

**LEXXUS**

RESEARCH • MARKETING • SALES

# PRAGUE RESIDENTIAL REPORT



Q3 / 2015

## ZÁKLADNÍ ÚDAJE - ČR / BASIC DATA - CZ

Meziroční srovnání v % / year comparison %:

HDP / GDP

+4,5%

míra inflace / inflation rate

+0,3%

cena stavebních prací / price of construction works

+1,3%

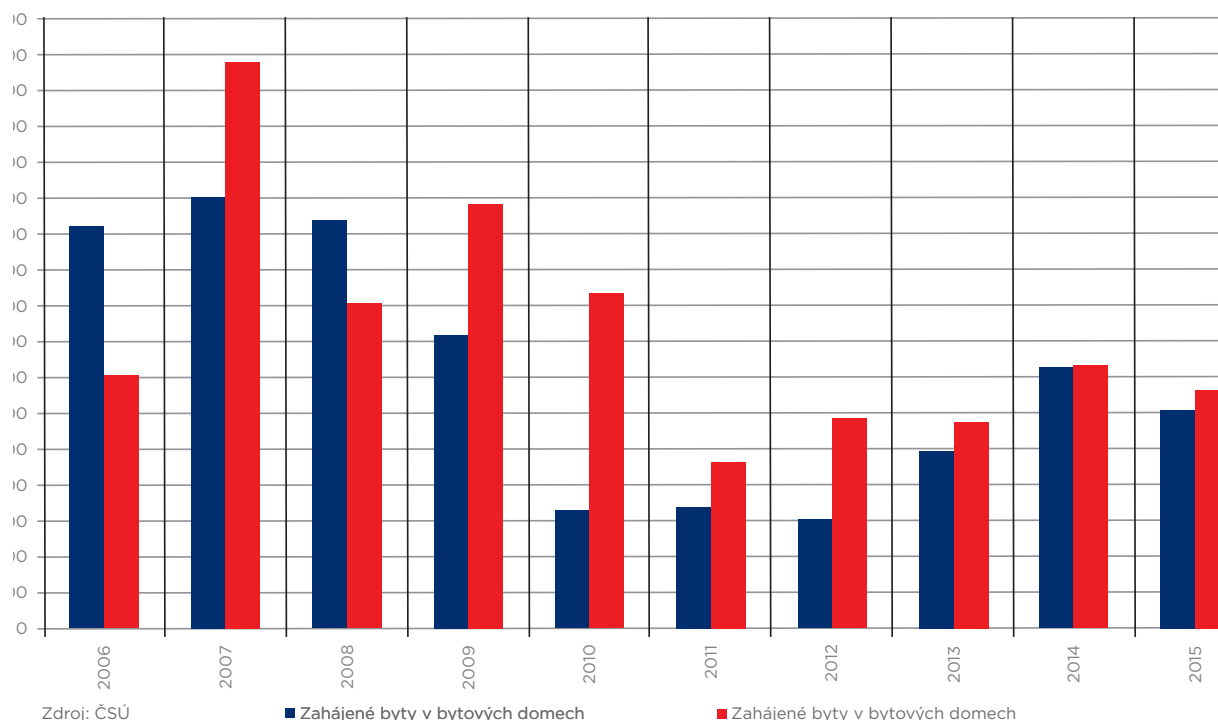
stavební produkce / construction output

-1,3%

nezaměstnanost\* / unemployment\*

5,9%

Zahájené a dokončené byty v bytových domech v Praze 2006 - 2015



### 1. Bytová výstavba v Praze roste, nadprodukce zatím nehrozí

Počet zahájených bytů v bytových domech rovnoměrně narůstá od největšího propadu v roce 2012. V loňském roce bylo zahájeno 3 625 bytů a dokončeno 3 641 bytů v bytových domech. Letos za první tři čtvrtě roku bylo zahájeno 3 033 bytů a dokončeno 3 341 bytů. V meziročním srovnání za stejné období byl nárůst zahájených bytů v letošním roce o 19% a dokončených bytů o 22%.

Růst bytové výstavby je pozvolný a nevyvolává obavy z nadprodukce. Výstavba se pohybuje v hodnotách pod 4 000 dokončených bytů ročně a koresponduje s pokračující vysokou poptávkou po vlastnickém bydlení.

V nejbližších letech neočekáváme žádné citelné rozkolísání realitního trhu, pokud nedojde k umělým administrativním zásahům do jeho křehké rovnováhy ať už od státní správy nebo EU. Přistěhovalecká krize v Evropě se, dle našeho názoru, bytového trhu v ČR nijak nedotkne. Soustředění většího počtu azylantů by mohlo mít negativní dopad na lokální ceny bytů a vznik nových sociálně vyloučených lokalit.

### 1. Apartment construction rising in Prague, currently no risk of overproduction

The number of started apartments in apartment buildings has been growing evenly since the biggest fall in 2012. 3,625 apartment were started and 3,641 apartments were completed last year in apartment buildings. This year in the first three quarters of the year a total of 3,033 apartments were started and 3,341 apartments were completed in the first three quarters of the year. A year-on-year comparison with the same period last year shows a 19% increase in started apartments and a 22% increase in completed apartments this year.

The increase in apartment construction is gradual and does not give rise to fears of overproduction. Construction is at values of under 4,000 completed apartments annually and corresponds to the continuing high demand for own housing.

In the near future we do not expect any noticeable fluctuations on the real estate market, unless there is artificial administrative interference with its fragile balance, whether by the state administration or the EU. In our opinion the migrant crisis will in no way influence the apartment market in the Czech Republic. Concentrating a larger number of asylum-seekers could have a negative impact on local apartment prices and the establishment of new socially-excluded locations.



## 2. Růst nabídkových cen bytů nabírá dynamiku

Zatímco průměrné nabídkové ceny bytů v Praze přesáhly již v polovině roku historické maximum z roku 2008 o více než 4%, realizované ceny dynamiku růstu nabídkových cen zdaleka nedosahují. Čísla realizovaných obchodů za letošní rok nejsou dosud, bohužel, k dispozici. Jejich předchozí vývoj poslední dva roky zaznamenává velmi mírný růst a od dosaženého minima na přelomu roku 2012/2013 dosáhl jen 4,3%. Ve srovnání s růstem nabídkových cen za stejné období (8,9%) se realizované ceny zvyšují jen váhavě. Takové rozvírání nůžek mezi nabídkovými a realizovanými cenami ukazuje na jedné straně snahu developerů maximalizovat své zisky zvyšováním cen až na hraně rychlosti prodeje, na druhé straně možnou neochotu kupujících akceptovat tento „tlak na pilu“ i přes velmi příznivé podmínky financování.

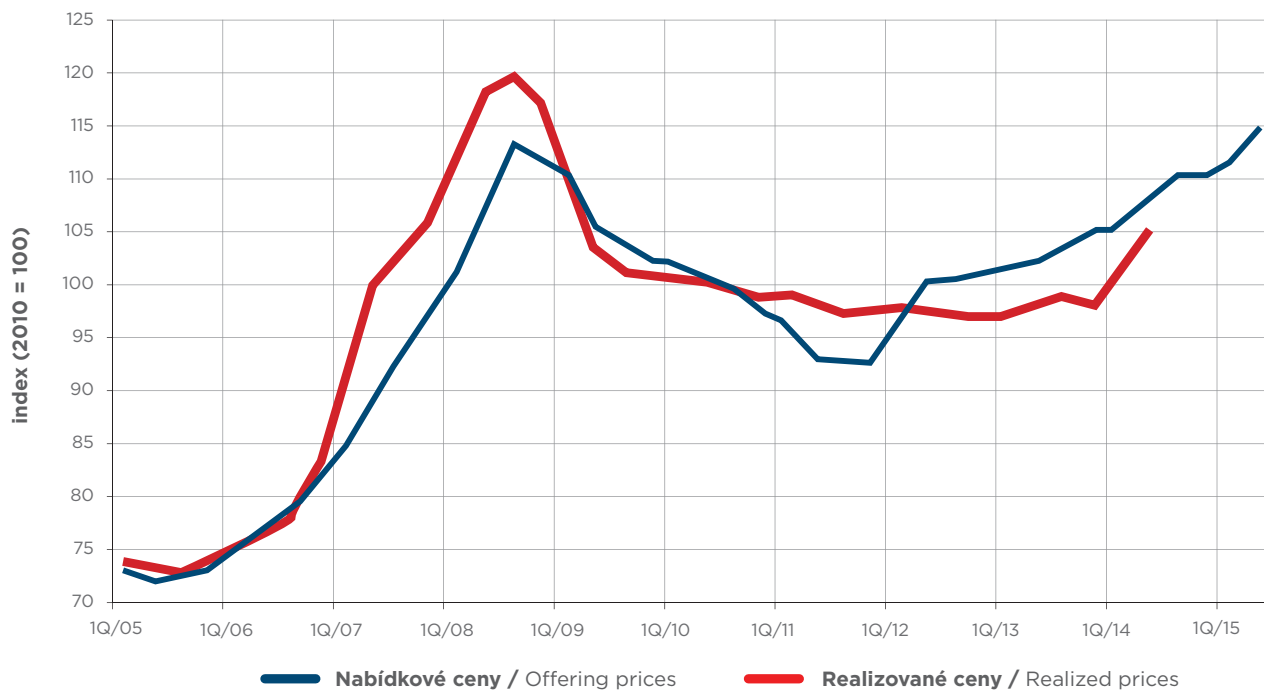
Realizované ceny, na rozdíl od nabídkových, zdaleka nedosáhly svého historického maxima, za kterým zaostávají více jak 18%. Důvodem může být právě zpřístupnění hypotečního financování širšímu okruhu kupujících, stejně jako velká nabídka bytů v nejlevnějším segmentu a jejich rekordní prodeje.

## 2. Increase in offer prices of apartments is becoming more dynamic

Whereas the average offer price of apartments in Prague exceeded the historical maximum from 2008 by 4% in the middle of the year, realised prices are not rising as dynamically as offer prices at all. The numbers of realised transactions this year are not, unfortunately, available. In the last two years the trend was very slight growth and from the minimum at the end of 2012/beginning of 2013 it was only 4.3%. In comparison with the increase in offer prices in the same period (8.9%), realised prices have only increased hesitantly. Such a widening between offer and realised prices shows, on the one hand, developers' attempt to maximise their profits by increasing prices as fast as sales will allow, and on the other hand the possible unwillingness of buyers to accept pressure, despite the very favourable financing conditions.

Realised prices, in contrast to offer prices, are a long way from their historical maximum, which they are more than 18% below. The reason could be the availability of mortgage financing to a wider group of buyers, as well as the large range of apartments in the cheapest segment and record sales of them.

Vývoj cen bytů v Praze / Development of average prices in Prague  
(index, 2010 = 100)



Zdroj / Source: ČSÚ





### 3. Letošní rok ve znamení historicky nejlevnějších úvěrů

V letošním roce klesly průměrné sazby hypotečních úvěrů na historické minimum 2,05%. Otevřela se tak životní šance pořídít si vlastní bydlení za nebývale výhodných podmínek. Ačkoliv se zdá, že v polovině roku dosáhla úroková sazba svého dna, stále se pohybuje těsně nad 2%. Výjimkou však nejsou i v prosinci sazby pod 2% s fixací 5 let. Nejnižší nabízená sazba se pohybuje v současnosti na 1,59%.

Vzhledem k vysoké poptávce banky očekávají, že celková hodnota sjednaných hypoték letos dosáhne téměř 195 miliard korun, což bude nový absolutní rekord. V součtu se stavebními spořitelny banky letos na účely bydlení rozpůjčují přes 240 miliard korun.

Stále lepší kondice české ekonomiky, nízké úrokové sazby, opětovný stabilní růst cen nemovitostí a touha lidí po novém nebo lepším bydlení jsou hlavními motory růstu trhu s bydlením.

Průměrná výše hypotečního úvěru narostla v meziročním srovnání o cca 200 tis. Kč na současných 1,87 mil. Kč.

### 3. This year has seen the cheapest interest rates in history

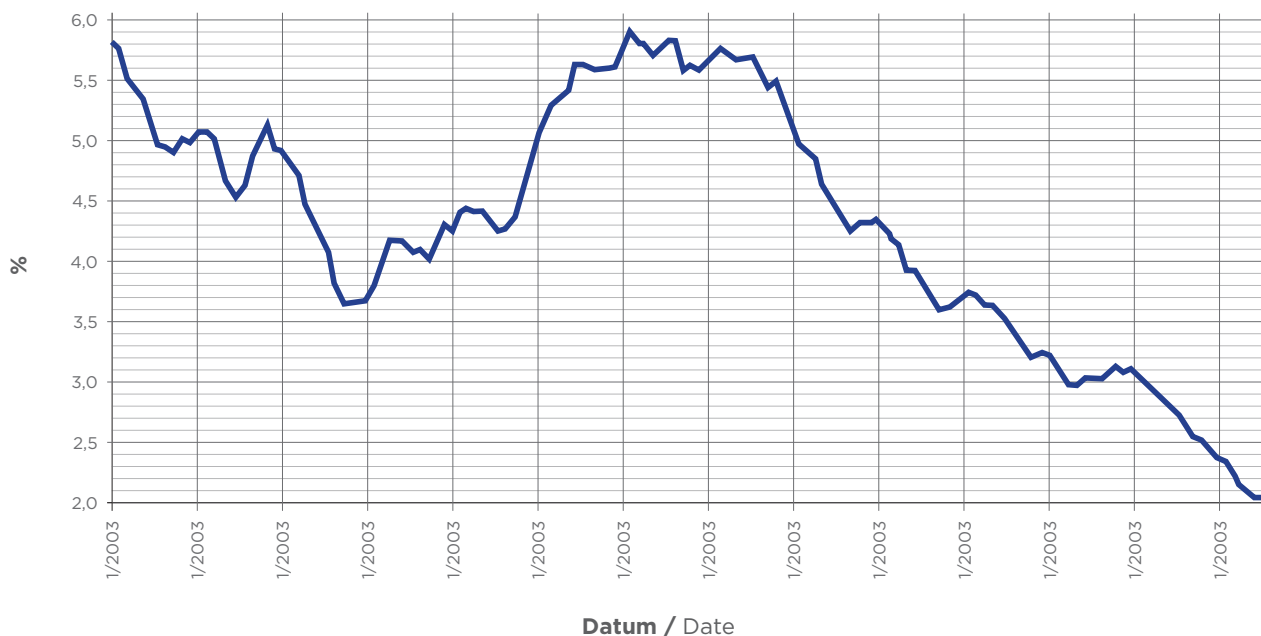
This year average mortgage rates fell to a historical minimum of 2.05%. This opened up the chance of a lifetime to buy one's one home on unusually favourable terms. Although it seems that the interest rate hit bottom in the middle of the year, it is still just over 2%. However, rates under 2% fixed for five years are not that rare in December. The lowest offered rate is currently 1.59%.

With regard to the high demand, banks expect that the total value of mortgages agreed this year will reach almost CZK 195bn, which will be a new absolute record. Together, retail and building savings banks will make housing loans worth over CZK 240bn this year.

The better-and-better shape of the Czech economy, low interest rates, renewed stable growth of property prices and people's desire for new and better homes are the main engines behind growth on the housing market.

The average amount of a mortgage loan has risen by approx. CZK 200,000 year-on-year to the current CZK 1.87m.

Průměrná úroková sazba hypotečního úvěru / Mean Interest Rate of Mortgage Loan



Zdroj / Source: Hypoindex.cz

Nové Chabry



POD JEDLÍ

Tojská Brána

VILADOMY  
Velešlavín

BARRANDOV  
HILLS

REPERYJE  
BĚTKOVICE

U Kamýckého parku

KOTI  
VICTORIA



Prague Marina

Vokovice

Tulipa  
Moldranská rokle

V MEZHOŘI

Jižní Stráž

Nad Rokytkou

ZELENÉ MĚSTO 2

ŘEPORYJE  
V ZAHRADÁCH

výhledy LHOTKA II

Heršinger  
Strážka

106600 OJEZO

**LEXXUS**

U Kamýckého parku

Safránka

STAROMOŘANSKÁ  
REZIDENCE - JARNA II

KARLÍN PARK

Dvůr Nad Rokytkou

VÍTKOV  
DĚLÁCKÝ DVŮR

U Kamýckého parku

TRIANGL  
ŘEPORYJE

ČESTVĚJ  
LONČOVSKO

Kejřův mlýn  
Mladá Boleslav

ELITEOVY ZÁHRADY

Zámeček Nad Rokytkou

PIANO HOUSE

tulipa  
trávesín

rezidenceviva.cz

TRÁVO  
REZIDENCE

Zličinské zahrady

ČESTVĚJ  
LONČOVSKO

KEJŘŮV  
PARK

River Lofts

Sedmířská

NOVÁ MICHLE  
REZIDENCE

ZLIČINSKÝ  
DVŮR

Bělohorské zahrady

AZALEA  
PROJEKT

Nad Rokytkou

VRA  
NAD ÚDOLÍM

[www.lexxus.cz](http://www.lexxus.cz)

better reality