

„Ceny bytů v Praze rostou“

27. června 2016

Martin Bajtler redaktor MF DNES

Ačkoliv mají lidé stále větší zájem o velké byty, ekonomicky nejvýhodnější zůstávají podle Michala Picha ze serveru **Realitycechy.cz** byty v kategorii 1+KK. „Ceny bytů by ale měly v následujících letech stoupat,“ říká.

Jak se bude v nejbližších letech vyvíjet cena pražských bytů? Co může cenu ovlivňovat?

Nejen během recese, ale i nyní, v době, kdy poptávka značně převyšuje nabídku, vždy záleží na mnoha faktorech. Například na tom, v jaké lokalitě se daný byt nachází, v jakém je technickém stavu a zda na něm neváznou exekuce či jiné právní závazky. Byty v dobrém technickém stavu a v žádaných lokalitách mohou na své hodnotě získávat i v příštích letech mnohem více než například sídlišťové panelové byty před rekonstrukcí. Pokud česká ekonomika nezaznamená nějaký výrazný otřes, lze očekávat růst cen pražských bytů v rozmezí tří až pěti procent za rok.

Ve kterých městských částech poroste cena bytů nejrychleji?

Jedná se o stejné lokality, u kterých rostly ceny rychleji i v minulých letech. Například u bytů v Praze 2, 4 či 6 lze očekávat rychlejší růst než ve zbylých částech metropole. Ale i zde platí, že vždy záleží na konkrétní nemovitosti, technickém stavu a místě.

Jaký je trend ve výstavbě? Staví se spíše velké byty, nebo malé?

Ve většině případů staví developerské společnosti takové byty, po jakých je zrovna největší poptávka. Aktuálně jsou to hlavně kategorie 2+KK a 3+KK. Malé byty 1+KK volí v mnoha případech spíše investoři, kteří je následně pronajímají. Právě u bytů 1+KK vychází poměr mezi pořizovací cenou a vyšší nájemného velmi dobře. Proto se i tato skupina bytů v současnosti v nabídkách developerských společností

dostává velmi rychle do kategorie „prodáno“. Nicméně i v příštích letech očekáváme, že si kategorie 2+KK své prvenství, co do počtu prodaných bytů, udrží.

Praha by se podle některých urbanistů mohla zahušťovat malými byty. Ovlivnila by taková výstavba nějakým způsobem ceny bytů obecně?

Cena nemovitosti je vždy závislá na poptávce. Velká poptávka po nových bytech, a není ani tak důležité, zda menších, nebo větších výměr, by zajisté způsobila další růst cen. Otázkou zůstává, jak rychle jsou schopni developeři na tyto změny reagovat. Pokud bude mít Praha nadbytek volných bytů, mohou ceny stagnovat, popřípadě i klesat. V opačném případě mohou ceny i nadále růst.