HYPOTÉKY MĚNÍ BARVU
Hypoteční banka ČSOB Hypoteční banka
Zjistit více
EXPERT NA BYDLENÍ VÍCE JAK 25 LET
EXPERT NA BYDLENÍ VÍCE JAK 25 LET
Zjistit více
ČSOB Hypoteční banka
HYPOTÉKY MĚNÍ BARVU

Zjistit více
ČSOB Hypoteční banka

Hradní inventura: Policie odložila čtyři Mynářovy kauzy

Hurikán Trump. V boji o Bílý dům mu paradoxně pomáhá i soupeřka

Mohou být daně moc nízké? Ekonomové našli dvě kolonky, kde utíkají peníze

Nejhorší čísla za deset let. Černého kašle rapidně přibývá, může i zabíjet

Největší pražský hoteliér: Česko hraje druhou ligu, míříme na východ

Rudí a úspěšní. Do Prahy přijíždí návštěva desetiletí

ANALÝZA

Trh s byty brzy čeká obrat, který pohne cenami

MARKÉTA BIDRMANOVÁ
Redaktorka a moderátorka SZ Byznys

Kam zamíří ceny bytů?

2. 2. 8:40

ANALÝZA. Na jaře vezmou zamrzlý trh s bydlením útokem spekulanti, predikují experti. To může ceny bytů zase vystřelit nahoru. Další snížení nepřijde, souboj nervů vyhráli majitelé.

Konzervativní predikce počítaly na začátku loňska s tím, že by za rok mohly ceny bytů spadnout v průměru o osm procent. Optimistický scénář předpovídal dokonce pokles o průměrných 14 % napříč republikou.

Realita byla pro kupující nakonec mnohem smutnější než předpovědi, které SZ Byznys loni po celý rok přinášely ve spolupráci s realitním serverem Reality Čechy a hypotečním zprostředkovatelem Golem Finance. Jak to dopadlo? Zatímco před rokem byla nabídková cena průměrného (tedy sedmdesátimetrového) českého bytu 4,34 milionu korun, přesně o rok později je ještě výš, na 4,48 milionech.

VYDALI JSME

9:00
Komentář: Slovensku vládne strach. A my ho ještě živíme

8:38
OpenAI se brání Muskově žalobě, prý nad ní chtěl převzít kontrolu

8:31
Mohou být daně moc nízké? Ekonomové našli dvě kolonky, kde utíkají peníze

DALŠÍ ČLÁNKY

Sapho PACO bidet závěsný, 36x52cm, bíl...
dárek zdarma
3 887 Kč
NEJLEVNĚJŠÍ
Reklama

Zatímco v hlavním městě, ve středních Čechách, na jižní Moravě, na Královéhradecku, Liberecku, Vysočině a Karlovarsku ceny meziročně stouply, ve zbytku regionů klesaly. Nejvíc ve Zlínském kraji, kde se průměrný byt dostal s cenou za pouhý rok o čtvrt milionu níž, na dnešních 3,59 milionu.

Reklama

Seznam Advertorial

Když se spojí dřevo s betonem, je to láska na celý život. Na beton!

Pokud ceny bytů srovnáváme s vrcholem cen, který Česko prožilo v dubnu 2022, jsou čísla o dost příznivější. V Pardubickém kraji za necelé dva roky průměrný byt zlevnil o více než 15 % (tedy zhruba o 600 tisíc), v Karlovarském o 13 %, v Jihočeském a v Ústeckém o necelých 12 %. Komentář si zaslouží i Vysočina, průměrnou cenu v něm nahoru vychýlily nové developerské projekty, které dokážou na tomto malém trhu s průměrnou cenovkou opticky zahýbat.

Proč ceny nespadly ještě níže podobně jako po hypoteční krizi před 12 lety? Podle Libora Ostatka, experta na hypotéky z Broker Trust a Golem Finance, je na trhu extrémně málo nemovitostí. „Aktuálně je v nabídce jen nějakých 36 % – teda zhruba třetina – nemovitostí, které se vrhly na trh v letech 2010 až 2012, což byl vrchol nabídky," říká.

Reklama

Kupující chtěli větší slevy, majitelé řekli ne

„Ta nabídka je relativně malá, proto pokles cen nebyl tak velký, jak jsme předjímali. Před 15 lety jsme měli na portálu 100 000 nemovitostí, teď jich máme 40 000," říká Michal Pich, jednatel realitního serveru Reality Čechy.

Podle Milana Ročka ze společnosti Dataligence ceny zamrzly i proto, že se mezi majiteli bytů a případnými zájemci rozhořel jakýsi souboj nervů. Jejich představy o ceně se nepotkaly. „Velká část majitelů se po historické zkušenost z krizových let 2009–2012 rozhodla neprodat a posečkat. Kupující chtěli větší slevy, ale oni nechtěli dál slevovat. Nedošlo k výprodejům z donucení, kdy by lidé nespláceli hypoteční úvěry a museli by se nemovitostí v nevýhodné době zbavovat," vysvětluje Roček.

Zatímco nabídkové ceny v inzerátech korigovaly málo, v reálných prodejích byly slevy výraznější. Zvlášť u paneláků. „Reálné kupní ceny klesly u paneláků proti roku 2021 zhruba o čtvrtinu, novostavby se hýbou zhruba o pět procent, ale sleva je třeba formou garážových stání zdarma. A nemovitosti starší deseti let spadly zhruba o 10 %," vypočítává Michal Pich.

Údaje z databáze Dataligence, která shromažďuje skutečně realizované prodejní ceny nemovitostí, ukazují, že u panelových bytů jsme koncem loňska v průměrných cenách končili na úrovni 55 tisíc korun za metr čtvereční.

„V Karlovarském kraji, kde jsou ceny spolu s Ústeckým krajem nejnižší, se nám ceny na konci loňska pohybovaly plus minus kolem 29 tisíc za metr čtvereční, začínali jsme přitom na 28 tisících. Proti tomu Praha začínala na 107 600 korunách a končila na 102 tisících," vypočítává Milan Roček. Praha zůstává nejdražším městem, následuje Brno a Jihomoravský kraj a potom střední Čechy.

Reklama

Je bydlení dostupnější než loni?

Ještě před covidem se Česko, co se dostupnosti bydlení týká, pohybovalo v přijatelném pásmu. Pak se ale poměr splátek hypotéky za průměrný byt na čistých příjmech vyhoupl ze 46 až na současných 62 %. Za ideální se přitom považuje vydávat za hypotéku třetinu čistých příjmů.

Viníků předraženého bydlení je přitom několik. Mohou za něj levné hypotéky, zapříčiněné covidovým poklesem úrokových sazeb. Ke zhoršení situace přispělo zrušení daně z nabytí nemovitosti. Čtyři procenta na vstupu, jež platil kupující, najednou z nákladů zmizela. Zatřetí došlo s covidem k uvolnění parametrů pro poskytování hypoték. A kvůli covidové pauze lidé našetřili obrovské finanční rezervy.

Kupující půjde do kouta

Rezervy zatím ještě povětšinou odpočívají na běžných, spořicích či termínovaných účtech. Brzy se ale podle expertů začnou přesouvat znovu i do bytů. „Investoři nám dělají zhruba polovinu celkové poptávky po bytech a ti jsou teď v podstatě z kola pryč. Pro spoustu investorů je teď lepší peníze zaparkovat za 3,5, za čtyři procenta někde na spořicím účtu, než je investovat do nemovitosti, kde mají trápení s nájemníky," uvažuje Libor Ostatek.

Až investoři s poklesem sazeb výhodně úročených vkladů vezmou nemovitosti zase na milost, ceny bytů vytlačí opět nahoru. Ostatek čeká, že investorů, kteří čekají na svou příležitost, bude dost: „Přesun hotovosti nebo vkladů, které jsou uloženy za poslední skoro tři roky inflace v bankách, bude podle mého názoru dost výrazný. Banky už úroky snižují, v tu chvíli to začne všechno spínat. A postavení kupujícího se začne zase výrazně sunout do kouta."

Rozdíl mezi tím, za kolik se byt nabízí na portálech, a tím, za kolik se v reálu prodá, už klesá, vyplývá z dat nového Hypox Semaforu z dílny společnosti Dataligence. To je signál, že trh čeká zvrat.

„Předpokládáme, že už na konci prvního čtvrtletí by mohlo dojít k výraznějšímu oživení trhu. Inflace se nám díky meziročnímu porovnávání dostane do malých čísel, úrokové sazby postupně klesají, v řadě případů už končí pod pětkou. To psychologicky uvolňuje prostředí. Trh se aktivuje a když se aktivuje, tak se nám aktivuje poptávka," avizuje Milan Roček.

Reklama

Cenové dno už máme za sebou

Nakupují zejména lidé, kteří mohou sáhnout do svého a nemusí spoléhat na stále ještě drahé hypotéky. „Ten trh se aktivuje ze strany peněz, které jsou víc cashové než hypoteční. Právě tito investoři patří do skupiny klientů, kteří spekulovali na pokles ceny. Oni musí vidět, že už to tzv. investiční okno, o kterém se tady hovořilo v poslední třech, čtyřech měsících, už je zavřené. Cenová hladina už dosáhla svého dna. Ale budou se osmělovat už i klienti, kteří odkládali hypotéku z důvodu sazeb," uvedl Roček.

Že cenové dno máme za sebou a že ceny bytů čeká „až pět neslaných nemastných let“, uvedl v nedávné epizodě podcastu Ve vatě taky Libor Ostatek. Vyhádat si lepší „podpultovou“ cenu, tak bude letos složitější než loni, míní zástupce realitního portálu Michal Pich: „Teď bude vyjednávání trošku tvrdší. Kdo měl možnost koupit nemovitost loni, chybu neudělal.“

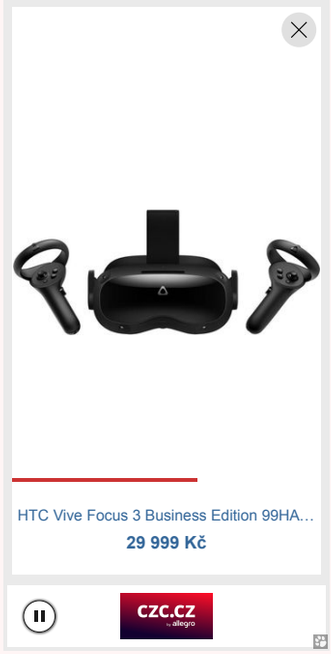
Peníze nebudou zadarmo

Řada z těch, kteří chtěli koupit, však nemohli. Stopkou pro ně byly vysoké úrokové sazby. V prosinci je Česká národní banka začala po roce a půl stagnace na sedmi procentech demontovat. Zatím symbolicky a v pozvolném tempu hodlá pokračovat.

I úrokové sazby hypotečních úvěrů tak budou klesat jen zvolna. Aktuálně lze hypotéku pořídit od 5,29 % do 6,1 %. „Tempo poklesu bude za kvartál o 0,15 až 0,25 %. Záleží, jak se banky budou chtít přizpůsobovat. Koncem roku by se mohlo prodávat zhruba 60 % hypoték se sazbou čtyři procenta,“ predikuje Libor Ostatek.

Nejčastěji volí lidé úvěry na bydlení s tříletou fixací. Ty pětileté už moc zlevňovat nebudou. Totéž platí i u dlouhých hypoték třeba na deset let. „Desetiletou fixaci banky nebudou zlevňovat, v budoucnu by realizovaly poměrně výrazné ztráty. A o „desetiletky“ teď stejně není zájem. Největší frekvence je teď ve tříletkách,“ říká Ostatek.

Na superlaciné úvěry, na které jsme byli v Česku zvyklí dříve, ale podle něj musíme minimálně na čas zapomenout: „Centrální bankéři říkají, že peníze mají svoji hodnotu, už nechtějí udělat chybu, že peníze budou zadarmo. Jsem zvědav, jak dlouho jim to vydrží, až na ně politici při další krizi šlápnou.“



Reklama

Čtěte analýzy Seznam Zpráv

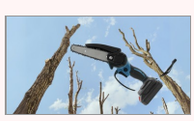
Ukrajinci možná našli taktiku proti obávané zbrani, která drtí jejich obranu

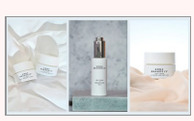
Nečekaný problém politických stran: talenty štve nejvyšší liga

Mapa: To jsou nejnebezpečnější místa pro chodce a cyklisty v Česku

Líbí se 382 Diskuze 923 SDÍLEJTE ČLÁNEK

Vstoupit do diskuze


Zlevňujeme AKU pilky
Úprava zahrady rychle a jednoduše. Připravte zahradu na jaro.
sohoz.cz


Prebiotická péče na pleť
Objevte sílu prebiotik pro krásnou a odolnou pleť
ANNA BRANDEJS

Reklama

Související témata: Bydlení | Byty | Hypotéky | Úroky | Analýza | Ceny nemovitostí | Investoři

DOPORUČOVANÉ

Co zanedbaly všechny vlády od Listopadu. Není dost zedníků, říká developer

VČERA 8:40

Stát chce na Karvinsku postavit gigafactory za 200 miliard korun
7:38

Největší pražský hoteliér: Česko hraje druhou ligu, míříme na východ
5:30

Developer Getberg má potíže. Klienti si stěžují, že neplní své závazky
VČERA 7:00

Válka v mapách: Rusové jsou i po pádu Avdijivky úspěšnější
28. 2. 9:30

HLAVNÍ ZPRÁVY

Hradní inventura: Policie odložila čtyři Mynářovy kauzy
6:40 · ADĚLA JELÍNKOVÁ, LUKÁŠ VALÁŠEK

Hurikán Trump. V boji o Bílý dům mu paradoxně pomáhá i soupeřka
7:59 · TEREZA ULRYCHOVÁ

Mohou být daně moc nízké? Ekonomové našli dvě kolonky, kde utíkají peníze
8:31 · JIŘÍ NÁDOBA

Reklama

Nejprodávanější vůz českých rodin Hyundai i30 již za 369 990 Kč

Nejhorší čísla za deset let. Černého kašle rapidně přibývá, může i zabíjet
5:00 · DANIELA KRÁSENSKÁ

Největší pražský hoteliér: Česko hraje druhou ligu, míříme na východ
5:30 · ZUZANA HODKOVÁ

Reklama

Rudí a úspěšní. Do Prahy přijíždí návštěva desetiletí

6:20 · PETR PRAVDA

Komentář: Slovensku vládne strach. A my ho ještě živíme

9:00 · SAMO MAREC

OpenAI se brání Muskově žalobě, prý nad ní chtěl převzít kontrolu

8:38 · ČTK

NAČÍST STARŠÍ ČLÁNKY

Seznam Médium

Hvězda Pobřežní hlídky Yasmine Bleeth: Patřila k nejvíce sexy ženám světa, kariéru jí zničil kokain

Garáž.cz

Prémiový krasavec za cenu všedního auta? Lexus zlevňuje až o 400 tisíc! Jen nesmíte příliš otálet

Super.cz

Vydělává miliony, a navíc je to kus: Tohle je nejvíc sexy gymnastka světa, mají jasno fanoušci

Novinky.cz

Rusko na Ukrajinu své nejmodernější tanky nepošle. Jsou prý moc drahé

Reklama

Obsah serveru je chráněn auto

Copyright © Seznam Zprávy, a.s
rským právem. Jakékoli užití obsahu s
písemného souhlasu těch

. Copyright © Seznam.cz, a.s.
erveru včetně publikování nebo jiného
to společností zakázáno.

šíření obsahu serveru je bez