

# PANELÁKOVÉ BYTY ZA DVA ROKY ZDRAŽILY O VÍC NEŽ PĚTINU

LEVNÉ HYPOTÉKY ROZTOČILY REALITNÍ TRH. CENY PANELÁKOVÝCH BYTŮ BY SE MOHLY UŽ ZA DVA ROKY DOSTAT NA PŘEDKRIZOVÉ HODNOTY.

Martina Marečková  
martina.mareckova@economia.cz

**M**ajitel zlínské realitní kanceláře Century 21 Pavel Dočkal nedávno ve Zlíně zprostředkoval prodej dvoupokojového panelákového bytu po rekonstrukci za 2,9 milionu korun. To je na tamní poměry neobvykle vysoká částka. Trh s byty v krajském městě podle něj ožil na podzim loňského roku. „Lidé vykoupeni všechno včetně ležáků a teď není co prodávat,“ říká Dočkal.

Růst cen bytů v panelácích se ale týká celé České republiky. A jdou nahoru rychleji než v cihlových domech i novostavbách. Za poslední dva roky zdražily v průměru o 21 procent. Proti tomu nové byty za stejné období přidaly 14,3 procenta. „Ceny bytů v panelácích narostly ve všech krajských městech i v celé Praze,“ říká Milan Roček, zakladatel portálu cenovamapa.org. Ten ve spolupráci s poradenskou firmou Deloitte zpracovává informace o skutečných prodejních cenách z kupních smluv evidovaných v katastru nemovitostí.

„Ve všech lokalitách se ceny od svého propadu pomalu šplhají k původním hodnotám,“ komentuje situaci v Praze mluvčí Hypoteční banky Marie Mocková. Pokud se nestane něco dramatického, v průběhu dvou až čtyř let by se podle ní ceny mohly dostat na předkrizovou úroveň z druhé poloviny roku 2008.

„Ceny panelových bytů jdou nahoru zejména kvůli nedostatku jakýchkoliv bytů na trhu. Tím se stírá rozdíl, který by měl být na trhu standardní – tedy nejlevnější panelové byty, pak cihlové a pak novostavby. Nedostatečná nabídka tyto rozdíly stírá, protože lidé jsou ochotni koupit takřka cokoliv,“ říká Dominik Ženatý, ředitel brněnské realitní kanceláře Century 21 Doma.

## Oživení v krajských městech

Za poslední dva roky získaly na hodnotě nejvíce byty na sídlišťích v Olomouci a již zmíněném Zlíně. „Prodávají se za rekordní částky, jejich ceny stále rostou. Když už se jeden objeví, je za jeden den prodán,“ říká Tomáš Maliňák z olomoucké reality M&M reality. Zatímco loni se běžný třípokojový byt v paneláku prodával za cenu kolem 1,5 milionu korun, dnes je to podle něj téměř o milion více.

Z krajských měst je podle portálu cenovamapa.org naopak nejslabší růst cen v Karlových Varech. V některých jiných městech Karlovarského kraje ale jdou ceny dolů, jak ukazuje HB Index, jenž sleduje vývoj cen bytů jinou metodikou – na základě odhadů tržních cen nemovitostí, které si lidé prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili u Hypoteční banky. Index na rozdíl od portálu cenovamapa.org dlouhodobě vyhodnocuje i ceny nemovitostí plošně po celé republice a nejen v krajských městech a vybraných regionech Středočeského kraje.

Prodej bytů v panelové zástavbě nahraď kromě padajících úrokových sazeb u hypoték a pozitivních ekonomických vyhlídek ještě jedna věc. „Fakt, že velká část domů prošla v průběhu let dílčí či kompletní revitalizací,“ říká Jan Zachystal, makléř realitní kanceláře RE/Max Alfa. V nabídce realitních kanceláří se ale dlouho neohřejí ani byty v domech před rekonstrukcí. „Když se takový byt objeví, hned zmizí,“ říká Ženatý. Kupují je lidé, kterým banky velké hypotéky kvůli nízkým doložitelným příjmům neposkytnou.

Byty v původním stavu (s umakartovým jádrem) se zase vyplatí investorům. „Jejich pořizovací cena je nízká a nájem prakticky stejný jako v bytě po rekonstrukci,“ podotýká Ženatý. Zachystal prodávající odrazuje od nákladných rekonstrukcí. Nemusí se trefit do vkusu kupců a náklady na rekonstrukci se pak nezaplátí. „Spíš bych doporučil jen dílčí věci, například vymalovat,“ říká Zachystal.

## Paneláky vedou na počet

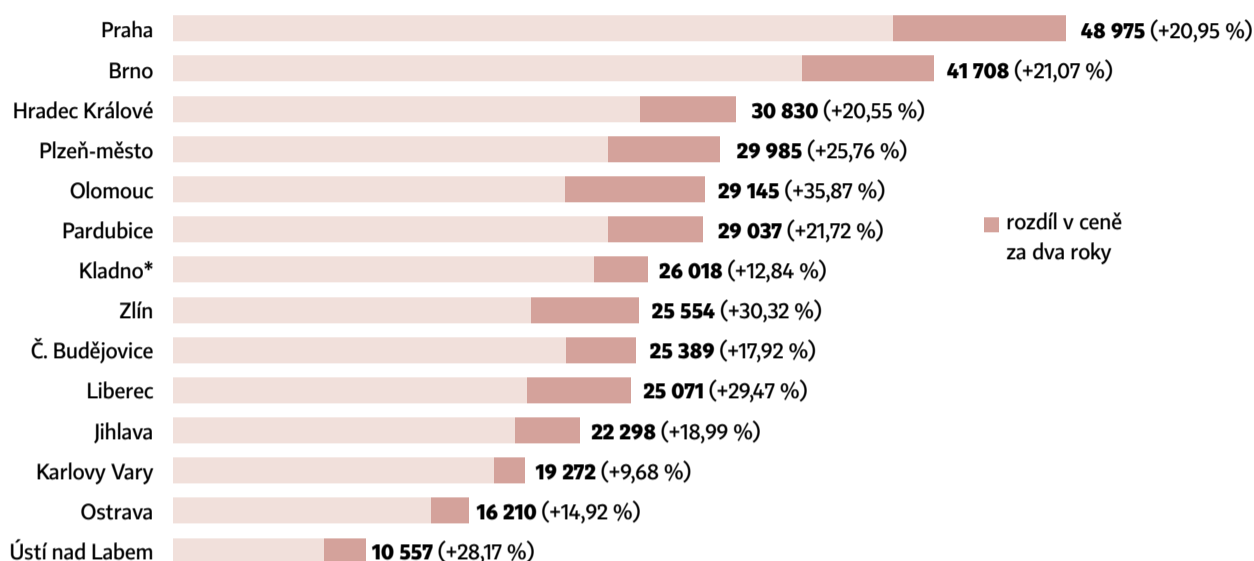
Panelové byty tvoří největší část transakcí na českém rezidenčním trhu. Podle Ročka jejich podíl činí dlouhodobě 40 procent, na byty prodané v novostavbách a cihlové byty pak shodně připadá 30 procent. V Praze se mnohem více než jinde prodávají nové byty.

Průměrná cena metru čtverečního v panelovém bytu v Česku za poslední dva roky vzrostla o necelých šest tisíc korun bezmála na 34 tisíc korun. V jednotlivých regionech se ale ceny mohou značně lišit. Zatímco za metr čtvereční v paneláku v Ústí nad Labem platí zájemce v průměru 10,5 tisíce korun, v některých částech Prahy cena převyšuje 50 tisíc korun nebo je této hranici na dosah. Podle Mockové jsou v Praze nejdražší panelové byty na Petřinách, jejichž ceny ovlivnila i výstavba nového metra.

V přepočtu na metr čtvereční jsou ale paneláky stále levnější než cihlové domy i novostavby. To je také jeden z důvodů, proč je lidé kupují. „Jsou vyhledávané pro svou nižší cenu a dostatečnou nabídku občanské a dopravní vybavenosti,“ podotýká Mocková s tím, že mezi také patří sídlišťe na Chodově, ve Stodůlkách, v Hájích či Záběhlicích. „Panelové byty byly, jsou a budou stále významnou součástí rezidenčního trhu v Praze. V žádné lokalitě nedochází k takzvané ghettizaci, naopak jednotlivé městské části se snaží sídlišťe revitalizovat,“ konstatuje Mocková a jako příklad uvádí projekt Letňanské lentilky.

## CENY BYTŮ V PANELÁCÍCH

(průměrná cena v Kč za m<sup>2</sup> ve 2. čtvrtletí 2016 a změna oproti 2. čtvrtletí 2014, v krajských městech)



\*Největší město ve Středočeském kraji

Zdroj: Cenovamapa.org

Inzerce

**Jsme s vámi,  
ať jste  
kdekoliv**

**HOSPODÁŘSKÉ NOVINY**

noviny | aplikace | web

[www.hnpremium.cz](http://www.hnpremium.cz)

HN050512

**PRODÁME  
PANELOVÝ DŮM  
ÚSTÍ n. L.-TRMICE**

132 bytů, po rekonstrukci

tel.: 731 545 795

HN050508

**KOUPÍM  
KOMERČNÍ DŮM  
S NEBYTOVÝMI  
PROSTORY**

OBCHODY A KANCELÁŘE  
V PRAZE A BLÍZKÉM OKOLÍ.

Cena do 50 milionů Kč.  
Dosavadní nájemci beze změny.  
Nejsme realitní kancelář.

Tel.: 604 298 297  
e-mail: [jirinakubinoval@seznam.cz](mailto:jirinakubinoval@seznam.cz)

HN050467-1

## Open space, či klasická kancelář?

Podoba kanceláří je pro uchazeče o zaměstnání často rozhodující

Vnitřní prostředí budovy a kanceláří je pro uchazeče o zaměstnání skoro stejně důležité, jako třeba dobrá dopravní dostupnost, ukázal průzkum společnosti J&T Real Estate, který probíhal mezi pražskými zaměstnanci. Prostor kanceláří, ve kterých budou pracovat, zajímá již při hledání zaměstnání 6 z 10 zaměstnanců (62 %). Přitom jen necelá pětina dotázaných by volila klasický open space, ať už s pevným či sdíleným pracovním místem, polovina respondentů dává přednost pracovat v kanceláři s více kolegy a téměř třetina budoucích uchazečů o práci by pak ráda pracovala v samostatně uzavřené kanceláři pro jednoho zaměstnance.

### V hlučném, přeplněném a tmavém prostředí pracovat nechceme

Mezi negativními faktory ovlivňující výsledek práce, řadí zaměstnanci nejčastěji hluk, hned po něm následuje přeplněná kancelář. A tyto dva faktory spolu úzce souvisí – v kanceláři, kde pracuje příliš mnoho lidí, je logicky i větší hluk, který zaměstnanec rozptyluje a brání mu se soustředit na práci. V přeplněné kanceláři se navíc lidé cítí stísněni, bez dostatek osobního prostoru. „Při

projektování kanceláří dnes developeri často spolupracují s personalisty. Ti jim pomáhají kanceláře navrhovat tak, aby si je každá firma mohla upravit podle svých potřeb a potřeb jejich zaměstnanců,“ vysvětluje Petr Markvart, asociace konzultant ve společnosti Cushman & Wakefield, a dodává: „I open space kanceláře lze uspořádat tak, aby se v nich zaměstnanci cítili pohodlně. Prostor lze rozdělit stavebně pomocí menších oddělených místností, které mohou sloužit pro interní nerušenou komunikaci nebo telefonní hovory. Kanceláře ale můžeme čelit i neplnými příčkami, nábytkem či květinami, které tvoří akustické a optické bariéry.“

Lidé negativně vnímají také umělé osvětlení na pracovišti. Přes 80 % dotázaných dává přednost dostatku přirozeného světla v kancelářích a také možnost si otevřít okno. Dále by podle respondentů v ideální kanceláři nemělo chybět wi-fi připojení (56 %), dobře fungující a nastavitelná klimatizace (58 %) a v blízkém okolí služby a zeleně.

Zajímavým výsledkem průzkumu byla i skutečnost, že zaměstnancům nevádí, pokud v budově

nejdou moderní kreativní zóny, herny a tělocvičny či další vymoženosti kanceláří, které nabízejí některé velké nadnárodní firmy. „Jedním z důvodů těchto odpovědí může být i fakt, že naprostá většina běžných zaměstnanců chodí do kanceláře pracovat na osm hodin, tudíž dává přednost dobrým podmínkám pro práci. Navíc dojíždějí do práce většinou městskou hromadnou dopravou, takže ocení spíš dobrou dopravní dostupnost,“ popisuje Martin Kodeš, obchodní ředitel J&T Real Estate.

### Ideálem je klidná lokalita v širším centru s klasickými, ale flexibilními kanceláři

Požadavkům zaměstnanců, a tím pádem i firem, které si kanceláře pronajímají, vychází vstříc například i developerská společnost J&T Real Estate, která buduje kancelářský komplex Rustonka v pražském Karlíně, jenž bude dokončen na počátku roku 2017. „Karlín je klidná lokalita blízko centra s výbornou dostupností MHD a zajištěnou kompletní občanskou vybaveností,“ říká Martin Kodeš a dodává, že komplex Rustonka nabídne k pronájmu přes 33 tisíc m<sup>2</sup> flexibilních kanceláří.