

# Rezidence: lidé očekávají pokles cen a zvyšování nájmu



Author: SF / pb | Published: 15.07.2010

Od minulého šetření (proběhlo v roce 2008) přitom vzrostl zájem o starší byty. Rozhodující objem rezidenčních transakcí se tak i v příštích letech bude týkat starších nemovitostí, do kterých míří více než dvě třetiny zájemců o stěhování (45 % do staršího bytu, 23 % do staršího rodinného domu). Přitom mírně převažuje zájem o bydlení v bytě, jen dvě pětiny cílové skupiny preferují rodinný dům (ve finále ovšem někteří z nich z cenových důvodů skončí v bytě). Koupě nového bytu dnes zajímá jen 17 % cílové skupiny, přičemž v Praze je tento podíl vyšší než v regionech. Více než třetina lidí naopak počítá s nájmem bydlením - patrný je přitom nárůst zájmu o pronájem nových bytů.

## Jaký typ nemovitosti vyhledávají Češi při stěhování?

*N=750, zájemci o stěhování a ti, kteří se právě přestěhovali  
Pramen: „Potenciál rezidenčního trhu 2010“ (INCOMA GfK)*

## Cena na prvním místě

Vzhledem k celkové hospodářské situaci v úvahách potenciálních kupců zásadně vzrostl význam ceny, ta je klíčová pro téměř 2/3 respondentů. Důležitá je samozřejmě také velikost nemovitosti, možnosti financování, v Praze posílil také význam kvality dispozičního řešení, přítomnost zeleně a dostupnost městské hromadné dopravy. Navzdory zvýšené cenové citlivosti jsou nicméně zájemci o koupi bytu ochotni si připlatit za poměrně širokou škálu „nadstandardů“ (mezi nimi vedou úložné prostory „navíc“). Připravenost dělat kompromisy je také vysoká - nikoli ovšem v ceně, ale především ve vybavení bytu či domu, v jeho ploše a stáří, případně ve velikosti pozemku.

Pokračuje dlouhodobý trend rostoucího zájmu o byty se třemi a více pokoji na úkor bytů menších. U rodinných domů se plánovaná velikost příliš nemění, patrné jsou však skromnější představy lidí z mimopražských oblastí - ať už se jedná o velikost domu, jeho cenu či ochoty bydlet i v řadovém domě (12 % vs. 3 % v Praze). Tendence preferovat lokalitu svého aktuálního bydliště i pro budoucí bydlení zřetelně zeslábla, zejména v hlavním městě, kde se lidé stále více dívají i do dalších pražských lokalit a do okolí Prahy.

Průměrná očekávaná cena nového bytu vzrostla v Praze na 2,91 mil. Kč, v krajských metropolích na 2,03 mil. Kč. Nejvíce ze sledovaných kategorií se zvýšila cena, kterou zájemci předpokládají zaplatit za pozemek - v Praze na 1,6 mil. Kč, v krajských městech na 0,9 mil. Kč.

Zajímavý je pohled a názory osob, které plánují stěhování, na vývoj cen v tomto a příštím roce. Zhruba 38 % Pražanů a 33 % obyvatel krajských metropolí předpokládá, že ceny nových bytů ještě klesnou, zatímco jen 16 % (resp. 21 %) očekává jejich růst. U starých bytů i domů je očekávání poklesu cen ještě výraznější. Naopak zvýšení cen se očekává u pozemků a nákladů na stavbu rodinného domu. Oproti minulému šetření vzrostla také průměrná výše předpokládaného nájmu, k čemuž přispěl už zmíněný zvýšený zájem o pronájem nových bytů. V regionech očekává růst nájmu dokonce 57 % oslovených.

Jen 13 % domácností plánujících nákup bytu se určitě i proto domnívá, že právě nyní je k tomu správná doba. Nedojde-li ke slevě či vynucenému přestěhování z osobních důvodů, většina z relevantní cílové skupiny je připravena odložit koupi o dva, tři i více let.

### Zákaznický potenciál se snižuje

Skutečností je, že rezidenční development musí ve svých prognózách kalkulovat nejen s aktuální náladou trhu, respektive potenciálních kupců, ale také s tak základním parametrem, jako je rozšířenost či četnost vlastnického bydlení. A ten je v Česku na vysoké úrovni, přičemž neustále roste. Podíl vlastnického bydlení v ČR se za uplynulé desetiletí zvýšil ze 46,9 na 66,1 % domácností, jak uvádí Český statistický úřad (ČSÚ). A naopak klesá počet nájemníků, a to na pouhých 18,7 % českých domácností, což je o 1,2 procentního bodu méně než v roce 2008. V pozadí stojí nálady „bydlících“, kteří dlouhodobě preferují vlastní bydlení, prudký rozvoj hypotečního trhu a v neposlední řadě také privatizace obecních bytových fondů. Podle nejnovější analýzy Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí tak na konci roku 2009 bylo zprivatizováno v průměru 70 % bytového fondu obcí, a to bylo doprovázeno analogickým procesem v rámci bydlení družstevního. Dalším faktorem, který u nás posiluje vlastnické bydlení, je tradiční individuální výstavba rodinných domů na českém venkově. (Zajímavé je, že naopak klesá zájem o rekreační objekty - podle ČSÚ od roku 2000 klesl počet domácností, které vlastní chatu či chalupu, a to o jeden procentní bod na 11,3 % domácností.) Pokud se pomine demografický vývoj, pak tedy potenciálních kupců bytových novostaveb valem ubývá, i v rámci unijní Evropy je u nás podíl vlastnického bydlení velmi vysoký.

Podle průzkumu GE Money Bank jsou po dvou letech pomalejšího ekonomického růstu Češi opět nakloněni půjčkám. Z těch, kteří plánují investici do nemovitosti nebo úpravy stávajícího bydlení, zvažuje každý čtvrtý obyvatel, že si na své záměry půjčí. Vzhledem k tomu, že zájem o úvěry hypoteční je dnes evidentně razantně nižší (prodejci nových bytů hlásí, že většinu z nich si kupci pořizují z vlastních zdrojů), zdá se, že v dohledné době bude většina obyvatel Česka uvažovat spíše o zkvalitňování svých stávajících bytů než o nákupu nového.

### Rozhodující faktory ovlivňující výběr nového bydliště

PRAHA	REGIONY
1. Cenová úroveň	1. Cenová úroveň
2. Počet místností domu či bytu	2. Počet místností domu či bytu
3. Plocha domu či bytu	3. Možnost financování úvěrem
4. Zeleň v okolí	4. Plocha domu či bytu
5. Možnost financování úvěrem	5. Vyhovující, dobrá čtvrť či lokalita

*N=602, zájemci o stěhování, z Prahy a krajských metropolí  
Pramen: „Potenciál rezidenčního trhu 2010“ (Incoma GfK)*

### Vlastní, družstevní a nájemní byty

(v % domácností)

	<b>nájemní byt</b>	<b>družstevní byt</b>	<b>vlastní byt/dům</b>
2000	29,5	23,5	46,9
2001	28,6	23	48,4
2002	28,2	22,8	49,1
2003	26,4	23,3	50,4
2004	25,4	22,4	52,1
2005	23,5	21,6	55
2006	21,2	18	60,7
2007	21,1	16,4	62,4
2008	19,9	16	64,1
2009	18,7	15,2	66,1

Pramen: ČSÚ

**Vybavenost předměty dlouhodobé spotřeby  
(počet předmětů na 100 domácností)**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2000</b>
Automatická pračka	96,2	94,6	84,1
Myčka nádobí	24,9	21,6	6,0
Jízdní kolo	148,5	150,8	149,8
Televizor	131,8	131,0	126,4
Pevná linka	27,6	31,1	76,3
Video/DVD přehrávač	117,6	111,1	47,0
Satelitní souprava	22,2	18,0	8,8
Videokamera	15,3	14,9	6,5
Mobilní telefon	196,0	188,4	41,7
Osobní počítač	71,8	63,9	21,4
Motocykl	8,7	9,0	10,9
Osobní automobil	74,5	73,3	63,3
Garáž	33,8	34,1	30,6
Rekreační objekt	11,3	11,8	12,3

Pramen: ČSÚ

---

15.07.2010 08:00, SF / pb