

REZIDENČNÍ TRH

V minulém roce růst cen v České republice spíše stagnoval s výjimkou Prahy a Brna, nicméně i zde je ceny rostly pomaleji než v roce předešlém. V Praze se v roce 2019 prodalo celkem 5 500 nových bytů, tedy o 600 více než v roce předešlém, celkově ale klesá zájem o větší byty. Cena bytů je tažena cenou stavebních prací a nedostatečnou nabídkou na trhu způsobenou mimo jiné i zdlouhavými povolovacími procesy, ale zároveň naráží na svoje horní limity kupní síly obyvatel a omezení ČNB ve vztahu k získávání hypoték, a to především v regionech. Průměrné zatížení platu hypotékou v roce 2019 v Praze pro nový byt činilo 60 % hrubé mzdy při využití 80 % LTV.

V uplynulém roce byl zaznamenán další trend, který významně přispěl k růstu cen nemovitostí – stále se zvyšující poptávka po investičních bytech. Poptávka po nových bytech ale stále výrazně převyšuje nabídku, a to převážně v Praze a v Brně.

V mezinárodním srovnání zaznamenala Česká republika jeden z nejvyšších růstů v Evropě v minulém roce. Průměrná cena nových bytů v Praze se stále více blíží průměrné ceně v Mnichově. Stále platí, že v České republice je jedna z nejnižších dostupností koupě nových bytů v Evropě z pohledu kupní síly obyvatelstva.

Ceny nájemného ukazují nižší růst než v minulých letech, a to včetně Prahy. Vyšší nájemné zvyšuje atraktivitu koupě investičních bytů, kdy jeho výše se rovná nebo lehce převyšuje měsíční splátku hypotéky.

Poprvé v historii České republiky byl vyhlášen nouzový stav kvůli obavě z globální pandemie a česká ekonomika, stejně jako celosvětová ekonomika, bude čelit recesi. Nicméně se domníváme, že dopady na rezidenční trh budou velmi malé a případné vychýlení bude spíše krátkodobého charakteru. Vzhledem k relativně nízkým maržím developerů a vysokým stavebním nákladům a poptávce převyšující nabídku, nepředpokládáme, že dojde k redukcí cen nových bytů. Pravděpodobně může dojít k posunu poptávky a tím pádem cash-flow z prodeje v čase, než se makroekonomická situace stabilizuje.

Situace se může projevit u nájemného v centru měst, kde v případě, že zůstanou uzavřené hranice zůstanou uzavřené delší období, nebude možné realizovat krátkodobé pronájmy a na trh se vrátí tyto byty k pronájmu dlouhodobému. Sekundární trh s byty pravděpodobně na čas přestane dohánět cenami trh primární, jelikož se mohou objevit majitelé bytů, kteří z různých důvodů budou chtít svoji nemovitost zpeněžit.

VÝVOJ REZIDENČNÍHO TRHU V ZAHRA NIČÍ

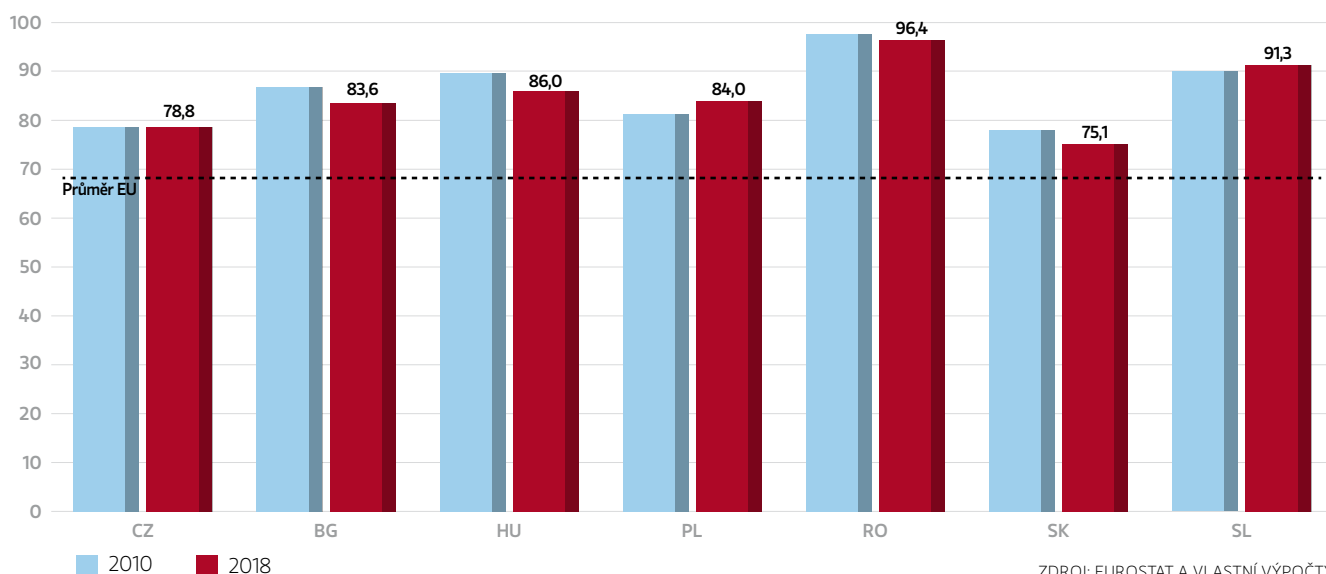
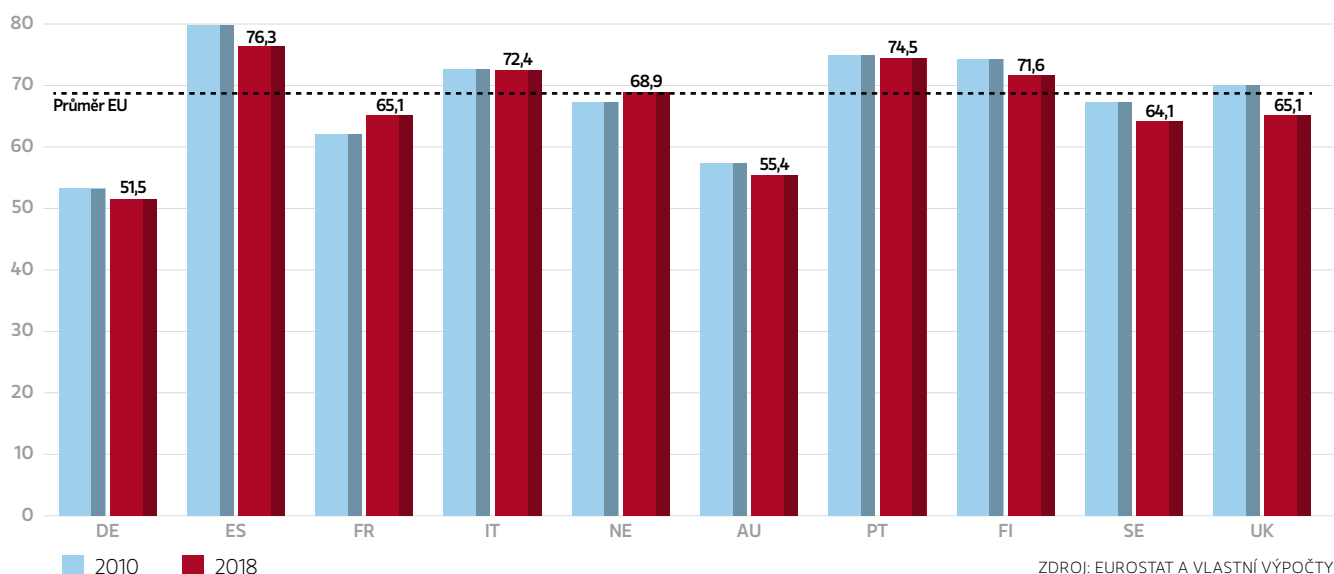
Na rozdíl od trhu komerčních nemovitostí, který si můžeme dovolit co se produktu i struktury a investičních modelů v rámci Evropské unie označit za homogenní, trh rezidenčních nemovitostí vykazuje v produktu z pohledu jeho formy a kvality rozdílnosti mezi jednotlivými státy a regiony. To je mimo jiné důvodem, proč najdeme na evropském trhu méně mezinárodních rezidenčních developerů než těch komerčních. I pro investory do nájemního bydlení má tento trh specifikum, které se u komerčních nemovitostí neřeší – nájemné se inkasuje v domácí měně, zatímco pro komerční objekty v EUR bez ohledu na fakt, zda se nacházíme v eurozóně nebo nikoli.

Představa o produktu rezidenčního developmentu se v různých zemích dost liší. Zatímco v České republice znamená nový byt kompletně dokončený produkt (v některých případech včetně kuchyní), například v Polsku je standardem trhu předání bytu koncovému kupci v podobě shell & core a byt si dokončuje koncový kupující sám.

Bydlení ve vlastním bytě versus v nájemním bytě

Rozdílná je i struktura formy bydlení. Obecně platí, že v CEE regionu je vyšší poměr bydlení ve vlastní nemovitosti než využívání nájemního bydlení. Nicméně i v CEE v posledních 10 letech poměr vlastnického bydlení klesá. V České republice zůstává v zásadě stejný, avšak graf neukazuje stoupající tendenci v tomto desetiletí do roku 2013 a následný pokles na úroveň roku 2010. V následujících letech je možné očekávat další pokles vzhledem k rostoucím cenám bytů a rostoucímu nájemnému, které tak zhoršuje možnosti vytvoření úspor pro koupi vlastního bytu. Postupem času se Česká republika bude více přibližovat průměru Evropy. Pravděpodobně nikdy nedosáhne úrovně Německa, kde žije větší podíl obyvatelstva ve

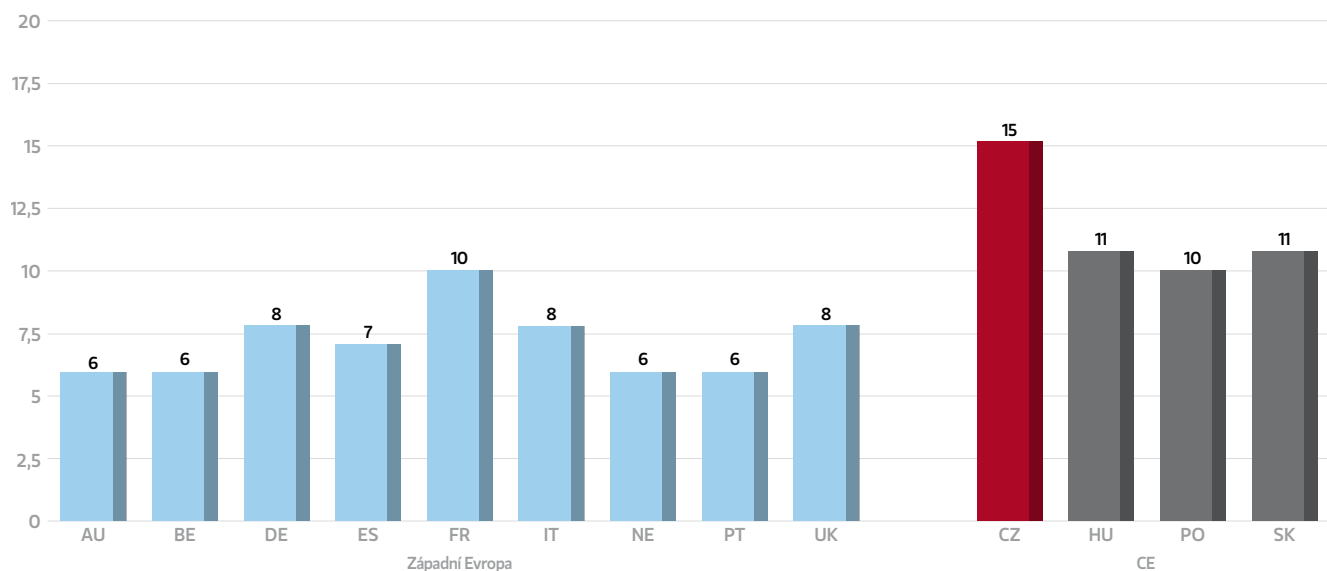
velkých městech než v Česku, což podněcuje trend nájemního bydlení. Ze zemí CEE roste podíl vlastního bydlení výrazněji pouze v Polsku, což souvisí se současným boomem rezidenčního developmentu, nicméně v delším horizontu se trend zřejmě rovněž změní ke klesající tendenci.

GRAF Podíl bydlení ve vlastní nemovitosti v CE

GRAF Podíl bydlení ve vlastní nemovitosti v západní Evropě


Průměr Evropské unie činí 69,9 % vlastního bydlení (trend výrazně tažen CEE regionem), v ČR pak podíl vlastního bydlení tvoří 78,7 %, tedy téměř o deset procentních bodů více.

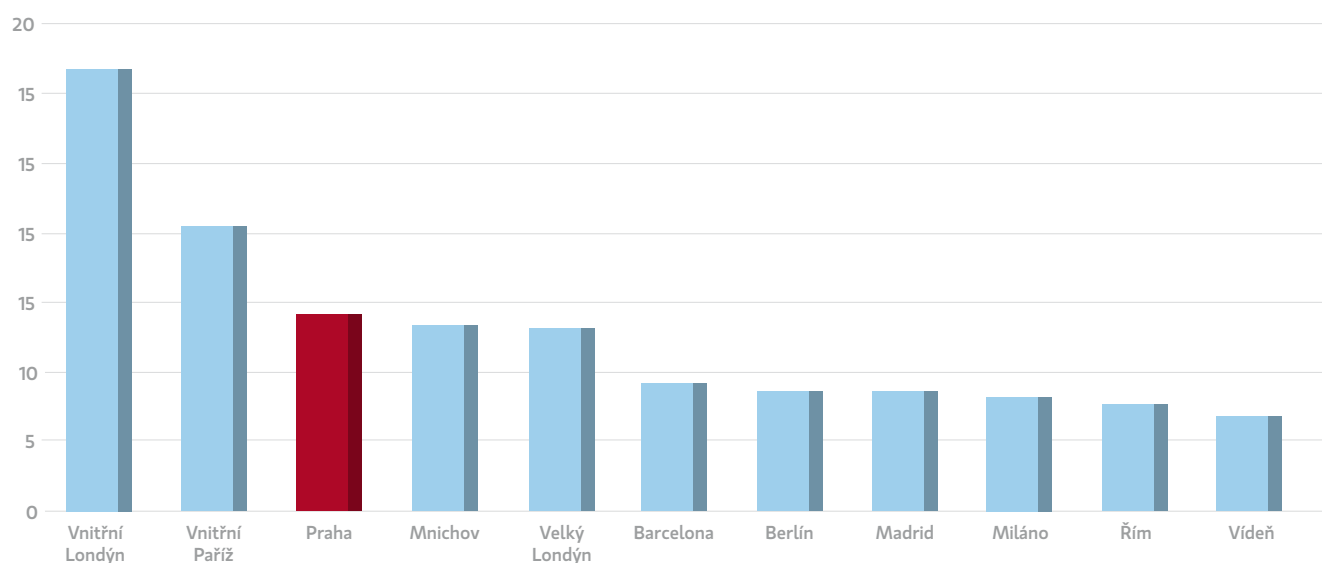
Dostupnost vlastního bydlení

Dostupnost vlastního bydlení kromě možnosti nalézt na trhu vhodný produkt je dána převážně poměrem ceny bytu a příjmu jedince a dostupností hypotečního financování. Je patrný výrazný rozdíl v kupní síle mezi zeměmi CE a západní Evropou. Z dostupných dat vychází na celonárodní úrovni nejnížší dostupnost koupě nového bytu v České republice. Dostupnost je poměřována jako počet ročních čistých platů jedince oproti ceně bytu o velikosti 70 m². V České republice potřebujeme tak patnáctinásobek ročního čistého příjmu na koupi nového bytu o velikosti 70 metrů čtverečních. Česká republika mimočodem v roce 2018 zaznamenala nejvyšší meziroční nárůst cen bytů v celé Evropě. Na druhém místě se umístilo Maďarsko. Rápidní nárůst cen bytů v Paříži je kompenzován vývojem cen ve zbytku zemí.

GRAF Dostupnost koupě průměrného bytu o velikosti 70 m² ve vybraných státech

ZDROJ: EUROSTAT, NÁRODNÍ STATISTICKÉ ÚŘADY, DELOITTE PRICE INDEX

Následující graf ukazuje porovnání cen mezi jednotlivými vybranými městy. Praha v dostupnosti bydlení dosahuje stejných hodnot jako Mnichov nebo širší Londýn. Horší dostupnost je pak ve vnitřním Londýně a v Paříži. Údaj za Prahu je téměř stejný jako za celou ČR, což je dáno mimo jiné tím, že v Praze se uskuteční více než 50 % všech transakcí s byty v České republice.

GRAF Dostupnost koupě průměrného bytu o velikosti 70 m² ve vybraných městech

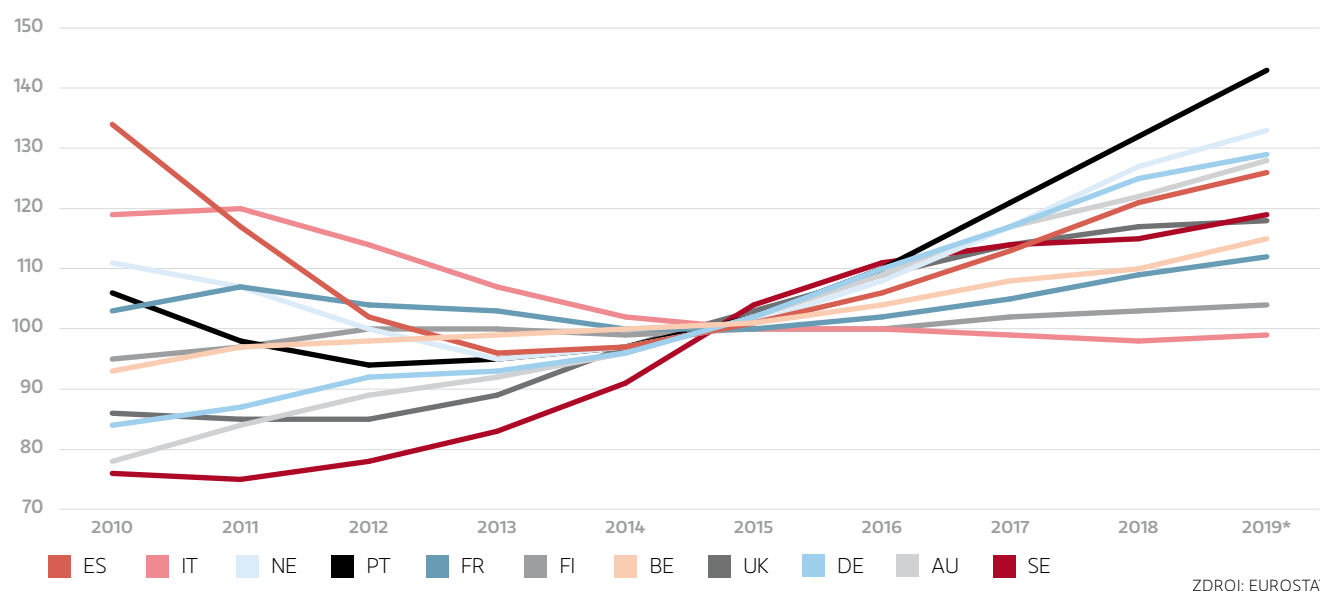
ZDROJ: EUROSTAT, NÁRODNÍ STATISTICKÉ ÚŘADY, DELOITTE PRICE INDEX

Vývoj ceny na rezidenčních nemovitostích na evropském trhu

Ceny nemovitostí na evropském rezidenčním trhu v roce 2019 převážně pokračovaly ve svých růstových tendencích v důsledku přetrvávajících uvolněných měnových podmínek v eurozóně. Ceny bytů jsou rovněž taženy vzhůru cenami stavebních prací, které například v České republice vzrostly o více než 30 % za poslední 3 roky. V návaznosti na snižující se makroekonomické výhledy průměrný růst mírně klesal – větší část zemí zaznamenala růst pod 5 %. Nejvyšší růst ve sledovaných zemích západní Evropy je už několikrát rok dosahován v důsledku příznivých podmínek pro investory a silné zahraniční poptávce v Portugalsku (10,3 %). Pokles byl naopak v důsledku ekonomické a politické situace dosahován v Itálii, nízký růst pak ve Velké Británii, kde svou roli sehrála situace okolo Brexitu. Nižší dynamiky růstu v posledních letech dosahují také severské státy.

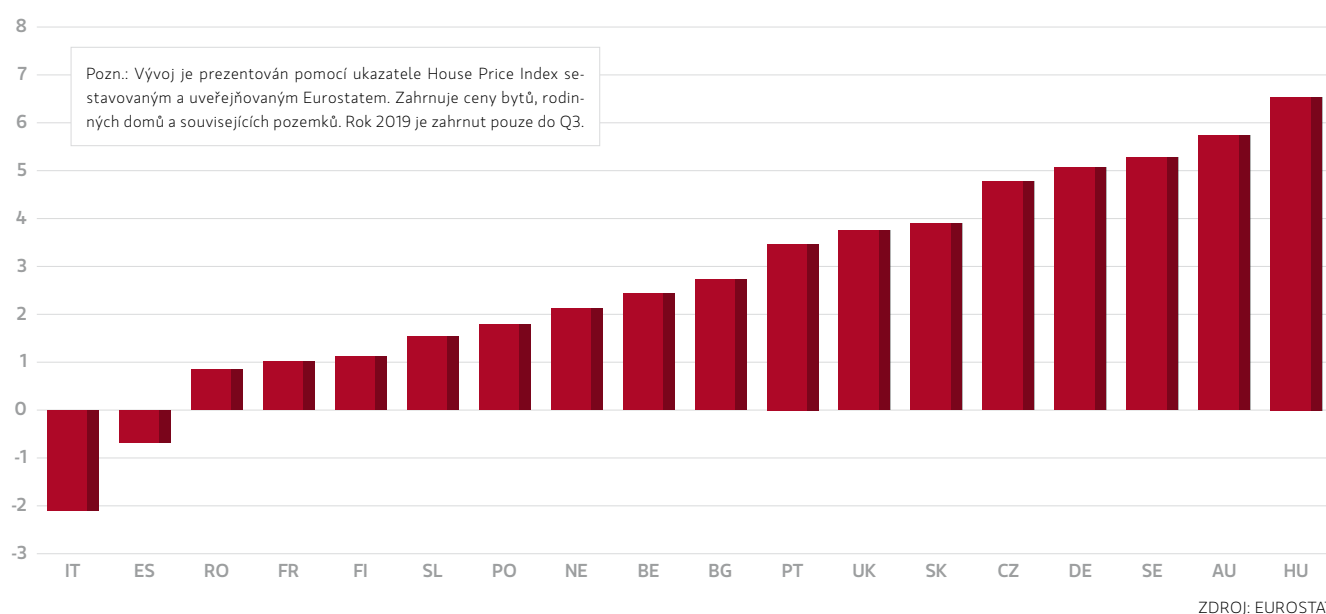
Vyšší nárůst cen nemovitostí bylo, stejně jako v minulých letech, zaznamenáno v zemích střední a východní Evropy. Silný růst kolem 8 % nebo více byl dosažen ve všech zemích Visegrádské skupiny a také Slovinsku. Nejvyšší růst zaznamenalo Slovensko (11,5 %), kde byly ceny taženy nahoru především kvůli limitované nabídce.

GRAF Vývoj House price index 2010–2019 ve vybraných zemích západní Evropy



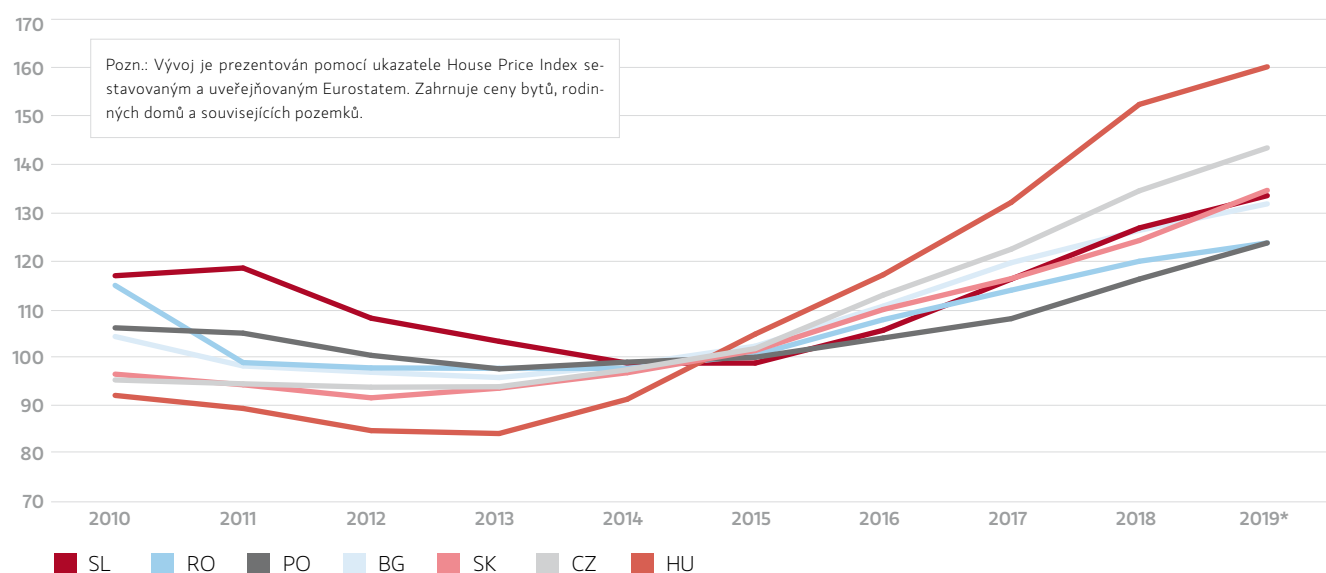
ZDROJ: EUROSTAT

GRAF Průměrný nárůst House price index p.a. 2010–2019



ZDROJ: EUROSTAT

GRAF Vývoj House price index 2010–2019 ve vybraných zemích střední Evropy



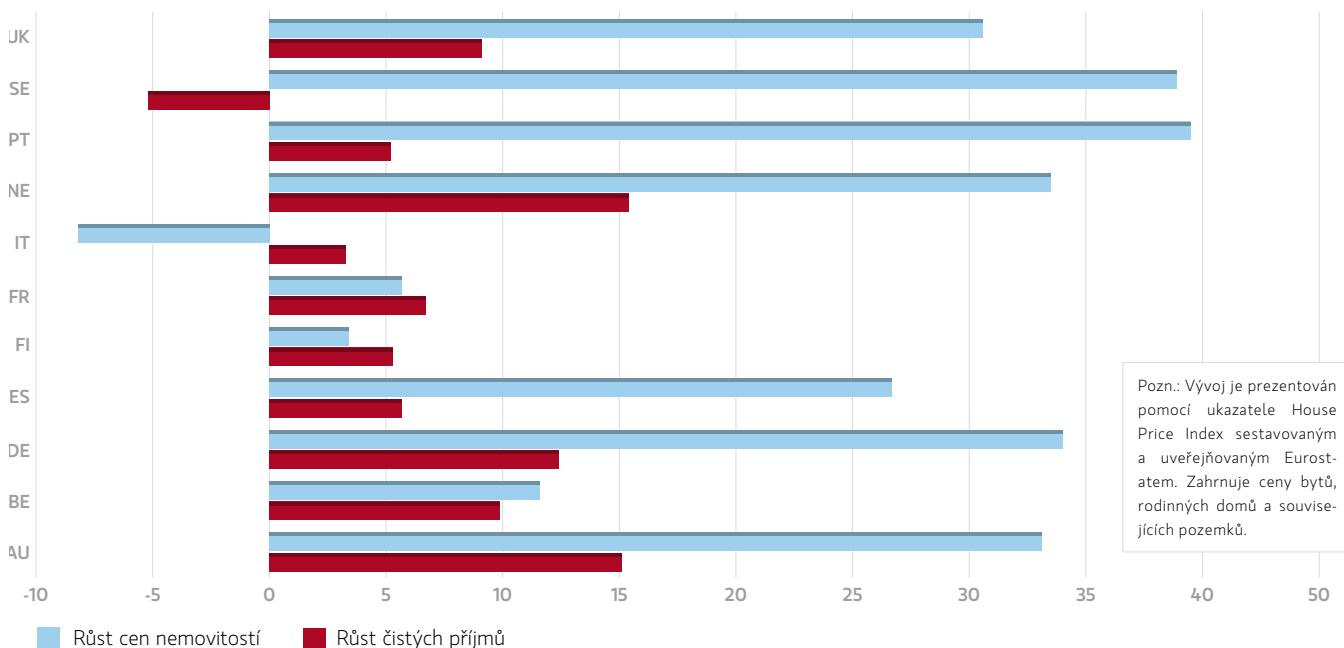
ZDROJ: EUROSTAT

V dalších grafech jsou porovnávány kumulované procentní růsty cen nemovitostí s růstem průměrných čistých příjmů v letech 2013–2018, odrážející daňové zatížení (včetně odvodů na sociální pojištění) v jednotlivých zemích. Rozdíl mezi těmito růsty indikuje vývoj dostupnosti rezidenčních nemovitostí v souvislosti s růstem příjmu v rámci sledovaného období. Na základě tohoto porovnání došlo k nejvyššímu růstu cen v porovnání s příjmy ve Švédsku a Portugalsku, opačnou situaci lze v důsledku klesajících cen nemovitostí pozorovat v Itálii.

Země střední a východní Evropy v důsledku silnějšího ekonomického růstu vykazovaly také vyšší růst příjmů, čímž byl dopad růstu cen nemovitostí (v poměru k růstu příjmů) z části vyvážen. Země tu lze rozdělit do dvou skupin. První skupina obsahuje země, kde růst cen převyšoval růst čistých příjmů – v rámci této skupiny lze pozorovat největší rozdíl u Maďarska, kde rozdíl činil dokonce přes 48 % (naproti tomu 17 % u České republiky nebo 13 % u Slovenska). Druhá skupina obsahuje země, kde růst čistých příjmů převýšil růst cen nemovitostí – do této skupiny patří Rumunsko (rozdíl 31 %), Bulharsko (11 %) nebo Polsko (7 %).



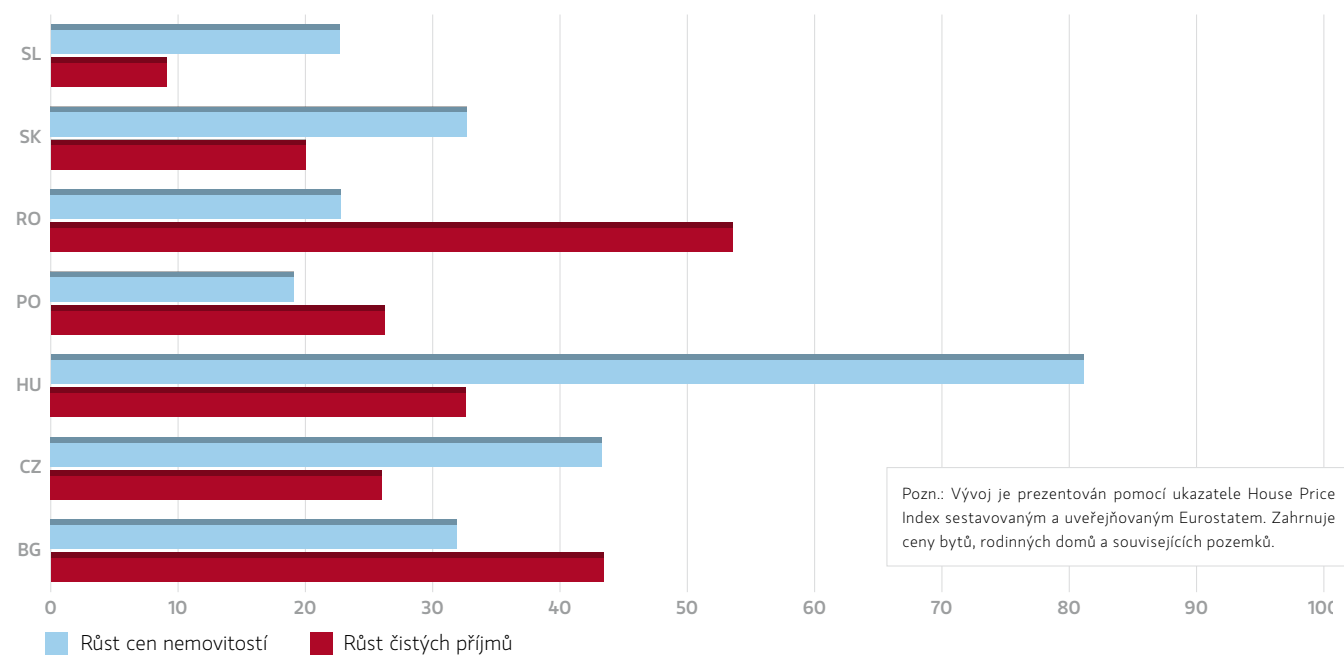
GRAF Porovnání růstu cen nemovitostí s růstem čistých příjmů ve vybraných západních zemích EU (průměrný čistý příjem, 2013–2018)



ZDROJ: EUROSTAT



GRAF Porovnání růstu cen nemovitostí s růstem čistých příjmů v regionu střední a východní Evropy (průměrný čistý příjem, 2013–2018)



ZDROJ: EUROSTAT

REZIDENČNÍ TRH V ČESKÉ REPUBLICE

Stávající situaci na českém rezidenčním trhu je možné shrnout v následujících bodech:

- Na bytovém trhu je dlouhodobě velmi malý počet transakcí, trh je mělký
- Růst cen bytových nemovitostí a nájmu
- Úrokové sazby jsou stále pro investice do bydlení příznivé
- Rostou příjmy domácností, roste počet domácností (hlavně single, představují 30 %), rostou počty obyvatel hlavně migrací s požadavky okamžitě bydlet
- V posledních letech mírně roste výstavba, ze 2/3 se uskutečňuje v segmentu rodinných domů, a to plošně po celé ČR
- Pomalá a nedostatečná výstavba bytových domů hlavně v Praze a velkých městech
- Bytový fond se více koncentruje do vlastnictví méně osob
- Stále chybí systémové řešení sociálního bydlení
- Pokračují problémy ve fungování Společenství vlastníků jednotek
- Občanský zákoník nedostatečně chrání práva pronajímatelů a částečně tak omezuje pronájmy bytů
- Část bytového fondu je využívána v segmentu tzv. sdíleného bydlení (Booking.com, Airbnb atd.) a chybí tak v segmentu dlouhodobého bydlení.

Očekávaný vývoj v nejbližší době je možné charakterizovat následujícím:

- Slabá nabídka a konstantní poptávka tlačí nájem i ceny bydlení mírně vzhůru; v Praze zastavení růstů
- Bude pokračovat mírný nárůst bytové výstavby
- Další vývoj bude ovlivněn výší příjmů domácností a úrokových sazeb úvěrů, stejně tak vývojem cen stavebních prací

Primární a sekundární trh v Praze i v celém Česku je podstatně ovlivněn objemem kapitálu, který se ve střední Evropě již delší dobu vyskytuje. Jeho držitelé hledají bezrizikové zhodnocení. Navíc z důvodů velmi nízkého úročení je možné další finanční zdroje relativně lacino získat. Nemovitosti jsou proto ideálním cílem zájmu drobných i institucionálních investorů.

Dosavadní vývoj na primárním trhu (nové bydlení), pro který je charakteristická nedostatečně pružná nabídka bytů a s tím také proto spojená vyšší poptávka, ukazuje, že během posledních pěti let narostla cena nových nemovitostí přibližně o polovinu. Primární trh s sebou táhne také cenovou úroveň trhu sekundárního. Na jedné straně jsou to starší byty, jejichž ceny se srovnávají právě s cenami nových bytů. Na straně druhé jsou to pak rostoucí nájem, které mají zajistit požadovaný výnos investice, ale také samotná zvýšená poptávka po nájemním bydlení z důvodů zhoršené dostupnosti vlastního bydlení.

Primární trh v Praze – trh s novými byty

Počet nových bytů, které se v Praze během roku 2019 prodaly, se meziročně zvýšil o 12 %, ukázaly společné statistiky společností Trigema, Skanska Reality a Central Group. Naopak nárůst cen výrazně zpomalil. Meziročně nové byty zdražily „pouze“ o 4,4 %. Mimo metropoli se podle šetření Trigemy prodal obdobný počet bytů jako rok předtím. Jejich cena se zvedla o 5,22 %.

Hlavní znaky trhu s novými byty:

- trh s novostavbami je v Praze nestabilní, poptávka stále převyšuje nabídku
- nabídka dostupných bytů v roce 2019 mírně klesala, cena stále roste
- prodeje bytů vzrostly, 70 % bytů se prodává v malých dispozicích
- poptávka je hnána investičním zájmem – okolo 40 procent bytů jde podle odhadů na pronájem
- na trhu se objevují institucionální investoři a developeři připravují nájemní projekty
- trhu již nehrozí další výraznější cenové skoky

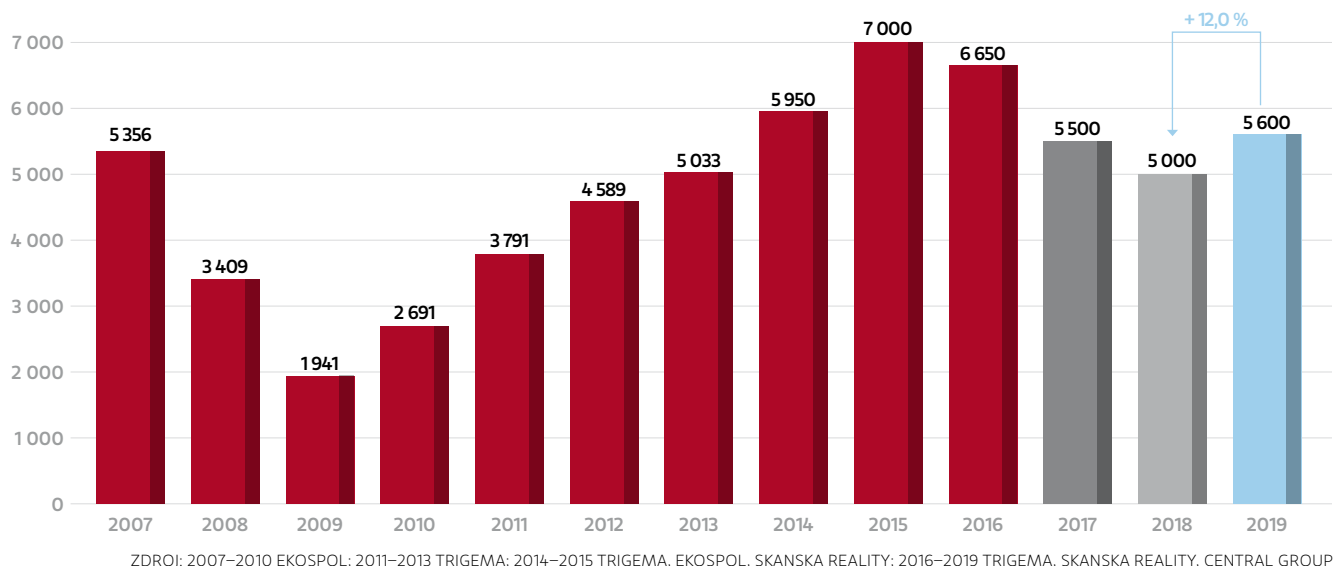
Prodeje

Zájem o nové byty v roce 2019 rostl. Zejména v Praze, kde si své zájemce našlo o 600 bytů více než v roce 2018. Díky tomu se poptávka ve městě navrátila zhruba na úroveň, jež zde panovala před dvěma roky, kdy se celkově prodalo 5 500 rezidenčních jednotek. Na první pohled může tedy vývoj posledních měsíců vyznívat pozitivně. Při bližší analýze však zjistíme, že žádný velký důvod k oslavám bohužel není.

Ještě před pěti lety byla celková poptávka po novém bydlení v Praze na úrovni necelých 6 000 bytů, jak tehdy potvrdilo společné šetření společností Trigema, Skanska Reality a Ekospol. V roce 2015 to bylo dokonce 7 000 bytů. Od té doby však už křivka celkových prodejů až do roku 2018 podle dat Trigemy, Skanska Reality a Central Group klesala. Loňské více než 10% meziroční posílení poptávky rozhodně nemůže znamenat, že by se tento trend dramaticky změnil.



GRAF Roční vývoj prodejů nových bytů v Praze



Dalším argumentem pro krocení optimismu je pohled na strukturu prodejů. Dlouhodobě totiž klesá zájem o velké byty (3+kk a větší), naopak z více než dvou třetin se prodávají byty v dispozicích 1+kk nebo 2+kk.

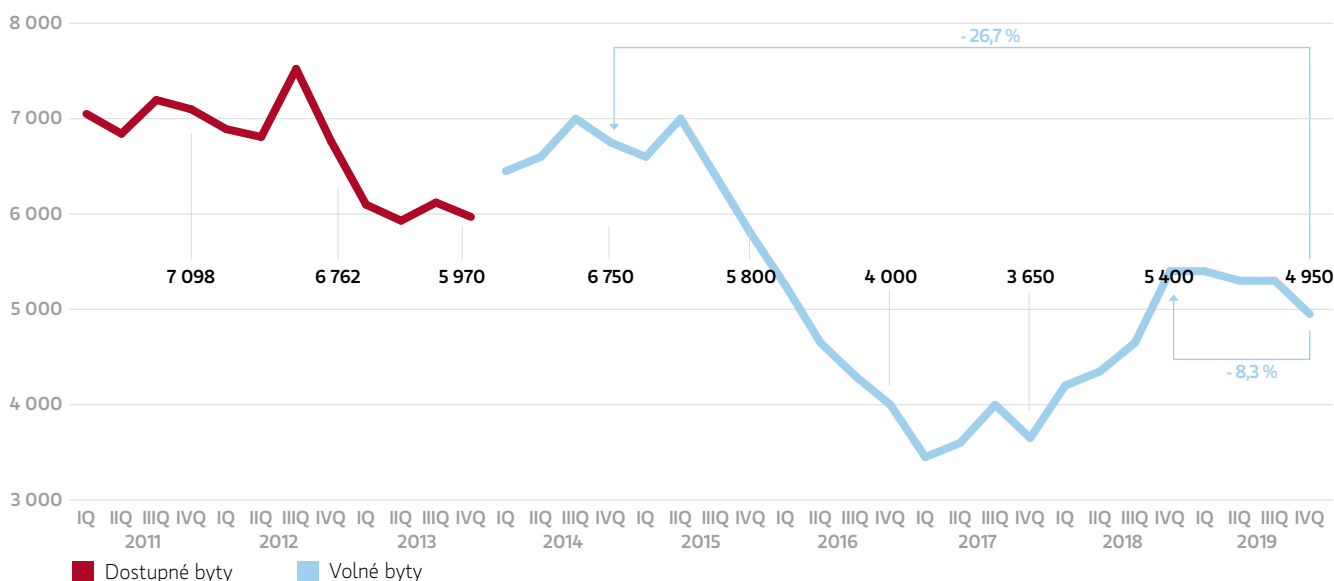
Nabídka

Co je důvodem toho, že se v metropoli neprodává vyšší počet bytů? Příčina je již několik let stejná – nedostatečná nabídka. Pomalé a komplikované povolování nových developerských projektů vede k tomu, že se na trh nedaří v požadovaném čase uvádět takový objem a skladbu bytů, kolik by bylo potřeba. Nízký počet bytů na trhu nejlépe ilustrují následující data: na konci loňského prvního kvartálu jich bylo v nabídkách okolo 5 400. V dalším období klesl tento počet klesal. K 31. prosinci 2019 jich bylo v nabídkách již pouze 4 950. Obdobně nízký počet nabízených bytů byl typický rovněž pro předchozí období. V roce 2018 se tento ukazatel pohyboval mezi 4 200 až 5 400 a v roce 2017 jen mezi 3 450 až 4 000 byty.

O nevyrovnanosti nabídky a poptávky také svědčí fakt, že se v minulém roce prodalo o 10 % více bytů, než se skutečně nabízí. Znamená to tedy, že se musí množství nových bytů uvedených na trh minimálně jednou znásobit, aby byla pokryta poptávka. Znamená to kvartální přísun 1 400 nových bytů, aby zůstal stav alespoň zachován. Za poslední rok však nebylo ani jednou takového množství dosaženo. A pro budoucí rovnováhu trh nutně vyžaduje zvýšení tohoto počtu.



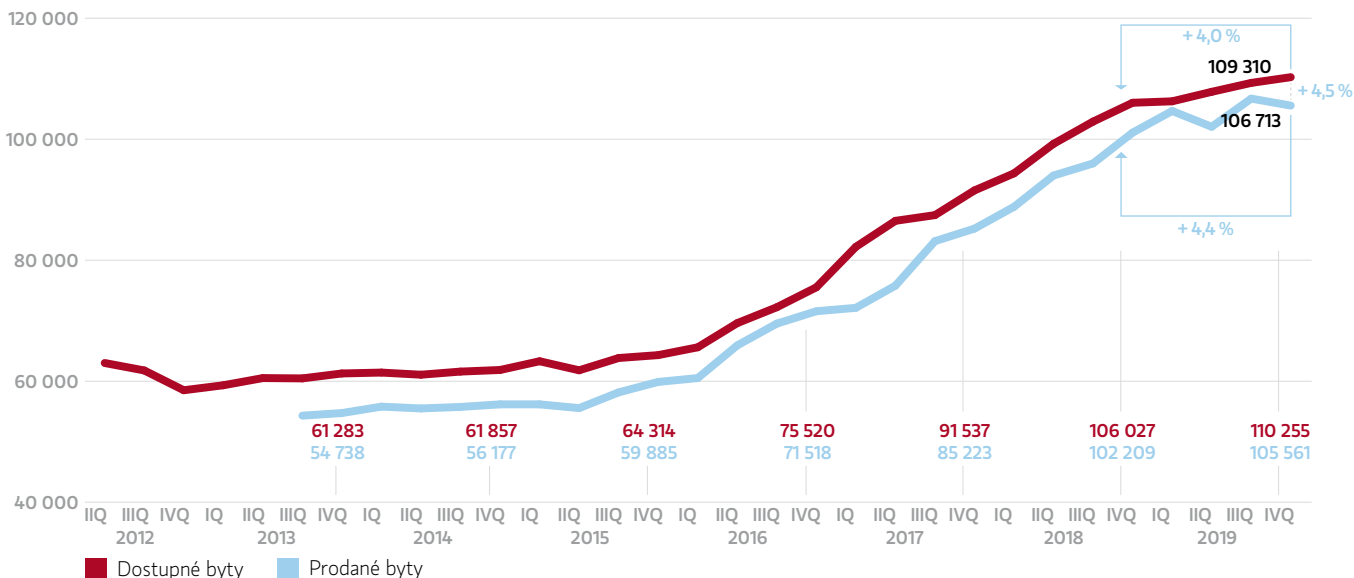
GRAF Vývoj nabídky nových bytů v Praze 2011–2019



Ceny

Nabízená skladba bytů již pravděpodobně neumožňuje, aby jejich ceny rostly o desítky a více procent, jako tomu bylo v předchozích letech. Zatímco během roku 2016 ceny nových bytů vzrostly o 19,5 %, v roce 2017 o 19 % a v roce 2018 o 18,8 %, loni to bylo již pouze 4,4 %. Na konci roku 2019 bylo již bytů s cenou nad 100 000 korun na m² více než 51 procent. Pro srovnání: rok předtím to bylo pouze 39 % a na konci roku 2017 jen 19,46 %. Na druhé straně podíl prodaných bytů s cenou do 80 000 korun na m² byl ke konci roku 2019 minimální, když dosahoval pouze 7 %.

GRAF Průměrná cena nového bytu v Kč na m²



ZDROJ: 2007–2010 EKOSPOL; 2011–2013 TRIGEMA; 2014–2015 TRIGEMA, EKOSPOL, SKANSKA REALITY; 2016–2019 TRIGEMA, SKANSKA REALITY, CENTRAL GROUP

Nejdražší nové bydlení zůstává v centru metropole. V roce 2019 činila průměrná cena bytů prodaných v Praze 1 částky 183 734 Kč na m². Ve srovnání s celkovým počtem bytů, které se prodaly, se však jedná o zanedbatelný zlomek. V Praze 5, 9 a 10, kde se prodalo nejvíce nových bytů, byla tato cena o téměř 90 000 Kč na m² nižší. V Praze 10 to bylo 94 087 Kč, v Praze 9 pak 96 076 Kč a v páté městské části jen 96 588 Kč na m².

Prémiový segment

Zájem po investičních bytech společně se snižováním úrokových sazeb měly vliv i na zvýšení poptávky v nejvyšším cenovém segmentu. Zatímco v roce 2018 jsme mluvili spíše o stagnaci či poklesu cen v rámci vzorku sledovaném Svoboda & Williams, v roce 2019 jsme zaznamenali v meziročním srovnání mírný nárůst všech sledovaných hodnot. Průměrná dosažená cena prémiového bytu v Praze za sledované období činila 115 400 Kč/m², zaznamenali jsme tedy meziroční nárůst 3 %. Průměrná plocha bytů, jejichž prodej Svoboda & Williams sleduje, byla v roce 2019 o 3,3 % menší než v roce 2018. Průměrná celková dosažená cena za byt tak zůstala i přes zmíněný 3% růst cen v meziročním srovnání téměř totožná – 10 487 000 Kč.

TABULKA Průměrné hodnoty za rok 2019 a jejich meziroční změna

Ø cena bytu	Ø velikost bytu	Ø cena/m ²	Nový byt	Ø cena/m ²	Předprodej
10 487 000 Kč	89,2	115 400 Kč	118 600 Kč	111 400 Kč	
▲ 3,0 %	▼ -3,3 %	▲ 3,0 %	▲ 4,1 %	▲ 1,6 %	

Poznámka: Všechny ceny jsou včetně DPH. Všechny uvedené ceny jsou skutečně dosažené nikoliv nabídkové.

ZDROJ: DATA SVOBODA & WILIAMS VYCHÁZEJÍCÍ Z USKUTEČNĚNÝCH PRODEJNÍCH TRANSAKČÍ

Parametry prémiových nemovitostí se dlouhodobě příliš nemění, zejména představa o preferované lokalitě zůstává v tomto segmentu stejná. Mezi nejžádanější adresy tak stále patří Staré Město, Malá Strana, Vinohrady, Letná, Karlín, Podolí, levý i pravý břeh Vltavy a vilové čtvrti v Praze 6. Vedle lokality je základním znakem prémiové nemovitosti kvalitní architektura a špičkově provedené stavební práce. Kromě výhledu, balkonu či terasy a parkování klienti rovněž požadují vysoký standard dokončení. Mezi klienty, kteří pořízují prémiové nemovitosti, již delší dobu převažují lokální kupující – loni jich bylo 73 %.

Dispozice

Z hlediska dispozic převažovala opět poptávka po dvoupokojových bytech. Podíl menších bytů se přitom oproti minulosti postupně ještě více navyšoval. Dvoupokojových se v roce 2019 podle šetření Trigemy, Skanska Reality a Central Group na

trhu uplatnilo hned 39,14 %. Podíl jednopokojových byl ve stejném období ve výši 30,19 a třípokojových 19,21 %. U čtyřpokojových to bylo 7,84 %. Zbytek tvořily především větší byty.

SEKUNDÁRNÍ TRH V PRAZE – TRH SE STARŠÍMI BYTY

Nabídka na sekundárním trhu je s postupem času čím dál více závislá na vývoji trhu primárního. Aktuální výše cenové úrovně nových bytů je pro střední třídu jen obtížně dosažitelná, nicméně poptávka po bydlení vzhledem k demografickému vývoji a celkové atraktivitě Prahy stále roste. Aktuální zásoba starších bytů, které se mohou na trhu objevit, je přitom mnohonásobně vyšší než u trhu primárního. V souvislosti s tím, jak přibývá počet bytů, jež na sekundární trh přichází ze segmentu nových, zvyšuje se rovněž cena a kvalita nabízených bytů.

Hlavní znaky:

- sekundární trh je ve srovnání s primárním stabilnější
- poptávka po secondhandovém bydlení se zvyšuje, neboť absorbuje vysokou neuspokojenou poptávku po novém bydlení
- nabídka dostupných bytů navzdory tomu klesá relativně nízkým tempem
- trh je tvořen zejména individuálními vlastníky. Vedle toho se na něm objevují institucionální investoři. Řada developerů navíc v posledním období připravuje hned několik projektů nájemního bydlení

Situace na trhu se staršími byty odpovídá v hlavním městě tomu, co se odehrává i na trhu s byty novými. Poptávka po secondhandovém bydlení je relativně vysoká. To ve střednědobém horizontu snižuje počty nabízených bytů, současně ale také navyšuje – i když v tomto případě ne tak výrazně jako u novostaveb – jejich cenu.

Na konci roku 2019 byl počet starších bytů nabízených na trhu podle statistik společnosti Trigema o 8,30 % meziročně nižší. Průměrná cena secondhandového bydlení se naopak za stejné období navýšila o 3,35 %.

Na konci roku 2018 se na trhu nabízelo 6 542 secondhandových bytů. V průběhu roku 2019 sice tento počet průběžně rostl až na více než 7 500 jednotek, v posledním čtvrtletí však spadnul na hodnotu, která je nejnižší za posledních pět čtvrtletí. Pro srovnání: na konci roku 2019 bylo v nabídkách o téměř 600 starších bytů méně než rok předtím. Jednalo se přesně o 5 994 jednotek. Na konci roku 2017 to bylo ještě 7 450 a na konci roku 2016 dokonce 9 360 starších bytů.

Na druhé straně průměrná cena za nabízený byt dosáhla v posledním čtvrtletí roku 2019 na 91 325 Kč na m². V posledním čtvrtletí roku 2018 to bylo 88 367 a na konci roku 2017 jen 80 504 Kč na m². O téměř 12 procent nižší byla tato cena rok předtím, kdy dosahovala 70 943 Kč na m².

Nepřekvapí, že nejdražší nabízené secondhandové bydlení bylo podle realitního agregátoru Flat Zone ve čtvrtém kvartálu roku 2019 v Praze 1. V centru metropole stál v uvedeném období starší byt 130 598 korun na m². V Praze 2 to bylo 100 620 a ve třetí městské části 92 963 Kč na m².

Nejvíce nabízených bytů – téměř 35,7 procenta – bylo ve sledovaném období třípokojových. Dvoupokojových bylo necelých 35 procenta. Jednopokojových bylo pouze 13,07 a čtyřpokojových 12,88 %. Větších bylo 3,4 %.

SITUACE MIMO PRAHU

Prodeje

Během posledních dvou let došlo k poklesu poptávky po novém bydlení v regionech. Zatímco v roce 2019 se mimo Prahu se prodalo podle statistik společnosti Trigema 4 375 nových bytů. Rok předtím to bylo 4 440 jednotek, tedy jen nepatrně více. V roce 2017 to ale bylo ještě 6 100 nových bytů. Tedy dokonce o 600 jednotek více, než jaké byly tehdy celkové prodeje nových bytů v hlavním městě.

Největší zájem o bydlení byl v uplynulém roce opět zejména v Jihomoravském kraji, kde se prodalo 1 045 jednotek. Následoval kraj Středočeský s 843 byty a kraj Olomoucký s 670 jednotkami. Podíl těchto tří krajů na celkových prodeích v regionech činil necelých 60 procent.

V Plzeňském kraji, který v předchozích obdobích patřil k prodejně nejsilnějším oblastem Česka, se tentokrát prodalo pouze 440 jednotek. Pro srovnání: rok předtím si na západu Čech našlo své zájemce necelých tisíc bytů.

Důvodů, proč k ochlazení poptávky v regionech došlo, je více. Tím hlavním je však pravděpodobně omezení přístupu k hypotékám ze strany České národní banky a s tím spojené zhoršení možnosti financování nových nemovitostí. To má větší dopad právě na bytový trh v regionech. Extrémně zamrzlý je trh s nemovitostmi zejména v Ústeckém kraji, kde se v roce 2019 prodalo jen 33 nových bytů. K dalším oblastem Česka s nízkou poptávkou patří Vysočina. Zde se za posledních

dvanáct měsíců prodalo pouze 66 jednotek. Na Liberecku to bylo 133 bytů. A to zejména díky poslednímu čtvrtletí, kdy se z uvedeného počtu podařilo oslovit hned 49 zájemců o nové bydlení.

Cena

Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2019 se nový byt v regionech prodával v průměru za 56 365 Kč na m². Nejdražší byly ty v Libereckém kraji (99 084 Kč na m²), což bylo dáno zvýšenou nabídkou luxusních horských apartmánů. Fenomén horských apartmánů je typický nejen pro Jizerské hory na Liberecku, ale také třeba pro Krkonoše ve Východočeském, Šumavu v Plzeňském a Beskydy v Moravskoslezském kraji. Jejich cena bývá mnohdy o hodně vyšší, než za kolik se jinak nové nemovitosti v daných regionech prodávají. Důvodem je především jiná cílová skupina, pro níž je takové bydlení určeno. Horské apartmány jsou obývány často těmi, kteří bydlí ve větších městech, mohou se současně vykazat vyššími příjmy a byt mimo město je pro ně především příležitostí pro rekreaci, případně i zvýšení vlastní prestiže.

Nejlevněji se nové byty v posledním čtvrtletí roku 2019 pořizovaly v Ústeckém kraji (34 211 Kč na m²), na Vysočině (41 839 Kč na m²) a na Zlínsku (46 262 Kč na m²). Relativně nízká prodejní cena byla rovněž na Karlovarsku (48 706 Kč na m²).

Nabídka

Na konci prosince 2019 bylo v nabídkách v metropoli 7 494 starších bytů. Nejvíce z nich hlásil Jihomoravský kraj s 1 749 jednotkami. Ve středních Čechách to bylo 1 283 a na Olomoucku 1 005 bytů. S relativně velkým odstupem následoval kraj Moravskoslezský, kde se nabízelo 605 bytů. Nejméně – pouze 106 – jich bylo naopak na Ústecku. Nízká nabídka byla dále typická pro Karlovarský s 266 a Jihočeský kraj s 283 jednotkami, ukázalo šetření Trigemy. Rok předtím to bylo přitom bylo ještě o mnoho méně. Na jižní Moravě se jednalo pouze o 1 430 a ve Středočeském kraji o 1 135 bytů. Na Olomoucku pak o 985 a v Moravskoslezském kraji o dokonce jen o 120 jednotek. Málo bytů se již tradičně tehdy nabízelo třeba na Ústecku (115) a především pak Vysočině (50), Královéhradecku (95) a Zlínsku (100).

Nájemní bydlení

Nájemní bydlení je v poslední době často skloňováno. Nejen ceny bytových nemovitostí, ale i výše nájmů rostou a bydlení je méně dostupné než dříve. Paradoxně za nejhůře dostupné vnímají bydlení lidé z Královéhradeckého kraje, ne z Prahy. Zhruba polovina obyvatel má problém s dostupností bydlení hlavně z důvodu nedostatečné nabídky. Občas se objevuje termín krize. O krizi v bydlení rozhodně nejde. Téměř polovina domácností bydlí v rodinných domech, téměř čtvrtina ve vlastních bytech. Hlavně díky masivní privatizaci jsme přišli o většinu nájemního sektoru a nájem dnes poskytují z větší části soukromé subjekty. Na rozdíl od vyjádření našich ministerstev jsme zjistili z dat Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, že jde většinou o vlastnictví fyzických osob. Pro řešení otázky sociálního bydlení by si soukromí pronajímatelé zasloužili podporu ze strany státu i obcí, což se rozhodně neděje. Naopak se přichází neustále s nápady typu zavedení plateb sociálního a zdravotního pojištění z nájmu, vyšší zdanění majetku pronajímatelům bytů atd. Stát neřeší sociální bydlení a vlastně tak tento problém z části ponechává na soukromém sektoru, objevují se nebezpečné návrhy s opětovnou regulací nájmů. Přitom je nutné si uvědomit, že stavební řízení na rekonstrukce jsou obdobně komplikovaná a zdoluhavá, jako u výstavby.

Často se můžeme setkat s tvrzením, že výše nájmů dramaticky vzrostly a nájemné patří k nejdražším v Evropě. Skutečnost je složitější. Nájemné i přes rychlý růst nedosahuje tržních nájmů z konce 90. let. Po tzv. dokončení deregulace nájmů v letech 2012–2014 se tržní nájem kvůli vyšší nabídce propadly.

V posledních letech rostou ceny za nájemní bydlení z více důvodů:

- Rostou příjmy domácností.
- Nabídka nájemního bydlení se snížila živelnou privatizací.
- Až na několik výjimek neexistuje výstavba nájemních bytů. Výstavbě brání omezené možnosti prodeje pro developery, neboť sektor nájemního bydlení není v České republice institucionalizovaným produktem a chybí tak investoři (fondy), které jsou schopné koupit větší počty desítek až stovek bytů. Absence podpory nájemního bydlení při stávajících cenách stavebních prací činí takové projekty málo rentabilní pro developery i pro potenciální koncové investory.
- V centrech velkých měst je významná část bytů pronajímána v rámci sdílených služeb typu Airbnb.
- Počty obyvatel hlavně v Praze rostou díky migraci, tedy s potřebou okamžitého bydlení.
- Zvyšuje se počet domácností díky singles. Platí ale, že nájemné ve většině měst a obcí je stále přijatelné a dostupné. Zhruba třetina bytů je obsazena dlouhodobě tzv. starousedlíky. V takových bytech je nájemné nižší o cca 30 % oproti tržnímu a jeho zvyšování je pomalé.

Správné a provázané fungování všech segmentů bytového trhu je zcela klíčové pro zajištění bytových potřeb obyvatel, což je jednou z nezbytných podmínek ekonomického rozvoje. Vytváření nástrojů rozvoje pouze některého ze segmentů, tak jak jsme zaznamenávali doposud, vytváří deformace, umělý nedostatek bytů či cenové růsty mimo přirozený cyklus. Rychlý nárůst vlastnického bydlení byl bohužel často na úkor bydlení nájemního i družstevního. K tomu nebylo doposud ze strany státu ani obcí systémově řešeno bydlení sociální. I přes dlouhotrvající diskuze není stále vymezena ani cílová skupina, ani nástroje na pomoc těm, kteří na současné bydlení nejsou objektivně za tržní ceny dosáhnout. Příležitostně přichází politici

s návrhy, jak tuto oblast bydlení řešit. Obdobně jako v jiných případech bývají návrhy spíše dlouhodobé a málo cílené. Řešení lze hledat spíše než u obcí v soukromém sektoru a využít vhodným programem jeho bytový fond. U výstavby by pomohlo pro případy projektů nájemního bydlení snížení nároků na plnění všech norem pro novou výstavbu.

Možnosti pro zlepšení stávajícího stavu je možné vidět i ve stávající legislativě, kdy faktické právo pronajímatele ovlivňovat chování nájemce končí uzavřením nájemní smlouvy s předem nařízenými ustanoveními občanského zákoníku, bez možnosti ovlivnit užívání bytu dalšími osobami, zvířaty, činnostmi nájemce, ukončit v přijatelné době nájem, pokud nájemce porušuje podmínky nájmu.

V rodinných domech bydlí cca 46 % domácností, a to napříč všemi příjmovými skupinami, v bytových domech zhruba 54 % domácností. Dle ČSÚ je 1/3 bytů v bytových domech užívána na základě nájemní smlouvy.

Často se diskutují výše nájmů – řešerše o výši nájemného publikuje několik subjektů, bohužel s velkým rozptylem výsledků dle použité datové základny. Neexistuje žádná centrální statistika.

Provedli jsme vlastní analýzu ze zkušeností s vlastními nájmy autora, nájmy jiných spolupracujících pronajímatelů a správcovských firem. Ze zjištění vyplývá, že reportované výše nájmů se většinou vztahují k nájmům v nových projektech v zajímavých lokalitách. Rozdíly v nájmech starších bytů jsou značné v rámci lokalit, ulic i jednotlivých domů. Značné rozdíly jsou také mezi nájmy tzv. starousedlíků a nově uzavřených nájmů. U starších smluv se nájemné zvyšuje velice pomalu, občanský zákoník umožňuje navyšovat maximálně o 20 % za tři roky.

Trh s nájemním bydlením je logicky nejvyspělejší v Praze a velkých městech (Brno, Ostrava, České Budějovice, Olomouc, Plzeň, Hradec Králové, Pardubice, Ústí n. Labem). Menší města a obce mají jen velmi malý bytový fond určený k pronájmu, bydlení je zde v drtivé většině v rodinných domcích. Pro Českou republiku je typický velmi malý zájem o pronájem rodinných domů.

Z hlediska regionů je nejvíce nabídek nájemního bydlení, vyjma Prahy, v Moravskoslezském, v Ústeckém kraji, ve Středočeském kraji na západ od Prahy, oblast Královéhradecká, Pardubická a Českobudějovická.

Nájemné z nájemních smluv není v naší zemi systematicky sledováno a vyhodnocováno. Tržní nájemné lze tedy získat pouze u ochotných poskytovatelů nájemního bydlení, správcovských firem a částečně realitních kanceláří. Z šetření společnosti Trigema a zkušeností Central Europe Holding a.s. vyplývají přibližné hodnoty takto:

- Spodní hranice tržních nájmů v ČR je na úrovni cca 100–130 Kč/m²/měsíc a je dosahována v oblastech Sokolovsko, Ústecko, Mostecko, Náchodsko, Jesenicko, Bruntálsko, Karvinsko, Klatovsko a Domažlicko.
- Nejvyšší nájmy 180–220 Kč/m²/měsíc jsou v okolí Prahy, Mladoboleslavsko, Brno a okolí, Zlínsko, Plzeňsko, Olomoucko. Nájemné zvyšuje přítomnost vysokých škol v daném městě.

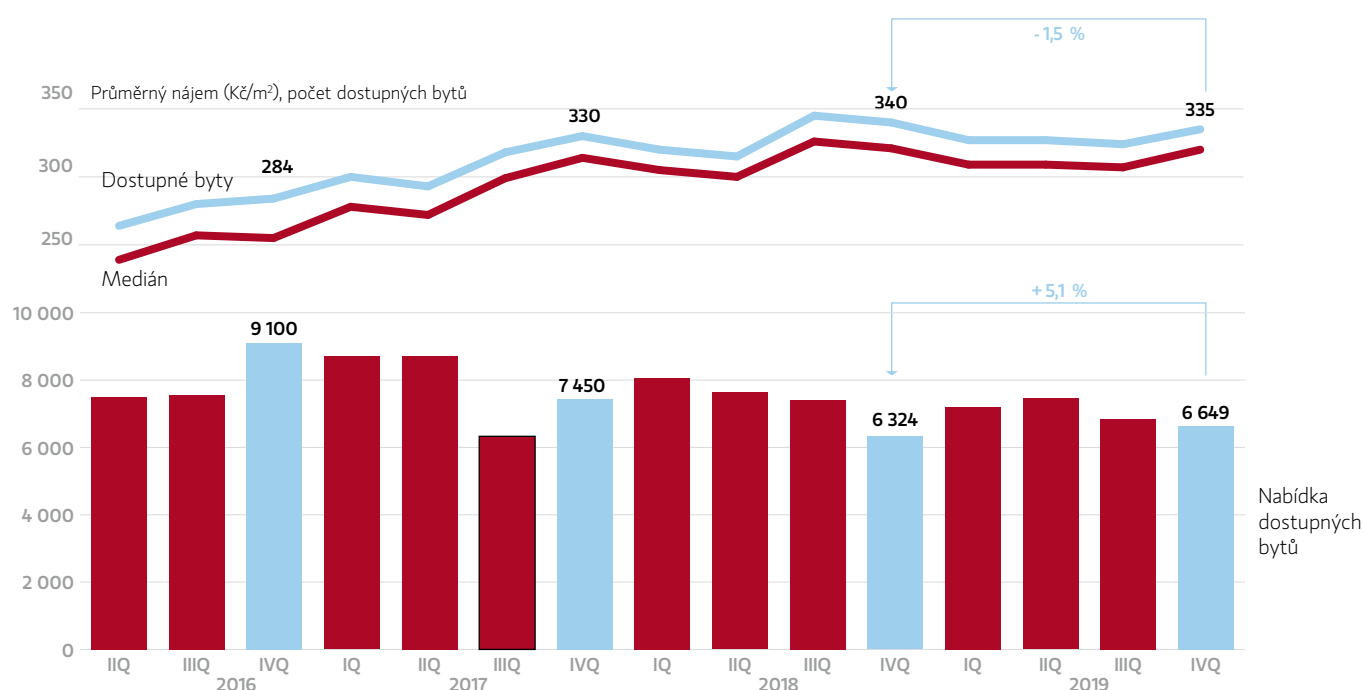
Nejvyšší nájemné je dosahováno v Praze, rozdíly však jsou značné jak mezi lokalitami, tak i v rámci jednotlivých domů. Obvykle se pohybuje od 200 Kč do 350 Kč/m²/měsíc. Nejvyšší nájmy jsou v centru Prahy a v okolí stanic metra. Během roku 2019 náklady za nájemní bydlení v Praze opět mírně vzrostly – meziročně v průměru zdražily o zhruba 1,5 procenta na 24 232 korun. Na druhou stranu počet nabízených bytů klesl za stejné období hned o 15 procent na 6 324 jednotek, zjistila analýza společnosti Trigema.

Zatímco průměrná výše nájmu v hlavním městě činila ve čtvrtém kvartálu roku 2019 měsíčně 24 232 korun, ukazatel očištěný od extrémně vysokých či naopak nízkých hodnot říká, že lidé v daném období platili za nájemní byt okolo 22 200 korun. Pro srovnání, před dvěma roky to bylo jen 19 678 korun za měsíc, tedy v meziročním srovnání jsme zaznamenali nárůst o 12 %.

Ke konci roku 2019 stál m² nájmu bytu 340 Kč/m², rok předtím to bylo 330 Kč/m² korun. Na konci roku 2017 byla tato položka na úrovni 284 Kč za měsíc.

Nejdražší bydlení je stejně jako v případě secondhandového bydlení v samém centru Prahy. Zde nájem během posledního čtvrtletí roku 2019 v průměru převyšoval 40 000 Kč za měsíc. Data sledovaná Svoboda & Williams uvádějí, že v roce 2019 dosáhlo nájemné v prémiovém segmentu v Praze průměrné hodnoty 365 Kč za metr čtvereční, celkové nájemné za byt pak 32 000 Kč. Index cen nájmů Svoboda & Williams reportoval za 2. pololetí 2019 meziroční růst cen nájmů o 7 %. Zároveň jsme zaznamenali 13% meziroční pokles celkové poptávky po rezidenčních nájemních nemovitostech. Kvůli růstu cen zjevně nebyli nájemci motivováni ke stěhování a byli spokojeni se stávajícími nájemními smlouvami. V segmentu rezidenčních pronájmů v segmentu s nájemným nad 55 000 Kč měsíčně je dominance zahraničních klientů zjevná (68 %), v cenově nižších segmentech je poměr lokálních a zahraničních nájemců vyrovnaný. Zároveň v případě rezidenčních pronájmů sledujeme s rostoucí cenou nájmu i rostoucí požadavky na vyšší standard dokončení a vybavení bytu.

GRAF Nabídka dostupných bytů k nájmu v Praze (2016–2019)



ZDROJ: TRIGEMA (veřejně dostupné záznamy v Praze z cca 20 realitních serverů na českém trhu). Očištěno o nové byty aktuálně nabízené v developerských projektech. Nájem/m² plochy bytu bez poplatků.

Naopak nejlevnější byla nabídka v Praze 9, kde činila cca 16 000 korun, tedy necelých 300 Kč/m². Okolo 17 000 (303 Kč/m²) korun stálo nájemné v Praze 10 a více než 17 700 (305 Kč/m²) v Praze 4

Při hodnocení průměrných cen a vývoje nájemného je nutné zvažovat rozdíl mezi nově uzavíranými nájemmi a nájemmi uzavřenými v minulosti na dobu neurčitou, kterých je dle našeho odhadu okolo 30 % a zvyšování nájmů je možné jen o 20 % za tři roky. Nově uzavírané nájemmi rostou zvolna v jednotkách procent ve všech regionech s výjimkou Jihočeského kraje, v Praze se růst zastavil, dle společnosti Trigema dokonce mírně za rok 2019 klesl.

Vliv Airbnb a podobných platforem na nájemní sektor

Tento vliv je hlavně v centrálních částech Prahy a těch největších měst větší, než se často uvádí. Je to díky jeho značné oblibě a malé kontrole. Nejedná se již většinou o sdílené bydlení v rámci jednoho bytu či domu, ale o krátkodobé ubytování, tedy živnost z oblasti cestovního ruchu. Ovšem zatím bez přesných pravidel a dodržování hned několika zákonů. Z původních bytů určených k dlouhodobému bydlení tak ubylo značné množství jednotek, což snížilo nabídku a tím zhoršilo dostupnost. Jedním z průvodních jevů v oblastech s vyšším podílem bytů takto využívaných je zvýšení nájmů. V Praze se jedná hlavně o následující lokality – Nové Město, Staré Město, Vinohrady, Žižkov, Holešovice, Josefov, Hradčany, Karlín a Smíchov. Dle údajů IPR činí cca 69 % nabídky byty od jednotlivých pronajímatelů. Objevilo se však i několik subjektů s nabídkou až stovek jednotek. Z dat portálu AirDNA.co vyplývá, že obsazenost jednotek je vyšší než 60 % a přináší vzhledem k ceně 600–1 800 Kč/noc výrazně vyšší příjmy než pronájmy dlouhodobé. Vedle snížení nabídky a zvýšení cen nájmů provází tento typ využívání bytového fondu i zhoršení kvality bydlení v domech s byty v rámci Airbnb pro ostatní obyvatele bytů, které nejsou pro tuto službu určeny.

INVESTICE DO BYTOVÝCH NEMOVITOSTÍ

Bydlení není zvláštním zbožím, na které nelze uplatnit ekonomické zákony, ale je třeba k němu přistupovat jako k jinému zboží, fungujícím na poměru poptávky a nabídky. Oproti jiným zbožím je ale bydlení zbožím komplexním, každá nemovitost je charakterizována řadou specifik, je neopakovatelná a také jej nelze dovážet a vyvážet.

ČR má deficit nových bytů, zejména v Praze a dalších větších městech, poptávka je ovlivňována hlavně výší a stabilitou příjmů, demografickou situací, cenou a dostupností peněz. Situace na trhu s byty je relativně stabilní. Většina odborníků stále doporučuje investice do bytových nemovitostí. Investici je však nutno chápat jako dlouhodobou a konzervativní. Pořízení bytové nemovitosti je investicí, která se může zhodnotit, ale také může její hodnota klesnout. Poklesy však bývají na kratší dobu a zpravidla se hodnota vrací zpět během několika let. Volatilita je relativně malá. Investiční nákupy se samozřejmě dotýkají především středního cenového segmentu pražských nemovitostí, avšak i na poli těch prémiových se podle dat Svoboda & Williams na poptávce podílely z 20–30 %. Stále ovšem platí, že větší prémiové byty lidé poptávali a budou poptávat spíše pro vlastní potřebu, nebo pro dlouhodobé zhodnocení, nikoliv k pronájmu. Oproti řadě jiných investičních instrumentů bývá investice do bytu preferována díky jeho dlouhodobé užitné hodnotě. V drahých kovech či akciích se

bydlet nedá. Výnosem z investice tak může být příjem z pronájmu, nebo nájem tzv. imputovaný a dále výnos daný změnou hodnoty nemovitosti v čase. Nevýhodou investice do bytové nemovitosti je povinnost majitele se o objekt řádně starat. Péče o nemovitost vyžaduje vynakládání času i peněz, zde existuje přímá úměra mezi úrovní péče a cenovým vývojem.

$$\text{výnos z investice} = \frac{\text{roční nájemné} - \text{provozní náklady} - \text{cena peněz} - \text{amortizace}}{\text{pořizovací cena}}$$

Zajímavou je investice do bytových domů. Vyžaduje však vyšší míru znalostí a zkušeností, než si řada investorů myslí. Oproti bytům je výhodou vlastní odpovědnost a samostatnost při péči o budovu, větší diverzifikace rizik spojených s výpadky nájemného i vyšší stabilita ceny než u bytů. K provozu nemovitosti je potřebný zkušený tým pro dobrý výběr nájemců a vztah s nimi, často i mimo běžnou pracovní dobu. Neméně podstatné jsou kvalitní smlouvy a právní služby k řešení problémů, vhodně zvolená strategie výše investice a výše nájmu. Nevýhodou může být vysoká finanční náročnost na pořízení a nižší likvidita. Výnos z investice bývá cca 5 % p.a. Z dlouhodobého sledování trhu s činžovními domy firmou Central Europe Holding a.s. je na pražském trhu v nabídce cca 150–200 objektů. Ceny jsou velmi rozdílné a statisticky těžko zpracovatelné kvůli malému počtu transakcí. Každý obchod má svůj příběh.

=== **TABULKA Transakce s bytovými domy v centru Prahy v roce 2019**

KÚ v Praze	počet 2016	Ø cena Kč/m ²	počet 2017	Ø cena Kč/m ²	počet 2018	Ø cena Kč/m ²	počet 2019	Ø cena Kč/m ²
Nové Město	15	50 614	16	98 400	12	80 300	8	115 370
Žižkov	13	32 600	7	43 000	11	76 000	11	64 490
Vinohrady	12	42 500	10	57 700	11	94 400	10	84 130
Smíchov	15	28 500	4	67 000	7	71 300	6	86 570
Nusle	12	38 200	8	39 700	10	55 800	7	96 780
Holešovice	7	24 700	5	50 300	6	75 800	5	44 372
Libeň	7	38 900	9	39 350	6	43 200	6	71 610
Staré Město	6	64 300	6	150 100	3	198 300	4	190 550
Malá Strana	5	94 700	6	123 500	3	163 100	1	308 880
Vršovice	4	30 600	8	57 700	4	79 600	3	100 550
Karlín	3	38 500	9	54 800	4	85 500	2	76 200
Košíře	3	34 800	1	53 659	4	75 200	1	21 050
Bubeneč	4	31 100	4	67 700	1	110 000	4	79 511
Strašnice	3	25 100	1	64 900	1	22 200	2	50 280
Vyšehrad	2	54 800	2	126 700	1	100 800	1	63 610
Josefov	1	58 020	0	0	0	0	0	0
Dejvice	1	55 000	1	37 100	4	34 000	0	0

ZDROJ: CENTRAL EUROPE HOLDING A.S., ČÚZK

DAVID MAZÁČEK
 Institut Strategického Investování FFÚ VŠE
MATĚJ HRUBÝ
 Institut Strategického Investování FFÚ VŠE
JIŘÍ PÁCAL
 Central Europe Holding
MARCEL SOURAL
 Trigema
PROKOP SVOBODA
 Svoboda & Williams

DEVELOPMENT S VÝJIMEČNOU
ARCHITEKTUROU
A DŮRAZEM NA DESIGN

