

Developeři se těší na další úspěšný rok, byty se prodávají nejlépe od krize

CENY BYTŮ V NOVOSTAVBÁCH MAJÍ LETOS RŮST JEN MÍRNĚ - O JEDNOTKY PROCENT. CHUŤ LIDÍ NAKUPOVAT PODPORUJÍ NÍZKÉ ÚROKOVÉ SAZBY U HYPOTÉK.

8.1.2014 - Tak dobrý rok čeští developeři už léta nepamatují. Jen v Praze loni prodali přes pět tisíc nových bytů, o čtvrtinu více než v roce 2012. Zároveň se jednalo o nejuspěšnější rok z pohledu počtu prodaných bytů od roku 2007. O desítky procent více bytů v developerských projektech prodali makléři i ve městech, jako je Brno nebo Plzeň.

Za výrazným oživením realitního trhu stojí historicky nízké sazby hypoték a stagnující či klesající ceny starších nemovitostí. Díky ostrému konkurenčnímu prostředí drží developeři ceny bytů ve svých projektech na uzdě. Podle odborníků bude tato situace pokračovat i v nadcházejících měsících. Pořízení vlastního bydlení tak bude nadále výhodné.

Největší developeři v zemi - Central Group a Ekospol, ale i menší konkurenti z regionů - vidí optimisticky i letošní rok. "V případě vývoje rezidenčního trhu v roce 2014 jsme celkem optimisté," řekl obchodní ředitel Central Groupu Jiří Vajner. I v letošním roce se podle něho prodá v Praze okolo pěti tisíc bytů.

Podobně hovoří o situaci v Brně i ředitel místní developerské firmy Trikaya: "Nálada a chuť lidí kupovat byty je, letošní rok vidím dobře."

Obchody s byty do velké míry závisí na dostupnosti hypoték. A v nadcházejících měsících může být koupě bytu ještě výhodnější než nyní. Bankéři totiž naznačují, že na trhu se schyluje k ještě atraktivnějším nabídkám, než jsou současné průměrné sazby těsně nad třemi procenty. "V průběhu roku budou banky přicházet s agresivními, časově omezenými nabídkami, které půjdou pod současné sazby," potvrzuje například Martin Kotek, manažer úvěrů občanům Komerční banky, která je trojkou trhu a dává najevo své ambice na něm dále posilovat. Nejdříve se akce na hypotéky dají čekat na jaře.

V podobném duchu hovoří i analytici Raiffeisenbank a České spořitelny. "Pokud dojde k růstu úroků, tak v řádu málo desetin procentního bodu," říká analytik České spořitelny Petr Bittner.

S větším růstem úroků bankéři počítají, až se ekonomika víc zotaví. A ani ceny bytů se v letošním roce příliš nezmění. "V roce 2014 neočekáváme žádné dramatické výkyvy. Velmi bude záležet na přístupu bank, které dokážou velmi dobře stimulovat poptávku po bydlení díky sazbám hypotečních úvěrů," komentoval Michal Pich, provozovatel realitních portálů **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz**, na kterých inzerují nemovitosti tuzemské realitní kanceláře.

Pokud byty zdraží, tak jen kosmeticky, v řádech jednotek procent, a bude se to týkat spíše novostaveb kvůli uvalení DPH na pozemky pod stavbami a očekávanému růstu cen některých stavebních materiálů. "Také v roce 2014 budou cenové změny zanedbatelné, nárůst cen obecně jistě nepřekročí pět procent. V některých méně atraktivních lokalitách se ani neprojeví," řekl Jan Kalaš, obchodní ředitel pražské developerské firmy Star Group.

V loňském roce nepatrně zdražily ceny starších bytů. Z dat portálu realitycechy.cz vyplývá, že nabídková cena průměrného bytu v Česku za poslední rok vzrostla o necelé jedno procento na 1,72 milionu korun. A zatímco ceny dvoupokojových bytů v uplynulém roce spíše mírně rostly, ostatní kategorie zlevňovaly.

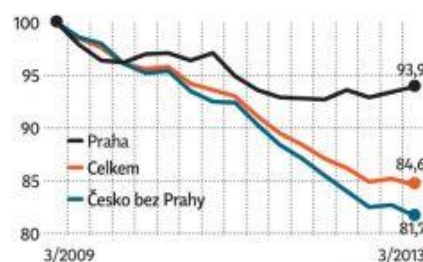
"Růst cen bytů v druhé polovině roku byl jen velmi mírný. Ceny bytů tak na konci roku 2013 byly jen o zhruba procento vyšší než na konci roku 2012," potvrdil i Martin Lux ze Sociologického ústavu Akademie věd ČR. Lux a jeho tým vytvářejí pro dva přední poskytovatele hypotečních úvěrů v zemi (Českou spořitelnu a Hypoteční banku) cenový index nemovitostí na základě dat z prodejů nemovitostí. "Oživení na realitním trhu je zřetelné, ale křehké," dodal.

Trh s byty v Česku

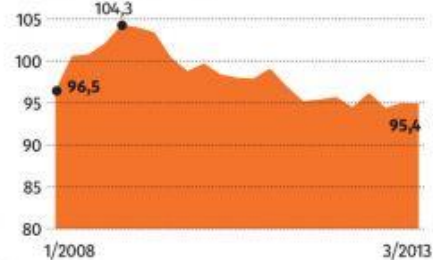
Prodej nových bytů v Praze
(podle údajů developerské společnosti Ekospol)



Indexy realizovaných cen starších bytů
(3. čtvrtletí 2009 = 100)



Index realizovaných cen nových bytů v Praze
(průměr roku 2008 = 100)



Úroky na hypotékách
(průměrná úroková sazba bez rozdílu fixace, v %)



ZDROJ: EKOSPOL, ČSÚ, REALITYCECHY.CZ, REALITYMORAVA.CZ