

Praha: ceny bytů rostou, výstavba stagnuje, dostupnost klesá



Author: SF/pb | Published: 01.12.2016

Pokud by úřady postupovaly stejným tempem až do konce roku, klesl by počet povolení na 1 200 a statistika „zahájených“ bytů by tak letos zaznamenala největší propad za posledních deset let. Příčina je nasnadě - Česká republika se v délce povolování výstavby řadí podle Světové banky na 130. místo ze 190 zemí. A délka realizace průměrného rezidenčního projektu se za poslední dva roky dále prodloužila. Od zahájení prací na projektu přes získání všech povolení, výstavbu, až po kolaudaci se délka realizace výstavby bytového domu v Praze v průměru prodloužila na deset let. Dříve to bylo „jen“ osm let.

Ještě letos i v příštím roce budou velcí developeři žít ze „zásob“, tedy dříve povolených projektů, ale trh už cítí dopady kritické situace ve výstavbě. Negativní důsledky pocítují hlavně zájemci o nové bydlení. To se stalo v Praze během posledního roku skokově hůře dostupným. Dnes za nový byt vynaloží průměrný Pražan veškeré své příjmy za 11,5 roku. Je to vůbec nejdéle z okolních evropských metropolí - jak vyplývá z analýzy, kterou provedla společnost Central Group spolu s mezinárodní poradenskou firmou KPMG.

Praha: byty zahájené a prodané

Letos nárůst o 36 %

Trh nového bydlení v Praze letos poroste. Prodá se podle všeho asi 6 500 nových bytů, což představuje „kusový“ meziroční nárůst o 5 %. Objem trhu se ale zvýší o celých 36 %, na více než 30 miliard z loňských 22 miliard korun, což je důsledkem razantního zvýšení cen. Důvodem jsou vyšší ceny bytů. A ty zvedá především omezená nabídka v důsledku zcela nedostatečného povolování nové výstavby. Na druhé straně je nahoru táhne rovněž vysoká poptávka vyvolaná levnými hypotékami.

Kolik průměrných ročních platů je třeba?

Z růstu trhu ovšem netěží všichni dodavatelé, ale jen velcí hráči, kteří mají dostatečnou zásobu projektů a bytů v nabídce z dob, kdy ještě úřady standardně fungovaly. Naopak pro malé firmy, které sází na jeden

nebo dva projekty, může současný výpadek, respektive zpomalení povolovacích procesů představovat existenční problém.

Nabídka nových bytů klesla v průběhu letošního roku podle analýzy společností Central Group, Trigemy a Skanska Reality o 22 % na rekordně nízkých 4 300 bytů. Vzhledem k celkovému zvýšení cenové hladiny spadají navíc zhruba tři čtvrtiny nabízených bytů do nejvyššího cenového segmentu, tedy nad 60 000 Kč korun za m². Pro velkou část domácností ovšem tyto byty nejsou právě kvůli vysokým cenám dostupné. Reálná nabídka bytů dosažitelných pro běžné domácnosti tak činí jen asi 1 200 bytů.

Stagnace je začátek úpadku

V příštím roce kvůli dalšímu očekávanému snížení nabídky budou již dnes poměrně vysoké ceny nových bytů pravděpodobně dále růst. Nezbytně nutné je proto reálně, nikoli jen opticky, zjednodušit a zkrátit povolovací proces. Což podle řady názorů mj. předpokládá stavební úřady převést do státní sféry, ideálně pod MMR, v zájmu toho, aby nepodléhali tlakům samosprávy. Klíčová z hlediska výstavby samozřejmě bude také podoba nyní novelizovaného stavebního zákona a dalších připravovaných norem.

„Pro dosažení změny je třeba politická podpora, úprava legislativy a změna přístupu ze strany úřadů. Praha je bohužel po posledních volbách politicky paralyzovaná. Snaha primátorky Krnáčové o řešení situace a její podpora pozitivnímu rozvoji je zásadně bržděna některými extremistickými členy Strany zelených, která má v gesci územní rozvoj Prahy,“ konstatuje šéf Central Group Dušan Kunovský a dodává: „Vždy v historii platilo, že zastavením rozvoje začíná velký úpadek.“

01.12.2016 08:25, SF/pb