

„Byt se dá koupit se slevou a zařídit za čtvrt milionu!“ (říká v rozhovoru ředitel developerské společnosti SIDI Czech Republic)



Jaká je aktuální situace na trhu s novými byty?

Ceny nových bytů v Praze klesly v loňském roce průměrně o 12 %. Největší propad je patrný u dokončených bytů ve středním nižším segmentu, naopak v luxusním segmentu ceny poklesly méně. V příštích měsících se bude dokončovat pouze několik zbylých rozestavených projektů. Začátek výstavby nových bytových projektů lze očekávat pouze velmi zřídka v porovnání s minulými roky. Kdo začne stavět, krizi přežil!. Je to dáno zásadním poklesem poptávky kupujících (v některých lokalitách až o 80 %), zpřísněním podmínek financujících bank a horší dostupností hypoték.

Budou ceny bytů dále klesat?

Ceny nových bytů nyní budou klesat do předpokládaných 5 % a to pouze u doprodejů méně atraktivních jednotek. Letos budou tyto projekty vyprodány a nebude již co zlevňovat.

Oživení výstavby bytových domů se dá očekávat spíše ke konci roku, kdy nabídka trhu nebude tak pestrá.

O jaké byty je dnes největší zájem?

Nejméně komplikovaně se prodávají menší byty 2 až 3+kk a rodinné domy o velikosti do 150 m², které jsou dokončené nebo blízko kolaudaci. Lidé začínají také čím dál více vybírat bydlení podle nákladů spojených s budoucím provozem. Proto mají v současné době šanci na úspěch nízkooenergetické domy a byty. Zároveň se ale budou stavět menší projekty, které nabídnou lidem větší soukromí. Luxusní bytové projekty se budou nadále stavět v obdobné míře, vzhledem k tomu, že se jedná o trh s malou nabídkou, která odpovídá této úzce specializované skupině.

Kupují se dnes byty na investici? Jaké?

Jak jsem uvedl, největší zájem je o menší byty. Nejlépe se tedy pronajímají, případně následně prodávají se ziskem, byty 2+kk kolem 50 m² či 1+kk kolem 30 m². Vždy je výhodou dobrá lokalita, dostupnost MHD a kvalitní infrastruktura. Protože v budoucnosti lze počítat s dalším nárůstem cen především novostaveb a starších bytů v dobrých lokalitách, investice se rozhodně zhodnotí.

Jsou banky stále tak přísné při úvěrování developerských projektů?

Financující banky jsou mnohem opatrnější komu a za jakých podmínek poskytnou úvěr. Rapidně se zvýšil požadavek na množství vlastního kapitálu vloženého do projektu, předprodanost bytů nebo pronájmů podle druhu nemovitosti před prvním čerpáním z úvěru. Důležitou roli hraje historie a zkušenosti developera s realizováním podobných projektů.

Na čem se dá podle Vás při pořizování bytu ušetřit?



Mnoho developerů dnes nabízí nejružnější slevy bytů, bonusy v podobě auta či kuchyňské linky v hodnotě i několika set tisíc korun. V našem aktuálním projektu Krásná Hůrka ve Stodůlkách jsme zase přišli s nápadem, jak se se zařízením bytu vejít do 250.000, a to se všim všudy! Vzorový byt 2+kk o ploše 61 m² se stejně velkou předzahradkou zařídili architekti jistého známého severského prodejce nábytku. Za uvedenou částku pořídili nejen zařazení a doplňky bytu, ale i položky, které zpravidla navýší rozpočet nejvíce, tedy kuchyňskou linku a koupelnu. Podstatnou částí zadání bylo také využití každého čtverečního metru. Tak například vznikl v ložnici pracovní kout s počítačem, který se v případě změny životní situace snadno promění v prostor pro dětskou postýlku. Vše si mohou zájemci prohlédnout v 3D virtuální prohlídce na webových stránkách projektu www.krasnahurka.cz nebo při návštěvě každý den, od 10 do 18 hodin nebo v jiném termínu, který lze domluvit.



Společnost **SIDI CZECH REPUBLIC, s.r.o.** byla založena roku 2006 jako dceřiná pobočka holdingové společnosti SIDI Investments. SIDI Investments podniká či podnikala v Maďarsku, Rumunsku a České republice. Patří do skupiny, jejímž majoritním vlastníkem je jedna z největších izraelských developerských společností B.Yair Building Corporation, Ltd. SIDI CZECH REPUBLIC se zabývá developmentem a výstavbou bytových a administrativních objektů a vyhledáváním vhodných pozemků pro výstavbu. V současné době zkolaudovala bytový projekt Krásná Hůrka a připravuje spuštění nového projektu.