

Praha: 2 300 bytů zeje prázdnotou! Nebo 4 000?

Author: SF / Petr Bým | Published: 13.04.2010

Český rezidenční trh prochází těžkým obdobím. Globální hospodářská recese na tuzemském trhu bydlení vyvolala krizi se vším všudy. Na jedné straně je evidentní pokles cen (dlouho popíraný a v marketingu zastíraný nejružněji „akcemi“ a „bonusy“), jehož rozsah vzhledem k logické segmentaci trhu těžko jednoznačně definovat, ale takřka určitě se pohybuje v rozmezí 5 - 20 %. Na straně druhé rezidenční development trpí odbytovou krizí. Už uvedený pokles prodeje ale údajně nepostihl všechny, třeba developerská společnost Central Group prodala v roce 2009 na 933 nemovitostí za 2,9 mld. Kč, když o rok dříve to bylo 896 nemovitostí za 3,1 mld. Kč. Šéf firmy Dušan Kunovský ale také připustil, že lepší výsledky ovlivnily „marketingové akce“, tedy slevy. Další z významných developerů FINEP minulý rok prodal kolem 500 bytů, což je meziroční vzestup o 23 %, ale hospodářské výsledky budou nejspíš podobné (firma je nezveřejňuje). Naproti tomu další velká firma - Skanska, která spolu s Central Group, FINEPem a Ekospolem trhu dominuje - loni zažila propad prodeje o 62 %. Krize tedy tak či onak zasáhla všechny. Loňské developersko-rezidenční skóre v podobě 1941 bytů je výrazně horší než bilance roku 2008 (3409 prodaných bytů), ale už předloňské výsledky byly o poznání slabší než v letech bytové konjunktury 2005 - 2007. „Odhaduji, že v dobách boomu se v Praze prodalo kolem 5000 bytových novostaveb,“ říká Jiří Pácal ze společnosti Central Europe Holding.

Neprodané byty představují pětinu produkce

Analytici společnosti Ekospol, kteří provádějí analýzy ceníků všech developerských projektů v Praze s 50 a více byty, spočítali, že celkem 2 301 dokončených neprodaných bytů představuje zhruba 20% nevyprodanost hotových developerských projektů, kterých v uvedené velikosti dnes v Praze je 85. Podle Evžena Korce, generálního ředitele Ekospolu, by sice tato situace logicky měla vést k naprosté eliminaci prodejů bytů „na papíru“, který byl ještě nedávno pravidlem, ale není tomu tak. Dokumentuje to úspěchem dvou vlastních projektů, které jsou ze 60 % vyprodány ještě před dokončením stavby. Tajemstvím tohoto úspěchu je podle Korce nízká cena: „Při pohledu na ceníky dokončených bytů totiž kupci ztratí zájem. Řada developerů si jednoduše nemůže dovolit zlevňovat, protože úvěrové financování těchto projektů a nacenění stavebních prací probíhalo v době realitního boomu. Přistupují tak pouze ke kosmetickým úpravám cen v řádu několika jednotek procent, což rozhodně nereflektuje současnou tržní situaci. Byty v nových projektech jsou o statisíce levnější, a zájemcům se tedy vyplatí počkat si na nové bydlení 1 - 2 roky.“ Někteří odborníci ovšem v těchto souvislostech upozorňují na diference cen ceníkových a realizovaných, kde údajně existují velké rozdíly.

Z analýzy Ekospolu dále vyplývá, že nejvíce prázdných dokončených bytů eviduje městský obvod Praha 9 (celkem 574 bytů, 25 % nabídky celé Prahy), zejména oblasti jako Čakovice, Vysočany a Jarov. Druhé nejhorší výsledky má Praha 5 (483 bytů, 21 %) v oblastech Zličína a Stodůlek. Mnoho neprodaných bytů registruje také Praha 4 (331 bytů, 14 %) a Praha 10 (319 bytů, 14 %).

Většina velkých developerských firem nicméně hlásí za letošní první čtvrtletí růst prodejů nových bytů. Analytici ovšem tyto údaje hodnotí velmi opatrně a poukazují na současný a přetrvávající propad hypotečního trhu - podle údajů Fincentrum Hypoindex banky poskytly za první dva měsíce roku 5385 úvěrů v objemu 8,88 miliardy korun, což je meziročně o zhruba 500 úvěrů a 1,3 miliardy korun méně. Skutečností ovšem je, že developeři a prodejci hlásí výrazný pokles prodejů na úvěr. „Kolem 90 % prodejů dnes realizujeme za hotové, zatímco dříve bylo 70 % kontraktů financováno hypotékami,“ říká Martin Jan z firmy Codeco. Jiří Novotný z King Sturge považuje vývoj objemu hypotečních úvěrů za rozhodující ukazatel stavu rezidenčního trhu, protože podle něj spolehlivé statistiky výstavby a prodeje neexistují. „Výsledky našich průzkumů považujeme za spolehlivé s tím, že zachycují jen větší projekty realizované v Praze. Ale

samozřejmě - i my cítíme potřebu statistik a analýz, které by zpracovával nějaký nezávislý subjekt," říká k tomu Evžen Korec z Ekospolu.

Střední Evropa: podobné problémy

Podle údajů poradenské společnosti King Sturge se situace na rezidenčních trzích v okolních zemích příliš neliší od našich domácích poměrů. Tak v Bratislavě se cena nového bydlení loni snížila o 11 % (nyní 1 715 eur za metr čtvereční), což bylo více než u „second-hand“ bytů (- 10 %). V druhém pololetí se ale poptávka začala postupně oživovat.

Strmý propad prodeje (meziročně až o 70 %) v první polovině roku zažila také Varšava. V druhé polovině ale následovala jistá stabilizace - po snížení cen (o 10 % a více) se zlepšily prodeje menších a středně velkých bytových jednotek, když obtížnější byl odbyt dražších a velkých bytů. Polský trh se ale co do objemu nedá srovnávat s českým - loni bylo v Polsku developery na trh uvedeno rekordní množství bytů - 72 300 jednotek.

O 10 % klesly ceny bytů a rodinných domů také v Maďarsku, kde se rezidenční trh potýká i s mimořádně vysokým úrokem (10 - 11 %), a také v Německu, kde se prodejní ceny rezidenčních nemovitostí snížily v průměru o 5 - 10 %. „Jako orientační cena nových bytů v Berlíně se pro rok 2009 udává částka 2 000 eur za metr čtvereční,“ dodává Markéta Miková.

Jedinou střeoevropskou metropolí, kde v loňském roce ceny rezidenčních nemovitostí rostly, a to v průměru o 9,8 %, je rakouská Vídeň. Navzdory krizi se rezidenční nemovitosti těšily zájmu kupců, ať už pro vlastní potřebu či za účelem dalšího pronájmu. Průměrná cena nového bydlení se ve Vídni zvýšila z úrovně 2 943 eur za metr v prvním čtvrtletí 2009 na úroveň 3 231 eur za metr čtvereční v závěru loňského roku.

Grafy: Ekospol

13.04.2010 08:51, SF / Petr Bým