

Autor: Lenka Krejcarová, 20.02. 11:00

Seriál o bydlení: budou paneláky ještě levnější?

Bydlení v panelových domech, zejména v těch starších, jež volají po modernizaci, zlevnilo. Odborníci na reality se shodují, že v některých případech - třeba ve městech na severu Čech a Moravy - může být cenový sešup ještě výraznější. Jaké byty se řadí mezi „neprodejně ležáky“, které budou za hubičku, a jaké si hodnotu udrží? TÝDEN.CZ hledá odpovědi v seriálu Bydlení a krize.

Realitní bublina v Česku pomalu splaskává a spolu s ní přichází vystřízlivění v podobě klesajících cen bydlení. Podle údajů Českého statistického úřadu šly v posledním čtvrtletí minulého roku ceny dolů například v Praze o 1,7 procenta, což je nejvíce za poslední tři roky. Na území celé republiky se nárůst cen takřka zastavil.

Podle informací realitní kanceláře AAABYTY.CZ klesly nejvíce ceny starších bytů - zpravidla o 10, někdy až o 30 procent - na jihu Moravy, v Královéhradeckém kraji, na Pardubicku, na Vysočině, Olomoucku a v okolí Zlína. O 20 procent oproti lednu minulého roku se snížila cena starých bytů bez rekonstrukce na Plzeňsku a v jižních Čechách.

U panelových bytů 3+1 v osobním vlastnictví byl zaznamenán dvacetiprocentní pokles oproti lednu 2008 v Ústí nad Labem, v Liberci, Brně a Zlíně. Dobrá zpráva pro lidi, co se po bydlení poohlížejí nyní. Špatná pro ty, co si vysněný příbytek - byt v odsuzovaném paneláku - pořídili díky hypotéce loni nebo ještě o rok dříve.

Praha? Stále drahá

V české metropoli rostly ceny bydlení v minulosti nejrychleji z celého Česka. Nyní, kdy ceny klesají, lze při nákupu ušetřit nezanedbatelné částky. Aktuálně se ceny bytů podle statistik dostaly na úroveň let 2005 a 2006. Garsonka vyjde na 1,3 až 1,6 milionu korun, za 2+kk zájemce zaplatí něco přes dva miliony.

„Menší města takový nárůst cen nezaznamenala, proto ani zlevňování není v těchto lokalitách tak markantní," tvrdí Michal Pich ze společnosti **EuroNet Media**, která provozuje realitní portál www.realitycechy.cz. Namátkou uvádí příklad: dva byty 2+1, jeden v Teplicích, druhý v Praze 3. Cena bytu v Teplicích se snížila oproti září 2008 z 621 981 Kč na 518 250 Kč, tedy o 16,67 procenta. Druhý byt, v Praze 3 téže kategorie, zlevnil v tomtéž období ze 4 419 660 Kč na 3 797 171 Kč. Zlevnil tedy o 14,08 procenta. Cenový pád bytu v Praze 3 překonává aktuální prodejní cenu, za kterou lze pořídit byt v Teplicích. „Může to vypadat děsivě, ale podíváme-li se podrobně na pokles ceny bytu v Praze 3, činí procentuálně méně než u bytu v Teplicích," upřesňuje Pich.

Nezaměstnanost sráží cenu

Asi nejpatrnější sešup nastal u starých bytů v neopravených panelových domech v lokalitách,

kteří nemají co nabídnout, například na krajích malých měst s vysokou nezaměstnaností. „U některých, třeba na severu Čech a Moravy, půjde letos cena dolů ještě o deset procent,“ předpovídá finanční analytička Markéta Šichtařová z Next Finance. Podle Michala Picha je podobných bytů mnoho, takže dokázaly nasměrovat křivky statistik směrem k nižším hodnotám. „V jejich případě lze očekávat další snížení, a to mnohdy o 20 až 30 procent.“

e se nabídka míjí s poptávkou, bylo podle ředitele realitní kanceláře AAABYTY.CZ Aleše Budína zřejmé už v průběhu roku 2008: „Ti, kteří mohli uhradit nadsazené ceny, vložili prostředky do atraktivnějších nemovitostí. Pro slabší příjmové skupiny jsou ovšem i panelové byty za hranicích finančních možností.“ Lidé nabízející nemovitosti k prodeji na to však podle Budína nereagují dostatečně pružně. „Je běžnou praxí, že nabízejícímu trvá měsíc i dva, než zjistí, že cena je skutečně nadsazená a potenciálního kupce neoslovuje. Myslím ale, že se to v průběhu následujících tří měsíců změní.“ Za pravdu mu dává i realitní makléřka Helena Vysušilová z realitní kanceláře Kadlec: „V nabídce jsou v poslední době ty samé byty. Kupující vyčkávají, prodávajícím se s cenou dolů jít nechce. Když sleví, tak o 50 tisíc korun a to je málo.“

Letí garsonky a startovací byty

Nejsnáze se podle odborníků daří udat menší zrekonstruované panelové příbytky nebo startovací byty na menších sídlištích. Ideálně na dobré adrese v blízkosti obchodů, školy, lékaře a rychlou dopravní dostupností do centra města, zvláště když se nabízejí za nenadsazenou cenu. „Mnohem hůř se daří prodat byty 3+1 a větší“, míní Helena Vysušilová. Mladí lidé podle ní zpravidla nemají na velký byt peníze a na hypotéku díky přísnějším kritériím nedosáhnou. „Nejvíce nyní nakupují byty Rusové. Pokud je to jen trochu možné, nekupují jednotlivé byty, ale hned celý vchod.“

Mohou si byty v panelácích svoji hodnotu udržet? Podle Michala Picha to možné je, ale za podmínky, že prošly celkovou rekonstrukcí, je o ně náležitě pečováno, nacházejí se na dobrém místě a jsou v osobním vlastnictví, tedy dostupné přes hypotéku. „Je-li dobrá lokalita, s dobrou dostupností do centra, tak se majitelé nemusejí dalšího cenového pádu obávat.“ Nejvíce mohou podle Picha na současné situaci vydělat lidé, kteří se po bydlení poohlížejí teď. „Ceny nemovitostí v některých lokalitách značně poklesly, a tak je možné ušetřit až 50 procent oproti rokům 2007 a 2008. Nejvíce asi zapláčou ti, kteří koupili nemovitost loni a letos by ji chtěli prodat. Těm aktuální situace na realitním trhu vůbec nepřeje. V tomto případě doporučuji spíše vyčkávací taktiku.“

Méně příjemný osud postihne chátrající panelové byty ve městech s velkou nezaměstnaností nebo ty, které se nemohou pochlubit bezproblémovou lokalitou a dobrou vybaveností. Důvod je prostý. „Nemovitosti kupují zejména mladé rodiny s dětmi a ty vyžadují určitý standard a kvalitu bydlení stejně jako dostupnost do zaměstnání. Byty na vzdálených sídlištích se špatnou infrastrukturou nebudou příliš žádané, proto lze pokles cen bytů v těchto lokalitách očekávat i nadále,“ dodává Pich.