

Bydlení v ČR, přehřáté ceny na zamrzlém trhu?

Bytový trh funguje, když se nájemní a vlastnické bydlení vzájemně potřebují

Již dlouho neplatí, že nájem jsou peníze z okna

Široce se diskutuje současný stav, dostupnost bydlení. Je nezbytné rozklíčovat co se děje a proč?

Vysoké ceny jsou způsobené nízkou nabídkou, ne vysokou poptávkou!

Podle toho i hledat řešení!

Pozor na neopodstatněná hodnocení trhu, politik se toho chytí a je malér!!!

JiříPácal, Central Europe Holding, a.s

Charakteristika našeho bytového trhu

- Od zdi ke zdi, bez koncepce a vize státu, ten neví co a jak podporovat
- Rodinné domky fungují bez větších obtíží v celé ČR a jejich podíl na BF je téměř poloviční
- Cca 75% domácností bydlí ve vlastním a zájem je dál; dostupné úvěry, stabilní trh práce, úspory a spolufinancování z rodiny
- Počet obyvatel roste migrací, roste počet méněčlenných domácností, rostou příjmy domácností
- Nájemní bydlení zajišťuje hlavně soukromý sektor, FO je více
- Nabídky nájemních bytů (i starších bytů ke koupi) jsou roztržštěné; trh je nepřehledný; RK je moc
- Kdo hledá nájemní bydlení, najde

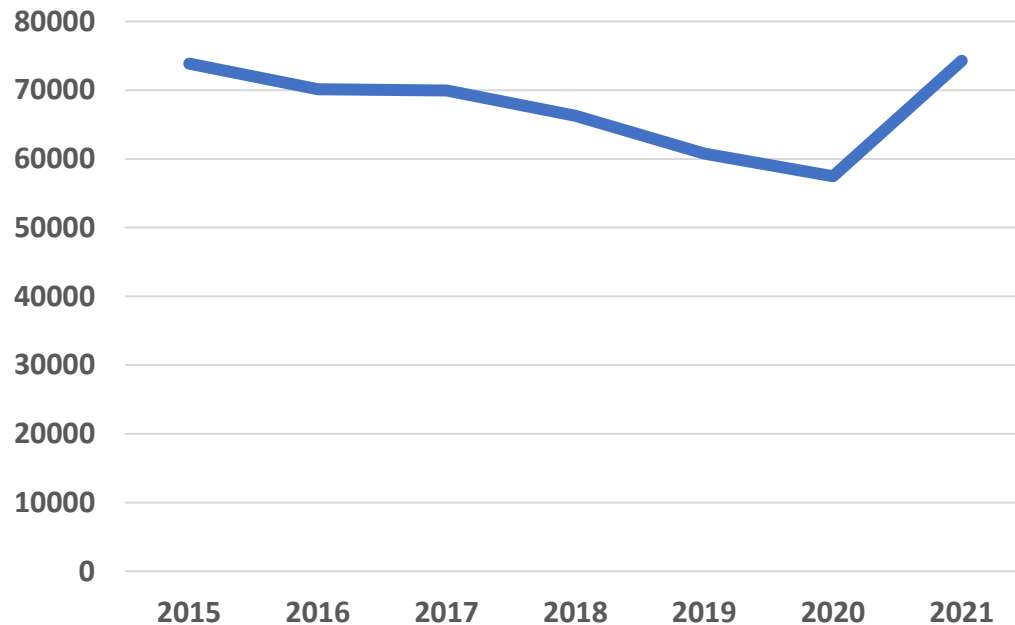
- Nájemné mimo Prahu a Brno není vysoké
 - Rostly příjmy domácností a
 - Nabídka nájemních bytů neustále mírně roste díky soukromému sektoru
 - Bytů máme početně relativně dost; bytový fond je starší a není plně využit
- Lepšímu fungování nájemního bydlení chybí:
 - Smluvní volnost (smlouvy na dobu neurčitou, sjednání ukončení nájmu a podmínek užívání bytu, uvolnění bytu)
 - Rychlejší a efektivnější vymáhání pohledávek
 - Reference od nájemníka
 - DPH na vstupu, zbytečné náklady (PENB, komíny, ...)
 - Nemáme funkční systém sociálního bydlení
- Vlastníci se nesmí bát pronajímat! Motivaci pouze pozitivní ne sankce!
- Za delší konec tahají nájemníci, bydlení stále nedostupné není

- **Ceny bytů jsou velice volatilní**

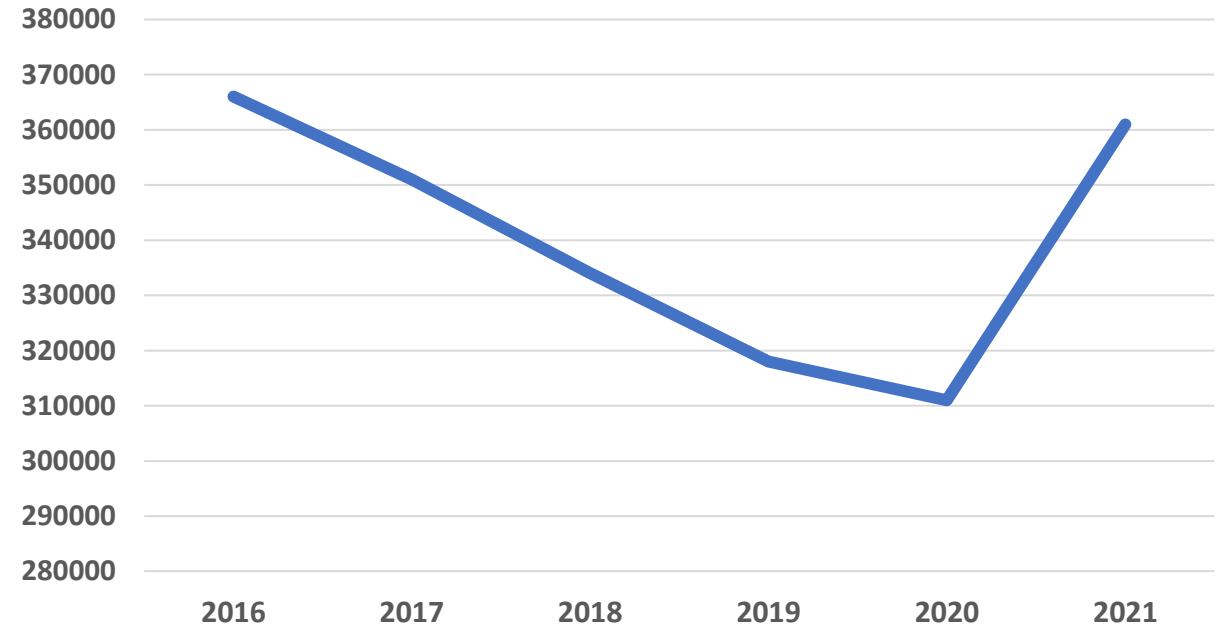
- Příklad Poděbrady: v r. 2021 se prodalo cca 65 bytů
- Průměrná cena cca 50-60tis./m²; nejlevnější byty 2,5tis./m² a nejdražší 126tis/m²
- Příklad okolí Jiřího z Poděbrad, Praha: v r. 2021 se prodalo cca 250 bytů
- Průměrná cena cca 120tis./m²; nejlevnější 61tis./m² a nejdražší 290tis./m²
- Příklad Zličín, Praha: v r. 2021 se prodalo cca 70 bytů
- Průměrná cena cca 100tis./m²; nejlevnější 61tis./m² a nejdražší 145tis./m² (zdroj ČÚZK)
- Reporty k trhu se objevují, jak houby po dešti. Nikdo se neptá na zdroj a způsob zpracování dat, což je velmi finančně a časově náročné.
- Chybou je, pokud takové reporty něco ovlivňují
- Je kritika investičních bytů oprávněná? Ne. Byly zde od počátku, čím starší dům tím více se jich pronajímá. Kdyby nebyly, kde by bylo nájemní bydlení?
- Máme tedy krizi bydlení? Ta bude vypadat jinak... Byty se prodávají a nejsou dražší, než před 20 lety

Problém našeho trhu nejsou ceny, ale malý pohyb, nízká nabídka.
Až letos se zastavil pokles počtu transakcí a začal růst.
Transakcí na našem trhu je málo, nemovitosti mění majitele v průměru po desítkách let (RD – 50+; byty 20+)

Vkladová řízení Praha I.-III.Q, zdroj ČÚZK



Vklady vlastnického práva ČR I.-III.Q, zdroj ČÚZK



Krize? Z našeho pohledu ne (zatím?)



- Centrum Poděbrad
- 2 byty á 95 m²; 2 + kk a 2 + 1
- Pořízení v r. 2020 od renomované společnosti
- Cena 35tis. Kč/m²
- Poptávaný nájem 140 Kč/m²
- Podmínkou pronájmu reference
 - od známé osoby
 - z předchozího bydliště
 - příjmy, úspory, ...
- Nikdo prokázat nechce, volí jinou nabídku. Rok jsou byty prázdné
-
- V Praze: dříve na nabídku pořadníky, od r. 2020 výrazně méně zájemců
- V majetku cca 200 bytů, většina nájmu 200-250Kč/m².měsíc

Děkuji za pozornost Jiří Pácal