

# Rezidence: loni i letos žádná dramata



Author: SF/pb | Published: 23.01.2013

Výstavba a samozřejmě hlavně odbyt rezidencí patří z celkem pochopitelných důvodů k nejsledovanějším segmentům realitního trhu. Už loni na něm - snad naštěstí - došlo k jisté stabilizaci prodeje i cen a zdá se, že ani letos trh nečekají žádné dramatické události. Vyplývá to i z odpovědí respondentů ankety na dvě otázky: „Co způsobilo loňský mírný růst prodeje nových bytů?“ a „ Jak se budou byty prodávat v roce 2013 a proč?“.

## David Raiser, ředitel, SOLO Praha

1. Hlavní a rozhodující vliv měly velké výprodeje tzv. ležáků. Developeři se snažili téměř za každou cenu zbavit bytů, které byly již delší dobu po kolaudaci a stále se je nedařilo prodat. Na tyto byty byly poskytovány akční slevy až v desítkách procent z původních cen.
1. Obávám se, že rok 2013 nebude příliš odlišný od toho letošního. Pouze snad s tím rozdílem, že bytů s výraznými akčními slevami ubude. Developeři, kteří je loni poskytovali, doplnili své cash-flow a nyní již nebudou pod takovým tlakem. Stále víc tak bude platit, že se prodá pouze projekt na dobrém místě, s adekvátní cenou a v odpovídající kvalitě. Rozhodujícím hlediskem při hodnocení projektu zůstane dostupnost MHD a občanská vybavenost v jeho okolí. Výrazným faktorem, který může prodej podpořit, nebo naopak zbrzdit, se mohou stát naši téměř nekompetentní politici, se svojí zarputilou snahou zalepit díry ve státním rozpočtu zvyšováním daní.

## Martin Louda, ředitel, SIDI Czech Republic

1. Bylo to několik důvodů. Lidé dohánějí nákupy za poslední tři roky, kdy s koupí, vzhledem k nepříznivému vývoji ekonomiky, vyčkávali. Ceny už nikam nepadají a podle vlastních zkušeností mohou říct, že kupující to už ani příliš neočekávají. Hypoteční úvěry jsou velmi příznivé. Úspěšní developeři v prodejkách vždy nabídli něco navíc a projekty tak zatraktivnili na úkor ležáků, které jsou v prodeji za srovnatelné nebo vyšší ceny.

1. V porovnání s loňskou situací čekám letos konstantní poptávku. Ještě více bude záležet na chytrém marketingu projektů a schopnosti každého developera odlišit se od konkurence. Třeba nabídkou kompletně zařízených bytů, které si majitelé budou kupovat na investici, tedy k pronájmu. Stále bude hodně záležet na ceně. Největší zájem bude o menší byty v cenách do 50 000 korun za metr čtvereční včetně DPH nebo velké byty nad 130 metrů, s kvalitní dispozicí a prostornou terasou či balkonem v cenách do 60 000 korun. Porostou však i nároky kupujících třeba na architekturu a myslím, že se začne dostávat do popředí zájmu také „dobrá adresa“. Růst poptávky čekám v lokalitách Praha 10, 4 nebo 8.

## **Peter Višňovský, ředitel, RK LEXXUS**

1. Myslím, že stále více potenciálních kupců registruje, že současné podmínky pro koupi nemovitosti jsou nejatraktivnější nejméně za poslední čtyři roky. Hypoteční úvěry jsou úročeny v průměru pod 3,5 %, což je rekord nikoli posledních let, ale nejnižší úroveň v celé novodobé české hypoteční historii. Asi nejpodstatnějším motivem pro vyšší aktivitu kupujících je však vývoj cen nemovitostí. Od svého vrcholu v roce 2008 klesly realizované ceny do konce roku 2010 v průměru o 22 %, v roce 2011 se ale snížily už jen o 3 %, když loni realizované ceny už dále neklesaly. Realitní klišé „teď je ten nejlepší čas pro koupi“ je poměrně nadužívané, ale za současné konstelace cen a úrokových sazeb má po velmi dlouhé době skutečný obsah.
1. Jsem přesvědčen, že v roce 2013, ale i v letech následujících, nás čeká velmi dobré období. První dekáda tohoto století ukázala developerům i klientům, že realitní trh funguje stejně jako jakýkoli jiný a nepřirozené tlaky, především změny DPH, mají jen krátkodobý efekt, na kterém někdo vydělá a jiný prodělá. V blízké budoucnosti neočekáváme něco podobného - DPH se řeší v jednotkách procent, nájmy jsou již deregulované. Lze tedy předpokládat, že nemovitostní trh zůstane nezajímavým pro krátkodobé spekulanty a nákup nemovitosti se opět stane bezpečným a konzervativním způsobem ochrany finančních prostředků pro seriózní investory. Tyto trendy jsme ostatně zaregistrovali již loni. Předpokládáme, že rok 2013 bude ve znamení stabilního trhu, na kterém nedochází k dramatickým výkyvům - to platí i pro vývoj cen, kde očekáváme stagnaci nebo velmi mírný zdravý růst. V již mnohem menším měřítku ovlivní celkové prodeje poslední mohykáni z řad předražených nebo nepovedených projektů realitního boomu. Je s podivem, že takové projekty ještě nejsou prodány a že ekonomika těchto projektů ještě stále nestrhla developerům z očí růžové brýle. Jedná se však už jen o malou část celkové nabídky a nevyhnutelná cenová korekce těchto prázdných a několik let neobývaných bytů s celkovými statistikami již trhem výrazně nezahýbe.

## **Petr Novotný, realitní tým AK Vilímková, Dudák & Partners**

1. Snížily se ceny. Developeri již dlouho prodávají dávno dokončené projekty a na trhu se to ví, případní zájemci proto požadují výrazné slevy. A developeri je často dávají. Příznivé je úročení hypoték. Současná nejistota vede také k ukládání peněz do nemovitostí.
1. Na trhu je „blbá nálada“. Očekávám pokračování loňské situace a přinejmenším v první polovině

roku mírný propad v developmentu. Celková očekávání mezi stavebníky a developery jsou skeptická a pokud ne skeptická, tak opatrná. Prodeje podpoří dobře připravené projekty, se zajímavým architektonickým řešením a v dobré lokalitě. Pokud budou za cenu, která reflektuje současnou situaci, promítnou se rychle do čísel prodejů.

Ilustrace: Central Group

---

23.01.2013 08:00, SF/pb