

Pražské rezidence - jak to vidí Trigema



Author: SF / pb | Published: 24.01.2012

Často zmiňovaná statistická černá díra v oblasti komerční rezidenční výstavby už delší dobu není tak tmavá - development ji osvětlil doslova vlastními silami. K statistickým analýzám společnosti Ekospol se loni přidala další developerská firma, a to Trigema. Přesněji řečeno skupina Trigema, která dnes sdružuje takřka dvacítku firem a která je známá nejen svými pražskými rezidenčními projekty, jako jsou např. Barevné Letňany, ale i takovými nezvyklými počiny, jako je vybudování vědecko-technického parku „developersky“ či výstavba a provozování středočeského lyžařského areálu Monínec. Analytické oddělení společnosti údaje o rezidenčních projektech, realizovaných na území hlavního města Prahy, sbírá z veřejně dostupných zdrojů už déle než rok. Nyní jich sleduje 306, což je zejména pro laika nepochybně jistým překvapením. Už delší dobu totiž média popisují krizi rezidenčního developmentu - více než tři stovky projektů, byť někdy jde už o rezidence dostavěné a jindy zase projekty, kde se počet bytů pohybuje v řádu jednotek, přece jen svědčí o tom, že komerční bytová výstavba je v metropoli stále živá. Statistiky Trigemy přitom lze považovat za úplné. Na rozdíl od analýz Ekospolu, které se opírají o údaje z projektů s více než 50 byty, její čísla pokrývají veškeré developerské aktivity v segmentu rezidencí na území hlavního města Prahy.

Prodeje šly nahoru

Podle právě publikované „výroční“ zprávy Trigemy bylo v Praze za minulý rok prodáno 3 791 nových bytů - v porovnání s prognózou téže firmy z počátku tohoto roku je to výsledek o zhruba 10 % lepší, přičemž zpráva konstatuje, že ještě v září se zdálo, že zmíněná předpověď bude naplněna. Nicméně v závěru roku pražský rezidenční trh ožil a prodeje ztlačily, když se výrazně přehouply přes hranici předpovídaných 1 000 bytů a upravily tak konečné „skóre“ roku na necelých 3 800 bytů. Podle citovaného dokumentu se v tomto období projevil „strašák“ blížícího se zvýšení sazby DPH v kombinaci s levnými hypotečními úvěry.

Ani tento výsledek však nic nezměnil na základním parametru či vlastnosti rezidenčního trhu Prahy v současné době - totiž na značném převisu nabídky nad poptávkou. Na začátku roku 2011 se na trhu nabízelo 7 098 volných bytů a během následujících dvanácti měsíců se tato nabídka ještě rozšířila o dalších 2 809 nových bytů. Celkově si tedy zájemci o bydlení v české metropoli mohli vybírat z 9 907 bytů. „Ve srovnání s počtem prodaných jednotek vypadá toto číslo hrozně,“ konstatuje Marcel Soural, ředitel společnosti Trigema. Na druhou stranu podle něj lze za mírný úspěch považovat skutečnost, že se v

průběhu roku 2011 prodalo o 982 bytů více, než jich na trh přibylo. Stále to však znamená, že na trhu je na začátku letošního roku kolem 6 000 volných bytů a dalších 2 300 bytů bude dokončeno v průběhu roku 2012. Lze očekávat, že do prodeje budou letos zařazeny další byty, takže celkově bude počet nabízených bytů dvoj- až trojnásobkem očekávané poptávky.

Zvláštní kategorií nabízených bytů jsou ty, které zůstávají volné, tedy bez majitele i po dokončení, když nemálo takových bytů čeká na svou tržní realizaci více než rok. Celkový počet hotových neprodaných bytů se v průběhu roku měnil jen nepatrně, neustále se pohyboval v rozmezí 2600 - 2700 jednotek. Prodané byty jsou totiž víceméně průběžně nahrazovány přibližně shodným počtem nově dokončovaných bytů. „Zásoba těchto ležáků se tak nezmenšuje, a co je ještě horší, tyto rezidence výrazně stárnou,“ říká Marcel Sural a dodává: „Na konci minulého roku jsme evidovali celkem 2 614 volných dokončených bytů. Z toho 1 677 bytů na svého kupce marně čeká už více než rok a 770 z nich déle než dva roky.“

Jaký bude rok 2012?

„Developerský rok 2012 je na jeho samém začátku velkou neznámou. Jakákoliv předpověď nebo prognóza bude na hranici spekulativních úvah,“ tvrdí Marcel Sural. Podle něj budou mít rozhodující vliv skutečnosti, které lze jen těžko předvídat: další vývoj evropské a unijní dluhové krize, postoj bankovního sektoru k hypotékám a k úvěrování developerských projektů, v krátkodobém horizontu pak především o to, jak se bude vyvíjet sazba DPH. Otázkou samozřejmě je, zdali na její případné pohyby bude poptávka reagovat stejně citlivě jako v závěru loňského roku. Poměry na trhu by mohly také ovlivnit slevy, tj. snižování cen zejména zmíněných ležáků - pokud k očekávaným úpravám DPH směrem vzhůru dojde, pak se přinejmenším krátkodobě jejich šance na prodej dále sníží. „Uvidíme, nechme se překvapit. Určitě jsme dnes na změny připraveni lépe, než před třemi lety. A to je velmi pozitivní zpráva,“ uzavírá Marcel Sural.

Ilustrace: [Chris Johnson](#)

Grafy: Trigema

24.01.2012 09:11, SF / pb