

HB INDEX: ceny rezidenčních nemovitostí jsou stabilní



Author: SF/pb | Published: 19.02.2014

„HB INDEX u bytových jednotek zůstal na konci roku 2013 na stejné hodnotě jako ke konci třetího kvartálu, tedy na 93,4 bodu. Jeho růst se tak mezi čtvrtletími zastavil,“ říká Petr Němeček z Hypoteční banky. Podle něj tento vývoj potvrdil celoroční trend - ceny bytů jsou víceméně stabilní. Přitom v posledním čtvrtletí loňského roku i ceny bytů v Praze kopírovaly celostátní trend a stagnovaly. V mimopražských regionech ale byly jisté posuny patrné: mírného růstu bylo dosaženo v Jihomoravském kraji, výraznější pokles naopak zažily Ústecký a Liberecký kraj, když malé snížení cen bylo patrné i na Vysočině a ve Středočeském, Moravskoslezském a Zlínském kraji.

„Když se blíže podíváme na jednotlivé typy bytů, tak u těch starších zděných i panelových ceny stagnovaly. Nejvíce vzrostly ceny menších bytů, zatímco u těch větších, jako třeba 4+kk, mírně klesly,“ konstatuje P. Němeček a dodává, že hlavně v Praze a Brně došlo také k mírnému růstu poptávky po nových bytech: „Ceny novostaveb v Praze v segmentu 40 000 - 50 000 korun za metr čtvereční vzrostly přibližně o jedno procento. Praha totiž vykazuje trvalý zájem o koupi bytů na investici i nákupy ze strany cizinců.“

Jak již bylo řečeno, rodinné domy jako jediné v minulém čtvrtletí vykázaly změnu cen, když stouply o 0,1 %. Potvrdily tak dlouhodobou tendenci ke stabilitě a jen mírným pohybům - za čtyři roky existence HB INDEXu vzrostly o zanedbatelných 0,8 %. „Na trhu existuje stabilní poptávka po standardních rodinných domech. Největší zájem ale zaznamenáváme u domků vhodných k rekonstrukci. To je dáno mimo jiné vlivem dotačních programů. Zato o dražší rodinné domy nad 5 milionů korun nebo 8 milionů v Praze a jejím okolí je dnes malý zájem,“ vysvětluje Petr Němeček.

Ceny pozemků k výstavbě rezidencí nevykázaly v posledním čtvrtletí loňského roku poprvé v historii HB INDEXu žádný pohyb a zůstaly na hodnotě 115,6 bodu. Tento vývoj potvrdil zpomalování jejich růstu, když se meziročně zvýšily jen o 2,1 %, což přibližně odpovídá inflaci v ekonomice. Celkově jsou ale pozemky z pohledu cen nejstabilnějším segmentem rezidenčních nemovitostí. „Největší zájem je o lokality v okrajových částech a okolí velkých měst. Naopak pozemky v místech se špatnou dopravní dostupností či hrozbou povodní a záplav jsou špatně prodejné. Z pohledu rozlohy pozemku je pak největší zájem o výměry 650 - 800 metrů čtverečních,“ popisuje vývoji trhu s pozemky Petr Němeček.

Hypoteční banka představila svůj index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Index je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí, a vypočítává se pro celou Českou republiku. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

Foto: Stephen O'Neil

19.02.2014 08:00, SF/pb