

# PO RAKETOVÉM RŮSTU CEN ČEKÁ TRH S BYTY OCHLAZENÍ

**Martina Marečková**

[martina.mareckova@economia.cz](mailto:martina.mareckova@economia.cz)

Růst cen nemovitostí, který za poslední rok nabral svižné tempo, v příštím roce nejspíše zpomalí. Shoduje se na tom větší část realitních akterů, které HN oslovily. Nedá se to ale říct plošně. Ceny bytů se budou vyvíjet v závislosti na lokalitách, v některých může dojít k jejich poklesu, nebo naopak kvůli vyčerpávané nabídce k dalšímu růstu.

Za současným realitním boomem stojí historicky nejnižší úrokové sazby na hypotéky a pozitivní nálada v ekonomice. Díky nim se v posledním roce byl ochoten zadlužit velký počet lidí.

Ve druhém čtvrtletí vzrostly ceny bytů meziročně více než o desetinu. Tedy podle webové aplikace Cenovamapa.org, jejíž autoři zpracovávají skutečné prodejní ceny bytů podle kupních smluv evidovaných v katastru nemovitostí.

Ve třetím čtvrtletí zrychlilo tempo růstu cen ještě více. „Ceny rostou ve všech regionech. Jsme těsně před vrcholem v roce 2008, kdy byly ceny bytů nejvyšší,“ říká Petr Němeček, ředitel odboru nemovitosti Hypoteční banky.

Ceny rodinných domů se s předkrizovými hodnotami už srovnaly, pozemky újmu neutrpěly a podle odhadu Němečková se byty dostanou na svou rekordní úroveň z roku 2008 do půl roku.

## Nejvíce změny pocítí mladí

Prísnejší podmínky pro udělování hypoték ale povedou k ochlazení poptávky. Nové opatření počítá s tím, že od dubna by podíl hypoték ve výši 80-90 procent hodnoty nemovitosti neměl u bank v jednotlivém čtvrtletí přesáhnout 15 procent uzavřených úvěrů.

„Změna hypotečních pravidel ovlivní poptávku prvních kupujících. Mladší lidé budou svůj zájem na koupi bytu muset odložit do doby, než si potřebný objem peněz našetří,“ říká Pavel Velebil, jednatel společnosti Tide Reality.

Mladí typicky kupují levnější byty a podle Velebila si berou nejčastěji hypotéku právě na 80-90 procent hodnoty nemovitosti. Navíc od listopadu platí čtyřprocentní

**Tulipa City**  
Tyto bytové domy v Praze-Vysočanech budou k nastěhování až v létě 2018, z 257 bytů už jich je prodaných 85 procent.

**Vizualizace:**  
AFI Europe



Ochlazení může vést k tomu, že se začne zase smlouvat. Prodávající si nebudou moct říct jakoukoliv cenu.

**Pavel Velebil**

jednatel společnosti Tide Reality

daň z nabytí nemovitosti kupující, což požadavek na vlastní úspory ještě zvyšuje. Kupující s nízkými úsporami by mohli řešit část nákladů dalšími úvěry, upozorňují bankéři. Pokud se hranice hypoték posune na 80 procent kupní ceny, žadatel o úvěr bude potřebovat v hotovosti 24 procent ceny bytu, včetně částky na daň z nabytí nemovitosti.

„Při současných cenách nemovitostí, kdy za průměrné 3+kk v panelovém domě zaplatíte 3,5 milionu korun, by musel mít kupující 840 tisíc v hotovosti. A to není vůbec běžné,“ podotkl Vladimír Zuzák, ředitel pražské realitní kanceláře Maxima Reality.

„Zpřísnění hypoték zasáhne nejvíce mladé lidi a mladé rodiny zapojující se do systému. Nebudou mít dostatek financí na akontaci ani čím ručit,“ uvedla Blanka Štalzerová z realitní kanceláře Next Reality. Její kolega Radim Randa z českobudějovické kanceláře Next Reality k tomu dodává, že změny nejvíce pocítí lidé poptávající levnější, až cenově průměrné nemovitosti.

## Nejlevnější byty skoro došly

Především v Praze a v Brně přitom nestačí nabídka nových bytů ve střední a nižší cenové kategorii uspokojovat poptávku. Průměrná

cena nového bytu v Praze atakuje hranici 70 tisíc korun za metr čtvereční. Novostavby za cenu pod 55 tisíc korun za metr čtvereční s DPH jsou raritou.

Zájem o cenově dostupnější rezidenční projekty ilustruje Tulipa City v pražských Vysočanech. Developer začal prvních 257 bytů budoucí čtvrti prodávat v červenci a dnes jich je prodaných 85 procent. Přitom k nastěhování budou domy až v létě 2018. „Začínali jsme s průměrnou cenou lehce pod 45 tisíc korun za metr čtvereční bez DPH a postupně jsme ji zvedli na 50 tisíc,“ řekl Peter Višňovský, ředitel realitní společnosti Lexxus.

Na vlně obrovské poptávky se vezou i byty ve starších cihlových domech a panelácích, jejichž cenové rozdíly se někde smazávají.

Makléři tvrdí, že v Praze a v některých dalších městech s velkou poptávkou si byty najdou své zájemce během několika dní. Pokud je správně nastavena cena, i v regionech se prodají během jednoho až tří týdnů.

„Jsou i situace, že během prvních dnů je zarezervováno, jelikož v současné době je abnormální poptávka po bytech a zdaleka není odpovídající nabídka,“ uvedla Štalzerová. „Dle mého názoru by se měl zastavit raketový nárůst cen bytů, který

se v průběhu letošního roku vyšplhal na maxima,“ očekává Štalzerová. Důvodem je nejen zpřísnění pravidel pro hypotéky, ale i fakt, že při cenovém boomu ubývá lidí, kteří si nákup stále dražších bytů mohou dovolit.

Velebil z pražské realitní kanceláře Tide Reality očekává mírné zbrzdění růstu cen bytů. „Bude to mít vliv i na starší, takzvané secondhandové byty, u kterých se v posledních několika měsících nesmlouvalo,“ popsal Velebil. „Ochlazení může vést k tomu, že se začne zase smlouvat, prodávající si nebudou moct říct jakoukoliv cenu,“ dodal.

Největší zájem je dlouhodobě o menší byty do 60 metrů čtverečních. Ty lidé kupují pro vlastní bydlení i za účelem pronájmu. V Praze se dnes podle odhadů realitních akterů prodá na investici v průměru 30 procent bytů. Brněnský makléř Dominik Ženatý z realitní kanceláře Century 21 Doma odhaduje jejich podíl na čtvrtinu.

Ženatý si nemyšlí, že zpřísnění hypoték zásadněji ovlivní cenu nemovitostí v Brně. „Částečně to omezí poptávku po koupích, ale naopak poroste zájem o nájemní bydlení. Což v konečném důsledku opět oživi prodeje – přibude zájemců o koupi investičních bytů,“ soudí Ženatý.

## JAK ROSTOU CENY BYTŮ

### Ceny bytů v krajských městech

(nové i starší byty, průměr za m<sup>2</sup> ve 2. čtvrtletí 2016 a meziroční změna)

Praha	60 287	13,0 %
Brno	46 114	12,0 %
Středočeský kraj*	33 654	4,4 %
Olomouc	33 351	19,3 %
Plzeň	32 929	13,8 %
Hradec Králové	32 748	10,3 %
Pardubice	31 748	9,6 %
Zlín	28 178	27,8 %
České Budějovice	27 879	-1,1 %
Liberec	26 115	12,5 %
Jihlava	23 887	9,3 %
Karlovy Vary	23 598	7,2 %
Ostrava	17 329	5,1 %
Ústí nad Labem	11 389	11,6 %

### Ceny bytů podle typu budov

(celorepublikový průměr\*\* za m<sup>2</sup> ve 2. čtvrtletí 2016 a meziroční změna)

Developerští projekty	56 176	11,5 %
Starší byty – cihla	45 038	10,0 %
Starší byty – panel	33 981	12,0 %

\* průměr za největší města kraje – Kladno, Mladou Boleslav, Benešov a Beroun

\*\* na počtu sledovaných transakcí má Praha podíl přes 45 procent

Pozn.: Údaje jsou od projektu Cenovamapa.org, který zpracovává skutečné prodejní ceny bytů podle kupních smluv evidovaných v katastru nemovitostí.

Zdroj: Deloitte Real Index, Cenovamapa.org

Inzerce

**BVLGARI**  
ROMA

**B.zero1**  
PRAHA | PAŘÍŽSKÁ 15, 00 420 222 310 358

HN050489-1