

# Tyto byty na severu ukazují, jak se pohne trh

21. 10. 2023 - MARKÉTA BIDRMANOVÁ

**Pokles cen bytů v nabídce ustrnul. Do konce roku se ve většině regionů ceny ani nehnou, vyšlo z čerstvé predikce Reality Čechy a Golem Finance pro SZ Byznys. Existuje však signál, který značí, že se ceny rozhýbou.**

Starý byt v panelovém domě byl vždycky lakmusovým papírkem, který ukázal, kam půjde rezidenční trh. Dispozičně i po stavebně-technické stránce jsou tyto byty takřka navlas stejné. V dané lokalitě jich v nabídce bývají vždy desítky až stovky.

Jakmile se trh poprvé zatřese, musejí tak jejich majitelé s cenou hned dolů, protože je konkurence veliká. Když tedy začnou ceny paneláků stoupat, začnou zdražovat i ostatní kategorie bydlení ve všech možných regionech. Když naopak zlevní, stočí se ceny na trhu celkově dolů.

**„Bedlivě sledujeme vývoj panelákových bytů. A pokud nám začnou stoupat ceny paneláků na severu Moravy a severu Čech, tak je velká pravděpodobnost, že začnou růst ceny bytů napříč Českou republikou. Aspoň tomu tak bylo před patnácti lety. Je to takový lakmusový papírek,“ říká Michal Pich z nabídkového serveru Reality Čechy.**

Podle predikce, kterou tento realitní portál spolu s hypoteční společností Golem Finance každý kvartál pro SZ Byznys připravují, se slibný pokles cen v první polovině roku úplně zastavil.

Ceny bytů spadnou do konce roku jen ve čtyřech regionech, Královehradeckém, Libereckém, Ústeckém a Moravskoslezském kraji. Poklesnou takřka neznatelně o jediné procento, což v reálu znamená slevu maximálně 50 tisíc korun.

Byt na Ústecku za 1,8 milionu, v Praze nad sedm  
Průměrný český byt (70 m<sup>2</sup>) se tak má na konci roku prodávat za 4,36 milionu korun. Nejlevněji lze bydlet v Ústecké kraji, kde se cena bydlení ve zmíněné kategorii dostane na přelomu roku na 1,8 milionu korun. Následují Moravskoslezský kraj s průměrnou predikovanou cenou 2,48 milionu a Pardubický kraj s cenou 3,51 milionu.

Nejdražší bude i nadále naopak v Praze (7,1 milionu), na jižní Moravě (5,26 milionu) a ve středních Čechách (4,73 milionu).

**Kdo se nebojí vyjednat a má navíc „cash“, dokáže se dostat na výrazně větší slevy. „Kdo přijde s hotovostí nebo si dokáže úvěr rychle vyřídit, tak je pořád král. Tento stav se může přehoupnout až do jara. Platí to hlavně u starších bytů,“ komentuje situaci jednatel serveru Reality Čechy Michal Pich. Největší slevu lze vyjednat u panelákových bytů v původním stavu, o kterých byla řeč v úvodu článku.**

Taky developeři museli, oproti svým předpokladům, nakonec s cenami dolů. Podle čerstvých dat Eurostatu za třetí čtvrtletí letošního roku průměrná prodejní cena nových bytů v Praze klesla. Za pouhé tři měsíce zlevnily novostavby o více než čtyři tisíce za metr čtvereční. Jde o nejvýraznější mezičtvrtletní zlevnění za poslední roky.

**Pod cenou však developeři prodávat nehodlají, předvídá Pich. „U developerů je vidět, že je situace začíná trápit víc a víc. Byty si ale teď radši nechají, než aby je prodali výrazně pod cenou. Za poslední recese spoustu z nich začala prodávat pod cenou, trh se otočil a oni litovali. Nerozjíždějí další projekty, čekají, až vyprodají ty stávající,“ dokončil Pich pro SZ Byznys.**

Reálné ceny hypoték na letošním minimu

Zajímavější je situace na trhu s hypotékami. Jejich ceny ve třetím čtvrtletí mírně klesaly. Půjčit si peníze na bydlení je však stále drahé, průměrná nabídková sazba se pořád nedostala pod šest procent. Pro poslední kvartál letošního roku odhaduje predikce pokles nabídkové sazby hypoték na hodnotu 5,90 procenta.

Reálné hypoteční sazby, tedy ne ty z inzerce, ale ty, s kterými klienti nakonec odcházejí z banky domů, jsou už teď ještě níže. A to na svém letošním minimu 5,78 procenta. S tím jak ochladila říjnová inflace, přibylo signálů, že Česká národní banka otočí kormidlem dříve a začne snižovat základní úrokovou sazbu proti předpokladům možná už letos.

I guvernér Aleš Michl tento týden potvrdil, že si centrální banka u úrokových sazeb nechává všechny možnosti postupu otevřené.

Kdyby se ČNB ke snížení základní úrokové sazby odhodlala, bylo by však patrně mírné, do cen hypoték by se hned razantně nepropsalo. „Úplně nepočítáme s tím, že by banky hned začaly snižovat nabídkovou sazbu u hypoték,“ uvedl zakladatel Golem Finance Libor Ostatek. Co je však podle něj jisté, nejvíce budou klesat ceny úvěrů s krátkou fixací, dlouhé fixace naopak zdražují.

Lidé masově fixují na tři roky

„Trh říká: nevěříme dlouhodobému vývoji, že by cena peněz dlouhodobě zlevňovala. Cena peněz se dostává do normálu. Celý trh se po inverzním období zase otáčí do standardní cenotvorby,“ vysvětluje Ostatek.

Ceny pro úvěry na bydlení se zafixovanými cenami na jeden či tři roky klesají už teď, a to výrazně rychleji než u pětiletých a desetiletých fixací.

Zdaleka nejdynamičtěji klesá cena tříletých peněz, mezi novými hypotékaři se tak právě tříletý „fix“ stal v posledních měsících hitem. Koncem srpna dokonce počet uzavřených hypoték s tříletou fixací předešel počet hypoték s pětiletým fixem. To se

za celou dobu poskytování hypoték v Česku nikdy nestalo, lidé preferovali pětiletý fix. V srpnu tvořily hypotéky s tříletým fixem více než polovinu poskytnutých hypoték.

„Nárůst tříletých fixací je raketový, lidé preferují tříletky, protože čekají, že do dvou, tří let sazby poklesnou. A taky klesá cena tříletých peněz. A za třetí, banky zdražují pětileté a delší fixace,“ vysvětluje Libor Ostatek.

Čekat, nebo ne?

„Pokud máte možnost nakoupit nemovitost k bydlení převážně přes našetřené peníze, pak bych koupi rozhodně doporučila. V některých méně prestižních lokalitách, zpravidla mimo centra velkých měst, ceny v poslední době klesly, a pro investice je tak dobrá doba,“ uvedla Hana Kontriš, manažerka týmu inzertních služeb Sreality.cz.

Situace se však podle ní změnila pro ty, kdo uvažují o koupi nemovitosti na hypotéku.

„Investování na hypotéku je dnes těžší zejména kvůli vysokým úrokovým sazbám, jejichž vývoj lze obtížně predikovat. Ti, kdo si chtějí takto pořídit bydlení, musejí návratnost investice důkladně propočítat i s ohledem na inflaci a své finanční možnosti pro období fixace za stávajících nabídek úrokových sazeb,“ doporučuje Hana Kontriš.