

Zatracované paneláky jsou znovu v kurzu

Donedávna zatracované coby králíkárný, dnes ceněné. Řeč je o letitých panelácích s byty, které se v současnosti prodávají za ceny srovnatelné s novou developerskou výstavbou, jsou-li opravené.



Pražské Jižní město, FOTO: [Právo](#)

„V [Praze](#) i regionech zdražují nejrychleji právě panelové byty, místy už jsou dražší než cihlová zástavba. Panel loni zdražil v průměru zhruba o 15 procent. Za posledních pět let o čtvrtinu,“ uvádí shrnující zpráva společnosti M&M reality.

V řeči čísel jsou však paneláky stále o něco levnější. V hlavním městě stojí kolem 60–70 tisíc korun za metr čtvereční, přičemž nová výstavba na krajích se pohybuje kolem 80–90 tisíc za metr čtvereční. Často ale mají víc výhod.

Rozdíly mezi panelem a novou výstavbou se stírají. Na sídlištích je více místa a infrastruktura - *Miloslav Sluka, Chirš*

„Cenové rozdíly mezi novou výstavbou a paneláky se stírají. Většina panelových domů v prosperujících obcích je revitalizovaná, v domech fungují Společenství vlastníků jednotek. Lidé zde mají po ruce obchody, školky, základní školy, sportoviště. V panelových čtvrtích bývá zeleň a také velkorysý prostor mezi domy, na rozdíl od často nahuštěné nové výstavby,“ potvrzuje realitní makléř Miloslav Sluka z RK Chirš na Praze 6.

Podle něho je v Praze žádanou panelákovou lokalitou, a v poměru k ostatním na trhu ještě za přijatelné peníze, například Lhotka-Kamýk. Konkrétní příklad z tohoto sídliště: 70 m², 3 + 1, sedmé patro ze dvanácti, nové stoupačky, výtah, střecha, zateplení, cena 4,7 miliónu korun.

Hned u domu jsou supermarkety, autobusové zastávky s dojezdem do centra za půl hodiny, v docházkové vzdálenosti jsou tři lesoparky, přímo u domu základní škola, hřiště. Nutno dodat, že výslednou cenu u starších bytů kupujícímu navyšuje čtyřprocentní daň z nabytí. U nové výstavby se nehradí.

Nové domy bez infrastruktury

Jen o dva kilometry níže v Praze-Modřanech vyrůstají nové „králíkárný“ (vyzděný betonový skelet) za ceny od čtyř do osmi miliónů, podle kategorií.

V roce 2013 jsem za 2,8 miliónu korun koupil šedesátimetrový byt 2 + 1 naproti. Dnes ve stejné ulici prodali obdobný byt v horším stavu za 3,8 miliónu *říká Jaromír P.*

Na první pohled je to pěkná lokalita kousek od Vltavy, jenže jsou už v místě, kam nezajíždí tramvaj. Téměř každé ráno jsou zde navíc kolony na původní úzké silnici. Samozřejmě se ale i zde staví a prodává o sto šest.



Panorama pražských Modřan

FOTO: Profimedia.cz

Před lety opovrhovaný panelový byt, který si lidé v 90. letech kupovali od státu třeba za 150 tisíc korun a prošel kromě rekonstrukce právní transformací od družstva do vlastnictví, může být rodinným zlatem nejen na bydlení, ale i jako investice k budoucímu prodeji nebo za účelem pronájmu.

„V roce 2013 jsem za 2,8 miliónu korun koupil šedesátimetrový byt 2 + 1 naproti,“ uvedl pětapadesátiletý Jaromír P. ze sídliště Kamýk.

„Byl po rekonstrukci, zděné jádro, nové podlahy, s balkónem na chodbě. Vzali jsme si s manželkou hypotéku a byt jsem dlouhodobě pronajal, nájem mi pokrývá splátky. S nájemnicí potíže nemám. Dnes ve stejné ulici prodali obdobný byt v horším stavu za 3,8 miliónu korun. Za pět let stoupla cena o milión,“ dodal Jaromír P. Podle Vladimíra Brůny ze společnosti Golden Gate panelové byty v pražských Dejvicích, které jsou obsazeny nájemníky, během deseti měsíců reálně zdražily o 700 tisíc korun. „Takový růst nebude trvat věčně, ale zatím trvá. Vidíme to na našich akvizicích,“ dodal.

Zdůrazňuje, jak moc záleží na konkrétní lokalitě. „Do některých lokalit se budou přesouvat sociálně slabší skupiny, což hodnotu sráží. Příkladem toho je pražský Karlín, který se po povodních v roce 2002 stal módní adresou a původní obyvatelé jsou vysokými cenami vytlačováni na periferii třeba k Lehovci a Černému Mostu,“ vysvětluje Brůna.

Vyšší ceny i v menších městech

Ceny rostou i v menších městech. V Nymburku se podle M&M reality v letech 2015 a 2016 pohybovaly průměrné ceny bytů v panelácích kolem 23 tisíc korun za metr čtvereční. V roce 2017 to už bylo 32 tisíc korun. Podobný vývoj je v [Mladé Boleslavi](http://MladéBoleslavi), kde se paneláky prodávají až za 40 tisíc za metr.

V Jablonci nad Nisou už ceny panelových bytů předešly starou cihlovou zástavbu. „Z realizovaných prodejů v Jablonci za posledního půl roku vychází, že průměrná cena panelového bytu o velikosti zhruba 75 metrů čtverečních se pohybuje v rozmezí 1,5 až 2,2 miliónu korun v závislosti na stupni rekonstrukce. U cihlových bytů stejné výměry je toto rozmezí 1,2 až 1,8 miliónu korun,“ potvrzuje realitní makléřka Renáta Beitlová.