

REZIDENČNÍ TRH

Ceny nemovitostí rostly i v roce 2018 o cca 6–10 % p. a., v posledních týdnech růst slábne a v některých regionech lze zaznamenat i mírný pokles; nejednalo se ale o nijak překotný růst a ceny se vracely k úrovni z roku 2008 (a také k cenám z konce devadesátých let). Nejvíce rostly ceny panelových bytů v okrajích měst a ceny nových bytů, a to hlavně těch nejkvalitnějších.

Poptávka po bydlení mírně klesala; nabídka byla nedostatečná.

Investice na bytovém trhu jsou stále vnímány jako zajímavé.

Trh je mělký, je na něm velmi málo transakcí; zobchoduje se s cca 5 % nemovitostí ročně; velmi málo transakcí je i v segmentu bytových domů; výnosy z investic se pohybují okolo 3 % p. a.

Podíl vlastnického bydlení je velmi vysoký a využívá ho více než 75 % domácností.

Rostou nájem v celé České republice.

Nová výstavba je pomalá, staví se převážně rodinné domy; bytové domy se staví nejvíce v Praze, ale tam je s pomalostí a utlumením výstavby největší problém.

V roce 2018 byly mimořádně příznivé podmínky k získání výhodných úvěrů, což v závěru roku počala měnit ČNB.

Přetrvávají problémy v legislativě i pomalosti soudů v oblasti pronájmů bytů; nájemní podmínky jsou vychýleny až příliš ve prospěch nájemců, a to hlavně těch, kteří porušují podmínky smlouvy. To vede k problémům s finančními plány a banky jsou velmi opatrné u financování nájemního bydlení.

Problémy se zvyšují i u fungování společenství vlastníků, rostou pohledávky za vlastníky u plateb na účet SVJ a doplácí na to ostatní vlastníci jednotek.

Zvětšují se majetkové nerovnosti; koncentruje se nemovitý majetek do rukou části populace, která ukládá prostředky do investičních nákupů, a rozdíly způsobuje i velmi nerovnoměrné rozložení cen i růstů mezi regiony.

Dostupnost bydlení se zhoršuje hlavně ve velkých městech.

Stále není vyřešen systém sociálního bydlení a stát připravuje řadu opatření, která situaci mohou i zhoršit (zavedení koncesí pro pronajímání bytů, zavedení sociálního a zdravotního pojištění).

Očekává se ochlazení cen bytů, mírný růst nájemného.

PŘEHLED O BYTOVÉM TRHU V ČESKÉ REPUBLICE V OBDOBÍ 2018/2019

Bytový trh v ČR fungoval v roce 2018 a pokračuje i v roce 2019 bez zásadních problémů, nenachází se v krizi. Některé jeho součásti se však s problémy potýkat rozhodně budou a poukazovaly na ně i předchozí

Trend Reporty Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Jde hlavně o narůstající nedostatek bytů na trhu v Praze, pomalou a nedostatečnou výstavbu bytových

domů, špatně nastavenou legislativu týkající se pronájmu bytů a špatně fungující SVJ. Zhoršují se podmínky přístupu hlavně mladých lidí k bydlení, zvyšují se majetkové rozdíly. Na současný vývoj bytového trhu se lze dívat i jinak, než jsme byli doposud zvyklí a než jak je vnímán většinovým proudem. Možná se začíná psát jeho jiný příběh a postupně se prohlubují rozdíly mezi skupinou nejbohatších lidí, kteří koncentrují i vlastnictví nemovitostí, a zbytku společnosti.

Ceny bytů stoupají. Podle dat Martina Luxe ze Sociologického ústavu Akademie věd mezi jednotlivými čtvrtletími o 2–3 %, proti roku 2010 jsou v průměru o cca 35 % vyšší. Růst zasáhl prakticky všechna města a ceny bytů rostou výrazně rychleji, než příjmy domácností. Jedná se o zcela viditelné vybočení z rovnováhy.

„V rámci rezidenčního trhu očekávám vyrovnaní poptávky a nabídky a ustálení cen nových bytů na cca stávající cenové hladině. Poptávka po novém bydlení bude stále vysoká, přesune se však více do sekundárního trhu. Otevře se prostor pro development nájemního bydlení.“

Marcel Soural, Trigema

„Po mnoha letech levných peněz se trend začal významně otáčet. V kombinaci s rostoucími cenami nemovitostí lze očekávat odliv domácích investorů, kteří nebudou ochotni kupovat drahé nemovitosti a zároveň si na ně půjčovat za relativně vyšší úrok. U zahraničních investorů lze naopak očekávat rostoucí zájem – z jejich pohledu je Praha stále cenově velmi dostupná.“

Monika Kofroňová, bnt

možnostem investování je stále zajímavé. Správně analyzovat současnou situaci na trhu by mělo být základem i pro rozho-

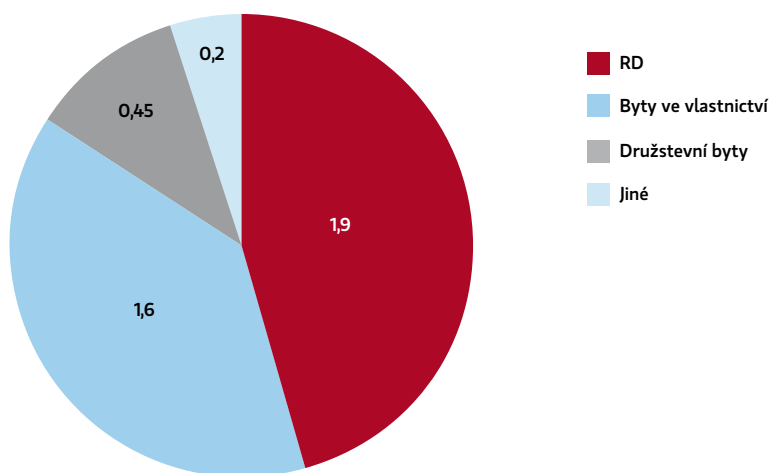
Ceny však až nyní dosahují na většinu míst cen z roku 2008 a při započtení poměrně nízké ceny peněz to zatím není s dostupností bydlení tak vážné, jak se většinou v médiích objevuje. Dochází však k tomu, že spolu s cenami nemovitostí výrazně rostou i nájem a investovat do bydlení vzhledem k ostatním

dování státu i ČNB vzhledem k jeho zásahům. V tomto ovšem spatřujeme velké nebezpečí dalšího vývoje. V každém případě je pro správné fungování bydlení u nás podstatné, aby správně fungovaly všechny jeho součásti. Zaměření na vlastnické bydlení, jak jsme byli zvyklí, z posledních desítek let, způsobilo upožadění nájemního bydlení. V prostředí, kde nájemní bydlení funguje správně a představuje významnější část fondu než u nás, tlumí cenové bubliny, podporuje pracovní trh a umožňuje lépe optimalizovat náklady. Nájem je navíc vhodný pro podstatnou část populace vzhledem k jejímu sociálnímu postavení, věku a životním preferencím.

Bytový trh v roce 2018 a na počátku roku 2019 pokračoval v trendu předchozího období, tedy růstu cen ve všech segmentech. Panovaly velmi příznivé podmínky u úrokových sazeb úvěrů, daří se ekonomice, je minimální nezaměstnanost, rostou

GRAF Struktura bytového fondu ČR v mil. jednotek

Zdroj: Hypoteční banka



příjmy domácností. Mění se i demografická situace. Přibývá jednočlenných domácností, snižují se počty mladých lidí a mění se i jejich preference. Většina českých domácností již bydlí ve vlastním, případně vlastní i další nemovitosti. Dominantní zájem o vlastnické bydlení a stále ještě určitý odstup nájemnímu bydlení nás řadí více k východní části Evropy a odlišuje od států více ekonomicky vyspělých.

Z celkového počtu zhruba 4,15 mil. bydlí nejvíce domácností v rodinných domech, tradiční formě bydlení u nás. Podíl nájemního bydlení je v současnosti odhadován na 22 % domácností.

Podíl nájemního bydlení je v současnosti odhadován na 22 % domácností.

ZÁVĚRY PŘEDCHOZÍCH TREND REPORTŮ ARTN

Potvrdil se předpokládaný růst cen tažený růstem ekonomiky, příjmu domácností, změnami demografických ukazatelů, výhodnými sazbami úvěrů. V posledních Trend Reportech jsme také opakovaně

upozorňovali na nebezpečí špatného řešení sociálního bydlení, špatně nastavené legislativy u nájemního bydlení a na růst problémů v rámci SVJ. Závažný je také stav komplikované a pomalé bytové výstavby vzhledem k málo průchozím povolenacím procesům, problémům s územními plány, ale také nepružným chováním pracovníků státní správy, případně neopodstatněnými zásahy samosprávy.

ZÁVĚRY Z PRŮZKUMU LEDEN 2019

Odborníci, účastníci se průzkumu ARTN, očekávají v tomto roce změny v trendu růstu cen bytových nemovitostí. Velice kriticky se vyjadřují k pomalým a komplikovaným schvalovacím procesům u výstavby. Nedostatkem je i státní bytová nekonceptnost. Za důležité považují nastartování bytové výstavby, i když v roce 2019 zatím jen pozvolné. Investice do bydlení jsou považovány za stabilní, ovšem jen s malým výnosem. Za nejlépe fungující segment trhu jsou považovány rodinné domy, nejméně funkční je nájemní bydlení. Z hlediska prodeje bytů je očekávána spíše stagnace s mírným růstem prodejních cen i nájmu, a to jak v Praze, tak i v regionech. Zhodnocení investice do bytové nemovitosti je nejvíce odhadováno v rozpětí 25–30 let.

Nájemní bydlení u nás nepředstavuje tak významnou část trhu jako ve vyspělých zemích. Důvodů je více, ale jen část z nich má racionální podstatu, většinou jde o zkreslené představy o vyha- zování peněz komínem a pouze přechodné fázi bydlení ve směru

„Roky 2019–2020 budou roky zrání. A zrát bude i očekávání změny. Proptech, online reality, modulární výstavba, nájemní bydlení, to jsou trendy vystrkující růžky. Budou se množit odhady a předpovědi vývoje nabídky versus poptávky, ale k velkému zlomu vývojových křivek zatím nedojde – spíš bych to nazval zaoblováním: vývoj cen na rezidenčním trhu vidím nyní jako ležatou (převrácenou) parabolu, ceny se budou limitně blížit k určité hranici, která bude při současném vývoji mezd a platů nepřekročitelná.“

Pavel Velebil, TIDE REALITY

k vlastnictví. Přesto v posledních letech dochází k růstu zájmu o nájem bytu. Dle IRI vzrostly nájem v Praze od roku 2013 o více než 44 % a dále rostou; o třetinu v Brně, Pardubicích, Hradci Králové, Liberci, Plzni i Jihlavě. Důvodů bude zcela jistě více. Každým rokem vzroste počet obyvatel, a to hlavně migrací. Tedy dospělými, kteří potřebují okamžitě bydlet. Rostla také migrace z venkova do měst, rostly počty vysokoškolských studentů, a tím i potřeba bydlet hlavně v nájmu po dobu studia. Rostou počty jednočlenných domácností, určitý vliv v centrech velkých měst

„Očekávám, že se zmírní poptávka po větších bytech z důvodu narůstající prodejní ceny. Dokud se nesníží cena stavebních prací, nebudou mít ani developéři příliš snahu ani možnost byty zlevňovat. V důsledku vysokých cen stavebních prací se některé projekty ani nezahájí. Vysoká cena stavebních prací je z velkého podílu daná nedostatkem lidí na stavbě. Rovněž subdodavatelé mají problém s lidskými zdroji. Z části si podle mého názoru stavební firmy kompenzují dřívější období, kde jejich zisk nebyl příliš veliký. Samozřejmě jim k tomu nyní nahrává i trh.“

Václav Thoss, GES REAL

může hrát i přechod části bytového fondu do oblasti spíše cestovního ruchu hlavně díky platformě Airbnb. Odhadem cca 11 500 bytových jednotek v rámci České republiky, z toho v Praze 7 500.

Kvalitní fungování nájemního bydlení brzdí špatná legislativa, pomalost i nejednotnost našich soudů. To vede k tomu, že řada lidí vnímá nájemní bydlení

jen jako přechod k budoucímu bydlení ve vlastním, uzavírají se převážně krátkodobé nájemní smlouvy, řada nájemců právně nevyvážený stav zneužívá. To zhoršuje možnost kvalitního finančního plánu a vede i banky k velké obezřetnosti při případném financování projektů výstavby a provozování bytových nemovitostí.

NEROVNOVÁHY NA BYTOVÉM TRHU

Podstatným důvodem růstu cen nemovitostí i nájmu může být – a sociolog Martin Lux to potvrzuje – velký podíl spekulativních nákupů na bytovém trhu. Podle odhadu Central Europe Holding, a. s., je tzv. investičních bytů v segmentu bytů ve vlast-

nictví nejspíše více než 45 %. Tedy mnohem více, než se často uvádí. Investice do bydlení táhnou více než v minulosti, kdy to ovšem paradoxně bylo z hlediska výnosů výrazně zajímavější. Češi také svoje investované peníze do cihel mnohem déle drží, prodávat nechtějí, a nabídka je tak velmi omezená. Odhadem změny majitele byt za přibližně 25 let a rodinný dům za 50 let. Řada domácností investuje do bydlení opakovaně, a stahuje tak z trhu podstatnou část nabídky. Vlastnictví se kumuluje, předává v rodinách a způsobuje zvyšování nerovnováhy mezi domácnostmi. Rozdílné růsty cen nemovitostí v jednotlivých regionech a městech pak zvyšují nerovnováhy v hodnotě majetku domácností nejen v rámci sociálních vrstev, ale také regionálně. Investiční apetit části populace zavírá dveře k dostupnosti bydlení pro mnoho mladých lidí, převážně z rodin, které vlastní bydlení nemají. Situace se může dále zhoršovat. Výstavba bytů je mizivá a zásahy státu i ČNB, včetně nic neřešících podpor či omezení, jsou jen střílením šípů slepcem. Bydlení nepomáhá ani nekoncepční chování řady měst a obcí s poněkud nešťastně pojatou privatizací bytů. Naš trh bydlení lze hodnotit jako neefektivní.

SOCIÁLNÍ BYDLENÍ

Podle sociologů bydlení Martina Luxe, Petra Sunegy i řady odborníků z komerčního trhu je nezbytné přijmout zákon o sociálním bydlení, který by řešil bezdomovectví, obchod s chudobou, cílil by na ty nejpotřebnější občany, kompetentní k bydlení bez možnosti se uplatnit na komerčním trhu. Je třeba pomoci těm, kteří díky svému handicapu nebo třeba povolání, které je mimořádně důležité pro společnost, a přitom špatně ohodnocené. Podpora musí být cílená, a ne plošná, přesně zaměřená, ne široká a zneužitelná. Bohužel nic neukazuje na to, že takto řešení sociálního bydlení našimi politiky dopadne. Pokud bude problematika sociálního bydlení chybně, tedy příliš rozkročeně pojata, bude znamenat nejen plýtvání a zneužívání, ale může v důsledku narušit fungování celého bytového prostředí u nás. Neměla by se upínat k výstavbě, ale v první fázi řešit sociální bydlení přes stávající bytový fond obcí, státu i soukromých subjektů.

TABULKA Vývoj a trendy na trhu rezidenčního bydlení v ČR v 4 Q/2018

Zdroj: Hypoteční banka

Údaj	Trend
vývoj ekonomiky (příjmů obyvatel)	↗
ceny starších bytů	↗
ceny nových bytů	↗
ceny RD	↗
ceny pozemků	↗
poptávka starších nemovitostí	↘
poptávka novostaveb mimo Prahu	↘
poptávka novostaveb v Praze a Brně	↘
nabídka starších nemovitostí	↘
nabídka novostaveb mimo Prahu	↗
nabídka novostaveb v Praze a Brně	↗
nálada na trhu	→
nájemné	↗
výnos (z investice)	→

POMALÁ A KOMPLIKOVANÁ VÝSTAVBA

Negativně na trh dopadají velmi pomalá stavební řízení vedoucí k malým počtům zahajovaných staveb, zvláště u bytových domů. Vzhledem k déle trvajícím přírůstkům počtu obyvatel taženému hlavně migrací dochází nejvíce v Praze k problémům s nedostatkem bytů na trhu. Nedostatečná nabídka je umocňována skutečností, že podstatná část prodávaných bytů se soustřeďuje ve vlastnictví investorů, nikoliv uživatelů těchto jednotek. Aktivita na trhu s byty je tím částečně zpomalena.

- celkově se v ČR prodalo v roce 2018 méně bytů než v roce 2017,
- v Praze je cca 600 tis. hospodařících domácností; cca 580 tis. bytových jednotek – z toho 420 tis. bytů je v BS (bytovém spoluvlastnictví),
- zhruba 30 tis. bytů změnil vlastníka, 60 % z nich prodejem; v roce 2016 – 20 tis. jednotek; v roce 2017 – 17,7 tis. jednotek; 2018 – 16,1 tis. jednotek, tedy asi 3,8 % bytů se ročně zobchoduje (údaje developerů o trhu zkreslují privatizace, prodeje ateliérů a doba, kdy je byt tzv. prodaný),
- v Praze tvoří nové byty 30 % trhu, v regionech jsou zcela marginální,
- v ČR došlo k meziročnímu poklesu transakcí o 4 % a rok 2018 byl nejslabším za poslední čtyři roky,
- současný cenový růst je dán spíše nízkou nabídkou a současně příznivými podmínkami financování a růstem ekonomiky než poptávkovým bohem,

- při srovnání velikosti poptávky v roce 2008 s hodnotami o 10 let později jsme zjistili, že pouze v jediném kraji, a to v Olomouckém kraji (Olomouc si udržuje atraktivitu a láká sem lidi z bližšího i vzdálenějšího okolí), dosahuje objem poptávky vrcholových hodnot z let 2008. Prakticky stejných hodnot bylo dosaženo ve Středočeském kraji, zde případný propad nahradil odliv poptávky z Prahy. Největší pokles byl zaznamenán v Praze, což je důsledek vysokých cen.

CENY BYTOVÝCH NEMOVITOSTÍ

I v roce 2018 rostly, na tom se shodují všichni aktéři trhu. Otázkou však je, o kolik a z jaké základny. Relevantních dat je na trhu velmi málo. Ceny realizovaných transakcí lze zjistit bez bližších podrobností o nemovitosti z kupních smluv u ČÚZK. Jejich získání je nákladné a zpracování obtížné. Objevuje se tedy značné množství různých cenových reportů a cenových map, které jsou však ve skutečnosti jen marketingovými akcemi poradenských či zprostředkovatelských subjektů. Velice kvalitní data mají také banky, stavební spořitelny a některé developerské společnosti: jsou však jen velmi omezeně poskytovány trhu.

Nejdražší byty najdeme tradičně v Praze, rostly také v Českých Budějovicích, Olomouci, Pardubicích, Brně, Plzni. Za nejnižšími cenami musíme do Ústeckého kraje, klesaly v Hradci Králové, Zlíně a Jihlavě.

Dle Hypoteční banky, a. s., tržní nájemné u bytů vzrostlo ve všech krajských městech stejným nebo i mírně vyšším tempem než ceny bytů; nájem malometrážních bytů rostly nejvíce, u ro-

TABULKA Cenový vývoj dle odborného indexu Hypoteční banky

Zdroj: Hypoteční banka

období	nové byty	starší byty	rodinné domy	pozemky
1.Q/2018	2,9 %	2,9 %	1,3 %	1,7 %
2.Q/2018	2,5 %	2,5 %	1,4 %	1,7 %
3.Q/2018	3,1 %	2,6 %	1,6 %	1,2 %
4.Q/2018	1,4 %	1,3 %	1,6 %	1,4 %
2018/2017	+10,8	+9,8	+6,2	+6,2

TABULKA Porovnání nákladů na bydlení v nájmu a vlastním na hypotéku

Zdroj: Hypoteční banka

místo	splátka hypotéky	aktuální tržní nájem	levnější varianta	o kolik % levnější
Praha 4	28 400	20 000	nájem	30
Praha 5	24 200	21 000	nájem	13
Praha 9	20 350	18 000	nájem	12
Praha 10	22 400	18 500	nájem	17
České Budějovice	7 900	11 500	hypotéka	-46
Plzeň	8 900	13 900	hypotéka	-56
Karlovy Vary	6 700	10 200	hypotéka	-52
Ústí nad Labem	3 860	10 000	hypotéka	-159
Liberec	7 030	13 000	hypotéka	-85
Hradec Králové	8 850	13 200	hypotéka	-49
Pardubice	8 700	12 900	hypotéka	-48
Jihlava	6 950	13 200	hypotéka	-90
Brno	12 300	16 900	hypotéka	-37
Olomouc	8 800	14 100	hypotéka	-60
Zlín	8 500	13 500	hypotéka	-59
Ostrava	5 500	11 600	hypotéka	-111

dinných domů jsme zaznamenali stagnaci nebo velmi mírný růst. Ve většině krajských měst se po kratší časové řady stále vyplatí investice do vlastního bydlení než nájem; trh nájemného (převážně panelákové byty v podstandardním stavu) v chudších oblastech deformují sociální příspěvky na bydlení, v některých oblastech přistupují samosprávy k regulaci obchodu s chudobou. Někdy přistoupily i k bourání celých bytových domů ve zpuštěných částech obcí. Centrum Prahy a Brna pociťuje vliv krátkodobých pronájmů přes Airbnb, které vytlačují dlouhodobé pronájmy.

Srovnávací analýza se zabývá srovnáním nákladů na bydlení – tržní nájem vs. splátka hypotéky (HÚ 80, sazba HÚ 2,91 %, fixace 5 let, splátka na 20 let, standardní byt 3+1, cca 70 m²).

Regulační opatření ČNB mají dopad hlavně na nízkopříjmové skupiny obyvatel ve velkých městech, kde jsou ceny nejvyšší. Důsledkem této politiky pak bude přesun poptávky na nájemní trh, čímž se budou zvyšovat i ceny nájemného. Ve zbytku republiky nebudou mít tyto zásahy vzhledem k nižším cenám až tak významný vliv.

Do nákladů na vlastnické bydlení při kompletní analýze je třeba však zahrnout i vlastnické náklady na údržbu a renovace jednotky, pojištění a také veškeré spoluvlastnické platby na účet SVJ (fondy krátko- a dlouhodobé údržby, správu a chod SVJ apod.). Tyto platby se mohou lišit dle charakteru domu i fungování SVJ, podcenění výše spoluvlastnických plateb může způsobit budoucímu chodu domu značné problémy. Investice do vlastního bydlení se dlouhodobě vyplácela hlavně díky růstu cen bytových nemovitostí.

DOSTUPNOST BYDLENÍ

Dostupnost se mírně zhoršila ve všech krajských městech, což bylo dáno rychlejším růstem cen nemovitostí než reálných příjmů obyvatel. V Praze a Brně v lokalitách širších center dosahuje cena bydlení již takových hodnot, že se stává pro běžné rodiny ze střední třídy nedostupným. Ukazatel v Praze atakuje hranici 13, a dosahuje tak pomalu hodnot jako v nejdražších evropských metropolích.

Vzhledem k tomu, že velká část transakcí se dnes již financuje prostřednictvím úvěrů, zvyšuje se pro dostupnost bydlení význam nákladů na dluhové financování, je potřeba analyzovat dostupnost i z pohledu úvěrových nákladů. Z výsledků šetření společnosti Golem finance – v důsledku růstu cen i zdražování hypoték dochází k dalšímu zhoršování dostupnosti vlastnického bydlení. Zatímco v roce 2017 při průměrné nabídkové ceně 2,66 mil. Kč a hypoteční sazbě 2,44 % vynaložila průměrná česká domácnost na splátku hypotéky 39,7 % svých čistých příjmů, v závěru roku 2018 to bylo při ceně 3,12 mil. Kč a sazbě 3,10 % již 47,5 %.

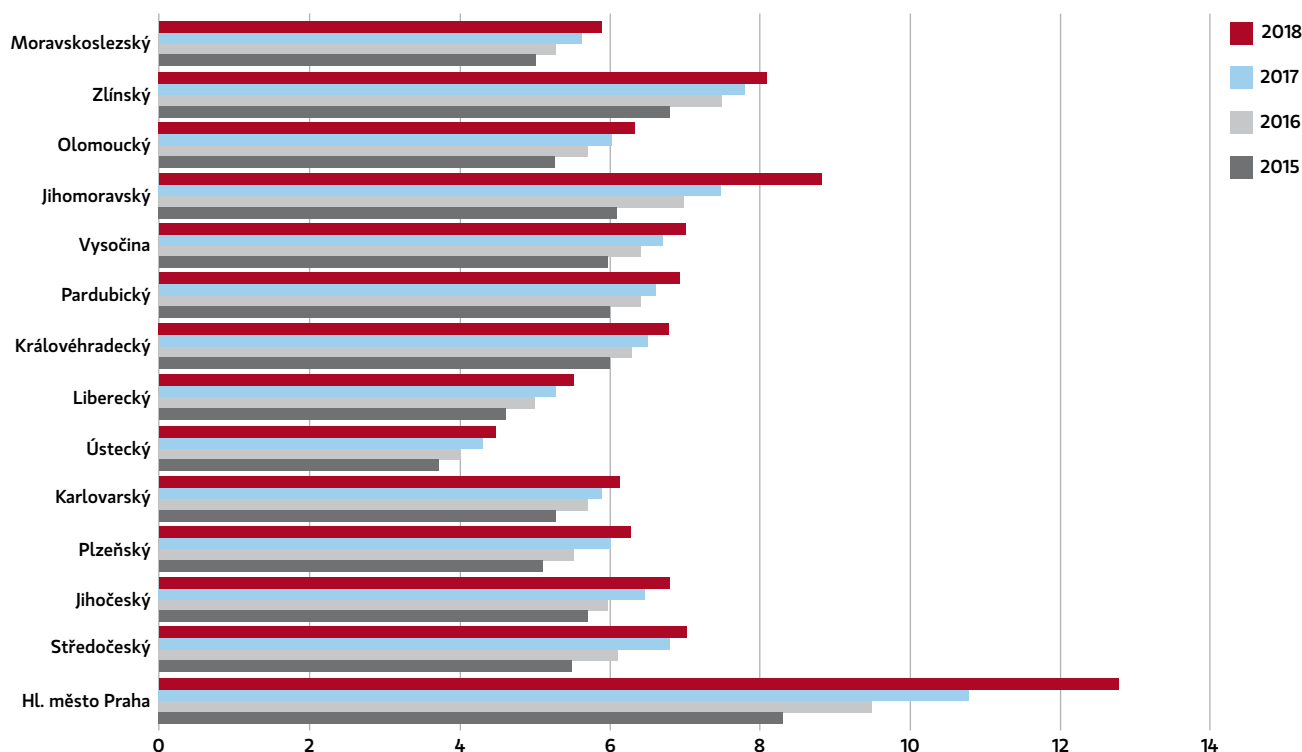
Situace se v jednotlivých krajích liší. Výše uvedená hodnota 47,5 % je celorepublikovým průměrem. V Praze hodnota indexu již atakuje 80% hranici. Ve většině zbývajících regionů, kde ceny nejsou zdaleka tak vysoké jako v Praze, se index dostupnosti bydlení drží pod 40 %. V Ústeckém kraji jeho aktuální hodnota dokonce činí jen 16 %.

Horší zprávou je, že tak jako v celorepublikové statistice, tak i na regionální úrovni neustále dochází k postupnému zhoršování dostupnosti bydlení. Největší meziroční skok vykazuje Praha, Liberecký a Karlovarský kraj. Naopak k nejmenšímu posunu došlo v Jihočeském kraji.



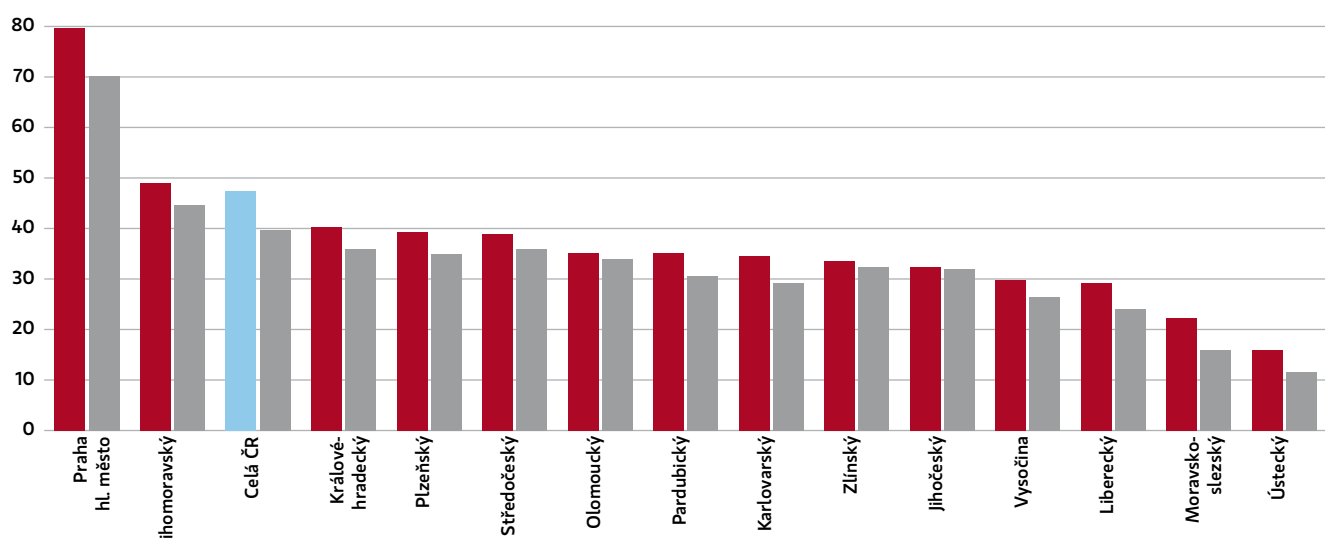
GRAF Meziroční vývoj míry dostupnosti bydlení
(kolik ročních platů by stačilo na koupi prům. bytu 3+1, 75 m²)

Zdroj: Hypoteční banka



GRAF Index dostupnosti bydlení 12/2018 (kraje ČR, šedě 12/2017)

Zdroj: Hypoteční banka



SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Počty společenství vlastníků jednotek rostou s počty zapisovaných bytů a stejně rychle tak i jejich problémy. Vycházejí z duálního vlastnictví, tedy vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku. Tuto specifickou problematiku si však většina vlastníků jednotek neuvědomuje. K zdůraznění i zákonodárce přešel k termínu bytové spoluvlastnictví (určitě nepoužívat termín byt v osobním vlastnictví!). Podle Svazu českých a moravských družstev má přibližně šestina SVJ vážné problémy s obsazením statutárních orgánů, dle odhadu CEH, a. s. až 2/3 SVJ má problémy s dlužníky z řad vlastníků jednotek. V ČR je 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 SVJ v Praze 10 (1,4 tis.), Praze 11, 12 a 2. Bytů ve vlastnictví či bytovém spoluvlastnictví je v Praze přes 420 tis. jednotek. Počty bytů ve vlastnictví zapsaných v pražském katastru nemovitostí rostly velmi rovnoměrně o cca 35 tis. jednotek ročně.

DRUŽSTVA

Družstevní výstavba po mnoha letech útlumu pozvolna nabírá dech. Stávající bytová družstva staví, a tím se dále rozšiřují, ale také v rámci družstevní výstavby podnikají některé developerské společnosti a plány mají i velká města Praha a Brno. Družstevní bydlení je i ve světě osvědčenou formou dostupného bydlení kombinující bydlení vlastnické a nájemní. Nespornou výhodou je vlastnictví bytového domu jedním subjektem. Tedy výrazně snazší a pružnější správa nemovitosti, rozhodování, ale i řešení problé-

mů. Nevýhodou je nemožnost individuálních hypotečních úvěrů pro družstevníky. U družstevní výstavby je řešením úvěr pro družstvo na pořízení domu a vklad družstevníků. Družstevní bydlení také ohrožují převody části jednotek do bytového spoluvlastnictví, které vztahy v rámci jedné nemovitosti narušují a komplikují. V ČR je v současné době téměř 9 000 bytových družstev, nejvíce v Praze (3,9 tis.) a v Moravskoslezském kraji (1,4 tis.), nejméně v kraji Karlovarském a Zlínském. Jejich bytový fond obsahuje 467 tis. bytů, nejvíce v Moravskoslezském kraji s velkými bytovými družstvy (95 tis. bytů) a v Praze (92 tis. bytů).

Společné problémy družstev a SVJ spočívají v tom, že se jedná o právnické osoby, které zastřešují, spravují bydlení svých členů. Narůstají problémy s vymáháním dluhů u plateb na správu a údržbu. Obtíže přináší i soužití s nepřizpůsobivými, neodpovědnými vlastníky jednotek či členy družstva. Nový občanský zákoník, případně zákon o obchodních korporacích bohužel nedávají ostatním členům společností 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 nezbývají. Soudy pracují velice pomalu. Sankce zákon neumožňuje. Aktivita vlastníků jednotek při řešení chodu SVJ je velice nízká. Málokdo si uvědomuje například stanovení § 1194, ze kterého vyplývá ručení člena společenství za jeho dluhy. Je překvapivé, že problematika úhrady plateb vlastníka, a tím i dlužníka nezajímá ani kreditory.

PRAHA

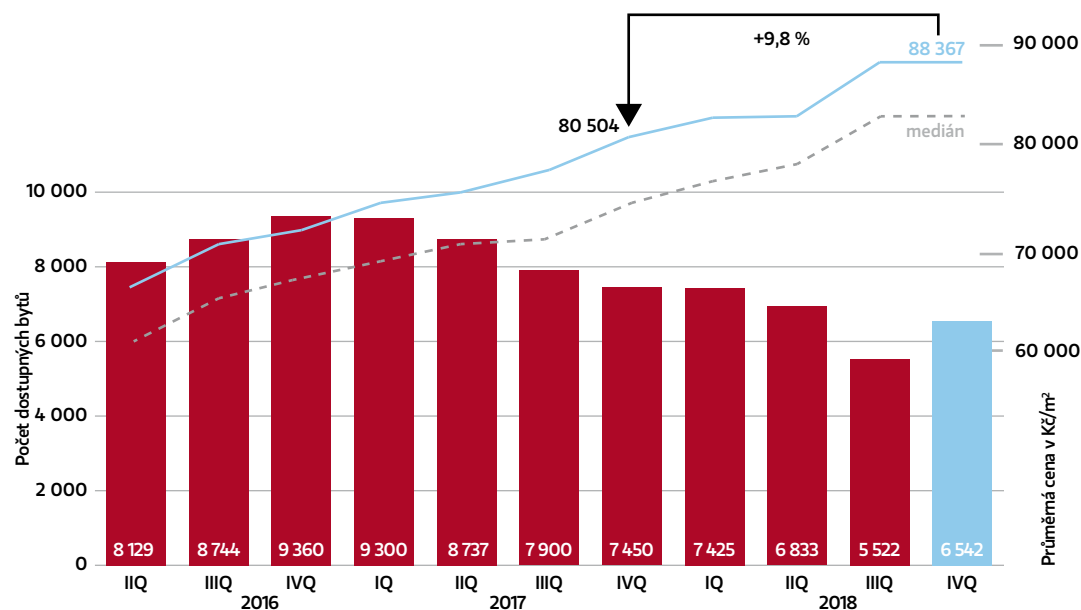
Je vnímána jako město s velmi živým a vyhledávaným bytovým trhem, reálná data ale spíše ukazují, že je i zde počet transakcí

TABULKA Vklady se zapsanou KC v KN v Praze

Zdroj: ČÚZK zpracováno Central Europe Holding a.s.



Ø Q od 2014	4 474
I Q/2017	3 752
II Q/2017	6 101
II Q/2017	3 942
IV Q/2017	3 918
I Q/2018	4 170
II Q/2018	4 188
III Q/2018	3 812
IV Q/2018	4 021


GRAF Nabídka a průměrné ceny za m² dostupných secondhandových bytů v Praze (2016–2018)


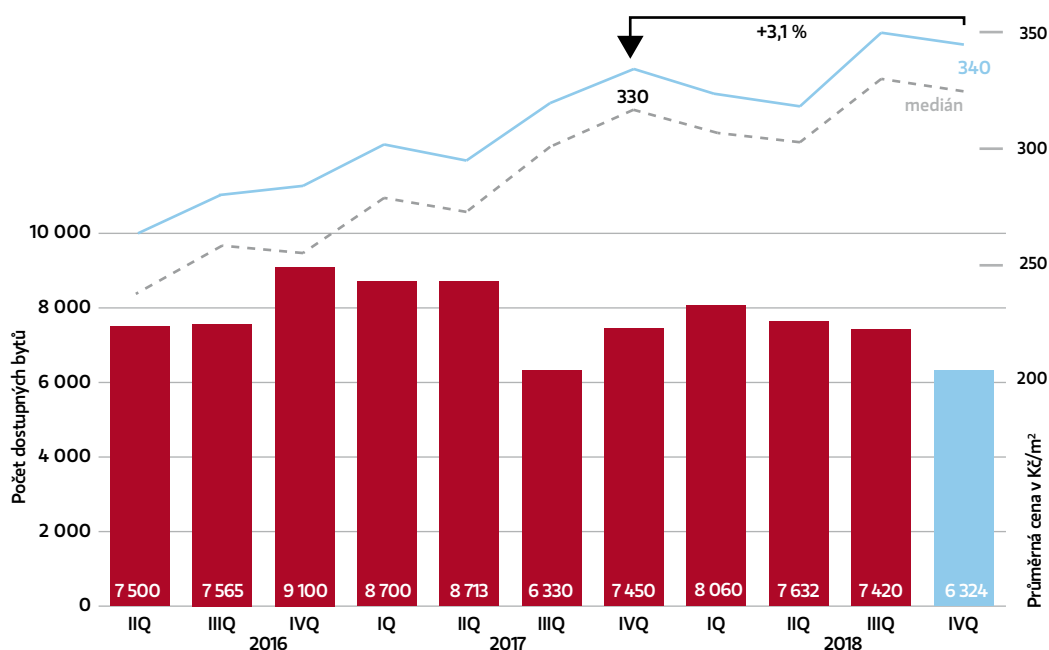
Zdroj: Trigema
(veřejně dostupné záznamy
v Praze z cca 20 realitních
serverů na českém trhu).
Očištěno o nové byty aktuálně
nabízené v developerských
projektech.

malý, trh je mělký. V Praze je dnes 580 tis. bytových jednotek, z toho cca 80 % je již zapsáno v KN v rámci bytového spoluvlastnictví (dříve ve vlastnictví). Nejvíce v Praze 4, 10, 8, 6 a 5. Zhruba jednu třetinu představují panelové byty.

Hodnocení bytového trhu je částečně zkresleno množstvím ne vždy přesných informací o cenách a transakcích. Je obtížné a velmi nákladné získat relevantní čísla a ta následně seriózně zpracovat. Při detailnějším pohledu na data získaná z ČÚZK je patrné, že český bytový trh je velmi mělký, počty transakcí jsou malé a ani ceny prodávaných nemovitostí nedosahují většinou v médiích uváděných výší. Jednoznačně lze prohlásit, že ceny bytů hlavně v Praze jsou značně rozkolísané a mohou se v jedné lokalitě u srovnatelných bytů lišit až násobně. I přes převažující názor o nadhodnocených cenách a bouřích na trhu směřujících do cenové bubliny je možná vhodnější charakterizovat dění na trhu jako značně utlumené. Ceny bytových nemovitostí i výše tržních nájmů dosahovaly nejvyšších hodnot na konci devadesátých let a počátkem nového ti-

síceletí. Tehdy realizované projekty měly podobné prodejní ceny, jako je tomu dnes. Pokles nastal po vstupu do EU. Další vrchol představoval rok 2008, následovalo období propadu cen o cca 30 %. Roky 2017–2018 ceny výrazně rostly, stále ale u většiny nemovitostí nedosáhly cen z roku 2008. Nejvyšší nárůsty zaznamenaly ceny na okrajích, a to hlavně u panelových domů.

Faktorů ovlivňujících ceny nových bytů v Praze je dle společnosti Trigema více. K těm nejvýznamnějším patří rostoucí ceny stavebních materiálů a prací, odvody na dani z přidané hodnoty a zvyšující se náklady na pořízení nových pozemků či přímo již konkrétních developerských projektů. Náklady na nákup pozemků dosahují v současnosti podle propočtů společnosti Trigema více než 10 % celkových nákladů většiny developerů. Například ceny za projekty s povolením, které zaručují dobrou dostupnost do centra města, vzrostly za posledních 5 let podle odhadů až o 50 %. K tomu je třeba navíc připočítat fakt, že i tak je takových projektů na trhu nedostatek.


GRAF Nabídka a průměrné ceny za m² dostupných nájemních bytů v Praze


Zdroj: Trigema
(veřejně dostupné záznamy
v Praze z cca 20 realitních
serverů na českém trhu).
Očištěno o nové byty aktuálně
nabízené v developerských
projektech.

Dopad daně z přidané hodnoty na cenu nového bytu je zhruba čtvrtinový. Zatímco před deseti lety se platilo za daň z přidané hodnoty podle propočtů Trigemy v průměru necelých 300 tisíc korun, aktuálně je to skoro třikrát více. Od roku 2007 se tato daň neustále zvedá. Nejdříve byla na úrovni 5, aby pak postupně rostla na 10,14 a až na současných 15 procent. Pokud by tato daň zůstala na původních 5 procentech, znamenalo by to nyní úsporu na ceně jednoho takového bytu ve výši okolo 10 000 korun na m². To představuje necelou desetinu toho, za kolik se byt v hlavním městě prodá.

Podíl nákladů na stavební práce pak dokonce představuje zhruba 60 % celkových nákladů na projekt. Zdražování v oblasti stavební výroby je způsobeno zejména nedostatkem kvalifikovaných pracovníků i stavebních materiálů a neustále se v čase prohlubuje. U běžného bytového domu ze středního segmentu dosahoval v letech 2013 až 2015 stavební náklad na m² plochy bytu zpravidla hodnoty do 25 000 Kč bez DPH. Aktuálně se však podobné domy pohybují kolem 40 000 Kč za m² bez DPH, či dokonce někdy i vyšších čísel.

Podle některých expertů může znamenat tlak na růst cen novostaveb přesun zájmu do segmentů staršího a nájemního bydlení. Proti tomu však hovoří zejména argument, že zvýšená poptávka v obou těchto segmentech vyvolá další vlnu zdražování, což může ochladit i trh s těmito typy nemovitostí.

NABÍDKA STARŠÍHO BYDLENÍ V PRAZE

Nabídka staršího bydlení v posledních letech na pražském rezidenčním trhu klesá, což může být mimo jiné zapříčiněno tím, že se sem přesouvá část zájmu, který mohl původně směřovat do segmentu novostaveb. Ke konci roku 2018 bylo podle statistik společnosti Trigema evidováno 6 542 second-handových bytů, které se nabízely k prodeji. Pro srovnání, ve stejném období před rokem to bylo 7 450, a před dvěma roky dokonce 9 360 jednotek. Přesto tento trh stále zůstává z pohledu nabídky největší. Nabídková cena se na trhu se starším bydlením v průběhu času postupně zvyšuje. Ke konci loňského

roku dosáhla na úroveň 88 367 korun za m². Dva roky předtím to bylo 70 943 korun na m², tedy o necelých 20 % méně. Největší nabídka staršího bydlení byla vloni v Praze 5 a Praze 4. Podíl těchto dvou městských částí na celkové nabídce představoval téměř 40 %. Dalších více než 40 % připadá na osmou, devátou a desátou městskou část. Podíl ostatních oblastí hlavního města je zhruba pětinnový. Více než třetinu všech nabídek tvoří dvoupokojové byty. Podíl třípokojových bytů se pohybuje okolo hranice 30 %. Čtvrtinový podíl tvoří dohromady jak 1+kk, tak 4+kk.

NABÍDKA NÁJEMNÍHO BYDLENÍ V PRAZE

Klesající trend v počtu nabízených jednotek je charakteristický také pro pražský trh s dlouhodobým nájemním bydlením. Ke konci roku 2018 bylo v nabídkách 6 324 jednotek. O rok předtím se jednalo o 7 450. Před dvěma roky to pak bylo 9 100 bytů, jak vyplynulo z analýz společnosti Trigema. Průměrný nájem převyšoval v roce 2018 hranici 20 000 korun za měsíc, respektive 300 korun na m². Medián průměrného nájmu se vloni zpravidla pohyboval mezi 16 500 až 19 500 korun měsíčně. I v tomto případě převyšoval 300 korun na m². Nejvíce bytů nabízených k pronájmu bylo v uplynulých dvanácti měsících v Praze 4, 5, 2 a 10. Podíl těchto městských částí na celkové nabídce byl zhruba poloviční. V průměru více než třetinu nabízených jednotek tvořily byty ve velikosti 2+kk. Více než pětina připadla na 3+kk. Mírně pod touto hranicí se pohyboval podíl bytů s dispozicemi 1+kk.

BYTOVÉ DOMY

Trh s bytovými domy nastartovaly restituční počátky devadesátých let minulého 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 například povinnosti osazování měřidel dodávaného tepla na všechna tělesa, vypracování

TABULKA

Zdroj: ČÚZK zpracováno Central Europe Holding a. s.

KÚ v Praze	počet 2016	Ø cena Kč/m ²	počet 2017	Ø cena Kč/m ²	počet 2018	Ø cena Kč/m ²
Nové Město	15	50 614	16	98 400	12	80 300
Žižkov	13	32 600	7	43 000	11	76 100
Vinohrady	12	42 500	10	57 700	11	94 400
Smíchov	15	28 500	4	67 000	7	71 300
Nusle	12	38 200	8	39 700	10	55 800
Holešovice	7	24 700	5	50 300	6	75 800
Libeň	7	38 900	9	39 350	6	43 200
Staré Město	6	64 300	6	150 100	3	198 300
Malá Strana	5	94 700	6	123 500	3	163 100
Vršovice	4	30 600	8	57 700	4	79 600
Karlín	3	38 500	9	54 800	4	85 500
Košíře	3	34 800	1	53 659	4	75 200
Bubeneč	4	31 100	4	67 700	1	110 000
Strašnice	3	25 100	1	64 900	1	22 200
Vyšehrad	2	54 800	2	126 700	1	100 800
Josefov	1	58 020	0	0	0	0
Dejvice	1	55 000	1	37 100	4	34 000

průkazů energetické náročnosti budov, revize komínů, úpravy výtahů, evidence zahraničních nájemců apod. Většinou se jedná o náklady zcela zbytečně vynaložené a kvalité bydlení nepřispívající.

Trh s bytovými budovami v Praze je jediným aktivně fungujícím v ČR, v ostatních 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. Vyplývá z nich, že největší množství transakcí se uskutečnilo v rámci centrální části Prahy v katastrálních územích Nové Město, Žižkov a Vinohrady. Přehled dat z vybraných katastrálních území přináší tabulka výše, detailní informace k transakcím jsou u zpracovatele:

PENB, GDPR, zákon 326/1999 o pobytu cizinců na území ČR – § 99–102 při ubytování více než 5 cizinců je povinnost hlásit jejich pobyt na předepsaném formuláři cizinecké policii a vést a po dobu 6 let uchovávat domovní knihu v listinné podobě.

Z dat ČÚZK zpracováno Central Europe Holding, a. s., vyplývá, že: 31 % bytových domů je v majetku fyzických osob; 19 % bytových domů je v majetku právnických osob, 30 % představují domy rozdělené po jednotkách a 20 % a MHMP, MČ, VŠ, stát, církve apod. Dopady zamýšlených návrhů u zavedení živnosti pro pronájmy a s tím spojené daňové a pojistné povinnosti, mohou mít dopad na podstatnou část trhu.

Vstupní investice 65 000 Kč/m² – 1 200 m² obytné plochy
Výše čistého nájemného + 3 360 Kč/m²/rok (280Kč/m²/měsíc – 60 m² byt za 16 800 Kč)

Opravy a údržba – 360 Kč/m²/rok; Dlouhodobý fond rezerv – 600 Kč/m²/rok (DPH nelze odečíst)

Správa, právní služby, poplatky, pojištění... – 180 Kč/m²/rok
Ztráty na nájemném 10 % z výnosů (8 % neobsazenost, 2 % dluhy) – 336 Kč/m²

(při zvyšování nájmu porostou dluhy i neobsazenost, největší ztráty přináší změny nájemců; u bytů mohou ztráty růst s potřebou hradit za dlužníky; výnosy budou klesat v nefungujícím SVJ a problémy se sousedy...)

.....
Hrubý zisk před zdaněním 1 884 Kč/m²/rok... 2,9 % p. a.
Nelze (zatím?) z větší části financovat úvěrem; s růstem portfolia roste efektivita
(pokud se umí správa dělat dobře a je správně nastavena vstupní investice)

Pro efektivní provozování bytového domu je důležitá jeho správa. Kvalitní správce předchází problémům nejen u technických záležitostí, ale hlavně v komunikaci s nájemníky. Podcenění vztahu s nájemníky v kombinaci s legislativou a soudy výrazně vyznívajícími pro nájemníky, hlavně ty nedodržující podmínky nájmu, vede ke značným finančním ztrátám.

TRH S LUXUSNÍMI NEMOVITOSTMI

Trh luxusních nemovitostí, to je v České republice zejména Praha a blízké okolí. Oproti minulosti ale dochází k detailnějšímu rozlišení nejvyššího segmentu. Nové atraktivní projekty mimo užší centrum Prahy s cenou od 120 000 korun za čtvereční metr označujeme jako prémiové bydlení. Nejvyšší luxus najdeme v historickém srdci Prahy. Láká zejména jedinečnou lokalitu,

historií místa, kde moderní developerský projekt většinou nenajdete.

Prémiové bydlení propojuje špičkový standard s technologiemi. Nové i kvalitně rekonstruované byty v širším centru Prahy nebo domy v atraktivních lokalitách patří mezi typické prémiové zástupce. Stejně jako ve středním segmentu, je zásadní praktičnost a použitelnost pro každodenní život. Byty nabízejí vybavení, které reprezentuje společenské postavení majitele. Špičkové koupelny, dveře a další prvky interiéru skloubí praktičnost a atraktivitu. Typický prémiový projekt se skládá z bytů 1+kk až 5+kk a atypických, velkoryse řešených bytů. S cenou začínající kolem 120 000 korun za m² jde o nové bydlení pro vyšší třídu s podzemními garážemi, od smart home domácnost, po architektonicky atraktivní plášť budovy a citlivé zasazení do okolí. Za větší rodinný byt 4+kk je cena kolem milionu eur. Podle Denisy Višňovské ze společnosti LEXXUS je prémiové bydlení ideálním průsečíkem mezi cenou, kvalitou, lokalitou a dostupností služeb. Nejoblíbenějšími lokalitami jsou Vinohrady, Bubeneč, části Žižkova či Karlína a Smíchova. Často nalezneme prémiové bydlení ve zrekonstruovaných domech, většinu trhu však tvoří novostavby. Cenou se k prémiovým bytům přibližují i stavby ze středního segmentu, ovšem bez požadovaných kvalit, což vede k nutnosti vyjednávání o slevách, někdy i výrazných.

Luxusní bydlení rovná se výjimečnost a nedostupnost. U luxusního bydlení je atypický a originální každý byt. Z interiéru se často stává citlivě sestavené umělecké dílo. Dominují prvky jako kámen, dřevo, nerez, sklo. Výjimkou není 2+kk zabírající přes 200 m². Takový byt podtrhuje osobnost a životní styl majitele a bezvýhradně naplňuje jeho individuální představy. Jen malé procento nemovitostí v nejvyšším segmentu tvoří ty luxusní. Důvodů je několik. Zprvu luxusní, výjimečné stavby jsou přísně definovány lokalitou. Jde především o historické centrum Prahy, zejména o Malou Stranu, Staré Město, Josefov, ulici Nerudova, Ke Hradu a další mimořádná místa. Jediné musejí být výhledy. Ideálem je pohled na Pražský hrad, Vltavu nebo také do zeleně nebo na panoráma starých pražských střech. To prakticky vylučuje novostavby a jedná se o objekty po časově i finančně náročné rekonstrukci přísně památkově chráněných budov. Podzemní garáž rozhodně není samozřejmostí a na rozdíl od novostaveb jsou kupující těmi, kdo se podřizují dispozičnímu řešení. Cena luxusního bydlení je zhruba dvojnásobek toho prémiového, tedy kolem 250 000 korun za m² i výrazně více. Cena už nekoresponduje s užitnou hodnotou, investor získává realitní šperk.

PROMĚNY TRHU V ROCE 2018

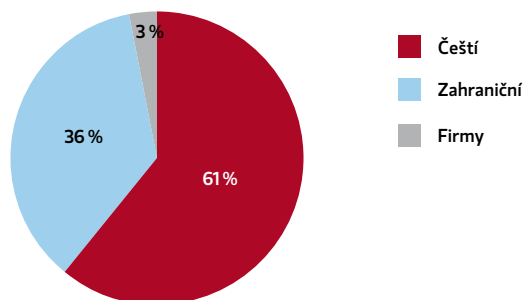
Výrazným trendem bylo, že se na spodní hranici prémiového segmentu začaly cenou tlačit byty spadající dle názoru kupujících spíše do „masové“ střední kategorie. To znamenalo zpomalení trhu, protože kupující takové ceny odmítali. V konkurenci atraktivnějších prémiových projektů střední segment neudržel tempo. Zato prémiový a luxusní rostl. Oproti roku 2017 vzrostly loni prodeje o 57 %. To je dáno především několika velmi atraktivními projekty s odpovídající cenou. Více než třetina kupujících pochází ze zahraničí, prakticky z celého světa. Více než polovina všech transakcí byla hrazena čistě z vlastních zdrojů. Praha si buduje pověst stabilní, bezpečné a prosperující evropské metropole.



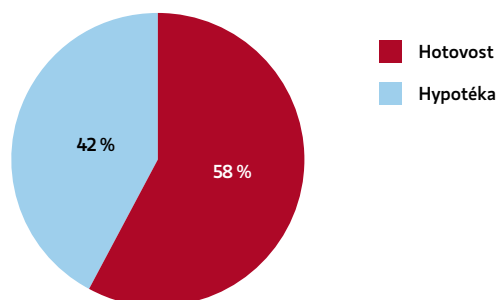
GRAF

Zdroj: LEXXUS Group

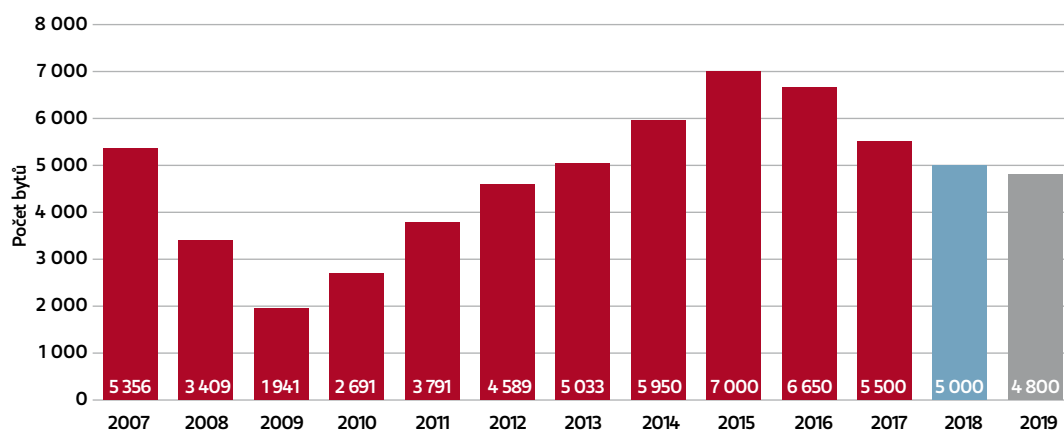
Rozdělení kupujících (rok 2018, individuální prodej)



Způsob financování (rok 2018, individuální prodej)



GRAF Vývoj prodeje nových bytů v Praze



Zdroj:
Trigema (2011–2013)
Trigema, Ekospol,
Skanska Reality (2014–2015)
Trigema, Skanska Reality,
Central Group (2016–2018)

Pozn.:
Rok 2019 – odhad

VÝHLED

Podle LEXXUS Group mohou pohyb cen ovlivnit světové události. V krátkodobém výhledu je nejvýznamnější brexit a způsob, jakým bude proveden. Důležitá bude také hospodářská kondice zemí EU, zejména Německa a Francie. Mírný opakovaný pokles výkonu německého výrobního průmyslu může v kupujících vyvolat nechuť utrácet i touhu investovat hotovost do hodnot trvalejšího charakteru. Očekává se častější vyjednávání o ceně, nejčastěji jednání u nemovitostí středního standardu a u prémiového segmentu. Kvalitní projekty z prémiového i luxusního segmentu si pravděpodobně připíšou zhodnocení v řádu procent. V Praze se připravuje v následujícím období několik zajímavých projektů luxusního bydlení a ve srovnání s Vídní, Paříží či Berlínem je stále dostatek prostoru pro navyšování cen těch nejkvalitnějších nemovitostí.

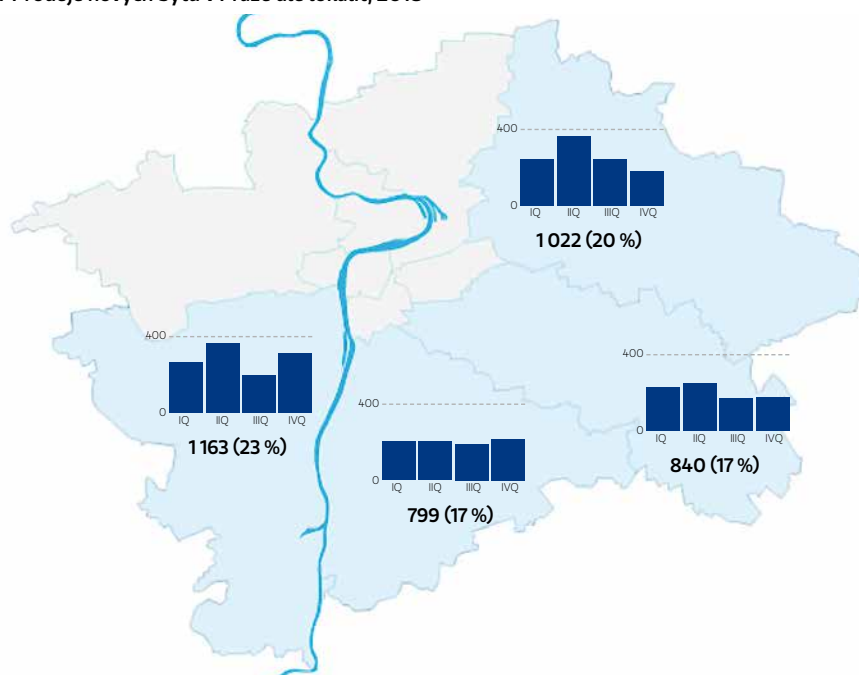
dujícím období několik zajímavých projektů luxusního bydlení a ve srovnání s Vídní, Paříží či Berlínem je stále dostatek prostoru pro navyšování cen těch nejkvalitnějších nemovitostí.

PRODEJE NOVÝCH BYTŮ

V uplynulém roce se v Praze podle statistik společností Trigema, Skanska Reality a Central Group celkem prodalo 5 000 nových bytů. Pro srovnání, v roce 2017 to bylo 5 500 jednotek (+ 9 %) a v roce 2016 dokonce 6 650 (+ 25 %) nových bytů. Podle odhadů se finanční hodnota prodaných bytů dlouhodobě pohybuje na úrovni 30 mld. Kč. Nejvíce prodeje připadlo na

SCHÉMA Prodeje nových bytů v Praze dle lokalit, 2018

Zdroj: Trigema, Skanska Reality, Central Group



Prahu 5, Prahu 9 a Prahu 10. Podíl těchto tří městských částí na celkových prodejkách činil 60 %. Vedle toho se prodejkům relativně dařilo také ve čtvrté městské části. V každé z ostatních oblastí hlavního města nepřevyšovaly prodeje hranici 10 procent. Nejméně bytů se za celý rok prodalo v Praze 6, a to pouze 2 % z celkového prodeje. Jen o málo více pak připadlo na samotné centrum, tedy Prahu 1 a Prahu 2.

Více než třetina všech prodaných bytů je ve velikosti 2+kk. Podíl 1+kk je zhruba čtvrtinový. Pětinu pak tvoří 3+kk. Prodeje bytů s většími dispozicemi představují zhruba 15 %.

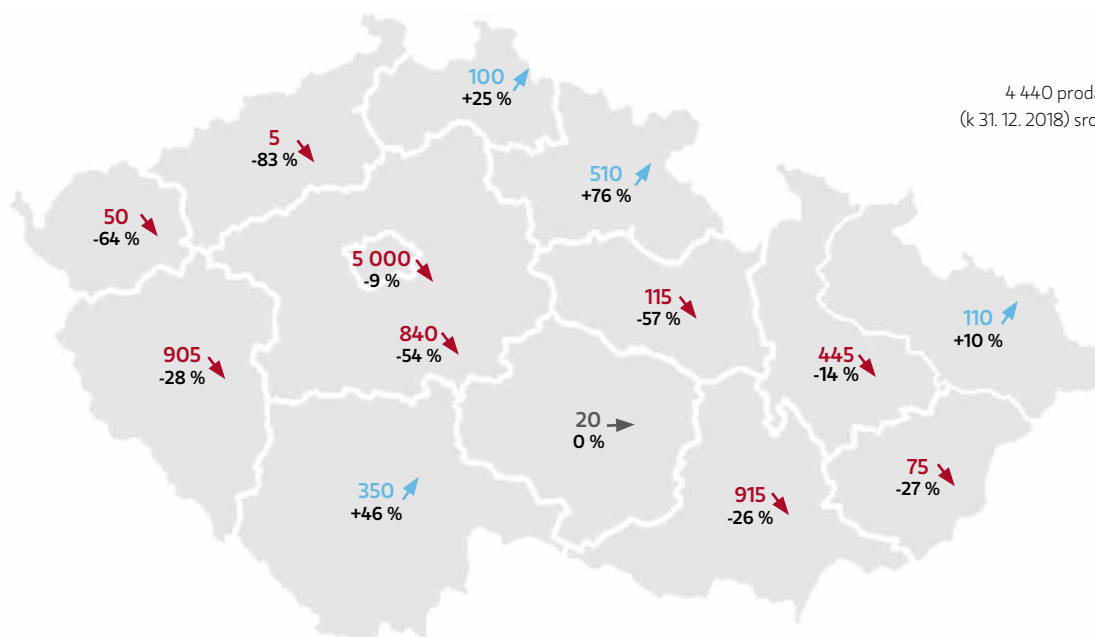
Ještě citelnější pokles prodejků nových bytů byl vloni zaznamenán v regionech, kde se podle analýzy Trigemy celkově prodalo pouze 4 440 nových bytů. Velký podíl na tom má poslední čtvrtletí, kdy se jednalo jen o 685 jednotek (v roce 2017 to bylo za stejné ob-

dobí 1 689 bytů). V roce 2017 přitom ještě počet prodaných bytů v regionech celkově převýšil počet jednotek realizovaných v hlavním městě, když dosáhl úrovně 6 100 bytů.

Je zřejmé, že omezení ČNB k přístupu hypotečních úvěrů se více dotýká regionálních trhů, kde jsou potenciální zájemci o nové bydlení odkázáni mnohem více na financování prostřednictvím hypotečních úvěrů, než je tomu v Praze. Zároveň tento stav odpovídá faktu, že potenciální kupci zřízení úvěru a následnou koupi bytu zrealizovali spíše v jarních a letních měsících, a ne až ve druhé polovině loňského roku. Nejvíce prodaných bytů bylo vloni v Jihomoravském (915), Plzeňském (905) a Středočeském (840) kraji. Relativně úspěšné prodeje byly také na Pardubicku (510) a Olomoucku (445). Na druhé straně mizivé prodeje hlásily severní Čechy, Moravskoslezský kraj a Vysočina.

SCHÉMA Prodeje nových bytů v České republice

Zdroj: Trigema



Poznámka:
4 440 prodaných bytů v krajích
(k 31. 12. 2018) srovnání s rokem 2017

VÝVOJ NABÍDKY A CEN DOSTUPNÝCH BYTŮ

V průběhu roku 2018 se nabídka dostupných bytů v Praze postupně navyšovala a ke konci prosince dosáhla k hranici 5 400 jednotek. V meziročním porovnání to bylo o 48 % více. Na konci předchozího roku bylo na trhu pouze 3 650 dostupných bytů. Nárůst zásoby dostupných bytů je způsoben především omezením poptávky v posledních měsících roku. Na trh vstoupily také nové developerské projekty většího charakteru, které reálně nabídku zvyšují. Nicméně stále se jedná o velmi nedostatečné množství.

Průměrná cena dostupných bytů se během roku zvýšila o téměř 15 000 korun na m². Zatímco na konci roku 2017 dosahovala úroveň 91 537 korun na m², k 31. prosinci minulého roku to bylo již 106 027 korun na m². Kvůli tomu došlo k jejich zdražení o necelých 16 %.

Nabídka nově nabízených bytů v regionech Česka se už zhruba dva roky drží okolo hranice 5 500 bytů. Nejvíce z nich bylo ke konci roku 2018 v krajích Jihomoravském (1 430), Středočeském (1 135) a Olomouckém (985). V těchto lokalitách se proto také nabízely téměř dvě třetiny ze všech nových bytů. S odstupem následoval kraj Pardubický (460), Plzeňský (360) a Jihočeský

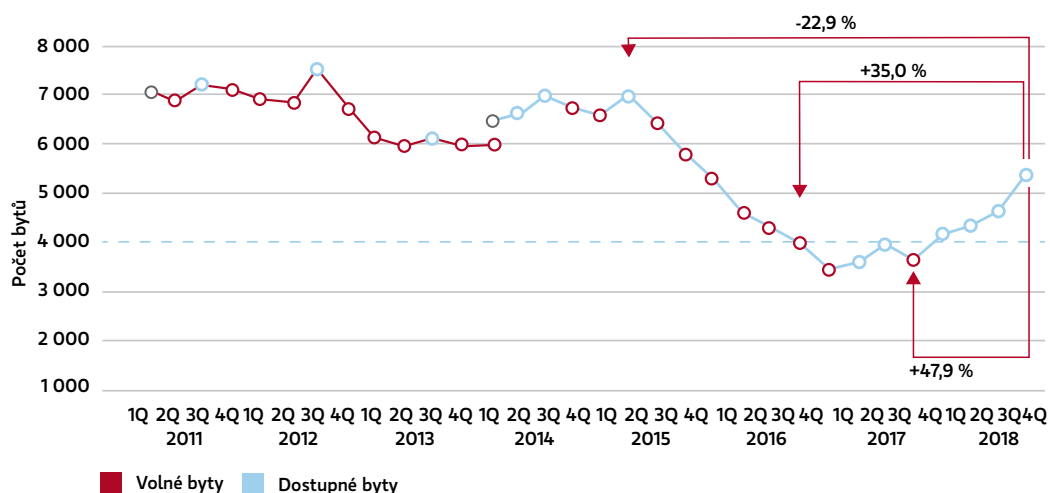
(320 jednotek). Průměrná cena nabízeného bytu v regionech ke konci roku 2018 činila 55 983 korun na m². To je pouze o 5 671 korun na m² více, než tomu bylo ke konci předchozího roku, kdy byla tato cena na úrovni 50 312 korun na m². Tlak na ceny v regionech nebyl tak výrazný jako v hlavním městě, což znamenalo, že se zde tento ukazatel meziročně navýšil pouze o 11,3 %.

VÝVOJ PRŮMĚRNÉ CENY PRODANÝCH BYTŮ

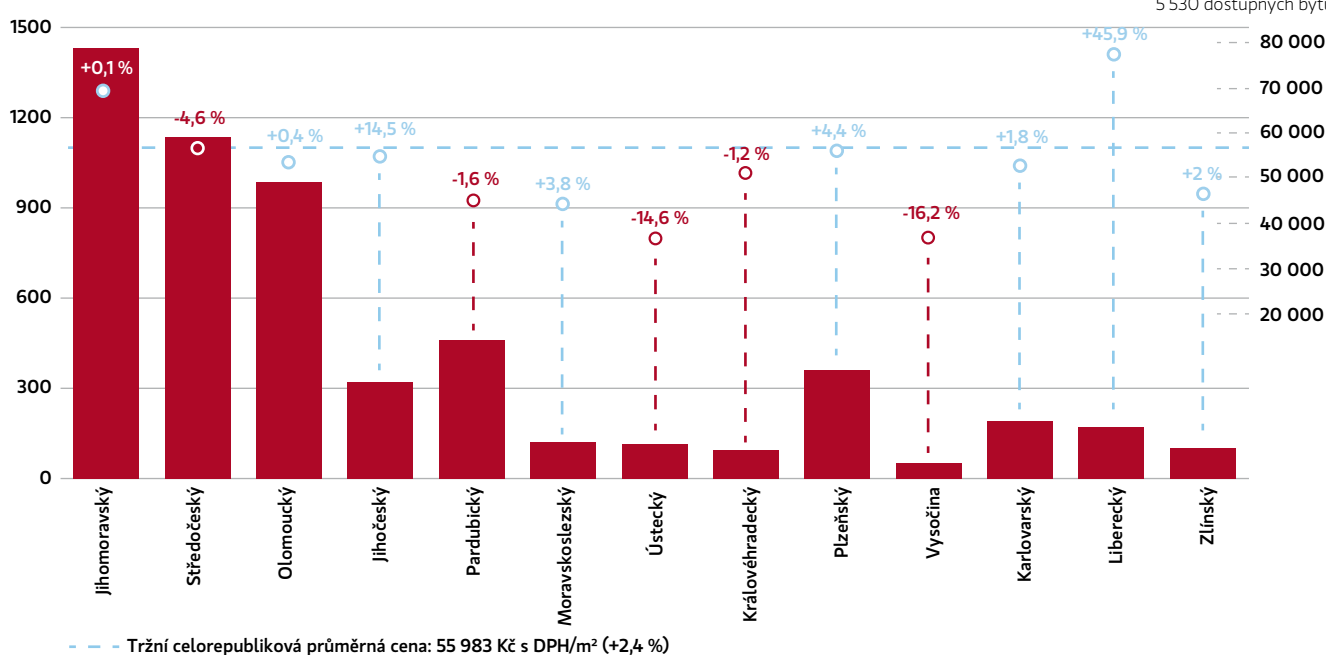
Zatímco na začátku roku 2015 se dal v Praze nový byt pořídit za zhruba 55 000 korun na m², o čtyři roky později je to téměř dvojnásobek. V současné době zaplatí zájemce o nové bydlení v průměru více než 101 000 Kč za m². To je v meziročním porovnání o 19 procent více. Většina developerů se shoduje v tom, že v dalším období by již ceny neměly tak dramaticky růst. Bude záležet především na tom, zda se podaří trh doplnit dostatečným počtem nových bytů, díky čemuž klesne tlak na růst cen.

Mimo Prahu je cena za nové bydlení téměř na polovině. V posledním kvartálu dosáhla v průměru úrovně 53 570 korun na m². Vyšší než tento průměr byla především v Jihomoravském kraji, kde činila téměř 65 000 korun na m². Ve středních Če-

GRAF Vývoj poptávky a nabídky v letech 2011 až 2018



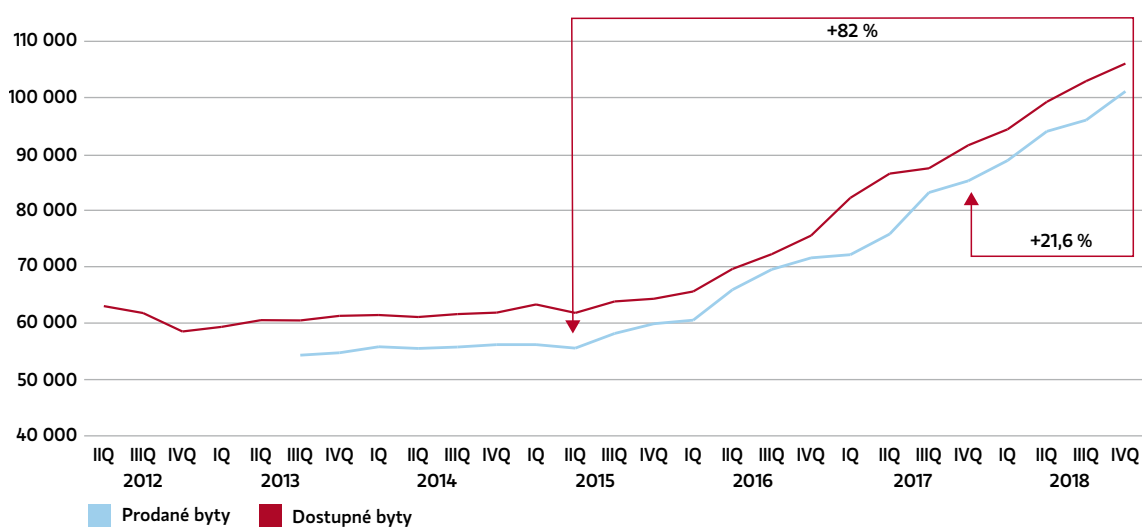
GRAF Nabídka a průměrné ceny za m² dostupných nájemních bytů v regionech ČR (4Q 2018)



chách pak přesahovala 56 000 korun na m² a v Jihočeském kraji byla na skoro 55 000 korunách za m². Pod průměrem je třeba Plzeňský kraj (50 399 korun na m²), Královéhradecký (50 910 korun na m²) či Olomoucký (48 473 korun na m²). Ještě nižší ceny

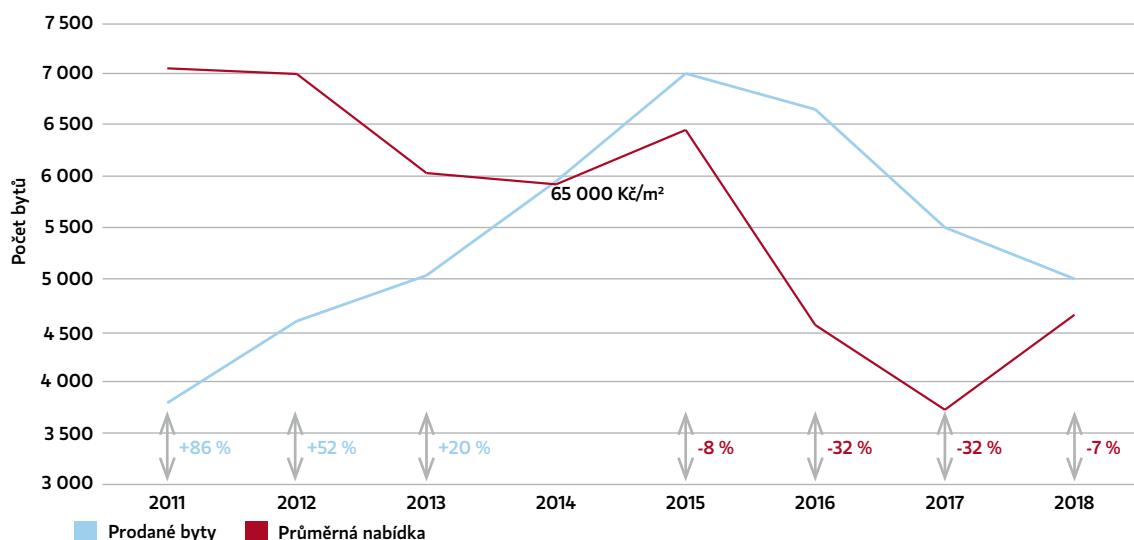
jsou tam, kde je poptávka po novém bydlení z celorepublikového pohledu zcela marginální. To se týká zejména Ústeckého a Moravskoslezského kraje. Nízké ceny jsou ale také například na Vysočině.

GRAF Vývoj průměrné ceny nových bytů v Praze





GRAF Nová rovnováha na trhu? Poptávka vs. nabídka 2011–2018



Zdroj:
 Trigema (2011–2013)
 Trigema, Ekospol,
 Skanska Reality
 (2014–2015),
 Trigema, Skanska
 Reality, Central Group
 (2016–2018)

ROVNOVÁHY NA TRHU

Z hlediska vyrovnaného stavu nabídky a poptávky lze považovat za optimální rok 2014, ve kterém byly roční prodeje stejné jako průměrná roční zásoba. Tehdy byla průměrná nabídková cena 65 000 korun na m² a prodalo se 6 000 bytů. Do tohoto období nabídka převyšovala poptávku a ceny nových bytů byly stabilní. Od uvedeného roku však začala poptávka výrazně převyšovat strnulou nabídku, kvůli čemuž došlo k rapidnímu nárůstu cen. V roce 2019 se trh zřejmě dostane do nového rovnovážného bodu, který s sebou nese zmenšený objem nových nemovitostí umístěných na trhu, ale především výrazně vyšší cenu.

VÝHLED

Očekáváme zastavení růstu cen nemovitostí ve většině regionů. Bohužel nová bytová výstavba bude i v roce 2019 slabá a situace v Praze, kde roste dlouhodobě počet obyvatel díky migraci, se bude u dostupnosti bydlení nadále zhoršovat.

Problémy způsobuje i nekoncepční přístup státu a chybějící podpora nájemního bydlení. Pokud se přijmou další opatření negativně zasahující do nájemního bydlení, může to trhu způsobit řadu problémů. Nelze očekávat výraznější růst výnosů z bytových nemovitostí, i když zájem o nájemní bydlení jistě poroste. A s tím mírně i nájemné. Povinností a problémy, které pronajímatelé mají, však velkou část zisků odeberou.

Bytovému trhu by velice prospělo rychlejší stavební řízení, které nastartuje potřebnou výstavbu, ale také rekonstrukce stáva-

jících zastaralých nemovitostí. K řešení problémů by pomohlo také zrychlení v rozhodování soudů i nájemníků či vlastníků jednotek, kteří řádně neplní své povinnosti. Například zavedení soudních tribunálů, které by řešily danou problematiku. Další možností k řešení by bylo zavedení možnosti sankce.

Důležité bude přijetí kvalitního, cíleného systému sociálního bydlení a skutečná podpora stabilních pronájmů bytových nemovitostí chránící vlastnická práva pronajímatelů, ale zároveň aby nájem bytu byl nájemci domovem, ne přestupní stanicí s dobou omezenou.

Možnosti správně rozhodovat o dalším vývoji na poli úvěrů ze strany ČNB, ministerstva, ale i pro řešení mnoha soudních sporů, by velice prospěla kvalitní cenová mapa skutečných nájmů a transakčních cen bytových nemovitostí. To je třeba podpořit legislativně a zapojit ČÚZK, případně ČSÚ.

Zpracovatelé kapitoly: vedoucí týmu

JIŘÍ PÁCAL

Central Europe Holding

MARCEL SOURAL

Tým Trigema

PETR NĚMEČEK

Hypoteční banka

DENISA VIŠŇOVSKÁ

LEXXUS Group

MARTIN LUX

Sociologický ústav Akademie věd

ENGLISH SUMMARY

RESIDENTIAL MARKET

- Real estate prices continued to rise in 2018 by about 6–10 % per annum, while in recent weeks the growth is slowing down and there is a slight decline in some regions; however, this was not rapid growth and prices returned to their 2008 level (and also the level of the late 1990s). Prices of tower block flats on the outskirts of cities and the prices of new flats, especially premium flats, grew the most.
- Demand for housing decreased slightly; the supply was insufficient.
- Investments in the housing market are still perceived as interesting.
- The market is shallow, with very few transactions; about 5 % of real estate is traded annually; there are also very few transactions in the residential building segment; investment returns are around 3% per annum.
- The share of owner-occupied housing is very high, amounting to over 75 % of households.
- Rental rates in the Czech Republic are increasing.
- New construction is slow, mostly family houses are being built; residential buildings are mostly built in Prague, but that is where construction is the slowest and most subdued.
- In 2018 the conditions for obtaining accommodation loans were exceptionally favorable, which the CNB began to change at the end of the year.
- Problems persist in legislation as well as in the slowness of courts in apartment renting; rental terms are far too much in favor of tenants, especially those who violate the terms of contracts. This leads to problems with financial plans, and banks are very cautious about financing house rentals.
- Problems are also increasing in the functioning of homeowner's associations, the receivables from owners for payments to HOA's accounts are increasing, and other unit owners are paying for it.
- Financial inequalities are increasing; real estate is concentrated in the hands of the part of the population that stores funds in investment purchases, and differences are also caused by the very uneven distribution of prices and growth among regions.
- The availability of housing is declining, especially in large cities.
- The social housing system is still not resolved, and the state is preparing a number of measures that may worsen the situation (introducing concessions for renting flats, introducing social and health insurance).
- Apartment prices are expected to cool down, and rental rates should increase slightly.



**Podpořte a sdílejte náš
profil na LinkedIn,
kde denně publikujeme
unikátní obsah.**

DEVELOPMENT S VÝJIMEČNOU
ARCHITEKTUROU
A DŮRAZEM NA DESIGN

