

O luxusní byty je i přes krizi zájem

Ceny bytů v nejdražším segmentu meziročně vzrostly. Snížilo se naopak nájemné. Může za to vyšší nabídka.

21 Aug 2020 [+1 more](#) Martin Bajtler redaktor MF DNES

PRAHA Realitní trh se zdá být jedním z vítězů koronavirové krize. Stejně jako se nezastavil růst cen průměrných pražských bytů, nezpomalilo se ani zdražování těch nejdražších bytů v luxusním segmentu pražských nemovitostí.

Ty v prvním pololetí letošního roku meziročně zdražily téměř o osm procent, poptávka po nich pak vzrostla o čtrnáct procent. Vyplývá to z analýzy společnosti Svoboda & Williams (S&W), která se prodejem luxusních bytů zabývá.

„I přese vše, co se v posledních měsících dělo, je nynější situace příznivě nakloněna těm, kdo chtějí kupovat bydlení. Česká národní banka uvolnila opatření pro poměry vkladu vlastních prostředků, úrokové sazby jsou stále nižší a vláda zrušila čtyřprocentní daň z nabytí nemovitosti,“ dodává k současné situaci Michaela Koudelová, manažerka týmu rezidenčního prodeje Svoboda & Williams.

Ubylo kupců ze zahraničí

Růst cen v segmentu nejdražšího

bydlení potvrzuje také Michal Pich z realitního serveru [RealityCechy.cz](#). „Poptávka po luxusních nemovitostech se nezastavila. Pro mnoho lidí je nemovitost stále jednou z nejbezpečnějších investic. Paradoxně tomu situace okolo nemoci covid-19 přispěla. Stále častěji se setkáváme s názorem, že je lepší mít úspory uložené v nemovitosti než na běžném účtu,“ říká.

Nejdražší byty v Praze se prodávají za částky kolem sto milionů korun. Jejich cenu ovlivňuje jak lokalita, tak i historie domu. Do toho koronavirus žádným způsobem nezasáhl. „Situace je stále stejná. Preferované lokality se dlouhodobě nemění. Prestižních adres není zas tolik,“ popisuje Pich s tím, že z velké části jsou to Češi, kdo prémiové byty v hlavním městě kupuje. „Zájem zahraničních investorů, alespoň tak, jak nám sdělují majitelé realitních kanceláří, se nyní snížil,“ dodává.

Nájemné klesá i kvůli Airbnb

Zcela jiný vývoj má po omezeních kolem koronaviru nájemné, a to i u luxusních bytů. Počet bytů pro

dlouhodobé nájemní bydlení v pražském prémiovém segmentu v prvním pololetí meziročně vzrostl o 27 procent, což je dáno především tím, že se část luxusních bytů stáhla z nabídky krátkodobých pronájmů typu Airbnb.

Vzhledem k vyšší nabídce pak logicky kleslo průměrné nájemné v těchto bytech. „Dosažené nájemné prémiových bytů v Praze se podle Indexu cen nájmu



S&W+VŠE meziročně snížilo o 7,2 %,“píše se v analýze společnosti Svoboda & Williams. „Ale tento trend se týká pouze Prahy. V ostatních městech České republiky jsou aktuální nájem stejné, nebo dokonce vyšší než před rokem,“ dodává Pich.

Podle Svobody se však dá očekávat, že se ceny pražských nájmu vrátí na původní úroveň. To potvrzuje i Marcel Soral, předseda představenstva developerské společnosti Trigema, která nedávno spolu se Skanskou a Central Group zveřejnila souhrnná data za pražský trh s byty v prvním pololetí. „Zhruba za rok se nájemní trh nasytí a vrátí do situace, kdy ceny nájemného opět porostou. Stejně tak se dá očekávat další zvyšování cen nových bytů,“ říká Soral.



Foto: Svoboda a Williams

Aktuální pokles cen nájmu v nejdražším segmentu pražských bytů v podstatě kopíruje trend, jaký je patrný na celém realitním trhu v hlavním městě. Podle aktuálních statistických dat realitního portálu RealityMIX ceny pronajímaných bytů v Praze za poslední rok klesly o více než osm procent.

Nejvíce se koronavirová krize projevila na trhu pronájmů v samotném centru hlavního města a dalších atraktivních čtvrtích. Téměř pětinnový roční pokles nabídkových cen pronajímaných bytů nastal v Praze 1, přes deset procent se vyhoupl i v Praze 2.

Oproti prodejm, kde podle dat S&W tvoří 74 procent klientely Češi, jsou v případě pronájmů mezi zájemci o luxusní bydlení více zastoupení cizinci. V prvním pololetí letošního roku bylo mezi nájemci 57 procent cizinců. Vůbec nejvíce cizinců je mezi zájemci o byty s nájemným nad 55 tisíc korun za měsíc, kde tvoří 84 procent klientely.

„Prémiové byty si nejčastěji pronajímá top management zahraničních firem, lidé, kteří preferují nájemní bydlení oproti tomu vlastnickému, a také lidé v různých přechodových fázích, jako je například stavba rodinného sídla, prodej toho současného, případně změna rodinných, pracovních či finančních poměrů,“ doplňuje Svoboda.

MLADÁ FRONTA

DNES