

Ceny bytů vzrostly. Za poslední měsíc zdražily všechny kategorie bytů

6.5.2013 - Do roku 2008 byly ceny bytů v České republice na vzestupu, v následujících třech letech pak zaznamenaly dvojciferný propad. Poslední dva roky pokles cen zpomalil. Letošní duben však potvrzuje změnu trendu, ceny bytů v inzerátech rostou ve všech kategoriích, od garsonek přes 2+1 až po třípokojové byty.

Od září 2008 do května 2013 se snížila průměrná cena bytu 1+1 v České republice o 29,09 %. I přes téměř třetinový pokles jde o nejmenší rozdíl ze všech sledovaných kategorií. Největší pokles cen bytů 1+1 byl zaznamenán v období 2008–2011 (-25,84 %).

V prvních třech letech recese se na výrazném poklesu podepsalo několik významných faktorů: Obava z ekonomické krize, úsporná opatření spojená s větší mírou propuštění a zpřísnění požadavků na získání hypotečních úvěrů. V následujících dvou letech se ovšem začal propad cen postupně zastavovat. V letech 2011–2013 se snížily ceny kategorie 1+1 o 4,38 % a za poslední měsíc (duben – květen 2013) došlo dokonce k navýšení o 2,58 %.

Oproti tomu větší ztrátu zaznamenaly od září 2008 byty kategorie 2+1 (-31,55 %). Stejně jako u malých bytů 1+1 i u této kategorie byl zachycen největší pokles cen v prvních třech letech recese (-24,59 %). V období let 2011–2013 ovšem došlo k zastavení propadu, a to téměř o dvě třetiny (-9,22 %). Za poslední měsíc se pak navýšila cena bytů 2+1 o 0,92 %.

Byty 2+1 jsou vyhledávány velmi často také investory za účelem následného pronájmu. Návrat důvěry v realitní trh ze stran investorů v posledních dvou letech se může projevit, stejně jako u bytů 1+1, na postupném zastavení poklesu jejich cen. Pokud aktuální poptávka stimulovaná zejména akčními nabídkami hypotečních úvěrů vydrží, lze předpokládat, že by mohly ceny menších bytů v roce 2013 přestat klesat, a dosednout tak na pomyslné dno.

Největší byty = největší ztráta. I tak by šel charakterizovat vývoj cen bytů 3+1 za období 2008–2013, kdy právě tato kategorie ztratila ze svých cen ze všech kategorií nejvíce (-33,37 %). Ve shodě s ostatními kategoriemi bytů, i zde byl zaznamenán největší pokles cen v prvních třech letech recese (-25,73%) a nejmenší pak v dalších dvou (-10,12 %).

Byty 3+1 vyhledávají většinou zájemci o bydlení. Investoři častěji volí byty menších výměr, u kterých vítají kratší návratnost investic. A právě absence zájmu po velkých bytech ze stran investorů se s největší pravděpodobností podepsala na rozdílu cen za poslední měsíc. Ceny bytů 3+1 si připsaly ze všech sledovaných kategorií nejméně, pouze 0,2 %.

Stejně jako v minulých letech i letos se na aktuálních cenách nemovitostí podepsala jarní poptávka. Duben, květen a červen patří každoročně k období zvýšeného zájmu o nemovitosti a ne jinak je tomu i letos. Názorným příkladem toho jsou byty.

U bytů 3+1 lze očekávat postupné snižování cen i v letošním roce. Pokles ovšem není očekávaný v tak razantní podobě jako za posledních pět let. I zde sehraje velkou roli banky. Pokud budou i nadále poskytovat hypoteční úvěry s nízkými sazbami, lze předpokládat, že na to trh bude reagovat zvýšenou poptávkou po nemovitostech i v dalších měsících. Naopak při neočekávaném růstu úrokových sazeb může dojít k dalšímu poklesu cen, a to zejména u velkých bytů.

Zdroj statistik cen bytů: **www.realitycechy.cz** a **www.realitymorava.cz**