Pražské rezidence: čekání na devět miliard anebo kdo z koho

Author: SF / Petr Bým | Published: 19.11.2010

„Prodává se, ale méně než v minulosti. Dobře na odbyt jdou hlavně rezidence výjimečné lokalitou či kvalitou," komentuje současný stav obchodu s rezidencemi Jaroslav Novotný z realitní kanceláře Rak. Jeho slova naznačují, že na trhu zůstali zákazníci movití, zatímco tak trochu vymizel standardní zákazník. Ten, který bydlení potřebuje, ale má hlouběji do kapsy a tak ho hodně zajímá cena. Tak úplně pravda to sice není – podle statistik Ekospolu se za první tři čtvrtletí letošního roku v Praze prodalo celkem 1954 nových bytů, a to nemohly být pouze „lahůdky" -, nicméně na trhu stále zůstává zásoba několika tisícovek bytů, které byly projektovány a hlavně kalkulovány v dobách boomu a jejichž prodej byl zjevně plánován na kratší dobu. „Byty z toho období se budou prodávat velmi špatně," tvrdí Evžen Korec, ředitel Ekospolu, s poukazem na jejich vysoké ceny a často nevelkou uživatelskou hodnotu. Neexistuje statistika, která by neprodané pražské byty byla schopna dělit na staré a nové, respektive „před krizí" a „po krizi", podle údajů Ekospolu ale na odbyt nejdou hlavně byty drahé. Z neprodaných bytů pražských projektů (s více než 50 byty) jich 86 % má cenu vyšší než 50 000 Kč za metr čtvereční a 63 % dokonce nad 65 000 Kč. Zjevně se tedy neprodávají novostavby drahé, a to se vysoce pravděpodobně kryje s pojmem „staré". Podobný názor vyjádřil nedávno na diskusním setkání SF Pavel Kühn z České spořitelny – větší šanci na trhu mají byty prodávané za „nové" ceny, tedy reflektující pokles cen stavebních prací, materiálů apod. Nabízí se ale otázka, co na pražském trhu vůbec lze prodat – a jaká zásoba bytů je vzhledem k tomu „normální".

Kolik bytů potřebuje metropole

Odhadnout kapacitu bytového trhu Prahy není snadné, ale snad nikoli nemožné. „Nejvyšší vypovídací schopnost má pohled na uplynulé roky. Zatímco v roce 2007, na vrcholu rezidenčního boomu, se v metropoli prodalo 5356 bytů, v roce 2008 už to bylo jen 3409 bytů. Skutečný propad ale přišel loni, kdy bylo prodáno pouze 1941 nových bytů. Očekávám, že oproti loňskému roku budou letos prodeje o 30 – 40 % lepší a měly by se pohybovat v intervalu 2500 – 2800 bytů. Příští rok pravděpodobně znovu překročíme hranici 3000 bytů," vypočítává Evžen Korec. Leoš Anderle ze Sekyra Group to vidí trochu optimističtěji: „V současné chvíli to bude mezi 2000 – 3000 byty ročně. V příštích letech očekávám pozvolný růst na 4000 – 5000 bytů, tedy k číslu, které bylo obvyklé v letech před vrcholem trhu." Podstatně vyšší čísla uvádí Kamil Kosman: „Již dlouhá léta platí pro Česko odhad, který mluví o potřebě 50000 nových bytů ročně. Pokud bychom z toho odvodili kapacitu pražského trhu proporcionálně podle podílu Prahy na tvorbě HDP celé republiky, šlo by o 12000 bytů ročně. Samozřejmě, tento odhad je zjednodušený a má statický charakter. Nezahrnuje například vliv tržního cyklu, který je v současné době stále v blízkosti dna a tím pádem je

aktuální absorpce řádově nižší.“ Zmíněných 3000 neprodaných bytů tedy představuje asi tak roční kapacitu trhu a to je zjevně zásoba příliš velká. Navíc se pochopitelně staví dál – nové projekty (tj. nastartované až po boomu) mají tradiční velcí i menší hráči a na trh dokonce vstupují noví – nedávno například finská společnost YIT.

Na první pohled je řešení snadné – pokud se neprodává, je zapotřebí snížit cenu. Kam? „Férové ceny, které v dnešní době kupující akceptují, jsou přibližně v následujících relacích: do 1,8 milionu korun za 1+kk, do 2,6 milionu za 2+kk a do 3,6 milionu za 3+kk,“ tvrdí Evžen Korec. Podle něj jsou tyto ceny o 10 – 15 % nižší než u „starých“ bytů. Z jiné strany trhem požadovanou úroveň napověděly dvě nedávné aukce, kde se prodávaly hlavně „staré“ projekty. Ukázalo se, že zájemci reálné ceny „vidí“ na 70 % cen katalogových. Reakce? Většina prodejců nakonec využila svého práva neprodat. Ceny samozřejmě stejně klesají, ale pro kupující dosud v nedostatečné míře.

Nejistá poptávka

Poptávku primárně zmrazila hospodářská recese. Ta snad pomalu odchází, ale opatrnost potenciálních kupců přetrvává. A to není jediná okolnost, která poptávku brzdí. Je to i politika hypotečních bank – ty sice už zase svádějí úrokovou bitvu a snaží se i jinak, ale i ony jsou opatrnější a trvají na vyšším podílu vlastních zdrojů dlužníka. To zase z trhu část potenciálních kupců vytěsní. A chystaná redukce stavebního spoření bude mít na poptávku nejspíš nikoli drastické, ale opět negativní dopady.

Podle průzkumů je sice zájem o vlastnické bydlení u nás stále značný, ale jedna věc je touha a druhá realita, zejména finanční. Navíc je u nás podíl vlastnického bydlení už nyní vysoký – v nájmu bydlí jen 19 % domácností, zbytek ve vlastním či v družstevním (což je v praxi totéž). Českých 80 % vlastnického bydlení je i v porovnání se světem takřka rekordem (např. v USA je to jen 67 %). Naproti tomu nájemní bydlení stále čeká na svou chvíli a ta možná přichází. Jeho nabídka je dnes atraktivní množstvím i cenou a lze očekávat, že končící regulace nájemného ji dále rozšíří. A stejným směrem bude působit i připravovaná novelizace bytové legislativy, která posílí pozici pronajímatelů a nejspíš na trh přivede další byty, jejichž majitelé zatím váhají. Navíc stále více Pražanů je ochotno přestěhovat se z Prahy do jejího okolí. Naproti tomu nabídku už dnes přesahující možnosti trhu může podle Marcela Sourala z firmy Trigema posílit ještě něco: „V následujících dvou letech nás čeká vlna dražeb bytů, které propadnou bankám jako zástava z titulu nesplácených hypotečních úvěrů. Zásoba volných bytů na trhu se tak může ještě zvětšit!“ První muž Trigemy má ale i recept na rozhýbání prodeje: „Vlivem tlaku bank a hladu po likviditě budou muset developeři v současné době neprodejné byty jednorázově zlevnit na atraktivní cenovou úroveň. To období bude krátké a byty budou levné jen tam, kde jsou dnes kvůli lokalitě, službám, kvalitě a architektuře neprodejné. Nepůjde o plošné snížení cen, ale o výprodej nepotřebného zboží. Takový developerský povánoční výprodej.“ Rada možná dobrá, ale zatím nevítaná.

Nekonečná trpělivost bank

Snižování cen komerční bytové výstavby je nejen kompetencí developera, ale možná víc věřitelů – bank. Pro ty ale zatím problémy s odbytem a nesplácenými úvěry takřka jakoby neexistují. Občas se sice objevují hlasy o končící trpělivosti bankovního sektoru, ale to jsou právě jen hlasy. A co zaznívá přímo z bank? „Osobně nepozoruji, že by trpělivost bank byla u konce, i když s prodlužujícím se doběhem krize je nutno víc a víc se věnovat některým případům a hledat alternativní řešení. Nervozita samozřejmě stoupá jak na straně klientů, tak na straně bank. To může vyústit v jednotlivá zesplatnění úvěrů a uplatnění zástav. Zejména tam, kde klient odmítá spolupracovat. Nicméně se mi zdá, že banky zatím chápou, že na vině je povětšinou nefungující trh, nikoliv nefungující dlužník, a proto se snaží postupovat smírnou cestou.“ – tolik k problému Kamil Kosman z České spořitelny a dodává: „Ceny by již neměly klesat!“. Jeho názory přitom nepochybně představují minci platnou v celém sektoru. Z druhé strany říká totéž Petra Kopecká z FINEPu: „Nezaznamenali jsme u žádných našich finančních partnerů, že by jim s námi ´docházela trpělivost´. V nejbližší době v chování financujících bank rozhodně neočekáváme změnu.“

Neochota k razantnějším cenovým úpravám je patrná i u developerů. „Tempo prodeje je sice pomalé, ale stabilní. Neuvažujeme-li s žádným růstem, pouze se zachováním současného tempa, pak budeme doprodávat ještě asi 12 – 18 měsíců. Pro další slevy není prostor. Například na projektu Belarie Park inzerujeme maximální možné slevy 15 %, zároveň samozřejmě neseme vyšší úrokové náklady. Umožní-li to vývoj, a my věříme, že na trhu určitá pozdržená poptávka existuje, slevy snížíme či ukončíme," určitě nejen za sebe a Sekyra Group říká Leoš Anderle. Ve FINEPu dokonce problém váznoucího odbytu 3 000 bytů vůbec nevnímají. „Počet neprodaných a dokončených bytů se dlouhodobě v Praze nemění, číslo tedy není nijak negativní. Naopak, podle naší zkušenosti je nutné, aby nabídka zahrnovala jak byty dokončené, tak v přípravě. Ne každý klient je ochoten kupovat byt takzvaně na papíře a jsou také klienti, kteří potřebují bydlet ihned. Pro ně je současná situace ideální," konstatuje Petra Kopecká a dodává: „V oblasti apetitu lidí pořizovat si nové bydlení sledujeme pozitivní změnu. Vykládáme si to tím, že lidé se již neobávají existenčních problémů a opět začali řešit zvýšení kvality svého bydlení."

Celková čísla o prodeji a zásobách bytů nicméně ukazují, že válka na výdrž pokračuje. O tom, kdo bude okolnostmi dříve dotlačen ke změně postoje, je možné jen spekulovat v pravém smyslu tohoto slova. Jeden z možných scénářů: poptávka se pomalu nastartuje, ale jako alternativa bytů „starých" se ve stále větší míře budou nabízet byty nové – což ani nemusí nutně znamenat byty levnější, ale prostě lepší, s vyšší uživatelskou hodnotou. Černý Petr „starých" pražských rezidencí tak zůstane v rukách jejich majitelů. A věřitelů.

(Tento materiál se do značné míry opírá o údaje společnosti Ekospol. Je to z nezbytí – nedávný seminář Stavebního fóra o realitních statistikách ukázal, že především o vývoji developerského rezidenčního sektoru jsou u nás potřebná čísla a informace vzácné. S výjimkou statistik Ekospolu – přitom z reakcí odborné veřejnosti je patrné, že jejich jedinou zásadní vadou je to, že jejich tvůrcem je jeden z aktérů trhu. Snad se v tomto ohledu situace zlepší – vlastní statistický projekt v současnosti startuje Trigema, ovšem se stejnou výhradou, ale také Asociace realitních kanceláří ČR s firmou Gekon.)

19.11.2010 09:42, SF / Petr Bým