

Mapa reálných cen bytů a rodinných domů už slouží i veřejnosti

11.2.2015 iHNed.cz str. 00, [článek](#)
Martina Marečková

- Z webové stránky lidé za poplatek zjistí, za kolik se v posledních měsících prodaly byty v jednotlivých budovách i v jejich okruhu.
- Údaje zahrnují zhruba 1,3 milionu nemovitostí v Praze a krajských městech.
- Cenových map rezidenčních nemovitostí je v tuzemsku několik. Za jednou z nich stojí například Asociace realitních kanceláří ČR.



Cenová mapa

autor: Vizualizace: www.cenovamapa.org

Od tohoto týdne mají lidé k dispozici novou aplikaci, s jejíž pomocí zjistí, za jaké ceny se skutečně prodávají byty a rodinné domy. Při prodeji či koupi nemovitostí se dnes lidé typicky orientují podle cen v inzerátech. Jenže představa majitele domu o jeho hodnotě se nezřídka liší od skutečnosti - za kolik jej v realu prodá.

Společnosti Hyposervis a Deloitte proto několik let připravovaly cenovou mapu realizačních cen. Ta čerpá data z katastrálních úřadů, a to včetně údajů o cenách bytů a domů z kupních smluv.

"Základní odlišení od jakékoli jiné mapy spočívá v tom, že my dokážeme identifikovat přesnou transakci v přesném domě," říká ředitel Hyposervisu Milan Roček. Z mapy je tak třeba možné zjistit, za kolik se za poslední rok prodaly vily v okolí té, kterou nedávno koupil prezidentův kancléř Vratislav Mynář v pražských Strašnicích. V okruhu zmíněné nemovitosti se prodalo hned několik vil za ceny od osmi do 24 milionů korun.

HN měly možnost si to ověřit v průběhu testování nové aplikace. Jména majitelů nemovitostí však databáze a aplikace cenové mapy nezobrazí. "Máme speciální program, který nám osobní údaje filtruje už na vstupu," říká Roček.

Údaje zahrnují 1,3 milionu nemovitostí

V mapě na www.cenovamapa.org jsou aktuálně informace o zhruba 1,3 milionu nemovitostí (bytových domů, bytů a rodinných domů) ve vybraných lokalitách - vedle Prahy i v krajských

městech. Jsou v ní k dohledání také údaje o všech cenách bytů či domků ve středočeských městech Benešov, Beroun, Kladno a Mladá Boleslav. Důvodem je podle Ročka to, že se v nich obchoduje s byty čteněji než v jiných částech republiky. Další lokality podle něho časem přibudou.

Nejvíce jsou v mapě zastoupeny byty, rodinných domů je v ní kolem tří set tisíc. Databáze je aktualizována čtvrtletně, přitom v ní přibude osm až deset tisíc nových prodejních cen. Informace o ceně se dá aktuálně zjistit u přibližně 120 tisíc nemovitostí. Autoři projektu totiž sbírají data o prodeji bytů od 1. prosince 2013. Pokud se dům nebo byt prodal před tímto datem, v mapě transakce nepůjde dohledat. Výjimkou jsou byty v developerských projektech, u kterých bude možné vysledovat prodejní ceny až do poloviny 90. let.

V cenové mapě mohou lidé zjišťovat a srovnávat ceny nemovitostí ve třech kategoriích: developerské projekty, rodinné domy a ostatní bytové domy, do kterých patří panelové a cihlové domy i historické budovy. Jeden výstup stojí 99 korun včetně DPH a jeho nákup přes internet funguje podobně jako v e-shopu. Odborná veřejnost má přístup k většímu množství dat a platí paušálem.

Mapa pracuje pouze s daty o bytech a domech v osobním vlastnictví. Transakce s družstevními byty či privatizace obecních bytů, které katastr nemovitostí neeviduje, se tak v aplikaci neobjeví. Zatímco u bytů jsou v mapě ceny jak za jednotlivé velikosti, tak za metr čtvereční, u rodinných domů jsou jen ceny celkové.

Nepřesné může být srovnání cen bytů jedné kategorie ve vybrané lokalitě. Autoři cenové mapy byty rozdělují do kategorií podle velikosti, kdy například třípokojový byt má 67-84 metrů čtverečních. Jenže u starších domů v Praze v částech, jako je Staré Město, Vinohrady či Žižkov, mají byty 2+1 typicky plochu 70-80 metrů čtverečních. V cenové mapě spadnou do "škatulky" třípokojových.

"Z mého pohledu je takováto kategorizace chybou - řada bytů je autory cenové mapy přiřazena do špatné velikostní kategorie," poznamenal Pavel Velebil z realitní kanceláře Tide Reality. Rozpětí plochy bytů v cenové mapě podle něho odpovídá spíše panelové výstavbě z dob socialismu a současné levné bytové výstavbě.

Roček argumentuje tím, že bylo třeba "vytvořit srovnávací kritérium toho, co očekává běžný člověk od dvoupokojového bytu".

Dále je třeba brát v úvahu také to, že z cenové mapy člověk nezjistí, zda byla v ceně prodaného bytu nová kuchyňská linka v hodnotě 200 tisíc, vestavěné skříně nebo sklep, nebo zda se jedná o byt před rekonstrukcí.

Informační konkurence

Cenových map rezidenčních nemovitostí je v tuzemsku několik. Za jednou z nich stojí například Asociace realitních kanceláří ČR. Tato mapa je však spíše orientační, ve vybrané lokalitě udává rozpětí průměrných cen nemovitostí, jež se liší například o deset tisíc korun na metr čtvereční. A nelze v ní dohledat ani transakční cenu v konkrétní nemovitosti.

Cenová mapa realizačních cen funguje přibližně rok, ale dosud byla jen pro odbornou veřejnost. "Máme dnes kolem 50 klientů, od znalců přes poradce, realitní kanceláře až po developery," říká Roček.

Předplacení služby zvažuje například Hypoteční banka. "Vnímáme, že cenové mapy prošly za několik posledních měsíců rozsáhlými změnami a rozšířením," uvedla mluvčí banky Marie Mocková.

"Reporty jsou rozdělené tematicky - máme cenové reporty, přehledové reporty, trendové a standardové reporty, ale máme i reporty zástav," upřesňuje rozsah cenové mapy pro odborníky Petr Hána z poradenské společnosti Deloitte.



Vizualizace: www.cenovamapa.org

Červené špendlíky na obrázku výše značí lokality, ve kterých se nacházejí bytové developerské projekty. Po jejich rozkliknutí lze po zaplacení zjistit, za kolik se tam byty reálně prodaly.