

REZIDENČNÍ TRH

V roce 2016 se v Praze prodalo 6 650 nových bytů, což znamená nárůst o 5,1 %; v Brně progres dosáhl dokonce 50 %

Průměrná cena dostupných bytů v Praze vzrostla na 75 520 Kč/m², což je meziročně o 17,4 %.

Nejlépe fungujícím sub-segmentem rezidenčního trhu jsou rodinné domy. Bytové domy se stavějí jen minimálně.

Stále přetrvávají problémy ve fungování Společenství vlastníků jednotek.

Bytový trh je zcela zásadní součástí života obyvatel i ekonomiky státu. Je velice důležité vyvážené a správné nastavení fungování všech jeho součástí. Tedy vlastnického bydlení v rodinných domech, v bytech v bytovém spoluvlastnictví, družstevních bytech a vedle toho bydlení v bytech nájemních.

„Nájemní bydlení je pokřiveno sociálními dárkami. Stát nebyl schopen ani zpracovat cenové mapy nájmu.“

Petr Němeček, Hypoteční banka

„Kupující a nájemníci na rezidenčním trhu nemají dostatečné právní povědomí a profesionální hráči na tomto trhu by se měli aktivněji snažit o jeho kultivaci.“

Tomáš Běhounek, bnt attorney-at-law

Bohužel, přístup státu k oblasti bydlení vycházející z poslední schválené státní bytové koncepce či dalších materiálů a zákonů je jen nesourodou řadou izolovaných zásahů do bydlení bez jakékoliv dlouhodobé vize. Příkladem může být příklon nejprve k vlastnickému bydlení, které se bez hlubší analýzy v preferencích změnilo k nájemnímu, aniž by však bylo doprovázeno jakýmkoli smysluplnými opatřeními, nebo dlouhodobá neschopnost řešit sociální bydlení. Obdobně zmateně působí náhledy našich politiků na celostátní a hlavně komunální úrovni na novou bytovou výstavbu.

Nemá smysl vést v poslední době tak oblíbené diskuze, která forma bydlení je ta správná. Zda ta ve vlastním,

nebo bydlení v nájmu. Zásadní pro fungování trhu jsou všechny formy, každá z nich má svá specifika, výhody i nevýhody, rizika a přínosy.

Za nejlépe fungující lze na našem bytovém trhu považovat vlastnictví rodinných domů a bydlení družstevní. Nájemní bydlení i bytové spoluvlastnictví komplikuje nekvalitní legislativa a zdoluhavé a nepředvídatelné rozhodování soudů. Obdobně lze hodnotit i novou bytovou výstavbu. Rodinné domy se staví plošně po celé zemi, převážně individuálně. Bytové domy se však až na výjimky v naší zemi v posledních letech téměř nestaví.

S 21% podílem nájemního bydlení se Česká republika řadí do bloku východoevropských zemí. Nejvyšší podíl vlastnického bydlení mají Rumunsko, Slovensko, Litva, Chorvatsko, Maďarsko, Bulharsko a Polsko. Naopak ekonomicky vyspělejší země Evropy mají nejvyšší podíl nájemního bydlení, na předních místech jsou Německo, Rakousko, Dánsko, Velká Británie, Francie a Nizozemí. Průměr pro EU je cca 30 % bydlení v nájmu.¹

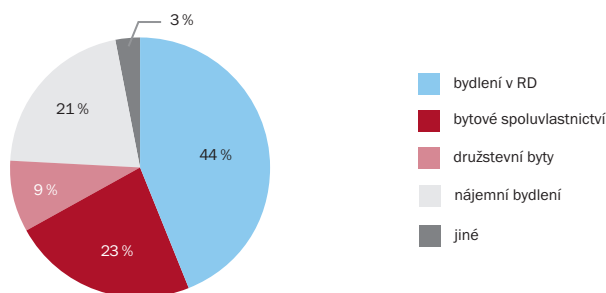
Bytový fond ČR je tvořen z největší části rodinnými domy (cca 1,55 mil. domů), z toho 1,16 mil. je samostatně stojících, 133 tis. dvojdomků a 257 tis. domů řadových. Bydlí v nich více než 5,05 mil. obyvatel. Fond rodinných domů a počty domácností v nich bydlících nadále rostou. Tento trend lze předpokládat i do budoucna.

Oproti tomu segment bytů ve vlastnictví a bytovém spoluvlastnictví se již po mnoha letech saturace významně

Nemá smysl vést v poslední době tak oblíbené diskuze, která forma bydlení je ta správná. Zda ta ve vlastním,



GRAF Z hlediska užívání bytů je rozložení obyvatelstva v ČR výrazně na straně vlastnického bydlení. Rozložení obyvatel ČR dle druhu bydlení, r. 2017:

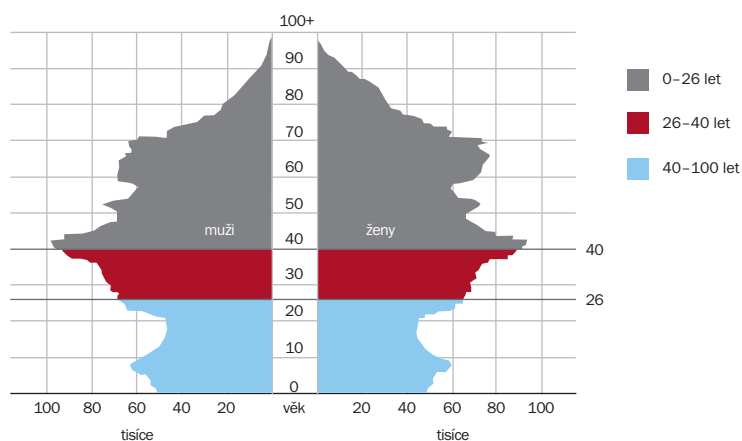


Zdroj: Central Europe Holding a.s. z dat ČSÚ

¹ Zdroj: Eurostat 2014

GRAF Věkové rozložení obyvatel v ČR.

Zdroj: Statistisches Bundesamt 2009



rozšiřovat nebude a dosáhne zhruba čtvrtiny z celkového bytového fondu.

Ročně se u nás modernizuje přibližně 10 000 bytů a postaví cca 25 000 nových bytů. Nová výstavba je tvořena individuální výstavbou rodinných domů, bytových domů se staví v tomto poměru velice málo. Výjimku představují pouze Praha a Brno. I v těchto městech je ale nových bytů nedostatek.

V Praze se mezi roky 2013–2016 postavilo celkem cca 19 tis. bytů, z toho v rámci developerských projektů je to přibližně jen 13 tisíc, což je objektivně velice málo. To se dle očekávání muselo odrazit na cenách nemovitostí, které rostou kvůli nedostatku vhodných nemovitostí a změně orientace developerů z levnějších na dražší projekty.

Nová výstavba v Praze nestačí pokrýt potřebu bytů vyvolanou růstem počtu obyvatelstva. Od roku 2011 jde přibližně o 30 tisíc hlavně dospělých občanů. Růst počtu obyvatel Prahy je totiž dán převážně kladným migračním saldem. Nejvíce obyvatel přibývá v Praze 6, 5 a 8, ubývá naopak rezidentů v centru.

Demografické změny patří k nejvýznamnějším faktorům, které ovlivňují trh s byty a domy. Soustavně klesá počet mladých lidí ve věkové kategorii, kdy si obvykle pořizují

vlastní bydlení. Nejprve to byly ročníky okolo třiceti let, nyní se již snížení počtu obyvatel projevuje u čtyřicátníků.

V rámci celé ČR v letech 2013–2016 (QIII) vzniklo celkem 92 656 bytových jednotek, v rámci bytových domů šlo o 25 338 jednotek. Staví se tedy převážně rodinné domy.

Z celkového počtu cca 6,2 tis. sledovaných obcí byla po Praze a Brně v posledních letech nejsilnější výstavba v Plzni, Ostravě, Olomouci, Českých Budějovicích, Pardubicích, Liberci, Opavě, Hradci Králové a na Kladně. Vyšší stavební aktivita je však patrná také v řadě menších obcí v suburbánním pásmu těchto měst, např. Brandýse nad Labem, Nehvizdech, Jesenicích u Prahy, Říčanech, Hostivících, Slavkově u Brna, Šlapanicích, Moravanech atd.

SVJ A BYTOVÁ DRUŽSTVA

Už v předchozích edicích Trend Reportu jsme se věnovali úskalím fungování Společenství vlastníků (bytových) jednotek (SVJ). Pro řadu klientů může jít o důvod, proč se zaměřit na segment rodinných domů. Nyní bychom se pokusili o srovnání chodu SVJ a družstev. Už proto, že mají podobné nebo společné problémy.

Narůstajícím problémem jsou vymáhání plateb (dluhů) při užívání či spoluvlastnických plateb na správu a údržbu. Obtíže přináší také soužití s nepřízpůsobivými, neodpovědnými vlastníky jednotek či členy družstva.

TABULKA Vývoj demografické situace v ČR 2017–2033.

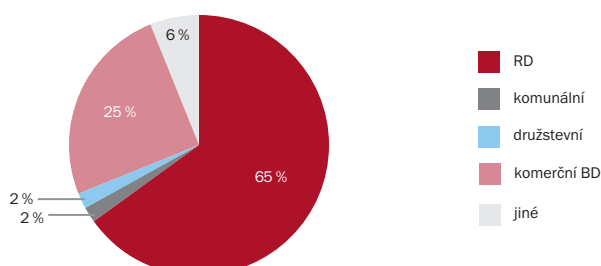
Zdroj: ČSÚ



VĚKOVÉ SKUPINY (2017)				VĚKOVÉ SKUPINY (2033)			
VĚK	CELKEM	%	% ŽEN	VĚK	CELKEM	%	% ŽEN
40+	5 654 628	53,7	52,7	40+	6 301 695	61	52,3
26_39	2 121 761	20,1	48,7	26_39	1 484 205	14,4	48,5
<26	2 759 393	26,2	48,7	<26	2 537 065	24,6	48,6
celkem	10 535 782	100	50,9	celkem	10 322 965	100	50,9

GRAF Rozložení nové bytové výstavby v ČR v letech 2011–2015.

Zdroj: CEH a.s. z dat ČSÚ



Nový občanský zákoník, případně zákon o obchodních korporacích, bohužel nedává ostatním členům společnosti či jejich statutárnímu orgánu mnoho možností problémy řešit. Družstva ani SVJ nemají přednost při uspokojování pohledávek za svými členy, dlužníci většinou mají více věřitelů a na družstva či SVJ již prostředky nezbyývají.

Soudy pracují velice pomalu a nezřídka posuzují žaloby nesmyslně tak, že silné SVJ/družstvo žaluje svého slabého člena. Skutečnost, že je zcela zásadní povinností a odpovědností člena hradit své závazky, se stále ještě nestala samozřejmostí. Sankce zákon neumožňuje, přechod dluhů při převodu vlastnictví jednotky nebo podílu je v zákonech řešen neurčitě, existuje řada výkladů. Pomohla by legislativní úprava, která by zajistila plnou úhradu pohledávek bytového družstva i SVJ při nucených prodejkách jednotek anebo by zabránila převodům podílu či jednotek bez vyřešení závazků.

Pro velkou část SVJ platí, že aktivita vlastníků jednotek ve vztahu ke správě společných částí domu, tedy chodu SVJ, je velice nízká. Důležitým, a pro mnoho členů neznámým, je ustanovení §1194 Nového občanského zákoníku, ze kterého vyplývá ručení člena Společenství za jeho dluhy. Ručení je odvislé od výše podílů a není ve výši omezeno.

„Reálné fungování SVJ je často velmi problematické. Nejde jen o jejich právní rámec, ale také o to, aby se majitelé naučili o nemovitost starat a ne ji pouze vlastnit.“

Peter Višňovský, Lexus

Každý vlastník jednotky by se měl proto pravidelně zajímat o hospodaření Společenství a účastnit se shromáždění, což se v řadě případů neděje. Společenstvím to pro jejich fungování působí značné problémy.

Družstev v České republice funguje téměř 9 tisíc, nejvíce v Praze (3,9 tis.) a v Moravsko-

slezském kraji (1,4 tis.), nejméně v kraji Karlovarském a Zlínském. Jejich bytový fond obsahuje 467 tis. bytů, nejvíce v Moravskoslezském kraji s velkými bytovými domy (95 tis. bytů) a v Praze (92 tis. bytů).

Počty SVJ od doby jejich vzniku z přelomu tisíciletí prudce rostly. Dnes je v ČR registrováno přes 60 tis. SVJ. Nejvíce v Praze (10,8 tis.) a v Jihomoravském kraji (6,6 tis.), nejméně v Libereckém a Pardubickém kraji. Jejich celkový bytový fond obsahuje přes 1,5 mil. bytů. V Praze je nejvíce Společenství na Praze 10 (1,4 tis.), dále na Praze 11, 12 a 2. Bytů ve vlastnictví či bytovém spoluvlastnictví je v Praze přes 400 tisíc jednotek.

Počty bytů ve vlastnictví, zapsaných v pražském katastru nemovitostí, rostly rovnoměrně o cca 35 tisíc jednotek ročně. Zajímavostí může být, že vedle velkých českých a moravských měst je značné množství SVJ například v Trutnově (téměř 1 tis.), Jihlavě, Znojmu nebo ve

Frýdku-Místku. Největší měrou se na zvyšování počtu bytů ve vlastnictví či bytovém spoluvlastnictví podílela privatizace obecních a příp. bývalých podnikových bytů. Tato privatizace většinou výrazně zasáhla do fungování trhu a v mnoha obcích prakticky zastavila novou výstavbu bytových domů.

Největší množství vlastnických bytů je ve Společenstvích do maximálně 40 jednotek (57 %). Pouze 12 % bytů se nachází ve SVJ, která mají více než 100 jednotek.

Z hlediska hloubky trhu s vlastními byty na tom není ČR dobře. Transakcí je málo a počty nerostou. Z šetření Central Europe Holding a.s. vyplývá, že se v Praze prodá ročně okolo 22 000 jednotek, odhad pro celou ČR je cca 60 000 jednotek. Trh s byty je mladý, začal se tvořit až koncem devadesátých let (zákon o vlastnictví bytů byl přijat v r. 1994) a logicky po mnoho let rostl.

Byt změnil vlastníka v průměru za cca 20 let, u rodinných domů pak za více než 50 let. To svědčí o konzervativním přístupu Čechů k vlastnictví nemovitosti.

INVESTICE DO BYTOVÝCH NEMOVITOSTÍ

Investice do bytových nemovitostí patří dlouhodobě a celosvětově k zajímavým a relativně bezpečným. Krok je ale přesto pečlivě zvažovat a na investici se připravit z hlediska dostatku informací, finančních prostředků a potřebného času na péči o pořízenou nemovitost. Slabá informovanost, malá odpovědnost a investiční naivita však může takovou investici poškodit.

Na investici lze považovat nejen pořízení nemovitosti k dalšímu pronájmu, ale také k vlastní potřebě, kdy nájemné konzumujeme jako imputované. Pro průběh pronajímání je důležité vědomí, že přetrvává špatně nastavená ochrana vlastnických práv a naopak přehnaná ochrana nájemců, která nahrává hlavně těm méně poctivým. Vymahatelnost dluhů na nájemném je velmi omezená a ztráty mohou být značné.

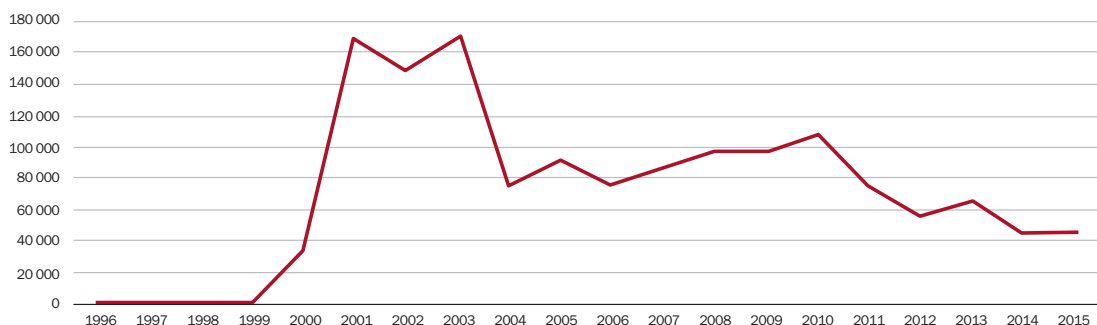
Důležité a málo komunikované je i účtování DPH. Pronájem bytů je osvobozeným plněním, nelze tedy DPH odečítat na vstupu, náklady pronajímatele jsou tak vyšší.

- **RODINNÉ DOMY:** tento typ investování je tradiční formou vlastnictví nemovitosti fungující stovky let. Češi rodinné domy vlastní rádi, rádi je i staví, a to plošně po celé republice. Výměry pozemků u nově stavěných domků se zvětšují a v průměru přesahují 1 000 m². Prodejní ceny mají malou volatilitu, pohybují se zhruba obdobně jako inflace.

Bydlení v rodinném domě je u nás spojováno s jeho vlastnictvím. Na rozdíl od většiny vyspělých zemí není u nás pronájem rodinného domu vyhledávaný a realizova-

GRAF Přírůstek počtu bytů zapsaných v KN v ČR.

Zdroj: Central Europe Holding a.s. z dat ČSÚ



né výše nájmu RD jsou poměrně nízké. Výnos (počítáno poměrem dosaženého nájmu a tržní ceny) se pohybuje nejčastěji mezi 1–2 %. S vlastnictvím RD v ČR je také spojena velmi malá transakční aktivita, rodinné domy mění majitele jen velmi zřídka.

- **BYTY VE VLASTNICTVÍ:** bytové spoluvlastnictví funguje od r. 1994 po přijetí zákona 92/74Sb. a pokračuje v podobě bytového spoluvlastnictví v novém ObčZ. Výhodou je možnost pořízení vlastního bytu s mnoha výhodami vlastnictví nemovitosti za relativně přijatelnějších finančních podmínek. Úskalím je ovšem spoluvlastnictví společných částí domu, které vyžaduje spolupráci, odpovědnost a aktivitu vlastníků jednotek (viz výše).

Pořízení bytové jednotky do vlastnictví za účelem dalšího pronajímání není novým jevem, za tímto účelem byly byty pořizovány od počátku trhu. Dle průzkumu Central Europe Holding a.s. je v SVJ po pořízení 30 až 40 % jednotek následně pronajímáno.

Výnosy z investice jsou rozdílné. Nájemné z bytů se posledních letech v Praze mírně zdvihlo, nekopíruje však růst cen bytů. Dle šetření Central Europe Holding a.s. provedeného mezi vybranými správními firmami, které mají přesná data z již uzavřených smluv, se průměrné nájemné ve vnitřní Praze pohybuje na úrovni 180 Kč/m². V centru však může dosahovat hodnot přes 350 Kč/m². Vyšší nájem relativizovaný na m² mají menší byty

v domě. Při špatném nakládání se společnými částmi domu či nezodpovědném chování vlastníků bytů mohou být investice znehodnocovány, a naopak.

- **BYTOVÉ DOMY:** trh s bytovými domy nastartovaly restituce již počátkem devadesátých let min. století. Počty transakcí nejsou vysoké a ceny jsou stále nevyrovnané. Je velmi podstatné, s jakými finančními prostředky investor na trh přichází.

Pořízení bytové budovy a její následná správa vyžadují velké množství informací a času. Je třeba počítat s mnoha vlivy, zvláště ze strany státu, které na výnosnost investice útočí. V poslední době to byly např. povinnosti osazování měřidel dodávaného tepla na všechna tělesa, vypracování průkazů energetické náročnosti budou, revize komínů, úpravy výtahů, evidence zahraničních nájemců apod. Většinou se jedná o náklady vynaložené zcela zbytečně, neboť neměly vliv na kvalitu bydlení. Jediným aktivně fungujícím trhem s bytovými budovami je ten v Praze, v dalších městech se jedná o ojedinělé případy. Z dat získaných od ČÚZK zpracovala Central Europe Holding a.s. přehled o všech transakcích s budovami (bez obchodů přes obchodní podíly) v letech 2014–2016. Vyplyvá z nich, že největší množství transakcí se uskutečnilo v rámci (širšího) centra Prahy, v katastrálních územích Nové město, Žižkov a Vinohrady. Přehled dat z vybraných katastrálních území přináší následující tabulka.

TABULKA Počty prodaných bytových domů v Praze.²

Zdroj: Central Europe Holding a.s., použita dat ČÚZK

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ V PRAZE	POČET TRANSAKČÍ			PRŮMĚRNÁ CENA NA KČ/M ²	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ V PRAZE	POČET TRANSAKČÍ			PRŮMĚRNÁ CENA NA KČ/M ²
	2014	2015	2016			2014	2015	2016	
Nové Město	10	20	15	50 614	Vršovice	3	5	4	30 600
Žižkov	9	13	13	32 600	Karlín	6	3	3	38 500
Vinohrady	8	10	12	42 500	Košíře	2	4	3	34 800
Smíchov	4	11	15	28 500	Bubeneč	2	2	4	31 100
Nusle	6	5	12	38 200	Strašnice	2	0	3	25 100
Holešovice	4	10	7	24 700	Vyšehrad	0	1	2	54 800
Libeň	7	4	7	38 900	Josefov	0	2	1	58 020
Staré Město	6	5	6	64 200	Dejvice	0	0	1	55 000
Malá Strana	5	3	5	94 700					

(cca 220 Kč/m²) a klesá s růstem plochy jednotky. Od inkasa pronájmu je třeba odečíst náklady na správu domu, příspěvky do fondů oprav společných částí, pojistky, neobsazenost a také si vytvářet vlastní rezervy na opravy a modernizace vnitřku bytu. Nákladem jsou také úroky a poplatky u úvěrů, případně cena vlastního kapitálu. Aktuálně lze výnosy z pronájmu bytu bez mimořádných nákladů očekávat v úrovni 2,0–3,0 % p.a.

Výhodné úrokové sazby ponížují růsty pořizovacích cen. Lokalita u bytové investice výrazně ovlivňuje cenu pořízení i případnou výši nájemného, výnosy jsou ale u všech segmentů relativně obdobné. Rozdíly bychom mohli hledat spíše ve fungování správy domu a SVJ a ve skladbě a odpovědnosti vlastníků jednotek

SOCIÁLNÍ BYDLENÍ

Problematika sociálního bydlení a její uspokojivé vyřešení je otázkou nejen pro politiky a sociální pracovníky. Přímou se dotýká i komerční sféry, která kvůli selhávání sociální politiky státu i obcí často nahrazuje její funkce a doplácí na ni. Zjednodušování na tzv. obchod s chudobou je odváděním pozornosti.

Pokud je pro soukromé subjekty možné na sociálním bydlení bohatnout a parazitovat, proč tak nečiní samy a seriózní obce či organizace státu? Zcela jako „kocourkovské řešení“ působí provedená privatizace obecních bytů za nízké ceny a plány nové a drahé výstavby bytů nových.

Mnoho let připravovaný zákon o sociálním bydlení není díky neustálé se měnící podobě možné seriózně připomínkovat.³ Z doposud zveřejňovaných verzí však

² Průměrné ceny byly spočítány poměrem dosažené kupní ceny a celkových ploch v budově. U většiny budov má zpracovatel tyto plochy k dispozici z vlastních šetření, případně byly odvozeny běžným postupem vynásozením zastavěné plochy počtem podlaží minus 20 %.

³ Ministryně pro místní rozvoj Karla Šlechtová (ANO) s výhradami podepsala návrh zákona o sociálním bydlení 1. 2. 2017.

vyplyvalo, že zákon je značně zpolitizován a není dobře zpracován. Pro jeho konečnou verzi a její úspěšnost je důležité, aby bylo splněno několik náležitostí:

- nesmí být vymezen příliš široce a cílová skupina musí být přesně určena. Musí v ní být lidé, kteří jsou k bydlení kompetentní, ale nemají z objektivních důvodů možnost dosáhnout na komerční nájem. Lidem, kteří jen parazitovali na systému, opakovaně zklamávali, by sloužit neměl. Příliš široce či neurčitě vymezená cílová skupina povede ke zhroucení přetíženého systému, protekci a korupci;
- musí být jasně uvedena možnost způsobu ukončení bydlení v sociálním bytě, nutnost speciální úpravy vyklizení bytu v ObčZ;
- musí být obsažena motivace sociální nájem opustit a uvolnit dalším; špatné nastavení může vést ke snaze stále většího množství občanů se do systému dostat a neopustit jej;
- musí být předem zpracována analýza nákladů na státní

a komunální rozpočty, což zatím chybí; není zcela jasné, jak se bude sociální bydlení financovat;

- zákon nesmí nikterak poškozovat oblast tržního bydlení a komerční výstavby; omezovat kompetence obcí; zároveň by systém měl obce motivovat sociální bydlení provozovat, ale také chránit a řádně o něj pečovat;
- byty v systému sociálního bydlení by neměly být segregovány v omezených lokalitách; sociální bydlení by měl být systém využívající část bytového fondu.

Není žádný spor o to, že sociální bydlení potřebujeme. Přijetí špatně nastaveného systému však může znamenat rozvrat stávajícího bytového prostředí, přinést značné finanční ztráty, ale i poškození morální. Přitom by nemuselo pomoci těm skutečně potřebným.

JIŘÍ PÁCAL

Central Europe Holding a.s.

ENGLISH SUMMARY

In 2016, 6,650 new apartments were sold in Prague, which is a 5.1% increase; in Brno there was even a 50% progress. The average price of available apartments in Prague rose to 75,520 CZK/m², which is a year-on-year increase of 17.4%. The top-functioning sub-segment in the residential market are family houses. Apartment houses are only built in a minimum extent. There are still problems in the functioning of the Association of Unit Owners (SVJ).

At the end of the year there were over 110 developers in the Prague market. Four thousand available apartments were offered in almost 200 development projects. The number of new apartment buildings in the outer center of Prague increased relatively, quantitatively outweighing the activities of developers in Prague's outskirts. People were mostly interested in 2+kk apartments (2 rooms + kitchen corner). The most interesting districts to buyers were Prague 5, Prague 9 and Prague 10.

The Czech market with luxury real estate for rental has undergone a number of significant changes in recent years. The most important change is probably the fact that while it was clearly a market of tenants in the period of the lingering economic crisis, the current situation displays clear features of a market of landlords. The excess demand over supply pushes rents up in virtually all segments of the rental market. Since 2016, free attractive apartments for rental therefore generally enter the market with a rent that is 5–10% higher than what the previous tenant was paying.

The demand for apartments in the luxury segment in Prague is permanent. People are interested in both "one-bedroom" apartments at a good address with parking included, and large apartments, ideally with a panoramic view of the city with a terrace. Apartments in new buildings or in completely reconstructed houses are clearly preferred. Finding a buyer for individual renovated apartments in houses in their original condition with no elevator and parking takes longer, and their price corresponds with this fact. Luxury apartments with no parking automatically have 50% less candidates. Convenient parking without an elevator, automatic stackers or platforms is ideal.

Buyers of luxury housing in Prague are largely affluent Czechs and Slovaks, and the rest consist mainly of foreigners from EU countries or the former USSR. The reasons for buying vary, but the main reason is depositing funds and good investment liquidity in the event of a crisis. One of the groups are expats who wish to return to their homeland permanently, or who have decided to buy their own property in Prague for occasional visits and stays. Many candidates don't buy a luxury apartment at first, but after a few years they decide to buy a new one, offering the old real estate for rent or selling it.

DEVELOPMENT NOVÝCH BYTŮ

I přes neustále rostoucí cenu se prodejem nových bytů v roce 2016 dařilo. Celkově se na pražském trhu prodalo 6 650 nových bytů. Meziročně šlo o 5,7% nárůst, budeme-li brát v potaz výsledek za rok 2015 očištěný o prodeje v projektech bez právoplatného územního rozhodnutí. Pokud se do statistik zahrnou i byty v projektech bez územního rozhodnutí, jednalo se pak dokonce o 7% nárůst.

Relativně dobrým prodejem nahrávalo několik skutečností. Na trhu se objevily nové projekty s cenou pohybující se pod průměrnou hranicí. Na nerozhodné zájemce zřejmě zapůsobilo plánované zprůsnění poskytování a ohlášené zdražení hypotečních úvěrů, přestože v průběhu loňského roku úroky dosáhly historického minima.

Na pražském trhu ke konci loňského roku působilo přes 110 developerů. Čtyři tisícovky dostupných bytů se nabízely v téměř 200 developerských projektech. Relativně se navýšil počet nových bytových domů ve vnějším centru Prahy, které kvantitativně převážily nad developerskými aktivitami na pražských periferiích. Největší zájem přetrvával především o byty 2+kk. Pro kupující byly přitom nejzajímavější městské obvody Praha 5, Praha 9 a Praha 10.

Regiony ČR vloni vykázaly obdobné výsledky jako v roce 2015. Prodeje se přehouply přes 5 000 jednotek. V na-

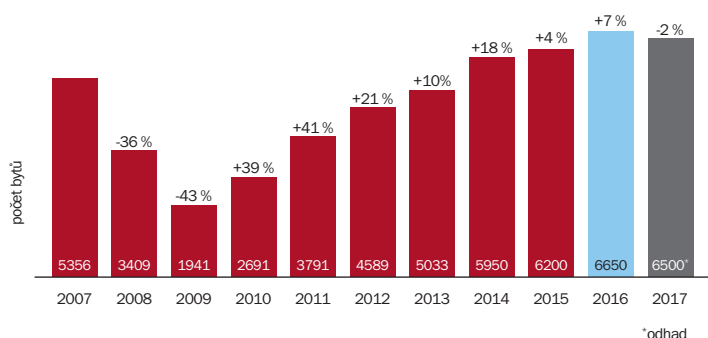
bídce bylo ke konci roku zhruba 4 500 dostupných bytů. Cenové podmínky pro pořízení nového bytu se ve valné většině regionů od situace v hlavním městě liší a reflektují tak místní podmínky. Průměrná cena je například v Libereckém, Moravskoslezském kraji či v Kraji Vysočina o více než polovinu nižší, než je tomu v Praze.

VÝVOJ CEN NOVÝCH DOSTUPNÝCH BYTŮ

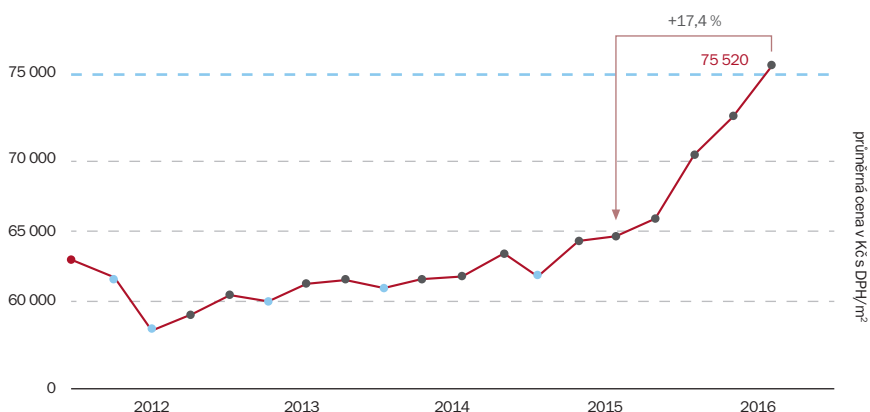
Rok 2016 byl charakteristický propadem nabídky dostupných bytů a jejich rostoucí cenou. Nabízených bytů na trhu meziročně ubylo o 1 800, což značí 31% pokles. Odhadovaná hodnota dostupných bytů na trhu poklesla pod 25 mld. Kč.

K hlavním důvodům uvedeného poklesu patří prodlužující se příprava nových developerských projektů, která je zapříčiněna současným stavem domácí legislativy

GRAF Vývoj prodeje nových bytů 2011–2017.



GRAF Vývoj průměrné ceny za m² dostupných bytů 2012–2016.



Zdroj: Ekospol (2007–2010)

Trigema (2011–2013)

Trigema, Ekospol, Skanska Reality (2014)

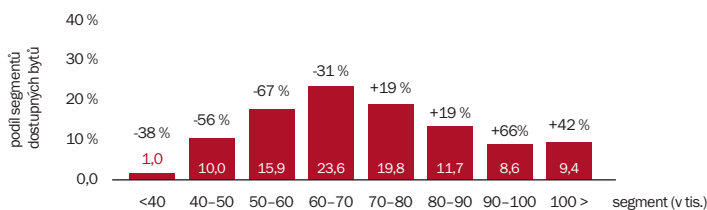
Trigema, Central Group, Skanska Reality (2015–2016)

Odhad: Trigema

Zdroj: Trigema, Skanska Reality, Central Group

GRAF Srovnání cenových segmentů dostupných bytů v Praze 2015 a 2016. (detailní pohled)

Zdroj: Trigema, Skanska Reality, Central Group
2015 k 31. 12. 2015 (5800 dostupných bytů)
2016 k 31. 12. 2016 (4000 dostupných bytů)



a celkově komplikovaným procesem samotného povolování. K nejistotě na trhu navíc přispívá absence závazných plánů, který upravují, kde a za jakých podmínek se bude moci ve městě stavět. Jde především o Metropolitní plán a Pražské stavební předpisy, které naštěstí v průběhu roku získaly finální podobu a trh se jimi od 1. srpna 2016 může řídit.

Od poloviny roku 2015, konkrétně od 2. kvartálu, lze evidovat neustálý růst průměrné ceny nových bytů za metr čtverečný. Od uvedeného období, kdy se začal trh dynamicky vyvíjet, vzrostla průměrná cena dostupných bytů v Praze již na 75 520 Kč s DPH / m². V meziročním srovnání se jedná o 17,4% nárůst.

Pokud eliminujeme cenové extrémy na trhu, tj. očistíme data o 5 % nejdražších a nejlevnějších bytů v nabídce

dle jejich průměrné ceny za m², pak se ke konci roku pohyboval průměr na úrovni 70 094 Kč s DPH m². Medián, střední hodnota průměrné ceny za m² plochy, byla ve stejném období ve výši 66 872 Kč s DPH/m².

VÝVOJ CEN PRODANÝCH BYTŮ

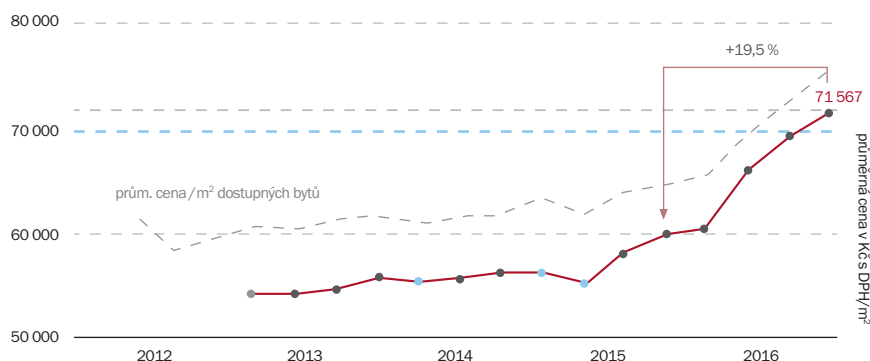
Průměrná cena prodaných bytů meziročně vzrostla o 19,5 %, ke konci roku dosáhla úrovně 71 567 Kč s DPH/m². Průměrná cena očištěná o extrémy, tedy opět 5 procent nejdražších a 5 procent nejlevnějších bytů, činila 70 280 Kč s DPH na m² a vzrostla oproti třetímu čtvrtletí 2015 o 6,3 %. Medián byl 67 481 Kč s DPH/m².

VÝVOJ V REGIONECH ČR

V Brně, které po Praze představuje druhý největší trh s novými byty, našlo nové majitele 1 507 bytů.

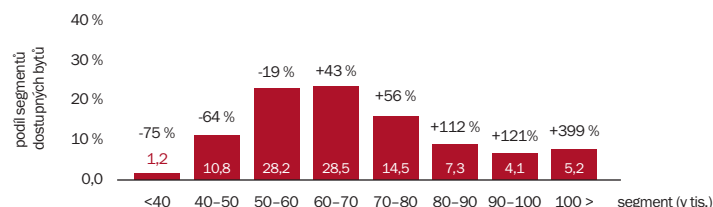
GRAF Vývoj průměrné ceny za m² prodaných bytů v Praze 2012–2016.

Zdroj: Trigema, Skanska Reality, Central Group



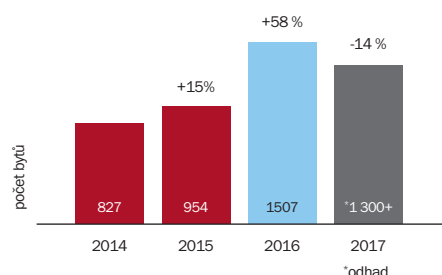
GRAF Srovnání cenových segmentů dostupných bytů v Praze 2015 a 2016 (detailní pohled).

Zdroj: Trigema, Skanska, Central Group
2015 (7000 prodaných bytů), 2016 (6650 bytů)



GRAF Vývoj prodeje nových bytů v Brně 2014–2017.

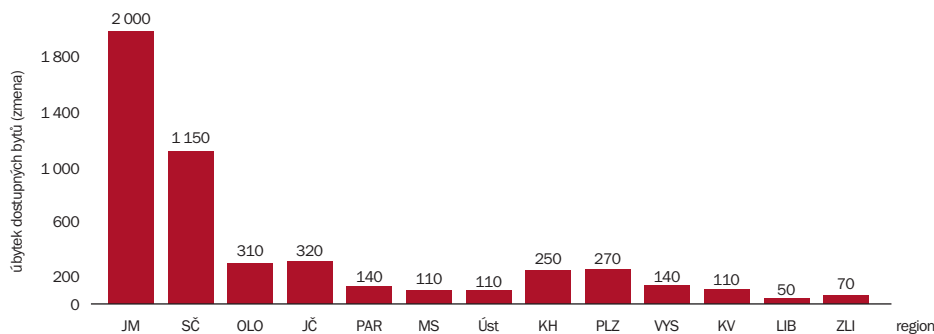
Zdroj: Trikaya, Trigema
Odhad: Trigema





GRAF Prodeje nových bytů v ČR v roce 2016.

Zdroj: Trigema



Vzhledem k tomu, že v předchozích letech se jednalo zhruba o tisíc prodaných bytů, zvětšil se tamní trh v průběhu jednoho roku o více než polovinu.

S ohledem na rostoucí cenu nových bytů v Brně, pozvolna řidnoucí nabídku (stejně příznaky jako v Praze) a komplikace okolo Územního plánu města Brno lze předpokládat, že zde bude poptávka po novém bydlení stále růst, pravděpodobně však již ne takovým tempem.

V regionech se prodeje odehrávaly především v Jiho-moravském, Středočeském a Plzeňském kraji. Ke konci roku bylo ve všech regionech České republiky okolo 4 500 dostupných bytů, z toho celé dvě třetiny se kumulovaly právě v těchto třech krajích.

V Jihomoravském a ve Středočeském kraji způsobila relativně vysoká poptávka po novém bydlení to, že se zde průměrná cena na m² zvedla o 7,9 % resp. 11,3 %. To může být také jeden z hlavních důvodů, proč se celorepubliková průměrná cena zvýšila ke konci roku 2016 až na 44 597 Kč s DPH/m².

STARŠÍ BYDLENÍ

Bytový fond v Česku patří k nejstarším v Evropě, kdy dosahuje v průměru 53 let. Jeho renovace – ve srovnání s většinou ostatních zemí – probíhá pomalu. Podle údajů Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí se jedná pouze o zhruba 10 tisíc bytových jednotek za rok.

Z analýz i zkušeností protagonistů realitního trhu vyplývá, že rekonstrukce bytových domů významně zvyšují cenu

jednotlivých bytů a urychlují jejich případný prodej.

Zhodnocení jednotlivých bytových jednotek se pohybuje okolo 10–5 %. K nejčastějším podobám rekonstrukce patří výměna oken, zateplení či instalace nových rozvodů elektřiny a vody.

Ke konci roku 2016 bylo v Praze dostupných zhruba 9 400 secondhandových bytů. Trh se staršími byty je téměř 2,5krát větší než trh s developerskými byty. V rámci hlavního města je největší nabídka dostupných secondhandových bytů v Praze 5, kde se nachází 17 % všech bytů v Praze. Na Praze 10 a 4 to bylo shodně 16,0 %.

Na konci loňského roku činila průměrná cena secondhandového bytu 70 943 Kč s DPH/m². Medián byl 66 489 Kč s DPH/m². V případě eliminace extrémních hodnot se ke konci roku průměrná cena pohybovala na úrovni 68 775 Kč s DPH/m². Zdrojem informací pro uvedenou cenovou analýzu bylo cca 9 000 inzerátů na zhruba 20 domácích realitních serverech.

Pro další období lze předpokládat, že poptávka po secondhandových bytech bude ještě mírně růst. S tím se pravděpodobně spojí i pokračující navyšování průměrné ceny za starší bydlení. V hlavním městě se bude tento trend týkat především pražských částí 3, 5, 6, 7 a 8.

MARCEL SOURAL

Trigema a.s.

TABULKA Průměrná cena Kč/m².

Zdroj: Secondhandy k 31.12.2016, Trigema (cca 9 000 dostupných záznamů v Praze z cca 20 realitních serverů na českém trhu). Očištěno o nové byty aktuálně nabízené v developerských projektech. Nové byty: Trigema, Skanska Reality, Central Group.

MĚSTSKÁ ČÁST	NOVÉ BYTY	SECONDHAND	ROZDÍL
Praha 1	124 910 Kč	125 286 Kč	-0,3 %
Praha 2	121 574 Kč	102 778 Kč	+18,3 %
Praha 3	72 003 Kč	78 842 Kč	-8,7 %
Praha 4	71 246 Kč	58 819 Kč	+21,1 %
Praha 5	88 159 Kč	69 003 Kč	+27,8 %
Praha 6	100 937 Kč	79 747 Kč	+26,6 %
Praha 7	87 907 Kč	84 504 Kč	+4,0 %
Praha 8	89 346 Kč	69 160 Kč	+29,2 %
Praha 9	64 525 Kč	59 546 Kč	+8,4 %
Praha 10	64 164 Kč	63 793 Kč	+0,6 %

MĚSTSKÁ ČÁST	PRŮMĚRNÁ CENA Kč/M² S DPH	MĚSTSKÁ ČÁST	PRŮMĚRNÁ CENA Kč/M² S DPH
Praha 1	130 565,17	Praha 12	58 171,81
Praha 2	163 213,21	Praha 13	65 221,23
Praha 3	67 451,54	Praha 14	55 050,51
Praha 4	91 933,15	Praha 15	57 396,67
Praha 5	85 231,28	Praha 16	52 468,33
Praha 6	81 687,90	Praha 17	66 480,72
Praha 7	6 627,29	Praha 18	55 977,62
Praha 8	74 300,22	Praha 19	60 555,77
Praha 9	64 005,07	Praha 20	43 617,00
Praha 10	66 168,43	Praha 21	52 680,67
Praha 11	70 454,19	Praha 22	51 439,23

Prestižní lokality tvoří v Praze nesouvislé plochy. Kopírují z větší části historické luxusní rezidenční čtvrti. Nejdražší bytové lokality se nacházejí v historickém centru po obou stranách řeky Vltavy: Staré Město, Josefov a Malá Strana, Hradčany. K těmto lokalitám řadíme také vilovou oblast Bubenče, jakožto tradiční diplomatickou čtvrť.

Za jmenovanými „top“ oblastmi dnes cenově poněkud zaostávají oblíbené Vinohrady se svojí typickou secesní bytovou zástavbou. Do srovnatelné cenové hladiny rezidenčních čtvrtí řadíme vybrané oblasti centrálního Smíchova a Letné, spolu s tradičními vilovými oblastmi Dejvic (Hanspaulka, Baba), Střešovic (Ořechovka), Troji, Smíchova (Hřebenky) a Barrandova. Tradiční lokality pak uzavírají vybrané oblasti Břevnova, Vokovic, Smíchova (Malvazinky) a Šáreckého údolí.

Z novodobých, dříve většinou průmyslových lokalit, které se dostávají do vyšší cenové hladiny, můžeme jmenovat oblasti Holešovic a Karlína/Libně (bývalý Holešovický přístav s doky a Rohanský ostrov) s novými luxusními projekty.

Zcela novým fenoménem mezi prestižními lokalitami je oblast Pankráce, kde vzniká první výšková obytná budova v Praze v luxusním standardu a tomu odpovídajícími cenami. Požadované vysoké ceny v projektu mohou mít cenový dopad i na nové připravované projekty v okolí. Jednotlivé luxusní nemovitosti – samostatné vily se nacházejí i v širším okolí Prahy. Jedná se většinou o novostavby napodobující strohý funkcionalismus nebo naopak okázalý zámecký styl. Lokality zpravidla neodpovídají jejich nákladnému vybavení ani ceně.

Snahy o vybudování luxusního vilového resortu v okolí Prahy „na zelené louce“ se dosud až na výjimky setkaly s nepochopením potenciálních klientů. Společným fenoménem a lákadlem pro zájemce měla být návaznost na golfové hřiště anebo renomovaní zahraniční architekti podepsaní pod projektem.

Luxusní nemovitosti dosahují nejvyšších cen v Praze, zbytek republiky se pohybuje mnohem níže. Výjimku tvoří Karlovy Vary a Mariánské Lázně, a to díky jejich unikátní historické podobě a oblibě mezi movitými návštěvníky ze zemí bývalého SSSR, Německa a arabských států.

VÝVOJ NABÍDKY A POPTÁVKY

Poptávka po bytech v luxusním segmentu je v Praze trvalá. Zájem je jak o malé „jednoloznicové“ byty na dobré adrese se zajištěným parkováním, tak o byty velké, optimálně s panoramatickým výhledem na město a terasou. Preferované jsou jednoznačně byty v novostavbě nebo v domě po celkové kvalitní rekonstrukci. Jednotlivé rekonstruované byty v domech v původním stavu bez výtahu a parkování hledají svého kupce dle a jejich cena tomu odpovídá. Nezajištěné parkování u luxusního bytu snižuje počet zájemců automaticky o 50 %. Ideálem je pohodlné parkování bez výtahu, automatických zakladačů nebo plošin.

Poptávka se soustřeďuje do jmenovaných luxusních lokalit, jejich konkrétní výběr záleží na aktuální nabídce a preferencích klienta. Ten upřednostňuje některou lokalitu například podle vzdálenosti od místa svojí kanceláře, školy dětí nebo jiných svých nemovitostí či aktivit.

Nabídka projektů v luxusním segmentu se mírně zvyšuje s růstem cen a stabilitou rezidenčního trhu. V přípravě jsou roky odkládané projekty, které mnohdy změnily majitele či byly v důsledku realitní krize pozastaveny. Po poklesu cen a zmrazení poptávky bylo jejich uvedení na trh příliš rizikové. V mezidobí probíhala projektová příprava a zdlouhavá povoloovací řízení.

ZÁKAZNÍCI

Zájemci o koupi luxusního bydlení v Praze jsou z velké části bonitní Češi a Slováci, zbývající část tvoří hlavně cizinci ze zemí EU, případně zemí bývalého SSSR. Důvody pro koupi jsou různé, hlavním ale bývá jisté uložení finančních prostředků a dobrá likvidita investice v případě krize. Jednou ze skupin jsou expati, kteří se hodlají vrátit do vlasti natrvalo, případně se rozhodli nemovitost v Praze vlastnit pro občasnou návštěvu a pobyt. Mnozí zájemci nekupují první luxusní byt, ale po letech se rozhodnou pro koupi nového, kdy starší nemovitost nabídnou na pronájem, případně ji prodají.

V neposlední řadě jsou kupující investoři, kteří tímto způsobem ukládají úspory a zisky. Sledují výnos z pronájmu kolem 3 % ročně, zároveň spekulují na zhodnocení své investice díky růstu cen nemovitostí.

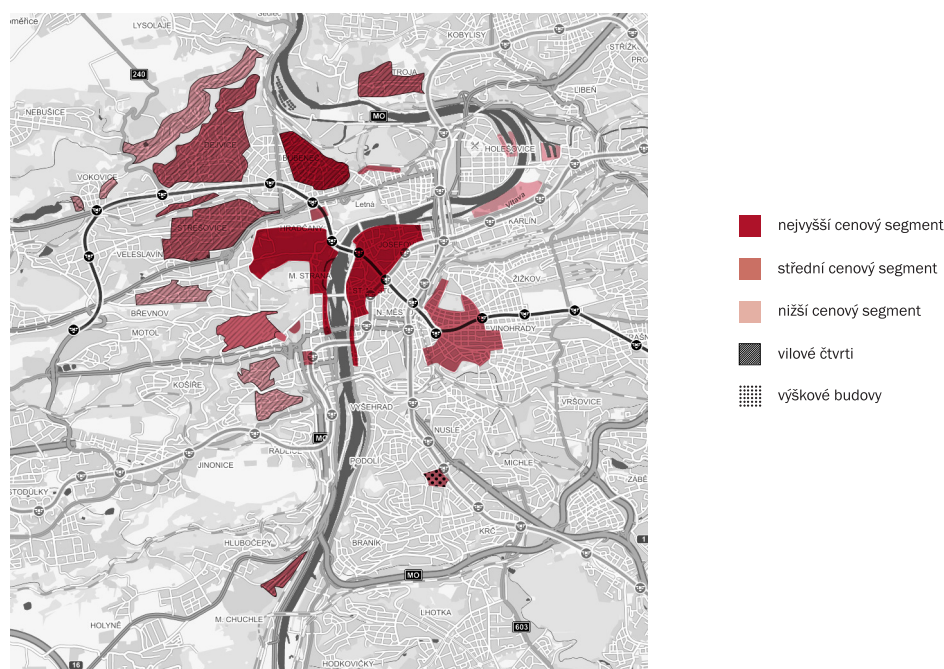
Další skupinou na trhu, která zvyšuje poptávku, jsou investoři rozhodnutí pronajímat prémiové nemovitosti krátkodobě, hlavně turistům. Jejich počet díky snadným aplikacím výrazně vzrostl a historické centrum je pro ně nejistější volbou.

VÝVOJ CEN

Luxusní segment je specifickou částí realitního trhu. Tvoří ji jednotlivé unikátní nemovitosti, které nelze jednoduše porovnávat. V luxusních rezidenčních oblastech se nacházejí prémiové mikrolokality, tudíž ani adresa nemusí nutně znamenat příslušnost k tomuto segmentu. Každou nemovitost je třeba posuzovat zvlášť, kdy průměrování cen může být zavádějící.

Vývoj je naopak možné sledovat u maximálních nabídkových cen luxusních nemovitostí. Ty v uplynulém období zaznamenaly nebývalý růst. Zatímco na začátku roku 2016 dosahovaly maximální požadované průměrné ceny bytů v luxusních oblastech Prahy až 257 tis. Kč/m², na konci to už bylo 350 až 400 tis. Kč/m² (Pařížská

GRAF Oblasti luxusního segmentu v Praze a jejich cenová úroveň.



ulice). Strmé navýšení požadovaných cen se týká celého luxusního segmentu bydlení, kdy prodávající testují, jak vysoké ceny trh unese.

Maximální ceny, pohybující se vysoko nad 200 tis. Kč/m², vidíme v oblastech jako Josefov, Malá Strana, Staré Město, nábreží Vltavy. Interval 150–200 tis. Kč/m² je pak běžný na Novém Městě, ale i na Kavčích Horách a na Rohanském ostrově. Ceny na maximální úrovni 100–150 tis. Kč v rezidenčních projektech v Bubenči, na Smíchově a na Vinohradech.

Průměrný nárůst cen v luxusním rezidenčním segmentu za uplynulý rok lze odhadovat na cca 10 %. S růstem prodejních cen souvisí i růst požadovaných nájmu, které v nejluxusnějších nemovitostech dosahují až 1 000 Kč/m²/měsíc.

TRENDY

U luxusních nemovitostí na dobré adrese se hodnotí v první řadě jejich výjimečnost a originalita, ve výsledku však málokterý interiér výrazně vybočuje. Mnoho majitelů si nechává své byty navrhovat a zařizovat designéry, kteří mají vlastní styl, a osobnost majitele se do zařízení nijak výrazně neprojevuje.

Viditelným trendem je snaha prezentovat interiéry luxusních nemovitostí ve stylu minimalistické technické moderny s designovými doplňky. Na druhé straně je naopak nabízeno okázalé vybavení, napodobující nezřídka zámecký styl. Na realistických vizualizacích jsou často prezentovány i interiéry budoucí podoby rekonstruovaných bytů.

Žadány jsou prosklené stěny bez parapetů, posuvné balkónové dveře, skryté vytápění a klimatizace. Designéři si oblíbili samostatně stojící vany, umístěné v ložnicích, a naopak koupelny bez van s prostornými sprchovými kouty. Při projektování bytů je třeba pamatovat na žádané vlivky na terasách nebo střešních zahradách. Jedním z trendů poslední doby je požadavek na zeleň u bytu, zejména na terasách a střešních zahradách.

Trvalým trendem je prodej bytů v nedokončeném stavu (shell&core, white walls), které si nový majitel nechá dokončit podle svých požadavků a finančních možností. Zvyšuje se počet klientů, kteří kupují i luxusní nemovitost „z papíru“, tedy ihned po uvedení nabídky na trh. Spekuluje se přitom na růst ceny v průběhu projeje projektu.

ONDŘEJ DIBLÍK

LEXXUS a.s.

TRENDY NA TRHU PRONÁJMŮ LUXUSNÍCH NEMOVITOSTÍ

Český trh s luxusními nemovitostmi určenými k pronájmu prošel během posledních let řadou významných proměn. Zřejmě nejdůležitější z nich spočívá v tom, že zatímco v období doznívající ekonomické krize šlo jednoznačně o trh nájemců, současná situace naopak vykazuje zřetelné rysy trhu pronajímatelů.

DEFINICE

Jakkoli kategorie luxusu má neopomenutelný subjektivní rozměr, a je proto obtížné ji přesně definovat, lze říci, že klíčovým rysem luxusních nemovitostí je především prémiová lokalita. V rámci Prahy jde o Staré Město, Malou Stranu, Janáčkovo a Rašínovo nábřeží, Kampu, ale i některé části Vinohrad, Podolí, Dejvice, Střešovice, Troju či Letnou, u luxusních rodinných domů pak především o vilové čtvrti na Praze 6 a další oblasti v okolí mezinárodních škol. V Brně tuto charakteristiku naplňují lokality jako Staré Brno, Masarykova čtvrt' či Královo Pole.

K dalším atributům definujícím luxusní nemovitosti patří atraktivní výhledy, vysoký standard provedení a vybavení, využití inteligentních technologií, balkon či terasa. U luxusních bytů k pronájmu mezi tyto rysy náleží i honosné společné prostory, možnost parkování v budově, recepce a systém ostrahy (často s napojením na PCO).

ze strany českých klientů. Jde přitom obvykle o velmi zaměstnané lidi nebo o jedince v přechodné životní fázi (např. změna rodinných poměrů), kteří si uvědomují, že "vlastnictví zavazuje", a proto volí flexibilnější variantu pronájmu ve vysokém standardu.

SOUČASNÁ SITUACE

Silné poptávce v segmentu luxusních nájemních nemovitostí přispívá především vzestup obliby nájemního bydlení mezi movitějšími Čechy. Tento trend se projevuje trvalým nedostatkem luxusních nájemních nemovitostí, zejména bytů. Pronajímatelé dnes mívají na výběr mezi více nájemci, z nichž zpravidla upřednostní toho bonitnějšího.

Převládá poptávka nad nabídkou tlačí vzhůru nájemné, a to prakticky ve všech segmentech nájemního trhu. Uvolněné atraktivní nájemní byty tak již od roku 2016 standardně vstupují na trh s nájemným o 5 až 10 % vyšším, než kolik platil předchozí nájemce.

TABULKA Poměr Češi vs. expati v segmentu pronájmu luxusních nemovitostí v Praze:

Zdroj: Svoboda & Williams

NÁJEMNÉ	ČEŠI	EXPATI
35 000–50 000 Kč	45 %	55 %
50 000–80 000 Kč	35 %	65 %
80 000–120 000 Kč	20 %	80 %
nad 120 000 Kč	15 %	85 %

Luxusní rodinné domy dále často nabízejí privátní zahradu a stylový exteriér. K aktuálním hitům patří architektura kombinující původní prvky se současným designem v kompletně zrekonstruovaných domech palácového typu. Vyhledávané jsou rovněž byty nabízející městské bydlení v blízkosti zeleně či energeticky úsporné „zelené“ nemovitosti. Co naopak nebývá až tak zásadní, je velikost nemovitosti.

To vše se samozřejmě promítá do výše nájmů, které se u bytů těchto parametrů pohybují od 500 Kč/m²/měsíc a u luxusních rodinných domů od 80 000 Kč/nemovitost/měsíc.

KLIENTELA

Nájemci luxusních nemovitostí bývají zpravidla lidé, kteří hledají bydlení na přechodnou dobu (nájemní smlouvy se obvykle uzavírají na 2 až 3 roky). Jde především o expaty z řad vysokého managementu nadnárodních korporací, ale setkáváme se i s rostoucí poptávkou

VÝHLÍDKY

Na vývoj nájemního trhu luxusních nemovitostí v příštích letech může mít vliv zpřísnění pravidel pro poskytování hypotečních úvěrů ze strany ČNB. Podstatný bude také ekonomický vzestup nové generace, tzv. mileniánů, kteří jsou méně orientováni na vlastnictví, preferují „ekonomiku sdílení“ a mnohdy se odmítají na dlouhou dobu zavázat ke splácení hypotečního úvěru.

Oba tyto faktory mohou tlačít nájemné dále vzhůru, a to i v luxusním segmentu. V dlouhodobém horizontu lze nicméně očekávat, že Praha bude následovat trend obvyklý v západních velkoměstech, kde významné procento (cca 30 %) obyvatel bydlí v nájemních bytech a zároveň vlastní rekreační objekt na venkově. Růst nájemného bude kopírovat růst cen nemovitostí.