

Ceny bytů v srpnu stagnovaly, někde i mírně vzrostly

Výraznější oživení očekávají odborníci až v příštím roce. Stagnující trh s byty by mohlo rozhýbat zvýšení sazby DPH.

Průměrně velký byt v Písku byl začátkem září o šest tisíc korun dražší než začátkem srpna, stál 1,78 milionu korun. Na pražských Vinohradech se ale průměrná cena bytu nehnula, stál 6,4 milionu korun v září stejně jako v srpnu.

"Data k prvnímu září ukazují na změnu trendu vývoje průměrných cen bytů v Česku. Po téměř dvanácti měsících vykazovala většina kategorií meziměsíční nárůst či stagnaci průměrných cen, které dosud klesaly," řekl Michal Pich, jednatel firmy **EuroNet Media**. Ta na svých portálech www.realitycechy.cz a www.realitymorava.cz od loňského září monitoruje vývoj nabídkových cen zhruba 60 tisíc nemovitostí v zemi.

"V patnácti z pětadvaceti vybraných lokalit nabídkové ceny bytů buď stagnovaly, nebo mírně vzrostly. Stejný vývoj předpokládám v dalších měsících s možností postupného nárůstu cen ve druhém čtvrtletí příštího roku," dodal Pich.

Podobný vývoj očekává i Tomáš Duda, ředitel realitní kanceláře Professionals. "V posledních pár týdnech se začala zvyšovat poptávka a taky prodeje. Předpokládám, že po vyprodání zásob nastane určitý převis poptávky nad nabídkou a ceny se začnou opět zvyšovat. Letos v Praze poněkud klesly, nijak dramaticky, zhruba o tři až pět procent z cen před krizí," uvedl Duda.

Zdražení je předčasné

Podle realitních odborníků je zvyšování cen ojedinělé a předčasné. Lidé v současné době, kdy jsou zpřísněné podmínky poskytování hypoték, více vybírají.

"Zájemci o byt přímo řeknou, že mají vytipováno deset dalších bytů, snaží se tak tlačit ceny dolů," uvedl Evžen Korec, ředitel developerské společnosti Ekospol.

Tím, že zájemci častěji přicházejí, nabyli majitelé nemovitostí dojmu, že se poptávka zvedá. Proto někteří zvýšili ceny. Jenže lidé se poptávají, ale až na výjimky nekupují.

"Základní ceny v našich projektech jsme letos neměnili. Výjimkami byly pouze podpůrné akce, v nichž mohli zákazníci získat bonusy od padesáti do pěti set tisíc korun," uvedla Lucie Nováková ze společnosti Skanska CS. Firma letos dokončila a dokončí více než 1100 nových bytů. V květnu firmě klesl prodej oproti dubnu o 30 procent, v červnu o 40 procent. V

červenci přišel obrat, prodeje se zvýšily o 70 procent a podobných výsledků Skanska CS dosáhla i v srpnu.

»Ceny novostaveb již dosáhly dna. Ceny do konce roku budou stagnovat, v kvalitních projektech, v dobrých lokalitách mohou i lehce růst. Starší zástavba, neatraktivní lokality mohou ještě trochu klesnout,« uvedla Nováková.

V roce 2010 Skanska očekává oživení. Jeho míra závisí na tom, zda se podaří zpomalit růst nezaměstnanosti, zda banky uvolní podmínky pro poskytování hypoték a sníží velmi vysoké úrokové sazby.

Nucené prodeje na obzoru

Výraznější oživení až koncem příštího roku předpokládá i Michal Hadlač z Institutu regionálních informací (IRI). Institut dlouhodobě sleduje vývoj nabídkových cen starších bytů v celé republice. Současné zvyšování cen je podle Hadlače sporadické.

"Přes celkový pokles se v některých městech a regionech ceny bytů mírně zvýšily, jedná se o některé oblasti v Jihočeském, Plzeňském, Libereckém a Ústeckém kraji, například Prachaticko, Domažlicko, Semilsko a Mostecko,« uvedl Hadlač.

První polovina roku byla podle IRI ve znamení poklesu tržních cen starších bytů. Zatímco v lednu stál průměrný byt 3+1 v Praze skoro 3,3 milionu, do srpna klesla jeho cena těsně pod tři miliony, což byla úroveň roku 2007.

Podle Hadlače se ceny dramaticky zvyšovat nebudou. Realistický scénář dalšího vývoje vychází z prohlubování rozpočtového schodku, následné redukce veřejných výdajů a z poklesu příjmů občanů. "Zřejmě přibývání vynucených prodejů nemovitostí bude znamenat vyšší nabídku na trhu a snížení cen. K výraznějšímu oživení by mohlo dojít koncem roku 2010. Pokud však stát neudrží výdaje pod kontrolou a přiblížíme se situaci Pobaltí, pak se oživení trhu se staršími byty ještě víc odloží,« uvedl Hadlač.

Dno realitní recese přijde koncem letošního roku, soudí Filip Endal, analytik společnosti Deloitte.

"Za letošní první polovinu roku poskytly banky občanům 23 600 hypotečních úvěrů. To je oproti nejúspěšnějšímu roku 2007 pokles o 47,5 procenta. Letos očekávám zhruba 50 tisíc hypotečních úvěrů a v příštím roce jejich růst o šest až osm procent,« uvedl Endal.

Oživila by trh vyšší daň?

Zájem o byty by mohlo oživit zvýšení DPH na bydlení, soudí ředitel Ekospolu Evžen Korec.

"Úřednická vláda sice navrhuje schodek 231 miliard, ten ale není únosný. Po volbách bude muset nová vláda hledat úspory. Nejčistší metodou je zdanění spotřeby, tedy zvýšení DPH, v případě bytové výstavby z devíti na jedenáct procent. V období před zvýšením by vzrostl zájem o byty stejně jako koncem roku 2007, kdy od ledna 2008 došlo ke zvýšení daně,« řekl Korec.

Zvýšení DPH z devíti na jedenáct procent by pro kupující znamenalo zdražení o desítky tisíc korun, proto by se ten, kdo potřebuje bydlet, snažil uzavřít smlouvu ještě za platnosti nižší sazby.

Důsledkem vyšších prodejů by ovšem byl úbytek volných bytů na trhu, protože letos poklesla nově zahajovaná výstavba meziročně o 27 procent. Následně by ceny bytů automaticky vzrostly.