

Jak pražský rezidenční trh vidí Ekospol



Author: SF/pb | Published: 19.06.2013

Hodně se v posledním roce mluvilo o zmenšování etap developerských projektů a také dispozic jednotlivých bytů. Souhrnná data o průměrných velikostech i průměrných počtech bytů v jednotlivých projektech to potvrzují. Oba trendy ale mají rozdílné příčiny. „Zmenšování etap projektů z hlediska počtu bytů je obranným mechanismem developerů, kterým se příliš nedaří, snahou vyrovnat se s obtížnějšími podmínkami financování ze strany bank i s pomalejší dynamikou prodeje bytů. Většina developerů si nemůže dovolit, aby jim po dokončení projektu zůstala větší část bytů neprodaná. Proto raději neriskují velké jednorázové etapy se sto a více byty. I zde ale platí, že se najdou světlé výjimky,“ vysvětluje Evžen Korec. Zcela opačný důvod má ale podle něj zmenšování dispozic jednotlivých bytů. Tady jde o úpravu produktu tak, aby vyhovoval aktuální poptávce na trhu. Jedná se o optimalizaci dříve předdimenzovaných dispozic, které nelze prakticky využít a účelně zařídit. „Zmenšování tedy většinou postihuje nejruznější chodby a zádveří, atypické půdorysy, koupelny a další prostory, za které si klient optimalizující konečnou cenu bytu není ochoten připlatit,“ říká E. Korec

Rozhoduje počet prodaných bytů

V nedávné minulosti proběhly tiskem zprávy, že roste význam menších developerských projektů. Analýza Ekospolu ale toto tvrzení rozporuje. Mezi nabízenými projekty podle ní sice roste jejich počet na úkor velkých projektů se stovkami bytů, nicméně podstatný a trh definující není počet velkých a malých projektů, ale počet bytů ve velkých a malých projektech.

Jak vypadají konkrétní čísla? K 31. 5. 2013 napočítali analytici společnosti Ekospolu v Praze celkem 236 aktivních projektů, tedy projektů s alespoň jedním volným bytem. Z těchto 236 aktivních projektů je 107 menších do 50 bytů a zbylých 129 má 50 a více bytů. Podíl malých projektů na celkovém počtu projektů v Praze tedy tvoří zhruba 45 %.

„Velmi důležité ale je říci, že jednotlivé etapy velkých developerských projektů vstupují do celkového počtu projektů pouze jako jeden velký projekt, nikoli jako několik menších projektů. Kdybychom každou menší etapu počítali jako samostatný projekt, byl by počet menších developerských projektů do 50 bytů roven 197 a jejich podíl by dosahoval téměř dvou třetin,“ zdůrazňuje Evžen Korec. Obrovský rozdíl je podle něj také v interpretaci nabízených a prodaných bytů: trh nejlépe nevystihuje to, co se v souhrnu nabízí, ale to, co se v souhrnu skutečně prodává. A zde je patrná obrovská disproporce, která už zdaleka

nehovoří ve prospěch malých projektů.

„Zároveň jsme k 31. 5. 2013 provedli srovnání malých a velkých projektů. Z hlediska nabídky volných bytů zaujímají malé projekty tržní podíl 16 %, když zbylých 84 % bytů se nabízí v projektech s 50 a více byty. Z hlediska prodaných bytů za dané období pak tržní podíl malých projektů dosáhl pouze 8 %,“ komentuje E. Korec. Citovaná analýza proto uzavírá: malých projektů je hodně, v absolutním počtu téměř polovina, ovšem na trhu představují jen 16 % celkové nabídky a z hlediska prodeje dokonce jen 8 % trhu.

Analýza Ekospoul také upozorňuje na poměrně častý jev - stahování a navracení bytů zpět do nabídky. Developeři tím mohou sledovat nejrůznější cíle. Může jít o záměrné vytvoření dojmu vysokého zájmu, o snahu přednostně rozprodat hůře situované či méně kvalitní byty nebo o pokus vykázat lepší předprodeje, než jaké ve skutečnosti jsou. Někteří developeři mohou tímto způsobem i testovat zvolenou cenovou strategii bytů nebo vůbec životaschopnost svých projektů.

Fenomén superlevných bytů

Neoddiskutovatelným trendem, který se začal projevovat v druhé polovině loňského roku a který potvrzují i další statistiky, je fenomén superlevných bytů v obrovských projektech, které stahují dominantní část poptávky. „Existenci tohoto trendu a jeho zásadní ovlivnění trhu přiznávají všichni aktéři. Někteří se ale snaží navodit všeobecný dojem, že superlevné projekty jsou levné proto, že je to na úkor jejich kvality. Přitom nízké ceny těchto projektů jsou dány úsporou, která pramení jednak z levně nakoupených pozemků, jednak z obrovského objemu výstavby a výrazně výhodnějších dodavatelských cen a také z úspory a optimalizace režijních nákladů firmy,“ říká Evžen Korec. Developeři si podle jeho mínění nemohou dovolit postavit nekvalitní projekt, pokud chtějí na trhu dlouhodobě zůstat. A to naopak nemusí platit o malých, často účelově založených společnostech realizujících jen jeden developerský projekt. Evžen Korec je rovněž přesvědčen, že do cen se promítají často velmi neefektivní náklady: „Stačí se podívat na obrovské marketingové výdaje některých developerů za nejrůznější kreativní agentury a reklamní nosiče, které stejně samy o sobě k úspěchu nestačí. Alfou a omegou úspěchu je a bude kvalitní produkt a správná cena.“

Analytici společnosti EKOSPOL sledují všechny bytové projekty v Praze, o nichž lze nalézt alespoň základní informace na internetu, telefonickým dotazováním nebo mystery shoppingem. Monitoring je prováděn za pomoci výpočetní techniky, ale zároveň jsou všechny záznamy „ručně“ kontrolovány a ověřovány. Samostatné etapy velkých developerských projektů, které ale mají méně než 50 bytů, jsou započítávány do daného developerského projektu jako celku, nikoli jako samostatný projekt na jednotlivou etapu. Za prodaný byt je pokládán vždy takový byt, který developer označil jako prodaný. Případné podezřelé operace, jako např. hromadné přesuny neprodaných bytů mezi prodané, jsou v běžném období také započítávány s tím, že se v dlouhém období případně vrátí zpět mezi neprodané a ke zkreslení statistiky tím pádem dojde pouze krátkodobě. U dokončených projektů probíhá kontrola prodejnosti i prostřednictvím katastru nemovitostí.

19.06.2013 08:00, SF/pb