

## Střední a velké byty v roce 2013 mírně zlevní, pouze u jednopokojových bytů cena vzroste

27.12.2012 10:09 - Ceny dvou a více pokojových bytů budou podle názorů odborníků v roce 2013 klesat, a to až o 4 %. Důvody poklesu cen větších bytů mají své kořeny v ekonomické recesi, kdy lidé kvůli úspoře preferují malé byty. Poptávku po bydlení však z části zachraňují historicky minimální úrokové sazby hypoték. Lidé platí na měsíčních splátkách za středně velký byt v průměru o 2 500 Kč méně než před 3 lety.

V uplynulých 4 letech postihl propad cen všechny kategorie bytů. Nemovitosti byly na svém cenovém vrcholu na podzim roku 2008, kdy v USA splaskla bublina na realitním trhu. Od finanční krize klesala poptávka po vlastním bydlení kvůli ekonomické nejistotě domácností. K propadu poptávky přispěly také vysoké rizikové přírážky hypotečních bank, poučených krizí ve světě. Na samotný pokles cen nemovitostí pak měly vliv i úrokové sazby v ekonomice, které v současnosti udržuje Česká národní banka na hodnotě 0,05 %.

„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,“ uvedl Jaroslav Brychta, hlavní analytik investiční společnosti X-Trade Brokers. „Pokles reálných cen nemovitostí může dále pokračovat a jejich předpokládané oživení se odkládá do roku 2014,“ potvrdila ve své prosincové prezentaci pro konferenci Očekávaný vývoj realitního trhu a developerských projektů v ČR a na Slovensku Eva Zamrazilová, členka bankovní rady České národní banky.

Hlavním tvůrcem ceny nemovitostí je poptávka a nabídka na trhu s bydlením. Na snižování poptávky, a tedy i cen, má vliv již několik roků trvající ekonomická recese. Jedinou výraznou stimulací pro slabou poptávku jsou ceny úvěrů na bydlení. Nebýt levných úvěrů, meziroční pokles cen by byl u všech kategorií bytů ještě razantnější. „Jsou to především rekordně nízké sazby hypotečních úvěrů, které pozvedly v roce 2012 poptávku po nemovitostech. Za byt o hodnotě 2,5 milionu Kč platila domácnost před 3 lety měsíčně 12 500 Kč, nyní se se splátkou hypotéky běžně dostane pod 10 000 Kč. Hypotéky by měly být velmi levné i po celý rok 2013,“ komentoval situaci Jan Kruntorád, předseda představenstva společnosti Gepard Finance, která se zabývá poradenstvím v oblasti hypotečních úvěrů.

Poptávka po bytech se liší podle jejich charakteru, rozhodujícími kritérii je počet pokojů a lokalita. Zájem o byty je přirozeně vyšší v regionech s nízkou nezaměstnaností a nadstandardní průměrnou mzdou. Při ekonomické recesi se kupují méně střední i velké byty, protože domácnosti na ně finančně nedosáhnou. Případně jsou lidé opatrní a s investicí do bydlení čekají až na ekonomicky stabilnější roky. Lze však sledovat trend vyšší poptávky po garsonkách, u kterých dokonce odborníci předpovídají v roce 2013 cenový růst.

„Velmi důležitý je pohled do minulosti, kdy bylo již v roce 2011 patrné, že si malé byty sednou na pomyslné cenové dno. Což se i potvrdilo. Pokud nedojde k nějaké nepředvídatelné události, v roce 2013 očekáváme u jednopokojových bytů meziroční cenový růst v rozmezí 2 až 4 %. U třípokojových bytů pak počítáme s dalším poklesem, maximálně však do 3 %. U čtyřpokojových a větších bytů předpovídáme v příštím roce rovněž pokles, který by ale také neměl překročit 4 %,“ uvedl Michal Pich, jednatel realitního serveru **RealityČechy.cz**, který nabízí statistiky cen nemovitostí za celou Českou republiku od roku 2008.