

# Pražský bytový trh: roku 2012 kralovaly nízké ceny a Horní Měcholupy



Author: SF/pb | Published: 30.01.2013

Vyšší loňské prodeje se ovšem na objemu nabídky jakoby vůbec neprojevíly. Na konci roku 2012 bylo v nabídce pražských developerů podle analytického oddělení společnosti Trigema 6 762 volných bytů. Tedy o 4 % více než před rokem, kdy bylo k dispozici 6 506 volných bytů. Souhrnná výměra těchto bytů přesahuje 487 tisíc metrů čtverečních neboli 48 hektarů, přičemž jejich hodnota překračuje úroveň 28 mld. Kč.

## Ležáků přibývá a stárnou

Mezi volnými, respektive nabízenými byty je dnes 2 771 bytů již dokončených, tedy tzv. ležáků. Jejich počet se za minulý rok zvýšil o poměrně vysokých 6 %, je ovšem třeba podotknout, že finální množství těchto ležáků nyní představují byty, které byly dokončeny v průběhu roku 2012, tedy relativně nedávno.

Větší vypovídací hodnotu má údaj o počtu bytů, které zůstávají neprodány více než rok po svém dokončení. Takových je dnes na trhu 1 436 (loni 1 677 - došlo tedy k poklesu o 14 %), z toho 791 bytů je dokončených a neprodaných dokonce déle než dva roky (loni to bylo 770 - loňský rok tedy přinesl nárůst o 3 %). Struktura ležáků se tak z hlediska stáří značně posunula, 29 % jich spadá do kolonky „starší než dva roky“, tj. s rokem dokončení 2010 či dříve. Co je podstatné z ryze ekonomického či finančního hlediska: v těchto neprodaných dokončených bytech mají developeri umrtveno více než 12 mld. Kč, z toho čtyři miliardy připadají na byty, které jsou starší než dva roky.

Struktura stáří tzv. ležáků

## Nekupte to ... za tu cenu

Faktem nicméně zůstává, že snížení cen zabralo. Zásluhou strmého nárůstu prodeje v závěru roku právě díky slevám dostalo svého majitele 4 578 nových bytů. Proti loňské bilanci 3 791 bytů to představuje nárůst asi o 20 %. Uvedený počet vychází ze sledování 336 projektů na území hlavního města Prahy, v nichž svou produkci nabízí neuvěřitelných 179 developerských společností. Roztříštěnost trhu je tedy značná, jistou redukcí počtu pražských rezidenčních „hráčů“ ale lze podle analýzy společnosti Trigema očekávat - naznačuje to už skutečnost, že nové projekty loni zahájilo jenom 30 developerů.

Postupná koncentrace trhu se projevuje i na skladbě prodejtů: polovina ze všech prodaných bytů se realizovala v režii pouhých 7 developerů (stejně jako v roce 2011), přičemž jen 9 developerů se na prodeji podílelo více než 2 % a pouhých 21 developerů se na prodeji podílelo alespoň jedním procentem. Silná čtyřka developerů (Central Group, Ekospol, FINEP, Skanska) prodala podle statistik společnosti Trigema 42 % z celkového počtu bytů. Je to o dva procentní body méně než loni, přestože dva členové této elitní skupiny sáhli k nejrazantnějšímu snížení cen.

Už zmiňované snížení cen některých nabízených bytů souvisí mimo jiné se zmenšováním jejich výměry bytů a především s jejich umístěním. Nejvíce s čísly prodejtů loni zahýbaly dva velké konkurenční nízkonákladové projekty, které jsou oba situovány v Horních Měcholupech, lokalitě dosti vzdálené od centra a s poměrně problematickou dopravní dostupností. Těžiště obchodní aktivity se také díky hornoměcholupskému boomu zjevně vzdaluje od centra na úkor tradičních lokalit. Následující tabulka zachycuje pořadí lokalit podle počtu bytů prodaných v roce 2012:

Úzké sepětí úrovně cen a lokality zase dobře dokládá i další tabulka, sledující průměrné ceny bytových novostaveb v jednotlivých částech Prahy od těch nejnižších:

Následující tabulka naopak představuje pořadí městských částí s nejvyššími průměrnými cenami. Tady je ale třeba upozornit na skutečnost, že průměrné hodnoty obvykle silně ovlivňuje jeden výjimečně drahý projekt. U některých luxusních projektů také nejsou ceny veřejně prezentovány, a tudíž v této statistice nejsou zahrnuty.

## Kdo šetří, má na tři (byty)

Průměrná cena metru čtverečního nového bytu v Praze (počítáno jako cena celkem s DPH děleno užitnou plochou bytu) na konci roku 2012 dosáhla 58 508 Kč. Přitom na začátku října to bylo ještě 61 781 Kč, koncem dubna dokonce 63 011 Kč. Citované statistiky také prozrazují silnou závislost průměrné ceny na typu, respektive dispozici bytu - nejmenší byty jsou zároveň v přepočtu na čtvereční metr nejlevnější:

Roku 2012 na pražském bytovém trhu zjevně dominovaly ceny. Developeri je dále snižovali, a to jak průměrné ceny za užitnou plochu, tak i absolutní ceny díky zmenšování výměr bytů. K tomu přispěly hypoteční banky, které srazily své sazby na historické minimum. A 1% navýšení DPH v závěru roku velká většina developerů řešila na úkor svých nízkých marží. „Když porovnáváme pouhá čísla finálních prodejtů mezi roky 2011 a 2012, je 20% meziroční nárůst dobrou zprávou pro developery,“ konstatuje Marcel Soural, ovšem podotýká: „Pokud však analyzujeme meziroční přírůstek prodeje o zhruba 800 bytů detailněji, pak vidíme, že je téměř z jedné poloviny tvořen z bytů v rámci nízkonákladové bitvy v Horních Měcholupech. A zbývající větší polovinu představuje prodej starých ležáků, které umožnilo dramatické snížením jejich cen.“

Cenová válka sice trvá a veřejnost to již považuje standardní obchodní model, podle M. Sourala je ovšem prodej jakýchkoli bytů za takřka nákladové ceny dlouhodobě neudržitelný. „Domníváme se, že rok 2013 přinese zastavení poklesu cen. Developerský trh se bude dále konsolidovat a prodeje bytů se budou stále častěji realizovat v období před jejich dokončením. Odhadujeme, že bude prodáno stejné množství bytů jako loni, tedy 4 400 - 4 700 bytových jednotek,“ uzavírá šéf Trigemy.