

# V roce 2024 se kvůli tajným slevám zhroutí ceny bytů

[k-politika.ru/v-2024-godu-ceny-na-kvartiry-ruxnut-za-schet-tajnyx-skidok](https://k-politika.ru/v-2024-godu-ceny-na-kvartiry-ruxnut-za-schet-tajnyx-skidok)

4 января 2024 г.

01/04/2024 Ekonomika \_

V roce 2024 odborníci očekávají vývoj několika jasných trendů na trhu s bydlením, které se objevily v roce 2023. Mezi nimi je nárůst na 10-15% směnných transakcí, ke kterým budou kupující nuceni uchýlit se, aby vyřešili svůj problém s bydlením v podmínkách vysokých sazeb hypoték. A samozřejmě slevy na byty – jak v novostavbách, tak na sekundárním trhu.

„V novém roce neočekáváme prudký pokles klíčových sazeb a potažmo hypotečních sazeb,“ říká Tatyana Podkidysheva, výkonná ředitelka NDV Supermarket Real Estate. — Na základě prognóz centrální banky bude postupný. V průběhu roku 2024 dojde ke snížení základní sazby na 12,5–14,5 % a sazby hypoték zůstanou na 14–15 %, což se pro mnoho spotřebitelů stane překážkou při pořízení bytu.

Druhým faktorem určujícím vývoj primárního trhu v roce 2024 je ukončení zvýhodněných hypoték. Ještě v roce 2023 byla záloha na dotované programy zvýšena na 30 % a maximální velikost úvěru v Moskvě a Petrohradu, největších realitních trzích, byla poloviční, z 12 milionů rublů na šest.

Zvýšení zálohy samo o sobě nesnížilo poptávku, protože kupující chápali, co se děje. Již na konci roku 2023 byla průměrná výše první platby 32–34 %, pokračuje Taťána Podkidysheva: „Je to kombinace faktorů, která má negativní dopad na poptávku – spolu se zvýšením minimálních sazeb je nutné zohlednit uplatnění opravných položek na rizikové koeficienty u hypoték s nízkou akontace a u kupujících s půjčkou. To vše činí zvýhodněné hypotéky dostupné pouze omezenému počtu spotřebitelů.“

U novostaveb však podle odborníka není potřeba počítat se snížením cen. V prvních šesti měsících roku 2024 ceny bytů buď zůstanou stejné, nebo vzrostou kvůli možné bytové nouzi spojené s odkládáním zahájení řady developerských projektů.

Ve druhé polovině roku se může cenová situace změnit k lepšímu v důsledku uvolňování měnové politiky. Pak náklady primárních nemovitostí „zamrznou“ nebo alespoň porostou nižším tempem než loni.

Očekává se, že sekundární trh bude na začátku roku 2024 klidný. Poptávka se obnoví v polovině jara.

— Podle našich předpovědí začnou v březnu až dubnu ceny klesat a někteří majitelé mohou začít aktivně nabízet slevy i v době zveřejnění inzerátů. Na začátku nového roku se však neočekávají žádné změny cen: obvykle prodejci potřebují několik měsíců, aby pochopili situaci na trhu, říká Tatyana Podkidysheva.

Druhý trend je nejrelevantnější pro moskevské spotřebitele. Ti, kteří plánují koupi bytu v hlavním městě, sníží nároky na pozemky a uvažují o méně prestižních lokalitách, domech se starším rokem výstavby, bytech s nepříznivým výhledem z okna apod., aby splnili plánovaný rozpočet. Ti, kteří nedokážou splnit „metropolitní“ rozpočet, i když jsou očekávání nižší, budou aktivněji zvažovat moskevskou oblast jako místo pro nákup.

— Na předměstském trhu s nemovitostmi očekáváme pokračování trendu neustálého růstu poptávky. Tento trend se objevil během pandemie, kdy mnohem více kupujících začalo zvažovat možnosti nákupu chat a domů k trvalému bydlení. Podle našich předpovědí se poptávka po příměstských nemovitostech zvýší o 7-10%, říká Tatyana Podkidysheva.

Přímou úměrou se zvýší nabídka. V Moskevské oblasti se objevuje velké množství osad a rychle se staví domy. Nárůst objemů bude patrný zejména na jaře a v létě. Ceny mohou také vzrůst. Ještě v roce 2023 se kvůli rostoucím cenám stavebních materiálů náklady na domy zvýšily v průměru o 15 % a v některých případech došlo k nárůstu o 20 %.

Řídící partnerka bnMAP.pro, zakladatelka BEST-Novostroy, Irina Dobrokhotová, nazývá trendem číslo jedna v nadcházejícím roce zpřísnění zvýhodněných podmínek hypoték, které je již dodržováno. Od března je již avizováno zvýšení pojistného na rizikové koeficienty, které musí banka zohlednit při poskytování úvěru. Čím vyšší je riziko, tím větší rezervu dodatečného kapitálu musí mít banka ke schválení úvěrů, což je pro finanční instituce činí méně výnosnými:

— Vláda říká, že od července již zvýhodněné hypotéky v současné podobě nebudou existovat, ale stanou se maximálně cílenými a budou poskytovány na vybraných územích. To povede k tomu, že zvýhodněné hypotéky se stanou pro významnou část populace nedostupnými. To znamená, že developéři budou hledat jiné možnosti, jak udržet poptávku, a kupující budou spěchat, aby si vzali úvěr na bydlení, dokud mohou. To povede k opatrnějšímu a vyváženějšímu uvádění nových souborů bytů do prodeje, aby nedocházelo k přeplnění zásob.

Substituce dovozu bude pokračovat ve stavebnictví a příbuzných odvětvích, výrobci budou hledat příležitosti k výrobě stavebních a dokončovacích materiálů v Rusku. Totéž platí pro výrobu výtahů a některých složitých technologických systémů pro budovy.

Šéfka agentury Apriori Real Estate Valeria Kozlová říká, že málokterý developer je připraven snižovat ceny i při prudkém poklesu poptávky. Jsou možné jednorázové akce - se skutečnými slevami, mimo jiné za účelem plnění závazků vůči bankám na vázaných účtech, ale ne více.

Developeři jsou připraveni neprodávat a čekat, jen nesnižovat ceny. „Trh má určitou míru bezpečnosti,“ říká Valeria Kozlová.

Faktem je, že v roce 2024 se může klíčová sazba nejprve zvýšit a poté se vrátit na 14–15 %. V roce 2025 by podle prognóz centrální banky měla klíčová sazba klesnout na 7-9 %. „Právě tento finanční model, založený na předpokladech centrální banky, zařazují developeři do svých prodejních plánů,“ komentuje šéf agentury.

V dubnu dojde nejen k prudkému nárůstu poptávky, ale i samotné nákupní aktivity. Vzrušení bude umělé, z velké části živené diskusemi o zrušení zvýhodněných hypoték. Obavy lidí, pro které není koupě domu důležitá z investičního hlediska, ale pro vyřešení naléhavého problému bydlení, podpoří ceny k radosti developerů. I když o nějakém silném zdražování se nemluví.

Odborníci se domnívají, že na trh „vypadne“ mnoho bytů, které investoři koupili před rokem nebo dvěma, nebo dokonce před několika měsíci. Formálně je sekundární, ve skutečnosti je primární. Takové byty však nebudou u kupujících oblíbené, protože jsou nejčastěji bez renovace, o zařízení a nábytku nemluvě. Kupující budou hledat hotové opce na skutečném sekundárním trhu.

---

---