

Ceny bytů budou dál klesat i přes zvýšení DPH

29.12.2011 - Koupě bytu by měla být příští rok ještě výhodnější než letos. Ceny většiny prodávaných nemovitostí bude tlačit dolů větší obezřetnost kupujících a přetrvávající vyšší nabídka než poptávka. Podle realitních makléřů z toho důvodu nedojde ani ke zdražení nových bytů v důsledku růstu DPH od ledna z 10 na 14 procent.

"Myšlenka navýšení ceny z titulu vyšší daňové zátěže je za hranicí absurdity. Ceny bytů v novostavbách budou muset jít naopak o deset procent dolů. V opačném případě jsou pro kupce totiž stále přitažlivější starší rodinné domky," řekl HN Miroslav Jonáš, spolumajitel realitní kanceláře M&M Reality. Je to podle něj i hlavní důvod, proč tolik bytů v developerských projektech leží ladem. Šéf realitní kanceláře AAAByty.cz Otakar Šmíd dokonce očekává i více než desetiprocentní pokles cen nových bytů.

Výjimkou mohou být novostavby v atraktivních lokalitách. "U nich se mohou developeři snažit přenést vyšší daň na klienty, ale i zde bych očekával spíše stagnaci cen," míní Šmíd. Podobný vývoj nastiňuje i šéf firmy Ekospol Evžen Korec. "Dokončené ležáky, které developeři letos neprodali, si nemohou dovolit zdražovat ani o vyšší DPH. Totéž se týká bytů ve vyšší cenové relaci nad 60 tisíc korun za metr čtvereční, které se také špatně prodávaly," říká Korec. U bytů ve starší zástavbě očekávají makléři spíše cenovou stagnaci. U panelákových bytů lze čekat ještě další pokles. "A to nejen příští rok, ale i v dalších letech," tvrdí Korec.

Ceny bytů by tak v příštím roce měly podle realitních znalců v podstatě kopírovat letošní vývoj. "I přes velké množství negativních zpráv o evropské dluhové krizi čekáme pokles cen maximálně do pěti procent," říká Michal Pich z webu www.realitycechy.cz a www.realitymorava.cz, který sleduje nabídkové ceny nemovitostí v celém Česku.

Větší cenový pád by nastal, kdyby banky opět sáhly k razantnímu navyšování úrokových sazeb a poptávka by zcela zamrzla. "Tento scénář ale nepovažujeme za pravděpodobný," dodal Pich.

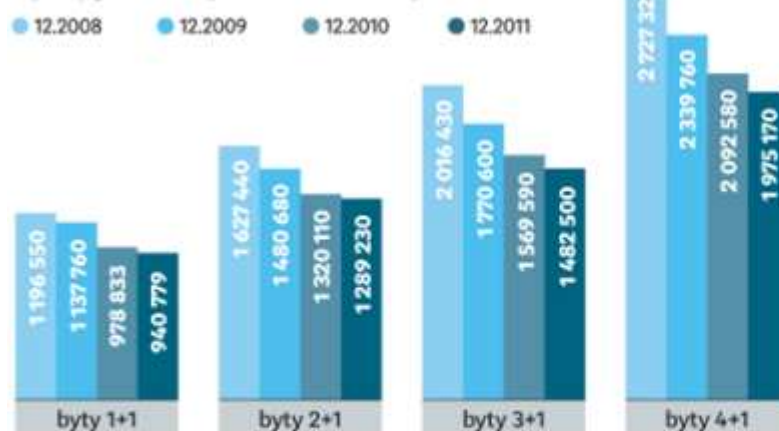
Od začátku letošního roku klesly ceny bytů v Česku v průměru o čtyři procenta. Průměrný byt 3+1 o velikosti 74 metrů čtverečních stál začátkem prosince 1,482 milionu korun, o 87 tisíc korun méně než před rokem. Vyplývá to z indexu dostupnosti bydlení, který zpracovávají společnosti Golem Finance a servery www.realitycechy.cz a www.realitymorava.cz

Výhodným nákupům bytů budou nahrávat i nízké sazby hypoték. "S dalším snižováním úroků už se sice nedá počítat, ze současných zhruba 3,7 procenta porostou ale maximálně ke 4 procentům. Banky budou hypotéky nadále preferovat, protože jde o bezpečné zajištěné úvěry," říká šéf Golem Finance Libor Ostatek.

Podle šefa Hypoteční banky Jana Sadila ale zdražení úvěrů počátkem příštího roku nehrozí. Podobného názoru je i Česká spořitelna. "Úroky se budou v první polovině roku 2012 držet na úrovni z konce letošního roku. Nejdříve by mohly vzrůst ve druhém pololetí 2012, ale jen přibližně o dvě až tři desetiny procenta," uvedl mluvčí České spořitelny Jan Holinka.

Vývoj realitního a hypotečního trhu

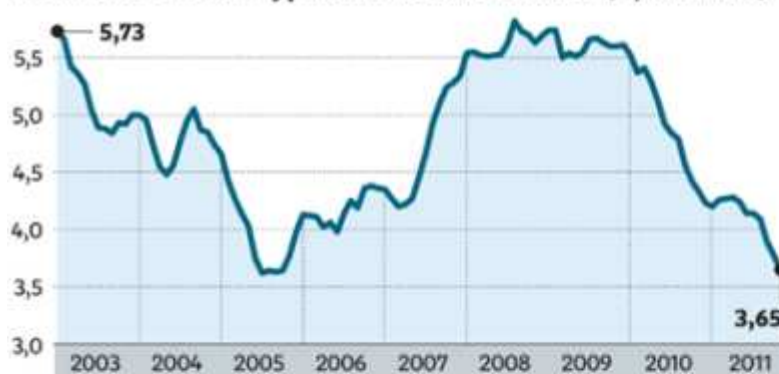
Vývoj průměrných cen všech bytů v Česku



Průměrné nabídkové ceny bytů (v mil. Kč)

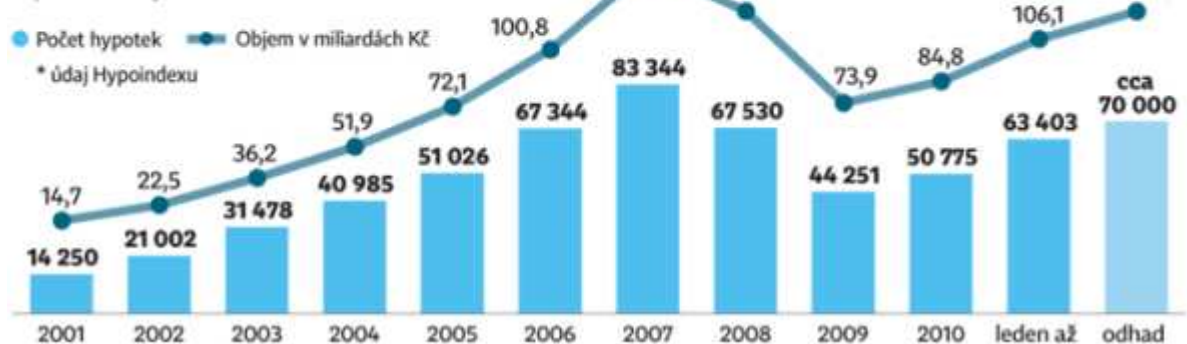


Průměrné úročení hypoték bez rozdílu fixace (v procentech)



Pozn.: Jde o zprůměrované nabídkové ceny všech bytů v daném kraji.

Nově poskytnuté hypotéky v jednotlivých letech



ZDROJ: WWW.REALITYCECHY.CZ, WWW.REALITYMORAVA, GOLEM FINANCE, MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, HYPOINDEX

Vývoj realitního a hypotečního trhu

ZDROJ: WWW.REALITYCECHY.CZ, WWW.REALITYMORAVA, GOLEM FINANCE, MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, HYPOINDEX