

Praha: prodáno 5 033 nových bytů za 17,7 miliard korun



Author: Petr Bým | Published: 30.01.2014

Dostupné rezidenční statistiky se zjevně docela dobře shodnou na počtu prodaných bytových jednotek - Ekospol uvádí 5 015, Skanska 4 972, takže realita zjevně osciluje kolem čísla 5 000. O to víc ovšem zarazí, že Trigema k tomuto údaji uvádí meziroční vzestup odbytu ve výši 10 %, ale Ekospol celých 24 %, zatímco naopak švédský výsadek v Česku ho ocenil na pouhých 5 %. Pravdou ovšem je, že tržní analýzy zmíněných tří firem se liší i v jiných, neméně podstatných údajích. Platí to hlavně pro průměrné ceny za metr čtvereční bytové plochy, kam analytici Trigemy započítávají pouze „vnitřní“ bytovou plochu, zatímco další dvě společnosti v jejich výpočtech kalkulují i s výměrou teras či balkonů.

Hypoteční sazby a DPH

„Zásadním faktorem prodeje je vývoj hypotečních úrokových sazeb,“ tvrdí Marcel Soural, ředitel a majitel Trigemy. Křivky grafů odbytu to potvrzují - s klesajícím úrokem protisměrně stoupá prodej. Takový vývoj je charakteristický pro poslední roky, když odbyt navíc vždy viditelně ovlivnily změny sazeb DPH.

„Domníváme se, že k tomu došlo i loni v listopadu, kde byla DPH uvalena i na pozemky pod stavbami,“ říká M. Soural.

Zmíněných 5 033 bytů se prodávalo za průměrnou cenu metru čtverečního kolem 55 000 Kč. S touto cenovou úrovní jsou ve výmluvném kontrastu průměrné „metrové“ ceny tzv. ležáků (bytů, které čekají na majitele už déle než dva roky po dostavbě), jež se pohybují nad úrovní 67 000 Kč. Podle citované analýzy se také jen 24 % prodaných bytů realizovalo v segmentu „low-cost“, tedy v cenách do 45 000 Kč za „čtverec“, zatímco trhu jasně dominovaly ceny v rozpětí 45 000 - 60 000 Kč (52 % trhu).

Nadpoloviční většina loni prodaných bytů měla dispozice 2+ kk a 3+ kk (celkem 64 %), přičemž z vývoje absolutních cen je patrné, že tlaku na cenu developeři obvykle čelí zmenšováním jejich výměr.

Měřeno počtem prodaných bytů kupci nejvíce preferují lokality Horní Měcholupy, na něž připadá téměř desetina loňského odbytu, dále pak Libeň, Zličín, Stodůlky a Letňany. Z hlediska dosažených tržeb ale situace vypadá trochu jinak. Nejlukrativnější je development v Libni a na Žižkově, pak teprve přicházejí na řadu low-cost Horní Měcholupy, kde developeři - Central Group a Ekospol - utržili 920 mil. Kč, což je jen 6

% celkového obratu trhu. I to je argument pro Marcellem Souralem často opakovanou tezi: „Low-cost byty nejsou hybatelem trhu!“

Nabídka kalibrovaná poptávkou

Trigemovské statistiky se pochopitelně zabývají i budoucností pražského rezidenčního trhu. Tou je především nabídka a tu dnes představuje 5 970 bytů, z nichž zhruba 40 % už je postaveno (z toho 852 bytů jsou už zmíněné ležáky). Ve finančním vyjádření to všechno představuje úctyhodnou zásobu v hodnotě 25,4 mld. Kč. (Do vzdálenější perspektivy plánovaná nabídka vyhlíží ještě impozantněji - v Ekospolu podle registru EIA spočítali, že v české metropoli se chystá výstavba 35 000 bytů).

Údaje o nabídce z roku 2013 přitom potvrzují už uvedená fakta - výměry se zmenšují, pro absolutní ceny platí totéž, development zjevně vychází vstříc poptávce. Pohled na ceny relativní, tedy za metr bytové plochy, ale naznačuje opak: low-cost byty jsou pouhými 7 % celkové nabídky, zatímco střední segment je stále její nejpodstatnější složkou (52 %). Pro development je ovšem ještě podstatnější budoucí pohyb cenové křivky. „Domníváme se, že ceny se již ocitly na dně a pomalu se od něj budou odrážet!“ - tolik prognóza M. Sourala.

Milovníci inovací

Trigema, respektive Marcel Sural, šéf tohoto holdingu, jehož aktivity sahají od stavebnictví, přes development až po správu nemovitostí, zjevně milují inovace. Přímo v rezidenčním development dnes Trigema koketuje se systémy inteligentního bydlení, jako jedna z mála i s družstevní výstavbou (ta se na loňském odbytu nových bytů v Praze podílela necelými 3 %), když na trh loni uvedla také byty, které lze reálně scelovat nebo naopak dělit na samostatné jednotky.

Pro letošní rok holding chystá také inovace ve svých statistických šetřeních. „Rozšíříme náš záběr na celou republiku,“ říká M. Sural. Lze to jen vítat, ve globálním měřítku totiž takové statistiky u nás zpracovávala jen Skanska, ovšem ta právě na tuto část svých analýz - pod dojmem slabých perspektiv regionálních rezidenčních trhů - loni rezignovala.

Hlava Trigemy upozorňuje i na další zamíchání karet v systémech výpočtu plochy bytů. Podle nového občanského zákoníku se totiž do ní od letoška na rozdíl od minulosti budou započítávat i příčky, výměru bude určovat jen vnější obvodová linie bytu. „Příčky v dnešních bytech představují kolem 7 % jejich celkové výměry. Změna výpočtu pochopitelně s cenami za metr čtvereční zahýbá. Bude zajímavé to sledovat,“ konstatuje M. Sural. Zajímavé bude určitě sledovat i další statistické výstupy Trigemy. Pro tento rok ve svých grafech předikuje nulový vzestup prodeje a jeho stabilizaci na úrovni 4 800 - 5 000 bytových jednotek.

30.01.2014 15:11, Petr Bým