

## Pražané se stěhují do větších bytů

Obyvatelé metropole se spokojili s menšími byty než lidé jinde v Evropě. Brzy se to může změnit

27. června 2016

Martin Bajtler redaktor MF DNES

*Garsonky už nejsou v kurzu. Pražané se postupně stěhují do stále větších bytů, a snaží se tak dohnat například obyvatele Vídně, Mnichova nebo Budapešti. Za těmito městy totiž Praha, pokud jde o průměrnou velikost bytů, dlouhodobě zaostává.*

Průměrná obytná plocha bytu v přepočtu na jednoho obyvatele je podle posledních dat v Praze necelých 32 metrů čtverečních. Například zmiňovaná Budapešť přitom disponuje téměř 35 metry a na jednoho obyvatele Vídně připadá obytná plocha více než 46 metrů čtverečních. A podobná čísla se týkají také Drážďan, Mnichova a dalších německých měst.

Průměrná obytná plocha bytu v přepočtu na jednoho obyvatele je podle posledních dat v Praze necelých 32 metrů čtverečních. Například zmiňovaná Budapešť přitom disponuje téměř 35 metry a na jednoho obyvatele Vídně připadá obytná plocha více než 46 metrů čtverečních. A podobná čísla se týkají také Drážďan, Mnichova a dalších německých měst.

V tom, že Praha za těmito městy zatím stále zaostává, hraje roli například socialistická výstavba z minulosti. „V Praze je poměrně vysoký podíl bytů na panelových sídlištích na okraji města, které mají typicky spíše nižší výměry,“ vysvětluje mluvčí pražského Institutu plánování a rozvoje (IPR) Adam Švejda. Dalším důvodem je podle něj také například menší podíl rodinných domů ve struktuře bytového fondu nebo celkově nízký počet bytů v přepočtu na tisíc obyvatel (tedy že v jednom bytě žije více lidí než v jiných evropských městech).

V tom, že Praha za těmito městy zatím stále zaostává, hraje roli například socialistická výstavba z minulosti. „V Praze je poměrně vysoký podíl bytů na panelových sídlištích na okraji města, které mají typicky spíše nižší výměry,“ vysvětluje mluvčí pražského Institutu plánování a rozvoje (IPR) Adam Švejda. Dalším důvodem je podle něj také například menší podíl rodinných domů ve struktuře

bytového fondu nebo celkově nízký počet bytů v přepočtu na tisíc obyvatel (tedy že v jednom bytě žije více lidí než v jiných evropských městech).

V tom, že Praha za těmito městy zatím stále zaostává, hraje roli například socialistická výstavba z minulosti. „V Praze je poměrně vysoký podíl bytů na panelových sídlištích na okraji města, které mají typicky spíše nižší výměry,“ vysvětluje mluvčí pražského Institutu plánování a rozvoje (IPR) Adam Švejda. Dalším důvodem je podle něj také například menší podíl rodinných domů ve struktuře bytového fondu nebo celkově nízký počet bytů v přepočtu na tisíc obyvatel (tedy že v jednom bytě žije více lidí než v jiných evropských městech).

„Obecně platí, že průměrná plocha bytu na obyvatele je ovlivněna především ekonomickou vyspělostí daného města. S tím úzce souvisí i rozdíly v koupěschopnosti obyvatelstva, které ovlivňují, jak velké byty si mohou rodiny či jednotlivci pořídít,“ dodává Švejda.

## Silné ročníky chtějí větší byty

Praha by však za ostatními středoevropskými velkoměsty nemusela zaostávat příliš dlouho. Na současné podobě trhu s pražskými byty se totiž začíná ukazovat, že je pro lidi cesta k vlastnímu bydlení snazší než dříve, a také to, že mají zájem stěhovat se do většího, zatímco před finanční krizí byl největší zájem spíše o malé byty a garsonky.

Né podobě trhu s pražskými byty se totiž začíná ukazovat, že je pro lidi cesta k vlastnímu bydlení snazší než dříve, a také to, že mají zájem stěhovat se do většího, zatímco před finanční krizí byl největší zájem spíše o malé byty a garsonky.

„V Praze je již delší dobu vysoká poptávka po bytech kategorie 2+1, popřípadě 2+KK. Jde o kompromis mezi garsonkou, která je vhodná většinou pro jednoho člověka, a velkými byty, u kterých je potřeba úhrada vyšší kupní ceny,“ říká Michal Pich z realitního serveru **Realitycechy.cz**. V posledních dvou letech však podle něj začal výrazně stoupat zájem i o větší byty než se zmiňovanou dispozicí 2+1. A to kvůli nízkým úrokovým sazbám hypoték, které je dělají dostupnější.

A poptávka po velkých bytech by měla stoupat i nadále. Podle analytika společnosti Deloitte Davida Marka chtějí lidé bydlet komfortněji. „Zároveň se na tom podepisuje i fakt, že generace silných ročníků ze sedmdesátých let, která si pořizovala bydlení někdy před sedmi lety, teď zakládá rodiny a logicky potřebuje více prostoru,“ dodává Marek.

Průměrná plocha pražských bytů v přepočtu na jednoho obyvatele by tak podle odhadů Deloitte mohla do roku 2035 vzrůst ze současných 32 metrů čtverečních až na 40 metrů, což odpovídá zhruba aktuálnímu stavu v Drážďanech či v Mnichově.

Průměrná plocha pražských bytů v přepočtu na jednoho obyvatele by tak podle odhadů Deloitte mohla do roku 2035 vzrůst ze současných 32 metrů čtverečních až na 40 metrů, což odpovídá zhruba aktuálnímu stavu v Drážďanech či v Mnichově.

## Má smysl zmenšovat?

Na velikosti bytů v Praze se však nakonec může podepsat ještě jeden faktor. A to opačným směrem, tedy spíše k jejich zmenšování. Podle prognóz IPR by totiž do roku 2050 mohlo v Praze přibýt v nejkrajnějším případě až čtyři sta tisíc obyvatel. Do hlavního města by se měli ve velkém stěhovat lidé ze středních Čech i z ciziny.

V souvislosti s otázkou, jak těmto lidem zajistit bydlení, hovoří urbanisté například o stavbě výškových budov, zastavění takzvaných brownfieldů nebo dostavbě domů do proluk. A jednou ze zvažovaných možností je také zahušťování širšího centra města malými a cenově relativně dostupnými byty. Stejně jako je tomu třeba v New Yorku nebo v některých asijských městech. Podle Institutu plánování a rozvoje však není jisté, zda by Pražané takový trend přijali.

V souvislosti s otázkou, jak těmto lidem zajistit bydlení, hovoří urbanisté například o stavbě výškových budov, zastavění takzvaných brownfieldů nebo dostavbě domů do proluk. A jednou ze zvažovaných možností je také zahušťování širšího centra města malými a cenově relativně dostupnými byty. Stejně jako je tomu třeba v New Yorku nebo v některých asijských městech. Podle Institutu plánování a rozvoje však není jisté, zda by Pražané takový trend přijali.

„Kvalita bydlení souvisí i s velikostí bytů. Ambicí Prahy by tedy nemělo být to, aby její obyvatelé žili v příliš malých bytech, a to tím spíše, že oproti některým jiným městům není v hlavním městě nedostatek volné a potenciálně zastavitelné půdy,“ uvádí Švejda.

To, že člověk bydlí ve velkém bytě, však podle sociologů ještě neznamená, že je se svým bydlením spokojen. „Například starší lidé jsou s rozlohou svého bytu většinou spokojeni, a to bez ohledu na jeho skutečnou plochu,“ uvádí Martin Lux ze Sociologického ústavu Akademie věd. A na to, zda by Pražané koncept mikrobydlení přijali, by zcela jistě měla vliv i cena takových bytů. „*Pokud se na trhu objeví cenově dostupné a přitom kvalitní bydlení, tak to má zpravidla vždy úspěch. Bez ohledu na obytnou plochu bytu,*“ doplňuje Michal Pich.