

Byty přestaly zlevňovat. Makléři čekají, zda se ekonomika nezotaví

5. října 2009 Do budoucna by k výraznějšímu poklesu cen nemovitostí již nemělo docházet, očekává se spíše jejich stagnace. O mírném růstu hodnoty realit lze uvažovat ve výhledu dvou až tří let," uvedl Jan Kunz z realitní kanceláře Sting.

Jeho slova potvrzují jak zástupci dalších realitních kanceláří, tak i představitelé developerských firem. Jejich odhady ovšem vycházejí z toho, že se v následujícím roce česká ekonomika vymaní ze sevření hospodářské recese.

Posledních dvanáct měsíců české nemovitosti zlevňovaly, teď se však pád cen zastavil. Trh vyčkává, jak se bude dařit ekonomice. Pokud vše půjde dobře a začne se ozdravovat, budou lidé v následujících několika měsících platit za bydlení stejně jako nyní. Pokud se však krize prohloubí, mohou ceny realit pokračovat v pádu.

"Je patrné, že se český realitní trh stabilizoval. Již dva měsíce po sobě nedošlo k poklesu průměrných cen bytů. Neznamená to ovšem, že nemůže k dalšímu poklesu v následujících měsících dojít. Klíčový bude přístup bank k hypotečním úvěrům a celková nálada ve společnosti," uvádí Michal Pich ze společnosti **EuroNet Media**, jež na portálech www.Realitycechy.cz a www.Realitymorava.cz sleduje ceny tuzemských nemovitostí.

Před ukvapeným optimismem varuje i bývalý šéf tuzemského zastoupení Deutsche Bank Vladimír Šolc, který zatím nevidí žádné náznaky, že by Česko mířilo z krize ven, a tvrdí, že jsme teprve v polovině cesty. Podle něj mohou skutečné problémy na realitním trhu nastat ve chvíli, kdy banky začnou přeceňovat úvěry na bydlení.

"Podle mého názoru to jako první udělá nějaká menší banka a ty ostatní už nebudou moci dělat, že se nic neděje. Budou ji muset chtít nechtě následovat," dodává Šolc.

Nejvíce zlevnily chaty

Z údajů, které MF DNES za celou republiku poskytly přední realitní kanceláře, vyplývá, že všechny druhy nemovitostí napříč celým Českem zlevnily o pět až třicet procent.

Například novostavby v rámci developerských projektů se nyní prodávají o deset až patnáct procent levněji a nových projektů už tolik nepřibývá.

"Developeři výrazně omezili novou výstavbu, nové bytové projekty se téměř nezahajují a dokončují se ty dříve zahájené," uvedl šéf developerské společnosti Central Group Dušan Kunovský. To je podle něj jeden z důvodů, proč se cena tohoto druhu bydlení už nebude propadat.

Šéf konkurenčního Ekospolu Evžen Korec upřesňuje, že o patnáct procent spadly především ty nejluxusnější stavby, které se v době ekonomické krize staly prakticky neprodejnými. Metr čtvereční v nich mohl stát i 125 tisíc korun.

"Nejvíce poptávané byty v cenové kategorii 55 tisíc korun za metr čtvereční zlevnily zhruba o sedm procent," uvádí Korec, který říká, že stávající ceny jsou pro developery už na hraně ziskovosti.

Boj s krizí vyhrály parcely

Šéf Hypoteční banky Jan Sadil se přesto domnívá, že zde prostor pro zlevňování je. V rozhovoru pro MF DNES uvedl, že ještě pár měsíců bude ke snižování cen docházet.

Je tedy vhodný čas na nákup bydlení? Jistou předpověď do budoucna nikdo dát nemůže, faktem však zůstává, že hodnota některých nemovitostí se propadla až o třetinu.

Ještě více než panelové byty zlevnily především rekreační chaty. Zástupci realitní kanceláře Sting uvádějí, že napříč celým Českem se ceny tohoto druhu nemovitostí propadly zhruba o pětinu. Výjimku tvoří Zlínský kraj, Vysočina a Praha. Zejména kolem hlavního města totiž řada lidí, kteří nemají dostatek financí, používá chaty jako hlavní bydlení.

Makléři se shodují na tom, že v oblasti rekreačního bydlení došlo ke zdaleka největšímu propadu zájmu kupujících – až o polovinu. Jedním z důvodů je to, že na tento druh realitní banky zpravidla neposkytují hypotéky, neboť nejde o domy určené k celoročnímu bydlení. Často se tak jejich nákup hradí ze stavebního spoření nebo z úspor.

"Zájem o chaty není. Jen v naší osadě jsou tři ležáky a už několik měsíců jsou na prodej," říká muž z Prahy, který prodává chatu v Přední Kopanině. Už vzdal její nabízení přes realitní kancelář, která svou marži cenu zvyšovala. Podle něj je výhoda chat v okolí Prahy, na rozdíl od těch vzdálenějších, v tom, že si je lidé obvykle chtějí přebudovat na běžné bydlení.

Druhým poraženým v krizi jsou byty v panelových domech. Právě ty se podílely drtivou mírou na poklesu cen celého segmentu bytů. Zájemci jsou nyní ochotni zaplatit nejčastěji mezi 70 a 80 procenty ceny, za jakou se tento typ bydlení prodával před rokem. Naproti tomu byty ve zděných domech zlevnily nejčastěji mezi pěti a deseti procenty.

Za "vítěze" realitní krize je možné označit stavební pozemky s inženýrskými sítěmi. Ty si podle makléřů společnosti Sting udržely zhruba stejnou cenu v celém Česku, a pokud přece jen zlevňovaly, tak nejvíce o pět procent.

U parcel platí stejné pravidlo jako u novostaveb: lidé si nyní mnohem pečlivěji vybírají lokality. Kvůli tomu se mírně snížila hodnota pozemků dál od měst. Parcely v satelitních čtvrtích a ve starých zástavbách obcí se prodávají za stejné peníze jako před rokem.