

Zásoba dostupných bytů v Praze je na hranici 4000 a tlačí ceny nahoru

Praha, 25. ledna 2017 – V uplynulém roce se jen v rámci hlavního města prodaly nové byty za 31 miliard korun, jak vyplývá ze společných analýz společností Central Group, Skanska Reality a Trigema. V Praze se jednalo o 6650 bytů, v ostatních oblastech Česka o dalších 5000. Alarmující je však aktuální zásoba dostupných bytů. Průměrná cena právě především kvůli nedostatku nových bytů vzrostla meziročně hned o pětinu.

Počet prodaných bytů v projektech s územním rozhodnutím, dosáhnul vloni obdobné hodnoty, jako tomu bylo rok předtím. Trh táhly výhodné podmínky pro poskytování hypoték a optimistické očekávání veřejnosti z dalšího ekonomického vývoje. Zároveň s tím se však dále zvětšoval rozdíl mezi počtem bytů nabízených na trhu a poptávkou. Zásoba dostupných bytů klesla z původních 5500 až na 4000, což znamená snížení o téměř třetinu.

„Developeři nejsou schopni v důsledku pomalého povolování do nabídky doplňovat nové byty a to tlačí ceny nahoru. Výsledkem je, že se nové bydlení v Praze postupně stává dostupné jen pro velmi úzkou skupinu lidí. V letošním roce očekáváme prodeje nových bytů na zhruba stejné úrovni jako loni. A předpokládáme, že ceny porostou minimálně o 5 %,“ řekl šéf Central Group Dušan Kunovský.

Zatímco v roce 2014 bylo do nabídky uvedeno 6100, o rok později to bylo 4200 a vloni 5400 bytů. Jak přitom ukazuje aktuální studie KPMG, Praha v tempu schvalování výstavby nových bytů výrazně zaostává za většinou ostatních metropolí střední Evropy. V Berlíně se podle tohoto zdroje výstavba povoluje zhruba 8krát, ve Vídni 6krát a v Budapešti 2,5krát více bytů než v našem hlavním městě.

Snižující se objem nabídky byl hlavním faktorem, jenž způsobil tlak na cenu za nové bydlení. Zatímco na začátku minulého roku činila průměrná cena za nový prodaný byt 59 885 Kč na m², na konci roku to již bylo 71 567 Kč na m².

„Většina nových bytů, které se v Praze nabízí k prodeji, jsou nyní v cenové hladině nad 60 000 Kč za m². Podíl bytů, jež jsou pod uvedenou hladinou, již tvoří pouze čtvrtinu všech bytů na trhu. Příliš vysoká cena může být do budoucnosti velký problém. Na druhou stranu stávající změny v poskytování hypoték nebudou mít na poptávku po bydlení nejspíše tak velký vliv, jak se možná očekávalo, protože limit na jejich poskytování se neodvívá od faktické, ale pouze odhadní ceny jednotlivých nemovitostí,“ vysvětlil Marcel Soral, předseda představenstva společnosti Trigema.

Historicky rekordní nárůst průměrných cen za nové bydlení se vloni také promítl do cen za starší bydlení. Podle společných analýz byla na konci minulého roku průměrná cena za secondhandový byt ve výši 70 943 Kč na m². Střední hodnota – tzv. medián, která je

očištěna od extrémů, a lépe tak vystihuje reálnou situaci na trhu, pak dosáhla úrovně 66 489 Kč na m².

„Průměrné ceny nemovitostí v posledních dvou letech tlačí vzhůru nejen silná poptávka, snižující se nabídka a úbytek dostupných bytů v okrajových lokalitách Prahy, ale i situace na akvizičním trhu. V té je stále obtížnější koupit vhodnou lokalitu, která může být v relativně krátkém čase připravena do nabídky,“ sdělila Naďa Ptáčková, generální ředitelka Skanska Reality. „Navíc u menších projektů (do cca 100 bytových jednotek) s platným územním rozhodnutím v lokalitách s dobrou dostupností do centra, vzrostly v posledních dvou letech ceny o celých 34 %, multifázové projekty s vhodným územním plánem (většinou brownfieldy) jsou dražší o 20 %,“ řekla.

Největší zájem o nové byty byl v Praze 9, 10 a 5. Na celkových prodejkách se uvedené městské části podílely ze dvou třetin. Dále následovaly Prahy 3, 4 a 8. Naopak nejméně nových bytů se tradičně prodalo v Praze 1, 2 a 6.

Poptávka po novém bydlení se především soustředila na byty ve velikostech 1+kk a 2+kk. Jednopokojových se prodalo 25,3 %, dvoupokojových 36,6 %. Třípokojových bytů se prodalo 23,5 % z nabídky a čtyřpokojových 12,1 %. Dlouhodobě trvá zájem o byty menší a střední velikosti od 1+kk po 3+kk. Zdaleka největší je však o byty 2+kk, které preferují singles, mladé páry, nebo naopak páry ve vyšší věku, či investoři. Jejich silná poptávka je tažena i aktuálně vysokými cenami.

V regionech se vloni prodalo okolo 5000 nových bytů. Na trhu je zde pak aktuálně okolo 4500 nových bytů.

Kontakty pro média:

Central Group: Marcela Fialková, manažerka PR a tisková mluvčí, tel: 724 090 754, fialkova@central-group.cz

Skanska Reality: Eva Keřková, marketing a komunikace – rezidenční development, tel: 737 256 191, eva.kerkova@skanska.cz

Trigema: Radek Polák, tiskový mluvčí, tel: 778 747 113, polak@trigema.cz