

Rezidence: ceny i prodej ve střední Evropě klesají

Author: SF / pb | Published: 12.06.2009

Ve výzkumu poradenské společnosti King Sturge se v žebříčku cen nových rezidencí v zemích střední Evropy na třetí místo (z loňského prvního) za Prahu a Bratislavu propadla Varšava, kde nové bydlení stojí průměrně 1 870 eur za m². Pomyslný žebříček uzavírá (stejně jako loni) Budapešť, kde cena za metr čtvereční nového bytu dosahuje v průměru v zhruba 1 400 eur. Všechny sledované trhy vykazují obdobný vývoj, který se lokálně liší pouze intenzitou celkem jednotných trendů. Všechna města zaznamenala pokles cen (5 %-15 %) i pokles prodeje rezidenčních nemovitostí (10 %-50 %), zvýšení úrokových sazeb hypotečních úvěrů (5 %-13 %) a výrazné omezení nové nabídky rezidenčního bydlení.

Praha: letos zvrát vývoje

Praha, která se vloni umístila na druhém místě žebříčku průměrných cen nového bydlení v metropolitních zemích tzv. Visegrádské čtyřky, v letošním roce došla první příčky. Metr čtvereční nového bytu nyní stojí v české metropoli průměrně 2 222 eur. Zatímco ještě v roce 2008 vzrostly v Praze ceny nového bydlení v průměru o 10,5 %, v prvním čtvrtletí letošního roku naopak klesly o 5,2 %.

Situaci na pražském rezidenčním trhu výrazně ovlivňují změny, ke kterým došlo v oblasti bankovního financování. Především v uplynulém roce došlo ke zdražení hypotečních úvěrů. Úroková míra, která v prosinci roku 2007 dosahovala úrovně 5,28 %, se v prosinci 2008 vyšplhala k hranici šesti procent (konkrétně to bylo 5,9 %). V současné době se hypotéky úročí průměrnou sazbou 5,5 %. Banky přitom zpřísnily podmínky pro poskytování úvěrů pro kupující i pro developery. „Prodeje rezidenčních nemovitostí se v Praze od začátku roku snížily v průměru o 50 %, díky čemuž nabídka výrazně převyšuje poptávku. Realizace nových rezidenčních projektů byla až na výjimky zastavena, protože developeri nejsou v drtivé většině případů schopni splnit klíčové podmínky bankovních ústavů: 40 - 60 % předprodejí a 50 % vlastních finančních zdrojů,“ říká Iva Nováková z rezidenčního oddělení poradenské společnosti King Sturge.

Bratislava: zájem o dokončené byty

Bratislava se s aktuální průměrnou cenou 2.139 eur za m² nového bytu umístila na druhém místě. I když nabídkové ceny v hlavním městě SR stagnují, prodejní ceny se snižují až o 10 % v důsledku slev. Navzdory výhodným úrokovým mírám hypotečních úvěrů, které začínají na úrovni 4,5 %, prodeje bytů začaly od minulého léta významně klesat. „Kupující se zajímají především o dokončené nebo téměř dokončené byty a více vyjednávají o ceně, požadují slevy a nejrůznější pobídky. O byt, který je dnes teprve na papíře, není zájem. Bohužel díky tomu developeri nedosáhnou na bankovní úvěry. Finanční ústavy totiž požadují velké procento předprodejí. Pokud je developer není schopen prokázat, úvěr nedostane. Projekt tedy stáhne z trhu, nebo vůbec nezahájí,“ říká Michal Padych, vedoucí oddělení rezidenčních nemovitostí v bratislavské pobočce King Sturge.

Varšava: slevy nepomáhají

Dlouholetým premiantem středoevropského rezidenčního trhu byla Varšava, která ovšem letos ve středoevropském srovnání cen klesla až na třetí místo. Za metr čtvereční nového bytu ve Varšavě nyní zaplatíte přibližně 1 870 eur, zatímco v minulém roce to bylo 2 641 eur (pokles tedy činí 30 %). Rozdíl je dán jednak 10% - 15% poklesem cen nemovitostí, jednak změnou směnného kurzu polské měny. Złoty vůči euru - na rozdíl od české koruny - výrazně oslabil. Aktuální sazby hypotečních úvěrů se v Polsku pohybují na úrovni 8,4 %. V prvním čtvrtletí roku 2009 prodej rezidenčních nemovitostí meziročně poklesl o asi 50 %.

I když se polští developeři snaží ochablou poptávku oživit širokou škálou nejrůznějších slev (bonusy, mimořádné snížení cen či výprodeje), které znamenají snížení cen o průměrně 10 % (ve výjimečných případech o 15 %), poptávku se nastartovat nepodařilo. Klesající zájem o koupi rezidenční nemovitosti a omezený přístup k bankovnímu financování prakticky zastavil novou bytovou výstavbu ve Varšavě a okolí, což představuje 30 % rezidenční výstavby v Polsku. „Kupující nejen na varšavském trhu čekají na další snížení cen. Aktuálně nabízené slevy či bonusy, například garáže zdarma či roční pojištění bytů zdarma, nepomáhají. Trh de facto zamrzl. Na jedné straně stojí kupující, kteří nechtějí koupit za cenu, kterou developeři nabízejí, na druhé straně developeři, kteří nechtějí snížit ceny, protože doufají, že se situace brzy zlepší. V uplynulých šesti měsících také stále častěji docházelo k tomu, že kupující odstupují od již uzavřených smluv. Důvody se různí podle individuální situace - někteří chtějí šetřit peníze na horší časy, jiní nedostali hypotéku,“ říká Ewa Rasińska z polské pobočky King Sturge.

Budapešť: evropský rekordman výše hypotečních sazeb

Nejnižší průměrné ceny nového bydlení v regionu střední Evropy, respektive Visegrádské čtyřky, dosahuje maďarská Budapešť. Zde je možné aktuálně získat nový byt za průměrnou cenu 1 400 eur za metr čtvereční. Také tady poklesly ceny nemovitostí meziročně o zhruba 10 %. Poměrně pozoruhodná je skutečnost, že i když se úroková míra hypotečních úvěrů pohybuje mezi 12 - 13 % a je tak na nejvyšší úrovni v Evropě, prodeje rezidenčních nemovitostí klesly jen o 10 %. Výrazně omezený přístup developerů k bankovním úvěrům je také v maďarské metropoli příčinou toho, že realizace řady projektů byla pozastavena či odsunuta na později. Rezidenční trh navíc v nejbližší zřejmě ještě dále zatíží zvýšení DPH a daně z nemovitosti.

Město	eur/m2 (2009)	eur/m2 (2008)
Praha	2222	2486
Bratislava	2139	2165
Varšava	1870	2671
Budapešť	1400	1725

(zdroj King Sturge)

12.06.2009 08:00, SF / pb