

V PRAZE SE STAVÍ MÉNĚ BYTŮ, NEŽ KOLIK SE JICH PRODÁ

NEJLEVNĚJŠÍ BYTY NACHÁZÍ KUPCE RYCHLE. ZÁJEM JE I O LUXUSNĚJŠÍ NOVOSTAVBY V CENTRU PRAHY, KTERÝCH JE ALE MÁLO. CENY POROSTOU.

Martina Marečková
martina.mareckova@economia.cz

8

tisíc

**Největší
developeři
odhadují, že by se
počet prodaných
nových bytů
v Praze mohl
přiblížit k této
hranici.**

Nabídka nových bytů v Praze se ztenčuje. Na konci minulého měsíce měli lidé na výběr z 5800 novostaveb. Developeři jich ale loni prodali sedm tisíc – zhruba dvakrát tolik, než kolik bytů začali v témže roce stavět. Dosavadní údaje Českého statistického úřadu za rok 2015 také ukazují, že stavební úřady v Praze vydaly meziročně o něco méně stavebních povolení pro bytové domy než před rokem.

„Převís poptávky nad nabídkou byl patrný od září do konce loňského roku. Současně v tomto období přišlo na trh méně nových bytů, a tak opět po čase poklesl celkový počet nabízených bytů,“ řekl ředitel společnosti Hyposervis Milan Roček. Ten své tvrzení zakládá na údajích z portálu Cenovamapa.org, jehož provozovatelem je Hyposervis a poradcem společnost Deloitte. Portál mimo jiné průběžně sleduje více než tři stovky pražských developerských projektů.

„Některým developerům svým způsobem došel dech, neboť nestíhají novými projekty uspokojovat poptávku,“ doplňuje manažer Deloitte Petr Hána.

Levné byty mizí rychle

Letos se podle odhadu developerů v Praze prodá 7200–8000 nových bytů. Podle Ročka sice bude nadále ubývat počet volných bytů, ale zároveň zájem lidí o novostavby zřejmě opadne. „Rychleji se vyprodávají menší a levnější byty a na trhu zůstávají ty dražší a větší,“ vysvětluje Roček. Někteří lidé by podle něj kvůli vyšším cenám mohli narazit na limit svých finančních možností anebo odmítnou koupit za stejnou cenu menší byt. „Do nabídky průběžně přicházejí nové byty, ale ty zajímavé jsou poměrně rychle prodány,“ říká ředitelka Skanska Reality Nada Ptáčková.

Nové byty loni v Praze zdražily zhruba o šest procent. „Důvodem byl především růst cen stavebních prací a materiálů, které prodražuje uměle oslabená koruna,“ říká Dušan Kunovský, šéf lidra trhu Central Group. Firma si však podle něj mohla dovolit ceny zvednout i díky vysoké poptávce.

Central Group kalkuluje se zvyšováním cen bytů i letos, a to v řádech jednotek procent. „Celková cenová hladina vzroste zhruba o deset procent, vzhledem k většímu počtu luxusních projektů, které chceme začít prodávat,“ dodal Kunovský.

Zdražovat plánuje i developer Ekospol, jenž se specializuje na levné byty. Je to dané i tím, že firma staví typicky v okrajových částech Prahy, kde jsou pozemky levnější než blíže centru. „Zvyšovat ceny našich bytů budeme jen velmi mírně, o jednotky procent,“ říká šéf Ekospolu Evžen Korec.

Nové byty v Holešovicích? Nedostatkové zboží

Nejvíce nových bytů se staví a prodává v devátém a desátém městském obvodu a také v Praze 5. V těchto lokalitách je i nejnížší průměrná cena. Zklamání obývají společnosti z oboru informačních technologií jako IBM, Red Hat či Moravia IT. Díky poslední jmenované společnosti se například zcela zaplnila budova České pojišťovny. IBM se zase rozšiřuje do další části Brna.

V loňském roce se IT firmy na celkových pronájmech kancelářských prostor v Brně podílely nadpoloviční většinou. Pro srovnání – v Praze to bylo za první tři čtvrtletí 15 procent. Podle konzultantů ze společnosti Cushman & Wakefield význam tohoto druhu nájemců v Brně letos ještě vzroste. „Vzhledem k poptávce a synergickému efektu, kdy za velkými firmami následují ty menší včetně start-upů, se tento údaj může v roce 2016



**Nejprve pro
vyvolené
Mezi developery,
kteří nabízejí byty
nejprve svým
klientům a teprve
pak ostatním, patří
Moravská stavební –
Invest a Trigema.
Na obrázcích jsou
jejich projekty
v Karlíně a v Horních
Měcholupech.
Vizualizace: MS Invest,
Trigema**

V Praze 1 mají být v letošním roce takto renovovány čtyři budovy. Jde ale o projekty velmi komorní velikosti – obvykle maximálně s 20 byty. Pro příští rok zatím není známý žádný nový projekt v této městské části. V tuto chvíli je ale možné vybírat zhruba ze stovky již dokončených bytů. Ještě hůře jsou na tom Vinohrady a Nové Město, kde je nabídka bytů v nově dokončovaných domech omezena na několik kusů.

Podle realitní kanceláře Svoboda & Williams, jež se na prodej luxusnějších nemovitostí specializuje, je přitom poptávka po bytech v Praze 1 a 2 silná a stabilní. Dokládá to například zájem o developerský projekt Vitrage House v Praze 1. „Nabízíme jej teprve od poloviny prosince 2015, ale už teď je polovina bytů ve stadiu rezervace nebo předrezervace,“ říká spoluvlastník realitní kanceláře Prokop Svoboda. Podle něj se tedy dá očekávat, že ceny bytů v centru Prahy dále porostou.

Developerské projekty mají oproti bytům prodáváním jednotlivci-vlastníky své výhody. „Kupující získává zároveň s bytem i vysoký standard společných prostor a služeb,“ míní Svoboda.

V posledních měsících developeři prodávají byty v budovách, které ještě nemají ani územní rozhodnutí. „Je to logická snaha využít současnou situaci, kdy jsou nízké sazby hypoték a lidé mají chuť kupovat,“ říká Roček z Hyposervisu.

Analýza autorů cenové mapy sleduje i to, jestli se byty v projektech vrací. Nejvíce se jich za měsíce září a říjen vrátilo firmě Ekospol. Celkem to bylo 17 bytů v projektech Dubeč, Kyje a Uhřetěves. Podle šéfa Ekospolu se jednalo o placené rezervace, od nichž lidé odstoupili. „Při odstoupení klientům vždy vracíme celý rezervační poplatek,“ říká Korec s tím, že firma vrácené byty většinou obratem prodá. Faktem je, že Ekospol dlouhodobě neprodejné byty nemá.

Na druhou stranu se někteří developeři uchylují k marketingovému triku – při zahájení prodeje bytového domu si sami část bytů označí jako zamluvené. Jakmile si začnou byty kupovat skuteční zájemci, vrátí je zase do nabídky. Jiní zase nabídnou byty nejprve neveřejně svým klientům a teprve pak ostatním. Při spuštění prodeje je tak část bytů rozebraná, což vypadá lépe, než když není zamluvený ani jeden.

Brno zažívá rozmach výstavby kanceláří

Martina Marečková
martina.mareckova@economia.cz

Úspěch technologických firem v Brně přispívá k výstavbě nových administrativních center. Velkou část moderních kanceláří obývají společnosti z oboru informačních technologií jako IBM, Red Hat či Moravia IT. Díky poslední jmenované společnosti se například zcela zaplnila budova České pojišťovny. IBM se zase rozšiřuje do další části Brna.

V loňském roce se IT firmy na celkových pronájmech kancelářských prostor v Brně podílely nadpoloviční většinou. Pro srovnání – v Praze to bylo za první tři čtvrtletí 15 procent. Podle konzultantů ze společnosti Cushman & Wakefield význam tohoto druhu nájemců v Brně letos ještě vzroste. „Vzhledem k poptávce a synergickému efektu, kdy za velkými firmami následují ty menší včetně start-upů, se tento údaj může v roce 2016

“

U některých kancelářských objektů vznikají dokonce pořadníky zájemců o pronájem, a stávající nájemci mají omezené možnosti expanze.

Lukáš Netolický
konzultant Cushman
& Wakefield

ještě zvýšit,“ konstatuje Michal Soták, vedoucí oddělení průzkumu trhu v Cushman & Wakefield.

V Brně se letos dokončí podstatně více kanceláří než v Praze. Přitom ještě před rokem nebyla pětina moderních kanceláří v moravské metropoli pronajata. Tento podíl se sice o něco snížil, stále však dosahuje nezdavé, více než desetiprocentní míry. Přesto developeři staví nová administrativní centra. Firmy v Brně totiž nabírají lidi a potřebují pro ně prostory.

„Téměř všechny kvalitní projekty v Brně jsou skoro obsazené,“ říká Lukáš Netolický, jenž v Cushman & Wakefield zastupuje při pronájmu nájemce. „U některých kancelářských objektů vznikají dokonce pořadníky zájemců o pronájem, a stávající nájemci mají omezené možnosti expanze,“ doplňuje Netolický s tím, že i rozestavěné projekty jsou již z velké části obsazené.

V centru města v blízkosti nákupního centra se dokončuje polyfunkční stavba s názvem Dorn. O další budovu se rozšíří areál Campus Science Park, stejně jako průmyslová zóna Slatina. Na území někdejší tex-

tilky Vlněna pak developer CTP staví nové kanceláře pro firmu IBM. Navíc některé kancelářské budovy v centru města procházejí rekonstrukcí.

„I přes nárůst nabídky a zahájení výstavby nových kancelářských objektů nastane v Brně záhy situace, kdy nebude možné uspokojit v centru poptávku větších nájemců. Naopak se vytváří prostor pro pozvolný růst nájemného u kvalitních projektů v této části města,“ říká Netolický. Základní sazba nájemného u nejkvalitnějších kanceláří je kolem 12,5 eura za metr čtvereční a měsíc. Podle Netolického se letos zvýší na 13 eur. Růst nájemného se podle něj ale nedotkne okrajových částí města.

V potenciál brněnského trhu věří původně pražská realitní poradenská společnost I08 Agency, která od letošního roku v moravské metropoli provozuje svou pobočku. Zaměřit se chce především na zprostředkování pronájmů v administrativních budovách. Její konkurenti z řad nadnárodních poradců přitom v Brně své kanceláře nemají.