

PRAŽSKÝ
REZIDENČNÍ
TRH 2019
I. POLOLETÍ

LEXXUS

**LEXXUS
-NORTON**



OBSAH

MEZIROČNÍ SROVNÁNÍ: 06/2018 - 06/2019	4
ZAHÁJENÁ VÝSTAVBA BYTŮ A DOKONČENÉ BYTY V BYTOVÝCH DOMECH	6
VÝVOJ CEN NOVÝCH BYTŮ V PRAZE.....	8
CENOVÉ SEGMENTY.....	10
NABÍDKA, POPTÁVKA, POČET PRODANÝCH BYTŮ	12
HYPOTEČNÍ FINANCOVÁNÍ	14
ROZHOVOR S LENKOU KOUSTROUNOVOU	16
LEXXUS KVÍZ	16
PETRA ŠALDOVÁ A JIŘÍ ŠALDA: REZIDENČNÍ DEVELOPMENT	17
NÁJEMNÍ TRH	18

LEXXUS

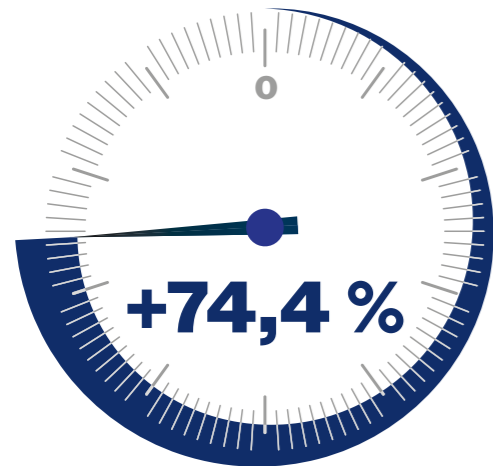
LEXXUS
-NORTON



LEXXUS a.s., Na Poříčí 2090/2, 110 00 Praha 1
www.lexxus.cz | info@lexxus.cz

MEZIROČNÍ SROVNÁNÍ: 06/2018 - 06/2019

ZAHÁJENÉ BYTY
V BYTOVÝCH DOMECH
1141 — 1990



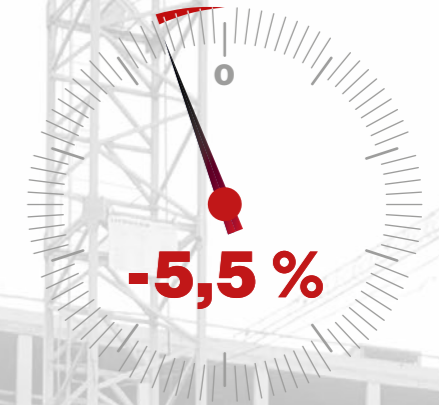
Počet zahájených bytů v bytových domech v Praze se v prvním pololetí 2019 zvýšil na 1990 bytů, přesto je jejich počet stále nedostatečný.

Počet dokončených bytů v bytových domech v Praze klesá v důsledku nízkého počtu zahajovaných bytů v předchozích letech. V prvním pololetí letošního roku bylo dokončeno 2 019 bytů.

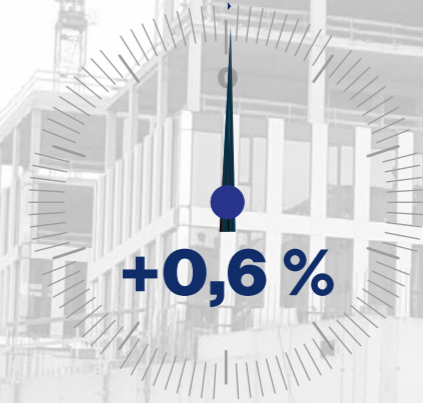
DOKONČENÉ BYTY
V BYTOVÝCH DOMECH
2 214 — 2 019



PRODANÉ BYTY
V BYTOVÝCH DOMECH
2 452 — 2 318



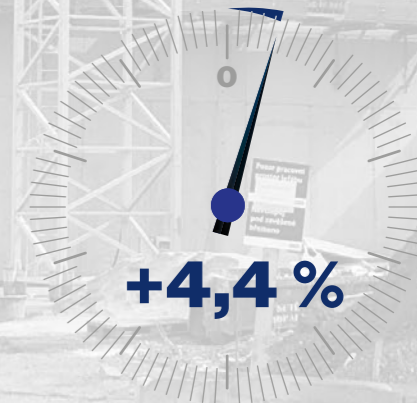
POČET OBYVATEL PRAHY
1 301 132 — 1 309 182



NEZAMĚSTNANOST
2,16% — 1,87%



PRŮMĚRNÁ MZDA
V PRAZE
39 688 — 41 450 Kč



Zdroj: ČSÚ

ZAHÁJENÁ VÝSTAVBA BYTŮ A DOKONČENÉ BYTY V BYTOVÝCH DOMECH

Zahájené a dokončené byty
v bytových domech v Praze za 1. pololetí 2007–2019



Zdroj: ČSÚ



V současné době pokračuje postupný meziroční nárůst počtu zahájených bytů v bytových domech v Praze. V prvním pololetí roku 2019 byla zahájena výstavba 1990 bytů v bytových domech, zatímco v prvním pololetí roku 2018 jen 1141 bytů.

V prvním pololetí letošního roku bylo v Praze dokončeno celkem 2 019 bytů v bytových domech. Došlo k 7 % meziročnímu poklesu oproti stejnému období v loňském roce s 2 211 dokončenými byty. Počty dokončených bytů za srovnatelná období se od roku 2015 pohybují v intervalu 2 – 2,4 tisíce, od roku 2017 postupně klesají. V meziročním srovnání počtu dokončených bytů došlo v Praze k poklesu, v rámci České republiky však došlo naopak k nárůstu o 26,5 %. Na celorepublikovém výsledku 5 585 dokončených bytů v bytových domech za první pololetí se Praha podílela 36 %.

Počet zahájených i dokončených bytů je v Praze nedostatečný, proto se zájem kupujících přesouvá za hranice Prahy, kde naopak počet dokončených jednotek stoupá. Hlavními důvody nízké úrovně výstavby jsou příliš dlouhé schvalovací procesy, nedostatek stavebních kapacit a zvyšování stavebních nákladů. Podle studie Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR) je podle strategického plánu potřeba v Praze postavit ročně zhruba 6 000 nových bytů. Vzhledem k dlouhým povolovacím procesům se jich však od roku 2010 povoluje v průměru jen 3 500 za rok. V roce 2030 tak v Praze může chybět až 50 000 nových bytů.



VÝVOJ CEN NOVÝCH BYTŮ V PRAZE

Nabídkové ceny bytů po letech strmého růstu ve druhém čtvrtletí roku 2019 mírně poklesly, a to o 0,3 %.

Realizované ceny bytů jsou v průměru o 10 % nižší než nabídkové ceny.

Průměrná hrubá mzda v Praze se také postupně navyšuje (aktuálně 41 460 Kč), avšak její růst v dlouhodobém horizontu výrazně zaostává za vývojem cen bytů.

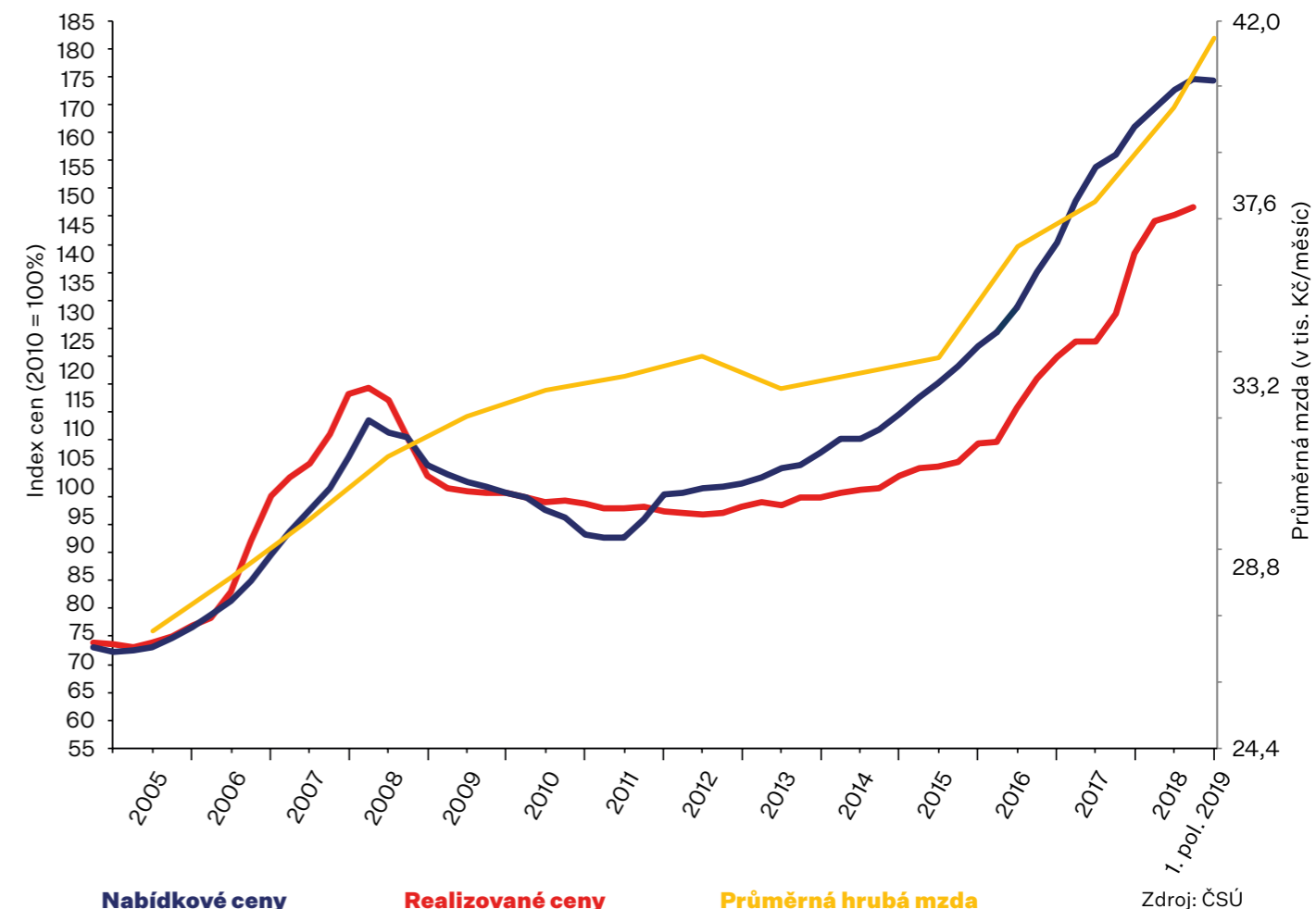
V prvním pololetí roku 2019 vzrostly nabídkové ceny bytů v Praze jen o 1,5 %, zatímco v loňském roce byl nárůst ve stejném období 7,2 %. Na konci letošního června činil meziroční nárůst cen 8,2 %.

Ve druhém čtvrtletí došlo, oproti prvnímu čtvrtletí dokonce k mírnému poklesu nabídkových cen o 0,3 %. To může signalizovat utlumení rezidenčního trhu s počínající stagnací cen, které dosáhly pravděpodobně svého reálného maxima.

Vývoj realizovaných cen (tj. cen skutečně prodaných bytů) v posledních dvou letech téměř kopíruje vývoj nabídkových cen. Rozdíl mezi oběma typy cen činí již několik let cca 10 %. Z toho je zřejmé, že očekávání prodávajících často neodpovídá realitě a uměle navyšuje ceny bytů na trhu.

Při vyhodnocování změny cen bytů je třeba také sledovat vývoj průměrné hrubé mzdy v Praze (aktuálně 41 460 Kč), který se od roku 2013 do konce roku 2018 podobal vývoji průměrných nabídkových cen bytů. Rozdíl je však ve srovnání těchto dvou ukazatelů v dlouhodobém horizontu. Zatímco průměrná nabídková cena bytů vzrostla od roku 2011 o 75 %, průměrná hrubá mzda se za stejné období zvýšila jen o 21 %.

Index cen bytů v Praze × Průměrná hrubá mzda

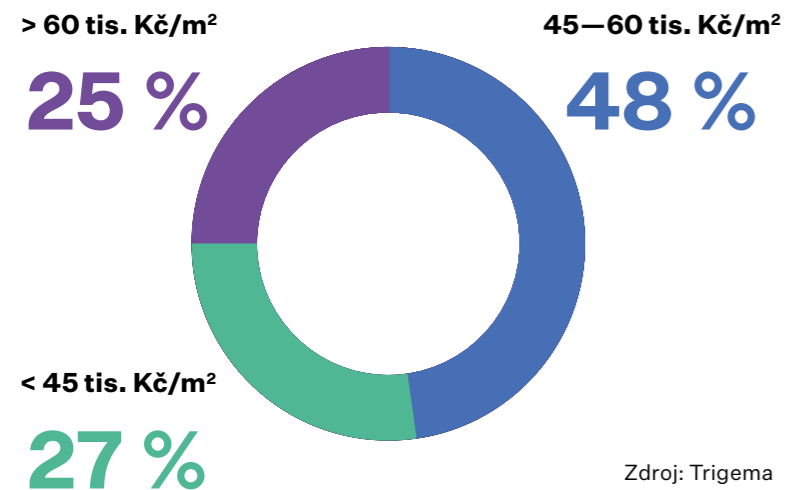


Nabídkové ceny **Realizované ceny** **Průměrná hrubá mzda** Zdroj: ČSÚ



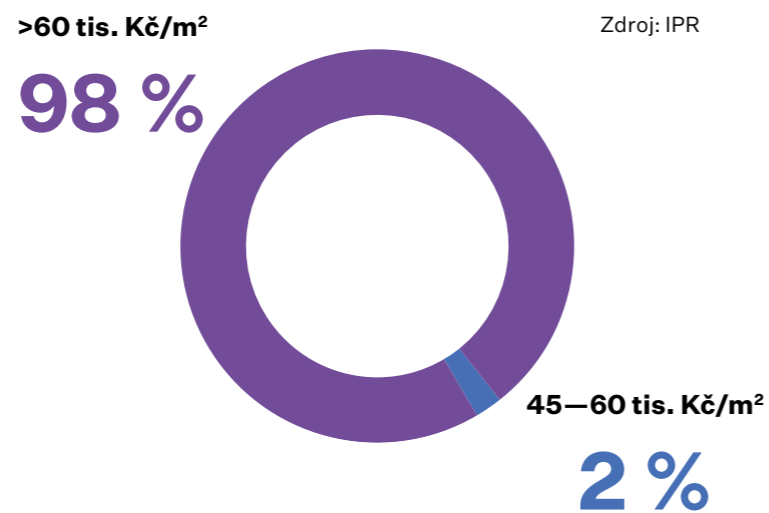
CENOVÉ SEGMENTY

Byty prodané v roce 2015

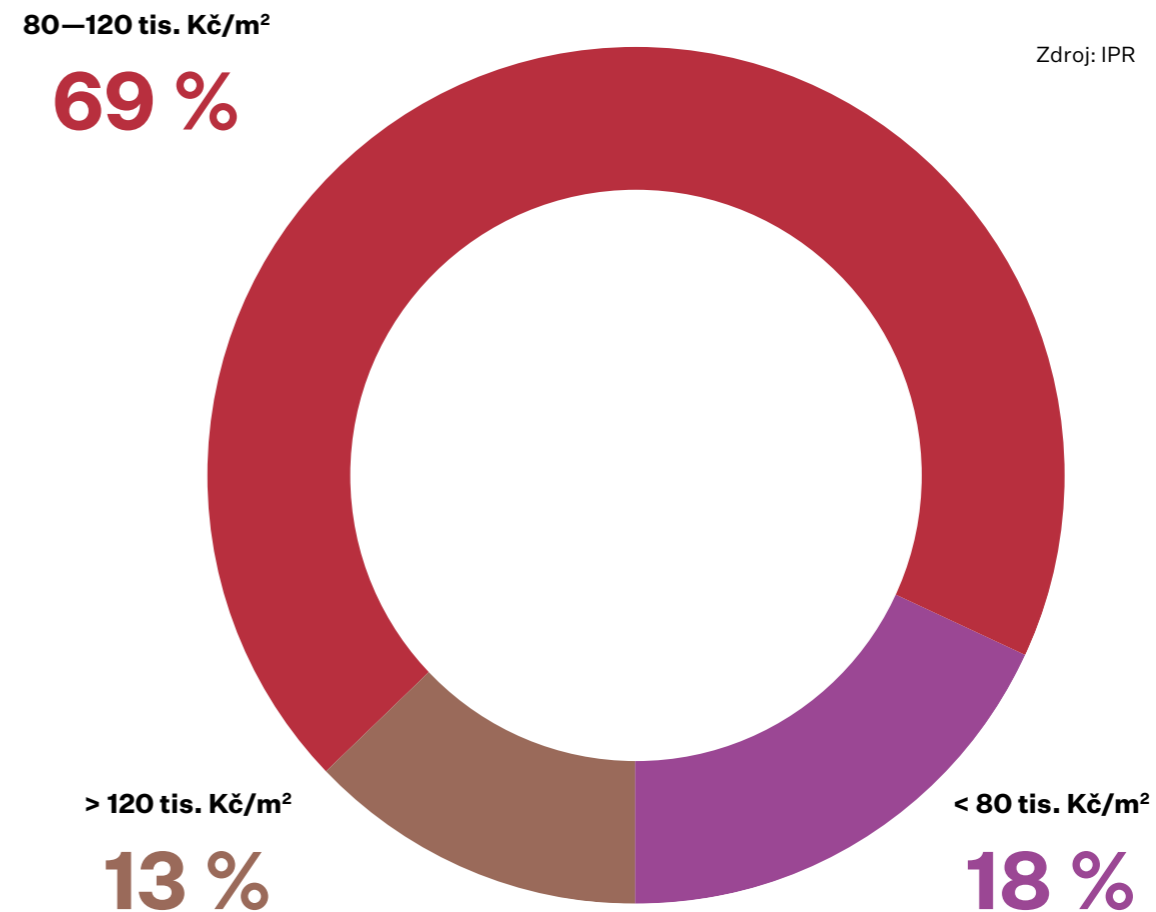


Od roku 2015 došlo k dramatické změně cenových segmentů. Zcela vymizel nízký cenový segment a střední cenový segment zaujímá bezvýznamný podíl.

Byty prodané v roce 2019



Nová segmentace - Byty prodané v roce 2019



Díky dlouhodobému výraznému růstu cen bytů v Praze se změnilo i rozložení cenových segmentů rezidenčního trhu. Nižší cenové segmenty zcela vymizely a byly nahrazeny novými cenovými kategoriemi. Pomyslný předěl mezi středním a vysokým cenovým segmentem se posunul z 80 na 120 tis. Kč/m².

Zatímco v roce 2015 se prodalo nejvíce bytů (48 %) v cenovém segmentu 45 – 60 tis. Kč/m² a pouze 25 % bytů v cenách nad 60 tis. Kč/m², v roce 2019 se realizoval největší objem prodejů (69 %) v cenovém segmentu 80 – 120 tis. Kč/m².

Prodeje za méně než 80 – 120 tis. Kč/m² tvořily jen 18 % celkového objemu.

Poznámka: jedná se o průměrné ceny za m² podlahové plochy bytu včetně DPH (bez parkingu a sklepů)

NABÍDKA, POPTÁVKA, POČET PRODANÝCH BYTŮ

V prvním pololetí 2019 bylo prodáno 2 420 bytů, tento počet představuje meziroční pokles 10 %.

Nabídka nových bytů se snížila na 5300 bytů, přesto evidujeme i pokles poptávky z důvodu vysokých cen bytů.

V prvním pololetí letošního roku došlo k prodeji 2 420 nových bytů, zatímco za stejné období loňského roku bylo prodáno 2 750 bytů. Meziroční pokles prodeje činí 10 %.

Nabídka nových bytů v Praze v roce 2018 mírně narůstala.

V prvním čtvrtletí letošního roku stagnovala na hodnotě 5 400 bytů.

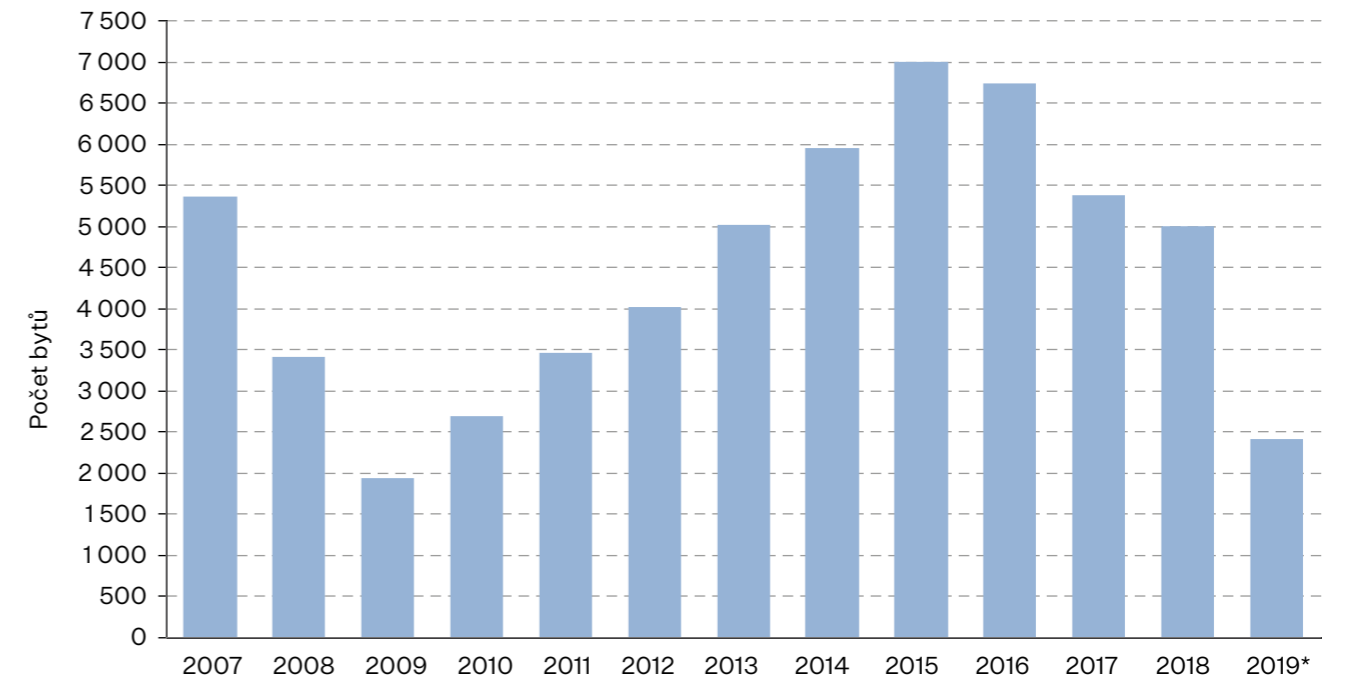
V pololetí došlo k mírnému poklesu počtu bytů v nabídce na 5 300 bytů. Meziročně se nabídka zvýšila o 21,8 %.

Největší nabídka volných bytů je již tradičně v Praze 5, 4 a 9.

Poptávka po novém bydlení v Praze je utlumena vysokými cenami bytů. Zájemci o nové bydlení se proto stále více přesouvají za hranice Prahy. Nedostatek nových, cenově dostupných, bytů v Praze tak zvyšuje suburbanizaci města se všemi negativními důsledky. Stoupají nároky na každodenní individuální dopravu, technickou infrastrukturu a občanskou vybavenost obcí, které se mnohdy k nové výstavbě stavějí negativně.



Počet prodaných bytů v novostavbách v Praze (2007—2019)

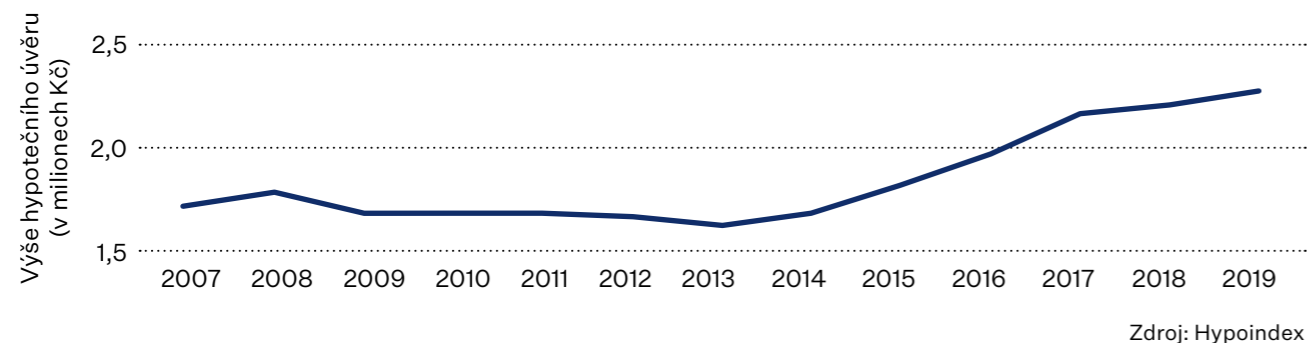


Zdroj: ČSÚ

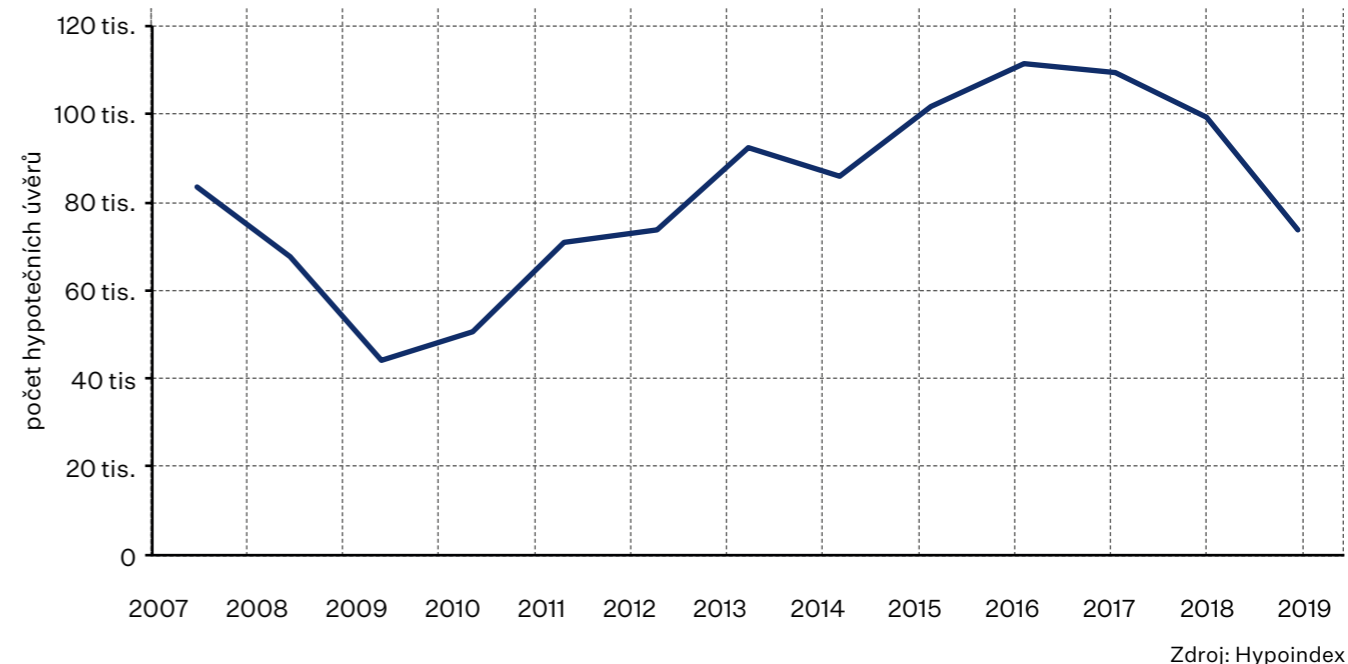
*1. pololetí

HYPOTEČNÍ FINANCOVÁNÍ

Průměrná výše hypotečního úvěru



Počet hypotečních úvěrů poskytnutých občanům v ČR



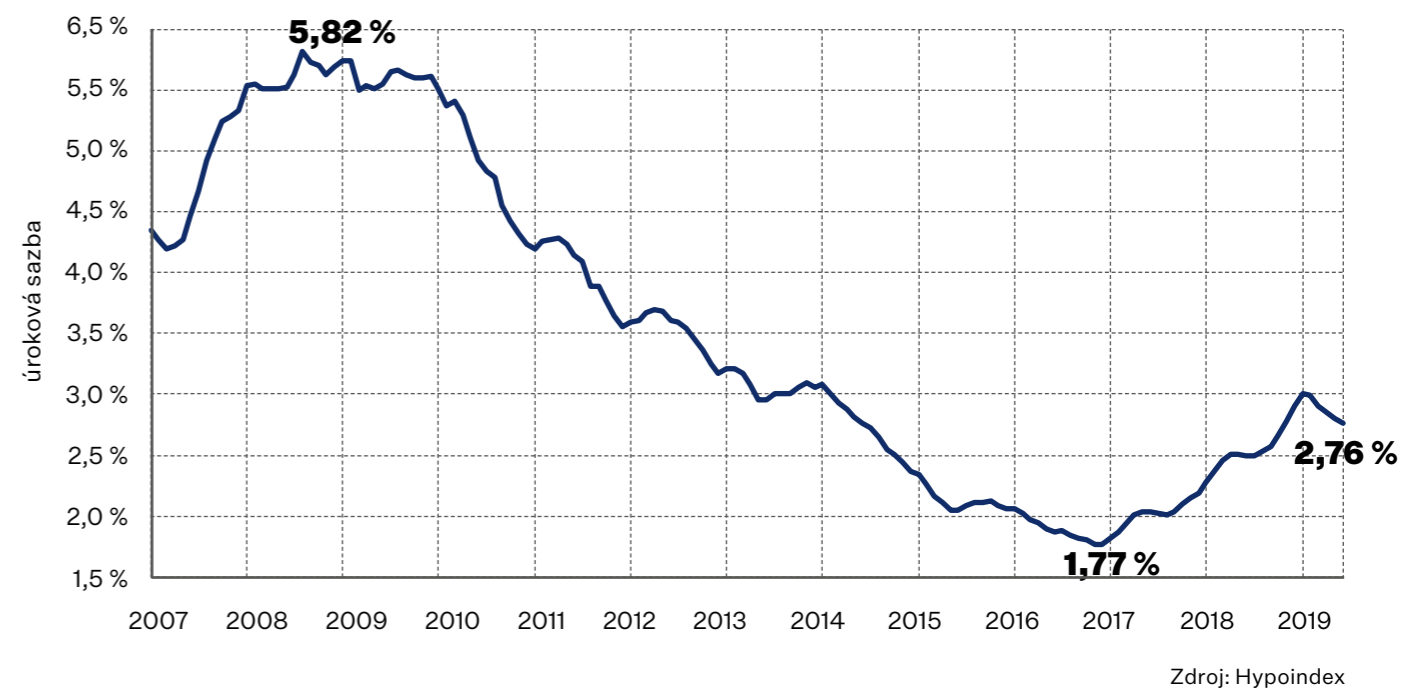
Hypoteční úroková sazba se do konce roku 2018 zvyšovala, od letošního roku postupně klesá, nyní činí 2,76 %.

Meziročně se také snížil počet sjednaných hypotečních úvěrů i jejich objem, protože část žadatelů o úvěr není schopna splnit nově nastavené podmínky financování, které jsou platné od října 2018.

Od roku 2016, kdy byl zatím nejnižší úrok v historii (1,77 %), až do konce roku 2018 postupně narůstala úroková sazba hypotečních úvěrů. Od začátku letošního roku, kdy činila úroková sazba 3 %, postupně klesá na aktuální úrok 2,76 %.

Letos banky poskytly meziročně o 12 181 úvěrů méně a jejich objem klesl o 21,113 miliard korun. To odpovídá meziročnímu poklesu o 25 %. V červnu 2019 bylo uzavřeno 7 119 hypotečních smluv. Oproti červnu loňského roku bylo uzavřeno o 1 911 smluv o hypotečním úvěru méně. V červnu klesly i objemy sjednaných úvěrů. V meziměsíčním srovnání objemy klesly o 2,882 miliardy korun na 16,498 miliard korun.

Průměrná úroková sazba hypotečního úvěru





LENKA KOUSTROUNOVÁ

ŘEDITELKA FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ, ČSOB

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

Začátek roku 2019 se nesl ve znamení poklesu prodejů rezidenčních nemovitostí, trh se nasytil nadprůměrnými prodejmi za 3. a 4. Q 2018. Obchodníci i klienti toto období využili, vnímali jsme nadstandardní zájem o koupi. Následně v prvním Q. 2019 došlo k standardnímu poklesu křivky prodejů. V současnosti se situace stabilizovala a obchodní křivka prodejů opět vykazuje (mírný) růst.

Měla podle Vás poslední regulace poskytování hypoték ze strany ČNB již nějaký dopad na rezidenční trh?




Situace je v současné době složitější hlavně pro mladé rodiny a jednotlivce se zájmem o koupi nemovitosti, hypoteční regulace klade na žadatele vyšší nároky. Avšak nemyslíme si, že hypoteční regulace má výrazný dopad na výsledky trhu jako takového.

Jaká máte očekávání v rámci realitního trhu pro nadcházející období?

V oblasti rezidenčního trhu největší problém vnímáme v Praze, důvodem je nedostatečná nabídka a s tím související cena nemovitostí v hlavním městě. Stále více nových bytů z developerských projektů je pořizováno s cílem investovat, a to se týká i klientů ze zahraničí.

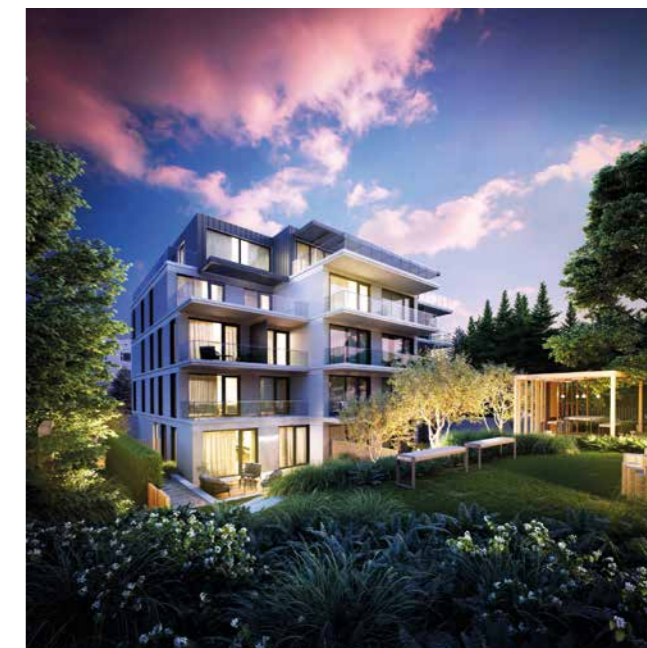
ČR (hlavně velká města), se stala zajímavou zemí z pohledu nákupu investičních nemovitostí určených na bydlení. Ceny se pravděpodobně budou držet delší období plus mínus na stávající úrovni, neočekáváme propad cen nemovitostí, vnímáno z pohledu celé ČR.

LEXXUS KVÍZ

	 Jiří Šalda	 Petra Šaldová	 Tal Roma
	All New Development a.s.	All New Development a.s.	AFI EUROPE
Oblíbená pražská část?	Petřiny	Praha 6	Karlín
Výhled nebo (před)zahrada?	výhled	výhled	zahrada
Dům nebo byt?	dům	dům	dům
Centrum nebo okrajová část?	centrum	centrum	okraj města
Vlastní bydlení nebo pronájem?	vlastní	vlastní	vlastní

PETRA ŠALDOVÁ A JIŘÍ ŠALDA: REZIDENČNÍ DEVELOPMENT

Manželé Šaldovi se dlouhodobě věnují rezidenčnímu developmentu v Praze, ale i například v Jizerských horách, v rekreační oblasti Bedřichova. Kombinací znalosti práva, více než dvacetileté zkušenosti s výstavbou a řízením staveb, a důrazu na precizní zpracování projektů vznikají pod jejich vedením jedinečná místa pro život.



Petřiny 7, Praha 6 - Břevnov



Jaká máte v rámci realitního trhu očekávání pro nadcházející období?

JŠ: Oba si myslíme, že velkou zelenou bude mít nájemní bydlení. Velikost bytů se bude zmenšovat. Zákazníci se už nyní častěji dívají, kolik stojí byt, ne kolik stojí metr čtvereční. Tento trend vnímám nejen v Čechách, ale i v zahraničí.

V jakých částech Prahy vidíte potenciál?

JŠ: Mně osobně se líbí Žižkov. Stojí zde spousta starých domů, které jsou pro developery zajímavé. Navíc je to lokalita kousek od centra. Věřím, že v dohledné době projde proměnou stejně, jako se za poslední desetiletí proměnil například Karlín.

PŠ: Potenciál vidím v okrajových částech Prahy. Ale to není lokalita pro naši výstavbu malých, butikových projektů.

NÁJEMNÍ TRH

VÝVOJ NÁJEMNÉHO V PRAZE

Lidé v metropoli mají stále větší zájem o bydlení v nájmu. Zároveň rostou jeho ceny. Důvodem jsou mimo jiné nízké úrokové sazby, které umožňují kupovat menší byty k pronájmu jako výhodnou investici, vysoké ceny nových bytů nebo vzestup krátkodobých pronájmů přes Airbnb. Na nárůst zájmu o nájemní bydlení má vliv také nedostatečná výstavba v Praze, daná zdlouhavým procesem povolování staveb. Další důvod růstu nájemného spočívá zároveň v tom, že české nájemní bydlení není institucionalizované. To znamená, že segment nájemního bydlení doplňují fyzické osoby tím, že kupují druhé nebo třetí byty a pronajímají je dál. Na tuzemském trhu také působí několik větších soukromých poskytovatelů nájemního bydlení. K největším patří Residomo (43 000 bytů), CPI Byty (12 600 bytů) a CIB Group (1 700 bytů).

V Čechách bydlí v nájmu 25 % obyvatel, zatímco ve Francii, Anglii nebo Německu je to 40 až 50 % lidí.

DEVELOPERSKÉ PROJEKTY URČENÉ K PRONÁJMU

Přestože je o pronájmy plně zařízených bytů v novostavbě velký zájem, developerských projektů, zaměřených výhradně na pronájmy, je naprosté minimum. Cena nájmu v novostavbě činí 300 až 450 korun za metr čtvereční, tedy o něco více, než je pražský průměr. Vyšší cenu kompenzují lepší služby. Výstavba komerčních nájemních projektů ovšem obnáší i nevýhody, jako je velmi dlouhá finanční návratnost, nutnost řešit výměnu nájemníků, náklady na vybavení a údržbu bytů nebo vymáhání pohledávek.



INDIVIDUÁLNÍ PRONÁJMY

V Praze je nabídka asi 9000 soukromých bytů určených k pronájmu. Nejvíce jich je v Praze 5. Průměrná cena nájmu se pohybuje kolem 340 korun za metr čtvereční.

Průměrná cena nájemního bytu v Praze o velikosti 1+kk byla ve druhém čtvrtletí ve výši 14 462, v případě 2+kk 19 157 a 3+kk 26 084 Kč/měsíc.

VÝNOS Z PRONÁJMU BYTŮ

Vlastnictví bytu na pronájem může přinášet reálný výnos okolo 5 % ročně. Investiční nákupy bytů jsou jednou z nevyhodnějších a nejbezpečnějších možností investice v Praze.

RŮST NÁJEMNÉHO

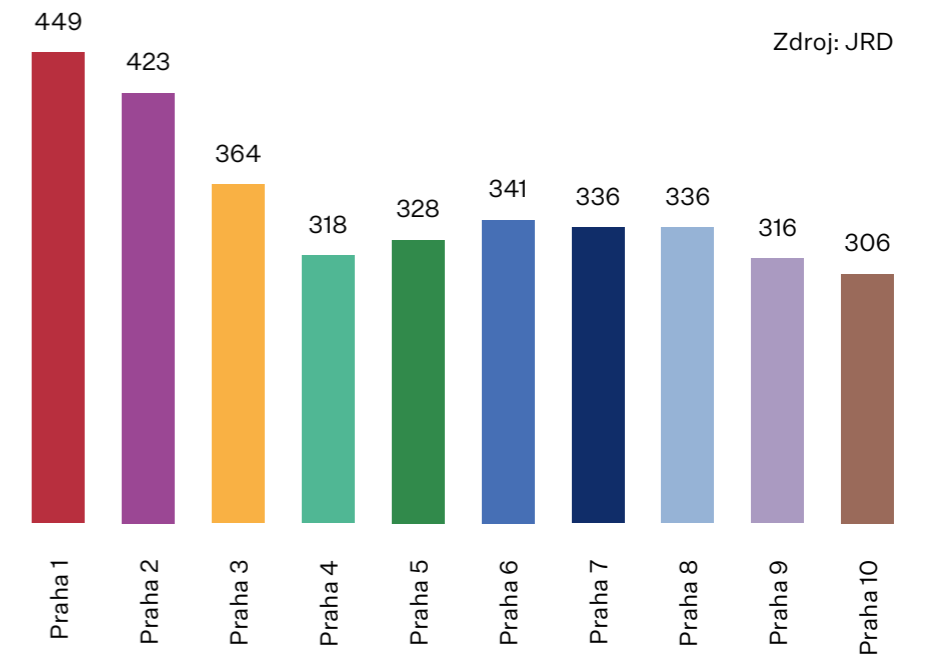
11,8% - Růst nájemného mezi roky 2016 a 2017
51,4% - Růst nájemného mezi roky 2010 a 2017

Zdroj: Deloitte

Průměrná výše nájmu v městských částech Prahy v r. 2019

Velké cenové rozdíly byly zaznamenány mezi jednotlivými městskými částmi v hlavním městě.

Nejdražší nájemní byty jsou v centru města. V Praze 1 jsou byty pronajímány měsíčně v průměru za 449 Kč/m², v Praze 2 za 423 Kč/m² a v Praze 3 za 364 Kč/m². Nejnižší ceny byly zaznamenány v Praze 10 (306 Kč/m²), v Praze 9 (316 Kč/m²) a v Praze 4 (318 Kč/m²).



Zdroj: JRD

LEXXUS

**LEXXUS
-NORTON**

LEXXUS s.s., Na Poříčí 2090/2, 110 00 Praha 1
www.lexxus.cz | info@lexxus.cz

