

Ceny bytů klesají, u dna však ještě nejsou

27.5.2009 - Dobrá zpráva pro nebydlící, špatná pro majitele bytů: ceny stále klesají. I přesto, že realitní makléři tvrdí, že propad cen nemovitostí se zastavil. A protože někde ceny už i stoupají, odborníci považují tuto skutečnost za signál blížícího se dosažení dna realitní krize.

Pro kupující je to teoreticky okamžik nejvýhodnější, pro prodávající naopak nejhorší. Kdy přesně se však trh octne v nejhlubším bodu krize, nyní ještě nelze odhadnout.

Vyplývá to z informací

serveru www.realitycechy.cz, který trvale zaznamenává nabídkové ceny 56 tisíc bytů různého stáří a velikosti v celé zemi. Stejný trend zaznamenal i Institut regionálních informací (IRI), který sleduje vývoj nabídkových cen bytů v 75 městech celé republiky.

Rozdíl – 93 milionů

Od loňského září, kdy krach americké banky Lehman Brothers odstartoval realitní krizi, průměrné ceny bytů v zemi klesly podle serveru www.realitycechy.cz o 9,4 procenta na 2,047 milionu korun.

Údaj zkrsluje Praha s průměrem 3,1 milionu korun. Průměrná cena bytu ve všech dalších městech v zemi dosahuje 1,2 milionu korun.

Jde však jen o průměry, za které se máloco koupí. Konkrétní představu o současných cenách v některých českých městech získáte z údajů v tabulce na další straně.

Tabulka neobsahuje naprosté extrém, které naznačují, jak široké možnosti mají zájemci o zakoupení bytu. Rozdíl mezi nejlevnějším a nejdražším bytem je totiž tisícinásobný: zcela nejlevnější je garsoniéra s plochou 23 metrů čtverečních v Bukovanech u Sokolova, majitel za ni chce 98 tisíc korun.

Protipólem, nejdražším bytem v zemi, je rezidence 3+1, s plochou 105 metrů čtverečních v Klimentské ulici v Praze-Novém Městě, která stojí 93,9 milionu korun.

Extrémů se však pohyb cen netýká. I přes nízkou cenu je nejlevnější garsoniéra neprodejná, protože v okolí není práce. A majitel i toho nejluxusnějšího bytu zase rok klidně počká, než se najde vhodný kupec.

Oživená poptávka

Ceny běžných bytů však reagují na změnu situace. Na jaře poptávka vždy ožívá, pokles cen se proto zpomaluje, během dubna byty zlevnily průměrně jen o 0,9 procenta.

V Praze dokonce o procento vzrostly na tři miliony korun.

O procento se ceny bytů zvýšily například i v Klatovech na průměrných 1,3 milionu korun, o osm desetin procenta v Jablonci nad Nisou na 1,4 milionu či o dvě procenta v Prachaticích na 980 tisíc korun. Tyto údaje vycházejí ze zjištění společnosti IRI, která všechny ceny přepočítává na takzvaný standardní byt o velikosti 68 čtverečních metrů, starý přibližně deset let.

Ve většině měst však ceny klesaly dále i v dubnu, a to v rozmezí od několika desetin procenta – jako v Písku, Novém Jičíně či v Ústí nad Orlicí – až po tři procenta v Plzni.

Je možné zpochybnit růst cen i v samotné Praze. Statistika IRI totiž zachycuje pouze oficiální nabídkové ceny bez slev a bonusů. Například společnost Central Group nabízí k bytům zdarma auta až za půl milionu korun a půlmilionové slevy slibuje i developer Ekospol. Také Finep přichází se slevou, a to až ve výši jednoho milionu korun.

Nutno připomenout, že ceny, s nimiž operují všechny statistiky, jsou nabídkové – tolik by si majitel přál dostat. Podle zkušeností realitních společností King Sturge, Sting, Tana, Mexx Reality či Lexxus jsou skutečně dosažené ceny, zvláště v současném období útlumu, o třicet až sto tisíc korun nižší.

Navíc ve statistikách figurují průměrné ceny za celé město. Skutečné ceny se liší podle toho, zda jde o byt v centru či na periferii, zda je v zeleni nebo nad nádražím, zda je výhled na horu Říp nebo na skládku odpadků. I v jednom domě se mohou ceny výrazně lišit – levnější bývají obvykle byty v přízemí (vyšší riziko vykradení) a v posledním patře (vyšší riziko protékání střechy).

Proto u konkrétních bytů se může cena zvyšovat, navzdory tomu, že průměr celého města klesá. Statistické průměry jsou vždy jen ukazatelem trendu, nikoli ceníkem.

Rady zvažujte

Vyplatí se koupit byt teď nebo až příští rok? Názory odborníků se různí. Představitelé realitních kanceláří a developerů samozřejmě radí kupovat ihned, protože potřebují tržby.

„Řada nových projektů se nerealizuje nebo bude mít zpoždění, zájemci o byty budou mít omezené možnosti výběru. V příštích dvou letech lze proto očekávat nárůst cen bytů jako důsledek převisu poptávky nad nabídkou,“ říká Michal Cach, ředitel prodeje developerské firmy Crestyl.

„Navíc nyní developeři nabízejí zajímavé bonusy, které však postupem času vymizí,“ soudí ředitel.

„Už dnes se cenová úroveň prodávaných bytů dostala na úroveň jara roku 2007. Čekat, že se nabídkové ceny pohnou generálně dolů, je mylné,“ varuje šéf společnosti Tide Reality Pavel Velebil.

„Česko trpí chronickým nedostatkem komfortního moderního bydlení. Ceny jsou nyní blízko dlouhodobého průměru a věřím, že hodnota kvalitních bytů se bude zvyšovat,“ je přesvědčen Omar Sattar, šéf společnosti Quinlan Private, která v Praze staví byty i kancelářské objekty.

„Myslím, že je ideální čas investovat do kvalitního bytu, zvláště do projektů, které se teprve začínají stavět. Zaváděcí ceny jsou totiž nižší. Během dvou let, než váš byt postaví, se jeho hodnota výrazně zvýší, tržní ceny se určitě zvednou,“ domnívá se Omar Sattar.

Nákup bytu v současné době považují za nejvýhodnější i Tomáš Vášáry ze stavební spořitelny Raiffeisen, Veronika Ježková z developerské skupiny Central Group, předseda představenstva Hyposervis Milan Roček, Daniel Donoval z developerské společnosti Ekospol či Ondřej Novotný, analytik poradenské realitní společnosti King Sturge.

„Developeři mají velmi omezený přístup k bankovním úvěrům, proto očekávám, že nabídka bytů se do budoucna sníží a ceny pravděpodobně začnou stoupat,“ uvedl Ondřej Novotný.

Všichni mají pravdu v tom, že v příštích dvou letech bude bytů na prodej méně, protože řada projektů je odložena.

Odložena je však proto, že zájem klesl – trh tedy říká, že nové byty nejsou potřeba.

Nastaly změny

Zatímco před dvěma lety nebylo problémem prodat polovinu rezidenčního projektu bezprostředně po vydání stavebního povolení, tedy už půl roku předtím, než se poprvé koplo do země, nyní lidé už nejsou tak horliví.

Tehdy bankám stačilo, že developer má předběžné kupní smlouvy na deset až dvacet procent bytů budoucího projektu a úvěr poskytl.

Za nynější situace banky poskytnou úvěr jen tehdy, má-li developer smlouvy

na 50 až 60 procent budoucích bytů. Tolik zákazníků však momentálně nesežene, protože zájem je jednoduše menší.

Jednou z příčin poklesu zájmu je současná ekonomická krize. „Koupit byt je v současnosti riskantní. Pracovní místa jsou nejistá, stoupá nezaměstnanost, nejisté je udržení dosahovaných příjmů, klesá HDP. Situace bude trvat do té doby, dokud nezačne HDP růst,“ soudí Václav Beran z ČVUT Praha, který se soustavně zabývá vývojem cen bytů.

Druhá příčina je dlouhodobější. V sedmdesátých a osmdesátých letech minulého století poskytoval stát mladým rodinám relativně velkou finanční podporu, takže se rodilo nejvíce dětí v poválečné historii země. Pravda, tyto silné ročníky už byty většinou vlastní. Další generace jsou početně mnohem slabší, v první polovině devadesátých let klesla porodnost na minimum. Zájemců o byty bude proto ubývat.

Nejpřesvědčivější jsou statistiky. Názory či zbožná přání se v nich neprojevují.

V Praze je v současnosti

6000 neprodaných nových bytů. Jde o byty v domech, které jsou buď již dokončené, dokončují se nebo se teprve začínají stavět. Kromě toho dalších 13 000 bytů chtěli developeři v Praze začít stavět letos, podle průzkumu společnosti Ekospol je však řada záměrů odložena a začne se stavět zhruba jen 7500 nových bytů. Ve větších městech mimo Prahu je v

současnosti volných 5800 nových či rekonstruovaných bytů, dalších 1200 se má letos dokončit.

Celkem je tedy v zemi nyní na prodej 13 000 nových bytů. Ročně se jich přitom v Česku prodá zhruba 6000. Jenomže koncem loňského roku prodej podle České komory realitních kanceláří klesl o třetinu, poradenská společnost Deloitte odhaduje, že letos se prodá asi 4000 nových bytů.

Z těchto čísel plyne, že současné neprodané byty jsou zásobou zhruba na tři roky – a k tomu přibude jen v Praze nejméně sedm tisíc dalších, což bohatě pokrývá poptávku dalšího roku. Vedle nových projektů se prodávají i starší byty. Na serveru Sreality.cz jich realitní kanceláře nabízejí 60 000, na serveru www.realitycechy.cz 56 000.

Za předpokladu, že se každý byt vyskytuje současně na obou serverech (odhadem se to však týká jen poloviny nabízených bytů), jde nejméně o 56 tisíc bytů, které jsou volně na prodej.

S nedostatkem bytů v příštích letech to tedy nebude tak žhavé. Investorům a majitelům nezbude, než ceny dál snižovat. Nebo nestavět a neprodávat.

Prostor pro pokles

V roce 2001 byl průměrný plat v zemi 14 793 korun a na pořízení standardního bytu za tehdejší průměrnou cenu 498 tisíc korun bylo třeba 34 měsíčních platů.

V roce 2006 už bylo potřeba 50 měsíčních platů, loni 59. Průměrný plat přitom stoupal, loni činil 23 542 korun.

Výjimkou je Praha. Na pražský průměrný byt bylo loni potřeba 115 průměrných pražských platů ve výši 31 479 korun. Jinak řečeno, člověk by nesměl utratit ani korunu, nekupovat jídlo a ošacení, neplatit daně po dobu devíti let a sedmi měsíců, aby si mohl pořídit průměrně drahé bydlení v Praze.

Kladná odpověď na otázku, zda jsou ceny bytů v zemi už skutečně u dna, je tedy možná ještě předčasná.