

Pražský bytový trh: opravdu nadějně vyhlídky



Author: SF/pb | Published: 09.04.2013

Developerských společností s nabídkou volných bytů je v současné době v Praze 159 (od konce minulého roku jich 20 ubylo), ale jen 88 z nich v letošním roce prodalo aspoň jeden byt. V porovnání s minulostí dnes také stále stoupá podíl menších projektů - 48 % dnes nabízených projektů má méně než 50 bytů.

Bytové projekty podle počtu plánovaných bytů

Letos akcelerace prodeje

Za prvních 12 týdnů letošního roku se v české metropoli prodalo 1 315 nových bytů. Protože loni to za stejné období to bylo jen 728 bytů, máme zde nárůst o pozoruhodných 80 procent! Prodej bytů v Praze se zjevně stále veze na vlně, která vznikla v posledním čtvrtletí minulého roku - kombinace nízkých cen a rekordně nízkých sazeb hypotečních úvěrů citelně rozšířila řady potenciálních klientů. Akcelerace prodeje, respektive realizované poptávky je zvláště dobře patrná na porovnání týdenních výsledků prodejců - zatímco loni se v Praze prodalo v průměru 61 bytů týdně, letos je to už 109 bytů. Přitom nanejvýš potěšitelnou zprávou je podle tvůrců citovaných statistik to, že se daří i kvalitnějším projektům, nikoli jen těch, které v současnosti představují cenové dno trhu - je viditelné, že nikoli všichni zájemci o byt rezignovali na kvalitu v zájmu výhodné, respektive nejnižší ceny.

Prodeje bytů v týdenních intervalech

Bytový evergreen: ležáky

Odvrácenou stranou mince potěšitelných prodejních výsledků pražského bytového trhu v tomto roce jsou tzv. ležáky, tedy byty, které jsou volné a dokončené už delší dobu. Problém je to stále nanejvýš aktuální: nabídku stále rozšiřují stovky nových levných bytů, a v důsledku toho pochopitelně klesá prodejnost či cenová atraktivita těch bytů, které byly dokončeny před několika lety se zcela jinými náklady. Dokončených volných bytů nyní statistiky Trigemy registrují 2 572, z toho 1 269 čeká na svého kupce již

více než rok a 765 dokonce déle než dva roky. Nutno podotknout, že tyto počty v prvním čtvrtletí 2013 také zaznamenaly jistý pokles (na konci roku 2012 jsme uváděli hodnoty 2 771 - 1 436 - 791). Alespoň malou část ležáků se tedy podařilo prodat, ovšem nepochybně se ztratou. Jiné cesty k realizaci ale současný vysoce konkurenční trh nenabízí. V této souvislosti je třeba uvést, že v roce 2013 bude dokončeno 1 548 nových bytů. A také to, že 59 % bytů prodaných v tomto roce ještě není dokončeno.

Kde se nejlépe nabízí a prodává?

Žebříčku pořadí městských čtvrtí podle počtu volných bytů vévodí Libeň, tradičně vysoko letos umístily i Stodůlky, Žižkov a Letňany.

Čelo pořadí městských čtvrtí podle počtu prodaných bytů připomíná název písně Jiřího Dědečka „Vysočany, Libeň“. Obě tyto čtvrti se usadily na prvních dvou místech tohoto žebříčku, zatímco jeho loňský premiér Horní Měcholupy se zařadily do středu prodejního pelotonu.

„Po dlouhé době pozorujeme podstatné zlepšení situace. Kombinace nízkých úrokových sazeb hypoték, střízlivé cenové politiky developerů a zastavení neustálých změn sazeb DPH ze strany státu trhu s byty svědčí,“ komentuje letošní výsledky pražského bytového trhu Marcel Soral, generální ředitel holdingu Trigema, a dodává: „Zatím neregistrujeme žádné negativní zprávy, které by signalizovaly, že by se trend z uplynulého prvního kvartálu roku 2013 neměl v následujícím čtvrtletí zopakovat.“

09.04.2013 08:16, SF/pb