



## Radotín, Zbraslav

### Břežky Berounky spojí nová lávka

Radotínský a zbraslavský břeh Berounky spojí nová lávka. Předpokládané náklady na lávku pro pěší, která nahradí stávající lávku v havarijním stavu, jsou 61,9 milionu korun. Stavba by měla začít ještě v tomto roce. Vypsání veřejné zakázky musí schválit zastupitelé. Při stavbě nové lávky bude zachován provoz na té současné. (ČTK)

## Online rozhovor

### Ptejte se ředitele TSK Petra Smolky

Jak koordinuje Technická správa komunikací (TSK) opravy komunikací v hlavním městě? Kde čekat v létě dopravní komplikace kvůli rozkopaným silnicím? Proč se tak často ucpávají výjezdy u tunelového komplexu Blanka? Kdy bude opravena nejhorší silnice v Česku - vršovická ulice u Seřadistě? Kdy se rozhodne o osudu Libeňského mostu? Jak jsou na tom další pražské mosty? Ptejte se na vše, co vás zajímá, v exkluzivním online rozhovoru na idnes.cz s generálním ředitelem TSK Petrem Smolkou. (red)  
→ Dnes od 11.00 hodin na webově adrese idnes.cz/tsk

## INZERCE

### Nájmy

**Hledám** pro naše solventní zaměstnance z kanceláře byty k dlouhodobému pronájmu v Praze, právní servis zajištěn. Tel: 274784428.

**Manželský pár** z Anglie hledá byt v Praze, k dl. pronájmu. T.: 603867608

### Knihy a časopisy

**Odkoupím** velkou knižní pozůstalost. Tel: 603478873

### Koupím

**Koupím** velkou knižní pozůstalost. Knihy, příp. i starožitný a retro nábytek vhodný do stylové čítárny - knihovny, křesla, stůl, lampu, aj. Tel. 603478873

### Byty - koupě

**PRO DCERU** koupím byt družstevní nebo byt v osobním vlastnictví v Praze. Platím v hotovosti. Tel: 702044164.

### Nemovitosti - koupě

**VYKUPUJEME** veškeré nemovitosti na Praze 2,3,4,10 a jakékoli nemovitosti v Posázaví. Tel: 602212121

## Byt v Praze jako investice

# Nakupují teď hlavně Češi

Martin Bajtler  
redaktor MF DNES



### Souvislosti Byty v Praze

- Počet dokončených bytů v roce 2017 činil v hlavním městě **5 846**. Meziročně jich bylo dokončeno **o 246 méně**.
- **Průměrná nabídková cena** za metr čtvereční nového bytu v Praze v nabídce developerů byla podle Develop Index společnosti Deloitte v prvním čtvrtletí letošního roku **95 800 korun**. Nejvíce nových bytů bylo v tomto období v nabídce v **Praze 9 a 5**.
- Z analýzy poradenské společnosti KPMG vyplývá, že roční průměrná **hrubá výnosnost** z pronájmu nových bytů dosahuje v Praze **4,4 procenta**. Majitelé bytu se tak investice do jeho pořízení vrátí zhruba **za 22 let**.

**PRAHA** Menší dvoupokojový byt s dobrou dopravní dostupností a parkovací stáním před domem. Takové dispozice má typický pražský byt, který se na trhu kupuje za účelem investice. Podle developerů je nyní v hlavním městě o investiční byty historicky největší zájem a počet zájemců o tyto byty stále roste. Mezi investory navíc přibývá stále více Čechů na úkor cizinců.

„Zatímco v minulosti převažovali mezi investory do bytů v Praze cizinci, dnes jsou to stále častěji Češi. Napomohl tomu především růst ekonomiky, nízká nezaměstnanost a dosud ještě stále relativně levné hypotéky,“ říká mluvčí největšího pražského developera, společnosti Central Group, Marcela Fialková.

Čtvrtinu všech bytů, které v hlavním městě Central Group dává na trh, kupují právě investoři, kteří tímto způsobem chtějí uložit nebo zhodnotit své peníze. Jen pětadvacet procent bytů, které developer prodá jako investiční, nakupují zahraniční investoři.

Podobnou zkušenost má například developer Lexxus. I ten většinu investičních bytů prodává českým investorům. „Celkový zájem o bydlení je podobný jako před krizí v roce 2008, ale investorů je nyní historicky nejvíce. Česká společnost zbohatla. A trh nemovitostí je díky averzi Čechů k riziku přirozenou příležitostí pro investici,“ uvádí Denisa Višňovská ze společnosti Lexxus.

### Investoři těží z drahých bytů

Lidé, kteří nyní skupují byty ve velkém, paradoxně těží z jejich vysoké ceny. Průměrná nabídková cena za

byt v developerském projektu se v Praze za poslední dva roky zvýšila o více než třicet procent. „Pro střední třídu je proto bydlení méně dostupné než před pouhými dvěma nebo třemi lety. Ceny nemovitostí rostou rychleji než mzdy a banky zpřísňují podmínky hypotečního financování. Investoři logicky předpokládají, že přibude zájemců o pronájmy,“ vysvětluje Višňovská s tím, že zájem o investiční byty zřejmě bude vysoký i nadále. S tím souhlasí i mluvčí Central Group Marcela Fialková. „Pokud bude vlastní bydlení pro střední třídu nedostupné, prostor pro výhodnou investici do nemovitosti v Praze tu stále bude,“ říká. Už nyní je pro koupi pražského bytu na hypotéku potřeba mít v hotovosti vzhledem k cenám bytů zhruba okolo 1,2 milionu korun, což může pro zájemce o byt představovat problém.

Na vysoký zájem lidí o nákup bytu kvůli pronajímání reagují de-

velopeři nabídkou bytů, které jsou od počátku prodávány jako investiční. Například společnost Geosan Development takto prodává několik jednotek v projektu Element Letňany. Central Group zase nedávno uvedla na trh čisté investiční projekty ve Vršovicích a na Zličíně. Jde o byty v dispozicích, které jsou na pronájem nejvýhodnější, tedy 1+kk a 2+kk.

### Bublina může splasknout

Podle Michala Picha z realitního serveru realitycechy.cz je však možné, že výhodná doba pro nákup investičního bytu v blízké době pomine. Pokud totiž ceny nemovitostí dále porostou, mohou se stát pro mnoho investorů už příliš vysoké.

Zájem může zarazit také zavádění dalších omezení hypotečních úvěrů. Česká národní banka totiž plánuje zavést pravidlo, že jedna splátka nebude smět být vyšší než čtyřicet procent čistého měsíčního příjmu a celková výše dluhu nebude moci překročit osminásobek ročního příjmu žadatele. Obě tyto podmínky by v praxi znamenaly, že většina lidí dosáhne na nižší úvěr, než je tomu nyní.

„Začíná se hovořit také o regulaci ve vztahu ke krátkodobým pronajímáním. Pro mnoho investorů, zejména ve velkých městech, jsou přitom krátkodobé pronájmy ekonomicky velmi zajímavé,“ dodává Pich. Velký zájem o investiční byty navíc může podle Picha ceny pražských bytů ještě více zvyšovat.

Typickým investorem, který v metropoli nakupuje byty, aby je dále pronajímал, je podle zkušeností developerů samotný muž nebo manželský pár ve věku 40 až 45 let. „Typicky se jedná o starší fyzické osoby s vysokými příjmy, převážně z podnikání a z nejvyšších manažerských pozic,“ doplňuje Višňovská.

## Praha žije hudbou. Vystoupení stovek umělců po celém městě



Již potřetí ožijí pražské ulice hudbou, tancem, novým cirkusem a divadlem. Multizánrový festival Praha žije hudbou představí od zítřka do soboty 9. června celkem 200 umělců na pěti větších hudebních scénách, samostatné divadelní scéně a více než 40 buskerpointech. Mezi hlavními hvězdami jsou Aneta Langerová, Indy & Wich+LA4 či James Cole. Výrazně bude rozšířen i divadelní program, kterému dominují soubory jako Cirk La

Putyka, Spitfire Company, VerTeDance & Beata Hlavenková a mnoho dalších. Zahraničnímu programu vévodí britské duo Heymoonshaker, experimentující s blues, beatboxem či dub-stepem, a slavný londýnský busker Lewis Floyd Henry, který je prý reinkarnací Jimiho Hendrix. Podrobný program festivalu najdete zájemci na webově stránce festivalu [www.prahazijehudbou.cz](http://www.prahazijehudbou.cz). (ps)

Foto: archiv MAFRA

## Když hledáte dům či byt

**reality**  
idnes.cz

Tady jsem doma.

#### Prodej chaty u Orlické přehrady

Nemovitost vhodná pro rekreaci i trvalé bydlení, 4+1, pozemek 720 m<sup>2</sup>. Studna, septik. Krásná příroda, koupání, houbaření

1 990 000 Kč

+420 604 938 411, trpak@aktivareality.cz, Pavel Trpák  
Podrobné informace na webu: [reality.idnes.cz/GIETUB](http://reality.idnes.cz/GIETUB)

#### Prodej bytu 1+kk, 79 m<sup>2</sup>, Dolní

Nabízíme k prodeji exkluzivní byt 1+kk, 79 m<sup>2</sup>, v novém projektu Rezidence Měděnecká.

5 648 610 Kč

+420 222 700 058, prodej@medenecka.cz  
Podrobné informace na webu: [reality.idnes.cz/V8JYWI](http://reality.idnes.cz/V8JYWI)

#### Novostavba 2+kk/B, Praha 5,

Dobře řešený byt 2+kk o ploše 52 m<sup>2</sup>, s balkonem 4.0 m<sup>2</sup> nacházející se v 1. patře novostavby Kaskády s výtahem.

4 291 708 Kč

+420 800 558 888, info@byty-finep.cz, Byty FINEP  
Podrobné informace na webu: [reality.idnes.cz/J80K20](http://reality.idnes.cz/J80K20)

#### Novostavba 2+kk/T, 54m<sup>2</sup>, Praha 10

Dobře řešený byt 2+kk o ploše 53.8 m<sup>2</sup>, s terasou 22.3 m<sup>2</sup> nacházející se v 1. patře novostavby Malý háj s výtahem.

3 850 869 Kč

+420 800 558 888, info@malý-haj.cz, Malý háj -  
Podrobné informace na webu: [reality.idnes.cz/UI6K30](http://reality.idnes.cz/UI6K30)

Všechny nemovitosti najdete na [www.reality.idnes.cz](http://www.reality.idnes.cz)