

Větší byty v příštím roce zlevní, garsonky však budou stát víc

27.12.2012 - Velké a středně velké byty půjdou v roce 2013 pořádně kvůli setrvávající recesi levněji než letos. Lidé totiž nemají na nákup velkých prostor dostatek peněz nebo se jim je v nejisté době nechce vydávat, a tak ceny vícepokojových bytů klesnou podle odborníků až o čtyři procenta.

Jednopokojové byty naopak podle expertů zdraží, protože je jejich provoz úspornější a poptávka po těchto bytech i v době ekonomického útlumu roste. "Pokud nedojde k nějaké nepředvídatelné události, v roce 2013 očekáváme u jednopokojových bytů meziroční cenový růst v rozmezí dvou až čtyř procent," předpovídá Michal Pich, jednatel realitního serveru **RealityČechy.cz**, který nabízí statistiky cen nemovitostí za celou Českou republiku od roku 2008.

Podle něj se ceny garsonek dostaly po splasknutí realitní bubliny před čtyřmi lety na své dno v roce 2011 a od té doby rostou. Obecně však jsou ceny bytů na současném realitním trhu předražené, a kdo je bude chtít prodat, musí jít v roce 2013 s cenou dále dolů. "U třípokojových bytů počítáme s dalším poklesem, maximálně však do tří procent. U čtyřpokojových a větších bytů předpovídáme v příštím roce rovněž pokles, který by ale neměl překročit čtyři procenta," říká Pich.

Realitní odborníci ale zdůrazňují, že tato predikce platí pouze obecně, v konkrétních případech se může lišit. Pokud se prodává atraktivní dům v atraktivní lokalitě, tak ceny této nemovitosti mohou naopak růst. Růst mohou také v lokalitách, kde je nízká nezaměstnanost a lidé vydělávají více, než je celostátní průměr (ve třetím čtvrtletí činil 24 514 Kč).

Podle České národní banky však přijde větší oživení trhu až o rok později. "Pokles reálných cen nemovitostí může dále pokračovat a jejich předpokládané oživení se odkládá do roku 2014," uvedla ve své prosincové prezentaci pro konferenci Očekávaný vývoj realitního trhu a developerských projektů v ČR a na Slovensku Eva Zamrazilová, členka bankovní rady ČNB.

Také analytik investiční společnosti X-Trade Brokers Jaroslav Brychta nedává růstu cen nemovitostí v příštím roce příliš velkou šanci. "Časy před finanční krizí, kdy růst cen nemovitostí výrazně převyšoval inflaci, jsou na velmi dlouhou dobu minulostí. Byty, stejně tak jako téměř každé aktivum investičního charakteru, jsou díky extrémně nízkým úrokovým sazbám předražené. Růst jejich cen je sice možný, pouze však bavíme-li se o růstu nominálním."

Hypotéky zůstanou levné

Poptávku po bytech však budou v příštím roce podporovat nízké úrokové sazby. K jejich snížení "vyzvala" centrální banka komerční banky na začátku listopadu tím, že snížila základní sazbu na rekordně nízkou úroveň 0,05 procenta. Banky sice nemusí krok ČNB, která tím chtěla povzbudit domácí poptávku, následovat, obvykle se však s určitým časovým odstupem přidají. Poslední čísla z vývoje hypotečního trhu tento vývoj naznačují - v listopadu klesla úroková sazba hypoték na nový rekord.

"Hypotéky by měly být velmi levné i po celý rok 2013," říká Jan Kruntorád, předseda představenstva společnosti Gepard Finance, která se zabývá poradenstvím v oblasti hypotečních úvěrů.

Podle něj mají nízké úrokové sazby hypoték na vývoj realitního trhu dvojí dopad. Na jednu stranu podporují poptávku po nemovitostech a tím "brzdí" větší pokles cen bytů, na druhou stranu se díky nim stává bydlení pro řadu rodin dostupné. "Za byt o hodnotě 2,5 milionu korun platila domácnost před 3 lety měsíčně 12 500 korun, nyní se se splátkou hypotéky běžně dostane pod deset tisíc korun," vypočítává Kruntorád.