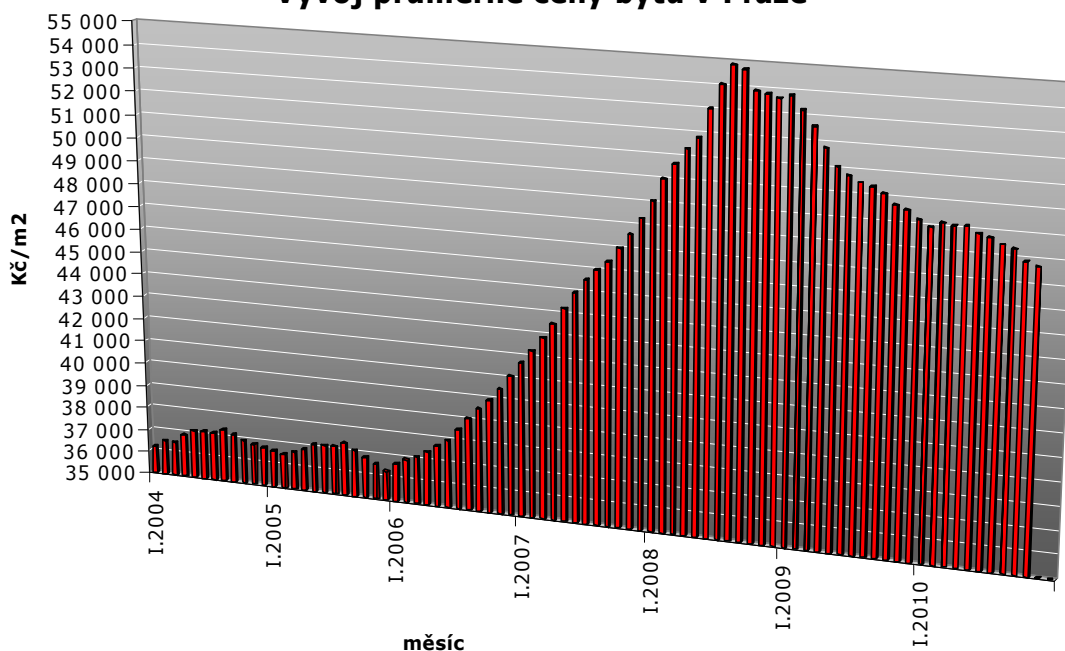


Realistický pohled na pražský realitní rok 2010

Praha 9. prosince 2010 - Průměrné prodejní ceny bytu klesaly - Staví se více malých bytů - Ceny pozemků v Praze a nejbližším okolí stagnují nebo mírně rostou - Po dvou letech se navyšuje objem poskytnutých hypotečních úvěrů - Tržní a regulované nájemné se zvolna přibližují - Stoupá počet prodaných bytů v rozestavěných nebo připravovaných projektech - Investice developerů do velkých bytových projektů jsou signálem přicházejícího oživení trhu - Rok 2011 vrátí ceny bytů „zpátky na zem“.

Ceny bytů v Praze

Vývoj průměrné ceny bytu v Praze

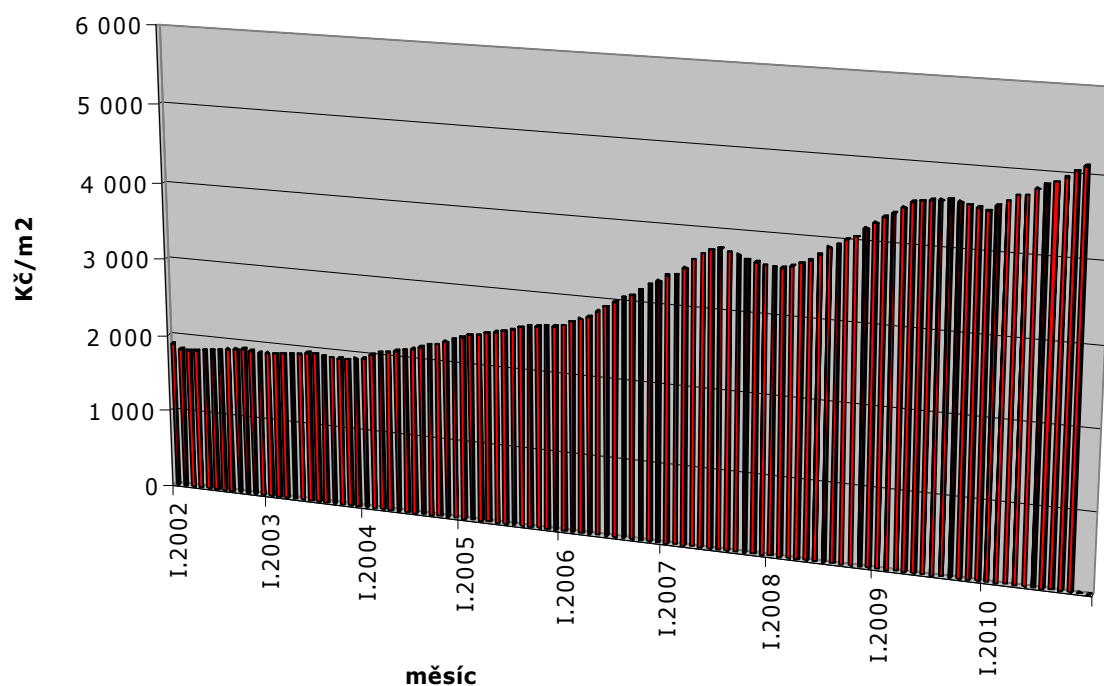


V roce 2010, navzdory krátké stabilizaci cen v prvních měsících a mnohé optimistické prognózy, pokračoval pokles průměrné prodejní ceny bytu. Od ledna do října 2010 činil pokles průměrné nabídkové ceny bytu v Praze 1.250 Kč, což odpovídá poklesu 2,5%. Za stejné období roku 2009 činil pokles 7,5% na rozdíl od roku 2008, kdy jsme, i přes počínající pokles, zaznamenali růst o 9,8%.

Říjnová úroveň průměrné ceny bytu odpovídá přibližně cenové úrovni měsíce listopadu roku 2007.

Vývoj prodejních cen stavebních pozemků v Praze

Vývoj průměrné ceny pozemku v Praze



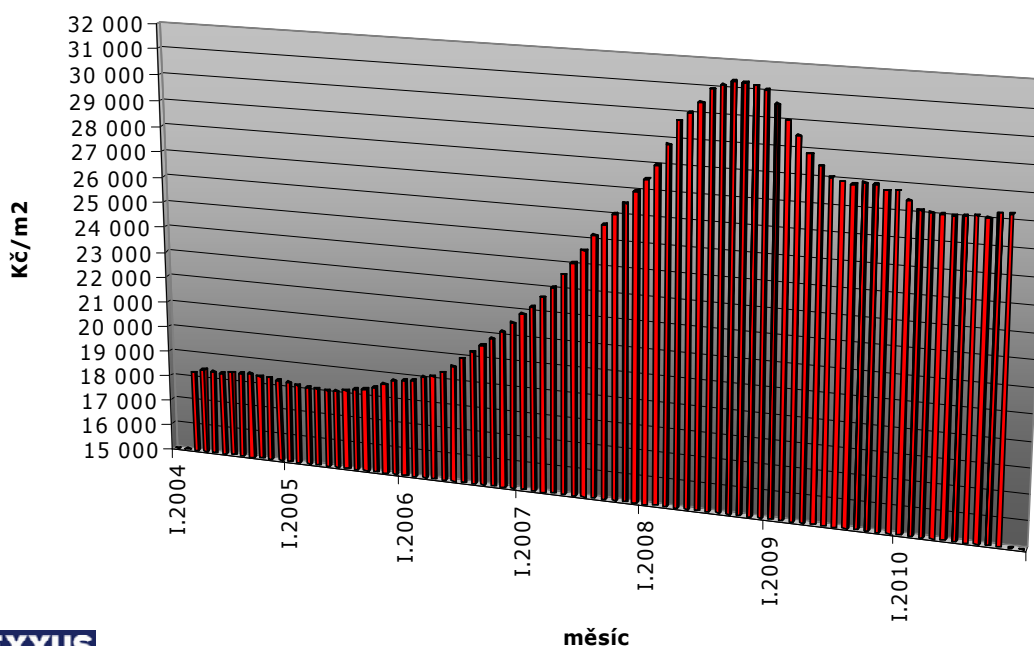
Na rozdíl od cen bytů k poklesu cen stavebních pozemků na výstavbu rodinných domů v Praze prakticky nedošlo. Od ledna 2002, je růst cen (až na dva mírné poklesy na přelomu let 2007/8 a 2009/10), poměrně výrazný a stabilní.

Od ledna do října 2010 činil nárůst průměrné ceny 1m² více jak o 500 Kč, což je však nárůst o 12%. Za stejné období roku 2009 cena narostla o 5%, v roce 2008 pak o 9%.

U stavebních pozemků v Praze nedošlo k tak radikálnímu snížení poptávky ani k razantnímu nárůstu nabídky, jako tomu bylo u bytů. Investice do stavebního pozemku se tak mnohdy stala bezpečným uložením úspor.

Vývoj prodejních cen bytů v ČR

Vývoj průměrné ceny bytu v ČR

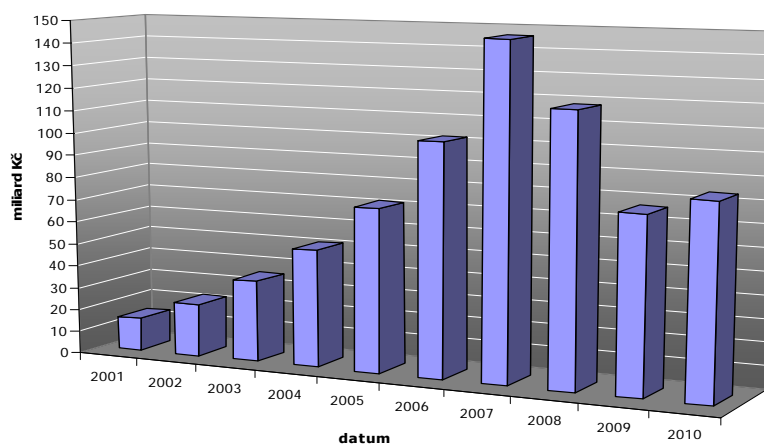


LEXXUS

Na rozdíl od pokračujícího poklesu cen bytů v Praze, na celostátní úrovni se tento pokles zastavil prakticky v únoru letošního roku a od poloviny roku došlo k velmi mírnému nárůstu cen, který však vzhledem k hodnotám ukazuje spíše na jejich stabilizaci.

Hypoteční úvěry

Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR



LEXXUS

Panská 6, CZ 110 00 Praha 1
tel: +420 221 111 999, fax: +420 224 217 314, e-mail: info@lexxus.cz, www.lexxus.cz

V Praze klesá tržní nájemné. To je zapříčiněno především převisem nabídky nad poptávkou, resp. poptávkou na úrovni regulovaného nájemného a nabídkou v tržních cenách. Vlivem postupného zvyšování regulovaného nájemného a velké nabídky nově postavených bytů koupených mnohdy za účelem investice, se postupně tyto dvě zcela rozdílné cenové úrovně sblíží. Za současného převisu nabídky tedy neočekáváme, alespoň u rozumných majitelů a nájemců, žádné drama při ukončení regulace.

Marketing bytových projektů

Dlouhodobé snížení poptávky mělo drtivý dopad na ceny dokončených neprodaných bytů. Mnozí developeři nedokázali včas dohlédnout cenové důsledky takového propadu poptávky a reagovat opravdu radikálním snížením ceny dokončených bytů. Ty tak zůstávají na zamrzlém trhu a poptávající se opět začínají zajímat více o nové připravované projekty. Jsou atraktivní díky velkému výběru a příznivým zaváděcím cenám, z důvodu bankami požadovaného předprodeje.

Zatímco se v loňském roce, dle statistiky společnosti LEXXUS, prodalo „z papíru“ jen 10% bytů a převážná většina obchodů byla realizována ve slevových doprodejích hotových bytů, letos stoupl počet nákupů zahájených nebo rozestavených bytů na 30%.

Zvýšená aktivita developerů

Po období útlumu a zmrazení přípravy projektů byl rok 2010 ve znamení oživení zájmu a zvýšené aktivity developerů. Tato aktivita začíná postupně přinášet nové nebo spíše staronové projekty, mnohdy zcela přepracované a upravené změněným požadavkům trhu. Změny se týkají jak zvýšení počtu menších bytů a korekce nadbytečných metrů, tak i zlepšení a zkvalitnění standardu pro zvýšení konkurenceschopnosti.

Některé projekty mají nové majitele z řad kapitálově silných investorů, kteří využili současného snížení cen pro své investice. Právě investice developerů do velkých bytových projektů jsou jedním ze signálů přicházejícího oživení trhu.

Změna přístupu k zákazníkovi

Jedním z pozitivních důsledků krize, kromě snížení cen pro kupujícího, je radikální změna přístupu developerů k zákazníkovi. Díky stagnaci trhu byli developeři nuceni diametrálně změnit svůj mnohdy nekompromisní přístup a začít více naslouchat požadavkům klientů.

Pozapomenuté „náš zákazník – náš pán“ opět začíná platit i ve vztahu developer – kupující.

Pokles stavebních nákladů

Útlum rezidenční výstavby měl samozřejmě dopad i na ceny stavebních materiálů a prací. Po období boomu a spekulativních nákupů stavebních materiálů se ceny radikálně snížily. Levné byty se logicky nedají stavět z drahých materiálů a pro udržení kvality standardu bylo tedy snížení ceny stavební výroby nezbytné.

Mírné zvýšení poptávky po koupi bytů

Oproti minulému roku je patrná zvýšená poptávka po koupi bytu v novostavbě, dle našich statistik o 25 – 30%.

Rok 2011 – zpátky na zem!

V roce 2011 neočekáváme na rezidenčním trhu žádné radikální zvraty. Další mírné oživování poptávky po nových bytech a zvýšený důraz na efektivitu připravovaných projektů budou pro příští rok, dle našeho názoru, určujícími trendy. Pro kupující i prodávající bylo uplynulé období studenou sprchou, která je sice velmi nepříjemná, ale v pravém slova smyslu osvěžující. Toto osvěžení bylo pro obě strany potřebné. Trh se vrátil „zpět na zem“, k racionalitě a rozvaze, která k nemovitostem vždy patřila.

Pro další informace kontaktujte:

Tiskový odbor, Danielu Pavlíkovou +420 603 556 469, www.lexxus.cz

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.

