

## Bytů bude méně a budou menší. Proto i levnější

4.1.2010 - Poptávka i ceny bytů budou stagnovat. Hlavně kvůli vysokým úrokům hypoték, slabší výstavbě a velkému počtu starších bytů na trhu. Dvoupokojový byt, 90 čtverečních metrů, periferie Prahy. Cena pět milionů. Neprodejný.

"To je typický příklad špatného rozhodnutí developera. Finanční a ekonomická krize naučila lidi lépe hospodařit nejen s penězi, ale i s prostorem, který si za ně kupují. Lidé chtějí menší, členitější byty s více místnostmi. I v rámci fungující rodiny člověk potřebuje soukromí. Realitní krize poskytla developerům určitý oddech. Buď si přání lidí uvědomí a změní své projekty, nebo nic neprodají," tvrdí Iva Nováková, vedoucí oddělení rezidenčních nemovitostí realitní poradenské společnosti King Sturge.

### **Slevy příliš nepomohly**

Loňský propad poptávky po nových bytech zhruba o 40 procent donutil developery změnit plány. V roce 2009 se jen v Praze mělo na trh uvést - tedy dostavět a současně zahájit prodej projektů, které se postaví v příštích letech - 13 tisíc nových bytů. Podle předběžných odhadů je skutečnost poloviční. A pokles pokračuje. Letos se má trh v Praze dočkat necelých čtyř tisíc bytů z developerských projektů.

Poptávku se firmy loni snažily povzbudit bonusy. Kuchyň, garáž, auto zdarma k novému bytu. Nakonec developeři přistoupili k přímým slevám - deset procent, půl milionu, milion korun. K čemu ale milionová sleva u bytu za osm milionů korun, když banka poskytne hypotéku jen tři miliony?

"Ceny nejdražších bytů, tedy od 80 tisíc korun za čtvereční metr výše, propadly průměrně o pětinu. Trh ukázal, že řada těchto projektů si na luxus jen hrála. Levnější byty v rozmezí 50 až 55 tisíc korun za čtvereční metr, pokud byly v dobré lokalitě, se zlevnily nejvýše o deset procent. Současné přijatelné ceny se pohybují v intervalu 45 až 50 tisíc korun za čtvereční metr," domnívá se Evžen Korec, šéf developerské společnosti Ekospol. Projekty budou skromnější

Pro úspěch rezidenčního projektu je důležité jeho složení. Musí obsahovat malé, středně velké i velké byty. V letech 2006 a 2007, kdy byla poptávka po bytech vybičovaná strachem z růstu DPH od roku 2008, stavěli developeři jednoduše a rychle, aby stihli na poptávce vydělat. Velký byt je jednodušší, minimálně potřebuje méně příček a dveří. Kvůli přísnějším podmínkám hypotečních úvěrů se však loni poptávka změnila. Lidé chtěli malé byty, na které by "dosáhli". Ty ale na trhu chyběly. V projektech, nastartovaných v období boomu, byly vyprodány. Zbývaly - a i letos dál budou zbývat - jen velké a drahé byty, na něž zájemci nebudou mít. Samozřejmě je v Česku klientela na bydlení v Central Parku Praha za 40 milionů korun. Je to ovšem stejně jako se supersporty Ferrari. Ročně si je pořídí čtyřicet lidí. Ne čtyři tisíce. Nejen klienti, ale i developeři přestali rozhazovat a mnohem pečlivěji hlídají náklady. Proto buď celé projekty odložili, nebo je zmenšili. Zatímco dříve představovala jedna etapa výstavby třeba 200 bytů, nyní se staví padesát, sto bytů. Výstrahou je Central Park Praha. Projekt za 4,5 miliardy korun byl kolaudován loni na podzim a z 520 bytů má dosud 380 bytů volných.

## Ceny bytů mají stagnovat

Důsledkem těchto vlivů, včetně neochoty bank snížit úrokové sazby hypoték, se čeká stagnace trhu. A stagnovat budou i ceny. "Domnívám se, že trh již našel svoji novou cenovou rovnováhu, pro rok 2010 očekávám stagnaci cen, v ojedinělých případech i mírný růst," uvedl Filip Endal, manažer sektoru nemovitostí firmy Deloitte.

"Neočekávám výrazné výkyvy, naopak v dlouhodobě žádaných lokalitách se dá očekávat postupné navýšení cen bytů," soudí také Michal Pich, jednatel společnosti **EuroNet Media**, která sleduje vývoj cen zhruba 50 tisíc bytů v Česku.

"Nečekám realitní šok. Ceny bytů mohou klesnout tam, kde se zvýší nezaměstnanost. U kvalitních projektů v atraktivních lokalitách budou ceny stagnovat nebo se i mírně zvýší," potvrzuje i Zbyněk Buš, ředitel finančního poradenství společnosti KPMG Česká republika. Nových bytů na prodej bude méně než loni. Developeři jako Finep, Central Group, Skanska Reality či Ekospol tvrdí, že se podřídí přání klientů. Nové byty by tedy měly být menší, a tím i levnější, i když "metrové" ceny budou mírně vzrůstat. Byt velký 70 čtverečních metrů je levnější než byt o deset metrů větší. Velkých a drahých bytů z minulých let bude na trhu dál přebytek.

Vývoj cen bytů v krajských městech (v milionech korun)			
Město	Prosinec 2009	Změna v % oproti r. 2008	Odhad 2010
➤ Bmo (centrum*)	2,0	-9,0	2,0
➤ Bmo (periférie**)	1,4	-29,0	1,4
➤ České Budějovice (centrum)	1,5	-16,5	1,5
➤ České Budějovice (periférie)	1,2	-20,0	1,2
➤ Hradec Králové (centrum)	1,9	-21,0	1,9
➤ Hradec Králové (periférie)	1,5	-37,5	1,45
➤ Jihlava (centrum)	1,6	-23,8	1,5
➤ Jihlava (periférie)	1,3	-7,1	1,25
➤ Karlovy Vary (centrum)	2,2	-26,7	1,9
➤ Karlovy Vary (periférie)	1,2	-7,7	1,2
➤ Liberec (centrum)	1,7	-10,5	1,6
➤ Liberec (periférie)	1,1	-8,3	1,1
➤ Olomouc (centrum)	1,6	-11,1	1,6
➤ Olomouc (periférie)	1,4	+16,7	1,4
➤ Ostrava (centrum)	1,1	-15,4	1,1
➤ Ostrava (periférie)	0,7	-12,5	0,65
➤ Pardubice (centrum)	1,6	-23,8	1,5
➤ Pardubice (periférie)	1,2	-14,3	1,15
➤ Plzeň (centrum)	1,7	-5,5	1,7
➤ Plzeň (periférie)	1,4	-12,5	1,25
➤ Praha 1 (centrum)	5,6	-11,0	5,0
➤ Praha 10 (periférie)	2,2	-18,5	2,1
➤ Ústí nad Labem (centrum)	0,9	-18,2	0,85
➤ Ústí nad Labem (periférie)	0,5	-16,7	0,5
➤ Zlín (centrum)	1,6	-11,0	1,6
➤ Zlín (periférie)	1,0	-17,0	1,0

\*centrum = průměrná cena bytů 2+kk v atraktivní lokalitě centra města v cihlové zástavbě  
\*\* periférie = průměrná cena bytů 2+kk v panelové zástavbě na okraji města  
ZDROJE: AAABYTY.COM, IRI, REALITYCECHY.CZ