

Pražské rezidence: letos oživení výstavby



Author: SF / pb | Published: 15.12.2011

Podle zveřejněných dat z Českého statistického úřadu byla v období od ledna do konce října letošního roku zahájena výstavba celkem 1 579 nových bytů v bytových domech. Celkový počet zahájených bytů za celý letošní rok by se tak podle citované analýzy měl přiblížit hranici 1900 bytů. Přitom za celý loňský rok byla podle ČSÚ v Praze odstartována výstavba „jen“ 1648 nových bytů. Více zahájených bytů pak logicky znamená i více zakázek pro stavební firmy. Podle odhadů analytiků společnosti EKOSPOL by tak v letošním roce mohly objednávky stavebních prací, respektive investice pražských rezidenčních developerů překonat hranici 2,5 mld. Kč.

DPH jako hlavní prodejní faktor

„Nárůst počtu zahájených bytů v letošním roce má několik příčin. Kromě toho, že se byty letos v porovnání s loňským rokem výrazně lépe prodávají, hraje důležitou roli také vývoj cen stavebních prací, které vlivem slabé developerské poptávky již přes dva roky neustále klesají,“ vysvětluje Evžen Korec, generální ředitel a předseda představenstva Ekospolu. Největší zásluhu na rostoucím počtu zahajovaných bytů ale má podle E. Korce plánované zvýšení dolní sazby DPH od příštího roku. „To způsobilo, že se většina developerů snaží začít stavět ještě před koncem letošního roku, aby bylo možné byty částečně či plně profinancovat ještě se sníženou sazbou,“ dodává Korec. Dolní sazba DPH příští rok stoupne na 14 % ze současných 10 %, přičemž od roku 2013 se obě sazby mají sjednotit na úrovni 17,5 %. Na byty s plochou do 120 metrů čtverečních a rodinné domy s výměrou do 350 metrů čtverečních se nyní vztahuje právě snížená sazba DPH 10 % - většina novostaveb na trhu patří právě do této kategorie.

Zajímavé je také srovnání vývoje počtu prodaných a skutečně zahájených bytů v jednotlivých letech minulého období. Zatímco v době realitního boomu, která vrcholila kolem roku 2007, bylo běžné, že počet skutečně zahájených bytů v daném roce převyšoval celkové prodeje za stejné období, od loňského roku je v tomto ohledu situace přesně opačná.

„V době realitního boomu se drtivá většina bytů prodala ještě na papíře, před samotným zahájením výstavby. Když pak v roce 2009 prodeje spadly meziročně téměř na polovinu, trh dostal obrovský šok. Již zahájené byty, které developeri museli dostavět, ale již je nedokázali prodat, pak vytvořily zásobu více než 2000 ležáků. Současná situace, kdy se více bytů prodá, než skutečně začne stavět, bude podle mého

názoru pokračovat i v příštích letech. Vždy budou na trhu existovat bytové projekty, které se vlivem příliš nízkých předprodejů či v důsledku špatné ekonomické situace stavět nezačnou,“ myslí si Evžen Korec.

V podmínkách nejistého ekonomického vývoje je nyní těžké predikovat, jak se bude vyvíjet objem stavebních zakázek od pražských rezidenčních developerů v příštím roce. Analytici Ekospolu spočítali, že v současné době se na pražském rezidenčním trhu nabízí celkem 2074 nových bytů v projektech, které se tedy již prodávají, ale ještě se nezačaly stavět. Vzhledem k rozdílné úrovni prodejnosti těchto bytových projektů lze předpokládat, že v příštím roce bude zahájena výstavba přibližně 85 % z nich. To by znamenalo zhruba 1 763 bytových jednotek v příštím roce a celkový objem stavebních zakázek na úrovni 2,33 mld. Kč. „Domnívám se, že objem developerské stavební aktivity v Praze v příštím roce mírně poklesne, v lepším případě bude stagnovat. Vývoj v roce 2013 je pak v tuto chvíli neodhadnutelný, velmi bude záležet na vývoji celé ekonomiky,“ uzavírá Evžen Korec.

Některé výsledky analytické studie Ekospolu nepřímo potvrzují čísla o návštěvnosti největšího tuzemského realitního serveru Sreality.cz. Ta ukazují, že je letos zájem o bydlení větší než loni - celý letošní rok byla návštěvnost serveru vyšší než loni. Například v březnu, kdy je zájem o pořízení bytu tradičně nejvyšší, navštívilo server téměř 640 000 reálných uživatelů, tedy o 15 % více než loni. Navíc na rozdíl od loňského roku, kdy nešlo vysledovat žádný reálný trend v zájmu o bydlení, letos je patrný téměř kontinuální růst zájmu od dubna do srpna. Přitom v Praze je zájem spíše o menší byty (s dispozicí 2+kk) a v cenách mezi 2 - 2,5 mil. Kč. Nejčastěji zájemci o koupi „poptávají“ nabízené byty v Praze 4, 9 a 5, naopak nejmenší poptávka je po bytech v Praze 1 a 2 - v pozadí budou nejspíš vysoké ceny bytů v těchto městských částech.

Ilustrace - [Chris Johnson](#)

Grafy - Ekospol

15.12.2011 08:00, SF / pb