

LEXXUS k I. pololetí 2014: Byty se staví i prodávají. Počet dokončených bytů v Praze dosáhl meziročního nárůstu o 35%

Praha 26. června 2014 - Počet dokončených bytů v bytových domech v Praze dosáhl jen v 1. čtvrtletí letošního roku 1 308 bytových jednotek, což znamená meziroční nárůst o 35%, dosahující 64% absolutního kvartálního maxima z roku 2010. I loňský počet dokončených bytů za 1. pololetí (1 786) byl překonán v řádu desítek procent. Roční počet dokončených bytů pak podle našich odhadů přesáhne 3 000 jednotek.

Ceny rostou už rok a půl

Po více než tříleté stagnaci začaly v Praze od začátku roku 2013 plynule růst prodejní realizované ceny bytů. Růst nabídkových cen nastartoval oproti tomu s ročním předstihem a s 5% meziročním nárůstem cen. Plynulý nárůst cen spolu s růstem výstavby bytů stimuluje nejen zájem developerů o nové projekty ale hlavně zájem kupujících o investice do nemovitostí, které získávají opět svůj, realitní krizí ztracený, kredit. Úspěšné projekty si dokonce opět mohou dovolit dříve běžné mírné zdražování v průběhu prodeje.

Ceny novostaveb a starších bytů se vyvíjejí podobně

V úvodu letošního roku se obě vývojové křivky poněkud rozcházejí ve prospěch starších bytů, zatímco ceny novostaveb víceméně stagnují. To může být dáno i snižováním přemrštěných nabídkových cen některých projektů, které nerespektují realitu.

Marketingovým evergreenem jsou slevy. Především v nižším segmentu slevu přímo inzeruje více než 70% projektů. Poskytnutí dalších individuálních slev klientovi je spíše mimořádné. S výjimkou několik let dokončeného projektu. Tady má klient, který požádá o slevu, prakticky jistotu, že ji dostane. I v řádu stovek tisíc. U projektů zahájených v posledních letech jsou ceny nastaveny většinou už velmi reálně a pro úspěšný prodej již další slevy nejsou třeba. Postupným doprodejem problematických projektů (neprodané byty několik let po kolaudaci) se ovšem fenomén slev výrazně sníží.

Jak vypadá „ideální“, tedy nejžádanější, byt?

„Největší zájem zaznamenáváme o byty s dispozicí 2kk až 3kk o velikosti průměrně 80m² s balkónem nebo terasou u obývacího pokoje, šatnou, komorou, sklepní kóji a garáží,“ konstatuje ředitel LEXXUS Peter Višňovský a dodává: „Důležitá je optimální výměra bytu vzhledem k počtu místností a cenové úrovni. Tedy byt ani příliš malý, ani zbytečně velký. Existují výjimky, hlavně v luxusním segmentu, kde dále platí čím větší, tím lepší.“ Balkóny, terasy nebo předzahrádky orientované na osluněnou část domu a navazující přímo na obývací pokoj zásadním způsobem ztraktivňují byt. Pokud jsou ale příliš velké, prodávají neúměrně celkovou cenu bytu. Optimální a nejžádanější velikostí je balkón 6 - 10m², terasa 20 - 25 m² a předzahrádka mezi 50 - 100 m². Dále zůstávají v oblíbenosti kuchyně spojené s obývacím pokojem. Výjimkou jsou velkometrážní byty v historické zástavbě nebo ve vilách. Tady je kuchyně s jídelnou velmi často oddělená od obývacího pokoje, který na jídelnu přímo navazuje, například posuvnými dveřmi. Trendem je nadále samostatná toaleta, alespoň u bytů od velikosti 2kk. Porevoluční obliba rohových van a velkých koupelen se pak, hlavně z ekonomických důvodů, vytrácí. Větší důraz se klade spíše na design a kvalitu vybavení. A velké oblibě se samozřejmě těší samostatná místnost pro šatnu. Požaduje ji většina lidí, ale málokdo je ochoten za ni zaplatit. I malá šatna představuje minimálně 120 - 150 000 korun a je proto stále ještě v běžném bytě nadstandardem.

Stabilita a dobré vyhlídky lákají investory

Stabilní růst cen pražských bytů spolu s trvalou poptávkou po bydlení, růst HDP a stabilní míra nezaměstnanosti vytvářejí optimální ekonomické podmínky pro developery, kteří projevují opětovný zájem o pozastavené projekty. Pro úspěšný prodej je třeba část z nich upravit dle aktuálních požadavků trhu. V lepší situaci jsou developeři s vlastním financováním výstavby, schopní alespoň zahájit stavbu ze svého. Developeři zcela odkázaní na bankovní financování a čekající na předprodej mohou narazit na nedůvěru klientů.

Úroky klesají, ale ceny opět rostou.

Bydlení ve vlastním bytě nebo domě neztratilo realitní krizí na své oblibě a naopak potvrdilo výhodnost dlouhodobé investice do nemovitostí. Historicky nejnižší úroky hypotečních úvěrů umožňují opravdu výhodné financování a výrazně zlepšují návratnost investice při pronájmu.

Narůstá množství majitelů bytů, kteří se nespokojí jen se zajištěním vlastního bydlení, ale jakmile jim to finanční situace umožní, investují do dalších nemovitostí. Vytváří si tak postupně finanční zajištění do budoucnosti na stáří a pro děti. Otázkou je, kdy je ten nejvýhodnější čas k nákupu při současném poklesu úroků a na druhé straně růstu cen bytů. Kdo hodlá využít hypoteční financování, měl by se řídit hlavně úrokovou mírou, která rozhoduje, kolik reálně za byt zaplatí.

Po letech optimistický výhled

Nejen na realitní trh, ale na celé hospodářství má nesporný vliv politická stabilita a důvěra ve vládu a její rozhodování. Zdá se, že zdravý růst cen neohrozí žádné experimenty ve stylu změn DPH či jiných nařízení ze strany vlády nebo EU, které by mohly přibrzdit nebo naopak nezdravě akcelarovat poptávku.

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 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.