

# TISKOVÁ ZPRÁVA

## PĚT ZÁSADNÍCH DŮVODŮ, PROČ SE KOUPE NOVÉHO BYDLENÍ V PRAZE VYPLATÍ

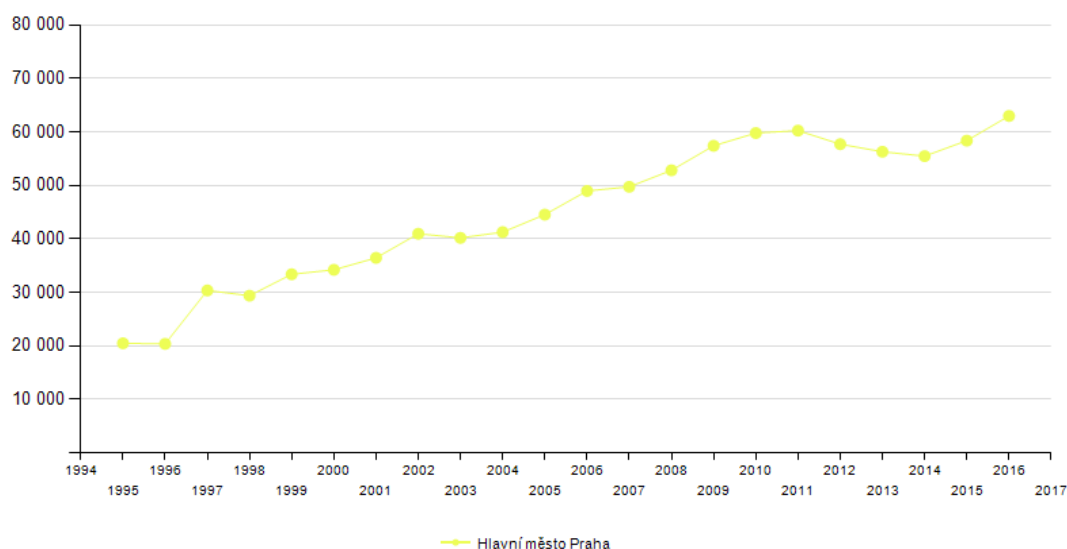
- Investice do bydlení v Praze patří **dlouhodobě mezi velmi ziskové.**
- **Ceny nemovitostí nadále porostou.**
- Prahu čeká **zahušťování současného prostoru.**
- Prahy se výrazně dotkne **problém zastaralého bytového fondu.**
- Špatný přístup vedení Prahy byty **výrazně zdražuje.**
- **Ceny nemovitostí** jsou, ve srovnání s bohatými regiony v EU, **stále levnější.**

„Praha stojí, resp. stále přeshlapuje na křižovatce rezidenčního segmentu. A má jen dvě možné cesty. Jedna ve finále povede k výrazné stagnaci celého rozvoje Prahy. Naopak ta druhá, díky změnám, které změni současný stav v developerském segmentu, zajistí nejen udržení si stávající pozice bohatého a úspěšného regionu v rámci EU, ale především také budoucí rozvoj,“ komentuje Tomáš Pardubický ze společnosti FINEP nutnost zvolení správné cesty v oblasti rezidenčního developmentu.

Český developer uvádí pět zásadních důvodů, proč se vyplatí v dnešní době investovat do vlastního bydlení nebo pořízení si tzv. investičního bytu v Praze.

### DŮVOD PRVNÍ: cena bytů stále roste a růst cen bude i nadále pokračovat

Vývoj ceny bytu v porovnání s vývojem cen v dané mikrolokalitě, lokalitě, městě a ČR (Kč/m<sup>2</sup>)



Zdroj: cenovamapa.org (vývoj ceny bytů v developerských projektech v Praze)

## TISKOVÁ ZPRÁVA

A nerostou jen ceny nových bytů, ale od roku 2015 výrazný nárůst cen zaznamenávají i starší byty.



Vývoj realizovaných cen nových a starších bytů v Praze (rok 2010 = 100), zdroj czso.cz

Přestože v Praze rostou mzdy, životní úroveň i HDP a samotný region Prahy a okolí patří do skupiny deseti nejbohatších v rámci EU, Praha dnes stagnuje a např. moravská metropole Brno se rozvíjí daleko rychleji. Dnes je Praha v mnoha očích zajímavé místo jak pro práci, tak i pro bydlení s rodinou, ale i pro tzv. investiční bydlení. Zároveň ale Praze, na rozdíl od níže prezentovaných měst, i od nejbohatších evropských regionů, chybí jasná a dlouhodobě platná koncepce vlastního rozvoje. A tento hendikep bude mít v dalších letech velmi velký podíl na tom, že ceny nemovitostí budou růst výrazněji oproti dalším sledovaným městům. A právě tento hendikep se může v budoucnu projevit tak, že hlavní město ČR už nemusí být „ideálním místem jak pro bydlení, tak i pro investice do bydlení“.

*„Počet vydaných stavebních povolení v Praze výrazně poklesl a v některých městských částech se výstavba zcela zastavila. Doba potřebná pro získání povolení a souhlasů se násobně prodloužila a to i na pozemcích přímo určených územním plánem pro výstavbu. Proto musíme počítat, že v nejbližším období bude počet nových bytů na trhu nadále klesat. To, co dnes nikdo nevnímá jako problém, se projeví až za pár let, kdy budou nové byty na trhu chybět. Cena tak logicky poroste jak u nových, tak i u starších bytů. Jasně se tak ukazuje, že se dnešní investice do koupě bydlení v řádu dalších let finančně vyplatí,“ říká generální ředitel české developerské skupiny FINEP Ing. Tomáš Pardubický.*

### DŮVOD DRUHÝ: hustota obyvatel v Praze je velmi nízká

Zalidněnost Prahy je velmi nízká a řada evropských měst má hustotu obyvatel na jeden hektar dvakrát a někde i třikrát vyšší. V řadě laických diskusí pod články v médiích k tématu developmentu v Praze se objevují názory, že Praha je „již plná“ a že místo zahušťování by se měla rozšiřovat do nových oblastí. To je ale mylný názor, protože pokud např. srovnáme obdobně velká (nebo hlavní města v okolích zemí), tak zjistíme, že Praha má (ve srovnání s italským Milánem, německým Mnichovem, rakouskou Vídní nebo polskou Varšavou) výrazně nejmenší hustotu obyvatel na hektar. Navíc např. Milán má při podobném počtu obyvatel přibližně 3krát menší rozlohu, na které žije 73 osob na hektar. Obdobnou počet obyvatel jako Praha má i německý Frankfurt nad Mohanem, ale jeho rozloha oproti Praze je poloviční.

## TISKOVÁ ZPRÁVA

„Hlavní město bude nasávat další obyvatele, kteří budou přicházet za prací do ekonomicky nejsilnějšího uzlu v ČR. Ať se nám to líbí nebo ne, je to nevyhnutelný trend. Praha se donekonečna rozšiřovat nemůže, protože s tím jsou spojené enormní částky za správu města, dopravu, zajištění služeb nebo sociálního zabezpečení občanů. Proto jednoznačně dojde v dalších letech k zahuštění obyvatel a to přibližně na úroveň Varšavy nebo Budapešti,“ říká Tomáš Pardubický z FINEPu.

Tabulka - srovnání měst dle počtu a hustoty obyvatel

město	rozloha v ha	počet obyvatel	hustota obyvatel
Praha	49 613	1 243 201	25,1
Berlín	89 168	3 421 829	38,4
Mnichov	31 074	1 407 836	45,3
Stuttgart	20 735	604 297	29,1
Vídeň	41 487	1 765 575	42,6
Curych	9 188	384 786	41,9
Kodaň	9 064	569 557	62,8
Milán	18 200	1 324 169	72,8
Varšava	51 724	1 726 581	33,4
Budapešť	52 516	1 732 000	32,9
Frankfurt nad Mohanem	24 830	701 350	28,2

Zdroj: IPR Praha, Wikipedie

Navíc 56 % domů v Praze má menší výšku než 10 metrů a 60 % z celkového počtu je dvoupatrových. Budov vyšších než 35 m je jen 1,4 % a zabírají plochu 97 ha, což je 0,2 % z celkové rozlohy Prahy. Praha je tedy poměrně „nízké“ město a do budoucna lze očekávat, že podíl vyšších budov v Praze bude růst. „Praha je, ve srovnání s dalšími evropskými městy, velmi konzervativní co do povolování vyšších budov. I tento fakt se, pro nezbytný rozvoj města, bude muset změnit a očekáváme, že v horizontu max. deseti let začnou v Praze vznikat nové lokality, kde budou výškové budovy dominovat,“ předpovídá budoucnost výškových budov v Praze Tomáš Pardubický z FINEPu.

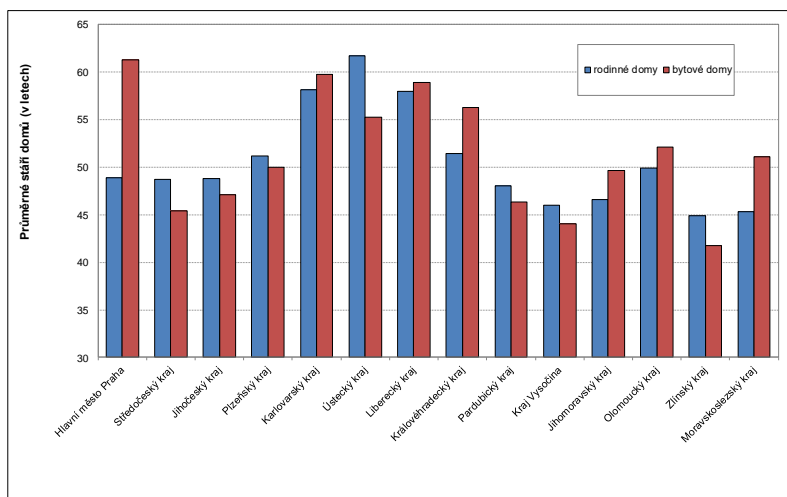
### DŮVOD TŘETÍ: bytový fond Prahy stárne a z krajských měst je nejstarší

Průměrné stáří obydleného domovního fondu v ČR při sčítání 2011 bylo **49,8 let**, což je o téměř 3 roky více oproti sčítání v roce 2001 (46,9 let). A v Praze je bytový fond nejstarší.

Podle SLDB 2011 dosahovalo průměrné stáří obydleného domovního fondu v Praze **53,3 let** (u rodinných domů **48,8 let** a u bytových domů dokonce **61,3 let**). Domovní zástavba v Praze je tak jedna z nejstarších ze všech krajů ČR (v případě bytových domů dokonce úplně nejstarší) a oproti výsledkům ze SLDB 2001 se tato hodnota průměrného stáří obydlených domů v Praze opět navýšila.

# TISKOVÁ ZPRÁVA

Graf průměrného stáří bytových domů a rodinných domů dle krajů ve srovnání se situací v Praze



Zdroj: CZSO.cz (Sčítání lidu domů a bytů)

V Praze je přibližně 600 tisíc bytových jednotek a ty stále stárnou a to bez ohledu na nově postavené byty. Vedle toho nikdo neví, jakou životnost mají panelové domy. „Co více by mělo přesvědčit odpovědné osoby o nutnosti další výstavby rezidenčního segmentu v Praze než fakt, že bytový fond v Praze neustále stárne a není schopný se přirozeně obnovovat,“ pokládá otázku Tomáš Pardubický z FINEPu.

## DŮVOD ČTVRTÝ: vysoký počet obyvatel na jeden byt

Tabulka porovnání počtu obyvatel na jeden byt

město	rok	počet obyvatel na 1 byt
Praha	2011	2,16
Berlín	2013	1,79
Mnichov	2013	1,81
Stuttgart	2014	1,97
Vídeň	2011	2,05
Curych	2014	1,79
Kodaň	2015	1,89

Zdroj: IPR Praha

„S ohledem na dlouhodobé trendy životního stylu se i v Praze bude ukazatel počtu obyvatel na jeden byt snižovat. Ze zkušenosti srovnatelných evropských měst lze předvídat pokles hodnoty pod 2 obyvatele na byt. Mít možnost si koupit vlastní bydlení patří mezi jeden z motorů ekonomiky,“ říká generální ředitel FINEPu Tomáš Pardubický.

# TISKOVÁ ZPRÁVA

## DŮVOD PÁTÝ: bydlení v Praze je, v porovnání s EU, stále levnější

Tabulka porovnání roční průměrné hrubé mzdy a tržní ceny m<sup>2</sup> bytu ke koupi do osobního vlastnictví ve sledovaných městech v roce 2013

město	průměrná roční hrubá mzda v EURO	průměrná nabídková cena m2 bytu v EURO ke koupi do OV	Počet průměrných ročních hrubých mezd, za které lze koupit byt 70 m <sup>2</sup> do OV
Praha	14 376	1 559	7,6 *
Berlín	41 781	2 917	4,9
Mnichov	50 596	5 653	7,8
Stuttgart	49 274	2 848	4,0
Vídeň	31 330	4 260	9,5
Curych	68 542	8 974	9,2
Kodaň	43 359	3 825	6,2

Zdroj: IPR Praha

Poznámka s \* - podle poslední studie Deloitte, prezentované v médiích v červenci 2016, aktuálně pokleslo číslo průměrných ročních platů ze 7,6 na 6,9, tedy v průběhu 4 let je o pokles o 10 %. Dle této studie jsme nyní na úrovni Maďarska nebo Slovinska, kde je hodnota 7. Naproti tomu např. ve Velké Británii jde o číslo 11. Nejdostupnější bydlení je stále v rámci EU v Německu.

Praha je bohatý evropský region, ale ceny bytů jsou výrazně pod průměrem cen měst na západ, sever i jih od českých hranic. Dokonce i Bratislava, dle analýzy Bencont Investment z roku 2012 byla v dané době dražší než Praha a to s průměrnou cenou 2260 Euro za čtvereční metr. Praha svou ekonomickou sílu ukazuje i v rámci porovnání výše průměrných ročních platů, za které si lze koupit byt v porovnání s jinými hlavními městy Evropy.

*„Praha dnes patří mezi evropská velkoměsta, kde se rozhodně stále vyplatí si koupit vlastní bydlení. A to platí i pro tzv. investiční bydlení. Přestože máme v Praze vysokou životní úroveň a vysoké HDP na hlavu, tak ceny nemovitostí jsou zde, ve srovnání se západní Evropou nízké. Praha má navíc ambice být důležitým střeoevropským ekonomickým i obchodním centrem a hrát významnou roli v rámci Visegrádské skupiny. Kdo si i dnes koupí bydlení v Praze, tak ten může počítat s vysokým procentuálním zhodnocením v horizontu deseti let,“ komentuje výhodnost investice do bydlení v regionu Prahy Tomáš Pardubický z české developerské společnosti FINEP.*

Jedinou evropskou oblastí, vůči které je bydlení v Praze dražší, je tzv. východní blok, resp. např. s hlavními městy Polska nebo Maďarska.

# TISKOVÁ ZPRÁVA

## KONTAKTY:

**Mgr. David Jirušek**  
**tiskový mluvčí**  
**mobil: +420 601 375 542**  
**e-mail: david.jirusek@finep.cz**

---

### V případě zájmu o další informace kontaktujte, prosím:

David Jirušek, +420 601 375 542, e-mail: [david.jirusek@finep.cz](mailto:david.jirusek@finep.cz)  
Zdeněk Soudný, +420 731 431 998, e-mail: [zdenek.soudny@benesgroup.cz](mailto:zdenek.soudny@benesgroup.cz)

---

**FINEP** se specializuje na výstavbu rezidenčních bytových projektů a velkých administrativních center. Při realizaci projektů klade důraz na nadstandardní servis a spokojenost klientů. Klíčová je lokalita, originální architektura, kvalitní provedení stavby a plnohodnotná občanská vybavenost. K dnešnímu dni společnost FINEP postavila více než 8 500 nových bytů v několika desítkách úspěšných projektů. Mezi administrativní komplexy společnosti FINEP patří například projekt City West v pražských Stodůlkách, poskytující zázemí pro Komerční banku, Siemens, Vodafone, Hyundai, Nixdorf, CGI a mnoho dalších.

**FINEP** je ryze česká společnost, jež si za dobu své existence, od roku 1995, vybudovala na českém trhu velmi silnou pozici. V roce 2006 rozšířil FINEP svou působnost za hranice České republiky, na Slovensko, od roku 2013 realizuje projekt také v Mongolsku. Produktové portfolio je doplněno nabídkou finančních a realitních služeb. Finep stál u renesance nové družstevní výstavby v České republice. V roce 2014 koupí společnosti MAXIMA Reality vstoupil FINEP i na trh sekundárních nemovitostí. FINEP patří do skupiny FINEP HOLDING, která je, se základním jměním 4 miliardy korun, největší českou developerskou skupinou v České republice. Více informací na [www.finep.cz](http://www.finep.cz)