

M&M: ceny bytů v regionech rychle rostou



Author: SF / Petr Bým | Published: 13.05.2008

Jak již bylo řečeno, M&M míří vysoko. Někdy nepříliš tradičními cestami. Firma například vykazuje až paradoxně nízké zisky - loni při obratu 4,15 mld. Kč dosáhla zisku pouhých 651 000 Kč. „Máme dobré daňové poradce a sazby v Česku k takové daňové optimalizaci přímo vybízejí. Na Slovensku je situace trochu jiná, tam naše dceřiná společnost vykazuje vyšší zisky,“ osvětluje finanční politiku firmy M. Zavadil. Z hlediska pozic na trhu je samozřejmě důležitější obchodní a marketingová politika firmy. I ta má originální prvky. M&M například - pravděpodobně jako jediná u nás - zájemcům umožňuje refinancování hypotečních a jiných dluhů v případě jejich platební „nouze“. Pokud se klient dostane do obtíží a zastavené nemovitosti hrozí exekuce, společnost ve spolupráci s některými bankami úvěr umoří a klientovi poskytne novou půjčku. „Jde o finanční operaci, která na českém trhu není ještě příliš známá. Na tomto poli spolupracujeme s bankou Credoma a Raiffeisenbank,“ vysvětluje Zavadil s tím, že M&M si za ně účtuje poplatek za zprostředkování ve výši 15 % z hodnoty nového úvěru. Zájem o tuto službu je podle Zavadila poměrně značný: „Klient se tímto způsobem vyhne exekuci, kde se realizovaná cena obvykle pohybuje kolem 65 % skutečné hodnoty nemovitosti.“

Cenový boom v regionech



„V současné době máme v databázi serveru Sreality zařazeno přes 6400 nemovitostí, ve vlastní databázi pak 8000 nemovitostí,“ říká M. Zavadil. Je to výsledek práce široce rozvětvené pobočkové sítě společnosti, která mj. umožňuje analytikům firmy vytvářet cenové statistiky pro rezidenční nemovitosti. „Cenové mapy aktualizujeme každý týden,“ vysvětluje Miroslav Jonáš, obchodní ředitel společnosti a dodává, že 90 %

vytvářeného statistického souboru tvoří tzv. second-hand byty. Podle statistik M&M ceny bytů v regionech v posledních měsících rychle rostou. Jedním z charakteristických rysů posledního vývoje přitom je prudký růst cen v Ostravě, kde se ceny už vyrovnaly ostatním regionům.

Při porovnávání vývoje cen rezidenčních nemovitostí v jednotlivých regionech jednoznačně největší cenový skok od počátku roku 2007 zaznamenaly právě ostravské byty. V případě bytů 2+1 společnost M&M zaznamenala nárůst o celých 100 % na 1,4 milionu korun. U bytů 1+1 a 3+1 byl nárůst o něco nižší, a to o 68 % na 1 milion, respektive na 1,6 milionu korun. Tím ceny ostravských nemovitostí srovnaly krok s ostatními regiony - víceméně totožné ceny nemovitostí jsou dnes například v Opavě, Plzni nebo Rychnově nad Kněžnou. Naopak nejnižší pohyb cen nemovitostí zaznamenala společnost v Pardubicích, tedy ve svém „sídlním“ městě. U bytů 1+1 se zde jejich průměrná cena zvýšila o 19 % na 1,49 milionu korun, u 3+1 nyní zájemci v Pardubicích zaplatí o pětinu více než před necelým rokem a půl, a to 2,1 milionu korun. Cena bytů 2+1 dokonce mírně poklesla o 6 % na 1,87 milionu korun.



Absolutně nejvyšších cen podle statistik M&M dosahují průměrné ceny rezidenčních nemovitostí v Hradci Králové. Při koupi bytu 1+1 si zde zájemci musí připravit průměrně 1,4 milionu korun, za 2+1 dají 2,2 milionu korun a při koupi 3+1 musí počítat s částkou okolo 2,5 milionu korun. Pro srovnání: na začátku roku 2007 zde byly ceny o pětinu až polovinu nižší - 1,0 milionu, 1,45 milionu, respektive 2,07 milionu korun.

V některých regionech se v prvních čtyřech měsících letošního roku podle statistik společnosti M&M zastavil růst cen nejmenších bytových jednotek. Platí to například pro Liberec, Mladou Boleslav a Plzeň. V Plzni se v letošním roce prozatím nezvýšily ani průměrné ceny u bytů velikosti 2+1. Cenové statistiky M&M reality holding pochopitelně nejsou jediné, které se u nás objevují. Zajímavý je proto názor realitních odborníků na jejich kvalitu a vypovídací schopnost. „Uvedené ceny i potenciální nárůsty jsou v několika směrech nadsazené oproti našim očekáváním. V některých směrech odpovídají našim analýzám - v případě nejlevnějších nebo nejdražších lokalit,“ komentuje Petr Illetško, ředitel realitní společnosti AAAByty, která má rovněž širokou síť poboček po celém území ČR. Jeho názor podporuje Oldřich David z pardubické pobočky AAAByty: „Jsem přesvědčen, že k takovým cenám mohli dojít pouze za předpokladu, že počítají novostavby.“ Jan Šína, jeho kolega z Ostravy, přitom tvrdí, že průměrné ceny bytů v tomto městě jsou nižší než podle údajů M&M, souhlasí ale s názorem, že ostravské ceny se postupně vyrovnávají s dalšími regiony.

Martin Ďuriš, ředitel celé pobočkové sítě AAAByty, má podobný názor: „Ceny a výsledky dost nadhodnocené. Pokud se jedná o jakýsi průřez cen bytů a průměrných cen, tak v některých regionech statistika nejspíš zahrnuje jen ceny v nejlepších lokalitách. Samozřejmě, že se dá na bytu vydělat i 100 % pořizovací ceny, ale určitě podle toho nelze počítat nárůst průměrných cen. Pak se nemůžeme divit, že ceny letí nahoru a majitelé bytů si říkají o nesmyslné částky, na které finanční situace kupujících nemůžou dosáhnout.“ Martin Ďuriš také zároveň upozorňuje na to, že ceny inzertní, z nichž se podobné statistiky obvykle vytvářejí, jsou většinou vyšší než nakonec realizované.

[Tabulka průměrných cen bytů ve vybraných regionech](#)

Stavební forum

