



Bytů bude méně a budou menší. Proto i levnější

4.2.2010 - Dvoupokojový byt, 90 čtverečních metrů, periferie Prahy. Cena pět milionů. Neprodejný.

"To je typický příklad špatného rozhodnutí developera. Finanční a ekonomická krize naučila lidi lépe hospodařit nejen s penězi, ale i s prostorem, který si za ně kupují. Lidé chtějí menší, členitější byty s více místnostmi. I v rámci fungující rodiny člověk potřebuje soukromí. Realitní krize poskytla developerům určitý oddech. Buď si přání lidí uvědomí a změní své projekty, nebo nic neprodají," tvrdí Iva Nováková, vedoucí oddělení rezidenčních nemovitostí realitní poradenské společnosti King Sturge.

Projekty budou skromnější

Pro úspěch rezidenčního projektu je důležité jeho složení. Musí obsahovat malé, středně velké i velké byty. V letech 2006 a 2007, kdy byla poptávka po bytech vybičovaná strachem z růstu DPH od roku 2008, stavěli developeři jednoduše a rychle, aby stihli na poptávce vydělat. Velký byt je jednodušší, minimálně potřebuje méně příček a dveří.

Kvůli přísnějším podmínkám hypotečních úvěrů se však loni poptávka změnila. Lidé chtěli malé byty, na které by "dosáhli". Ty ale na trhu chyběly. V projektech, nastartovaných v období boomu, byly vyprodány. Zbývaly - a i letos dál budou zbývat - jen velké a drahé byty, na něž zájemci nebudou mít.

Samozřejmě je v Česku klientela na bydlení v Central Parku Praha za 40 milionů korun. Je to ovšem stejné jako se supersporty Ferrari. Ročně si je pořídí čtyřicet lidí. Ne čtyři tisíce.

Nejen klienti, ale i developeři přestali rozvažovat a mnohem pečlivěji hlídají náklady. Proto buď celé projekty odložili, nebo je zmenšili. Zatímco dříve představovala jedna etapa výstavby třeba 200 bytů, nyní se staví padesát, sto bytů. Výstrahou je Central Park Praha. Projekt za 4,5 miliardy korun byl kolaudován loni na podzim a z 520 bytů má dosud 380 bytů volných.

Ceny bytů mají stagnovat

Důsledkem těchto vlivů, včetně neochoty bank snížit úrokové sazby hypoték, se čeká stagnace trhu. A stagnovat budou i ceny.

"Domnívám se, že trh již našel svoji novou cenovou rovnováhu, pro rok 2010 očekávám stagnaci cen, v ojedinělých případech i mírný růst," uvedl Filip Endal, manažer sektoru nemovitostí firmy Deloitte.

"Neočekávám výrazné výkyvy, naopak v dlouhodobě žádaných lokalitách se dá očekávat postupné navýšení cen bytů," soudí také Michal Pich, jednatel společnosti **EuroNet Media**, která sleduje vývoj cen zhruba 50 tisíc bytů v Česku.

"Nečekám realitní šok. Ceny bytů mohou klesnout tam, kde se zvýší nezaměstnanost. U kvalitních projektů v atraktivních lokalitách budou ceny stagnovat nebo se i mírně zvýší," potvrzuje i Zbyněk Buš, ředitel finančního poradenství společnosti KPMG Česká republika.

Nových bytů na prodej bude méně než loni. Developeři jako Finep, Central Group, Skanska Reality či Ekospol tvrdí, že se podřídí přání klientů. Nové byty by tedy měly být menší, a tím i levnější, i když "metrové" ceny budou mírně vzrůstat. Byt velký 70 čtverečních metrů je levnější než byt o deset metrů větší. Velkých a drahých bytů z minulých let bude na trhu dál přebytek.