

Pražský bytový svět podle Trigemy aneb všechno je trochu jinak



Author: Petr Bým | Published: 24.10.2013

Ohledně základních čísel či údajů nicméně statistiky Trigemy neuvádějí nic převratného. Při jejich prezentaci na nedávné konferenci Stavebního fóra a následně na setkání s novináři ale Marcel Soural, šéf Trigemy, tyto bazální údaje analyzoval a rozebral do velmi podrobností - a tady se už objevilo leccos nového.

Cena průměrná, skutečná a zavádějící

„Cena je dnes hlavně marketingovým nástrojem,“ tvrdí majitel a ředitel holdingu Trigema. Podle něj má pro kupující prodejci uváděná cena za metr bytové plochy zásadní význam a jeho názor potvrzuje i nedávný průzkum společnosti YIT. Ten na základě ankety doložil, že v celém regionu střední Evropy při pořizování bytu je cena nejsilnějším kritériem právě v Česku. Ovšem právě při jejím výpočtu různí developeri postupují hodně různě. Poměrně obehnanou fintou je uvádění cen bez DPH, méně průhledné pak započítávání výměry teras a balkonů do obytné plochy (tak postupuje například Skanska, která z jejich výměry kalkuluje s jednou polovinou, což je jakýsi ohlas předpisů o výpočtu nájemného). Protipólem této praxe je naopak ignorování nákladů na nákup sklepa či garážového stání, který je ovšem velmi často obligatorní součástí celé transakce. „Nabízíme jednoduchou metodu: konečnou cenu bytu vydělit metry jeho obytné plochy, tedy nikoli například teras,“ vysvětluje M. Soural a na výpočtech dokazuje, jak z reálné ceny 57 000 za metr čtvereční bytu lze „udělat“ pouhých 42 000 Kč.

Aplikací této metody na nejznámější low-cost bytovou lokalitu, kterou v Praze jsou Horní Měcholupy a kde působí dvě developerské firmy, v Trigemě dospěli k až zarážejícím výsledkům. V tamních projektech sice jsou - v souladu s reklamními kampaněmi - opravdu k mání byty, jejichž průměrná cena nepřekračuje 30 000 Kč za metr obytné plochy, ale většina nabízených bytů je o hodně dražší a v některých případech se cena metru čtverečního v konkrétní jednotce vyšplhá až na 50 000 i 70 000 Kč. Jak zavádějící jsou marketingové masáže stran nízkých průměrných cen, dokumentuje i skutečnost, že v nejnižším cenovém segmentu (do 45 000 Kč za metr plochy) se v Praze aktuálně prodává jen 688 bytů, tedy pouhých 11 % nabízených bytů. „Takzvaný low-cost pak jen stěží může být motorem trhu, jak se často uvádí,“ konstatuje hlava Trigemy.

Developerské hekatomby

Statistiky Trigemy v posledním kvartálu tohoto roku zachytily v Praze 289 „aktivních“ bytových projektů (aktivita znamená nabídku nejméně jednoho bytu) od 162 developerských firem. Zdá se, že okruh producentů či dodavatelů je dostatečný, možná až příliš široký. Rozklíčování tohoto údaje a jeho sledování na časové ose ale přináší závěr přesně opačný. Čísla o zahajování projektů a tedy i perspektivní výstavbě jasně ukazují, že opravdu aktivních, tedy „vyrábějících“ developerů je dnes jako šafránu a číslo 162 je spíše echem někdejších zlatých časů. Letos nový projekt nabídlo jen 27 společností, když loni jich bylo 42 a v roce 2010 dokonce 60. V důsledku recese řady developerů tedy zjevně řádnou. „A pokud bychom mluvili o společnostech, které v posledních letech nový projekt nabídly každý rok, pak jich napočítáme jen devět,“ komentuje tato čísla Marcel Soural.

Pražský bytový trh viditelně prochází koncentrací na straně nabídky. Další údaje toto tvrzení ještě umocňují. Analytici Trigemy zmapovali tržní podíly jednotlivých firem v letošním třetím čtvrtletí, kdy bylo prodáno celkem 1 154 bytů v celkové hodnotě 4 mld. Kč. Z hlediska počtu realizovaných transakcí má největší developer (zjevně jde o Central group, jakkoli ve statistikách Trigemy není identifikován stejně jako ostatní) podíl 30 %, dvojnásobný oproti „stříbrnému“ medailistovi (14,5 %). Přitom už další největší firma nedosahuje ani na 10% podíl a jen pět developerů si z koláče realizovaných prodejů ukrojilo více než 5 %. Nejspíš objektivnější hledisko tržeb, tedy příjmů z prodeje, ovšem ukazuje, že hlavní hráč trhu s podílem 26 % svého největšího rivala (podíl 8,63 %) překonává dokonce trojnásobně. A počet firem s větším než 5% tržním podílem je jen o jednu vyšší, takže je jich celkem šest.

Koncentrace je tedy velmi vysoká: vedle výrazně dominantního lídra na trhu vystupuje ještě kvinteto menších a pak už vlastně nikdo, kdo by stál za zmínku a kdo poměry může nějak ovlivnit.

Čertovo kopyto

Kromě ČSÚ sledují rezidenční výstavbu a obchod spolu s Trigemou také Skanska a Ekospol. Naposled zmíněná firma přitom nějaký čas monitorovala pouze projekty s více než 50 byty, pár posledních měsíců už ale sleduje celý trh podobně jako Skanska. Švédský developerský výsadek se zase jako jediný zabýval také poměry v bytové výstavbě v regionech, konkrétně v Ostravě a Liberci, před nějakou dobou toho ale zanechal s upřímným odůvodněním: víceméně nulové možnosti odbytu v těchto městech.

Lze tak říci, že statistik má trh dostatek a právě Trigema jim navíc dodává potřebný mikropohled. Všechny tyto statistické aktivity ale mají jednu slabinu: autora. Pokud je jím - jako je v těchto případech - sám účastník trhu, pak se bez ohledu na skutečnost většina profesní i obecné veřejnosti obává účelovosti ve stylu „operuji jen s těmi statistikami, které prospívají mému odbytu“. Marcel Soural si je toho vědom: „Potřebujeme nějakou koalici.“ A dodává, že vytipovaného partnera - další developerskou firmu - už Trigema má.

Práce pro nezávislé?

Ideální by samozřejmě bylo, kdyby monitoring trhu prováděla nějaká nezávislá instituce. Zvláště vhodná by k tomu byla ARTN. „Náš návrh už Asociace má,“ konstatoval lakonicky na nedávném setkání s novináři šéf Trigemy, který nejspíš v úspěch na tomto místě nevěří. Za zmínku v těchto souvislostech stojí nedávná výzva k takovému počínání, tedy nezávislému sledování rezidenčního trhu, od Dušana Kunovského z Central

Group, která ovšem zapadla bez výraznější odezvy.

Skutečností nicméně je, že pro profesionály kombinace a porovnání všech dostupných údajů nepochybně vytváří dosti přehledný a nyní už i dostatečně plastický obraz skutečnosti. (Ten by od 1. ledna měly ještě rozšířit statistiky katastru, které budou mj. sledovat realizované ceny.) Evidentní je i to, že právě analýzy Trigemy na první pohled nepřinášejí moc dobrých zpráv: byty jsou dražší než tvrdí marketingové kampaně, developerů ubývá, počet bytů ve výstavbě se snižuje, počet „ležáků“ naopak neklesá. Realističtější pohled na věc ale nabízí přece jen slibnější zítřky: Praha postupně nalézá absorpční stabilitu v podobě zhruba 5 000 nových bytů ročně, počet nabízených bytových jednotek se zvyšuje, ceny jsou přece jen nižší než před recesí, což je dobrou zprávou pro zákazníky, podobně jako postupné zužování okruhu dodavatelů, jež vede k vyšší kvalitě. Počátkem roku Trigema hlásila 80% nárůsty prodeje, postupem času se tento takřka raketový vzestup zmírnil, ale v současnosti i střídme odhady mluví o meziročním zvýšení odbytu. Věčně optimistický Evžen Korec, šéf Ekospolu, mluví dokonce o 14 - 17 %.

Nejnovější a dosud nepublikované statistiky a analýzy vývoje pražského rezidenčního trhu bude společnost Trigema prezentovat i na příštím diskusním setkání Stavebního fóra, které se bude konat 6. listopadu v hotelu Adria (více informací najdete na <http://www.stavebni-forum.cz/...detailu.html>).

24.10.2013 08:55, Petr Bým