

Hodnota bytů rychle umazává ztráty. V některých regionech už jsou ceny na čtyřletém maximu

3. 12. 2013 - S reinkarnací českého realitního trhu začínají růst i ceny bytů. Největší zájem je o 2+1, v některých částech ČR už dvoupokojové byty stojí stejně jako před pěti lety. Často jde o investici na pronájem. Ožil ale také trh s velkými byty. Jsou dostupnější než před krizí.

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**. Nejvíce 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. Nejvíce 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. Nejvíce - 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 oživení 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 nejvíce 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.

Vývoj nabídkových cen bytů

PŘÍKLAD STARŠÍHO BYTU O VELIKOSTI 65 M² (V KORUNÁCH)

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

ZDROJ: WWW.REALITYCECHY.CZ

"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.

Autoři: Olga Skalková