

Všude dobře, doma těsno. Nejmenší byty jdou na dračku

8. června 2021

Kvůli stále se zvyšujícím cenám nemovitostí Češi slevují ze svých požadavků a smiřují se s menšími prostory. Na trhu se stále častěji objevují i mikrobyty do 20 metrů čtverečních. A velmi rychle se prodávají.

Dlouhodobě nejžádanější byt na trhu má dispozici 2+kk a výměru okolo 50 metrů čtverečních. Kvůli rychlému zdražování nemovitostí se však lidé často rozhodnou pro koupi bytu o místnost menšího. A stále žádanější jsou i úplně nejmenší bytové jednotky.

Realitní kancelář Re/Max například před pár dny zařadila do nabídky aukci 17metrové garsonky na pražském Smíchově. „Během jednoho týdne se na prohlídku přihlásilo 60 zájemců,“ přibližuje její mluvčí Tomáš Hejda. Podobnou zkušenost má Jan Martina, oblastní manažer pro Prahu společnosti M&M Reality. „Na trhu je možné narazit na skutečně malometrážní byty s rozlohou okolo 17, 18, 19 metrů čtverečních. Plní sice pouze základní potřebu ubytování, ale z praxe víme, že jsou velmi dobře obchodovatelné. Jsou vhodné jak pro řešení akutní potřeby bydlení, tak k investičním účelům,“ říká.

Při správně nastavené ceně reagují na nabídku takového bytu skoro okamžitě desítky poptávajících a k prodeji dochází do dvou týdnů. „V opravdu malých bytech chce technicky vzato bydlet málokdo. Mohou vyhovovat třeba starším lidem, kteří si nepřejí uklízet místnosti navíc. V ideálním světě by ale lidé chtěli prostor. Ovšem přidejte do rovnice cenu metru čtverečního přesahující 100 tisíc korun, a poptávka se logicky stočí k bytům menším,“ vysvětluje Martina.

Nejdražší metr na trhu

Malometrážní byty jsou nejlevnější z pohledu celkové prodejní ceny, ale zároveň nejdražší v přepočtu na metr čtvereční.

Podle údajů společnosti Trigema za poslední čtvrtletní loňského roku stál průměrný metr čtvereční nové pražské garsonky 116 542 Kč. Ve dvoupokojovém bytě přišel jeden metr čtvereční v průměru na 105 081 Kč a ve třípokojovém 104 343 Kč. V Brně, kde situaci mapuje společnost Trikaya, stál na přelomu roku metr čtvereční v novostavbě v jednopokojovém bytě v průměru 104 tisíc korun, ve dvoupokojovém

96,5 tisíce a ve třípokojovém 89,5 tisíce.

Ceny garsonek – nových i starších – napříč celou republikou mapovala analýza serverů **RealityČechy.cz** a **RealityMorava.cz**. Průměrný tuzemský byt 1+kk stál podle ní na přelomu roku 2 024 446 korun, což je o 367 tisíc víc než před rokem. A byly to právě nejmenší byty, které vlivem rostoucí poptávky za poslední rok zdražovaly nejrychleji.

Zdražování dál pokračuje. Průměrná cena za metr čtvereční nového jednopokojového bytu v Praze se letošním prvním čtvrtletí pohybovala okolo 120 tisíc korun. Cena garsonky na Vinohradech se přitom může vyšplhat až na úroveň kolem 200 tisíc za metr. Při výměře 24 metrů to dělá 4,8 milionu korun za jednopokojový byt. Obecně stojí pražské garsonky přinejmenším dvojnásobek ceny z doby před pěti lety.

Stejně prudce zdražily nejmenší byty v Brně. „Zatímco v roce 2016 museli zájemci našetřit 52 tisíc na metr čtvereční, začátkem roku 2021 to už bylo 104 tisíc. Nové brněnské garsonky tak poprvé v historii překročily hranici sta tisíc za čtvereční metr a jejich průměrná celková cena se přiblížila rekordním čtyřem milionům korun,“ říká Alexej Veselý, výkonný ředitel developerské společnosti Trikaya, která se na rezidenční výstavbu v moravské metropoli zaměřuje.

Pod 25 metrů nejdeme

Minimální plocha jednopokojového bytu musí podle předpisů dosahovat aspoň 16 metrů čtverečních. Pro většinu developerů je ale i 20 metrů málo. Takzvané mikrobyty vznikají spíše na secondhandovém trhu – mnohdy přestavbou velkých bytových jednotek na několik malých.