

Pražské paneláky kralují. Svým majitelům na nájemném vynesou nejvíc

Jaroslav Bukovský

15. listopadu 2024 · 09:26

Věčný souboj panelákových bytů a těch takzvaně v cihle má v hlavním městě a okolí svého jasného cenového vítěze. Alespoň pokud jde o tempo zdražování od zatím poslední, byť velmi decentní tuzemské realitní „krize“. Ta vyvrcholila zhruba v polovině loňského roku a od té doby ceny bytů opět rostou, nikoli ale rovnoměrně. Zatímco pražské cihlové byty ze svého loňského cenového dna podražily zhruba o deset procent, byty v panelu ještě o polovinu více. Obdobný vývoj, přestože v menší intenzitě, zažil ve stejném období i Středočeský kraj. Rozdíl v cenách obou typů bydlení se tak postupně mírně stíral a trend má podle expertů vytrvat i nadále. Byty v panelových domech jsou přitom nejen levnější než cihlové, investorům navíc mnohdy nabízejí vyšší výnos z pronájmu.

„Lidé v Česku chtějí bydlet ve vlastním, a pokud si většina může něco dovolit, tak byt v paneláku. Pokud nedosáhnou na hypotéku v ceně bytu v paneláku, tak už asi na nic. V Praze samozřejmě,“ uvádí šéf realitního dražebního portálu Eurodražby.cz Radim Hasman.

Jak uvádějí statistiky portálu SReality, průměrná cena za metr čtvereční pražského bytu v panelovém domě v uspokojivém stavu byla letos v říjnu necelých 112 tisíc korun. Kdo aspiroval na pražský byt ve starším cihlovém domě, musel si připlatit rovnou čtvrtinu; metr totiž aktuálně vyjde na částku převyšující 140 tisíc korun. Cenové nůžky se ale vlivem rychlejšího růstu panelákových bytů sevřely. Od loňska se tak rozdíl v cenách za metr snížil zhruba o dva tisíce korun.

„Zatímco dříve si rodiny ze střední třídy mohly dovolit bydlení v novostavbách nebo cihlových domech, nyní nepochybně zvažují, zda právě na tomto, řekněme, luxusu nemohou ušetřit, aniž by tak musely dělat kompromis z hlediska lokality či velikosti nemovitosti,“ naráží na důsledky inflačního šoku v posledních letech manažerka oborových služeb portálu Seznam.cz Hana Kontriš.

Paneláky dohánějí zpoždění

Jak uvádějí data portálu Realitymix.cz, průměrná plocha prodaného bytu v Praze je aktuálně 75 metrů čtverečních. Ve výsledku je tak srovnatelný běžný byt v panelu v průměru o více než dva miliony korun levnější než v cihle. „Ceny panelových bytů v minulosti nerostly tak rychle jako cihlové. Dochází tedy ke korekci. Panelové byty jsou

levnější, je po nich tedy vyšší poptávka, která zase žene ceny rychleji nahoru," říká obchodní ředitel finanční skupiny Partners Jan Brejl.

Výrazný rozdíl v cenách obou typů bydlení zároveň zdatelně tlačí na požadovanou výši vlastních úspor v případě financování bytu s hypotékou. Dodatečné dva miliony korun v ceně bytu totiž v případě půjčky financující osmdesát procent ceny bytu znamenají nutnost mít naspořeno o čtyři sta tisíc korun více. V ekonomicky obtížnějších podmínkách než ještě před pár lety tak část poptávky vede k panelovým bytům. Ty jsou přitom podle odborníků z drtivé většiny umístěné v lokalitách s dobrou dopravní dostupností a občanskou vybaveností.

„Dalším faktorem je to, že velké procento panelových domů prošlo v uplynulých letech revitalizací, zateplením a modernizací společných prostor, což mimo jiné zlepšilo jejich energetickou efektivitu. Takové stavební úpravy přináší samy o sobě zvyšující se hodnotu těchto nemovitostí," připomíná partner společnosti Feira Real Estate Vlastimil Šedivý.

Pronájem s vyšším výnosem

To vše přitom přispívá i k lepší pronajimatelnosti těchto bytů, což potvrzují i výnosové statistiky. Krom lepší dostupnosti totiž panelový byt přináší i příslib vyššího výnosu z případného pronájmu. Pomyslný příplatek za koupi cihlového bytu je totiž vyšší než prémie, kterou tím kupec získá na výnosu z nájmu. Jak uvádějí opět statistiky portálu SReality, šedesátimetrový panelový byt se v říjnu pronajal v průměru za 22 600 korun, zatímco v cihlovém secondhandovém bytě za necelých 26 tisíc korun, tedy jen zhruba o patnáct procent více.

Roční výnos z nájemného v případě šedesátimetrového bytu v panelovém domě je tak v průměru čtyři procenta, zatímco v případě bytů v cihle je to zhruba 3,6 procenta. Jinými slovy zatímco investiční návratnost bytu v paneláku je aktuálně 25 let, cihlový byt se investorům vrátí za dobu delší přibližně o dva a půl roku.

Investorskou daní za panelákový byt mohou být vyšší cenové výkyvy během času. „Pěkné cihlové byty si svou cenu dlouhodobě drží, a to i během ekonomické recese. Oproti tomu panelové byty při snížení poptávky zlevní vždy výrazně," připomíná Michal Pich z realitního portálu **Realitycechy.cz** s tím, že cihlové byty si na své klienty tedy takzvaně počkaly. „S rostoucí poptávkou z posledních měsíců začaly růst ceny panelových bytů, u cihlových bytů naopak k tak velkému růstu cen nedošlo, poptávka se totiž zvýšila jen mírně," dodává Pich.

V příštích letech přitom mohou současné růstové relace pokračovat. „Je jasné, že panelové byty zůstanou i nadále levnější variantou, ale můžeme být v nadcházejícím období ještě svědky jejich mírně rychlejšího tempa růstu cen oproti pomaleji se zvyšující ceně cihlových bytů," doplňuje Hana Kontriš. Výsledkem tak může být dlouhodobé sblížení cen obou typů bydlení.

„Do budoucna očekáváme ‚sevření nůžek‘," dodává Pich. Bez ohledu na materiály dosáhly ceny bytů v Praze v posledních měsících nového cenového vrcholu. Jak uvádějí data portálu Realtymix, v listopadu byty oproti loňsku podražily o 12,5 procenta.

Mírně odlišná je situace v okolí Prahy. Byty ve Středočeském kraji tak například v případě panelových bytů za svými cenovými maximy z roku 2022 ještě mírně zaostávají, naopak cihlové jsou přibližně na obdobné úrovni.