

## Bydlení 2011: strach a naděje obchází realitní trh, čeká se na kostlivce

Speciál 6. ledna 2011 8:00

PRAHA - V nájemním bydlení rok zmatků, ve vlastnickém bydlení rok pomalého vstávání z mrtvých. Tak nějak by se dal charakterizovat letošní rok na realitním trhu. Není to ale tak jednoduché, na trh s bydlením totiž vypadne hned několik kostlivců ze skříně, které s ním pořádně zamíchají.

### Ceny bytů letos neporostou

Hladina dění v oblasti vlastnického bydlení zůstane na rozdíl od nájmu relativně poklidná. Rozčeřit by ji mohl jen náhlý dramatický zvrat v ekonomické prosperitě státu.

Co každého zájemce o vlastní bydlení zajímá nejvíc, jsou ceny. Developéři, ač neradi, připouštějí, že ceny nového bydlení budou v průměru stagnovat nebo porostou jen mírně o výši inflace. Nebude k tomu důvod, protože stavební náklady jsou stabilní.

Nebudou však ani výrazně padat. "Nelze očekávat nějaké zásadnější trendy, tedy ani zásadní pokles cen. Aby ceny výrazně padaly, musel by nastat úpadek ekonomické situace," říká Pavel Smolka z poradenské společnosti King Sturge.

Tou největší rozbuškou je konec regulovaného nájemného v přibližně 400 tisících bytech. Začnou tak dohady majitelů domů i nájemníků o novou výši smluvního nájemného.

Pokud se nedohodnou, půjde to k soudu. Nejčernější scénáře hovoří až o tisících žalob. "Nemůžeme víc dělat, než moderovat diskuzi a hlídat, aby si nájemníci a majitelé nevjeli do vlasů," říká ministr pro místní rozvoj Kamil Jankovský.

Většina lidí na nový nájem mít bude, někteří však ne. Těm potom nezbyvá, než si zažádat o příspěvek na bydlení. Ten zas půjde z kasy ministerstva práce a sociálních věcí. To je tak v kostce vše, jak stát hodlá řešit dopady zvýšení nájemného na nízkopříjmové skupiny.

### Hlavní trendy roku 2011



### Ceny bytů v ČR

Indexy nabídkových cen bytů (průměr roku 2005 = 100)



## Na zlevnění bydlení je ještě dle odborníků prostor

Někteří odborníci z realitní branže jsou však přesvědčeni, že zejména u nových bytů je ještě stále prostor na slevy. "Hlavně byty v Praze půjdou letos dolů až o sedm procent.

Spousta nemovitostí má nastavenou vysokou cenu ještě z dřívějšího, u těch je také prostor ke snižování," myslí si Michal Pich, jednatel společnosti **EuroNet Media**, provozovatel sítě realitních portálů.

Nabízí se otázka, do jaké míry ovlivní deregulace poptávku po novém bydlení. Lidé, kteří žijí v bytech s regulovaným nájemným, nejsou zpravidla podnikatelé, ale zaměstnanci, a těch se nejvíc týkají současné vládní škrty. Raději si nejspíš nechají o deset procent zvednout nájem, než se zadlužovat na dvacet let.

I když hypotéky budou i letos výhodné a úrokové sazby ještě svého dna nedosáhly. Dalším kostlivcem ve skříni, který by mohl vylézt na světlo nového roku, je možné zvýšení DPH.

Developeři zahájí letos více projektů než v roce 2010, ale budou menší a ekonomičtější. Kritéria bank pro poskytování úvěrů se nezmění.

## V oblasti úroků u hypoték zůstane trh relativně stabilní

"Odhadujeme, že v první polovině tohoto roku dosáhnou hypoteční úrokové sazby svého dna, které však s největší pravděpodobností nebude tak nízko jako v letech 2005 a 2006. Pro druhou polovinu roku 2011 už je velmi reálné předpokládat, že sazby začnou mírně růst," řekl LN ředitel společnosti Golem finance Libor Ostatek.

Velké banky si i v letošním roce udrží svoji dominantní pozici, nicméně malé bankovní ústavy budou i nadále konkurovat nízkou cenou, refinancováním a flexibilitou.

Očekává se, že minimálně dvě třetiny bankovních produktů podporujících bydlení půjde přes externí partnery bank, zbytek prodají přímo zaměstnanci bank na pobočkách.

Trh financování bydlení by měl být pro zájemce o úvěry relativně příznivý. Banky předpokládají, že i v roce 2011 zachovají příznivě nízké úroky pro klienty, což by mohlo podpořit další oživení poptávky po úvěrech.

Co se týče poskytnutých hypotečních úvěrů, dají se nicméně čekat dva scénáře. Když budeme optimističtí, mohl by hypoteční trh meziročně vzrůst až o třináct procent, tedy až na 95 miliard korun poskytnutých úvěrů.

Pesimističtější verze je, že trh klesne o pět procent a poskytne se "jen" 84 miliard. Jaký scénář vyhraje, bude záležet na vývoji ekonomiky, důvěře klientů, a hlavně na zásazích ze strany státu a Evropské unie. A pak samozřejmě na úrokových sazbách.

Všechny parametry vypadají optimisticky, až na zásah státu. "Pokud stát zruší odpočet úroků od základu daně, bude to negativní, nicméně lidé musí bydlet a nic jiného než to přijmout jim možná nezbude," řekl Lidovým novinám Libor Ostatek, ředitel společnosti Golem finance, která sdružuje hypoteční makléře.

## Změny kolem bydlení

### Nájmy

- u 400 tisíc bytů, kde skončila regulace, nájem v průměru postupně mírně vzrostou, v méně atraktivních místech méně
- dosud tržní nájem naopak v průměru klesnou, víc tam, kde je větší poptávka po bydlení



### Výstavba

- rezidenční výstavba nastartuje, jen v Praze se plánuje výstavba tří tisíc nových bytů, loni to byla polovina



### Ceny bytů a domů

- ceny nového bydlení budou v průměru stagnovat
- starší bydlení bude klesat ve městech, kde není poptávka (Ostrava), tam kam se lidé sjíždějí za zaměstnáním, zůstane stabilní (Kolín)



### Financování

- výše úroků hypotečních půjček zůstane i letos nízká, nyní jsou i kolem čtyř procent



Stát bude rovněž působit svými úspornými opatřeními jako protiúvěrový faktor, zejména pro zaměstnance státního sektoru, kteří se budou potýkat s nejistotou a nižšími mzdami.