

Reality

V Praze se staví deset tisíc nových bytů

Poptávka poroste méně než nabídka, protože populace stárne

Ceny nových hotových bytů mohou ještě klesat, jinak se neprodají

Vladimír Kaláb
vladimir.kalab@economia.cz

V následujících dvou letech vznikne v Praze deset tisíc nových bytů. Fakticky dokončených a k nastěhování je nyní 2722 bytů. Dvě třetiny z celkové projektovaných bytů jsou dosud neprodané.

Zjistila to developerská firma Trigema v průzkumu, který poprvé monitoruje všechny nové bytové projekty v Praze. Podobné průzkumy provádí jen developerská společnost Ekospol, která však nesleduje všechny projekty, ale jen ty s padesáti a více byty. Větší projekty monitoruje i poradenská realitní společnost King Sturge, jež ke zjištěným počtům přidává své odhady menších projektů.

„Nabídka převyšuje poptávku dvakrát až třikrát. Poptávku může oživit avizované sblížení sazeb DPH, bude to takové developerské šrotovné,“ uvedl Marcel Soural, šéf společnosti Trigema. Po odeznění tohoto opatření dojde podle něho k dalšímu zmrázení trhu s byty.

„Práce na velké části připravovaných projektů budou zastaveny, spekulativní developerské společnosti zmizí a nabídka bytů v přípravě se výrazně sníží,“ dodal Soural.

Poptávka vzroste, ale málo
Průzkum Trigemy zahrnuje všechny „živé“ projekty k 10. lednu. Jsou v nich byty, jež byly postaveny již

před dvěma roky, i byty, které se ještě nezačaly stavět, ale developeri je prodávají s tím, že budou k nastěhování za rok či dva.

Během této doby přibudou další projekty. Například společnost Ekospol chce letos začít prodávat i stavět nejméně 500 nových bytů, firma Central Group plánuje na Zličíně dalších 320 nových bytů. Zvýší se i poptávka, ale podle odhadu odborníků méně než nabídka.

„Hypoteční úvěry jsou sice dostupnější pro širší příjmové skupiny, ale jednoznačně nepříznivě na poptávku a dostupnost hypoték působí stárnutí populace. Pokud veřejný sektor přistoupí k úsporám, lze očekávat, že i v Praze nezaměstnanost stoupne a pokles koupěschopné poptávky povede k znejistění trhu s byty,“ uvedl docent Václav Beran, šéf týmu, který na ČVUT analyzuje vývoj rezidenčního trhu.

„V nejbližším období poptávka výrazněji neporoste kvůli nepříznivému demografickému vývoji, nezájmu zahraničních investorů i kvůli poklesu reálných příjmů,“ soudí Petr Němeček, ředitel odboru Nemovitosti z Hypoteční banky.

Podle společnosti Ekospol se loni v Praze prodalo 2691 bytů v projektech zahrnujících více než padesát bytů. Letos se očekává prodej v rozmezí 3000 až 3500 nových bytů. Před pěti lety se v Praze za rok prodal téměř dvojnásobek.

Trh se postupně kultivuje

Pokles prodejů se v posledních dvou letech projevil úbytkem developerů i projektů.

„Počet aktivních developerů klesl ze 115 na pouhých 67, tedy téměř o polovinu. Je pravděpodobné, že pročišťování trhu bude pokračovat i v dalších letech,“ uvedl Evžen Korec, generální ředitel Ekospolu.

Volné byty v Praze

7098

nových bytů v Praze je volných. Představují 66,6 procenta z celkové aktuální nabídky 10 649 nových bytů. Z volných bytů je 2722 již dostavěných a k nastěhování, to je 25,6 procenta z celkové nabídky.

Nabízené byty podle velikosti

(počet a podíl z celkové nabídky)

1+kk	2004	18,8%
2+kk	3664	34,4%
3+kk	2878	27,0%
4+kk	980	9,2%
5+kk	93	0,9%
1+1	68	0,6%
2+1	66	0,6%
3+1	71	0,7%
4+1	64	0,6%
nezjištěno	761	7,2%

Neprodané byty podle ceny

(cena v Kč za metr čtvereční, počet a podíl z celkové nabídky)

do 40 000	120	1,1%
40 000–50 000	1723	16,2%
50 000–70 000	3536	33,2%
nad 70 000	966	9,0%
nezjištěno	753	7,1%

ZDROJ: TRIGEMA



SMUTNÉ PRVENSTVÍ Nejvíce dokončených a přitom neprodaných bytů v jednom projektu je v Central Parku Praha. Rok po kolaudaci tam je z celkových 540 bytů ještě 360 volných. FOTO: HN - FILIP JANDOUREK

„Z trhu již skutečně odchází subjekty, které nejsou schopny zachytit výraznou změnu v chování poptávajících či v dostupnosti financí. Zastavených projektů je dost, těch odložených pak ještě více, na některé ani nedojde. Počty nově zahajovaných projektů nebudou vysoké,“ připomněl Jiří Pácal, generální ředitel realitní skupiny Central Europe Holding.

S tím souhlasí i další odborníci. „Trh se kultivuje. Běžným standardem je dnes úschova kupní ceny u nezávislé osoby, například u ad-

vokáta, to bylo dříve výjimečné. Nebo fakt, že nevyvážená smluvní ustanovení jsou absolutně neplatná. O to se dříve spotřebitel musel soudit,“ uvedl Petr Novotný z realitního týmu advokátní kanceláře Ambroz & Dark.

Převís volných bytů nad zájmem kupujících se poklesem cen projeví především u bytů, které jsou postavené a volné delší dobu.

„U dokončených bytů lze další pokles cen skutečně očekávat, jinak se prostě neprodají,“ dodal Evžen Korec.

★ Komentář

EVŽENA
KOČENDY
EKONOMA
UNIVERZITY KARLOVY



Zahraniční investice: samé dobré zprávy

Podle analýzy ministerstva průmyslu a obchodu se příliv přímých zahraničních investic (PZI) do České republiky za prvních devět měsíců roku 2010 meziročně více než zdvojnásobil na 117,4 miliardy korun. Po předloňském krizovém propadu (52,2 miliardy korun v roce 2009) se tak PZI oklepaly a dostaly se výše než v roce 2008 (100,1 miliardy korun).

Doufám, že vánice čísel na začátku odradila pouze nemnohé. Citoval jsem jich tolik záměrně. Oživení v toku PZI do země je výtečná zpráva. A analýza dále ukazuje, že se nejedná pouze o re-investice zisku, ale také o investice do základního kapitálu, což je další dobrá zpráva. A ještě lépe, investice putují také do zpracovatelského průmyslu. Čísla analýzy vypadají výborně zvláště v současnosti, kdy hospodářský propad v důsledku celosvětové krize není ještě příliš dalekou minulostí. Přínosy PZI nejsou rozhodně zanedbatelné. Údaje o nich ukazují, že se svět hospodářsky staví na nohy po pádu na zledovatělém chodníku.

Zahraniční investice však přináší různé užitečné hodnoty, které není jen tak jednoduché změřit. A ještě složitější je přiřadit k nim nějaká konkrétní čísla za konkrétní období. Jednou takovou hodnotou je přínos PZI ve formě inovací. Firmy mohou, zjednodušeně řečeno, zlepšovat úroveň svých výrobků či služeb tím, že imitují výrobky či služby jiných firem. A jak se hospodářství určité země dostává na vyšší úroveň, firmy zlepšují svou činnost také vlastním zlepšováním, tedy inovací výrobků a služeb.

Na analýzy přínosů PZI ve formě inovací během hospodářské krize a v období po ní si budeme muset ještě počkat. Ale