner společnosti Incoma.

Vývoj cen ovlivní růst DPH

Previs nabídky nad poptávkou i pokles úroků hypoték naznačují, že průměrné ceny bytů mohou ještě klesat. Týká se to především 15 až 20 let starých bytů před rekonstrukcí.

U nových bytů v letos zahajovaných projektech developeři další pokles nepředpokládají, ceny se pohybují od 36 do 54 tisíc korun za čtvereční metr. Podle společnosti Lexxus je průměrná cena nového bytu v Praze 49 tisíc korun za čtvereční metr, loni byla 57 tisíc korun.

Roste přitom zájem o dvou- a třípokojové byty. *"Během června se jejich ceny dokonce zvýšily o půl procenta na 1,32, respektive 1,52 milionu korun,"* uvedl Michal Pich, šéf firmy **EuroNet Media**, která provozuje realitní portály. I nadále podle něho mírně klesají ceny malých bytů.

"Ubývá mladých lidí, změnilo se i jejich priority. Mladí už tolik netouží po tom, koupit si byt v pětadvaceti letech a vzít si hypotéku," uvedl Jiří Pácal, ředitel realitní společnosti Central Europe Holding.

Vývojem cen bytů ovšem může zamíchat předpokládaná změna DPH. *"Pokud sazba daně stoupne postupně, lidé akceptují i postupně rostoucí ceny a k propadu trhu nedojde. Varovný je scénář z roku 2007, kdy očekávané zvýšení daně vyvolalo obrovskou poptávku, po níž v roce 2008 nastoupil útlum trhu,"* dodal šéf Ekospolu Evžen Korec.