

LEXXUS: Koupě nového bydlení již nemusí být tak výhodná, podmínky na rezidenčním trhu se rychle mění

Praha, 26. července 2016

Pro současnou situaci na rezidenčním trhu je charakteristický nedostatek volných stavebních pozemků, pokles vydaných stavebních povolení a rychlý růst prodejních cen, který vyvolala chaotická legislativa posledních let. Ty se navýšily u řady pražských novostaveb až o 20 %. Vysoká poptávka po nemovitostech sice stále přetrvává, mohou ji však ovlivnit rovněž změny, které budou realizovány v příštích měsících. Realitní kancelář LEXXUS proto doporučuje, aby se s nimi zájemci o nové bydlení pečlivě seznámili. Již v říjnu letošního roku se předpokládá ukončení 100% hypoték. Následně má vejít v platnost novela zákona o dani z nabytí nemovitosti, která přenáší roli plátce daně z prodávajícího na kupujícího.

Konec 100% hypoték si vzala za cíl Česká národní banka, která vyzvala finanční domy k zprůsnění úvěrových standardů a zavedla nové limity pro poskytované hypotéky. Od letošního října se maximální schválený úvěr sníží na 95 % hodnoty nemovitosti a na jaře roku 2017 na 90 %. Limitované však budou i objemy 80% hypoték. „Předpokládáme, že pořízení vysněného bytu ztíží také novela zákona o dani z nabytí nemovitosti. Ta může znamenat dodatečné náklady pro kupující bez garance snížení prodejní ceny zvolených bytových jednotek nebo rodinných domů. Dané změny se dotknou zejména mladých rodin, které nemají našetřený dostatečný kapitál, nebo lidí s nižšími příjmy všeobecně. Úrokové sazby hypotečních úvěrů jsou sice stále rekordně nízké, ale ceny nemovitostí rostou násobně rychleji. Před koupí nového bydlení je tedy nutné zvážit všechna pro a proti ještě pečlivěji, než tomu bylo doposud,“ komentuje **Denisa Višňovská**, partner realitní kanceláře LEXXUS. Samotný výběr vhodné nemovitosti je navíc zkomplikovaný neustále se ztenčující nabídkou novostaveb na pražském rezidenčním trhu. Ta již výrazně zaostává za silnou poptávkou. Na vině je především snižující se množství volných stavebních pozemků a velmi zdoluhavý administrativní proces, jehož nepřehlednost a složitost podstatně zpomalila vydávání stavebních povolení.

Volba nového domova patří mezi nejdůležitější životní rozhodnutí, a proto by se měli kupující vždy obrátit na zkušené odborníky. Ti jim pomohou s orientací na rychle se měnícím realitním trhu a navrhnou vhodnou nemovitost podle individuálních představ a finančních možností. Z analýz realitní kanceláře LEXXUS vyplývá, že hlavními kritérii, která ovlivňují konečný výběr, zůstávají cena bytové jednotky a lokalita. Jakmile se nejedná o investiční příležitost, nechávají se kupující silněji ovlivnit emocemi a osobním poutem k dané oblasti. „Dá se říci, že v Praze vládne silný lokální patriotismus. Až 50 % našich klientů si kupuje novostavbu v lokalitě, v níž žije nebo k ní má pozitivní vztah. Při volbě nového domova se totiž neřídí jen racionálními úvahami o budoucím pronájmu

či úspoře nákladů, ale plní si své sny – ty se odrážejí také ve výběru standardního vybavení, designu a celkové atmosféře interiéru. Ostatní podstatná kritéria se dají shrnout jednoduše. Registrujeme velký zájem o byty v dispozici 2+kk a vyšší, které disponují dobrou občanskou vybaveností a dopravní dostupností se zajištěnou možností parkování. Za výhodu považujeme rozšíření obytné plochy o balkon, terasu nebo zahrádku, dobrý technický stav, zeleň v okolí vyhlédnutého projektu nebo vhodné podlaží, v němž se bytová jednotka nachází. Zatímco senioři a rodiny s malými dětmi upřednostňují nižší patra novostaveb, jiní zájemci nedají dopustit na výhledy z vyšších podlaží," vysvětluje **Denisa Višňovská**.

Lidé by se však měli podrobně zajímat rovněž o právní aspekty celé transakce, dobré sousedské vztahy ve vyhlédnuté lokalitě či bytovém domě nebo o energetickou náročnost nemovitosti. „Dobrou zprávou je, že vzrůstá počet zájemců o nové bydlení, kteří vědí, že novostavby dosahují díky modernějším technologiím v průkazu energetické náročnosti kategorie A, B nebo C. Spíše než teoretická úspornost je však zajímavá, zda se vyšší energetická třída nepromítne do celkové ceny bytu a jaké jsou reálné měsíční náklady - ty si však mohou osobně překontrolovat pouze u starších bytových jednotek. Navíc jim často nejsou známy další výhody nízkoenergetické a pasivní nemovitosti, jako je zdravé vnitřní prostředí a minimalizace negativních environmentálních dopadů," dodává **Denisa Višňovská**.

Realitní společnost LEXXUS

Realitní kancelář LEXXUS nabízí širokou nabídku nových bytů, novostaveb v developerských projektech, rodinných domů a pozemků v Praze a okolí. Již více než dvě desetiletí se specializuje na nové byty a je jejich největším prodejcem v Praze. LEXXUS je oblíbenou volbou náročných klientů, požadujících vysokou kvalitu služeb a nabídky. V portfoliu společnosti jsou nové rezidenční projekty, nové byty a domy, second hand novostavby, rodinné domy na prodej i luxusní nemovitosti k prodeji či pronájmu. Dále pod značkou LEXXUS NORTON zajišťuje prodej či pronájem výhradně luxusních, nadstandardních rezidenčních nemovitostí v nejlepších lokalitách Prahy a okolí.

Kontakt

Mgr. Denisa Višňovská

Partner LEXXUS

Email: pr@lexxus.cz

Telefon: +420 221 111 999

www.lexxus.cz