

Bytů je moc, proto zlevňují

4. února 2011 - Pro zájemce o vlastní bydlení bude letošní rok příznivý. Kupující je nyní ten, kdo určuje cenu

Nájem, nebo vlastní bydlení? To je otázka, kterou si v posledních měsících kladou všichni, kdo se rozhodli přestěhovat se.

Nyní je vhodná doba pro oba způsoby bydlení. Pokud však chcete do vlastního, bude rok 2011 relativně příznivý - ceny bytů i úrokové sazby zůstanou stabilní.

V době boomu, v letech 2006 až 2007, kdy kulminovala poptávka po vlastním bydlení, se ceny nemovitostí vyšplhaly na neúnosnou mez. S příchodem krize navíc banky začaly zpříšňovat podmínky pro poskytování úvěrů a zvyšovat úrokové sazby. Koupě vlastního bytu či domu už přestala být výhodná a misky vah se začaly přiklánět k nájemnímu bydlení.

Tržní nájemné ostatně průběžně klesalo, takže jste měsíčně zaplatili nepoměrně méně než při splácení hypotéky. To je v době, kdy se propouští a nikdo neví, jak na tom bude finančně za rok, nesporná výhoda. Preference lidí se začaly překlápět na stranu nájmu.

Od začátku loňského roku pak přišlo oživení ekonomiky a s ním i opatrné snižování úroků hypoték. V květnu pak sazby prolomily magickou hranici čtyř procent. V srpnu a září se pak ke zlevňování hypoték připojila většina bank. Přibližně tou dobou se začal oživovat i zájem lidí o koupi nemovitosti, který trvá dodnes. Poptávka po nájmech i po vlastním bydlení se tak zase začala vyrovnávat.

Expertů na realitní trh se shodují, že pokud se někdo rozhodne pro koupi vlastního bytu, současná doba je pro to vhodná. Ale není třeba spěchat a nechat se strašit zdražováním úvěrů i bydlení. „Úrokové sazby hypoték by měly celý rok zůstat přibližně na stejné úrovni,“ řekl LN Libor Ostatek, ředitel společnosti Golem Finance, která sdružuje hypoteční makléře.

V lednu 2010 se sice některé úrokové sazby zvýšily o dvě desetiny procenta, na druhou stranu banky stále přicházejí s akčními nabídkami, aktuálně jsou to například valentýnské zvýhodněné úvěry. „Aby měly hypotéky výraznější dopad na poptávku po vlastním bydlení, musely by sazby vyrůst o více než půl procenta,“ doplňuje Ostatek s tím, že banky teď nemají pro výraznější zdražování úvěrů důvod. Hlavní úroková sazba ČNB se totiž stále drží pod jedním procentem. Ceny bytů neporostou, není po nich poptávka. Letos nebudou plošně zdražovat ani byty. V některých lokalitách dokonce budou ještě dále ceny klesat, a to jak u starých, tak nových bytů. „Ceny rozhodně neporostou. Záleží na lokalitě, ale v projektech, které jsou zatím neprodejné, k dalšímu poklesu dojde,“ říká generální ředitel sítě realitních kanceláří RE/MAX David Krajny.

Ceny stále padají u panelových domů na „špatných“ adresách a v lokalitách, kde nabídka převyšuje poptávku.

Klesat nebo přinejmenším stagnovat by měly ceny nových bytů v developerských projektech - ačkoli developeři tvrdí zpravidla opak. Michal Pich, jednatel sítě portálů **RealityČechy a RealityMorava**, předpokládá pokles cen nových bytů v průměru okolo sedmi procent. Vždy totiž platí jednoduché pravidlo: ceny určuje poptávka. Ta se sice mírně zvedla, ale nabídka ji stále převyšuje.

„Dnešní trh je trh kupujícího, ten si může vybírat. Pro prodávajícího se situace naprosto změnila,“ řekl LN Krajny. Před krizí stačilo dát na prodej bytu malý inzerát, a zájemci se přepláceli například i o malý byt na Jižním Městě v Praze. Teď je to kupující, kdo si diktuje cenu. A tahle situace ještě nějakou dobu potrvá.

Graf

Jak se vyvíjejí průměrné ceny bytů ve vybraných městech ČR

Zdroj: www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz/ RB