

Rezidenční boom skončí v roce 2018?!



Author: SF/pb | Published: 04.11.2016

Zatímco konec rezidenčního boomu podle zmíněné analýzy očekává 29 % ředitelů developerských společností až v letech 2018 - 2019, nezanedbatelných 13 % z nich ho predikuje dokonce už na závěr tohoto roku. „Nerovnováha poptávky a nabídky na trhu s byty není chvilkový stav, trvá již déle než dva roky. Ani snaha České národní banky o ochlazení poptávkového boomu pravděpodobně výrazný výsledek nepřinese. Zákrok centrální banky ale ukazuje, že vývoj trhu není bez rizik,“ komentuje výsledky výzkumu Pavel Kliment z KPMG Česká republika.

Deficit nových projektů

„Myslím si, že v roce 2018 se daný trend přibrzdí, protože bude dohnána odložená spotřeba a trh se přirozeně mírně ochladí na běžný standard,“ predikuje další vývoj Ivor Ševčík z All Inclusive Development. „V Brně očekáváme v příštím roce pozvolné snížení objemu prodeje nových bytů. Nabídka nestíhá na silnou poptávku reagovat. Aktuální čísla prodejnosti se proto pro nejbližší roky jeví jako nereálná. Ne proto, že by lidé měli menší zájem, ale tolik nových bytů jednoduše v nabídce nebude,“ upozorňuje skepticky Alexej Veselý z brněnské firmy Trikaya. „Jsme optimisté a věříme v ekonomickou stabilitu. Proto neočekáváme, že by měl počet prodaných nemovitostí klesat. Bude ale samozřejmě hodně záležet na vývoji úrokových sazeb u hypoték a na celkové nabídce nových nemovitostí na trhu,“ dodává Omar Koleilat, generální ředitel skupiny Crestyl.

Hlavní příčinou meziročního propadu prodaných bytů bude podle ředitelů developerských společností nedostatek připravených nových projektů. Na stupnici od nuly do desítky, kde desítka označuje nejvýznamnější faktor, který ovlivní kladný vývoj prodeje, jej „ocenili“ průměrnou hodnotou 7,7. Jen o něco málo nižší hodnocení, a to 7,6 bodu z maximálních 10, získal vliv nové nebo dosud chybějící legislativy. Nejmenší dopady na vývoj trhu s byty bude mít naopak saturace trhu a pokles poptávky (4,0 z maximálních 10).

Poptávka se přesune na second-hand

„Spolu s velmi zdoluhavým povolovacím procesem omezuje pražský trh s novými byty také nedostatek volných stavebních pozemků. Kvůli poklesu počtu připravených novostaveb se část klientů rozhodne spíše

pro nákup starší nemovitosti. Předpokládám proto, že tento trend bude nadále pokračovat a v Praze dojde ke snížení počtu prodaných nových bytů,“ rozebírá důvody poklesu prodeje nových bytů Martin Svoboda. „Ve srovnání s celou řadou jiných středoevropských měst, jako jsou například Berlín, Vídeň nebo Varšava, patří Praha k těm zemím, kde je tempo nové bytové výstavby stále ještě pomalé. Pokud nebude více růst, bude to znamenat další tlak na ceny,“ upozorňuje Marcel Soral, předseda představenstva společnosti Trigema.

Na obzoru vzestup úroku?

V první polovině roku 2018 by podle dvou pětin (42 %) společností, respektive jejich managementu, mělo zároveň dojít k nastartování růstu úrokových sazeb u hypoték. Čtvrtina (24 %) firem očekává změnu dlouhodobě klesajícího trendu hypotečních sazeb již v druhé polovině roku 2017. Optimální výše úrokových sazeb, která umožňuje pozitivní vývoj rezidenčního developmentu, je podle ředitelů developerských společností na úrovni 3 %. „Pro růst úrokových sazeb zatím neexistují fundamentální faktory. Peníze jsou levné, je jich v oběhu přebytek, což platí v celé Evropě, a tento stav pravděpodobně vydrží nejméně do roku 2018. Pro zdravý vývoj ekonomiky bez budoucích zvrátů bych ale viděl jako optimální sazby v pásmu 2-3 procent,“ potvrzuje Ján Horváth z CTR group.

Nejbližší diskusní fórum bude věnováno rovněž budoucnosti developmentu, ovšem ze zcela jiného úhlu. V Praze i jiných městech už byly realizovány, jsou ve výstavbě či se plánují developerské projekty, jejichž rozměry jim dávají přímo městotvorný charakter - za všechny uveďme známé BB Centrum či ostravskou Novou Karolinu. A právě širší souvislosti takových velkých rozvojových projektů včetně praktických problémů výstavby budou tématem akce „Město ve městě: BB Centrum a Waltrovka pohledem architekta a developera“. Ta se bude konat ve středu 9. listopadu, v čase od 11 do 14 hodin ve Společenském centru Bethany (Za Brumlovkou 4, Praha 4). Diskutovat budou osobnosti, které není třeba představovat: Radim Passer, Petr Palička, Jan Aulík a Jakub Cigler. (Více informací najdete na <http://www.stavebni-forum.cz/...ani-9112016/>)

04.11.2016 08:00, SF/pb