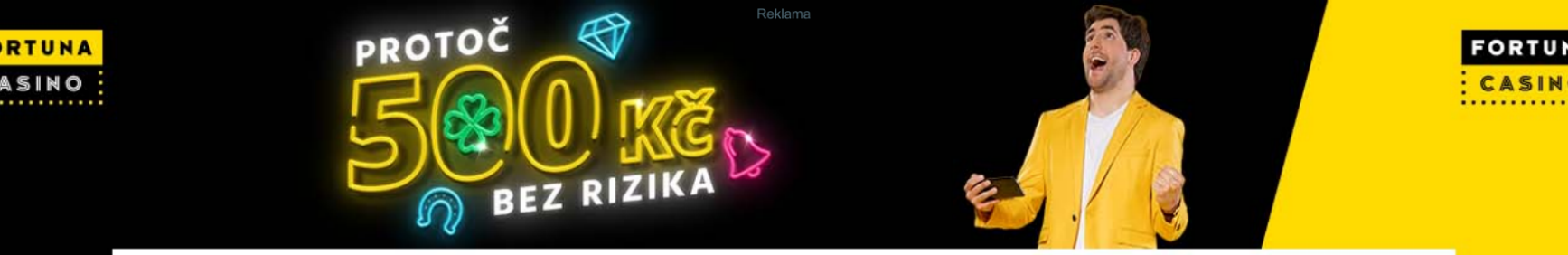
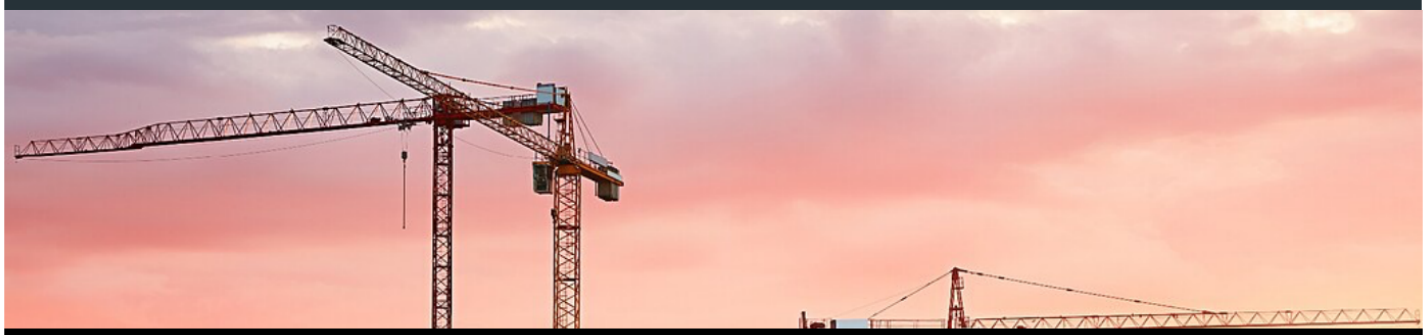
Reklama




Premium

Zlevňovat nebudeme, hlásí developeři. Klienty lákají na finanční novinky

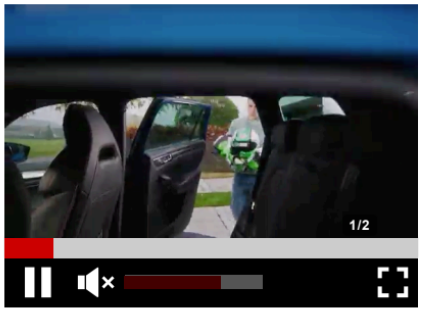
Kamila Jušková
24. ledna 2023

Nemovitosti po celé republice zlevňují, o novostavbách to však neplatí. Nejdražší jsou v Praze, kde průměrná cena nového bytu přesáhla 154 tisíc korun za metr čtvereční. Naopak starší byty se podle serveru Reality iDNES aktuálně prodávají za 128 tisíc korun, což je o zhruba tři tisíce levněji než před půl rokem.

Nové byty sice přestaly zdražovat, o poklesu ale developeři nechtějí ani slyšet. „Ceny se plošně snižovat nebudou, jelikož to neumožňují prudce rostoucí náklady na výstavbu. Ty za poslední dva roky vzrostly o 40 procent," sdělil MF DNES Ondřej Šťastný, mluvčí největší tuzemské developerské společnosti Central Group.

Ta aktuálně prodává metr čtvereční za 138 tisíc, což v případě 70metrového bytu znamená cenu téměř deset milionů korun. Před dvěma lety stál stejně velký byt asi sedm milionů.

„Developeři teď drží ceníkové ceny doslova za každou cenu, aby nespadli do slevové spirály a cenového boje s ostatními konkurenty. Když ale



ZANIKLÉ TRATĚ: Volarská spojka je nejzáhadnější dráhou u nás přijdete, že chcete koupit byt, vždycky lze vyjednat nějaké slevy," říká Michal Pich ze serveru Reality Čechy a Reality Morava.

Stavitelé se snaží lidi nalákat na poukazy na vybavení bytu v hodnotě půl milionu korun nebo na parkovací místa, zároveň ale přichází s novými způsoby financování. Průměrná úroková sazba hypoték se totiž blíží šesti procentům.

Reklama

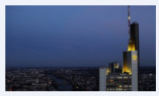
„Lidé chtějí kupovat, ale nemůžou. Na ty velké úvěry prostě nedosáhnou. Ceny nemovitostí klesat budou, developeři však budou dál hrát hru ‚my nezlevňujeme'," tvrdí David Eim, místopředseda představenstva firmy Gepard Finance.

Pronájem, jenž skončí nákupem

Společnost Syner Group přišla u svého projektu, který na jaře začne stavět v pražských Letňanech, s novým modelem Byx. Označuje se termínem „rent to buy" (pronájmem ke koupi) a kombinuje možnost pronájmu s následným odkupem do vlastnictví.

Principem programu je zaplatit předem alespoň pět procent z kupní ceny vybraného bytu, která bude pevná. Současně se stanoví minimální nájem (když dotyčný zaplatí víc, snižuje si částku, kterou bude muset na konci nájmu zaplatit za pořízení bytu). Byt může kdykoli dále pronajmout.

Evropu čeká nemovitostní zvrat, varují experti. Hrozí potíže s financemi



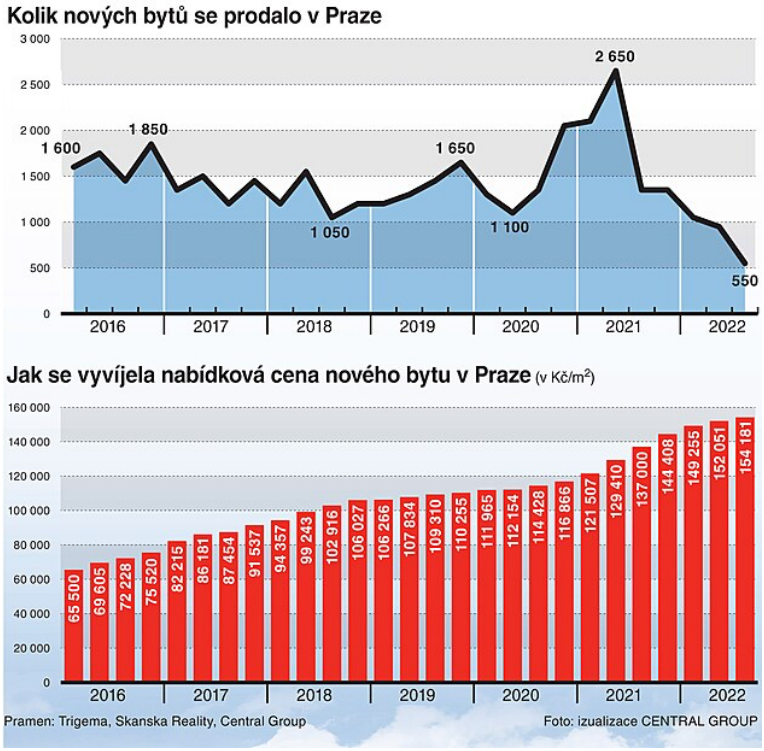
„Kupní cenu mohou lidé doplatit kdykoli, a to až do čtyř let od kolaudace," říká PR manažer společnosti Syner Group Tomáš Vejmelka.

Model se hodí hlavně pro lidi, kteří očekávají, že jejich příjmy v příštích letech rychle porostou. Třeba pokud se chystají prodat starší nemovitost, ale už chtějí bydlet.

Pokud později od záměru získat byt do osobního vlastnictví ustoupí, musí si za sebe sehnat náhradníka, který smlouvu převezme. Tento způsob financování objevují i další firmy, například Immo Building ve svém pražském projektu Kbeličky.

Jak se prodávají **nové** byty

Reklama



Jak se prodávají nové byty - grafiku zvětšíte kliknutím

„U tohoto modelu vidím riziko v tom, když pak zjistím, že na odkoupení nemám. Kdyby hodně spadly ceny bytů, třeba o pětinu, tak za původní cenu to nikdo nekoupí. A nová kupní cena ani nepokryje můj původní dluh," varuje Eim.

Zmíněná firma Central Group přišla rovněž s programem Garantovaná hypotéka 2,99 %, který klientům zaručuje, že po dobu tří let od zahájení splácení budou platit bance měsíční splátky odpovídající úrokové sazbě 2,99 procenta ročně. Rozdíl v úroku od banky dorovná developer ze svého.

„Je to hra se zákazníkem. Mně se na tom nelíbí to, že hypotéka není reálně za 2,99, hypotéka je za 5,99. A developer mi dá „slevu" tím, že dá tento bonus. Klient ale stejně bude muset projít klasickým posouzením," upozorňuje Eim.

Třetina Čechů nikdy neinvestovala. Lidé nejvíce věří nemovitostem

Pokud nicméně klient úvěr od banky dostane, podle Eimova výpočtu ušetří díky bonusu od developera necelých půl milionu korun. To v případě bytu za sedm milionů korun, úrokovou sazbou 5,99 procenta a splatností úvěru třicet let.

Central Group rovněž láká na tvrzení, že na pořízení nového bytu stačí kupci jen 10 procent z ceny nemovitosti. Na to však u banky zpravidla dosáhnou jen lidé do 36 let. U většiny žadatelů o úvěr je třeba alespoň 20 procent vlastních prostředků.

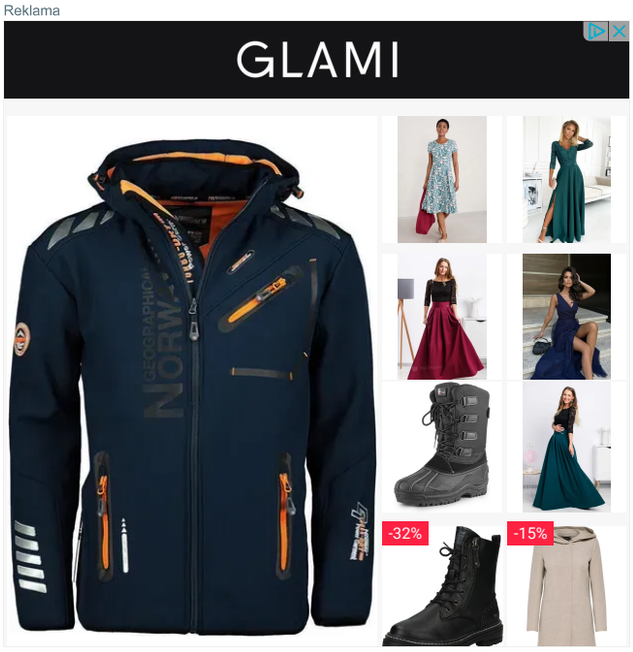
Developer nabízí, že zbylé peníze lze doplatit až do roku od dokončení. Kromě toho láká kupující i na program Garance vrácení peněz, který jim dává možnost zaplacený byt kdykoliv až do termínu dokončení vrátit a získat zpět uhrazené peníze. „Mají tak jistotu, že na koupi nového bytu nemohou prodělat," tvrdí Šťastný. Podle Eima však má developer vždy dobře spočítané, aby sám nikdy neprodělal.

Reklama

Raději pronajmout než prodat

Dalším způsobem developerů, jak prodat hotové byty, je klasické družstevní bydlení. Průkopníkem je společnost Finep, která se chlubí tím, že u některých projektů se podařilo s bankou vyjednat prodloužení doby splácení pro bytová družstva až na 40 let.

„To umožnilo snížit kalkulované měsíční splátky družstev. Pro obyvatele-družstevníky to znamená významnou kompenzaci extrémního nárůstu úrokových sazeb," tvrdí mluvčí Finepu Tomáš Hečko. Developer už dokonce třetinu svých bytů prodává do družstevního vlastnictví. Druhou třetinu by rád postupně naplnil nájemním bydlením.

Reklama


Více se orientovat na nájmy chce i společnost Trigema. „V tuto chvíli plánujeme pronajmout 140 bytů ve svém ryze nájemním projektu Fragment. Část bytů bude v dalších etapách určena k pronájmu i v našem aktuálním projektu Lihovar," prohlašuje mluvčí společnosti Petra Martínková.

Nemovitosti letos zlevní o patnáct procent, ale není důvod jásat, říká expert

Společnost Skanska dosud nabízela jen prodej do vlastnictví, ale také ona mění názor. „Vyhodnocujeme v rámci skupiny další scénáře práce s naším portfoliem, kam patří i nájemní bydlení," říká mluvčí Jan Pohorský.

„Byty pronajímá čím dál více developerů a vůbec neuvažují o prodeji. To by mohlo nakonec snížit ceny nájmů," domnívá se Pich. Cestou nájemního bydlení půjdou podle něj hlavně firmy, které mají dostatek vlastních zdrojů. „Ale když to mají developeři financované úvěrem a banka na ně zatlačí, tak musí prodávat. Pokud to nikdo nekoupí za současnou cenu, budou muset jít s cenou dolů," dodává.

Oslovení developeři přiznali, že prodeje byly za loňský rok zhruba poloviční oproti roku 2021. Mnoho z nich v současné chvíli raději ani nerozjíždí nové projekty, než aby stavěli něco, na co nemají kupce.

Central Group má rozestavěno okolo 1 500 bytů, přičemž některé teprve plánované projekty stáhne. „Chtěli jsme do prodeje zařadit další etapy projektů Parková čtvrť a Tesla Hloubětín, ve kterých je dohromady cca 730 bytů, ale vzhledem k nepříznivému vývoji trhu jsme se rozhodli je o rok odložit," říká Šťastný.

Reklama

Komerční sdělení

Věnujte odemčený článek přátelům

Pošlete jim odkaz, email nebo jim ho nasdílejte přes sociální sítě.

[redacted]

Právě nejčtenější Premium články:

Pomůžeme Ukrajině s útoky na Krym, hlásí USA. Strach z eskalace mizí

Ukrajina patří do NATO, otočil Kissinger. Varuje před kolapsem Ruska

Nemám na svačinu. Rodiče vysvětlují, proč neposílají děti do školy

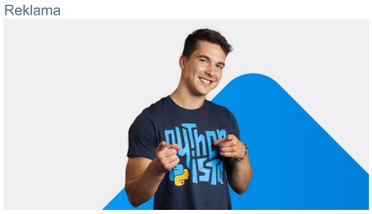
ANALÝZA: Proč je rozhodnutí o tancích pro Ukrajinu náhle důležité

Autor: Kamila Jušková

SOUVISEJÍCÍ

- **Byty zlevňovaly po celé republice. Výjimkou je pouze Praha a Ol...**
- **Ašské strážníky čeká lepší zázemí, novým kolegům nabízí i služe...**
- **Zájem o nové byty je v současnosti nízký. Přesto nezlevní**
- **V kauzách manipulací s byty je z vazby na svobodě osm z devíti ...**
- **O nové byty v Brně není zájem, developeři je tak chtějí pronajímat**

Reklama



Začni programovat Python

Během 3 měsíců se naučíš tolik, abys mohl začít kariéru v IT, nejlépe placeném oboru v ČR.

Výroba testovacích stanic

Jsme certifikovaná firma, která se zabývá výrobou stanic pro testování palivových článků.

Témata: Developer, **Zpravodajství**, **projekt**, Central Group, Finep Holding, SYNER Group a.s.

Vstoupit do diskuse (5 příspěvků) | Přečíst později | Sdílet na Facebooku | Sdílet na Twitteru

NEJČTENĚJŠÍ

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Výstřel v boji o zákazníky. Dodavatel energií nabídl cenu pod stropem

Obchodníci s energiemi se v posledním roce příliš nepředháněli v tom, získat co nejvíce zákazníků. Některé domácnosti a...

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Ekonom Kovanda: Kdo na dům montuje soláry, podporuje Čínu a dětskou práci

Premium Stále ještě zdražují potraviny, od ledna i voda. A znovu o něco elektřina a plyn, tím jako domino zdražuje i skoro vše...

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Evropu čeká nemovitostní zvrat, varují experti. Hrozí potíže s financemi

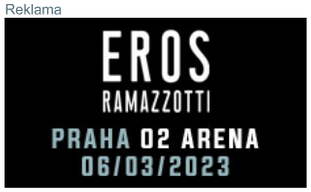
Problémy s financováním exkluzivních staveb v evropských metropolích naznačují, že by Evropu mohl na realitním trhu...

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Holmesová má jít do vězení, ne žít v luxusním sídle, stěžují si žalobci

Nepravomocně odsouzená podvodnice Elizabeth Holmesová má v dubnu nastoupit do vězení, aby si odpykala jedenáctiletý...

Reklama



Eros Ramazzotti 6.března 2023 zavítá do pražské O2 areny.

Eros Ramazzotti vyráží na turné s novým albem Battito Infinito, které představí 6.3.2023 v pražské O2 areně.

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Nemaso mělo zachránit svět. Místo toho se setkává s malým zájmem zákazníků

Bezmasé maso není takovým hitem, který změní svět a masný průmysl, jak se zdálo. Je dalším propadákem, píše agentura...

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Ekonom Kovanda: Kdo na dům montuje soláry, podporuje Čínu a dětskou práci

Premium Stále ještě zdražují potraviny, od ledna i voda. A znovu o něco elektřina a plyn, tím jako domino zdražuje i skoro vše...

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Fanoušek v šatně Komety? Nesmíme před lidmi zavírat dveře, tvrdí šéf Zábranský

Premium Dříve obávaná Kometa v extralize delší dobu strádá, což snad nikoho netrápí víc než jejího majitele. Zatímco se část...

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Odlišují zákazníky podle vzhledu? Otestovali jsme luxusní obchody v Pařížské

Premium Zhruba 660 metrů dlouhá Pařížská ulice v Praze je známá jako působiště nejluxusnějších, a tedy i nejdražších módních...

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Po celé Evropě klesá zájem o biopotraviny, vyšší cena začíná vadit

Premium Biopotraviny si do nákupních košíků hledají cestu čím dál obtížněji. Jak v Česku, tak v celé Evropě. Itálie, Německo či...

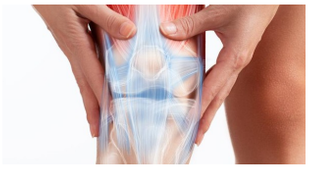
OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Česko má téměř nejlevnější benzin v Evropě. Němci zaplatí až o osm korun víc

Pohonné hmoty v Česku patří k nejlevnějším v Evropě. Z okolních států řidiči natankují levněji pouze v Polsku nebo ve...

Reklama

Reklama



Co platí na kolena?

Co platí na kolena? Vyzkoušejte doporučovanou výživu pro vaše klouby. Doplněk stravy

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Exguvernér Jiří Rusnok bude poradcem představenstva Allianz pojišťovny

Jiří Rusnok (62), který k poslednímu červnu skončil v čele České národní banky (ČNB), se od začátku února letošního...

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Měna oslabí, klesne k necelým 25 korunám za euro, čekají analytici

Koruna v nejbližších měsících vůči euru oslabí, očekávají analytici. Z nejvyšší úrovně vůči evropské měně od roku 2008...

Reklama

Byty dispozic od 1+kk po 4+kk

Klidná prostředí v zeleni se skvělou dostupností do centra.

Crestyl

Reklama

Akční letáky

Všechny akční letáky na jednom místě!

Tesco Albert Kaufland Electro World Tchibo

Zjistit více

Nečekaný úder z jihu? Rusové signalizují velkou ofenzivu u Záporoží

Největší zlo jsou cukry, tuky tělo potřebuje, říká výživový specialista

Pro sportovní fanoušky. Získejte na 3 měsíce přístup k těmto živým přenosům

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Ještě jí není ani pětadvacet a už podniká. Našla díru na trhu

Ještě jako studentka textilní fakulty vymyslela moderní a ekologický způsob praní prádla, prací papírek. Když na vývoj...

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Výstřel v boji o zákazníky. Dodavatel energií nabídl cenu pod stropem

Obchodníci s energiemi se v posledním roce příliš nepředháněli v tom, získat co nejvíce zákazníků. Některé domácnosti a...

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Evropu čeká nemovitostní zvrat, varují experti. Hrozí potíže s financemi

Problémy s financováním exkluzivních staveb v evropských metropolích naznačují, že by Evropu mohl na realitním trhu...

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Holmesová má jít do vězení, ne žít v luxusním sídle, stěžují si žalobci

Nepravomocně odsouzená podvodnice Elizabeth Holmesová má v dubnu nastoupit do vězení, aby si odpykala jedenáctiletý...

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Potvrzeno: Kabaň u VW končí. Novému šéfovi se nelíbily jeho návrhy

EXKLUZIVNĚ Andreas Mindt, šéfdesignér britské značky Bentley, která patří do koncernu Volkswagen, bude šéfovat stylingu značky VW,...

Právě čtete

- Měna oslabí, klesne k necelým 25 korunám za euro, čekají analytici
- KOMENTÁŘ: Češi rekordně zamkli své peněženky, oživení nakupování nečekejme
- Po celé Evropě klesá zájem o biopotraviny, vyšší cena začíná vadit
- Čechům prodražuje potraviny i vyšší DPH. Změny se nečekají
- Česko má téměř nejlevnější benzin v Evropě. Němci zaplatí až o osm korun víc
- Zlevňovat nebudeme, hlásí developeři. Klienty lákají na finanční novinky
- ANKETA: I váš hlas rozhodne. Vyberte podnikatelský příběh roku
- Exguvernér Jiří Rusnok bude poradcem představenstva Allianz pojišťovny

Mohlo by vás zajímat

- Ceny energií padají pod vládní stropy. Vyplatí se zafixovat si u dodavatele nižší cenu?
- Proč Scholz váhá s Leopardy? Ohlíží se na veřejnost a zejména na vlastní stranu
- ANALÝZA: Chceme svoji atomovku, hlásají Jihokorejci. Děsí je harašení Kima
- Zlevňovat nebudeme, hlásí developeři. Klienty lákají na finanční novinky
- Až ke 20 procentům inflace nepůjde, tvrdí viceguvernérka České národní banky Eva Zamrazilová
- Nečekaný úder z jihu? Rusové signalizují velkou ofenzivu u Záporoží
- Sto padesát policistů sexuálními predátory. Londýnskou elitní jednotkou otřásá skandál
- Mayský vlak: lidé, nebo příroda? Sliby, chyby, kvůli pompézní stavbě padly nejen miliony stromů
- Rusové se valí, my je kosíme. A bahno je všude. Ukrajinci líčí boj v zákopech
- Vyšla Babišovi sázka na moment překvapení? Jak hodnotí debatu na ČT experti
- Topný olej, soláry či LNG. Firmy nespoléhají na stropy a sázejí na vlastní řešení
- Školní obědy i pro alergiky či bez lepku. Jídelny čeká reforma z pera ministerstva zdravotnictví
- Konec cynického vraha Kolínského. Dav se před 100 lety vrhl na šibenici s noži
- Dvě procenta HDP na obranu? Málo, potřeba už jsou tři, zní z východu NATO
- Plot pozemku vede přes kus fotbalového hřiště. Neoprávněně, rozhodl úřad
- KOMENTÁŘ: Vyhrál ten, anebo onen? Oba tábory mají o debatě jasno
- Proč Kyjev tolik stojí o „leopardy"? Důvodů je dle vojenských expertů hned několik
- Rusové přivykají tvrdé cenzuře, bestsellerem je kniha K sobě s něžností

Lidovky.cz

- Energie začínají padat pod vládní stropy. Vyplatí se zafixovat si u dodavatele nižší cenu?
- Proč Scholz váhá s Leopardy? Ohlíží se na německou veřejnost a zejména na vlastní stranu
- Tankový tanec: Německo blokuje pomoc Ukrajině. Nebo taky ne
- Na Hradě končí výstava korunovačních klenotů, Zeman se v Náchodě setká s Dudou
- Malá škola v kruhu. V Íránu se do stavby v zapadlé vesničce zapojili i vesničané
- Vyjednávání o vedení Prahy pokročila. Piráti vystoupili z aliance s Prahou Sobě

Expres.cz

- Leoš Mareš byl v USA jako v říši divů: Setkání s ex Jennifer Lopez a nový kožich za 155 tisíc!
- Honza Dědek řádí s Houdovou na Bali: S partnerkou podstoupili tajemný rýžový rituál početí!
- Tuna a Boudová: Definitivní rozchod? Na akci přišli zvlášť, Nela odjela s redaktorkou ČT
- Clash of the Stars je za rohem, diváci jsou zmatení. Možná uvidí Datla a Flexy Babku
- Choval se hrozně. Kapal lidem vosk do jídla, svlékal se, říká Binias o Sacherovi
- Hnida! Veš! Přesvědčte maminky a babičky! Tuna přednesl fanatický projev na večírku pro Pavla

Wiki.iDNES.cz

Elektronická Evidence Tržeb (EET) | Rodičovský příspěvek | Inflace | Kryptoměny | Nezaměstnanost | GDPR | Kurzy měn | Průměrná mzda | Státní svátky 2022 | SIM zdarma

Reklama

© 1999–2023 MAFRA, a. s., a dodavatelé Profimedia, Reuters, ČTK, AP. Jakékoliv užití obsahu včetně převzetí, šíření či dalšího zpřístupňování článků a fotografií je bez souhlasu MAFRA, a. s., zakázáno. Provozovatelem serveru iDNES.cz je MAFRA, a. s., IČ: 45313351. Vydavatelství MAFRA, a. s., je členem koncernu AGROFERT.