

# HOSPODÁŘSKÉ NOVINY

## Ceny bytů spadly za pět let i o více než polovinu

18. 9. 2013 - KRIZE PROČISTILA TRH. **Nemovitosti pět let od krize zlevnily na reálnou hodnotu a nyní lépe odrážejí lokální specifika, jako je poptávka a zaměstnanost. Na jedné straně existují byty, které jsou téměř neprodejné i za částku okolo 100 tisíc korun, na druhé stojí ty, jež si svou hodnotu dokázaly udržet.**

O více než 60 procent se za posledních pět let propadly ceny některých garsonek v Mostě - na zhruba 260 tisíc korun. V částech severočeských měst, kde žijí sociálně slabší občané, lze pořídit jednopokojový byt i za méně než polovinu této částky. Kupci se ale nehrnou a další pokles cen těchto nemovitostí podle realitních makléřů nelze do budoucna vyloučit.

Přitom bezprostředně po pádu americké investiční banky Lehman Brothers si většina odborníků nepřipustila, že by tato událost mohla mít vliv na český realitní trh. V neděli uplynulo pět let od krachu této banky, a jestliže ceny tuzemských nemovitostí se nejrazantněji propadly v prvních 24 měsících recese, v následujících letech klesaly pozvolnějším tempem.

"Poslední rok byl spíše ve znamení stagnace. Zastavení poklesu cen hodně pomohly akční nabídky bank, které se začaly přetahovat v závodě o nejnižší úrokovou sazbu," říká Michal Pich, provozovatel realitního portálu **Realitycechy.cz**. Ten sleduje vývoj cen bytů v inzerátech tuzemských realitních kanceláří pět let a své závěry opírá o 25 tisíc bytů v České republice.

Za oživením obchodů stojí banky

Letos rozhýbaly obchody s nemovitostmi právě nízké úrokové sazby. Podle Hypoindexu klesla v červnu průměrná úroková sazba reálně poskytnutých hypoték na 2,95 procenta, což bylo dosavadní historické minimum. "Nízké úrokové sazby se pozitivně promítají v nárůstu poptávky. Pád nemovitostí se v některých atraktivních lokalitách zastavil a mají tendenci jít opět vzhůru," uvádí Hanuš Němeček, ředitel sítě realitních kanceláří ReMax. Vyšší poptávka je podle něho i po nemovitostech na investici.

S byty se v letošním roce obchoduje lépe v Praze. Potvrzují to údaje o vkladech do katastru nemovitostí či počtech prodaných novostaveb v developerských projektech. Jak je patrné z tabulky na vedlejší straně, před čtyřmi lety si domácnost s průměrným příjmem v Praze byt 3+1 a větší na hypotéku ani nemohla dovolit. Dnes vynaloží měsíčně na splátku hypotečního úvěru 70 procent svých čistých příjmů. Tedy pokud její příjem odpovídá průměru v daném regionu dle ČSÚ a jestliže zapadá do dalších průměrů, mezi které patří například pořizovací cena nemovitosti, která se nevymyká normálu.

Nejvíce zlevnily třípokojové byty

V letech 2008 až 2010 podle údajů **realitycechy.cz** nejvíce ztratily na hodnotě velké, třípokojové byty. To si Pich vysvětluje tím, že kupující chtěli ušetřit a minimalizovat riziko spojené se splácením hypoték. A o to více, když se šířily zprávy o propouštění a poklesu HDP. "Mnoho zájemců o vlastní

bydlení se v tuto dobu rozhodlo raději pro koupi menší a levnější nemovitosti," říká Pich. Postupem času se ale lidé začali vracet k větším bytům, takže ani ostatní kategorie bytů se nevyhnuly ztrátám na hodnotě. "Menší byt je sice levnější, ale budeme jej muset časem prodat a jít do většího," zdůvodňuje Pich změnu uvažování mladých kupujících.

Do roku 2008 rostly ceny nemovitostí napříč celou republikou, od té doby však jejich vývoj odráží místní specifika, především poptávku a zaměstnanost. A jestliže jsou v Česku oblasti, kde se ceny bytů propadly o desítky procent, v některých žádaných lokalitách zůstaly krizí de facto nedotčeny. Realitní kanceláře mezi ně řadí vybrané byty ve čtvrti Brno-město.

"Na dobrých adresách se cena nemovitostí moc nemění, prodlužuje se pouze doba prodeje," komentuje situaci v Jihomoravském kraji Němeček z Remaxu. Výraznější propad cen však zasáhl okrajové části Brna v panelových domech a velkometrážní byty nad 100 m<sup>2</sup>. "Důvodem může být velká nabídka rodinných domů," doplňuje Němeček. "U malometrážních bytů jsme zaznamenali jenom nepatrný pokles."

Brněnský realitní odborník Jiří Fajkus označuje vývoj cen bytů v Brně za stabilizovaný. "Developeři včas přibrzdili novou výstavbu, rozložili nové projekty, takže nevznikla neprodaná zásoba nových bytů, jako to vidíme v Praze," vyjmenovává důvody Fajkus. "Brno nevrhlo na trh masu obecních bytů, jako tomu bylo v jiných městech, a nezvýšilo tak převis nabídky nad poptávkou," pokračuje Fajkus. Navíc v centrální části města se lidé příliš nestěhují, a je tam proto historicky malá nabídka. Na budoucí vývoj cen bytů by podle Fajkuse mohl mít vliv zpožděný dopad deregulace nájemného od 1. ledna letošního roku. Hrozbou by mohlo být hromadnější nesplácení hypotečních úvěrů a nárůst nucených prodejů.

Relativně dobře vyšel z krize jako celek oproti ostatním také Olomoucký kraj. "V Olomouci se před krizí ceny bytů 3+1 pohybovaly mezi 1,7 a 1,8 milionu korun," popisuje svou zkušenost Hana de Hoogová, regionální manažerka RK STING v Olomouci. Zájemci podle ní hleděli spíše na metráž než na stav bytů. Dnes už stav bytů rozhoduje více, a když je dobrý, ceny v žádané lokalitě si drží hodnotu z předkrizové doby. V opačném případě mohou být třeba o pětinu nižší. "Ceny se stabilizovaly, už nejdou tak markantně dolů. Můj dojem z letošního roku je určitě lepší než vloni," říká de Hoogová. "Pokud je cena dobře stanovena, zkrátila se doba prodeje průměrně na dva měsíce," doplnila.

Ale třeba v Hradci Králové makléři pozorují v letošním roce další pokles cen bytů a tento trend bude podle nich ještě pokračovat.

#### Extrémy a nejistota na pracovním trhu

Nejlevnější byty jsou dlouhodobě v Ústeckém kraji, kde také došlo od roku 2008 k jejich největšímu propadu v řádech desítek procent. Nejvíce podle makléřů utrpěly byty v panelových domech v původním stavu, jež vyžadují investice do rekonstrukcí. Jejich ceny tlačí dolů velká nabídka a slabý zájem. "Poptávku negativně ovlivňuje velká míra nezaměstnanosti v regionu, slabé příjmy kupujících a strach o pracovní místa," komentuje situaci Lukáš Trnka, regionální manažer RK Sting v Ústí nad Labem. "Od počátku krize v roce 2008 jsou ceny nemovitostí stále v poklesu, což zažíváme i v dnešní době."

V jednotlivých městech Ústeckého kraje však panují značné rozdíly. "Zatímco v Žatci se prodávají byty 2+1 za ceny kolem 800 tisíc korun, v Chomutově je průměrná cena pod půl milionem," uvádí Hanuš

Němeček. V nabídkách realitních kanceláří lze ale najít i extrém - byty za několik desítek tisíc korun. Konkrétně v Chomutově je k mání jednopokojový družstevní byt za rovných 100 tisíc korun. V Ústí nad Labem nabízejí byty stejné kategorie za 120 tisíc. Právě takové lze pořídit v lokalitě Mojžíř. "V Ústí nad Labem jsou lokality, kde sestěhováním nepřizpůsobivých spoluobčanů udělalo z některých bytů byty téměř neprodejně. Jedná se zejména o lokality Mojžíř, Předlice, Trmice," tvrdí Trnka.

Z inzertních dat společnosti Annonce vychází, že lidé vyhledávají především levnější byty do jednoho milionu korun ke koupi na úkor nájemního bydlení. "Přispívají k tomu letos bezpochyby velmi výhodné podmínky pro koupi nemovitostí i prostá úvaha, že částku blížící se 15 tisícům měsíčně lidé raději investují do vlastního bydlení," míní realitní analytik společnosti Annonce Petr Langer.

Podle realitního makléře pražské Quantum reality Jana Hájka dosáhly v červnu svého dna jak úrokové sazby hypoték, tak ceny většiny nemovitostí. "Na druhou stranu u bytů s horší občanskou vybaveností či dopravní dostupností ceny patrně u dna ještě nejsou," dodává Hájek.

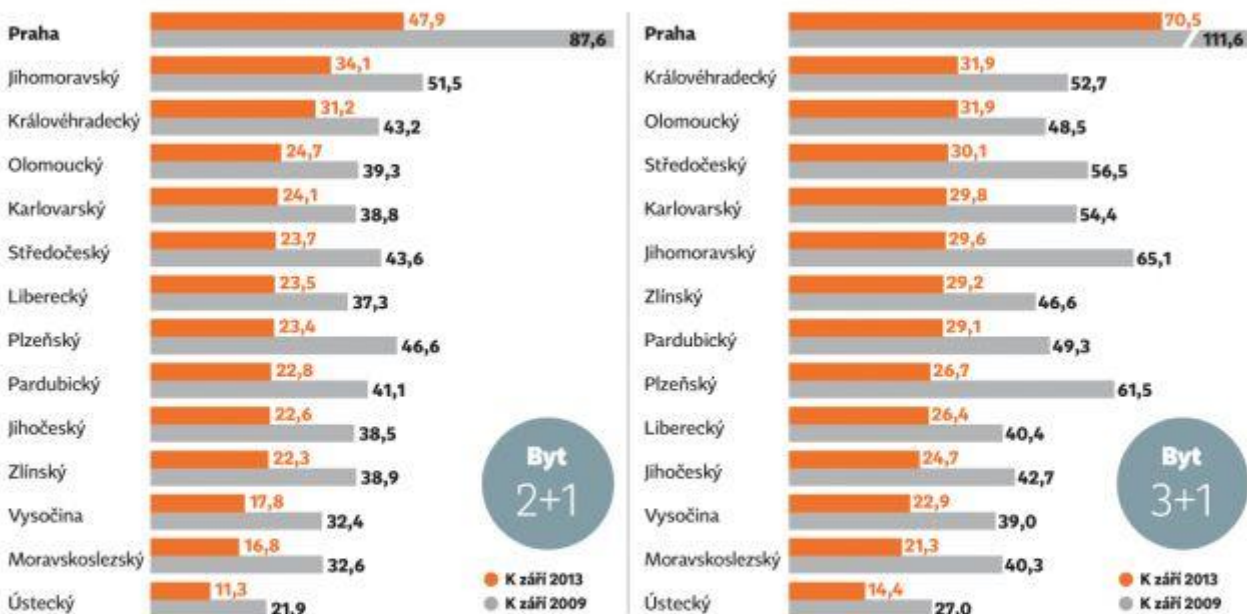
Na dobrých adresách se cena nemovitostí moc nemění, prodlužuje se pouze doba prodeje.

Hanuš Němeček

ředitel ReMax

## Vývoj cen bydlení od krize

Jak velký podíl příjmu domácnosti (v %) jde na splátku hypotéky\*



\* k čistým měsíčním příjmům domácnosti v daném kraji (dle ČSÚ) a u hypotéky na 85 % hodnoty nemovitosti (LTV) se splatností na 20 let (fixace úrokové sazby na 5 let) a k aktuální výši průměrné nabídkové úrokové sazby

## Města, kde klesla cena bytů nejvíce

Byty 1+1	Prům. cena 1. 9. 2008	Prům. cena 1. 9. 2013	Změna (v %)	Byty 2+1	Prům. cena 1. 9. 2008	Prům. cena 1. 9. 2013	Změna (v %)	Byty 3+1	Prům. cena 1. 9. 2008	Prům. cena 1. 9. 2013	Změna (v %)
☑ Most	682 380	262 957	-61,46	☑ Náchod	1 399 111	682 462	-51,122	☑ Domažlice	1 662 600	833 540	-49,865
☑ Ústí n. Labem	774 563	351 414	-54,631	☑ Most	695 786	342 524	-50,772	☑ Jindřichův Hr.	1 660 730	939 727	-43,415
☑ Česká Lípa	794 920	372 636	-53,123	☑ Kutná Hora	1 747 114	954 000	-45,396	☑ Kutná Hora	2 255 730	1 308 387	-41,997
☑ Písek	1 579 266	770 812	-51,192	☑ Karviná	984 920	579 698	-41,143	☑ Chrudim	1 752 236	1 019 489	-41,818
☑ Chomutov	469 200	240 454	-48,752	☑ Vsetín	1 365 327	817 343	-40,136	☑ Bruntál	1 215 451	728 078	-40,098

## Města, kde klesla cena bytů nejméně

Byty 1+1	Prům. cena 1. 9. 2008	Prům. cena 1. 9. 2013	Změna (v %)	Byty 2+1	Prům. cena 1. 9. 2008	Prům. cena 1. 9. 2013	Změna (v %)	Byty 3+1	Prům. cena 1. 9. 2008	Prům. cena 1. 9. 2013	Změna (v %)
☑ Vyškov	1 096 500	933 127	3,321	☑ Tábor	1 096 500	1 131 847	3,224	☑ Olomouc	1 991 153	1 989 925	-0,06
☑ Louny	439 450	446 182	1,532	☑ Ústí nad Orlicí	1 163 215	1 172 012	0,756	☑ Prachatice	669 800	659 176	-1,59
☑ Brno - město	1 650 681	1 481 234	-5,09	☑ Brno - město	2 289 715	2 296 214	0,284	☑ Zlín	1 902 757	1 811 417	-4,8
☑ Tábor	647 445	606 636	-6,3	☑ Jičín	1 337 475	1 305 000	-2,43	☑ Plzeň-jih	1 611 600	1 523 083	-5,49
☑ Havlíčkův Brod	734 400	680 909	-7,28	☑ Olomouc	1 620 078	1 440 724	-11,1	☑ Beroun	2 121 617	2 001 285	-5,67

ZDROJ: GOLEM FINANCE, SERVER WWW.REALITYCECHY.CZ, FINCENTRUM.CZ, HYPOINDEX.CZ

## Úroky na hypotékách

(průměrná úroková sazba podle ukazatele Fincentrum Hypoindex, bez rozdílu fixace, v procentech)

