

## Cenová mapa Prahy: zlevňování končí

14. dubna 2009 - Pád cen nemovitostí se již pomalu zastavuje, pozemky dokonce zdražují. Zlevňování se dá čekat pouze u stále předražených panelových bytů. Nových projektů je pomálu, čestné výjimky nalezneme v Praze 5 a 9.

Ze zimního spánku se pražský trh s nemovitostmi začal probouzet už v únoru, kdy se oživil objem obchodů s bydlením. „Zaměříme-li se na jednotlivé části Prahy, tak můžeme sledovat určité zpomalení poklesu průměrných cen bytů. Zatímco ještě v minulém měsíci vykazovaly některé pražské části propad v řádech desítek procent, za poslední měsíc vykázala největší pokles Praha 6, a to 6,3 %,“ komentuje poslední vývoj Michal Pich ze společnosti **EuroNet Media s.r.o.**

K rozhodnutí pořídit si nový byt či dům bezpochyby určitou měrou přispěly pestré nabídky slev či bonusů developerských společností, které se snažily prodat své nemovitosti. „Akce auto zdarma ke každému novému bytu či domu měla neuvěřitelný úspěch. Měsíc březen se stal k našemu překvapení nejsilnějším měsícem za poslední rok,“ řekl předseda představenstva developerské firmy Central Group, Dušan Kunovský. Další zájem o byty společnost předpokládá také na konci dubna, kdy akce končí, ale celkové oživení trhu s novými byty společnost předpokládá až příští rok.

Paneláky ještě zlevní „Z naší každodenní praxe víme, že ceny nemovitostí na pražském realitním trhu oproti loňskému roku již klesly téměř na úroveň cen roku 2005 a 2006,“ říká David Černík, jednatel realitní společnosti Maxima Reality. Podle jeho slov se pokles týkal zejména bytů v panelových zástavbách, které se vlivem realitního boomu vyšplhaly vloni dokonce na úroveň bytů v cihlových zástavbách. Neskutečně vysoká cena tak neodpovídala vůbec hranici životnosti těchto bytů, které již dosluhují.

„Jejich ceny musí spadnout dolů. Tyto stavby mají velké tepelněizolační a akustické problémy, nemají dostatek parkování ani úložné prostory. Všude v západní Evropě se z panelových domů stala ghetta obydlená přistěhovalci a nejslabšími sociálními skupinami,“ uvádí Kunovský.

Na tomto faktu se shodují všichni realitní odborníci. Společnost AAABYTY. CZ odhaduje, že ceny poklesnou až o 30 %.

Byty v cihlových zástavbách také zastihl pokles cen. Ten byl však mnohem mírnější a pouze v řádu jednotek procent. Byty v centru města si logicky ponechávají stále svoji vysokou hodnotu – za metr čtvereční tu lze zaplatit i 200 tisíc korun.

Pozemky porostou až o 5% Pozemky pro individuální výstavbu, zejména pak do tisíce metrů čtverečních, jsou neustále žádané a i vzhledem k omezené nabídce v atraktivních lokalitách může dojít k nárůstu jejich pořizovací ceny. Realitní společnost AAABYTY. CZ předpovídá nárůst až o 5 %. Cena zasít'ovaného pozemku k výstavbě rodinného domu se pohybuje od 10 tisíc korun za m<sup>2</sup>.

Ceny rodinných domů momentálně stagnují. O konečné ceně rozhoduje hlavně lokalita.

„U rodinných domů nebo pozemků se mezi prvotřídní lokality řadí Ořechovka, Dejvice a Břevnov, Hřebenky, Podolí, Troja, Hodkovičky a Barrandov. Dále pak Modřany, Braník, Kunratice a Klánovice. Tyto lokality jsou dobře dostupné a mají punc kvalitní lokality a luxusu,“ říká Černík.

„Všeobecně u rodinných domů v Praze neočekáváme plošný pokles cen. Pokud ke snížení dojde, bude se spíše jednat o domy v málo atraktivních lokalitách, rozhodovat bude daleko více kvalita nemovitosti. U domu 4+1 po rekonstrukci v dobré lokalitě pokles ceny neočekáváme vůbec. Jedná se o poměrně hodně poptávanou kategorii a nabídka je omezená,“ doplňuje Aleš Budín z AAABYTY. CZ Snižovat se má naopak zájem o bydlení v již nezajímavých satelitních městečkách.

Developeři ztlumí své aktivity Odhaduje se, že v Praze je nyní rozpracováno asi 300 developerských projektů v cenách 40–100 tisíc za metr čtvereční. Náročnější zájemci mohou najít cenové relace kolem 200 tisíc Kč. Největší počet projektů je v Praze 5 a Praze 9. Developeři však budou v nejbližší době realizace brzdít, protože jsou závislí na vývoji hypotečních podmínek, a ty jim do noty nehrají. Někteří menší developeři trh dokonce opustí.

Jiří Pácal z Central Europe Holding upozorňuje, že developerské projekty nevznikají na perspektivních místech, ale tam, kde se dá koupit pozemek.

Bytové domy se tak staví hlavně v okrajových částech města – ve Stodůlkách, na Zličíně, na Barrandově, v Letňanech, ale také v Hrdlořezech nebo ve Vysočanech.

Jedním z velkých připravovaných projektů společnosti Central Group v širším centru Prahy s 500 luxusními byty bude v roce 2011 realizován na Žižkově. Dokončen by měl být v roce 2013. Kromě tohoto projektu ale společnost své nákladové aktivity v tomto roce omezí.

Troja Investičně jde o zajímavou lokalitu díky dostavbě metra. V Troji je k dispozici celá škála nemovitostí – od luxusních bytů a domů až po levné nemovitosti. Největší poptávka je po bytech ve vilových domech a rodinných domcích ve stráni s výhledem na Prahu. Těchto částí Troji se nedotkly ani katastrofální povodně roku 2002, které ve zbytku obdobně postižených lokalit vyvolávají u investorů rozpaky.

Žižkov Tato lokalita se mezi investicemi stále drží v popředí. Úroveň bydlení zde jde v posledních 7 letech rapidním tempem vzhůru. Je zde skvělá dostupnost do centra a městská část věnuje nemalé částky i na údržbu zeleně. Staví se řada developerských projektů s menšími byty, které jsou pro investory výhodné kvůli dalšímu pronájmu. Velký projekt s 500 byty připravuje do roku 2013 Central Group. Je zde ale nabídka i pro zájemce o starší byty - od luxusních až po ty nejlevnější byty s nutnou rekonstrukcí.

Letňany Celé Severní Město se z důvodu dostavby metra stává atraktivní. Nejde jen o Letňany, ale také o Kbely, Čimice nebo Bohnice. Volných stavebních parcel pro RD i byty není už dnes nadbytek, přesto se najdou. Atraktivitu tato část získává nejen díky dobré dostupnosti do centra, ale také tím, že lokalit s možností rodinného domku u metra či několik zastávek autobusu od metra je čím dál méně.

Smíchov Na atraktivitě přidává vybudování pěší zóny a zklidnění dopravního ruchu. Začíná zde i rozsáhlý proces rekonstrukcí a dá se zde předpokládat zhodnocení nemovitosti během 2 let až o trojnásobek. Kumuluje se zde poptávka po činžovních domech. Infrastruktura Nového

Smíchova zabezpečí i nezbytný nákupní komfort. Sociálně slabší skupina obyvatel se v důsledku deregulace začne postupně stěhovat dále na okraj Prahy. Smíchov bude výhledově jedno z nejpříjemnějších míst pro bydlení v metropoli.

Horní Vršovice V této části Prahy je velké množství cihlových bytů, od naprosto luxusních až po velmi levné. Z lokality je navíc snadná dostupnost do centra metropole. Řádově se zde nemovitost dá pořídit až o 20 či 30 % levněji než na sousedních Vinohradech. Developerské projekty v atraktivních částech Vršovíc bývají do dvou měsíců od zahájení projektu rozprodané. Navíc v této čtvrti probíhají i významné rekonstrukce – a to nejen ze strany městské části.

Strašnice, Dolní a Horní Počernice Vzestup poptávky registrují i Strašnice – do dosahu stanice metra Skalka. Vznikají developerské projekty v Horních Počernicích a Dolních Počernicích. To byla donedávna oblast, kde si mnoho Pražanů bydlení nedokázalo představit – šlo o typickou lokalitu rodinných domků. Dnes je standardem, že i zde vznikají poptávané bytové jednotky za přijatelné ceny. Po dalším protažení tras metra půjde o rychle se zhodnocující investici.