

# Rezidenční trh: jak to vidí obchodníci?

Author: SF | Published: 20.12.2011

1. Oživují nízké ceny hypoték na konci tohoto roku rezidenční trh?
2. O jaké nemovitosti je nyní největší zájem a v jaké cenové relaci ?
3. Jaký předpokládáte vývoj prodeje pro příští rok?

**Hanuš Němeček, obchodní ředitel RE/MAX Česká republika**

1. To, že hypotéky zlevnili a úrokové sazby jsou na nízké úrovni, jsou samozřejmě pro trh dobré zprávy. Rozhodně je to velké plus při rozhodování zda koupím nemovitost. Nemyslím si ale, že nízké ceny hypoték budou ovlivňovat realitní trh ke konci roku.
2. Stále oblíbené se těší malometrážní byty v atraktivních lokalitách s dobrou dopravní obslužností.
3. Hodně záleží na ekonomické situaci, zejména na vývoji v eurozóně. Nicméně věřím v optimistický scénář a myslím, že příští rok se můžeme dočkat stabilizace realitního trhu. Tomu samozřejmě pomůže i deregulace nájemného, protože trh tak už nebudou brzdit legislativní překážky.

**Pavel Hájek, RE/MAX Consult Kladno**

1. Nízké úroky jsou pro kupující jistě příjemné, ale rozhodující faktor pro koupi nemovitosti to není. Letošní rok je z hlediska poptávky i počtu uzavřených transakcí lepší než ten loňský, ale žádný růst ke konci roku, tedy v posledních měsících, nepozorujeme.
2. Stále platí okřídlené úsloví, že každá nemovitost má svého kupce. Největší objem obchodů je vždy v běžných nemovitostech: ve městech jsou to byty, v okolí Prahy a Kladna starší rodinné domy v cenách kolem dvou milionů korun a novostavby domů do 4,5 milionu korun. Větší domy nebo luxusní nemovitosti se prodávají také, ale celkově je jich mnohem méně.
3. Ohledně cen očekáváme další stagnaci, počet transakcí by měl být rovněž stejný nebo dokonce vyšší. Trh by se měl po několikaletém postupném cenovém poklesu celkově usadit a stabilizovat. Každopádně jde spíše o otázku pro ekonoma, realitní trh totiž bude kopírovat ekonomický vývoj v zemi.

**Ivo Masák, RE/MAX Jumbo, Karlovy Vary**

1. Řekl bych, že velmi mírně. V karlovarském kraji je nejnižší úroveň mezd v ČR, lidé mají potíže s hypotékou již někde na hranici 1,5 mil korun!
2. Zájem je především o byty 3+1, 4+1 a větší v důsledku stěhování rodin do většího bytu. A pak o menší rodinné domy před rekonstrukcí v cenách zhruba 1,5 milionu korun.
3. Ještě nedávno to vypadalo, že trh mírně poroste, ale po posledních zprávách o vývoji v EU i ČR bych spíše řekl, že to bude stagnace nebo mírná deprese!

**Karel Hašek, RE/MAX A-City, Hlinsko v Čechách**

1. Nízké úrokové sazby vedou k většímu zájmu klientů o přeúvěrování stávajících hypoték, ale i k většímu zájmu o nové hypoteční úvěry, Jakmile úrok hypotéky klesne pod 3,5 %, je to velmi kladně hodnoceno zájemci o koupi rezidence.
2. Pokud budeme brát na zřetel objem prodeje v celé ČR, kupující shánějí více malometrážních bytů,

těm dávají přednost před koupí větších bytů či rodinného domu. Pokud se však cena domu pohybuje do 1, 5 milionu korun, pak zvažují i jeho koupi.

3. Lidé se budou snažit prodat nepotřebné nemovitosti za účelem získání peněz, které budou chtít použít na poplacení úvěrů, či jako rezervu pro případ potřeby. Mnoho klientů bude vystaveno exekucím, nedobrovolným dražbám, míra insolvence se zvýší.

#### **Věra Lukešová, RE/MAX Abri, Praha**

1. Obecně nižší úrokové sazby hypoték zvyšují poptávku po nemovitostech, ale ke konci roku není tento faktor významnější než v jiném ročním období. Pro současnou situaci je typická větší opatrnost jak ze strany bank, tak ze strany občanů, což poptávku po hypotečních úvěrech snižuje. Přesto očekávám ke konci roku jistou stimulaci poptávky po nemovitostech, způsobenou především plánovaným zvýšením DPH u novostaveb. Již několik měsíců můžeme pozorovat trend růstu prodeje nových bytů. Developeři, kteří v tomto období snížili ceny, své projekty prodávají.
2. S ohledem na avizované zvýšení DPH je v poslední době zvýšený zájem o nové byty o velikosti 2+kk a větší. Cena těchto bytů se v Praze pohybuje od 43 do 70 tisíc korun za metr plochy. Toto obrovské rozpětí s sebou nese velmi silný tlak kupujících na cenu. Vzhledem k tomu, že máme v současné době na realitním trhu značný převis nabídky nad poptávkou, jsou prodávající, pokud chtějí prodat, nuceni cenu upravit na rozumnou mez. U výše zmíněných bytů v Praze je to do 50 tisíc za metr čtvereční.
3. V roce 2012 očekávám pokles výstavby nových bytů a domů v rámci developerských projektů, protože trh je v současné době z větší části nasycen. Převis nabídky tlačí ceny dolů a tento trend se v příštím roce nezmění. Předpokládám, že se ceny nemovitostí dostanou přibližně na úroveň roku 2006 - 2007. Dalšími faktory, které ovlivňuje realitní trh, je zvýšená opatrnost občanů v oblasti zadlužování a větší mobilita obyvatelstva. Stále více lidí je ochotno se dočasně stěhovat za prací, což zvyšuje zájem o pronájmy. Realitní trh pravděpodobně pozitivně ovlivní trend, který můžeme pozorovat v posledním roce, a to migrace ze satelitních městeček zpět do velkých měst u mladých párů s dětmi a naopak staršího obyvatelstva do satelitů. Podle mého názoru se také zvýší podíl prodeje a pronájmů zprostředkovaných realitními kancelářemi, protože se zvyšuje tlak zaměstnavatelů na výkonnost a efektivitu, takže zaměstnanci již nebudou mít prostor řešit své soukromé záležitosti v rámci pracovní doby.

#### **Jan Zachystal, RE/MAX Alfa, Praha**

1. Nízké sazby hypoték poptávku určitě oživily, stejně jako fakt, že ceny za poslední dva roky výrazně klesly a již se začínají ostávat do hladiny, které je pro kupující zajímavá.
2. Největší zájem je stabilně o menší byty v cenách do 2 milionů korun a s dobrou dopravní dostupností a vybaveností v místě.
3. Trend cen nemovitostí je v současnosti stále ještě klesající. Očekávám, že v průběhu příštího roku budou ceny v závislosti na lokalitě ještě klesat.

#### **Zdeněk Pilbauer, RE/MAX 365, Rychnov nad Kněžnou**

1. Zjednodušeně ANO. Ale odpověď není jednoduchá. Ti klienti, kteří jsou bonitní, na tomto stavu samozřejmě vydělávají. Ale mám pocit, že solventních klientů stále ubývá. V našem kraji v posledních letech došlo k rozvoji průmyslové výroby a s tím souvisejícím poklesu nezaměstnanosti. Na druhou stranu žen bez práce rozhodně nebylo. Jsme tedy ve stavu, kdy v rodině často pracuje jen jeden. Navíc obyvatelé jsou předluženi špatnými spotřebitelskými úvěry, a tím si výrazně zhoršují přístup k velice výhodným hypotékám. Zájemců o koupi vlastního bydlení přibývá a pomáhají k tomu i velice nízké sazby úroků. Klienti nám ovšem často neprocházejí hodnocením bank

a projdou-li, jejich rozpočet je velice napnutý. Dosti často jsme pak nuceni snížit kupní cenu ještě v závěru o pár desítek tisíc, aby se transakce vůbec uskutečnila.

2. Stále přetrvává zájem o byty v cihlových domech a zvláště pak byty s nízkými náklady na energie a služby, případně fond oprav. Cena však musí být zajímavá. V poslední době sleduji trend, kdy se více generací opět sestěhovává do jednoho většího bytu či domu. Tím samozřejmě šetří náklady na energie a služby. Prodejem dvou či více menších bytů získají zajímavou hotovost a kupují dům, kde pak bydlí společně. Tento trend opět souvisí s nezaměstnaností, kdy rodiče nebo prarodiče s jistými důchody podporují děti při pokrytí nákladů na bydlení.
  3. V této nejisté době, kdy nevíme, jak se bude vyvíjet situace v eurozón, je každá prognóza vývoje ekonomiky zbytečná. Paradoxně však může tento nepříznivý stav nahrávat trhu s nemovitostmi. Ceny jsou již natolik nízké, že se jistě vyplatí ukládat peníze do „čtyř stěn“. Otázkou je, co udělají banky s úroky z hypoték a jak budou ochotny lidem půjčovat. Nepředpokládám, že by zvýšení DPH na nové byty výrazně zamíchalo trhem a byty zdražovaly. V současné situaci by to kupující rozhodně neakceptovali. Celkově jsem ve vývoji obchodů s realitami v našem regionu optimistický.
- 

20.12.2011 08:57, SF