

Pražské byty zdražují. Loni se prodalo 7 tisíc nových, nejvíc od krize

27. ledna 2016 15:36

Levné hypotéky vyhnaly trh s novým bydlením do rekordních výšin. V Praze vzrostl počet prodaných bytů meziročně o osmnáct procent a jejich noví majitelé za ně utratili 28 miliard korun. O patnáct procent víc bytů se prodalo i v Brně. Zároveň také během roku nové byty zdražily o jednotky procent.



Oproti předchozímu roku nové byty v metropoli podražily. | foto: Jiří Benák, [iDNES.cz](https://www.idnes.cz)

Pražští bytoví developeři prodali, či alespoň smluvně zarezervovali, v loňském roce sedm tisíc bytů. Vyplývá to ze společné statistiky developerského tria Trigema, Ekospol a Skanska, které sleduje a zveřejňuje výsledky za celý trh. Rekord potvrzují i statistiky serveru [CenovéMapy.org](https://www.cenove-mapy.org), podle kterých se loni prodalo v Praze 7068 bytů.

Za dobu vedení tohoto typu statistik (*více níže v boxu Kdo sbírá developerská data*), tedy od předkrizového roku 2007, se jedná o rekord. Výrazně - o 18 procent - byl překonán i dosavadní loňský rekord.

Počet prodaných bytů v Praze (2015)

Zdroj	1Q	2Q	3Q	4Q	Celkem

Trigema, Ekospol a Skanska	1850	1700	1700	1750	7000
CenováMapa.org	1886	1737	1752	1693	7068

Sám ředitel společnosti Trigema Marcel Soural ale při prezentaci dat uvedl, že je třeba rozlišovat. „Přibližně sedm procent bytů, které jsou vykazovány jako prodané, se nacházejí v projektech, na které dosud nebylo vydáno ani územní rozhodnutí. Jsou tak zatím spíš virtuální,“ říká.

I po jejich odečtení by se ale v Praze loni prodalo okolo šest a půl tisíce bytů, tedy asi o devět procent více než loni.

Prodaný vs. rezervovaný

V poslední době se velcí developeři čím dál častěji ozývají proti jistému zkreslení prodejních statistik. Do nich se totiž zjednodušeně řečeno dlouhodobě zahrnovaly **byty, které „mizí z veřejných nabídek“**.

Firmy v čele s Trigemou na začátku roku pravidlo zpřísnili - musí se jednat o byty, na něž už **zákazník uzavřel smlouvu**. I tady ale nastala komplikace.

Developeři totiž zpravidla uzavírají se zákazníky předkupní smlouvu ve chvíli, kdy je jasné, že budou moci projekt postavit - tedy když mají všechna potřebná povolení. Někteří uvolňují byty do prodeje ještě později - třeba v momentě, když začnou stavět.

Letos se ale ve větší míře objevila novinka - **smluvní rezervace** pod nízkým poplatkem (třeba 10 tisíc korun) ve fázi, kdy ještě nemá developer vyřízeno ani územní rozhodnutí, a tím pádem ani stavební povolení. Takto rezervované byty se potom vykazují jako prodané

„Podle mne je to nesmyslný přístup, který klame a poškozuje klienty,“ napadal tuto praxi [v rozhovoru pro MF DNES](#) například šéf největší developerské firmy Central group Dušan Kunovský. „Jedná se o **virtuální byty** bez licence, u nichž není jasné, zda vůbec vzniknou,“ vysvětluje i Soural z Trigemy, proč na to ve statistice upozorňuje.

Ačkoli ani jeden z šéfů nezmiňuje konkrétní příklad, je jasné, že jejich výtky míří zejména na developerskou dvojku **Ekospol**, který s touto taktikou přišel a udal tímto způsobem většinu z devíti stovek bytů, které za loňský rok uvádí mezi prodanými.

Majitel Ekospolu Evžen Korec se ale brání, že nejde o žádný trik. „Rezervační smlouvu u nás podepisuje klient ve chvíli, kdy je **stoprocentně rozhodnutý** daný byt koupit. Nejde o jeho pouhé zarezervování na časově omezenou dobu, než se rozmyslí,“ říká.

Odmítá i fakt, že by slibování bytů v projektu, který ještě nemá potřebná povolení, bylo riskantní. „Za celých 24 let, co je Ekospol na trhu, se nestalo, aby nedokončil projekt, který zařadil do nabídky,“ dodává.

Z velkých developerů hlásí Central Group za loňský rok prodaných 1003 bytů, druhý Ekospol 900 (tam ale tvoří velkou část „prodejů“ právě smluvní rezervace) a Finep 617 prodaných bytů v Praze. V největší pětce se ještě umístila Skanska a Daramis, který nahradil Trigemou.

Hypotéky zlevnily financování bytů...

Hlavním důvodem současného boomu jsou levné úrokové sazby hypoték. Od roku 2009 má [křivka průměrných úrokových sazeb sledovaná Hypoindexem](#) strmě sestupný charakter. V roce 2015 ale zatím dosáhla dna. Zatímco na konci minulé dekády se půjčovalo za více než pět procent p.a., v roce 2014 už to bylo okolo tří a loni se průměrné sazby pohybovaly blízko dvouprocentní hranice.

Kdo si tedy vzal v roce 2009 za úrok 5,74 % dvacetiletou hypotéku na dva miliony korun, platil měsíčně (po dobu fixace) 14 030 korun. Kdo do hypotéky šel letos v létě za průměrnou sazbu 2,05 %, platí během prvních fixovaných let 10 165 korun měsíčně. Téměř o čtyři tisíce korun méně.

Z tohoto důvodu lidé ve větší míře kupují nejen byty pro sebe, ale i jako investici. Tedy tak, že si pořídí byt na hypotéku a tu jim poté splácí nájemník, kterého si do nového bytu seženou.

... samotné ceny ale díky tomu vzrostly

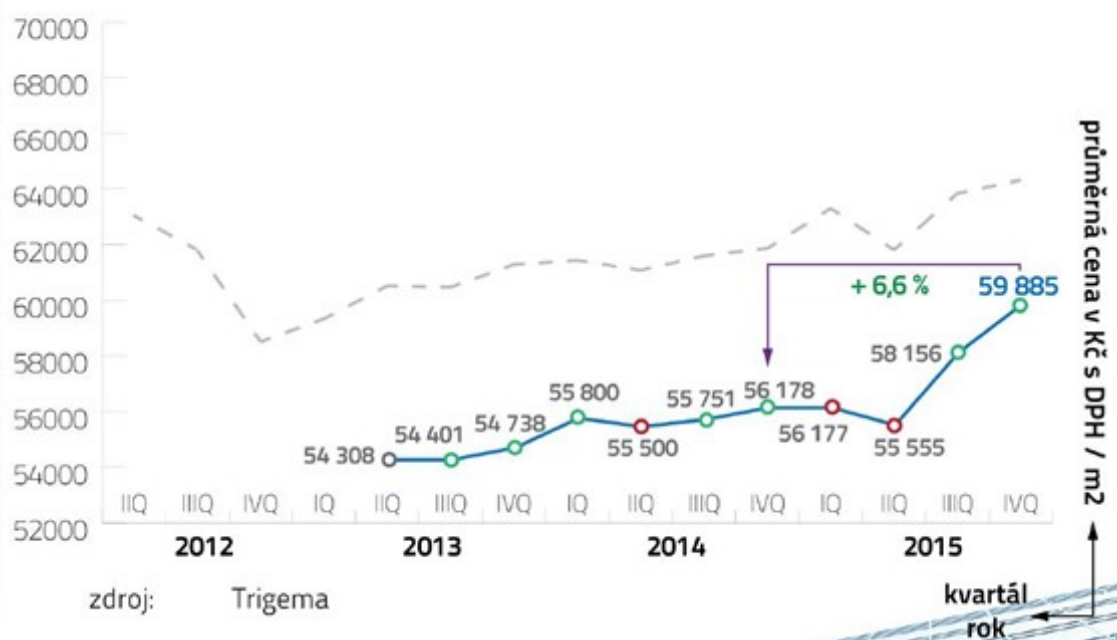
Oproti předchozímu roku nové byty v metropoli podražily. Průměrná cena prodaných bytů vzrostla na 59 885 korun s DPH za m², což meziročně představuje navýšení o 6,6 procenta. Nejvíce - třetina bytů - se prodala právě v rozmezí 50 až 60 tisíc korun za čtvereční metr. Celkem loni našly v Praze kupce byty za 28 miliard korun.

Průměrná cena prodaného bytu rostla i podle portálu CenovéMapy.org. Kvůli odlišné metodice se jejich údaj za čtvrtý kvartál zastavil až na ceně přes 63 tisíc korun za čtvereční metr.

Průměrné prodejní ceny bytů v Praze (Kč/m ²)					
Zdroj	1Q	2Q	3Q	4Q	Celkem
Trigema	56 177	55 555	58 156	59 885	57 189
CenováMapa.org	58 135	59 357	61 200	63 379	59 991

Následovalo 28 procent bytů v ceně mezi 40 a 50 tisíci korun za metr a 19 procent si z pomyslného koláče ukously byty v ceně 60 až 70 tisíc korun za čtvereční metr. Na lowcostové byty s cenou pod 40 tisíc tak zbylo jen pět procent trhu. Nastal tak podobný stav, jako na trhu secondhandových nemovitostí: Protože je levnější financování bydlení, je o byty větší zájem a jejich cena tak roste ([o cenách bytů čtěte více zde](#)).

Vývoj průměrné ceny prodaných bytů 2013 – 4Q 2015



Průměrné ceny prodaných nových bytů v Praze.

Ředitel Trigemy Soural tvrdí, že cena bytů poroste i do budoucna. Zatímco před několika měsíci to zdůvodňovali developeři hlavně růstem cen stavebních prací, nyní se množí hlasy, že poptávka přebíjí nabídku.

„Pokud se i letos prodá okolo sedmi tisíc bytů, bude jich v nabídce ubývat, což vytvoří tlak na cenu,“ předpovídá Soural.

Kdo sbírá developerská data

Český statistický úřad ani jiná veřejná instituce **nemonitoruje data o aktuálním prodeji nových bytů**. Ty tak pro pražský (respektive i brněnský) trh novostaveb pocházejí od institucí z oboru. Nejde ale o nijak centrálně ověřované informace, ale právě o monitoring.

Pomocí monitoringu veřejných nabídek na internetu sleduje trh většina velkých developerů. **Trojice Ekospol, Skanska a Trigema** následně svá data porovnávají a šéf Trigemy Marcel Soural je **každé čtvrtletí veřejně prezentuje**.

V loňském roce se vyvinul ještě jeden zdroj - **CenovéMapy.org**. Jedná se o projekt odborníka na hypotéky **Milana Ročka a poradenské společnosti Deloitte**. Jádrem projektu jsou reálné transakční ceny získávané z katastru nemovitostí. Ty mají ale většinou vůči těm „developerským“ několik kvartálů zpoždění.

V poslední době totiž (i kvůli čekání na schválení nových Pražských stavebních předpisů) výrazně poklesl počet vydaných stavebních povolení. I kdyby developeři rádi prodávali, někteří nich nestíhají dodávat byty do nabídky.

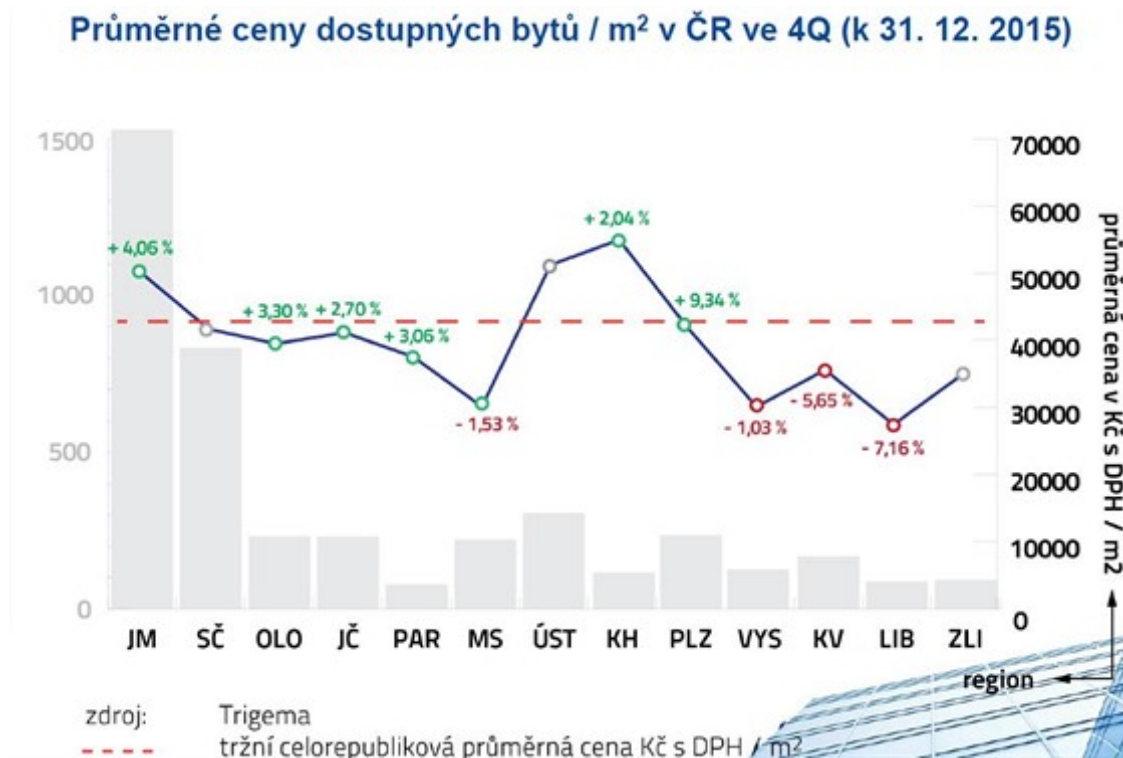
Brno výrazně rostlo

Podle Jiřího Pácala z Central Europe Holding byla přitom i předchozí úroveň výstavby nízká. „Sotva pokryla potřeby lidí, kteří se do Prahy stěhují,“ myslí si.

Spekulativní výstavba nových bytů je kategorie, která je pragocentrická jako máloco jiného. Svědčí o tom i fakt, že zatímco v Praze bylo loni prodáno 6,5 až 7 tisíc bytů, ve zbytku Česka to dohromady bylo méně - podle statistik Trigemy konkrétně 4890.

Cenové Mapy tak začaly sbírat i data z monitoringu developerské nabídky. Svě výstupy a přístup do databáze dat potom **firma prodává zájemcům z trhu.**

Tradičně v prodeji dominuje Jihomoravský (hlavně Brno) a Středočeský kraj, jedině, kde se za rok prodá přes tisíc nových bytů. Ačkoli ale žije v obou krajích přibližně stejně lidí jako v Praze, toto číslo je čtyřikrát až šestkrát nižší.



Průměrné ceny nových bytů v nabídce v jednotlivých krajích.

I Brno ale zažilo velmi růstový rok. Prodalo se tam 954 nových bytů, což je o patnáct procent více než v roce 2014. Růst poptávky se odrazil i na cenách nových dostupných bytů, ty v průměru v celém Jihomoravském kraji stouply o více než čtyři procenta. V Plzeňském kraji byly na konci roku 2015 dokonce byty v nabídce v průměru o devět procent dražší než rok předtím.

Autor: [Aleš Černý](#)