

Pražské rezidence: loňský prodej akcelerovaly změny DPH

Author: SF / pb | Published: 03.01.2012

Loni se v Praze prodalo nejvíce nových bytů za poslední čtyři roky. V projektech s 50 a více byty to bylo 3 455 nových bytů, což představuje meziroční nárůst o 28,4 % (nezapočtení menších projektů do této statistiky její údaje podle odhadů zkresluje o 10 - 20 %).

Jasným stimulem poptávky bylo podle analýzy společnosti Ekospol chystané zvýšení dolní sazby DPH, která se vztahuje na drtivou většinu komerční bytové výstavby, a to z 10 na 14 % od 1. ledna letošního roku. Celkový počet 3 455 prodaných bytů v novostavbách se přitom z hlediska dlouhodobého vývoje nejvíce blíží roku 2008. Tehdy se v Praze prodalo 3 409 nových bytů.

V Praze přes zvýšené prodeje ale stále zůstává značné množství hotových neprodaných bytů. „Ukazuje se, že očekávání některých developerů, kteří si od zvýšení DPH slibovali především doprodání stovek dokončených a reálně neprodejných bytů, byla lichá. Poptávka se chovala racionálně a na odbyt šly především byty s vhodně nastavenou cenou, tedy v drtivé většině případů do 50 000 korun za metr čtvereční včetně DPH,“ přibližuje situaci ředitel Ekospolu Evžen Korec a pokračuje: „Nyní bude zajímavé sledovat, jak se developeři poperou s novou realitou. Pokud někdo v koutku duše doufal, že se díky DPH budou opakovat nejlepší léta realitního boomu, tak musí být zklamán. Trh ukázal, že přirozená úroveň poptávky po novostavbách v Praze je někde okolo hranice 3 000 bytů ročně.“

Letošní rok proto bude podle Evžena Korce především ve znamení boje největších developerů o tržní podíly. Na poptávku přitom budou působit navzájem protichůdné stimuly - na jedné straně předzásobení z konce loňského roku a možné obavy o vývoj ekonomiky, na straně druhé ale další plánované zvyšování DPH na minimálně 17,5 % a také končící proces deregulace nájemného. „Pokud jde o mne, jsem spíše optimistou. Myslím, že od druhého čtvrtletí lidé budou vnímat DPH a její další plánované zvýšení. Tolik bytů jako loni se letos asi neprodá, ale hranici 3 000 prodaných bytů by prodeje i v letošním roce překročit měly. Meziroční pokles odhaduji na maximálně 10 %,“ uzavírá Evžen Korec.

03.01.2012 08:49, SF / pb