

Bytů ubývá, brzy jich bude málo

Lenka Konvičková
spolupracovnice MF DNES

Bytový trh v Praze je úplně jiný než ve zbytku republiky. „Za posledních deset let se v Praze postavilo zhruba 47 500 bytů v bytových domech, nejvíce v letech 2007 a 2008,“ říká Jiří Pácal, ředitel Central Europe Holding a člen správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

Loni bylo podle Jones Lang LaSalle dokončeno zhruba 4 400 bytů. „Pokud jde o prodeje, v roce 2015 bylo prodáno 7 500 bytů,“ říká Blanka Vačková, vedoucí oddělení průzkumu trhu JLL. Tento nepoměr logicky vedl k tomu, že volných bytů loni ubylo. Podle odborníků ale výstavba nijak výrazně nezrychluje - letos by podle Vačkové mělo být dokončeno přibližně 6 700 bytů, nejvíce za poslední roky. „Současný trend ovšem naznačuje, že letošní prodeje mohou být ještě vyšší než loňské,“ připomíná Šárka Kloučeková ze společnosti M&K Real Estate.

„Praha má celkem asi 600 tisíc bytových jednotek. Nová výstavba tak nepředstavuje ani procentní nárůst bytového fondu, navíc zhruba tisíc bytů ročně zanikne. Výstavba tak sotva stačí dorovnávat poptávku vyplývající z nárůstu počtu obyvatel migrací - ten se totiž zvyšuje o 10 až 15 tisíc lidí ročně,“ vysvětluje Pácal a dodává, že aktuálně



Atrium Kobylisy Projekt společnosti CTR Group těží především z blízkosti stanice metra. Dokončen bude letos na podzim. Foto: archiv developera

je v Praze nabízeno šest až sedm tisíc nových bytů v různém stadiu - zkolaudované, rozestavěné, ale i ty, jejichž výstavba nebyla ještě zahájena a dosud ani nemají stavební povolení.

Podle odborníků je problémem Prahy hlavně legislativa. „Máme nekvalitní legislativu, jejíž novelizace se neustále odkládá (stavební zákon a zákon o posuzování vlivu na životní prostředí). Výsledkem je nestabilní a netransparentní prostředí, kde projektová příprava běžně trvá pět let,“ říká Leoš Anderle, výkonný ředitel Sekyra Group.

Tyto problémy by mohly vést k poklesu prodeje kvůli nedostatku bytů.

„Předpokládám, že v následujících letech prodeje klesnou na zhruba tři tisíce bytů ročně. Toto bude důsledkem dlouhých povolovacích procesů a obtížných změn územního plánu a z toho plynoucí menší nabídky,“ nastiňuje Yishay Furman, generální ředitel Horizon Holding.

Podle Pácala se tak staví hlavně tam, kde developerské firmy stačily v minulosti koupit pozemky - ve Vysočanech, na Proseku, v Libni, Kobylisích, Letňanech, na Žižkově, v Malešicích, Strašnicích, Krči, Braníku, Modřanech, Stodůlkách, Zličíně... „Pro klienty je důležitá dopravní dostupnost, občanská vybavenost a možnost sportovního využití. Trendem poslední doby je bydlet ve městě a zároveň mít možnost nazout tenisky a vyběhnout do přírody,“ vypočítává Eva Čumpelíková z Urban developers. David Jiruška, tiskový mluvčí Finep, doplňuje: „Na prvním místě zůstává adekvátní cena. Klienti bedlivě zvažují hodnotu, kterou si za své peníze kupují.“

Z hlediska dispozic je dlouhodobě největší zájem o byty 2+kk, 2+1 a 3+kk, dále byty rodinného typu 3+1 a větší, nejméně se prodávají byty 1+kk. Důvody jsou vedle cenových i demografické. Rostou počty domácností při snižování jejich velikosti. Rodinné byty mají konkurenci v rodinných domech, nejmenší byty nejsou vyhovující pro dlouhodobé bydlení.

Fakta Největší právě připravované bytové projekty v Praze

Garden Towers	625
Letňanské zahrady	314
Park Prosek	294
Nad Rokytkou	282
Smart Byty	278
Čakovický Park	254
Na Vackově	249
Waltrovka	234
Byty Vivus Luka	227
4Blok	210

Druhý sloupec udává počet bytů. Zdroj: JLL

Stavíme Prahu

ANKETA

Co nejvýrazněji ovlivňuje pražský realitní trh?



David Jirušek
FINEP CZ

Klienti se zaměřují více na kvalitu. Využívají levné financování hypotékami, cena je jedno z nejdůležitějších, ale už ne jediné kritérium. Neexistence metropolitního plánu a nestabilní stavební předpisy se stávají významnou překážkou dlouhodobého rozvoje města.



Šárka Kloučková
M & K Real Estate

Na trhu se pochopitelně velmi pozitivně projevuje dlouhodobě neklesající vysoká poptávka po všech nemovitostech, zejména po novostavbách, a to navzdory rostoucím cenám. Souběžně s extrémně vysokou poptávkou v tuto chvíli mírně klesá nabídka nových bytů, neboť developeri ji téměř nestihají doplňovat.

Standardní vybavení: co se pod ním skrývá?

Bohumil Brejžek
spolupracovník MF DNES

Také se „ztrácíte“ v nabídkách developerů a nevíte, co je a co není standard zahrnutý v základní ceně? Není se co divit, každý to totiž vymezuje trochu jinak.

Většina developerů pod tento pojem zahrnuje bezpečnostní vstupní dveře, vnitřní dveře včetně zárubní, okna, povrchové krytiny, topná tělesa, zásuvky a vypínače. Patří sem také sociální zařízení vybavené bateriemi, obklady a dlažbou. V ceně často bývají rozvody pro vysokorychlostní internet a televizi. Někdy je v základní ceně sklep, ale za parkovací stání či bezpečnostní zařízení si nejspíše budete muset připlácet. Další věc je, že ne každý developer nabízí standard v takové kvalitě, jakou si představuje. Rozhodně se vám vy-



Čakovický park Domy s poetickými názvy Poměnka, Narcis či Divizna leží přímo u zámeckého parku. V projektu je i mateřská škola. Foto: archiv developera

platí, když se budete ptát i na ty nejmenší podrobnosti.

Například u Central Group jsou ceny bytů konečné a zahrnují vše včetně DPH, parkovacího stání a sklepu. V základní ceně bez doplatku je i výběr z několika desítek a někdy i stovek kou-

pelen, až devíti dekorů podlah apod. Ovšem záleží i na konkrétním projektu. „Prodáváme byty tří segmentů, a to středního (Komfort), nadstandardního (Rezidence) a zcela exkluzivního (Premium),“ vysvětluje tisková mluvčí Central Group Marcela Fialková.

Luxusnější projekty s vyšší cenou za metr čtvereční samozřejmě nabízejí v rámci standardu větší výběr. Třeba v projektu Atrium Kobyličky společnost CTR Group dostanou klienti v základní ceně podlahové vytápění v celém bytě, francouzská okna z dřevěných europrofilů, velkoformátové obklady a dlažby, podomítkové baterie nebo předokenní žaluzie. To vše jsou položky, za které si u většiny developerů musíte připlácet.

Při koupi nového bytu si většina Čechů vybere z nabídky standardního vybavení, které je v ceně. „Zhruba 60 až 65 procent klientů volí standard a zbytek nadstandard, který si vyberou přímo u nás ve vzorkovně z našeho příplatkového nadstandardního provedení, nebo jdou zcela individuální cestou. Jde hlavně o koupelny - tedy barevnost a typ obkladů, dlažeb a zařizovacích předmětů nebo o dveře a zá-

rubně, případně o podlahy,“ říká Marcela Fialková.

V podobnou zkušenost má i Daniel Donoval ze společnosti CTR Group: „Standardní nabídka materiálů a barev u podlah, dveří, dlažeb a obkladů je na vysoké úrovni, klienti u ní v drtivé většině zůstávají a nemají problém si vybrat. Řekl bych, že to platí tak pro 80 procent našich klientů. Ti zbývající pak mají velmi specifické individuální požadavky,“ dodává a připomíná, že investice kupců do nadstandardních úprav mohou klesat i proto, že se nabídka standardního vybavení rozšiřuje a zlepšuje.

Zájem kupců připlatit si za specifická přání roste spolu s hodnotou nemovitosti a počtem pokojů. Lidé však ustupují od rozsáhlejších úprav, jako je třeba změna dispozice, a připlácet si spíše za drobnosti. Nejčastěji se jedná o posun či vyšší počet zásuvek a vy-

pínačů, úpravu vývodů pro kuchyňské spotřebiče či změnu velikosti vany nebo umyvadla.

Obecně platí, že chce-li klient provést změnu, je pro něj výhodné, aby vše přednesl co nejdříve. I zde je rozdíl - některé firmy si změny v projektu účtují, jiné ne. Cena za náklady navíc se zpravidla počítá tak, že se odečte cena standardního vybavení a přičte se cena vybavení navíc. Pokud ještě stavba není hotová, měl by se platit pouze materiál, práce by měla být součástí základní ceny. I to je jeden z důvodů, proč žádat o úpravy včas. Pokud po dokončení bytu zatoužíte po jiných obkladech, budete zbytečně platit za práci, kterou byste by o pár měsíců dříve měli zdarma. Nemluvě o tom, že například vřítku už do koupelny nedostanete, leda byste nechali vybourat příčky, které jí brání v cestě...

ANKETA

Co nejvýrazněji ovlivňuje pražský realitní trh?



Eva Čumpelíková
Urban Developers

Positivně ho ovlivňuje ekonomická situace u nás i ve světě, která klientům umožní je nákup nemovitostí a investici do bydlení. V neposlední řadě je to jednodušší přístup k hypotékám a jejich rekordně nízké sazby. Jako negativum se může jevit růst cen.



Marcel Soural
Trigema

Část bytového fondu je zastaralá a zásoba nových bytů se jeli snížila o více než tisíc. Důvodem je opatrnost úředníků, která vede k prodloužení procesu schvalování nových projektů a k jejich komplikovanější přípravě. Vedení Prahy by mělo k rozvoji města přistupovat promyšleně. Tomu by mohly pomoci třeba pražské stavební předpisy.

Stavíme Prahu

Anketa

Co nejvýrazněji ovlivňuje pražský realitní trh?



Marcela Fialková
Central Group

V Praze je enormní zájem o nové byty. Je to samozřejmě dáno levným financováním. Hypotéky jsou rekordně výhodné, ekonomika roste, nezaměstnanost je minimální a lidé vidí budoucnost pozitivně. A to je samozřejmě vede také k investování do bydlení.



Ján Horváth
Real Estate CTR
Group, a. s.

Vše, co probíhá spontánně a na základě ekonomických pravidel, působí na trh pozitivně, zatímco vše, co pramení v politice, má efekt opačný. Mezi hlavní pozitiva patří pokles úrokových sazeb hypoték a růst ekonomiky. Negativní vývoj má dlouhodobý chaos a absence koncepce legislativy povolování nových staveb.

Nebytové prostory: proč se jich staví tak málo?

Dana Jakešová
spolupracovnice MF DNES

Zda v projektu vzniknou, či ne vzniknou i nebytové prostory, závisí především na územním plánu. Právě ten totiž určuje, zda mají v dané lokalitě vyrůst pouze byty, nebo musí být projekt polyfunkční, tedy kombinovaný s komerčními plochami. Skutečnost je taková, že ve většině projektů se objeví, jen když tam být musí. Nebytové prostory se totiž standardně spíše pronajímají, což ale pro developery není příliš komfortní.

„S pronajímáním je spojena další administrativní zátěž, které se developeri chtějí mnohdy vyhnout. A navíc jim, na rozdíl od prodeje, nepřinese okamžitý zisk,“ říká Pavel Srb z advokátní kanceláře Wolf Theiss, která se zaměřuje i na právo nemovitostí a develo-

perské projekty. Jen část developerů si uvědomuje, že bytový projekt potřebuje také další využití.

Provozovny musí mít šanci v projektu fungovat

Skladba a velikost nebytových prostor se pak odvíjí především od dané lokality a její občanské vybavenosti. „Dopředu děláme průzkum lokality a blízkého okolí a mapujeme, jaké služby a obchody místu chybějí,“ vysvětluje Tomáš Pardubický, generální ředitel developerské společnosti Finep Holding.

Developer si také sám dopředu rozhodne, jakým typem komerčních prostor svůj projekt vybaví, a určí i jejich velikost. „Nikdy by se nemělo stát, aby svým fungováním jakkoliv rušily obyvatele domu,“ poukazuje na jeden z důležitých aspektů Marcel Sural, předseda představenstva a ředitel společnosti Trigema. Doplňuje, že se

přihlíží také k tomu, o jakého nájemce se jedná, a k tomu, zda bude provozovna schopná po ekonomické stránce na místě fungovat.

Obchody, restaurace i galerie

Velikost těchto ploch bývá různá. Do značné míry se odvíjí i od velikosti projektu. „Zajímavé a nenáročné na prostor jsou například lékárny,“ říká Dana Bartoňová, obchodní ředitelka developerské společnosti YIT Stavo. Naopak potravinové řetězce potřebují velké plochy včetně místa pro zázemí a zásobování. Podle Bartoňové proto najdou své místo především ve větších projektech s minimálně 500 bytovými jednotkami.

Třeba Trigema aktuálně nabízí nebytové prostory u projektu CHYTRÉ BYDLENÍ CLB@Letňany a SMART byty. Většinu ploch již přitom obsadili. A to například lékárnou, optikou,

se jich staví tak málo?



Chytré bydlení Nízkoenergetické byty od Trigemy využívají chytré technologie. Vyrůstají po celé Praze. Foto: archiv developera

stomatologií, ale i třeba kadeřnictvím, potravinami nebo kavárnou. „Na projektu SMART byty jsme navíc investovali do nového uměleckého prostoru, který má ambici stát se jednou z nejvýznamnějších galerií ve městě,“ dodává Sural. Komerční centrum s obchody, restaurací, službami, a dokonce i mateřskou školou pro 80 dětí najdete také v projektu Nové Chabry společnosti Star Group. Širokou paletu „nebytovek“ má i Finep ve své Britské čtvrti.

Jak konkrétně ale nebytový prostor bude nakonec vypadat? Připraví ho developer kompletně, nebo spíše na míru? „Obecným měrným ukazatelem je tzv. Shell and Core, což je vlastně prodej po dokončení fáze hrubé stavby, tedy bez finálních úprav interiéru. Bez dokončení podlah, obkladů, dlažby, vnitřních dveří, obložení schodiště, sanity a podobně,“ vysvětluje Sural.

Anketa

Co nejvýrazněji ovlivňuje pražský realitní trh



Yishay Furman
Horizon Holding

Nižší počet vydaných stavebních povolení, menší nabídka a na druhé straně rostoucí poptávka způsobí nedostatek nových bytů na trhu. Trh ovlivňuje i ubývající počet pozemků vhodných pro výstavbu nového bydlení. To bude mít dopad na cenu pro koncového zákazníka.



Leoš Andrlé
Sekyra Group

Dostupné hypotéky stimulují poptávku, problémem je ale špatná legislativa. Nejjednodušší potíž je chybějící rozvojová strategie města. Máme přežitý územní plán, chybějí regulační plány, dochází k nekoncepčnímu posuzování projektů. Výsledkem je nestabilní a netransparentní prostředí, kde projektová příprava projektu běžně trvá pět let.