

Ceny bytů se vracejí do roku 2006, od počátku krize klesly o pětinu

9. dubna 2010 14:48

Ceny bytů se vracejí o čtyři roky zpět. Starší byty od vypuknutí krize snížily svou nabídkovou cenu zhruba o pětinu, paneláky o třetinu. Vyplývá to z čerstvých dat společnosti **EuroNet Media**, jež na svých portálech sleduje ceny 65 tisíc "secondhandových" nemovitostí. Ceny bytů budou oslabovat i letos, ale už mnohem mírněji.

Nejtvrdší pád cen si přitom prožily paneláky. "V průměru zlevnily o třicet procent, v některých regionech, jako například v Hradci Králové, až o čtyřicet," říká Michal Pich, jednatel společnosti **EuroNet Media**, které patří portály www.realitycechy.cz a www.realitymorava.cz

Ceny paneláků přitom podle něj ztrácely svou hodnotu zhruba dvakrát silněji než obydlí v cihlové zástavbě, takže když ceny bytů klesly v Česku v průměru o pětinu - "cihla" ztratila desetinu, kdežto panelák zhruba třicet procent.

O kolik spadly ceny bytů od počátku krize*

	Ceny 1.9.2008	Ceny 1.4.2010	změna v %
1+1	1 253 507 Kč	1 032 564 Kč	-17,63
2+1	1 714 533 Kč	1 380 967 Kč	-19,46
3+1	2 121 617 Kč	1 627 446 Kč	-23,29
4+1	2 751 718 Kč	2 151 193 Kč	-21,82
ČR celkem	2 259 370 Kč	1 783 031 Kč	-21,08

*Zdroj: EuroNet Media, * jedná se o nabídkové ceny, které jsou většinou vyšší než ceny, za které se nemovitost nakonec prodá. Křivky vývoje nabídkových a realizovaných cen si však jsou podobné.*

Z dat vyplývá, že krize zasáhla nejméně malé byty, tedy kategorii 1+1, ve které ceny polevily o necelých 18 procent, naopak obydlí 3+1 ztratila od září 2008 do letošního dubna téměř čtvrtinu své hodnoty.

"Rozdílný pokles nabídkových cen bytů je logický. Startovací byty 1+1 samozřejmě klesaly nejméně, protože jsou nejvhodnější pro mladé páry či rozvedené jedince a poptávka po nich je proto vysoká," říká Otakar Šmíd, ředitel realitní kanceláře AAA Byty.cz.

Naopak panelové byty 3+1 klesly podle něj nejvíce proto, že byly nejvíce předražené. "U bytů ještě větších, tedy 4+1, byl pokles menší, protože poptávka po nich vzrostla ve chvíli, kdy díky poklesu cen začaly být pro rozrůstající se majetkově slabší rodiny dostupné," vysvětluje Šmíd.

Aktuální data tak naplňují scénáře, podle kterých se ceny bytů měly navrátit po konci krize na úroveň let 2006-2007. Studie společností Deloitte a Hyposervis loni předpovídala, že paneláky zlevní oproti třetímu čtvrtletí roku 2008 v průměru až o třetinu, cihlové byty v závislosti na lokalitě až o pětinu a nové byty o pět až patnáct procent.

Letos půjdou ceny dolů většinou jen mírně

A jak se budou ceny bytů vyvíjet letos? Podle odborníků budou ještě minimálně do poloviny roku mírně klesat, následně stagnovat a ke konci roku, ale spíše až v roce 2011, by mohly začít růst.

Vývoj však nebude u jednotlivých typů nemovitostí ani regionů stejný. "Letos se ještě více zesílí trend, který bude cenově odlišovat dobré lokality od těch špatných. Kdo bude nabízet byt v místě bez zeleně, s malým počtem obchodů či například se špatnou dopravou, tak s růstem cen rozhodně počítat nemůže," říká analytik Deloitte Filip Endal.

Pěkné byty ve starší cihlové zástavbě podle něj mohou ke konci roku navýšit cenu až o tři procenta. Paneláky čeká v nejlepším případě stagnace, ale spíše až další pětiprocentní pokles, a ceny novostaveb se budou v průměru pohybovat od minus do plus dvou procent. "Pokud bude developer prodávat dva poslední byty, pak u nich může jít s cenou dolů až o pětinu, ale to je naprostá výjimka," upozorňuje Endal.

V regionech se bude vývoj cen lišit

Poradenská společnost v oblasti realit King Sturge zase upozorňuje na to, že cenový vývoj se může v některých regionech lišit v závislosti na jejich aktuálním ekonomickém vývoji.

"Obecně předpokládám, že ceny realit budou letos stagnovat. Lokality s rostoucí nezaměstnaností ale mohou zažít pokles cen a prosperující oblasti jako například Praha naopak jejich oživení," říká Pavel Smolka z rezidenčního týmu King Sturge.

Některá města podle Picha z **EuroNet Media** už zaznamenávají růst cen nyní. Jsou to například České Budějovice, Písek či Pardubice.

Jak se vyvíjely ceny v regionech (září 2008 až duben 2010)

	Ceny 1.9.2008	Ceny 1.4.2010	změna v %
Brno město	2 668 353 Kč	2 285 125 Kč	-14,36
České Budějovice	2 072 477 Kč	1 495 118 Kč	-27,86
Hradec Králové	2 655 435 Kč	1 834 309 Kč	-30,92
Ostrava	1 488 058 Kč	1 167 456 Kč	-21,55
Pardubice	2 187 198 Kč	1 861 853 Kč	-14,86
Písek	1 875 528 Kč	1 606 190 Kč	-14,36
Plzeň město	2 154 495 Kč	1 742 319 Kč	-19,13
Přerov	1 368 205 Kč	1 092 317 Kč	-20,16
Tábor	1 625 192 Kč	1 210 660 Kč	-25,51
Zlín	2 082 091 Kč	1 602 278 Kč	-23,04

Zdroj: EuroNet Media, * jedná se o nabídkové ceny všech kategorií bytů