

## Nové byty jsou stále menší. Dá se v nich ještě pohodlně bydlet?

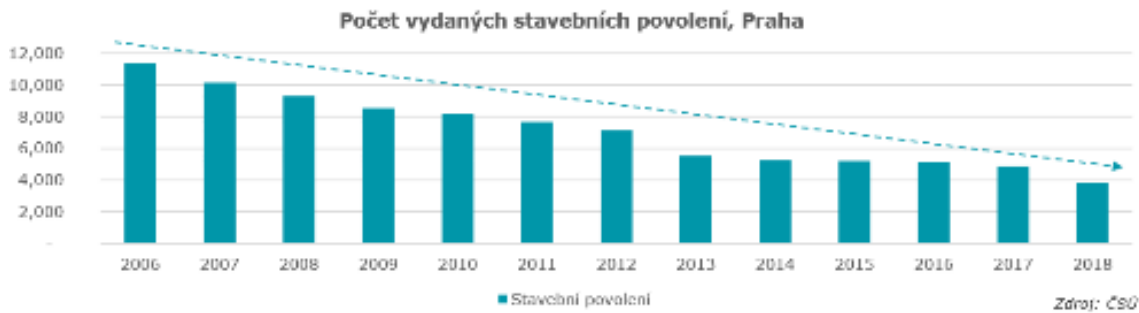
Pražský rezidenční trh výrazně ovlivňuje komplikovaný a zdlouhavý povolovací proces, který je jednou z hlavních příčin nedostatku nových bytů. Přímým důsledkem této situace je růst cen, kvůli němuž se nové bydlení stává nedostupné pro řadu zájemců. Lidé proto obrazejí svou pozornost k menším bytovým jednotkám 1+kk a 2+kk, jež jsou ještě cenově dosažitelné a vhodné i na investici: v loňském roce tak malé byty tvořily 65% podíl z celkových prodejů. Podle analýzy<sup>1</sup>, kterou zpracovala společnost JRD, je na trhu stále přibližně 20 % bytů v dispozicích 4+kk a větších, ale skladba nových developerských projektů se mění a přizpůsobuje poptávce. Zmenšují se tak celkové plochy i jednotlivé místnosti, což může omezit komfort jejich obyvatel.

Z analýzy JRD vyplývá, že průměrná plocha bytů v nabídkách developerů činila na konci loňského roku 70 m<sup>2</sup>, ale průměrná plocha prodaných jednotek byla menší – 65 m<sup>2</sup>. Přitom ještě v polovině roku 2017 byly tyto hodnoty mnohem vyšší: u nabízeného bytu 80 m<sup>2</sup> a u prodaného 70 m<sup>2</sup>. Zvýšený zájem o malometrážní jednotky podnítil úpravu bytové skladby v řadě nových developerských projektů a vedl i ke snížení velikosti. Podíl jednotek 3+kk mezi prodanými byty klesl na současných cca 20 % a podíl prodaných bytů 4+kk na 15 %.

Poptávka po malých bytech stále roste a developeři na ni reagují někdy až neúměrným snižováním jejich obytné plochy. Výsledkem je, že se pokoje zmenšují na normové minimum a lidé mohou mít problém umístit do nich byt jen základní vybavení. Z dispozic se také postupně vypouští jakýkoli nadstandard: šatny, komory či technické místnosti. To ilustruje průzkum pražských projektů společnosti Deloitte<sup>2</sup>, který mezi prodanými byty zaznamenal dokonce jeden 15metrový! JRD proto varuje, že pokud bude tento trend pokračovat i nadále, mnoho nových bytů se zmenší až za únosnou mez a stanou se jen investiční příležitostí, nikoli komfortním bydlením. Jan Řežáb, majitel JRD, k této situaci dodává: „Současní zájemci o nové bydlení skutečně stojí před nerudovskou otázkou: „Kam s ním?“, jen neřeší trampoty se starým slamníkem, ale umístění pračky nebo ledničky v malém bytě. Stále více lidí si totiž pořizuje malometrážní jednotky, které jsou pro ně cenově dostupné, a poté se potýká s nedostatkem prostoru. A přitom se byty stále zmenšují... My nepovažujeme neustálé ubývání životního prostoru za řešení, a proto je průměrná plocha našich bytů nadstandardních 76,5 m<sup>2</sup>. Ke zdravému a komfortnímu vnitřnímu prostředí totiž patří i prostor, ve kterém se budete moci volně nadechnout. Byty musí být k žití, nejen k přežívání!“

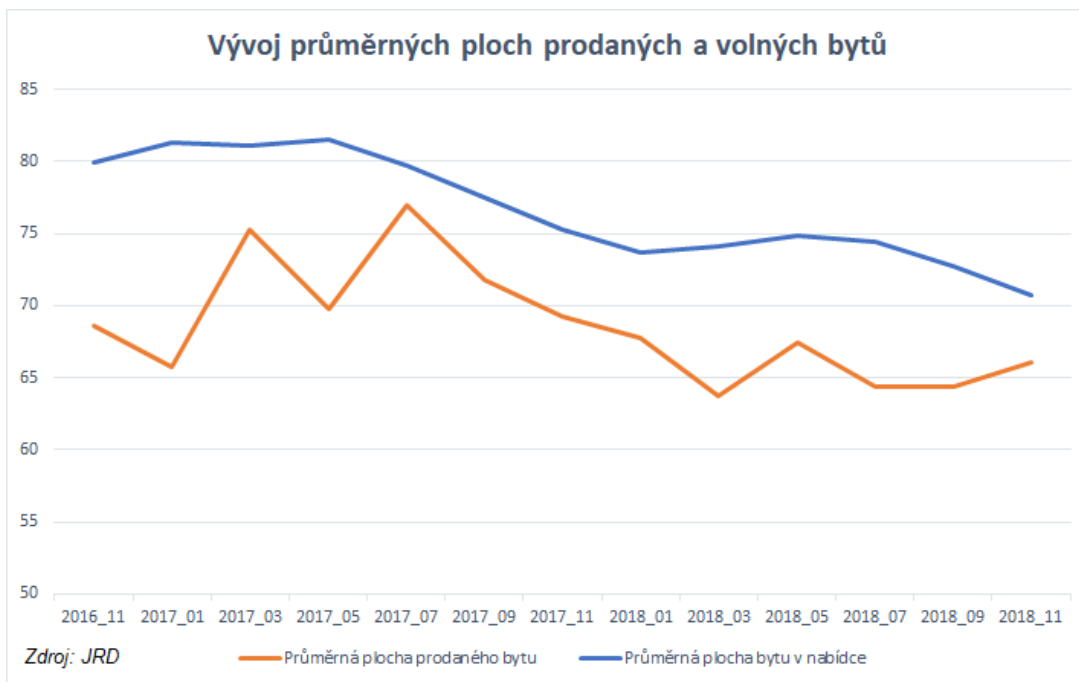
<sup>1</sup> Analýza, která vychází z dat na webech všech pražských developerských projektů v prodeji v období 11/2016 – 10/2018

<sup>2</sup> <http://www.stavebni-forum.cz/cs/wp-content/uploads/hana-4.pdf>

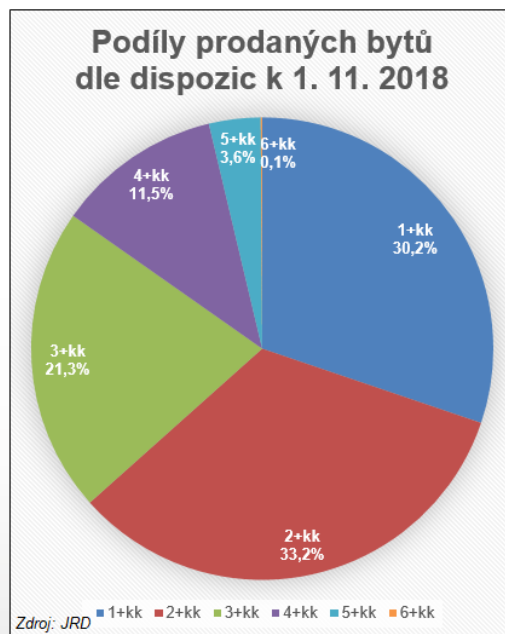
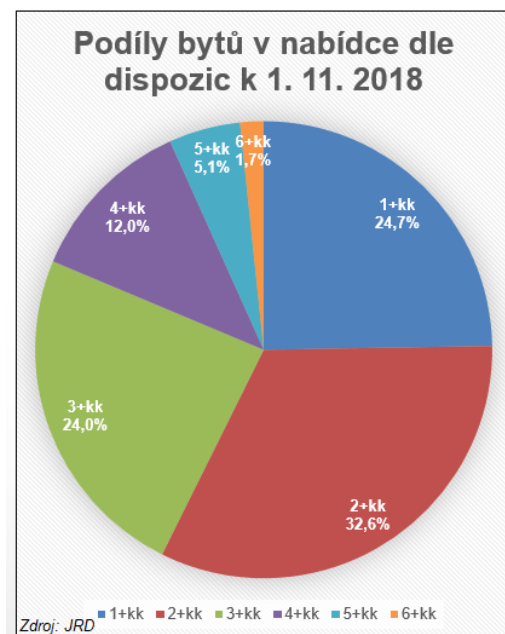


Dle dat ČSÚ zpracovala společnost Deloitte

Statistiky společnosti JRD, které zpracovala z dat na webech všech pražských developerských projektů v prodeji v období 11/2016 – 10/2018



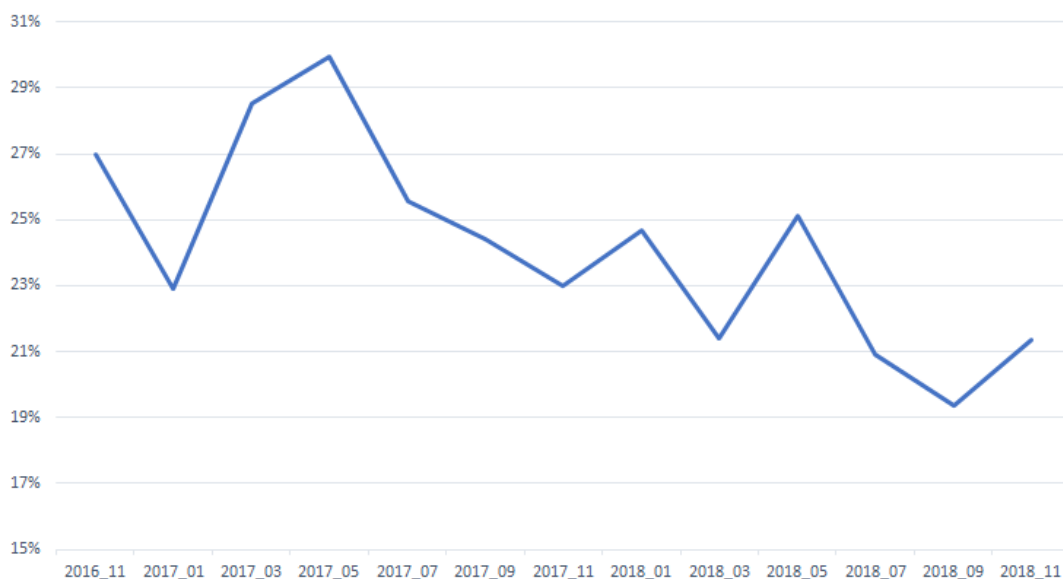
Za celé sledované období byla průměrná plocha bytů v nabídce větší než u prodaných bytů, tzn., že lidé kupují menší byty, než developeri nabízejí.



Dispozice	Průměrná plocha prodaného bytu
1+kk	35,7 m <sup>2</sup>
2+kk	56,1 m <sup>2</sup>
3+kk	82,8 m <sup>2</sup>
4+kk	109,7 m <sup>2</sup>

Zdroj: JRD

Vývoj podílu prodaných 3+kk bytů



Zdroj: JRD

#### O společnosti JRD:

Společnost [JRD](#) s.r.o. byla založena v roce 2003. Jako první *developer* v České republice se zaměřila na výstavbu nízkoenergetických a pasivních bytových domů a v současné době je na tomto trhu lídrem. O kvalitě jejích projektů, které realizuje se spoluinvestory, svědčí nejen zájem klientů, ale také řada ocenění, jež stavby za svůj architektonický a ekologický přínos získaly v mnoha renomovaných soutěžích. Uspěly například v mezinárodní soutěži moderních stavebních projektů s výjimečnou energetickou, konstrukční a architektonickou hodnotou *Building Efficiency Awards (BEFFA)* nebo v soutěžích *Fasáda roku*, *Best of Realty – Nejlepší z realit*, *E.ON Energy Globe Award* a *Český energetický a ekologický projekt roku*.

JRD zrealizovala již 20 developerských projektů. V současné době má v portfoliu 9 projektů – *Ecocity Malešice III*, *Rezidence Trilobit*, *Rezidence Červený dvůr*, *Zelená Libuš*, *Kratochvíle Stochovská*, *Rezidence Michelangelova*, *Na hvězdárně Třebešín*, *Green Port Strašnice* a *Touškovský háj* – a další v přípravě. Všechny představují vyšší kvalitu bydlení, která odpovídá standardům života 21. století. Velké bytové projekty *Ecocity Malešice* a *Park Hloubětín* snesou srovnání se špičkovými zahraničními projekty, jako jsou *SolarCity* v rakouském Linci, *Newgate* ve Vídni, *Vauban* ve Freiburgu, nebo švédský projekt *Hammarby Sjöstad* ve Stockholmu. Řada odborníků z ČR i zahraničí se jezdí na projekty JRD podívat pro inspiraci a načerpání odborných znalostí.

#### Další informace:

##### **Crest Communications**

Marcela Kukaňová, tel.: +420 731 613 618, [marcela.kukanova@crestcom.cz](mailto:marcela.kukanova@crestcom.cz)

Marie Cimpllová, tel.: +420 731 613 602, [marie.cimpllova@crestcom.cz](mailto:marie.cimpllova@crestcom.cz)

[www.crestcom.cz](http://www.crestcom.cz)

##### **JRD**

Pavel Krumpár, obchodní a marketingový ředitel, tel.: +420 736 531 007, [krumpar@jrd.cz](mailto:krumpar@jrd.cz)

[www.jrd.cz](http://www.jrd.cz)