

# Praha: nové byty jsou menší a levnější



Author: SF / Petr Bým | Published: 04.05.2012

K 20. dubnu tohoto roku bylo podle citované analýzy na území hlavního města „v chodu“ celkem 306 developerských rezidenčních projektů. Ty nabízejí celkem 12 854 bytových jednotek, z nichž 6 890, tedy 53 %, ještě není prodáno. Pro srovnání - přesně před rokem, v dubnu 2011, to bylo 11 570 bytů celkem a z toho 7 050 volných (60 %). Dnes je tedy v tomto ohledu situace lepší, nicméně po zvýšeném prodeji v závěru minulého roku (v důsledku blížící se změny sazby DPH) nyní ovšem nabídka volných bytů opět mírně roste. To je způsobeno přílivem nových projektů - za uplynulých 12 měsíců bylo dáno do prodeje 1 206 nových bytů!

## Méně za méně

Co se týká skladby dnes nabízených bytů podle dispozic, téměř 40 % z nich tvoří byty dvoupokojové, za nimiž následují byty třípokojové s necelým 30% podílem na celku. Přitom průměrná výměra obytné plochy všech nabízených bytů (bez sklepa, garáže, případně předzahrádky) je 69 metrů čtverečních. Zajímavé je porovnání těchto parametrů u všech nabízených bytů jen s těmi, které developeři na trhu nabídli letos (graf 1 a 2).

*Graf 1 - Byty podle počtu pokojů - celková nabídka*

*Graf 2 - Byty podle počtu pokojů - nabídka 2012*

Trendem letošního roku je zjevně zmenšování bytů, což naznačuje jak vyšší podíl dvoupokojových bytů, tak menší celková výměra obytné plochy. Ta dosahuje necelých 58,5 metrů čtverečních, tedy o celých deset metrů méně, než je celkový průměr. Není to však dáno jenom menším počtem místností. Letošní dvoupokojové byty jsou v průměru o 4 metry čtvereční menší, třípokojové o 6 metrů a čtyřpokojové dokonce o 9 metrů čtverečních menší než celková průměrná výměra (viz tabulka 1). Příčina je jasná - snaha developerů dostat se na nižší a pro klienta tudíž přijatelnější ceny. Průměrná cena za metr čtvereční je - počítáno ze všech bytů - 63 011 Kč, u bytů daných do prodeje v letošním roce ale jen 52 575 Kč (viz tabulka 2).

**Velikost bytu   Průměrná výměra v m2 - všechny byty   Průměrná výměra v m2 - byty 2012**

1 pokoj	39,3	40,4
2 pokoje	56,6	52,6
3 pokoje	82,9	76,6
4 pokoje	110,8	101,4

Tabulka 1 - Praha: průměrné výměry nabízených nových bytů

Velikost bytu	prům. cena v Kč - všechny byty	prům. cena v Kč - byty 2012	prům. cena v Kč/m2 - všechny byty	prům. cena v Kč/m2 - byty 2012
1 pokoj	2 532 000	2 022 000	62 912	51 789
2 pokoje	3 554 000	2 747 000	61 514	52 437
3 pokoje	5 533 000	4 066 000	64 021	53 535
4 pokoje	7 519 000	5 385 000	67 582	53 860

Tabulka 2 - Praha: průměrné ceny nabízených nových bytů

## Prodeje: jde to, ale dře to

Za prvních 16 týdnů roku 2012 statistické oddělení Trigemy zaregistrovalo celkem 1 190 bytů, u nichž se status změnil z „volný“ na „prodaný“ nebo „rezervovaný“. Za stejné období loňského roku to bylo 1 072 bytů. Úbytek volných bytů - což podle odborníků z Trigemy nemusí to být totéž, co prodej - se tedy meziročně zvýšil o 11 %. Procentuální úspěšnost prodeje (tj. poměr mezi počtem prodaných a neprodaných bytů) tak velmi mírně stoupla, zhruba o dva procentní body.

Graf 3 - Poměr prodaných a neprodaných bytů

Počet dokončených a zároveň neprodaných bytů (tzv. ležáků) zůstává víceméně konstantní, a to v rozmezí 2 600 - 2 700. Podle analytiků Trigemy nelze nějaký razantní pokles jejich počtu očekávat, protože prodané ležáky jsou průběžně nahrazovány nově dokončenými a rovněž dosud neprodanými byty. K mírnému zlepšení ale letos přece jen došlo i tady - od začátku roku 2012 se v této kategorii prodalo 405 bytů, zatímco přibýlo „jen“ 354 nově dokončených bytů bez majitele. Počet ležáků tedy poklesl na celkem 2 573 bytů (asi o 2 %). Jak ale naznačují údaje z tabulky 3, jsou ceny bytů, uváděných do prodeje letos, poměrně výrazně nižší než u těch, které byly dokončeny dříve. „Jsou-li na trhu byty, které jsou na každý metr čtvereční obytné plochy o 11 - 14 000 korun levnější, mají ležáky jen malou šanci,“ dovozuje M. Soral, generální ředitel Trigemy.

Velikost bytu	prům. cena v Kč/m2 - ležáky	prům. cena v Kč/m2 - byty 2012
1 pokoj	64 697	51 789
2 pokoje	63 139	52 437
3 pokoje	67 172	53 535
4 pokoje	66 735	53 860

Tabulka 3 - Ceny „ležáků“ a bytů daných do prodeje v roce 2012

## Prognóza nadále nejistá

Z uvedených čísel je zřejmé, že se ceny bytů, které jsou nově nabízeny, stále snižují. „Pobídka cenou je jediná cesta, jak udržet alespoň stávající mdlý zájem o byty,“ vysvětluje tento pohyb cen Marcel Soural a dodává: „A protože se klienti zajímají především o absolutní cenu bytu, snižují se i výměry těchto bytů. Budeme si muset na nějaký čas zvyknout na nový trend rezidenční výstavby - miniaturizaci.“

Hlavním faktorem, který dnes ovlivňuje chování klientů na rezidenčním trhu, jsou podle M. Sourala zprávy o plánovaných změnách sazeb DPH - v prvním čtvrtletí roku 2012 to byl záměr vlády zvýšit od roku 2013 sazbu DPH na 17,5 % až 20 %. „Po nedávném rozhodnutí vlády, že snížená sazba DPH vzroste ze současných 14 % pouze na 15 %, dojde ke změně chování jak developerů, tak i jejich klientů. Zájem o nové byty opadne nebo bude muset být živen ze strany developerů opět snížením cen,“ varuje šéf Trigemy a uzavírá: „Tím, kdo je dnes schopen nejvíce ovlivňovat poměry na rezidenčním trhu, je vláda. Nikoliv developeři sami!“

Ilustrace: [Chris Johnson](#)

---

04.05.2012 09:11, SF / Petr Bým