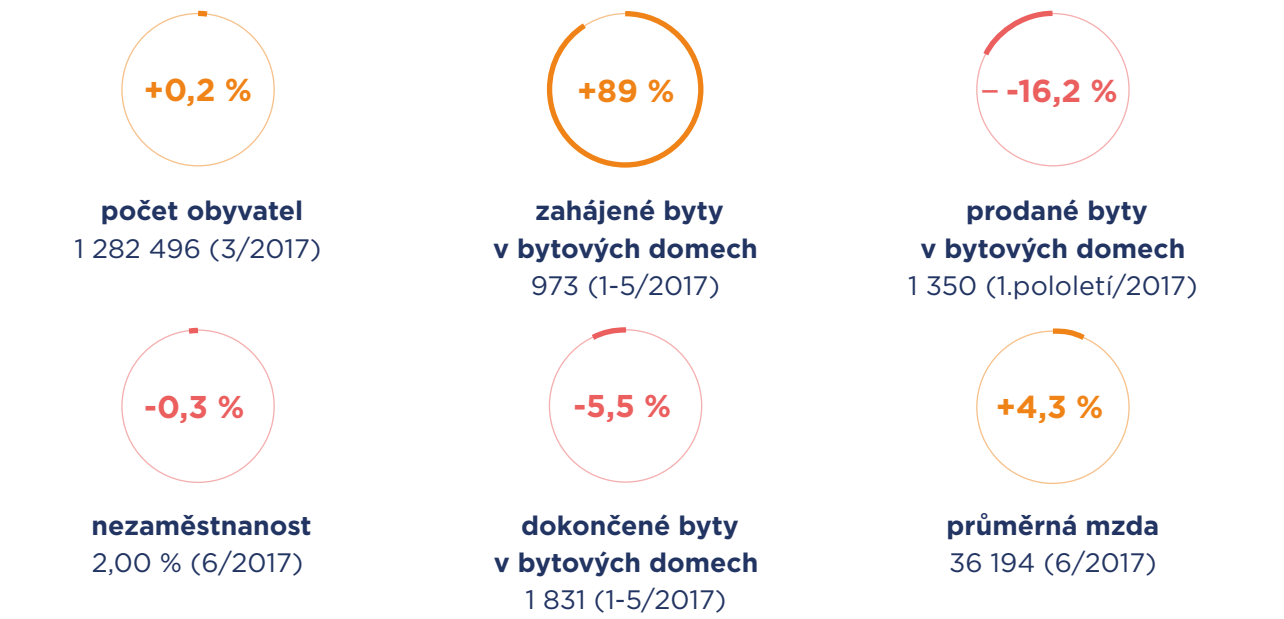


PRAŽSKÝ REZIDENČNÍ TRH 1-6/2017

Meziroční srovnání indikátorů pražského realitního trhu



Dokončené byty

Od ledna do května 2017 bylo v Praze dokončeno celkem 2 357 bytů (z toho 1 831 bytů v bytových domech), oproti stejnému období loňského roku došlo k mírnému navýšení o 6,4 % (u bytů v bytových domech naopak došlo k mírnému poklesu o 5,5 %). V celé republice bylo za prvních pět měsíců dokončeno celkem 10 294 bytů, stejně jako za stejné období v uplynulém roce. Na celorepublikovém výsledku 3 265 dokončených bytů v bytových domech (9,8 % meziroční nárůst) se Praha podílela 56 %.

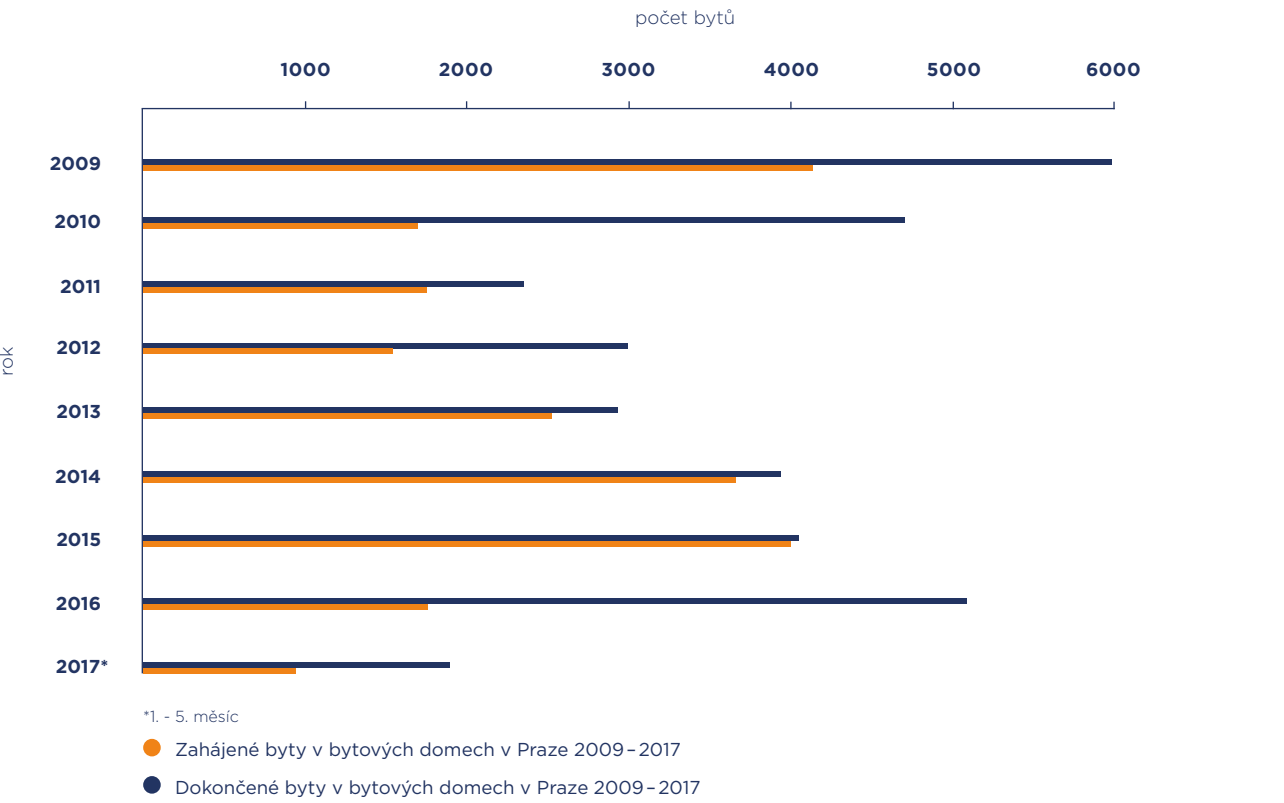
LEXXUS Quiz

			
	Doron Klein CEO, AFI Europe Czech Republic	Frank Nourse ředitel Pierwood Capital s.r.o.	Lukáš Uxa developer
Oblíbená pražská část?	Praha 1	Praha 5	Hanspaulka
Výhled nebo (před)zahrada?	výhled	výhled	výhled
Dům nebo byt?	byt	byt	dům
Centrum nebo okrajová část?	centrum	centrum	centrum
Vlastní bydlení nebo pronájem?	vlastní	vlastní	vlastní

Zahájená výstavba bytů

Za pět měsíců letošního roku bylo zahájeno celkem 1 457 bytů (z toho 973 bytů v bytových domech). Meziročně tak došlo, za uvedené období, k cca 50% nárůstu počtu zahájených bytů (počet zahájených bytů v bytových domech narostl o 89 %). Vzhledem k 47,2% propadu v počtu zahájených bytů (celkem 2 758 bytů/rok) v loňském roce se jedná stále o nedostatečné množství.

ZAHÁJENÉ A DOKONČENÉ BYTY V BYTOVÝCH DOMECH V PRAZE 2009-2017



Poptávka

Poptávka zůstává, přes mírné navýšení úroků hypotečního financování, stabilně silná. Prodej bytů v Praze za uplynulý rok dosáhl 6 650 bytových jednotek. Z důvodu klesající nabídky (za současného zvyšování cen a postupného zpřísnování pravidel hypotečního financování) očekáváme v letošním roce pokles prodejů a dle našich odhadů předpokládáme, že počet prodaných bytů nepřesáhne 6 000.

Nabídka

Za pět měsíců letošního roku bylo zahájeno 973 bytů v bytových domech, meziroční nárůst činí 89 %. Za celý loňský rok byla v Praze zahájena výstavba jen 1 707 bytů v bytových domech, to odpovídalo 56,8 % meziročnímu poklesu. Zásoba nových bytů v pražské nabídce se díky nízkému počtu zahajovaných bytů stále snižuje. Aktuálně je v nabídce na trhu novostaveb už jen cca 3 065 volných bytů. Při současném tempu prodeje (3 027 bytů za 1. pol. 2017) je nedostatečná nabídka hlavní příčinou růstu cen bytů.

Výrazný růst cen

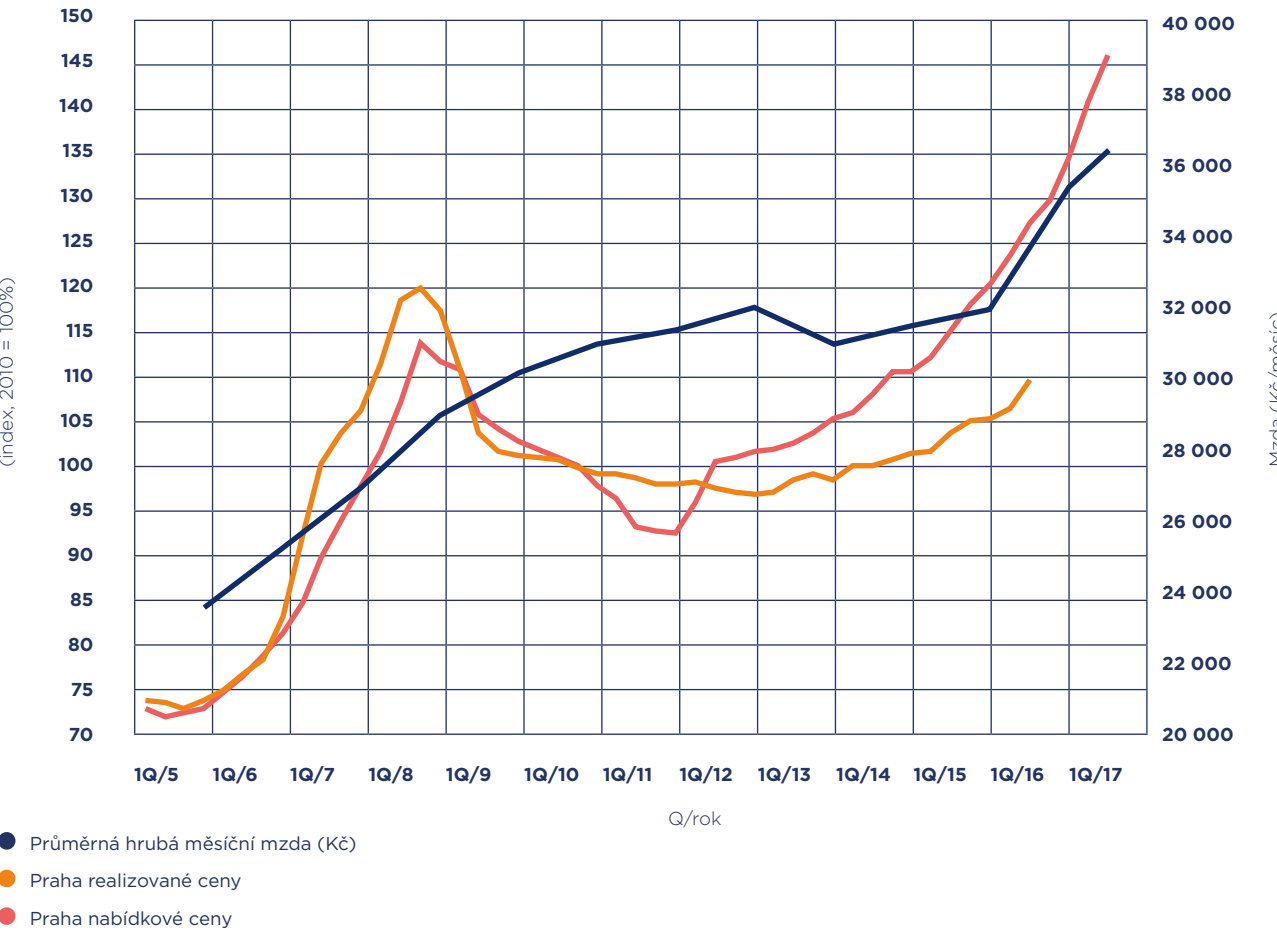
Růst nabídkových cen bytů dosahuje dynamiky srovnatelné s předkrizovou situací v roce 2008. Oproti tehdy dosaženému maximu vzrostly ceny na konci pololetí o 32 %, průměrná mzda v Praze oproti tomu narostla za stejné období jen o 25,5 %. Dostupnost bydlení se tak, při současném nárůstu úroků hypotečního financování a zpříšňování podmínek pro získání úvěru, zhoršuje. Snižující se nabídka nových bytů na pražském trhu umožňuje pokračování růstu cen a neumožňuje jeho zbrzdění. Administrativní průtahy při povolování novostaveb a obecný odpor k nové výstavbě tak ve výsledku snižují dostupnost bydlení.

Hypoteční financování

Hypoteční trh v ČR roste navzdory zvyšujícím se úrokům i zpříšňujícím podmínkám pro jejich získání. Průměrná výše úvěru přesáhla 2 mil. Kč a za prvních pět měsíců letošního roku činí rekordních 2,035 mil. Kč. Objem úvěrů za sledované období dosáhl 96,347 mld. Kč, což odpovídá 44,1 % celkového objemu loňského roku. Počet úvěrů dosáhl 47 355 (42,5 % celkového počtu úvěrů za rok 2016).

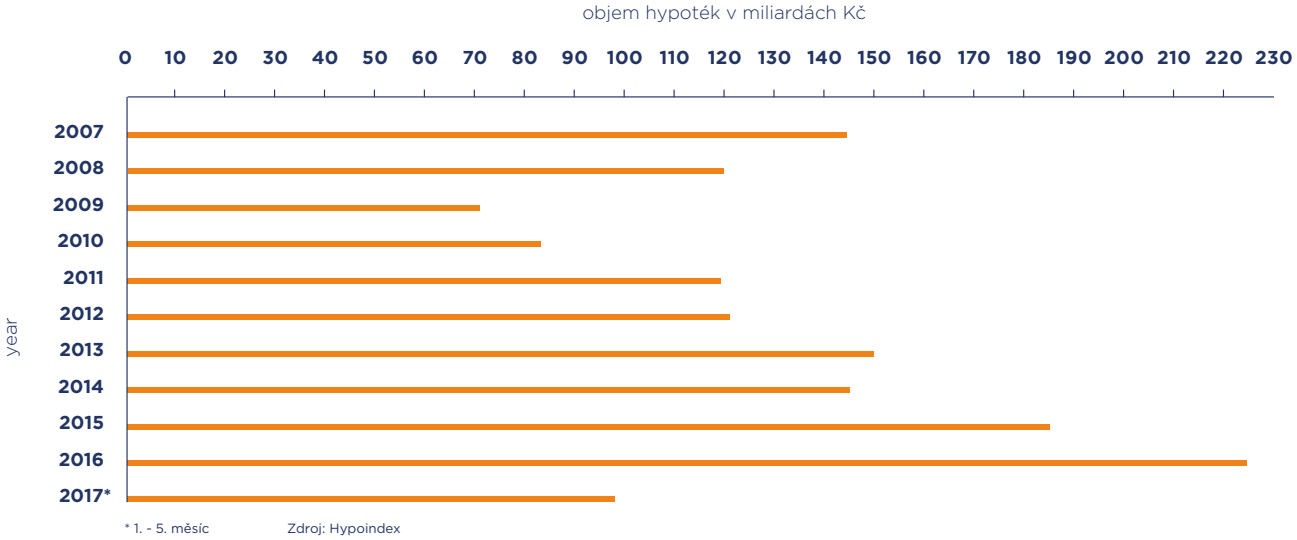
Průměrná úroková sazba se začíná pomalu zvyšovat a v květnu letošního roku dosáhla v průměru 2,03 %. Přes mírný nárůst se jedná stále o velmi nízké úroky, které udržují vysokou poptávku po bytech přes výrazný růst jejich cen.

CENY BYTŮ V PRAZE + PRŮMĚRNÁ MZDA (INDEX, 2010 = 100%)



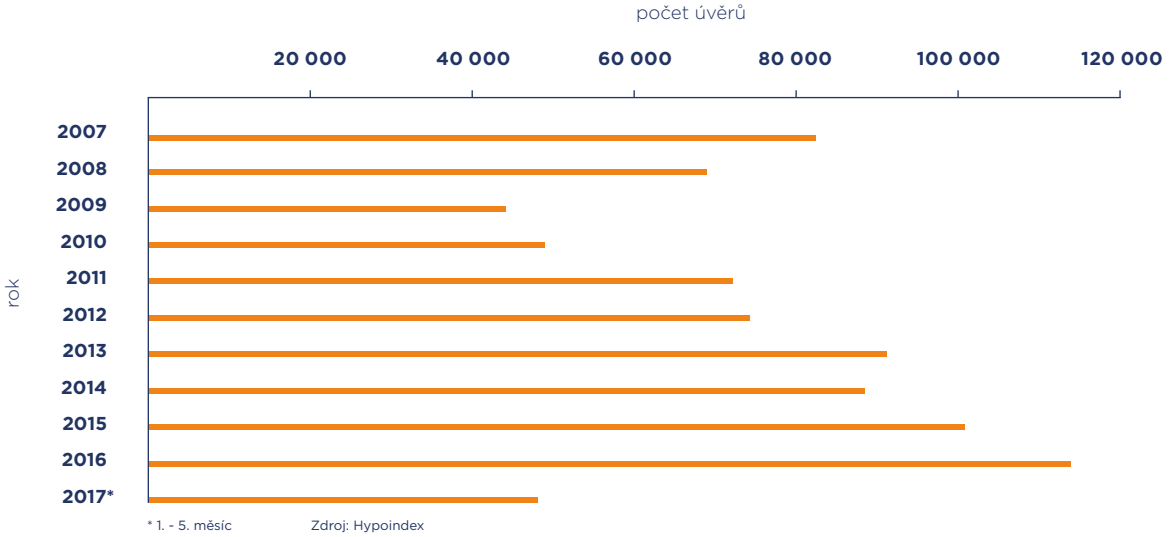
Zdroj: ČSÚ

OBJEM POSKYTNUTÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ OBČANŮM V ČR



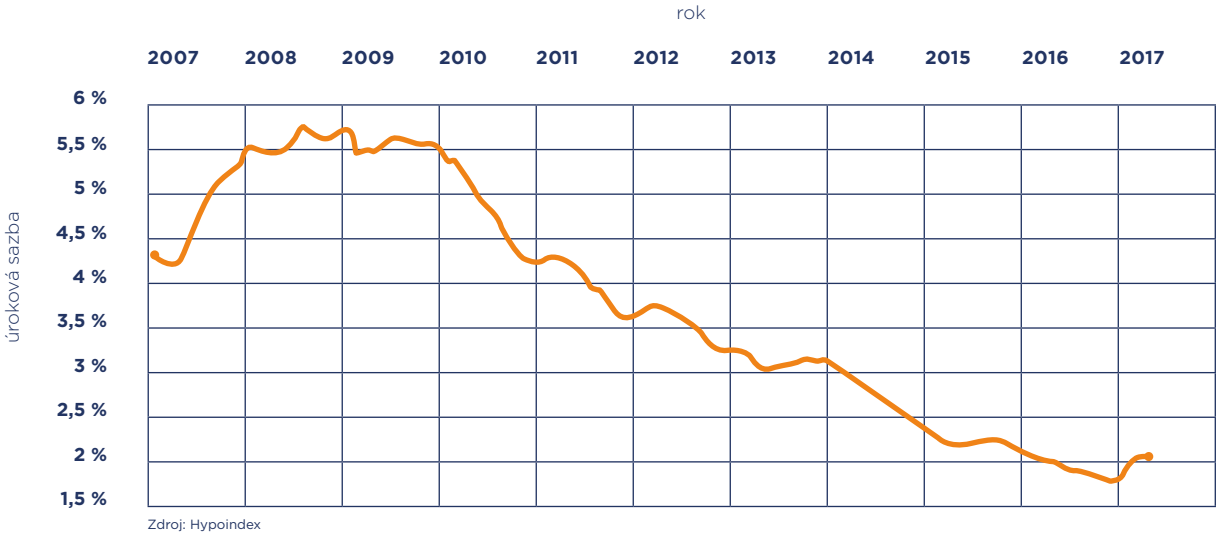
* 1. - 5. měsíc Zdroj: Hypoindex

POČET POSKYTNUTÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ OBČANŮM V ČR



* 1. - 5. měsíc Zdroj: Hypoindex

PRŮMĚRNÁ ÚROKOVÁ SAZBA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Zdroj: Hypoindex



Lenka Kostrounová
Ředitelka Financování
nemovitostí, ČSOB

Jak byste z Vašeho pohledu shrnula vývoj trhu rezidenčních nemovitostí během posledního půl roku?

I přes neustále rostoucí cenu (aktuální průměr se pohybuje mezi 70 -75 tis. Kč s DPH/m²) se prodejem bytů aktuálně stále daří. Oproti roku 2015 (6 200 prodaných bytů) došlo v roce 2016 k nárůstu o 7 % (6 650 prodaných bytů). V letošním roce, dle dojde patrně k mírnému poklesu počtu prodaných bytů (odhad poklesu o 2 % zdroj: Trigema/Trend report 2017) a to zejména z důvodu nedostatečné nabídky nových bytů. K hlavním důvodům očekávaného poklesu patří prodlužující se příprava nových developerských projektů, která je zapříčiněná současným stavem domácí legislativy a celkově komplikovaným procesem samotného povolovacího procesu.

Jaká máte očekávání v rámci realitního trhu pro nadcházející období?

Český realitní trh je závislý na celkovém hospodářském růstu české ekonomiky, pro kterou je kromě domácích vlivů určující vývoj ve vnějším okolí, zejména v Eurozóně. Za předpokladu stabilního růstu HDP (ČNB ve Zprávě o inflaci I/2017 odhaduje růst HDP v letech 2017 - 2018 okolo 2,8 %) a pouze mírného nárůstu úrokových sazeb, neočekávám příliš změn v aktuální dynamice trhu.

Jak vnímáte stále více restriktivní přístup ČNB v oblasti hypoték?

Přístup ČNB zde vidím pozitivně co se týče stability trhu. S ohledem na to, že ceny bytů vzrostly ke konci roku 2016 meziročně o 15 %, objem nových úvěrů na bydlení narostl v prvním čtvrtletí letošního roku meziročně o 15 mld CZK a meziroční tempo růstu úvěrů na bydlení tak akcelerovalo na téměř 20 % (zdroj: Zpráva ČNB, kapitola 5. Makro-obezřetnostní politika), nelze se doporučení ČNB spočívající v postupném snížení podílu nových úvěrů s hodnotami LTV nad 80 % vůbec divit. Z hlediska obezřetného přístupu k řízení rizik musí platit pravidlo, že klient by měl k pořízení nemovitosti použít zčásti vlastní zdroje a být schopen splácet hypoteční úvěr i v méně příznivých ekonomických podmínkách.



Lukáš Uxa
Developer

V oblasti rezidenčního developmentu se pohybujete již 15 let. Co Vás na této práci nejvíce baví?

Nejvíce mě naplňuje proměna nemovitosti. Když projekt kupuji, je vždy ve velmi špatném stavu. Fasáda je zničená, interiéry bytů jsou často dotčeny rekonstrukcí z 80. let, mají ocelová futra, šroubovaná okna... A když dům předávám novým majitelům, je krásný, respektuje historické prvky, a přitom odpovídá současným trendům moderního a příjemného bydlení.

Development bývá často náročný. Jak nejčastěji relaxujete?

Sportem. Nikterak intenzivně, ale aktivně hraji golf, lyžuji a také moc rád cestuji.

Kterou část Prahy máte nejraději a proč?

Vyrostl jsem na Praze 6 a přestože jsem větší část svého aktivního života strávil ve Velké Chuchli, vždy jsem se toužil vrátit na místo, kde jsem vyrostl. To se mi před pár lety podařilo, za což jsem moc rád a život na Hanspaulce si užívám.

Jaké velikosti bytů jsou podle Vás aktuálně nejžádanější?

Požadavky klientů se mění v časové řadě. Jestliže před 10 lety byly nejžádanější byty pro vlastní bydlení v kategorii 2+kk, nyní to jsou větší byty, v mých projektech zejména 3+kk. Jako investiční nástroj (z hlediska developera) však vycházejí byty 2+kk stále nejlépe vzhledem k poměru cena/výkon.

V případě inspirace ze zahraničí, jakou zemi považujete z hlediska developerských projektů za nejatraktivnější?

Odpovím jedním slovem – Londýn.

Jste úspěšným developerem mnoha projektů, který má pro Vás dosud největší význam a proč?

Vždy je asi nejdůležitější ten právě probíhající, tedy projekt „U Rajske zahrady 18“. Je to nádherný dům z počátku 20. století. Když jsem do něj poprvé vstoupil, hned jsem věděl, že ho chci realizovat. Oslovila mě dokonalost dobových interiérových prvků, ručně vyráběných původních dlažeb, a hlavně kouzelné výhledy na celé panorama Prahy.

Jaké jsou podle Vás parametry pro úspěšný developerský projekt?

Myslím, že k projektu je třeba přistupovat srdcem. Samozřejmě, přesná finanční rozvaha je základ. Ale pokud se do domu nezamilujete, nemá smysl se do něj pouštět...

Praha patří mezi nejatraktivnější realitní oblasti. Existují ještě stále nezastavěné zajímavé lokality pro nové stavby či vidíte budoucnost spíše v rekonstrukcích historických budov, jako je „U Rajske zahrady 18“?

Já se zabývám výhradně rekonstrukcemi starých budov. Miluji jejich genius loci, láká mě řešení interiéru tak, aby odpovídalo současným požadavkům na kvalitní bydlení. Je to samozřejmě o dost těžší, než když máte volnou dispozici, která vám umožňuje využít novou železobetonovou stavbu. Tedy ano, i nadále se hodlám věnovat zejména starým historickým budovám.

Na rekonstrukci budovy „U Rajske zahrady 18“ spolupracujete s Ing. arch. Veronikou Pankovou. Jak Vaší spolupráci vnímáte?

Tuto informaci bych rád doplnil: vnější plášť, základní koncepci interiéru a profesní stránku projektu navrhoval ateliér Sborwitz. Paní architektku Veroniku Pankovou jsem přizval k řešení interiéru. Její nadčasový pohled, který respektuje užitnost a prostor, její nápaditost týkající se umístění šaten, řešení koupelen i využití různých materiálů pro pojetí celého interiéru, to vše je natolik úžasné, že jsem neměl jinou volbu.

Čím je pro Vás rekonstrukce tohoto domu z roku 1901 zajímavá? Odlišuje se nějak od Vašich dalších projektů?

Jak jsem již uvedl dříve, je to nádherný dům, v kte-

rém se snažím co nejvíce skloubit moderní a nadčasové pojetí interiérů s kouzlem a krásou dávných časů.

Jak vnímáte aktuální situaci na trhu nemovitostí z hlediska zahraničních investorů?

Přestože pořizovací ceny bytů v posledním roce výrazně vzrostly, zájem zahraničních investorů neopadá. Řekl bych, že jsou vybíravější, požadují, aby projekt splnil 99 % jejich kritérií. Zároveň více plánují čas, který věnují výběru bytu. Ergo, když si již nějaké projekty vyberou, vybírají ze 2-3 projektů, ne z 5 jako dříve, a mají jasnější představy o lokalitě a o tom, co daný projekt konkrétně nabízí.

Které moderní trendy reflektujete ve Vašich projektech? Co říkáte na smart home technologie?

Chytré domácnosti se spíše hodí do moderních interiérů než do secesního domova. My stavíme na kvalitních materiálech, například právě na Rajske zahradě 18 máme velkoformátové obklady o rozměru 120x60, přesné repliky dveří včetně pískovaných motivů, štukovou výzdobu stropů či parketové podlahy v původním rozměru a provedení. Podařilo se nám však uzavřít dohodu s O2 a budeme první dům na Vinohradech s optickými kabely až do jednotlivých bytů.

Jaké jsou Vaše plány do budoucna?

Příští rok začneme rekonstruovat činžovní dům opět na Žižkově, v Cimburkově ulici. To bude projekt nájemního bydlení v pavlačovém domě. V delším horizontu pak budeme rekonstruovat moderní dům na Praze 6, který bych chtěl pojmout velkoryse s ohledem na luxusní oblast, ve které se bude projekt nacházet.

Jakub Sedmíhradský
Business Development Director
jakub.sedmíhradsky@lexxus.cz



Mgr. Denisa Višňovská
Partner
denisa.visnovska@lexxus.cz

Ing. arch. Ondřej Diblík
Research Consultant
ondrej.diblik@lexxus.cz



Ing. Martin Rajtora
Research Consultant
martin.rajtora@lexxus.cz

Karel Bor
General Manager
karel.bor@lexxus.cz



Kontaktujte nás také pro:

Analýzu trhu a konkurence

Posouzení investičních záměrů

Konzultaci při přípravě projektu

Poradenství v oblasti
developmentu

LEXXUS|Group

V Celnici 1040/5. 110 00 Praha 1
(+420) 221 111 999
info@lexxus.cz, www.lexxus.cz