

### Nabídkové ceny rostou již 3 roky

Nabídkové i realizované ceny bytů v Praze mírně rostou a zdá se, že developery od razantnějšího zdražování drží už jen požadavky financujících bank na nutné předprodeje. Pro zkrácení doby od zahájení prodeje do prvního „kopnutí“ jsou developeri ochotni poskytnout, pro úspěšný rozjezd prodeje, slevy z ceníkových cen. Zahajovací slevy se pohybují obvykle mezi 5% - 7%. První kupující tak mají výhodu nejen širokého výběru z „nepřebraného“ ceníku, ale zároveň i nižší cenu. Zájem kupujících o dobré a cenově dostupné byty je velký a navyšování cen v průběhu prodeje projektu jej ještě umocňuje.

### Polovina roku 2014 - bytová výstavba zrychlila růst

Počet zahájených bytů v bytových domech se meziročně (2013/2012) zvýšil v ČR o 20,7% a v Praze, jako tradičnímu tahounovi bytové výstavby, dokonce o 61,8%. Dosud publikovaná čísla za 1. pololetí 2014 dokazují nárůst oproti loňskému roku v ČR o 43,8% a v Praze o 37,2%. To jsou optimistická čísla, která v příštích letech logicky navýší počty dokončených bytů. Zmiňované nízké počty dokončených bytů souvisí samozřejmě s poklesem zahajovaných projektů v minulých letech. Pokud hodnotíme aktuální vývoj bytové výstavby, jsou určující právě počty zahajovaných bytů. Meziroční pokles v počtu dokončených bytů (2013/2012) činil v Praze jen 2,4%, a při srovnání pololetí 2014/2013 činí pokles 3,1%. To jsou, v porovnání s nárůstem zahajovaných bytů, zanedbatelná čísla.

### Průměrné úroky HŮ oproti očekáváním stále klesají

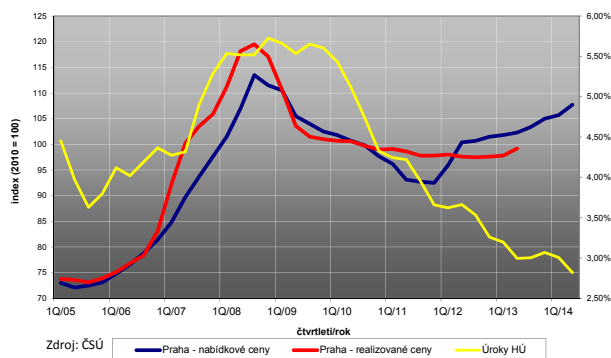
Úroková sazba hypotečních úvěrů klesá již pátým rokem a dosáhla minima 2,72%. Sazby se mění samozřejmě v závislosti na délce fixace. Nejnížší desetiletá je 3,29 % a nejvyšší 4,49 %. Výsledná úroková sazba je individuální a záleží na bonitě klienta, kolik si chce půjčit a na dané nemovitosti. Během prvních šesti měsíců letošního roku nízké úrokové sazby přilákaly do bank celkem 42 571 klientů. Lidé si sjednali hypotéky v objemu 70,821 miliard korun. I když jsou úrokové sazby u hypoték nižší než minulý rok, objemy a počty oproti loňskému roku nevzrostly. Letos bylo za první pololetí poskytnuto 21 procent refinancovaných úvěrů. Třetina klientů, kterým letos končilo fixační období, se rozhodla převést svou hypotéku k jiné bance. Lidé si začínají půjčovat nižší částky, průměrná výše úvěru klesla na 1,69 milionu korun.

### Začíná podzimní realitní sezóna

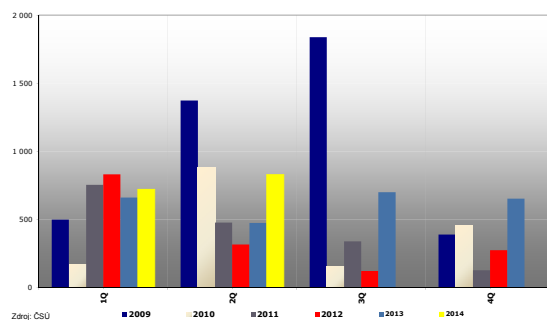
Skončila doba prázdnin a dovolených a s podzimem, stejně jako na jaře, se tradičně zahajují prodeje nových projektů. Developeri využívají podzimní sezónu i k marketingové podpoře již prodávaných projektů. Dají se očekávat nejrušnější akce od dnů otevřených dveří, po akci, kterou zaštiťuje spol. LEXXUS: Bytobraní - akční zvýhodněnou nabídku na několika projektech současně. Mírný optimismus vzbuzují i nové schválené Pražské stavební předpisy, které upravují některé požadavky na novostavby. Rozdělením Prahy do jednotlivých zón, pro která budou platit poněkud odlišná pravidla, by se měly rozlišovat požadavky například na stavby v centru v prolukách od staveb v okrajových částech města. Nově se stanovuje i požadované osvětlení bytů od dříve předepsaného oslunění, kterému by nevyhověla valná část původní bytové zástavby. Dojde tak možná k tomu, že budeme nazývat byty opět byty a ne ateliery či ubytovacími jednotkami.

Ing. arch. Ondřej Diblík  
LEXXUS Research

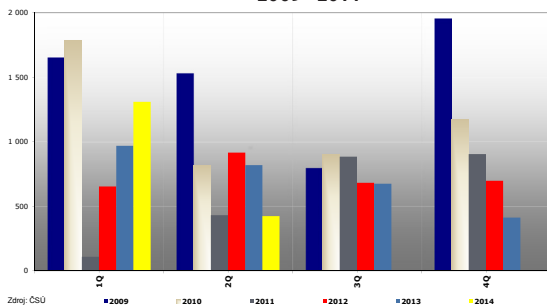
Vývoj nabídkových a realizovaných cen bytů v Praze (průměr cen od roku 2005 = 100%)



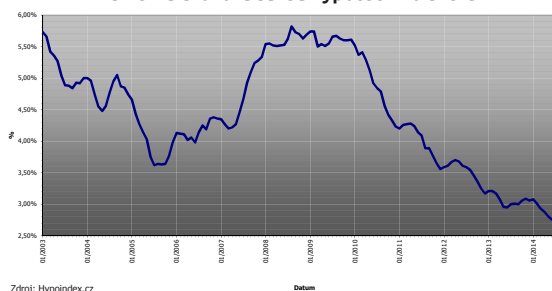
Zahájené byty v bytových domech v Praze 2009 - 2014



Realizované byty v bytových domech v Praze 2009 - 2014



Průměrná úroková sazba hypotečního úvěru



Poznámka: Tento dokument vyjadřuje výhradně názor společnosti LEXXUS a.s. Přesto, že jsme vynaložili maximální úsilí, abychom zajistili co možná největší přesnost všech v grafech uvedených informací, nejsme schopni tyto informace garantovat a nemůžeme proto nést žádnou zodpovědnost za případné ztráty, které by mohly vlivem této zprávy vzniknout.