

Za milion je v centru Prahy pět metrů čtverečních. Nové byty dál zdražují



RŮST. Průměrná nabídková cena volných nových bytů v Praze vzrostla ke konci února o 7,8 procenta na 123 tisíc korun za metr čtvereční.

Koronakrise měla podle odborných předpokladů zbrzdit prudký růst cen nemovitostí z posledních let. Nastal pravý opak. Developeri šroubují ceny vzhůru, průměrná nabídková cena volných nových bytů v Praze vzrostla ke konci února o 7,8 procenta na 123 tisíc korun za metr čtvereční. Tempo růstu cen se podle analýzy poradenské společnosti Deloitte za poslední dva roky nezměnilo.

Vůbec nejvíce se za metr čtvereční v novostavbě platí

v centru metropole. Průměrná cena za metr čtvereční bytové plochy tam přesahuje částku 203 tisíc korun. I ta nejmenší koupelna o rozloze pět metrů čtverečních tak má v centru metropole hodnotu přes milion korun. Průměrný byt 2+1 o velikosti 60 metrů čtverečních vyjde na více než 12 milionů korun.

Levná desítka

Druhou nejdražší čtvrtí je Praha 2, kde si developeri za metr čtvereční úctují v průměru

169 tisíc korun. Zatímco v Praze 1 však ceny poslední měsíce stagnovaly, ve druhé městské části byty výrazně zdražily. Meziročně dokonce téměř o čtvrtinu, což je nejvíce ze všech pražských čtvrtí.

Nejlevnější nové byty na prodej se v lednu a v únoru letošního roku nacházely na území Prahy 10. Právě zde mají ale nyní developeri největší prostor k tomu, aby ceny zvýšovali. Na konci února tam nabízeli metr čtvereční v průměru za 117 tisíc korun, tedy téměř o sedm procent

draž než na konci prosince loňského roku. Statistiky jsou však do určité míry zkreslené typem stavby. Konkrétně tím, o jak luxusní byty jde a jaké dispozice v domě převládají.

Vedou menší jednotky

V novostavbách dominují především malé byty. Ty jsou při přepočtu na metr čtvereční dražší. Dvě pětiny z celkového množství tvoří byty 2+kk a další pětinu představují garsonky. Právě tyto malé byty se developerům nejlépe prodávají. Nemají o ně totiž zájem pouze lidé, kteří v nich chtějí sami bydlet, ale také investoři, kteří je kupují za účelem následného pronájmu.

Před pandemií prodávali developeri v Praze každý druhý byt právě do rukou těchto investorů. Někteří pořizovali i více nemovitostí najednou a často je pronajímal krátkopobě turistům přes on-line platformy, jako je například Airbnb.

Naopak rodiny si obvykle kupují větší byty. Nejčastěji jde o 3+kk, které tvoří 27 procent celé nabídky.

Převis poptávky

Od roku 2015 do konce loňského roku vzrostly ceny

nových bytů bezmála o sto procent. Důvodů je několik. Vše způsobila zhruba před pěti lety enormní poptávka vyvolaná výhodnými hypotékami ve spojení s nedostatečnou výstavbou nových bytů. Převis poptávky nad nabídkou následně vyvolal prudký růst cen. Ten nezastavila ani pandemie.

Lidé naopak hledali způsob, jak bezpečně uložit své peníze a ochránit je tak před případnými ekonomickými dopady pandemie. Právě nemovitosti jsou z dlouhodobého hlediska považovány za ideální způsob, jak se před propadem ekonomiky ochránit. Česká národní banka navíc loni zmírnila podmínky pro získání hypoték. Navzdory koronaviru tak poptávka po bytech ještě zesílila.

Aby převis poptávky nad nabídkou skončil, bylo by podle odhadů třeba v Praze ze dne na den postavit zhruba 20 tisíc bytů. To se ale dlouhodobě nedaří. Naopak počet volných dostupných bytů v nabídce developerů na konci února meziročně klesl o 4,2 procenta na 4598.

Adam VÁCHAL