

Investice do bytů je jistota. Krizi navzdory.

**Praha 12. ledna 2010 – Rok 2009 byl pro tuzemské stavaře a developery jedním z nejsložitějších v polistopadových dějinách. Zájemci o nový byt si mohli vybírat z široké nabídky. Téměř 70% prodejů bylo realizováno se slevou. Na druhé straně celá čtvrtina bytů byla pořizována na investici. Konec roku pak přinesl pro developery dlouho očekávané zpomalení poklesu cen.**

### **Rok 2009 – černé období pro developery - klient pánem situace**

Pokles cen bytů, zapříčiněný nízkou poptávkou, začal už v srpnu 2008. Podle slov obchodního ředitele LEXXUS Petera Višňovského se však nedá hovořit o zastavení prodeje, pouze o výrazném zpomalení. „Potenciálních zájemců je podle našich zjištění dostatek, ale kvůli poklesu cen s koupí bytu vyčkávají. Dnešní ceny se v průměru snížily na úroveň ledna 2008, což představuje pokles o cca 10%.“ Uváděná čísla, týkající se starších i nových bytů, jsou průměrné hodnoty. K většímu poklesu došlo u větších bytů a panelové zástavby, u menších bytů, po kterých je poptávka trvale vysoká, byl pokles menší nebo cena stagnovala.

Klientům přinesl právě končící rok podstatnou pozitivní změnu. Nejsou již nuceni přistupovat na mnohdy nevýhodné podmínky prodávajícího. „Ti, kdo mají dnes snahu se dohodnout, jsou developeři,“ říká Višňovský, „a to ještě v nedávné době byla věc poměrně vzácná. Ve snaze o doprodej dokončených bytů jsou ochotni nabízet klientům různé výhody – například i uhrazení pojištění neschopnosti splácet hypotéku. Nejčastějším výsledkem dohody je však sleva z původní ceny, která je pro klienty nejatraktivnější.“

### **Je nadbytek bytů?**

Pozitivním důsledkem současného zpomalení prodeje je nabídka dokončených bytů po kolaudaci, které si může zájemce prohlédnout v reálu a prakticky okamžitě je užívat.

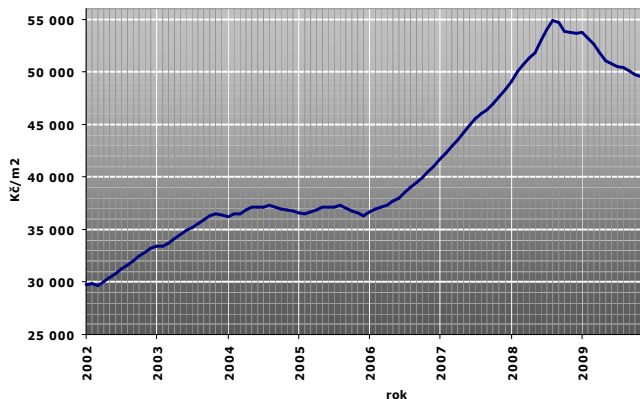
Nezanedbatelným důvodem zvýšeného zájmu o dokončené byty je jejich relativní nedostatek.

„V roce 2010 se v Česku postaví maximálně 30 000 bytů. Pro plynulou obnovu bytového fondu by přitom bylo nutné na trh uvést ročně 50 000 nových jednotek,“ říká Peter Višňovský. Jedním z důvodů této skutečnosti jsou pokračující obtíže stavebníků s dosažitelností bankovních úvěrů. Stavebním firmám nepomáhá ani pokračující propad v počtu poskytnutých hypoték. I proto téměř 39% lidí hradí cenu bytu, nebo její větší část, z vlastních prostředků. Klienti, kteří investují ušetřené peníze, kromě příjmu z pronájmu bytu očekávají také reálné zhodnocení jeho hodnoty ve střednědobém a dlouhodobém výhledu. Banky nabízejí nízké úroky z úspor a akciový trh je velkou neznámou s vysokým rizikem. Nákup kvalitní nemovitosti je stále zajímavá alternativa uložení finančních prostředků. Po krátkodobém cenovém poklesu v loňském roce lze v následujících letech opět očekávat pozvolný růst cen nemovitostí.

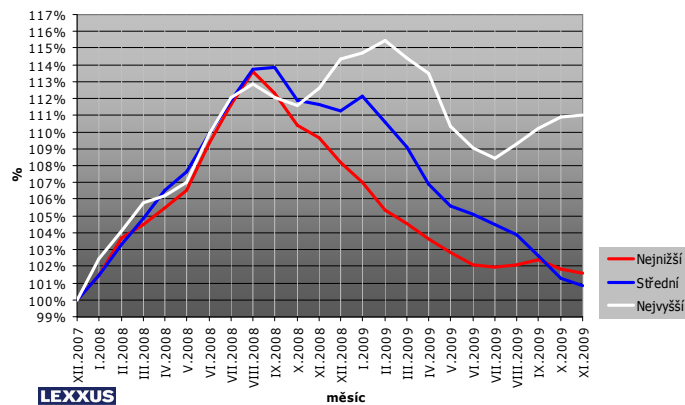
### **Na velikosti záleží.**

Největší zájem byl v roce 2009 o levnější menší byty 1+kk a 2+kk, které jsou dosažitelné pro širší klientelu. Přetrvává současně zájem o nejatraktivnější byty v bytovém projektu. Zpravidla se jedná o byty v nejvyšším podlaží s jižní orientací a atraktivním výhledem. Takových bytů nebývá mnoho a vyčkávání se nemusí vyplatit. Na prvním místě pak není cena, ale právě prvotřídní umístění bytu v rámci projektu a jeho jedinečnost nejen pro stávající majitele, ale i pro budoucí prodej či pronájem.

Vývoj průměrné ceny bytu v Praze  
2002 - 2008



Vývoj průměrné ceny bytu  
v Praze - segmenty  
100% = prosinec 2007



### Rok 2010 – Doprodějí hotových bytů, zastavení poklesu cen, zvýšení poptávky.

V roce 2010 se bude marketing soustřeďovat především na doprodějí již dokončených bytů. V závěru roku lze již očekávat důsledky poklesu výstavby nových projektů. V dokončených projektech nebude dostatečně atraktivní nabídka a zájem klientů se bude opět soustřeďovat na nově připravované rezidenční projekty. V důsledku této situace lze očekávat definitivní zastavení poklesu cen a v některých kategoriích opětovný pozvolný růst. Atraktivní budou tradičně menší byty, a tuto skutečnost také v současnosti mnozí developéři zohledňují při plánování svých nových projektů. Vše bude záležet především na celkovém vývoji ekonomiky – bude-li ve společnosti atmosféra pozitivní, poptávka po novém bydlení se opět zvýší.

#### LEXXUS a. s.

je lídrem na trhu nových bytových projektů a nejúspěšnější pražskou realitní společností, která působí na realitním trhu již od začátku 90. let. Nejprve začala nabízet prodej luxusních nemovitostí, následně přibýly i relokační služby a pronájem nemovitostí. Od roku 2002 rozšířila oblast zájmu také na nové bytové projekty. Současně vzniká oddělení LEXXUS Research, hodnotící realitní trh a spolupracující s developery na přípravě projektů. Podstatou úspěchu firmy je profesionální tým erudovaných pracovníků a komplexní servis pro zákazníky od přípravy projektu až po podpis kupní smlouvy a předání bytu. Společnost sídlí v centru Prahy, v Panské ulici, v nádherném prostředí Paláce Riesů ze Stallburku na prodejní ploše přes 500 m<sup>2</sup>. Od roku 2004 společnost působí i na slovenském realitním trhu.

Společnost LEXXUS a. s. připravovala posudky pro společnosti: Ballymore, AFI Europe, J&T a pro mnohé další. Její konzultační služby využívají například developéři: CRESTYL, SIDI, PENTA, MS Development, CTR, Red Group a další.

#### Pro další informace kontaktujte:

Daniela Pavlíková +420 603 556 469, www.lexxus.cz