

ESTATE

SEE MORE ⁴ SHARE

76 ESTATE – STRATEGIE – FINANCE

Revoluce se nekoná, intervence bank růst cen bytů nezastavily

Zásadní změny, kterými v posledních měsících prochází trh s realitami, mohou zpomalit růst cen bytů, experti však neočekávají, že by došlo k jejich poklesu. Ceny rostou i přesto, že finanční domy zdražují hypotéky, centrální banka omezuje jejich dostupnost a daň z nabytí nově platí kupující. K růstu cen přitom dochází napříč všemi kategoriemi a zdražují luxusní byty, stejně jako low end v panelákových sídlištích.

Další omezení, které může ovlivnit cenový vývoj, čeká trh od dubna, kdy Česká národní banka dále omezí dostupnost hypoték. Maximální limit stanovený centrální bankou pro výši hypotéky klesne z 95 na 90 procent hodnoty nemovitosti, navíc hypotéky nad 80 procent budou moci tvořit jen 15 procent z celkového objemu nových obchodů. Lidé, kteří si budou chtít koupit nemovitost, tak budou potřebovat vlastní úspory. „Vzhledem k poměrně významné restrikci v oblasti hypotečního financování ze strany ČNB předpokládáme snížení poptávky a tudíž i zpomalení růstu cen v roce 2017 na úroveň 5 až 10 procent“, říká Kateřina Kamzíkova z realitní kanceláře Lexus. „V důsledku změn lze očekávat, že trh v letošním roce zvolní a ceny porostou mírnějším tempem než v roce 2016“, souhlasí Petr Hána, manažer v oddělení nemovitostí ve společnosti Deloitte. V roce 2016 ceny bytů rostly velmi výrazně. Podle Hány, který vychází z dat aplikace CenovaMapa.org, vzrostly transakční ceny, jak je zaznamenává katastrální úřad, o zhruba 15 procent. Růst je v posledních letech vytrvalý. Oproti roku 2014 se tak prodejní ceny ve třetím čtvrtletí roku 2016 zvýšily o více než pětinu.

Nedostatek volných bytů stále udává trend

A ceny porostou přes zmíněná omezení i v roce 2017, ukazuje na to třeba vývoj u nabídkových cen. „Jestliže v pražských developerských projektech byla na konci roku průměrná transakční cena dokončených bytů 65 100 korun za metr čtvereční na zapsaných kupních smlouvách, tak v nabídkových cenách již přesahovala průměrná cena 80 000 korun za metr čtvereční“, říká Hána.

„V Praze, Brně, Olomouci i dalších velkých městech se aktuálně nenabízí tolik volných bytů, aby jejich ceny začaly padat“, poukazuje na jeden z hlavních důvodů růstu cen Michal Pich, majitel portálu RealtyCechy.cz. „Jedinou neznámou zůstává zásah ČNB, který by mohl růst cen zpomalit“, dodává.

Paneláky raketově zdražují, levné byty mizí

Cenový růst se přitom podle expertů týká všech typů bytů. Je jedno, zdali jde o panelák na okraji Prahy nebo byt v její historické části. „Podle dat, která máme k dispozici, je poptávka vysoká nejen v segmentu dostupného bydlení, ale také v kategorii luxusních nemovitostí. Velkou roli v nejdražších bytů hrají kupující ze zahraničí. Pro ty je český trh cenově stále dostupný“, říká Pich. Nejrychleji ceny rostou v panelácích. „V důsledku velmi silné poptávky a současně nízké nabídky nových levných bytů v Praze již na trhu levné byty prakticky nejsou“, vysvětluje Kamzíkova tento cenový vývoj na příkladu Prahy. Lejší slova ale platí minimálně pro většinu krajských měst. „Ceny různých typů bytů rostou různým tempem. Například u panelových domů to ve třetím čtvrtletí bylo mnohem rychleji než u novostaveb. Konkrétně u panelových domů o 5,6 procenta oproti předchozímu čtvrtletí, zatímco u těch nových pouze o 0,9 procenta“, dodává Hána data za krajská města.

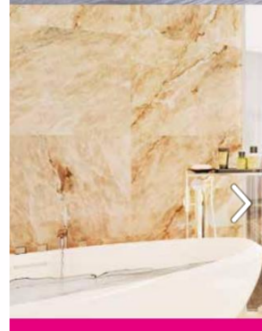
Výjimky potvrzují pravidlo

Doslova krizová je nabídka u menších bytů. „Makrotržní byty určené k investici mizí z trhu závratnou rychlostí“, říká Hána s tím, že taková situace je logicky impulsem pro developery, aby

zvýšovaly ceny. V Česku se však i v této době najdou „ostrůvky“, kde ceny stagnují. „Například v Ústí nad Labem se průměrná transakční cena drží dlouhodobě okolo 10 000 korun na metr čtvereční, tedy výrazně pod republikovým průměrem“, říká Hána. Kromě této výjimky ale ceny bytů porostou i letos. Zatím na tom nic nezmění ani sazby hypoték, které postupně začínají růst k průměrným dvěma procentům. Tento růst totiž bude podle expertů letos pozvolný a hypotéky tak zůstanou stále velmi levné. ■

SITUACE V KRAJÍCH

Průměrná transakční cena bytu prodaného ve třetím čtvrtletí 2016 ve všech krajských městech včetně Prahy dosáhla 46 200 korun za metr čtvereční, ukazuje aplikace CenovaMapa.org. Bez Prahy byla průměrná transakční cena bytu v krajských městech na úrovni 39 500 korun za metr čtvereční. „Nejdražší byty byly v developerských projektech, kde v průměru metr čtvereční vyšel na 57 600 korun, naopak nejlevnější v panelových domech – 35 900 korun“, říká Petr Hána ze společnosti Deloitte. Nejvíce za třetí kvartál loňského roku vzrostly prodejní ceny v Českých Budějovicích (+13,4 %), Hradci Králové (+13,4 %) a Jihlavě (+10,8 %). Největší pokles byl naopak patrný v Karlových Varech (-6,4 %) a Ústí nad Labem (-5,9 %) a Plzni (-5,1 %).



142