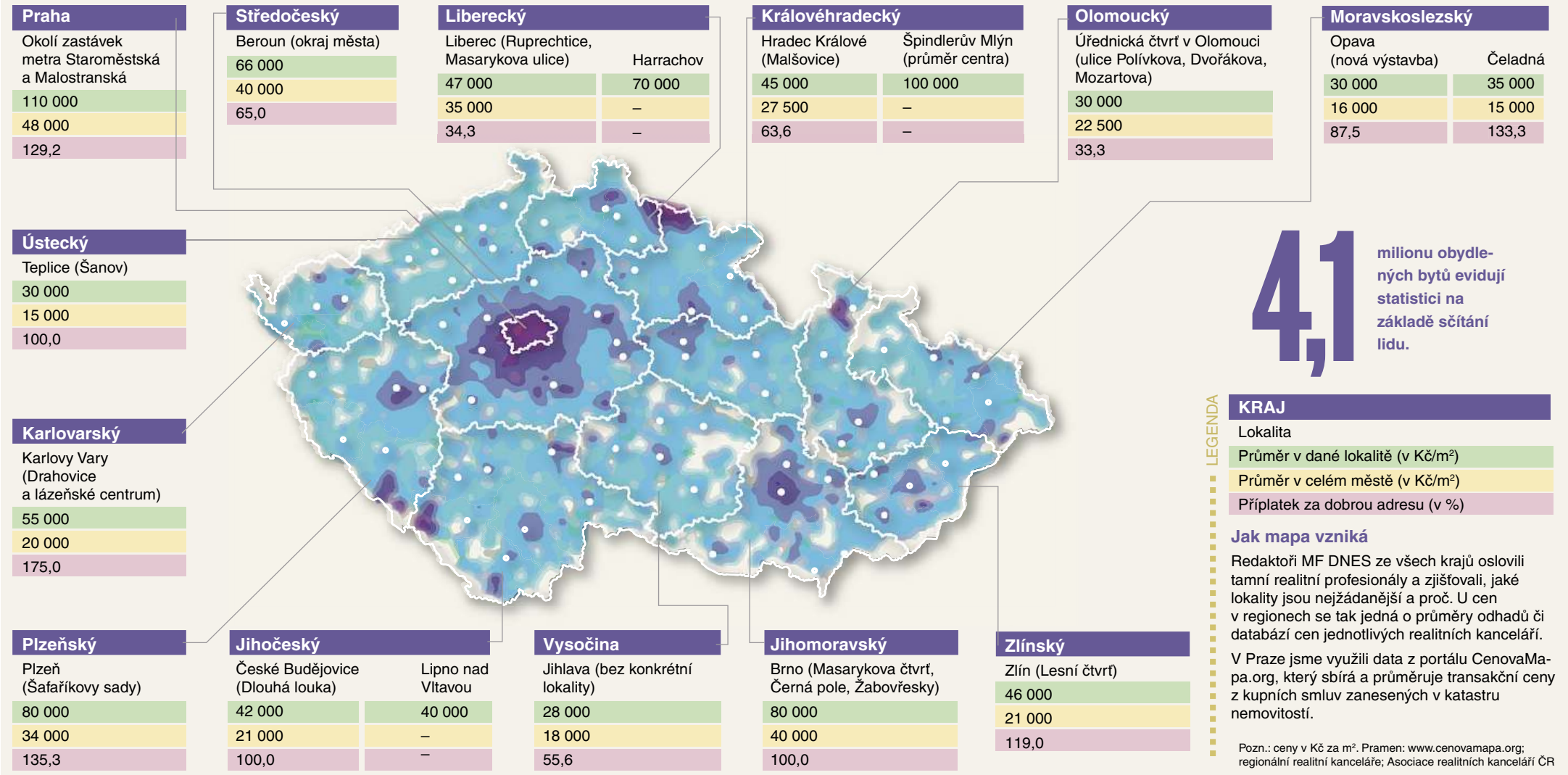


DLUHOPISY	včera	před týd.
Česko	0,50	0,52
Německo	0,49	0,49
Francie	0,82	0,82
Itálie	1,50	1,52
Španělsko	1,66	1,69

Za top lokality si Češi připlácejí

Kolik stojí byty v nejlepších lokalitách



Nejvýrazněji hýbe s cenami českých bytů pěší dostupnost centra měst, nebo naopak sjezdovek. Vliv má i zájem cizinců z východu.

Aleš Černý
a kraji zpravodajové MF DNES

PRAHA Historické centrum města nebo blízkost přírody. V menších krajích metropolí ideálně kombinace obojího. To jsou lokality, za které jsou si Češi ochotní připlatit - často až dvojnásobek průměrné ceny v daném městě.

Lokalitami, kde se běžně platí za metr čtvereční přes sto tisíc korun, je hlavně okolí pražských stanic metra Staroměstská a Malostranská. Vyplývá to z dat portálu

CenovaMapa.org, který srovnává průměrné transakční ceny bytů za poslední rok a půl.

V půlkilometrovém okruhu od těchto stanic, které zahrnují oba břehy Vltavy, Malou Stranu nebo Staroměstské náměstí i s Pařížskou ulicí, se prodávaly v průměru za 110 tisíc korun na čtvereční metr. To pro představu znamená, že pětasedmdesátimetrový třípokojový byt v této lokalitě průměrně stojí osm a čtvrt milionu korun.

„V Praze je na prvním místě otázka historické centrum vs. okraj. Až mimo centrum se potom významně promítá do ceny, zda je byt v novostavbě, cihlovém, nebo panelovém domě,“ vysvětluje šéf projektu cenových map Milan Roček.

Podle dat, která jeho společnost získala z kupních smluv, činí průměr v Praze v přepočtu na čtvereční metr 56 tisíc korun v nových developerských projektech, necelých 54 tisíc v cihlových domech a 40 ti-

síc korun za byt v paneláku. Obydlí na lukrativních adresách v centru tedy vyjdou dvakrát až třikrát draž.

Krkonoše = druhá Praha

I druhou nejdražší českou lokalitu ovlivňuje její poloha. Tentokrát však nikoli výhled na staroměstské věže nebo Karlův most, ale na nejvyhlášenější tuzemské sjezdovky.

Ve Špindlerově Mlýně se metr apartmánu u sjezdovek ve Svatopeřském údolí prodává stejně dře jako v centru Prahy. Středisko má totiž pověst českého Aspeny a pro smetanou zůstává prestižní lokalitou. Díky novému územnímu plánu už nevznikají nové apartmány v takové míře jako v minulosti, a tak se jejich cena šplhá vysoko. V tom se Špindlerův Mlýn co do logiky cenotvorby podobá centru Prahy.

„Špindl“ však není jediným venkovským městem, které v cenách překonává krajské město. Do stej-

né skupiny se řadí další krkonošská centra jako Harrachov, beskydská Čeladná nebo šumavské Lipno nad Vltavou.

Nejčastěji se však nejdražší krajská lokalita nachází v regionálních

V Praze je na prvním místě otázka historické centrum vs. okraj.

Milan Roček
CenovaMapa.org

metropolích - tedy v krajích městech. A tady už vítězí nejen geografická poloha, ale i přítomnost nové výstavby. Špičku potom logicky tvoří nové byty postavené v atraktivní lokalitě - to je případ zlínské Lesní čtvrti a bytové rezidence Citadela.

„Metr čtvereční tady vychází na 46 tisíc korun, což je bezkonkurenčně nejvyšší cena ve městě. Průměrná cena ve Zlíně se přitom pohybuje okolo 21 tisíc korun,“ říká Pavel Dočkal z realitní kanceláře Century 21.

Kombinace blízkosti centra a zároveň i přírody vytváří top lokality i v dalších krajích centrech, jako v Brně, Liberci, Olomouci nebo Plzni. I tady si jsou lidé ochotní připlatit za bydlení často desítky procent až dvojnásobek běžných cen.

Vliv Rusů i Arabů

Jsou však města, kde do cen zasahuje i další faktor - cizinci. Ti „mají na svědomí“ nejdražší lokality ve dvou českých krajích. A zároveň v poslední době ovlivňují i poměrně prudký pohyb těchto cen.

Tradiční lokalitou populární u cizinců zůstávají Karlovy Vary. Díky zámožným Rusům se v Drahovicích a okolí lázeňského centra pro-

dávají byty za šedesát tisíc korun za metr. Podle Martina Lojdy z Loyd Reality to však znamená polovinu někdejších cen - tedy cen předtím, než se Rusové začali loni z Karlových Varů stahovat kvůli oslabení rublu a ekonomickým sankcím. I tak jsou tyto byty třikrát dražší, než za kolik lze koupit bydlení na nedalekém sídlišti.

Opačný trend nyní zažívají Teplice, z tamní čtvrti Šanov udělal zájem bohatých (převážně kuvajtských) lázeňských hostů žádanou lokalitu.

Za poslední rok tu odhadem stouply ceny o čtvrtinu a vyšplhaly se k 30 tisícům za čtvereční metr. To se může ve srovnání s pražskými nebo třeba i libereckými nebo zlínskými cenami zdát stále málo. Ale po srovnání s nedalekým panelovým sídlištěm Prosetice, kde se dají byty pořídit za šest tisíc korun za metr, už se výjimečnost Šanova zřetelně projevuje.