

Bydlení v Praze: raketový růst

Pokud bychom chtěli charakterizovat bytový trh v hlavním městě, vystačíme si s jednoduchým spojením - stále dražší. Stačí se podívat třeba na ty nejmenší bytové jednotky. Zatímco ještě v roce 2012 bylo možné v Praze pořídit byt 1+kk v novostavbě za 950 tisíc korun, nyní se stejný byt prodává v průměru za 3,4 milionu korun. Cena tak za pět let vzrostla více než triapůlkrát.

Lenka Brdková
redaktorka MF DNES

Růst cen navíc zcela jistě nekončí, není k tomu totiž žádný důvod. „Ekonomice se daří, všechny vstupy i výstupy včetně platů logicky rostou,“ míní Ondřej Kyzur ze společnosti Landia Management. **„Tuto cenovou úroveň rozhodně nelze považovat za strop pro nejbližší roky, protože se stále prodává prakticky vše, co developéři nabí-**



Marina Island Bydlení na holešovickém břehu Vltavy je společným projektem Daramis a Lighthouse Group. Nabízí celkem 343 bytů o velikosti 1+kk až 6+kk. Tři z celkem pěti domů již byly zkolaudovány. Foto: archiv firmy

nou,“ připojuje Ján Horváth, ředitel divize Real Estate společnosti CTR group.

„Pražské ceny jsou stále výrazně podhodnocené ve srovnání s okolními zeměmi. Praha a okolí je jedním z deseti nejbohatších regionů EU a z toho pramení srovnání hladin cen nemovitostí. V Praze je i nejvyšší životní úroveň a zdejší obyvatelé patří mezi nejdéle žijící obyvatele u nás,“ doplňuje David Jirůšek, tiskový mluvčí developerské společnosti FINEP. Růst cen už by neměl

být tak vysoký - podle odborných odhadů by se mohly do konce roku zvednout asi o pět procent.

Na ceny tlačí i fakt, že nových bytů je stále větší nedostatek a staví se jich méně, než se prodá. Ve druhém čtvrtletí letošního roku se zásoba nových bytů pohybovala okolo 3 500. Ve stejném období loni to přitom bylo o tisícovku více. Bytů tak ubývá i přesto, že prodeje začínají malinko klesat. Ve druhém čtvrtletí letošního roku se v Praze

prodalo 1 500 nových bytů, loni ve stejném období to bylo 1 750.

„Zatímco za celý minulý rok se v Praze prodalo 6 650 bytů, letos to bude zřejmě o mnoho méně. Dohromady prodeje spadnou pod hranici 6 000 jednotek. Jen za první pololetí se jejich objem snížil o 500. Lidé mají o nové bydlení zájem, často si však nemají z čeho vybírat,“ vysvětluje Marcel Soural, předseda představenstva společnosti Trigema.

cen. A porostou i nadále



Prosek Park Bytové domy na Proseku staví developerská společnost Finep. Vizualizace: Finep



Villas Břežany Nízkoenergetické dvojdomy 5+kk se zahradou vyrůstají v Dolních Břežanech. V první etapě je 16 rodinných domů, cena od 8 651 760 Kč vč. DPH. Foto: archiv firmy

Průměrná cena se vyšplhala na 75 791 korun za m², jak vyplývá z analýzy společnosti Trigema, Skanska Reality a Central Group.

Nikoli obyvatelé, ale investoři

Většina bytů se dnes prodává takzvaně na investici. „Nemovitosti kupují de facto jen investoři, kteří začínají budovat nájemní segment – tedy ti, kteří hledají středně- a dlouhodobé zhodnocení svých investic, a dále jiná skupina investorů, kteří ubytovávají turisty prostřednictvím služeb, jako je Booking.com nebo AirBnB. Praha nyní patří mezi nejnavštěvovanější evropské metropole. Jen při letošním počtu noclehů 16,5 milionu proběhne každý měsíc centrem Prahy o něco více turistů, než zde žije obyvatel,“ konstatuje David Jirušek a dodává, že to má výrazný negativní dopad především na tahouna ekonomiky, tedy střední třídu, a na rodiny s dětmi.

„Hlavní paradox současného realitního trhu je, že neustále klesá dostupnost vlastního bydlení pro střední třídu, a to v podmínkách dlouhodobého růstu ekonomiky, rekordně slabé nezaměstnanosti a nízkých úroků hypoték. Celé země se sice daří, ale bydlení si může dovést stále méně Pražanů,“ souhlasí Ján Horváth a dodává, že za normálních okolností by developeři na silnou poptávku reagovali pružným navýšováním nabídky, což by udrželo tempo růstu cen na přirozené úrovni: „Ceny přestanou růst až dlou-

ho poté, kdy politická reprezentace přejde od prázdných slov o podpoře rozvoje k činům a zajistí fungující a transparentní legislativu v povolování staveb.“

Praha = skanzen pro bohaté?

V Praze žije ve více než 600 tisících domácnostech kolem jednoho a čtvrt milionu obyvatel. Podle odhadů Institutu pro plánování a rozvoj se do roku 2030 počet obyvatel zvýší o dalších 100 až 150 tisíc. „Praha tedy potřebuje každoročně asi šest tisíc bytů obnovit (1 % z bytového fondu by se mělo každý rok standardně obnovit tak, aby bytový fond nestárnul – pozn. red.) a dalších minimálně pět tisíc, optimálně šest až sedm tisíc nových bytů přidat. Při součtu daných čísel je třeba pro zachování aspoň minimálně přirozeného rozvoje města a zároveň zajištění nového bydlení pro nové obyvatele postavit 11 tisíc bytů ročně. Tedy necelou tisícovku bytů měsíčně. V červnu 2017 bylo v Praze povoleno vystavět 52 nových bytů,“ poznamenává David Jirušek.

„Metropole musí především znovu začít povolovat bytovou výstavbu. Ale i kdyby došlo k okamžitému dramatickému zlepšení situace, na nabídce trhu a dostupnosti bydlení se to projeví až za několik let. Příprava realitních projektů je během m dlouhou trať a vyžaduje koordinaci mnoha zainteresovaných subjektů,“ říká Ján Horváth.

Problém však není jen v chybějících

bytech, Praha je totiž podle některých developerů celkově podfinancovaná. „Město nelogicky vytváří přebytek rozpočtu, jen za letošní první půlrok 7,8 miliardy korun, a přitom neinvestuje do svého rozvoje. Logicky pak chybí vše, co by v normálně fungujícím evropském velkoměstě mělo být. Od městské infrastruktury přes dopravu včetně zachytých parkovišť až po chybějící městské služby a servis města občanům,“ doplňuje David Jirušek. Městu tak hrozí, že se stane skanzenem bez lidí. „Praha 1 už skanzenem je a nakročeno k tomu mají části Pra-

hy 2, 5, částečně třeba i Karlín. Řadu lokalit začínají kvůli tomu opouštět i obchodníci, živnostníci, podnikatelé včetně velkých firem,“ míní Ondřej Kyzur.

„Ne každý má energii trávit desítky minut, nebo dokonce hodin stáním v kolonách při dojíždění za prací a pak zoufale hledat parkovací místo, kde se ještě může stát a kde nehrozí pokuta nebo odtažení vozidla atd. Když to shrneme, tak Praha jednoduše tvrdě zaspala dobu hospodářské konjunktury, kdy mají investoři největší chuť tvořit a budovat,“ uzavírá Jirušek.

INZERCE

MICRO OFFICE

Dali jsme tichu nové jméno.



SILENT LAB

• ACOUSTICS THAT WORKS •

www.SILENT-LAB.cz