

## Kolik stojí české byty

18. 2. 2009 00:12

PODNIKY A TRHY, moje peníze speciál

V Česku je aktuálně na prodej nejméně 60 tisíc volných bytů. Zhruba tolik jich nabízí server sreality.cz a stejně tolik i server [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz). Většina realitních kanceláří inzeruje na obou portálech, takže skutečný počet bytů na prodej lze jen odhadovat.

*"Počet bytů v nabídce je zhruba stejný jako v minulých letech, ovšem poptávka je méně aktivní. Zatímco dříve figuroval byt v nabídce tři čtyři měsíce, loni se začaly termíny prodlužovat. Trvá půl roku i rok, než se byt prodá,"* řekl prezident Asociace realitních kanceláří Jaroslav Novotný.

*"Ty tam jsou doby, kdy se ještě před dokončením hrubé stavby prodalo vše, co developer postavil. Dnes má šanci na úspěch jen kombinace dobrá cena, kvalitní materiály a lokalita s dobrou dopravní dostupností,"* soudí generální ředitel developerské společnosti Ekospol Evžen Korec.

Podle realitních makléřů klesl prodej bytů letos v lednu meziročně až o polovinu. "Příčinou není nedostatek peněz, ale negativní nálada na trhu. Lidé jsou denně masírováni zprávami o poklesu cen a proto vyčkávají. Kupují jen ti, kdo bydlení nutně potřebují," uvedl Jakub Sedmihradský, viceprezident realitní společnosti Lexxus.

Majitelé zlevňují jen neochotně

Podle většiny realitních makléřů je ale prvotní příčinou finanční krize. Banky zpřísnily podmínky pro získání hypoték a řada lidí musí shánět další zajištění a další peníze, aby mohla úvěr získat.

Další příčinou je skutečnost, že lidé, kteří nové bydlení skutečně potřebovali, si je pořídili už předloni, před zvýšením DPH.

Svůj díl na poklesu prodeje zvláště starších bytů mají i jejich majitelé - nechtějí jít s cenou dolů. *"V Praze se představy kupujících a prodávajících míjejí nejvíce. Zatímco kupující vyčkávají na zlevnění, prodávající donedávna o slevách nechtěli slyšet,"* připomněl René Doležal, manažer pražské pobočky Realitní kanceláře Sting. Za úspěch považuje to, že po dlouhých jednáních přesvědčil majitele bytů, kteří chtějí jeho prostřednictvím prodávat, k pětiprocentním slevám. Byt 2+1 za 2,3 milionu korun je tedy v únoru o sto tisíc levnější než v lednu.

Ředitel Ekospolu očekává, že současný pokles cen bytů se ještě letos zastaví. *"Značná část bytových projektů byla pozastavena. Proto nabídka nových bytů klesne, odhadem až o polovinu. To povede k nedostatku nových bytů na trhu a ke zvýšení cen,"* uvedl Korec.

Bytový projekt se ale připravuje nejméně tři roky. Ty, které jsou v pohybu, již nelze beze ztrát zastavit. Pokud některé firmy nyní své projekty odkládají, projeví se to nedostatkem bytů a následným zvýšením jejich cen. Nejdříve však v příštím roce. Loni se v zemi dokončilo 38 tisíc nových bytů, letos se jich má postavit více než 30 tisíc. Momentálně je ve stadiu rozestavěnosti 176 tisíc nových bytů.

Pokles zájmu o byty se netýká jen starších domů, ale i nových projektů. Řada developerů proto začala používat netradiční pobídky pro zvýšení zájmu. Nabízejí tedy šeky na vybavení kuchyní, zdarma předzahrádky, sklepy či parkovací stání. A nejnověji i auta.

K vilce mercedes, k bytu škodovku

Malé mercedesy třídy A nabízí k šestimilionovým vilkám firma CPI Group, různé vozy koncernu Volkswagen má k bytům připraven Central Group, škodovky nabízí i developer Finep. Ten nakonec rezignoval na zažité tabu okolo slova sleva a nepokrytě byty zlevňuje. V takzvané akční nabídce je v případě zlevnění bytu z 9,8 na 9 milionů snížení ceny přehlédnutelné, Finep ale o 740 tisíc korun zlevnil třímilionový byt, a to je už vydatná pobídka.