

## Dramatické zlevňování se zatím nekoná. Co bude s cenami bytů dál?

Měšec.cz  
12. 6. 2020

K výraznějšímu zlevňování bytů, které se v souvislosti s pandemií koronaviru a propadu ekonomiky předpovídalo, se zatím nekoná. Nabídkové ceny bytů v dubnu sice klesly z 3,58 na 3,53 milionu Kč, v květnu však už opět rostly, a to na 3,56 milionu Kč. Vyplývá to z údajů serveru **RealityČechy.cz**

Podle poradenské společnosti Golem Finance táhne celorepublikový průměr cen nahoru Praha a Jihomoravský kraj – tam zejména byty v Brně. V Praze se v květnu byty nabízely v průměru za 6,2 milionu Kč, v Jihomoravském kraji za 3,7 milionu Kč. Na druhém konci cenového spektra je Moravskoslezský a Ústecký kraj, kde se průměrné ceny pohybují pod 2 miliony Kč. V ostatních krajích se průměrná cena aktuálně pohybuje od 2,4 do 3,5 milionu Kč.

### **Ceny rostou jen u některých nemovitostí**

Pokud se podíváme na jednotlivé kraje z pohledu meziměsíčních změn, tak k nárůstu cen bytů došlo v květnu v 9 krajích ze 14. Meziměsíční pokles zaznamenaly pouze kraje Pardubický, Karlovarský, Liberecký, Olomoucký a Praha, uvádí Luboš Svačina z Golem Finance.

Server Bezrealitky.cz v prvním čtvrtletí letošního roku zaznamenal meziroční nárůst cen přibližně o 15 %, například cena pražských nemovitostí tak stoupla na skoro 95 tisíc korun za metr. Od začátku roku ceny v závislosti na lokalitě stouply přibližně do 5 %.

Na druhou stranu, neznamená to, že by rostla cena všech nemovitostí. Například nerekonstruované byty v méně atraktivních lokalitách krajských měst nyní budou stagnovat, případně mírně klesat. Podobně to bude u venkovských objektů určených k rozsáhlým rekonstrukcím. Stejně tak výrazně klesají ceny prémiových objektů – jejich majitelé však do prodeje často nic netlačí, nemají tedy problém vyčkávat na příznivější dobu, říká CEO serveru Hendrik Meyer.

### **Důvody ke zlevňování zatím nejsou**

Tuzemskou ekonomiku teď částečně podpírají vládní opatření. Firmy mohou za určitých podmínek čerpat kurzarbeit a zatím vesměs drží pracovní místa. Ty, kteří by potenciálně museli být prodáni kvůli neschopnosti splácet hypotéku, chrání vládní moratorium na odklad splátek hypoték. Bytů na trhu tedy zatím nijak dramaticky nepřibýlo a nabídka je stále nižší než zájem kupujících. K poklesu cen tak zatím není důvod.

Pokud dojde k ekonomické recesi, masivnímu propouštění a větší počet lidí z těchto důvodů přistoupí k prodeji nemovitosti, k poklesu cen opravdu může dojít. Je třeba ale brát v potaz, že deficit nabídky je stále značný, a to zejména v hlavním městě. Je těžké v tuto chvíli dělat predikce i s ohledem na to, jak se mění názory na další ekonomický vývoj v zemi, uvedl realitní makléř Jan Fleischner z RE/MAX Search.

V době nejtvrdsích vládních opatření to chvíli vypadalo, že do nabídky na prodej se dostanou byty z Airbnb. Tedy ty, které jejich majitelé před pandemií a uzavřením hranic pronajímali krátkodobě turistům. To se však nepotvrdilo, podle realitek jde spíš o výjimečné případy a s návratem turistů se většina těchto bytů bude postupně vracet ke svému původnímu účelu.

### **Rekordní počet lidí v nájmech**

Vzhledem k velké poptávce po nájemním bydlení nemají majitelé bytů původně určených pro krátkodobé pronájmy problém pronajmout je dlouhodobě. Byť s nižším výnosem. Podle Hendrika Meyera totiž v současné době po celé republice míří rekordní počet lidí do nájmu. V celé řadě případů se tedy majitelům nevyplácí prodávat, ale pronajímat.

V prvním kvartálu roku 2020 bylo realizováno nejvíc nájemních transakcí v historii Bezrealitky – o desetinu více než loni. Jen pro představu – před třemi lety žila v Česku v podnájmu asi pětina lidí, za dalších pět let by to mohl být klidně každý čtvrtý. V Praze, kde bude trend probíhat nejrychleji, dnes ve vlastním žije 60 % lidí, poměr by mohl už za několik let být 50:50. Nastupující generace totiž na vlastní bydlení v hlavním městě dosáhne obtížně, a ne vždy se chce stěhovat za hranice Prahy, říká Meyer.

### **Co bude dál?**

Lidé z trhu se shodují na tom, že budoucí vývoj cen nemovitostí se nyní odhaduje těžko. Ovlivní je budoucí vývoj ekonomiky, který se však v kontextu koronavirové pandemie předpovídá stejně obtížně. Jak už jsme napsali, důvodů ke zlevňování zatím příliš není. Obrat by mohla přinést až ekonomická recese a nárůst nezaměstnanosti.

Pokud k tomu dojde, podle Fleischnera z RE/MAX se dá očekávat, že nejvíce poptávané panelové byty, které v minulost výrazně zdražovaly, by čekal pokles. K mírnému zlevnění by zřejmě došlo také u novostaveb, zatímco luxusního bydlení by se ani případná recese nedotkla. Historie nás učí, že tento segment má kupce za jakéhokoli období – u skutečně luxusních nemovitostí k poklesu nedojde, myslí si Fleischner.

Pokud se na podzim nebude opakovat situace z jara, kdy se ekonomika kvůli koronaviru zastavila, dočkáme se podle Meyera z Bezrealitky.cz na konci roku meziročního růstu nemovitostí asi o 15 %.

Svačina z Golem Finance také upozorňuje na to, že na trhu budou stále lidé, kteří mají dostatek volných peněz, vidí v nemovitostech vhodnou příležitost pro jejich zhodnocení a jen čekají na pokles jejich ceny. Z tohoto důvodu se domníváme, že i v případě přetáčení trhu bude korekce cen pozvolná a bude se týkat spíše bytů než domů či stavebních pozemků, dodal