

Pražský rezidenční trh: 7000 - 7 %



Author: Petr Bým | Published: 28.01.2016

Rezidenční developeři loni v hlavním městě utržili celkem 28 mld. Kč, což představuje nárůst o 27 %. Jde ovšem do jisté míry o teoretická čísla. Za prodaný byt - a tedy započítání jeho poslední nabídkové ceny do statistik - se považuje byt „pod smlouvou“ včetně rezervační. Co do kvantity se trh zvětšil o 18 % a i po výše uvedené korekci o velmi slušných 9 %.

Příznivý je i cenový vývoj. Průměrné nabídkové ceny v Praze rostou - za loňský rok o 4 %, takže nyní činí přibližně 64 300 Kč za metr plochy včetně DPH - přitom statistická šetření Trigemy naznačují, že ceny akcelerují hlavně projekty z poslední doby. Také díky tomu se postupně zvětšuje střední a vyšší segment nabídky, zatímco bytů levných (pod 45 000 včetně DPH za metr plochy) spíše ubývá. V současné nabídce jsou také nejvíce zastoupeny byty za 40 000 - 50 000 Kč za metr plochy s DPH (podíl 33 %) a následující cenová kategorie, tedy v cenách 50 - 60 000 Kč (24 %). Celkem si zájemci o nový byt v Praze dnes mohou vybírat z celkem 5 800 bytů.

V celé zemi je v současnosti k mání 4 400 dalších bytů - je patrné, že Praha spolu se Středočeským krajem je na trhu nových rezidencí přes aktuální pokles nabídky bezkonkurenční a rozhodující lokalitou. Na druhé straně jsou v Česku místa, kde se nové byty víceméně nestaví. Tak například v Pardubickém, Zlínském a Libereckém kraji se na sklonku loňského roku nabízelo po pouhých 90 bytových jednotkách, přičemž za poslední loňský kvartál se tady prodalo 90, 5 a 15 bytů. V regionech tak až na výjimky bytovou výstavbu představují hlavně a především rodinné domy. Ale i regionech průměrné ceny bytů stoupají - metr plochy se dnes v nich prodává za průměrných 43 000 (včetně DPH).

Vývoj cenových segmentů dostupných bytů (2013 -2015 4Q)

Pestrý trh

Komerční bytová výstavba v metropoli skýtá rozmanitý a pestrý obraz. Na trhu je v současnosti 267 „živých“ projektů (takových, které nabízejí alespoň jeden byt), což je práce celkem 167 aktivních developerských firem. „Pokud ale eliminujeme ty skutečně marginální či postupně vyprodávané malé projekty, zbude nám zhruba stovka aktivních společností,“ vysvětluje M. Sural. Mezi nimi jsou ovšem propastné rozdíly. Trhu dominuje velká pětka (Central Group, Ekospol, FINEP, Skanska, Daramis), na níž připadá 48 % všech prodaných bytů, když z hlediska hodnoty je jejich podíl mírně nižší (43 %). Tito giganti spolu s dalšími 11 společnostmi, které loni prodaly každá po 100 - 250 bytech, ovládají 74 % trhu,

respektive 69 % jeho finančního objemu.

Pozoruhodná je v těchto souvislostech i skutečnost, že - podle citované analýzy Trigemy - takřka všichni stavitelé svou produkci loni zdražili, a to s jedinou výjimkou. Tou byl FINEP, jehož byty se v roce 2015 prodávaly meziročně o 3 % levněji, zatímco například Central Group zdražil o 7 %, Skanska o 11 % a Trigema dokonce o 18 %.

Vývoj prodeje nových bytů v Praze 2008-2017

Smíšené výhledy

ČSÚ pro rok 2015 hlásí pokles počtu „zahajovaných“ bytů v Praze (stavebních povolení bylo vydáno meziročně o 9 % méně), developerské statistiky zase avizují aktuální omezování nabídky. Dnes je v Praze v nabídce už zmíněných 5 800 bytů (za úhrnnou nabídkovou cenu 28 mld. Kč), o 14 % méně než loni v tuto dobu „Možná nebudeme mít co prodávat!“ - tvrdí nejen Marcel Soural. Příčiny jsou už dávno pojmenované: legislativní nejistota a s tím spojené zpomalování beztak už pomalých povolovacích procesů.

Srovnání nabídky a poptávky (2011 -2016)

„Za současného stavu věci úředníci odmítají brát na sebe odpovědnost i riziko,“ říká hlava Trigemy. Analytici této společnosti i proto předpokládají, že letos bude prodej nových bytů v metropoli stagnovat na loňské úrovni a v roce následujícím už vykáže pokles o 7 %. V Nových Butovicích, kde Trigema sídlí, zjevně převládá střídmost a opatrnost - zvláště třeba v porovnání se vždy optimistickým šéfem Ekospolu. Evžen Korec doufá pro letošní rok v prodej 8 000 bytů a konec pražské rezidenční bonanzy předvídá nejdříve na rok 2019.

28.01.2016 08:39, Petr Bým