

## Je to tady! Ceny bytů v Praze klesly na dno

12.3.2010 - Propad se týká hlavně vlastního bydlení, ale i nájemného. I letos se očekává stagnace. Čísla našeptávají, že sehnat vlastní bydlení v hlavním městě nikdy nebylo lehčí. Přišla doba výhodné koupě bytu. Alespoň podle analytiků, kteří tvrdí, že ceny bytů spadly na samé dno. Starší zlevnily průměrně o šest procent, nové o osm procent.

„Podle analýz, které si sami vytváříme, ceny opravdu poklesly. Jestli to je úplně největší propad, to je otázkou, každopádně jde o nejnižší bod, který jsme za poslední rok a půl zaznamenali,“ přitakává Michal Pich ze společnosti [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), jež zastřešuje realitní kanceláře.

Jen za posledních šest měsíců klesla cena bytů například na Praze 7 o šest procent, Praha 5 zaznamenala propad o osm procent. Paradoxně růst naopak hlásí Praha 6, kde se ceny povýšily o pět procentních bodů. „Cihlové byty v dobrých lokalitách si úroveň drží, naopak nejvíce poklesly ceny v panelových bytech na sídlištích,“ prohlásil Pich.

Propad u „paneláků“ se blíží až k pětině, i proto movitější klientela začala spekulovat, a do bytů investuje, se ziskem pak nemovitosti pronajímá.

Za poklesem hodnoty nemovitostí stojí podle odborníků několik faktorů.

Tak třeba si Praha vystřílela demografický prach – to znamená, že silné ročníky Husákových dětí už nemovitosti skoupily, a to v letech 2005 až 2007, klesla tak poptávka. Vina se připočítává i ekonomické nejistotě. S tím souvisí i obava ze ztráty zaměstnání.

„Obecně se projevuje nedůvěra obyvatelstva, lidé mají strach se zadlužovat hypotékami, nejsou si jistí zaměstnáním. Všude se píše, že nezaměstnanost trhá rekordy, vždyť dosáhla deseti procent. Jsou to psychologické jevy, lidé si řeknou: raději ještě rok počkáme a až budeme mít jistou práci, byt si koupíme,“ zmapoval náladu Pich. „Jenže jistotu práce nebudou mít nikdy,“ dodal.

## Kvalita stále za vysokou cenu

Ceny se propadají už dlouhodobě, přesto se nejprodávanější dvoupokojové byty v Praze stále pohybují kolem čtyř milionů korun. Hlavně kvůli předraženým novostavbám. Developeři však cenu nových objektů zdůvodňují řadou výhod – kvalitou a životností. „U celé řady stávajícího bytového fondu parametry ani zdaleka neodpovídají současným normám. Naproti tomu jsou na tom nové byty a domy z tohoto hlediska výrazně lépe,“ řekl výkonný ředitel společnosti Central Group Aleš Novotný.

„Mám na mysli především dnes používané materiály, které mají životnost nepoměrně delší, než tomu bylo třeba u panelové výstavby. Ta byla z hlediska životnosti koncipovaná asi na 40 let.“

Celkový pokles cen se netýká jen bytů určených ke koupi, ale i těch nájemných. Podle poradenské společnosti King Sturge se loni snížila činže jak u nových, tak i starších bytů v průměru o dvě procenta.