



VÝVOJ PRAŽSKÉHO TRHU S BYTY V PRVNÍM POLOLETÍ ROKU 2008

HODNOCENÍ Z POHLEDU LEXXUS, a. s.

Praha 24. července 2008 – Největší a nejdéle působící pražská realitní společnost LEXXUS, a. s., lídr v prodeji nových bytových projektů, zveřejňuje hodnocení vývoje trhu nemovitostí, vztahující se k období prvního pololetí roku 2008, stejně jako odhady a komentáře, týkající se vývoje budoucího.

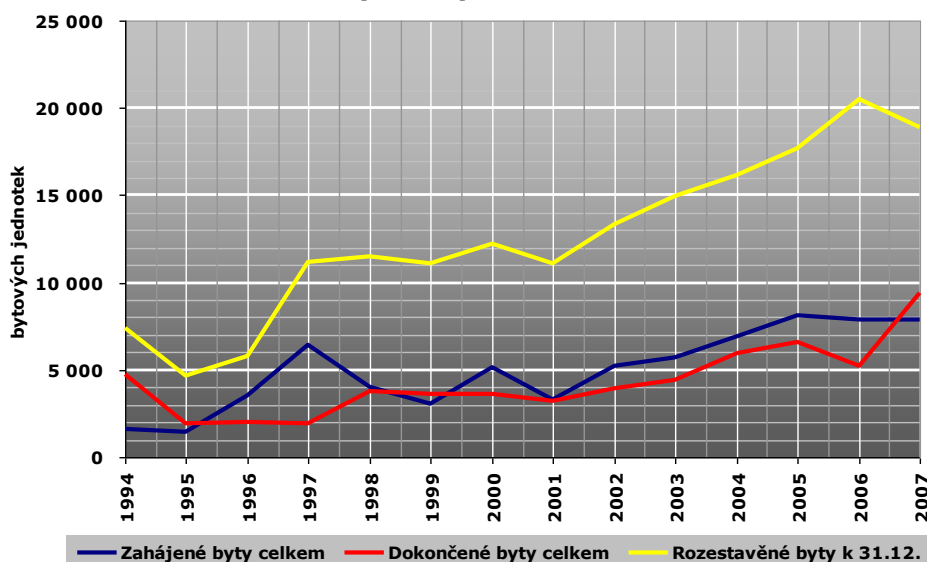
1. REZIDENČNÍ TRH A VÝVOJ CEN

Podle analytiků LEXXUS, a. s., v posledních dvou letech zaznamenal trh s novými byty dosud největší růst. A to jak v počtu rozestavěných a prodaných bytů, tak i v nárůstu jejich ceny. Prudký nárůst rezidenčního trhu byl v minulých letech způsoben několika faktory, mezi něž lze zahrnout nízkou sazbu hypotečních úvěrů, růst životní úrovně, migraci, ale zejména očekávané navýšení DPH od ledna 2008, díky němuž především poptávka po nemovitostech v minulých obdobích rostla rychlejším tempem. Zákazníci, kteří v minulosti zvažovali nákup nového bytu, svoje rozhodnutí vzhledem ke zvyšující se sazbě DPH uspíšili tak, aby koupě proběhla ještě podle výhodnějších podmínek.

Vývoj poptávky

V důsledku „předzásobením“ z důvodu zvyšující se DPH došlo v 1. polovině roku 2008 k ochlazení poptávky – rozsah zájemců o nové bydlení se přibližuje úrovni dosažené v roce 2005. Snížení cen nemovitostí nebylo doposud – ani přes snižující se poptávku – zaznamenáno a u nových rezidenčních projektů je nelze očekávat. Na snížení poptávky se podílí částečně i nižší nabídka nových bytových projektů.

Bytová výstavba v Praze



Graf 1: zdroj: ČSÚ (www.czso.cz)

LEXXUS

Když hledáte domov

Panská 6, 110 00 Praha 1, CZ
 Tel: +420 224 217 225, Fax: +420 224 217 314
 E-mail: info@lexxus.cz
 www.lexxus.cz

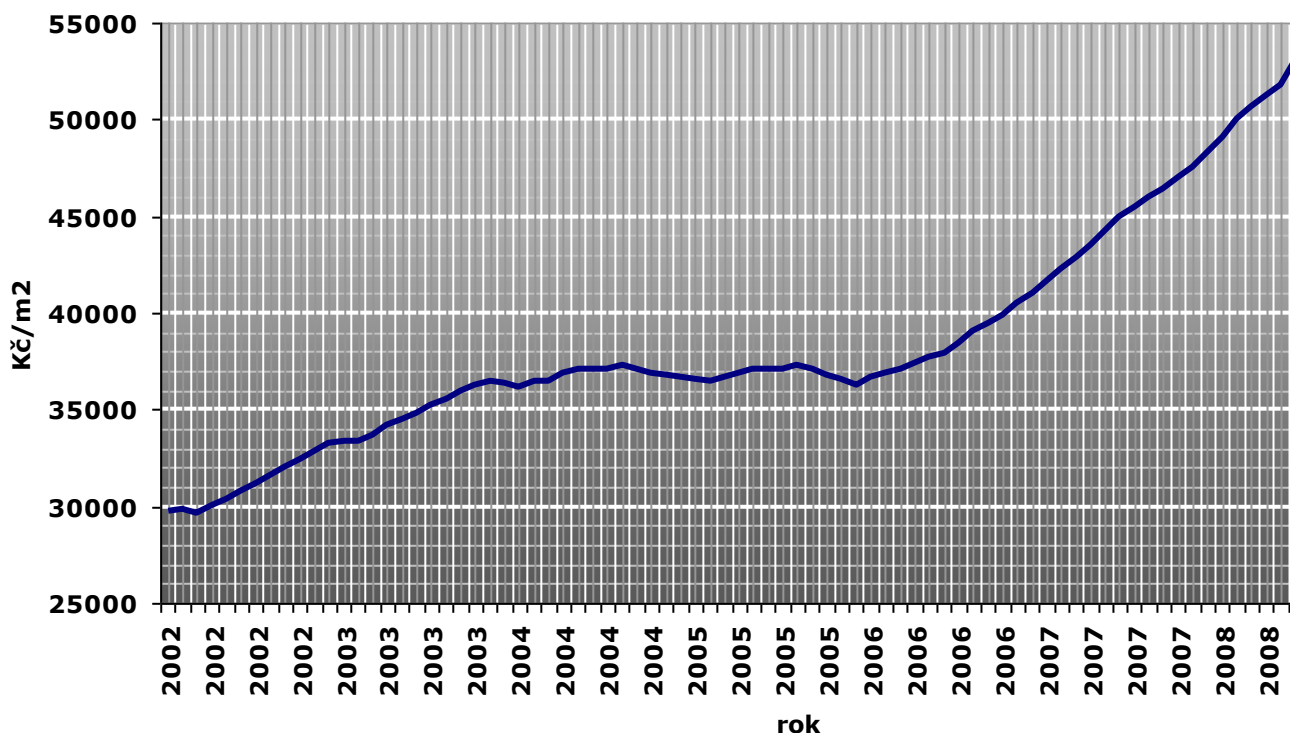


Hledali jsme byt, přátelé řekli LEXXUS

Vývoj průměrných cen nemovitostí

V 1. polovině letošního roku pokračoval růst průměrných cen pražských bytů. „Obecně lze konstatovat, že na růstu cen se nejvíce podílejí nové bytové projekty, které ve svém důsledku „táhnou“ i ceny stávajících bytů v lokalitě,“ uvedl Ondřej Diblík, manažer oddělení průzkumu trhu společnosti LEXXUS, a. s. „Pokračování tohoto trendu lze předpokládat i v 2. polovině roku 2008. Nicméně očekáváme mírný pokles tempa růstu cen bytů, do kterého se snížená poptávka v 1. polovině roku 2008 zatím nepromítla.“

Vývoj průměrné ceny bytu v Praze 2002 - 2008



Graf : zdroj: ČSÚ (www.czso.cz)

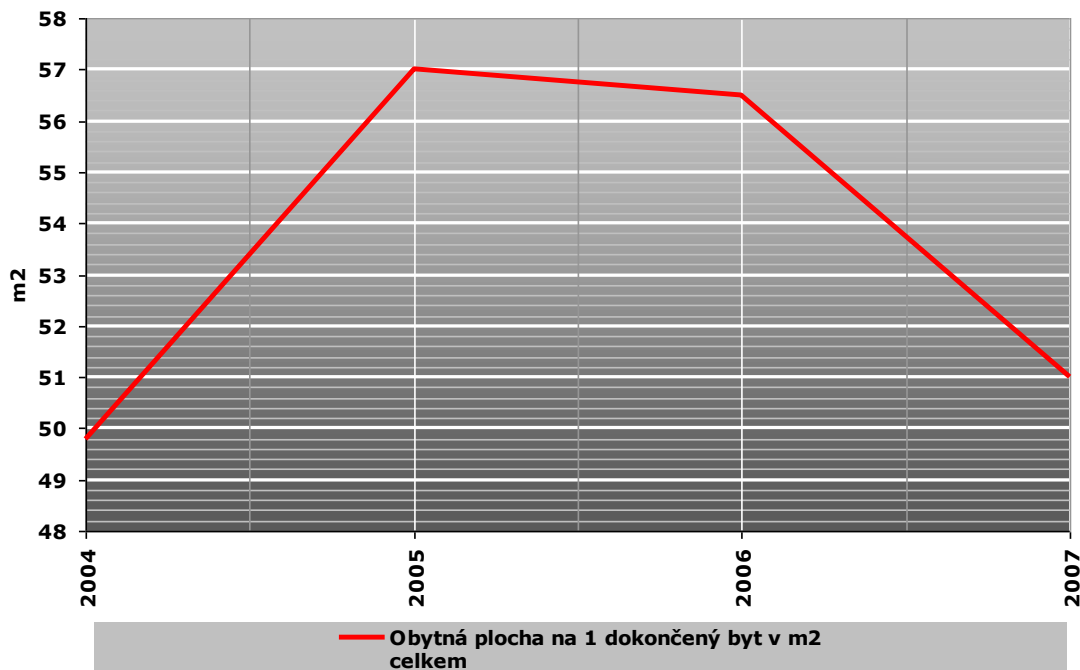
Vývoj průměrné velikosti bytu

Oproti stejnému období minulého roku **se sledovaná průměrná velikost nově dokončených bytů v bytových domech opět mírně snížila**. Klesající trend reflektuje stálý zájem o menší, a tedy levnější byty ve středním a nižším cenovém segmentu. „Ve sledovaném období 1. poloviny roku 2008 bylo registrováno **nejvíce realizovaných bytů** ve velikosti kolem **50 m² obytné plochy**,“ zmiňuje Ondřej Diblík.



Hledali jsme byt, přátelé řekli LEXXUS

Průměrná velikost dokončeného bytu v Praze v bytových domech



Graf 2: zdroj: ČSÚ (www.czso.cz)

2. NÁJEMNÍ TRH

Nájemní trh s byty je stále poznamenán dobíhající regulací výše nájemného u části nájemních bytů. **Přetrvávající rozdělení nájemního trhu na tržní a regulovaný** vnáší **disproporce nejen do trhu nájemního**, ale způsobuje ve svém důsledku i **zvýšený zájem potenciálních zákazníků o koupi bytů do osobního vlastnictví**.

Ondřej Diblík k tomu poznamenává: „Při hodnocení situace na pražském trhu s nájemními byty je nutné brát v potaz rozsah nabídky. Např. v minulém roce registroval jeden jediný internetový server nabídku kolem 10 tisíc volných nájemních bytových jednotek. Poptávka sice statisticky nabídku převyšuje, ovšem vzhledem k neexistenci jednotného trhu se většinou liší představy majitelů a budoucích nájemců o výši nájemného. Majitelé bytů se brání poklesu nájemného při současném růstu cen bydlení (zároveň i energií a služeb).“

„Maximální nárůst regulovaného nájemného je aktuálně kalkulován na základě cílových hodnot, které budou dosaženy v roce 2010. Tyto hodnoty jsou stanoveny na základě údajů ministerstva financí, záviselých na skutečných cenách bytů. **Vzhledem k výraznému nárůstu cen bytů se – oproti předpokladům – regulované nájemné navyšuje stále výrazněji. Zvýšený nárůst nájemného oživuje dosud poměrně slabý zájem developerů o výstavbu nájemních domů,**“ dodává Peter Višňovský, obchodní ředitel LEXXUS, a. s.

LEXXUS

Když hledáte domov

Panská 6, 110 00 Praha 1, CZ
Tel: +420 224 217 225, Fax: +420 224 217 314
E-mail: info@lexxus.cz
www.lexxus.cz

Hledali jsme byt, přátelé řekl **LEXXUS**

LEXXUS, a. s.

Společnost LEXXUS, a. s., líder na trhu nových bytových projektů a nejúspěšnější pražská realitní společnost, která působí na realitním trhu již od začátku 90. let. Nejprve začala nabízet prodej luxusních nemovitostí, následně přibyly i relokační služby a pronájem nemovitostí. Od roku 2002 se 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 nádherném prostředí Paláce Riesů ze Stallburku, kde zaujímá prodejní plochu přes 1 000 m². Od roku 2004 společnost působí i na slovenském realitním trhu. Další expanze do metropolí střední a východní Evropy jsou v přípravě.

Společnost LEXXUS, a. s., připravovala posudky pro společnosti: Ballymore Properties na projekt Statenický mlýn a Europea, pro společnost AFI Europe na projekty Tulipa Rokytky a Tulipa Modřanská rokle, pro společnost Europolis na projekt River City, pro společnost PPF projekt Bášť, pro společnost J&T na projekt Jeseniova a mnohé další. Její konzultační služby využívají například: ICKM – Crestyl, MCA, Hochtief, ING Real Estate, Lordship real Estate nebo Czech Property Investments.

Pro další informace kontaktujte:**LEXXUS, a. s.**

Dagmar Zárubová
Marketing Manager
Tel.: +420 224 812 611
GSM: +420 606 625 871
E-mail: dagmar.zarubova@lexxus.cz

maXmedia, s. r. o.

Jana Rumlová
Tel.: +420 272 911 285
GSM: +420 775 556 508
E-mail: jana@gsma.cz