

Pražskou hvězdou jsou Stodůlky, i tam ale bytů přebývá



05:00 | 6.7.2011
Veronika Skálová

Praha - Tušíte, která je nejpoblíbenější čtvrť v Praze? Pokud bychom vycházeli pouze z prodeje nově postavených bytů prodaných v letošním prvním pololetí, jednoznačnou jedničkou jsou Stodůlky.

Při analýze pražského trhu s novým bydlením to zjistila společnost Trigema. Zároveň analýza dat z prodeje 262 developerských projektů ukázala, že plánované zvýšení daně z přidané hodnoty, které zvýší i cenu bydlení, bylo pro lidi shánějící bydlení v hlavním městě jednoznačným popudem ke koupi.

Ležáků příliš rychle neubývá

Navzdory oživení zájmu o nové byty zůstává v Praze k dispozici i velké množství "ležáků", tedy bytů již dokončených a neprodaných.

"Z toho plyne, že prodej bytů se poněkud rozhýbal, i když trojnásobný převis nabídky nad poptávkou zůstává v podstatě nezměněný díky stále přibývajícím novým projektům. Jenom od naší dubnové analýzy přibylo dalších 9 nových projektů, v nichž se aktuálně nabízí 337 bytů z 517 plánovaných," uvedl Marcel Soural ze společnosti Trigema.

Leden byl tradičně na realitním trhu pomalý, za měsíc se v hlavním městě prodalo pouze 184 bytů. V únoru prodej zrychlil na 274 bytů, vrcholem pololetí se ale stal březen a duben, tedy měsíce, kdy se začalo být plánované zvýšení DPH reálné. V obou měsících se prodalo přes 340 bytů.

"Lze tedy dovodit, že snaha kupujících ušetřit na DPH, podpořená cílenými kampaněmi developerů, zde zaznamenala krátkodobý efekt. Nyní se blíží tradiční prázdninový útlum, uvidíme, jak proběhne podzimní sezona," konstatoval Soural.

Stodůlky táhnou i na slevy

V top ten nejoblíbenějších částí Prahy jednoznačně zabodovaly Stodůlky se 165 prodanými byty, druhý Zličín nedosáhl ani poloviny tohoto úspěchu se 77 prodanými byty.

"Neotřesitelné prvenství Stodůlek je dáno množstvím projektů i nabízených bytů, projevilo se i výrazné zlevnění některých projektů," vysvětlil Soural.

Zároveň společnost upozornila, že i přes zrychlení prodeje v březnu a dubnu se zásoba volných bytů v Praze téměř nezměnila.

Bytů je stále stejně

"Zvýšená nabídka bytů v nových projektech téměř zcela pokrývá očekávání na straně poptávky. Objem neprodaných bytů se však téměř nezměnil, takže si pražský developerský trh za sebou stále vláčí neprodanou zásobu bytů z minulosti. Takové velké vnitřní zadlužení, které developeri řeší dalším zvyšováním nabídky namísto výprodejem starých zásob za snížené ceny," uvedla firma v analýze.

Na podzim letošního roku očekávají analytici další oživení trhu s novými byty v případě, že dojde k dalšímu snížení cen "ležáků". Převis nabídky nad poptávkou stal ještě stále nezmizí.