

Nových bytů v Praze je nedostatek. Ceny dále porostou. Letos se jich prodá za zhruba 32 miliard

11. 1. 2017, Praha – Na prodej nových bytů bude i letos nejvýrazněji působit pozitivní vývoj ekonomiky, který stál za úspěchem loňského roku. Na druhou stranu již na trh začne negativně dopadat nedostatek nově povolených bytů a také hypotéky již nebudou stejně dostupné ani levné, jako v minulosti. Rychlé developerské tempo z loňska se tak již zřejmě opakovat nebude, nebo se na něm již Praha nebude podílet. Prodej bytů bude nejspíše stagnovat. V Praze se letos prodá v nejlepším případě 6500 bytů. Mírně, na zhruba 32 miliard korun, by se mohly zvednout příjmy z prodeje bytů, a to právě vzhledem k dalšímu očekávanému růstu cen.

Podle analýz, na kterých stojí nově schválený strategický plán Prahy, 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 pro tyto nové obyvatele ročně postavit kolem pěti až šesti tisíc nových bytů. O tom se ale Praze může jen zdát. Loni jich bylo za tři čtvrtletí dokončeno něco málo přes 3000. V říjnu tento údaj poskočil, nicméně jen proto, že statistici zaznamenali kolaudaci naší Residence Garden Towers se 700 byty na jedné adrese.

Zásoba nabízených bytů se tenčí. Z 5500 na začátku loňského roku jich je nyní jen něco kolem 4000. Mohlo by se zdát, že při 6500 prodaných bytech ještě pořád mají koupěchtiví Pražané z čeho vybírat. Vzhledem k razantnímu zvýšení cen v průběhu loňského roku o zhruba 20 procent se ale velká část z nabízených bytů dostala zcela mimo příjmové možnosti běžných domácností. Reálná nabídka cenově dostupných bytů se tak nyní pohybuje kolem necelé tisícovky. A to již dostatečné není.

A nových stavebních povolení valem nepřibývá. Zásoby z minula, z nichž žili developeři v loňském roce a z velké části budou žít i letos, se ale 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 zdraží hypotéky a omezí jejich dostupnost.

Snad se ale přece jen začíná blýskat na lepší časy. Central Group získal koncem roku stavební povolení pro dva velké bytové projekty s několika stovkami bytů. I pokud bychom tato prosincová povolení připočetli k celoroční bilanci stavebních úřadů, dostaneme za celý rok vydaná povolení pro zhruba 1500 bytů pro celou Prahu. To je stále hluboko pod potřebnou úrovní.

Developeři přitom na vině nejsou. Podle analýzy připravovaných projektů, kterou zpracovala společnost Central Group, je v Praze v různé fázi přípravy asi 500 projektů se 72 tisíci byty, z nich se ale na trh může dostat do pěti let 23.500, a to jen pokud budeme velkými optimisty.

Je tedy třeba si uvědomit, že stavět se musí. Žijeme ve městě a město je charakterizováno mimo jiné vysokou hustotou osídlení. Podle údajů IPR přitom Praha patří k metropolitím s nejmenší hustotou zalidnění. Žije zde 25 obyvatel na hektar. Jen pro srovnání v Barceloně je to 158. Nemusíme ale přece až tak daleko v sousedním Mnichově žije 47 obyvatel na hektar, tedy téměř dvojnásobek proti Praze, ve Vídni je to 45 obyvatel na hektar, v Berlíně 41, Varšavě 34 a Budapešti 33. Prostor pro růst zde tedy nepochybně je. Obytné území totiž tvoří v současnosti jen 18,2 procenta Prahy.

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 151 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 1,75 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 15.000 nových bytů a rodinných domů. Ty plánuje zařadit do prodeje v průběhu příštích deseti let. Central Group nadále intenzivně hledá a nakupuje další pozemky a brownfieldy v Praze pro výstavbu nových bytů a domů.