

Pokles cen bytů se zastavil. Nějakou dobu neporostou

5.5.2009 – 13:40

Brno - Zhoršená dostupnost hypoték sice nákupu vlastního bydlení v současnosti příliš nepřeje, cenová hladina bytů a domů však ano. Od loňského podzimu totiž neustále klesá, konkrétně od září se snížila přibližně o 10 procent. Některé realitní kanceláře uvádějí dokonce průměrný pokles cen za poslední půlrok až o 15 či 20 procent.

„Největší pokles jsme sledovali v posledním čtvrtletí loňského roku. V mírnějším tempu pokračoval i v letošním prvním kvartále,“ uvedl Michal Pitucha, výkonný ředitel realitní kanceláře Sting.

Ceny bydlení se však nemění všude stejně. V některých oblastech se suma peněz, kterou je zapotřebí vynaložit na vlastní byt, zmenšuje přímo raketovým tempem.

„Například v okrese Karviná došlo k extrémnímu poklesu cen bytů o 40 procent. V okresech Karviná, Frýdek - Místek, Třinec, Opava, Nový Jičín, Bruntál také nejvíc v České republice klesala cena rodinných domů a to o 15 až 20 procent,“ přiblížil Pitucha.

Velké byty nikdo nechce

Kolísání cenové hladiny bydlení se nemění jen v závislosti na oblasti, ale také na velikosti nabízené nemovitosti.

„Z dlouhodobého hlediska obecně ztrácí nejvíce byly 3+1. Naopak nejméně cena klesala u bytů 1+1,“ přiblížil Michal Pich, jednatel společnosti **EuroNet Media**, která provozuje realitní servery www.realitycechy.cz a www.realitymorava.cz.

A jak vypadá nejpoblárnější bydlení na českém realitním trhu? „Největší zájem je dlouhodobě o malometrážní byty 1+1, 2+1 v nízké cihlové zástavbě s dobrou dopravní dostupností a občanskou vybaveností,“ doplnil Pitucha.

Ceny se přibližují „normálu“

Odborníci upozorňují, že pokles cen v posledním půlroce, nelze v žádném případě srovnávat s důsledky hypoteční krize ve Spojených státech.

„Ceny nemovitostí v posledních letech u nás extrémně rostly. Bylo to jednak z obavy růstu cen po vstupu do EU. Potom se lidé obávali, že ceny bydlení zvýší růst DPH za stavební práce, který platil od ledna 2008. A růstu cen přispěly i velmi silné ročníky 1976 - 1980, které patřily k nejčastějším klientům realitních kanceláří,“ upozornil Pich.

To vše přispělo ke šroubování cen bydlení nepřiměřeně vysoko. A to nejen u těch nemovitostí, které si zdražení „zasloužily“, ale také u těch, o něž by za běžných okolností byl jen minimální zájem. Současné ceny jsou tedy podle makléřů přiblížením k normálnímu stavu.

„Pokles cen souvisí s poklesem poptávky po nemovitostech způsobeným jednak nechutí lidí se v této nejisté době zadlužovat, jednak zpřísněním podmínek pro udělování hypoték, zrušením 100% hypotéky a zvýšením úrokových sazeb u hypotečních úvěrů,“ doplnil Pitucha.

Odborníci se shodují, že pro letošní rok žádný raketový růst cen nemovitostí nepřichází v úvahu. Ovšem nepředpokládají ani pokračující, byť mírný, pokles.

„Bude docházet pouze k mírným korekcím směrem dolů v řádu jednotlivých procent. Mnoho prodávajících, než by šlo s cenou dolů, raději svou nemovitost pronajmou,“ podotkl Pitucha.