Cvičíme s Valerií
Cviky na zpevnění pozadí
už zítra v časopisu Rodina DNES

Panelákový byt v Praze za tři miliony, v Ústí za jeden

Průměrný Pražan pracuje na panelákový byt 3+1 více než devět let, zatímco v Ústí si na něj vydělají za necelé tři roky.

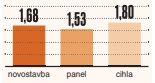
Data o cenách bytů v jednotlivých městech získala MF DNES z projektu www.cenovamapa.org. Ten sleduje reálné transakční ceny (tedy ty uvedené v kupních smlouvách), které čerpá přímo z katastru nemovitostí. Na tomto portálu naleznete reálné prodejní ceny i ve velkém detailu, například v konkrétní čtvrti, ulici nebo v bytovém domě. Údaje uvedené v tabulce vycházejí z transakcí za celý rok 2014.

Údaje o mzdách vycházejí z hrubých mezd za první čtvrtletí letošního roku. Jde o krajské průměry podle ČSÚ. Aby byl příklad názornější, byly tyto mzdy převedeny na čisté. K tomu posloužil „Kalkulátor čisté mzdy v roce 2015" na serveru iDNES.cz. Modelovým příjemcem mzdy byl vždy člověk uplatňující slevu na poplatníka, nestudující ani nepobírající důchod, bezdětný a bez zdravotního postižení.

CENOVÁ MAPA prodejních cen

PRAHA

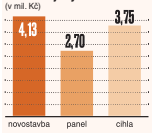
Kolik stojí byt 1+1 (kk) (v mil. Kč)



Za kolik let si na takový byt vyděláte

novostavba	panel	cihla
5,63	5,13	6,04

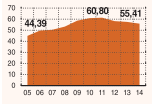
Kolik stojí byt 3+1 (v mil. Kč)



Za kolik let si na takový byt vyděláte

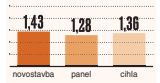
novostavba	panel	cihla
13,87	9,07	12,61

Jak se vyvíjely ceny bytů (novostavby, cena v tis. Kč za m²)



BRNO

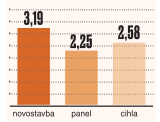
Kolik stojí byt 1+1 (kk)



Za kolik let si na takový byt vyděláte

novostavba	panel	cihla
6,27	5,58	5,96

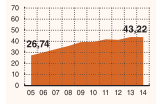
Kolik stojí byt 3+1



Za kolik let si na takový byt vyděláte

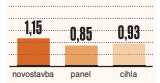
novostavba	panel	cihla
13,98	9,85	11,29

Jak se vyvíjely ceny bytů (novostavby, cena v tis. Kč za m²)



ČESKÉ BUDĚJOVICE

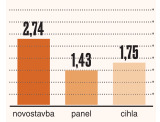
Kolik stojí byt 1+1 (kk)



Za kolik let si na takový byt vyděláte

novostavba	panel	cihla
5,41	3,98	4,40

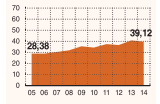
Kolik stojí byt 3+1



Za kolik let si na takový byt vyděláte

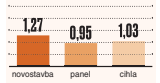
novostavba	panel	cihla
12,89	6,73	8,25

Jak se vyvíjely ceny bytů (novostavby, cena v tis. Kč za m²)



HRADEC KRÁLOVÉ

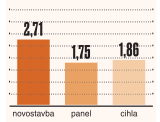
Kolik stojí byt 1+1 (kk)



Za kolik let si na takový byt vyděláte

novostavba	panel	cihla
5,96	4,47	4,83

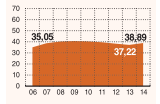
Kolik stojí byt 3+1



Za kolik let si na takový byt vyděláte

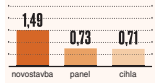
novostavba	panel	cihla
12,70	8,21	8,72

Jak se vyvíjely ceny bytů (novostavby, cena v tis. Kč za m²)



LIBEREC

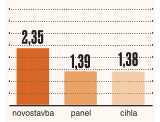
Kolik stojí byt 1+1 (kk)



Za kolik let si na takový byt vyděláte

novostavba	panel	cihla
6,80	3,33	3,22

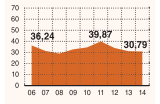
Kolik stojí byt 3+1



Za kolik let si na takový byt vyděláte

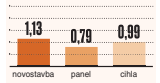
novostavba	panel	cihla
10,73	6,36	6,29

Jak se vyvíjely ceny bytů (novostavby, cena v tis. Kč za m²)



OLOMOUC

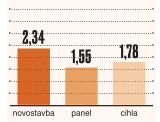
Kolik stojí byt 1+1 (kk)



Za kolik let si na takový byt vyděláte

novostavba	panel	cihla
5,43	3,82	4,77

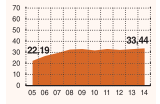
Kolik stojí byt 3+1



Za kolik let si na takový byt vyděláte

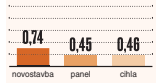
novostavba	panel	cihla
11,28	7,44	8,55

Jak se vyvíjely ceny bytů (novostavby, cena v tis. Kč za m²)



OSTRAVA

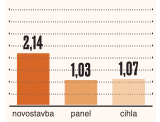
Kolik stojí byt 1+1 (kk)



Za kolik let si na takový byt vyděláte

novostavba	panel	cihla
3,46	2,07	2,13

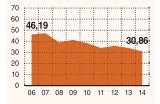
Kolik stojí byt 3+1



Za kolik let si na takový byt vyděláte

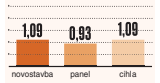
novostavba	panel	cihla
9,92	4,78	4,96

Jak se vyvíjely ceny bytů (novostavby, cena v tis. Kč za m²)



PARDUBICE

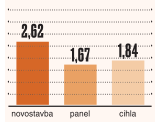
Kolik stojí byt 1+1 (kk)



Za kolik let si na takový byt vyděláte

novostavba	panel	cihla
5,24	4,46	5,24

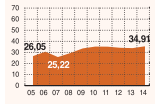
Kolik stojí byt 3+1



Za kolik let si na takový byt vyděláte

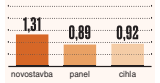
novostavba	panel	cihla
12,56	8,02	8,82

Jak se vyvíjely ceny bytů (novostavby, cena v tis. Kč za m²)



PLZEŇ

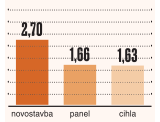
Kolik stojí byt 1+1 (kk)



Za kolik let si na takový byt vyděláte

novostavba	panel	cihla
5,85	3,99	4,10

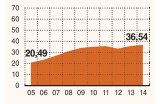
v Kolik stojí byt 3+1



Za kolik let si na takový byt vyděláte

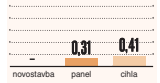
novostavba	panel	cihla
12,03	7,41	7,27

Jak se vyvíjely ceny bytů (novostavby, cena v tis. Kč za m²)



ÚSTÍ NAD LABEM

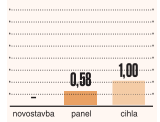
Kolik stojí byt 1+1 (kk)



Za kolik let si na takový byt vyděláte

novostavba	panel	cihla
–	1,46	1,89

Kolik stojí byt 3+1



Za kolik let si na takový byt vyděláte

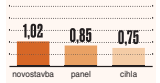
novostavba	panel	cihla
–	2,72	4,68

Jak se vyvíjely ceny bytů (novostavby, cena v tis. Kč za m²)

Údaje nejsou k dispozici, protože realitní trh s novostavbami není dostatečně rozsáhlý.

KLADNO

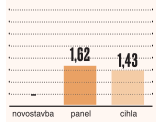
Kolik stojí byt 1+1 (kk)



Za kolik let si na takový byt vyděláte

novostavba	panel	cihla
4,40	3,67	3,23

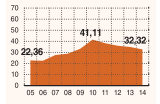
Kolik stojí byt 3+1



Za kolik let si na takový byt vyděláte

novostavba	panel	cihla
–	6,99	6,18

Jak se vyvíjely ceny bytů (novostavby, cena v tis. Kč za m²)



Ceny nových bytů rostou, láká investiční bydlení

Pražští developeři mají radost. Kromě toho, že víc prodávají, roste i cena jejich bytů. Češi si navíc oblíbili byt coby investici.

Aleš Černý
redaktor MF DNES

PRAHA Ceny novostaveb začínají opět stoupat, developeři už nyní zaznamenávají růst cen o jednotky procent. Nejlépe to dokazuje pražský trh s novým bydlením, kde se točí nejvíc bytů.

„V posledních třech čtvrtletích zaznamenáváme růst cen nových pražských bytů. A to jak cen transakčních, tak i nabídkových," říká Milan Roček, jehož projekt cenovamapa.org oba typy cen sleduje.

Nabídkové ceny jsou ty, které developeři inzerují. Podle expertů se nyní zpravidla shodují s cenami reálnými, neboť zejména u nejprodávanějších menších bytů není při současném oživení pro vyjednání slevy moc velký prostor.

Zatímco na konci loňského prosince činila průměrná nabídková cena v Praze 63,2 tisíce korun za čtvereční metr, na konci února to bylo už 65,9 tisíce a v dubnu 67 tisíc.

Potvrzují to i sami developeři. „V posledním období průměrná cena za metr čtvereční rostla, nejvýrazněji v předcházejícím i letošním roce," říká například ředitel developera Ekospol Evžen Korec, který počítá s tím, že ceny budou nepatrně růst i nadále.

Již od roku 2012 pozorují roční růst svých cen o tři až pět procent i v Central Group. „Stojí za tím rostoucí ceny stavebních prací, oslabující koruna vůči euru, která zdražuje další materiálů, a také rostoucí náklady na přípravu a povolování staveb vlivem dlouhodobého legislativního chaosu," vysvětluje mluvčí skupiny Milan Jankovský.

V loňském roce stouply průměrné prodejní ceny o tři procenta i podle publikace Trend Report 2015, jejíž autoři předpokládají podobný růst i pro letošek.

Až třetina bytů na investici

Souběh rostoucích cen a výhledu na jejich další růst, stále ještě nízké úrokové sazby u hypoték a relativně vysoké ceny pražského nájemního lákají k investičnímu bydlení.

Tedy k tomu, že si lidé pořizují pomocí hypotéky byt, ve kterém neplánují v nejbližších letech bydlet. Místo toho jej pronajímají.

„Při současných úrokových sazbách totiž činí splátky hypotéky méně než tržní nájemné za srovnatelný byt a řada lidí si dokáže spočítat, že půjčit si za dvě procenta ročně a byt pronajímat za výnos odpovídající zhruba pěti procentům se jednoduše vyplatí," říká Jankovský.

> Při současných sazbách činí splátky hypotéky méně než tržní nájemné.
>
> Milan Jankovský
> mluvčí Central Group

Růst zájmu o byty, které se pořizují na investici, registruje i šéf developera Finep Tomáš Pardubický. Trend nákupu investičních bytů podle něj zesílil po intervenci ČNB proti kurzu české koruny.

Pardubický se navíc domnívá, že se cílová skupina rozšiřuje. „Překvapil zájem o investování do nemovitostí u střední třídy a mladších ročníků. Předpokládáme, že jde o reakci na dlouhodobě neřešený problém penzijního zajištění," dodává.

Otázkou je, jaký výnos lze od tohoto druhu investice očekávat. Převládající konzervativní odhady mluví o třech procentech ročně, ale například šéf Ekospolu Korec dlouhodobě uvádí při správném nastavení nájmů jistotu pětiprocentního výnosu.

Mnohé od pomýšlení na investici do bytu odrazuje fakt, že by se o něj (jeho nájemníky) museli starat. Často se také obávají, že by vhodné nájemníky po delší dobu nesehnali a z výnosu by se tak stala ztráta.

Investice bez rizika

I na tuto cílovou skupinu se už však developeři a další hráči na trhu snaží zaměřit. Slouží k tomu například koupě bytu s takzvaným garantovaným výnosem. Ta spočívá v tom, že koupený byt na určitou dobu spravuje externí firma, která má na starosti jeho provoz, shánění nájemníků a může majitele například i zastupovat na schůzích vlastníků.

Investor se za to vzdá části svého výnosu, ale zase získá jistotu. Riziko na sebe totiž bere developer, kterého láká, že díky této službě může dříve prodat nabízené byty.

Garážová stání stojí víc než ústecká garsonka

PRAHA Nejlevnějším bytem v přehledu MF DNES je průměrná 32metrová garsonka (či 1+1) v panelovém domě v Ústí nad Labem. Takový byt se podle dat z katastru nemovitostí, které vyhodnotil projekt cenovamapa.org, loni prodával za 312 384 korun.

Pokud by chtěl majitel tento byt za tuto cenu prodat a shánět si místo toho bydlení v Praze, nepochodil by. Za utržených 312 tisíc korun by se dalo z pražské garsonky v cihlovém domě pořídit pět a půl čtvereného metru, z panelákové šest a půl.

Takový byt samozřejmě v nabídce chybí, ale i tak se v Praze najdou nemovitosti spojené s rezidenčním bydlením, které se pohybují v cenové relaci ústecké garsonky. Nejsou to však byty, ale garážová stání. Tedy plocha velká zpravidla 14 čtverečních metrů, na kterou si může její majitel ve sdílené garáži zaparkovat auto.

Protože developeři musí zajistit na počet bytů odpovídající počet parkovacích ploch, musí nějakým způsobem udat i ona parkovací stání a také zohlednit jejich pořizovací hodnotu.

Velcí pražští developeři uplatňují různé strategie. Například Central Group započítává ceny parkovacích stání již do cen bytů, se kterými se prodávají. Samotné je tedy koupit nelze, ale podle mluvčího firmy Milana Jankovského se na konečné ceně bytu podílejí částkou od 172 tisíc až po necelých 900 tisíc u zamykatelné dvougaráže. „I zde hraje roli lokalita," dodává Jankovský.

Jiný postup volí Finep. Ten nabízí parkovací stání ve svých projektech úplně zvlášť – za ceny od 100 do 190 tisíc korun. Tedy od necelé třetiny oné modelové ústecké garsoniéry.

Samostatně v některých případech prodává parkovací stání i developer Ekospol. Jindy však volí odlišnou taktiku. Například v projektu Výhledy Barrandov, který má být dokončen příští rok, se cena garážových stání počítá zvlášť, ale kupec si je spolu s bytem musí pořídit.

A takto zvlášť vyčíslená cena garážových stání se pohybuje podle webového ceníku od 207 tisíc korun, na což by prodejce ústecké panelákové garsonky ještě měl.

Garážová stání, která náleží k třípokojovým bytům v barrandovském projektu, už však stojí 320 tisíc korun, tedy o trochu více než ústecká garsonka.

Cenovým vrcholem je potom několik garážových boxů patřících k největším a nejdražším bytům s rozměrnými terasami. Ty stojí od sedmi set tisíc výš, přičemž nejdražší je za 848 tisíc korun. V tomto případě už však nejde o několik metrů čtvereních ohraničených čarami, ale o uzamykatelný box, ve kterém zbude místo i po zaparkování dvou aut. Stojí však víc než dvě garsonky na severu. (ac)

Trh bude růst i klesat podle novostaveb

Pro starší byty v panelových i cihlových domech bude stěžejní, jak se budou pohybovat ceny nových bytů. Ty staré je totiž podle Milana Ročka budou kopírovat.

Aleš Černý
redaktor MF DNES

PRAHA Milan Roček založil projekt cenovamapa.org, který sleduje aktuální stav a vývoj cen starých i nových bytů v jednotlivých lokalitách. Většinu dat čerpá přímo z katastru nemovitostí, tudíž jde o přesné údaje z kupních smluv.

Vývoj reálných cen se podle vaší cenové mapy v krajských městech různí. Někde se loni prodávaly nové byty dráž než v roce 2013, jinde tomu tak nebylo. Jaký je celkový trend českého developmentu?

Určitě je patrný růst cen. Doběh poklesu cen v některých městech je dán nejčastěji menší nabídkou a dopadejem starších novostaveb v minulém roce. Od počátku roku 2014 sledujeme značné oživení na trhu. I co do nabídek nových projektů, i co do prodejů. Ale protože se jedná o návrat k normálu po delší „krizi", tak se logicky jako první prodal větší podíl menších a levnějších bytů. Ty tvoří největší podíl na prodaných bytech, a tím ovlivňují „optiky" i průměrnou cenu, která proto vypadá, že někde klesá.

Kam se budou vyvíjet ceny jednotlivých typů bytů? Budou se ceny cihlových, panelových a nových bytů vyvíjet stejně, nebo rozdílně?

Trajektorie bude podle mne velmi obdobná jako v letech 2004 až 2012. Nové byty táhly cenu i ostatních segmentů nahoru a pak v době krize s poklesem prodejů i dolů. Panelové byty jsou ale více náchylné na výkyvy cen, nejsou hnacím motorem trhu.

A co byty v cihlových domech?

Ty nejsou tak významně náchylné na případný pokles cen, jejich majitelé raději prodej odloží, než aby prodávali pod cenou. Hlavním faktorem však zůstane dobrá lokalita - nejen dobré místo, ale zejména dopravní dostupnost a celá infrastruktura, skladba obyvatelstva v místě a prvky, jako je dopravní ruch, továrny, či naopak blízký park a les.

Ve dvou krajských městech - Ostravě a Liberci - jsou dnes nové byty levnější než před deseti lety. Proč?

V obou těchto městech byly první developerské projekt postaveny až v roce 2005, tedy o deset let později. Na příklad v Praze nebo i v Olomouci. A zejména podle Prahy se nastavovala i jejich cenová hladina. Následující projekty již byly směrovány k průměrnější klientele, a tím byla i jejich cenová hladina nižší. Opačný a zcela přirozený vývoj měla například Olomouc, kde postupně od poloviny devadesátých let cena pozvolna rostla a je nyní o něco výše než v Ostravě.

Například v Praze u větších bytů klesá cena na metr čtvereční, ve všech velkých městech to však neplatí. Co za tím stojí?

Roli hraje mnoho faktorů. Zejména lokalita, ale i poměr velikosti a absolutní ceny. Citlivost na absolutní cenu, nejen na cenu za čtvereční metr, je poměrně vysoká. Lépe se tak může prodávat třicetimetrová garsonka, pokud bude stát méně než dva miliony. A to i když bude v přepočtu na metr výrazně dražší než třeba dvoupokojový byt s vyšší celkovou cenou. Zjednodušeně jde ale říci, že v přepočtu na metr jsou dražší malé byty a potom naopak ty největší v dobrých lokalitách, kterých je na trhu méně.

Kromě novostaveb sledujete i ceny secondhandových bytů. Mezi krajskými městy jsou absolutně nejlevnější panelové byty v Ústí nad Labem. Proč?

Za socialismu se panelová sídliště stavěla pro lidi, kteří byli lákáni do měst, jako je Ústí nad Labem, za prací, ne aby se tam usadili a žili. Skutečné přirozené osídlení v celkovém slova smyslu se myslím nikdy nepovedlo, protože se zde vytvářely uměle celky a průmyslem se ničila historie, měnila krajina a životní prostředí. A to tvoří základ celého problému. Pokud pak nemáte popávku lidí, kteří by chtěli v daném místě žít, pak nemůžete stavět nové domy a byty, a tak v dané lokalitě máte pouze staré byty. A když jsou navíc neudržované, pak tyto cenou nerostou.

Podobné sociální podmínky panují i v Ostravě. Tam jsou přitom staré byty přece jen dražší.

Ostrava se sociologicky vyvíjela jinak. Ačkoli je zde taktéž silný průmysl, krajina není zničená povrchovými doly, které poškozují krajinu na celé generace. Lidé jsou s tím regionem podle mne více spjatí.

Lákání za prací nestačí Milan Ročka, který založil projekt na sledování cen nemovitostí, si myslí, že za nízkými cenami bytů na severu Čech stojí prostý fakt – lidé v tamní krajině nechtějí žít. Foto: Dan Materna, MAFRA

> Cihlové byty nejsou tak významně náchylné na případný pokles cen, jejich majitelé raději prodej odloží, než aby prodávali pod cenou.