

Pražské rezidence: nový boom se zatím nekoná



Author: SF / Petr Bým | Published: 05.01.2011

Koncem minulého roku Central Group podepsala smlouvu na výstavbu tří nových objektů s celkem 320 byty v Praze 5 - Zličíně a plánuje dalších 298 nových rodinných domů a 159 bytů v přípražských Pitkovicích, Ekospol chce letos zahájit v Praze a okolí výstavbu 700 nových bytů, přitom loni tato společnost začala stavět „jen“ 245 bytových jednotek, FINEP zahájil výstavbu druhé etapy Bytového parku Prosek a zároveň spustil prodej etapy třetí. Činí se i méně viditelní hráči rezidenčního trhu, například firma TBIW zahájila výstavbu 60 bytů v Praze 5, Sidi Prague zase stavbu první ze dvou etap polyfunkčního areálu Byty Malešice a tu představuje 290 bytových jednotek. Na trh navíc vstupují nové společnosti. Americko-turecká investiční skupina Odien, majitelka cestovních kanceláří Čedok a Firo-tour, chce v Praze-Letňanech do konce roku 2014 postavit v pěti bytových domech 367 nových bytů, svůj pilotní český projekt představila finská společnost YIT. A staví se v blízkém okolí Prahy - MS development chce na jaře v Lysé nad Labem zahájit výstavbu nové čtvrti s takřka 300 byty a polyfunkčním objektem, M & K Development zase odstartovala projekt Čakovický park, který v první etapě nabídne téměř 300 bytů a jako celek dokonce 800 bytů.

Samozřejmě - ne všechno se bude ihned stavět, leckdy už sám developer oznamuje etapizaci, která projekty „rozdrobí“ do několika let, nicméně i tak je na první pohled na poli komerční rezidenční výstavby živo, podstatně více než v nedávné minulosti. Jaký mají pro tento, možno říci trochu překvapivý jev vysvětlení odborníci?

Petra Cuřínová, ČSÚ

Údaje ze statistiky stavebních povolení informace o obratu situace na rezidenčním trhu v Praze zatím nepotvrzují. Počet bytů, na které bylo od ledna do října 2010 v Praze vydáno stavební povolení, se nachází hluboko pod úrovní předchozích let. Náznaky mírného oživení lze v posledních měsících zaznamenat u výstavby rodinných domů, kterých se ovšem v Praze staví tradičně málo. Počet k výstavbě povolených bytů v bytových domech od počátku roku 2008 poměrně prudce klesá a v současné době nedosahuje ani úrovně z roku 2002. Stavební úřady se sídlem v Praze již na některé v médiích prezentované rezidenční projekty vydaly stavební povolení, většina z těchto plánovaných projektů se však ve statistice stavebních povolení zatím neobjevila a jsou tedy zřejmě ve fázi přípravy.

Evžen Korec, EKOSPOL

Obrat k lepšímu nastal na pražském rezidenčním trhu již začátkem roku 2010. Od letošního ledna registrujeme znovu rostoucí poptávku po nových bytech, což dokládají i výsledky našeho monitoringu. Jen za první tři čtvrtletí loňského roku se v Praze prodalo stejně bytů jako za celý předchozí rok. Předpokládám, že v roce 2011 bude poptávka po nových bytech dál výrazně růst. Projeví se totiž nové

poptávkové stimuly. Jednak jde o hrozbu sjednocení obou sazeb DPH od roku 2012, která by zvedla ceny bytů skokově až o 10 %, jednak se Pražané budou také připravovat na deregulaci nájemného od roku 2013. Každý si pak rozmyslí, jestli je pro něj výhodnější platit 10 a více tisíc na nájemném, nebo za stejné či menší peníze splácet hypotéku. A konečně - díky utlumené stavební aktivitě v loňském a letošním roce bude na trhu reálný nedostatek malých a cenově dostupných bytů. Developeři se tedy zvýšenou aktivitou v druhé polovině loňského roku již připravovali na ještě příznivější rok 2011.

Ondřej Novotný, King Sturge

Třebaže pro tento rok jsou v Praze ohlášeny stovky nových bytových jednotek, podle mého názoru k zásadnímu obratu na rezidenčním trhu nedojde. Poptávka kupujících hraje stále prim a rychlost prodejního procesu je pro developery a jejich harmonogram výstavby klíčová, ať už hradí výstavbu z vlastních peněz nebo pomocí bankovního úvěru. Zásadním faktorem úspěchu bude stejně jako v minulém roce cenová politika developera. Pokud budou ceny bytů odpovídat lokalitě, typu projektu a standardům, své kupce najdou. V případě, že některý z těchto aspektů nebude odpovídat aktuálním poměrům a požadavkům potenciálních kupců, prodejní doba se prodlouží. Zajímavé bude rovněž sledovat konkureční boj mezi dokončenými projekty, projekty ve fázi předprodeje a tzv. second-handovými byty.

Jaroslav Novotný, RK RAK

Osobně to vidím tak, že to je podobné tomu, jako kdyby klesl prodej rohlíků a na základě toho pekaři úplně přestali péct. Nemohou, je to jejich živobytí. Pokud má developer jako hlavní nebo jedinou činnost výstavbu bytů, pak musí dále „péct“ - a předpokládat, že zboží prodá. Navíc je důležité si uvědomit, že příprava projektu se neodehrává ze dne na den, projekt se může připravovat i několik let. Současné mediální echo pak může být výsledkem dokončování rozpracovaných projektů. Osobně si myslím, že na trhu není více živo než v minulých letech. Nemám sice pro toto konstatování k dispozici žádné přesné statistické údaje, ale jsem přesvědčen, že k útlumu došlo hlavně v oblasti četnosti obchodů, způsobenému oslabením poptávky a dalšími faktory. Práce na realizaci rozpracovaných projektů však zjevně neoslabila. Může však dojít a dochází k etapizaci projektů. Je to ekonomická nutnost a vyjádření důvěry v budoucnost.

Jiří Pácal, Central Europe Holding

Myslím, že ohlášení plánu výstavby nových bytových projektů není žádným roztrženým pytlím, nebo obratem poměrů. Je logické, že developerská společnost má pouze dvě možnosti - zahajovat nové projekty nebo ukončit činnost. K dobrému marketingu ohlašování optimistických zpráv navíc určitě patří, přitom zprávu o pár desítkách bytů v nějakém projektu by nikdo neotisknul. Nová výstavba bytových domů je ale u nás reálně velmi slabá. Praha má zhruba 570 000 bytových jednotek, postavit pár set či tisíc bytů navíc není nic. Kdyby se stavělo od 19. století tak jako posledních dvacet let, byla by Praha dnes poloviční. Změna poměrů na trhu nastane, až se změní podmínky na straně poptávky, nikoli až budou odstartovány nové projekty. Myslím, že velké projekty o stovkách bytů budou mít problém uspět. Lokalit, kde by byla tak rozsáhlá poptávka, je minimum. Od větších projektů navíc odrazuje i delší doba realizace, tedy výstavby, obtížná správa velkých domů a podobně. Trhu by k obratu pomohlo především oživení ekonomiky, tedy i zvyšování a stabilizace příjmů domácností, odstranění deformací a přijetí kvalitnější legislativy. Z hlediska počtu bytů nemá Praha, ani jiný region problém, je jich dost. Přesto je nová výstavba bytových domů nutná. Ne však pro zahušťování zástavby projekty na každé volné parcele, ale v nahrazování nekvalitního bydlení novým a kvalitnějším. V tom vidím budoucnost developerských aktivit.

Marcel Soral, Trigema

Avizované nové rezidenční projekty a počty připravovaných nových bytů mohou souviset se spekulací developerů na jednorázový zvýšený zájem o byty v souvislosti s předpokládaným zvýšením sazby DPH v roce 2012. Jinak by nebylo reálné při dnešním stavu nabídky - tu v Praze představuje 7 000 bytů připravovaných, rozestavených nebo dokončených a zároveň neprodaných - zahajovat v roce 2011 další

masivní výstavbu nových bytových projektů. Druhou příčinou zveřejňování těchto velkých plánů je fakt, že si většina developerů nechce připustit probíhající změny na rezidenčním trhu. V horším případě je ani neregistrují. Pokud by tomu tak bylo, bude rok následující, tedy rok 2012 velmi zajímavý.

05.01.2011 08:00, SF / Petr Bým