

# LIDOVÉ NOVINY

## Zlevní hlavně paneláky

20. ledna 2009

Levnější byty v panelových domech a kupci, kteří budou obchod více promýšlet.

Tak by měl podle odborníků přes reality vypadat letošní rok.

Letošní scénář pro vývoj cen bytů vypadá podle odborníků následovně: sumy budou stagnovat, dolů půjdou hlavně v případě starších bytů, velký pokles se očekává u paneláků na sídlištích.

„Panelové domy se špatnou dopravní dostupností jsou už za okrajem zájmu a může u nich dojít k poklesu cen dokonce o více než deset procent,“ uvedl ředitel realitní kanceláře AAABYTY. CZ Aleš Budín.

Podle Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí klesly ceny takových bytů již dávno, jenže v nabídkách realitních kanceláří se objevují stále přemrštěné částky.

„Ceny panelových bytů šly dolů před téměř půl rokem až o pětadvacet procent. Z inzerce realitních kanceláří to nebylo vůbec patrné. Vedení asociace na tuto skutečnost upozorňovalo s tím, že se realitní kanceláře chovají neprofesionálně,“ říká člen asociace Jiří Pácal.

Podle jeho slov se ale situace lepší. A to hlavně díky jinému přístupu zájemců o nemovitost. Ti měli dříve představu, že nemají na výběr. Teď nákup více promýšlejí.

„Dobrym příkladem je projekt Central Parku, který se zastavil kvůli nesouladu ceny a typu bydlení. Lidé si uvědomili, že nechtějí dát tak obrovské peníze za to, že budou sice v centru Prahy, ale v bytech, kde z oken uvidí k sousedům do obýváku,“ dodává Pácal.

K plošnému zlevňování nových bytů v současnosti zřejmě nedorazí. Poptávka je totiž stále poměrně vysoká. „Zájem o byty za poslední dva měsíce zřetelně roste. Po relativně slabším začátku podzimu došlo koncem roku k výraznému oživení. Například v prosinci jsme prodali o třicet bytů navíc oproti plánu,“ sděluje Naděžda Ptáčková, ředitelka prodeje a marketingu společnosti Skanska Reality.

Na konci roku 2008 byly ceny bytů jako na houpačce Řada lidí však stále váhá. Z průzkumu, který zveřejnila společnost **EuroNet Media** na serveru [www.realtymorava.cz](http://www.realtymorava.cz), vyplývá, že ceny bytů na konci loňského roku byly jako na houpačce. Zatímco v listopadu poklesla průměrná cena v republice o 5,2 %, za prosinec se sumy o šest procent zvedly, takže se vyrovnal listopadový propad.

Nejlevněji vyšel na začátku ledna byt v České Lípě. Podle serveru tam za prosinec spadly ceny o pět procent na průměrných 811 623 Kč. Nejdražší byly již tradičně v Praze 1, kde se průměrná cena bytu pohybovala mírně nad osmi miliony, což je ale o 11 procent méně než na začátku prosince.

Ceny během prosince nejvíce spadly v Semilech, téměř o pětinu ceny na 1,9 milionu. Naopak růstovým rekordmanem byl Cheb, kde se průměrná cena vyšplhala v měsíčním srovnání o 11 procent na 1,8 milionu korun. Téměř beze změn zůstaly v měsíčním srovnání ceny bytů v Pardubicích, Svitavách či Hodoníně.

\*\*\*

Vývoj cen bytů v roce 2009 podle AAABYTY.CZ

\*BRNO Poptávku si udrží menší, startovací byty 2+kk a 2+1 v kvalitních novostavbách. Nárůst cen bude atakovat hranici maximálně 5 %.

V Brně zůstávají atraktivní lokality Žabovřesky, Židenice, Lesná a Královo Pole. Pokles poptávky bude pokračovat u bytů 3+1 v panelových domech. Cenový propad panelových sídlišť dosáhne až 20 %, a to nejen v Brně, ale i zbytku jižní a střední Moravy.

\* ČESKÉ BUDEJOVICE Atraktivitu bude držet i nadále vnitřní město a Suché Vrbné, ale růst cen se zde nepředpokládá.

Až o pětinu nižší ceny se projeví během roku u bytů bez revitalizace a rekonstrukce. Poptávka se očekává po větších bytech v méně zajímavých lokalitách. Atraktivní zůstávají i malé byty zhruba o dispozici 2+kk do 1,5 milionu Kč. Minimální zájem očekávají odborníci o velké byty v novostavbách.

\* JIHLAVA Jihlava v letošním roce potvrdí loni nastartovaný stagnační trend vývoje cen bytů. Jedinou výjimkou se stanou panelové byty, kde se očekává propad cen až o 15 %.

Atraktivitu z pohledu lokality si letos udrží Horní Kosov, Hruškové Dvory a Staré Hory. \*KARLOVY VARY Atraktivní budou v letošním roce zejména byty 1+0, 1+1 a 2+kk do dvou milionů Kč. Zhruba patnáctiprocentní pokles by se měl dotknout panelových sídlišť, stagnaci zažije stará zástavba. Z lokalit mimo lázeňské centrum zůstanou žádané Tuhnice a Drahovice.

\*HRADEC KRÁLOVÉ Velké panelové byty zahájily proces snižování cen už v loňském roce.

Propad činil až 5 %. Panelová sídliště ještě letos zlevní o 10 až 20 %.

Poptávka se udrží u menších bytů bez rekonstrukce v panelových domech a u menších bytů v cihlových domech v centru města.

\* LIBEREC Poptávku můžeme předpokládat i nadále po menších bytech mezi 1+0 a 2+kk do výše kupní ceny 1,5 milionu korun. Atraktivitu lokality i letos potvrdí Pavlovice, Ruprechtice, centrum a Králův Háj. Až o pětinu se nejspíš propadnou ceny panelových bytů.

\*OLOMOUC V průměru za celý Olomoucký kraj se u starších bytů v letošním roce očekává stagnace či mírný pokles do výše 5 %. Zhruba o 5 % by mohly vzrůst jen ceny menších startovacích bytů v novostavbách. Po velkých a prostorných bytech poptávka upadá. Panelová sídliště mohou letos zaznamenat propad cen až o 20 %.

\*OSTRAVA Pokles poptávky u prodeje bytů se zde projevil již v posledním čtvrtletí 2008, a to až 25 %. Podobný vývoj se dá očekávat i v příštím roce – u bytů v neatraktivních lokalitách se ceny sníží až o 10 %.

\* PARDUBICE Ani na pardubickém realitním trhu neobstojí přestřelené ceny panelových bytů. V průběhu letošního roku očekávají odborníci u tohoto typu nemovitosti snížení cen až o desetinu.

\* PLZEŇ Celkově můžeme v Plzni očekávat stagnaci cen bytů. Pokles cen se nevyhne panelovým bytům bez revitalizace a rekonstrukce, ceny mohou během roku sestoupit až o 20 %. Zájem zůstává především o lokality Slovany, jižní předměstí a centrum města.

\*PRAHA A OKOLÍ Propad cen až o čtvrtinu zaznamenají i tady majitelé panelových bytů, především pak družstevních.

Atraktivní zůstanou byty v centru města a jeho okolí (Vinohrady, Smíchov, Břevnov či Žižkov), které mohou potvrdit celorepublikový průměrný nárůst o dvě procenta.

Zbytek zástavby však čeká stagnace. \* STŘEDNÍ ČECHY V celém Středočeském kraji odhadují odborníci pokles cen starších bytů v horizontu 10 %. Vzhledem k mizivé poptávce po panelových sídlištích lze u nich čekat snížení ceny o 15 %.

\* ÚSTÍ NAD LABEM Zájem tu trvá o malé, startovací byty do 50 metrů čtverečních, do 700 tisíc Kč. Atraktivní zůstávají lokality Klíše, Severní Terasa, Skřivánek, ale také Krásné Březno, které vzhledem k dosud nízkým cenám bude v budoucnu ještě zajímavější. Pokles 15 % se očekává u panelových sídlišť. \* ZLÍN Poptávka bude po startovacích bytech 2+kk a 2+1 v kvalitních a cenově dostupných novostavbách. Jde o jediné nemovitosti, u nichž by nárůst mohl dosáhnout 5 %. Propad poptávky se nevyhne panelovým sídlištěm, zvláště velkým bytům.

JITKA TRNKOVÁ