

Tisková zpráva

**LEXXUS K I. POLOLETÍ: KRIZE SE MNOHA POTENCIÁLNÍCH KUPCŮ
NEMOVITOSTÍ REÁLNĚ NEDOTKLA**

Praha 17. září 2012 - Navzdory statistikám o počtu neprodaných bytů v Praze je faktem, že v první polovině roku 2012 bylo rozestavěno 3x méně bytových jednotek, než v první polovině roku 2008. Analytické oddělení realitní kanceláře LEXXUS ve své zprávě o vývoji trhu v I. pololetí roku 2012 konstatuje meziroční nárůst nově zahajovaných bytů v prvním Q a naopak další propad ve čtvrtletí druhém.

V prvním a druhém čtvrtletí letošního roku došlo k navýšení počtu dokončených bytů v bytových domech v Praze meziročně celkem o 1 029 bytových jednotek. Po snižování počtu dokončených bytů od roku 2009 se jedná o první výraznější nárůst ve srovnatelném období. **Reálně se však nabídka rozšiřuje odhadem jen o cca 25%** uvedeného počtu bytů, protože u dokončených projektů má již přibližně 75% bytů svého nového majitele.

Pokud jde o poptávku, ta se podle analytika LEXXUS Ing. arch. Ondřeje Diblíka stále více polarizuje mezi „standardní“ levnější projekty na jedné straně a luxusní projekty v tradičních lokalitách: „*Předražené, rádobý luxusní, projekty v lokalitách, které požadované úrovni cen neodpovídaly, nebo projekty nedosahující svojí úrovni kvality lokality, se na trhu potýkají s nezájmem a jejich prodej pokračuje pozvolna až po výrazných slevách.*“

Přes zdánlivě pestrou nabídku nových bytů je na trhu stále nedostatek opravdu kvalitních bytů optimální velikosti s dobrou dispozicí, dobře dostupných MHD, s parkováním. Ve středu zájmu zůstávají byty 2+kk a 3+kk, reprezentující kompromis mezi velikostí a cenou.

Nabídkové ceny bytů v Praze po dobu 6 měsíců kontinuálně rostly – celkem přibližně o 11% (průměrná cena roku 2005 = 100%). Po několikaletém poklesu cen (po „prasknutí cenové bubliny“), je zaznamenaný růst dobrým signálem pro standardní fungování trhu s byty. Pro trh s nemovitostmi je růst jejich hodnoty v čase základním předpokladem, který **vrací této investici zpochybnou jistotu.**

„Po několikaletém utvrzování v tom, jak jsme všichni krizí zasaženi, se dostavuje únava z oné krize, která se mnohých z potenciálních kupců nemovitostí reálně vůbec nedotkla,“ konstatuje Ondřej Diblík a pokračuje: **„Nekupovali hlavně proto, že to nebylo v době dlouhodobého poklesu cen výhodné. Při stávající nízké úrokové sazbě hypotečních úvěrů, relativně přijatelné míře nezaměstnanosti a nastartovaném růstu cen bytů očekáváme pomalé ožívování trhu a návrat k normálu. Kromě neprodaných ležáků bude mít každý byt opět svou reálnou cenu. Opustíme tak poněkud ‚orientální‘ způsob obchodování,“** uzavírá analytik Diblík.

„Zájemci o bydlení nekupují ‚cenu‘, kupují byt, ve kterém stráví většinu svého času“,

říká v rozhovoru ředitel LEXXUS Peter Višňovský.

V postkomunistické Evropě je český realitní trh hodnocen jako druhý nejtransparentnější, hned za Polskem. V žebříčku udržitelnosti developmentu je Česko dokonce 5. na světě. Mohou mít tyto skutečnosti vliv na rozhodování zahraničních investorů?

Osobně nepřeceňuji různá hodnocení a žebříčky, ale samozřejmě mne těší, pokud je český realitní trh hodnocen pozitivně. Mluvíme-li o transparentnosti, není však druhé místo v rámci postkomunistické Evropy umístěním, které nás může uspokojit – český realitní trh má k transparentnosti daleko. Určitě to však ovlivňuje rozhodování zahraničních investorů, kteří nad investicemi v tomto regionu uvažují.

Jeden z největších tuzemských developerů právě přichází s projektem, kde se metr čtvereční bytové plochy nabízí už od 22.700 Kč včetně DPH. Jak se podle vás developer na takovou cenu může dostat? A je reálné, že by tato hranice mohla být ještě prolomena?

Podstatné je ono slovíčko „od“. Navíc v každém projektu jsou méně atraktivní byty s nulovou nebo dokonce minusovou marží a naopak byty atraktivní (vyšší patra, vhodná orientace atd.), které mají marži velice vysokou. V poslední době bylo samozřejmě marketingově vděčné prezentovat minimalistické byty a minimalistické ceny. Ale spolupracujeme s více než 30 developery a dle naší zkušenosti se nároky klientů v tomto směru mění. Zájemci o nové bydlení nekupují „cenu“, kupují byt, v kterém stráví většinu svého času a velice detailně řeší, aby s ním byli skutečně spokojeni.

Jen v Praze se v projektech nad 50 bytových jednotek připravuje více než 22 000 nových bytů. Pokud jsou správná čísla o průměrné poptávce mezi 3 – 3,5 tisíci prodanými byty ročně, znamená to, že by developeri za jeden rok postavili bytů na sedm let dopředu. Kdo si tyto byty bude kupovat?

Jedna věc jsou plány a zcela jiná realizace v daném čase. Dlouhodobě sledujeme trh a víme, že desítky projektů se „připravují“ už 10 let a realizaci se nepřiblížily ani v relativně velmi příznivé situaci let 2005 až 2008. Uváděná čísla tedy beru s velkou rezervou.

Téměř čtvrtina největších českých stavebních společností tvrdí, že pod tlakem na ceny musí logicky klesnout kvalita jejich práce. Co o tom soudíte?

Tlak na ceny je díky nižší poptávce a vysoké konkurenci absolutně standardní situací – nejen ve stavebním průmyslu. Pokud se některé společnosti vydávají cestou snižování kvality práce, lze očekávat, že v konkurenci neobstojí a čeká je zánik.

Podle aktuálních zpráv z Bruselu budou všechny země včetně Česka každoročně renovovat nejméně 3 % veřejných budov tak, aby byly šetrnější k životnímu prostředí. Je to reálné? Neprodraží to projekty?

Zprávám z Bruselu je někdy těžké rozumět a ještě těžší je komentovat. Pokud to bude ekonomicky výhodné, jistě se to podaří a možná budou procenta ještě vyšší. Nestane se tak pouze na základě doporučení z Bruselu.

Banky poskytly v Česku v prvním pololetí hypoteční úvěry téměř za 60 mld. Kč, čemuž napomohly především příznivé úrokové sazby (průměr v červnu 3,61 %). Jak se budou podle vás vyvíjet úrokové sazby do konce roku?

Hypoteční úvěry vykazují dlouhodobě nejnižší platební delikvenci – jsem přesvědčen, že banky jsou si toho velice dobře vědomy a o nové klienty budou i nadále usilovat relativně příznivými úroky. Jistě tomu napomůže i vysoká konkurence.

A na závěr jedna hypotetická otázka. V Česku žije stále poměrně výrazná skupina ruských investorů. Kreml se chystá státním zaměstnancům a zákonodárcům zakázat bankovní účty a nemovitosti v zahraničí pod hrozbou milionových pokut a až pěti let vězení. Pokud by zákon skutečně od poloviny příštího roku začal platit, ovlivnilo by to nějak tuzemský či středoevropský trh s nemovitostmi?

Možné je ledacos - Rusko je skutečně země neomezených možností. Klienti ze zemí bývalého Sovětského svazu se na nákupu nových bytů v Praze podíleli v průměru 10%. Vzhledem k tomu, že zmiňované opatření by se týkalo pouze občanů Ruska, a to jen státních zaměstnanců, reálné by se jednalo ještě o nižší procento „dotčených“ majitelů. Historická zkušenost mě utvrzuje v přesvědčení, že občané Ruska by si i s touto novou překážkou dokázali poradit a realitního trhu by se to nijak nedotklo.

Ostatní informace na www.lexxus.cz nebo Vám je podá tiskové oddělení, jmenovitě Daniela Pavlíková, +420 603 556 469

LEXXUS,a.s. Leadr na trhu nových bytových projektů a jedna z nejstarších a nejspěšnějších pražských realitních společností působí v oblasti nemovitostí už téměř dvacet let. Portfolio služeb zahrnuje prodej a pronájem nemovitostí ve všech segmentech trhu, relokační služby, analýzy trhu, odborné konzultace, přípravu a prodej nových developerských projektů. Především komplexní servis pro zákazníky - od přípravy projektu až po hypoteční financování, podpis kupní smlouvy a předání bytu – je základem úspěchu společnosti. Od roku 2004 působí LEXXUS také na Slovensku.