

# Rezidenční development v Praze

*Pavλίna Rödlová*

Pražský rezidenční trh tvoří v rámci České republiky specifickou oblast. Koncentruje se zde vysoká poptávka i nabídka rezidenčních nemovitostí, stejně jako developerská aktivita. Téměř polovina všech rezidenčních developerských projektů je realizována v Praze a jejím bezprostředním okolí. Ceny nových i starších nemovitostí jsou vysoko nad průměrem České republiky.

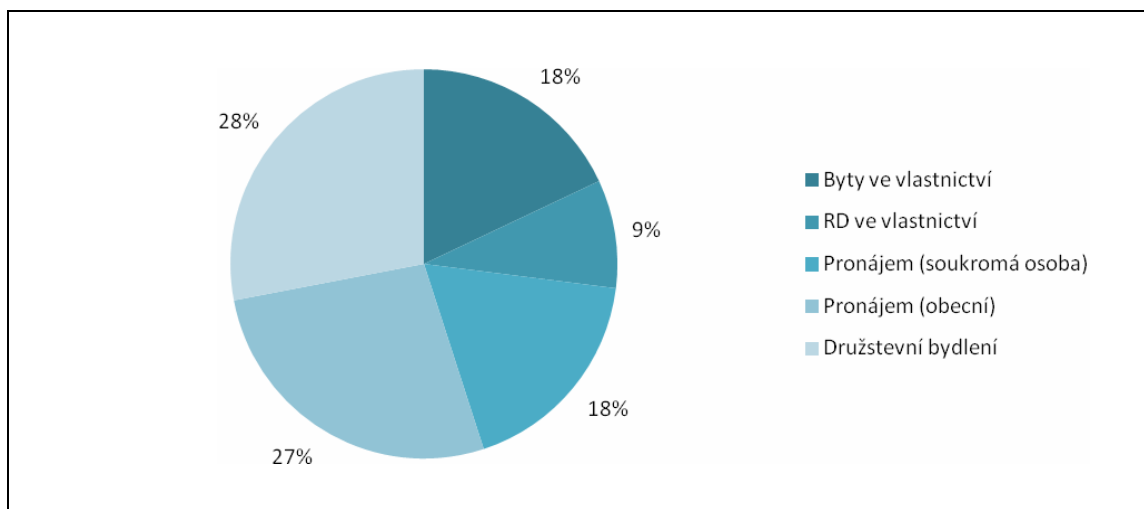
Po období růstu celosvětového realitního trhu, které trvalo do poloviny roku 2007 v USA, resp. do začátku roku 2008 v Evropě, dochází ke stagnaci a v některých regionech dokonce k poklesu cen rezidenčních nemovitostí. Na rozdíl od cen starších bytů v regionech, ceny nových bytů v Praze výrazný propad nezaznamenaly, snížení nabídkových cen je minimální. Nicméně vlivem zpřísnění podmínek financování a celkově zhoršené ekonomické situace dochází v letech 2008 a 2009 k omezení rezidenčního developmentu v celé České republice, tedy i v Praze. Od roku 2007 klesají počty zahájených bytů, klesá i zájem kupujících o nové byty, roste doba prodeje a tím i doba vázanosti vložených prostředků.

## Pražský rezidenční trh

V roce 2010 bylo v Praze 592 tis. bytů, což představuje cca 15 % českého bytového fondu. Nejvíce bytů (přes 50 000 bytů v lokalitě) je umístěno ve Stodůlkách, na Žižkově, Chodově a Vinohradech. Ročně se ve vztahu k celkovému bytovému fondu v Praze dokončí pouze 1 % bytových jednotek, modernizace bytového fondu tak probíhá velmi pomalu.

V Praze je odlišná i struktura bydlení dle vlastnictví. Soukromého vlastníka má v Praze 70 % bytových jednotek, ve státním vlastnictví je 10 % pražského bytového fondu. Značná část nemovitostí v osobním či obecním vlastnictví je však dále pronajímána. Nájemní bydlení se v Praze na celku podílí 45 %, z toho téměř dvě třetiny představují obecní nájemní byty. 28 % bytů je družstevních, což je téměř dvojnásobek celorepublikového průměru.

**Obr. 1: Struktura bydlení dle vlastnictví v Praze**



Zdroj: Český statistický úřad

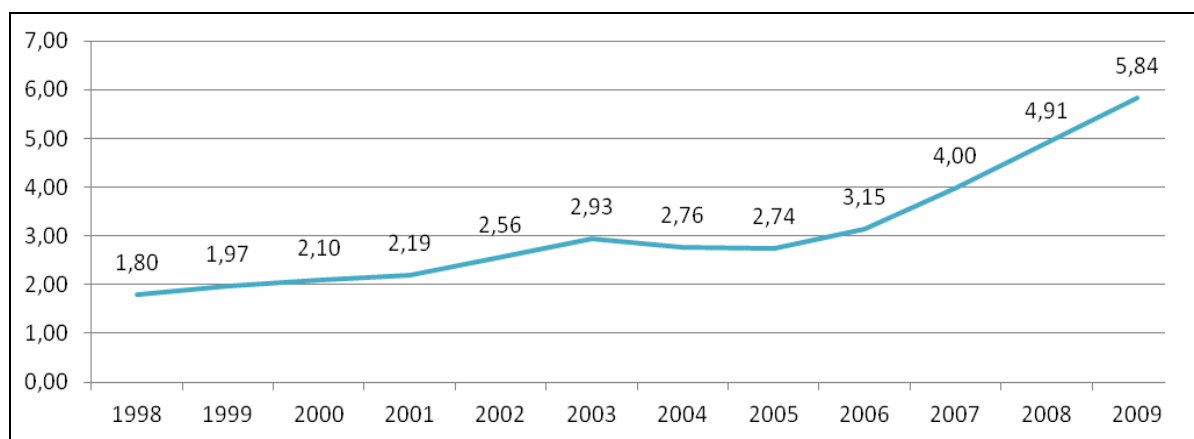
## Dostupnost bydlení v Praze

Jedním z celosvětově používaných ukazatelů dostupnosti bydlení je indikátor price-to-income (dále také „P/I index“), který měří finanční dostupnost bydlení srovnáním průměrných vlastnických cen nemovitostí a průměrného ročního disponibilního příjmu domácnosti. P/I index tedy měří, kolik čistých ročních příjmů domácnosti je zapotřebí ke koupi průměrného vlastního bydlení v dané zemi či lokalitě.

### Porovnání v rámci ČR

Vývoj P/I indexu pro Českou republiku je zřejmý z následujícího grafu.

**Obr. 2: Vývoj P/I indexu v České republice**



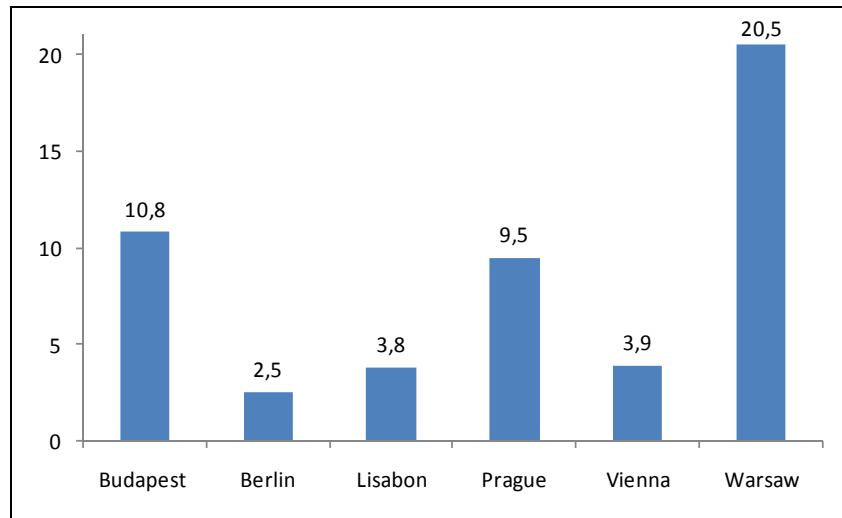
Zdroj: Český statistický úřad, vlastní úprava

I přes výrazný růst tohoto ukazatele v posledních dvou letech se Česká republika řadí k levnějším zemím Evropy. Důvodem jsou především nízké hodnoty ukazatele v regionech. Zcela odlišné je postavení Prahy, kde P/I index v roce 2008 dosáhl hodnoty 9,5 a na této hodnotě zůstává i roce 2009. Česká republika tak v rámci Evropy patří k zemím s největšími rozdíly mezi hlavním městem a regiony, a to i přesto, že v posledních dvou letech došlo k výraznému sblížení hodnot indexu – zejména v regionech atraktivních pro rezidenční bydlení (např. v Karlových Varech hodnota P/I indexu přesáhla hodnotu 9 již v roce 2008).

### Porovnání v rámci EU

V rámci Evropské unie je sice Česká republika mezi zeměmi s lepší dostupností bydlení, nicméně Praha jako taková patří naopak k městům s nejvyšším P/I indexem. Srovnání umožňuje následující graf.

**Obr. 3: Srovnání P/I indexu ve vybraných zemích EU**



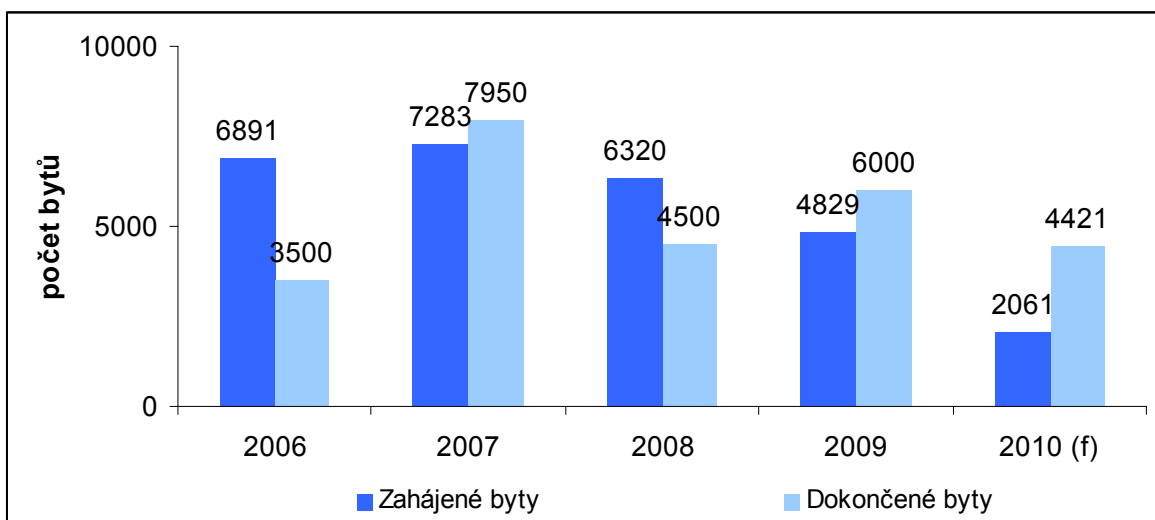
Zdroj: Český statistický úřad

### Nabídka

Nejvyšší počet dokončených i zahájených bytů byl zaznamenán v roce 2007, kdy vrcholil realitní boom podpořený plánovaným zvýšením sazby DPH. V Praze bylo dokončeno téměř 8 tisíc nových bytů, zahájena byla výstavba 7,2 tisíce nových bytů.

V letech 2008 až 2009 byla pozastavena či odložena realizace řady projektů v Praze a stejně tak i v celé Evropě. Realitní trh byl investory vnímán jako značně rizikový s nejistým vývojem. I přes ochlazení trhu v roce 2008 a počínající vliv finanční krize, byl tento rok v dlouhodobém měřítku rokem nadprůměrným. Jak je patrné z následujícího grafu, dopad finanční krize se naplno projevil až v roce 2009, v roce 2010 následoval další pokles výstavby.

**Obr. 4: Vývoj počtu zahájených a dokončených bytů v letech 2006 až 2010 v Praze**



Zdroj: Český statistický úřad

Developeři se v důsledku krize potýkají se zhoršenými podmínkami financování, banky zvýšily své požadavky především v oblasti předprodeje, roste i požadovaný podíl vlastního kapitálu. S poklesem poptávky po nemovitostech a s prodlužováním doby prodeje, roste i doba vázanosti finančních prostředků. V současné době je průměrná doba mezi první

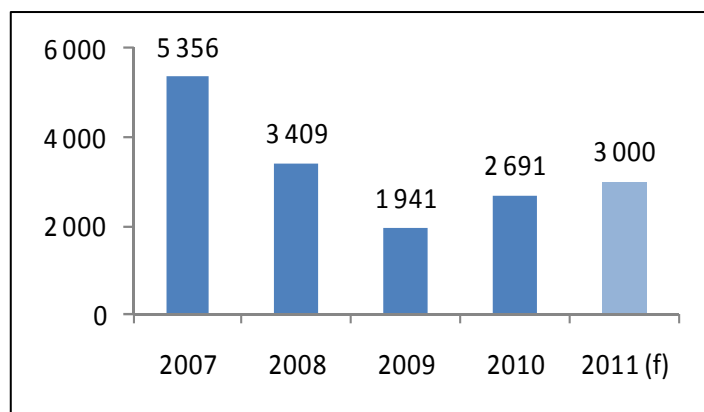
nabídkou bytu k prodeji a prodejem přes 2 roky, dále roste podíl bytů, jež jsou prodávány tři a více let, což velmi výrazně ovlivňuje cash flow a tím i reálný zisk developera.

I přes to, že počty dokončených i zahájených bytů stále klesají, čelí pražský rezidenční trh rostoucímu počtu neprodaných bytů. Z celkem 10 650 bytů, které jsou v současné době v prodeji, je více než 7 000 neprodaných, z toho dále je 38 % bytů umístěno v již dokončených projektech. Jedná se o prázdné byty v projektech dokončených před rokem 2010 (cca 1 200 bytů), které jsou pozůstatkem minulého růstového období, ale i o byty dokončené v roce 2010 (cca 1 500 bytů).

## Poptávka

Po rekordním roce 2007, kdy byla strana poptávky stimulována očekávaným zvýšením sazby DPH, nastala v roce 2008 očekávaná stabilizace prodejů. I přes výrazný pokles oproti roku 2007, byl tento rok v oblasti prodejů nadprůměrný. Další snížení prodejů zaznamenané v roce 2009 už bylo vyvolané z velké části dopady ekonomické krize, a to zejména celkovou nestabilitou a nejistotou na realitním trhu a dále pak zhoršeným přístupem k hypotečnímu financování. Vývoj prodejů nových pražských bytů v jednotlivých letech ukazuje následující graf, údaj uvedený pro rok 2011 je prognóza České národní banky (ČNB).

**Obr. 5: Roční prodej nových bytů v Praze (ks)**



Zdroj: Česká národní banka, Trigema

Obnovení poptávky zaznamenané v roce 2010 bylo způsobeno dvěma faktory, a to poklesem úrokových sazeb hypotečních úvěrů a jejich celkovou lepší dostupností a dále poklesem cen bytů v nových projektech (díky poklesu cen stavebních prací, ale i snížení plochy bytů).

Hlavním kritériem při nákupu rezidenčních nemovitostí zůstává lokalita. Kupující se zaměřují především na dopravně dobře dostupné lokality s občanskou vybaveností v místě a na projekty spíše menšího rozměru. Vzhledem k nižší kupní síle se lépe prodávají členité byty s menší podlahovou plochou (37 % tvoří poptávka po bytech o dispozici 2+kk, 20 % poptávka po bytech 1+kk).

## Ceny bytů

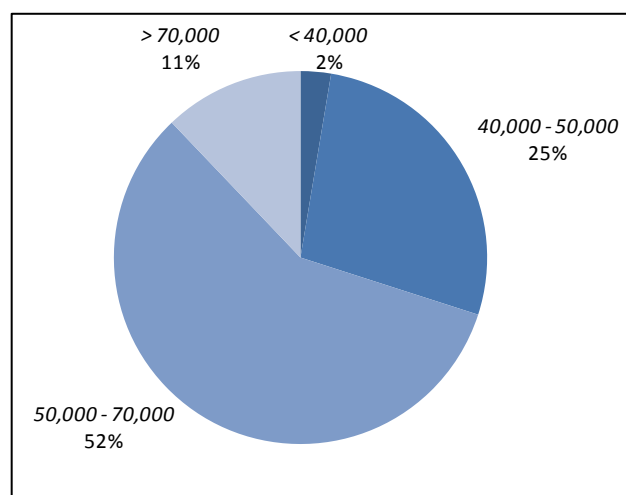
Od roku 2006 až do poloviny roku 2008 byl pro český realitní trh charakteristický prudký růst cen nemovitostí. Tento růstový trend souvisel především s rychlým růstem mezd, zvyšující se dostupností úvěrů na bydlení, příznivými demografickými podmínkami i zvýšením poptávky v souvislosti se změnami daňové legislativy.

Propad cen rezidenčních nemovitostí v USA a dalších státech zaznamenal český realitní trh se zpožděním. První známky ochlazení nastaly až v závěru roku 2008. Zhoršená makroekonomická situace se začala projevovat tlakem na ceny nemovitostí i výši nájemného, poklesla celková aktivita na realitním trhu. V průměru se cenová hladina v roce 2009 snížila o 11,7 % oproti roku 2008, nicméně po výrazném poklesu na přelomu let 2008 a 2009 se v průběhu roku 2009 pokles cen zpomalil. Pokles cen není plošný, větší změny zaznamenaly dlouhodobě nadhodnocené ceny panelových bytů v méně atraktivních regionech v hůře dostupných lokalitách.

Pražský rezidenční trh v segmentu nových bytů výrazný propad nezaznamenal, alespoň ne ve formě snížení nabídkových cen. Developeři sázejí spíše na dočasné marketingové akce, různé formy bonusů (příspěvek na vybavení kuchyně, bytu), na dočasné (zaváděcí, kolaudační) a individuální slevy.

V souvislosti s cenovým vývojem dochází i k přesunům mezi cenovými segmenty. Zatímco ještě v roce 2008 byla většina transakcí realizována v nízkém segmentu (do 40 000 Kč/m<sup>2</sup>), v současné době jsou to pouze 2 %. Největší podíl, 52 %, zaujímá střední segment 50 000 až 70 000 Kč/m<sup>2</sup>. Podrobněji je segmentace zobrazena v následujícím grafu.

**Obr. 6: Segmentace pražského rezidenčního trhu podle ceny**



Zdroj: Trigema

## Závěr

V současné době je rezidenční trh stimulován plánovanými změnami sazby DPH pro tzv. sociální bydlení, které v České republice tvoří významnou část nové výstavby. Dále k posílení poptávky přispívá i deregulace nájemného očekávaná v roce 2012. Analytici však předpokládají, že vliv těchto stimulů na poptávku bude pouze krátkodobý.

V příštích dvou letech bude, dle analýz, na trh uvedeno dalších cca 5 tisíc nových bytů. Na straně poptávky se očekává díky dočasnému oživení v roce 2011 zájem o 3 000 až 3 500 bytů, v roce 2012 po odeznění vnějších stimulů pokles na 2 500 bytů. V současné době jsou zhruba 2/3 z celkového počtu nabízených bytů volné a dá se předpokládat, že tento poměr zůstane v příštích letech zachován.

Je otázkou zda omezení výstavby z let 2008 a 2009 ovlivní budoucí cenový vývoj, neboť právě výrazné omezení nabídky by mohlo způsobit tlak na růst cen novostaveb. Vzhledem celkové ekonomické situaci lze očekávat další diferenciaci rezidenčního trhu a vstup nových developerských formátů.

Tato práce byla podpořena grantem Studentské grantové soutěže ČVUT č. SGS10/133/OHK5/2T/11.

### **Literatura:**

- [1] PWC, Urban Land Institute: Emerging Trends In Real Estate – Europe 2011. United Kingdom, PWC, 2011.
- [2] Mašek J., Farghali, H. (2011): Vyšší DPH znervóznila zájemce o nové byty, může rozhybat realitní trh. MF Dnes na portálu idnes.cz, 8.3.2011 ([http://ekonomika.idnes.cz/vyssi-dph-znervoznila-zajemce-o-nove-byty-muze-rozhybat-realitni-trh-1k7-/ekonomika.aspx?c=A110307\\_200416\\_ekonomika\\_vel](http://ekonomika.idnes.cz/vyssi-dph-znervoznila-zajemce-o-nove-byty-muze-rozhybat-realitni-trh-1k7-/ekonomika.aspx?c=A110307_200416_ekonomika_vel)).
- [3] Marečková, M. (2011): Vyšší DPH trh s byty oživí, potom ho zmrazí. Hospodářské noviny na portálu ihned.cz, 2.3.2011 (<http://hn.ihned.cz/c1-50869450-vyssi-dph-trh-s-byty-ozivi-potom-ho-zmrazi>).
- [4] Sural, M. (2011): *Analýza trhu z 18.3.2011*. Trigema, 2011.
- [5] Sural, M. (2011): *Analýza trhu z 30.6.2011*. Trigema, 2011.
- [6] Sural, M. (2011): *Analýza trhu z 6.9.2011*. Trigema, 2011.
- [7] [www.ihned.cz](http://www.ihned.cz) (2011): Nabídka nových bytů v Praze se zvyšuje.
- [8] [www.E15.cz](http://www.E15.cz) (2011): Nové bydlení se v Česku staví hlavně do osobního vlastnictví.
- [9] [www.czso.cz](http://www.czso.cz) (webové stránky Českého statistického úřadu - ČSÚ).
- [10] [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz) (webové stránky České národní banky – ČNB)