

LEXXUS|Group

PRAŽSKÝ REZIDENČNÍ TRH 2016

LEXXUS

Lexus
Norton

Meziroční srovnání indikátorů pražského realitního trhu



počet obyvatel
1 261 759 → 1 271 483



zahájené byty
3 949 → 1 707



prodané byty
7 000 → 6 737



nezaměstnanost
4,2 → 3,35



dokončené byty
3 996 → 5 036



průměrná mzda
31 820 → 34 128

Dokončené byty

V hl. m. Praze bylo v roce 2016 dokončeno 6 092 bytů. V meziročním srovnání došlo k nárůstu o 16,9 %. Na celorepublikovém výsledku 27 333 dokončených bytů se Praha podílela 22,3 %. V bytových domech bylo v roce 2016 dokončeno 5 036 bytů, v rodinných domech jen 543 bytů. Nejvíce se na počtu dokončených bytů v hl. m. Praze podílely správní obvody Praha 3 a Praha 15, naopak nejméně správní obvody Praha 1 a Praha 17.

LEXXUS Quiz



Omar Koleilat



Giovanni Lainati



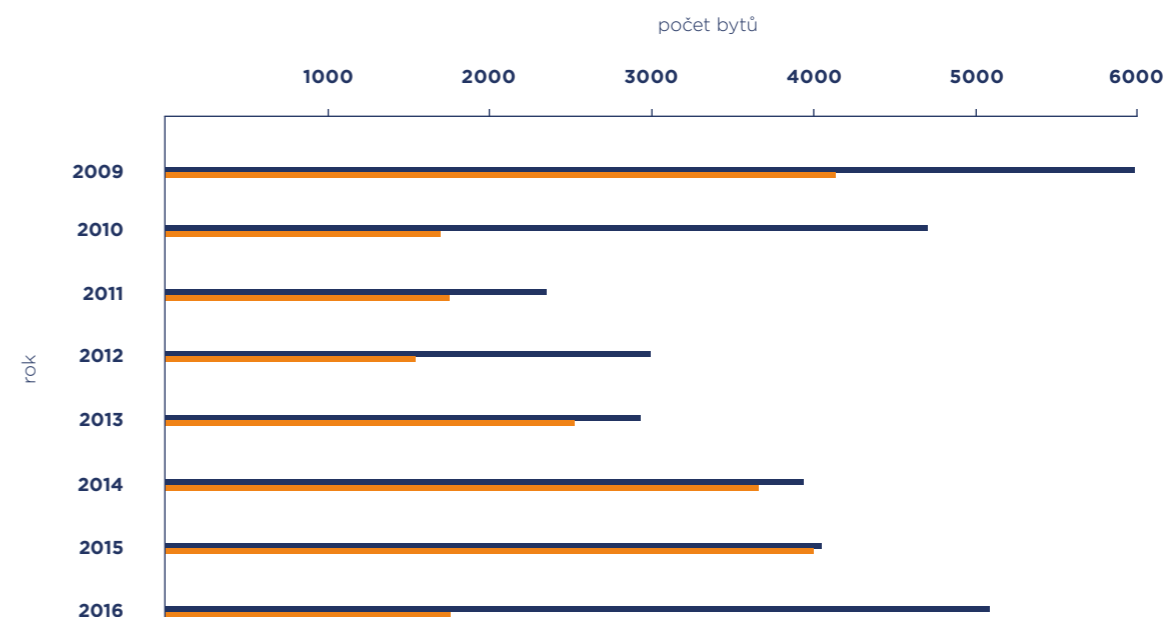
Lenka Kostrounová

Oblíbená pražská část?	Praha 8	Praha 1	Praha 5
Výhled nebo (před)zahrada?	výhled	zahrada	výhled
Dům nebo byt?	byt	dům	byt
Centrum nebo okrajová část?	centrum	centrum	centrum
Vlastní bydlení nebo pronájem?	vlastní	vlastní	vlastní

Zahájená výstavba bytů

V roce 2016 došlo k výraznému meziročnímu poklesu v počtu zahájených bytů. V hl. m. Praze byla zahájena výstavba celkem 2 393 bytů. V uplynulém roce bylo zahájeno o 2 469 bytů méně než v roce 2015. Meziroční pokles tak dosáhl 46,7 %, na rozdíl od celorepublikové statistiky, která dokumentuje naopak meziroční 3,2 % nárůst počtu zahájených bytů. V hl. m. Praze se na zahájené bytové výstavbě nejvíce podílely správní obvody Praha 13, Praha 5 a Praha 9. Počet zahájených bytů v bytových domech byl oproti zahájeným rodinným domům zhruba trojnásobný. V rodinných domech se meziročně počet zahájených bytů zvýšil o 14,6 %, v bytových domech se meziročně naopak snížil o 56,8 %.

ZAHÁJENÉ A DOKONČENÉ BYTY V BYTOVÝCH DOMECH V PRAZE 2009-2016



- Zahájené byty v bytových domech v Praze 2009-2016
- Dokončené byty v bytových domech v Praze 2009-2016

Poptávka

Poptávka zůstává, díky příznivým podmínkám hypotečního financování, stabilně silná. Prodej bytů za uplynulý rok se blížil hodnotám roku 2015, dosáhl necelých 7 000 prodaných bytových jednotek. Díky klesající nabídce, při pokračujícím výrazném růstu cen a postupném zpřísnění pravidel hypotečního financování, očekáváme v letošním roce pokles prodejů. Pokles poptávky bude mít negativní vliv na růst cen.

Nabídka

V Praze byla v loňském roce zahájena výstavba jen 1 707 bytů v bytových domech, to odpovídá 56,8 % meziročnímu poklesu v počtu zahajované bytové výstavby. Ve stejném období se naopak prodalo 6 737 nových bytů. Zásoba bytů v pražské nabídce se opět meziročně snížila. V současné době je v nabídce na trhu novostaveb cca 4 200 volných bytů. Zásoba tak klesla oproti loňskému roku o jednu čtvrtinu. Snižování nabídky při současných možnostech financování má velký vliv na zvyšování nabídkových cen bytů.

Výrazný růst cen

Nabídkové ceny bytů v Praze překonaly na konci loňského roku dosažené historické maximum z roku 2008 o 20,2 %. V meziročním srovnání činí nárůst cen pražských novostaveb 13,6 %. Při stále rekordně nízkých úvěrových úrocích může růst cen zpomalit nebo zastavit pokles poptávky z důvodu nedostatečné, kvalitní nabídky ve spojitosti s vysokou úrovní cen.

Hypoteční financování

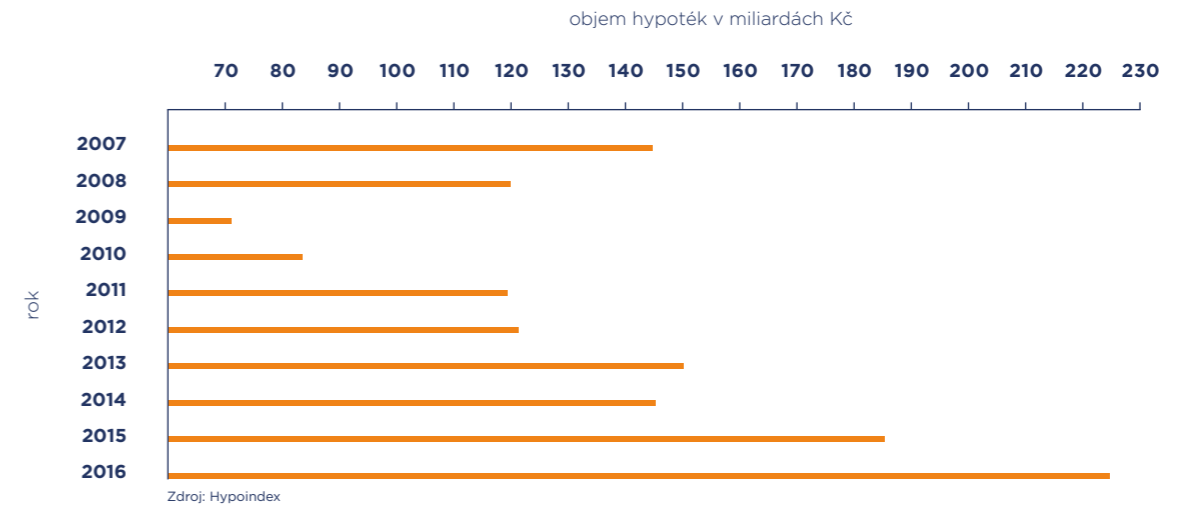
Hypoteční trh v ČR zaznamenal opět absolutní rekord. V objemu hypotečních úvěrů došlo k meziročnímu nárůstu o 18,4 % na rekordní roční objem 218,291 miliard Kč. Rekordní byl i počet uzavřených úvěrových smluv s meziročním nárůstem o 9,4 % v počtu 111 520 smluv. Průměrná výše úvěru dosáhla 1,957 mil. Kč s meziročním nárůstem 8,3 %. Rekordní zájem o hypoteční financování je způsoben dlouhotrvajícími nízkými úrokovými sazbami spolu s vysokou poptávkou po nových bytech. Průměrná úroková sazba se držela prakticky po celý uplynulý rok pod 2 % a na konci roku poklesla až na rekordní hodnotu sazby 1,77 %.

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



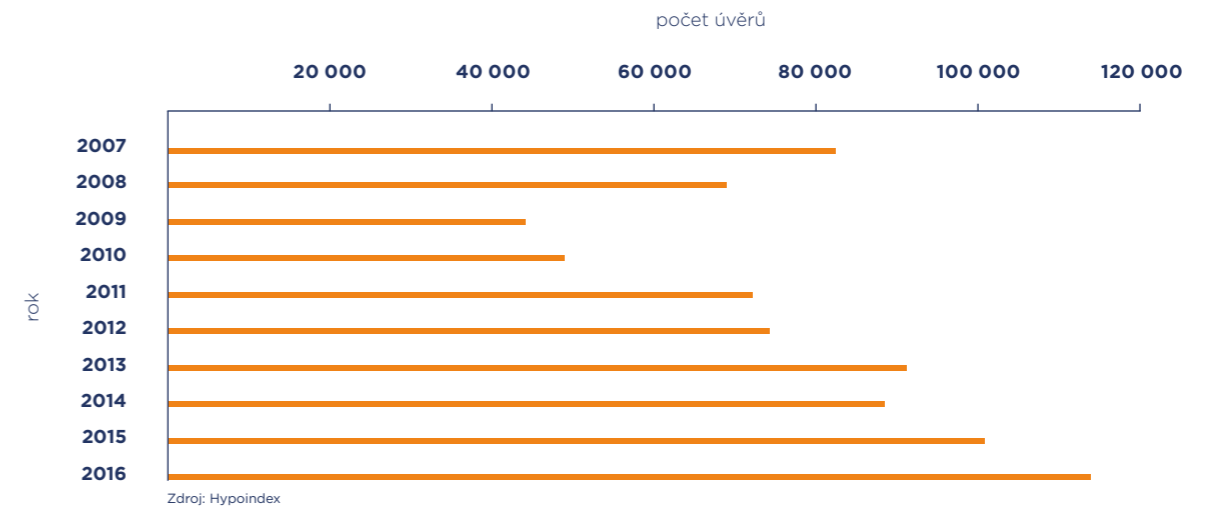
Zdroj: ČSÚ

OBJEM POSKYTNUTÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ OBČANŮM V ČR



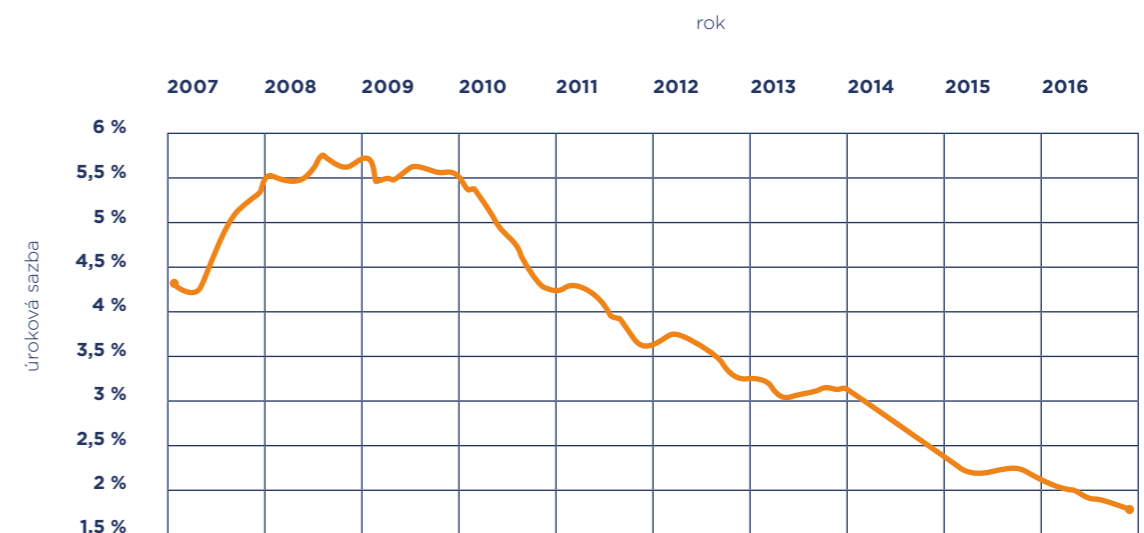
Zdroj: Hypoindex

POČET POSKYTNUTÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ OBČANŮM V ČR



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?

Rok 2016 byl pro český rezidenční trh, respektive pro developery velmi příznivý: prodali obratem cokoli, co mělo stavební povolení, u nižšího segmentu nebyla výjimka prodeje bytu „na papíře“. Zejména v Praze dochází v průběhu 2016 k dramatickému zúžení nabídky volných bytů: statistiky uvádí, že za první 3Q 2016 bylo prodáno přibližně 4 800 bytů v novostavbách, za stejné období byla vydána stavební povolení jen pro 862 bytů. Rozevírající nůžky mezi nabídkou a poptávkou tlačí pochopitelně ceny vzhůru a to jak u ceny za m², tak u platby za nájem. Příčinou tohoto neuspokojivého stavu je povolovací proces, u kterého není výjimkou, že od nákupu pozemku k vydání územního rozhodnutí uplyne 4-5 let. Musíme tedy jen doufat, že se během roku 2017 podaří povolovací proces urychlit.

Jak vnímáte tlak ČNB na hypoteční ústavy v souvislosti s limitem pro LTV, omezení 100 % hypoték a postupným snižováním maximální výše hypotéky?

Cílem regulace ČNB je dosáhnout toho, aby banky neposkytovaly hypoteční úvěry ve výši 100 % hodnoty nemovitosti, striktně omezila úvěry nad 90 % a výrazně snížila počet hypoték v rozmezí LTV 80-90 %. Součástí regulace je i doporučení, aby úvěry na investice byly poskytovány do 60 % hodnoty nemovitosti. Dle mého názoru je opatření ČNB racionální. Historické zkušenosti ze světových trhů z oblasti agresivních hypoték potvrdily, že je zdravé jít konzervativní cestou.

Jaká máte očekávání v rámci realitního trhu pro nadcházející období?

Mám za to, že rok 2017 bude trhu nemovitostí obecně (myšleno nejen residence) přát: neočekává se dramatické zvýšení úrokových sazeb, koruna má být podporována minimálně první dva kvartály. Trh je velmi likvidní. Banky mají apetit půjčovat. V oblasti residencí, resp. hypoték, se očekává pokles nárůstu s ohledem na nižší dostupnost (u úvěrů na 80 % LTV). Výrazněji budou pravděpodobně zasaženy spíše levnější projekty na okraji Prahy. Proti poklesu cen v rezidenčním sektoru mluví zejména nedostatečný počet zahájených staveb na území hl. města Prahy.



Omar Koleilat
CEO, Crestyl

Jak se podle vás budou vyvíjet nabídkové ceny pražských bytů v roce 2017?

Ceny nemovitostí jsou přiměřené, pokud uvážíme současný růst ekonomiky, rekordně nízké úrokové sazby hypoték a skutečnost, že například v Praze se staví méně bytů, než kolik se jich prodá. Očekáváme proto, že především v Praze budou ceny nemovitostí nadále mírně stoupat. Bude ale samozřejmě hodně záležet na vývoji úrokových sazeb u hypoték a celkové nabídce nových nemovitostí na trhu.

Stavíte několik projektů najednou, mimo jiné připravujete i ambiciózní projekt Savarin v centru Prahy. V jakém stádiu se nyní jeho příprava nachází?

Projekt Savarin je opravdu jedinečný, zahrnuje rekonstrukci a přestavby sedmi budov propojujících Václavské náměstí a ulice Na Příkopě, Jindřišská a Panská. Naším cílem je zachování a rekonstrukce všech nyní zanedbaných cenných chráněných historických budov v samém srdci metropole a jejich maximální zpřístupnění. Chceme vnést do vnitrobloků život obnovou zahrady a vytvořením náměstíčka, zachováním dvorů, ale i vytvořením pasáží. Nyní postupně probíhají demolice několika bývalých průmyslových budov ve vnitrobloku, přístavků a dalších nehodnotných staveb z 20. století. Díky těmto krokům se celý prostor pročistí. Brzy přijde na řadu archeologický průzkum. Obecně je projekt Savarin stále ve fázi příprav, které společně s procesem výstavby určitě potrvají ještě několik let. Naším cílem je projekt dokončit za přibližně pět let.

Developerskou výstavbou se některé lokality doslova mění před očima – například dříve nevzhledná oblast Libně, kde aktuálně stavíte komerční komplex a další rezidenční etapy projektu DOCK River Watch. Jaký moment v budoucnosti považujete za zlomový pro rozvoj lokality/projektu?

Využití brownfields považujeme za správnou cestu, kterou se rádi vydáváme. Právě naše postupně vznikající pražská čtvrť DOCK

je perfektní ukázkou tohoto trendu. DOCK vyrůstá na místě bývalých libeňských doků kolem dvou slepých ramen Vltavy, která jsme vyčistili, aby zde nájemci kanceláří DOCK IN i obyvatelé rezidenční části měli co nejpříjemnější práci a bydlení. Vznikají zde restaurace, jedna bude i přímo na vodě, součástí areálu budou kromě parků třeba i sportoviště. Myslím, že jsme u této lokality právě u toho zlomového momentu – v tomto roce (2017) totiž zahájíme výstavbu poslední rezidenční části DOCK Marina Boulevard. Všechny byty v této čtvrti tak budou dokončeny do poloviny roku 2018.

Jakého počínu v rámci Vaší dlouholeté developerské výstavby si nejvíce považujete?

V rámci mé kariéry bych zmínil dvě věci, obě jsou samozřejmě pevně spjaté s Crestylem. Jednak bych uvedl úspěšnou spolupráci s GE Real Estate na developmentu v hodnotě 500 milionů EUR a pak samozřejmě musím vyzdvihnout připravovaný unikátní projekt Savarin v samotném srdci pražské metropole s hodnotou přesahující 300 milionů EUR. To je naprosto výjimečný zážitek, k takové příležitosti se člověk dostane jednou za celý svůj život.

V jaké oblasti na pražském realitním trhu vidíte nedostatky a prostor pro rozvoj?

Obecně příprava nových projektů v České republice je díky délce povolovacích procesů velmi dlouhá a nabídka je díky tomu méně pružná, a to realitnímu trhu neprospívá. Například pokud je třeba řešit se dotčenými orgány úpravy územních plánů, jedná se o několik let jednání. Projekty proto musíme plánovat v řádu několika let, výjimkou nejsou ani projekty připravované pět nebo osm roků.

Nedávno jste se stal předsedou představenstva Asociace developerů. Jak vnímáte plnění cílů, které si tato asociace stanovila?

Chtěli bychom, aby pro všechny developery byly nastaveny stejně přísné a rovné podmínky a standardy. To by mělo vylepšit image developerů, což by mělo být jedním z klíčových přínosů Asociace a v rámci ní na tom pečlivě pracujeme. Důležité je rovněž navázání komunikace s veřejností, veřejnou správou i médií. Podstatné je, aby Asociace nebyla navenek uzavřená a zároveň řešila otázky týkající se celého oboru. Proto je nutné, aby komunikovala oběma směry – jak k veřejnosti, tak interně směrem k developerům. Je před námi velký kus práce a věřím, že se nám podaří vše uskutečnit.

Můžete podhalit plány skupiny Crestyl pro rok 2017?

Samozřejmě budeme pokračovat v přípravě nastartovaných projektů, kde k těm zásadním patří pražský Savarin. Dále rozvíjíme čtvrť DOCK v pražské Libni, kde se v první polovině roku zahájí stavba poslední rezidenční části a zároveň se dokončí druhá etapa kanceláří DOCK IN. Již na jaře otevřeme obchodní centrum v Jablonci nad Nisou Central Jablonec.

Z rezidenčních projektů bych ještě rád zmínil dokončení pražského projektu 4Blok ve Vršovických a bytů a řadových domů Zámecké zahrady ve Vysokém Újezdě nedaleko Prahy. Chystáme se také zahájit stavbu úplně nového rezidenčního projektu Berounská brána. Ten nabídne klidné a pohodlné bydlení s výhledem do okolí v menších bytových domech v centru Berouna. V brzké době pak hodláme oznámit ještě další významnou akvizici.

Dip.Surv. Karel Bor MBA
General Manager
karel.bor@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



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