



Odborníci: Ceny bytů jdou dolů, někde až o 20 procent

2.12.2008, Praha, Zdroj: ČTK, EuroNet Media

Doba, po kterou vlastníci bytů nechtějí jít s cenou dolů, se prý proti minulému období zkracuje: jestliže např. majitel panelákového bytu v Praze ho začne nabízet za tři miliony korun, musí zhruba po dvou měsících slevit přibližně na 2,5 milionu. V Pardubicích, Ostravě či některých pražských částech však ceny bytů v listopadu naopak stoupaly.

Majitelé bytů při jejich prodeji již většinou nedostanou tolik, kolik si představují. Proti původní nabídkové ceně musí v současnosti kvůli snížené poptávce jít s cenou přibližně o 15 až 20 procent dolů, řekl dnes na setkání s novináři ředitel realitní kanceláře Hot Reality Plus Radim Koliba. Ještě před rokem se prý nabídkové a uskutečněné ceny téměř překrývaly. Podle průzkumu společnosti EuroNet Media zveřejněném na stránkách www.realtymorava.cz se průměrná nabídková cena 40 000 bytů v celém Česku snížila jen za listopad o více než pět procent na necelých 2,1 milionu korun.

Poptávka po nemovitostech se proti loňskému roku snížila zhruba o polovinu, řekl na dnešní brněnské konferenci o realitním trhu Jiří Fajkus z realitní skupiny Real Spektrum. Ceny bytů i jiných nemovitostí by tak podle něj příští rok měly klesnout. Ceny panelových bytů by přitom podle odborníků oslovených na konferenci v Brně mohly příští rok klesnout v průměru zhruba až o 15 procent.

"Jsme svědky toho, že většina majitelů prodávaných nemovitostí se snaží dosáhnout cen, které jsou zveřejňované na internetových realitních serverech," uvedl Koliba. Skutečnost se však prý od jejich představ často výrazně liší. "V tuto chvíli jsou prodávající ochotni rychleji reagovat na vývoj trhu a nejsou neobvyklé případy, kdy po třech týdnech snižují cenu o 15 až 20 procent v důsledku minimální či nulové odezvy na jejich nemovitost," dodal. Doba, po kterou vlastníci bytů nechtějí jít s cenou dolů, se prý proti minulému období zkracuje.

Jestliže například majitel pražského panelákového bytu ho začne nabízet za tři miliony korun, musí podle Koliby v současnosti zhruba po dvou měsících slevit přibližně na 2,5 milionu korun.

Největší pokles nabídkových cen nastal z 86 měst, které společnost EuroNet Media sleduje, v Plzni sever. Byty tam za listopad zlevnily přibližně o 330 000 korun na 2,14 milionu korun. Například v Pardubicích, Ostravě nebo některých pražských částech však ceny bytů v listopadu naopak stoupaly. Na výsledky průzkumu společnosti EuroNet Media upozornily dnešní Hospodářské noviny.

Situace na bytovém trhu se nyní podle Koliby vyznačuje čekáním prodávajících na vyšší ceny a stejným vyčkáváním kupujících na jejich další pokles. Také odborník sice očekává

zlevňování bydlení, nebude to však prý plošný propad jako v některých východoevropských zemích typu Polska nebo Rumunska. "Názory veřejnosti či očekávání ve smyslu nějakého dramatického plošného snížení cen o 30 procent a více se jeví spíše jako zbožné přání kupujících," uvedl.

Klíčové bude podle odborníka chování developerů. "Předpokladem rozhybání trhu je, aby developeři snížili ceny," poznamenal Koliba. Ceny nových bytů prý mají vliv i na zbytek trhu. V minulých letech se tak podle něj například majitelé panelákových bytů snažili dostat při jejich prodeji ceny na stejnou úroveň, jakou viděli u novostaveb.

Pokles cen nových bytů je podle Koliby nutný také kvůli tomu, že se rozevírají nůžky mezi reálnými příjmy obyvatelstva a cenami nových nemovitostí. "U developerských projektů totiž ceny velké části novostaveb dosahují výše, které jsou pro většinu poptávajících nedosažitelné," uzavřel Koliba.

Nabídkové průměrné ceny bytů v některých městech ČR za listopad a prosinec 2008 v mil. Kč:

Město	listopad 2008	prosinec 2008
Brno-město	2,62	2,59
České Budějovice	2,03	2,04
Liberec	1,74	1,72
Ostrava	1,46	1,47
Plzeň-město	2,11	2,07
Praha 1	9,20	9,01
Ústí nad Labem	0,97	0,94
Zlín	2,04	2,01
průměr ČR	2,22	2,099