

Nové byty: ceny porostou nejen díky poptávce



Author: SF/pb | Published: 15.01.2015

V uplynulém roce se v Praze prodalo nejvíce novostaveb v novodobé české historii, takřka šest tisíc. Překonány tak byly nejen optimistické odhady prodeje ještě z listopadu, ale i doposud nejlepší prodejní výsledek z roku 2007. Většina aktérů na realitním trhu se přitom shoduje, že i v letošním roce lze očekávat další nárůst poptávky - a spolu s tím i silící tendenci k mírnému zvyšování cen nových bytů v řádu jednotek procent ročně.

Silná poptávka a vyšší ceny stavebních prací

Vysoká poptávka klientů domácích i zahraničních, podporovaná rekordně nízkými úroky z hypoték, není však jediným důvodem, který bude tlačit ceny bytových novostaveb vzhůru. Dalším významným faktorem vysoce pravděpodobného růstu cen jsou opět narůstající dodavatelské ceny stavebních prací, což souvisí s pročištěním stavebního trhu, respektive řad dodavatelů stavebních prací, a oživením investiční aktivity. „Dodavatelské ceny stavebních prací zaznamenaly své dno na přelomu let 2012 a 2013. Dnes již za ceny obvyklé v tomto období stavební firmy stavět nechtějí,“ komentuje vývoj na trhu Dušan Kunovský, šéf společnosti Central Group.

Oba výše uvedené faktory, tedy poptávka a vývoj cen dodavatelů, podporující růst cen nemovitostí mají tržní základ a jako takové nijak nedeformují. To se ovšem nedá říci o několika dalších, které se na zvyšování cen bydlení v letošním roce bohužel také pravděpodobně významně podepíší.

Koruna, daně, legislativa

Prvním z nich je uměle oslabený kurz koruny, který prodražuje ceny materiálů používaných ve stavebnictví. Celá řada z nich je totiž buď přímo dovážena, nebo je jejich výroba vázána na euro nebo na dolar. Slábnoucí česká měna tak kromě třeba elektroniky a zahraničních zájezdů prodrazí i bydlení.

Ani po několika letech překotných a nepředvídatelných změn daně z přidané hodnoty, které se zpravidla schvalovaly vždy na sklonku roku a jejichž interpretace je v mnohém sporná dodnes, neplánují politici přestat ve znepříjemňování podnikatelského prostředí. „Dalším faktorem, který se naplno projeví právě v letošním roce, budou rostoucí projekční a architektonické náklady developerů spojené s neustálými změnami legislativy v oblasti povolování staveb. Investoři budou nuceni přepracovávat již připravené projekty. To u velkých developerů představuje náklady ve stovkách milionů ročně a ty budou muset být zohledněny v cenách bytů. Navíc se tím proces přípravy a realizace rezidenčních projektů, který již dnes

trvá v Praze v průměru kolem sedmi let, ještě dále prodlouží,“ uzavírá Dušan Kunovský.

15.01.2015 08:12, SF/pb