

Pražské rezidence: development zaspal!?

Graf č. 1



zdroj: EKOSPOL a.s.

Author: SF / pb | Published: 25.04.2012

Z nejnovějšího průzkum developerské společnosti Ekospol, která se pravidelným monitoringem pražského realitního trhu zabývá již šestým rokem, vyplývá, že v komerčních rezidenčních projektech s 50 a více byty, které tvoří přes 80 % celého pražského trhu, bylo ke konci prvního čtvrtletí letošního roku nabízeno celkem přesně 6 779 volných bytů. Toto číslo zahrnuje jak byty tzv. „na papíře“, tak i ve výstavbě či jednotky již dokončené.

Trik, který nepomáhá

Více než tři pětiny těchto nabízených bytů (60,48 %) tvoří malé byty o dispozici 1+kk a 2+kk. Jednoznačně nejvíce je přítom dvoupokojových bytů - 38,84 %. Naopak velkých rodinných bytů, tedy dispozic 4+kk a větších, je v současné pražské nabídce jen mírně přes desetinu - přesně pouhých 10,55 %.

„Velká nabídka menších bytů je jednoznačně pozůstatkem recese. Před dvěma či třemi roky, kdy byly prodeje nových bytů nejhorší, se v Praze prodávaly v podstatě jen malé byty. Samozřejmě proto, že byly cenově nejdostupnější. Developeři proto tento trend promítli do nově připravovaných projektů a původně větší byty často rozdělili na menší, které se na trhu nabízejí právě dnes,“ vysvětluje Evžen Korec, generální ředitel a předseda představenstva Ekospolu. Tímto jednoduchým trikem ale developeři podle E. Korce na trh nevyzráli, spíš se zdá, že zaspali dobu. „Dnes už je situace jiná. Zákazník je daleko chytřejší a porovnává většinou konečné ceny za metr čtvereční. Takže rozdělením velkého bytu 4+kk za 6 milionů korun na dva menší 2+kk po 3 milionech si žádný developer v prodeji nepomůže. Naopak, z takových bytů se stanou další ležáky, protože psychologické hranice kupujících jsou jasné - za byt 1+kk dají maximálně 1,6 milionu korun a za 2+kk nejvýše 2,6 milionu korun, a to včetně DPH. Co je dražší, prodá se jen velmi těžko,“ vypočítává šéf Ekospolu a dodává: „Naopak cenově dostupné byty 3+kk a 4+kk jdou již dnes v některých lokalitách na odbyt daleko lépe než garsonky.“

Zásoba „ležáků“ dále naroste?!

Při srovnání nabízených bytů z hlediska fáze realizace je patrné, že se struktura rezidenční nabídky v Praze meziročně téměř nezměnila. Nejvíce nabízených bytů je stále ve fázi probíhající výstavby, naopak nejméně je bytů tzv. „na papíře“, tedy před zahájením stavby. Ležáků v meziročním srovnání mírně ubylo,

ke konci prvního čtvrtletí tohoto roku jich v projektech s 50 a více byty bylo 1 915.

„Pokud bychom započítali i bytové projekty s méně než 50 byty, pravděpodobně se celkový počet ležáků bude pohybovat okolo 2,4 - 2,5 tisíc. Vzhledem k nevhodné struktuře nabídky z hlediska dispozic a stále nereálným očekáváním některých prodejců ale předpokládám, že v letošním roce celková zásoba ležáků opět o něco naroste,“ uzavírá Evžen Korec.

Diskusní setkání časopisu Stavební fórum, nazvané „Praha: ceny bytů opět rostou?“, se koná ve čtvrtek 24.5.2012 od 11:00 do 13:00 hodin v Centru České stavební akademie (Nadace ABF), Václavské náměstí 31, Praha 1 (registrace účastníků 10:30-11:00 hod.).

Program:

- Jak bydlíme?
- Deregulace - privatizace - nájem - vlastnictví
- DPH a ceny
- Druhé pololetí 2012: nový boom?
- Rekordní hypotéky?

Další informace a on-line přihlašovací formulář naleznete na [webu diskusí](#).

25.04.2012 08:59, SF / pb