

Míň hypoték a kupců = nižší ceny

17. června 2009 0:00

Praha - Kdo si chce koupit byt a má dostatek peněz, bude mít dobrou příležitost. Ceny nemovitostí letos klesnou, odhaduje Česká národní banka.

S prognózou ČNB, která vypočítala, že ceny bytů letos i při nejlepším ekonomickém vývoji klesnou v průměru více než o desetinu, se totiž vzácně shodují i realitní odborníci.

„Je to reálné, protože prodeje bytů se kvůli špatnému přístupu lidí k hypotékám propadly, a kdo chtěl prodávat, tak už to dlouhé čekání možná nevydrží a půjde s cenou dolů,“ říká Michal Pich, jednatel společnosti **EuroNet Media**, jež na portálech www.realitycechy.cz a www.realtymorava.cz sleduje ceny šedesáti tisíc nemovitostí v celém Česku.

Podle analytika poradenské společnosti King Sturge klesnou ceny bytů také proto, že bankám roste počet nesplácených půjček a možná se rozhodnou prodat některé zástavy.

„Banky v těchto případech prodávají byty za nižší ceny, než aktuálně na trhu panují, což srazí ceny také ostatních nemovitostí,“ vysvětluje Ondřej Novotný.

Poklesu cen nezůstanou ušetřeni ani stavitelé nových obydlí, kteří stále opakovali, že raději zastaví další byznys, než aby museli zlevňovat. Problém je však v tom, že jim zůstaly na skladě už dokončené projekty a ty nemohou držet věčně.

„Kupující vědí, že síla je na jejich straně, protože developéři nemohou mít byty volné další rok, takže se nejspíš dočkají slev na jednotlivé byty až o 20 procent. Budou mít ale malý výběr, protože se bude jednat o pár posledních kusů nabízených v doprodejích,“ říká Novotný.

Podle Picha budou muset jít s cenami dolů hlavně čeští stavitelé. „Developéři na Moravě nebudou mít takový problém, protože ceny určovali přes náklady a připočítávali si standardní marži. Čeští stavitelé naopak kalkulovali spíše s poptávkou a ceny často neúměrně přestřelovali, takže u nich bude korekce mnohem větší,“ vysvětluje vlastník dvou portálů.

Ačkoliv experti s průměrným propadem cen počítají, všude ceny bytů podle nich klesat přece jen nebudou. „Ve středně velkých městech, kde je cenová hladina ve srovnání s ostatními regiony relativně nízká, mohou ceny bytů růst až třeba o desetinu,“ říká Novotný.

V Praze se metr čtvereční prodává v průměru za 60 tisíc korun, v Brně za 45 tisíc a v Ostravě za 28 tisíc. Právě tam by tak cena za metr čtvereční mohla podražít téměř o tři tisíce korun.