

Trh bude letos stagnovat, v Praze se prodají byty za 31 miliard. Změnu přinesou snad až volby

Praha, 9. 1. 2018 – Prodej nových bytů v Praze bude letos stagnovat. Přes ekonomickou konjunkturu tak segment rezidenční výstavby přispěje ekonomice méně, než by mohl. Podle všeho se letos v Praze prodá podobný počet bytů jako loni, tedy kolem 5500. Vzhledem k tomu, že bude poptávka i nadále vyšší než nabídka, ceny mírně porostou i letos. Celkové příjmy z prodeje nových bytů v Praze se tak budou pohybovat kolem 31 miliard korun.

Zásoba nabízených bytů se tenčí. Z 5500 na začátku roku 2016 jich je nyní jen něco kolem 4000. Naše analýzy projektů zablokovaných v nekonečném povolovacím procesu navíc mnoho optimismu do žil nevlévají. Nabídka na pražském trhu bude tedy nejspíše i nadále klesat, možná až k hranici 3500 bytů.

Přesto by se mohlo zdát, že při 5500 prodaných bytech ještě pořád mají koupěchtiví Pražané z čeho vybírat. Vzhledem k razantnímu zvýšení cen v uplynulých dvou letech o zhruba 40 procent se ale velká část z nabízených bytů dostala zcela mimo příjmové možnosti běžných domácností. Reálná nabídka cenově dostupných bytů s cenami do 60 tisíc za m² se tak nyní pohybuje kolem pětistovky. A to pro milionové město opravdu dostatečné není.

Statistiky vypadají pozitivně, ale jen opticky

V uplynulém roce narostly počty bytů, které úřady povolují. Zdálo by se tedy, že je vše na nejlepší cestě. Problémem ale je, že základna roku 2016 je tak tragicky nízká, že ani 300procentní nárůst povolení by aktuální poptávku nepokryl. Počty povolených bytů na úrovni kolem dvou až tří tisíc za rok jsou stále poloviční oproti prodeji a třetinové oproti poptávce.

Podle Strategického plánu by se do roku 2030 mohlo do Prahy přistěhovat až 160 tisíc lidí. Při průměrné pražské domácnosti čítající 2,1 obyvatele na byt, by tak bylo třeba jen pro tyto nové obyvatele ročně postavit kolem pěti až šesti tisíc nových bytů. O tom se ale Praze může jen zdát. Loni jich byly za tři čtvrtletí dokončeny necelé 4000. Naprostá většina z nich je ale již dávno předem vyprodaná, a tak skomírající nabídku trhu nedoplní.

A to vůbec nebereme v potaz jakoukoli obnovu zastarávajícího pražského bytového fondu. Ten má průměrné stáří přes 60 let. V Praze je přes 600 tisíc bytů a necelých 6000 nově postavených tak představuje obnovu jen necelého procenta bytů.

Problémem také je, že se zásoby povolení z minula, z nichž žili developeři v loňském roce, pomalu vyčerpávají. Pokud úřady nezmění svůj přístup, budeme letos svědky dalšího růstu cen. Podle všeho nejméně o pět procent. Růst způsobí omezenější nabídka. Na druhou stranu poptávku budou limitovat opatření ČNB na hypotečním trhu, které nejspíše dále zdraží

hypotéky a omezí jejich dostupnost. Investovat do vlastního bydlení ale budou domácnosti i nadále a nikdo se tomu nemůže divit. Stále se to totiž vyplatí. Minimálně do doby, než budou splátky hypotéky výrazně dražší než nájemné.

Snad komunální volby při nesou změnu

Zablokovanou situaci v Praze bohužel koaliční smlouva na magistrátu neumožňuje nyní řešit. Takže je před námi další promarněný rok. Snad ale v letošních komunálních volbách lidé pochopí a dají jasně najevo, že jen líbivé řeči nejrůznějších aktivistů, které vedly k totální paralyze města, nemohou být přijatelným politickým programem. Volání po změně už je snad znát. Nasvědčují tomu výsledky parlamentních voleb. A vzhledem k tomu, jak negativně dopadá aktuální situace na dostupnost bydlení pro střední třídu, si snad i politici uvědomí, že město nemůže žít jen ze své podstaty a stát se skanzenem pro turisty.

Dušan Kunovský
předseda představenstva
Central Group, a. s.

..

Pro více informací nás můžete kontaktovat na e-mail: media@central-group.cz nebo telefonicky: Marcela Fialková – tisková mluvčí (+420 724 090 754), která může také zprostředkovat jednání s vedoucími pracovníky Central Group nebo jejich vyjádření. Podrobné informace o společnosti Central Group a její nabídce naleznete na www.central-group.cz, kde je také sekce [Pro média](#) a sekce [O společnosti](#).

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.