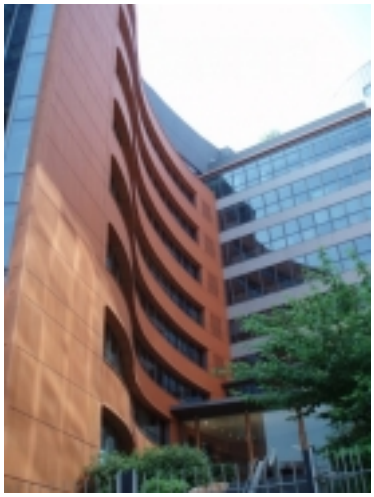
Svět podle Lexxus(u): rezidenční trh se vrací na zem



Author: SF / pb | Published: 21.12.2010

V roce 2010, navzdory krátké stabilizaci cen v prvních měsících a přes mnohé optimistické prognózy, pokračoval v Praze podle statistik RK Lexxus pokles cen bytů. Od ledna do října 2010 činil pokles průměrné nabídkové ceny bytu v Praze 1 250 Kč, což odpovídá snížení o 2,5 %. Za stejné období roku 2009 činil pokles 7,5 % na rozdíl od roku 2008, kdy trh ještě zaznamenali růst nabídkových cen o 9,8 %. Přitom říjnová úroveň průměrné nabídkové ceny pražského bytu přibližně odpovídala cenové úrovni měsíce listopadu roku 2007.

Ceny pozemků spíše rostou

Na rozdíl od cen bytů k poklesu cen stavebních pozemků na výstavbu rodinných domů v Praze podle průzkumu RK Lexxus prakticky nedošlo. Naopak od ledna 2002 je růst jejich 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 metru čtverečního stavební parcely v Praze více než 500 Kč, což představuje zvýšení o 12 %. Za stejné období roku 2009 přitom tato cena narostla o 5 %, v roce 2008 pak o 9 %. Podle citované analýzy je to důsledkem toho, že v Praze nedošlo ani k radikálnímu snížení poptávky, ani k razantnímu nárůstu nabídky, což je právě to, co proběhlo na pražském bytovém trhu. Investice do stavebního pozemku se tak mnohdy stala relativně bezpečným instrumentem pro uložením úspor.

Na rozdíl od pokračujícího poklesu cen bytů v Praze, se na celostátní úrovni snižování jejich cen v únoru letošního roku prakticky zastavilo a od poloviny roku naopak došlo k jejich velmi mírnému nárůstu – ten však vzhledem k hodnotám těchto nárůstů ukazuje spíše na jejich stabilizaci.

Úrokové sazby hypotečních úvěrů letos po delší době dosáhly velmi příznivých hodnot – v průměru pod 4,5 %. Po dvouletém období snižování objemu hypoték jistě i proto opět dochází k jeho navyšování. Do nárůstu počtu hypoték se ovšem promítly i refinancované hypotéky, fakticky tedy nebyl tak výrazný. Spolu s radikálně sníženými cenami nemovitostí jsou tak nicméně vytvořeny příznivé podmínky pro nákup nemovitostí.

V Praze klesají nejen ceny bytů, ale i 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 tyto dvě zcela rozdílné cenové úrovně postupně sbližují. Za současného převisu nabídky v RK Lexxus neočekávají po ukončení regulace nájmů žádný dramatický vývoj.

Zájem je hlavně o nové projekty

Dlouhodobé snížení poptávky po bytech mělo drtivý dopad na ceny nových bytů. Mnozí developeři totiž nedokázali včas odhadnout cenové důsledky takového propadu poptávky a reagovat opravdu radikálním snížením cen. Byty dokončené dříve tak zůstávají na zamrzlém trhu a poptávající se začínají zajímat více o nové připravované projekty. Ty jsou atraktivní díky velkému výběru a hlavně příznivým zaváděcím cenám, za nimiž stojí bankami požadovaná úroveň předprodeje. Podíl na tom má i skutečnost, že se celkový útlum rezidenční výstavby odrazil i na cenách stavebních materiálů a prací. Po období boomu a spekulativních nákupů stavebních materiálů se totiž radikálně snížily.

Zájem o novou výstavbu potvrzují i čísla o prodeji. Zatímco se v loňském roce se podle statistiky RK Lexxus prodalo „z papíru“ jen 10 % prodaných bytů a převážná většina obchodů byla realizována ve slevových doprodejích hotových bytů, letos stoupl počet nákupů zahájených nebo rozestavěných bytů, tedy „z papíru“, na 30 %.

Oživení výstavby

Po období útlumu a zmrazení přípravy projektů byl rok 2010 ve znamení oživení zájmu a zvýšené aktivity developerů. Ta 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. Právě investice developerů do velkých bytových projektů jsou podle citované studie jedním ze signálů přicházejícího oživení trhu.

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 nepružný a nevstřícný přístup a začít více naslouchat požadavkům klientů. Skoro zapomenuté krédo „náš zákazník – náš pán“ tak u nás snad poprvé začíná platit i ve vztahu developer – kupující.

V roce 2011 analýza RK Lexxus neočekává na rezidenčním trhu žádné radikální zvraty. Další mírné oživování poptávky po nových bytech (letos vzrostla meziročně o 25 – 30 %) a zvýšený důraz na efektivitu připravovaných projektů budou pro příští rok určujícími trendy rezidenčního trhu.

Pro kupující i prodávající bylo uplynulé období něco jako studená sprcha – ta je sice vždy velmi nepříjemná, ale ve skutečnosti osvěžující. To bylo podle mínění analytiků RK Lexxus pro obě strany potřebné. Trh se vrátil „zpět na zem“, k racionalitě a rozvaze, které k nemovitostem a obchodu s nimi vždy patřily.

21.12.2010 09:30, SF / pb