

Praha: 7 000 prodaných bytů

Author: Petr Bým | Published: 14.01.2016

„Extrémně levné hypotéky a zvýšený optimismus poháněný rostoucí českou ekonomikou přiměly domácnosti k investicím do vlastního bydlení. Byty loni také více nakupovali i investoři, kteří zjistili, že je to jedna z nejlepších možností uložení peněz,“ uvedl generální ředitel společnosti Ekospol Evžen Korec. Jeho slovům také odpovídá loňský rekordní výsledek hypotečních bank - objem úvěrů, které poskytly, dosáhl hodnoty 193 mld. Kč.

Samotný Ekospol se na rekordních prodejkách podílel více než 900 byty, které loni prodal na rezervační smlouvy. Dobrá nálada na trhu podle E. Korce potrvá i v tomto roce, což by mohlo prodejní rekord ještě o něco zvýšit: „Růst české ekonomiky neskončí, což bude lidi i letos motivovat k investicím do bydlení. Neutuchající zájem o nové byty v Praze požene celkové prodeje až k hranici 8 000 prodaných bytů.“ (Za zmínku stojí, že Praha není v rámci ČR výjimkou, historicky největší prodej bytových novostaveb hlásí i Brno, druhý největší rezidenční trh v zemi.)

Vede 2+ kk

Další dvě společnosti ze „statistického“ tria zatím své komentáře k prodejním výsledkům minulého roku nezveřejnily. „V tuto chvíli nebudeme zprávu Ekospolu jakkoliv doplňovat a komentovat. Ještě v průběhu ledna dáme k těmto analýzám a jejich další budoucnosti všechny detailní a aktuální informace,“ sdělil mluvčí Trigemy Radek Polák.

Jinak je to v případě firmy Skanska Reality. Ta se k výsledkům trhu zatím vyjadřovat nemůže. Akcie jejího švédského vlastníka jsou totiž obchodovány na burze a do zveřejnění oficiálních výsledků v únoru je tak developer vázán mlčenlivostí. Nicméně v roce 2014 prodala Skanska Reality 402 bytů a tento počet loni s vysokou pravděpodobností překonala. „Loňský rok byl z pohledu pražského developmentu opět rekordní a věříme, že tento trend bude pokračovat i v letošním roce,“ doplnila generální ředitelka společnosti Nad'a Ptáčková. Podle citované studie měli kupující na konci roku menší výběr, když počet dostupných bytů v cenících developerů klesl na 5 800 z 6 400 volných bytů na konci září. Statistiku přitom navyšují stovky dlouhodobě neprodejných bytů, které mají developeři v cenících dlouhé měsíce po kolaudaci. Největší zájem byl loni o menší byty s dispozicemi 2+kk, které se na celkových prodejkách podílely 36 %. Druhou nejžádanější dispozicí bylo 3+kk s podílem 29,5 %. Zhruba pětinu loňského prodeje tvořily nejmenší byty 1+kk, které jsou podle odborníků stále oblíbené i mezi drobnými investory.

Střídmejší přístup

Z větších developerů, kteří se na citované statistické studii nepodílejí, zatím zveřejnili vlastní čísla o prodeji firmy Central Group a FINEP. První z nich loni prodal více než 1 000 bytů. „Prodej rostl o 20 %, naše příjmy z prodeje zhruba o 30 %, což bylo způsobeno prodejem luxusnějších projektů blíže centra Prahy,“ uvedl předseda představenstva Central Group Dušan Kunovský. FINEP loni prodal přes 600 bytů, meziročně zhruba o pětinu více. Podle generálního ředitele firmy Tomáše Pardubického mezi obyvateli Prahy roste také zájem i o rodinné domy a očekává, že v dalších letech se bude ještě zvyšovat.

Šéf společnosti Central Group tvrdí, že letos poptávka, respektive odbyt nových bytů v metropoli poroste zhruba o desetinu. Jeho odhady o celkovém prodeji v Praze se oproti údajům trojice Ekospol - Skanska -

Trigema tedy liší, a to směrem dolů. „Loni se v Praze prodalo zhruba 6 500 bytů. Jde přitom o skutečný prodej již dokončených nebo rozestavěných bytů, nikoli o prodej projektů, na něž mnohdy ještě developéři nemají vydané ani územní rozhodnutí a kde není jasné, zda budou vůbec kdy postaveny," vysvětluje důvody těchto diferencí D. Kunovský. Letos by se podle něj mohlo v Praze prodat asi 7 200 bytů za 27 mld. Kč. Hlava Central Group ale současně upozorňuje, že v dlouhodobější perspektivě může rezidenční Praha hodně doplatit na legislativní nejistotu - ještě stále není jasné, zda-li bude (dlouho diskutovaný, nyní co do účinnosti pozastavený, inovovaný a nyní schvalovaný v Bruselu) speciální stavební předpis pro Prahu (PSP) schválen nebo se v metropoli bude stavět podle celorepublikových předpisů. Už nyní se tato nepříznivá situace projevuje na menším objemu zahajované bytové výstavby.

Přesto všechno optimismus - přinejmenším pro nejbližší období - víceméně sdílejí všichni developéři, aktivní na poli bytové výstavby v hlavním městě. Samozřejmě se objevují i úvahy, jaké trvání konjunktura pražského rezidenčního trhu bude mít. Hlava Ekospolu mluví o třech či čtyřech letech, které budou předcházet dalšímu výkyvu směrem dolů, respektive recesi. Jiní se obávají přehřátí trhu. „Právě nadcházející léta, tedy roky 2016 a 2017, ukáží, jaký růst nás bude čekat v následujících letech. Jsem optimista, ale trochu se obávám přehřátí," říká Petr Illetško, hlava spořitelního družstva ANO, které se už loni začalo velmi aktivně angažovat ve sféře financování rezidenčního developmentu.

14.01.2016 08:36, Petr Bým