

Kam se vydají dále ceny bytů? Již půl roku stagnují

Prodávající by rádi slyšeli, že jsou ceny nemovitostí na vzestupu. Kupujícím by naopak nevalil další pokles cen. Co bude pro další vývoj cen důležité?

10.11.2011 - Trh s bydlením

Vše nasvědčuje tomu, že mají za sebou české reality poměrně klidný půl rok, alespoň co se týče korekcí cen bytů. Všechny kategorie bytů si v posledních šesti měsících poměrně dobře drží svoji hodnotu a výkyvy jsou většinou jen minimální. Pro majitele nemovitostí je to po předchozích třech letech bezpochyby zpráva dobrá. Prodávající by pravděpodobně raději slyšeli, že jsou ceny nemovitostí na vzestupu a potencionálním kupujícím by další pokles nejspíš nevalil. Jedná se ovšem pouze o pomyslný klid před bouří nebo je trh s realitami opravdu na cenovém dně a lze čekat postupný růst cen?

Jemné korekce

Ani aktuální vývoj cen nemovitostí v České republice nijak nevybočuje z dlouhodobého trendu mírného poklesu. Křivka vývoje cen bytů má sice stále jemně sestupnou tendenci, ale jde spíše o malé korekce než hluboké propady. Za poslední měsíc se ceny bytů u jednotlivých kategoriích pohybují v rozmezí od -2,02% až po +0,56% oproti předchozímu měsíci.

Levné úvěry

Silným faktorem ovlivňujícím realitní trh v ČR je bezpochyby citlivost kupujících na nabídky bank poskytující úvěry na bydlení. Aktuální pokles úrokových sazeb se již několik měsíců po sobě podepisuje na zvýšené poptávce po nemovitostech. „V říjnu, podle našeho očekávání, došlo k poměrně výraznému poklesu sazeb ve všech pásmech LTV. V listopadu očekáváme stabilizaci poklesu sazeb, tedy už pouze velmi mírný pokles a sednutí na úrokové dno.“ dodává k poklesu úrokových sazeb **Libor Ostatek** ze společnosti Golem finance s.r.o., která vývoj úrokových sazeb dlouhodobě sleduje. A možná právě akční nabídky bank a s tím spojená zvýšená poptávka po nemovitostech přibrzdila téměř tříletý pokles cen bytů v České republice.

Nevětší ztrátu vykazují velké byty

Nejvyhledávanějšími jsou stále malé byty kategorií 1+1 a 2+1, což potvrzuje i **Michal Pich** ze společnosti EuroNet Media s.r.o., provozující realitní servery www.reapotycechy.cz a www.realitymorava.cz. „Mezi kupující se opět začínají vracet drobní investoři, kteří využívají aktuální výhodnou dostupnost bydlení a pořízené nemovitosti velmi často následně pronajímají. Velká nabídka nemovitostí k pronájmu sice v některých, zejména velkých, městech stlačila v posledních třech letech ceny pronájmů dolů, ovšem ani to drobné investory neodrazuje...“ dodává **Michal Pich**. Pokles cen pronájmů totiž nebyl tak silný jako pokles cen nemovitostí. Stále lze tedy konstatovat, že koupit nemovitosti a následně ji pronajmout patří v této době mezi nejméně rizikové investice. Období od listopadu do února nepatří každoročně v realitách mezi nejsilnější, proto lze očekávat v těchto měsících spíše stagnaci cen nemovitostí.

Z porovnaných dat ovšem není ještě patrné pomyslné odražení cen bytů v České republice ode dna. V meziročním porovnání jsou stále patrné záporné hodnoty a to u všech kategorií. Nutno ale podotknout, že postupně dochází ke zmenšování meziročního rozdílu. **Za poslední rok ztratily malé byty. Nevětší ztrátu opět vykazují byty velkých výměr.**

Nové podmínky

Česká republika se ovšem za poslední tři roky velmi změnila, aspoň co do vývoje realitního trhu, a proto je důležité sledovat nejen Českou republiku celek, ale také jednotlivé regiony. Například v Praze je situace za posledních 10 měsíců téměř beze změn. Naopak Pardubický, Plzeňský a Ústecký kraj jsou pro budoucí kupující nyní mnohem výhodnější než na začátku letošního roku. Oproti koupě bytu v Olomouckém kraji byla nejvýhodnější letos v dubnu.

Pro další směr vývoje cen nemovitostí v České republice bude velmi důležitá jarní realitní sezóna 2012. Pokud banky udrží akční nabídky hypotečních úvěrů a Evropská unie nebude zásobovat média krizovými zprávami může postupně docházet ve vybraných regionech i k navyšování cen nemovitostí.

Autorka článku působí ve společnosti Realitymorava.cz.