

## V Praze hrozí další zdražování bytů. Lidé reagují útekem z města

Praha, 08. 04. 2021

**Po více než roce s pandemií už se vyjasnilo. Kdo čekal ochlazení přehřátého trhu pražských nemovitostí, čelí zklamání. Ceny pražských bytů meziročně poskočily o bezmála 5 %. A dlouhodobá data ukazují, že důvody ke zlevňování nejsou. Loni byla zahájena výstavba 3 246 jednotek. Propad oproti roku 2019 je děsivých 40,2 %. Ještě horší je ale dlouhodobější vývoj. Podle analýz samotného Institutu plánování a rozvoje Prahy potřebuje Praha ročně šest až osm tisíc nových bytů. Tolik se postavilo naposledy v roce 2007. Byty v metropoli jsou zkrátka dlouhodobě vzácné zboží. Kdo nakoupil před deseti lety, má dnes nemovitost s více než dvojnásobnou hodnotou. A pokud to byl investor a byt pronajímal, celých 10 let k tomu inkasoval pravidelný měsíční příjem.**

### **Slušný byt v Praze je vzácné zboží**

Stále se objevují hlasy, že za rostoucími cenami stojí hamižní developeři otálející s výstavbou - trochu mi to zavání komunistickou rétorikou po roce 1948. Dnes již nezpochybňovanou pravdou je, že za chronickým nedostatkem bytů stojí především neuvěřitelně zdouhavé a nejisté povolovací procesy. Dostat se do fáze realizace stavby je práce na mnoho let a developer bude dělat řadu ústupků úřadům, sousedům, případně narychlo zformovaným zájmovým skupinám. Pak tu máme stavební úřady, které jsou pod přímým faktickým vlivem samosprávy, která často pod tlakem blížících se voleb zasahuje do stavebních řízení nad rámec svých kompetencí. Toto nevhodné nastavení existuje již tak dlouho, že si na to prakticky všichni aktéři zvykli. Bude velice těžké to změnit a proces přípravy nového stavebního zákona to přesně ukazuje. Považujeme tak nějak za normální, že vlastník pozemku má spíše povinnosti a nikoli práva. Musí vyhovět desítkám úřadů a doufat, že sousedé nebudou výstavbu záměrně a ve stávajícím režimu poměrně úspěšně sabotovat.

Naději na změnu přináší novela stavebního zákona, kterou zjevně nutně potřebujeme. Ale i tady bych byl opatrný. I sebelepší zákon může pohořet na úřednické praxi. Ale zkusím být optimista. Pokud by byl stavební zákon přijat v optimální podobě a vše

začalo fungovat, větší konkurence přijde na trh nejdříve v roce 2023. Do té doby budeme ve stavu, na který jsme si zadělávali přes deset let.

## **Trh táhli investoři. Kdo mohl nakupovat**

V covidovém roce poptávku táhly především byty 1+kk a 2+kk, ty tvořily 68 % prodejů. Na rozdíl od běžného roku jsme pocítili pokles poptávky v prvním pololetí, který ale kompenzovala silná druhá polovina roku. Pro lidi zavřené doma se kvalita bydlení stala palčivějším tématem a kdo si to mohl dovolit, investoval. Buď do svého pohodlí nebo do bydlení k dalšímu pronájmu. Zejména menší byty jsou lukrativní pro investory i developery. Menší byt znamená stabilní příjem a také záchranné lano na důchod. Investoři chápou, že dopřát si vlastní bydlení je luxus, který si nemůže dovolit každý. Kromě investorů po bytech 2+kk sahají také rodiny, které si větší bydlení nemohou dovolit.

Zbývajících 32 % prodejů tvořily větší byty, zejména kategorie 3+kk, kterou lze považovat za nejmenší dispozici vhodnou pro rodinné bydlení. S růstem cen a home office jako běžnou součástí našich životů začaly větším bytům konkurovat domy za Prahou. Pokud stojí zákazník před rozhodnutím, jestli dát deset milionů za 3+kk ve slušné lokalitě nebo za dům s větším počtem pokojů a zahradou za Prahou, dá stále častěji přednost domu.

Loňský rok ulevil nájemníkům. Na trh během několika týdnů přibyly byty určené ke krátkodobému ubytování turistů a expatů. To dopadlo zejména na ceny na Praze 1, kde nájem klesly o čtvrtinu, ve vzdálenějších částech metropole byly korekce drobnější. Nicméně propad cen je spíš dočasný. Turismus se do metropole postupně vrátí a poroste také počet lidí, kteří si hypotéku nemohou dovolit. Nájemní bydlení bude pro mnohé zájemce jedinou alternativou a trh se v tomto směru významně posouvá.

## **Za loňský rok trh vyzrál o pět let**

Na první pohled se zdá, že se toho zas tak moc nezměnilo. Ceny rostou, staví se málo a pomalu. Pod povrchem je však vidět několik nových trendů. Mezi byty jsou jasným vítězem přízemní jednotky se zahrádkou. Dnes jde o jednu z nejžádanějších kategorií

a nezapomeňme, že tuto kategorii najdeme prakticky jen u nových bytových projektů, které se stavěly po roce 2000. Nabídka tudíž není velká a neodpovídá zvýšené poptávce. I když se většinou jedná o nejdražší variantu, zahrada vítězí. Možnost vypustit na zahradu děti, které zůstanou v bezpečí a pod dohledem je důležitější než kdy jindy. Pro mnoho rodin je právě malý kus zeleně před okny kompromis k domu za Prahou.

Covidový rok také extrémně urychlil dlouhodobý proces prorůstání Prahy a Středočeského kraje. Za jeden rok jsme poskočili o 5 let dopředu. Zájemci objevují nové lokality daleko za městem, které byly v roce 2019 mimo jakýkoli zájem. Skokově se rozšiřuje prstenec, ve kterém lidé nakupují. Pro rekreační nemovitosti je nový standard hodina cesty od bydliště. Pro bydlení pak je za hranici považován okruh do půl hodiny od Prahy. Tím získávají na ceně lokality, které ještě před pár lety nikoho neoslovovaly.

## **Velké změny letos nečekejme**

I nadále porostou ceny bytů, protože jejich výstavba bude stále nedostatečná a bohužel ani v budoucnu se nijak dramaticky nezvýší. Z toho vyplyne sílící poptávka po bytech 2+kk a zmenšování bytové plochy. Menší byty mají největší výnosnost z pronájmu a řada lidí si větší, dražší domov nebude moci dovolit. Obyvatelé Prahy, kteří nedosáhnou na hypotéku, zůstanou v nájmu, nebo se přesunou za hranice Prahy. To negativně ovlivní infrastrukturu a životní prostředí. Nájem budou stagnovat, případně jen mírně růst, protože trh je zaplaven velkým množstvím nájemních bytů. Navzdory tomu, že výnosy z pronájmů klesají, bude i nadále sílit zájem investorů, zejména těch institucionálních. Tito investoři mají v konečném důsledku vliv na zvyšující se ceny bytů, ale na druhou stranu se díky nim zlepšil standard i prestiž nájemního bydlení. Pomalu se tím přiblížíme západním metropolím, kde je nájemní bydlení naprosto běžné i u movitějších lidí.

## **O firmě LEXXUS**

LEXXUS - experti na pražský rezidenční trh

LEXXUS nabízí širokou nabídku nových bytů v developerských projektech, rodinných domů a pozemků v Praze a okolí. Již od roku 1993 se specializuje na nové byty a je

jejich největším prodejcem mezi pražskými realitními kancelářemi. LEXXUS je oblíbenou volbou náročných klientů, požadujících vysokou kvalitu služeb a nabídky.

LEXXUS se rovněž specializuje na consultingové služby spojené s přípravou developerských projektů - posouzení celkové koncepce projektu, návrh bytového mixu, standardu vybavení a prodejních cen za účelem maximalizace zisku developera.

Součástí realitní kanceláře LEXXUS je značka LEXXUS NORTON, která se zaměřuje na prodej či pronájem výhradně luxusních, nadstandardních rezidenčních nemovitostí v nejlepších lokalitách Prahy a okolí. Do nabídky luxusních domů a bytů v Praze a okolí umísťuje pouze nemovitosti, či developerské projekty, splňující náročná kvalitativní kritéria a klientům poskytujeme odpovídající komplexní a zároveň individuální servis, včetně právního zajištění či poradenství při investování do nemovitostí.

Úzce spolupracujeme s mezinárodní společností Savills, jednou z předních světových realitních kanceláří s historií sahající až do roku 1855. Tato jedinečná kombinace mezinárodního realitního poradce a vedoucí místní realitní kanceláře poskytuje kompletní spektrum služeb na realitním trhu. Savills nabízí širokou škálu specializovaných služeb od investičního poradenství, oceňování, agendy pronájmů a správy nemovitostí přes konzultace v oblasti výstavby a plánování projektů až po průzkum trhu. Savills patří s více než 600 kancelářemi a 35 000 profesionály po celém světě k předním globálním poradcům v oblasti nemovitostí. V České republice společnost působí od roku 2017.