

Pražské rezidence: přichází oživení?

Author: SF / Petr Bým | Published: 27.07.2011

Jiří Vajner, Central Group

1. Zcela jednoznačně ano. V poslední době evidujeme několikanásobný nárůst zájmu o nové bydlení. Pokud stávající trend zájmu o nové bydlení vydrží, naše prodeje se mohou letos přiblížit rekordnímu roku 2007.
1. Současná situace je zapříčiněna hned několika faktory. Jedná se o příznivé ceny nových nemovitostí, atraktivní podmínky na hypotečním trhu, ale svůj podíl na zvýšené poptávce má samozřejmě také plánované zvýšení DPH, deregulace nájemného a možné omezení daňových odpočtů z hypoték. Lidé chtějí logicky využít aktuálních výhodných podmínek.

Evžen Korec, Ekospol

1. Ano, podle našeho monitoringu rostou prodeje nových bytů v Praze v podstatě každé čtvrtletí již od konce prvního pololetí roku 2009. To už není náhoda, ale nový trend trvající téměř 24 měsíců. Dnes jsou prodeje nových bytů za čtvrtletí již přibližně dvojnásobné než v době největší recese a nadále rostou. Platí ale, že se prodávají především byty za férovou cenu, kterou je poptávka ochotna akceptovat. Tedy do 50 000 Kč za metr čtvereční včetně DPH v klidné lokalitě s dobrou dopravní dostupností. Aby se prodal byt za vyšší cenu, musí již mít něco navíc.
1. Silná poptávka po vlastním bydlení tu byla, je a vždy bude. Koncem roku 2008 a v první polovině roku 2009, kdy bylo slovo „krize“ mediálně nejskloňovanější, lidé nevěděli, co mohou od budoucího ekonomického vývoje čekat. Důležitá rozhodnutí ovlivňující jejich život na desítky let dopředu, jako je třeba právě koupě bytu, proto logicky odkládali. Dnes již lidé vědí, že to nejhorší má ekonomika za sebou a že se krize na jejich životě nijak výrazně nepodepsala. Zároveň vědí, že ten, kdo nakoupí ještě letos, udělá díky výraznému poklesu cen výhodný obchod. Na posílení poptávky měl vliv také razantní pokles úroků z hypotečních úvěrů. Dalším faktorem posilujícím poptávku, který se projeví především na podzim a v zimě letošního roku, pak byl oznámený plán vlády zvýšit spodní sazbu DPH.

Jiří Pácal, Central Europe Holding

1. Spíše ne. Obávám se také, že na takové hodnocení je příliš brzy. Počty transakcí jsou velmi nízké, statistiky proto nemají potřebnou vypovídací hodnotu. I malý nárůst může relativizován vypadat jako oživení. Seznámili jsme se v poslední době s desítkami rezidenčních projektů a žádné znatelnější oživení nespatřujeme. Počty zahajovaných bytů jsou zanedbatelné. Myslím, že pokud si budou developeři oživením jisti, nebudou to veřejně šířit, ale okamžitě zahájí výstavbu, aby předběhli konkurenci. Zájem je o rodinné domky, poptávka také může mírně růst u starších bytů, a to vzhledem k poměrně výraznému poklesu cen.

1. Pokud se v Praze snížil počet neprodaných hotových bytů za tři čtvrtiny roku o 500 jednotek, při minimálním dokončování nových, není to žádný zaznamenáníhodný výsledek. U hypoték je nutno více pitvat, zda jde pouze o nové úvěry a zda jsou na koupi či rekonstrukci, na domy či byty. Vzhledem k tomu, že ceny nemovitostí skutečně výrazně poklesly, může to být impulsem pro zvýšení zájmu.

Leoš Anderle, Sekyra Group

1. Je předčasné trh hodnotit. Ke krátkodobému oživení zcela jistě dochází, na našich projektech nárůst prodejních křivek pozorujeme od října loňského roku. Nicméně predikovat dlouhodobé trendy je v situaci, kdy nás čeká změna bytové politiky státu i DPH, velmi obtížné. Dovolím si však odhadnout nejbližší vývoj: čeká nás další vzestup trhu před koncem roku, kdy jako hlavní faktor růstu poptávky vidíme chystanou změnu DPH. Za zmínku stojí, že zatím naši klienti plánovanou změnu DPH jako rozhodující faktor pro koupi neuvádějí, mnozí tyto záměry dokonce vůbec nevnímají.
1. Hypotéky se nabízely zejména počátkem roku za velmi výhodných podmínek. Hlavní podíl na jejich trhu ale přičítám starším nemovitostem. Jejich ceny se snížily mnohdy více než u novostaveb, jak o tom svědčí například vývoj cen panelových bytů v Praze. Staly se tedy pro kupující zajímavou a díky výhodnému financování i dostupnou příležitostí ke koupi. U novostaveb považuji za klíčový faktor stabilizaci cen. Na trhu se objevily nové projekty a ustálily se i ceny nových dokončených bytů, klienti se tudíž nerozhodují s rizikem propadu cen. Připomínám, že prognóza propadu cen nových rezidencí byla v předchozích letech vděčným mediálním tématem.

Michal Kocián, FINEP Holding

1. Ano. Od počátku roku zaznamenáváme oproti loňskému či předešlému roku zvýšený zájem o koupi nových bytů. Tento trend je zatím stabilní, určitý výkyv směrem vzhůru nastal ve chvíli medializace plánovaného zvýšení DPH. Poté se situace zklidnila. Změna nastala také v přístupu zájemců o nové byty. Lidé se dnes zajímají o nové byty nejen z důvodu vlastního bydlení, ale také hledají, jak výhodně investovat.
1. Podle mého názoru jsou nemovitosti z dlouhodobého hlediska stále nejlepší investicí. Navíc, koupíte-li letos, můžete „ušetřit“ DPH, které v dalších letech vzroste. Reálný pokles cen nemovitostí a zvyšující se ochota bank půjčovat peníze vyvolaly opět zájem lidí o koupi nemovitostí.

Marcel Soral, Trigema

1. Podle našich statistik se počet dokončených neprodaných bytů od začátku letošního roku snížil jen nepatrně, a to z 2722 na 2654. Za stejné období se v Praze prodalo 1 584 bytů. Mírné oživení zde tedy je, ale není to nic, nad čím by se mělo jásat. Navíc je tento vzestup prodeje doprovázen stále se zvyšující nabídkou nových projektů. Takže problém s vysokou zásobou bytů toto oživení neřeší.

1. Jako katalyzátor působilo oznámení o plánu na zvýšení DPH na nové byty od roku 2012. Tento efekt bude ovšem krátkodobý. Zafungoval letos na jaře, doznívat bude ještě na podzim a podle našeho očekávání bude podpořen dalším snižováním cen tzv. ležáků.

Omar Koleilat, Crestyl

1. Ano, oživení rezidenčního trhu skutečně pocítujeme na vlastní kůži. Důležitou roli hrají i související kampaně na podporu prodejů a také cenová politika prodejců. My sami v některých projektech nabízíme slevu až 25 %.

 1. Vše je důsledkem postupné stabilizace ekonomiky. Lidé díky tomu mají menší obavy o ztrátu zaměstnání a více plánují svou budoucnost.
-

27.07.2011 09:22, SF / Petr Bým