

Po pádu cen bytů nastupuje stagnace

9.2.2011 - V OČEKÁVÁNÍ ZMĚN. Deregulace nájmu, která od letoška zasáhla velká města Ostravu a Ústí nad Labem, zatím hromadný odchod nájemníků do vlastního nespustila. Čeká se na novou cenovou mapu nájmu. Ceny bytů a nájmu se v důsledku ukončení regulace nájmu proto zatím nemění.

V loňském roce jsme byli svědky dalšího poklesu cen bytů, i když podstatně mírnějšího než v roce 2009. I letošní rok bude nahrávat těm, kteří se rozhodli investovat do bydlení. Jak se totiž shoduje většina odborníků oslovených HN, očekává se stagnace cen bytů. V kombinaci s velkou nabídkou nemovitostí na trhu a nižšími úrokovými sazbami na hypotéku by tedy mohl letošní rok být velmi příznivou dobou pro koupi nemovitostí. Do jaké míry trh oživí, ale bude záviset zejména na vývoji ekonomiky, zaměstnanosti a příjmech domácností.

Průzkumu HN se zúčastnilo 36 expertů. Ze dvou třetin se jednalo o společnosti, které se prodejem nemovitostí živí, zejména realitních kanceláří, odpověděly také tři developerské společnosti. Zbývající část tvořily instituce a firmy, které vývoj cen rezidenčních nemovitostí dlouhodobě sledují.

Všichni se shodují na jednom - ceny bytů loni klesly. Některé byty méně, jiné více, jako průměrnou hodnotu ale většina oslovených uvádí 10 procent. Střízlivější číslo uvádí Martin Lux ze Sociologického ústavu Akademie věd ČR, podle kterého ceny bytů loni klesly o čtyři procenta. Jeho tým sleduje vývoj cen bytů, s kterými obchodují Česká spořitelna a Hypoteční banka, které dohromady mají nadpoloviční podíl na trhu hypoték v zemi.

U novostaveb existuje další prostor pro snížení cen

"Propad pražských cen bytů a jejich nájemného je jednoznačně způsoben převisem nabídky bytů nad poptávkou po jejich koupi nebo pronájmu za současných finančních podmínek," říká Ondřej Diblík ze společnosti Lexxus s tím, že naopak hodnota stavebních pozemků v Praze loni rostla. Zatímco menší a starší byty si letos své ceny nejspíše udrží, třípokojové byty by mohly ještě nějakou hodnotu ztratit. U novostaveb, které mají dlouhodobě problém s prodejem, ještě existuje prostor pro snížení cen.

S tím ale v zásadě nekalkulují developéři. Podle Štěpána Havlase, finančního ředitele developera Finep, letos ceny bytů v Praze budou celkově stagnovat, u novostaveb však očekává nárůst jednotkových cen. Proti proudu jde se svým odhadem jako jeden z mála Marcel Soural, šéf developerské a stavební společnosti Trigema. "Obecně očekávám, že ceny bytů budou stále klesat. Nabídka převyšuje poptávku téměř trojnásobně, a to se někde musí projevit. Pokud však dojde od roku 2012 k výraznému skokovému zvýšení DPH, předpokládám, že ceny budou stagnovat, protože developéři budou předpokládat zvýšený zájem o byty," říká Soural.

Soural z Trigemy, jež sleduje pohyb cen v novostavbách v Praze, odhaduje, že se některé propadly až o 30 procent. Vývoj cen nových bytů sleduje také developer Ekospol, ale jen v projektech nad 50 bytů. "Předpokládáme, že ceny dokončených bytů v novostavbách budou

letos ještě klesat. U nových projektů očekáváme cenovou stagnaci, případný růst cen o inflaci plus nějaká 2-3 procenta," řekl HN Evžen Korec, ředitel společnosti Ekospol.

Existují však ještě pesimističtější názory. "Ceny bytů nejenže neporostou, ale budou ještě klesat," říká Vladimír Kremel z realitní kanceláře bydlíte.cz. U starších bytů před i po rekonstrukci to podle něho bude o 10 až 20 procent, ale u nově postavených bytů budou muset developeři ještě "výrazně snížit ceny". Poptávku v závislosti na výkonu ekonomiky podle Korce oživí také plánované sjednocení obou sazeb DPH od roku 2012. "Spekulace na růst cen novostaveb v případě sjednocení sazeb DPH je pouze spekulací, aktuálně nově zahajované výstavby bytů jsou pod cenami nových bytů z nedoprodaných developerských projektů, především v Praze," doplňuje Jiří Fajkus, šéf brněnské skupiny Real Spektrum. V letošním roce se podle Ekospolu v pražských developerských projektech prodá 3 tisíce až 3500 nových bytů.

Deregulace s cenami nájmu nezamíchá

Z krajských měst loni podle Institutu regionálních informací (IRI) ztratily nejméně ceny bytů v Brně a Ústí nad Labem, a to o necelých pět procent. "Vloni finalizovala plošná korekce cen bytů, především v panelových sídlištích," říká Fajkus. Některé starší paneláky se dnes podle realitních makléřů oproti předkrizové době prodávají až o třetinu levněji.

"Koncem roku 2010 se pokles cen zastavil nejen proto, že poptávka již v některých regionech a segmentech rezidenčního trhu vyhladověla, ale také vzhledem k poklesu úroků a zvýšení dostupnosti hypoték. V Ústí nad Labem, kde jsou dnes nejlevnější ceny bytů ze všech krajských měst, nedokázal plošný pokles cen bytů zastavit ani vstřícnější přístup bank. "Počet nabídek je nyní třikrát větší než poptávka. Pro růst cen není na Ústecku stále dost silná poptávka a nezmění ji ani deregulace," uvedl Lukáš Trnka, regionální manažer RK Sting v Ústeckém kraji.

Právě deregulace nájemného se od letoška týká z krajských měst ještě Ostravy, která podle realitních makléřů zatím žádný vliv na ceny nájmu nemá. Oproti tomu v Ústí nad Labem již podle Trnky evidují zájem nájemníků z bytů společnosti CPI Byty o koupi vlastního bydlení.

Poptávka po nájemním bydlení je však dnes nízká i v jiných krajích a majitelé domů proto zvyšovat činže výrazně nemohou. "V regionech s vysokou nezaměstnaností lze očekávat další stagnaci a dílčí poklesy nájemného. V regionu Praha pak v lepším případě stagnaci. Stabilní růst zaznamenávají pouze pozemky," říká Václav Beran ze Stavební fakulty ČVUT.

Deregulace nájemného by mohla mít časem vliv na výši nájmu i ceny bytů. "Její dopad zatím nelze kvalifikovaně hodnotit. Je dosud krátká doba a nejsou ještě zpracovány cenové mapy," uvedl Jan Vozárik, místopředseda Sdružení nájemníků ČR. S tím souhlasí i Michal Pich, jednatel společnosti **EuroNet Media**, jež provozuje několik realitních portálů. Cenová mapa, kterou pro ministerstvo pro místní rozvoj vytváří IRI, má míru místně obvyklého nájemného orientačně určovat pro majitele domů a jejich nájemníky v případě, že by se na jejich výši nedohodli.

Cenová mapa bude mít ovšem ještě jeden, velmi opomíjený, účinek: rozhodne se o tržní ceně jednotlivých bytů. Některé mohou velmi získat, jiné naopak ztratit. "Pojem 'roční výnos' se stane základním parametrem na trhu s nájemními byty," předpovídá Pich.