

**LEXXUS
GROUP**

PRAŽSKÝ REZIDENČNÍ TRH 2018



LEXXUS

vizualizace: Viladomy Poštovka

**LEXXUS
-NORTON**

LEXXUS Quiz



Jaroslav Žahourek
Immo Leasing



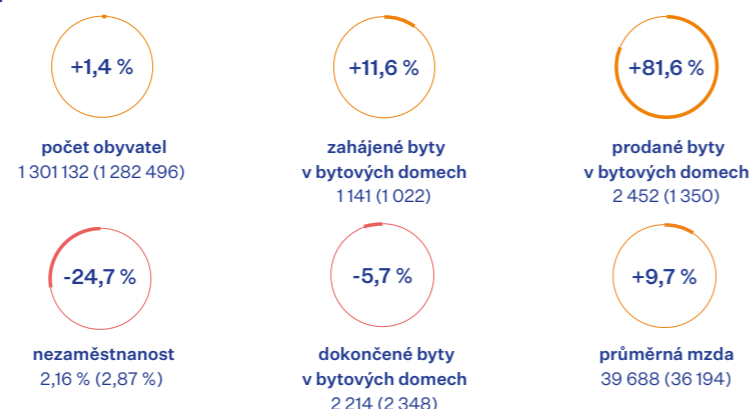
Martin Kušmírek
Immo Leasing



Petr Kouřil
Zástupce investora
Byty Čelákovice

Oblíbená pražská část?	Vinohrady	Strašnice	Praha 9 – Klánovice
Výhled nebo (před)zahrada?	výhled	zahrada	zahrada
Dům nebo byt?	byt	dům	dům
Centrum nebo okrajová část?	centrum	okraj	okraj
Vlastní bydlení nebo pronájem?	vlastní	vlastní	vlastní

Meziroční srovnání: 06/2017—06/2018



Bytová výstavba

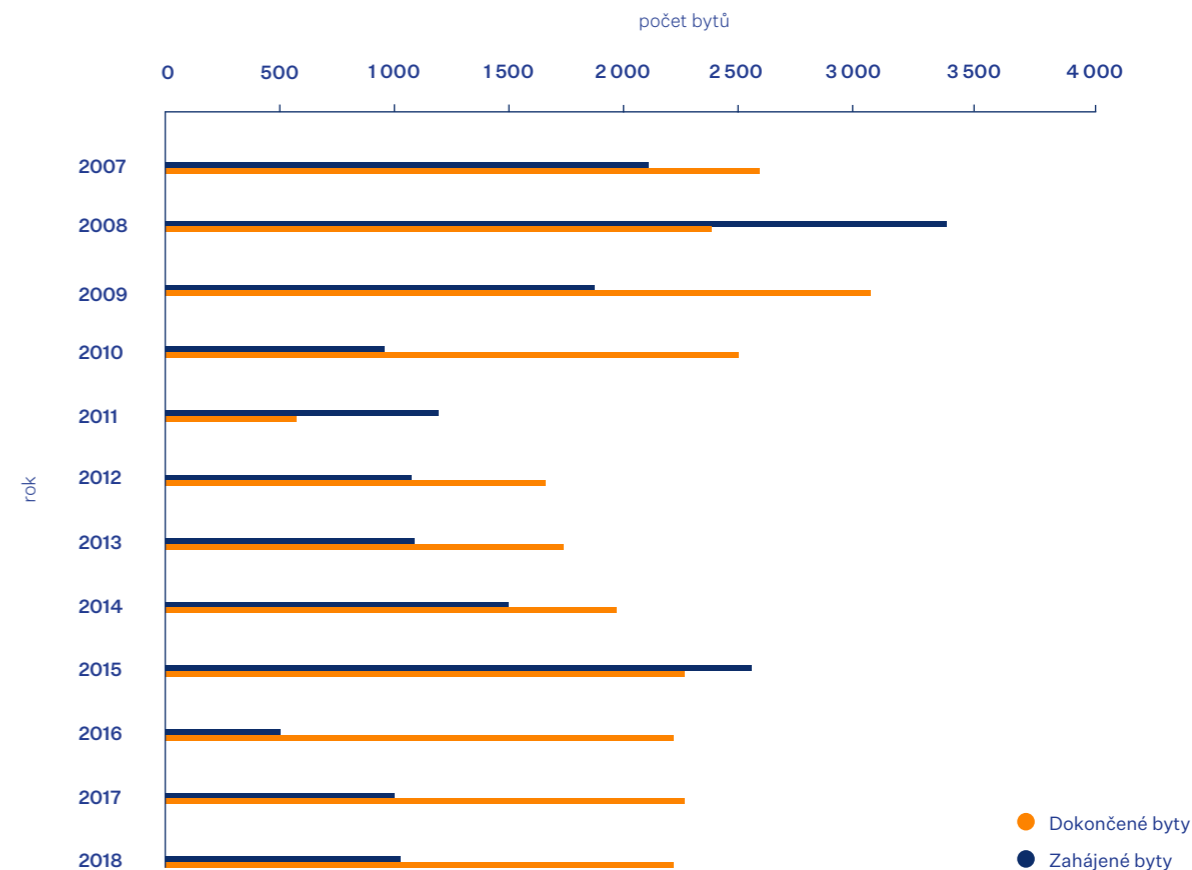
V současnosti dochází k postupnému nárůstu počtu zahájených bytů v bytových domech v Praze od roku 2016, kdy bylo dosaženo historického minima (522 zahájených bytů). V prvním pololetí roku 2018 byla zahájena výstavba 1 141 bytů, tento počet je však stále nedostatečný.

V prvním pololetí roku 2018 bylo v Praze dokončeno celkem 2 871 bytů. Pouze v bytových domech bylo dokončeno 2 214 bytů, v rodinných domech 298 bytů. Počty dokončených bytů od roku 2015 prakticky stagnují a díky několikaletému nízkému počtu zahájených bytů lze očekávat jejich pokles. Aby hlavní město uspokojilo poptávku přibývajících obyvatel po bydlení, je potřeba každý rok dokončit 5 500 nových bytů. Za uplynulých deset let již narostl deficit v počtu nových bytů na více než 14 000 bytů, a to z důvodu nedostatečné výstavby. V meziročním srovnání počtu všech dokončených bytů v bytových i rodinných domech došlo v Praze k poklesu 2,6 %, zatímco v rámci České republiky jsme zaznamenali nárůst 16,6 %. Na celorepublikovém výsledku 14 913 dokončených bytů se Praha podílela 19,3 %.

V celorepublikovém srovnání dominuje stále výstavba rodinných domů nad výstavbou bytů v bytových domech. V prvním pololetí letošního roku tvořil počet dokončených jednotek v rodinných domech 66 % celkové bytové výstavby.

Výraznějšímu růstu rezidenční výstavby brání nedostatečná připravenost rezidenčních projektů, která souvisí se značnou délkou a komplikovaností povolovacích procesů.

ZAHÁJENÉ A DOKONČENÉ BYTY V BYTOVÝCH DOMECH V PRAZE ZA 1. POLOLETÍ 2007-2018



Zdroj: ČSÚ

Počet prodaných bytů

Počet prodaných bytů se poslední tři měsíce téměř vyrovnal situaci z let 2015 a 2016, kdy byl rezidenční trh na vrcholu. Tehdy se čtvrtletně zpravidla prodávalo okolo 1 600 až 1 700 jednotek. V prvním čtvrtletí letošního roku to sice bylo již pouze 1 200 jednotek, ve druhém čtvrtletí se však počet prodaných bytů výrazně zvýšil, a to o více než pětinu. Prodalo se 1 550 bytů.

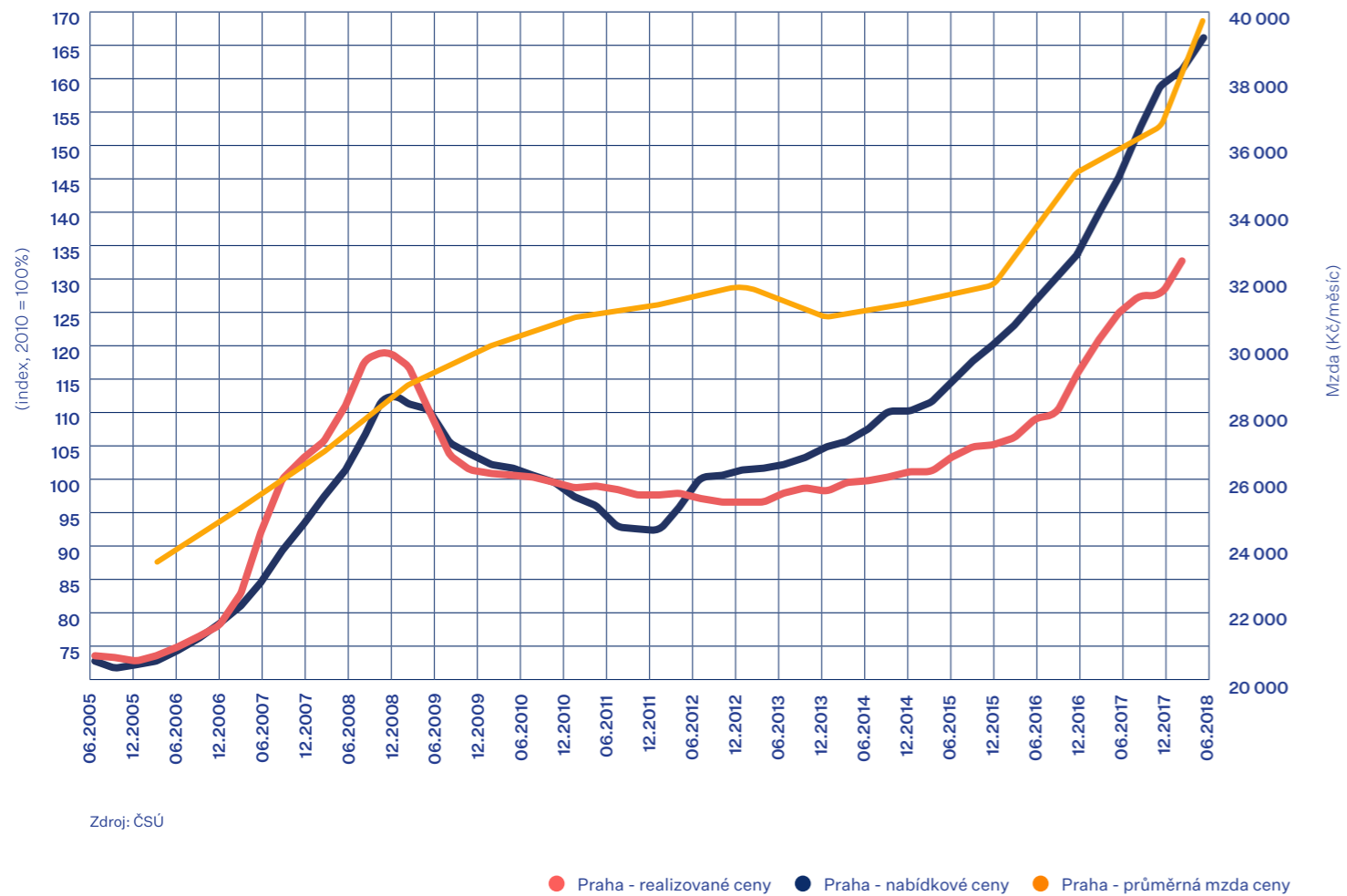
Nabídka nových bytů

Nabídka nových bytů v Praze během tří měsíců vzrostla o 150 jednotek na 4 350 ke konci června. Meziročně se tak nabídka zvýšila o 20 %, což bylo způsobeno zejména zahájením prodeje několika větších projektů s více než 100 bytovými jednotkami v Praze 5, 8 a 9. Počet nabízených bytů osciluje okolo úrovně 4 000 jednotek od poloviny roku 2016. V pololetí bylo na trhu 4 350 bytů. Před čtyřmi roky přitom ve stejném období dosahovala nabídka 7 000 jednotek. Následně však začala výrazně klesat.

Ceny

Za první pololetí letošního roku stouply nabídkové ceny bytů v Praze o 7,2 %, zatímco v loňském roce byl nárůst ve stejném období 11,6 % (zdroj ČSÚ). Na konci letošního června činil meziroční nárůst cen 20,7 %. Meziročně ceny nejvíce vzrostly v Praze 1 a v Praze 10, shodně o 25,9 %. V Praze 6 ceny stagnovaly. Nárůst cen bytů v novostavbách je vyšší než nárůst cen starších bytů. Jedním z důvodů tohoto trendu je skutečnost, že nových bytů je na trhu o více než třetinu méně než starších.

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



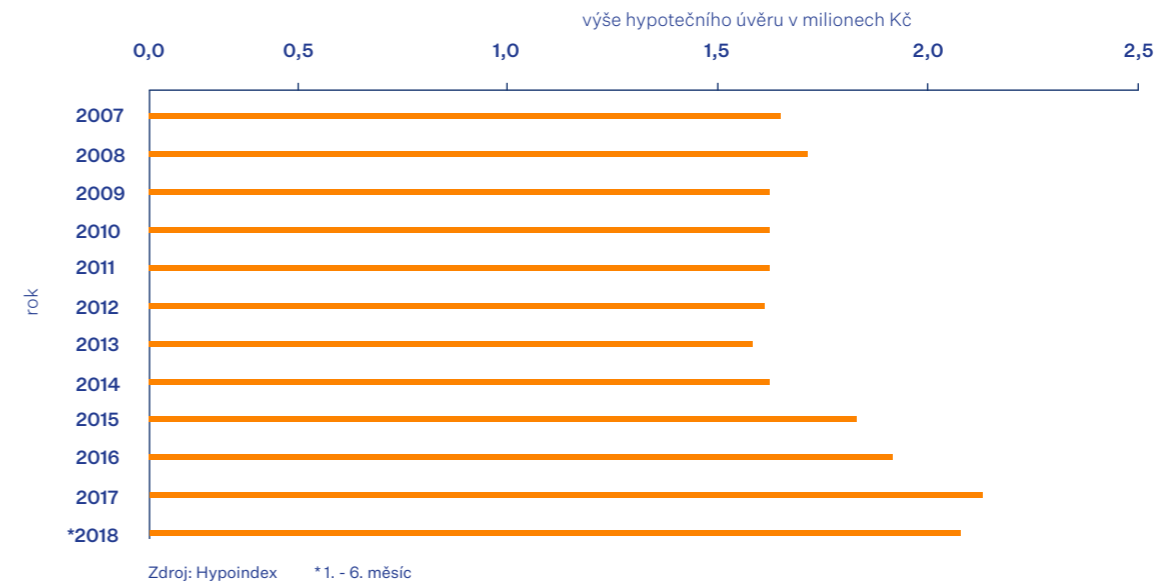
Hypoteční financování

Úroková sazba v červenci mírně vzrostla, od března letošního roku zůstává na hodnotě okolo 2,5 %. Letos banky poskytly v prvním pololetí meziročně o 9 650 úvěrů méně a jejich objem meziročně klesl o 13,8 miliardy korun. V červenci bylo uzavřeno 7 016 hypotečních smluv. Oproti červnu letošního roku bylo uzavřeno o více než 2 000 smluv o hypotečním úvěru méně.

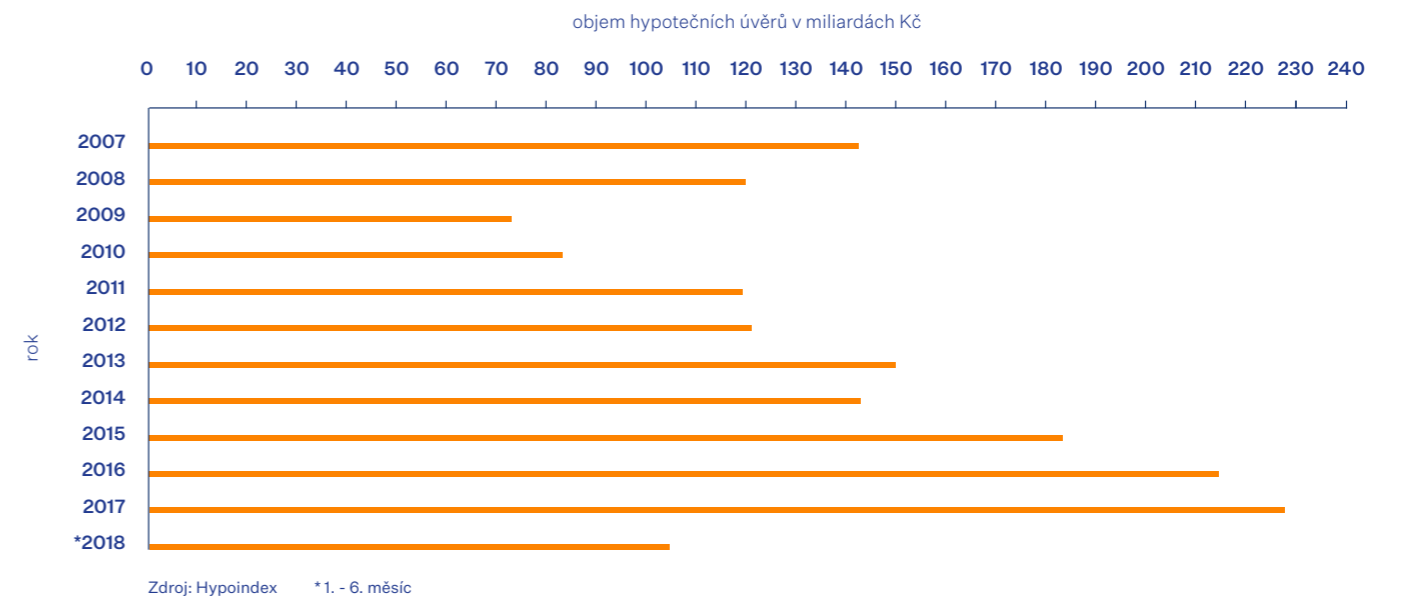
V červenci klesly i objemy sjednaných úvěrů. V meziměsíčním srovnání objemy klesly skoro o čtyři miliardy korun na 15,386 miliard korun. Letos v červenci je o hypotéky nejmenší zájem od ledna 2016, kdy i přes velmi nízké sazby (2,064 %) bylo sjednáno jen 5 912 hypotečních úvěrů.

Od 1. října zavádí ČNB v rámci svých doporučení požadavky na výši příjmu žadatele o hypoteční úvěr. Nově nebude smět výše celkového dluhu žadatele o hypotéku překročit devítinásobek jeho ročního čistého příjmu (ukazatel DTI) a současně musí být měsíční splátka dluhu nižší než 45 % jeho čistého měsíčního příjmu (ukazatel DSTI).

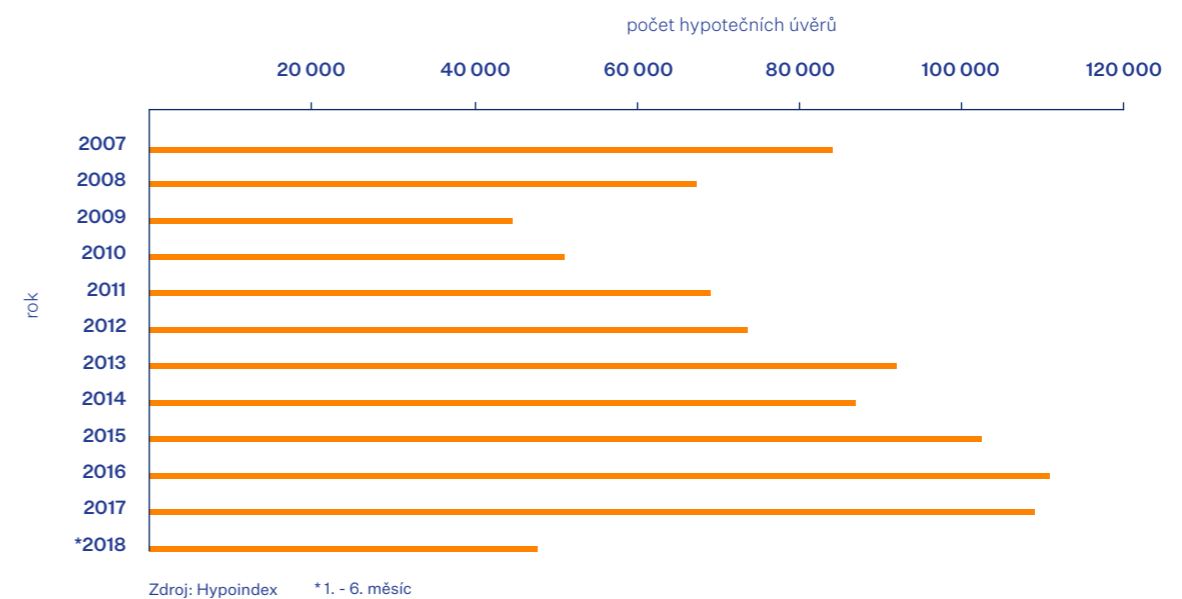
PRŮMĚRNÁ VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU OBČANŮM ČR



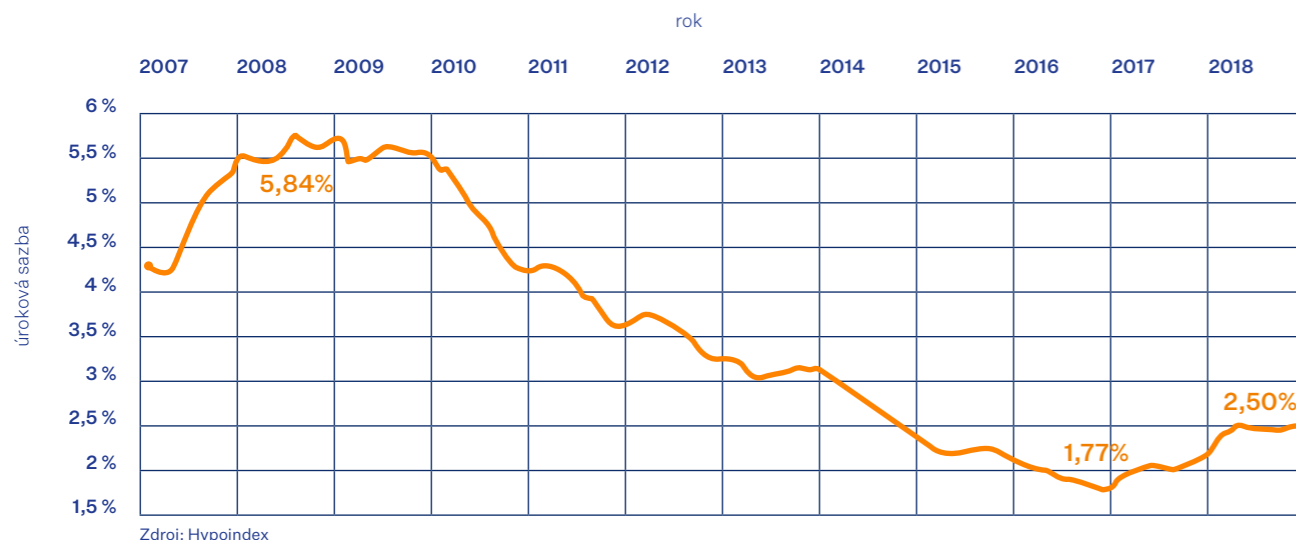
OBJEM POSKYTNUTÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ OBČANŮM V ČR



POČET POSKYTNUTÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ OBČANŮM V ČR



PRŮMĚRNÁ ÚROKOVÁ SAZBA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Lenka Kostrounová
ředitelka financování
nemovitostí, ČSOB

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

Aktuální rezidenční trh trpí komplikovaným povolovacím procesem a nedostatkem vhodných pozemků, a to zejména v Praze. Nedostatek nových bytů vede logicky k růstu cen. Neříkám tím nic překvapivého. Nerada bych se však pouštěla do hlubších analýz, neb neexistuje jednotná metodika zpracování dat z trhu a dílčí závěry ohledně cen/počtu prodaných bytů se velmi liší v závislosti na zdrojích. Zbývá jen doufat ve zlepšení situace. Financování rezidenčního developmentu představuje cca 15 % našich aktivit z oblasti financování nemovitostí. Podstatně větší část tvoří financování kancelářského, retailového a logistického portfolia, ať již developmentu, tak investic.

Jaký dopad podle Vás bude mít další regulace poskytování hypoték ze strany ČNB (plánovaná na letošní říjen) na rezidenční trh?

Plánovaná regulace, či spíše doporučení ze strany ČNB zřejmě částečně od října zkomplikuje přístup k hypotečnímu úvěru u některých žadatelů o hypoteční úvěr s ohledem na zpřísnění LTV (resp. doporučení omezeného poskytování hypotečního úvěru s vyšším LTV), nově by výše dluhu žadatele neměla překročit devítinásobek jeho ročního čistého příjmu (ukazatel DTI) a současně by měl žadatel na splátku dluhu vynakládat maximálně 45 % svého měsíčního příjmu (ukazatel DSTI). Na vlastní trh s byty nebude mít dle mého názoru zmíněné doporučení ČNB příliš velký vliv, neb víc jak 50 % bytů se prodává bez použití hypotečního úvěru.

Souhlasíte Vy osobně s těmi regulacemi ČNB, které již vešly v platnost?

Ano souhlasím – mám za to, že při koupi nemovitosti by měl mít klient kol 20-25 % zdrojů našetřeno. Současně je velmi riskantní vzít si tak vysoký hypoteční úvěr, který překračuje možnosti splácení. Aktuálně se ekonomice daří dobře, je téměř nulová nezaměstnanost, ale tak tomu nemusí být napořád.

Aktuálně jste zahájili výstavbu jedinečného projektu rodinných domů v Košířích v Praze 5 s názvem „Viladomy Poštovka“. Čím si Vás tento projekt získal?

Jedním z hlavních argumentů při rozhodování o realizaci tohoto projektu byla lokalita. Projekt zahrnuje pouze šest rodinných domů. Architekt zvolil řešení, které respektuje okolní zástavbu, domy navazují na lesopark, na severní straně je ve výhledu přírodní skalní stěna, jižním směrem se nachází ceněná pražská lokalita CIBULKA.

Na projektu jste spolupracoval s architektonickým studiem ZONA architekti s.r.o. Jak se Vám spolupracovalo?

Vždy je důležité, aby mezi developerem a architektem existovalo určité názorové souznění, což se myslím podařilo. Studio ZONA architekti s.r.o. k projektu přistoupilo s velkým nasazením a vysokou mírou profesionality. Projekt „Viladomy Poštovka“ byla naše první spolupráce, ale již nyní mohu prozradit, že zvažujeme spolupráci na některém z dalších projektů.



Michal Švábenický
developer projektu
Viladomy Poštovka

Jaká máte v rámci realitního trhu očekávání pro nadcházející období?

Má očekávání jsou ve střednědobém horizontu v zásadě pozitivní. Předpokládám větší diverzifikaci trhu, zvýšení nároků klientů, vstup nových subjektů a celkovou stabilizaci trhu ve většině jeho segmentů, tj. nejen v rezidenční oblasti.

Jak se podle vás budou vyvíjet nabídkové ceny pražských rezidenčních nemovitostí v následujících měsících?

Ceny bytů a rodinných domů v Praze v posledních dvou letech rostly značným tempem. Nepřetržitý růst trvá již šest let. Na vývoj cen bytů a rodinných domů má vliv řada faktorů (debetní, ale i kreditní úrokové sazby, inflace, legislativní změny, vývoj HDP, růst mezd, populační vývoj apod.). Osobně očekávám, že ceny pražských rezidenčních nemovitostí v letošním i v následujícím roce ve většině segmentů dále mírně porostou, nelze však vyloučit, že se v některých segmentech růst prakticky zastaví.

Ve které oblasti pražského realitního trhu vidíte prostor pro rozvoj?

V řadě historicky rezidenčních lokalit došlo v posledních desetiletích k přeměně činžovních domů na kancelářské objekty. Nyní tyto objekty ztrácejí na atraktivitě a nejsou schopny konkurovat moderním kancelářským komplexům. Návrat k původní bytové či smíšené funkci (byty, obchod, služby) považuji za zcela klíčovou oblast rozvoje řady centrálních pražských lokalit. Některé původně okrajové pražské čtvrti, do kterých byl soustředěn průmysl, jsou nyní de facto širším centrem Prahy, nicméně kvalita jejich zástavby tomu neodpovídá. V těsné blízkosti centra města tak stále můžeme vidět rozsáhlé chátrající areály, stavby s minimální užitnou i historickou hodnotou, sklady, stavební dvory, betonárny. První vlašťovkou je postupná přeměna Karlína. Probouzet se začínají některé části Holešovic. Na svou příležitost stále ještě čekají rozsáhlé areály na Smíchově. Jsem přesvědčen o tom, že těmto lokalitám nepomohou jen samotní developéři, ale je třeba, aby do hry vstoupilo město a městské části, a to zejména v oblasti přípravy území, vybudování městské infrastruktury a zajištění dopravní obslužnosti těchto území. Rozvoj mnoha vnitřních částí Prahy je limitován (ne)existencí kapacitních městských komunikací (nedostavěný vnitřní a vnější městský okruh), stejně jako (ne)existencí páteřní sítě komunikací v rámci městských částí.

Jak vnímáte trendy v bydlení v České republice ve srovnání s jinými evropskými zeměmi?

Z hlediska architektury, materiálových a technických řešení, uživatelských nároků apod., jsou trendy v České republice velmi podobné, jako trendy v okolních evropských státech. Určitým fenoménem je v České republice poměrně výrazná převaha vlastnického bydlení. Nabídka moderního nájemního bydlení je velmi nízká. Řada lidí vnímá nájemní bydlení jako krátkodobou, maximálně střednědobou, variantu řešení svých bytových potřeb. Podle mého názoru v České republice chybí právně a finančně vyvážený vztah mezi nájemcem a pronajímatelem. Jsem ovšem přesvědčen, že tuto situaci nevyřeší budování nových městských sídlišť, která budou subvencována z veřejných rozpočtů.

Jakub Sedmířradský
Business Development Director
jakub.sedmířradsky@lexxus.cz



Mgr. Denisa Viřňovská
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



Jana Panořhová
Research Consultant
jana.panořhova@lexxus.cz

Kontaktujte nás také pro:

Analýzu trhu a konkurence

Posouzení investičních záměrů

Konzultaci při přípravě projektu

Poradenství v oblasti
developmentu

LEXXUS GROUP

Na Pořičí 2, 110 00 Praha 1
(+420) 221 111 999
info@lexxus.cz, www.lexxus.cz