

PRAŽSKÝ REZIDENČNÍ TRH 2021

LEXXUS
CONSULTING

savills
An International
Associate of Savills

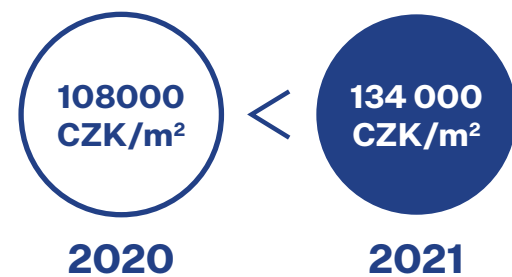
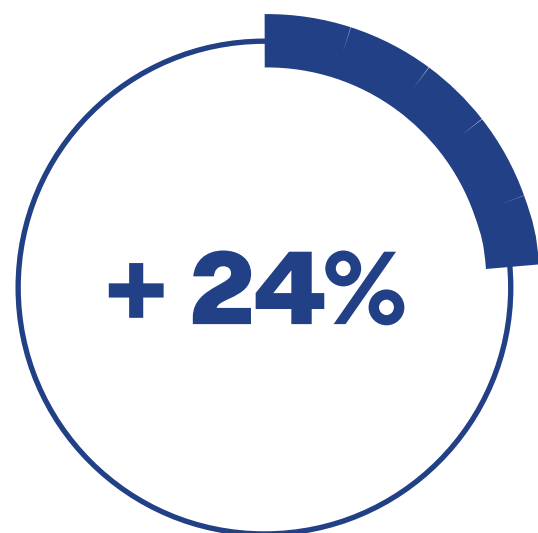


01

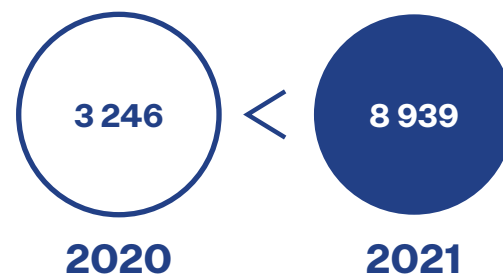
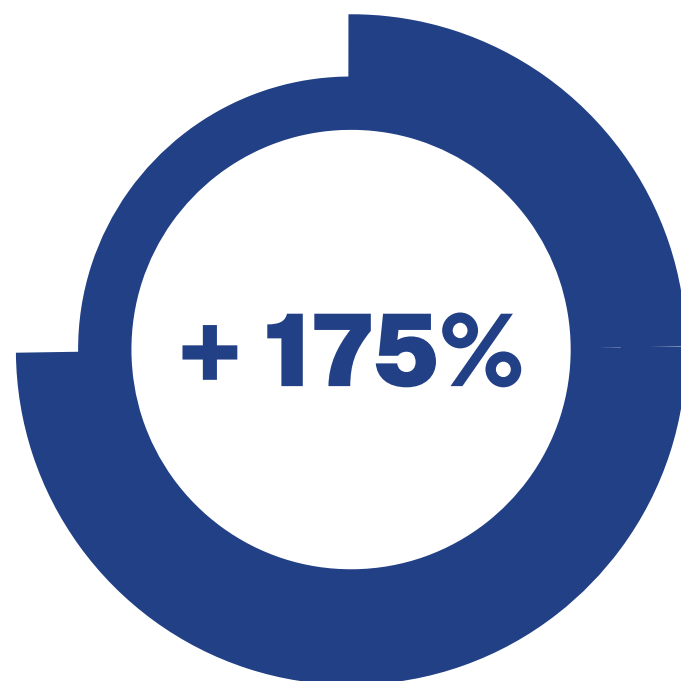
MEZIROČNÍ SROVNÁNÍ

2020 — 2021

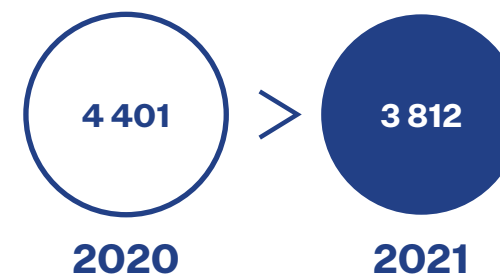
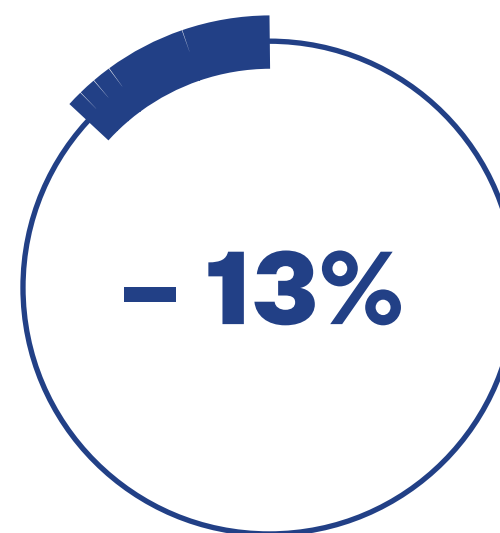
Průměrná cena
nových bytů k prodeji



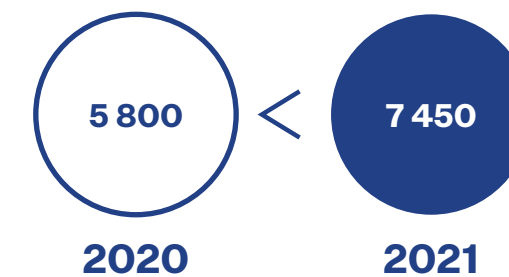
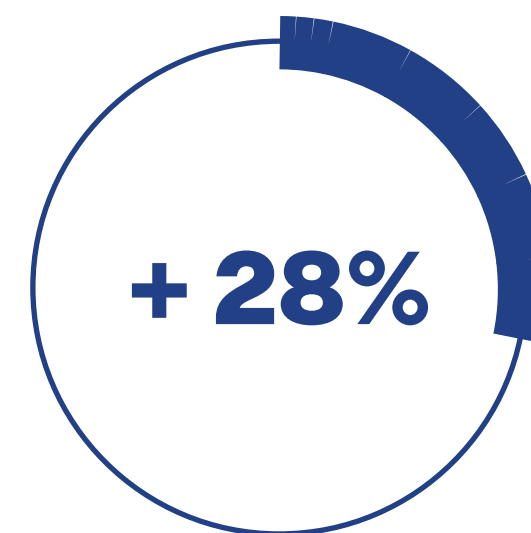
Počet zahájených bytů
v bytových domech



Počet dokončených bytů
v bytových domech



Počet prodaných
nových bytů

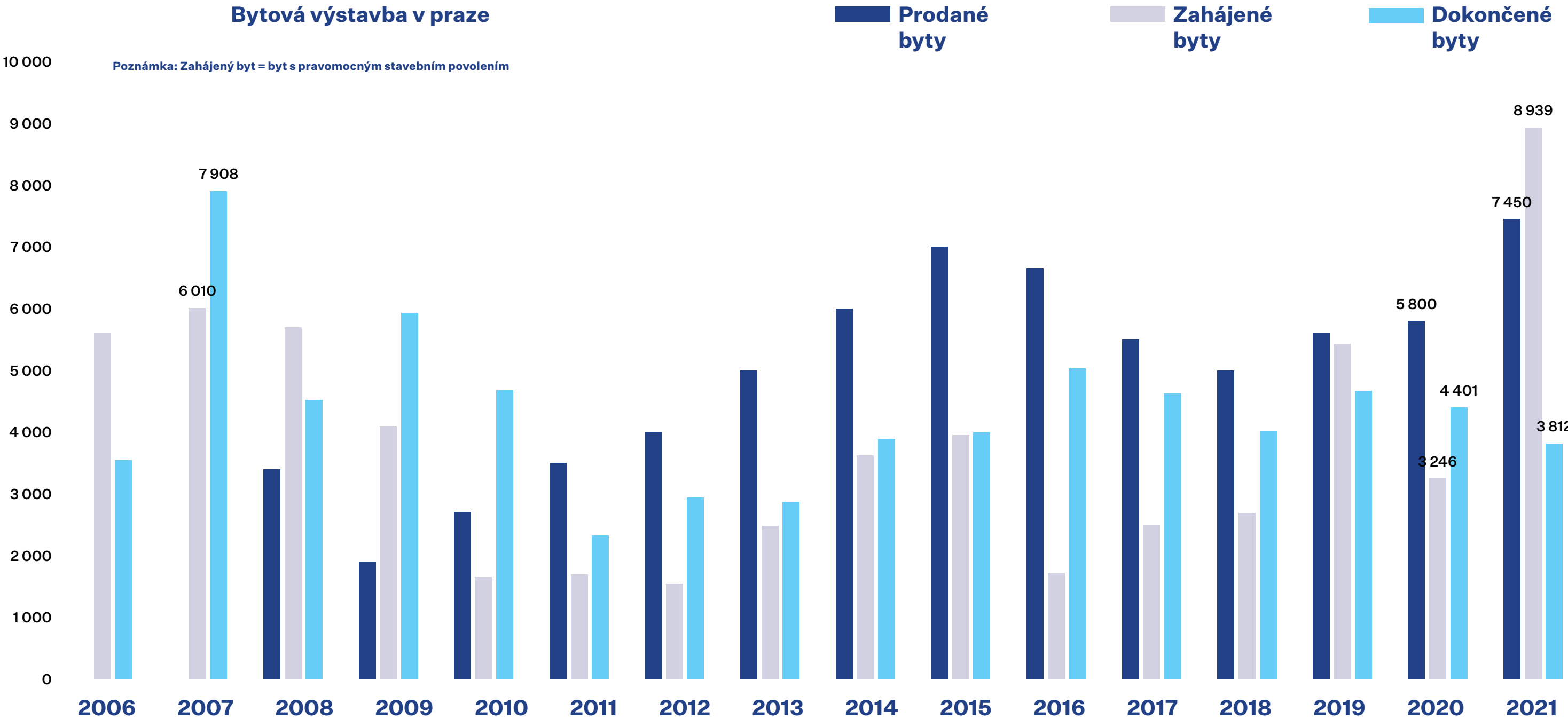


02

BYTOVÁ VÝSTAVBA V PRAZE

Počet dokončených bytů se oproti roku 2020 mírně snížil, zatímco bylo zahájeno rekordních 9 000 bytů v bytových domech. Je to sice pozitivní zpráva z hlediska stavebního

řízení, ale tato skutečnost nepovede k dramatickému zvýšení nabídky, protože velká část avizovaných zahájených bytů byla již prodána v předprodejích z předchozích let.



Source: Czech Statistical Office, Processed by LEXXUS

03

PRŮMĚRNÁ CENA BYTOVÝCH JEDNOTEK

Průměrná jednotková cena nových bytů dosáhla úrovně 134 tis. Kč/m² vč. DPH. Mezi lokality s nejnižší cenou patří Praha 4 a Praha 9. Jedná se například o industriální část Vysočan, která postupně prochází revitalizací

a změnou funkce. Nejdražší lokalitou je tradičně Praha 1 a Praha 2. Většina nových projektů v těchto částech vzniká rekonstrukcí původních činžovních domů.

Ceny bytových jednotek (CZK/m² vč. DPH)



Pozn. Prodejní cena jednotek z ceníků jednotlivých developerů.
Cena/m² nezahrnuje cenu balkonu, terasy, předzahrádky, sklepa a garáže.

Zdroj: LEXXUS

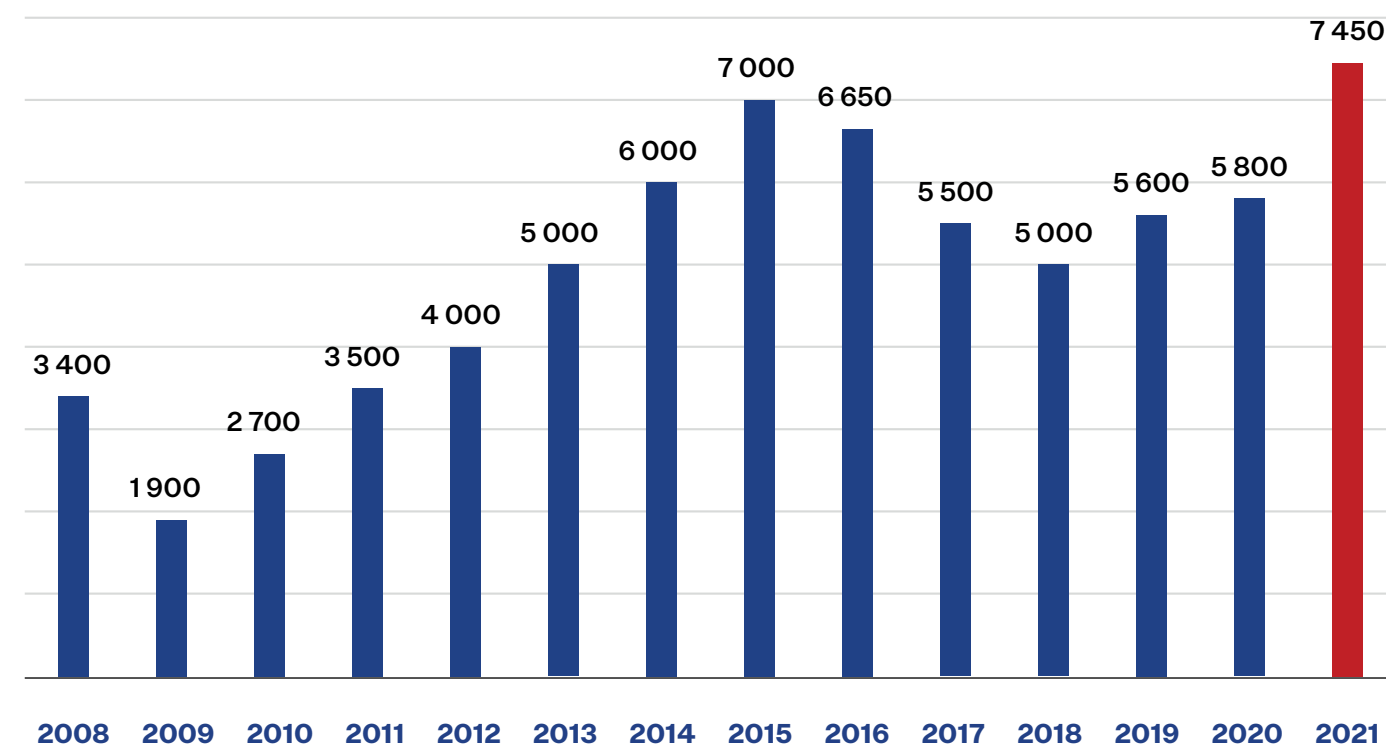
04

POPTÁVKA A PRODEJ BYTŮ

V Praze bylo prodáno rekordních 7 450 nových bytů, což představuje 28 % nárůst oproti roku 2020. Poptávka rostla, protože v době nejisté ekonomické situace lidé vnímají pořízení nemovitosti jako bezpečné uložení svých financí. I přes snižující se výnosnost a zvyšující se úrokové sazby hypotečních úvěrů se pořízení

investiční nemovitosti vyplatí, protože její hodnota stále narůstá. Nemovitosti tak ztrácejí svoji primární funkci a stává se z nich investiční aktivum. Rostoucí disproporce mezi nabídkou a poptávkou způsobila, že počet inzerovaných bytů byl historicky nejnižší, a to pouze 2 850.

Počet prodaných nových bytů v Praze



Zdroj: Trigema

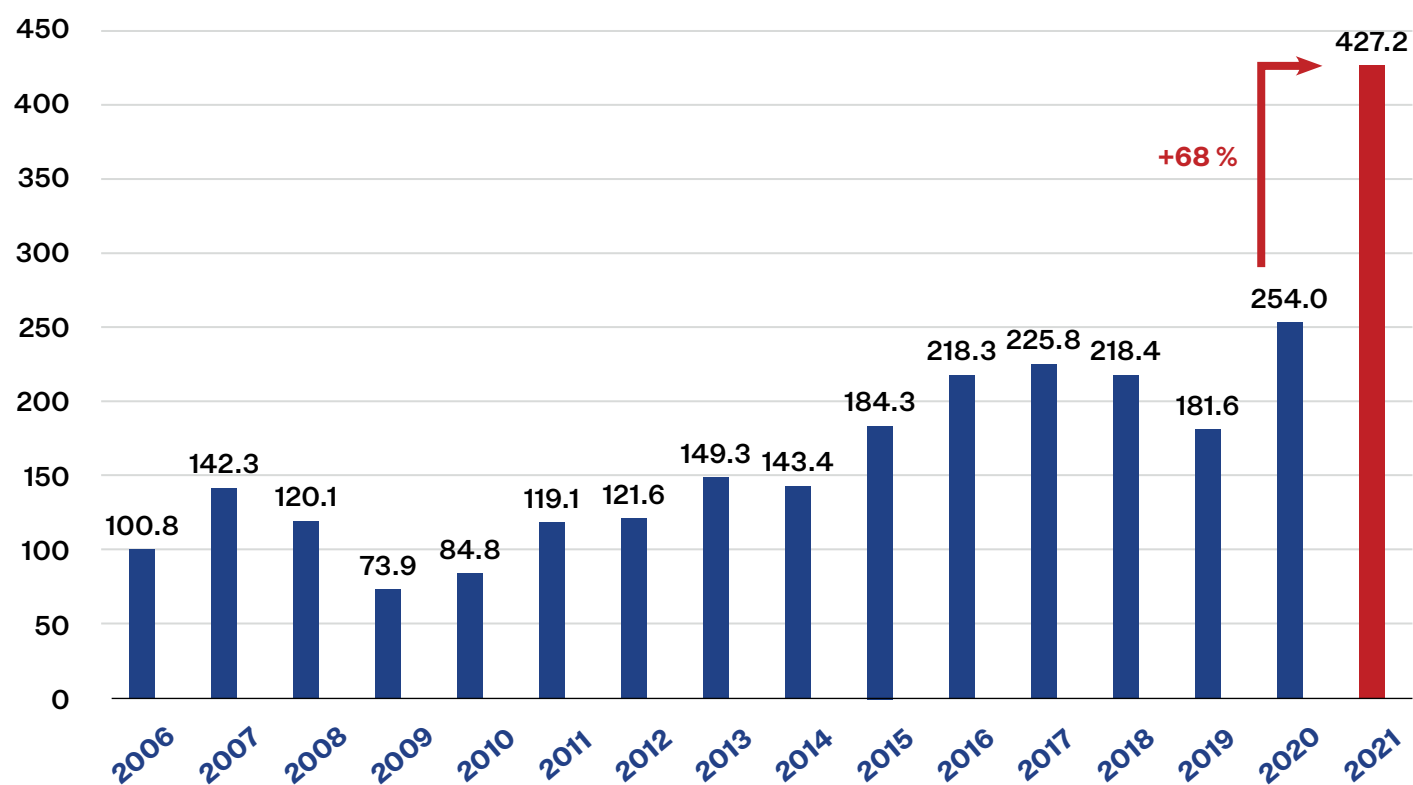
05

HYPOTEČNÍ TRH

Vysoká poptávka ovlivnila hypoteční trh, který předčil veškerá očekávání. Objem poskytnutých hypoték v roce 2021 dosáhl úctyhodných 428 miliard, meziroční nárůst je 68 %. Vliv na objem hypoték má kromě nebývalého zájmu o hypoteční financování také růst cen

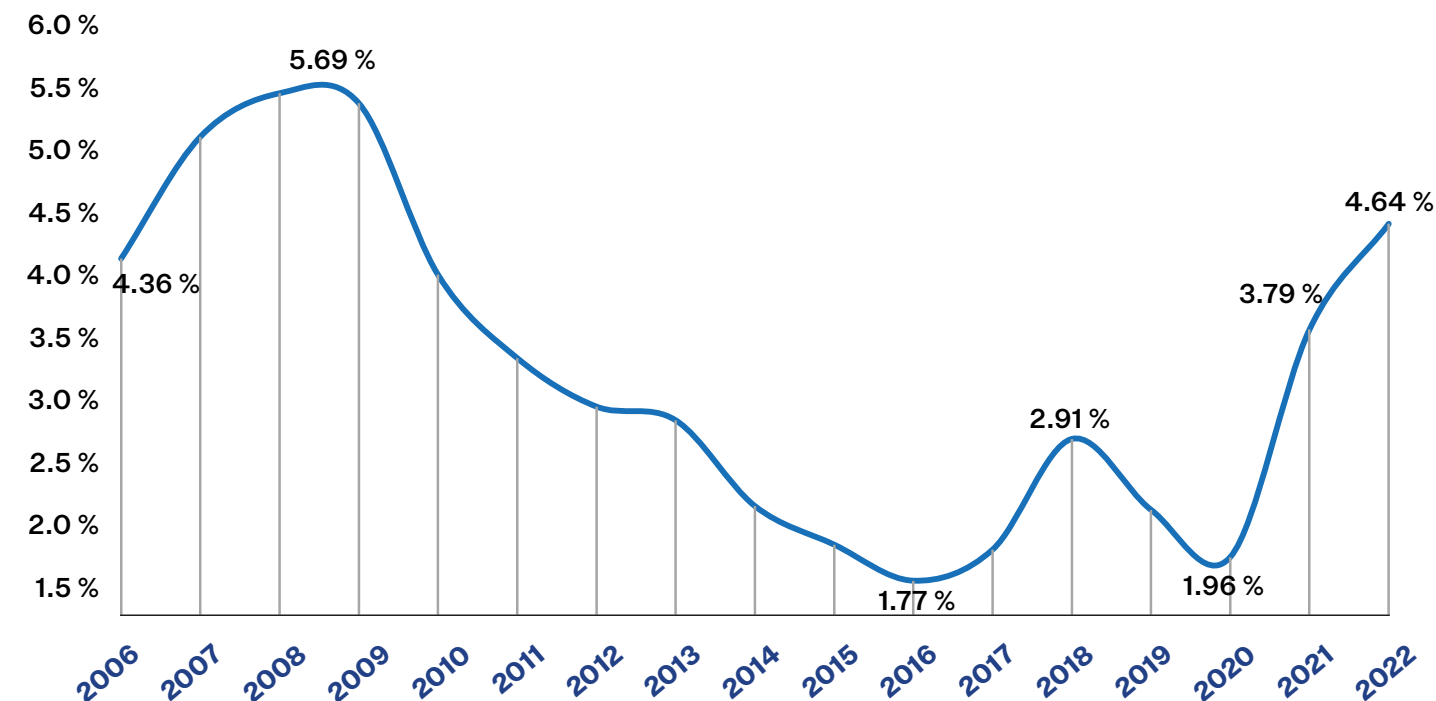
nemovitostí. Momentálně se průměrná výše hypotéky pohybuje kolem 3,4 mil. Kč. Kupující byli motivováni mimořádně nízkými úroky hypotečních úvěrů, které se v průběhu roku sice dramaticky navýšily, ale stále jsou pod úrovní inflace.

Objem poskytnutých hypoték (v miliardách CZK)



Zdroj: Hypoindex, Zpracoval: LEXXUS

Vývoj nabídkových hypotečních úroků



Zdroj: Hypoasistent, Zpracoval: LEXXUS

V současné době zaznamenává hypoteční trh útlum, a to zejména kvůli rychlému nárůstu hypotečních úroků. Od dubna 2022 plánují banky

zavést regulace pro posuzování bonity žadatelů o hypoteční úvěr. Pro žadatele o hypotéku mladší 36 let budou podmínky poskytnutí úvěru mírnější.



06

TRENDY NA TRHU NEMOVITOSTÍ

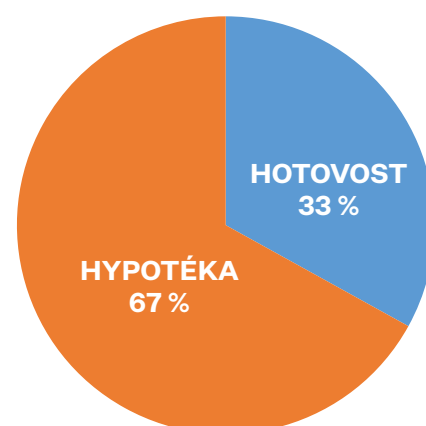
Zvyšující se ceny bytů v Praze, které se stávají nedostupné i pro střední třídu, vedou k nutnosti volit alternativní řešení. Někteří klienti se spokojí s nájemním bydlením, část klientů však považuje za důležité bydlet ve vlastním a vyhledá levnější nemovitost za hranicemi Prahy. Proto se bydlení ve Středočeském kraji stává plnohodnotnou variantou pro čím dál více Pražanů. Největší zájem je o lokality s dobrou dopravní dostupností, zejména s přímým vlakovým spojením do Prahy.

Tento trend je již nyní zcela běžný v západoevropských metropolích.

V nejbližším prstenci Prahy (Praha-východ/západ) se průměrná jednotková cena nových bytů pohybuje na úrovni 91 000 tis. Kč/m² vč. DPH. Ve vzdálenějších částech Středočeského kraje je průměrná cena v novostavbách 69 000–78 000 tis. Kč/m² vč. DPH. Jedná se tak přibližně o 50 % nižší ceny než v Praze.

Dvě třetiny našich klientů financují svoji nemovitost prostřednictvím hypotečního úvěru. Koncem roku jsme zaznamenali nárůst počtu klientů nakupujících hotově, protože během pandemie nashromáždily české domácnosti rekordní úspory a trh nabízí málo jiných efektivních a bezpečných investičních příležitostí.

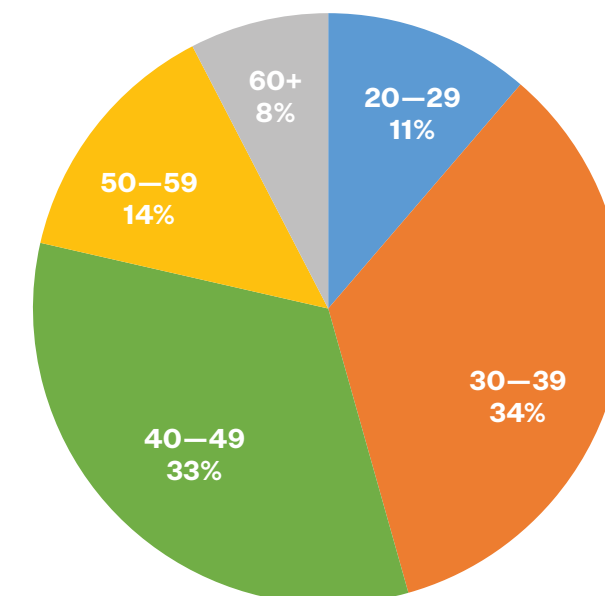
Způsob financování



KLIENTI LEXXUS – PRODEJ BYTŮ

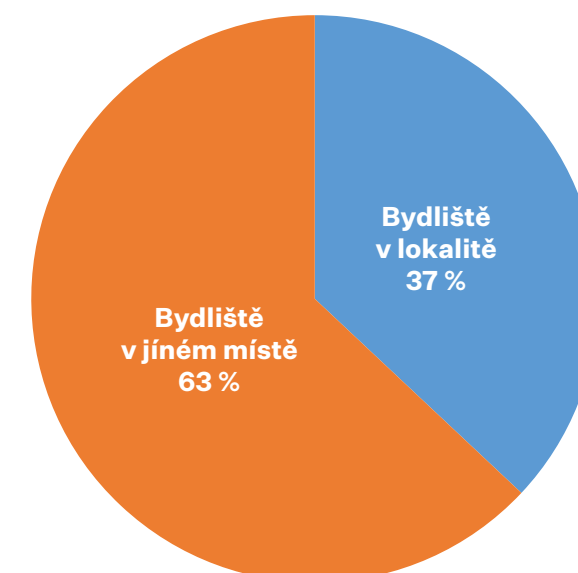
Nemovitosti LEXXUSu kupují nejčastěji klienti ve věkových kategoriích 30–39 let a 40–49 let. Byty kupují mladší klienti jako svou první nemovitost, rodinné domy pořizují spíše starší klienti. Drobní investoři jsou nejvíce zastoupeni ve věkové kategorii od 40 let. Tito investoři již nějakou nemovitost vlastní a z velké části mají splacenou hypotéku, investici si pořizují za účelem zabezpečení na stáří.

Věkové kategorie klientů LEXXUS



Naši klienti nebývají konzervativní. Necelé dvě třetiny z nich jsou ochotni pořídit nemovitost mimo lokalitu, ve které žijí. Nejčastěji se jedná o kupující luxusních nemovitostí v prémiových lokalitách, kteří se zaměřují spíše na specifika konkrétního projektu a není pro ně podstatné, jestli se byt nebo dům nachází ve stejné lokalitě, jako jejich současná nemovitost. Naopak, kupující větších bytových projektů (např. Nové Chabry) rádi pořizují nemovitost v místě, odkud pochází.

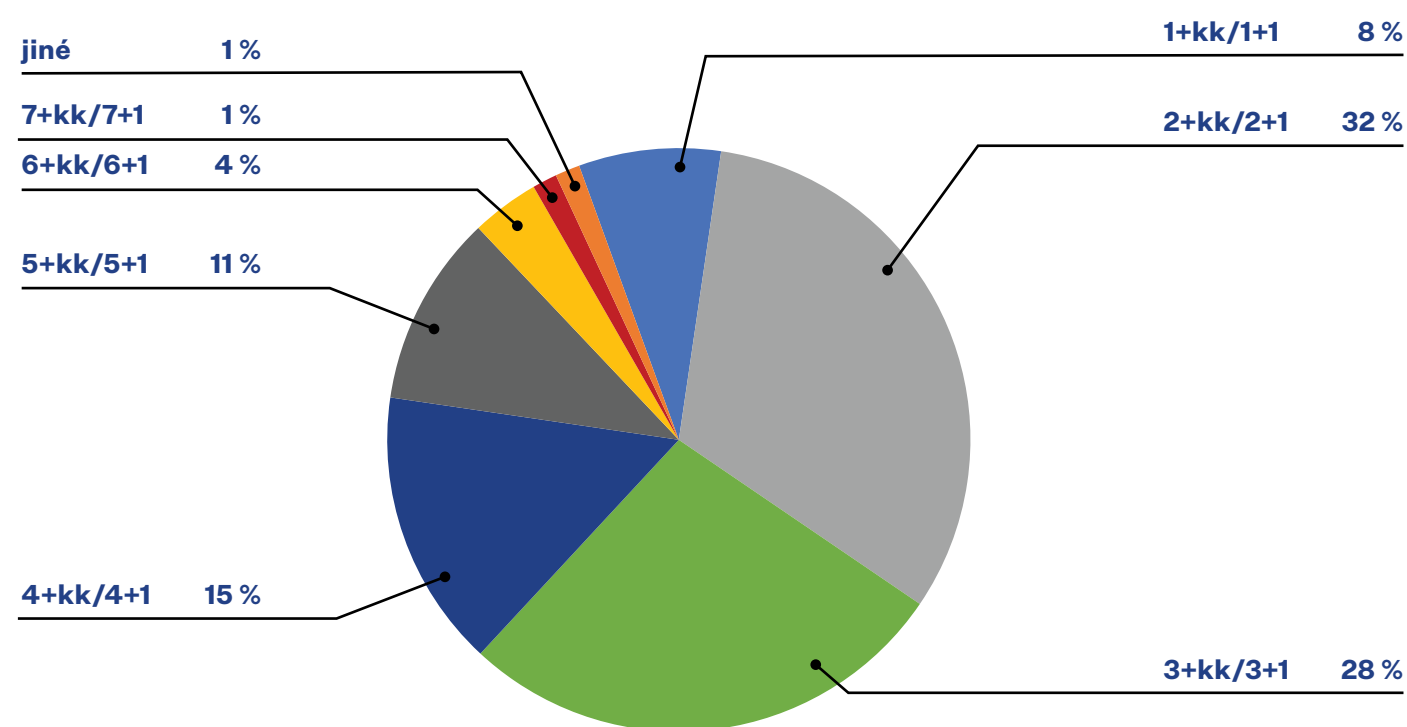
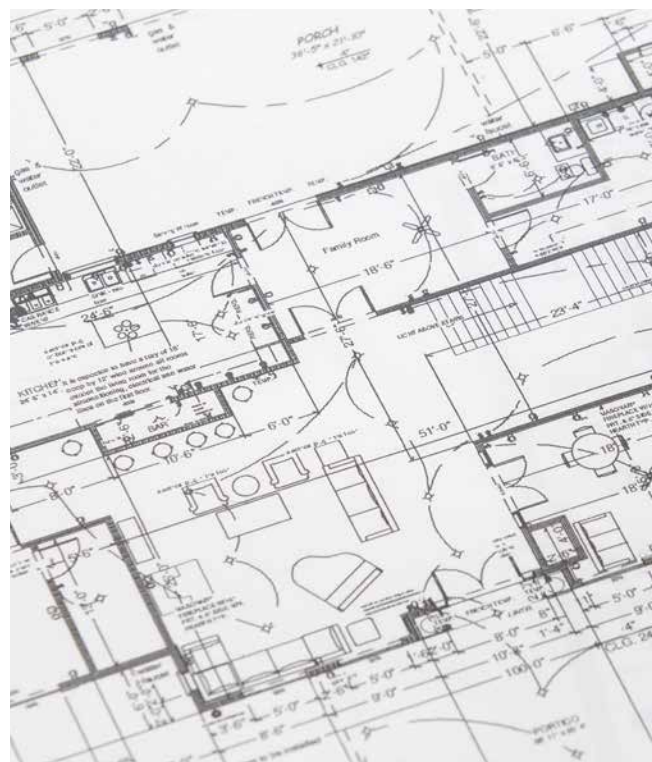
Nákup nemovitostí podle bydliště klienta



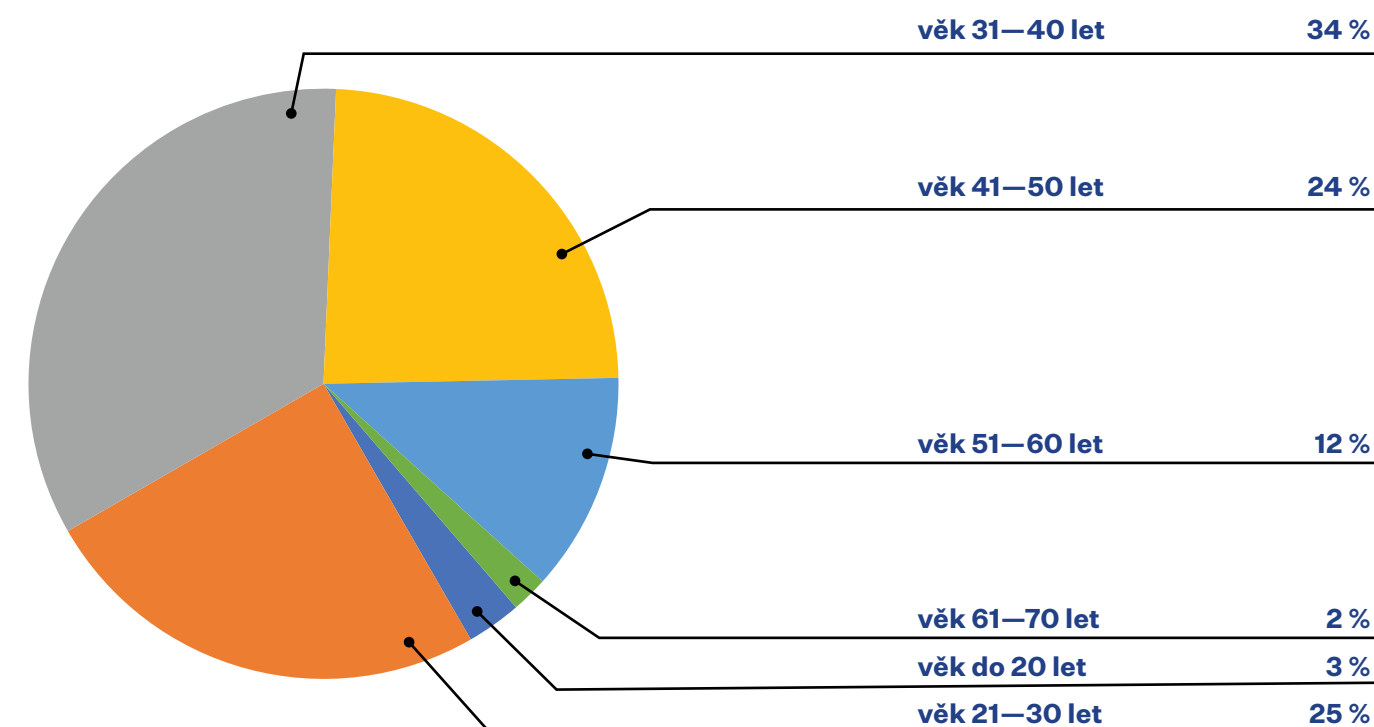
07

NÁJEMNÍ TRH

Nájemní trh byl v roce 2021 ovlivněn razantními změnami, které byly následkem pandemie Covid. Z důvodu uvolnění velkého množství bytů původně určených ke krátkodobému ubytování turistů došlo v předchozích letech ke skokovému zvýšení nabídky a následně k poklesu cen, zejména v centrálních částech Prahy. V průběhu roku 2021 se však trend již obracel a počet nabízených bytů v Praze klesl meziročně téměř o polovinu, což vedlo k opětovnému zdražování nájemného. Poptávka sílila zejména vlivem rostoucích pořizovacích cen nemovitostí, protože mnozí klienti si již nemohli dovolit bydlení ve vlastním.

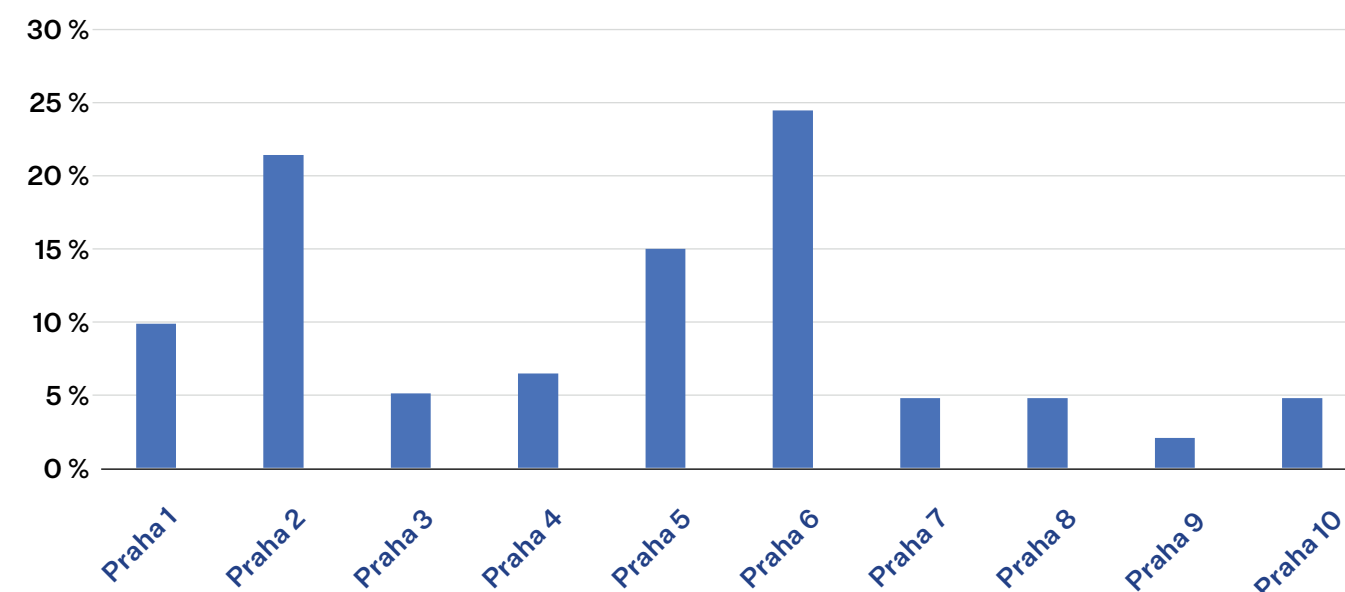


KLIENTI LEXXUS – PRONÁJEM BYTŮ



Klienti LEXXUS vyhledávají zejména prémiové lokality, jako je centrum Prahy, a lokality v blízkosti mezinárodních škol.

Podíl pražských lokalit na pronájmech klientů LEXXUS



Consulting team

Ing. Martin Rajtora Residential Specialist	Jana Panochová Senior Consultant	Ing. Aleš Kadlečík Business Development
martin.rajtora@lexxus.cz +420 603 218 473	jana.panochova@lexxus.cz +420 605 445 550	ales.kadlecik@lexxus.cz +420 778 407 861



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