

Tisková zpráva

LEXXUS O ROCE 2012: CENY BYTŮ BUDOU SPÍŠE STAGNOVAT, NÁJEMNÉ SE STABILIZUJE, ZA LUXUS A POZEMKY SI PŘIPLATÍME!

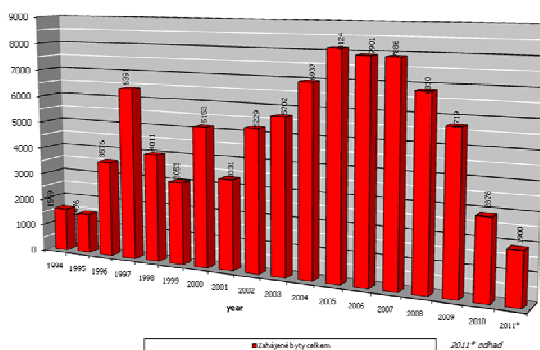
Praha 31. ledna 2012 - Podle analytického oddělení realitní kanceláře LEXXUS lze v tomto roce až na výjimky očekávat stagnaci cen bytů. Z dat, která sledují prodeje více než 30 developerských projektů, jež má LEXXUS v nabídce, je patrné, že po tříletém období poklesu dosáhly ceny očekávaného dna a podpořeny administrativním navýšováním DPH budou dále růst jen velmi váhavě.

Zatímco konec roku ovlivnil realitní trh především zvýšený zájem o nemovitosti za příznivější cenu ještě nezatíženou vyšším DPH, první týdny nového roku ukazují, co se předpokládalo: v důsledku hospodářské situace i zmíněného navýšení sazby DPH se trh zvolna zpomaluje. O jeho další podobě bude rozhodovat mnoho aspektů. Především vývoj tuzemské i globální ekonomiky.

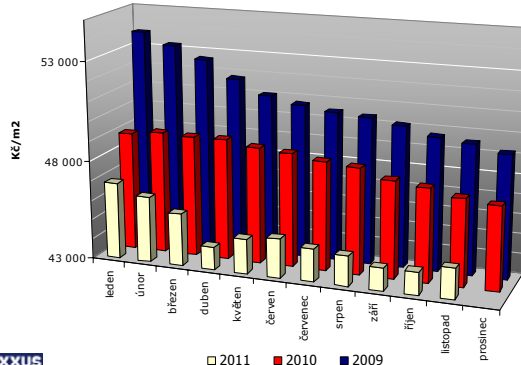
Zvýšené DPH. Opravdu poslední?

Kromě zaměstnanosti a s tím související ochoty lidí investovat mohou český realitní trh ovlivnit například i stále častější spekulace vlády o dalším navýšení DPH. „Podobné úvahy na klidu nepřidávají,“ říká analytik LEXXUSU Ondřej Diblík a pokračuje: „V nestabilní době málokdo udělá tak důležité rozhodnutí, jako je investice do nemovitosti s dlouholetým závazkem splátek úvěru bance.“ Na druhou stranu hrozba razantního navýšení DPH, která z největší části způsobila minulý raketový růst i následný pád cen bytů, může spolu s příznivými podmínkami financování urychlit rozhodování o nákupu nemovitosti.

Bytová výstavba v Praze 1994 - 2011



Vývoj průměrné ceny bytu v Praze meziroční srovnání 2009/2010/2011

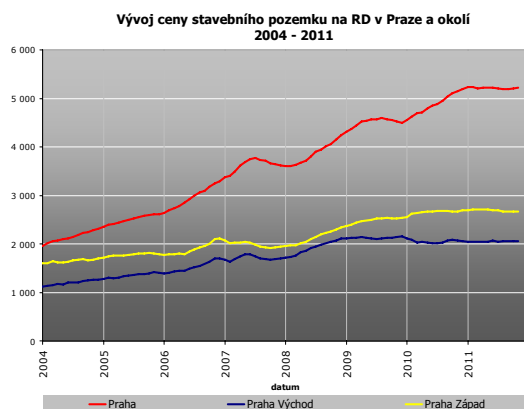
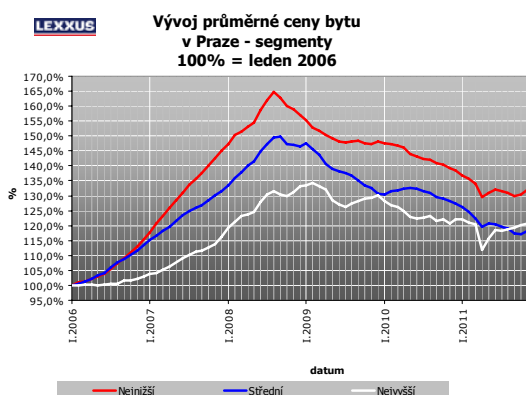


Vývoj cen v jednotlivých segmentech

Kategorií, ve které lze očekávat navýšení cen je segment nejlevnějších bytů, nových i starších, u kterých už developeři nemají velký prostor pro kompenzaci navýšení DPH ze svých marží. Zvyšování DPH se sice týká jen novostaveb, ale v důsledku ovlivní i ceny starších bytů, které dříve nebo později vzrostou také.

U nejdražších lokalit poptávka ani výrazně nekulminuje, ani se nepropadá. Jak plyne z prodejních výsledků skupiny LEXXUS Norton, která se zaměřuje výhradně na luxusní segment, je to dáno jak tradičně omezenou nabídkou, tak méně početnou movitou klientelou, která se pohybuje na trhu s nemovitostmi s větším přehledem i zkušenostmi. Luxusní byty, ne však ty, které se za ně jen vydávají, si udrží reálnou cenovou úroveň okolo 100 tis. Kč/m², v exkluzivních případech dosáhnou ceny výrazně vyšší.

Zdánlivý nadbytek bytů v nižším a středním segmentu se ve skutečnosti nemusí protínat s poptávkou: „*Takzvané ležáky většinou neleží bez zájmu kupujících jen kvůli vysoké ceně, mnohdy je nezájem kupujících zapříčiněn nevhodnou lokalitou, umístěním, velikostí nebo dispozičním řešením,*“ konstatuje Ondřej Diblík.



Tradiční sázku na jistotu představují, a ani letos tomu nebude jinak, investice do pozemků. Na rozdíl od bytů ceny stavebních pozemků na rodinné domy pomalu, ale plynule rostou.

Pronájem nebo vlastní byt?

Obě formy bydlení, jak vlastnické, tak nájemní, existují paralelně, a každá z nich nabízí výhody i nevýhody. Přebytek nájemních bytů na pražském trhu a finišující deregulace nájemného způsobily pokles tržního nájmu a pronájem kvalitního bytu se stává dostupnějším i ve vyhledávaných rezidenčních lokalitách Prahy. V ekonomicky nestabilní době se nájem pro mnohé stává přechodným řešením bytové situace s oddálením zásadních rozhodnutí o koupi vlastního bytu nebo domu. Ceny nájemného se budou dále stabilizovat.

„JAKÁ JE DOBRÁ CENA ZA ŠPATNÝ BYT,“ ptá se v rozhovoru ředitel LEXXUS Peter Višňovský.

Jaký byl rok 2011 z hlediska realitního trhu?

Nad očekávání úspěšný, především jeho první polovina. Jarní měsíce byly nejuspěšnější od léta 2008. Vývoj na trhu nejvíce ovlivnil reálný pokles nabídkových cen na úroveň přijatelnou pro kupující – od vrcholu v roce 2008 o 20 až 30%. Tento výrazný pokles cen a nízké úrokové sazby hypoték rozhýbaly dosud vyčkávající zájemce k akci. Dílčím způsobem byl trh, především novostaveb, ovlivněn i velmi nejasnou diskuzí ohledně navýšení sazby DPH. Tato situace ovlivnila i ty zatvrzelé developery, kteří z nějakého důvodu stále čekali, že prodají své byty v cenách odpovídajících roku 2008. I oni konečně akceptovali realitu trhu, upravili ceny svých projektů blíže úrovni roku 2011 a přispěli tak svým dílem k letošnímu oživení.

Zvedli developeři od 1. ledna ceny bytů skutečně o celá 4% ?

U nově zahájených projektů s cenami odpovídajícími současnému trhu došlo k částečnému nebo úplnému promítnutí zvýšené DPH do cen bytů – rozhodující však byla aktuální (ne)spokojenost s dosaženou úrovní prodejů na daném projektu. U dokončených projektů s větším množstvím neprodaných bytů nebylo možné cenu navýšit – ležák neprodáte zvýšením ceny.

Není vedlejším efektem tlaku na ceny bytů nižší kvalita rezidenčních projektů?

Jsem přesvědčen o opaku. Kupující dali v posledních letech developerům velmi tvrdou lekci. Byty v kvalitních projektech se po odpovídající cenové korekci dobře prodaly. Projekty se špatnou kvalitou dispozic nebo standardních materiálů zasáhl pokles poptávky nejvíce. Jaká je dobrá cena za špatný byt? Chce kupující bydlet ve špatném bytě s dobrým pocitem, že koupil levně? Většina hráčů na trhu dnes musí zvyšovat kvalitu všech parametrů projektu – včetně atraktivnějších (tedy nákladnějších) fasád a společných prostor. Vždy se řeší základní otázka – co bude kupujícím lépe vyhovovat, více se líbit.

Na jedné straně se hovoří o krizi realitního trhu, na druhé však největší realitní sítě otevřely v Česku desítky nových poboček, developeři začali stavět více bytů než vloni. Proč developeři a realitní makléři riskují v tak nejistém podniku?

Je nepochybné, že dnešní nabídka nových bytů stále převyšuje poptávku. Vzhledem k tomu, že příprava projektu a jeho následná výstavba trvá 2 až 5 let, nelze s jistotou tvrdit, že situace bude stejná i v příštích letech. Výstavba nových bytů se v důsledku nižší poptávky a nedostupnosti projektového financování v posledních třech letech snížila velmi výrazně - v roce 2010 byla v Praze

zahájena výstavba jen 2.878 bytů, za první tři čtvrtletí uplynulého roku 2 338 bytů, což je znatelný pokles produkce z let 2005 až 2007, kdy se každý rok zahajovalo v průměru kolem 8.000. Tento pokles se začne projevovat menším nárůstem dokončených nových bytů teprve v následujících letech. Pravděpodobně nehrozí nedostatek nových bytů, ale větší vyrovnanost nabídky a poptávky přispěje ke stabilizaci trhu i cen. Poslední léta rezidenční trh velmi zásadně změnila.

Jak se odrazila ekonomicko-společenská situace v názoru lidí na „vlastnění“ nemovitosti?

Ne každý si dnes vlastní byt nebo dům může dovolit. Jsem ale bytostně přesvědčen, že vlastní bydlení nemá žádnou reálnou alternativu v nájmu. Pořízením vlastního bydlení na hypotéku neřeším jen svou vlastní aktuální bytovou situaci. Prakticky tím spořím na stáří, kdy můj příjem výrazně poklesne a budu velmi rád, že mám vlastní střechu nad hlavou, za kterou nemusím platit nájem, jenž se svou výší může blížit vyplácenému důchodu. Také se jedná o rodinné jmění, které zůstane dalším generacím. A toto si podle našich zkušeností uvědomuje stále více lidí.

Do jaké míry ovlivní deregulace poptávku po novém bydlení, když ti, kteří žijí v bytech s regulovaným nájmem, jsou mnohdy zaměstnanci (je tu na místě strach ze ztráty zaměstnání, ze zadlužení, možnost stěhování za prací)? Není pro lidi přeci jen lepší o deset procent vyšší nájem než dluh na celý život?

Názor, že pořízení vlastního bydlení na hypotéku je nerozvážené zadlužení a placení nájmu je pohodlné a bezpečné řešení, je omyl. Jak jsem řekl, hypotékou prakticky spoříte na svůj důchod v době, kdy si to můžete dovolit. V případě nájmu však „rozváženě“ vyhazujete desítky let peníze z okna a současně velmi dobře víte, že jednoho dne se vaše příjmy výrazně ztenčí, ale nájem (jaký bude za 10, 20 let?) budete muset platit dál. Z mého pohledu není otázkou, zda si vlastní bydlení pořídít či nikoli. Otázkou je, zda si to mohou dovolit.

Roste počet dražeb nemovitostí, které lidé nemohou splácet. Jen za rok 2011 jich bylo 2766. Bude tento trend pokračovat? Dá se v dražbě koupit byt za lepší cenu, než „obvyklou cestou“?

Lze očekávat, že počet dražeb bude obdobný nebo ještě vzroste – v celkovém trendu se vždy bude odrážet vývoj ekonomické situace, která se pravděpodobně nezlepší. Byt v dražbě lze zpravidla pořídit za zajímavější cenu, ale nabídka bude velmi omezená a tudíž většinu kupujících neosloví. Je to spíše příležitost pro investory, kteří byt méně obvyklou cestou za výhodnější cenu koupí a následně standardní cestou a se ziskem prodají.

Z Ministerstva pro místní rozvoj se ozývají hlasy o nutnosti změny statusu živnosti poskytovatelům realitního servisu z volné na vázanou. Zajistí to vyšší úroveň realitních makléřů a poskytovaných služeb?

Tyto úřednické tendence se vyskytují v pravidelných intervalech a vždy mne spíše pobaví. Jsem přesvědčen, že ke kultivaci trhu dochází přirozenou cestou, kterou mohou úředníci spíše zpomalit. Má nedůvěra v aktivity úředníků byla naposledy podpořena nápadem MMR podporovat rozdělování velkých bytů centrech měst na menší. Zprávu z prosince 2011 jsem si musel přečíst několikrát, abych se ujistil, že je skutečně míněna vážně a nejedná se o nějaký velmi starý dokument, který ministerstvo vydalo omylem.

Jak bude vypadat realitní trh v závěru tohoto roku?

Trh se zpomalí - jak v důsledku hospodářské situace, tak v důsledku navýšené sazby DPH. Kdo plánoval nákup nové nemovitosti a chtěl se vyhnout prvnímu navýšení DPH, nakoupil ještě vloni. Právě tito klienti nám budou v roce 2012 scházet. Prodávát se budou především byty v nižším a středním segmentu. Zájem bude o zavedené rezidenční lokality na Praze 5, 8 a 9. Ležáků bude postupně ubývat. Developeři je nemohou ve svém portfoliu držet do nekonečna - výrazně se to projevilo už v letošním roce.

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

LEXXUS,a.s.

Lídr na trhu nových bytových projektů a jedna z nejstarších a nejúspěšnějších 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.