

Analýza LEXXUS: Málo bytů na trhu, ceny pražských realit porostou. Již nyní nové 1+kk dosahují 100 000 korun za metr čtvereční

Praha, 27. února 2018

Prahu trápí rekordně malý trh s byty a nedostatečná výstavba. Zatímco v České republice loni vzrostl celkový počet dokončených bytů o 4,6 % na 28 575, v Praze klesl o 4 % na 5 846. Odpovídajícím způsobem se propadl i trh - na konci loňského roku bylo v nabídce pouhých 2 950 nově postavených bytů, ač je kapacita zhruba dvojnásobná. Ceny zareagovaly meziročním růstem o 13,6 %, což vyřazuje část zájemců o vlastní bydlení. Byty 1+kk v projektech středního segmentu totiž dosahují až 100 000 Kč za m², 2+kk až 85 000 Kč za m². Letos lze očekávat růst cen do 10 %.

Z analýzy realitní kanceláře LEXXUS vyplývá, že vlastní bydlení je pro stále širší skupinu Pražanů nedostupné. Na průměrný byt si musí kupec připravit 74 630 Kč za metr čtvereční, tedy více než 2,04 průměrné hrubé mzdy. A v roce 2018 nejspíš dojde k dalšímu, zhruba desetiprocentnímu nárůstu cen. Příčinou je, že pražský trh s byty se opět zmenší. V roce 2016 se prodalo 6 737 bytů, loni už pouze 5 381 (-20,1 %). Pro letošek lze očekávat pokles prodejů pod hranici 5 000 bytů. „Trh neoživí ani nově zahájená výstavba, protože nových projektů není dostatek. Za poslední dva roky byla zahájena u pouhých 4 194 bytů. Realitní trh má několikaletou setrvačnost a nelze spoléhat na to, že developeři vrhnou na trh velké množství bytů. Nic nenasvědčuje tomu, že by v jarní nabídce uvolnili tisíce jednotek, které by zapůsobily proti rostoucím cenám,“ říká **Denisa Višňovská**, partner společnosti LEXXUS.

Ta zároveň dodává: „Dlouhodobě nízké počty zahajovaných projektů budou tlačit na růst cen. Očekávám, že ty porostou zhruba desetiprocentním tempem. Současné ceny už znamenají, že nemalá část zájemců na vlastní bydlení nedosáhne. Poptávku potáhnou menší byty dispozic 1+kk a 2+kk, které si může dovolit nejširší skupina klientů. Vysoká poptávka však vyhájí ceny za metr čtvereční. U 1+kk cena nových staveb středního segmentu dosahuje i 100 tisíc Kč za m², u 2+kk až 85 000 za m² – tyto ceny byly dříve obvyklé pro luxusní projekty.“

Ceny startovacích bytů tak začínají zhruba na 3 mil. Kč, dvoupokojový byt se cenově blíží k 4 mil. Kč. To jsou částky, za které se před pěti lety v Praze prodávaly nové byty s dispozicí 3+kk. Pro potenciální kupce to navíc znamená mít připraven dostatek vlastních prostředků, protože banky dnes nepůjčí více než 90 % ceny nemovitosti. U jednopokojového bytu o rozloze 30 m² je potřeba mít připraveno 300 tis. Kč, při koupi bytu s dispozicí 2+kk o rozloze 45 m² 382,5 tis. Kč. Pro mnoho lidí je tak dnes bydlení nedostupné i proto, že nemají naspořenou dostatečnou částku.

Současná situace na trhu vyhnala do výše také ceny starších nemovitostí v méně atraktivních okrajových částech Prahy. Panelové byty, tradičně nejlevnější varianta vlastnického bydlení, ztratila na své dřívější dostupnosti. „Kvůli rostoucím cenám se dostáváme do situace, kdy část střední třídy na vlastní bydlení v metropoli nedosáhne. Kromě nájemního bydlení však mají možnost hledat dostupnější nemovitosti za hranicemi metropole,“ vysvětluje **Denisa Višňovská**.

Nejdůležitější data z pražského realitního trhu:

Rok	2014	2015	2016	2017	Změna (2017 / 2016)
Zahájené byty v bytových domech	3 625	3 949	1 707	2 487	+ 35,4 %
Dokončené byty v bytových domech	3 892	3 996	5 036	4 623	- 8,1 %
Prodané byty			6 737	5 381	- 20,1 %
Průměrná mzda ke konci roku	33 347	33 852	35 187	36 540	+ 3,8 %
Realizované ceny za 1 m ²	55 750	59 700	65 696	74 630	+13,6 %
Počet hrubých mezd potřebných na koupi 1 m ²	1,67	1,76	1,86	2,04	+ 9,7 %

Podrobnosti o analýze LEXXUS: Data vycházejí z veřejně dostupných zdrojů, nabídkových a realizovaných cen v jednotlivých projektech. Tyto statistiky realitní kancelář LEXXUS dlouhodobě sleduje a její odborníci zpracovávají komplexní analýzy mapující situaci na trhu i predikce budoucího vývoje.

LEXXUS Group:

Značka LEXXUS disponuje nejširší nabídkou nových bytů v developerských projektech, rodinných domů a pozemků v Praze a okolí. Již 25 let se specializuje na nové byty a je jejich největším prodejcem v Praze. LEXXUS je oblíbenou volbou náročných klientů zvyklých na špičkový servis. Do portfolia skupiny LEXXUS Group dále patří značka Lexus Norton, která se zaměřuje na prodej či pronájem výhradně luxusních, nadstandardních rezidenčních nemovitostí v nejlepších lokalitách Prahy a okolí. Více na www.lexxus.cz

Kontakt:

Mgr. Denisa Višňovská

Partner LEXXUS

Email: pr@lexxus.cz

Telefon: +420 221 111 999

www.lexxus.cz