

# Byty: trh se pomalu uklidňuje

| Dlehlí oblasť | Cena za m <sup>2</sup> v Kč | Průměrná cena za m <sup>2</sup> v Kč |
|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| Čerchov       | 2 400                       | 2 400                                |
| Černý Břeh    | 2 400                       | 2 400                                |
| Černý Újezd   | 2 400                       | 2 400                                |
| Černý Újezd   | 2 400                       | 2 400                                |
| Černý Újezd   | 2 400                       | 2 400                                |

  

| Dlehlí oblasť | Průměrná cena za m <sup>2</sup> v Kč | Průměrná cena za m <sup>2</sup> v Kč |
|---------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Čerchov       | 2 400                                | 2 400                                |
| Černý Břeh    | 2 400                                | 2 400                                |
| Černý Újezd   | 2 400                                | 2 400                                |
| Černý Újezd   | 2 400                                | 2 400                                |
| Černý Újezd   | 2 400                                | 2 400                                |

Author: SF / Petr Bým | Published: 17.09.2008

V uplynulém půlroce zájem o byty, a to jak o nové, tak i starší v porovnání s předchozím obdobím výrazně ochladl. Realitní makléři proto očekávají, že ceny bytů v Praze budou v průměru spíše stagnovat, když jejich případné zvýšení nepřesáhne výrazně míru inflace. „V porovnání s loňským rokem, respektive loňským létem, dochází k určitému zklidnění. Česká ekonomika zažívá mírné ochlazení. Ceny bytů byly i vzhledem k celkové kupní síle a průměrné mzdě střední vrstvy obyvatel dlouhodobě nadhodnocené. V Praze vzrostly oproti stejnému období loňského roku zhruba o 20%. Přirozeně tedy dochází k tomu, k čemu dojít muselo, a to je stagnace, v některých lokalitách až pokles cen bytů,“ říká Radim Koliba ze společnosti HOT REALITY PLUS. Podle něj se stagnace cen projevila v lokalitách, jako jsou např. Praha 6, 7, 8 nebo na Praze 2. V těchto lokalitách se dá v současnosti koupit standardní byt, tedy byt o výměře 50-70 metrů čtverečních při zhruba 40 % opotřebení, za velmi podobné ceny jako v lednu tohoto roku. Oproti tomu v některých lokalitách skutečně došlo k meziročnímu poklesu cen v průměru o 10-15%. Jedná se především o byty v panelových domech na okrajových sídlištích, jako jsou Chodov, Háje, Komořany, Petrovice, Barrandov, Bohnice, Prosek atd.

## Atraktivní lokality budou i nadále drahé

„Existují samozřejmě i lokality, u kterých lze předpokládat další růst. Jedná se o atraktivní místa, která jsou vyhledávána zájemci ani ne tak pro uspokojení potřeb bydlení, ale spíše z hlediska stále ještě výhodné investice,“ vysvětluje Radim Koliba. V těchto případech jde zejména o Prahu 1, 3 a 6, kde cena za metr čtvereční začíná v případě Prahy 1 na 80 000,- Kč a v případě Prahy 3 a 6 na 55 000,-Kč v cihlových domech.

Samostatnou kapitolou jsou domy na okraji Prahy nebo v dojezdové vzdálenosti. Pro mnoho rodin je vlastnit rodinný dům stále ještě nesplněným snem, kterému jsou ochotni obětovat maximum. Nicméně, dá se pozorovat, že při rozhodování o koupi se stále více bere v úvahu, zda děti budou mít na výběr zájmové aktivity. V případě nového bydlení se zájemci daleko více zajímají o budoucí rozvoj lokality, zda je již vše dobudováno, a jaká je vybavenost službami. Zájemci si stále častěji chtějí prohlédnout již postavený projekt nebo případně zjistit, jací lidé bydlí v sousedství. Jednoznačně se kupující více zajímají jak o samotný projekt, tak i o okolí.

Z analýzy realitní kanceláře HOT REALITYPLUS také vyplývá, že realitní trh čeká celkové zklidnění. V souvislosti s tím bude docházet i k restrukturalizaci u subjektů působících na realitním trhu. Lze předpokládat, že dojde k určité selekci na realitním trhu - počet realitních společností se sníží, zůstanou pouze kapitálově silní či korektní a zodpovědní „hráči“.

## Rezidenční trh z různých úhlů pohledu

Podle analytiků konzultantské společnosti King Sturge se trh s novými byty z pohledu kupujících vyvíjí pozitivně. Mohou vybírat z mnohem širší nabídky, která je nyní v jednotlivých cenových segmentech trhu k dispozici, než kdykoliv předtím. Kupující, kteří se nyní rozhodují pro koupi nového bytu,

mnohem více zvažují poměr ceny a kvality a mnohem častěji vyžadují tzv. klientské změny. Doby, kdy byl na trhu nových bytů nedostatek a převis poptávky nad nabídkou stavěl kupující zejména v nízkém a středním cenovém segmentu do nevýhodné vyjednávací pozice, jsou definitivně pryč. Jinak to samozřejmě vypadá z pohledu prodávajících. Rezidenční development v dlouhodobém měřítku představoval jeden z nejvýnosnějších typů realitního podnikání, nicméně v poslední době čelí „nepřízní osudu“ v podobě stoupajících cen stavebních prací a energií, vyšší DPH, zvýšeným požadavkům bank ohledně záruk při poskytování úvěru, větší konkurenci mezi jednotlivými rezidenčními projekty a v neposlední době také silné koruně, která by mohla odradit soukromé zahraniční investory uvažující o zhodnocení svých finančních prostředků v České republice. Asi nejpalčivějším problémem, se kterým se nyní developeři rezidenčních projektů v ČR potýkají, jsou vyšší záruky při žádosti o poskytnutí bankovního úvěru na developerský projekt. Vyšší ostražitost bankovních institucí souvisí s hypoteční a úvěrovou krizí, která vypukla zhruba před rokem v USA a se kterou související ztráty nejsou dosud konečné. Také české pobočky zahraničních bank vyžadují vyšší procento rezervací, event. prodejů bytů při poskytnutí úvěru, než tomu bylo v předchozích letech. Nicméně zajištění zhruba 20% závazných rezervací, event. prodejů ještě před započítáním stavby či krátce po jejím začátku je dnes pro developery mnohem složitější než kdy předtím. Jak již bylo řečeno, kupující jsou náročnější, vybírají z mnohem širší nabídky a požadují rozsáhlejší právní garance související s koupí bytu či domu a jeho vlastní výstavbou.

### Ve střední Evropě jsou byty nejdražší v Polsku

Průměrná cena za metr čtvereční nového bytu se podle statistik King Struge v polovině roku 2008 ve Varšavě vyšplhala až na 2641 eur. Polská metropole si tak ve srovnání hlavních měst zemí Visegrádské čtyřky vysloužila označení nejdražší rezidenční destinace. Varšava si v poslední době - také díky vstřícnému postoji varšavského magistrátu - získává pozornost světových architektů např. Zahy Hadid, Normana Foster a Daniela Liebeskinda. Hned za Varšavou se umístila Praha s průměrnou cenou nového bydlení 2486 eur za metr čtvereční. „Na rozdíl od Varšavy či Bratislavy je historické centrum Prahy pro výstavbu nových bytů nevhodné a staví se především v širším centru města (na Praze 3, 6 a 7) a samozřejmě na okrajích metropole,“ říká Pavel Smolka z King Sturge. Na své visegrádské konkurenty však mocně dotahuje Bratislava, kde se průměrná cena nového bytu v polovině roku 2008 zvýšila na 2165 eur za metr čtvereční. Oproti minulému roku došlo ke zvýšení cen rezidenčního bydlení v průměru o 23,9%, jde ve srovnání s dalšími metropolemi Visegrádu o nejvyšší meziroční nárůst cen nového rezidenčního bydlení.

### Trh těhotný očekáváním

Na cenách bytů se v tomto a dalším roce nepochybně promítnou i očekávané změny v relaci poptávka - nabídka. Především cenový vzrůst v minulých letech akceleroval výstavbu - loni se dokončilo přes 41 tisíc bytových jednotek a - což je podstatnější - podle statistik je dnes na území České republiky rozestavěno 176 tisíc dalších bytů - bez ohledu na to, že většina z nich představuje individuální projekty malých stavebníků a na trh tedy vůbec nevstoupí, menšinová developerská (komerční) výstavba je podle některých názorů už nyní přehřátá. K tomu přistoupí další etapa deregulace nájmu. K té dojde až v lednu, ale toto další zúžení nůžek mezi tržním a regulovaným nájemným může posílit nabídku nájemních bytů při současném poklesu tržních nájmu. V závislosti na tom by se zájem o vlastnické bydlení mohl snížit, což by se následně nejspíš projevilo na cenách nových bytů. Názory na budoucí vývoj na rezidenčním trhu se ale mezi odborníky leckdy diametrálně liší.

### Realitní trh: Konec zlatých časů?

Více o ekonomickém vývoji a jeho dopadu na nemovitostní development a investice a o rezidenčním trhu se můžete dozvědět na mezinárodní odborné konferenci Real Estate Market > Autumn 2008, jejíž již 7. ročník se uskuteční 9.10.2008 v pražském hotelu Diplomat. Více informací o programu konference a on-line přihlašovací formulář naleznete na [webových stránkách konference](#).

# Stavební forum

