

# Pražské byty jsou nejdražší, ty v centru stojí dvakrát víc než jinde

17. července 2015 19:22

Pražské byty jsou v Česku nejdražší, jejich ceny ale opět porostou. Ovlivňuje je především prestiž lokality. Právě kvůli statusu si lidé byty v centru kupují. Ty přitom stojí dvakrát víc než celoměstský průměr.



Ilustrační foto | foto: [Jan Zátorský](#), MAFRA

Statusový odznak. I tak můžete říkat svému bytu. V posledních letech se podle sociologů do Prahy, kde jsou byty nejdražší v republice, dostal zahraniční fenomén, kdy si lidé kupují byty kvůli prestiži.

„Je to statusový znak. Odráží to, k jaké vrstvě patříte,“ vysvětluje sociolog Pavol Frič. V Česku se však zatím trend šíří pomalu. „Lidé třeba mají peníze, ale stále bydlí například v paneláku. Ale v Praze se už tento fenomén začíná projevovat a lidé si kupují byty v centru, a tím i nejvyšší status,“ říká sociolog.

O prestiži bytů v Praze 1 mluví i jejich cena. Podle průzkumu serveru [Cenovamapa.org](#), který má redakce MF DNES k dispozici, jsou ceny bytů v centru o více než sto procent vyšší než metropolitní průměr. Za metr čtvereční tu v loňském roce člověk zaplatil 114 657 korun. Celopražský průměr je však 55 414 korun za metr čtvereční.

## Průměrné ceny bytů

| Rok  | cena bytu v Kč/m2 |
|------|-------------------|
| 2005 | 44 394            |
| 2006 | 49 150            |

„Z devadesáti procent určuje cenu lokalita. Praha 1, Praha 2, nebo třeba vybrané části Prahy 5 jsou velmi exkluzivní. Jen vlivem lokality může být byt stejného standardu dvakrát

|      |        |
|------|--------|
| 2007 | 49 888 |
| 2008 | 52 754 |
| 2009 | 58 116 |
| 2010 | 60 397 |
| 2011 | 60 800 |
| 2012 | 57 700 |
| 2013 | 57 008 |
| 2014 | 55 414 |

Pozn: Data pocházejí z projektu s názvem Cenovamapa.org. Jeho tvůrci získali tyto transakční ceny přímo z katastru nemovitostí.

dražší,“ potvrzuje mluvčí developerské společnosti Central group Milan Jankovský.

Navíc sehnat v Praze 1 pozemek je dost těžké, a proto se tu staví převážně luxusní byty.

„V novostavbě už si v centru normální byt nekoupíte. Byty tu mají klimatizaci, luxusní koupelny nebo třeba spadají do kategorie inteligentních domácností,“ dodává.

Cenu bytů ovlivňuje také dopravní dostupnost, služby nebo parkovací stání. Co se týče pokojových dispozic bytů, obvykle platí, že nejlevnější metr čtvereční koupíte ve

středně velkém bytě, tedy o velikosti 2+1 až 4+1.

„Dispozičně menší byty jsou dražší proto, že k relativně malé bytové ploše musíte vybudovat odpovídající rozvody na kuchyň, koupelnu a podobně. U větších bytů se už rozvody rozpočítají do větší plochy, a tak vyjdou levněji,“ vysvětluje Jankovský.

U největších bytů je vyšší cena za metr způsobená tím, že bývají moderněji vybavené a mohou mít třeba i dvě koupelny.

## Nákupní horečka

Za posledních deset let došlo v cenách realit k několika výkyvům. Ovlivnila je například ekonomická krize v roce 2008. Ceny bytů před ní prudce stouply a následně klesly.

„Před krizí se prodalo vše, co se postavilo. Byla nákupní horečka, developeři prodávali byty rychle, a tak jejich ceny stále zvyšovali,“ vzpomíná Jankovský.

Když však „boom“ polevil, developerské společnosti, které měly problém byty prodat, musely cenu snižovat. Ceny klesaly do loňského roku. Nyní začínají opět mírně růst.

V jednotlivých městských částech se pak ceny v čase měnily i nezávisle na krizi.

„U takto malých celků, jako jsou městské části, je to spíše otázka nabídky a poptávky. Kde se rozvíjí jaká oblast, kde se hodně staví a kde je to tím pádem populární. Ale makroekonomicky se to odůvodnit nedá,“ tvrdí ekonomka Markéta Šichtařová.

V současnosti developeři nejvíce staví v Praze 4, 9 a 10. Historicky nejvíce nových bytů za poslední léta vzniklo v Praze 5, kde se první developerské projekty začaly objevovat už v roce 1993.

Výkyvy cen mohou způsobit i politická rozhodnutí. Tak tomu bylo například v Praze 1 v roce 2006. „To přišla privatizace a lidé si mohli odkoupit byt třeba i za deset tisíc za metr čtvereční. Do té doby tu byly v

nabídce prakticky jen nové byty,“ vysvětluje šéf týmu Cenovamapa. org Milan Roček.

Autor: [Tereza Blažková](#)