

Rezidenční svět v roce 2014 podle LEXXUS-u



Author: SF/pb | Published: 09.01.2015

Vývoj cen bytů v loňském roce nadále odráží a potvrzuje rozdíly ve vývoji trhu s byty mezi Prahou a „zbytkem“ republiky. Zatímco předkrizový vývoj cen byl téměř identický, s meziročním růstem o desítky procent, po nástupu recese Praha zaznamenala daleko prudší propad, ovšem od začátku roku 2012 už ale v metropoli začínají nabídkové ceny výrazně růst. Česká republika bez Prahy zažila naopak mírnější cenový pokles a oproti Praze o rok opožděný nárůst nabídkových cen, v meziročním srovnání zhruba o 1,5 %. Růst nabídkových cen v Praze dosahuje vyšší dynamiky, nyní srovnatelné s rokem 2006 - v meziročním srovnání loni nabídkové ceny vzrostly o 5,5 %. Realizované prodejní ceny uváděné s ročním zpožděním tento růst ale, jak se zdá, nenásledují, tyto ceny víceméně již čtvrtým rokem stagnují. V regionech dokonce realizované ceny stále mírně klesají. Dynamika vývoje realizovaných cen v tedy Praze nejspíš nenásleduje dynamiku cen nabídkových. Bude tomu tak i letos - razantnější vzestup nabídkových i realizovaných cen totiž bude tlumit avizovaný zvýšený přísun nových projektů na trh, což přiosťří konkurenční boj a ceny na rozumné úrovni.

Poptávku akcelerují nízký úrok a cizinci

Trh je nepochybně „poháněn“ - vedle faktoru v recesi „odložené“ poptávky - hlavně pro klienty výhodnými poměry na domácím hypotečním trhu. Průměrný úrok hypotečních úvěrů poklesl za prvních deset měsíců roku 2014 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 nízké úroky obecně velmi snižují atraktivitu bankovních vkladů a tak druhotně mohou přispívat k větší chuti do investování, třeba právě do rezidenčních nemovitostí.

Vedle domácí klientely je významným faktorem na trhu poptávka zahraniční. Kupující ze zemí bývalého Sovětského svazu jsou v tomto ohledu sice stále nejsilnější skupinou, ale jejich dominance z let 2008 až 2012 už není tak markantní. Na pražský trh se v posledních letech vrací také investoři ze západních zemí - například Německa, Velké Británie a Irska, kteří jej v důsledku finanční krize roku 2008 poměrně rychle opustili.

09.01.2015 08:00, SF/pb