HYPOTÉKY MĚNÍ BARVU

Prodávající naráží na realitu trhu, sleví i milion. Jak se mění cena bydlení

KAROLÍNA ŠTUKOVÁ

Ilustrační foto.

18:15

Nemovitosti jsou na realitních portálech nadhodnoceny nejvíce od roku 2020. Prodávající musí zlevňovat více než dříve.

Ještě v roce 2021 byl prodej nemovitosti snadná disciplína. Na domy i byty čekaly zástupy zájemců, kteří chtěli využít snadno dostupné financování a nakupovat.

S růstem úrokových sazeb, který začal před více než dvěma lety, se ale situace na trhu zásadně změnila. Drahé financování v kombinaci s pravidly České národní banky pro získání úvěru na bydlení velkou část kupujících donutily investici více rozvažovat a počítat, zda se skutečně vyplatí. Tisíce lidí nepříznivá situace dokonce postavila úplně mimo hru, hypotéku si totiž za nových podmínek už nemohly dovolit.

Zásadním způsobem se tím změnilo nastavení celého nemovitostního trhu a prodávající museli začít dokonce ceny snižovat. Konkrétně ceny u starších bytů podle dat České bankovní asociace v loňském roce klesly v průměru o sedm procent.

Ceny nemovitostí na konci roku 2023

	Starší byt (Kč/m2)	Starší byt (Kč/m2)	Novostavba (Kč/m2)	Novostavba (Kč/m2)	Rodinný dům (v mil. Kč)
	Cihla	Panel	Prvoprodej	Předprodej	
Průměrná cena	67 500	55 000	119 100	110 000	5,16

Zdroj: ČBA, Dataligence

SZ BYZNYS

Seznam Native
V kůži závodníka: Jak rychle dokážete zareagovat?

V tomto důsledku se podle internetového portálu Valuo.cz, který se specializuje na odhady cen nemovitostí a analýzu realitního trhu, začala zvětšovat propast mezi inzerovanou a prodejní cenou nemovitostí.

„Prodávající často mají nerealistické představy o hodnotě své nemovitosti. V loňském roce se byty prodávaly v průměru o 8,42 % levněji, než byla jejich původní nabídková cena. U domů byl tento rozdíl ještě markantnější, a to 11,37 %.“ říká zakladatel webu Valuo.cz Radek Šitera.

V případě prodávaných bytů byly podle analýzy na začátku roku 2023 největší rozdíly mezi první nabídkovou cenou a skutečnou prodejní v Ústeckém a Libereckém kraji. Zde se ceny bytů lišily o více než desetinu. Analýza byla založena na více než 38 000 nabídkách od roku 2020, u kterých byla známá konečná prodejní cena.

V přepočtu na peníze by se vzhledem k průměrné ceně v těchto krajích sleva vyšplhala na stovky tisíc korun. Konkrétně v Libereckém kraji na 380 tisíc korun a v Ústeckém kraji na více než 200 tisíc.

Právě s ohledem na fakt, že ceny nemovitostí se v každém regionu Česka liší, se průměrná sleva z první inzerované nabídky v korunách nejvýš vyšplhala v Praze, kde prodávající musel snížit cenu téměř o 600 tisíc korun.

Více než milion korun sleva

Prodejci rodinných domů museli v loňském roce dávat slevy ještě vyšší. Největší průměrné snížení podle dat Valuo zaznamenala Vysočina a Karlovarský kraj, kde rozdíl mezi první inzerovanou a prodejní cenou v loňském roce přesáhl třináct procent.

V přepočtu na peníze v těchto krajích sleva z původní inzerované částky podle dat Valuo činila více než 600 tisíc korun. Největší rozdíl vzhledem k průměrné ceně v regionech ale spadá, stejně jako v případě prodeje bytů, na hlavní město. V Praze totiž průměrný rozdíl přesahoval 1,6 milionu korun.

Rozdíly mezi inzerovanou a prodejní cenou potvrzuje z praxe také Michal Pich, provozovatel realitních serverů Realitycechy.cz a Realitymorava.cz.

Tohle je žebříček nejdražších bytů a domů. Prodávají se za stovky milionů
6. 3. 2024 15:00

„Stále platí, že inzerované ceny jsou u většiny nabídek vyšší než cena, za kterou se nemovitost nakonec prodá. Mnoho prodávajících totiž nevnímá, že trh se za poslední roky výrazně posunul a kupní síla je nižší než například před dvěma nebo třemi lety,“ uvedl.

Z praxe se podle jeho slov u drahých nemovitostí sleva mohla v posledních dvou letech vyšplhat až na milion korun. Výjimkou bylo prý za poslední roky pouze období po pandemii koronaviru, kdy trh nadhodnocení nemovitostí vzhledem k vysoké poptávce akceptoval.

„Mnohem častěji proto probíhaly různé aukce, ve kterých se prodejní cena vyšplhala pravidelně vysoko,“ dodává Pich.

Přehnaná očekávání mají v kombinaci se zesláblou poptávkou pořízení nemovitosti podle Šitery přímý dopad na dobu, po kterou jsou nemovitosti nabízeny na trhu. V roce 2023 byla průměrná doba inzerce bytů přes 100 dní, což je dvojnásobek oproti roku 2021.

Postupné prodlužování doby inzerce potvrzuje také Hana Kontriš, manažerka oborových služeb Seznam.cz v případě realitního portálu Sreality.

„Kupců bylo najednou vlivem růstu hypotečních sazeb a inflace na trhu méně a majitelé stále drželi nabídkové ceny vysoko,“ uvedla pro SZ Byznys.

Podle dat nabídkových cen Sreality.cz vycházela například v případě pražských bytů ve velmi dobrém stavu a v osobním vlastnictví o velikosti 45–75 m² průměrná doba inzerce v roce 2021 na 62 dnů. V letošním roce je to ale o více než třetinu více, konkrétně 95 dnů.

Líbí se 141 | Diskuze 51 | SDÍLEJTE ČLÁNEK

Vstoupit do diskuze

Zlevňujeme AKU pilky
Úprava zahrady rychle a jednoduše. Připravte zahradu na jaro.
sohoz.cz

Stop drahým zubařům
Zubní plak, kámen budou pryč. Zdravotnický prostředek. Doprava zdarma
Rodinny-kosik.cz

Reklama

SOUVISEJÍCÍ ČLÁNKY

- Nejhorší výsledek za dekádu. Do nemovitostí se v Česku investovalo jen málo
- Šance na bydlení se Čechům zlepšily. Jenže jen málo a možná ne na dlouho
- Co zanedbaly všechny vlády od Listopadu. Není dost zedníků, říká developer

Související témata: Reality | Bydlení | Ceny nemovitostí | Prodej | Byty | Domy | Nemovitosti | Inzeráty | Sreality.cz

DOPORUČOVANÉ