

## Byty rekordně zlevňují

19. 5. 2010 - Ceny bytů v Česku dál klesají. Za duben se podle společnosti **EuroNet Media** oproti březnu v průměru snížily o 5,6 procenta. *"Je to největší pokles cen v letošním roce. Nejvíce ztratily malé byty, a to 6,8 procenta. Nejméně, o 2,2 procenta, klesly ceny velkých bytů se čtyřmi a více místnostmi,"* uvedl Michal Pich, jednatel firmy. Od roku 2008, kdy vypukla hospodářská krize, tak už podle Institutu regionálních informací klesly ceny bytů v Praze o deset procent, v některých středočeských městech až o více než 20 procent.

To je třeba případ Mladé Boleslavi, kde cena průměrného bytu za dva roky ztratila 23 procent. *"Ceny bytů zde byly před dvěma lety přemrštěné, proto šly teď dolů. S odstupem devíti měsíců jsme si například nechali odhadnout tentýž třípokojový byt a odhad klesl o 400 tisíc na 1,4 milionu korun,"* vysvětlil Josef Maryška, ředitel realitní kanceláře Remax Avenir z Mladé Boleslavi.

Vývoj cen ovlivňuje i struktura nabízených bytů. Zatímco předloni převažovaly v Mladé Boleslavi v nabídce nové a větší byty, nyní to jsou starší a menší jednotky. Průměrná cena bytů tam proto klesla během dvou let na necelých 1,6 milionu korun za standardní byt.

Najdou se ale i místa, kde průměrné ceny bytů v posledních dvou letech vzrostly. Nejvíce v Prachaticích (o 25 %), Jeseníku (o 17 %) či Ústí nad Labem (12 %). Je to tím, že ceny bytů v těchto městech stále zůstávají hluboko pod celorepublikovým průměrem.

### Prodávající nadsazují

Podle zkušeností realitních makléřů k poklesu cen vedle krize přispívají i sami prodávající, protože na prodej spěchají. *"Tři týdny nabízím v Českém Těšíně na Slezské ulici panelový byt 3+1 o velikosti 70 čtverečních metrů. Původní cena byla 895 tisíc korun, ale už jsme zlevnili o padesát tisíc, protože prodávající spěchá. Přesto nastavil cenu vysoko a vyčkával. Tato taktika je kontraproduktivní, prodej zdržuje a nemovitost se stává okoukanou,"* uvedla Lucie Czepczorová, makléřka Realitní kanceláře Sting v Třinci.

Podle Petra Bárdoše, marketingového ředitele franšizové sítě Remax, ceny bytů stagnují. *"Klesají pouze u nemovitostí, kde se majitel dostal do situace, že potřebuje opravdu rychle prodat,"* uvedl Bárdoš.

Spěch není jediným stimulem poklesu cen. Prodávající většinou nasadí ceny vysoko. Teprve když zjistí, že kupující na takové ceny nereagují - a toto období může trvat i rok - pak zlevní.

Tak se například o čtvrtinu snížila cena třípokojového bytu v panelovém domě v Brně-Starém Lískovci. *"Nyní se nabízí za 1,8 milionu korun, loni to bylo 2,46 milionu korun,"* uvedla Magdalena Hečková z brněnské společnosti Remax Pro.

Hodnotu ztrácejí nejen byty v panelácích, ale i v cihlových domech v centrech měst. Například o pět procent na 2,847 milionu korun klesla podle Hečkové během šesti měsíců cena dvoupokojového bytu o velikosti 78 čtverečních metrů ve třetím podlaží cihlového domu v centru Brna.

Hypotéky jako přítěž?

Znamená pokles cen bytů ztrátu pro lidi, kteří si pořídili byt na hypotéku před dvěma třemi lety? Podle Jiřího Pácala, generálního ředitele společnosti Central Europe Holding a člena představenstva Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, lidé v českém hypotečním systému neprodělávají.

*"Není to jako ve Spojených státech, kde při poklesu hodnoty nemovitosti, která je zástavou hypotečního úvěru, musí člověk dorovnat původně sjednanou hodnotu další zástavou," říká Pácal. "Pokud jde o Česko, ztrátu by inkasoval ten, kdo by nemovitost při poklesu ceny prodal, například v případě, že není schopen hypotéku dál splácet. Je to však dlouhodobý nástroj, člověk si bere úvěr na patnáct dvacet let, a v takovém horizontu nemůže prodělat. Dlouhodobě ceny nemovitostí rostou, byť krátkodobě, v horizontu pěti osmi let, procházejí výkyvy," doplňuje Pácal.*

Milan Roček, generální ředitel společnosti Hyposervis, je přesvědčen, že ceny nemovitostí se nevyvíjejí rovnoměrně. Nejvíce klesá hodnota bytů ve starší panelové zástavbě, naopak v dobrých lokalitách v cihlových domech mohou i narůstat. *"K dramatickému propadu cen nedošlo, navíc hypotéky před dvěma či třemi lety měly lepší sazby, proto lidé žádnou škodu nepocítí," uvedl Roček.*

Jak se změnily ceny bytů od roku 2008 (v procentech)



## Ceny bytů za poslední dva roky (Kč, průměrný byt o velikosti 68 m<sup>2</sup>)

Město	květen 2008	květen 2009	květen 2010
➤ Praha	3 360 000	3 177 000	3 011 000
➤ Brno	2 224 000	2 070 000	2 217 000
➤ Karlovy Vary	1 868 000	1 995 000	1 959 000
➤ Hradec Králové	2 167 000	1 898 000	1 884 000
➤ Pardubice	1 897 000	1 701 000	1 749 000
➤ Plzeň	1 856 000	1 753 000	1 723 000
➤ Olomouc	1 934 000	1 667 000	1 722 000
➤ Zlín	1 782 000	1 580 000	1 710 000
➤ Liberec	1 771 000	1 496 000	1 692 000
➤ České Budějovice	1 594 000	1 581 000	1 483 000
➤ Jihlava	1 569 000	1 401 000	1 467 000
➤ Ostrava	1 387 000	1 146 000	1 323 000
➤ Ústí nad Labem	885 000	956 000	991 000

ZDROJ: INSTITUT REGIONÁLNÍCH INFORMACÍ, REALITYCECHY.CZ