

Kde domov můj aneb jak Češi bydlí (a pracují) - II.



Author: SF/pb | Published: 29.11.2016

Dlouhodobé statistiky developerských projektů ukazují, že ve velikosti dokončených bytů nedošlo v posledních letech k výraznému posunu. „Ve vývoji výměr bytů se žádný zásadní rozdíl neprojevuje ani ve srovnání Prahy a ostatních krajů,” říká Petr Hána z oddělení nemovitostí společnosti Deloitte.

V Praze i ostatních regionech České republiky se průměrná velikost nového bytu pohybuje na úrovni 68 metrů čtverečních (jak se tato plocha měří viz box „Není plocha jako plocha“). „Pokud se podíváme podrobněji na současný stav, tak zjistíme, že největší výměru mají byty v novostavbách v Karlovarském kraji - téměř 80 metrů čtverečních - nejmenší pak v kraji Vysočina, kde se jedná průměrně o 61 metrů. Tento rozdíl může však být způsoben i odlišností developerského a bytového trhu v jednotlivých krajích. Postupné zvyšování standardu bydlení dokazuje i to, že byty v nových developerských projektech jsou v průměru o 11 % větší než ty ve starší panelové zástavbě,” doplňuje Hána.

Není plocha jako plocha

Jak vůbec plochu našich bytů zjišťujeme? Metodika SLBD 2011, kterou využívá Český statistický úřad při sčítání lidu, domů a bytů, praví následující:

- *obytná místnost je část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna, kuchyň), která je určena k bydlení a má podlahovou plochu minimálně 8 m²;*
- *obytná plocha bytu je součtem plochy všech obytných místností a kuchyně, pokud má plochu 8 m² a větší. Kuchyňský kout, resp. kuchyň menší než 8 m² není považován za obytnou místnost.*
- *celková plocha bytu je součtem plochy všech obytných místností, kuchyně, kuchyňského koutu i ostatních prostor bytu (příslušenství, předstíň, apod.). Je to plocha měřená uvnitř obvodových stěn bytu, nezahrnuje tedy sklep, balkon nebo lodžii (ani zasklenou).*

Zásadní události pro výpočet bytové plochy byla implementace nového občanského zákoníku (NOZ). Ten změnil pravidla, podle kterých je podlahová plocha na rezidenčním trhu vnímána a jak se vypočítává, což přineslo několik úskalí. Dříve platilo, že do podlahové plochy se standardně započítávala plocha všech místností (tzv. kobercová plocha), a to včetně těch, které tvoří příslušenství bytu (například sklep). Naopak se do něj ale nezapočítávala plocha příček v bytě a různých nosných konstrukcí jako jsou sloupy, pilíře nebo nosné zdi. A toto se právě novým občanským zákoníkem změnilo. Nově se do podlahové plochy všechny výše zmíněné konstrukční prvky, včetně plochy příček a nosných konstrukcí, započítávají. Touto změnou opticky narostly rozměry bytů o několik procent, i když skutečná plocha, kterou člověk může

využit, zůstala stejná. „Na obhajobu nové metodiky je třeba říci, že výpočet je nyní jednodušší, protože nezohledňuje dodatečné stavební úpravy. Například pokud se vlastník rozhodne pro vybourání nebo naopak přistavění některých příček, podlahová plocha zůstane stejná,“ vysvětluje Michal Melč ze společnosti Deloitte.

Praktickým příkladem může být byt, jehož podlahová plocha byla starým způsobem spočítána na 60 metrů čtverečních. Jeho cena je 3,9 milionů Kč, což znamená, že cena za metr čtvereční činí 65 tisíc korun. Když se ale použije nový výpočet a do plochy bytu se zahrnou i příčky a další konstrukce, zvětší se jeho výměra, zhruba o 6 % na 63,6 metrů. Jeho cena je stále 3,9 milionů Kč, ale cena za metr čtvereční je v tomto případě jen 61 320 Kč. Opticky tak jeden a ten samý byt vypadá levněji.

Nové byty tak sice co do výměry tolik nerostou, dynamicky se ale zvyšuje jejich cena. „Na úrovni Prahy i všech dalších krajských měst se celková průměrná cena bytů v novostavbách zvýšila od roku 2000 o více než 47 %. Nejdražší byty dnes najdeme - vcelku očekávaně - v Praze, nejlevnější pak v Jihlavě nebo Ústí nad Labem. Zatímco ještě v roce 2000 jsme za průměrný byt v Česku zaplatili 2,54 milionu korun, dnes už je to 3,74 milionu,“ upřesňuje Petr Hána.

ČR - vývoj cen a obytné plochy bytů v ČR

Kanceláře: nejdražší jsou v centru Prahy

Náš životní prostor ale nezahrnuje jenom byty, ale samozřejmě i místa, na která pravidelně chodíme za prací. Vždyť v zaměstnání tráví Češi podle dat OECD v průměru 1776 hodin za rok. Vůbec nejvyšší zájem o kancelářské prostory je v rámci Česka stále v Praze, i když se v poslední době stávají populárními i další větší města, jako je Brno nebo Plzeň). „Zajímavé je, že právě v Brně je v současnosti, tedy za poslední rok, zájem o výrazně větší kancelářské plochy než v ostatních městech. Zatímco průměrná velikost poptávaných ploch jedním zájemcem tu činí téměř 1100 metrů čtverečních, v Praze je to pouhých 705 m² a v Ostravě 420 m²,“ říká Klára Bejblová, Head of Research & Consulting ve společnosti CBRE. Pokud srovnáme Prahu s hlavními městy okolních zemí, kancelářská plocha na obyvatele je tu srovnatelná s Varšavou - zhruba 2 m² na obyvatele. Více než dvojnásobná je například v Berlíně, zhruba o jeden metr čtvereční na obyvatele je kancelářská plocha vyšší v Bratislavě. Průměrné nájemné kancelářských prostor je v Praze poměrně stabilní a nezaznamenalo přílišné zvýšení (a následný pokles) ani před ekonomickou krizí v roce 2008 (jako tomu bylo například ve Varšavě, kde se ceny pronájmu kanceláří během dvou let zvýšily o téměř 60 %). „Pokud se na mapu Prahy podíváme detailněji, zjistíme, že nejvyšší ceny pronájmů kanceláří bychom našli v centru - na Starém a Novém městě. V průměru se tam dnes pohybují kolem 17 eur měsíčně za metr čtvereční. O něco nižší jsou pak nájmy v oblasti Smíchova, Chodova a Pankráce. Nejlevněji je zatím možné pronajmout kancelářské plochy v Holešovicích nebo v oblasti Proseka a Letňan,“ doplňuje Klára Bejblová.

29.11.2016 08:40, SF/pb