

Starší malé byty jsou nedostatkové zboží. Vyjdou totiž rekordně lacino

9.11.2013 - Malé, starší a laciné. Řeč je o bytech, které jsou momentálně v Česku v kurzu. K mání jsou po celém Česku tisíce takových bytů, nabídka ale často nestačí. Poptávka po starých „1+1“ totiž raketově roste. A důvod? Jejich ceny jsou na minimu.

„Malé a starší byty jsou v dnešní době nejprodávanější. V některých městech již poptávka převyšuje nabídku. Procentuálně navýšení oproti předchozím letům asi nevyčíslíme,“ potvrzuje obchodní ředitel Next Reality Group Robert Hanzl. A totéž potvrzují i další realitky.

Důvod obrovského zájmu je podle nich jasný – ceny takových nemovitostí jsou nejnižší za posledních pět let.

Pokles ceny až o třetinu

Jen od roku 2008 totiž klesla cena „použitých“ bytů o velikosti 1+1 o třetinu. Zatímco ještě v září 2008 se 1+1 průměrně prodávaly za 1,3 milionu korun, letos na podzim už zájemce vyjdou průměrně na 878 tisíc korun.

Nejlaciněji lze pořídit dvoupokojový byt v Teplicích, kde se průměrně prodává za 191 tisíc korun. V Liberci vyjde 1+1 na zhruba 780 tisíc, v Plzni a Hradci Králové na něco málo přes milion korun. V Brně se pořizovací cena starých dvoupokojových bytů pohybuje okolo 1,5 milionu korun a v Praze pak kolem dvou milionů.

„Na starší malé byty teď finančně dosáhne mnohem více zájemců než na velké či dražší nemovitosti,“ popisuje majitel realitních portálů **RealityČechy** a **RealityMorava** Michal Pich.

Novostavby vs. staré byty

„Většina lidí zvažuje, zda-li koupí předraženou novostavbu, anebo stejně velký starý byt zpravidla na lepším místě s tím, že si ho předělají k obrazu svému. Cenou se pak dostávají na zhruba tři čtvrtiny pořizovací hodnoty nemovitosti a bydlí v podstatě v novém,“ doplňuje generální ředitel M&M reality Milan Zavadil s tím, že starší 1+1 si pořizují nejčastěji mladí lidé jako startovací bydlení.

**KLIKNĚTE PRO ZVĚTŠENÍ**

Experti z realitek ale varují, že ceny takových nemovitostí nebudou klesat dlouho. V krajích, kde poptávka převyšuje nabídku, totiž už ceny začínají stagnovat, a pokud Češi byty vykoupí, hrozí, že ceny půjdou opět nahoru.

Zatím ale o mnoho levněji než před pěti lety kromě dvoupokojových bytů vyjdou i byty o velikosti 2+1. Jejich průměrná cena klesla během pěti let o více než půl milionu korun na 1,2 miliony korun. Například v Ústí nad Labem vyjde takový byt na více než půl milionu korun, v Ostravě na 800 tisíc, v Brně na 2,3 milionu a v Praze za starší byt 2+1 zájemci zaplatí kolem tří milionů korun.

Kromě poptávky po 1+1 ale podle expertů z realitní branže pomalu roste zájem i o velké staré byty o velikosti 3+1. A to i přesto, že jejich ceny podle statistik portálu **Reality Morava** neklesly a v některých městech naopak během posledního půl roku rostly.

Nejdražší byty jsou v Praze

Například v Liberci momentálně vyjde tři plus jednička průměrně na 1,5 milionu korun, ještě před pěti měsíci však takové byty stály zhruba o sto tisíc korun méně. V Brně vyjde starý třípokojový byt průměrně na necelé dva miliony korun, v červenci letošního roku stál milion a půl. A v Praze, v širším centru, zájemci pořídí starší 3+1 za 4,3 milionu, ještě v létě přitom takový byt stál o zhruba 400 tisíc korun méně.

Byty ve staré zástavbě.

„Za byty tři plus jedna si i přesto zákazníci připlatí, a to zejména ti, kteří vědí, že už se nebudou chtít nikam jinam stěhovat. V takovém případě je pro ně výhodnější koupit rovnou velký byt, než aby si po čase museli shánět nový,“ vysvětluje Michal Pich.

Zájem o starší byty se podle realitních makléřů podepisuje na klesající poptávce po bytech v novostavbách. Od jejich koupě zákazníkům odrazuje hlavně cena, která je podle realitních kanceláří často nastavena příliš vysoko.

„Ceny bytů v nových projektech jsou o zhruba dvacet procent vyšší, než je reálná cena,“ potvrzuje Robert Hanzl z Next Reality Group. Podle expertů se ale realitní trh s novými byty nerozhýbe, dokud developeři nepůjdou s cenami výrazně níž.