

● DEMOLICÍ K NOVÉMU

Realitní skupina CPI Property Group ukončila provoz svého nákupního centra Spektrum v obchodní zóně v pražských Čestlicích. Budovu čeká demolice, doporučil ji statický posudek. CPI chce po zbourání budovy na jejím místě postavit nové obchodní centrum, otevřít by se mělo koncem příštího roku.

● ZKLAMÁNÍ VE ŠVÉDSKU

Největší skandinávská stavební společnost Skanska, která působí i v ČR, zvýšila ve čtvrtém čtvrtletí provozní zisk na 2,4 miliardy švédských korun (téměř šest miliard Kč), nedostála ale očekávání analytiků a překvapivě se rozhodla snížit dividendu. Jak vyplývá z prohlášení firmy, její hospodaření ovlivnily zejména neuspokojivé výsledky v USA a restrukturalizace v Polsku.

● CHODOV ZABODOVAL

Pražské Centrum Chodov, nákupní centrum s největším počtem obchodů v České republice, získalo potřebí v řadě certifikací BREEAM In-Use (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). Jde o prestižní ocenění šetrnosti provozu centra vůči životnímu prostředí. Centrum Chodov patří mezi pouhých devět nákupních center na světě, která nejsou nejvyšší možné hodnocení.

● NEJMODERNĚJŠÍ V EVROPĚ

Společnost ISOTRA představila vůbec nejmodernější lakovnu svého druhu v Evropě. V Opavě, kde ISOTRA již šestadvacátým rokem sídlí, najdete zbrusu novou budovu a technologie lakování pro stínící techniku v té nejvyšší podobě. Investice 170 milionů korun zefektivní výrobu a zvýší výkonnost lakovny až sedminásobně.

● RODINNÝ HOTEL

Pražský hotel Don Giovanni mění vlastníka. Novým majitelem se stane skandinávský rodinný fond Wenaasgruppen. Provozovatelem zůstane český řetězec Czech Inn Hotels. V tiskové zprávě to uvedla společnost Cushman&Wakefield, která při prodeji hotelu zastupovala zahraniční hotelový investiční fond Mornington Capital. Podle Davida Natha z Cushman&Wakefield se ale podařilo dosáhnout maximální ceny. Podle společnosti Cushman&Wakefield jde o druhou největší uzavřenou hotelovou transakci v letošním roce po prodeji hotelu InterContinental.

DEVELOPERSKÉ SPOLEČNOSTI POČÍTÁJÍ S RŮSTEM CEN

Ceny bytů v Praze se budou nadále zvyšovat, nejvíce porostou v centru. Ředitelé developerských společností zde predikují nárůst o 2,9 procenta. Hlavními důvody růstu cen bytů je aktuální počet stavebních povolení, který je nedostatečný, a také dlouhá doba potřebná pro získání všech povolení. Vyplývá to z analýzy společnosti CEEC Research.

> JAK OVLIVNÍ VZTAH NABÍDKY A POPTÁVKY LETOŠNÍ VÝVOJ CEN NA REZIDENČNÍM TRHU?

Ján Horváth, CEO divize Real Estate, CTR group:

Rychlý růst cen nemovitostí v posledním roce naznačuje, že bychom se mohli nacházet již na vrcholu realitního boomu. V nejbližších měsících tak lze očekávat zpomalování tempa růstu cen, u bytů v okrajových částech města dokonce i cenovou stagnaci. Vývoj bude záviset především na efektu restrikcí ČNB a vývoji úrokových sazeb úvěrů.

Relativně nejvyšší růst cen by si měly udržet lokality v centru a širším centru města, protože i v případě poklesu poptávky za účelem bydlení budou stále nejatraktivnější pro ty, kteří byty kupují na investici. Jsou to zejména Praha 1, 2, 3, 7 a centrální části rychle se rozvíjející Prahy 8. Investiční poptávka by přitom díky všeobecnému nedostatku bytů na trhu mohla zčásti nebo zcela pokrýt i případný pokles té přirozené.

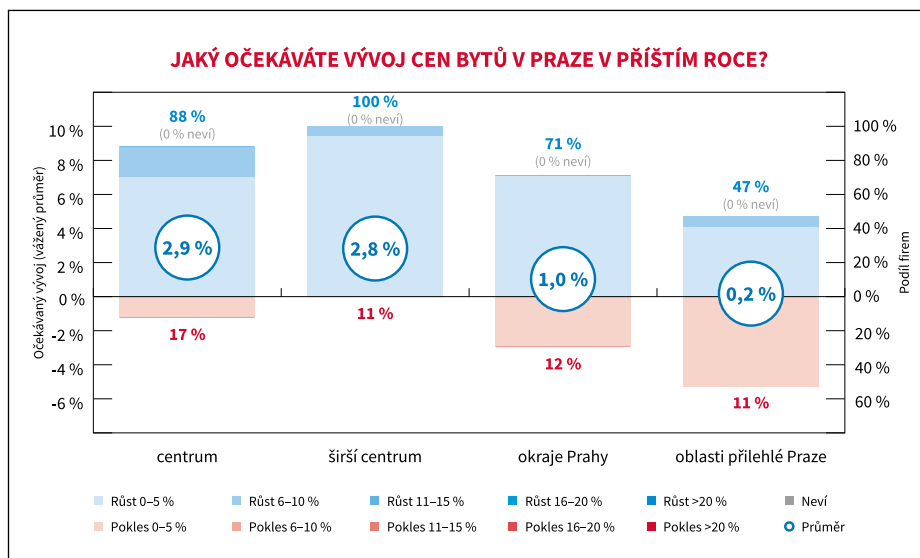
Předpokládáme, že absolutní cenové rozdíly mezi Prahou a zbytkem země porostou i nadále, a to i v případě cenové korekce. Ceny v Praze vždy porostou rychleji a klesat budou pomaleji než kdekoli jinde v ČR, protože vedle přirozené poptávky zde hrají mnohem vyšší roli i poptávky investiční a mezinárodní, které urychlují růst cen v době boomu a zpomalují jejich propad v případě korekcí.

Karel Tabery, projektový manažer, Moravská stavební – INVEST, a.s.:

Nabídka poroste méně než poptávka, chybí připravované rozvojové lokality – město nemá z hlediska územních plánů a zejména vybudované městské infrastruktury dostatečně developersky zajímavé lokality.

Největší ovlivnění: stavby veřejné dopravy, dostavba komunikační infrastruktury (vnitřní a vnější okruh). Střední vliv: revitalizace a modernizace městských inženýrských sítí a zasíťování nových lokalit, městská bytová výstavba. Nízké ovlivnění: stavby s celostátním významem – vysokorychlostní železnice, letiště atd.

Spotřebitelé přesunou své investiční záměry na jiné segmenty trhu, nemovitosti se stanou později spíše záležitostí movité klientely.



Pavel Kliment, partner KPMG Česká republika:

Očekávám velmi mírný růst, případně stagnaci. Průměrná prodejní cena bytů se v posledních letech dostala na takovou úroveň, že byty už nejsou dostupné širšímu okruhu obyvatel. Vysoká cena tak pomalu oslabuje poptávku a růst cen se zmírňuje. Na druhou stranu Prahu stále trápí deficit nové výstavby, který se nakumuloval za několik let a tlačí ceny bytů nahoru.

Eva Nádaždyová, Sales Manager, UBM Development Czechia, s.r.o.:

Vzhledem ke konstantnímu růstu cen nemovitostí v celé ČR za poslední rok můžeme očekávat lehký nárůst cen i v příštím roce, především u nových developerských projektů rezidenčního typu. Největší vliv na růst cen bude mít nadále nedostatečná nabídka bytů způsobená komplikovanými povolovacími procesy. Stejně jako dobrá kondice české ekonomiky, zejména nízká nezaměstnanost a růst mezd.

Průměrná cena by se mohla pohybovat kolem 110 tis./m² v závislosti na perfektní dostupnosti do centra (metro v docházkové vzdálenosti atp.) a velikosti konkrétních projektů. Rozdíl v ceně bytu v bytovém domě o stovce bytů např. na Praze 12 se může od komorního projektu na Praze 5 lišit i o 30–40 tis./m². Nejvyšší nárůst očekáváme u lokalit s vysokou poptávkou po nemovitostech investičního typu – MČ Prahy 5, lehké navýšení také u rezidencí v MČ 2 a 3, kde jde zpravidla o nákladné rekonstrukce starších činžovních domů.

Evžen Korec, generální ředitel a předseda představenstva, EKO SPOL, a.s.:

Bez radikální legislativní změny v oblasti povolování staveb se v Praze přestanou stavět byty. Průměrná doba povolení velkého developerského projektu trvá cca 5 let. V Německu je to maximálně 1 rok. Zdlouhavý proces povolování výstavby bytů zdražuje cenu bytu o 10 %. Vývoj cen bytů v Praze bude letos stagnovat, nebo jen velmi mírně poroste o zhruba 1–2 %. Největší vliv bude mít menší dostupnost hypoték.

Žádná infrastrukturní stavba zásadním způsobem neovlivní průměrnou cenu bytů v Praze. Jednotlivé významné stavby, jako například prodloužení metra D, ovlivní ceny v konkrétních přílehlých lokalitách, na celkovou průměrnou cenu bytů budou mít jen malý vliv. Vysoké cenové rozdíly mezi pražskými a mimopražskými rezidencemi zůstanou minimálně zachovány a možná se ještě budou zvětšovat.

Omar Koleilat, generální ředitel skupiny Crestyl:

Za normálních okolností by se mohlo zdát, že ceny rostou již dlouho a je čas, aby se růst zastavil. Nicméně díky vysokým stavebním nákladům a komplikované legislativě se obávám, že ještě může přijít další výrazné navýšení. Například stavební náklady během posledních dvou let vzrostly o přibližně 20 %. Regulace ČNB určitě pomůže, aby nárůst nebyl skokový, bohužel ale tlaky na růst cen jsou silnější než na jejich pokles.

Největší dopad samozřejmě bude mít výstavba linky D pražského metra, to zásadně ovlivní cenu bydlení v okolí díky výraznému zlepšení dopravní dostupnosti.

Irena Houzvičková, manažer prodeje, SATPO management, s.r.o.:

Celkově v Praze očekávám stagnaci a zpomalení tempa růstu cen. Cenu bude udávat především situace ohledně schvalovacího procesu nových developerských projektů a poměru mezi nabídkou a poptávkou. Jelikož rok je krátká doba na to, abychom se dočkali funkční legislativní změny a nastartování trhu novou masivní výstavbou, nemyslím si, že nám tento rok přinese výrazné změny.

Růst cen je potřeba rozdělit do více lokalit. Určitě jsou města a oblasti, kde očekávám dynamičtější růst cen než v Praze. V celkových cenách, resp. cenách na m², bude samozřejmě nadále hrát Praha prim, ale jsou regiony, kde je velká zaměstnanost, dobrá infrastruktura, zájem turistů, sídlí zde velké i zahraniční společnosti atd. a zde ceny nemovitostí mohou dohánět pražské ceny. Naopak jsou samozřejmě regiony, kde start růstu cen potrvá ještě dekády.

Marcel Sural, předseda představenstva společnosti Trigema, a.s.:

Vliv na ceny má především nedostatečná nabídka nových bytů, což je zapříčiněno pomalým a komplikovaným procesem povolování. Bude záležet na tom, kolik projektů přijde do prodeje. Bude-li nabídka nových bytů dostatečná, budou ceny stagnovat.

Pokud nedojde ke zvýšení nabídky nových bytů, bude většina z nich pravděpodobně prodána jako investice a bude určena pro další pronájem.

-jik-

Další informace na str. 45–47.

