

Bydlení ano, ale za jakou cenu...?

25. ledna 2011

NÁZOR

Ať už v minulosti krize byla, nebo nebyla, lidé otázku bydlení řešili stále. Alespoň ti, u kterých se jednalo o domov a ne o pouhou spekulaci. Stejně jako v celé Evropě, i u nás došlo za poslední dva roky k poklesu cen nemovitostí. Největší pokles byl patrný u panelových bytů. A nutno podotknout, že zcela oprávněně.

Stabilní ceny Otázky budoucnosti hledejme v minulosti. Po devíti měsících se průměrná nabídková cena bytu 1+1 vrátila v lednu letošního roku nad psychologickou hodnotu 1 milionu korun. Alespoň tak o tom hovoří statistiky cen bytů prezentovaných na portálech www.realitycechy.cz a www.realitymorava.cz. Smazaly se tak ztráty za období květen až prosinec 2010. Vůbec nejnižší ceny bytů 1+1 od vypuknutí ekonomické recese v září 2008 byly v červenci 2010.

Téměř v paralele s byty 1+1 byl vývoj cen u bytů 2+1. Stále velmi žádaná kategorie zaznamenala za poslední měsíc nárůst o 5 %, čímž se dokázala vrátit na průměrné hodnoty z dubna 2010. Byty kategorie 3+1 si od května 2010 udržují poměrně konstantní hodnotu. Ceny sice jemně kolísaly, avšak nikterak dramaticky.

Z výše uvedeného je patrné, že se ceny bytů stabilizovaly. Snad i s určitou úlevou se dá říci „konečně“...

V letošním roce lze očekávat další zvyšování poptávky po realitách, které začalo být citelnější již v říjnu loňského roku. Nejen díky nízkým cenám nemovitostí, ale hlavně díky podpoře bank. Škoda jen, že banky přišly s poklesem úrokových sazeb tak pozdě. Trh s realitami mohl být „restartován“ minimálně o rok dříve. Jeden příklad za všechny: základní úroková sazba ČNB klesla v červenci 2009 na 1,25 %. Banky v tuto dobu naopak úrokové sazby hypotečních úvěrů zvýšily... Koupit, prodat, nebo vyčkat?

Jakékoliv odhady, kam se budou ceny bytů v letošním roce ubírat, budou velmi závislé nejen na opětovném získání důvěry investorů v trh s realitami, ale také na dalších faktorech.

Lze očekávat, že banky budou pokračovat ve snižování úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Nejen velcí, ale i drobní investoři budou více inklinovat k investicím do realit. A právě na drobných investorech bude i v dalších letech český realitní trh závislý.

Pro mnohé je totiž investice do nemovitosti jednou z možností, jak se finančně zajistit. Krása nemovitostí není jenom ve výhledu z jejich oken, dobré lokalitě či prostorné koupelně, ale také v kouzlu „reziduálního příjmu“, který nemusí být zrovna zanedbatelný. Koupit

nemovitost a následně ji pronajmout se jeví jako jedna z alternativ rozumného spoření, která může oslovit právě drobné investory.

Pro větší investice do realit by mohla hrát i karta jednotné devatenáctiprocentní sazby DPH, která může vyvolat podobnou reakci kupujících jako před vstupem České republiky do Evropské unie, nikoliv však tak hysterickou. Očekávat lze navýšení cen zejména starších bytů. Novostavby zůstanou na stejných cenách, dojde ovšem k vyprodání již dokončených bytů.

Naopak proti cenám realit by mohla hrát vyšší míra nezaměstnanosti. Citelně bude znát i snížení platů státních zaměstnanců. Pokud by se vyplnily černé scénáře, malá poptávka by mohla dále tlačit ceny směrem dolů. Realitní trh by se opět přibrzdil.

Optimistická budoucnost s mnoha ale...

Přesto na český trh s byty lze v letošním roce nahlížet spíše optimisticky. Vše je opět v rukou kupujících, kteří budou právě těmi, kdo určí další vývoj. O tom, jestli jejich optimistickou náladu pokazí banky, státní instituce či neočekávané události, např. povodně, ukáže čas.

Koupit nemovitost a následně ji pronajmout se jeví jako jedna z alternativ rozumného spoření, která může oslovit právě drobné investory

Michal Pich

O autorovi | Michal Pich realitní expert, jednatel spol. EuroNet Media