

Pokles cen bytů v Česku se zastavuje

9. 1. 2012 - Dostupnost bydlení v Česku se v prosinci mírně snížila. Sazby hypoték by měly i letos zůstat pod hranicí čtyř procent.

Byty přestávají zlevňovat a také propad úrokových sazeb hypoték, které se letos dostaly až na šestileté minimum, se zastavil. Dostupnost bydlení se tak začala mírně snižovat. Vyplyvá to z indexu dostupnosti bydlení za prosinec, který pro HN zpracovávají společnosti Golem Finance a realitní server www.realitycechy.cz. Ten poměřuje nabídkové ceny více než 32 tisíc bytů v celé republice s průměrnou sazbou na hypotékách s pětiletou fixací na 20 let a průměrné čisté příjmy domácností.

Domácnost, která si pořídila byt za hypotéku na 85 procent hodnoty kupované nemovitosti, vydá podle prosincového indexu na měsíční splátce 35,7 procenta ze svého čistého měsíčního příjmu. V listopadu to bylo o 1,6 procenta méně. I tak jde ale stále o situaci, která pro pořízení nemovitosti patří k nejpříznivějším za tři roky, co index vývoj sleduje. Začátkem roku 2009 domácnost na koupi srovnatelného bytu vydala měsíčně na hypotéku 51,7 procenta svého čistého příjmu.

"V příštích měsících bude pro vývoj dostupnosti bydlení klíčový především vývoj cen bytů. Úrokové sazby hypoték budou stagnovat, či dokonce mírně růst," říká Libor Ostatek, šéf společnosti Golem Finance. Podle něho průměrná sazba hypoték, které banky nabízely v prosinci, mírně narostla o dvě setiny procentního bodu na 3,68 procenta ročně a vrátila se tak na svou hodnotu z října. Může to být signál, že trend se otáčí.

"Jsme přesvědčeni, že hypoteční sazby již dosedly na dno. V prvním čtvrtletí očekáváme nárůst sazeb v řádu setin procenta," uvedl Ostatek. Úroky na hypotékách zvýšila už v prosinci například Komerční banka a Hypoteční banka. I tak by se ale v prvním kvartále roku měly sazby hypoték udržet na úrovni pod čtyřmi procenty ročně.

Nové byty začínají zdražovat

Při pořízení vlastního bydlení ale už někteří lidé musí sáhnout hlouběji do kapsy. Velcí developeři se totiž do nových cen od ledna rozhodli u části bytů promítnout zvýšení dolní sazby sazby DPH z 10 na 14 procent. Central Group, Finep a Ekospol zdražily tímto způsobem až kolem poloviny bytů. Například byt 2 + kk projektu Britská čtvrť, který se prodával za 2 522 960 korun, je teď skoro o 92 tisíc dražší.

Na některých projektech ale developeři kupujícím zvýšenou daň kompenzují.

Například u Finepu se sleva týká 222 z celkové nabídky 401 bytů. Společnost Central Group vyhlásila pětiprocentní slevu u 441 z celkem 746 bytů. Jde ale o časově limitovanou akci do konce ledna a další podmínkou je, že klient zaplatí plnou kupní cenu do 30 dnů po podpisu

smlouvy. Ekospol plné zvýšení daně započítal zhruba u dvou třetin bytů, u ostatních cenu snížil buď o plné, nebo částečné zvýšení DPH.

Slevy se týkají developerských "ležáků". "Jde například o nemovitosti v projektech, kde je již omezený výběr volných bytů," vysvětluje strategii Jiří Vajnar, obchodní ředitel Central Group.

O výhledu na další slevy developeři nechtějí mluvit, protože by si tím ohrozili dopad současných slev. "Pětiprocentní zaváděcí slevy platí dlouhodobě pro nově zařazené nabídky. Po ukončení současné akční nabídky však v tuto chvíli žádné další slevy neplánujeme," tvrdí dokonce Vajnar. Šéf Ekospolu Evžen Korec je přesvědčený, že zlevnit mohou jen předražené novostavby s cenou nad 60 tisíc za metr čtvereční a panelákové byty. "U nových bytů v kvalitních lokalitách a s dobrou dopravní dostupností za ceny do 50 tisíc za čtvereční metr včetně DPH další pokles ceny vylučuji," míní Korec.

Podle makléřů však slevy budou pokračovat.

"Očekáváme velké jarní slevy, protože developerům se přiblíží splatnost loňských a předloňských úvěrů," míní Miroslav Jonáš, spolumajitel realitní kanceláře M&M Reality. "Od dubna na současné vyšší ceny developeři nasadí slevy typu - cena s DPH roku 2011, poslední volné byty s 10procentní slevou či sleva 200 tisíc při podpisu do konce června," dodal Jonáš.

Zdroj: Golem Finance, server www.realitycechy.cz