

www.e15.cz

e15



Pojďme změnit rychlost procesu povolování staveb

Byty budou stále drahé, dokud se město nezahustí nebo neporoste do výšky, říká šéf JRD Group Jan Sadil.

rozhovor na stranách 8-10

Lidé opět hladovějí po bytech, nad nákupem ale váhají.

Ceny v Praze zatím dál rostou

Divoká karta odložené hypotéky

Spekulovat na výraznější zlevnění hypoték a odkládat půjčku s vidinou úrokových úspor je podle řady expertů bláhové a v důsledku se taková strategie může prodražit. Důvodem pro dřívější sjednání úvěru je i blížící se zavedení poplatku za předčasná splacení hypotéky.

více na stranách 4-5

Magnetismus českého dluhu sílí

Investoři začali o prázdninách naplno lačnit po tuzemských státních dluhopisech. Z jejich apetitu těží český stát - může si dovolit nabídnout za své dluhy podstatně menší úrok než ještě před pár měsíci.

více na straně 5

Proudová otočka



Je zarážející, s jakou lehkostí a až samozřejmostí sebrali lidé z Plzeňského Prazdroje dlouhou a draze budovanou identitu vlastního minipivovaru, píše v analýze Ondřej Stratilík. Se značkou Proud nyní pivovar cílí na široké masy zejména mladších pijáků.

více na stranách 6-7

více na stranách 2-3



/ TÉMA /

Roste zájem o nové byty, jejich ceny stoupají pomaleji, než se čekalo.

U starých jsou Češi opatrnější

Prudké oživení nemovitostního trhu, které předpovídali ekonomové začátkem roku, ještě nepřišlo. Zatím. Snižování úrokových sazeb obnovilo zájem lidí hledat si nové bydlení, mnozí ale stále doufají, že podmínky pro získání hypotéky se časem ještě zlepší. Po rychlém zdražení bytů na přelomu roku se trh mírně koriguje, někde dokonce začaly byty a rodinné domy zlevňovat.

„Ukazuje se, že možnosti domácností v oblasti financování stále nejsou tak dobré, aby se trh rozpoehyboval. Tomu odpovídá i nejvyšší počet prohlídek za poslední dva roky, avšak s nepoměrně nižším počtem uzavřených prodejů,“ upozorňuje šéf realitní skupiny European Housing Services, kam patří Bezrealitky.cz nebo Maxima Reality, Hendrik Meyer. „Nejvíce je to vidět u nabídky velkých měst, kde jarní ceny domů a bytů testovaly kupní sílu a zjistily, že bez kroku zpět to zatím nepůjde. Domnívám se ale, že

se jedná spíše o korekci přílišného růstu než o známku obratu.“

Ani na klíčovém pražském trhu ceny nijak závratně nestoupají. Podle analýzy Bezrealitky.cz zdražily starší pražské byty ve druhém čtvrtletí jen o procento na 126 tisíc korun za metr čtvereční. V Brně, kde se na jaře ceny zvyšovaly skokově, byty dokonce o čtyři procenta zlevnily na 87 tisíc korun za metr čtvereční. Pokles nebo stagnaci cen je podle portálu možné sledovat i u středoečeských nebo jihomoravských měst. „Opatrnost domácností, která souvisí s pomalejším ekonomickým zotavením, se pravděpodobně propíše i do druhé poloviny roku,“ předpokládá Meyer.

Nové byty mírně zdražují

Developeři si nicméně pochvalují oživení zájmu o nové byty. Podle analýzy společnosti Ekospol prodali v Praze za druhé čtvrtletí 1500 bytů, což je o polovinu více než ve stej-

ném období loňského roku. Podle červencového Develop Indexu poradenské společnosti Deloitte stouply ceny nových bytů v Praze v prvním čtvrtletí o necelé procento na 154 tisíc korun. Historický rekord ale trhájí ceny bytů v Brně; průměrná nabídková cena nového bytu v moravské metropoli přesáhla ve druhém čtvrtletí 129 tisíc korun za metr čtvereční. Podle dat společnosti Trikaya, která tamní trh sleduje, prudce stoupla i poptávka – na jaře se prodalo dvaapůlkrát více bytů než před rokem.

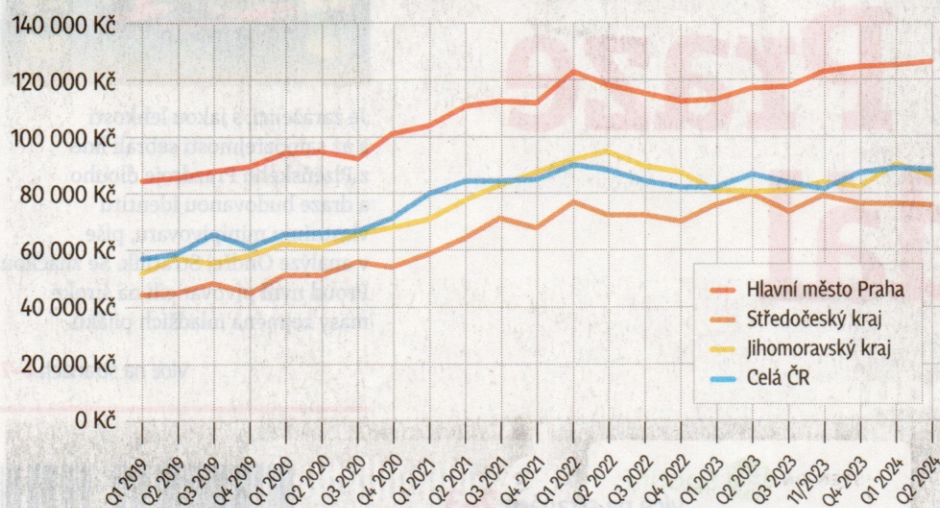
Developeři podle analytiků zlevňovat spíše nebudou, stagnující ceny způsobilo spíše snížení DPH na nové byty, které platí od začátku letošního roku. „Nabídkové ceny volných bytů v Praze jsou dnes na více než dvojnásobku cen před deseti lety a prozatím to vypadá, že budou v příštím období i nadále růst,“ domnívá se Petr Hána z Deloitte.

Ceny pomalu stoupají i u luxusních nemovitostí, které ve svém pololetním přehledu sleduje realitní společnost Svoboda & Williams. „Naše analýzy ukazují, že v prvním pololetí 2024 výrazně stoupl zájem o exkluzivní byty s velkorysími výměrami, u některých výjimečných nemovitostí v našem portfoliu jsme v uplynulých měsících dokonce zaznamenali prodejní cenové rekordy,“ uvedl majitel společnosti Prokop Svoboda. Podle něj narostla poptávka po prémiových nemovitostech v první polovině tohoto roku o 36 procent oproti předcházejícímu období. Hypoteční úvěr na tyto nemovitosti si podle analýzy berou jen dvě pětiny kupujících, průměrné ceny v tomto segmentu překročily 160 tisíc korun za metr čtvereční.

Rodinné domy zůstávají na svém

Podobně jako u starších bytů mírně klesla cena rodinných domů. Průměrná cenová hladina napříč republikou se podle ana- >>

Vývoj cen starších bytů za m² (2019–2024, srovnání třech nejdražších krajů)



Pramen Bezrealitky.cz, Maxima

» Lýzy Bezrealitky.cz ve druhém čtvrtletí snížila o dvě procenta. Na druhé straně kupující jsou opatrnější nejen kvůli podmínkám financování. Roli hraje i energetická krize předchozích let, lidé proto věnují mnohem víc pozornosti energetické náročnosti staveb, tedy zejména tomu, kolik energie je potřeba na jejich vytopení nebo ochlazení. Často pak zvažují, jestli se jim vyplatí koupit starší dům a náročně jej rekonstruovat.

„Například Olomoucký kraj, který překvapil opravdu skokovým meziročním růstem, snižuje své ceny oproti jaru o devět procent. Potvrzuje se, že i v regionech se zájem domácností po krátkém vzednutí dočasně vyčerpává. O čtyři procenta se snížila cenová hladina v Plzni a okolí, dalším z krajů, kde se ceny nadechovaly k výraznějšímu růstu,“ uvedl Meyer k situaci v regionech.

Cena pozemků stoupá

V horší situaci jsou ti, kdo by si chtěli svůj rodinný domek sami postavit. Ceny staveb-

Starší pražské byty zdražily ve druhém čtvrtletí jen o procento na 126 tisíc korun za metr čtvereční.

ních pozemků jdou nahoru zejména v Praze, v průměru se prodávají za 14,4 tisíce korun za metr čtvereční. Naopak v okolí hlavního města od začátku letošního roku klesají a dnes se pohybují kolem 6,5 tisíce korun za metr čtvereční. „Ceny se značně liší podle lokality, přičemž v nejžádanějších obcích jsou více než dvojnásobně vyšší a jinde poloviční,“ upozorňuje analýza Bezrealitky.cz na nestabilní ceny pozemků ve středočeských městech. V ostatních regionech průměrné ceny pozemků od poklesu v roce 2022 trvale rostou, aktuální průměr je kolem 3,3 tisíce korun za metr čtvereční.

Na rychlejší pokles úrokových sazeb nečekají jen lidé, kteří se chystají kupovat nemovitost, ale také stavební trh. Například společnost Wienerberger, která dodává cihly zejména individuálním stavitelům rodinných domů, přiznává, že prodeje neodpovídají očekáváním ze začátku roku. „Přestože touha Čechů pořídit si vlastní bydlení je i nadále trendem a úrokové sazby pomalu od začátku roku klesají, banky snižují sazby hypoték příliš pomalu na to, aby se trh rychleji nastartoval,“ říká ředitel společnosti Kamil Jeřábek. Stavební trh dnes proto podle něj s ohledem na nedostupné financování přešlapuje na místě. Ceny stavebních prací podle posledních dat Českého statistického úřadu mírně stoupají, stavební materiál naopak meziročně zlevnil o jedno procento. ■

Miffek Thuong Ly
redaktorka



INZERCE

e15

FLOW

Videopořad

