

Pražská nouze o bydlení. Metropole by potřebovala 6000 nových bytů ročně

Pražská nouze o bydlení. Metropole by potřebovala 6000 nových bytů ročně

Zájem o nové bydlení v Praze je enormní, i navzdory prudce rostoucím cenám. Nabídka se přitom stále tenčí a prakticky z ní vymizely levné byty. Navíc zhruba každá desátá jednotka na trhu je obtížně prodejným ležákem.

Společnost Central Group zahájila 1. dubna prodej bytů v rezidenci U Radnice v Praze 9, budou ale dokončeny nejdříve na konci roku 2019. Obdobně zájemci o bydlení pochodí i u jiných developerů. **Třeba firma JRD má aktuálně v nabídce rezidenci Kratochvíle Stochovská v Praze 6, v níž bude 34 bytových jednotek. Dokončení se předpokládá v říjnu 2020.** Přitom kdo chce mít možnost výběru a nespokojí se s tím, co zbude, musí koupit byt „na papíře“ co nejdříve.

Loni se české metropoli prodalo kolem 5500 nových bytů. „Na dva prodané byty tak zhruba připadá pouze jeden nabízený,“ upozorňuje Evžen Korec, generální ředitel a předseda představenstva společnosti Ekospol.

Dle statistických údajů developerské společnosti Trigema je nyní v Praze k mání okolo 3500 nových bytů. Firma Ekospol dokonce udává jen necelé 3000 nových jednotek a tvrdí, že je to nejméně od roku 2007; ještě v polovině roku 2015 jich na trhu bylo kolem 7000.

Neveselé vyhlídky

Naději, že se situace změní, nedávají ani poslední údaje o bytech, které se začínají stavět. „Počet zahájených bytů v bytových domech v Praze činil v únoru 61 bytů. Za leden a únor pak bylo dohromady zahájeno jen 97 bytů v bytových domech. Vloni bylo přitom za stejné období zahájeno o 274 bytů více,“ upřesňuje Michaela Tomášková, generální ředitelka společnosti Central Group.

Pro rozvoj Prahy znamená nedostatek bytů zásadní problém. Na sklonku roku 2017 v Praze trvale žilo bezmála 1,3 milionu lidí. V průměru kvůli stěhování přibylo v posledních čtyřech letech více než deset tisíc obyvatel ročně.



Sdružení pro architekturu a rozvoj uvádí, že podle strategického plánu Prahy je zapotřebí 6000 nových bytů ročně. Jenže od roku 2010, kdy se povolovací řízení velmi zpomalilo, je ročně schváleno v průměru jen 3500 bytových jednotek. Jestliže bude tento trend pokračovat, bude v Praze v roce 2030 chybět kolem 50 tisíc bytů.

Problémem však není jen nedostatečná nabídka nového bydlení. Chybí především levné byty.

„Nízká nabídka bytů, a to jak v developerských projektech, tak i v second handu, působí významný tlak na růst cen. Menší, a tedy v celkové ceně i levnější byty pak z trhu mizí rychleji a stává se z nich nedostatkové zboží,“ vysvětluje Petr Hána z poradenské společnosti Deloitte. Dodává, že poptávka se prozatím rostoucím cenám dokázala přizpůsobit a je patrné, že prodeje neklesají.

Komplikovanou situaci potvrzují i statistické údaje. „Zatímco v roce 2015 se průměrné ceny pohybovaly mírně nad hranicí 55 tisíc korun za metr čtvereční, ke konci loňského prosince již dosahovaly 85 223 korun. To znamená, že vzrostly o zhruba 55 procent,“ říká Marcel Soural, předseda představenstva společnosti Trigema, a dodává: „Kvůli tomu, že úřady pomalu povolují nové projekty, se nabídka zužuje, což tlačí na ceny všech bytů, které se přece jen podaří uvést na trh.“

Ležáků ubývá pomalu

Jde často o větší, a tudíž drahé byty, které nemají optimální dispozice. Ekospol odhaduje, že tvoří desetinu celkové nabídky, dle Trigemy jich může v nabídce být až 15 procent. Část nabízených bytů jsou neprodejné či obtížně prodejné ležáky. „Pokud byt zůstává v nabídce developera tři měsíce po dokončení, je to ležák. Zvláště v době, kdy je na trhu absolutní nedostatek nových bytů,“ konstatuje Korec.

V posledních letech jich nicméně ubývá. Poptávka po bydlení totiž značně převyšuje nabídku, a majitele tak naleznou i byty, které splňují charakteristiku ležáků. „Zatímco do roku 2015 se jejich počet pohyboval okolo tisícovky, v posledních letech je to zhruba 400 jednotek,“ upřesňuje Marcel Soural z Trigemy.

Hána ale upozorňuje, že některé byty, jež je možné označit za ležáky, si dnes developeři ponechávají i záměrně, například za účelem pronájmu či pro vlastní potřebu.

Dle údajů Trigemy jsou v současné době nejstaršími ležáky v nabídce byty dokončené v letech 2009 a 2010, a to na Žižkově, respektive v Bubenči. Roky neprodané byty najdeme i na Smíchově či Veleslavíně. Jde o velkometrážní byty s prodejní cenou kolem deseti milionů korun.



Nouze o bydlení je v Praze neutuchajícím problémem. | foto: Shutterstock

https://byznys.lidovky.cz/prazska-nouze-o-bydleni-metropole-by-potrebovala-6000-novych-bytu-rocne-1e8-/firmy-trhy.aspx?c=A180413_194751_firmy-trhy_ele