

Central Group akceleruje cenovou válku



Author: Petr Bým | Published: 12.09.2012

„Jde o ceny za byty v naší standardní kvalitě, se standardním vybavením, příslušenstvím, tedy sklepem, a včetně DPH,“ odráží šéf Central Group už předem námitky proti uváděným cifrám, a dodává, že nejde ani o ateliéry (kategorií „ateliér“ se nejen Central Group vypomáhá tam, kde by se byty „nevešly“ do hygienických a dalších norem - takové jednotky jsou prodávány jako nebytové prostory, ve zmíněném projektu se na počtu bytů podílejí 10 %).

Co se oněch bytů za méně než milion týká, určité zádrhly průlomová nabídka samozřejmě má. Jde o jednotky méně kvalitní, především v nižších patrech, někdy i bez balkonu či lodžie. A především: ceny jsou zaváděcí, v Javorové čtvrti za ně lze nakupovat jen do letošních Vánoc. Možná se na „bezkonkurenční“ nabídce časem objeví ještě nějaké mouchy, každopádně ale zářijová předvánoční sleva Central Group s kartami na ještě stále zatuhlém pražském trhu s byty nějak zamíchá. Nové projekty se pod tlakem na ceny už takřka pravidelně dostávají pod úroveň 50 000 Kč včetně DPH za metr bytu, Javorová čtvrt' je ovšem hluboko pod touto úrovní. Zájem nespíš bude značný. „Počítáme s tím, že za tyto ceny do Vánoc prodáme nejméně 100 bytů, možná i 150, ale to už je asi příliš optimistické,“ prognózuje D. Kunovský. První etapa Javorové čtvrti, která bude dokončena do konce roku 2013, jich nabízí 304, celkem jich bude přes 900.

Jak na to?

„Chceme naši novou lokalitu uvést ve velkém stylu. Proto jsme se rozhodli nasadit v první etapě zcela bezkonkurenční ceny!“ - takový je marketingový záměr. Téměř převratně nízkých cen - v minimálních úrovních 1 + kk za 0,95 mil. Kč, 2 + kk za 1,7 mil. Kč až po 4 + kk za 3,3 mil. Kč - podle Kunovského jeho společnost dosáhla bez prodělků. Ovšem s jen minimálními maržemi, které by objem a rychlost prodeje a další etapy projektu měly dorovnat na obvyklou úroveň. Pak také, jak je už u nás zvykem, jde o výsledek tvrdého vyjednávání se stavební firmou, kterou je Mota Engil. Central Group je velký zákazník, má tedy dobré vyjednávací pozice, které posilují také její vlastní finanční zdroje. „Využijeme volného kapitálu k urychlení plateb za stavební práce - to nám také přineslo snížení jejich ceny,“ vysvětlil D. Kunovský. Ten ostatně opakovaně deklaruje, že Central Group v zásadě nepotřebuje úvěry - cena peněz by se tedy do cen bytů neměla promítat. Na redukci konečné ceny se podle ředitele společnosti podílely i výhodný nákup pozemku a pravděpodobně také nízké náklady přípravy projektu. „Máme vlastní tým architektů i 120 projektantů,“ říká D. Kunovský. Ve hře je samozřejmě i profit „z velikosti“, a to projektu i samotného developera.

Zářné zítřky

Javorová čtvrť patří spolu s dalšími etapami bytových projektů na Zličíně a v Letňanech k podzimní nabídce Central Group, kterou představuje pět stovek bytů. Podle všeho se ale společnost, která má za sebou už 120 projektů a 10 000 prodaných bytů, v nejbližší době chce rozmáchnout ještě více. „V příštích pěti letech plánujeme výstavbu 6 100 bytů a domu. Na 60 % z nich už máme územní rozhodnutí nebo dokonce stavební povolení,“ říká hlava Central Group. Jakkoli její doménou zůstává střední segment, na dohled jsou i projekty luxusnějšího charakteru. Jako akvizici firma získala projekt bytového domu U muzea v centru Prahy, zajímavý je i projekt Central Plaza v Olšanské ulici na Žižkově, který se také bude pohybovat ve vyšší cenové kategorii. Jde o vizuálně atraktivní dům s osmi věžemi na mohutné podnoži, kde přijdou ke slovu - pro Central Group dosti netradičně - i komerční prostory, a to vedle 600 bytů. Za zmínku jistě stojí i skutečnost, že co se architektury týká, jde o práce pro Central Group „cizích“ tvůrců - podepsány jsou pod nimi A.D.N.S. architekti a Aulík/Fišer architekti.

Válka nekončí

V Central Group zjevně vládne optimismus. Neruší ho ani probíhající privatizace několika tisíc pražských obecních bytů, která jinde mírné obavy vyvolává, přinejmenším pro odčerpání části kupní síly a také i jistou sanaci bytového apetitu Pražáků. Dušan Kunovský to vidí naopak: „Myslíme, že to trhu nových bytů prospěje. Část nových majitelů jistě své staré, nepřilíhající kvalitní byty prodá a obratem koupí nové.“

Jediným kazem na jasných obzorech tak pro Central Group a Dušana Kunovského osobně zůstává probíhající trestní řízení proti někdejšímu výkonnému řediteli firmy pro daňové úniky. A pochopitelně konkurence, která nepochybně cenový úder vrátí. Zdá se ovšem, že do cenové války, která na pražském bytovém trhu už několik let probíhá, ze strany Central Group nejde o poslední tah. Na dnešní tiskové konferenci to ostatně naznačil i její hlavní protagonista: „Chceme naše ceny přiblížit i těm lidem, kteří o koupi vlastního bytu zatím nemohli uvažovat!

Zjevně v reakci na dnes publikovanou nabídku Central Group developerská společnost Ekospol přecenila všechny byty v projektu Nové Měcholupy III. Plošné snížení cen o více než 11 % znamená, že podle tvrzení společnosti je Ekospol v této lokalitě u srovnatelných bytů stále nejlevnější. „V souladu s naší dlouhodobou strategií nazvanou Záruka nejnižší ceny, s níž jsme přišli jako první developer již v roce 2009, jsme se rozhodli plošně snížit ceny všech bytů tak, abychom byli při srovnání s konkurencí jednoznačně nejlevnější. Záruka nejnižší ceny je synonymem naší značky, a to i za cenu výrazného snížení našeho momentálního zisku,“ říká Evžen Korec, ředitel Ekospolu.

Všech 93 bytů v projektu Nové Měcholupy III dosud Ekospol prodával za průměrnou cenu 39 500 Kč za metr čtvereční včetně DPH. Nyní byla cena všech bytů snížena plošně o více než 11 %. V praxi to znamená, že byt 1+kk o výměře 31,7 metrů čtverečních a s terasou výměry 20 metrů stojí nově 1,18 mil. Kč včetně DPH, za byt 2+kk s balkonem pak kupující zaplatí 1,57 mil. Kč včetně daně. Ekospol také nadále nabízí Záruku nejnižší ceny - každému, kdo najde levnější byt konkurence, cenu bytu dorovná a ještě poskytne další slevu ve výši 50 000 Kč. Něco podobného nabízí i Central Group, ale s bonusem 100 000 Kč.

Vizualizace Central Group a.s.

1. Praha 10, Horní Měcholupy - Javorová čtvrť

2. Praha 2, Vinohrady - Rezidence U Muzea
 3. Praha 3, Žižkov - Rezidence Central Plaza
-

12.09.2012 14:40, Petr Bým