

14. 1. 2009 02:53

## O prodeji bytů rozhodují víc ceny než lokalita

Zájem o levné bydlení blízko Prahy realitní krize neutlumila. Průměrné nabídkové ceny bytů v republice v lednu vzrostly, v centru Prahy stále klesají.

PODNIKY A TRHY, reality

Jen tři ze 114 řadových rodinných domů projektu Anglický resort v Lešanech u Nelahozevsi jsou ještě volné. V době, kdy kvůli finanční krizi o třetinu klesá prodej bytů a řada developerů své projekty zlevňuje, je téměř vyprodaný projekt raritou.

*"I u nás se krize projevila. V posledním loňském čtvrtletí se mezi našimi klienty objevilo větší množství padesátiletých lidí. Proč, to vysvětlit nedovedu,"* řekl Jakub Šmejcký, finanční ředitel společnosti Anglický resort.

Projekt, jehož celkové náklady činí 380 milionů korun, se začal stavět a prodávat v roce 2007. Dokončení poslední etapy je plánováno na letošní říjen.

Manchester v Čechách

Nelahozeves u Kralup nad Vltavou není na první pohled skvělou lokalitou. Do Prahy to autem trvá dvacet minut, vlakem o něco déle.

*"Našimi typickými klienty jsou mladí manželé kolem třicítky, buď s jedním děckem, nebo bezdětní. Většinou jde o lidi z Moravy, ze severu Čech, kteří pracují v Praze, kde bydleli v podnájmu. Časem jim malý byt s rostoucím komerčním nájemným přestal vyhovovat a protože jsou zvyklí dojíždět, Lešany jim nevadí. Než by za tři miliony kupovali padesátimetrový byt v Praze, pořídí si levněji trojnásobně větší bydlení u Kralup,"* vysvětlil Šmejcký.

Řady domů s fasádou z režného zdiva, tedy z vyspárovaných cihel bez omítky, s bílými šambránami kolem oken, členícími pruhy na fasádě a střechou v břidlicovém odstínu vypadají jako na předměstí Manchesteru či Londýna.

*"Někteří naši klienti v Londýně pracovali a právě design našich domků oceňují,"* uvedl Šmejcký.

Domy jsou velké 6 + 1 s užitnou plochou 157 čtverečních metrů. V koupelnách je podlahové topení, nechybí klimatizace či elektronické zabezpečovací zařízení.

Nejpádnějším argumentem jsou však ceny. Jako holodům, tedy hrubou stavbu, v níž si dispozici a vybavení podle svého vkusu dokončí klient, se domy v Lešanech prodávaly za

2,82 milionu korun, to je zhruba 18 tisíc korun za čtvereční metr. A to včetně devítiprocentní DPH a včetně pozemku.

Za kompletně dostavěný dům podle projektu klienti platí 3,54 milionu korun, tedy 22,5 tisíce korun za čtvereční metr. Nové byty v Kralupech se prodávají za 30 tisíc korun za čtvereční metr, v Praze průměrně za 46 tisíc korun za čtvereční metr.

*"V listopadu jsme začali prodávat další projekt, Lešany 2, na jaře tam začneme stavět sedmdesát domů. Zájem nás překvapil, během prvního týdne prodeje jsme dostali tři objednávky,"* dodal finanční šéf Anglického resortu.

Ceny větších bytů rostou

Ceny bytů, které podle vyjádření realitních kanceláří nyní ovlivňují koupěchtivost lidí mnohem víc než lokalita, jsou teď v Česku nižší než loni v září. V posledním měsíci ale začaly stoupat.

Průměrná nabídková cena všech 48 tisíc bytů, které jsou uvedeny na serveru firmy EuroNet Media, se zvýšila o šest procent na 2,23 milionu korun. To je jen o 32 tisíc méně než loni v září.

*"Ceny bytů 1+1 a 2+1 již od loňského září stále klesají. Například byty 1+1 v Praze 10 snížily svou průměrnou tržní hodnotu oproti prosinci 2008 o bezmála 150 tisíc korun. V Brně došlo k průměrnému poklesu bytů 2+1 o 50 tisíc korun. Ceny bytů větších výměr se však postupně navyšují, například byty 4+1 v Kroměříži jsou dražší o 48 tisíc korun,"* uvedla Lucie Mazáčová z firmy EuroNet Media.

Nejdražší byty jsou stále v Praze 1, byť jejich průměrná nabídková cena klesla z 9,4 milionu loni v září na současných 8 milionů korun. Nejlevněji je na Teplicku, kde byt 1+1 stojí 390 tisíc korun.

Autor/ři: Vladimír Kaláb