

# Praha: chystá se 15 000 nových bytů

Author: SF / Petr Bým | Published: 27.04.2010

Aktuálně je v Praze ve fázi příprav 63 nových developerských projektů, které by měly nabídnout celkem 14 904 nových bytů. Podle Evžena Korece, generálního ředitele a majitele Ekospolu, však dojde k realizaci jen u necelé poloviny plánovaných projektů. „S ohledem na dopady ekonomické recese na většinu developerů, kteří nestavějí z vlastních finančních prostředků a nyní jen těžko splňují kritéria pro přidělení bankovních úvěrů, odhaduji, že se více než polovina z připravovaných projektů vůbec nedostane do stádia realizace,“ vysvětluje Korec. Podle něj jsou některé developerské projekty ve fázi příprav již několik let, ale „do země se ještě nekoplo“. Na totéž nedávno upozornil Marcel Soural, hlava developerské společnosti Trigema: „Někdy se nerozlišuje doba zahájení prodeje, okamžik zahájení projektové přípravy a start stavebních prací. Proto je slogany typu ‘Nabízíme deset nových lokalit!’ třeba brát s rezervou. Nemusí to znamenat, že se skutečně zahajuje výstavba deseti nových projektů.“

## Nabídka roste

Podle analýzy Ekospolu je z hlediska bytové výstavby hlavní město rozděleno do čtyř hlavních rozvojových oblastí. Více než polovina plánovaných 15 000 bytů má vyrůst v městských obvodech Praha 9 a Praha 10 (4 085, resp. 3 523). Následuje městský obvod Praha 4 s 3 214 byty a Praha 5, kde by se v nedaleké budoucnosti mělo nabízet 2 811 plánovaných bytů. „Tyto městské obvody disponují zásobou kvalitních pozemků, velmi dobrou občanskou vybaveností a dobrou dopravní dostupností do centra města, proto jsou mezi developery tak žádané. Zejména lokality jako Praha 4, Praha 9 a Praha 10 mají velký potenciál, protože nejlépe splňují požadavky na moderní a cenově dostupné bydlení,“ říká Evžen Korec.

Zajímavé je porovnání těchto „plánů“ se současnou „realitou“. Nejvíce prázdných dokončených bytů dnes eviduje městský obvod Praha 9 (celkem 574 bytů, 25 % aktuální volné nabídky celé Prahy), zejména oblasti jako Čakovice, Vysočany a Jarov. Druhé nejhorší prodejní výsledky má Praha 5 (483 bytů, 21 %) v oblastech Zličín a Stodůlek. Přitom jak Praha 10, tak 5. městský obvod v záměrech developerů hrají významnou roli. Naopak v centru města, tedy v prvním a druhém pražském obvodu, se podle Ekospolu aktuálně neplánuje žádný developerský projekt s 50 a více byty. Obdobně je tomu u Prahy 7, kde se připravuje pouze jediný projekt s celkem 51 byty.

## Prodej stále vázne

ČTK nedávno provedla průzkum mezi prodejci bytů. Výsledky nebyly nijak povzbudivé. V některých regionech republiky je prázdná až třetina novostaveb, v celé republice jde řádově o tisíce bytů. Praha není výjimkou. Loni se tady prodalo jen zhruba 2 000 nových bytů, dnes v Ekospolu odhadují počet prázdných bytů v novostavbách na 2500. Tady ovšem sledují jen projekty s objemem nad 50 jednotek, skutečné číslo bude tedy vyšší a Ondřej Novotný z King Sturge ho odhaduje na 3 000 bytů. Pokud se naplní odhad E. Korece, bude tato „zásoba“ v několika příštích letech posílena o přibližně 7 000 bytů. Kolik z toho bude trh schopen absorbovat, těžko říci. Příčiny obchodního bezvětrí byly dopodrobna popsány už mnohokrát a nemá cenu je znovu definovat. Zřejmé je i to, že jejich působení ještě nějaký čas potrvá. Některé radikální obraty hospodářské situace ve světě i u nás nelze v dohledné době očekávat a totéž platí pro obezřetnost hypotečních bank, jejichž dnešní nároky na bonitu a vlastní kapitál zájemců o půjčku počty potenciálních kupců významným způsobem prosívají. Snad jediné, co se změnit může a koneckonců se i mění, jsou ceny. „Kupce odrazuje hlavně vysoká cena,“ tvrdí viceprezident Asociace realitních kanceláří ČR Ivan Žikeš. Prodejci ovšem už nějakou dobu ceny snižují a podle některých názorů tento proces bude pokračovat. „Potřeba příjmů z prodeje bude v řadě developerských společností stále akutnější. Kdo bude potřebovat alespoň nějaké, bude muset jít se cenou ještě níž. Cena je jediný parametr, který v tuto chvíli poptávka

vnímá,“ říká Marcel Sural. Nedávno se při popisování současného stavu věcí v médiích objevil titulek „Pražský rezidenční držkopád“. A znalci české realitní scény v kuloárech mluví o tom, že věřitelským bankám pomalu začíná s liknavými dlužníky - developery docházet trpělivost.

---

27.04.2010 08:54, SF / Petr Bým