

Zastaví se nejdelší růst cen bytů v dějinách? Není pro to důvod, říkají odborníci

2. září 2021

Největší český stavitel bytů, Central Group miliardáře Dušana Kunovského, včera spustil prodej apartmánů v novém developerském projektu na okraji sídliště Háje na jihovýchodním cípu Prahy. Ceny? Nejmenší byty 1+kk začínají téměř na pěti milionech.

Tedy na více než dvojnásobku toho, co stál v roce 2010 průměrný pražský byt o dispozici 4+1. Takový čtyřpokojový byt dnes nabízí developer za více než šestnáct milionů. Tolik by v roce 2010 stál hypotetický byt v samotném srdci Prahy s výměrou alespoň 140 metrů čtverečních.

Taková je realita trhu s byty v Česku. Jejich ceny už několik let, zhruba od roku 2012, strmě stoupají a nic nenasvědčuje tomu, že by se měl růst zastavit. Maximálně se mírně zpomalí. Česko je v tempu zdražování bytů dokonce čtvrté v Evropě a třeba developeri v Praze zdražují v průběhu jednotlivých etap výstavby i vícekrát za sebou.

Růst cen se navíc netýká jen novostaveb, ale i starších bytů na secondhandovém trhu. V Praze se například cena metru čtverečního staršího bytu poprvé přehoupla přes 110 tisíc korun, což je hodnota průměrného metru čtverečního v novostavbě na konci roku 2019.

Pro lepší vhled na aktuální téměř desetileté a soustavné zdražování nemovitostí je dobré se podívat do historie. Od roku 1998, kdy existují spolehlivé statistiky o cenovém vývoji, došlo podle Českého statistického úřadu celkem ke třem obdobím růstu cen bytů.

Ten první začal právě zhruba v roce 1998, vyvrcholil v roce 2003 a souvisel se vstupem Česka do Evropské unie a očekáváním zájmu zahraničních kupců o české nemovitosti. Po něm přišel mírný pád, ale v období mezi lety 2006 a 2008 začaly ceny nemovitostí v Česku opět růst.

Poměrně strmý vzestup cen bytů se tehdy vezl na vlně celosvětového ekonomického růstu a optimismu. Právě v roce 2008 však v USA praskla realitní bublina, což nakonec vyústilo v celosvětovou finanční krizi a krizi hypotečního trhu. S ní přišel i do Česka rychlý pád cen nemovitostí a následná stagnace, která trvala až zhruba do roku 2011. A zhruba v roce 2012 trh opět ožil a růst trvá dodnes. Je tak nejdelším od roku 1998.

Na počátku pandemie covidu-19 hledala řada lidí paralelu právě s krizí po roce 2008 a předvíдали další strmý pád. Koronavirus však ceny nemovitostí téměř neovlivnil.

„Po roce 2008 způsobily propad cen nemovitostí hlavně dva faktory. Zastavení financování nemovitostí ze strany bank a skokové zvýšení nezaměstnanosti. Problém byl tedy na straně nízké poptávky. Nyní je ale situace opačná. Banky poskytují rekordní počty úvěrů na bydlení a nezaměstnanost je nízká,“ **vysvětluje Michal Pich z realitního serveru Reality Čechy.**

Navíc v současnosti rostou také ceny stavebních materiálů a tlak je i na zvyšování mezd. Zastavení růstu ostatně neočekávají ani další lidé z oboru.

„Nepředpokládám, že by ceny bytů v Česku mohly začít brzy klesat. Napětí, které na trhu je, se stále zvyšuje s tím, jak omezená zůstává nabídka nových a vlastně i stávajících nemovitostí. Vyšší úrokové sazby sice mohou utlumit poptávku po bydlení a přimět domácnosti spíše k rekonstrukcím, avšak rychle rostoucí ceny stavebních materiálů a prací těžko nějaký prostor pro korekci cen vytvoří,“ uvádí analytik ČSOB Petr Dufek.

Dokud se podle něj pořádně nerozjede výstavba, a to zejména v Praze, přetrvává tendence k dalšímu růstu cen bytů, i když pravděpodobně pomalejšímu než doposud.

Podobně vidí další vývoj také odborník na nemovitosti společnosti Deloitte Petr Hána. I on očekává další růst cen, i když ne tak dynamický zejména vzhledem k ústupu pandemie a ke zvyšování úrokových sazeb hypotečních úvěrů.

To, že můžeme očekávat mírné zpomalení růstu, už začínají ukazovat i některá sekundární data. V případě dražších bytů se například prodlužuje čas nutný k prodeji a častěji dochází ke snižování první nabídkové ceny.

„Přestože ani tentokrát není možné předpovědět stagnaci nebo pokles, očekáváme, že růst cen v druhé polovině roku přibrzdí. Projekty sice prodraží rostoucí ceny, ale jak se zdá, Praha nebo Brno v současnosti stále více naráží na finanční možnosti českých domácností. To znamená pro

majitele jediné – držet byt déle v nabídce nebo slevit z ceny,“ vysvětluje Hendrik Meyer, CEO služby Bezrealitky.

Pokračující růst cen očekávají také developéři, kteří upozorňují především na pomalé povolovací procesy a s tím související nedostatečnou nabídku. I oni však upozorňují na to, že trend může mírně zpomalit.