

Rezidenční Praha: rekordní rok 2014?



Author: SF/pb | Published: 21.02.2014

Podle deseti z 15 největších pražských developerů, kteří se výzkumu zúčastnili, trh už krizi zvládl a dokonce překonal - už rok 2013 byl „silný“ a očekává se další růst i v tomto roce. „Podle prognóz ředitelů developerských firem by měla letos růst jak nabídka nových rezidenčních nemovitostí, a to o 7,4 %, tak i poptávka o 3,6 %. Další zlepšení se očekává i v roce 2015 - růst nabídky o 5,5 %, poptávky o 3,1 %,“ shrnuje závěry zmíněného výzkumu Jiří Vacek z CEEC Research. A Pavel Kliment z firmy KPMG Česká republika, která se na průzkumu už tradičně podílela, dodává: „Výsledky potvrzují spíše optimistická očekávání developerů. Nejedná se přitom o nerealistické představy o rychlém růstu, ale spíše o reflexi stavu, kdy kombinace nízkých úrokových sazeb a očekávaného hospodářského oživení vytvářejí příznivé podmínky i pro rezidenční development.“

V regionech stále bezvětří

„Očekáváme, že nevýrazné prodeje nových bytů v regionech budou i nadále pokračovat, naopak živým trhem bude Praha. V loňském roce se v Praze prodalo 5 033 nových bytů. Odhadujeme, že tento vysoký stav prodeje se bude opakovat i v roce 2014,“ odhaduje nejbližší vývoj Marcel Soral, šéf holdingu Trigema.

Pozitivní náhled na trh má i ředitelka firmy Skanska Development Naděžda Ptáčková: „Předpokládáme, že prodeje nových nemovitostí v Praze v roce 2014 budou oscilovat okolo 5 000. Je evidentní, že trh se postupně dostává do lepší kondice. V loňském roce vzrostl i počet nově zahájených komfortních projektů v širším centru Prahy.“ A optimisticky vidí aktuální situaci i Martin Svoboda z JRD: „Očekáváme pokračování pozitivního vývoje, trh od roku 2009 trvale roste. Loňská čísla prodeje se ale již přiblížila předkrizovému maximu, proto očekáváme zpomalení růstu. Bude také pokračovat snižování počtu aktivních developerských společností.“

Situace by se letos neměla zhoršovat ani ve sféře tzv. „ležáků“, tedy bytů, které čekají na prodej více než dva roky od své kolaudace. Polovina oslovených developerů počítá se stagnací tohoto segmentu nabídky, polovina dokonce s úbytkem tohoto typu bytů. „Příznaky krize již pomíjejí a pražský rezidenční trh se uzdravuje. Současná zásoba dokončených bytů klesá a zároveň průměrná cena bytů mírně roste. V letošním i v příštím roce proto očekávám zvýšenou nabídku bytů ze strany developerů,“ říká Radim Sayed ze společnosti Crestyl.

Obavy z Bruselu

Podle analýzy společnosti Trigema patřily v loňském roce z hlediska prodeje mezi nejatraktivnější pražské lokality Horní Měcholupy, Libeň, Zličín, Letňany, Stodůlky a Hostivař. Průměrná cena nového bytu v Praze přitom činila 61 283 Kč za metr čtvereční bytové plochy.

Profilace nových rezidenčních projektů bude podle ředitelů developerských společností směřovat zejména k nižší absolutní ceně nabízených nemovitostí. Cestou k tomu bude hlavně optimalizace a efektivnější využití bytového prostoru, průměrná cena za metr čtvereční ale může přesto stagnovat nebo růst jen nepatrně. Nabídka se také bude orientovat na byty v lokalitách, jejichž součástí je lepší občanská vybavenost. Ředitelé developerských firem se zároveň shodují v tom, že hlavními faktory vývoje trhu v letošním roce budou vývoj hypotečních sazeb a také celková hospodářská situace v ČR. Právě především podle jejího charakteru se budou zájemci rozhodovat o koupi - a v případě negativních zpráv svá investiční rozhodnutí odsouvat.

Anketa současně potvrdila, že domácí rezidenční development aktivity státu v oblasti bydlení, respektive státní bytovou politiku považuje za víceméně nepodstatné. Nicméně problémem, kterého se rezidenční development obává a který by podle něj mohl předpokládaný pozitivní vývoj trhu přibrzdit nebo i zastavit, jsou případné nešetrné zásahy do bytové legislativy. „Současnou výzvou je správná segmentace produkce mezi cenou taženou masovým trhem a kvalitou tlačenu trhem klientely s nadprůměrným příjmem. V následujících letech nám bohužel část energie vezme donkichotský boj s tvůrci norem napojenými na ‘bruselské kreativce‘,“ hodnotí situaci Tomáš Pardubický ze společnosti FINEP.

Foto: Jay Lopez

21.02.2014 11:00, SF/pb