

Jak vypadá typický rezidenční „ležák“?

Author: SF / pb | Published: 15.05.2012

Ke konci letošního prvního čtvrtletí evidovaly statistiky společnosti Ekospol v Praze v projektech s 50 a více byty celkem 1 915 dokončených neprodaných bytů, tzv. ležáků. Typickým zástupcem této kategorie je byt zkolaudovaný v roce 2009 a nacházející se v lokalitě Prahy 3.

Ke konci prvního kvartálu letošního roku nabízeli developeři v Praze k prodeji celkem 6 779 nových bytů v různých stádiích realizace. Celkový počet 1 915 dokončených neprodaných bytů tak znamená, že špatně prodejné byty tvoří přibližně 28 % celkové bytové nabídky v Praze. Analytici společnosti Ekospol provedli srovnání těchto ležáků podle roku kolaudace a podle jednotlivých městských obvodů, v nichž se nacházejí. Z hlediska městských obvodů „vede“ Praha 3 s celkovým počtem 423 ležáků (tj. 22,1 % z jejich celkového počtu). V těsném závěsu se drží Praha 4 se 406 dokončenými neprodanými byty (21,2 %). Obě tyto lokality dohromady pak tvoří téměř polovinu všech dokončených neprodaných bytů v Praze.

I z hlediska jednotlivých ležáků je ale třeba rozlišovat. „Městský obvod Praha 4 je obrovským rozvojovým územím, které dlouhodobě patří mezi čtyři nejvíce poptávané. Velký počet ležáků v této lokalitě je tedy způsoben mixem několika faktorů - špatně zvolené mikrolokality projektu, vysoké prodejní ceny nebo nízké kvality bytů, stavebním provedením počínaje a špatnými vnitřními dispozicemi bytů konče,“ vysvětluje Evžen Korec, generální ředitel a předseda představenstva společnosti Ekospolu.

Naopak lokalitu Prahy 3 tvoří z pohledu nové developerské výstavby takřka výhradně Žižkov. „Tady je hledání příčin o mnoho jednodušší - za vysokým počtem ležáků stojí hlavně nereálná cenová očekávání prodávajících. Pokud si klienti mohou koupit např. byt 1+kk do dvou milionů v sousední a často i lépe dopravně dostupné lokalitě Prahy 9, těžko si někdo koupí obdobný byt za 4 miliony na Žižkově,“ dodává Korec.

Nejnižší počty ležáků dlouhodobě evidují kromě historického centra města (Praha 1 a 2) také městské obvody Prahy 7 a 8. Velkých developerských projektů v těchto lokalitách totiž vzniká jen velmi málo, a tak je nabídka nových bytů limitovaná.

Nejvíce je tři roky starých novostaveb. Dramaticky ale přibývají také letos dokončené byty. Skokový nárůst ležáků přišel v roce 2009 - právě z tohoto roku je v Praze stále volných ještě 711 bytů. Rok 2010, který znamenal jisté oživení rezidenčního trhu, pak přispěl „jen“ dalšími 304 byty. A v loňském roce, který díky plánovanému zvýšení DPH vehnal na trh znovu nové developery, přibylo dalších 623 ležáků. Trend je tedy alarmující, staré ležáky se pomalu vyprodávají, ale jsou průběžně nahrazovány novými. „Jen za první kvartál letošního roku přibylo zatím 232 dokončených neprodaných bytů. Jedná se o projekty, které developeři začali stavět v loňském roce s vidinou, že je díky zvýšení DPH prodají. Očekávám, že celkový počet ležáků v letošním roce ještě naroste,“ uzavírá Evžen Korec.

15.05.2012 09:06, SF / pb