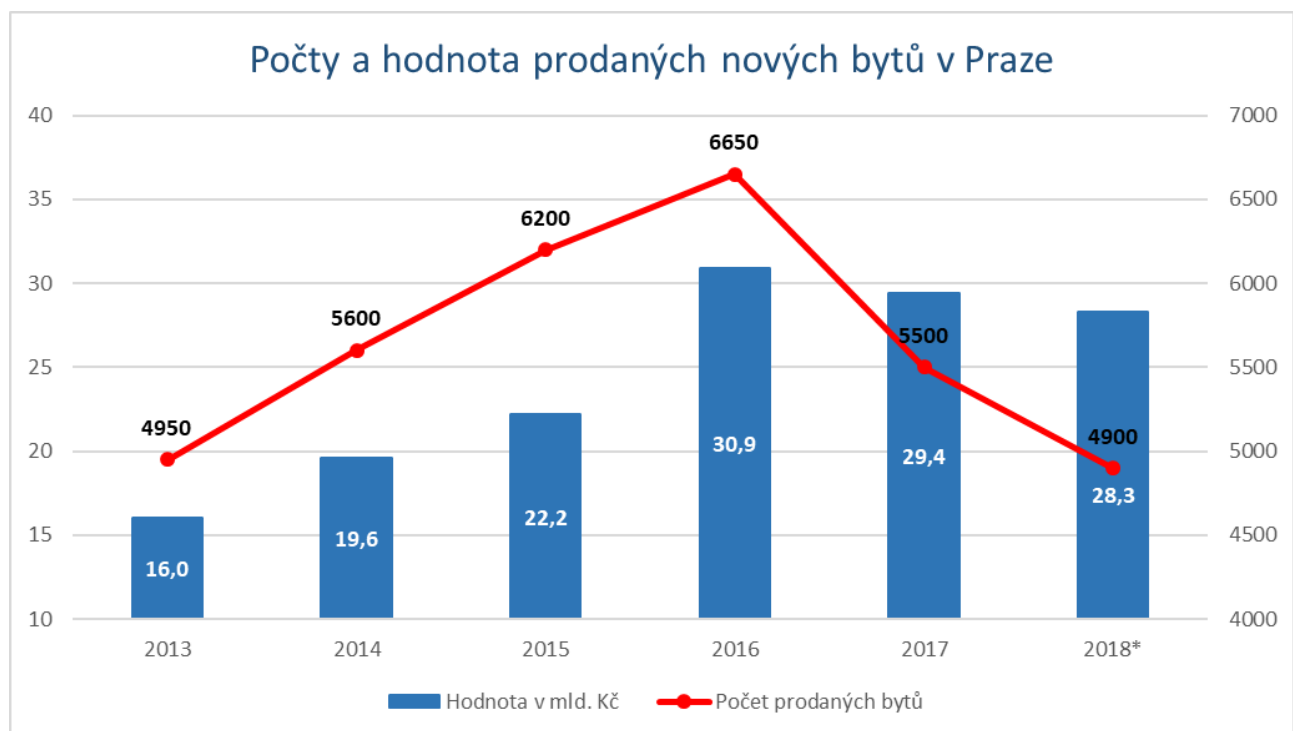


Odhady se potvrzují: Prodej nových bytů letos v Praze kvůli pomalému povolování výrazně klesne

Praha, 18. 12. 2018 – V Praze se letos prodá jen asi 4900 nových bytů celkem za 28 miliard korun. Přesně se tak naplňují dlouhodobé obavy developerů. Několik let trvající problémy se zcela nedostatečným povolováním nové výstavby si totiž vybírají svou daň. I přes ekonomickou konjunkturu a stále velmi vysokou poptávku po novém bydlení se počty prodaných bytů meziročně sníží o 11 procent. Vzhledem ke zhruba 15procentnímu nárůstu cen za poslední rok budou tržby z jejich prodeje klesat pomaleji, zhruba o čtyři procenta. Tato čísla vycházejí z prognózy největšího rezidenčního stavitele Central Group.

„Pokles prodeje nových bytů pod hranici 5000 je jednoznačným ukazatelem toho, že v Praze není něco v pořádku. Poptávka je stále vysoká, ale nové byty přestávají být pro střední třídu dostupné. Přitom by se mělo stavět alespoň 10 tisíc bytů ročně, aby Praha zvládla absorbovat příliv nových obyvatel, pokryla deficit z minulých let a zajistila také obnovu stárnoucího bytového fondu,“ řekl šéf Central Group Dušan Kunovský. Jen oficiální statistikou zaznamenaný růst počtu obyvatel dosahuje 14 tisíc ročně. Přitom letos počet nově povolených bytů se bude zřejmě podobně jako loni pohybovat kolem 2500. Například v říjnu stavební úřady v celé Praze nepovolily ani jediný nový byt v bytovém domě.



Zdroj: Prodané byty s územním rozhodnutím do roku 2015 samostatné analýzy Central Group, 2016 a 2017 Central Group, Trigema, Skanska Reality. 2018* odhad Central Group. Hodnota prodeje odhady Central Group.

Od poloviny roku 2015 narostly ceny nových bytů v Praze o zhruba 60 procent. Letos se cenový růst zpomalil na meziroční úroveň asi 15 procent především proto, že nabídkové ceny již překročily stotisícovou hranici a nové byty se tak staly pro velkou část střední třídy v podstatě nedostupné. Když Central Group začátkem roku predikoval, že omezené povolování zvedne ceny až ke stotisícové hranici za m², jen málokdo tomu věřil. Dnes se však odhady Central Group potvrzují. Navíc poptávku deformují nesmyslné restriktce ČNB, které v umělé snaze řešit necelá dvě procenta problémových případů znemožní pořízení vlastního bydlení až třetině klientů, kteří na hypotéky dříve bez problémů dosáhli.

Fakt, že neklesají jen počty prodaných bytů, ale i celkové příjmy z prodeje jasně svědčí o tom, že to nejsou developeři, kdo prodeje uměle přiškrcují, aby dosáhli vysokých cen. Je totiž jen těžko představitelné, že by se sami připravili o více než miliardu tržeb. *„Naší hlavní klientelou vždy byla střední třída a ta v našich bytech i nadále bydlí, nyní ale častěji formou dlouhodobého pronájmu. Těmi, kdo si nové byty mohou dovolit, jsou totiž v poslední době stále více investoři. A to není pro zdravý trh správné,“* vysvětlil Kunovský.

Ceny zvyšují miliardy umrtvené v pozemcích a dražší stavební práce

Nezanedbatelným důvodem růstu cen jsou neustále se zvyšující náklady. Neúměrně rostou ceny stavebních prací, a to s ohledem na konjunkturu a s ní související katastrofální nedostatek stavebních kapacit. Značný vliv má také nepředpokládaně vysoký růst cen stavebních materiálů a technologií v některých případech až o čtvrtinu ročně. Náklady dále zvyšují miliardy korun dlouhodobě umrtvené v nerozvíjených pozemcích a brownfieldech. Pokud by pražský trh nebyl deformován uměle omezenou nabídkou, ceny by sice v důsledku vyšších nákladů rostly také, zdaleka ale ne současným tempem. Kvůli paralyzovanému povolování nových staveb jsou aktuální ceny bytů v Praze o 10 až 15 procent výše, než by tomu bylo při dostatečné nabídce.

Situace dopadá na všechny firmy na trhu, a to včetně Central Group, který je i nadále s přehledem největším domácím rezidenčním stavitelem. Firma tak v letošním roce podle odhadů prodá kolem 880 bytů, domů a parcel, což by byl meziroční pokles asi o 13 procent. Příjmy z prodeje budou činit řádově 4,5 miliardy. I přes nárůst cen tak příjmy klesnou podobným tempem jako prodeje. Důvodem je daleko větší prodej menších bytů o dispozicích 1+kk a 2+kk oproti předchozímu roku a na druhou stranu menší podíl nových luxusních projektů.

Pro více informací nás můžete kontaktovat na e-mail: media@central-group.cz nebo telefonicky: Marcela Fialková – tisková mluvčí (+420 724 090 754). Podrobné informace o společnosti Central Group a její nabídce naleznete na www.central-group.cz.

Central Group je jednoznačně největším rezidenčním stavitelem a investorem nové bytové výstavby v České republice. Za téměř 25 let svého působení firma dokončila již 170 rezidenčních projektů a prodala více než 15.000 nových bytů, domů a parcel. 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 dvě miliardy korun. Významné prostředky věnuje společnost také na obecně prospěšné účely.

Central Group je také nejaktivnějším investorem v rámci akvizic pozemků pro rezidenční výstavbu. V současné době má nakoupené a připravené pozemky pro více než 30.000 nových bytů a rodinných domů. Ty plánuje zařadit do prodeje v průběhu příštích 15 až 20 let. Central Group nadále intenzivně hledá a nakupuje další pozemky a brownfieldy v Praze pro výstavbu nových bytů a domů.