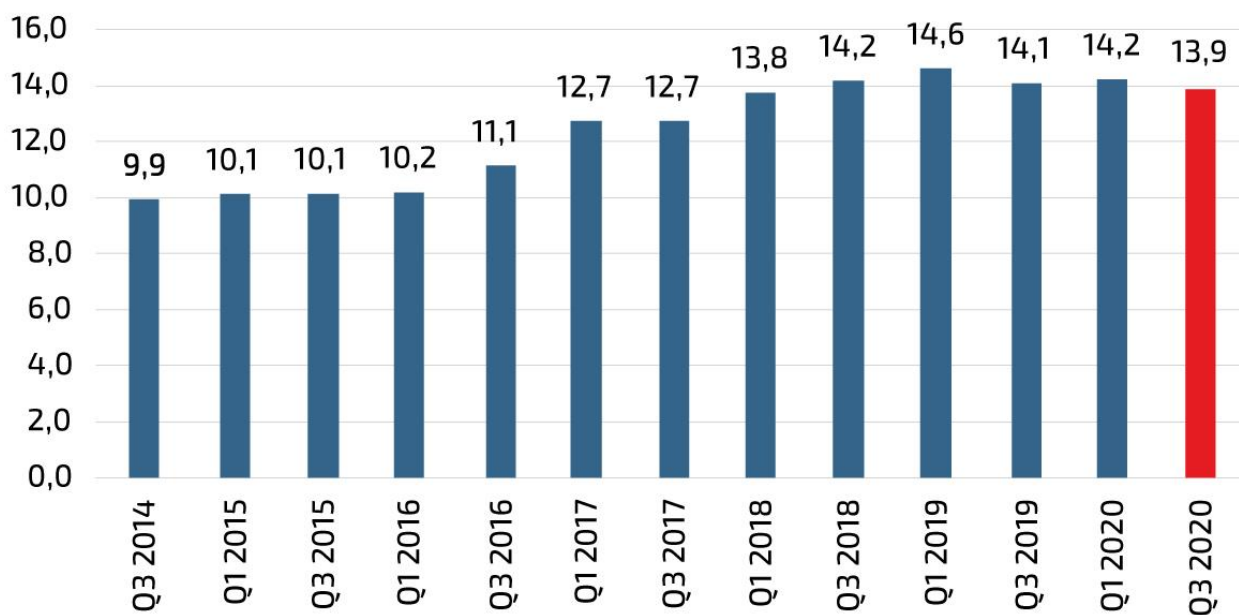


Aktuální CG-Index: Byt v Praze stojí o pět ročních platů více než ve Vídni

Praha, 2. 12. 2020 – Dostupnost bydlení v Praze se letos nepatrně zlepšila, ale stále je nesrovnatelně horší než v okolních metropolích. Na průměrný 70metrový byt musí obyvatel Prahy vydělávat 13,9 roku. Například ve Vídni je to jen 8,7 roku. Vyplývá to z aktuálního Indexu dostupnosti bydlení (CG-Index), který pravidelně zpracovává největší rezidenční stavitel v Česku Central Group. Oproti loňskému roku jde sice o mírné zlepšení, ve mzdových statistikách se ovšem zatím neprojevil vliv koronavirové krize.

Index dostupnosti bydlení (CG-Index) – časový vývoj



Zdroj: Výpočet Central Group na základě údajů o průměrné mzdě (ISPV) a cenách bytů (Central Group, Trigema, Skanska Reality), data k 1. 11. 2020

Index dostupnosti bydlení (CG-Index)

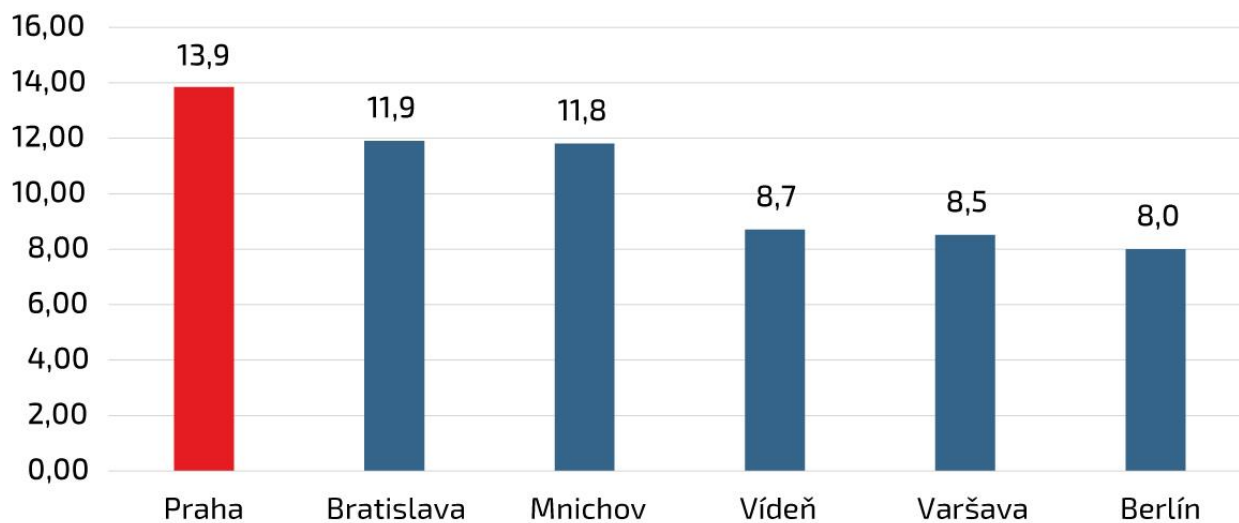
Ukazatel, kolik průměrných ročních hrubých mezd je třeba na koupi průměrného 70metrového bytu. Průměrná hrubá měsíční mzda v Praze je 48.035 Kč, cena průměrného nového 70metrového bytu v Praze 8.003.414 Kč. Index pracuje s daty z Informačního systému o průměrném výdělku (ISPV) ministerstva práce a sociálních věcí a vychází z cen, které vyplývají ze společné analýzy společností Central Group, Trigema a Skanska Reality. Ukazuje daleko přesněji než jiné statistiky situaci vztahenou přímo k Praze, kde je příjmová i bytová situace zcela jiná než ve zbytku republiky.

Hlavním problémem je pomalé povolování nových bytů

Průměrný Pražan by za nový 70metrový byt v Praze utratil svou hrubou mzdu za 13,9 roku. Díky rychlejšímu růstu mezd (+ 4,5 %) oproti cenám bytů (+2,1 %) je to sice méně než před rokem, kdy byl CG-Index 14,1. Ještě před šesti lety ale na stejný byt stačilo o čtyři roční hrubé mzdy méně.

Ve srovnání s metropolemi v okolních zemích je dostupnost bydlení v Praze dlouhodobě zdaleka nejhorší. „V Mnichově potřebují na koupi průměrného nového bytu o dvě roční mzdy méně, ve Vídni dokonce o pět. Tam se totiž nová výstavba povoluje mnohem rychleji než u nás. V Mnichově nebo Vídni se v přepočtu na tisíc obyvatel také dlouhodobě povoluje dvakrát až třikrát tolik bytů co v Praze,“ říká zakladatel a šéf společnosti Central Group Dušan Kunovský.

Kolik ročních platů je potřeba na koupi bytu



Zdroj: Výpočet Central Group na základě údajů o cenách a mzdách v jednotlivých městech. Praha – ceny: Central Group, Trigema, Skanska Reality (3Q 2020), mzdy: ISPV (1H 2020); Bratislava – ceny: Bencont (4Q 2019), mzdy: Bratislava v číslech 2019, Štatistický úrad SR; Berlín, Mnichov – ceny: de.Statista.com (2019), mzdy: statistické úřady spolkových zemí, gehalt.de (Mnichov); Vídeň – ceny: bulwiengesa+Standort+Markt (2018); mzdy: Statistik Austria (2018); Varšava – ceny: Narodowy Bank Polski (1Q 2020), mzdy: Główny Urząd Statystyczny (2Q 2019)

Ceny bytů v Praze vzrostly od roku 2015 o 96 procent

Horší dostupnost souvisí nejen s pomalým povolováním, ale také s velkým zdražováním stavebních prací, materiálů i pozemků. V důsledku toho od roku 2015 stouply prodejní ceny nových bytů v hlavním městě téměř dvojnásobně. „Zatímco na začátku roku 2015 byla průměrná prodejní cena nových bytů v Praze kolem 56 tisíc korun za metr čtvereční, nyní je přes 110 tisíc. Očekáváme, že letos stoupnou ceny nových bytů jen v nižších jednotkách procent a příští rok by měly stagnovat,“ dodává Kunovský.

Koronavirus přinesl změny na bytovém trhu

Cenová úroveň nových bytů bude kvůli trvajícím nedostatku bytů v nabídce stabilní. K dílčímu zlevnění může dojít pouze u předražených projektů na špatných místech či jiných nepovedených pokusů méně zkušených developerů. V Praze se nových bytů totiž povoluje stále nedostatek. *„Loni se sice poprvé po dlouhé době povolilo přes pět tisíc bytů v bytových domech, ale potřeba je minimálně dvojnásobná. Letos navíc počet povolení opět dramaticky klesl. Aby mohlo dojít ke snížení cen, musely by ale kromě zrychlení povolování zlevnit stavební práce a ceny pozemků. A ani jedno se zatím neděje“*, popisuje situaci na trhu Kunovský.

Vliv koronaviru je ale patrný na struktuře poptávky. Podstatně ubylo zahraničních kupujících a také nákupů bytů za účelem jejich krátkodobého pronájmu v širším centru Prahy. Na druhé straně ale stejně tak vzrostl počet kupujících, kteří hledají bezpečnou investici v nejisté době a chtějí své úspory výhodně uložit a ochránit je před možnou vyšší inflací a devalvací české koruny.

Další viditelnou změnou na straně poptávky je pak nárůst počtu klientů, kteří byt financují hypotékou. Ty jsou letos výrazně dostupnější, než tomu bylo dříve. ČNB totiž v letošním roce uvolnila limity pro poskytování hypotečních úvěrů a úrokové sazby klesají již sedmý měsíc v řadě. Aktuální průměrná úroková sazba hypoték činí jen 2,02 % ročně.

Central Group je největším rezidenčním stavitelem v České republice. Za 26 let svého působení dokončil již 180 rezidenčních projektů a prodal více než 16.000 nových bytů, domů a parcel. Veškeré vydělané prostředky investuje do dalšího rozvoje, a proto nepotřebuje pro svou činnost bankovní úvěry. Central Group se neúčastní žádných veřejných zakázek ani není příjemcem žádných veřejných dotací a každoročně platí českému státu stamilionové částky na daních. Mnoha desítkami milionů korun každý rok také přispívá na obecně prospěšné účely.

Central Group v současnosti vlastní kolem 1,5 milionu m² brownfieldů a pozemků určených k výstavbě, na kterých plánuje více než 30.000 nových bytů. Připravuje celé nové městské čtvrti a na velkých projektech spolupracuje s těmi nejlepšími architekty z ČR i ze světa. V aktuální nabídce společnosti jsou stovky bytů v mnoha lokalitách po celé Praze.