

Realitní kancelář LEXXUS: Developeři v Praze chtějí vyšší ceny, ty skutečné prodejní ale nerostou

Ceny, za jaké developeři nabízejí v Praze nové byty, podle statistik meziročně vzrostly o 5,5 procenta, což je srovnatelná dynamika s předkrizovým obdobím. Skutečné prodejní ceny, za které zájemci o bydlení nakonec byty opravdu pořídí, však růst podle statistik nenásledují. Vyšší ceny jsou tak spíše jen developerským přáním. Lze navíc očekávat, že zvýšený přísun nových projektů na pražský realitní trh ještě přiosťří konkurenční boj developerů. Těm ale byznys usnadňují velmi levné hypotéky. Průměrný úrok hypotečních úvěrů poklesl na 2,51 % Dobré projekty se tak opět doprodávají před kolaudací.

Praha, 16. prosince, 2014

Praha a regiony

Vývoj cen bytů v loňském roce nadále potvrzuje rozdíly ve vývoji trhu s byty mezi Prahou a zbytkem republiky. Předkrizový vývoj cen byl v obou případech téměř identický: s meziročním růstem o desítky procent. Praha ovšem následně zaznamenala daleko prudší propad. Od začátku roku 2012 ale začínají nabídkové ceny v hlavním městě opět výrazně růst. Zbytek České republiky zažil naopak mírnější pokles cen a oproti Praze o rok opožděný nárůst nabídkových cen, v meziročním srovnání cca o 1,5 %.

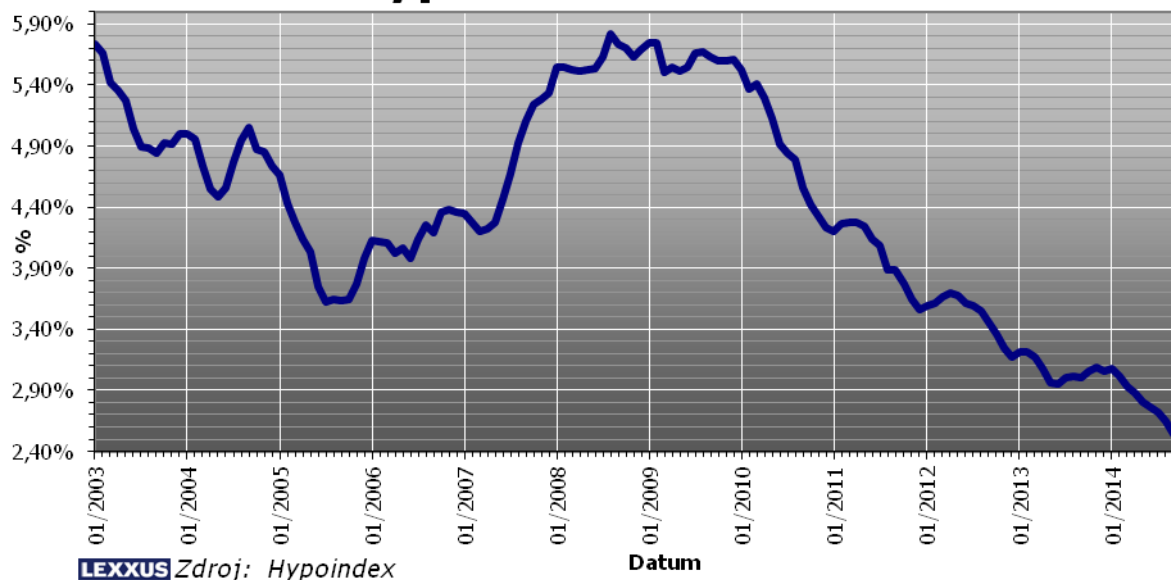
Růst nabídkových cen v Praze naopak dosahuje dynamiky srovnatelné s rokem 2006, v meziročním srovnání vrostly nabídkové ceny o cca 5,5 %. Realizované prodejní ceny uváděné s ročním zpožděním tento růst, jak se zdá, nenásledují a víceméně již čtvrtým rokem stagnují. Ve zbytku republiky dokonce realizované ceny stále mírně klesají. Dynamika vývoje realizovaných cen tedy v Praze nenásleduje dynamiku cen nabídkových, které tak zůstávají jen „zbožným přáním“ developerů a vlastníků nemovitostí.

Uvedená čísla ukazují jak na oživení poptávky po koupi bytů, tak zároveň na racionální a možná i opatrnější přístup k investicím do nemovitostí. „Oživení je způsobeno akumulováním poptávky za ‚mrtvé‘ krizové období padajících cen nemovitostí, kdy se trh značně přibrzdil,“ uvedl ředitel realitní společnosti LEXXUS **Peter Višňovský** a doplňuje: „Současně poptávku podporují historicky nejnižší úroky hypotečních úvěrů a stabilizace politické situace. Je otázkou, co má ve skutečnosti na poptávku větší vliv.“

Hypoteční trh

Průměrný úrok hypotečních úvěrů poklesl za prvních deset měsíců letošního roku o 0,55 % na dříve neuvěřitelných 2,51 %. To na jedné straně šetří peníze dlužníků, na straně druhé je stimuluje k uzavírání většího počtu a objemu úvěrů. Zároveň ale snížené úroky obecně znevýhodňují vklady a mohou tak druhotně přispívat k větší chuti do investování úspor právě například do nemovitostí, kde se opět mohou lépe zhodnocovat díky růstu cen.

Průměrná úroková sazba hypotečního úvěru



Bytová výstavba

Bytová výstavba v Praze reaguje na zvýšenou poptávku hlavně ve středním a nižším cenovém segmentu, ve kterém se uskutečňují největší objemy prodejů. Úspěšné, dobře navrhované a cenově dostupné projekty se opět z velké části doprodávají ještě před kolaudací. S nově budovanými stanicemi metra se zatraktivňují nové, dříve těžko dostupné lokality Prahy 5 a 6. Je jen otázkou času, kdy zde vzniknou nové bytové projekty, podobně jako v bývalé Waltrovce u stanice metra Jinonická.

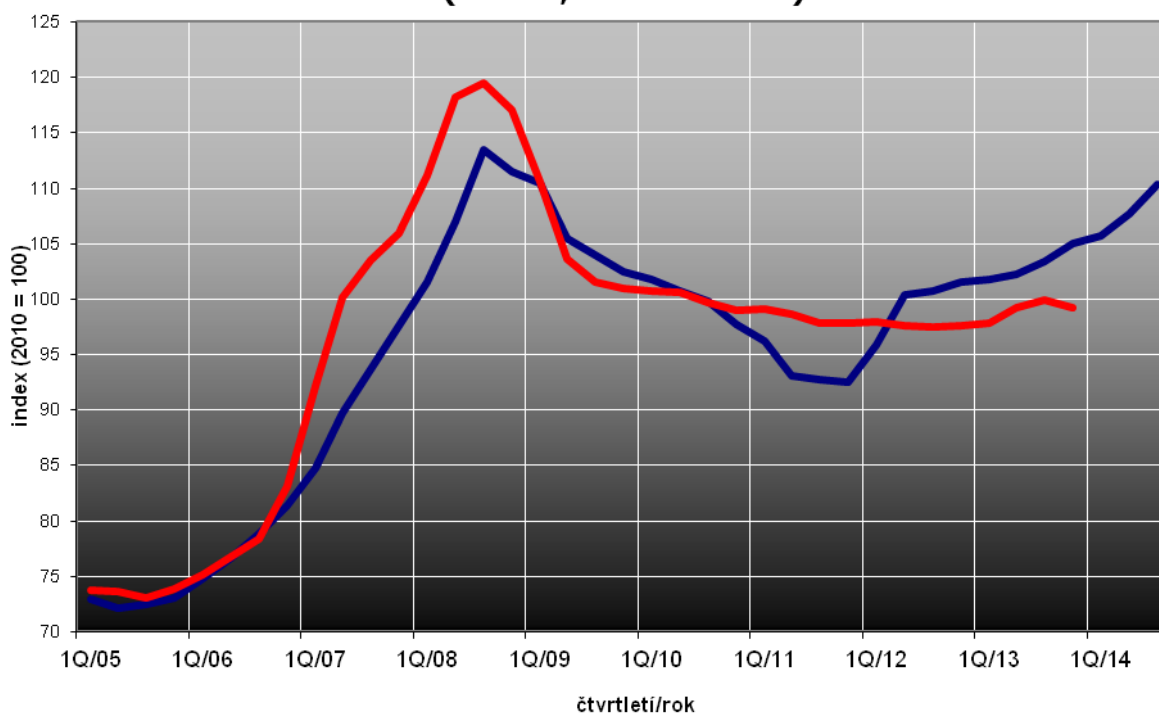
Zahraniční investoři v Česku

Kupující ze zemí bývalého Sovětského svazu (v Praze je 4x více Ukrajinců než Rusů) jsou sice stále nejsilnější skupinou zahraničních kupujících, ale jejich dominance z let 2008 až 2012 už není tak markantní. Na pražský trh se v posledních letech vracejí také investoři ze západních zemí – například Německa, Velké Británie a Irsko –, kteří v důsledku finanční krize roku 2008 zdejší trh poměrně rychle opustili.

Výhled do roku 2015

V roce 2015 očekáváme pokračování současného růstu pražského rezidenčního trhu. I v příštím roce budou ceny v Praze růst, ale pravděpodobně mírnějším tempem. Mnoha developery avizovaný zvýšený přísun nových projektů na pražský realitní trh přestří konkurenční boj a udrží růst cen na rozumné úrovni. Motivace hypotečních klientů bude v příštím roce rovněž velice silná a i případný mírný růst úrokových sazeb zájemce o nové bydlení neodradí. Možná naopak přiměje nakupovat některé klienty, kteří stále čekají na ty opravdu nejvýhodnější úrokové sazby v historii.

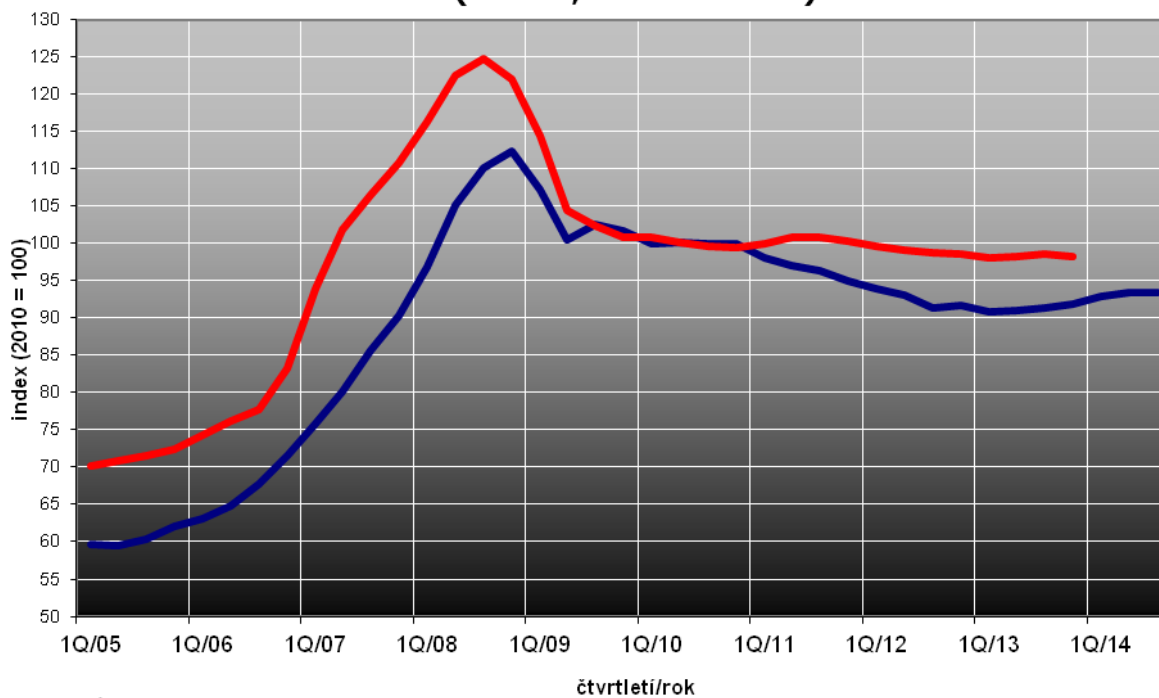
Ceny bytů v Praze (index, 2010 = 100)



Zdroj:

— Praha - nabídkové ceny — Praha - realizované ceny

Ceny bytů v ČR bez Prahy (index, 2010 = 100)

Zdroj:
ČSÚ

— ČR - nabídkové ceny — ČR - realizované ceny

O realitní společnosti LEXXUS

Realitní kancelář LEXXUS nabízí velký výběr starších a nových bytů, novostaveb v developerských projektech, prodej rodinných domů, bytů a pozemků v Praze a okolí. Patří více než dvě desítky let k nejvýznamnějším realitním kancelářím v Praze. V portfoliu společnosti jsou nové rezidenční projekty, nové byty a domy, second hand novostavby, rodinné domy na prodej i luxusní nemovitosti k prodeji či pronájmu. Pod značkou Lexus Norton zajišťuje prodej či pronájem výhradně luxusních, nadstandardních, a zejména rezidenčních nemovitostí v nejlepších lokalitách Prahy a okolí.

Kontakt

Mgr. Peter Višňovský

ředitel realitní společnosti LEXXUS

Email: pr@lexxus.cz

Telefon: +420 221 111 999

www.lexxus.cz