

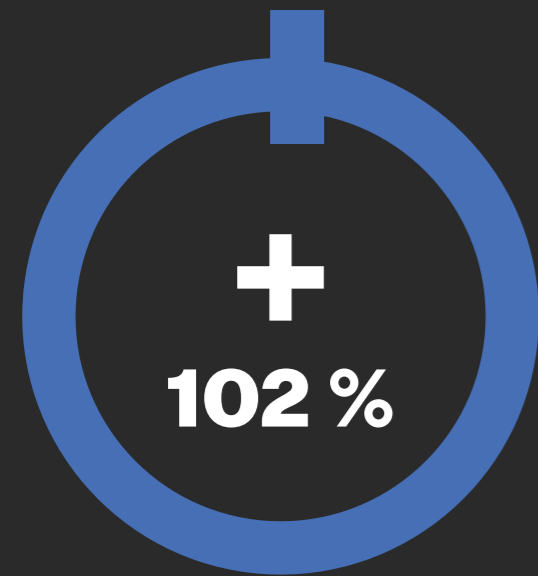
PRAŽSKÝ REZIDENČNÍ TRH 2019

LEXXUS

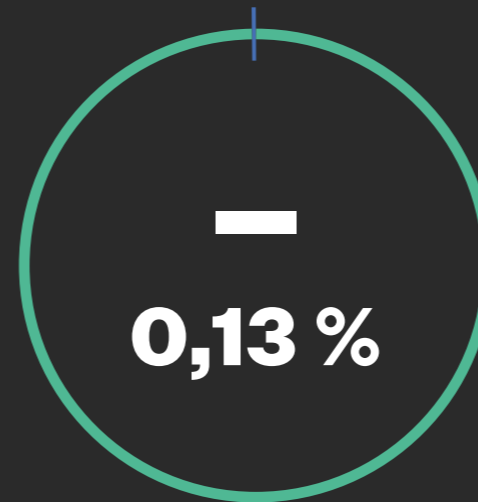
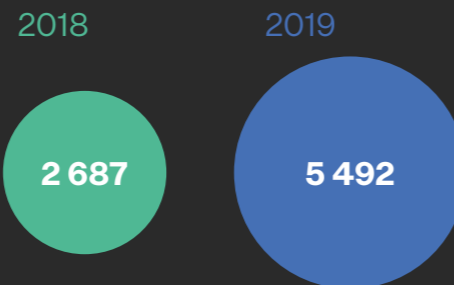
savills

An International Associate of Savills

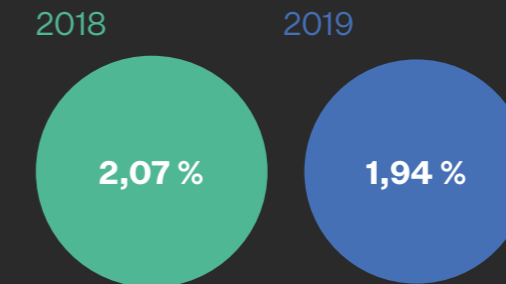
Meziroční srovnání: 2018—2019



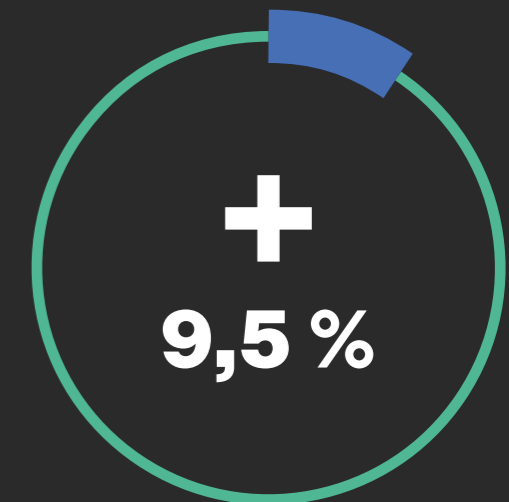
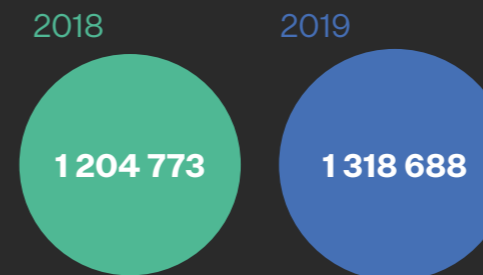
Zahájené byty
v bytových domech



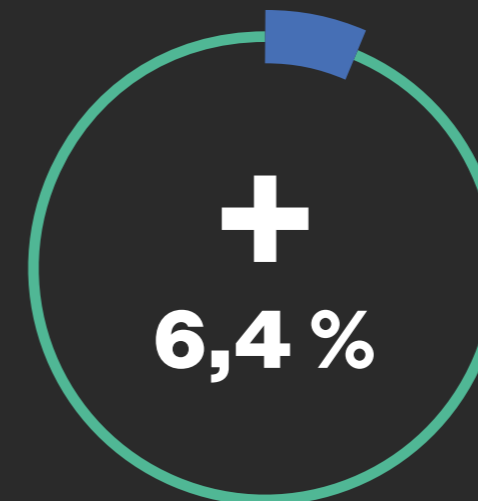
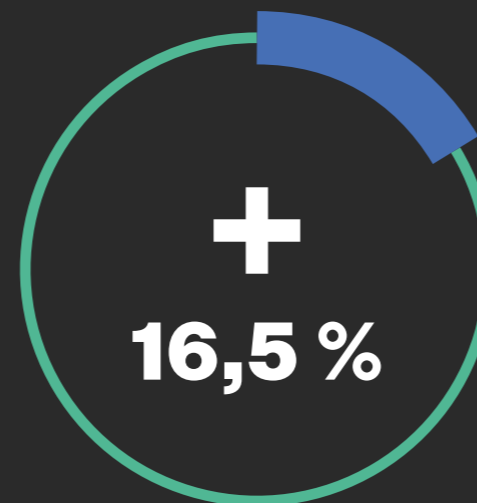
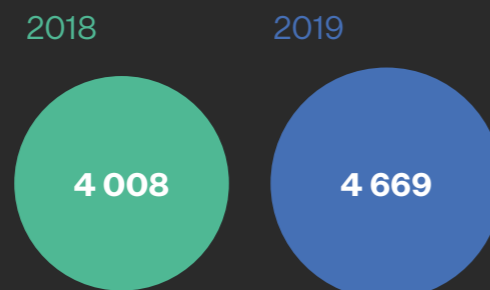
Nezaměstnanost



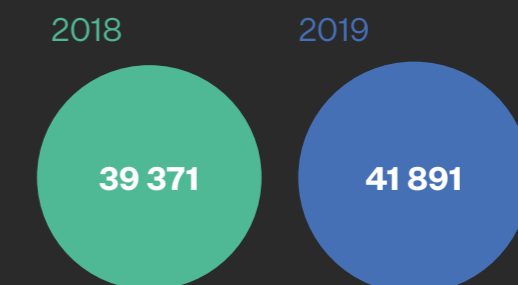
Počet obyvatel Prahy



Dokončené byty
v bytových domech

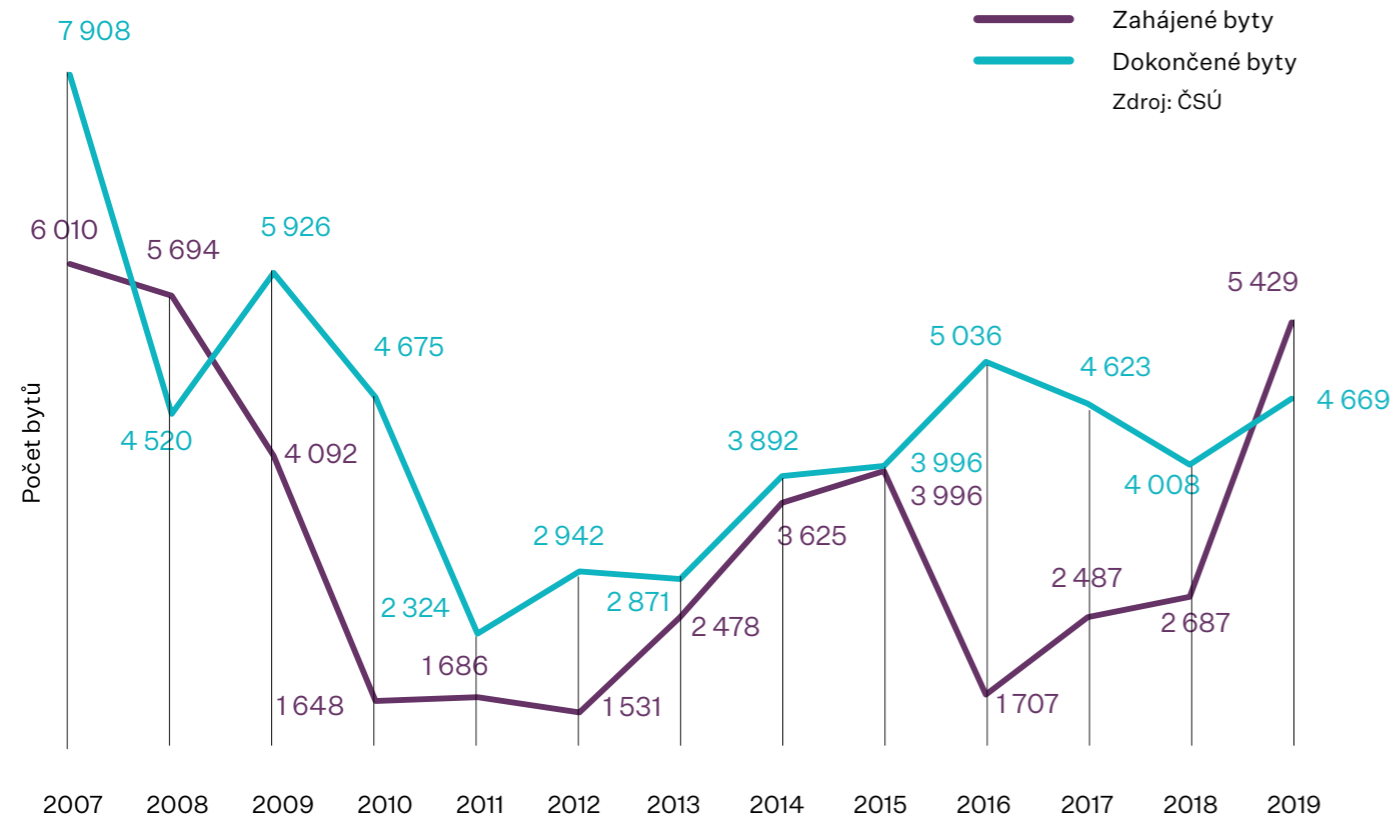


Průměrná mzda
v Praze



Zahájená výstavba bytů a dokončené byty v bytových domech

Zahájené a dokončené byty v bytových domech v Praze 2007—2019



Nedostatečná výstavba nových bytů je jednou z hlavních příčin zvyšujících se cen bytů, které se stávají nedostupnými pro střední třídu obyvatel.

Za minulý rok 2019 byla zahájena výstavba 5 429 bytů v bytových domech, zatímco za rok 2018 jen 2 687 bytů. To odpovídá více jak 100 % meziročnímu nárůstu. V počtu zahájených bytů v bytových domech za celou ČR pokračuje dlouhodobý růst od roku 2012 s výkyvy v letech 2016 a 2018, kdy došlo k meziročnímu poklesu. Od roku 2012 vzrostl počet zahájených bytů z 4 022 na 12 491 bytů v roce 2019. Meziroční nárůst mezi rokem 2019 a 2018 činí 42 %.

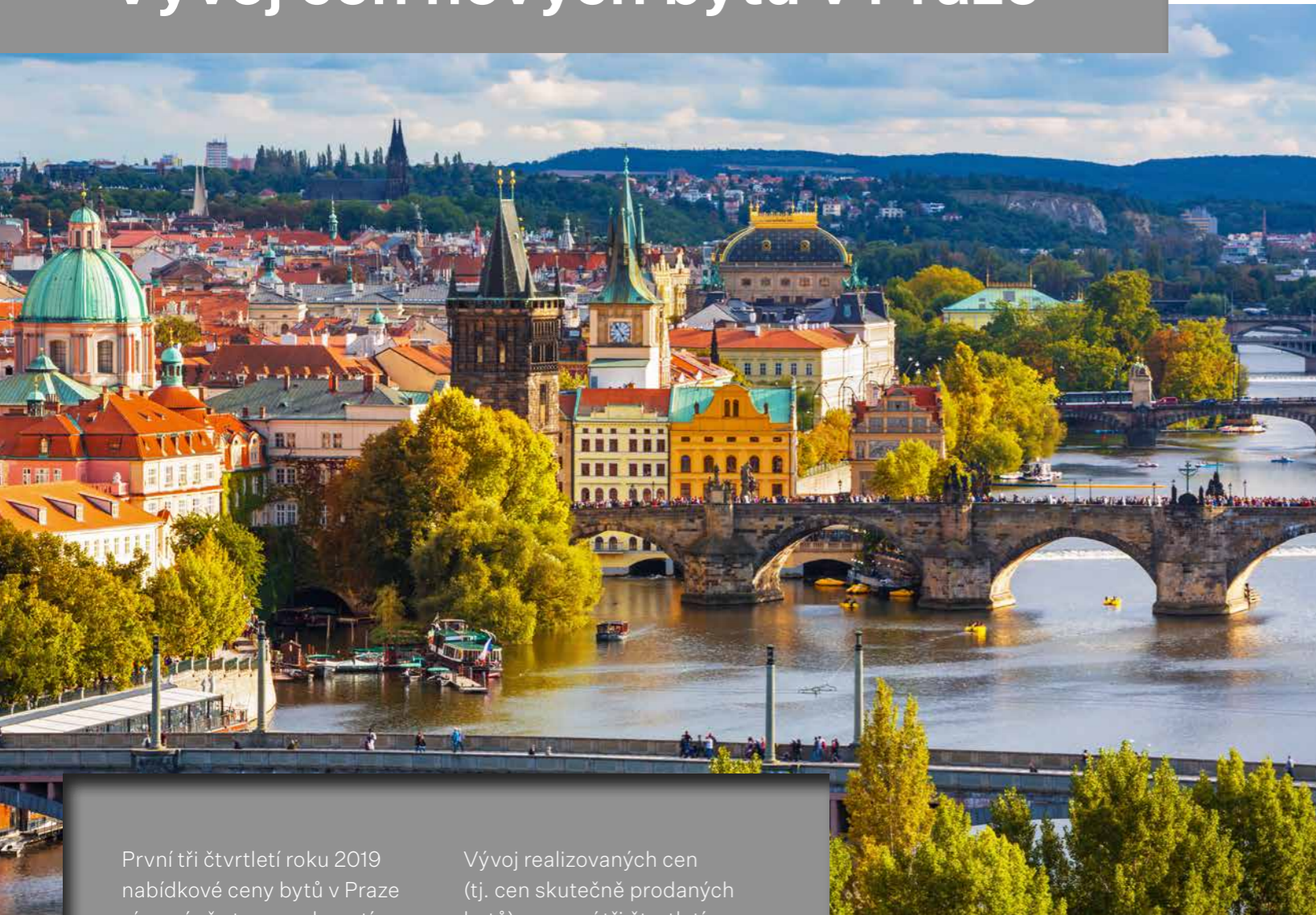
Za rok 2019 bylo v Praze dokončeno celkem 4 669 bytů v bytových domech. Od roku 2016 klesal počet dokončených bytů až do roku 2018 z 5 036 bytů na 4 008.

V rámci České republiky také došlo k nárůstu v počtu dokončených bytů v bytových domech. Za loňský rok bylo dokončeno 12 751 bytů, zatímco za rok 2018 bylo celkem dokončeno 10 325 bytů.

Na celorepublikovém výsledku se Praha podílela 37,5 %. I přes zvyšující se počet zahájených i dokončených bytů je bytová výstavba v Praze stále nedostatečná, proto se zájem kupujících přesouvá za hranice Prahy. 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



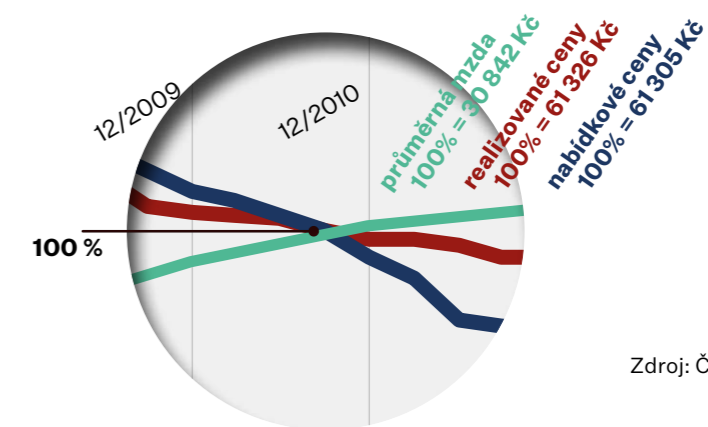
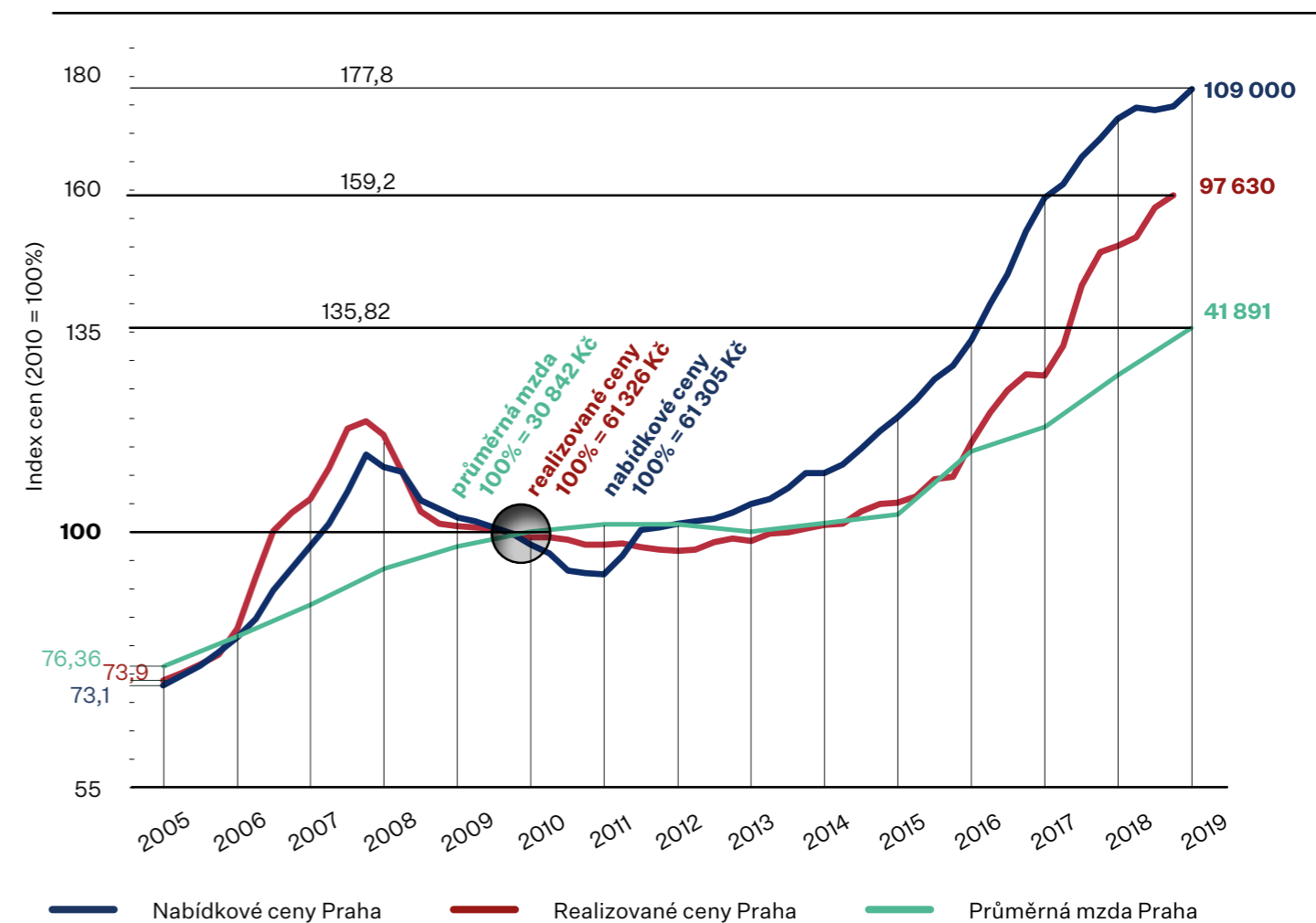
První tři čtvrtletí roku 2019 nabídkové ceny bytů v Praze víceméně stagnovaly, zatímco v loňském roce byl nárůst ve stejném období 7,2 %. Po přechodné stagnaci cen nastalo ke konci roku pokračování růstu cen, které za poslední čtvrtletí narostly o 5,9 %. Ceny zřejmě stále nedosáhly dlouho očekávaného maxima.

Vývoj realizovaných cen (tj. cen skutečně prodaných bytů) za první tři čtvrtletí loňského roku, na rozdíl od nabídkových cen, zaznamenal nárůst o 7,5 %, tím se poněkud snížil narůstající rozdíl mezi nabídkovými a realizovanými cenami.

Vývoj cen bytů je třeba porovnávat s vývojem průměrné hrubé mzdy v Praze (aktuálně 41 891 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 2010 o 78 %, průměrná hrubá mzda se za stejné období zvýšila jen o 36 %.

Index cen bytů v Praze + Průměrná hrubá mzda



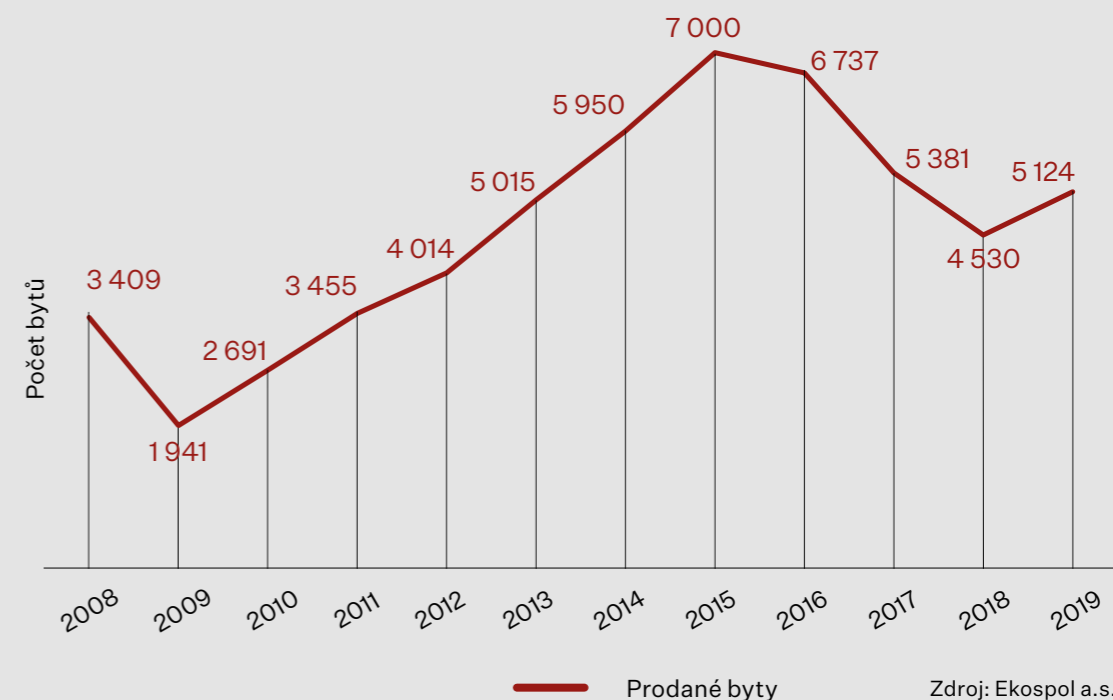
Zdroj: ČSÚ, Deloitte

Vývoj počtu prodaných bytů

Za rok 2019 došlo k prodeji 5 124 nových bytů v bytových projektech v Praze, meziroční nárůst činí 13,1 %. Počet prodaných bytů klesá postupně od maxima 7 000 prodaných bytů v roce 2015 až do roku 2018, kdy bylo prodáno jen 4 530 bytů.

Přestože došlo meziročně k růstu prodeje bytů, trh se v roce 2018 propadl tak nízkou, že návrat do normálních hodnot bude trvat velmi dlouho. Oživení prodeje může být také jen dočasné v důsledku zvýšené nabídky nových bytových projektů.

Vývoj počtu prodaných bytů v bytových projektech v Praze (2008—2019)



Počet dostupných nových bytů se už několik let pohybuje pod hranicí tři a půl tisíc. Nabídka tak nepokrývá poptávku po novém bydlení. Největší nabídka je v Praze 5, kde developeři prodávají celkem 884 nových bytů. V Praze 9 je v nabídce 652 bytů, v Praze 4 je 593 nabízených bytů v novostavbách a v Praze 10 se prodává 557 nových bytů. Nejméně prodávaných nových bytů, nebo nově

zrekonstruovaných bytů v rámci developerského projektu, je tradičně v centrální části hlavního města.

Statistiky nabízených bytů úzce souvisí s tím, kde se staví nejvíce bytových projektů. Dominuje východ a jih hlavního města, kde developeři v minulosti získali více pozemků vhodných pro bytovou výstavbu než v samotném centru Prahy.

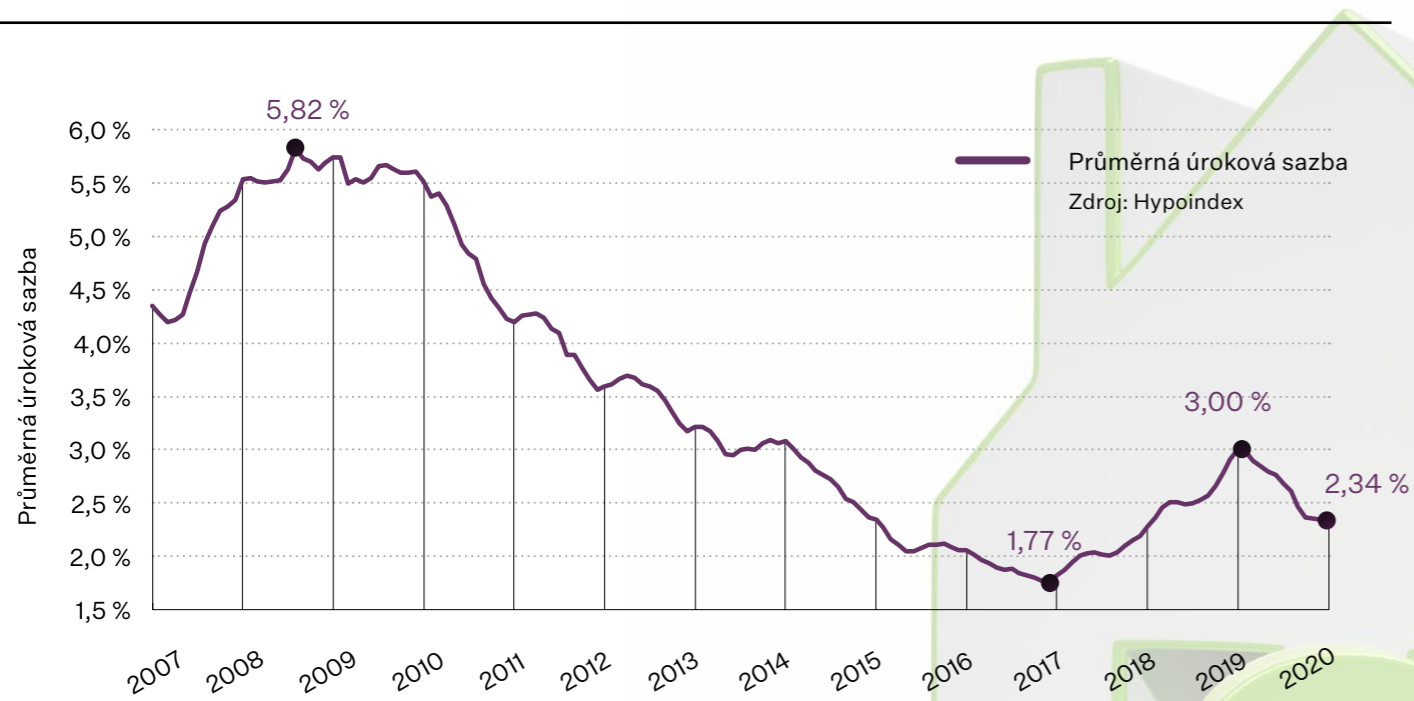
Poptávka po novém bydlení v Praze je tlumena vysokými cenami bytů. Klienti, kteří si nemohou dovolit koupi nového bytu v Praze volí bydlení v nájmu nebo si vybírají z nabídky bytů ke koupi za hranicemi Prahy.

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. Zároveň stoupá podíl bytů kupovaných na investici, investoři se zaměřují především na koupi malých bytů 1+kk a 2+kk.

Hypoteční trh

Průměrná úroková sazba hypotečního úvěru



Zpřísnění podmínek hypotečního financování, ke kterému došlo v říjnu 2018, ovlivnilo dostupnost hypoték, především pro "první kupující".

Od roku 2017 klesá počet i objem hypotečních úvěrů. Letos banky poskytly celkem 77 407 úvěrů, což je meziročně o 22 070 úvěrů méně. Celkový objem klesl meziročně z 218,411 na 181,583 miliard korun (schodek činí 36 828 miliard korun).

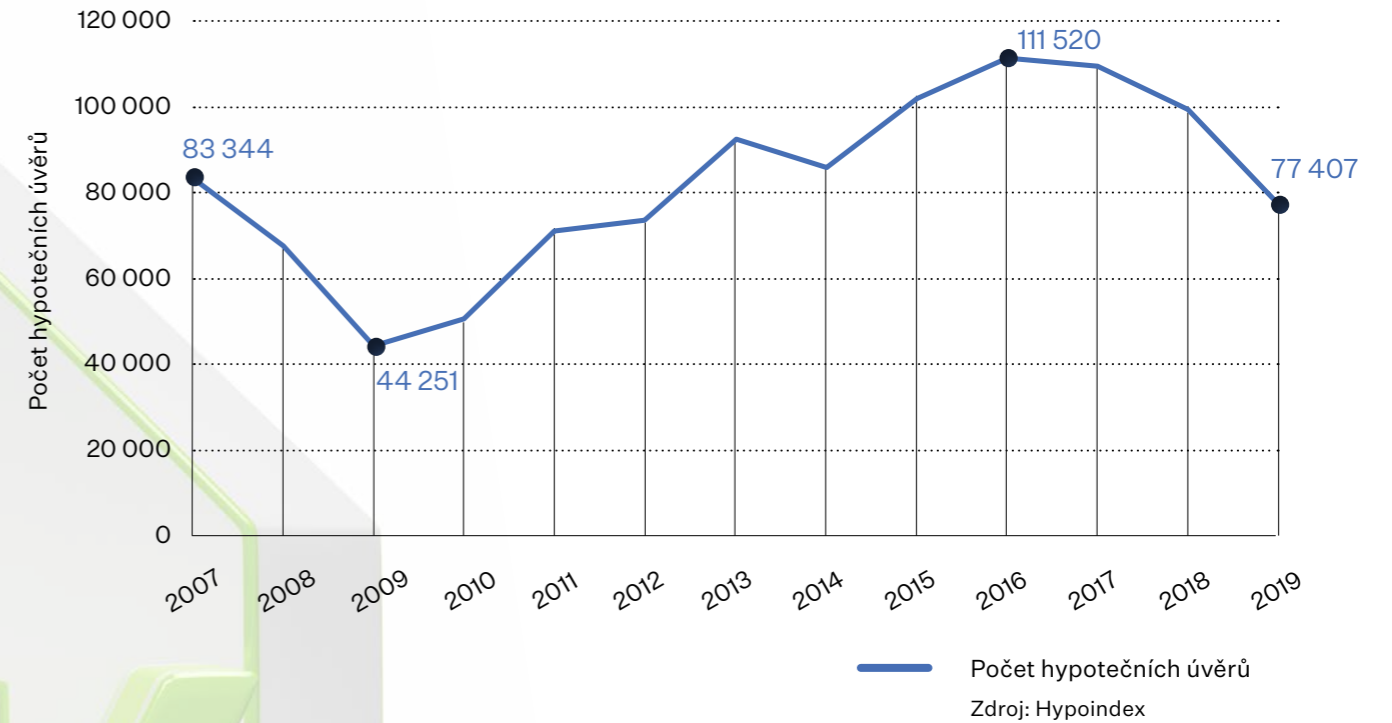
To odpovídá meziročnímu poklesu o 16,8 %.

Ke konci roku došlo naopak k meziročnímu nárůstu počtu uzavřených smluv i jejich celkového objemu. Za měsíc prosinec 2019 bylo uzavřeno 7 074 hypotečních smluv. Oproti prosinci loňského roku došlo k nárůstu o 509 smluv o hypotečním úvěru. Objemy vzrostly v meziročním srovnání ze 14,935 miliardy

korun na 17 996 miliard korun, to odpovídá meziročnímu nárůstu v posledním měsíci roku o 20,5 %.

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 roku 2019, kdy činila úroková sazba 3 %, postupně klesala na úrok 2,34 % (prosinec 2019).

Počet poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v ČR



Průměrná výše hypotečního úvěru občanům v ČR

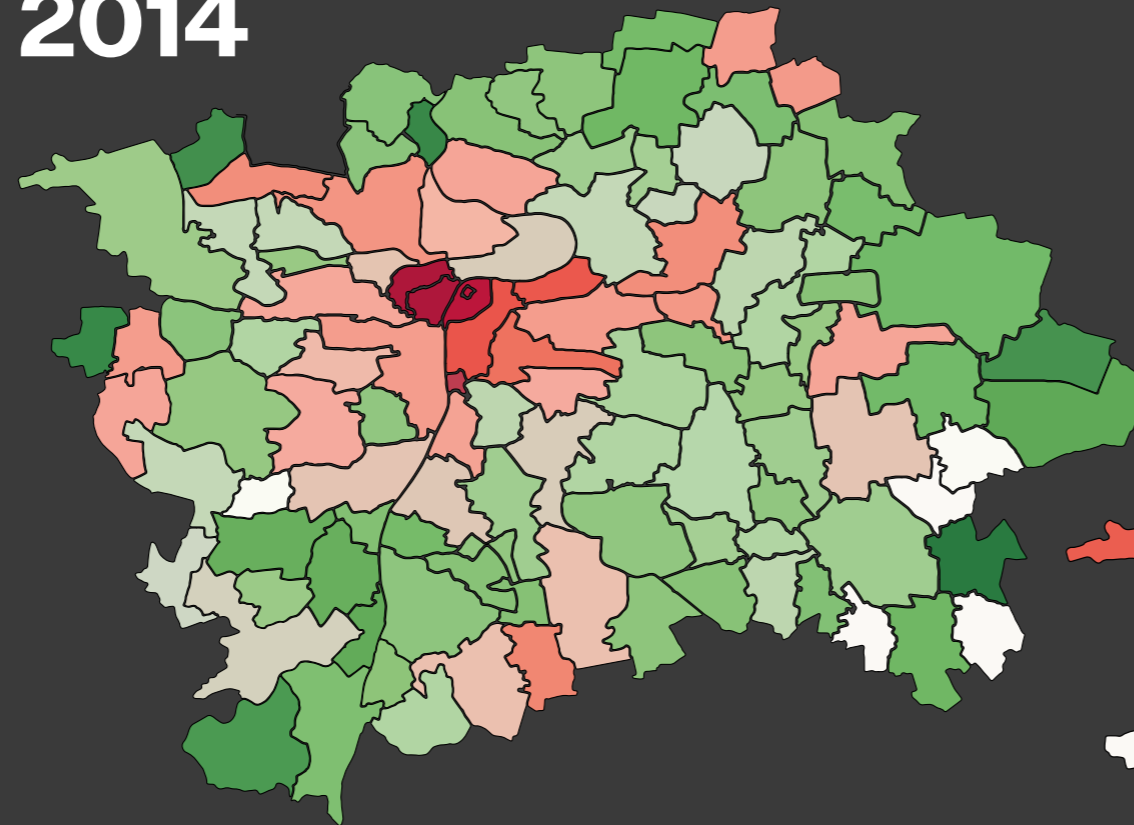


Pronájem bytů

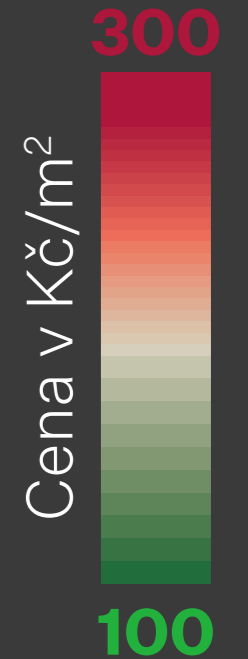
V současné době dochází v Praze k prudkému nárůstu nájemného. Nájemné za metr čtvereční se za posledních pět let zvýšilo téměř o polovinu – nájemné stoupl z 214 Kč/m² v prvním pololetí roku 2014 na 307 Kč/m² v polovině letošního roku. Průměrný meziroční růst byl 7,3 %, k největšímu nárůstu došlo v roce 2017, a to 12,5 %. Pronájem průměrného bytu o 60 m² tak stojí cca 18 500 Kč bez poplatků, nárůst za posledních pět let tak činí 6 000 Kč.

Důvodem zvyšujících se cen nájmu jsou mimo jiné vysoké ceny nových bytů a nízké úrokové sazby, které umožňují kupovat menší byty k pronájmu jako výhodnou investici. Tím dochází k vzestupu krátkodobých pronájmů přes Airbnb a klesá nabídka bytů na střednědobý a dlouhodobý pronájem. Podle údajů developerů se prodala za účelem následného pronájmu až třetina nových bytů. Největší poptávka ze strany investorů je po menších bytech do 50 m².

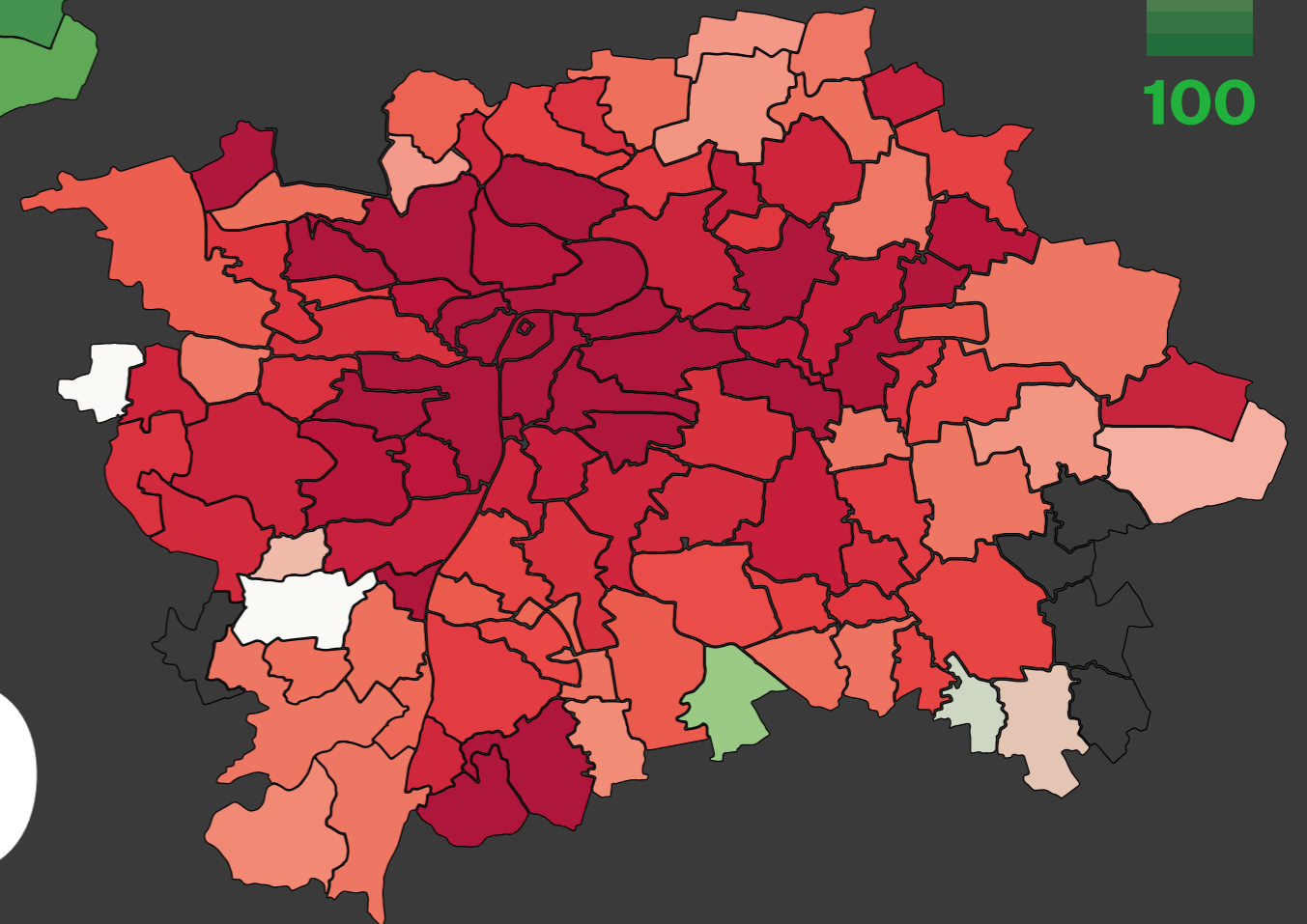
2014



Nájemné v Praze



2019



Zdroj: Deloitte

Přestože je o pronájmy plně zařízených bytů v novostavbě velký zájem, developerských projektů, zaměřených výhradně na pronájmy, je naprosté minimum. Cena nájmu v novostavbě je vyšší, než pražský průměr, ale vyšší cenu kompenzují lepší služby. Výstavba komerčních nájemních projektů ovšem obnáší jisté

nevýhody, jako je velmi dlouhá finanční návratnost, nutnost řešit výměnu nájemníků, náklady na vybavení a údržbu bytů nebo vymáhání pohledávek.

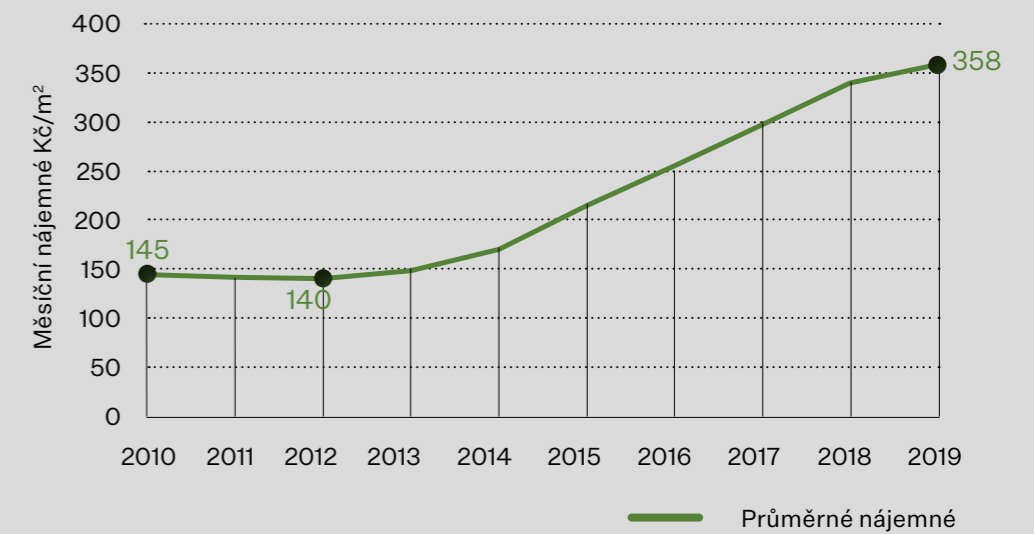
Růst prodejních cen bytů, který má zásadní vliv na růst výše nájemného, je způsoben nedostatečnou výstavbou v Praze, která je dána zejména

zdlouhavým procesem povolování staveb, růstem cen stavebních prací i zvyšujícími se akvizičními náklady.

Poptávka po koupi nových bytů klesá a klienti se začínají více zajímat o bydlení v nájmech, protože ceny bytů jsou již příliš vysoké a po významném zpřísnění pravidel pro

poskytování hypoték část kupujících nesplňuje kritéria bank na získání hypotéky. Klienti, kteří nedosáhnou na hypotéku tak mají možnost vybírat z nabídky bytů ke koupi za hranicemi Prahy nebo si byt pronajmout.

Vývoj průměrného nájemného v Praze





Ing. arch. Ondřej Diblík
Research Consultant

Ing. Martin Rajtora
Research Consultant

Jana Panochová
Research Consultant

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