

19.03. 19:43 - **Ceny bytů v Česku podle aktuální studie letos klesnou na úroveň roku 2006. Staré byty v zástavbě by proti roku 2008 měly zlevnit až o 20 procent, byty v panelových domech o 20 až 30 procent.**

Ceny nových bytů by pak měly klesnout o pět až 15 procent. Rozsáhlou studii dnes novinářům představily společnosti Deloitte a Hyposervis.

Studie očekává, že se letos sníží poptávka po nových rezidenčních nemovitostech až o 45 procent, a rovněž se tak dostane na úroveň roku 2006. Zároveň předpokládá větší rozlišování jednotlivých tříd bytů v závislosti na jejich standardech, lokalitě a občanské a dopravní vybavenosti.

Hlavním důvodem současného poklesu českého trhu s nemovitostmi pro bydlení a hypotečního trhu není globální ekonomická krize. Primárně se posledních 12 měsíců projevuje vyrovnání nepřírozeného růstu obou trhů v roce 2007, souvisejícího se zvýšením DPH na bytové stavby, uvedla Diana Rogerová ze společnosti Deloitte.

Důsledky světové krize jsou podle ní spíše druhotné, jde třeba o odliv spekulativních investorů, očekávání snížení cen bytů či obava před snížením příjmů domácnosti. "Kolísání v poptávce po bydlení, stejně jako v jeho ceně, jsou ve světě běžné," podotkla.

Dopady případné deprese z propadu rezidenčního trhu, které by dolehly zejména na střední třídu, by mohly mít velmi negativní vliv na celou ekonomiku, připomněl Filip Endal ze společnosti Deloitte. Zatím je ale podle něj trh ve fázi, kdy se dá problémům aktivně předejít.

Jako vhodné nástroje pro oživení rezidenčního trhu zmínila studie například možnost zavedení širších garančních pojištění klientů proti neschopnosti splácet z titulu ztráty zaměstnání, zřízení státní garanční agentury pro případ dočasné neschopnosti splácet hypoteční úvěr, odpočet daňového odpisu bytu pořízeného k bydlení nebo změnu státní finanční podpory hypoték.

Výrazné dopady může současná situace mít podle studie u výše nájmu, zejména pak u dražších bytů, kde může klesnout roční výnosnost na jedno až dvě procenta. Proti tomu nejlevnější byty si prý udrží výnosnost okolo čtyř až pěti procent ročně.

Počet realitních kanceláří je v Česku v poměru k počtu obyvatel ve srovnání s jinými zeměmi několikanásobně vyšší. "Dá se očekávat snížení počtu realitních subjektů o 50 až 65 procent, zejména malých 'garážových' firem, naopak pravděpodobně posílí postavení velkých a etablovaných realitních společností," upozornila studie.

Šéf společnosti Hyposervis Milan Roček neočekává zásadní propad hypotečního trhu, počítá s poklesem počtu i objemu hypotečních úvěrů úměrným se snížením prodeje nových bytů. "Český trh zůstane dostatečně likvidní, je schopný uspokojit ekvivalent dosavadní poptávky," prohlásil.

Tabulka: Průměrné ceny bytů v jednotlivých městech

Město - Čechy	Prosinec	Leden	Změna v
---------------	----------	-------	---------

	2008	2009	%
Cheb	1,632 104	1,813 204	+11
Chomutov	798 002	815 613	+ 2
Chrudim	1, 818 689	1, 757 419	- 3
Česká Lípa	851 087	811 623	- 5
České Budějovice	2, 035 731	1, 919 591	- 6
Český Krumlov	1, 933 654	1, 764 613	- 9
Děčín	945 556	1, 022 840	+ 8
Domažlice	1, 931 333	1, 810 769	- 6
Havlíčkův Brod	1, 503 528	1, 579 903	+ 5
Hradec Králové	2, 590 206	2, 586 121	- 0,2
Jablonec nad Nisou	1, 678 334	1, 422 167	- 15
Jičín	1, 799 417	1, 722 692	- 4
Jindřichův Hradec	1, 495 660	1, 427 028	- 5
Karlovy Vary	2, 209 509	1, 931 179	- 13
Klatovy	1, 724 864	1, 597 400	- 8
Liberec	1, 721 161	1, 552 131	- 10
Litoměřice	1, 288 449	1, 359 597	+ 6
Louny	959 768	956 339	- 0,4
Most	894 489	912 968	+ 2
Náchod	1, 525 723	1, 490 161	- 2
Pardubice	2, 163 119	2, 166 753	+ 0,1
Pelhřimov	1, 705 594	1, 730 054	+ 1
Písek	1, 801 938	1, 775 903	- 1
Plzeň-jih	1, 840 466	1, 631 445	- 11
Plzeň - město	2, 075 768	2, 061 976	- 0,7
Plzeň - sever	2, 140 250	2, 379 091	+ 11
Rychnov nad Kněžnou	1, 521 551	1, 469 257	- 3
Semily	2, 352 078	1, 910 918	- 19
Sokolov	1, 050 137	1, 061 159	+ 1
Strakonice	1, 325 563	1, 210 189	- 9
Svitavy	1, 348 686	1, 347 119	- 0,1
Tábor	1, 396 300	1, 365 800	- 2
Tachov	1, 474 444	1, 492 000	+ 1
Teplice	785 744	836 460	+ 6
Trutnov	2, 064 753	2, 058 941	- 0,3

Ústí nad Labem	941 266	980 308	+ 4
Ústí nad Orlicí	1, 616 378	1, 598 549	- 1
Průměr ČR	2, 099 509	2, 227 071	+ 6

*Zdroj: výsledků průzkumu společnosti **EuroNet Media**
zveřejněném na serveru www.realitymorava.cz*