

# Marcel Soural, Trigema: když je něčeho málo, je to drahé!!



Author: Petr Bým | Published: 05.12.2016

**Trigema se letos pustila i do statistického mapování nájmu. Proč to, jaký důvod k tomu má stavitel a prodejce nových bytů? Snad ten, že už delší dobu, spíše tedy off-record, mluvíte o tom, že by Trigema zkusila postavit nájemní dům?**

Data o bytovém trhu jsou pro nás cenným vodítkem, jak obchodně nastavit naše připravované projekty. Proto jsme začali tento rok nově sledovat nejen nájemní byty, ale také second-handly. Vzhledem k tomu, že se zásoba dostupných bytů na trhu kvůli zdlouhavému procesu přípravy jednotlivých projektů prodlužuje, začaly si jednotlivé realitní produkty navzájem konkurovat. To se týká zejména nových a secondhandových bytů, ale ve druhém sledu také bytů nájemních. Zájemce o bydlení se totiž rozhoduje, zda půjde do vlastního, nebo bude minimálně po přechodnou dobu bydlet v nájmu. Jinak: pro to, abychom my sami dnes nabízeli nájemní bydlení, nejsou v současnosti podle našeho názoru stále ještě vytvořeny správné podmínky, a proto o něm v tuto chvíli neuvažujeme.

**Stran statistik je vždy podstatná otázka metodologie. Navíc mám pocit, že Trigema je v tomto ohledu průkopníkem - jak tedy pionýr nájemních statistik postupuje?**

Sledování realitního trhu se věnujeme již šest let. A naše statistiky, které připravujeme společně se Skanskou a společností Central Group, jsou častým zdrojem informací jak pro média, tak i pro další, kteří se na trhu pohybují. Nedávno jsem naše nejnovější statistiky prezentoval některým dalším respektovaným hráčům domácího realitního trhu, a ti mi s jistou nadsázkou řekli, že nás považují dokonce za šamany, jak se jim to líbilo. Metodologie je v případě statistik o nájmech jednoduchá - sledujeme na řadě realitních serverů nabídkové ceny.

**Sledujete nájmy jen v Praze nebo i v regionech?**

V regionech zatím monitorujeme jen nabídku nových bytů. Vzhledem k tomu, že jsme ale už spustili prodej našeho prvního regionálního projektu, kterým je KLR@Plzeň, snažíme se naše analýzy postupně zdokonalovat. Kromě toho sdílíme data i s některými regionálními hráči. Například u brněnského trhu je to tamní developerská společnost Trikaya.

## **Kdosi nedávno konstatoval, že se ceny bytů a nájmy konečně pohybují paralelně, respektive stejným směrem - odpovídá to vašim zjištěním?**

Nárůst cen nájmu je v Praze za poslední kvartály výrazný - jenom ve třetím čtvrtletí ve srovnání s tím předchozím to bylo o 7 %. A stoupají i ceny bytů. Pokud bude jejich zásoba i nadále klesat, bude to mít vliv na další růst cen nových i second-hand bytů i na zvyšování úrovně nájmu.

## **Jaké jiné závěry z vašich dosavadních analýz vyplývají?**

Pokud budou mít prodeje ve čtvrtém kvartálu podobný vývoj jako loni, dosáhne počet prodaných bytů v Praze za celý tento rok čísla 6 500. Celková nabídka by pravděpodobně v takovém případě poklesla pod hranici 4 000 bytů, což již považuji za alarmující. Cena prodaných bytů současně překračuje hranici 70 000 korun za metr čtvereční a na trhu se už v podstatě nevyskytuje takzvaný lowcost. Začíná naopak převládat vysoký standard. Ceny stoupají i v regionech, i když ne tak významně jako v hlavním městě.

## **Vím, že nerad prognózujete, nicméně: nedávno se šéf Asociace developerů vyjádřil v tom smyslu, že současný vzestup cen nových bytů je „umělý“ a nepřírozená je i víceméně stejná úroveň cen nových a second-hand bytů. A že tento vývoj v příštím roce skončí?!**

Bude záležet na tom, jaká bude poptávka a jak se tomu přizpůsobí nabídka. Bohužel dnes je nabídka brzděna ze strany státu a úředníků neustálým prodlužováním povolení staveb. Takže na trh nepřichází potřebné množství nových bytů. A to je jedna z hlavních příčin, proč ceny rostou. Když je něčeho málo, je to drahé. No a jednoznačně říci, že se cenový nárůst zastaví, to je jako věštění z křišťálové koule. A tu bohudík nevlastním.

## **Trigema je v profesní komunitě už delší dobu velmi agilní, nicméně členem Asociace developerů zatím není. Proč?**

Pravidelně se zúčastňujeme hlavních oborových akcí a podílíme se třeba i na přípravě Trend Reportu, který každoročně vzniká pod hlavičkou ARTN. Aktivně se zapojujeme také do připomínkového řízení v rámci přípravy změn zákonů, souvisejících se stavebnictvím. Na druhou stranu není důležité, abychom byli úplně všude. Tím neříkám, že se nemůže v budoucnosti situace změnit. V tuto chvíli však necítíme potřebu, ani žádný zásadní důvod, abychom museli v AD být.

## **Je konec roku, leccos je v chodu, třeba řada legislativních norem. Co - na obecné úrovni - čekáte od příštího roku?**

Očekávám, že se v příštím roce konečně stabilizuje situace na IPRu a že budou pokračovat zvýšeným tempem práce na přípravě Metropolitního plánu. A dále očekávám, že se konečně někdo z odpovědných začne zajímat o to, proč je povolování staveb v této zemi dvakrát až třikrát delší, než je tomu u našich sousedů. Snad si už uvědomí, že svou nečinností poškozují udržitelný rozvoj této země.

## **A co byste si do roku 2017 přál - ve svých nejbujnějších snech?**

Územní rozhodnutí v právní moci do devíti měsíců od podání žádosti, stavební povolení do šesti měsíců a snížení počtu nutných vyjádření ke každému řízení z dnešních zhruba 75 razítek na polovinu. V současnosti v Praze sen nejen bujný, ale přímo utopický.

---

05.12.2016 08:00, Petr Bým