

Průměrný kupující pražské novostavby: 30 až 49 let, hypotéka a byt téměř za 4,5 milionů korun

Praha, 7. prosince 2018

Kdo a jaké nové bydlení ve středním segmentu nakupuje? Detaily ukazuje studie realitní společnosti LEXXUS zachycující dokončené transakce LEXXUS za poslední dva roky. Trendem je zmenšování bytů, nedostupnost hypoték pro mladé do 30 let, růst cen a také zpomalování trhu.

Bydlí v Praze. Věk 30 až 49 let. Svůj byt 2+kk až 3+kk s průměrnou cenou 4 485 000 Kč financuje hypotékou. Nakupuje pro svoji potřebu, ne na investici. Dlouhodobá průměrná cena dosahuje úrovně 71 300 korun za m². Bydlí dále od centra, zejména z důvodu ceny. Preferuje byt s balkonem či lodžii, výhledem do zeleně, blízkostí odpočinkových zón. Vyžaduje dobrou dopravní dostupnost, ideálně blízkost metra. Kryté parkovací stání považuje za samozřejmost. Tak lze v kostce shrnout typického zájemce o pražský byt v novostavbě středního standardu. Ve srovnání s dřívějším kupující mírně zestárnul a soustředí se na menší byty.

Denisa Višňovská, Partner LEXXUS: „Pozorujeme tři vzájemně provázané trendy. Zaprvé zdražování. Jen za poslední rok si nemovitosti připsaly patnáct procent hodnoty a posunuly dlouhodobý průměr realizovaných cen na 71 300 korun za metr čtvereční. S vysokou cenou souvisí zmenšování bytů při zachování dispozic. Posledním výrazným trendem letoška je pokles počtu kupujících do 30 let. Nejsilnějším důvodem jsou dražší byty a méně dostupné hypotéky, na které lidé na počátku kariéry lidé zkrátka nedosáhnou.“

Celých 87 procent zájemců pochází z České republiky, cizinci tvoří třináct procent kupujících. Většinu bytů kupují Pražané a lidé ze Středočeského kraje, nicméně silný je také příliv lidí z kraje Moravskoslezského. Cizinci tvoří celkově 13 % a jedná se nejčastěji o občany Ruské federace, Slovenska, Ukrajiny, Vietnamu, Itálie, Nizozemska, Německa, Velké Británie a USA.

Téměř dvě třetiny lidí financují bydlení prostřednictvím hypotéky. Bez úvěru nakupují zejména menší investiční byty.

Denisa Višňovská, Partner LEXXUS: „U hypoték je patrný pokles dostupnosti mezi lidmi do 30 let, zejména u samostatných žadatelů nebo mladých rodin s jedním členem na rodičovské dovolené. Za hotové nakupují především investoři a cizinci. U investorů rozhoduje dostatek volných peněz a vyšší zhodnocení, které koupě za hotové přináší. Oproti tomu financování hypotékou při úrokových sazbách přes 2,5 % ročně ukrojí podstatnou část zisku. Cizinci bez příjmu v Česku jinak, než za hotové nekoupí. Kvůli obezřetnosti bank na úvěr nedosáhnou.“

Skutečné finanční možnosti kupujících nejlépe odráží dispozice pořizovaných bytů. Oproti době před pěti lety, lidé kupují byty o jednu místnost menší. Větší oblibě se těší menší investiční jednotky 1+kk a 2+kk. Rodinami oblíbené 4+kk jsou na ústupu a svojí cenou často zasahují do kategorie nadstandardu.

Karel Bor, Generální ředitel LEXXUS: „V Praze pokračuje situace, kdy se nabídkové ceny nepotkávají s očekáváními klientů a trh zpomaluje. Vyčkávání s nákupem patrné v prémiovém segmentu se pomalu přelévá i do hlavního proudu. Realitní trh navíc čeká sezónní zpomalení obvyklé pro zimní měsíce. Očekávám, že dojde ke zlevnění o jednotky procent u nevhodně nastavených developerských projektů. Vzhledem k tomu, že i nadále poptávka převyšuje nabídku zhruba o pětinu, k plošným změnám v nejbližších měsících nejspíš nedojde. Kdo na prodej spěchá by měl zvážit mírnou slevu. Pak prodá velmi rychle.“

Poznámky:

- Studie zahrnuje výhradně prodeje realitní kanceláře LEXXUS ve středním segmentu novostaveb.
- Všechny uváděné ceny jsou s DPH 15 %. Nemovitosti spadající do vyšší sazby DPH jsou ve středním segmentu raritní.
- Průměrná nabídková cena pražských novostaveb dle kalkulace LEXXUS dosahuje 94 000 Kč za m². Zahrnuje střední i prémiový segment. Realizované ceny jsou obvykle mírně nižší.

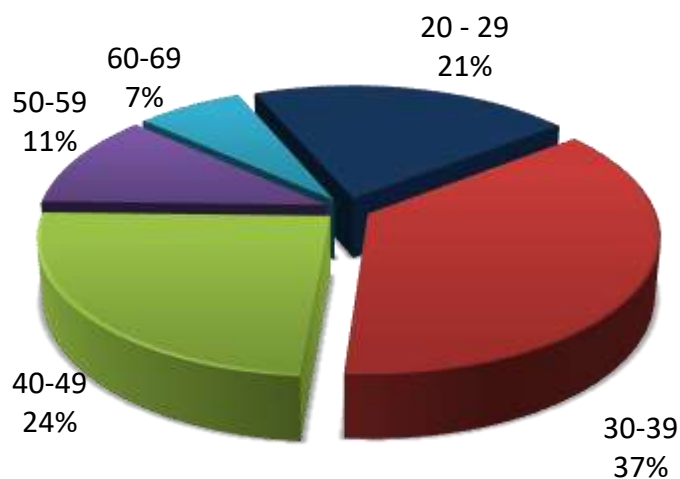
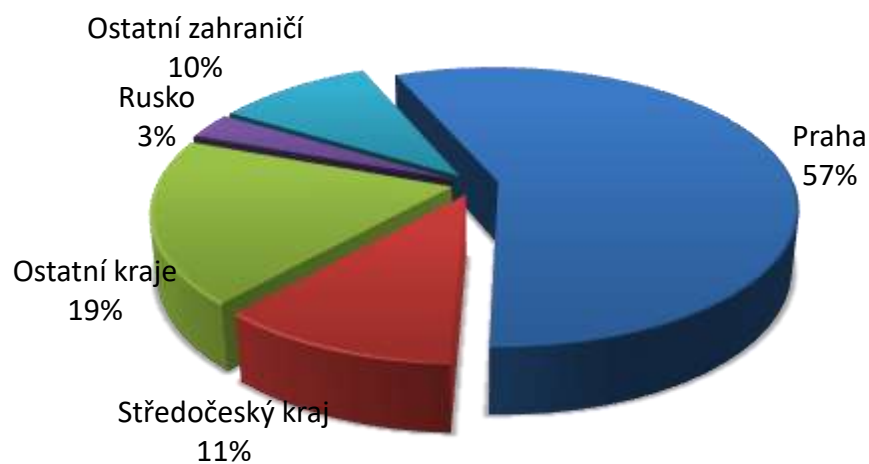
Studie LEXXUS Realizované transakce 11/2016–11/2018, detaily

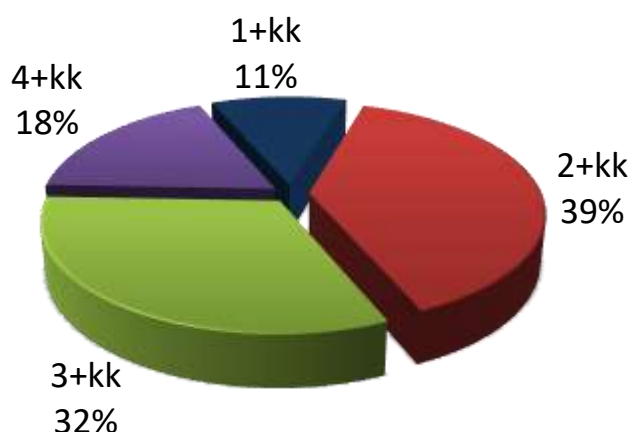
Tabulka 1: Realizovaná cena nemovitosti za uplynulých 24 měsíců

Typ novostaveb	Prům. cena za jednotku	Min. cena za jednotku	Max. cena za jednotku
Praha, střední segment	4 485 000 Kč	1 955 000 Kč	10 005 000 Kč

Tabulka 2: Průměrná cena nemovitosti za uplynulých 24 měsíců

Typ novostaveb	Prům. cena za m ²	Min. cena za m ²	Max. cena za m ²
Praha, střední segment	71300	51 800	103 500 Kč

Graf 1: Rozdělení kupujících podle věku**Graf 2: Rozdělení kupujících podle bydliště**

Graf 3: Rozdělení kupujících podle způsobu financování**Graf 4: Rozdělení kupujících podle dispozice jednotek**

LEXXUS Group

LEXXUS nabízí širokou nabídku nových bytů v developerských projektech, rodinných domů a pozemků v Praze a okolí. Již více než dvě desetítky let se specializuje na nové byty a je jejich největším prodejcem v Praze. LEXXUS je oblíbenou volbou náročných klientů, požadujících vysokou kvalitu služeb a nabídky.

Do portfolia skupiny LEXXUS Group dále patří značka Lexus Norton, která se zaměřuje na prodej či pronájem výhradně luxusních, nadstandardních rezidenčních nemovitostí v nejlepších lokalitách Prahy a okolí.

Kontakt

Karel Pluhař

Mediální zástupce, Topic PR

Email: kpluhar@topicpr.cz

Telefon: +420 724 44 29 29

www.lexxus.cz