

AAABYTY.CZ: Rok 2010 bude ve znamení stagnace

Author: SF / pb | Published: 21.01.2010

„V první polovině roku očekáváme v průměru u cen všech nemovitostí po celé České republice stagnaci. Ve druhém pololetí je možný mírný nárůst do pěti procent. V průběhu jara 2009 se opět nastartovala poptávka, a to na úroveň srovnatelnou s rokem 2006. Tato situace zůstává stabilní. Zájem je především o nepředražené nemovitosti - tedy ty, u kterých si majitelé uvědomili, že za ceny platné během boomu roku 2007 se dnes prodat nedá,“ vysvětluje Otakar Šmíd, ředitel AAABYTY.CZ.

Novostavby na dně

Ceny novostaveb dosedly v uplynulém roce na své dno - v uplynulých dvanácti měsících byl zaznamenán jejich pokles o 15 %. Developeři se ale letos už do dalšího zlevňování pouštět nebudou, což ale nevyklučuje hledání možností individuálních slev. V průměru se proto i u novostaveb očekává stagnace cen. Přitom poptávka je patrná především u projektů po kolaudaci a s možností okamžitého nastěhování. Takzvané papírové projekty - tedy novostavby před prvním výkopem - v současné době důvěru zákazníků nemají. Klienti jsou k míře potenciálního rizika dnes citlivější.

Trochu jinak se vyvíjely ceny bytů panelových. „Ceny bytů na panelových sídlištích šly dolů zhruba o pětinu, v některých lokalitách České republiky dokonce o třetinu. Dostaly se tak na reálnou hodnotu - propad v případě neatraktivních panelových sídlišť splnil svou roli. Tam, kde k poklesu došlo, už další propady neočekáváme. Díky vývoji v loňském roce se tyto nemovitosti stávají cenově dostupnými. V průměru za celou Českou republiku proto i tady očekáváme stagnaci cen. Kdo nenadsazuje ceny, prodá. V lokalitách s pomalejším srovnáním cen - například v Plzni - by nicméně mohlo dojít ke snížení cen ještě o desetinu,“ uvedl Otakar Šmíd.

Nájmy jsou atraktivnější

V souvislosti s finanční krizí se nejen zvýšila poptávka po pronájmech, ale v průběhu druhého pololetí 2009 i nabídka nemovitostí k pronájmu. Důvod byl prostý: pád cen pro prodávající představoval šok a nabídky z prodeje tedy v některých případech raději stáhli a snažili se dosáhnout výnosů jinou cestou, tedy pronájmem. V tuto chvíli proto není pro nárůst nájmu důvod. Během roku 2009 došlo ve shodě s očekáváním v průměru za celou Českou republiku k jejich nárůstu ve výši 10 %, na této úrovni se však cenová hladina uklidnila. Mj. i proto, že aktuálně je nabídka bytů k pronájmu dokonce opět vyšší než poptávka. Ke zvýšení cen tak v tuto chvíli není důvod.

Prodejná sezona rekreačních objektů, tedy chat a chalup, která trvá zhruba od dubna do září či října, nevykázala v loňském roce žádné známky postižení krizí. Kdo byl rozhodnut koupit, stále o tom přemýšlí. Ceny v tuto chvíli pokračují v loni zahájené stagnaci. Poptávka trvá hlavně po lokalitách v horských střediscích nebo v blízkosti vody s možností koupání a v rozumné dojezdové vzdálenosti od větších měst. Naopak není poptávka po velkých objektech, které jsou velmi náročné na provoz. A na druhé straně není zájem ani o nezasítované sruby bez moderního zabezpečení - elektřinou počínaje a možností osobní hygieny konče. Největší poptávka je po chatách a chalupách do půl milionu korun s potřebnou infrastrukturou.

„Investiční příležitosti roku 2010 jsou - stejně jako v minulých letech - pozemky a kvalitní novostavby postavené v atraktivních lokalitách a s odpovídajícím poměrem ceny a kvality. Dále pak jde samozřejmě o byty v centrech větších měst, startovací byty, tedy nemovitosti do 50 metrů čtverečních, a rodinné domky v lokalitách s dobrou dopravní dostupností a občanskou vybaveností, po kterých je stále vysoká poptávka,“

shrnuje Otakar Šmíd.

21.01.2010 08:52, SF / pb