

**LEXXUS  
GROUP**

# PRAŽSKÝ REZIDENČNÍ TRH 2018

**LEXXUS**

**LEXXUS  
—NORTON**

# LEXXUS Quiz



Michal Švábenický  
developer



Svatopluk Tomeš  
develper



Gerhard Spiegel  
developer

Oblíbená pražská část?	5,6, 8	Břevnov	Praha 1
Výhled nebo zahrada?	obojí	výhled	výhled
Dům nebo byt?	dům	byt	byt
Centrum nebo okrajová část?	okraj tzv. Velké Prahy	centrum	centrum
Vlastní bydlení nebo pronájem?	vlastní	vlastní	vlastní

## Meziroční srovnání: 2017—2018



## Dokončené byty

Počet dokončených bytů v bytových domech v Praze narůstal od pokrizového minima v roce 2011 až do roku 2016. V následujících dvou letech zaznamenáváme opětovný pokles počtu dokončených bytů. Z minima 2 324 dokončených bytů v roce 2011 přes maximum 5 036 bytů v roce 2016 do loňských 4 008 dokončených bytů. Poslední dva roky činil meziroční pokles 413 (2016/2017) resp. 615 bytů (2017/2018).

Počet dokončených bytů se tak pohybuje pod nutným minimem stanoveným s ohledem na zvyšování počtu obyvatel a zastaralý bytový fond v Praze na 5 500 dokončených nových bytů za rok. Meziročně se zvýšil počet trvale hlášených obyvatel Prahy o více než 10 000. Přírůstek obyvatel je ze 70 % způsoben migrací, přirozený přírůstek činí cca 2,5 – 3 tis. osob ročně.

Nedostatek bytů spolu s příznivou úvěrovou politikou a dobrou ekonomickou situací je také příčinou nerovnováhy nabídky a poptávky a tím neúměrného růstu prodejních cen bytů.

Dalším negativním dopadem je odliv obyvatel Prahy do jejího širšího okolí, při současné ekonomické vazbě na hlavní město. Tím neustále narůstá a bude narůstat i nadále každodenní doprava za prací do Prahy.

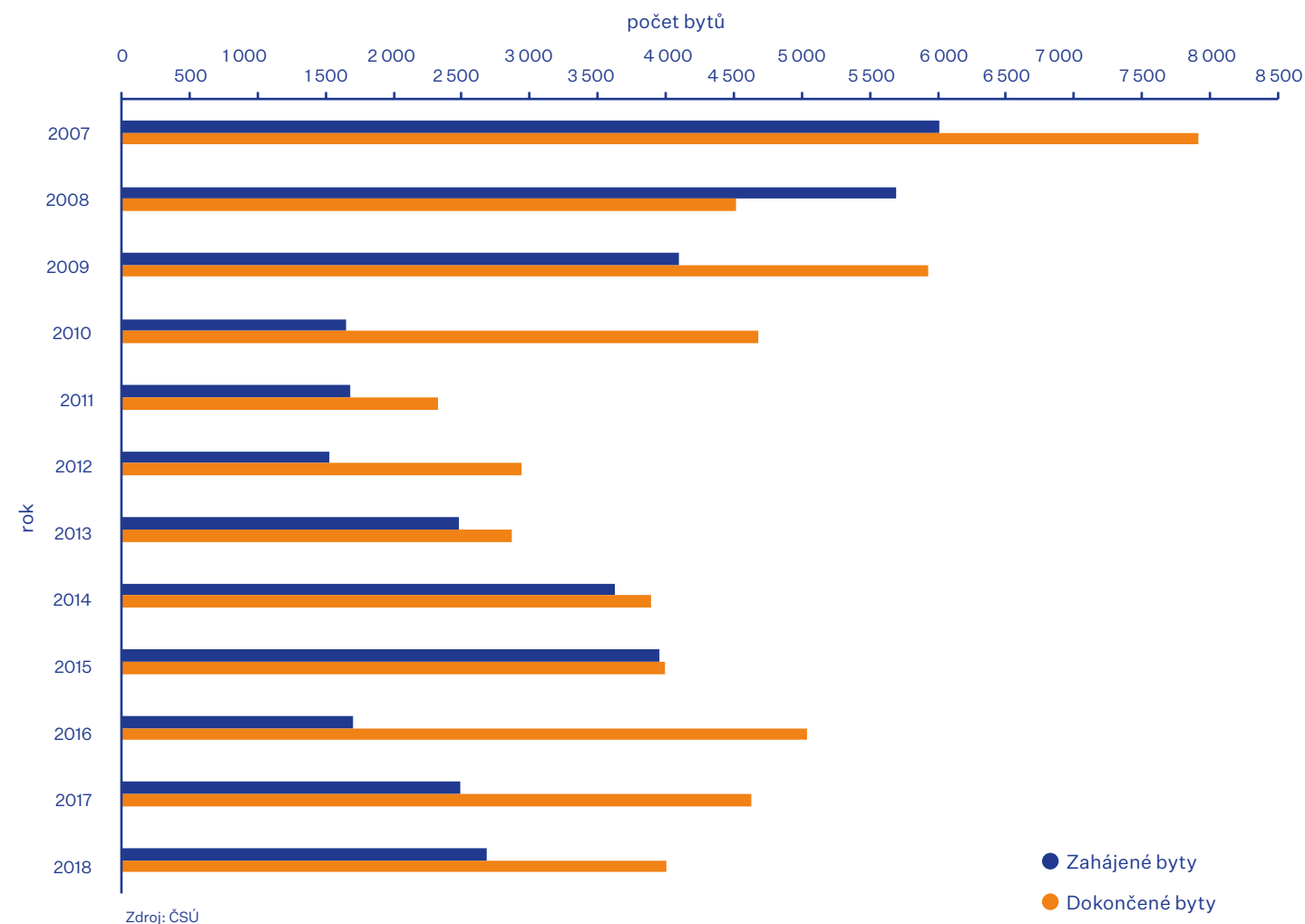
V Praze tvoří výstavba bytů v bytových domech 84 % a v rodinných domech jen 16 %. V České republice bez započítání hlavního města je tomu naopak. Převážnou většinu dokončených bytových jednotek tvoří rodinné domy (74 %).

## Zahájená výstavba bytů

Na rozdíl od snižujícího se počtu dokončených bytů, počet zahajovaných bytů v bytových domech v Praze již druhý rok mírně narůstá. Od minima roku 2016 (1 707 zahájených bytů), srovnatelného s absolutním propadem v roce 2012 (1 531 zahájených bytů) po realitní krizi, se meziročně navyšuje na 2 487 bytů v roce 2017 a 2 687 zahájených bytů v uplynulém roce.

Přes pozitivní trend jsou počty zahajovaných bytů nedostatečné a každým rokem se tak prohlubuje bytový deficit Prahy. Důvodem je hlavně komplikovaný legislativní proces schvalování staveb v Praze spolu se stále nedokončeným Metropolitním plánem.

## ZAHÁJENÉ A DOKONČENÉ BYTY V BYTOVÝCH DOMECH V PRAZE (2007—2018)



## Nabídka

Přes kritizovaný nedostatek nových bytů v Praze a klesající počty dokončených bytů se meziroční nabídka neprodaných bytů na pražském trhu po několikaletém poklesu zvýšila o 48 % (z 3 650 na 5 400 dostupných bytů ke konci roku). Zvyšování nabídky neprodaných bytů nekorresponduje s vysokou poptávkou po vlastnickém bydlení. Přes velký potenciál nenasyceného bytového trhu v Praze mírně poklesl počet prodaných bytů v bytových domech z 5 381 na 5 329 bytů. Důvodem snížení prodeje jsou současné vysoké nabídkové ceny bytů spolu s očekáváním možné stagnace nebo i poklesu cen.

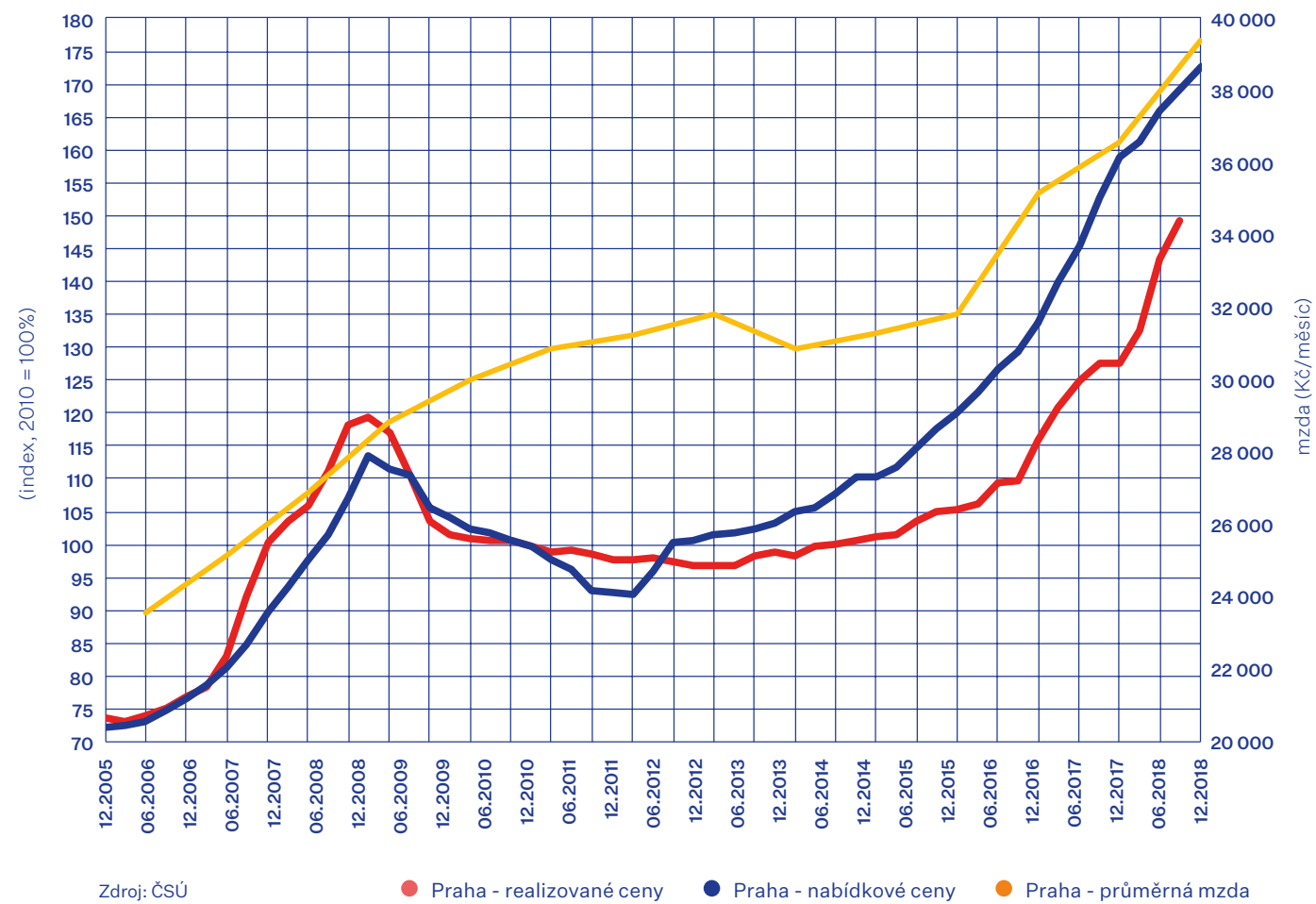
Nárůst počtu neprodaných bytů, při stále kritizované nedostatečné bytové výstavbě v Praze, by mohl být signálem blížícího se ochlazení trhu s byty. Pokračující nárůst neprodaných bytů v nabídce by mohl, ve svém důsledku, způsobit pokles nejen jejich cen, ale „strhnout lavinu“ zlevňování bytů na celém rezidenčním trhu.

## Poptávka

Poptávka po bydlení se stále méně kryje s rostoucími cenami bytů v Praze. Zájem kupujících o vlastní bydlení se proto soustřeďuje na levnější okrajové části města a na vzdálenější příměstské lokality. Do okolí Prahy odcházejí kupující většinou do menších rodinných domů, jejichž ceny jsou srovnatelné nebo nižší než ceny odpovídajících bytů v Praze a nabízejí kromě zahrady větší komfort bydlení i větší soukromí. Poptávka po investičních nákupech bytů se soustřeďuje na malé kategorie bytů 1+kk a 2+kk, u kterých je výhodný poměr cena/nájemné a lze je dobře provozovat i pro krátkodobé ubytování. Investiční byty jsou nejvíce poptávány v centru nebo širším centru města, ale i ve vzdálenějších lokalitách, pokud jsou dobře dostupné MHD, ideálně v docházkové vzdálenosti od stanice metra.



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



## Vývoj cen

Nabídkové ceny bytů v Praze od roku 2011 stále stoupají. Strmý meziroční nárůst nabídkových cen mezi roky 2016/2017 o více než 25 % se mírně meziročně snížil na 13,9 % (100 % = cena roku 2010). Toto tempo meziročního růstu cen odpovídá navýšení z let 2015/2016 (13,6 %).

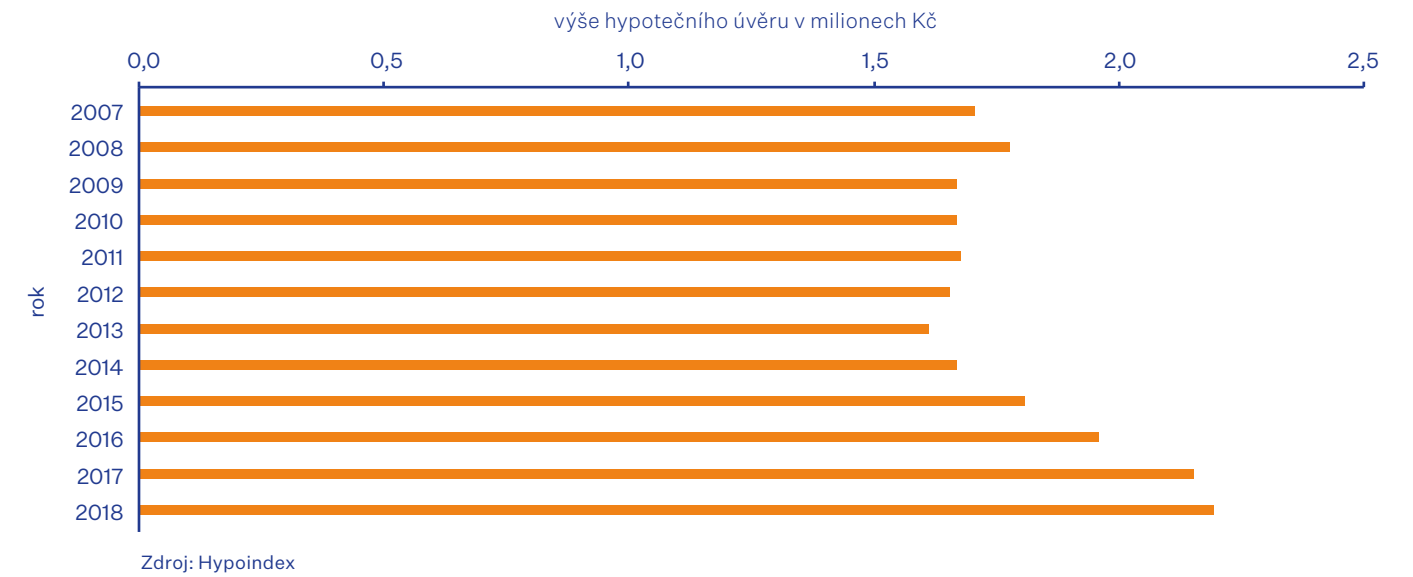
## Hypoteční financování

Již druhým rokem jsme zaznamenali pokles počtu uzavřených smluv hypotečního financování občanů. Zatímco v roce 2017 byl meziroční pokles jen 1902 smluv (-1,7 %), v loňském roce činil pokles již 10 141 smluv (-9,3 %). Přes snížení počtu smluv zůstávají stále čtyři poslední roky rekordní v historii hypotečního financování.

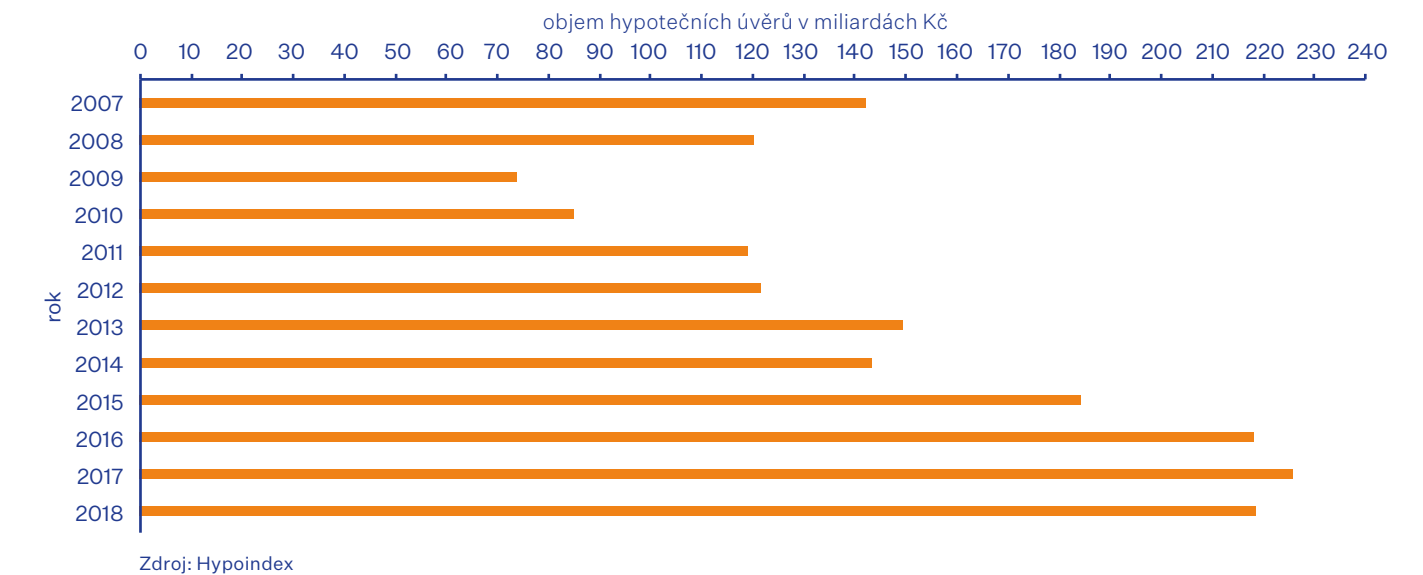
Loňský celkový objem hypotečních úvěrů poklesl meziročně, v porovnání s počtem, méně (-3,3 %). Naopak, průměrná výše hypotečního úvěru stoupla o 1,9 % z 2,154 na 2,196 mil. Kč.

Zpřísnění podmínek hypotečních bank na bonitu klientů spolu s navýšením úroků na 2,91 % a vysokými cenami nabízených bytů přineslo mírné ochlazení hypotečního trhu.

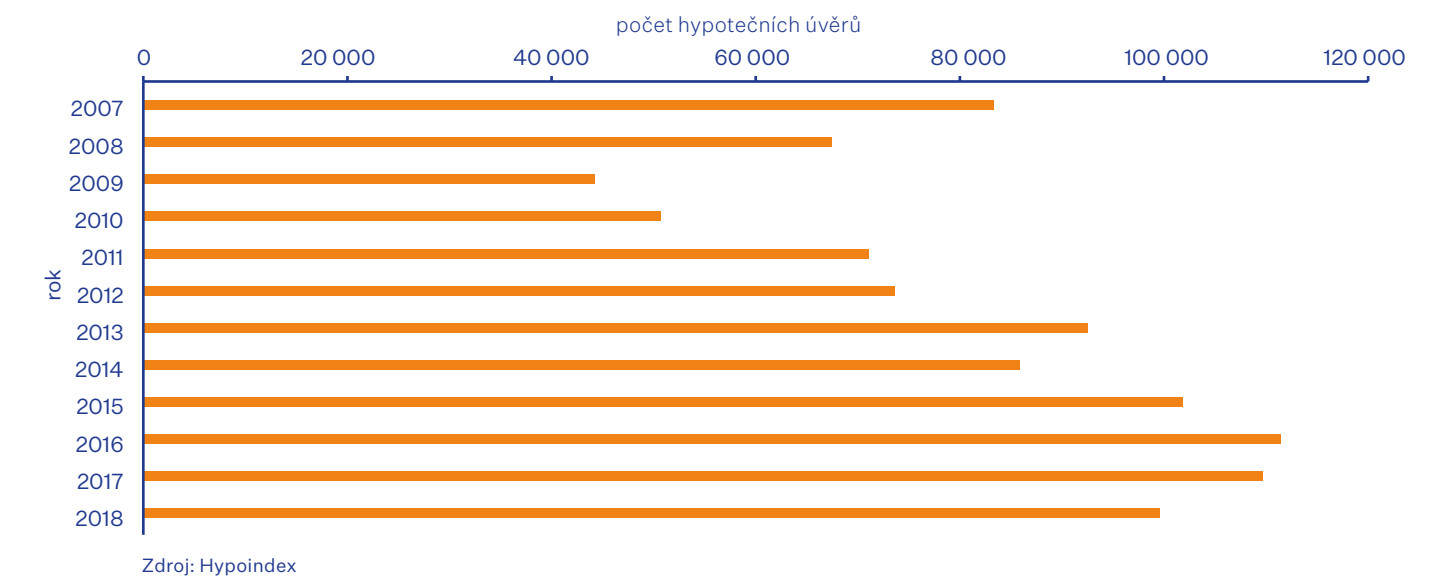
## PRŮMĚRNÁ VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU OBČANŮM ČR



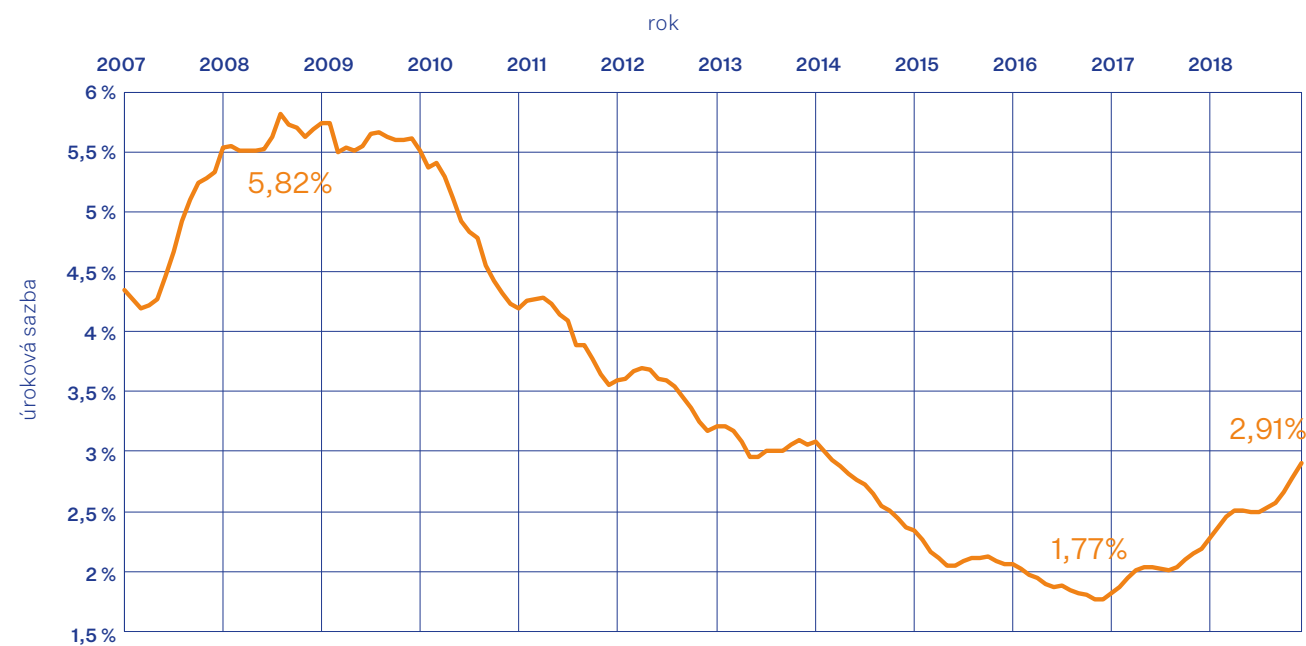
## OBJEM POSKYTNUTÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ OBČANŮM V ČR



## POČET POSKYTNUTÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ OBČANŮM V ČR



## PRŮMĚRNÁ ÚROKOVÁ SAZBA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Zdroj: Hypoindex



**Lenka Kostrounová**  
ředitelka financování  
nemovitostí, ČSOB

### Jak byste z Vašeho pohledu shrnula vývoj trhu rezidenčních nemovitostí během roku 2018?

Rezidenční trh v ČR považuji za velmi vychýlený: počet nových bytů na 1 tisíc obyvatel ukazuje, že se dnes staví méně, než v době recese (2008—2009). Ceny bytů rostou podstatně rychleji než v západní Evropě. Aktuální cena 110—120 tisíc CZK za 1 m<sup>2</sup> naráží na koupěschopnost. Největší jsou na tom lokality Praha, Střední Čechy a Brno. Pozoruji, že se pomalu tvoří nabídka neprodaných bytů. Rezidenční trh je samozřejmě negativně poznamenán jak rostoucími stavebními náklady a cenami pozemků, komplikovaným schvalovacím procesem, tak i dostupností hypoték, resp. regulacemi ze strany ČNB.

Aktuálním se tak stává rekonstrukce existujícího bytového fondu a do určité míry i otázka nájemního bydlení.

### Jak podle Vás ovlivnily regulace poskytování hypoték z října 2018 ze strany ČNB rezidenční trh? Lze již vysledovat dopad regulace?

Ve druhé polovině roku 2018 celý trh evidoval navýšení zájmu o hypoteční úvěry, jedním z důvodů bylo právě ohlášené opatření ČNB (říjen 2018). Nyní na začátku roku banka vnímá mírné snížení produkce hypoték, ale delší časové období je zatím těžké predikovat. Na přesné vyhodnocení dopadů regulace v oblasti hypoték je stále velmi brzy. Předpokládám, že dopady regulací bude banka moci zhodnotit až v polovině letošního roku.

### Jaká máte očekávání v rámci realitního trhu pro rok 2019?

Pokud se dnes nových bytů staví málo, tak se v roce 2019 bude stavět ještě méně – s ohledem na vydaná stavební povolení, jejichž počet rok od roku klesá. Nemyslím si, že je prostor pro nárůst cen bytů, ty mají tendenci spíše klesat. Co naopak neklesá, je cena stavebních prací. Tento trend se zřejmě negativně promítne do marží developerů.

### Jste z Rakouska, proč jste Vaše podnikatelské činnosti přesunul právě do České republiky?

Pracuji v Praze od roku 1993, kdy jsem nejprve působil v Creditanstalt, Volksbank. V roce 2008 jsem začal podnikat na realitním trhu. Byla to práce, která mě naplňovala a bavila, a to nejen díky skvělým příležitostem na pražském trhu v tehdejší době. Za druhé, Prahu jako město miluji.

### Jaký si myslíte, že je hlavní rozdíl v developmentu mezi Vaší rodnou zemí a Českou republikou?

Je to téměř stejné. Abyste mohli vykonávat svoji práci opravdu profesionálně, musíte v obou zemích sledovat vývoj developmentu, samotný trh, konkurenci a další aspekty.

### Jakou část Prahy jste si v rámci své profese oblíbil a proč?

Především centrum města a vše v pěší vzdálenosti od Prahy 1. Zajímám se o rekonstrukce budov a prostředí v samotném centru Prahy, ale hledám i ekonomicky výhodné obchodní příležitosti mimo střed města.

### V oblasti developmentu jsou stresové situace poměrně běžné, jak Vy osobně odpočíváte?

Po více než pětadvacetileté praxi v tomto odvětví, se zkušenostmi a díky profesionálnímu přístupu si myslím, že dokážu optimalizovat téměř každou nahodilou situaci.

### Jaké máte plány do budoucna? Chystáte se rekonstruovat nějaké další pražské exkluzivní nemovitosti?

Samozřejmě. Velmi rád budu nadále přinášet na český trh svým klientům excelentní nákupní možnosti, za kterými stojí nejvyšší kvalita zpracování daného projektu za velmi atraktivní cenu.

### Právě jste dokončil rekonstrukce dvou projektů na Praze 5 a Praze 3. Co je právě na těchto projektech podle Vás speciálního a co Vás na nich zaujalo nejvíce?

Projekt rekonstrukce činžovního domu z roku 1905, Malátova 7, mě zaujal hlavně svým umístěním v těsném sousedství Malé Strany, blízkostí Petřínských sadů a vltavského nábřeží. V rámci rekonstrukce projektu U Rajske zahrady 2 jsem byl uchváten úžasnými výhledy na panorama Prahy. Díky umístění budovy v kopci jsou výhledy dostupné v bytech již od druhého nadzemního podlaží. Dalším benefitem tohoto projektu je pak umístění přímo u parku Riegrovy Sady.

### Jaká máte očekávání z prostředí realitního trhu v následujícím období?

Realitní trh dle mého projde složitými změnami, vzhledem k tomu, že se zvýšily úrokové sazby a banky aplikují omezující pravidla pro pořízení hypotečních úvěrů. Ekonomika EU navíc neroste tempem, jakým tomu bylo v minulých letech. Navíc obecně vnímám ochlazení zájmu kupujících, kteří jsou negativně ovlivňováni médii i výše uvedenými trendy. Doufám, že developeři a prodávající tuto situaci rozpoznají včas a adekvátně vyváží vývoj cen nemovitostí.

### V jakých částech Prahy osobně vidíte potenciál k dalšímu rozvoji a výstavbě nových projektů?

Mezi mé zásadní favority rozhodně patří rekonstrukce domů v samotném centru Prahy v rozmezí 1 500 až 3 000 m<sup>2</sup> s atraktivními půdorysy.

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

Pokud mám mluvit přímo o Praze, tak jsou tu dvě zásadní věci. V porovnání s Vídní, Berlínem nebo Paříží se zde populace nerozrůstá tak rychle a ceny nemovitostí v porovnání s příjmy obyvatel Prahy jsou zde aktuálně skutečně vyšponovány nad průměr. Na druhou stranu jsou v Praze konečné ceny nemovitostí v porovnání s jinými hlavními městy Evropy stále poměrně přijatelné.



**Gerhard Spiegel**  
developer projektu  
Malátova 7 a U Rajske zahrady 2

**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