

28. 1. 2009 02:24

Letos se začne stavět méně bytů než loni

Zatímco očekávaná letošní nabídka bytů je ještě optimistická, protože se budou dokončovat projekty zahájené ještě v období stavebního boomu, na plánech výstavby se již vliv krize projevuje.
reklama

PODNIKY A TRHY, reality

Více než čtyři tisíce nových bytů dají letos jen v Praze do prodeje velké developerské společnosti. Další stovky bytů se dokončí v Brně, Hradci Králové, Plzni, Mostě a dalších městech.

Zájem o nové bydlení přitom podle zjištění České komory realitních kanceláří loni klesl o 30 procent a developeři při doprodeji volných bytů z dokončených projektů cinkají klientům před očima klíčky od nových aut.

Realitní krize však neznamená, že se výstavba zcela zastaví. Naopak, pro finančně zajištěného developera je současná situace výhodná, soudí Petr Novotný z realitního týmu advokátní kanceláře Ambruz & Dark.

"Pesimistické prognózy předpokládají, že obrat na trhu by mohl nastat až v roce 2010. A právě na tuto dobu může developer plánovat dokončení prvních bytů. V té době bude nabídka na trhu nižší o projekty, které se nyní musely kvůli nedostatku financí zastavit nebo odložit," řekl HN Novotný.

Skanska a Ekospol staví z vlastních peněz

Z vlastních peněz, bez bankovních úvěrů, staví byty například společnosti Skanska Reality nebo Ekospol. V současné době nakupují pozemky.

"Vzhledem ke zprísnění podmínek projektového financování byla značná část projektů pozastavena nebo je prodávána jako celek. Proto nabídka nových bytů klesne, odhadem až o polovinu. To povede k nedostatku nových bytů na trhu a ke zvýšení cen," říká Evžen Korec, generální ředitel developerské firmy Ekospol.

Nových projektů ubývá

Zatímco očekávaná letošní nabídka bytů je ještě optimistická, protože se budou dokončovat projekty zahájené ještě v období stavebního boomu, na plánech výstavby se již vliv krize projevuje.

Velcí developeři se už netrumfují počtem bytů; připravované projekty jsou menší. Firmy mnohem pečlivěji zvažují, která lokalita bude vhodnější a jak vybavené musí bydlení být, aby bylo prodejné.

Letos tak developeři v Praze připravují zahájení výstavby 2500 nových bytů, což jsou zhruba dvě třetiny loňské skutečnosti.

Některé firmy, jako například Hochtief CZ, Orco nebo Czech Property Investments (CPI), drží nové projekty pod pokličkou a letos žádnou výstavbu neplánují.

Více o tématu - čtěte ZDE

[Krise zvýšila poptávku po nájmech až o 50 %. Mohou za to i přísné hypotéky](#)

[Byty v prosinci zdražily o 6 %. Ceny malých bytů však stále klesaly](#)

"Letos dokončíme devět luxusních bytů pražského projektu Na Výši. Další výstavbu rezidenčních projektů v tuto chvíli nepřipravujeme," uvedla mluvčí společnosti CPI Michaela Winklerová.

Další developeři, jako například Crestyl v případě pražského projektu Dock, což je šedesát komfortních rezidencí v přístavišti mezi Karlínem a Libní, podmiňují zahájení výstavby dostatkem peněz.

"Projekt je připraven k zahájení výstavby v okamžiku, kdy budou splněny podmínky pro čerpání financování," uvedla Kateřina Váně ze společnosti Crestyl.

Podobně se rozmyšlí developer Finep s areálem Harfa Park, což má být čtvrtá etapa projektu Nová Harfa, která zahrnuje vedle bytů i řadové domky.

"Výstavbu může oživit snížení průměrných cen bytů díky přechodnému snížení sazby DPH u bytové výstavby, jak navrhuje Svaz podnikatelů ve stavebnictví. Ekospol tento návrh podporuje, protože by znamenal také růst oborů, navázaných na stavebnictví, včetně snížení nezaměstnanosti," uvedl Korec.

Lidé radši platí nájemné

Pokles prodeje nových bytů, vyvolaný přísnějšími podmínkami pro poskytování hypoték, se projevil růstem zájmu o nájemní bydlení - v některých lokalitách, například v Ostravě, až o polovinu.

O 38 procent vyšší zájem o pronájem bytů hlásí firma **EuroNet Media** na serveru www.realitymorava.cz. Meziroční růst poptávky až o 30 procent zaznamenala také ředitelka realitní kanceláře Hot Reality Plus Miroslava Klímová.

Za celý letošní rok se poptávka po nájemním bydlení podle šéfa AAabyty.cz Aleše Budína zvýší oproti roku 2008 zhruba o pětinu. Přibližně o deset procent ale podle něj podraží také tržní nájemné.

Podle šéfky Hot Reality Plus lze však v současnosti na trhu pozorovat opačnou tendenci. *"Nájemné momentálně klesá. Možná to působí jako protimluv, ale bytů v pronájmu je velké množství,"* poznamenala Klímová.

Lucie Mazáčová z **EuroNet Media** však předpokládá, že v příštích měsících znovu převáží zájem o vlastní bydlení před pronájmem.