

Trh s byty dál brzdí drahé hypotéky

4.10.2010 - Ceny bytů loni klesly průměrně o 11 procent, letos mají stagnovat. Úroky z hypoték zůstanou i letos nad úrovní pěti procent.

Průměrné ceny bytů budou letos v Česku stagnovat nejméně do podzimu. V ojedinělých lokalitách mohou klesat, nejvýše o deset procent. Koncem roku by se pak měly mírně zvyšovat. Na této prognóze se shodují realitní analytici, makléři i developéři.

"Ceny novostaveb loni dosedly na dno, klesly v průměru o 15 procent. Ceny v panelových sídlištích šly dolů o pětinu až o třetinu, dostaly se tak na reálnou hodnotu. Proto v první polovině letošního roku čekáme stagnaci, ve druhém pololetí je možný mírný růst do pěti procent," řekl Otakar Šmíd, ředitel realitní kanceláře AAAbyty.cz.

Poptávka bude stagnovat

Loňský pokles cen o 11,7 procenta byl důsledkem poklesu poptávky. "Propad poptávky oproti nejúspěšnějšímu roku 2007 dosahuje téměř padesáti procent," uvedl Filip Endal, manažer sektoru nemovitostí společnosti Deloitte Advisory.

Poptávka se snížila kvůli krizi. Lidé se obávali zadlužit v době, kdy neměli jisté budoucí příjmy. Toho se obávaly i banky a zpřísnily podmínky hypotečního úvěrování.

Kvůli poklesu poptávky řada developerů odsunula zahájení nových projektů nebo zmenšila jejich rozsah. To pro letošní rok znamená, že nových bytů bude méně. Poptávka po nich bude také nízká, protože banky nejméně půl roku neplánují "změkčení" úvěrových podmínek.

Proto se nebudou měnit ani průměrné ceny bytů - až na výjimky, týkající se zdražování luxusních rezidencí nebo zlevňování bytů v regionech s rostoucí nezaměstnaností.

Hypotéky zatím nezlevní

Zlevnění hypoték teď není na pořadu dne. Experti ale odhadují, že by k němu mohlo dojít maximálně až v rámci podzimních kampaní.

Průměrný úrok nových hypoték v Česku se koncem loňského roku pohyboval na úrovni 5,6 procenta. Úroky hypoték se drží na stejné úrovni jako celé dva poslední roky.

"Úprava sazeb jakéhokoliv poskytovatele teď na trhu poptávku nezvýší," reagoval například šéf Hypoteční banky Jan Sadil na současné spekulace o chystaných krocích bank ke zlevnění hypoték.

"Nejsme schopni říct, zda a kdy budeme upravovat úroky," uvedla Pavla Langová, mluvčí České spořitelny. "Pro pokles úroků z hypoték nevidíme v nejbližší době příliš velký prostor," řekl Radko Belada z Komerční banky.

Podle odborníků, kteří trh hypoték sledují, by však nakonec banky mohly ve druhé polovině roku snížit úroky do intervalu 5,5 až 5 procent, aby podpořily skomírající prodej hypoték. "Zatím nejsou nesplácené hypotéky pro banky velkým problémem. Mohly by ke zlevnění

přistoupit. Půjde ale jen o desetiny procentního bodu a bude se to týkat hypoték maximálně do 85 procent hodnoty nemovitosti a spíše s fixací na pět let," myslí si Libor Ostatek z poradenské společnosti Golem finance. Češi i tak budou muset letos zapomenout na tak levné hypotéky, které byly k mání v roce 2005, kdy jejich sazby začínaly trojkou.

Vývoj průměrných cen bytů v Česku v roce 2009 podle velikostí

| Byty | cena k 31.12.2009 (mil. Kč) | Změna za rok (v tis. Kč) | Změna (v %) |
|---------------|-----------------------------|--------------------------|-------------|
| > 1+1 | 1,102 | -95 | -7,9 |
| > 2+1 | 1,423 | -204 | -12,5 |
| > 3+1 | 1,688 | -328 | -16,3 |
| > 4+1 a větší | 2,227 | -500 | -18,3 |

PRŮMĚRNÁ CENA
BYTU V ČESKU
Cena (v mil. Kč)

1,854

Změna (v tis. Kč)

-246

Změna (v %)

-11,7

ZDROJ: REALITYCECHY.CZ,
REALITYMORAVA.CZ