

Byty na horší adrese konečně zlevnily

PRAHA 5. května 2009 | 11:15

Loňský rok v obchodech s byty připomínal houpačku - zatímco v prvním čtvrtletí ceny rostly, v závěru roku šokovaly svým náhlým poklesem. Tendence poklesu sice přetrvává i nadále, avšak jen u bytů v panelových domech. Byty v cihlové zástavbě si svoji úroveň cen udržují. Z dlouhodobého hlediska ztrácejí na ceně nejvíce byty 3+1. Trh s realitami se ale pomalu vrací do starých kolejí.

„Mám rád, když se na jevy na trhu poukazuje předem. O poklesu poptávky, a tedy i cen jsme reportovali už na jaře roku 2008. V době, kdy realitní agenti byli ještě stále ‚v boomu‘,“ upozorňuje Jiří Pácal z Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

Podle něj zásadní pokles trhu s byty proběhl již v druhé polovině roku 2008. Do nabídek realitních kanceláří se ale promítl se zpožděním až dnes.

Podle Pácala u prodaných bytů klesaly ceny v průměru o 10%, u některých typů bytů a lokalit - hlavně v případě panelových domů v okrajových lokalitách - to pak bylo až 25 procent. Naopak nižší, zhruba pětiprocentní, byly cenové poklesy u kvalitně položených a spravovaných bytů.

Ze srovnání, které zveřejnil Český statistický úřad, vyplynulo, že nabídkové ceny bytů v Česku od ledna do konce března poprvé od roku 2005 klesly, a to o téměř 3 procenta. V mimopražských regionech ceny klesly dokonce o 4,6 %, v Praze jen o necelé procento.

Podle Jiřího Pácala však tyto údaje nelze považovat za zcela objektivní a komplexní obraz celého trhu s byty. Neobsahují totiž transakce, jako jsou převody do osobního vlastnictví nebo privatizace.

Paneláky zlepšují statistiku

„Na své ceně ztrácejí nejvíce právě panelové byty ve špatném technickém stavu a způsobují tak propad průměrných cen bytů v celé republice,“ komentuje Michl Pich ze společnosti **EuroNet Media**, která provozuje síť realitních portálů.

„Průměrná cena bytů se u nás podle našich údajů snížila oproti minulému měsíci o 2,35 procenta. Za období září 2008 - květen 2009 činí pokles 8,93 %, nejvíce na ceně ztrácejí byty 3+1, nejméně naopak byty 1+1,“ dodává Pich.

Analytik mezinárodní poradenské společnosti King Sturge Ondřej Novotný odhaduje, že trend stagnace cen bytů potrvá i v nadcházejícím období, a připouští, že ceny mohou poklesnout maximálně do deseti procent.

Březnová studie společností Deloitte a Hyposervis počítá s ještě mnohem razantnějším

propadem cen bydlení. Staré byty v zástavbě by podle jejich analýzy měly letos oproti roku 2008 zlevnit až o 20 %, byty v panelových domech o 20 až 30 procent. Je jasné, že bytů na „dobré adrese“ se snížení nijak razantně netýká.

„Při porovnání prvního čtvrtletí roku 2008 a 2009 je zřejmé, že počet klientů se zájmem o koupi nemovitostí se snížil zhruba o 14 procent, což ale není nijak drastický pokles,“ říká David Černík z Maxxima reality.

„V dubnu jsme zaznamenali nárůst prodeje nemovitostí 50% a současně bylo pronajato o 50 procent více bytů a nebytových prostor než v měsíci březnu 2009. V květnu očekáváme ve srovnání s březnem další zvýšení prodeje nemovitostí,“ potvrzuje Kateřina Zvonková z Reality trend s.r.o., Přerov.

Propad cen nejvíce v Mostě

Největší poptávka je stále po menších bytech. „Byty 1+1 a 2+1 začaly být velmi často vyhledávány drobnými investory. Ti těží z aktuální zvýšené poptávky po pronájmech a vycházejí z předpokladu, že již nebudou nijak dramaticky zlevňovat,“ říká Michal Pich.

„Všem klientům, kteří uvažují o investici volných finančních prostředků, doporučujeme investovat do bytů velikosti 1+1 a 2+1 v atraktivních lokalitách Prahy, jako je Staré a Nové Město, Malá Strana nebo Vinohrady,“ prozrazuje David Černík.

Pokud se detailně zaměříme na jednotlivé části Prahy, zde je již patrné zpomalení poklesu průměrných cen bytů. Zatímco v únoru vykazovaly některé pražské čtvrti propad cen v řádech desítek procent, za poslední měsíc vykazovala největší pokles Praha 6 (-6,259 %).

K postupnému zastavení poklesu cen bytů dochází také mimo Prahu. Podle statistiky společnosti **EuroNet Media** byly nárůsty průměrných cen bytů zaznamenány za měsíc duben třeba v Pardubicích (+2,462 %), Českých Budějovicích (+4,58 %), Ostravě (+0,711 %), Olomouci (+2,981 %), Kroměříži (+0,784 %) a v Brně (+1,001 %).

„Jihomoravská metropole patří dlouhodobě k lokalitám s poměrně silnou kupní silou, a proto zde neočekáváme nijak razantní propad cen, spíše naopak,“ dodává Pich k vývoji situace v Brně.

Mezi nejlevnější lokality v Brně patří zejména paneláková sídliště Líšeň a Bohunice, kde klesá cena bytů úměrně s poklesem zájmu o tyto nemovitosti. Cihlové byty v moravské metropoli v centru a širším centru, například v lokalitě Veveří, si ale svoji hodnotu kolem 55 tisíc korun za metr čtvereční stále drží.

Také v Olomouci a Ostravě zaznamenávají od listopadu 2008 stálý pokles cen bytů. V obou městech se ale již v dubnu ceny zvýšily, takže budou nejspíš následovat trend pozorovatelný v Brně.