

Rezidence: nepoučitelní pražští developeři



Author: SF / pb | Published: 22.02.2012

V loňském roce se v Praze prodalo celkem 3 791 bytů, což znamená, že z celkové nabídky bytových jednotek, které byly volné k 1. lednu 2011 nebo které byly do prodeje uvedeny právě v průběhu minulého roku, se na trhu podařilo realizovat jen 38 %.

Je celkem pochopitelné, že v takových poměrech absolutní úspěch zaznamenal jen málokdo. Ze 154 společností, jejich produkci analytické oddělení Trigemy sleduje, se jenom 8 z nich podařilo svou nabídku zcela vyprodat, když celkem logicky se jednalo o malé projekty s „kapacitou“ do 40 bytových jednotek. Za úspěch lze ale nicméně považovat i výkon dalších šesti developerských společností - toto sexteto svým odbytem překročilo aspoň 80% úspěšnost. Nad 60 % prodaných bytů ze všech nabízených se dostalo 26 developerů, nadpoloviční úspěšnosti pak dosáhlo 39 společností. Při úhrnném pohledu a porovnání úrovně prodeje a početní velikosti nabídky je patrné, že drtivá většina rezidenčních developerů, která působí na území hlavního města Prahy (kam také spadá převážná část komerční bytové výstavby v Česku), loni dokázala na trhu udat méně než 60 % toho, co na něj přinesli.

Velcí a malí

Podrobnější pohled na statistická čísla o prodeji pražských nových bytů v roce 2011 nikoli překvapivě naznačuje, že rozhodující vliv na trhu má jen malá skupina developerů. Své projekty sice v Praze nabízí 154 společností, což je počet více než slušný, ale přes polovinu všech bytů, které v roce 2011 nabízely, prodalo jenom šest z nich. Dvacítka nejúspěšnějších developerů se na celkovém objemu trhu podílela 70 %. Přitom 80 % trhu připadá na prvních 32 developerů, tj. 20 % všech firem, které jsou poli komerční bytové výstavby v Praze aktivní. Jaroslav Drda z Trigemy tyto výsledky komentuje jednoznačně: „Ukázkově a do písmene se zde projevil klasické Paretovo pravidlo či princip: 20 % developerů se podělilo o 80 % všech prodaných bytů.“

Kvarteto developerů s početně největší nabídkou nových bytů - představují ho společnosti Central Group, FINEP, Skanska a Ekospol - se na loňských výsledcích pražského bytového trhu prodeji podílelo z 44 %, tedy ani ne polovinou. „Představa, že tato velká čtyřka ovládá větší část trhu nebo dokonce praktický celý, je zjevně mylná,“ konstatuje J. Drda, ale dodává: „Očekáváme nicméně, že tento jejich podíl v nastávajícím období poroste, protože řada developerů, zejména těch menších a ‘na jedno použití’, trh opustí.“

V praxi by to mělo vést k menší roztržitosti trhu, která mu nejspíš mnoho neprospívá, vždyť tři čtvrtiny developerských firem prodalo za celý loňský rok méně než 20 bytů. Podle názoru autorů citovaných statistických přehledů je takto fragmentovaný trh dlouhodobě neudržitelný.

Nabídka opět roste ...

„I na začátku letošního roku se opakuje loňský scénář,“ říká Marcel Sural, ředitel holdingu Trigema. Podle něj nepočítelní developeři ve snaze zajistit si živobytí vrhají na trh další stovky bytů - jenom za leden jich v nabídkách přibylo více než 500.

Přitom k 1. lednu 2012 pražskou nabídku rezidencí představovalo více než 4 700 volných bytů, které buď již byly dokončeny, nebo budou dostavěny v průběhu tohoto roku. Tedy i v případě, že by se v tomto roce v nabídce neobjevil už žádný další byt a že by nebyl zahájen žádný nový projekt, je tu nabídka o 1 000 bytů převyšující reálnou poptávku. Nově vznikající projekty při současných tempech prodeje tak jenom zvýší již tak kritický počet ležáků, tedy bytů, které na nové majitele čekají už delší dobu.

Ilustrační foto: Archiv redakce

22.02.2012 08:00, SF / pb