

## LEXXUS: ROK 2013 UZAVÍRÁ KRIZOVÉ OBDOBÍ REALITNÍHO TRHU

**Praha 15. ledna 2014 – Ceny nemovitostí v roce 2013 kopírovaly vývoj ekonomiky ■ Povzbuzení developeři se vrací k dříve odloženým projektům ■ Již druhý rok mírně narůstá počet zahájených bytů - důležitý pozitivní signál o stavu trhu ■ Rok 2013 uzavírá krizové období realitního trhu ■ Nový občanský zákoník je srozumitelnější**

Při **hodnocení pražského realitního trhu** v roce 2013 je podle ředitele LEXXUS Petera Višňovského na místě mírný optimismus: „*Podstatné ukazatele jako je poptávka, prodej či nabídkové ceny v roce 2013 v Praze mírně stoupaly a v zásadě tak kopírovaly vývoj ekonomiky, která dle většiny ukazatelů začíná zvolna růst. V oblasti prodeje nových bytů byl předchozí rok překonán, dle našich analýz o více než 20%.*“ Hovoříme-li dnes o krizi, pak ji většina účastníků realitního trhu vnímá jako pozitivní, historicky novou zkušenost. Na trhu dnes zůstali prakticky jen zkušení hráči, kteří vědí, že žádný byt nemůže mít zásadní vadu nebo slabinu. V konkurenci by neobstál. Mnohé zajímavé developerské projekty nebo jejich další etapy změnily v době utlumení trhu majitele a silní developeři tak ještě rozšířili svoje portfolia. Projekty se objevují pod jiným majitelem nebo i s novým názvem. Developeři a kupující i financující banky jsou ve svých očekáváním více při zemi a méně spekulují. Krize se v metropoli dále pravděpodobně nijak výrazně projevat nebude. Rok 2013 byl v tomto smyslu přelomovým.

**Hlavními trendy** uplynulých 12 měsíců byla především silnější poptávka. Již druhý rok mírně narůstá počet zahájených bytů. To je velice důležitý a pozitivní signál o stavu trhu. Této situaci mimo jiné napomohla rozumná politika bankovních domů, které držely úrokovou sazbu na nejnižší možné úrovni.

**Ceny novostaveb a starších bytů** se vyvíjely 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.

**„Nejžádanější byt roku 2013 byl podle našich statistik byt o dispozici 2kk až 3kk o velikosti průměrně 80m<sup>2</sup> s balkónem nebo terasou u obývacího pokoje, šatnou, komorou, sklepní kójí a garáží,“** konstatuje Višňovský. „*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,“* konstatuje Višňovský. Balkóny, terasy nebo předzahrádky orientované na osluněnou část domu a navazující přímo na obývací pokoj zásadním způsobem zatraktivňují byt. Pokud jsou ale příliš velké, prodraží neúměrně celkovou cenu bytu. Optimální a nejžádanější velikostí je balkón 6 - 10m<sup>2</sup>, terasa 20 - 25 m<sup>2</sup> a předzahrádka mezi 50 - 100 m<sup>2</sup>.

Dále zůstávají v oblibě 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.

**Pokud jde o výhled do roku 2014** nelze očekávat zásadní výkyvy. Podstatným indikátorem bude vývoj ekonomiky. Na realitním trhu bude pokračovat stávající mírný, ale stabilní růst cen, který byl nastartován v závěru roku 2012. Pokračující velmi příznivé sazby úroků u hypoték by pak mělo být další motivací k nákupům nemovitostí. Pro rok 2014 bude hlavním trendem dospívání realitního trhu – nejen pokud jde o výstavbu nových bytů, ale také v oblasti marketingu a služeb, které jsou v souvislosti s prodejem nemovitostí poskytovány. Rezervy existují především v úrovni služeb realitních kanceláří. „*Dobry prodejce není koňský handlír ale zprostředkovatel,“* tvrdí Višňovský. „*Je to odborník, který samozřejmě dokonale*

zná prodávanou nemovitost, ale rozumí také stavařině, dovede zodpovědět případné technické dotazy a ovládá i celý legislativní proces prodeje."

Dílčí vliv na realitní trh mohou mít i **změny občanského zákoníku**, které platí od 1. ledna letošního roku. „Změny jsou obecně převážně pozitivní, ale jejich načasování a mnoho nejasností komplikuje život tisícům kupujících, prodávajících, advokátů, účetních, úředníků a makléřů," říká Peter Višňovský. Mnohé majitele nemovitostí může nepříjemně překvapit při pronájmu bytu v některých ohledech posílení práv nájemce na úkor pronajímatele, jako je právo chovat zvíře nebo mít sídlo podnikání v pronajatém bytě bez souhlasu majitele. Podobným překvapením je zákaz ujednání o smluvní pokutě u nájmu bytů - prakticky jediném účinném prostředku v rukou pronajímatele. „Pozitivní změny jsou v oblasti úpravy tzv. bytového práva, kdy v prohlášení vlastníka lze lépe a flexibilněji upravit režim společných prostor domu a jejich užívání vlastníky jednotlivých jednotek. A pro klienta je jistě příjemné, že podle nového občanského zákoníku bude možné uplatnit vady až po dobu pěti let od nabytí nemovitosti, pokud s developerem nedohodne lhůtu kratší," uzavírá komentář k vybraným legislativním novinkám Višňovský.

Ostatní informace vám sdělí naše tiskové oddělení, jmenovitě Daniela Pavlíková, **T:** +420 603 556 469, **e:** [danielapavlikova@email.cz](mailto:danielapavlikova@email.cz)

---

#### **O společnosti LEXXUS a.s.**

Společnost LEXXUS a.s. patří již více než dvě desítky let k nejvýznamnějším realitním kancelářím v Praze. Zaměřuje se především na prodej nemovitostí v nových rezidenčních projektech českých i zahraničních developerů v Praze a blízkém okolí. Díky dlouholeté tradici a prodejním zkušenostem má LEXXUS v nabídce pestrou škálu bytových jednotek a rodinných domů právě z těchto projektů, určených k přeprodeji dalším majitelům jako individuální nemovitosti. Široký záběr v oblasti realit je doplněn o nabídku luxusních rezidenčních nemovitostí k prodeji i k pronájmu, včetně relokačních a dalších služeb. Tyto nemovitosti nabízí značka **Lexxus Norton**.