

LEXXUS: Do půl roku mohou být vyprodané všechny dosud volné byty v novostavbách

Praha, 23. srpna 2017

Zájem o vlastnické bydlení v hlavním městě vloni rekordně rostl. Z analýzy realitní kanceláře LEXXUS však vyplývá, že poptávku po koupi nemovitosti brzy utlumí pokračující nárůst cen, zpřísnování pravidel hypotečního financování a také malá nabídka nových bytů v developerských projektech. V meziročním srovnání sice byla v Praze od ledna do června 2017 zahájena výstavba o 60 % více bytů než v roce 2016 (1 663¹, z toho 1 025 v bytových domech), vzhledem k obrovskému propadu z dřívějšího období je to však zcela nedostačující. Jen v 1. pololetí 2017 se totiž prodalo 3 027 bytů, tedy o pouhých 38 méně, než činila nabídka volných jednotek v pražských novostavbách. Hrozí proto, že za pár měsíců nebude co prodávat. Mnoho lidí volí již nyní alternativy ke koupi vlastního bydlení v metropoli, což se odráží v rostoucím zájmu o pronájmy, případně o vlastní nemovitosti za hranicemi Prahy.

Počet dokončených ani zahájených bytů nestačí pokrýt poptávku

Poptávka po nových bytech zůstává i přes mírné navýšení úroků z hypoték stále velmi silná. Vloni se v Praze prodalo cca 6 650 jednotek, což je o téměř 60 % více, než bylo v téže roce zahájeno v bytových i rodinných domech dohromady. Zájem o vlastnické bydlení neutuchá, ale realitní odborníci bijí na poplach a trhu s rezidenčními nemovitostmi předpovídají podstatné změny.

„Z důvodu klesající nabídky, zvyšování cen i úrokových sazeb hypoték očekáváme v letošním roce prodej maximálně 6 000 bytů. Rezidenční trh však přestává být schopný tuto poptávku nasytit. Počet dokončených bytů sice roste, ale od začátku roku jich bylo zahájeno pouze 1 663, což s ohledem na silnou poptávku rozhodně nestačí. Pro dokreslení uvedme, že dokonce i v krizovém roce 2008 byla ve stejném období zahájena výstavba více než dvojnásobného množství bytů (3 749),“ konstatuje **Denisa Višňovská**, partner LEXXUS, a dodává: „Současný propad je ještě horší, než v pokrizových letech 2010 až 2012. Hrozí, že se do půl roku vyprodá všech cca 3 065 volných bytů v novostavbách. To je důvod, proč jdou velmi rychle na odbyt i starší nemovitosti a dřívější 'ležáky', které se zatím nepodařilo kvůli neúměrně vysoké ceně, neatraktivní lokalitě nebo nízké kvalitě provedení prodat.“

Růst cen nemovitostí již dohání předkrizové období roku 2008

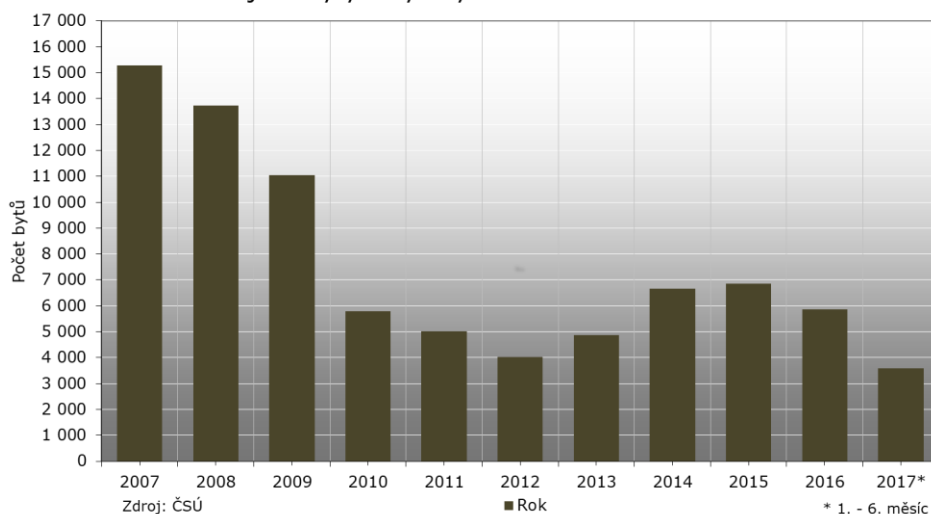
V nynějším prudkém nárůstu cen nemovitostí se odráží vysoká poptávka, stále poměrně nízké úrokové sazby hypoték (kolem 2 %) i dlouhý povolovací proces

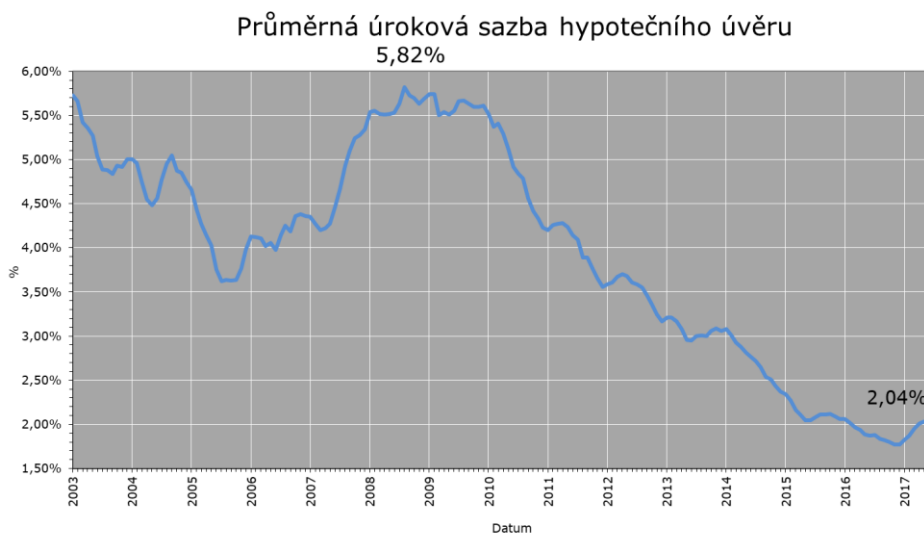
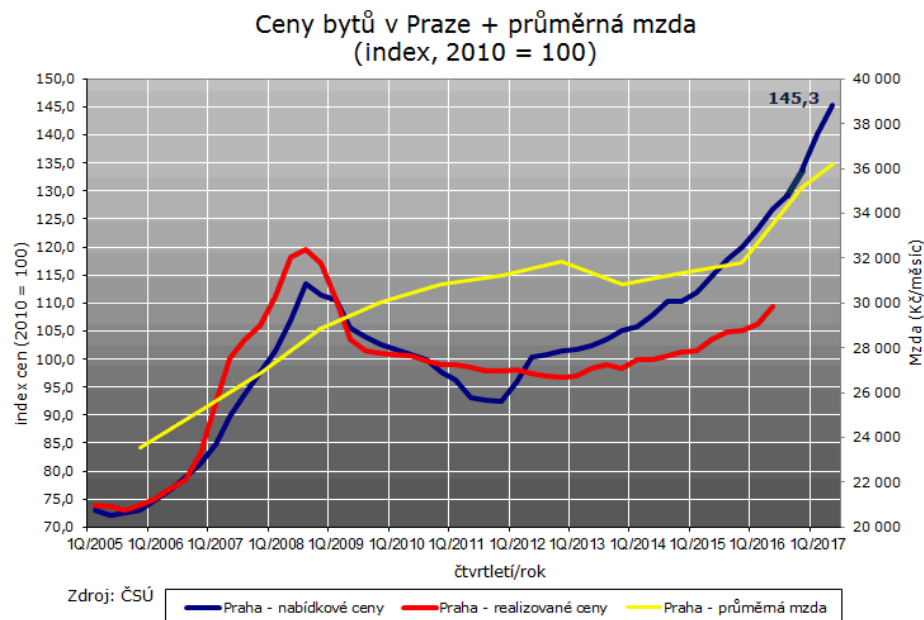
¹ Dle ČSÚ: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=statistiky#katalog=30836>

výstavby, který vede k nedostatku nových bytů v developerských projektech. Růst nabídkových cen se dá přirovnat k předkrizové situaci v roce 2008. Oproti tehdejšímu maximu vzrostly ceny na konci pololetí o 32 %, průměrná mzda v Praze se však zvýšila pouze o 25,5 %.

„V roce 2014 se téměř polovina všech prodaných bytů v Praze pohybovala pod cenovou úrovní 50 tis. Kč/m². Současný průměr již činí kolem 70 – 75 tis. Kč/m². Navíc brzy očekáváme další zdražování, které může utlumit pouze klesající poptávka a zpřísnění hypotečního financování. Na větší investory to nebude mít výrazný vliv. Mnoho lidí však již nebude mít dostatečné finanční prostředky k pořízení vlastní nemovitosti. Dá se tak předpokládat, že vzroste podíl domácností, které budou muset jít cestou nájemního bydlení, nebo si zvolit život mimo Prahu,“ uzavírá **Denisa Višňovská**.

Zahájené byty v bytových domech v ČR 2007 - 2017





LEXXUS Group

Značka LEXXUS nabízí širokou nabídku nových bytů 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.

Do portfolia skupiny LEXXUS Group dále patří značka Lexus Norton, která se zaměřuje na 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