

# PRAŽSKÝ REZIDENČNÍ TRH 2020

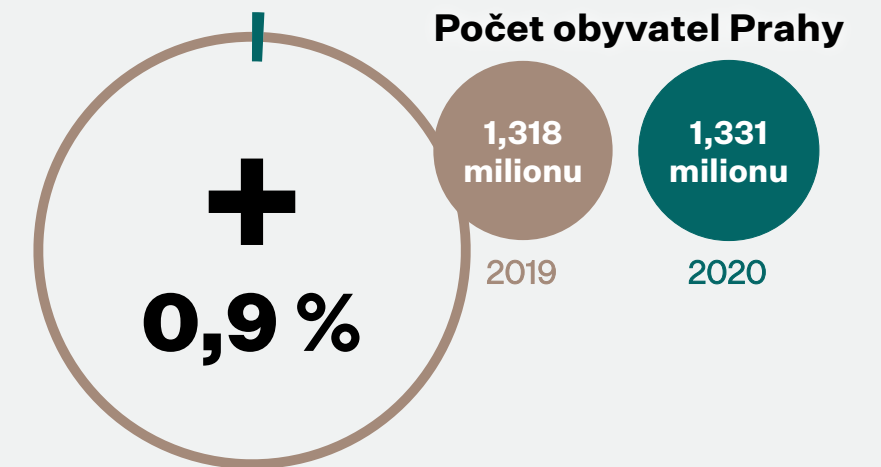
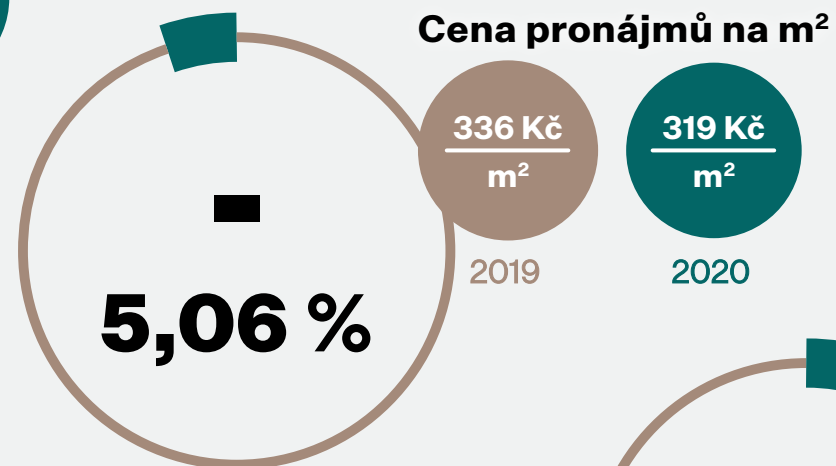
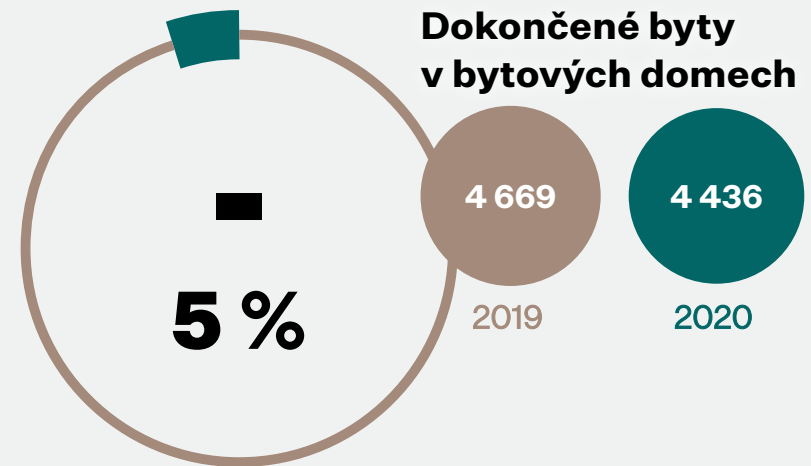
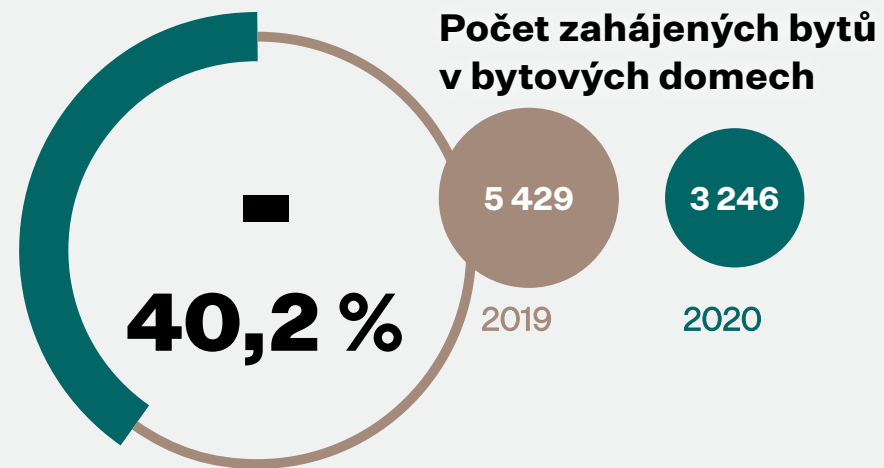
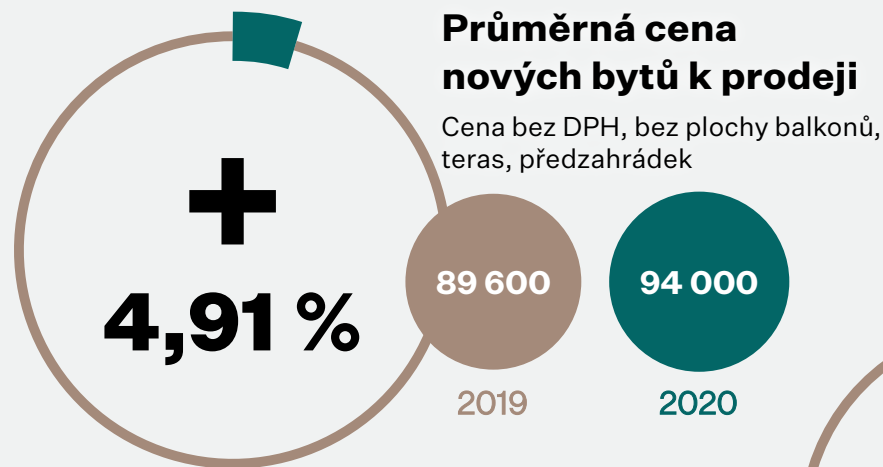


**LEXXUS**

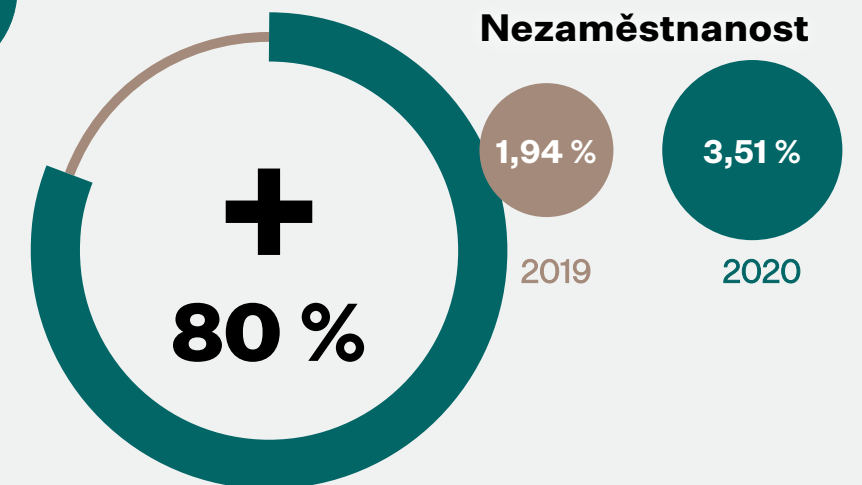
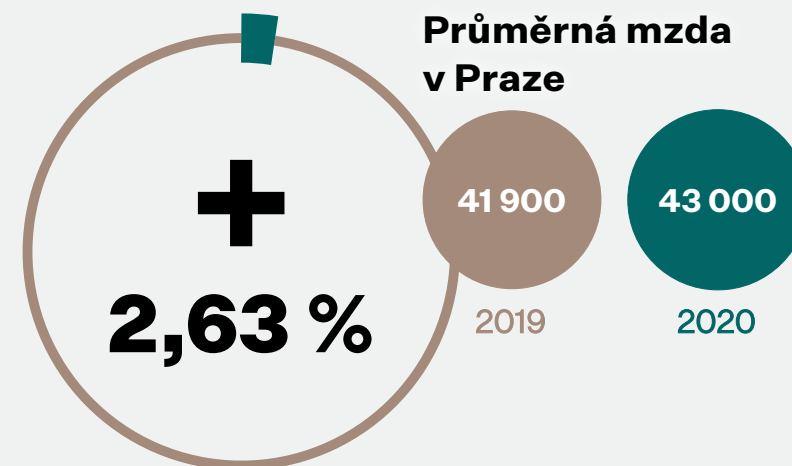
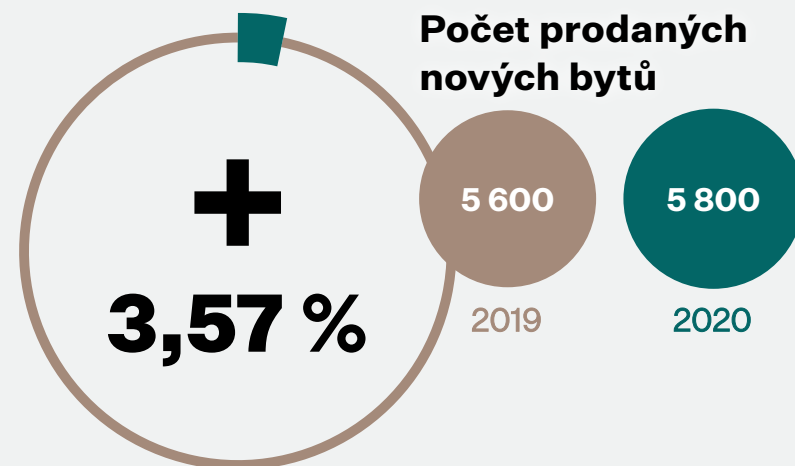
**savills**

An International Associate of Savills

# Meziroční srovnání: 2019—2020



Realitní trh stále roste navzdory mírné stagnaci, ke které došlo na jaře 2020. Hlavním důvodem je převis poptávky nad nabídkou, nízké úroky hypotečních úvěrů a také fakt, že nákup nemovitosti představuje bezpečnou investici. Nedostatek investičních příležitostí v době záporných úrokových sazeb a negativních výnosů dluhopisů zatraktivnil realitní trhy natolik, že se investice do bytů staly vyhledávanou příležitostí. K oživení poptávky také přispělo zrušení daně z nabytí nemovitostí.





# Bytová výstavba v Praze

Trend nedostatečné bytové výstavby v Praze pokračuje. Hlavními důvody nízké úrovně výstavby jsou příliš dlouhé schvalovací procesy, nedostatek stavebních kapacit a zvyšování stavebních nákladů. Pro uspokojení poptávky je potřeba dle Institutu plánování a rozvoje Prahy (IPR) ročně v Praze dokončit 6 000–8 000 nových bytů. Vzhledem k dlouhým povolovacím procesům se jich však od roku 2010 povoluje podstatně méně a deficit bytů tak každoročně narůstá. Situace s délkou povolovacích řízení by se měla, alespoň částečně, zlepšit díky novému stavebnímu zákonu, ale ten v současné době prochází ještě připomínkovými řízeními. V platnost by měl vstoupit v polovině roku 2021 a stavby by se podle něj měly povolovat od roku 2023.





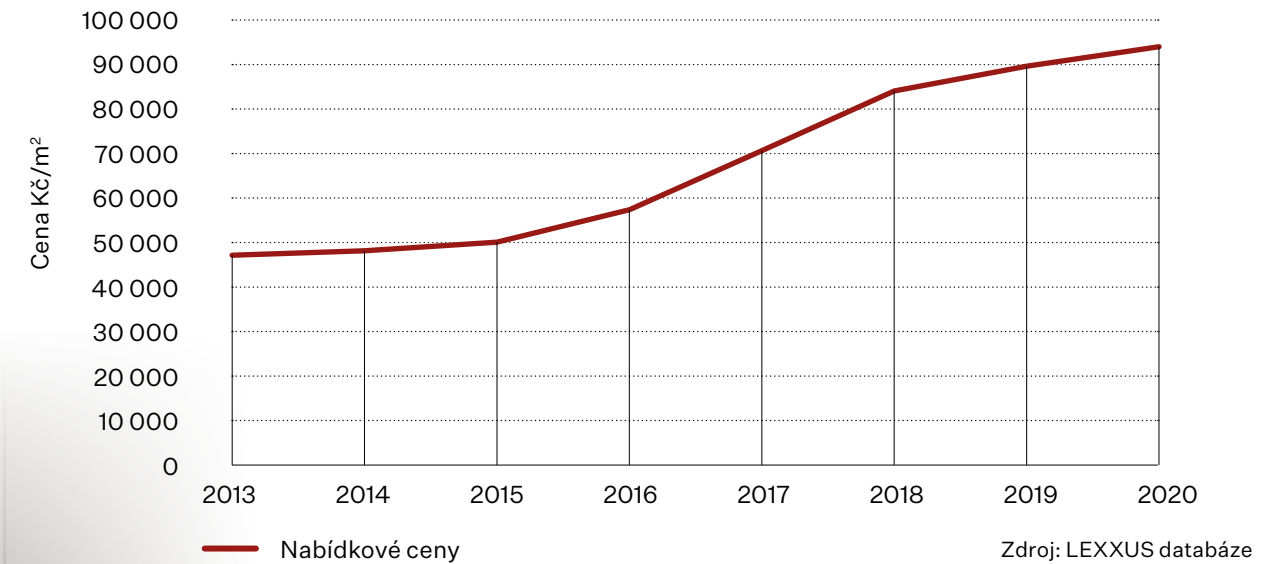
# Vývoj cen nových bytů v Praze

Průměrná nabídková cena bytu byla na konci roku 2020 v metropoli 108 000 Kč za metr čtvereční včetně DPH (tj. 94 000 Kč bez DPH). Jedná se o čistou cenu bytu bez

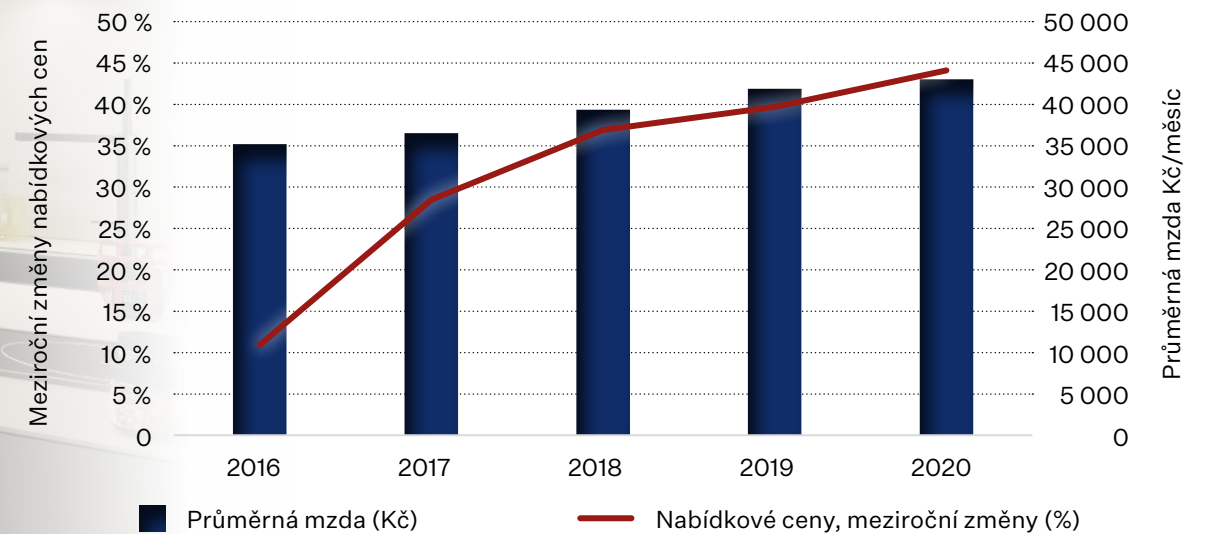
příslušenství, tj. z celkové ceny se odečítá cena balkonu, terasy, zahrady, sklepa a garáže. Přestože je v Praze nejvyšší průměrná mzda, tak pořízení nového bydlení je vzhledem

k vysokým cenám nemovitostí velmi obtížné. Za průměrný byt vydá kupující v Praze téměř čtrnáct celoročních hrubých mezd, což je nejvíce v rámci střední Evropy.

Vývoj nabídkových cen nových bytů v Praze (bez DPH, balkonů, teras, předzahrádek, sklepů a garáží)



Vývoj průměrné mzdy vs. cena bytů

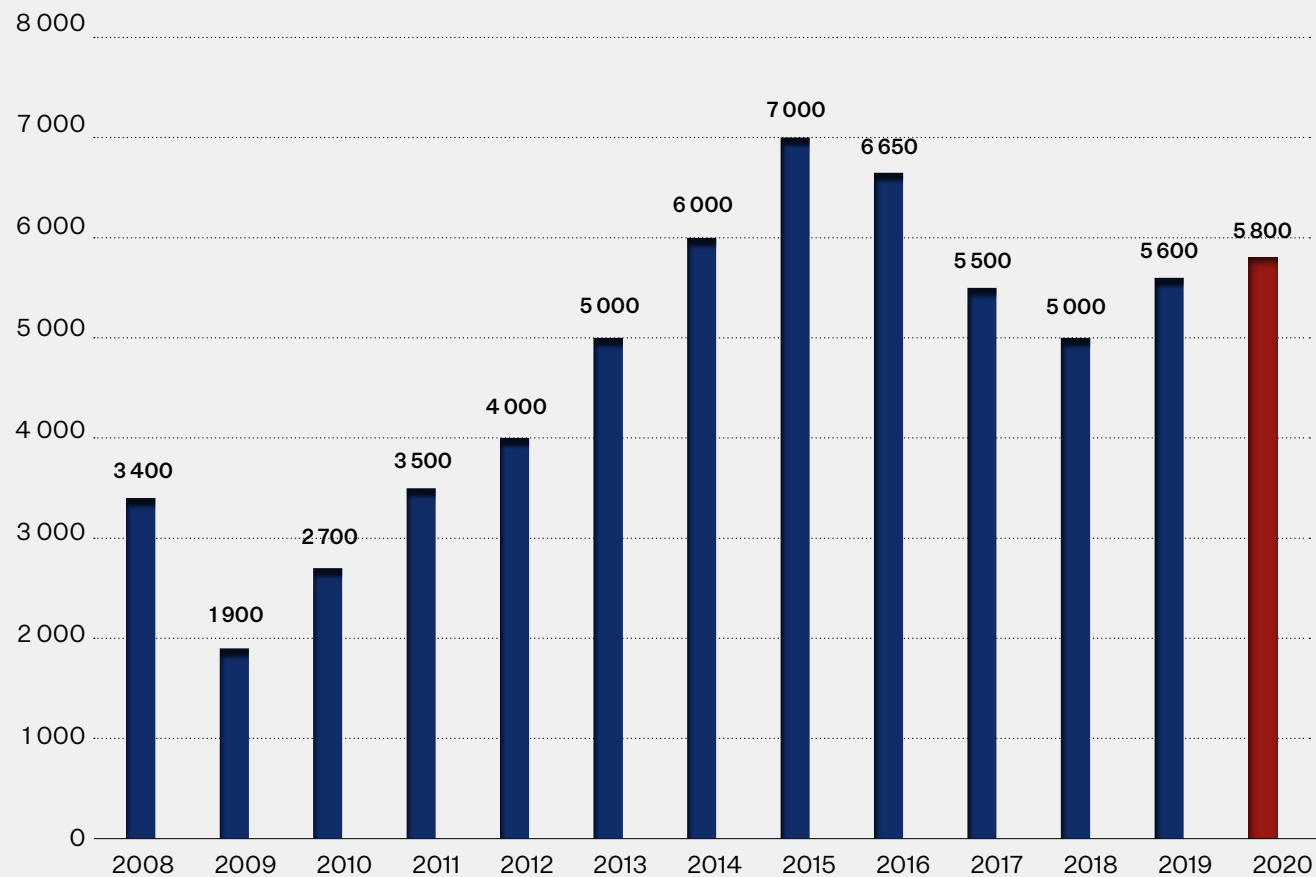


# Poptávka a prodej bytů

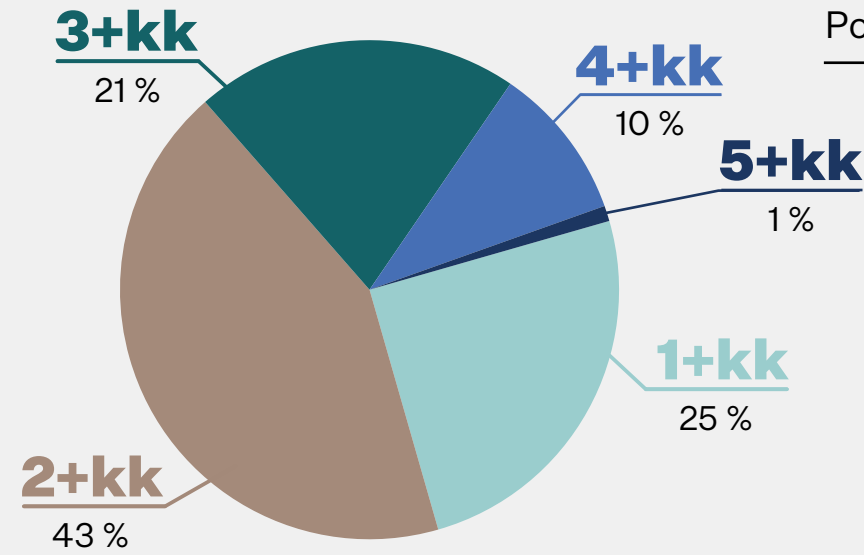
Objem prodeje v roce 2020 se výrazně zvýšil. Pandemie koronaviru změnila strukturu poptávky. Z ekonomických důvodů ubývá prvních kupujících, kteří musí svůj záměr nákupu nemovitosti odložit nebo přehodnotit a najít si pronájem, případně využít nabídky nemovitostí za hranicemi Prahy. Naopak se zvýšil zájem investorů, jejichž

podíl nákupů v developerských projektech významně roste. Nákup nemovitostí představuje konzervativní, ale velmi bezpečnou investici. Investoři se zaměřují především na koupi bytů 1+kk a 2+kk. Růst objemu prodeje byl významně ovlivněn nízkými úrokovými sazbami hypotečních úvěrů a také zrušením daně z nabytí nemovitostí.

## Počet prodaných nových bytů v Praze



Zdroj: Trigema, Central Group, Skanska Reality

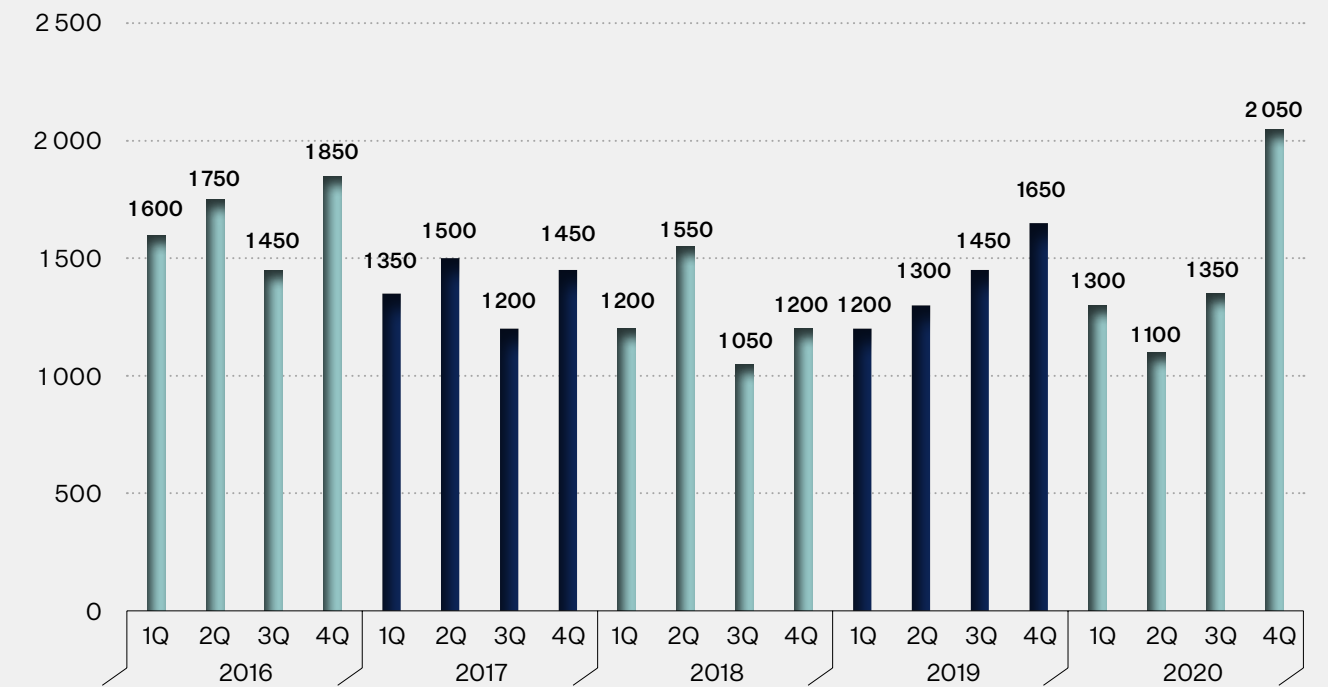


Zdroj: Trigema, Central Group, Skanska Reality

## Počet prodaných bytů dle dispozic

Na konci roku 2020 bylo prodáno nejvíce bytů v rámci sledovaných čtvrtletí za posledních pět let (2050 prodaných bytů). V prvním čtvrtletí 2020 evidujeme stabilní prodeje (1 300 prodaných bytů), zatímco ve druhém kvartále došlo k výraznému propadu (1 100 prodaných bytů) z důvodu pandemie koronaviru. Ve třetím kvartále dochází k oživení prodeje (1 350 prodaných bytů) a rekordní počet prodaných bytů v posledním čtvrtletí zcela vykompenzoval předchozí slabá období.

## Prodej nových bytů v jednotlivých čtvrtletích



Zdroj: Trigema, Central Group, Skanska Reality



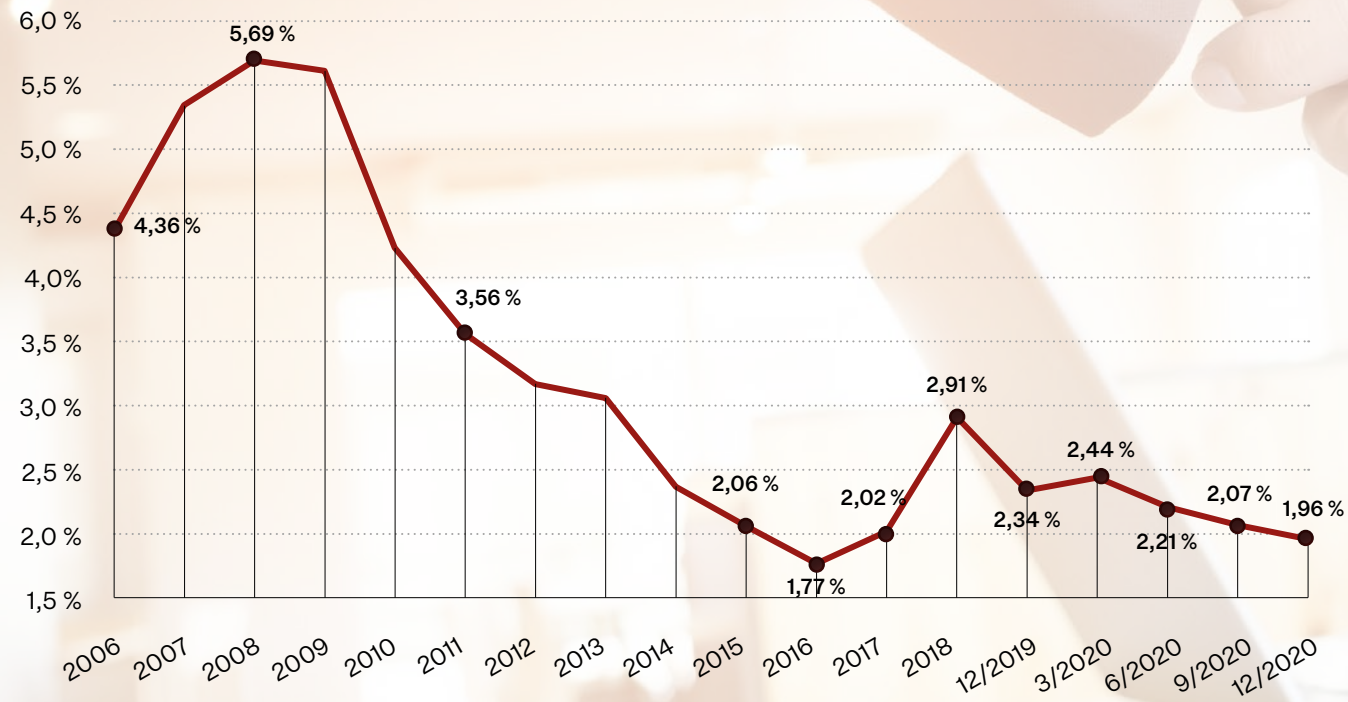
# Hypoteční trh

Hypoteční trh zaznamenal v roce 2020 historický rekord v objemu uzavřených hypotečních úvěrů. Enormní zájem o hypotéky je způsoben nízkou úrokovou sazbou, která se na konci roku 2020 pohybovala pod hranicí 2 %. Na jaře roku 2020 došlo

k uvolnění některých podmínek poskytnutí hypotečního úvěru, které byly zavedeny v říjnu 2018 a významně tak omezily dostupnost vlastního bydlení pro značný počet kupujících. Hypoteční úvěry jsou nyní dostupnější, banky jsou však při poskytování úvěrů stále velmi

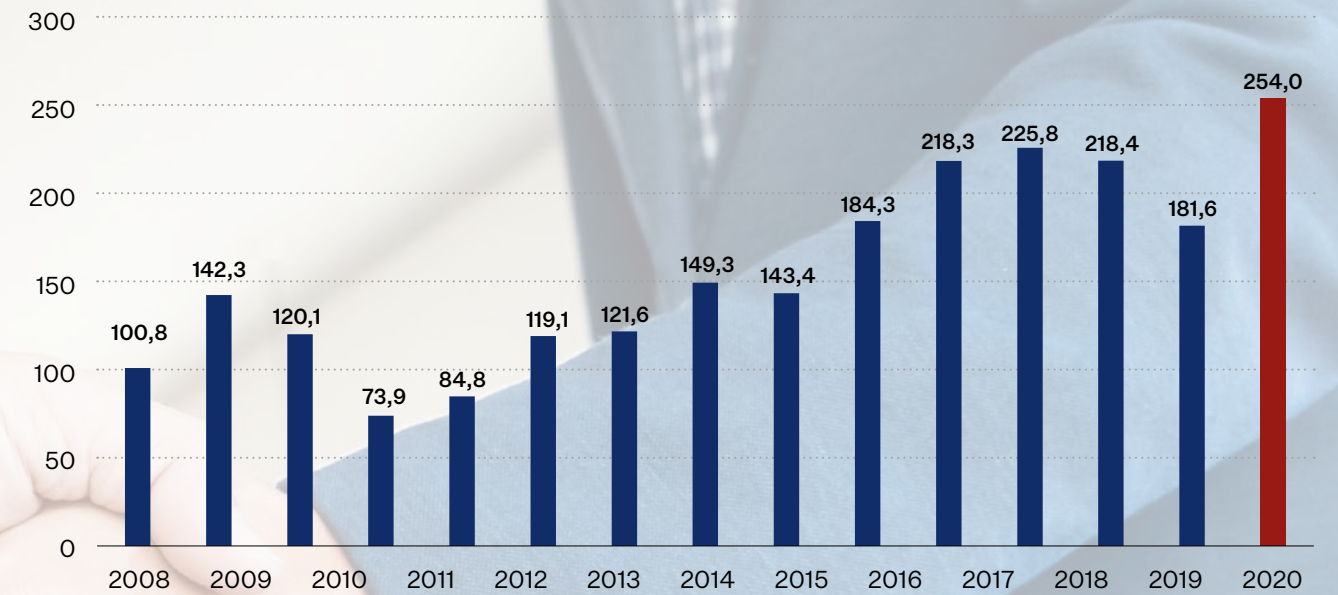
opatrné a důkladně posuzují individuální situaci každého žadatele. Na rekordní objem uzavřených úvěrů měla také vliv rostoucí průměrná výše hypotéky, která dosáhla téměř tří milionů korun.

## Vývoj hypoteční úrokové sazby



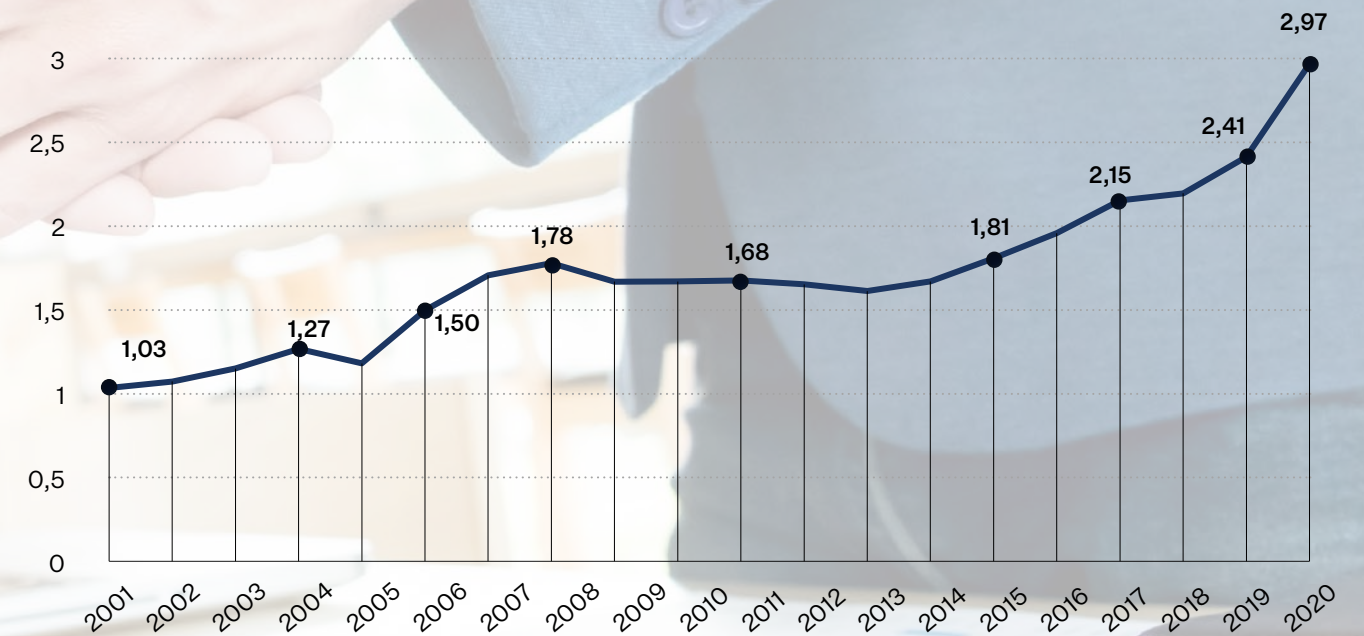
Zdroj: Hypoindex

## Objem poskytnutých hypoték (v miliardách Kč)



Zdroj: Hypoindex

## Průměrná výše hypotečního úvěru (v milionech Kč)



Zdroj: Hypoindex



# Nájemní trh

Nájemní trh zaznamenal v roce 2020 významné změny. Vlivem uvolnění velkého množství investičních bytů původně určených ke krátkodobému ubytování turistů došlo k razantnímu poklesu nájmů.

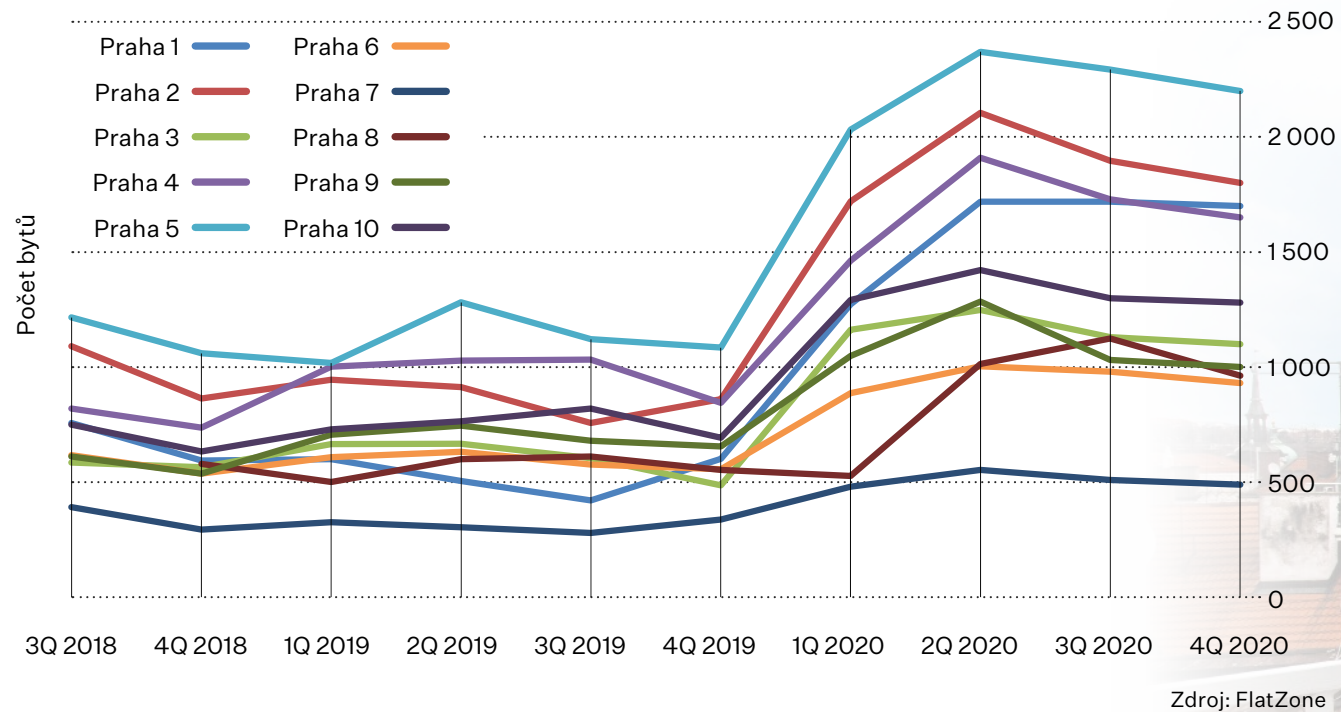
Přestože ceny nájmů a výnosnost investice do nájemního bydlení klesá, evidujeme zvýšený zájem domácích i zahraničních institucionálních investorů,

kterí uvažují o vstupu na pražský nájemní trh. V současné době bydlí pouze 22 % obyvatel ČR v nájmech (v Praze 32 %). Investoři věří, že se v dlouhodobém horizontu budou trendy v bydlení přibližovat západním trhům, kde je podíl nájemního bydlení výrazně vyšší.

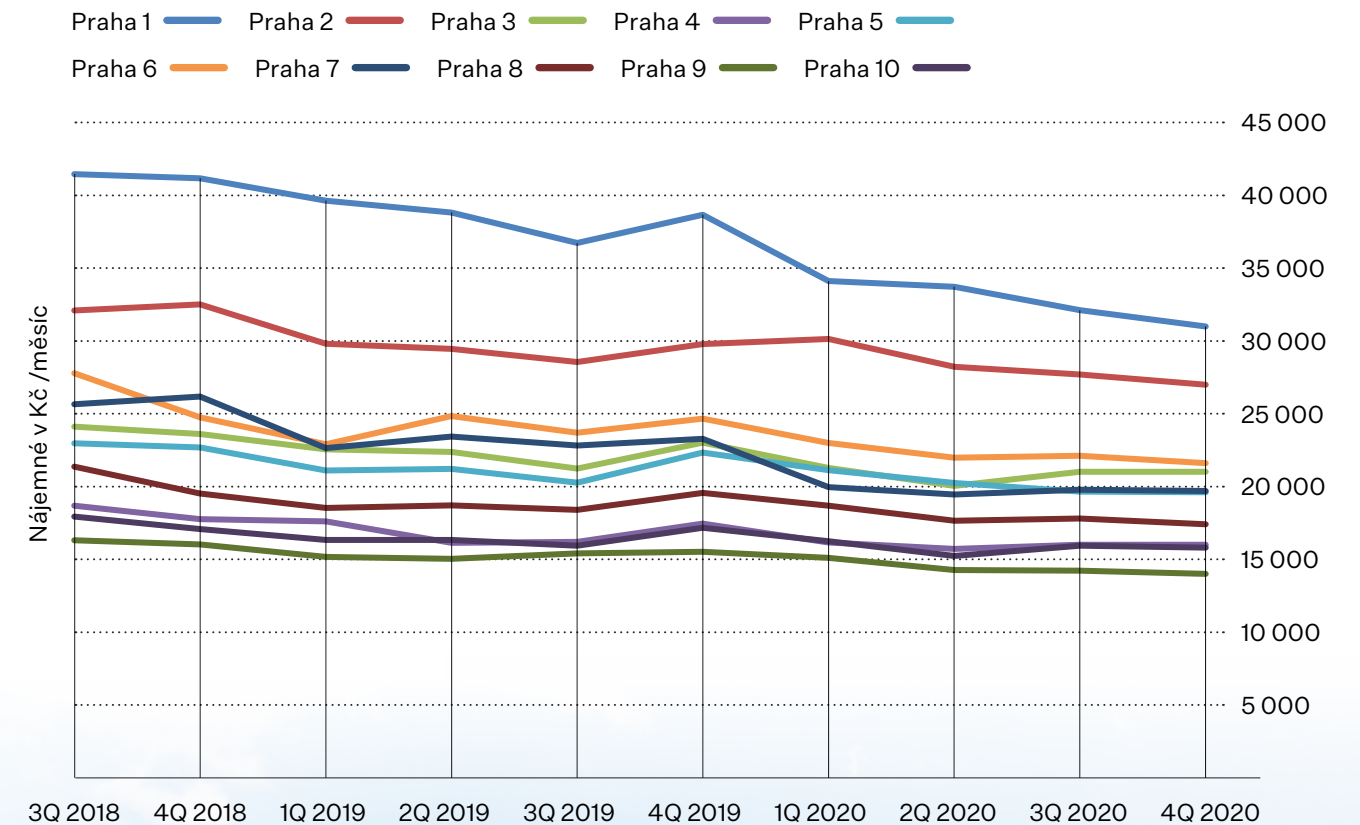
K rostoucímu podílu nájemního bydlení přispívá aktuální situace na trhu. Díky rostoucím cenám bytů je vlastní bydlení čím dál

méně dostupné. Rozdíl ve výši nájemného a případné splátky hypotečního úvěru není i přes současný pokles nájmu výrazný. Pro velkou část zájemců o vlastní bydlení je však obtížné zajištění vlastních zdrojů, jejichž výše je i v případě financování koupě primárně hypotečním úvěrem značná. Tato skutečnost je jedním z faktorů, které mohou zvýšit podíl nájemního bydlení.

## Počet bytů v nabídce



## Výše nájmu v jednotlivých částech Prahy (průměr)





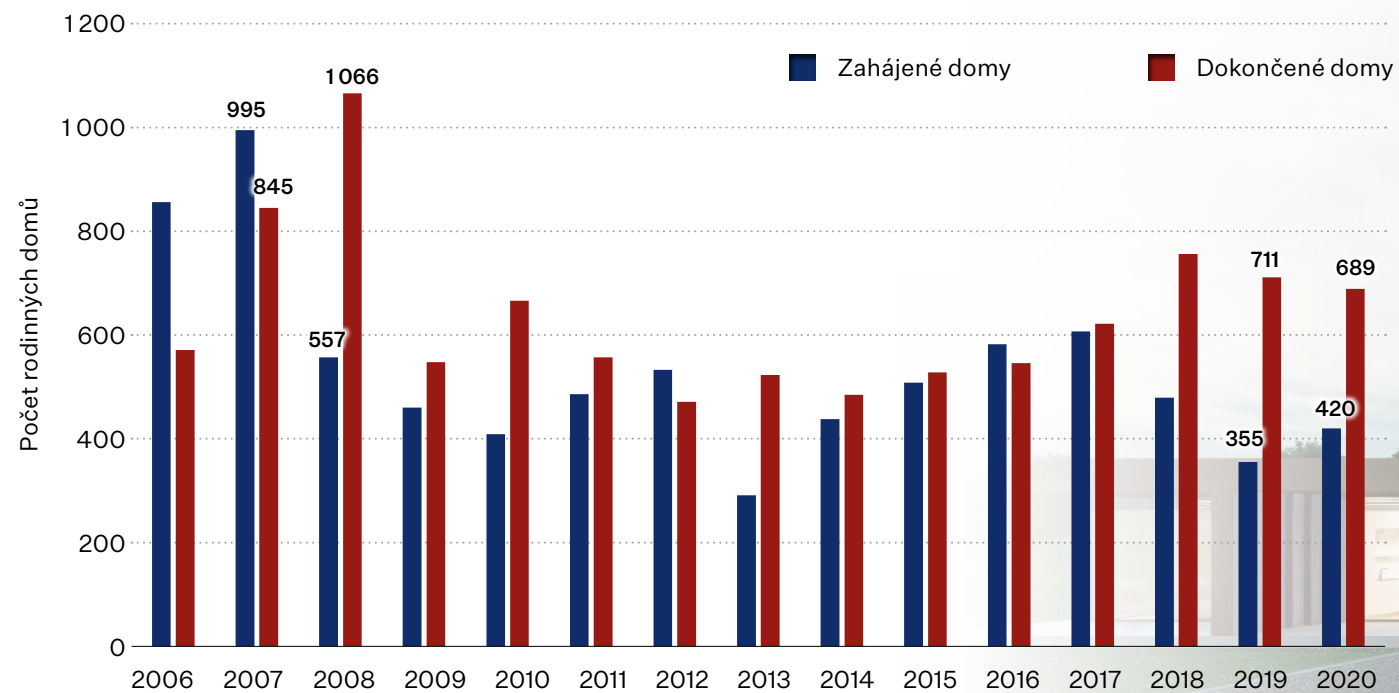
# Rodinné domy

V Praze, na rozdíl od ostatních krajů ČR, jednoznačně dominuje bytová výstavba nad výstavbou rodinných domů. Od roku 2009 se dokončuje 500—800 domů ročně. Počet zahájených rodinných domů

se pohybuje mezi 300—600 domů a tento údaj se i nadále snižuje. V současné době se v Praze prodává 182 domů v 18 developerských projektech. Z tohoto počtu je 110 rodinných domů nabízeno za cenu

nepřesahující 13 milionů Kč bez DPH. Domy v této cenové hladině mohou představovat konkurenci velkým rodinným bytům v některých bytových projektech.

## Výstavba rodinných domů v Praze



Zdroj: ČSÚ

## Projekty rodinných domů v širším centru a na okraji Prahy





# Developerské projekty v Praze

V roce 2020 nabízeli developeři byty ve 137 rezidenčních projektech. Velmi dobrých prodejních výsledků dosahují developerské projekty, které jsou v procesu zahájené výstavby, případně které navazují na předchozí etapu. Standardní předprodeje dosahují 25 %—30 % před zahájením výstavby, záleží ovšem na cenové strategii a marketingu projektu.



## Závěr

**RŮST  
PRODEJNÍCH  
CEN BYTŮ**



**SNÍŽENÍ  
CEN  
NÁJEMNÉHO**

- **Nedostatečná nabídka**
  - Dlouhé povolovací procesy, nízká úroveň výstavby
- **Vysoká poptávka**
  - Nízká úroková sazba hypoték
  - Rozvolnění pravidel pro získání hypotéky
  - Zrušení daně z nabytí nemovitosti
  - Likvidita na trhu - nemovitost jako bezpečná investice
- **Nárazově zvýšená nabídka**
  - Byty původně určené na krátkodobý pronájem
- **Snížená poptávka – odliv turistů**







**Jana Panochová**  
Research Consultant

**Ing. arch. Ondřej Diblík**  
Research Consultant

**Ing. Martin Rajtora**  
Research Consultant

**Aleš Kadlečík**  
Consultant

---

LEXXUS a.s., Na Poříčí 2090/2, 110 00 Praha 1  
[www.lexxus.cz](http://www.lexxus.cz) | [info@lexxus.cz](mailto:info@lexxus.cz)