

# PRAŽSKÝ REZIDENČNÍ TRH 2017

# Meziroční srovnání: 2016–2017



**počet obyvatel**  
1 280 508 (1 290 073)



**zahájené byty  
v bytových domech**  
1 707 (2 487)



**prodané byty  
v bytových domech**  
6 737 (5 381)



**nezaměstnanost**  
3,35 % (2,34 %)



**dokončené byty  
v bytových domech**  
5 036 (4 623)



**průměrná mzda**  
35 187 (36 540)

## Dokončené byty

V hl. m. Praze bylo v roce 2017 dokončeno celkem 5 846 bytů. V meziročním srovnání tak došlo k 4,0% poklesu oproti celorepublikovému meziročnímu 4,6% nárůstu počtu dokončených bytů. Na celorepublikovém výsledku 28 575 dokončených bytů se Praha podílela 20,4 %. Pouze v bytových domech bylo v roce 2017 dokončeno v Praze 4 623 bytů (pokles o 8,1 %), v rodinných domech 622 bytů (nárůst o 13,9 %). Praha ztratila pozici lídra bytové výstavby a zaostává naopak za celorepublikovým průměrem.

## LEXXUS Quiz



Ing. Jan Sellner  
projekt manažer  
v SUDOP GROUP a.s.



JUDr. František  
Hrudka  
developer



Ing. Bořek  
Bierhanzl  
developer

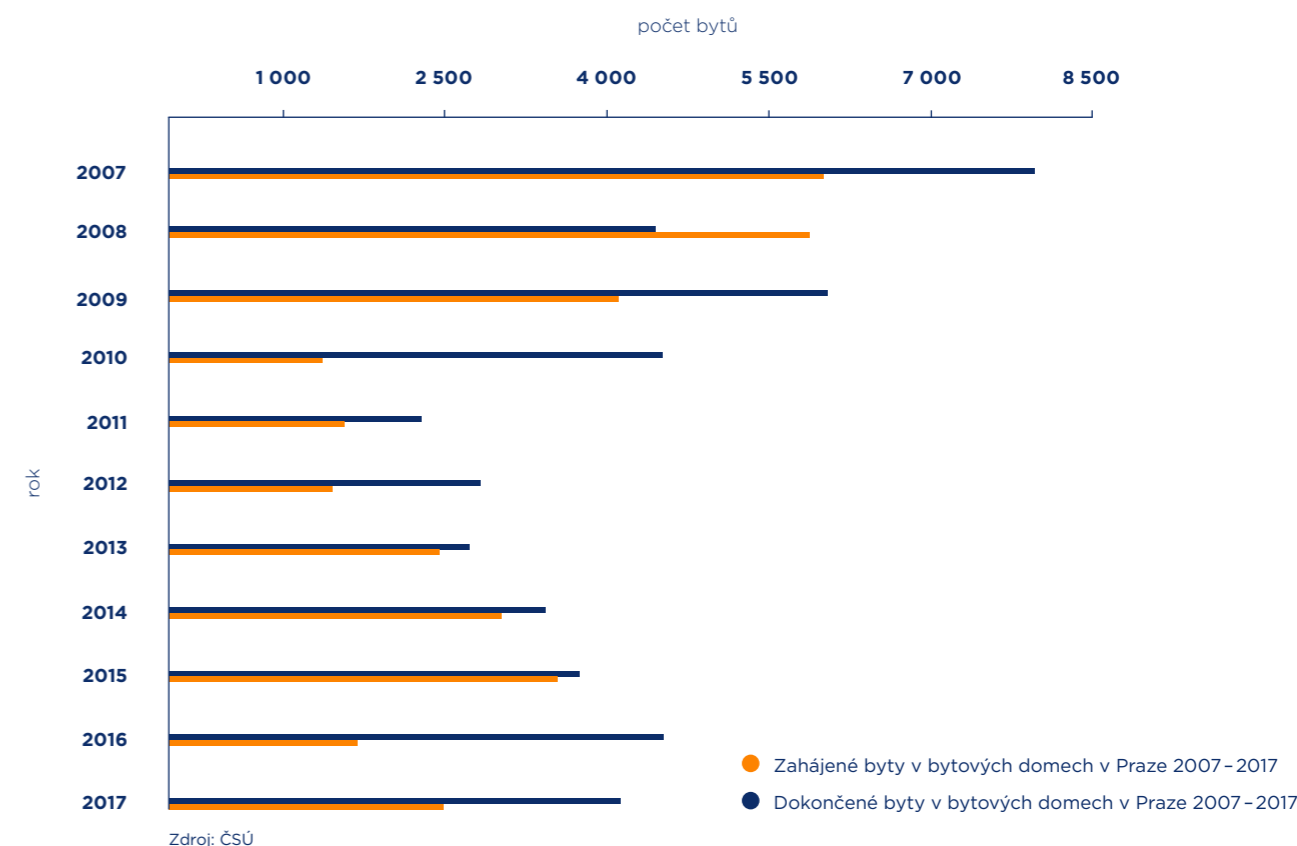
<b>Oblíbená pražská část?</b>	Praha 5	Vršovice	Vršovice
<b>Výhled nebo (před)zahrada?</b>	zahrada	zahrada	zahrada
<b>Dům nebo byt?</b>	dům	dům	dům
<b>Centrum nebo okrajová část?</b>	okraj	okraj	okraj
<b>Vlastní bydlení nebo pronájem?</b>	vlastní	vlastní	vlastní

## Zahájená výstavba bytů

V roce 2017 došlo k výraznému meziročnímu nárůstu v celkovém počtu zahájených bytů. V hl. m. Praze byla zahájena výstavba 3 734 bytů. Meziroční nárůst za sledované období dosáhl 35,4 %, na rozdíl od celorepublikové statistiky, která dokumentuje meziroční nárůst počtu zahájených bytů 15,8 %. Přes navýšení zahajované výstavby je stále nabídka nedostatečná.

V pražských rodinných domech se meziročně zvýšil počet zahájených bytů o 4,3 %, v bytových domech o 45,7 %. Výrazné navýšení oproti loňskému roku je dáno především rekordním propadem zahajovaných bytů v bytových domech v Praze v roce 2016.

### ZAHÁJENÉ A DOKONČENÉ BYTY V BYTOVÝCH DOMECH V PRAZE 2007-2017



## Poptávka

Poptávka zůstává, přes zpříšňující se, ale stále ještě příznivé podmínky hypotečního financování, silná. Prodej bytů za uplynulý rok se ale snížil meziročně z 6 737 na 5 381, a došlo tak k 20,1% poklesu. Pokles prodejů je nutno připsat klesající nedostatečné nabídce novostaveb, pokračujícímu výraznému růstu cen i postupnému zpříšňování pravidel hypotečního financování.

V letošním roce očekáváme opět pokles počtu prodaných bytů, který nepřesáhne ani 5 000 bytů. Vysoké nabídkové ceny bytů soustřeďují poptávku na stále menší byty, jichž je však obecně nedostatek.

## Nabídka

V Praze byla v loňském roce zahájena výstavba 2 487 bytů v bytových domech (v roce 2016 jen 1 707 bytů), to sice svědčí o 45,7% meziročním nárůstu v počtu zahajované bytové výstavby, nenabízí však stále potřebné množství nových bytů poptávané na pražském rezidenčním trhu. Ve stejném období se prodalo 5 381 nových bytů. Zásoba bytů v pražské nabídce proto rok od roku klesá. Na konci roku 2017 je v nabídce na trhu novostaveb v Praze již jen cca 2 950 volných bytů. Zásoba tak klesla poprvé za 11 let pod hranici 3 000 bytů. Jen oproti loňskému roku o 11 %. Snižování nabídky nekoresponduje s vysokou poptávkou po vlastnickém bydlení, při stále příznivých podmínkách úvěrového financování, a má zásadní vliv na zvyšování nabídkových cen bytů.

# Ceny - růst cen

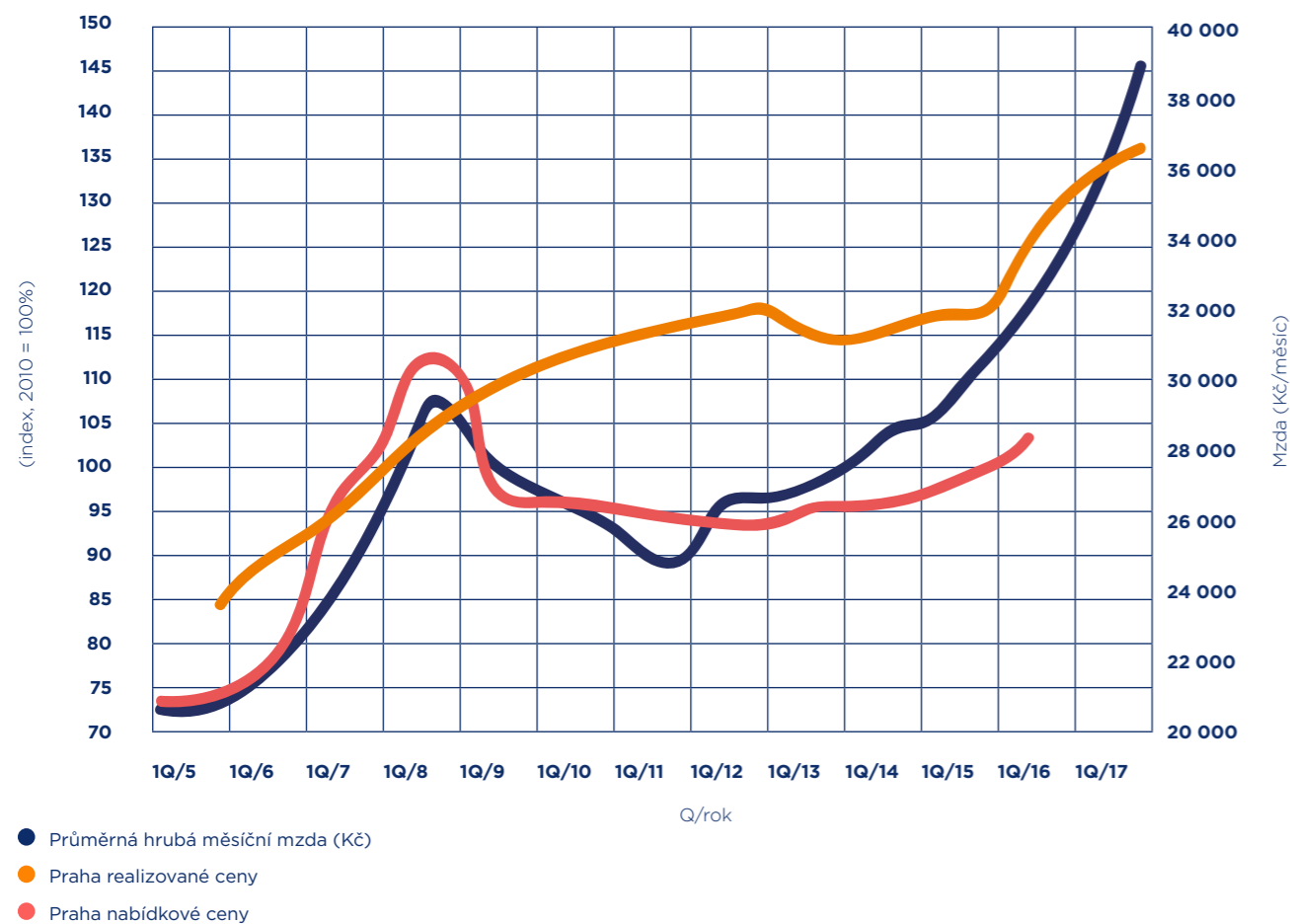
Nabídkové ceny bytů v Praze překonaly na konci loňského roku dosažené historické maximum z roku 2008 již o 45,3 %. V meziročním srovnání činí nárůst cen pražských novostaveb 13,6 %. Při stále přijatelných úvěrových úrocích by mohla růst cen zpomalit jen zvýšená nabídka nových bytů. Výrazné zvýšení bytové výstavby v Praze je ale zatím v nedohlednu. Trh tak nereaguje na růst poptávky odpovídající nabídkou a dlouhodobě předpovídaný pokles cen bytů je stále v nedohlednu.

# Hypoteční financování

Hypoteční trh v ČR zaznamenal absolutní rekord v objemu hypotečních úvěrů. Došlo k meziročnímu nárůstu o 3,4 % na rekordní roční objem 225,798 mld. Kč. Rekordní ale nebyl počet uzavřených úvěrových smluv. Oproti loňskému roku došlo k mírnému poklesu o 1,7 % v počtu smluv na 109 618. Průměrná výše úvěru tak poprvé v historii překročila 2 mil. Kč a dosáhla 2,154 mil. Kč s 10% meziročním nárůstem. Vysoký zájem o hypoteční financování je způsoben trvajícím příznivými úrokovými sazbami spolu s vysokou poptávkou po nových bytech.

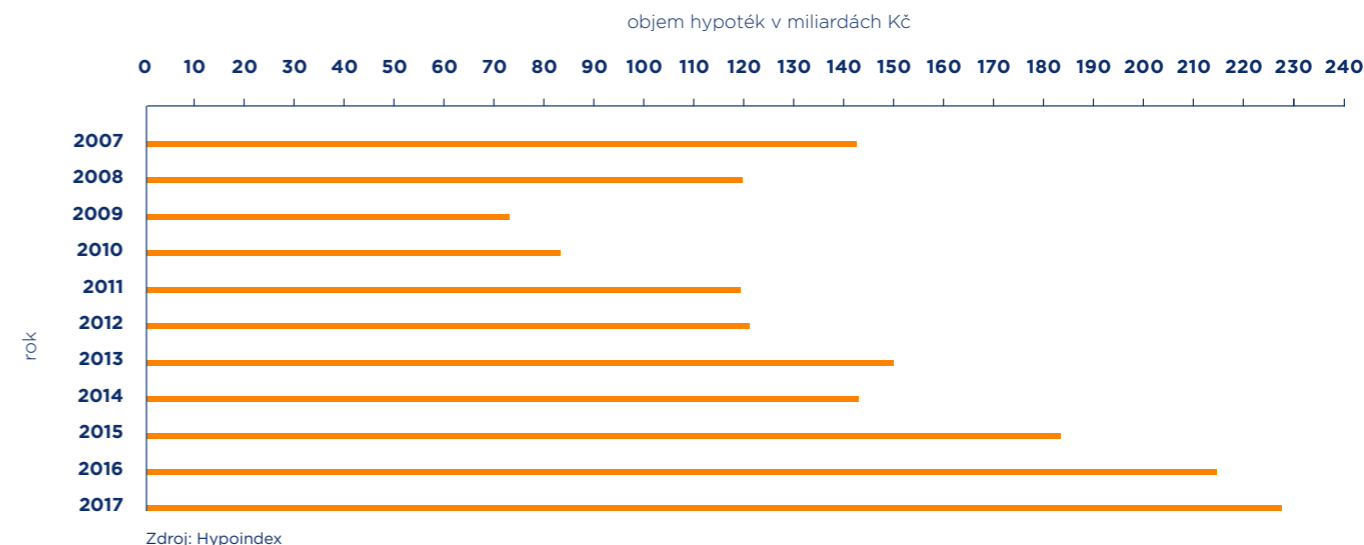
Průměrná úroková sazba za uplynulý rok mírně narostla z 1,77 % na stále velmi přijatelnou hodnotu 2,19 %.

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



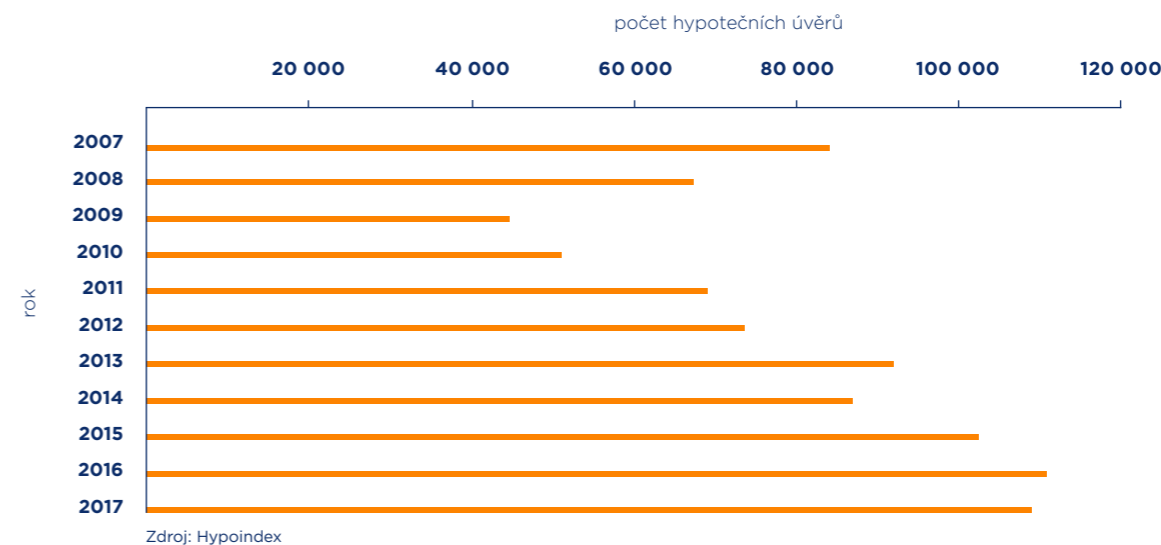
Zdroj: ČSÚ

## OBJEM POSKYTNUTÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ OBČANŮM V ČR



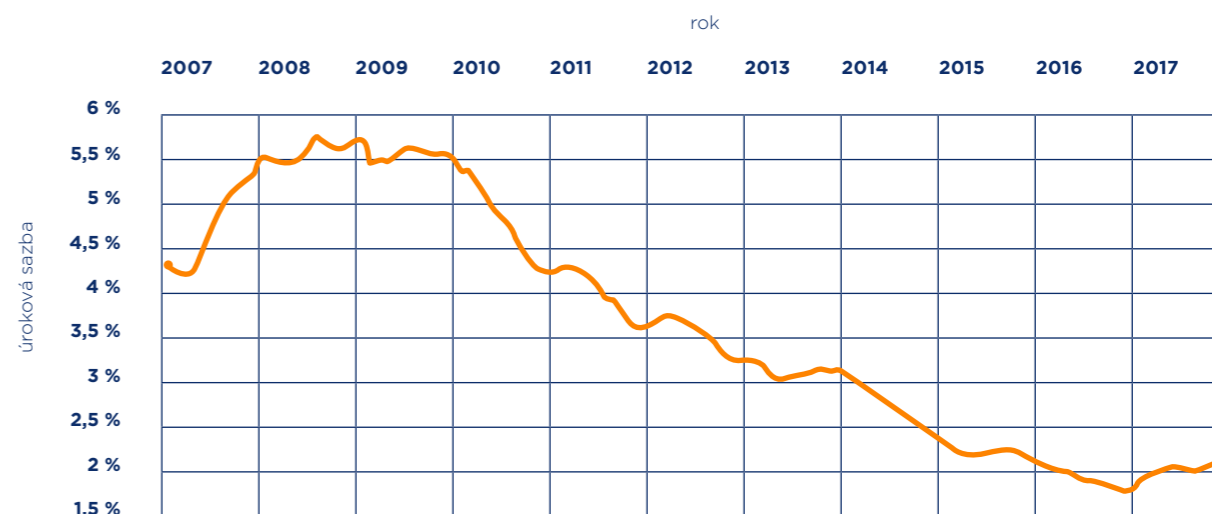
Zdroj: Hypoindex

## POČET POSKYTNUTÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ OBČANŮM V ČR



Zdroj: Hypoindex

## PRŮMĚRNÁ ÚROKOVÁ SAZBA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Zdroj: Hypoindex



**Lenka Kostrounová**  
ředitelka financování  
nemovitostí, ČSOB

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

České ekonomice se velmi daří, ceny rezidencí rostou dvojciferným tempem, nejrychleji v celé EU. Čím to? Růst cen je do značné míry způsoben nesouladem nabídky, která vysoce zaostává za vysokou poptávkou po bytech. Vývoj nové výstavby zaostává o desítky procent a nejvíce je to vidět právě v místech, kde je růst cen nemovitostí nejrychlejší: a to v Praze, ve Středočeském kraji a v Brně. Zdá se, že je tento stav způsoben vysokou byrokracií v povolovacím řízení. Dostupnost zdrojů (hypoték) k pořízení bydlení je i nadále pro velkou část ekonomicky aktivních obyvatel relativně uspokojivá, byť ČNB zavedla limitaci v podobě konzervativnějšího LTV. Pokud v brzké době nedojde ke zprůchodnění povolovacího řízení, obávám se, že nabídka nových bytů bude i nadále velmi omezená, takže k žádnému poklesu cen bytů v požávaných lokalitách v dohledné době nedojde.

#### **Myslíte si, že byl celý rok 2017 pro realitní trh přelomový?**

Nemyslím si, že by byl rok 2017 pro realitní trh nějak přelomový: investoři mají v český region důvěru, ekonomice se daří, transakce čile probíhají. Velká většina investorů je z České republiky (36 %), následovaná tradičními investory z Německa, Velké Británie, Švýcarska, Rakouska. To jen podtrhuje stabilitu českého realitního trhu. Nová je, z pohledu financování, nedávná masivní emise bondů (emitent CPI), která slouží k částečnému splacení úvěrového financování, ale z pohledu investorů se na trhu nic závratného neděje: stále je zde hodně likvidity a relativně málo projektů, které lze koupit, což logicky tlačí yieldy dolů a ceny nemovitostí nahoru. Otázka je, nakolik je v našem regionu ještě prostor pro kompresi yieldů v souvislosti s mírou rizika, které jsou ještě investoři ochotni akceptovat.

#### **Jaká máte očekávání v rámci realitního trhu pro rok 2018?**

Jsem optimista a realitní trh v roce 2018 vidím obdobně jako v roce 2017: staví se, obchoduje se, financuje se. Důležitá je vždy kvalita - projektu, developera a investora.



**JUDr. František Hrudka**  
developer

#### **Jak vznikla myšlenka vaší spolupráce na developerském projektu Sámova 12?**

FH: Naše dcery jsou stejně staré a věnují se stejnému sportu, a sice jezdeckví, konkrétně parkuru. Tak jsme se seznámili. Až později jsme zjistili, že i my dva máme stejný koníček - myslivost. Společně trávení volného času se pak snadno stalo ideální příležitostí k diskutování obchodních záležitostí.

BB: Přestože tento projekt je náš první společný, věříme, že do něj vložíme zkušenosti z předchozích bytových i jiných stavebních projektů, které jsme již realizovali každý sám.

#### **Proč jste si pro development vybrali právě lokalitu u Grébovky?**

BB: Vhodnou lokalitu pro rezidenční projekt jsem hledal několik let, nicméně toto místo bylo nejkvalitnější - proluka v rezidenční zástavbě, blízkost úžasného parku Grébovka, který tvoří přirozený předěl mezi částí Vršovic a Vinohrad, kompletní občanská vybavenost... Byla to láska na první pohled.

FH: Samotný projekt nás společně s místem zaujal také proto, že jeho cílovou skupinu tvoří lidé, k nimž se věkově i rodinným a společenským zázemím sami radíme. Největším benefitem této lokality ale je, že máte vše potřebné pro kvalitní rodinný život na dosah, ať už je to řada sportovišť - přímo v Sámově ulici je hokejový stadion a tenisové dvorce, přílehlý park láká k běhání či procházkám - nebo školní zařízení a dopravní infrastruktura: vlakové nádraží přes ulici, tramvaj jezdící přímo do centra (do 15 minut jste na Václavském náměstí), do budoucna se má v blízkosti budovat i nová stanice metra.

#### **Jaká máte v rámci realitního trhu očekávání pro nadcházející období?**

BB: Pokud víme, je momentálně v širším centru připraveno k výstavbě velmi málo podobných projektů. Tuto skutečnost vnímáme pro náš projekt jako velkou výhodou.

#### **Jak se podle vás budou vyvíjet nabídkové ceny pražských bytů v roce 2018?**

BB: Vzhledem k tomu, že rezidenčních projektů je ve středu města opravdu málo a tuzemskou poptávku doplňuje řada cizinců se zájmem o dlouhodobé či trvalé bydlení, myslím si, že ceny budou ještě stoupat. Praha jako taková, tím myslím obzvláště širší centrum, má velkou perspektivu ve smyslu evropského prostoru. Je to za mě jedno z nejkrásnějších měst starého kontinentu, s dlouhou historií, jedinečnou polohou, a tudíž i velkým potenciálem.

#### **Ve které oblasti pražského realitního trhu vidíte prostor pro rozvoj?**

BB: Myslíme si, že jsme jeden takový prostor našli - a to vytvořením projektu s jednotnou strukturou dispozičně velkých bytů, a ne s mixem různých a velkých jednotek. Měli jsme tuto vizi a troufli jsme si navrhnout dům, v němž je optimálně využit jeho tvar i konstrukce a kterému vdechnou život jeho stálí obyvatelé.

#### **Můžete podhalit své plány pro rok 2018?**

FH: Letos se budeme věnovat především samotné výstavbě Sámovy 12, která bude zahájena na přelomu února a března. Ale kromě toho pokračujeme v práci na našich dalších pražských i mimopražských developerských projektech.

**Jakub Sedmíhradský**  
Business Development Director  
jakub.sedmíhradsky@lexxus.cz



**Mgr. Denisa Višňovská**  
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



---

## Kontaktujte nás také pro:

Analýzu trhu a konkurence

Posouzení investičních záměrů

Konzultaci při přípravě projektu

Poradenství v oblasti  
developmentu

---

## LEXXUS|Group

V Cejnici 1040/5. 110 00 Praha 1  
(+420) 221 111 999  
info@lexxus.cz, www.lexxus.cz