

Autor: Lenka Krejcarová 21.02. 12:00

## Seriál o bydlení: budou staré byty ještě levnější?

**Bydlení v Česku zlevnilo za posledních šest měsíců o sedm procent. Nejrazantněji klesla hodnota předražených bytů na panelových sídlištích. Obdobný trend, i když mnohem pozvolnější, byl patrný uplynulý půlrok také u ostatních příbytků, byty ve starší činžovní zástavbě nevyjímaje. Je vhodná doba na nákup, nebo se vyplatí ještě počkat? TÝDEN.CZ hledá odpovědi na otázky v seriálu Bydlení a krize.**

Podle informací realitní kanceláře AAABYTY.CZ klesly nejvíce ceny starších bytů - zpravidla o 10, někdy až o 30 procent - na jihu Moravy, v Královéhradeckém kraji, na Pardubicku, na Vysočině, na Olomoucku a v okolí Zlína. O 20 procent oproti lednu minulého roku se snížila cena starých bytů bez rekonstrukce na Plzeňsku a v jižních Čechách. Udržet cenu si dokázaly pouze starší byty v české metropoli, na Ústecku, Liberecku a v Karlovarském kraji. V posledně jmenované lokalitě se však situace mění - nabízených bytů je zkrátka více než zájemců o koupi. Ceny padají hlavně pokud je dům neudržovaný a stojí na horším místě. Třípokojový příbytek pro rodinu lze sehnat i za cenu okolo půl milionu korun.

Dobrá koupě v době krize? Odborníci na reality se shodují, že nejvýhodnější je nákup starších bytů ve středu větších měst. A to i přesto, že ceny šly dolů málo, nebo stagnují. „Pokles se zastavil. Nastat by mohl pouze u bytů v horších lokalitách. Ti, kteří potřebovali peníze rychle, již své nemovitosti prodali se slevou a ostatní, kteří na prodej nespěchají, budou spíše vyčkávat a snažit se ceny udržet, popřípadě počkat na jejich možné zvýšení," vysvětluje šéf realitní firmy **EuroNet Media** Michal Pich.

Křivka průměrných cen starších bytů v Praze se podle něho bude vzdalovat cenám obydlí v menších městech a obcích. „Nikoli procentuálně, nýbrž kupními cenami. Z dlouhodobého pohledu bude Praha mnohem lepší investicí než třeba Ústí nad Labem," soudí Pich. Upozorňuje však, že jde o individuální případ. „I byt v Ústí nad Labem může být svému majiteli dobrou investicí a naopak, může být mnoho těch, kteří si pořídí nemovitost v Praze a prodělají. Rozhodující v tomto směru bude dobrá znalost daného regionu."

### Čekáte další slevu? Zapomeňte

„Ceny bytů ve staré zástavbě klesaly zhruba půl roku. Poslední dva měsíce však lze hovořit spíše o stagnaci. Prodávajícím se nechce jít s cenou dolů, kupující naopak vyčkávat, zda nabízející z ceny ještě nesleví," potvrzuje realitní makléřka Helena Vysušilová z pražské realitní kanceláře Kadlec.

Sázet na to, že se výrazně sníží ceny například u nemovitostí ve starší cihlových domech v srdci větších měst, by bylo naivní podle ředitele Aleše Budína z AAABYTY.CZ. „Je to logické. Nabídka je omezená a poptávka stále vysoká. Obdobné je to například s investicí do pozemků pro stavbu rodinného domu, kde cena rozhodně neklesne."

Pokud už se hodnota starších bytů vydá na cestu dolů, tak tam, kde se sníží kupní síla vlivem stoupající nezaměstnanosti a strachu z důsledků finanční krize. Lidé si místo změny bydliště

raději naordinují šetrnost. Kartami zamíchá také zdrženlivost bank při poskytování hypotéky.

„Půjde hlavně o lokality, kde je velké množství lidí zaměstnáno ve velké firmě, která začne propouštět. Výhodnější bude nákup pravděpodobně v druhé polovině roku, protože úvěry ještě klesnou. Otázkou je, zda na ně lidé dosáhnou,“ míní Markéta Šichtařová z Next Finance. Horkým adeptem na slevu jsou podle ní starší domy ve špatném stavu, které se nacházejí v okrajových lokalitách menších měst a obcí. Zvláště pak tam, kde nabídka převýší poptávku.

### **Chytrý nákup**

Kdo může na současné situaci vydělat? Podle Budína neprohloupí ten, který buď nyní, nebo v blízké budoucnosti po pádu cen začne nakupovat, protože ceny se začnou rozumným tempem opět zvyšovat. Jeho názor sdílí také Markéta Šichtařová z Next Finance: „Reality mají tu výhodu, že ceny nikdy neklesají až na nulu. Vydělat tak mohou na krizi ti, kteří chtějí byt koupit teď. Ceny totiž opět porostou, možná pomalu, ale za několik let se mohou vrátit na původní úroveň.“