

# Glosář Tomáše Dudy: Prahu čeká nedostatečná nabídka bytů a vzestup cen



Author: Tomáš Duda | Published: 05.02.2015

Současná poptávka v rezidenčním segmentu začíná být vyšší než nabídka, o čem svědčí velké množství bytů prodávaných rovnou z plánů. Jedním z důvodů jsou velice nízké úrokové sazby, ale také „zadržaná“ poptávka, která se vytvořila v období dlouhé krize. Lidé v té době kupovali byty v daleko menším měřítku, respektive počtech. Příčina je zjevná: obava ze ztráty zaměstnání a případné neschopnosti splácet hypotéku. Další skupina potenciálních kupců, kteří nákupy odkládali, zase čekala, že ceny nových bytů klesnou ještě níž. V reakci na takto redukovanou poptávku mnozí developeři začali přehodnocovat své plány a čekali s investicemi či projekty na ekonomicky příznivější dobu.

Stavební řízení je ovšem vždy běh na dlouhou trať a trvá většinou několik let. V praxi to znamená, že připravenost nových projektů je dnes, tedy po ukončení krize, nižší než objem poptávky. V současnosti se ekonomická situace zlepšila a zvýšená poptávka byla v minulých měsících uspokojována hlavně doprodejem „ležáků“ a rychlým prodejem bytů v nových projektech. Kapitálově silní developeři sice mají připravené projekty, ale řada jiných právě pro pomalost stavebního řízení stavět zatím nemůže. A právě to brzy způsobí nedostatek bytů na trhu - v naší kanceláři evidujeme zvýšenou poptávku po rezidenčních projektech od všech developerů.

## Vývoj pražského bytového trhu

Výhodné financování a ještě pořád rozumné ceny nových bytů v Praze poptávku zjevně akcelerují. Podle společnosti Central Group vzrostly ceny bytů v jejich projektech za poslední rok o 7 %. Tuto informaci - na rozdíl od jiných průzkumů trhu - považuji za velice přesnou, autor údajů totiž vychází ze stavu prodeje bytů ve svých projektech a svými prodejci.

Bližící se nedostatek „zboží“ bude vytvářet ještě silnější tlak na ceny. Přitom současně rostou i ceny vstupů, tj. ceny pozemků, stavebních prací a materiálů. A navíc bude od příštího roku na stavební pozemky uvalena DPH. Pokud se nestane něco nepředvídaného v politické sféře nebo ekonomice, věřím tomu, že ceny bytů v důsledku výše uvedených skutečností v Praze dál porostou. Jde o zákon nabídky a poptávky a ten funguje bezchybně. Už jsme to zažili a já věřím, že historie se bude opakovat.

*Autor je ředitelem realitní kanceláře Professionals.*

---

05.02.2015 08:00, Tomáš Duda