Praha: trh nových bytů dnes a zítra

Author: Petr Bým | Published: 03.10.2014

Metropole dnes – podle detailních přehledů společnosti Trigema – zájemcům o koupi nového bytu nabízí poměrně stabilně, tj. delší dobu, výběr ze zhruba 6 000 jednotek, když tento součet rovněž stabilně tvoří 4 000 jednotek v „plánu“ (v procesu výstavby nebo ještě časněji) a 2000 už hotových bytů, z nichž zase zhruba polovinu tvoří delší dobu neprodejné byty. Ve vyšším řádu pak nabídku tvoří celkem 263 projektů od 157 společností. Tady je třeba zmínit, že proces koncentrace producentů sice pomalu, ale stále probíhá. Zhruba 30 až 40 % nabídky – finančně a v kusech – připadá na kvinteto největších developerů (Ekospol Central, Group, Skanska, FINEP, Vivus) a lze počítat, že podíl větších hráčů (vedle nich na trhu působí ještě zhruba deset významnějších společností) budou stoupat i nadále, značka prostě začíná hrát roli i na bytovém trhu.

1 + kk za devět milionů

Dnes nabízené byty představují nezanedbatelnou hodnotu ve výši 30 miliard korun. Převis proti poptávce je zjevný a pro zákazníky nepochybně příjemný – loni se prodalo přes 5 000 bytů za necelých 18 miliard korun. Co se cenového rozčlenění nabídky týká, možná až překvapivě málo bytů spadá do kategorie „levných“ (do 45 000 včetně DPH za metr čtvereční). Těch je v nabídce jen 11 %, zatímco střední cenový segment (45 000 – 60 000 Kč) tvoří jejích 47 %, takže na bytový luxus zbývá až překvapivých 42 % nabídky (jak ovšem nedávno konstatoval Prokop Svoboda z RK SVOBODA & WILLIAMS, skutečného bytového přepychu se v Praze začíná nedostávat).

Z hlediska dispozic a plochy je nabídka vskutku pestrá. Stačí se podívat na kategorii bytů 1 + kk: ceny od 1,21 mil. Kč do 8,78 mil Kč a jednotky v rozměrech od 24 do 98 metrů čtverečních! Podobně to vypadá na opačném konci: byty 3 + kk jsou k mání v ploše 42 – 207 metrů čtverečních a to za 2,3 – 22 milionů korun. Jestliže ale lze vybírat poměrně libovolně podle peněženky a konkrétních bytových potřeb, teritoriální struktura nabídky nových bytů už takové možnosti nenabízí – většina novostaveb je situována na okraji města, jistou výjimkou jsou jen Vysočany a Žižkov. Příčina je zjevná – vysoké ceny a všeobecný nedostatek pozemků ve vnitřních částech metropole.

Cena na prvním místě

Početně, kvalitou i cenami hodně různorodá nabídka naznačuje, že hledat na pražském bytovém trhu nějakou opomenutou niku není snadné. Ale není to ani nemožné. Co do dispozic, materiálů, provedení, prostě vnitřní nebo řekněme subjektivní kvality, už toho asi mnoho vymyslet nelze. K inovacím nicméně mohou posloužit jiné, řekněme „vnější“ parametry bytové výstavby.

V první řadě je to cena. Jakkoli výše uvedená čísla naznačují, že prodej nových bytů dnes není jen „o penězích“, ba dokonce naopak, jasné je, že pokud někdo přijde s byty ještě levnějšími než jsou ty dnes nejlacinější (podle reklamních sloganů by to měly být produkty Ekospolu), čeká ho úspěch. A první takový projekt se už rodí – už zmíněná Trigema hodlá v Praze otestovat koncept mikrobydlení – kde počítá s cenou pod jeden milion korun.

Mikrobyty, tedy jednotky s minimální plošnou výměrou, pohybující se mezi 10 – 20 metry čtverečními, se ve světě docela dobře ujaly. V pozadí jejich popularity je na jedné straně existenční potřeba bydlení, na druhé pak jeho relativně velmi vysoké ceny ve vyspělém světě, což platí pro ceny prodejní, tak nájmů. A toto vše umocňuje narůstající počet „singl“ domácností, jejichž finanční možnosti jsou limitované.

Jiné bydlení

Výše uvedené souvisí s dalším inovačním potenciálem. Je to nejen bydlení pro už zmíněné jednočlenné rodiny, ale hlavně pro seniory či mladé rodiny, a také byty, které by měly nájemní charakter. Co se posledního týká, naposledy to byl Dušan Kunovský, kdo dříve deklarované „nájemní“ plány své Central Group odvolal jako ještě stále „ekonomicky neprůchodné“. Ale třeba v Lysé nad Labem společnost MS development staví – v kooperaci s obcí a za podpory fondů MMR – dva zároveň nájemní i seniorské domy. V tomto konkrétním případě jsou byty de facto obsazeny už dnes a není důvod, aby tomu v Praze s její vysokou hustotou (stárnoucí) populace bylo jinak. Tím spíše, že právě tady není tak nepravděpodobná ještě širší státní intervence – nějaký skutečně efektivní a široce použitelný model financování se ovšem ještě musí narodit.

Na trhu by pochopitelně zabrala i kombinace nízké ceny a kvalitní, tj. skutečně městské lokality. Existují signály, že levných bytů na periferii už je dost. Přenést periferní láci do centra Prahy by nepochybně zákazníky potěšilo, ale ceny pozemků v „městských“ částech – a koneckonců i současná logika tržní tvorby cen – to samozřejmě nedovolují. Intenzívnější výstavbu v širším centru nicméně nyní plánuje třeba Central Group a avízuje přitom bezprecedentně nízkou cenovou úroveň. Současně ale Dušan Kunovský upozornil, že těžko lze v takových projektech očekávat „hornoměcholupské“ ceny.

Dostupnější financování?

S nějakou štědřejší státní podporou standardní trh počítat nemůže, ostatně stále platné „hypoteční“ daňové úlevy nejsou v rozpočtech kupců nijak zanedbatelnou položkou. V oblasti financování je tak řada spíše na finančním sektoru. Jakkoli konkurenční boj na hypotečním trhu kvalitu i ceny služeb v posledních letech razantně posunul k lepšímu, prostor ke zvýšení dostupnosti hypoték nepochybně stále existuje.

A nejde ani tak o výši úroku, který nakonec přes už takřka komická tvrzení bankéřů o nemožnosti dalšího pohybu směrem dolů, permanentně klesá.

Hypotéky přece charakterizuje nejen výše úroku. Hlavně pro mladé zájemce o bydlení (a to je velmi podstatný segment poptávky) není snadné vyrovnat se požadavkem 10 – 30% „equity“, což například Británie překlenula pomocí státní záruky. V některých evropských zemích zase funguje konstrukce „nájemní“ hypotéky, kdy de iure je byt vlastnictvím uživatele, ten ovšem platí pouze úrok z úvěru, navíc nevysoký, přičemž jistina se neumořuje. Přitom výše těchto nákladů je víceméně identická s náklady na

nájem a přičte-li se k tomu snadnost převodu takových bytů, jde de facto o specifický typ nájemních bytů – zvláště pro mladé, díky možnosti vyšší mobility, nepochybně atraktivní nabídka.

Pohledy do zahraničí jsou vůbec inspirativní. Třeba ve Švýcarsku se lze při troše objektivního štěstí a subjektivního obchodního ducha dosíci hypotéky s úročením kolem 1 %! Zkrátka a dobře: i ve sféře bydlení jsou finance nanejvýš podstatným momentem – a zdá se, že právě tady lze příležitosti k inovacím a podpoře poptávky hledat snadněji než jinde. A je s podivem, že podle všeho se právě penězům, respektive otázce financování pozornosti inovativních duchů českého rezidenčního trhu příliš nedostává.

Rezidenční development bude jedním z témat tradiční konference Stavebního fóra REM Autumn, která se koná dne 23. října v pražském hotelu angelo. V panelu, věnovaném hlavně perspektivám rezidenčního trhu, vystoupí mj. Pavel Kühn z ČS, M. Soural ze společnosti Trigema a Štěpán Havlas z FINEPu. (Více informací na http://www.stavebni forum.cz/rem2014/autumn/index.php?url=program)

03.10.2014 08:10, Petr Bým