

PRAŽSKÝ REZIDENČNÍ TRH 2021

LEXXUS
CONSULTING

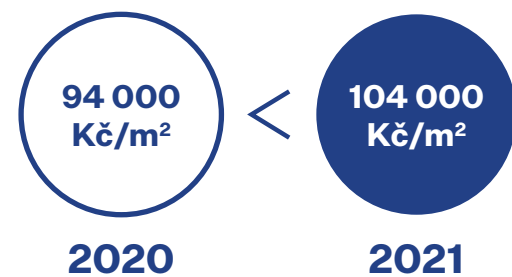


01

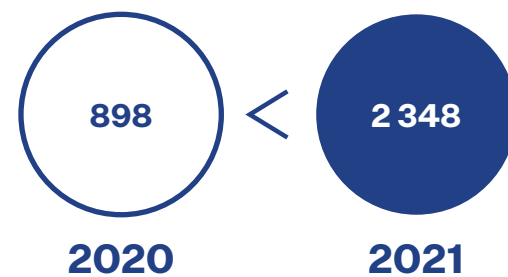
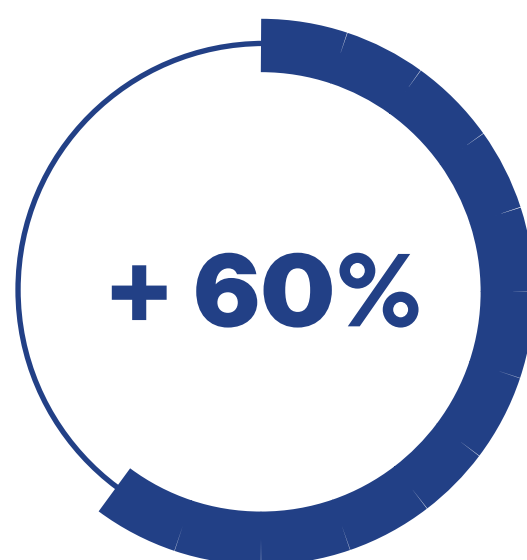
POLOLETNÍ SROVNÁNÍ

2. POLOLETÍ 2020 - 1. POLOLETÍ 2021

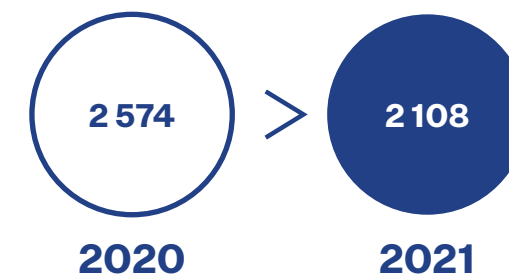
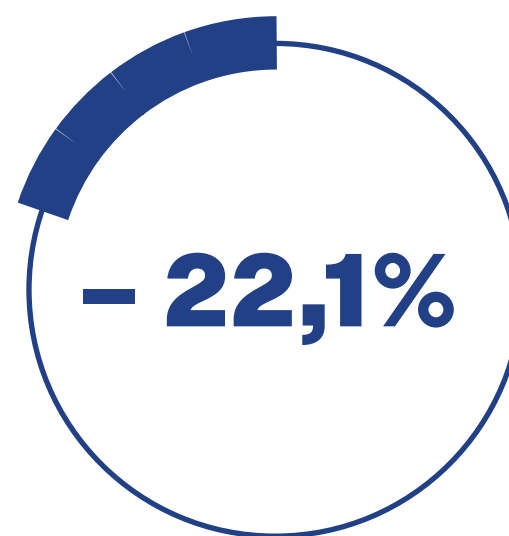
Průměrná cena
nových bytů k prodeji



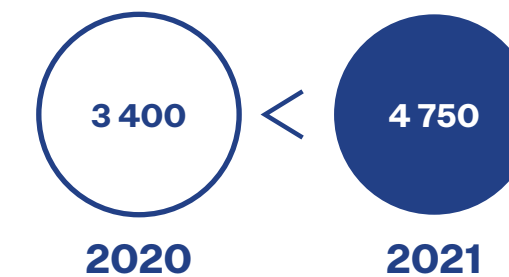
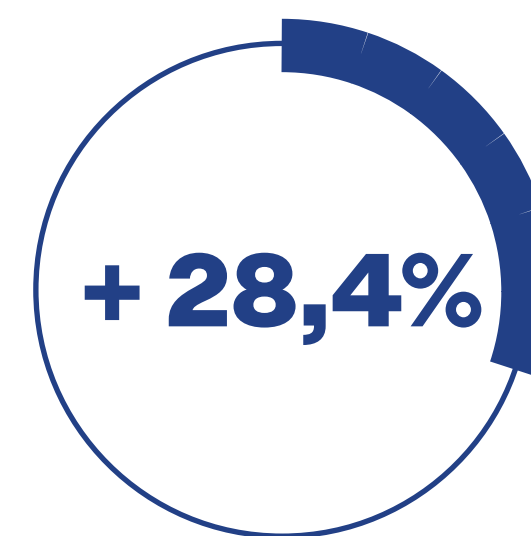
Počet zahájených bytů
v bytových domech



Počet dokončených bytů
v bytových domech



Počet prodaných nových bytů

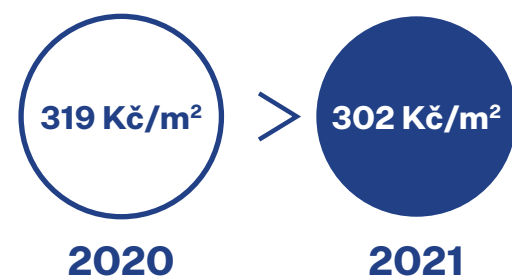
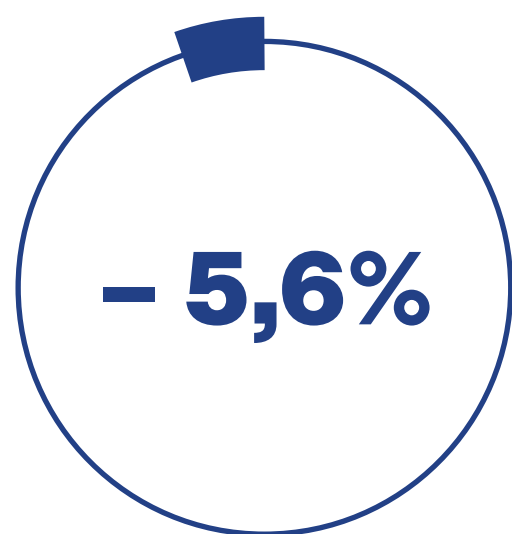


01

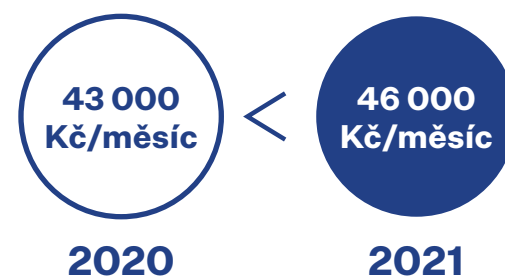
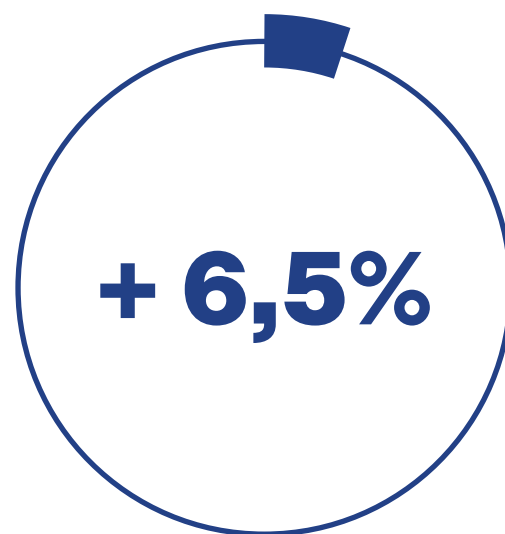
POLOLETNÍ SROVNÁNÍ

2. POLOLETÍ 2020 - 1. POLOLETÍ 2021

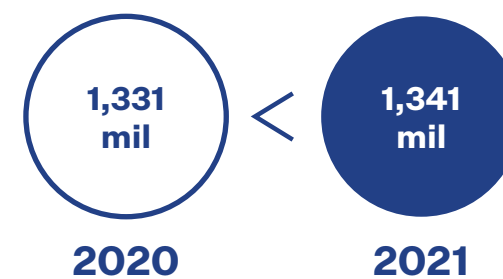
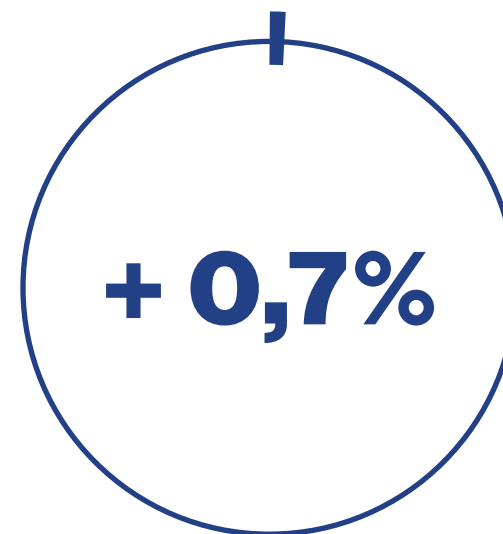
Cena pronájmů na m²



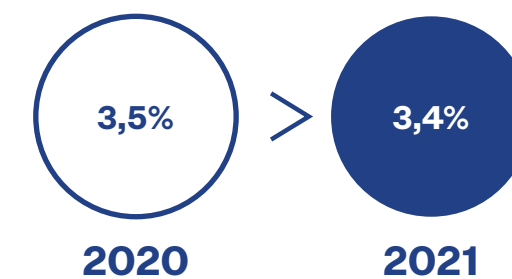
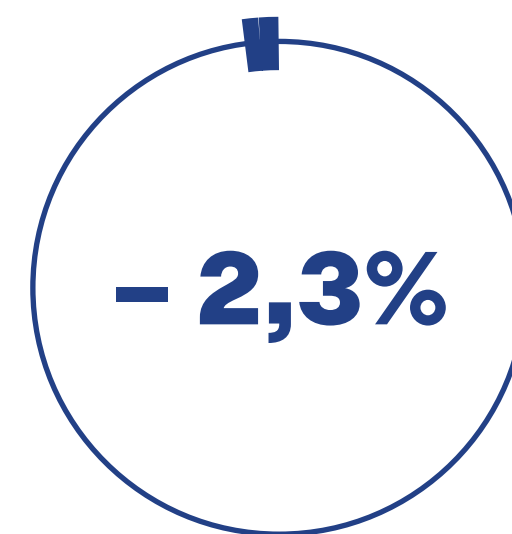
Průměrná mzda v Praze



Počet obyvatel Prahy



Nezaměstnanost

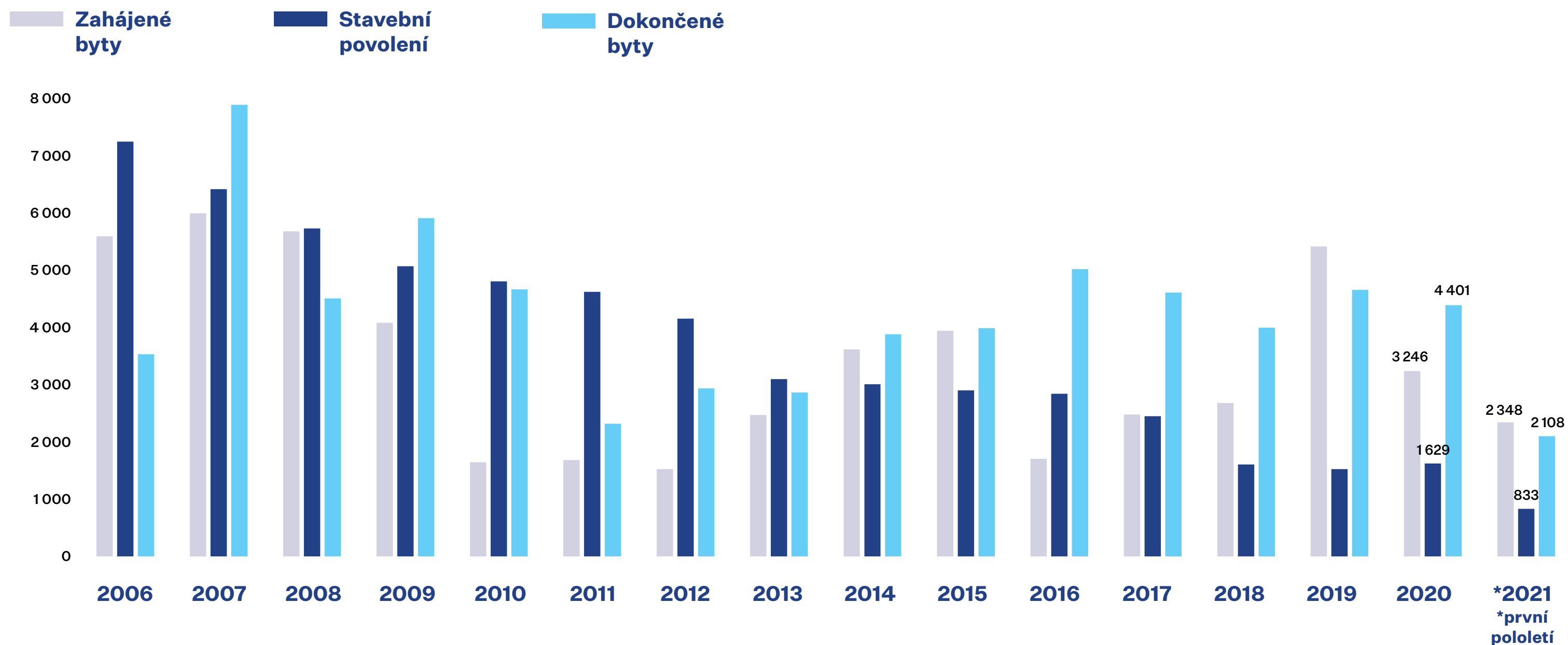


02

BYTOVÁ VÝSTAVBA V PRAZE

Počet dokončených bytů a stavebních povolení na byty v bytových domech v Praze oproti předchozímu pololetí značně poklesl. Přestože počet zahájených bytů byl naopak výrazně vyšší, je bytová výstavba naprosto nedostatečná. Dle Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy má být postaveno ročně 10 000 nových bytů, aby byla uspokojena poptávka, realita je však jiná a deficit tak každoročně narůstá. Hlavním důvodem jsou dlouhé schvalovací procesy, které jsou v Praze jedny z nejdelších v rámci zemí OECD.

Bytová výstavba v Praze



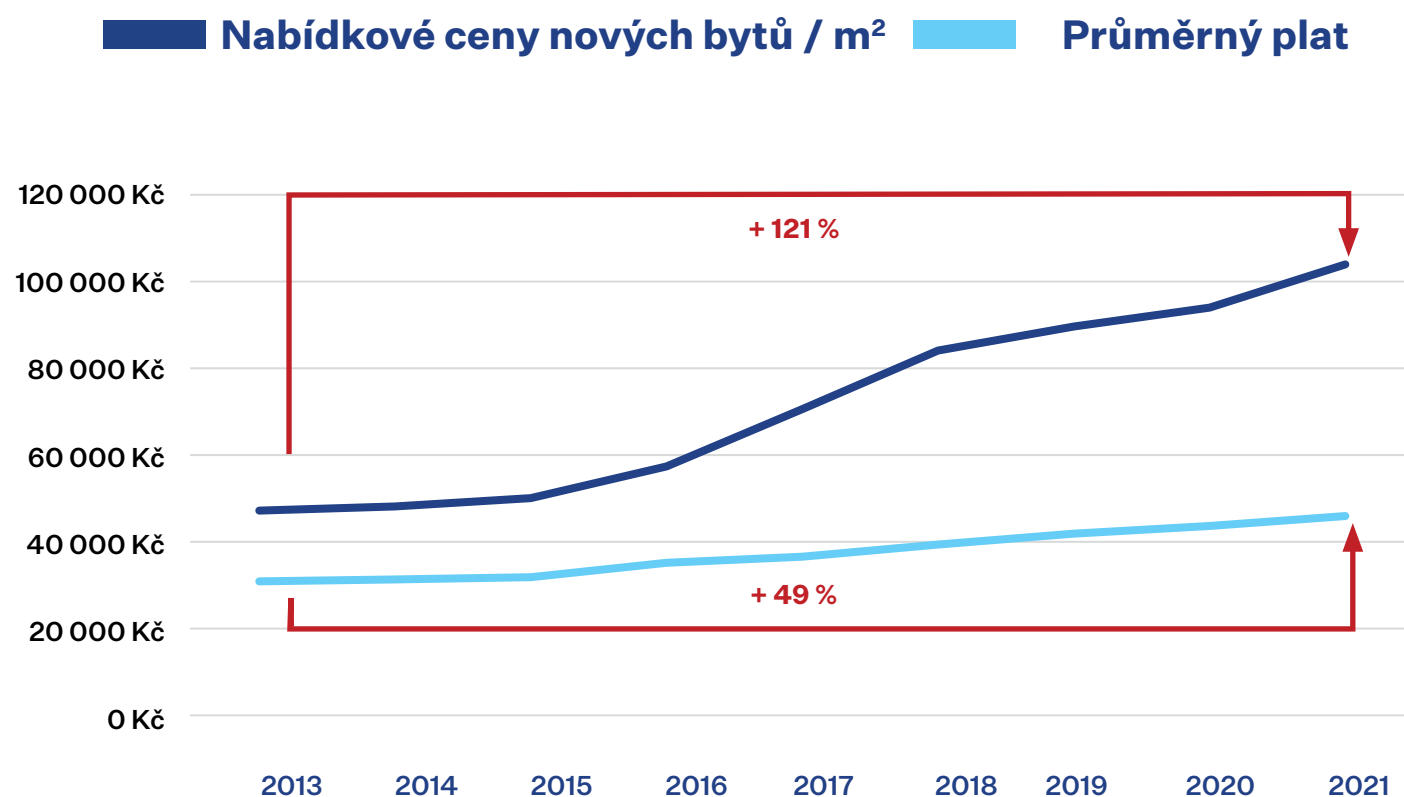
03

VÝVOJ CEN NOVÝCH BYTŮ V PRAZE

Průměrná nabídková cena bytu dosahuje 120 000 Kč včetně DPH (104 000 Kč bez DPH). Jedná se o čistou cenu bez balkonu, terasy, zahrady, garáže a sklepa. Přestože je v Praze nejvyšší mzda v rámci ČR, je nové bydlení hůře dostupné, protože se disproporce mezi hrubou mzdou

a nabídkovou cenou stále zvyšuje. Za pořízení průměrného bytu zaplatí Pražan skoro patnáct hrubých ročních mezd, což je nejvíce v rámci hlavních měst v EU. Například v Bratislavě stojí pořízení bytu dvanáct ročních mezd, zatímco ve Vídni pouze osm.

Nabídkové ceny nových bytů Kč/m² (bez DPH) vs. průměrná mzda



04

POPTÁVKA A PRODEJ BYTŮ

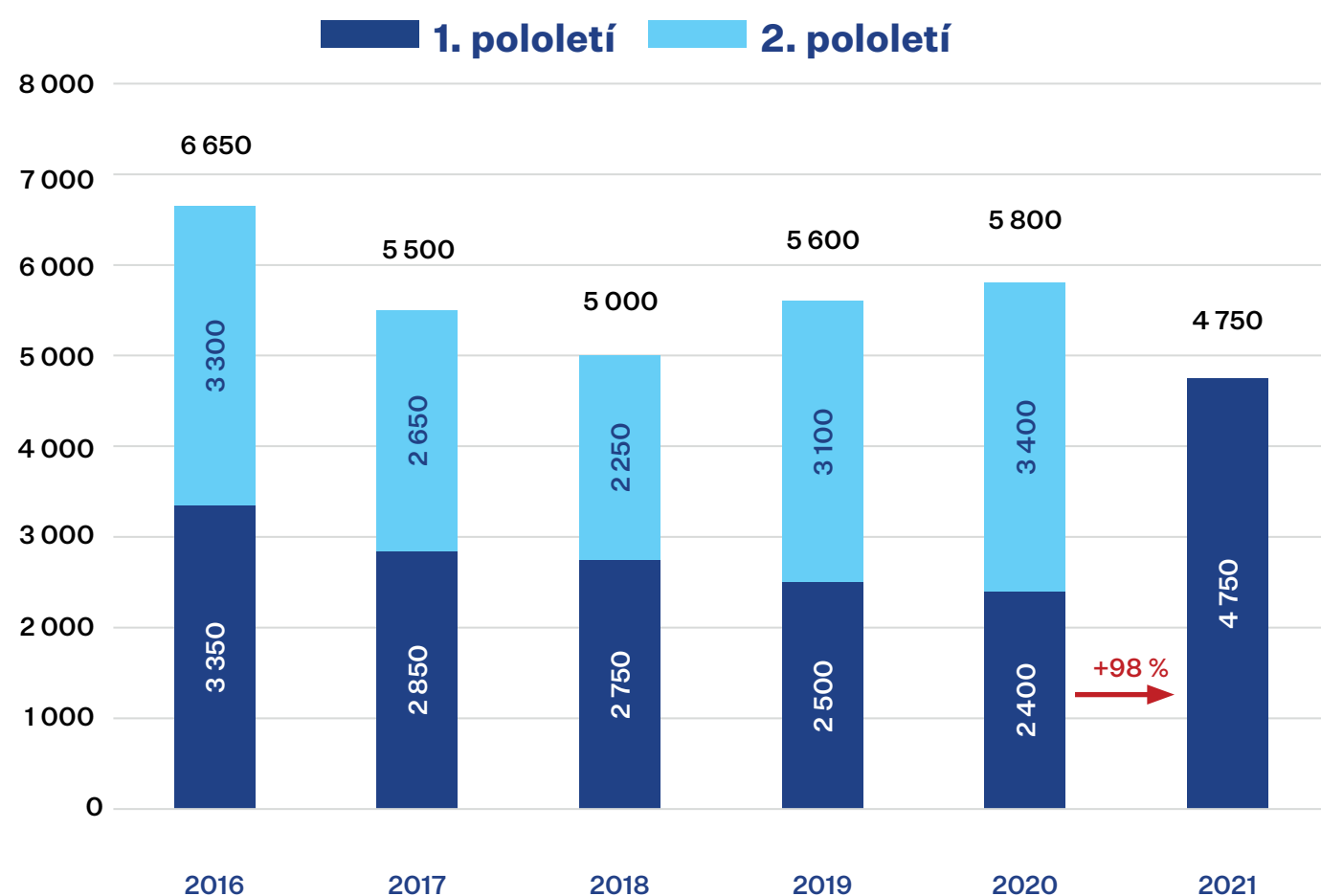
Letos zaznamenáváme rekordní počet prodaných bytů. Za první pololetí letošního roku bylo prodáno téměř dvakrát tolik bytů než v prvním pololetí předchozího roku. Při srovnání prodejů ve druhém čtvrtletí roků 2020 a 2021 činí nárůst dokonce 140 %.

Ve druhém čtvrtletí roku 2020 bylo prodáno velmi málo bytů, protože trh byl ovlivněn lockdownem a někteří klienti i odborná veřejnost očekávali snížení cen nemovitostí.

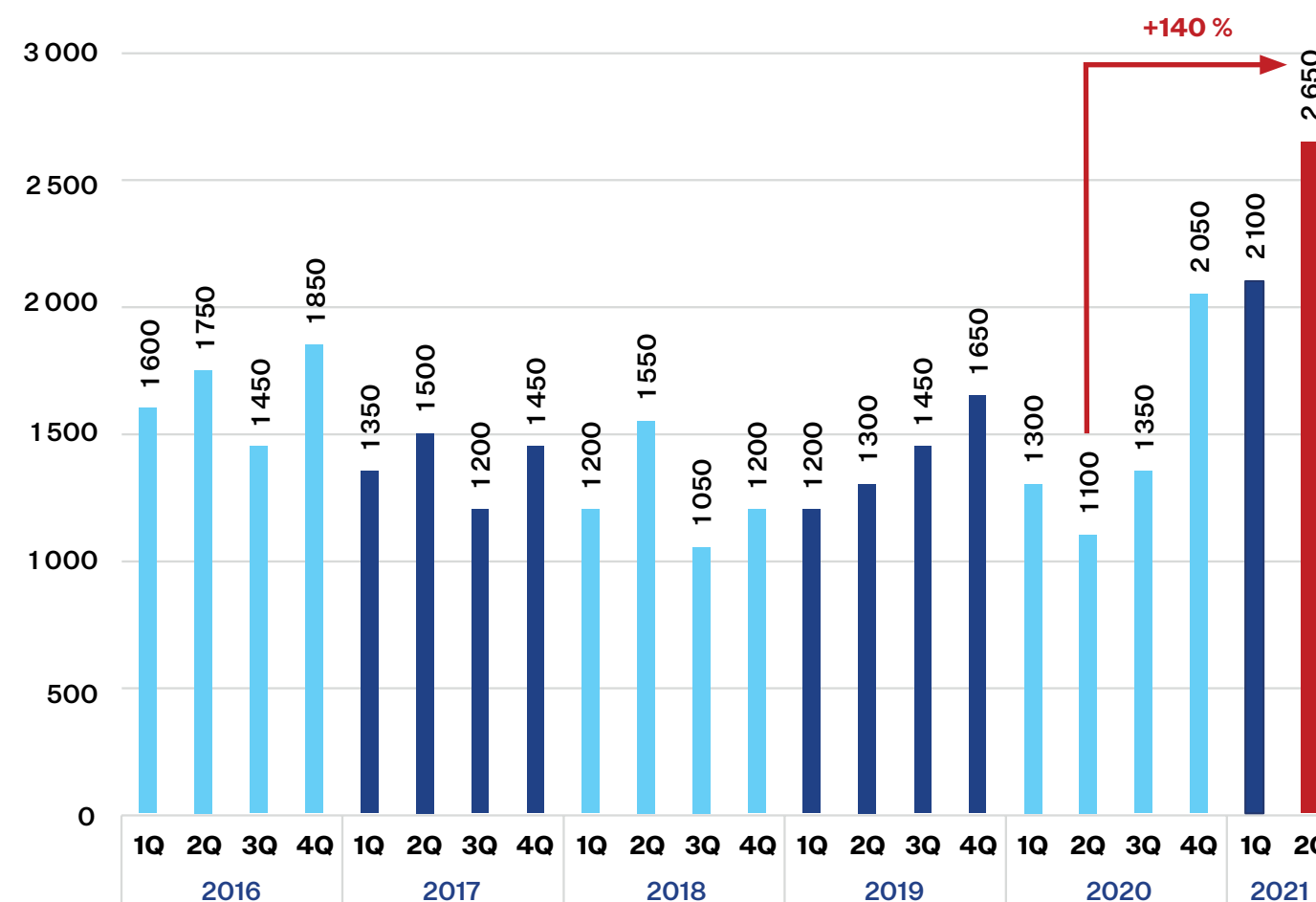
Došlo však k opačné situaci, trh po krátkém poklesu začal výrazně narůstat, a to z důvodu nízkých úrokových sazeb, uvolnění pravidel bank pro poskytování hypoték a zrušení daně z nabytí nemovitosti. Hlavní příčinou však byla skutečnost, že v době minimálních úrokových sazeb a nejisté ekonomické situace lidé vnímají pořízení nemovitosti jako bezpečné uložení svých financí.

I přes snižující se výnosnost se pořízení investiční nemovitosti vyplatí, protože hodnota nemovitostí stále narůstá. Nedostatečná výstavba a robustní poptávka způsobily, že počet bytů v nabídce je historicky nejnižší, inzeruje se pouze 3 350 nových bytů, zatímco ve stejném období loňského roku bylo v nabídce 5 800 bytů. Klienti tak mají omezený výběr a na odbyt jdou i byty, o které dříve nejevili zájem.

Počet prodaných bytů



Počet prodaných bytů



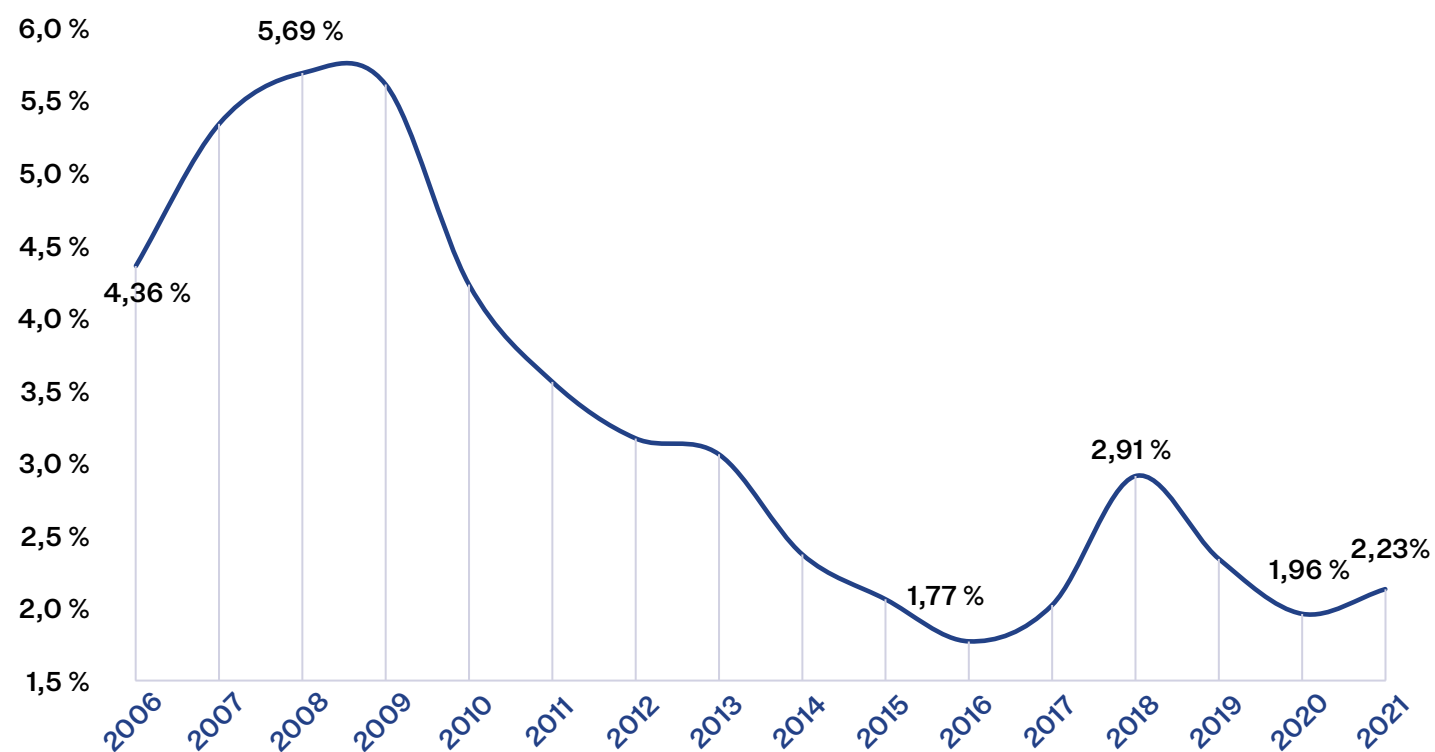
05

HYPOTEČNÍ TRH

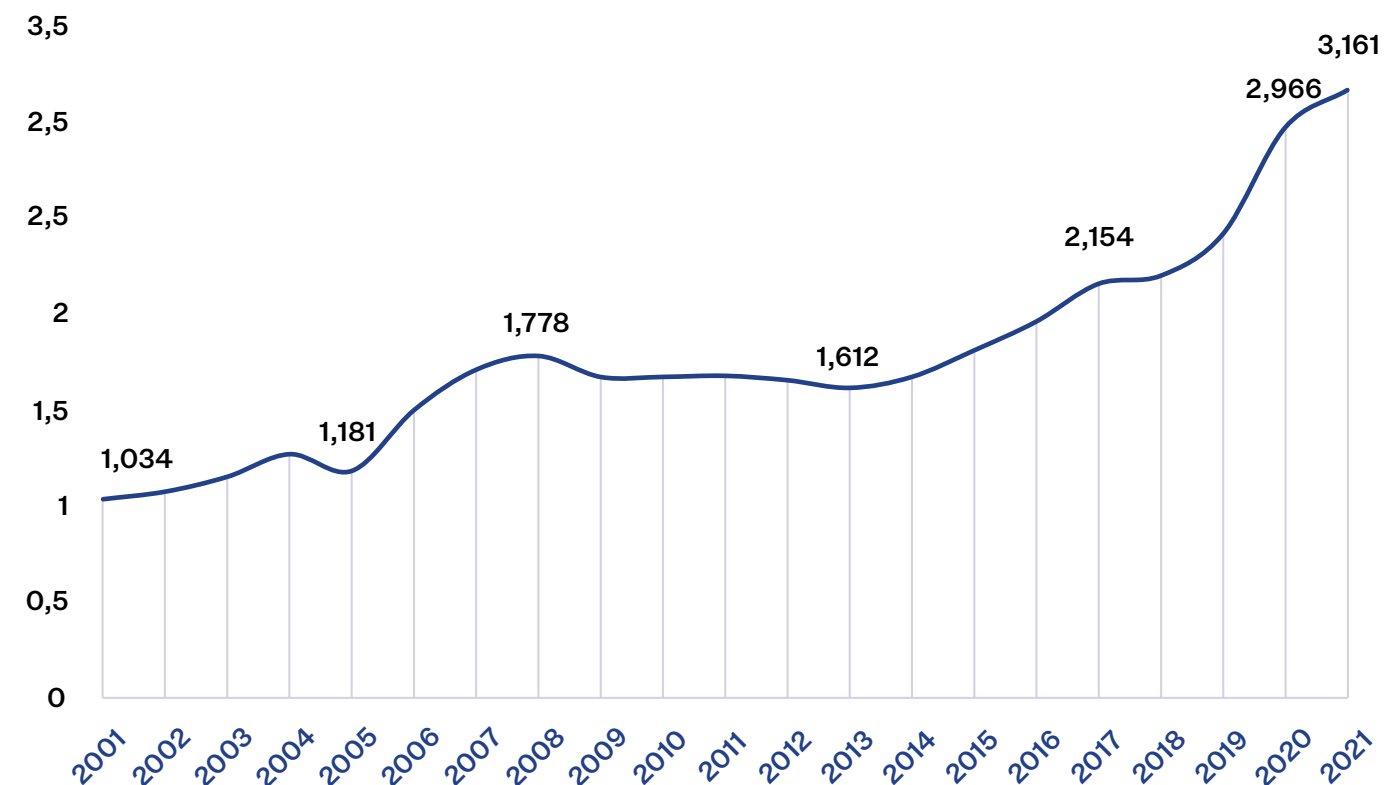
Hypoteční trh předčil veškerá očekávání. V prvním pololetí byl objem poskytnutých hypotečních úvěrů vyšší o více než sto procent ve srovnání s prvním pololetím předchozího roku. Enormní zájem o hypotéky je způsoben nedostatkem jiných investičních příležitostí a nízkými úrokovými sazbami, které se postupně začínají

zvyšovat, klienti jsou tak motivováni pořídit nemovitost co nejdříve, aby si stihli zafixovat výhodný úrok. K dostupnosti hypoték přispělo také uvolnění podmínek pro poskytování hypotečního úvěru, ke kterému přistoupila ČNB v době vrcholení pandemie Covid.

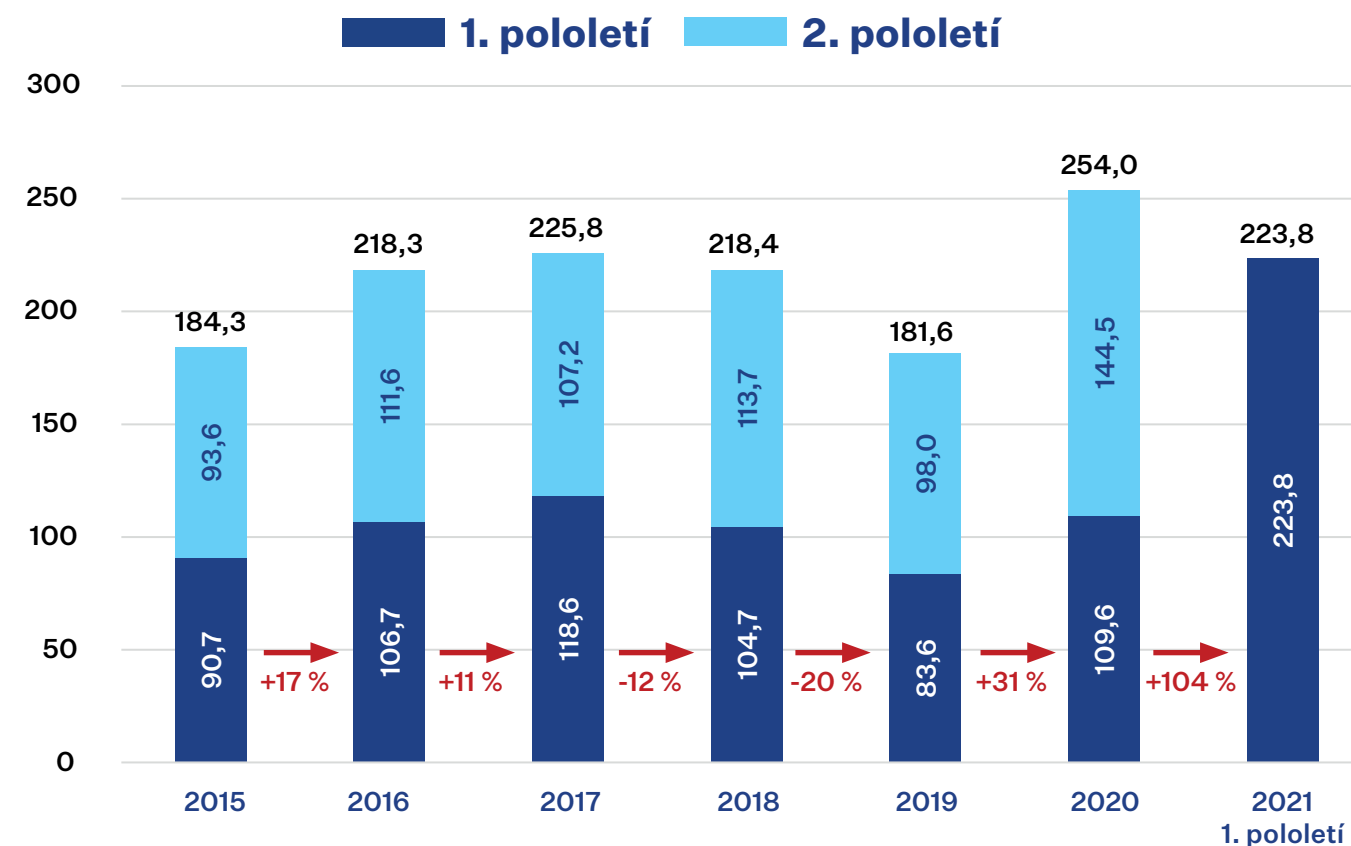
Vývoj úrokové sazby hypotečních úvěrů



Průměrná výše hypotéky (v milionech)



Objem poskytnutých hypotečních úvěrů (v miliardách Kč)

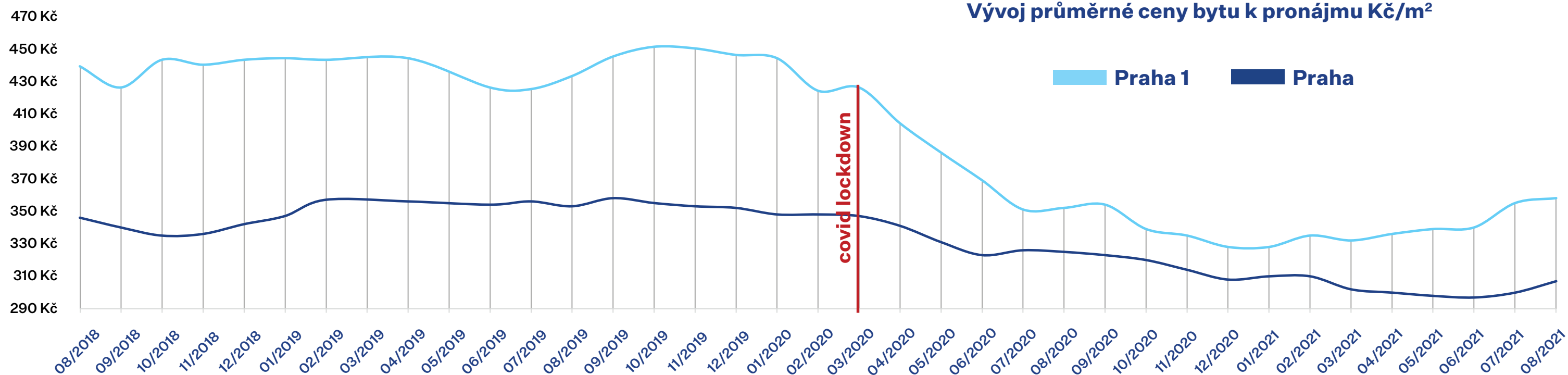


06

NÁJEMNÍ TRH

Nájemní trh zaznamenal již v roce 2020 razantní změny. Vlivem uvolnění velkého množství bytů původně určených ke krátkodobému ubytování došlo ke skokovému zvýšení nabídky a poklesu cen, zejména v centrálních částech Prahy. Nyní se však trend začíná obracet a zaznamenáváme mírné zdražování. Struktura nájemního trhu se postupně mění. Evidujeme zvýšený zájem ze strany institucionálních investorů, kteří plánují výstavbu

nájemních projektů. Byty v těchto projektech jsou obvykle provedeny ve středních a vyšších standardech, jsou plně zařízené a vybavené a nájemníkům je poskytován kompletní servis, tím se odlišují od individuálně pronajímaných nemovitostí. Investoři věří, že se v dlouhodobém horizontu budou trendy v nájemním bydlení přibližovat západním trhům, kde je podíl nájemního bydlení výrazně vyšší než v ČR.



Consulting team

Ing. Martin Rajtora
Residential Specialist

martin.rajtora@lexxus.cz
+420 603 218 473

Jana Panochová
Senior Consultant

jana.panochova@lexxus.cz
+420 605 445 550

Ing. Aleš Kadlečík
Business Development

ales.kadlecik@lexxus.cz
+420 778 407 861

LEXXUS
CONSULTING



LEXXUS a.s.
náměstí Republiky 2090/3a
110 00 Praha 1
IČ: 26208024 | DIČ: CZ26208024
+420 221 111 999
www.lexxus.cz