

## Stavitelé „porcují“ velké byty, dva menší se lépe prodají

18. března 2009 0:00

Praha - Obří byty mají smůlu. Jsou drahé a v době, kdy lidé obracejí každou korunu, je skoro nikdo nechce. Stavitelé je proto začínají čím dál tím častěji dělit na menší. Ty si totiž lidé podle realitních odborníků mnohem ochotněji kupují nebo se kvůli nim snadněji zadlužují.

„Krise znemožňuje prodej velkometrážních bytů. Takže tam, kde je investor schopen udělat dvě kuchyně a sociální zařízení a k tomu vyřešit parkovací stání, tak tyto byty rozděluje na dva,“ říká Renáta Odstrčilová z realitní kanceláře Sting. Podle ní jde tento trend napříč regiony a stavitelé začínají „porcovat“ byty od 90 metrů čtverečních výše.

K těmto úpravám přistupují stavitelé, kteří nedokážou prodat byty půl roku po jejich kolaudaci, tvrdí architekt pražské realitní kanceláře Lexxus Ondřej Diblík. „Když to jsou ale luxusní byty s krásným výhledem, tak tam je dále nechávají v nabídce,“ dodává.

Podle Tomáše Zikmunda z realitního serveru mezonet.cz stavitelé půlí či dále dělí především dvougenerační či mezonetové stavby. „U neprodejných velkých bytů by developeři museli jít s cenou výrazně dolů. Pokud je rozdělí, mohou je prodat výhodněji, i když na původní cenu velkého bytu se pravděpodobně nedostanou,“ říká Zikmund. Velký byt za deset milionů korun by se tak kvůli nízké poptávce musel nabízet například jen za osm milionů. Když se rozdělí na dva, je možné prodat každý například za čtyři a půl, a prodejce tak může získat o milion více.

Velké byty jdou na odbyt obtížně také proto, že na ně lidé s průměrným příjmem nemají šanci dostat hypotéku. „Cena 3,5 milionu korun za stometrový byt je v Pardubicích nereálná. Na splátku kolem 20 tisíc korun lidé prostě nemají,“ říká obchodní ředitel M&M reality holding Miroslav Jonáš. A dodává, že stavitelé začali tyto byty půlit, a to jak v Pardubicích, tak v Hradci Králové a Liberci. Pokračování na straně B2

Velké byty začínají kvůli jejich nízké dostupnosti mizet také z plánů nových projektů. „U některých připravovaných projektů se ještě přehodnocuje skladba bytů směrem k menším, zhruba 55 metrovým obydlím,“ uvedl Diblík.

„Ano, je to tak. Velké byty nad 100 metrů byly těžko prodejné už před krizí. Aby byl o ně zájem, musely být výjimečné. Dnes jsou neprodejné takřka totálně, takže kdo je má postavené, snaží se je dělit, ale jde to velmi obtížně. Optimální řešení je tyto byty nenavrhnout,“ řekl generální ředitel developera Ekospol Evžen Korec. Podle něj jdou nejhůře na odbyt byty nad 120 metrů čtverečních, protože jsou zatíženy vyšší, 19procentní sazbou DPH.

Ústup od velkých bytů dokládají statistiky společnosti **EuroNet Media**, která sleduje ceny více než padesáti tisíc nemovitostí po celém Česku. „Zatímco malé byty zastavily pád cen, tak ceny bytů od 120 metrů výše stále klesají, a to po celé republice,“ dodal majitel společnosti Michal Pich.