

Pražský exodus. Stěhující se rodiny mohou do menších obcí přitáhnout investory

25. 11. 2021

Současná vlna zdražování a zrychlující inflace je pro všechny ne zrovna příjemnou novinkou. U nemovitostí ale rychlé zdražování představuje setrvalý trend. Především v Praze se už ceny bytů spojené s horší dostupností hypoték dostávají mimo možnosti střední třídy obyvatelstva.

Podle posledního HB Indexu, který za každé čtvrtletí zveřejňuje Hypoteční banka, ve třetím čtvrtletí dál meziročně rostly tržní ceny bytů, rodinných domů a pozemků v Česku. Pozemky v meziročním srovnání zdražily o 21,9 procenta, rodinné domy o 15,8 procenta a u bytů ceny stouply o 16,3 procenta.

Zdražování je podle tvůrců HB Indexu způsobeno jak přetrvávajícími obavami z inflace a vysokým podílem investičních nákupů, tak zdražováním stavebních prací a materiálů. V absolutních hodnotách jsou nejvyšší ceny v hlavním městě.

Podle říjnového Deloitte Develop Indexu je nabídková cena nových bytů v Praze 133 800 korun za metr čtvereční. V případě developerských projektů, které šly na trh v druhé polovině roku, už se ceny pohybují v průměru kolem 150 tisíc za metr čtvereční.

„I v tomto čtvrtletí vzrostly ceny nejvíce v kategorii 2+1 a 2+kk. Tahounem růstu zůstává vysoký podíl investičních nákupů a obava z inflace. V Praze vzrostla průměrná cenová hladina o čtyři procentní body a pokračuje trend, kdy developeři zdražují i vícekrát v průběhu jednotlivých etap,“ říká Radim Maštalíř, expert pro oblast oceňování majetku v ČSOB.

Když se ke zdražování přidá aktuální omezování hypoték vyššími úrokovými sazbami, kterými chce Česká národní banka zpomalit inflaci, dostává se ještě více lidí do situace, kdy je pro ně vlastní bydlení v hlavním městě nereálné. To posiluje trend stěhování za hranice Prahy a dále do Středočeského kraje.

„Nejvíce je tento trend patrný u mladých rodin, které mnohdy volí raději rodinný dům za městem než byt v centru. Kromě vysokých cen vlastního bydlení v Praze hrají významnou roli také další dva faktory: trend bydlení blíže k přírodě a u stále většího množství profesí možnost pracovat z domu,“ shrnuje aktuální situaci na trhu Michal Pich z realitního portálu RealityČechy.cz.

Pokud srovnáme ceny bytů v metropoli s nemovitostmi za Prahou, vychází často bydlení za okrajem hlavního města výhodněji. Například starý panelákový byt 4+1 v Praze na Chodově v původním stavu se prodává za 7,3 milionu. Za 8,5 milionu se už dá sehnat novostavba rodinného domu 4+1 v okrese Kladno. Volné nemovitosti v okolí Prahy proto z trhu rychle mizí.

„Navazuje se na trend, který přerušil nástup koronaviru a propad pražských pronájmů, tentokrát si však myslím, že to bude mít masovější charakter než dva roky zpět,“ říká Hendrik Meyer, šéf skupiny European Housing Services a služby Bezrealitky.

„Zdražení nemovitostí a horší dostupnost hypoték dopadají už i na střední a vyšší střední třídu. Opustit velké město se tak může stát jedinou cestou k vlastnímu bydlení,“ konstatuje.

Vzhledem k vysoké poptávce se podle něj proměňují i lokality, o které je největší zájem. „Zatímco před deseti lety to byla okresní města a satelity Prahy, dnes už je zájem také o satelity satelitů,“ připomíná Meyer.

„Z okolí Prahy vedou díky dobrému železničnímu spojení jednoznačně Beroun, Čelákovice, Neratovice, Roudnice a tradičně obce na benešovské, berounské, kolínské a ústecké trati. Nově se prosazuje také Kladno nebo Rudná a pak celá řada vesnic například na Kolínsku nebo Kutnohorsku,“ shrnuje.

Jenže se stěhováním lidí za hranice města, kteří ale zároveň v Praze pracují nebo do ní dojíždí, přijdou dopravní a infrastrukturní problémy. Vedení Prahy nebo městští plánovači už několik let mluví o tom, že je nutné město zahušťovat a zbrzdit rozrůstání aglomerace dále od centra. Jenže to se teď s nedostupným bydlením uvnitř města přesně děje.

„Je to nešťastná věc, na kterou doplatíme všichni rostoucími náklady,“ domnívá se majitel investiční a developerské skupiny Trigema Marcel Soral. „Místo toho, aby se stavělo uvnitř města a do výšky a využívala se stávající infrastruktura, tak se děje opak. Lidé se vyhánějí za město, ale každý den se do Prahy vrací. Proto jsou tady zácpy, proto tu není kudy projet,“ tvrdí.

Naopak pro obce, do kterých se rodiny z měst budou stahovat, tento trend může přinést rozvoj. „Aby obec mohla městské domácnosti nejen pojmout, ale nabídnout jim dlouhodobě kvalitní bydlení, potřebuje peníze,“ říká Ondřej Švrček, CEO Munipolis, služby pro komunikaci obcí a měst s občany.

„Na infrastrukturu, jako jsou vodovody nebo čističky, rekonstrukce obecního majetku, jako jsou školy nebo školky. Aby peníze získala, musí umět přitáhnout a udržet kvalitní domácnosti, které budou v obci platit daně nebo v ní podnikat,“ vysvětluje.

Obce za Prahou mohou současné situace využít a přilákat metropolitní střední a možná dokonce vyšší střední třídu. „Tyto domácnosti jsou aktivní. Mají výrazně vyšší kupní sílu než lokální obyvatelstvo. Kromě konzumace služeb v lokalitě mohou navíc vytvářet zcela nové příležitosti,“ dodává Švrček.

Typické příklady rozvoje obcí za hranicemi Prahy jsou například Říčany nebo Dolní Břežany, kde se podařilo přitáhnout nejen nové obyvatele, ale i investory a s nimi také pracovní příležitosti. Vyšší poptávka po bydlení kolem Prahy bude také logicky zvyšovat cenu tamních nemovitostí.

To je ostatně patrné už nyní. „Jasně sledujeme, jak se průměrné ceny ve Středočeském kraji dostávají na nová maxima v podstatě každé tři měsíce. Samozřejmě to neznamená, že ceny rostou všude souvisle, ale jsou místa, kde bychom asi na růst před pár let zpátky nevsadili a dnes mají charakter prémiové lokality,“ uvádí ředitel Maxima Reality Vladimír Zuzák.

„Pro místní je to často šok – jejich dům má najednou dvojnásobnou a leckdy i trojnásobnou hodnotu. A pro mnohé je to také impulz k prodeji,“ dodává. V metropoli se růst ceny bytů v následujících měsících pravděpodobně nezastaví, může ale zpomalit.

Podle Jiřího Feixe, předsedy představenstva Hypoteční banky a ČSOB Stavební spořitelny, je letošní třetí čtvrtletí spojené se začátkem růstu úrokových sazeb a s obavou ze zdražování, která rekordně pohání poptávku po všech typech nemovitostí.

„Tento efekt bude pravděpodobně pokračovat i v posledním kvartálu. Ale potom by se do cen nemovitostí měla již více promítnout aktuální situace na hypotečním trhu, kdy dochází k rychlému nárůstu úrokových sazeb,“ říká Feix. S tím, jak by měla v příštím roce zpomalit poptávka po bydlení, zpomalí se podle něj i růst cen.

„Přesto však kvůli nízké nabídce nemovitostí, zvyšování inflace i cen stavebních materiálů a energií nečekáme jejich pokles,“ dodává.