

Vývoj rezidenčního trhu v Praze

Pavλίna Rödlová

Rezidenční trh v České republice zaznamenal dopady celosvětové ekonomické krize se zpožděním. Trh rostl až do poloviny roku 2008, od roku 2006 byl pro český realitní trh charakteristický prudký růst cen nemovitostí. Největší propad nastal na počátku roku 2009, nicméně po výrazném poklesu se v průběhu roku 2009 pokles cen zpomalil. Pokles cen rezidenčních nemovitostí není plošný, atraktivní nemovitosti si cenu udržely, v některých případech i zvýšily.

Pražský realitní trh je v rámci České republiky specifický, koncentrace poptávky i nabídky je zde trvale vysoká. Ačkoli došlo v době krize ke snížení developerské aktivity, nabídka je zde oproti ostatním regionům ČR, kde se developerské projekty prakticky nerealizují, stále vysoká. I v Praze došlo k výraznému poklesu cen rezidenčních nemovitostí, zejména panelových bytů a nemovitostí v hůře dostupných lokalitách s nízkou občanskou vybaveností.

Specifika pražského rezidenčního trhu

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, nicméně i zde došlo k výraznému poklesu ceny rezidenčních nemovitostí, zejména panelových bytů a hůře dostupných objektů.

Vývoj poptávky

Silná poptávka po rezidenčních nemovitostech je jednou z charakteristik pražského realitního trhu. Oslabení způsobené dopady krize nezasáhlo Prahu zdaleka tak výrazně jako ostatní regiony ČR. Konkurence na straně nabídky a poptávka po cenově dostupném bydlení nedovolují růst cen nových bytů a vytváří tlak na pokles ziskové marže developerů. Zisková marže v současnosti realizovaných projektů nepřekračuje 10 %.

Poptávka v Praze se v minulých letech vyvíjela od bytů velikosti 1+kk a 2+kk směrem k větším dispozicím, což je patrné zejména u starší zástavby. Finanční krize a následné zpřísnění pravidel pro poskytování hypoték způsobily obnovení zájmu o menší byty, ať už jako o investici či řešení bytové situace. Menší byty lze navíc snadněji pronajmout.

Tento trend ústící v zaměření poptávky na malé členité byty budou v dalších letech následovat i dispozice v developerských projektech. Průměrná velikost nového prodaného bytu v 1. pololetí roku 2013 činila 65,2 m². Pro srovnání, průměrná velikost nového bytu v Praze se pohybuje nad hranicí 70 m², v 1. čtvrtletí roku 2013 to bylo 74,5 m².

Jiná situace panuje na trhu kvalitních bytů ve standardu odpovídajícím vyšším cenám. Zde je nabídka poměrně omezena a pro klienty není problémem výše prodejní ceny, jako spíše nalezení vhodné nemovitosti. Na rozdíl od nižšího segmentu, kde se stále daří prodeji bytů před dokončením, u bytů dražších se podstatná část jednotek prodává po dokončení. Zájem je silný až k cenám okolo 10 mil. Kč, kde začíná výrazně klesat. Poptávka po bytech v luxusním

segmentu se soustřeďuje převážně na centrum města, a to zejména na tradiční rezidenční lokality. Vzhledem k tomu, že nabídka v luxusním segmentu je doposud minimální a nepokrývá poptávku, domníváme se, že tento segment vyjde z realitní krize posílen.

Z geografického hlediska lze konstatovat, že až třetina nových bytů prodaných v Praze končí v rukou mimopražských zájemců. Do metropole směřují především obyvatelé Středočeského kraje, kteří mezi mimopražskými kupci nového bydlení tvoří 30 %, s 12 % je následují občané Slovenska.

Dalším trendem posledních let je prodlužování doby prodeje bytů, průměrná doba prodeje celého developerského projektu se pohybuje kolem 2 let. V době krize se zájemci o koupi bytů stále častěji orientují na dokončené projekty, případně projekty těsně před kolaudací, které se na prodáváných bytech podílejí 90 %. Především u větších projektů zůstává část bytů neprodaná řadu měsíců po kolaudaci objektu.

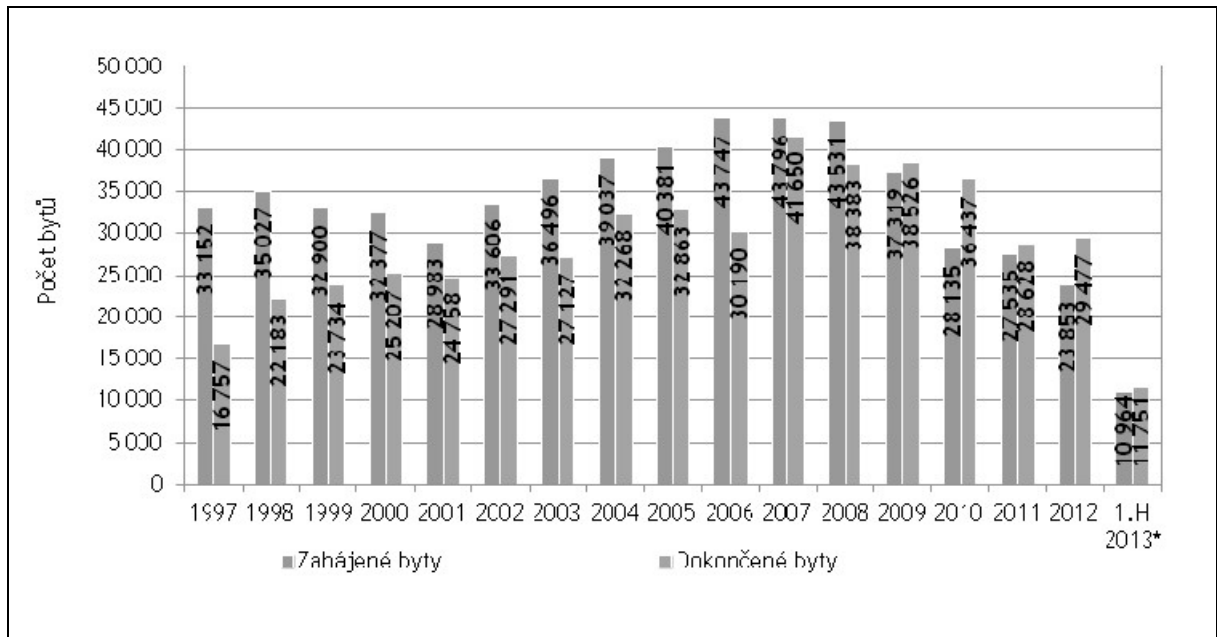
Vývoj nabídky

Na počátku 90. let došlo vlivem celospolečenských změn k výraznému poklesu bytové výstavby až na jednu z nejnižších hodnot ve statisticky evidované historii. V roce 1995 bylo dokončeno 12 998 bytů, což představovalo 1,26 bytů na 1 000 obyvatel.

Oživení nastalo až ve druhé polovině 90. let a bylo charakteristické vysokou rozestavěností, tedy malým počtem dokončených bytů oproti poměrně vysokému počtu bytů zahájených. Od roku 2001 rostl počet zahájených bytů stabilně až do poloviny roku 2007. V letech 2004 a 2005 je patrný nárůst počtu dokončovaných bytů (viz graf níže), v roce 2006 naopak pokles, způsobený přednostním zahajováním nové výstavby před jejím dokončováním a také nedostatkem speciálních stavebních kapacit na dokončovací práce. Tento vysoký počet bytů zahájených v roce 2006 se promítl do výrazného růstu dokončených bytů v roce následujícím. Nárůst výstavby v roce 2007 byl ovlivněn obavami ze zvýšení DPH od ledna roku 2008, které se odrazily ve zvýšené poptávce.

V letech 2009 a 2011 je patrný výrazný pokles počtu zahájených bytů v bytových domech (viz graf níže). Tato skutečnost nastala vlivem situace, kdy po roce 2009 prodeje výrazně poklesly, a trh zaznamenal obrovský šok. Zahájenými byty, které developeři museli dostavět, ale již je nedokázali prodat, vytvořili zásobu tzv. ležáků. Jejich počet představoval ke konci 1. pololetí roku 2013 celkem 2 423 dokončených neprodaných bytů, z nichž 768 bytů je dokončeno déle než 24 měsíců.

Obr. 1: Vývoj bytové výstavby v období 1997 až 1. pololetí 2013 (1. H 2013)



Zdroj: Český statistický úřad

Pokles stavební aktivity na začátku roku 2008 tak byl částečně očekávaný. I přes ochlazení trhu v roce 2008 a počínající vliv finanční krize, byl tento rok v dlouhodobém měřítku rokem nadprůměrným. Dopad finanční krize se naplno projevil až v roce 2009.

Zahájeno bylo o 14,3 % bytů méně než v roce 2008, pokles byl zaznamenán ve všech čtvrtletích. Od roku 2008 do roku 2010 počet dokončených bytů stagnoval vlivem dokončování dříve započatých projektů. V roce 2011 došlo k propadu počtu dokončovaných bytů a vyrovnání s úrovní počtu bytů zahájených. Pokles počtu nově zahajovaných bytů stále trvá, mění se i struktura bytů. V roce 2011 ve všech krajích, s výjimkou Prahy, bylo více jak 45 % všech bytů zahájeno v rodinných domech, v Praze naopak převládaly byty v domech bytových, zahájilo se v nich 61,7 % bytů.

V Praze bylo v roce 2012 zahájeno 3 610 nových bytů, což je přibližně o 15 % méně než v roce 2011. Nejvíce bytů bylo zahájeno na Praze 9 (32 %) a na Praze 10 (24 %). Řada projektů je i nadále pozastavena kvůli obtížnému přístupu k financování a nižší poptávce.

V první polovině roku 2013 bylo v České republice zahájeno 10 964 bytů, což je o 1 583 bytů méně než ve stejném období loňského roku. Dokončeno bylo 11 751 bytů, tj. o 1 298 bytů méně než v minulém období. Z dokončených bytů připadá 60 % na byty v rodinných domech.

V počtu dokončených nových bytů je Praha trvale na druhém místě za Středočeským krajem, s mírným odstupem ji následuje Jihomoravský a Moravskoslezský kraj.

Rezidenční development v Praze

V důsledku krize došlo k významným změnám podmínek v developmentu jako takovém. Výrazně větší je konkurence mezi jednotlivými developerskými společnostmi i mezi jednotlivými projekty, došlo ke změně úvěrových podmínek bank, zvýšilo se DPH a proběhly i další změny v daňové legislativě, které omezily možnosti daňové optimalizace SPV společností (Special Purpose Vehicle). I přes pokles cen stavebních prací a energií v poslední době, vyšší DPH a především rostoucí požadavky bank týkající se záruk při poskytování úvěrů se negativně projeví na aktivitě developerů. Banky výrazně zvýšily požadavky na

podíl vlastních zdrojů developera, a to minimálně na 25 – 30 %, což je dvojnásobek oproti předchozím rokům. Požadovaný podíl kapitálu u malých developerských společností je až 70 %. Důsledkem je omezení plánovaných projektů, dle odhadů jich budou realizovány jen dvě třetiny. Podobně se zvýšily i požadavky bank na předprodeje – aktuální průměrný požadavek předprodejů je 30 %.

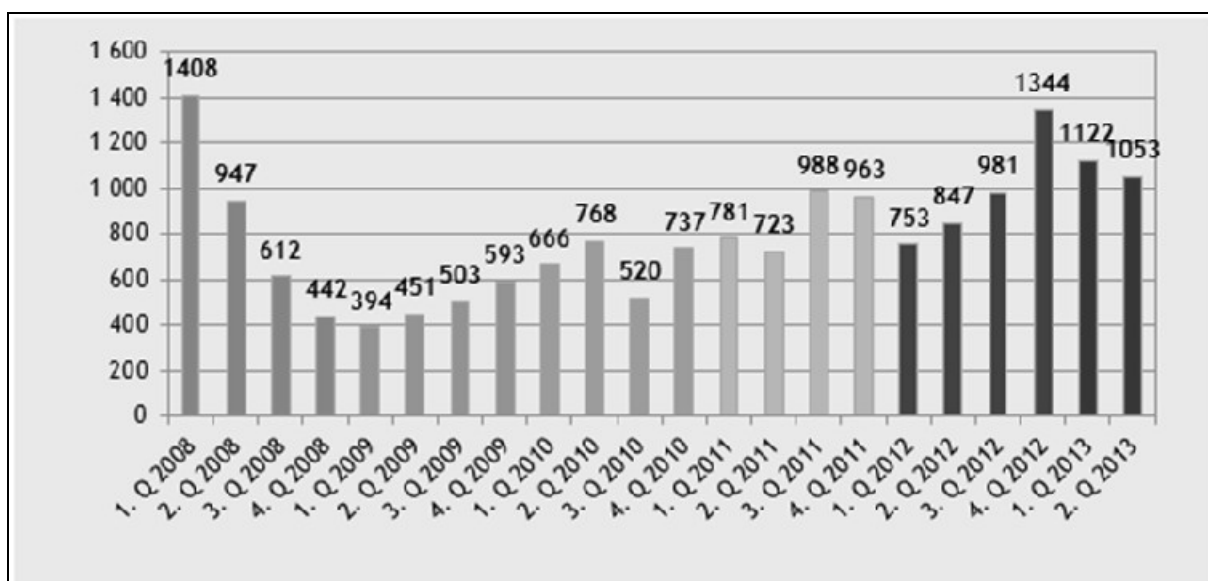
Aktuálně je v Praze plánována výstavba cca 30 tisíc bytů. Nejvíce projektů se připravuje v Praze 4 (7,5 tis. bytů), následuje Praha 9 (6,5 tis. bytů) a Praha 10 (4,9 tis. bytů). I v době ekonomické recese přetrvává poptávka po nadstandardních projektech v atraktivních městských lokalitách. Právě dopravní dostupnost lokality a občanská vybavenost v místě projektu jsou významnými kritérii úspěšnosti projektu.

Celkový počet prodaných nových bytů v celé Praze dosáhl podle společnosti EKOSPOL a.s. za první pololetí letošního roku hodnoty 2 369. Průzkum společnosti TRIGEMA uvádí o něco více, a to celkem 2 410 prodaných bytů. To je přibližně o 35 % více, než za stejné období loňského roku a o celých 50 % více než v 1. pololetí roku 2011. Z analýzy prodejů podle jednotlivých městských obvodů jsou patrné výrazné rozdíly mezi jednotlivými lokalitami a výrazný náskok tří nejprodávanějších, jimiž jsou Praha 9, 10 a 5.

Podstatná část trhu s novými byty je ve středním cenovém segmentu, kde se od roku 2006 výrazně rozšířila nabídka. Konkurence nedovoluje výraznější růst cen, vzhledem k růstu cen stavebních prací, materiálů i pozemků, marže u prodeje nových bytů klesají pod 10 %, přičemž ještě v polovině roku 2008 průměrná marže převyšovala 15 %. Vyšší marže developeri dosahují u nadstandardních projektů v dobrých lokalitách, jejichž nabídka ani v dnešní době zcela nepokrývá poptávku.

O více než 24 % vzrostl meziročně ve druhém čtvrtletí letošního roku prodej nových bytů v developerských projektech v Praze. Celkem se za druhé čtvrtletí letošního roku prodalo 1 155 nových bytů, z toho 1 053 v projektech s 50 a více byty a 102 v menších projektech do 50 bytů. Srovnání prvního pololetí letošního a loňského roku je pak pro developery ještě pozitivnější – letos se zatím prodalo o 36 % bytů více, než za stejné období loňského roku.

Obr. 2: Prodej nových bytů v Praze po čtvrtletích (projekty s 50 a více byty)



Zdroj: analýza společnosti EKOSPOL a.s., vlastní úprava

Stagnace cen, snížení nabídky nových bytů a pokles prodejů většiny pražských developerů se odrazil na výkupních cenách pozemků pro výstavbu bytových domů, které v méně atraktivních lokalitách klesly až na polovinu.

Mezi nejaktivnější developery patří Central Group, Finep, Ekospol, dále Daramis Group, YIT, Skanska, Orco Property Group a Geosan Development. Tito developeři zahajovali v roce 2012 přes 70 % všech bytů v Praze a podle dosavadního vývoje lze předpokládat, že si své pozice udrží.

Cenový vývoj

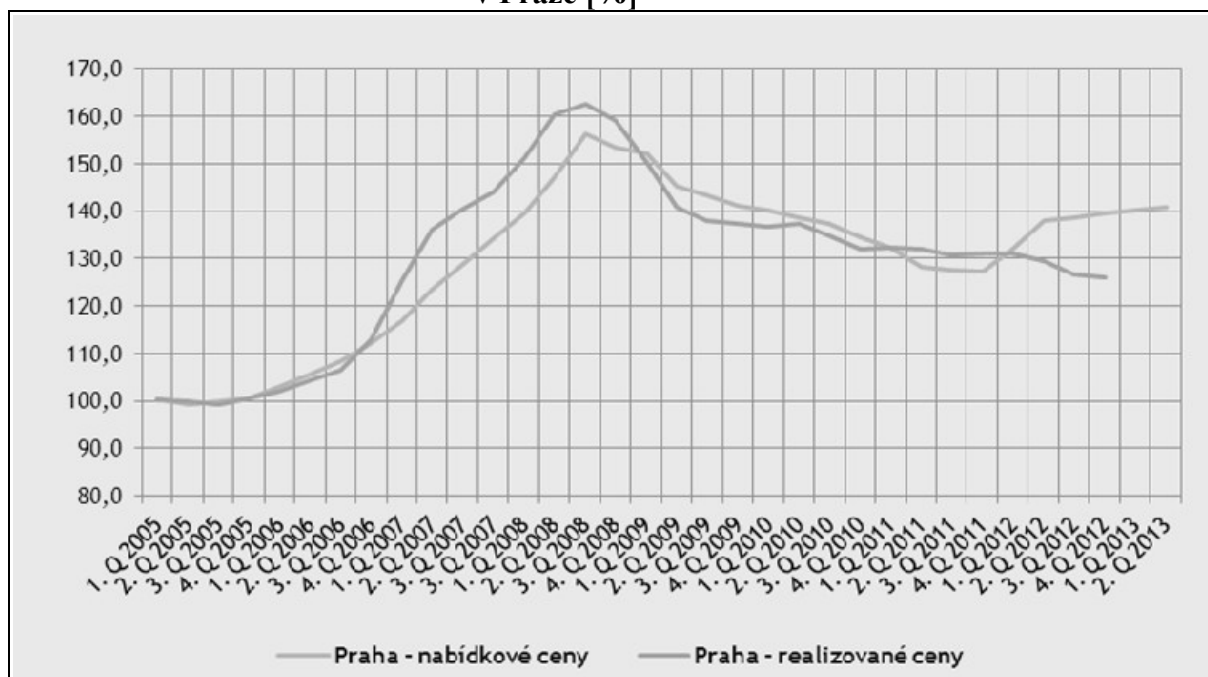
Ceny starších bytů v Praze klesly v roce 2009 o 5,9 %, což je méně než celorepublikový průměr 9,4 %. Ceny nových bytů se snížily naopak více, o 8,2 %, oproti 7,1 % v celé ČR. Je to dáno vyšším počtem novostaveb bytů v Praze a tedy i vyšším tlakem na pokles cen vyvíjeným na developerské společnosti.

V roce 2010 pokračoval pokles cen některých typů nemovitostí, klesaly například realizované ceny bytů v panelových domech v méně atraktivních lokalitách, a to, dle odhadů realitních kanceláří, cca o 10 %. Dále se prohluboval rozdíl mezi nabídkovými a realizovanými cenami. Snížení cen totiž probíhá spíše formou různých slev a bonusů (zaváděcí slevy, příspěvky na zařízení bytu apod.) než plošným snížením cen ceníkových.

Stejný vývoj cen pokračoval v roce 2011 tedy mírný pokles v obdobném měřítku. Rozdíly mezi nabídkovým a realizovanými cenami zůstaly v obdobné výši, jako tomu bylo v předešlém roce.

Z grafu níže je patrné zpomalení poklesu cen. Pokles oproti maximálním cenám inzerovaným ve 3. čtvrtletí roku 2008 byl 10,5 % v roce 2009, v roce 2010 poklesla průměrná nabídková cena bytu v Praze o cca 5 % a v roce 2011 poklesla o cca 6 %. Více ztratily větší byty, které se hůře prodávají.

Obr. 3: Vývoj nabídkových a realizovaných cen bytů v Praze [%]



Zdroj: Český statistický úřad

Závěr

Trh rezidenčních nemovitostí je dlouhodobě stabilní součástí realitního trhu, a to i přes razantní snížení dynamiky v důsledku celosvětové finanční krize. Pokles zájmu o hypoteční financování a stagnace cen v některých segmentech je způsoben nejen přímými dopady krize, ale i opatrnými motivy a spekulací na další pokles cen nemovitostí.

Do budoucna lze předpokládat, že bude v segmentu rezidenčních nemovitostí dále pokračovat diversifikace cen. Kupující jsou stále náročnější, větší roli než druh budovy hraje dopravní dostupnost a občanská vybavenost v dané lokalitě. Roste důraz na kvalitu provedení. Poptávány jsou především rezidenční lokality vhodné pro rodinné bydlení. Dalším důležitým hlediskem je kvalita provedených prací. U nadstandardních projektů, kde není hlavním kritériem výběru cena, zájemci o bydlení vyhledávají zajímavé architektonické řešení celého projektu i jeho okolí. Naopak v nízkém cenovém segmentu zůstává hlavním nástrojem podpory prodeje poskytování slev, příspěvků na vybavení a podobné akční nabídky.

Tato práce byla podpořena grantem Studentské grantové soutěže ČVUT č. SGS13/017/OHK1/1T/11.

Literatura:

- [1] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report 2008 – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha, ARTN, 2008;
- [2] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report 2010 – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha, ARTN, 2010.
- [3] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report 2012 – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha, ARTN, 2012.
- [4] Sural, M. (2013): *Analýza trhu z 13.3.2013*. Trigema, 2013.
- [5] Sural, M. (2013): *Analýza trhu z 9.4.2013*. Trigema, 2013.
- [6] Sural, M. (2013): *Analýza trhu z 31.7.2013*. Trigema, 2013.
- [7] Sural, M. (2013): *Analýza trhu z 1.8.2013*. Trigema, 2013.
- [8] Sural, M. (2013): *Analýza trhu z 13.3.2013*. Trigema, 2013.
- [9] Korec, E. (2013): *Analýza trhu z 17.6.2013*. EKOSPOL a.s., 2013.
- [10] Korec, E. (2013): *Analýza trhu z 1.7.2013*. EKOSPOL a.s., 2013.
- [11] Korec, E. (2013): *Analýza trhu z 15.7.2013*. EKOSPOL a.s., 2013.
- [12] Korec, E. (2013): *Analýza trhu z 12.8.2013*. EKOSPOL a.s., 2013.
- [13] www.czso.cz (webové stránky Českého statistického úřadu - ČSÚ).
- [14] www.cnb.cz (webové stránky České národní banky – ČNB).
- [15] www.hypoindex.cz (webové stránky Hypoindex).