

Seznam Zprávy

Dvojí ceny bank i realitek: Pod pultem vyjednáte na byt i 400 tisíc

Markéta Bidrmanová - 26. 7. 2023

Na realitních portálech a v cenících bank panuje letní nuda. Za zavřenými dveřmi kanceláří realitek i bank ale běží jednání o slevách. Kdo se snaží, ušetří na ceně nemovitosti i na úrocích hypotéky, ukazují data.

Slibně rozjetý pokles cen nemovitostí se zpomaluje a ve třetím čtvrtletí letošního roku budou ceny bytů klesat jen symbolicky, ukazuje nejnovější predikce inzertního portálu **Reality Čechy** a poskytovatele hypoték Golem Finance pro Seznam Zprávy.

Průměrný český byt (70 m²) zlevní od začátku července do konce září v průměru o dvě procenta. Nejvíce na Liberecku, Karlovarsku a v Moravskoslezském kraji, stejně ale půjde o pokles pouhých tří procenta. O dvě procenta podle predikce spadnou ceny ve středních Čechách, na Ústecku a na Vysočině. V Praze a zbylých krajích dojde k poklesu cen o pouhé jedno procento.

„Takové mírnější poklesy po jednom procentu očekáváme zhruba do konce roku a radikálnější změna přijde případně až příští rok,“ avizuje Michal Pich, jednatel inzertního portálu Reality Čechy. Ale vše je trochu jinak, mimo oficiální inzerci, za dveřmi realitek a nabízených bytů totiž už teď podle něj probíhají čilá jednání o slevách.

„Realitní kanceláře nám reportují, že je standardem, když si zájemce na prohlídce nemovitosti řekne o slevu. Slevy se standardně pohybují klidně kolem 5 % z nabídkové ceny nemovitosti. To jsme tady před třemi lety vůbec neměli. Naopak tu byly obálkové metody a aukce,“ řekl SZ Byznys Michal Pich. Právě obálky a aukce zajišťovaly nejvyšší ceny.

Na konci září by tak průměrný byt v Praze měl dle predikce namísto 7,15 stát 7,08 milionů. To je 70 tisíc dolů. Ale kdo si vyjedná pětiprocentní slevu, srazí cenu bytu o dalších zhruba 350 tisíc. A ještě příklad ze severní Moravy. Tam sedmdesátimetrový byt půjde z 2,47 na 2,39 milionu na konci září. Po započtení typické slevy dokonce o dalších sto tisíc níže.

Čeští kupující se totiž už naučili smlouvat. „Pokud vezmu byt za 5 milionů, tak vyjednat si slevu 300 až 400 tisíc není nestandardní. Zájemce často přijde na prohlídku a už má nachystanou cenu, kterou je schopen přednést. Někteří kupující jsou fakt střelci, u bytu za tři miliony nabídnou dva. Takhle si projdou třicet nemovitostí a doufají, že najdou někoho, kdo je v tíživé situaci, s kým se v jednání o ceně potkají na půli cesty,“ líčí Michal Pich zkušenosti realitek.

Které byty zlevňují? „Dolů nám jdou s cenou stále starší byty před rekonstrukcí. Pokud prodáváte byt, který je starý 10, 20, 30 let, nezbývá než cenu podseknout. To by mohlo pokračovat, i když ne tak výrazně. Po zkušenosti z recese 2008 až 2013 je vidět, že prostor pro pokles ceny tam ještě je,“ myslí si Michal Pich. Developerské projekty naopak nezlevňují, developeři raději zastavují některé projekty, než aby sáhli do cen.

Za celý rok (od července 2022 do letošního července) nejméně klesly ceny nemovitostí v Pardubickém kraji, v průměru o půl milionu. O 400 tisíc spadly ve středních Čechách a na Olomoucku. A o 300 tisíc na Karlovarsku, Ústecku a v Moravskoslezském kraji.

Ani sazby hypoték nejsou tesané do kamene

Taktika smlouvání může zafungovat i u poskytovatelů hypoték. Banky podle něj drží oficiálně ceny úvěrů na bydlení stále vysoko, přestože peníze na ně aktuálně pořizují levně. „Ceny zdrojů pro všechny fixace, to znamená tříleté, pětileté, sedmileté i osmileté peníze, jsou nejnižší za posledních 12 měsíců. Banky mají rekordní marže,“ tvrdí Libor Ostatek, expert na financování bydlení z Broker Trust a Golem Finance.

Přesto se zatím nenašla žádná banka, která by trh s hypotékami zablokovaný na cenách kolem 6 % rozstřelila zajímavou nabídkou. „Banky jsou zablokované ve snižování nabídkových cen hypoték. Za 30 let jsem nezažil situaci, kdy by takhle svorně držely cenu,“ hodnotí ceník Ostatek z Golem Finance, která se sjednáváním hypoték zabývá.

Banky podle něj vyčkávají, jak poslanci naloží s legislativou, která má zarazit „hypoteční turismus“. Podle současných pravidel je možné domácí banku opustit ještě před koncem domluvené fixace s jen symbolickou penalizací. To se má s novelou zákona o účelně vynaložených nákladech změnit.

Banky mají extrémní marže, ale ceny drží

„Hlavně u těch dlouhých fixací nechtějí banky zlevňovat, dokud zákon o účelně vynaložených nákladech nebude protažený Sněmovnou. Hlavně na pětiletých fixacích by se jim začali objevovat klienti, kteří by za tisícovku pokuty splatili stávající úvěr, který si vzali třeba za 6,3 %, a utekli by za hypotékou za 4,99 %,“ říká Libor Ostatek.

Hypotéky jsou tak sice v nabídkových cenách stále nad 6 %, ale v realitě uzavřených obchodů se už úvěry na byty stabilně usadily pod šesti procenty, vyplývá z dat Golem Finance. V posledních týdnech se běžná uskutečněná sazba na pětileté fixaci pohybuje mezi 5,39 % až 5,89 %. Rozdíl mezi cenou, za kterou banky hypotéky nabízejí, a cenou, za kterou ji skutečně prodají, je v období od loňského července až dosud největší a nejstabilnější v historii.

„V cenících má pořád hodně bank hypotéky za cenu přes 6 %. Ale v reálu lze zákazníkovi vyjednat o půl až 0,7 % lepší nabídku. A jsou tu i akční nabídky, které banky nevystavují ani netroubí do médií. Ve výsledku to bude vidět za index reálných cen až za červenec a spíše srpen, kdy očekáváme pokles pod hranici 5,8 %,“ předpokládá Ostatek.

Kdy se trh rozjede?

Trh tak nyní stojí na značkách a čeká, až se rozsvítí zelená. Tou bude snížení úrokových sazeb České národní banky. Dříve než v roce 2024 k němu nejspíš nedojde. „Očekáváme, že by se to mohlo zlomit příští rok, někdy v březnu, v dubnu 2024. Na jaře příštího roku budou sazby hypoték nižší. Lidé si už navíc zvyknou na hodnoty kolem 5 %. Teď je to pro ně ještě šok,“ domnívá se Libor Ostatek z Golem Finance.

Na trh se pak vrátí i investoři do nemovitostí, pro které je nyní výhodnější držet úspory na spořicíh účtech. „Peníze, které jsou dneska na spořicíh účtech, tak budou putovat jako část vlastních zdrojů do nemovitosti a myslím si, že to je záležitost příštího roku. Možná druhé poloviny příštího roku,“ uzavírá Ostatek.