

RE/MAX: první informace z cenových map

Author: SF / pb | Published: 13.09.2011

„Naše cenové mapy se od ostatních liší především množstvím dat, které jsme schopni shromáždit o každé jednotlivé realitní transakci,“ uvádí první výsledky cenových map, sestavované firmou RE/MAX, její prezident David Krajný. V nových mapách podle něj nechybí nejen nabízená cena nemovitostí, ale především informace, za kolik se nemovitost prodala. Další zásadní informací v mapě je rychlost prodeje dané nemovitosti a její specifika, jako je přesná poloha a stav, ve kterém se prodávala. „Do budoucna chceme základní informace o prodejních cenách v České republice uveřejňovat na našich webových stránkách,“ dodává David Krajný. V současné době mapy slouží makléřům RE/MAXu pro jejich práci a tak jejich zákazníci mohou porovnat svou představu o prodeji nebo nákupu nemovitosti s reálnými možnostmi v dané lokalitě.

Na základě cenových map RE/MAXu je možné vysledovat mnoho zajímavých údajů o nemovitostech. Například byty 2+kk a 2+1 v lokalitách Praha 4, Praha 5 a Praha 6 přinášejí nečekané výsledky. Byt na Praze 4 byl v nabídce za 2 706 000,- Kč, prodán byl za 2 611 000 korun, tedy s rozdílem 95 tisíc korun. Metr čtvereční tu v tomto případě stál 47 tisíc korun. V Praze 5 byl podobný byt nabízen za 3 681 000, prodán byl o 72 tisíc levněji a metr tu přišel na 56 tisíc korun. To byt v Praze 6 byl metrově za 52 tisíc a z ceny 2 800 000 korun se prodal za 2 665 000 Kč. Byty na Praze 5 jsou tak paradoxně dražší než byty na Praze 6. Po cihlových bytech 2+1 a 2+kk na Praze 5 - zejména v oblasti Smíchova - je velká poptávka a prodají se v průměru za dva měsíce od zalistování. Naopak, byty na Praze 6 se prodávají poměrně dlouho, ovšem drží si svou cenu. Rozdíl mezi nabídkovou cenou a cenou tržní (tržní je pochopitelně menší) činí vcelku přijatelných 5 %. Jak pro makléře, tak pro klienty je zajímavé, že byty po rekonstrukci se prodávaly v průměru pomaleji než byty před rekonstrukcí. Není to nijak závratné číslo, v průměru to dělá 10 % až 15 %.

A situace mimo hlavní město? Například při prodeji cihlového bytu 2+1 v Brně byla nabídková cena 2 320 000 Kč, byt se ovšem reálně prodal za 2 200 000 korun. Cena za metr čtvereční tedy byla 37,5 tisíce korun. Pro srovnání, prakticky stejný byt v Plzni se původně prodával za 1 703 000 korun, jeho reálná cena však byla 1 612 000 Kč. Cena za metr plzeňského bytu tedy byla o něco více než 28 tisíc korun. V Brně byl tedy rozdíl mezi nabídkovou a prodejní cenou zhruba 5,2 %. I zde byla průměrná doba prodeje něco kolem 130 dní. V jihomoravské metropoli je poptávka po bytech v městských částech Brno střed a Slatina. Také v Plzni byla průměrná doba prodeje 130 dní, což značí poměrně slabou poptávku. Největší zájem o byty jsme zaznamenali v městské části Plzeň 3. Relativně dobře se prodávají cenově přijatelné novostavby. Rozdíl mezi nabídkovou cenou a cenou tržní je v této lokalitě ve výši 5,4 %.

13.09.2011 09:12, SF / pb