

Vznik realitní bubliny zatím nehrozí. Co se doopravdy skrývá za růstem cen bytů v Praze?

Růst cen bytů, který se stal celospolečensky diskutovaným tématem, bývá ze strany ekonomů interpretován různými způsoby. Někteří z nich již nyní považují tempo zdražování nemovitostí za rizikovou realitní bublinu, která může brzy splasknout a přispět ke vzniku ekonomické krize. Na vývoj cen bytů je však třeba nahlížet jinou optikou než prostým růstem průměrné ceny za 1 m² bytové plochy, což je jediný údaj objevující se v oficiálních statistikách. Společnost JRD zpracovala analýzu, ze které vyplývá, že se za růstem cen nemovitostí v Praze skrývají i jiné faktory než zdražování, jež mohou statistický údaj průměrné ceny za 1 m² významně zkreslovat. Ty jsou minimálně tři: růst nabídky bytů v rekonstruovaných budovách, přiblížení bytové výstavby centru metropole a zmenšování podlahové plochy bytů.

Faktor č. 1: roste nabídka bytů v rekonstruovaných budovách

V posledním roce výrazně vzrostl podíl pražských bytů v rekonstruovaných budovách – na více než 20 % z celkové nabídky oproti 10 % v minulých letech. „Mohlo by se zdát, že byty v novostavbách budou dražší než ty rekonstruované, ale na pražském realitním trhu je tomu nyní přesně naopak. Hodně rekonstruovaných budov se totiž nachází v centru metropole a vznikají v nich jednotky s malou podlahovou plochou (často kolem 20 až 30 m²), které následně kupují investoři pro krátkodobé pronájmy. Průměrná cena za 1 m² v rekonstruovaných bytech již překročila hranici 130 000 Kč, v novostavbách však aktuálně dosahuje necelých 100 000 Kč. Za růstem průměrné ceny za 1 m² tak stojí více změna struktury nabízených bytů než samotné zdražování,“ vysvětluje obchodní ředitel [JRD](#) Pavel Krumpár.

Faktor č. 2: výstavba se přibližuje centru metropole

Zajímavým faktem ze současného realitního trhu je přesun developerské výstavby směrem k centru Prahy. Na začátku roku 2017 činila průměrná vzdálenost prodávaných developerských projektů od Národního muzea 5,7 km, ale v polovině roku 2019 to již bylo o 0,7 km méně. „Výrazně se snižuje výstavba v okrajových částech Prahy, což je ještě umocněné neochotou příslušných městských částí povolovat nové projekty v těchto lokalitách. S tím pak samozřejmě souvisí nárůst cenové hladiny nejlevnějšího segmentu bydlení dříve dostupného pro střední třídu a potažmo i průměrné ceny za metr čtvereční bytové plochy,“ doplňuje Pavel Krumpár. Ještě v lednu 2017 měla nejlevnější čtvrtina developerských projektů cenu za 1 m² pod 63 500 Kč, letos v červenci však již přesáhla hranici 90 000 Kč. V přepočtu tak došlo (za dva a půl roku) ke zvýšení cenové hladiny nejlevnějšího segmentu bydlení o více než 40 %.

Faktor č. 3: zmenšuje se podlahová plocha bytů

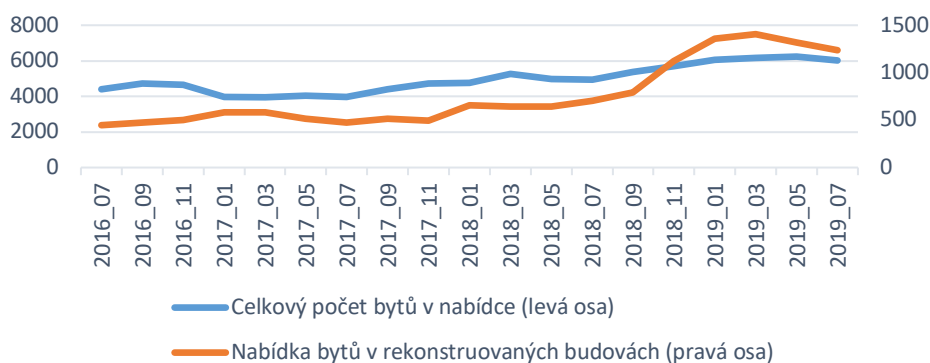
Oficiální statistiky prezentují především růst průměrné ceny za 1 m². To je ale pro zájemce o koupi nemovitosti poněkud zavádějící: ten totiž řeší především to, kolik zaplatí za celý byt. Pokud průměrná cena za 1 m² vzroste o 10 % a zároveň poklesne o 10 % plocha nabízených bytů, což je

dnešním trendem na pražském rezidenčním trhu, průměrná cena jednotky se nezmění. Ze statistik však bude vyplývat, že došlo k 10% nárůstu cen. V létě roku 2018 se dal byt v metropoli pořídit v průměru za 7 137 000 Kč, o rok později to bylo 7 160 000 Kč, což je navýšení o necelé 0,5 %. Přitom průměrná cena za 1 m² stoupla za stejné období o 7,4 %. Podle JRD tak lidé pociťují současnou situaci na trhu spíše zmenšováním prostoru pro bydlení než růstem částky, za níž si mohou koupit zvolenou nemovitost.

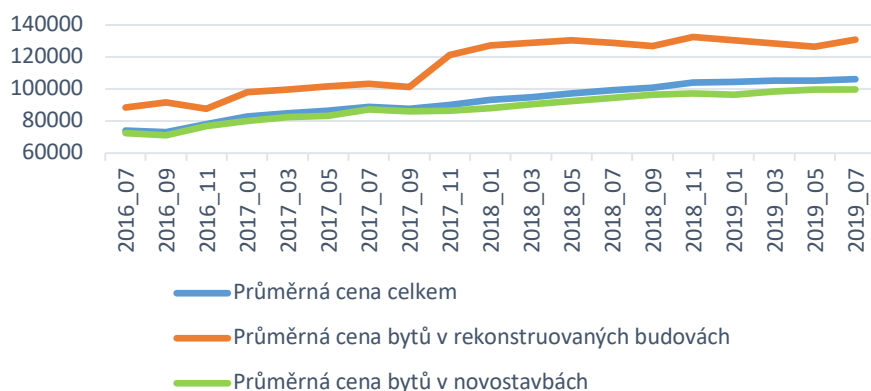
Shrnutí: optimismus stranou, ale realitní bublina nehrozí

Pavel Krumpár shrnuje výsledky, které z analýzy JRD plynou: „Zvyšování průměrné ceny za metr čtvereční ovlivňuje především větší podíl dražších rekonstruovaných budov, dále pak výstavba blíže centru Prahy a zmenšování podlahové plochy jednotek – to vše mnohem více než zdražování novostaveb. Průměrné tempo zdražování nových bytů v developerských projektech v roce 2018 činilo jen 3 %, což je o necelé procento více než byla loňská míra inflace. Realitní bublina nám v blízké době nehrozí. To ale neznamená, že je aktuální situace na trhu optimistická. Komplikované povolovací procesy totiž nadále snižují nabídku nových bytů především v okrajových částech Prahy. Vysoké ceny a zájem investorů pak přispívají k dalším změnám struktury bytových projektů. Vlastní bydlení v Praze se tak pro mnoho lidí stává pouhým snem.“

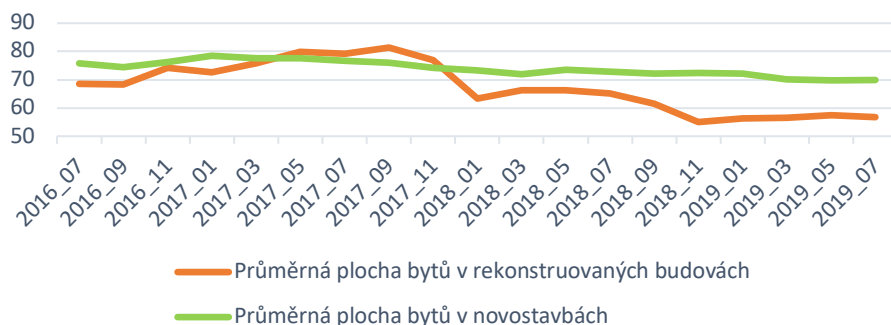
Vývoj počtu bytů v rekonstruovaných budovách (Praha)



Vývoj průměrné ceny za m² bytů (Praha)



Vývoj průměrné plochy bytů v nabídce (Praha)



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. Energeticky pasivní projekt Ecocity Malešice se navíc umístil v roce 2019 mezi deseti přelomovými šetrnými stavbami poslední dekadý zvolenými členy České rady pro šetrné budovy.

JRD zrealizovala již 20 developerských projektů. V současné době má v portfoliu 10 projektů – Ecocity Malešice III, Rezidence Trilobit, Rezidence Červený dvůr, Zelená Libuš, Kratochvíle Stochovská, Rezidence Michelangelova, Na hvězdárně Třebešín, Green Port Strašnice, Bohdalecké kvarteto 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.

JRD je členem České rady pro šetrné budovy, Centra pasivního domu, Asociace developerů a Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Její majitel Jan Řežáb je členem vědecké rady Univerzitního centra energeticky efektivních budov (UCEEB) ČVUT v Praze.

Další informace:

Crest Communications

Marcela Kukaňová, tel.: +420 731 613 618, marcela.kukanova@crestcom.cz

Marie Cimplová, tel.: +420 731 613 602, marie.cimplova@crestcom.cz

www.crestcom.cz

JRD

Martina Hyklová, marketingový specialista, tel.: +420 721 665 576, hyklova@jrd.cz

www.jrd.cz