

# ZLEVŇOVÁNÍ PRAŽSKÝCH BYTŮ BRZDÍ SLABÁ NABÍDKA

KORONAVIRUS NEMUSÍ SRAZIT CENY BYDLENÍ V HLAVNÍM MĚSTĚ. PŘÍPADNÝ PROPAD BUDE PODLE ANALYTIKŮ JEN MÍRNÝ.

Adam Kotrbatý

adam.kotrbaty@economia.cz



**A**ni pandemie a s ní spojená ekonomická krize nemusí vyřešit problémy s vysokými cenami bydlení, které trápí především Prahu. Jak ukazují data developerů, navzdory březnovému zavedení vládních preventivních opatření zatím došlo jen ke zpomalení růstu cen nových bytů. V letošním prvním čtvrtletí rostly ceny těch pražských meziročně o necelá dvě procenta na 106 392 korun za metr čtvereční. V minulých letech sice růst často šplhal nad deset procent, na konci loňského roku už ale činil jen 4,4 procenta. Firmy tak s pozvolným poklesem počítaly. Zájem o byty navíc v prvním čtvrtletí neslábl.

„Na začátku nového roku, kdy se trh s novým bydlením obvykle pomaleji rozjíždí, byl zájem o pořízení nového bydlení v Praze nadstandardní. Přestože v březnu trh ovlivnila některá současná opatření, uzavřela se klientská centra a komunikace s klienty musela probíhat převážně elektronicky, prodalo se za tento kvartál o 100 nových bytů více než ve stejném období loni,“ říká Petr Michálek, předseda představenstva Skanska Reality. Ta společně s firmami Central Group a Trigema průzkum trhu připravila.

## Zlevňování bytů brzdí slabá nabídka

Firmy očekávají, že se tempo růstu cen bude dále zpomalovat, k čemuž přispěje i současné dění kolem koronavirové pandemie. Ekonomický propad a nárůst nezaměstnanosti zřejmě povedou ke snížení kupní síly obyvatel. Minimálně u nových nemovitostí ale developeri ani analytici zásadní zlevňování nečekají. Brzdí jej hlavně malá nabídka. Ta se v hlavním městě už několik let drží kolem čtyř až pěti tisíc bytů ročně. „Situaci může změnit jen zásadní systémový krok, který povolování projektů zrychlí a zjednoduší,“ konstatuje předseda představenstva společnosti Trigema Marcel Soural.

Zlevňování nečeká ani developerská společnost JRD. „Ceny bytů v dlouhodobém horizontu – pokud nepijde opravdová apokalypsa – určitě neklesnou. Navíc při všeobecné nejistotě, která nás čeká, budou nemovitosti jedním z nejbezpečnějších způsobů uložení peněz,“ říká obchodní ředitel firmy Pavel Krumpár.

Podle poradenské společnosti JLL ovlivňuje cenu bytů kromě zmíněné nabídky, nezaměstnanosti nebo kupní síly i řada dalších faktorů, například vývoj hypotečních sazeb, odklad splátek, cena práce nebo stavební náklady. Hlavním ukazatelem vývoje na trhu bude také délka trvání současné situace a pokles zájmu zahraničních investorů o byty nejčastěji využívané ke krátkodobému pronájmu.

Ani v JLL ale s výrazným snižováním cen u novostaveb nepočítají, k lehkému zlevnění může dojít u prodejů starších bytů v méně atraktivních oblastech. „Kvalitní nemovitosti v nejlepších lokalitách si cenu udrží, a pokud někdo nebude nucen prodávat, počká si na nejlepší nabídku,“ konstatuje Blanka Vačková, vedoucí oddělení výzkumu firmy.

Rezidenční nemovitosti na hospodářský pokles reagují obvykle se zpožděním. Skutečné trendy se tak reálně začínou projevovat až za několik měsíců. Tomu nasvědčuje i zkušenost z minulé krize po roce 2008. Podle oficiálních čísel spadly ceny pražských bytů během poslední krize o 23 procent. Propad byl ale rozložený do období necelých pěti let.

## Nájmy klesají jen v centru

JLL považuje za nejdolnější proti dopadům pandemie trh s nájemním bydlením. Na něm v posledních týdnech rostla nabídka bytů, což způsobilo vyprázdňování nemovitostí sloužících ke krátkodobým pronájům prostřednictvím služeb jako Airbnb. K dramatickému zlevňování to ale zatím nevedlo. Výjimkou je jen centrum Prahy. V Praze 1 klesly nájemní proti dlouhodobému průměru asi o 30 procent. Mírný propad zaznamenaly ještě Praha 2 a Praha 7. Další městské části si ale drží běžné ceny.

„Majitelé bytů určených ke krátkodobým pronájům začali dávat byty na klasický trh. Proti dlouhodobému průměru se v Praze 1 na začátku dubna nabízel týdně asi sedminásobek nájemních bytů. Nyní už ale jejich počet opět začíná klesat,“ shrnuje datový analytik Bohuslav Koukal ze softwarové a konzultační společnosti Adastra. Celkem vzrostl počet dostupných bytů pro dlouhodobé nájemní bydlení v Praze na konci prvního čtvrtletí meziročně o 71,8 procenta na 12 371.

Další vývoj ovlivní hned několik faktorů. Bude záležet na tom, jak rychle se po odvolání vládních opatření navrátí do Česka zahraniční turisté, na kterých Airbnb stojí. Úskalím může být změna cestovatelských preferencí. Lidé mohou nyní upřednostnit cestování do méně vytižených destinací, které jim umožní pobývat v přírodě a vyhýbat se davům. Krátkodobé pronájmy, které ovlivňují i ceny těch dlouhodobých, navíc



„Kvalitní nemovitosti v nejlepších lokalitách si cenu udrží, a pokud někdo nebude nucen prodávat, počká si na nejlepší nabídku.“

Blanka Vačková

vedoucí oddělení výzkumu, JLL

může zkomplikovat nová legislativa. Stát na zprostředkovatele ubytování typu Airbnb uvalil povinnost sdílet s ním informace o klientech.

Tlačit ceny nájmu dolů by měla i zmíněná nezaměstnanost a snaha majitelů udržet si obsazenost nemovitostí. Cenový propad podle Koukala může vzhledem k okolnostem trvat i několik měsíců. Zároveň ale nepředpokládá, že by zlevňování bylo razantní. „Bavíme se o propadu zhruba o 10 procent, nikoli o 50 procent,“ tvrdí.

Nájemní bydlení nicméně podle JLL do budoucna představuje zajímavou investiční příležitost pro velké investiční skupiny. Vačková očekává, že vzroste hlavně poptávka po větších portfoliích nad 100 bytů, která v Česku zatím nejsou příliš rozšířená.

## CENY BYTŮ V ČESKU

### Průměrná prodejní cena dokončených bytů v Praze

průměrná prodejní cena nových bytů (v Kč za m <sup>2</sup> )	počet dokončených bytů	
2010	59 500	6151
2011	58 000	3480
2012	56 400	4024
2013	59 100	3844
2014	63 600	4848
2015	66 800	5211
2016	80 500	6092
2017	83 500	5846
2018	88 000	5290
2019	97 100	6002

### Průměrné ceny prodaných bytů v Česku (v Kč za m<sup>2</sup>)

meziočasná změna	2017	2018	2019
1. Q	48 500		14,4 % ↑
2. Q	49 800		10,7 % ↑
3. Q	51 600		11,7 % ↑
4. Q	53 700		11,6 % ↑
1. Q	56 200	56 200	15,9 % ↑
2. Q	55 200	55 200	10,8 % ↑
3. Q	56 800	56 800	10,1 % ↑
4. Q	57 200	57 200	6,5 % ↑
1. Q	57 900	57 900	3,0 % ↑
2. Q	60 700	60 700	10,0 % ↑
3. Q	60 700	60 700	6,9 % ↑
4. Q	63 400	63 400	10,8 % ↑

### Průměrné ceny prodaných bytů v krajských městech (konec roku 2019, v Kč za m<sup>2</sup>)

meziočasná změna	2019	2019
Praha	86 200	11,4 % ↑
Brno	62 400	10,2 % ↑
Středočeský kraj	54 200	15,3 % ↑
České Budějovice	46 000	19,2 % ↑
Hradec Králové	43 900	-3,1 % ↓
Liberec	43 300	21,3 % ↑
Olomouc	42 400	3,7 % ↑
Zlín	42 400	18,4 % ↑
Pardubice	41 800	8,6 % ↑
Plzeň	40 100	0,0 % ↑
Jihlava	37 800	11,2 % ↑
Karlovy Vary	28 900	8,6 % ↑
Ostrava	25 600	8,5 % ↑
Ústí nad Labem	18 100	11,0 % ↑

## Vývoj nájemného v Praze

(průměrné měsíční nájemné bez poplatků, v Kč za m<sup>2</sup>)

meziočasná změna	2017	2018	2019
1. Q 2017	300		-
2. Q 2017	293		11 % ↑
3. Q 2017	318		13,6 % ↑
4. Q 2017	330		16,2 % ↑
1. Q 2018	320	320	6,7 % ↑
2. Q 2018	315	315	7,5 % ↑
3. Q 2018	345	345	8,5 % ↑
4. Q 2018	340	340	3,0 % ↑
1. Q 2019	327	327	2,2 % ↑
2. Q 2019	327	327	3,8 % ↑
3. Q 2019	324	324	-6,1 % ↓
4. Q 2019	335	335	-1,5 % ↓

12 371 bytů

bylo v Praze dostupných k pronájmu v 1. čtvrtletí tohoto roku, před rokem jich bylo 7200, jde tak o více než 71procentní meziroční nárůst.

Zdroj: Deloitte, Trigema, IPR

# News

## Pronajímatelé bytů zakládají asociaci, chtějí jednat se státem

Velké firmy pronajímající bydlení dnes zakládají novou asociaci, která jim má pomoci v jednání se státem. Asociace nájemního bydlení bude sdružovat například majitele bytů v Moravskoslezském kraji Residomo, CPI Byty miliardáře Radovana Vítka nebo developerskou společnost Finep. Podle firem založení asociace urychlila vládní opatření proti šíření koronaviru. „Chaos, rychlost a nedomyšlenost těchto vládních kroků a jejich důsledků přináší obrovskou míru nejistoty pro všechny. Jak pro pronajímatele, tak pro nájemníky,“ říká generální ředitel Residoma Jan Rafaj. Vádí jim například opatření dotýkající se nájemního bydlení jako dočasný zákaz zvyšování nájmu a to, že s nimi vláda tyto kroky neproduktivovala. Vláda nařizuje obhajovat snahou ochránit nájemníky, kteří by se nyní mohli dostat do finančních potíží. Pronajímatelé založením asociace reagují na kritiku z vlády, že nemají profesní organizaci, a níž by mohli politici o příslušných věcech jednat. Asociace je primárně určena pro firmy nabízející dlouhodobé nájemní bydlení. Nemohou se do ní hlásit například pronajímatelé bytů přes Airbnb. Kromě jednání s politiky chce organizace také třeba připravit a provozovat cenovou mapu nájemního bydlení, kontrolovat dodržování kodexu nájmu bytů nebo vytvořit platformu pro jednání mezi nájemci a pronajímateli.

## Premiot prodal secesní vilu Na Doubkové

Celkem 130 milionů korun utřila investiční skupina Premiot za prodej secesní vily na pražském Smíchově. Vila v ulici Na Doubkové zůstane podle šéfa Premiotu Ondřeje Spodniaka v českých rukou, konkrétně ale nového vlastníka nejmenoval. Premiot v uplynulých letech vilu z počátku 20. století zrekonstruoval. V domě vznikly celkem čtyři byty o velikosti od 101 do 242 metrů čtverečních. Ty teď budou určené k pronájmu. Peníze z prodeje hodlá Premiot investovat opět do rekonstrukce dalšího objektu, o jehož koupi nyní jedná.

## Vlastníci už mohou znovu rozhodovat

Zákaz shromažďování ovlivnil i práci společenství vlastníků jednotek. Ta mohla donedávna rozhodovat jen korespondenčně. Ne všechna společenství ale tuto metodu mají ve svých stanovách. Vláda proto schválila novelu zákona, která umožnila korespondenční hlasování i v těch společenstvích, jejichž stanovy s takovou možností nepočítají. Zákon zároveň umožnil snadnější doplňování výborů a prodloužení mandátu členům výborů, jejichž funkční období skončilo v době po přijetí mimořádných opatření.

## Zámeček, kde žil básník Reynek, je na prodej

Zámeček v Petrkově na Havlíčkobrodsku, kde žil básník a grafik Bohuslav Reynek, inzeruje realitní agentura M&M reality. Cenu, kterou od kupce požadují, majitelé nezveřejnili. O památkově chráněný zámeček neměly podle makléře zájem samosprávy ani Národní památkový ústav. Budova je jednopatrová, v přízemí jsou dva dvoupokojové byty. Majitelé spolu s budovou prodávají také lesy, polnosti a dva rybníky. Celková nabízená plocha přesahuje 92 tisíc metrů čtverečních.