

Praha má kritický nedostatek nových bytů. Čtvrtina najde kupce v neveřejných předprodejích

Praha, 28. července 2021

Dle dat realitní kanceláře LEXXUS, jednoho z největších prodejců nemovitostí v Praze a okolí, čtvrtina bytů najde kupující v neveřejných předprodejích určených investorům. Nic na tom nemění nízká výnosnost investice do rezidenčních realit ani rostoucí pořizovací ceny. Dlouhodobí investoři se naučili, že na správně zvoleném bytě lze jen těžko prodávat.

Neveřejné investiční nabídky, takzvané předprodeje, umožňují developerům rychle nastartovat nové projekty nebo přehodnotit cenovou politiku. Problém nastává ve chvíli, kdy se střetává velký zájem investorů a omezené množství nabídek. Výsledkem je zhoršená dostupnost bydlení pro veřejnost.

„V předprodejích najde kupce zhruba čtvrtina námi nabízených bytů. Jsou však projekty, kde se do veřejné nabídky dostane jen několik málo jednotek. Typickým zájemcem je movitá fyzická osoba nakupující opakovaně. Většina kupuje byty jednou za několik let, investoři kupující pět a více bytů ročně ale nejsou výjimkou. Rozhoduje přiměřená cena a atraktivní lokalita. Většina takto prodaných bytů se rychle objeví na nájemním trhu,“ komentuje situaci ředitel realitní kanceláře Lexxus Peter Višňovský.

Nížší výnosnost zájem neochladila

„V centru města klesly ceny nájemního bydlení až o 20 procent a nyní se pomalu zvedají. Je možné, že levnější nájmy budou v Praze po další dva až tři roky, k dlouhodobějšímu poklesu ale důvod není. Propad cen nájemného snížil výnosnost rezidenčních nemovitostí na 2,8 % ročně. Na prodejích se to však neprojevuje. Loni část lidí s nákupem váhala, ale letos se trh vrátil k růstu. A poslední měsíce živí chuť k nákupům obava z inflace. Situace nahrává konzervativní investici, na kterou si lze levně půjčit.“ vysvětluje Peter Višňovský.

Běžný pražský byt za deset let zdvojnásobil hodnotu

Aby investor bezpečně vydělal, nemusí hledat výjimečnou příležitost. Stačí nekoupit vyloženě špatně. Co přináší, byť menší investice do nemovitosti ukazuje příklad nákupu bytu 3+kk na Praze 9 o ploše 70 m². V roce 2010 byla pořizovací cena 3,8 milionu. Do roku 2020 by se tržní cena znásobila na 8 milionů korun. Při stoprocentním hypotečním financování by výše splátek za 10 let činila 1 776 760 korun. Vstřícně nastavený pronájem by zajistil výnos 1 878 656 Kč a prakticky tak pokryl náklady na hypotéku. Majitel bez nákladů získal majetek, jehož hodnota v čase trvale roste a možný prodej lze vyřídít do několika týdnů. Další zlom nastane po doplacení hypotéky, kdy byt generuje stabilní pasivní příjem. „Investoři do rezidenčních nemovitostí netouží po rychlém zbohatnutí. Zajímá je především dlouhodobé zhodnocení peněz a stabilní zajištění sebe a svých blízkých,“ uzavírá Peter Višňovský.

O firmě LEXXUS

LEXXUS – experti na pražský rezidenční trh

LEXXUS nabízí širokou nabídku nových bytů v developerských projektech, rodinných domů a pozemků v Praze a okolí. Již od roku 1993 se specializuje na nové byty a je jejich největším prodejcem mezi pražskými realitními kancelářemi. LEXXUS je oblíbenou volbou náročných klientů, požadujících vysokou kvalitu služeb a nabídky.

LEXXUS se rovněž specializuje na consultingové služby spojené s přípravou developerských projektů – posouzení celkové koncepce projektu, návrh bytového mixu, standardu vybavení a prodejních cen za účelem maximalizace zisku developera.

Součástí realitní kanceláře LEXXUS je značka LEXXUS NORTON, která se zaměřuje na prodej či pronájem výhradně luxusních, nadstandardních rezidenčních nemovitostí v nejlepších lokalitách Prahy a okolí. Do nabídky luxusních domů a bytů v Praze a okolí umísťuje pouze nemovitosti, či developerské projekty, splňující náročná kvalitativní kritéria a klientům poskytujeme odpovídající komplexní a zároveň individuální servis, včetně právního zajištění či poradenství při investování do nemovitostí.

Úzce spolupracujeme s mezinárodní společností Savills, jednou z předních světových realitních kancelářích s historií sahající až do roku 1855. Tato jedinečná kombinace mezinárodního realitního poradce a vedoucí místní realitní kanceláře poskytuje kompletní spektrum služeb na realitním trhu. Savills nabízí širokou škálu specializovaných služeb od investičního poradenství, oceňování, agendy pronájmů a správy nemovitostí přes konzultace v oblasti výstavby a plánování projektů až po průzkum trhu. Savills patří s více než 600 kancelářemi a 35 000 profesionály po celém světě k předním globálním poradcům v oblasti nemovitostí. V České republice společnost působí od roku 2017.