

# Rezidenční trh: kritickou úrovní úroku jsou 3 %



Author: SF/pb | Published: 21.09.2015

Developerské společnosti se specializací na rezidence, respektive byty, si na nezájem kupujících v posledních měsících nemohou stěžovat. Zájem je jak o byty na bydlení, tak o ty, které lidé kupují jako investici, aby do nich uložili volné finanční prostředky nebo je pronajali. Růstový trend prodeje je podporován jak pozitivní náladou ve společnosti, tak současnou vyšší úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Ty však začínají pozvolna růst.

## Prodej akcelerují levné peníze

Podle dvou ze tří ředitelů developerských společností je kritickou hranicí maximálně 3% úroková sazba. „Po dosažení této úrovně dojde k výraznějšímu oslabení poptávky, neboť řada kupujících si již nebude moci peníze od bank za tuto zvýšenou sazbu půjčovat, a současný růst se tak zastaví. To ale v nejbližších čtvrtletích určitě nehrozí,“ říká Jiří Vacek z CEEC Research. „Poptávka po rezidenčních nemovitostech je vysoce citlivá na vyšší úrokové sazby a současný růst je primárně způsoben extrémně levným financováním. Zvýšení úrokových sazeb zřejmě nenastane izolovaně, ale v kombinaci s pohybem ostatních ukazatelů, primárně inflací nebo směnným kurzem,“ doplňuje Pavel Kliment z KPMG. „Rekordní prodeje jsou stimulovány zejména historicky nejnižšími úroky hypoték, výhodnými cenami nemovitostí a příznivým vývojem ekonomiky. Pokud by razantně stouply úroky hypoték nebo výrazněji zpomalila ekonomika, mohl by se růst prodeje zastavit. Do příštího roku jsou ale vyhlídky trhu velmi nadějně,“ dodává Dušan Kunovský, předseda představenstva CENTRAL GROUP.

## Úrokový optimismus

Podle vyjádření ředitelů developerských společností zájemcům o hypotéky tedy nějaké výrazné zvýšení úrokových sazeb hypoték zatím nehrozí. Podle prognóz, z nichž vycházejí plány čtvrtiny firem, by se k zmíněné „kritické“ úrovni 3 % měl hypoteční úrok vyšplhat až v druhé polovině roku 2016. Třetina společností přitom s 3 % úroku kalkuluje až pro rok 2017 a další třetina firem s ním počítá dokonce až po tomto roce. „Podle našich předpokladů se může úroková míra hypoték zvedat jen mírně a zájem o byty buď pro vlastní bydlení, nebo na investici, bude pokračovat i nadále. Do konce letošního roku se může v hlavním městě prodat celkově až sedm tisíc bytů. Pro rok 2016 odhadujeme mírný meziroční růst, v roce 2017 bude úspěchem, když se podaří zopakovat vysoké prodeje z roku 2016,“ komentuje dosavadní

## Zájem o 1+1 slábne?

Poptávka dále konzistentně roste, nicméně developerský management očekává změny v její struktuře. V příštích třech letech se podle citované studie budou preference zákazníků v požadavcích na dispoziční bytů pozvolně měnit. Developeři očekávají, že bude největší zájem o byty velikosti 2+kk, což je názor dvou ze tří ředitelů (68 %). Větší byty o dispoziční 3+kk budou preferovány zejména rodinami, přitom podíl těchto bytů na celkovém prodeji by se neměl v příštích třech letech výrazněji měnit. Naopak u bytů velikosti 1+kk očekávají developeři určitý pokles zájmu. Tento trend už nyní potvrzuje Pavel Štáf ze společnosti Bytecheck: „Naše firma, která kontroluje kvalitu novostaveb, přijala za první tři kvartály loňského roku 350 žádostí o prohlídku. Z toho bylo 12 % bytů o dispoziční 1+kk. V letošním roce 2015 šlo ale jen o 8 % všech objednávek.“

---

21.09.2015 08:00, SF/pb