

## Hodnota bytů se ustaluje. V některých regionech letos už ceny začaly růst

NEJVĚTŠÍ ZÁJEM JE O BYTY 2+1. ČASTO JDE O INVESTICI NA PRONÁJEM. OŽIL TAKÉ TRH S VELKÝMI BYTY. JSOU DOSTUPNĚJŠÍ NEŽ PŘED KRIZÍ.

28.11.2013 - Kdo letos sázel na větší propad cen bydlení, většinou se přepočítal. Ceny se postupně stabilizují a někde už začaly umazávat ztráty z minulých let. Například nejprodávanější byty 2+1 meziročně v některých regionech již zdražily. Ukazuje to srovnání nabídek na portálu **Realitycechy.cz**. Nejvíc šly nahoru ceny bytů o velikosti 65 metrů čtverečních v Libereckém a Královéhradeckém kraji a v Praze. Největší cenové poklesy naopak zaznamenal ústecký a olomoucký region.

Hodnota bytů všech kategorií od začátku krize v roce 2008 klesla v průměru bezmála o třetinu. Nejvíc propadly ceny za první dva roky. Loni se propad v některých kategoriích a regionech zastavil a letos ceny začaly růst. V Královéhradeckém a Jihomoravském kraji se současné ceny dvoupokojových bytů dostaly nejvýš za poslední čtyři roky.

"Souvisí to hlavně s poptávkou v Hradci Králové a v Brně. Za prací se tam stěhují mladí lidé," říká Michal Pich, jednatel společnosti **EuroNet Media**, která portál **Realitycechy.cz** provozuje. Postupnému usazování těchto cen napomáhá zájem tzv. singles o vlastní bydlení a stěhování starších dvojic po odchodu dětí do menšího a levnějšího bydlení. Více lidí také kupuje byty na investici, mimo jiné i jako způsob zajištění v penzi.

"Garsonky investoři nyní nechtějí. Na pronájem seženou spíš dvojici. Jednotlivci často tolik peněz nemají," uvádí Pich. Meziroční růst cen menších bytů potvrzují také realitní kanceláře. Podle společnosti RE/MAX, která patří k největším, se průměrná cena za metr čtvereční prodaných bytů 2+1 dokonce zvýšila ve dvanácti ze čtrnácti krajů. Nejvíc - o 31 procent meziročně narostla v Karlovarském kraji, o 18 procent v Plzeňském kraji a skoro o desetinu v Praze a ve Středočeském kraji. Meziroční propad postihl Zlínsko a Ústecko.

Realitní odborníci prvně od krize zaznamenali ožítí trhu s vícepokojovými byty. "Průměrné nabídkové ceny bytů 3+1 v říjnu vykázaly meziroční nárůst skoro o čtyři procenta," tvrdí Pich. Hodnotu velkých bytů krize srazila nejvíc a staly se dostupnějšími. Poptávce hodně pomohly banky s nabídkou historicky nejlevnějších hypoték. Sazby se letos pohybují v průměru kolem tří procent ročně. To je zhruba o 2,5 procentního bodu níže než před pěti lety. Na dvoumilionovou hypotéku na 25 let nyní stačí zaplatit 9,5 tisíce korun měsíčně. Proti situaci před krizí jde o úsporu tři tisíce korun měsíčně.















"Jde o změnu trendu. V letech 2008 až 2012 se kupující zaměřovali hlavně na menší byty. Měli také větší obavy ze ztráty zaměstnání," soudí Pich.

Oživení zájmu o větší byty je vidět i v Hypoteční bance. "V Praze letos poskytujeme víc hypoték na třípokojové byty než na malometrážní," říká Petr Němeček, ředitel odboru nemovitostí Hypoteční banky, která je největší na trhu. Zájemci v Praze se podle něj orientují na novostavby a jejich prodeje se meziročně zvýšily o třicet procent. "Vzrostly i v Jihomoravském, Královéhradeckém a Jihočeském kraji. Většina nových bytů v Praze se prodává do 45 tisíc korun za metr čtvereční, v regionech je to do 35 tisíc korun," dodává Němeček.

Podle Pavla Hassmana, realitního makléře RE/MAX, ale především na velkých sídlištích mají ceny bytů stále klesající tendenci. "Je o ně nejnižší zájem, zvláště když jsou ještě v družstevním vlastnictví. U těch ještě můžeme očekávat pokles," tvrdí Hassman.

## Vývoj nabídkových cen bytů

### PŘÍKLAD STARŠÍHO BYTU O VELIKOSTI 65 M<sup>2</sup> (V KORUNÁCH)

kraj	2009/10	2012/10	2013/10	meziroč. změna (2012/2013, v %)
<b>Praha hl. m.</b>	3 499 151	2 945 612	3 060 384	 3,90
<b>Jihočeský</b>	1 451 212	1 230 436	1 209 024	 -1,74
<b>Pardubický</b>	1 422 281	1 173 657	1 149 466	 -2,06
<b>Královéhradecký</b>	1 626 867	1 502 901	1 682 321	 11,94
<b>Vysočina</b>	1 383 225	1 032 768	1 016 850	 -1,54
<b>Karlovarský</b>	1 187 327	1 364 546	1 318 160	 -3,4
<b>Liberecký</b>	1 235 295	1 016 306	1 154 398	 13,59
<b>Plzeňský</b>	1 792 960	1 319 946	1 258 574	 -4,65
<b>Středočeský</b>	1 739 712	1 408 022	1 441 595	 2,38
<b>Ústecký</b>	731 261	568 149	486 000	 -14,50
<b>Jihomoravský</b>	1 818 075	1 804 914	1 845 913	 2,27
<b>Olomoucký</b>	1 344 071	1 313 505	1 145 485	 -12,8
<b>Moravskoslezský</b>	1 033 780	826 434	772 112	 -6,57
<b>Zlínský</b>	1 432 993	1 228 950	1 135 125	 -7,63

ZDROJ: WWW.REALTYCECHY.CZ