

Rok 2016 byl úspěšný, do dvou let nebude co prodávat

Praha, 22. prosince 2016 **V roce 2016 lámal rezidenční trh rekordy. Důsledkem je skokový nárůst cen a vyprodání nejlevnějšího segmentu bytů v Praze. Ke zlepšení situace dle Asociace developerů v roce 2017 nedojde. V oblasti administrativních budov trh letos stagnoval, nárůst se očekává v příštím roce. Na úrovni nájmu se ale výrazně neprojeví. Segment retailu je saturován, logistický development již naráží na kapacitu území a nedostatek připravených projektů.**

Rezidence - počet transakcí i ceny lámaly rekordy

„Nejvýraznější změnou, kterou jsme v roce 2016 zaznamenali, byl strmě narůstající trend v rezidenčním segmentu. Nahoru letěla nejen poptávka, ale především ceny bytů, a to nejen v Praze, ale i v dalších městech“ popisuje událost číslo jedna v roce 2016 Tomáš Kadeřábek, ředitel Asociace developerů. Díky zvýšenému zájmu o byty došlo téměř k vyprodání nejlevnějšího segmentu bytů na území Prahy. Nabídka je nyní minimální. Cenový vývoj v roce 2017 bude odvislý především od počtu dokončených bytů, které budou na trh dodány. Dlouhodobé zlepšení situace, tedy zvýšení počtu bytů na trhu Asociace developerů v roce 2017 nepředpokládá. *„Celá řada projektů je brzděna administrativními procesy. Dokud nedojde k razantnímu přehodnocení postoje k dalšímu rozvoji ze strany dotčených orgánů a k relevantnímu nárůstu počtu vydaných stavebních povolení, nelze očekávat zásadní změnu,“* vysvětluje Kadeřábek. I v případě změny postoje bude zlepšení situace pouze pozvolné a projeví se až v horizontu tří až pěti let.

Administrativní budovy a retail

V oblasti administrativních prostor nezaznamenala Praha v roce 2016 výraznou dodávku nových ploch na trh. *„Zde naopak příštím roce očekáváme nárůst. Na trh bude uvedeno zhruba 180 000 m² kancelářských ploch, na rozdíl od rezidenčního segmentu ale bez výraznějších výkyvů v úrovni nájmu,“* popisuje výhled v oblasti developmentu administrativních budov Kadeřábek a dodává, že v oblasti retailu bude nabídka doplňována pouze lokálně, neboť poptávka po obchodních plochách je aktuálně saturována nejen v Praze, ale i ve většině regionů České republiky.

Pozvolný růst logistického segmentu

Logistika zaznamenala letos pozitivní trend a v podobném duchu je očekáván i rozvoj v příštím roce. *„Poptávka by stále byla, postupem času ale narážíme na kapacitu území a nedostatek připravovaných projektů,“* popisuje Kadeřábek úskalí rozvoje logistických center.

Z pohledu investic do nemovitostí byl rok 2016 velmi úspěšný a to jak z pohledu celkového objemu transakcí, tak i díky narůstajícímu počtu investorů a celkové pozitivní atmosféře.

Developer konečně partnerem

Výraznou změnou, kterou developeři v roce 2016 zaznamenali, je změna postoje politiků k nemovitostnímu developmentu. „*Zatímco před rokem jsme nebyli pro zástupce samospráv ani politiky partnerem pro diskusi, nyní sama politická reprezentace často iniciuje dialog,*“ akcentuje Kadeřábek posun v jednání s politiky i se zástupci Magistrátu hlavního města Prahy. Development a otázky územního rozvoje se díky kritické situaci, kdy došlo prakticky k úplnému zastavení rozvoje nejen v metropoli, dostal z pozice negativně vnímaného oboru do centra zájmu. Plánování dalšího rozvoje je aktuálně celospolečenským tématem a zástupci developerů jsou partnery v konstruktivní diskusi. Důkazem je první jednání společné pracovní skupiny na MHMP naplánované na 20. ledna 2017. Hlavním tématem bude zajištění právní jistoty a předvídatelnosti.

Asociace též upozorňuje na velký pokles stavební výroby, který je v přímém rozporu s velmi aktivním nemovitostním trhem. Stavební výroba nereaguje na zvýšenou poptávku, protože v důsledku nesmyslně se protahujících procesů nemohou být včas zahájeny připravované projekty. Za současné pozitivní ekonomické situace je legislativa hlavní brzdou stavební výroby a současně jedním z důvodů dalšího růstu cen nemovitostí. „*Dramatický pokles zaznamenaly hlavně veřejné investice, které jsou z části nahrazovány investicemi soukromými,*“ komentuje aktuální situaci ve stavebnictví Tomáš Kadeřábek.

KONTAKT:

Tomáš Kadeřábek
Ředitel Asociace developerů, z.s.

V případě zájmu o další informace kontaktujte, prosím:

Martina Beranová, +420 734 155 121, e-mail: martina.beranova@benesgroup.cz

Informace pro editory:



Stavebnictví a development je druhým nejdůležitějším sektorem ekonomiky. Tvoří 5,8 % HDP přímo, 15,7 % nepřímo, zaměstnává 422 000 pracovníků (tj. 8,3 % zaměstnanců v ČR) v přímých a 23 % v navazujících profesích (tj. dalších 23 %). Díky stavebnímu sektoru se ročně vybere v rámci veřejných financí 45 mld korun na dani z příjmu fyzických osob, 45 mld korun na dani z příjmu právnických osob, 94 mld na sociálním pojistném, 84 mld na DPH a spotřební dani. Celkem jde tedy o přínos v hodnotě 271 miliard korun! V oblasti stavebnictví došlo v posledních 5 letech k propadu o 50 %.

Jedním z motivů pro vznik Asociace developerů- silné profesní organizace, kterou založilo třináct významných firem z oboru developmentu a stavebnictví je, aby pro development v České republice platila jasná pravidla. Dalším cílem je představit developery jako investory, kteří dle stanovených pravidel rozvíjí k tomu určené lokality tak, aby v nich obyvatelé mohli žít, pracovat i bavit se. Asociace je otevřená i dalším developerům působícím v České republice, kteří sdílejí stejné hodnoty a cítí zodpovědnost za územní plánování a developerskou činnost.

Asociace developerů má aktuálně 23 členů a o přijetí dalších je právě nyní hlasováno. Chce být hodnověrným a silným partnerem pro diskusi se všemi, kteří konání Asociace ovlivňují, pro ty, jichž se aktivity Asociace dotýkají a i pro ty, kterým slouží výsledky práce Asociace. Chce spoluvytvářet krajinu a města, v nichž se bude dobře žít a pracovat a přispívat tak ke zdravému, udržitelnému rozvoji měst.