



Kunovský: Kvůli paralyzovanému povolování nových staveb jsou ceny bytů o čtvrtinu vyšší, než by mohly být

Praha, 14. 11. 2017 – Nabídka nových bytů v Praze za poslední dva roky klesla skoro o 30 procent. A to s sebou v době ekonomické konjunktury a silné poptávky bohužel přináší růst cen. Bytů je totiž málo. Úřady dramaticky omezily povolování nové výstavby po posledních komunálních volbách a developeři tak nemají co prodávat. A čeho je málo, to je logicky drahé.

„Za dva roky ceny nových bytů narostly o zhruba 40 procent. Přitom při běžném vývoji nabídky a poptávky by odůvodnitelný nárůst, daný zvýšením cen pozemků, stavebních prací a zpřísněním norem, činil asi 15 procent. Kvůli paralyzovanému povolování nových staveb jsou tak ceny bytů v Praze o čtvrtinu vyšší, než by mohly být,“ řekl na dnešní tiskové konferenci Dušan Kunovský, šéf společnosti Central Group, která je největším rezidenčním stavitelem v zemi. Bydlení se tak rapidně prodražuje a aktuálně se již dostává mimo možnosti střední třídy v Praze.

Miliardy umrtvené v nerozvíjených pozemcích a areálech

Podle dat Světové banky je Česko na ostudném 127. místě v délce a složitosti povolovacího procesu. Žebříček přitom porovnává jen skutečné zákonem dané legislativní lhůty, které v ČR dosahují u průměrné stavby 247 dní. Reálně se ale doba od zahájení prací na projektu po kolaudaci v poslední době prodloužila z osmi na neuvěřitelných deset let a dále se prodlužuje. A to samozřejmě velmi významně prodražuje výstavbu. Jen v pozemcích a areálech, které má aktuálně Central Group nakoupeny a připravuje na nich výstavbu, má blokováno téměř 10 miliard korun. *„Různým investorům leží ladem v nerozvíjených nemovitostech mnoho desítek miliard korun. Kdyby tyto prostředky mohly být aktivovány, mělo by to obrovský multiplikační efekt pro oživení celé ekonomiky, pro vytvoření nových pracovních míst, pro růst platů, zvýšení životní úrovně a zvýšení dostupnosti vlastního bydlení,“* poznamenal Kunovský.

Zvyšování cen bytů je dáno také rostoucími cenami stavebních prací a materiálů. Náklady na obestavěný m³ běžné bytové stavby rostou především v letošním roce v důsledku nedostatku stavebních kapacit, hlavně tzv. řemesel, tedy fasádníků nebo obkladačů. Jen za poslední dva roky se ceny dodavatelů zvedly o více než 10 procent. Stavění prodražují také stále přísnější technické normy na energetickou náročnost, hluk či osvit bytů. Dnešní velmi přísné normy by přitom běžné starší byty, ve kterých žije většina obyvatel Prahy (včetně například velmi oblíbených a drahých Vinohrad), vůbec nesplnily. Velký vliv na ceny bytů má také zdražování cen pozemků, a to v některých lokalitách až o 20 procent za poslední dva roky.

Prodej bytů klesne poprvé po sedmi letech

Tato situace se podepisuje na prodeji bytů. Zatímco vloni developeři v Praze prodali 6650 nových bytů za 31 miliard korun, letos očekáváme pokles prodeje hluboko pod hranici 6000, zřejmě až na 5500 bytů. Meziročně tak půjde o pokles o téměř 20 procent. *„Přesto, že země zažívá konjunkturu,*



prodej bytů poprvé po sedmi letech klesne. Mzdy se totiž zvyšují pomaleji než ceny bytů a střední třída tak přestává mít šanci na vlastní bydlení v hlavním městě dosáhnout,“ dodal Kunovský.

Dostupnost nového bydlení nejhorší ze všech okolních zemí

Podle analýzy Central Group se za poslední rok dostupnost bydlení v Praze opět dramaticky zhoršila. Zatímco vloni vynaložil průměrný obyvatel hlavního města na nový byt veškeré své příjmy za 11,5 roku, letos jsou to již čisté platy za 12,1 let. Průměrný roční příjem Pražana tak vystačí na 6 m² nového bytu, tedy v podstatě na koupelnu.

A podle odhadů Central Group se bude situace dále zhoršovat. V příštím roce, pokud se pražské příjmy budou zvedat podobným tempem jako letos a také ceny bytů dále porostou, by to mohlo být dokonce až 12,7 let. Praha je tak na tom nejhůře z okolních evropských zemí, a to nejen ve srovnání se státy západní, ale dokonce i východní Evropy. Podle společné analýzy Central Group a mezinárodní poradenské společnosti KPMG se šetří na průměrný byt v Bratislavě 9,6 roku, ve Varšavě dokonce jen 6,1 roku, ve Vídni pak 9,9 a Berlíně 6,4 roku. „*Nízká dostupnost bydlení není špatnou zprávou jen pro aktuální zájemce o koupi bytu. Dostupné bydlení je totiž také základním předpokladem pro budoucí ekonomický rozvoj města jako celku,*“ řekl partner poradenské společnosti KPMG Pavel Kliment.

Řešení: Zrychlit povolování a omezit zásahy státu

Prvním krokem ke zlepšení je novela stavebního zákona, která do správných a v Evropě obvyklých mezí nasměrovala environmentální spolky, jejichž činnost výrazně brzdila průběh povolování. Následovat ale musí důkladná rekonstrukce stavebního práva, jejímž cílem má být zrychlení a zjednodušení procesu a také omezení přebujelé regulace. Je třeba dotáhnout oddělení státní právy od samosprávy, které je deklarované jen zákonem, v realitě ale nefunguje. Ideálním řešením by bylo vytvoření jednoho ministerstva, které bude celý investiční proces a stavebnictví zastřešovat.

V samotné Praze pak je třeba rozhybat rozvoj, schválit nový moderní metropolitní plán a do doby jeho platnosti urychlit přijímání rozjednaných změn současného územního plánu. Především pak je nutné odstranit stavební uzávěry na rozvojových územích. Pomoci by mohl také jeden specializovaný stavební úřad pro velké stavby z celého města. Bez toho se situace v dohledné době nezlepší.

14. 11. 2017



Central Group je jednoznačně největším rezidenčním developerem a investorem nové bytové výstavby v České republice. Potvrzuje to i statistika prestižního mezinárodního magazínu CIJ (Construction & Investment Journal), který firmu zařadil mezi desítku největších rezidenčních developerů ve střední a východní Evropě. Za 23 let svého působení firma dokončila již více než 150 rezidenčních projektů a prodala více než 13.000 nových bytů, domů a parcel. Na všechny své byty a rodinné domy poskytuje Garanci nejlepší ceny. To znamená, že pokud někdo najde srovnatelnou nemovitost s lepší cenou oproti nabídce Central Group, firma cenu dorovná, a ještě přidá bonus ve výši 100.000 Kč.

Společnost dlouhodobě vykazuje stabilní zisk, rostoucí podíl na trhu a pro svou činnost nepotřebuje žádný bankovní úvěr. Za dobu svého působení koncern Central Group uhradil českému státu jen na přímých daních již více než 1,8 miliardy korun. Významné prostředky věnuje společnost také na obecně prospěšné účely (například na výsadbu zeleně nebo na realizaci veřejných komunikací a inženýrských sítí pro městské části a obce v mnoha desítkách milionů Kč ročně) a také na charitativní činnost (například Nadačnímu fondu pro zdraví dětí zřízenému ve prospěch Ústavu pro péči o matku a dítě v Praze 4 – Podolí).

Central Group je nejen největším českým prodejcem nových bytů a domů, ale také nejaktivnějším investorem v rámci akvizic nových pozemků pro rezidenční výstavbu. V současné době má nakoupené a připravené pozemky pro více než 20.000 nových bytů a rodinných domů. Ty plánuje zařadit do prodeje v průběhu příštích 10 až 15 let. Central Group nadále intenzivně hledá a nakupuje další pozemky a brownfieldy v Praze pro výstavbu nových bytů a domů.