

# Průměrná velikost pražských bytů se zmenšuje, ceny zůstávají rekordní

24. listopadu 2021

Dražší, menší, ale kvalitnější. I tak se v posledních dvou desítkách let proměnila bytová výstavba v české metropoli, kde za stejnou dobu vzniklo přes sto tisíc bytů. Poptávka však stále převyšuje nabídku, a proto se lidé často spokojí i s lokalitou, nad kterou původně neuvažovali. Pořád také platí, že náklady na bydlení v Praze jsou nejvyšší v zemi.

Náklady na bydlení pro domácnost jsou v metropoli nejvyšší ze všech krajů České republiky,“ plyne z aktuální studie, nazvané Bytová výstavba v hlavního města Praze v dlouhodobém vývoji, kterou za léta 2001 až 2020 zpracoval Český statistický úřad (ČSÚ). Závěry studie potvrzují také zkušenosti realitních expertů.

Přes tři tisíce bytů rozestavěli developéři v hlavní městě během letošního 3. čtvrtletí. V porovnání se shodným obdobím roku 2020 jde o značný nárůst o více než 345 procent. Zatímco ve 3. čtvrtletí roku 2020 se orientační hodnota na jedno stavební povolení pohybovala okolo osmi milionů korun, ve 3. čtvrtletí roku 2021 šlo o 87 milionů korun. „Jedním z důvodů tohoto oživení může být snaha stavebníků budovat po dlouhém období lockdownů a nejistoty. Navíc ve 3. čtvrtletí 2020 bylo zahájeno rekordně málo bytů a srovnávací základna byla výjimečně nízká,“ vysvětlil Tomáš Slavíček z Oddělení informačních služeb pražské krajské zprávy ČSÚ.

Během dvou desítek let od roku 2001 vzniklo v hlavním městě přes 108 tisíc bytů. Nejvíce se jich staví zpravidla na severovýchodě a západě hlavního města. Stavaři zahájili budování 3,15 bytu na tisíc obyvatel. To Prahu řadí na čtvrté místo mezi kraji.

Nabídku a zájem klientů ve zmíněném období provází řada změn. **„Asi tou nejzásadnější, kromě růstu cen, je postupné snižování výměry nových bytů. Jestliže měl před 20 lety byt 2+1 v průměru 60 až 65 m<sup>2</sup>, nyní je to 50 až 55 m<sup>2</sup>. Existují projekty, kde je to dokonce ještě méně,“ uvedl Michal Pich, realitní expert.**

Během let se mění také požadavky klientů. Zejména mladší zájemci nyní preferují dobrou dopravní dostupnost do centra města, vysokorychlostní připojení k internetu a vyšší kvalitu služeb v okolí konkrétní nemovitosti.

„Bohužel, stejně jako před 20 lety, i nyní platí, že se staví stále nedostatečný počet nových bytů. Zde shledáváme největší úskalí v dlouhých povolovacích procesech,“ shodují se realitní odborníci. Dobrou zprávou podle nich ale je, že jde kvalita developerských projektů nahoru.

### **Kde budeme mít home office?**

Pandemická doba se dotkla i požadavků zájemců o nové byty. **„Kvůli práci formou home office je často požadováno v nových bytech takzvané místo navíc. Prostor, ve kterém si může majitel bytu udělat malou kancelář, aniž musí mít počítač a veškeré příslušenství v obývacím pokoji či v ložnici,“ vysvětlil Pich.**

S největší intenzitou se podle rozboru statistiků stavělo v okrajových čtvrtích Prahy. „Nová bytová výstavba je v rámci městských částí rozmístěna nerovnoměrně – soustředila se zejména do severovýchodní části města – do Prahy 9, 8 a 18. A dále na západě do Prahy 5,“ shrnují autoři zmíněné analýzy. Vzhledem k omezené dostupnosti bydlení v Praze, což je dáno prostorovými omezeními i vysokými cenami nemovitostí, dochází stále k rozšiřování bytové výstavby za hranice velkoměsta.

„Přesun těžiště bytové výstavby do Středočeského kraje dokumentuje skutečnost, že po roce 1995 bylo každoročně zahájeno více bytů ve Středočeském kraji než v Praze,“ sdělil Pavel Hájek z ČSÚ.

Nejde však již pouze o okresy Praha-východ a západ. Lidé hledají střechu nad hlavou na Berounsku, Mělnicku a v dalších vzdálenějších lokalitách. **„Poptávka po nových bytech je vysoká. Kupující jsou mnohdy rádi, když se jim podaří rezervovat vybraný byt, aniž řeší, jestli se nachází přesně v lokalitě, kterou si vyhlédli,“ komentoval situaci Michal Pich.**

### **Platby k nezrocení**

Náklady na bydlení pro domácnost jsou v Praze nejvyšší v zemi. Poměr nákladů k finančním příjmům domácností však v průběhu deseti let zůstává podle ČSÚ přibližně stejný. Největší položku nákladů na bydlení tvoří nájem, na který pražské domácnosti vydají zhruba 35 procent příjmů. Asi pětinu příjmů vydají domácnosti na platby za elektřinu