

Rezidence: propad cen, zvýšení nájmu



Author: SF / pb | Published: 19.01.2009

„V příštím roce očekáváme nárůst cen v průměru do dvou procent jen v případě nejatraktivnějších lokalit a kvalitních novostaveb. U ostatních nemovitostí očekáváme stagnaci cen. Už za okrajem zájmu stojí panelové byty v sídlištích se špatnou dopravní dostupností. V případě neatraktivních panelových sídlišť v nevyhledávaných, problematických lokalitách může dojít k poklesu cen dokonce o více než deset procent,“ uvedl Aleš Budín, ředitel AAABYTY.CZ.

Rok 2009 tak bude podle citované analýzy pro tuzemský realitní trh zcela odlišný od předchozích několika let. Už jen z důvodu méně významného růstu cen, očekávaného poklesu cen panelových bytů a ještě intenzivnější cenové diferenciaci jednotlivých lokalit. V tomto roce rovněž přestávají platit někdejší obecná doporučení držet či koupit jakoukoli nemovitost. Rozhodující totiž bude právě detailně vybraná lokalita, typ nemovitosti a striktně hodnocený poměr ceny a kvality bydlení.

„Po dvou letech stagnace se nastartuje i růst tržního nájemného - v průměru za celou Českou republiku očekáváme zvýšení o deset procent. Důvody jsou zřejmé: ztížený přístup k hypotečním úvěrům, ale i opatrnost ze strany kupujících. Pokud si zájemci nejsou jistí svým zaměstnáním, nemají odvahu se zadlužovat. Na druhou stranu bydlet musí, a proto budou svou bytovou situaci řešit nájmem. A zvýšená poptávka povede i k růstu cen. Nijak dramatickému, ale očekávat pokračující stagnaci při růstu poptávky by bylo velmi naivní,“ tvrdí Aleš Budín.

BRNĚNSKO

Stagnaci cen pozemků a rodinných domků hlásí pro tento rok moravská metropole. Poptávku si podle oblastního ředitele pro Jihomoravský, Olomoucký a Zlínský kraj Igora Kohuta udrží menší, startovací byty 2+kk a byty 2+1 v kvalitních novostavbách, které by zůstaly cenově dostupné. Nárůst cen však bude atakovat hranici maximálně pěti procent. „V samotném Brně zůstávají, co se lokalit týče, atraktivní Žabovřesky, Židenice, Lesná a Královo Pole. Naopak pokles poptávky bude pokračovat u bytů 3+1 v panelových domech. V případě panelových sídlišť obecně očekáváme v tomto roce cenový propad, v Brně stejně jako ve zbytku jižní a střední Moravy, v průměru až o dvacet procent,“ říká Igor Kohut.

ČESKOBUDĚJOVICKO

V Jihočeském kraji se očekává navýšení cen pozemků až o dvacet procent. V Českých Budějovicích a širším okolí se tak potvrzuje, že zasítované pozemky o rozloze tisíc až dva tisíce metrů čtverečních s dobrou

dopravní dostupností se stanou investičním ternem letošního roku. „Velkou poptávku očekáváme po větších bytech v méně atraktivních lokalitách, protože už dnes je zde cena o 15 % nižší než třeba v centru - a cena je faktor, který bude hrát letos prim. Atraktivní samozřejmě zůstávají i malé byty zhruba o dispozici 2+kk do zhruba 1,5 milionu korun,“ uvedl Zdeněk Míčka, oblastní ředitel pro Jihočeský a Plzeňský kraj. Naopak minimální zájem očekávají realitní odborníci o velké byty v novostavbách. Kupující totiž bez problému zjistí, že za byt v prodejní ceně čtyři miliony korun získají rodinný domek se zahradou v bezprostřední blízkosti města. Na trhu rodinných domků se také do popředí zájmu dostávají nízkoenergetické projekty, které v případě atraktivní pořizovací ceny vytlačí ze zájmu standardní nabídky.

JIHLAVSKO

Stavební pozemky pro komerční i nekomerční záměry budou v krajském městě regionu Vysočina hrát investiční prim. Navýšení jejich ceny se v letošním roce očekává v intervalu pěti až deseti procent. Avšak i Jihlava v letošním roce potvrdí loni nastartovaný stagnační trend vývoje cen bytů. Jedinou výjimkou se stanou panelové byty, kde se očekává propad cen až o patnáct procent. „Problematické budou i některé developerské projekty v horších lokalitách, kde by mohlo dojít k poklesu cen až o desetinu,“ popsala situaci Hana Hostýnková, oblastní ředitelka pro Královéhradecký, Pardubický kraj a kraj Vysočina.

KARLOVARSKO

Pozemky a menší byty stojí na prvních příčkách pomyslné hitparády lákavých nemovitostí v nejmenším kraji České republiky - na Karlovarsku. Atraktivní budou především byty 1+0, 1+1 a 2+kk v ceně do 2 mil. Kč. Pozemky by mohly svým meziročním růstem dosáhnout na pět procent. „Největší pokles poptávky očekáváme u novostaveb. Nároky zákazníků stoupají a dochází k přísnému poměrování ceny a kvality. Předražené projekty zůstanou neprodejné. Novostavby si nezměněné ceny udrží jen obtížně. Zhruba 15procentní pokles očekáváme i u bytů panelových sídlišť,“ vysvětlila Kateřina Bilská, oblastní ředitelka pro Karlovarský, Liberecký a Ústecký kraj.

KRÁLOVÉHRADECKO

Stagnace a mírný pokles cen budou v letošním roce typické pro Hradec Králové. Například velké panelové byty byly levnější už v loňském roce. Panelová sídliště ještě v letošním roce zažijí snížení cen v horizontu deseti až dvaceti procent. Atraktivitu si podle analýz neudrží ani rodinné domky s cenou nad čtyři miliony korun.

LIBERECKO

Problém s prodejem budou mít podle odborníků v letošním roce především majitelé velkých a luxusních nemovitostí. Naopak poptávka se dá předpokládat i nadále po menších bytech o dispozici mezi 1+0 a 2+kk v ceně do 1,5 mil. Kč.

OLOMOUCKO

Nejen Olomouc, ale i celý Olomoucký kraj očekávají nulové navýšení cen v případě pozemků a rodinných domků. Zhruba o pět procent by mohly vzrůst jen ceny menších startovacích bytů v novostavbách. V průměru za kraj se však u starších bytů očekává stagnace či mírný pokles do výše pěti procent.

OSTRAVSKO

Moravskoslezská metropole i ve výhledu na letošní rok potvrzuje konec zlatých časů pro prodávající. V příštím roce se očekává vyšší poptávka po zajímavých rodinných domech a pozemcích. I Ostrava předpokládá silnou poptávku po nájemném bydlení, takže zajímavá je i lokalita širšího centra a také Poruby. „Pokles poptávky se projevil v posledním čtvrtletí loňského roku jednoznačně u prodeje bytů. A to

až o čtvrtinu. Podobný vývoj se dá očekávat i v příštím roce. Jiný vývoj než stagnace cen by byl velkým překvapením. U bytů v neatraktivních lokalitách se dá předpokládat pokles až o 10 procent,“ uvedl Jan Šina, manažer ostravské pobočky AAABYTY.CZ.

PARDUBICKO

Ani na pardubickém realitním trhu neobstojí „přestřelené“ ceny panelových bytů. V průběhu letošního roku očekávají odborníci u tohoto typu nemovitosti snížení cen až o desetinu. Zajímavou příležitostí zůstávají pozemky, jejichž hodnota v dobrých lokalitách může vzrůst o zhruba deset procent. Stagnace či až pětiprocentní pokles ceny se předpokládá u běžných rodinných domků.

PLZEŇSKO

I západočeská metropole letos očekává zájem o stavební pozemky. Ceny nejžádanějších - tedy mezi jedním a dvěma tisíci metry čtverečních, s dobrou a bezproblémovou dopravní dostupností a plnou zasiťovaností - se v letošním roce zvýší o pětinu. Obecně se však v Plzni očekává stagnace cen nemovitostí, jen s výjimkou rodinných domků, u nichž je možný mírný nárůst do dvou procent. V Plzni samotné bude zájem o lokality Slovany, jižní předměstí a centrum.

PRAHA A OKOLÍ

Až o čtvrtinu by měly spadnout ceny panelových bytů. Z velké části se propad bude týkat družstevních bytů, u nichž není možné nákup financovat prostřednictvím hypotečního úvěru. Byty v centru a úzkém širším centru mohou vykazat průměrný nárůst o dvě procenta. Zbytek zástavby však čeká stagnace cen. „Atraktivní zůstávají takzvané dobré adresy, tedy například Vinohrady, Smíchov, Břevnov, stále zajímavou lokalitou je Žižkov. Co se týče změny v cenách pozemků, nebude Praha na vrcholu celorepublikových nárůstů, protože očekáváme navýšení v horizontu pouhých osmi procent. U rodinných domků půjde podle atraktivity o interval mezi dvěma a pěti procenty,“ očekává ředitel Aleš Budín. V případě kvalitních novostaveb se zajímavými architektonickými i dispozičními řešeními, kvalitní občanskou vybaveností a s umístěním v lokalitě s rychlou a bezproblémovou dopravou do centra města, se očekává mírný nárůst cen. „Nemá však smysl si nalhávat, že toto zvýšení se bude týkat kteréhokoli developerského projektu. Češi už drahnou dobu nekupují všechno, co je nové. Stavba musí být z kvalitních materiálů a odpovídat moderním trendům. Prim hraje samozřejmě zajímavý poměr cena versus kvalita,“ shrnul Budín.

STŘEDNÍ ČECHY

Největší investiční atrakcí zůstávají rekreační nemovitosti, především chaty a chalupy v rekreačních oblastech, hlavně v okolí Krásné Hory nad Vltavou, Orlíka a Slap. I v jejich případě však analýza realitní kanceláře AAABYTY.CZ očekává v letošním roce stagnaci ceny. „Největší poptávka je po rodinných domcích a pozemcích do 10 až 15 kilometrů od města s dobrou dostupností. Jde spíše o levnější nemovitosti s možností přestavby. Naopak poptávka není po rodinných domcích a bytech v okrajových obcích a nezajímavých oblastech se špatnou dopravní dostupností,“ popsala situaci Miroslava Valtová, manažerka příbramské pobočky.

ÚSTÍ NAD LABEM

Pokud chce majitel nemovitosti přilákat poptávku, musí nabízet malé, startovací byty do zhruba 50 metrů čtverečních o dispozici 1+0, 1+1, 2+kk či 2+1 do 700 tis. Kč. „Drahé, luxusní a velké nemovitosti budou v příštím roce velmi špatně prodejné. To je vzhledem k ekonomické situaci na Ústecku zřejmé. Co se týče změn cen v příštím roce, očekáváme jak u bytů, tak rodinných domků stagnaci. Novostavby se na Ústecku v podstatě nerealizují, proto se o jejich vývoji nemá smysl ani zmiňovat,“ popsala trendy Kateřina Bilská, oblastní ředitelka pro Karlovarský, Liberecký a Ústecký kraj. Nárůst cen se dá předpokládat u stavebních pozemků. Naopak až 15% pokles hodnoty očekávají realitní odborníci v případě panelových sídlišť.

ZLÍNSKO

Na tradici téměř nulových nárůstů naváže v letošním roce i Zlínský kraj. Rovněž zde bude dominantní poptávka především po startovacích bytech 2+kk a 2+1 v kvalitních a cenově dostupných novostavbách.

19.01.2009 08:00, SF / pb



Stavební
forum