

LEXXUS



savills

An International
Associate of Savills

PRAŽSKÝ REZIDENČNÍ TRH



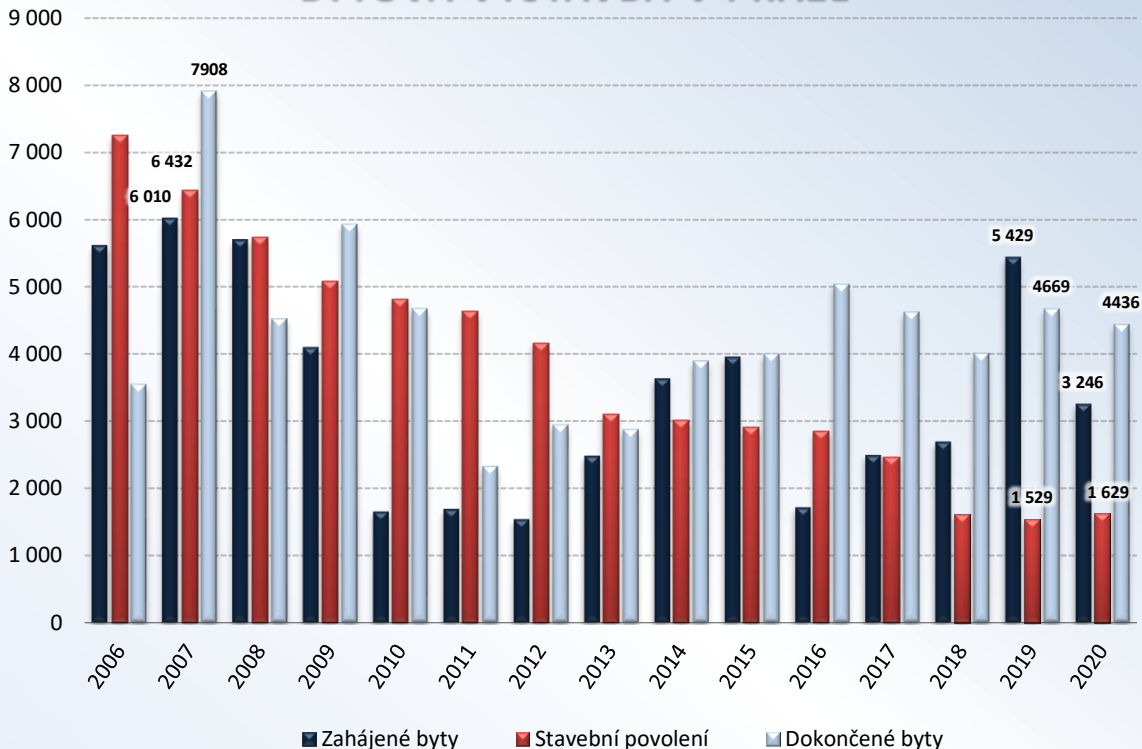
BYTOVÁ VÝSTAVBA

- Dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou – tlak na růst cen
- Nedostatečná výstavba - dlouhodobě je počet dokončených bytů 4-6 tis./rok
- Pro uspokojení poptávky je potřeba dokončit cca 6-8 tis./rok

Důvody nedostatečné výstavby

- Příliš dlouhé povolovací procesy
- Nedostatek stavebních kapacit
- Zvyšování stavebních nákladů

BYTOVÁ VÝSTAVBA V PRAZE



PRODEJE BYTŮ

- Růst objemu prodejů

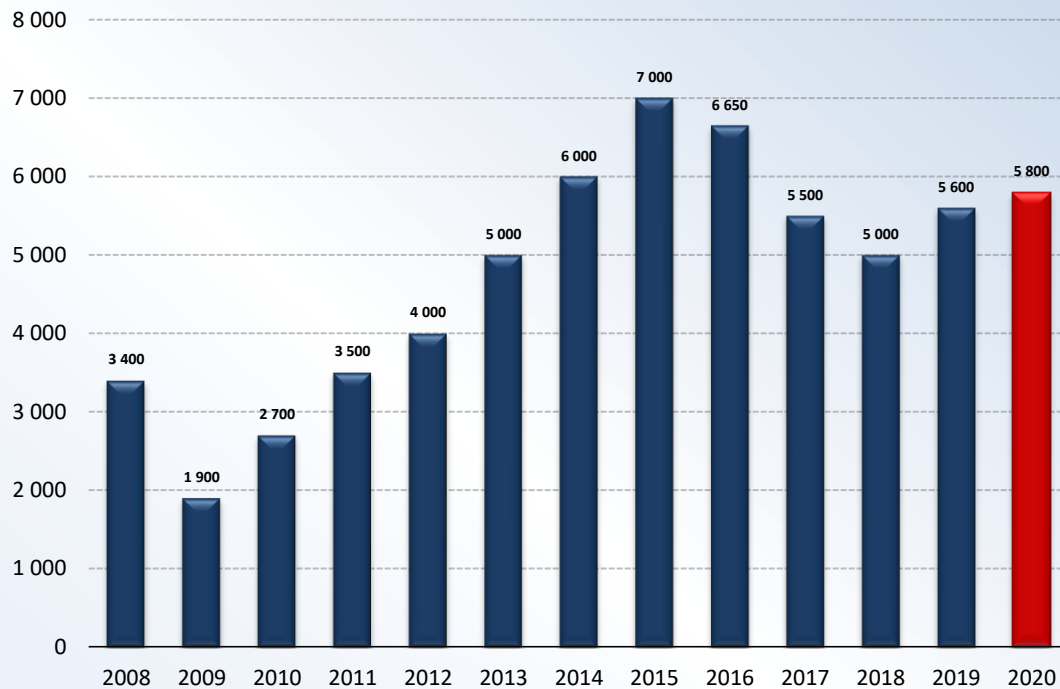
Důvody

- Levné hypotéky
- Zrušení daně z nabytí nemovitosti
- Zvýšený zájem o investiční byty

- Změna struktury poptávky

- Méně prvních kupujících
 - ekonomické důvody
 - nedostupnost hypoték
- Více investorů
 - Zájem o malé byty 1+kk, 2+kk

POČET PRODANÝCH NOVÝCH BYTŮ V PRAZE



Zdroj: Trigema

VÝVOJ NABÍDKOVÝCH CEN

Nabídková cena nových bytů
každoročně roste



Průměrná cena =
94 tis. Kč/m² (bez DPH)



Dlouhodobý převis
poptávky nad nabídkou

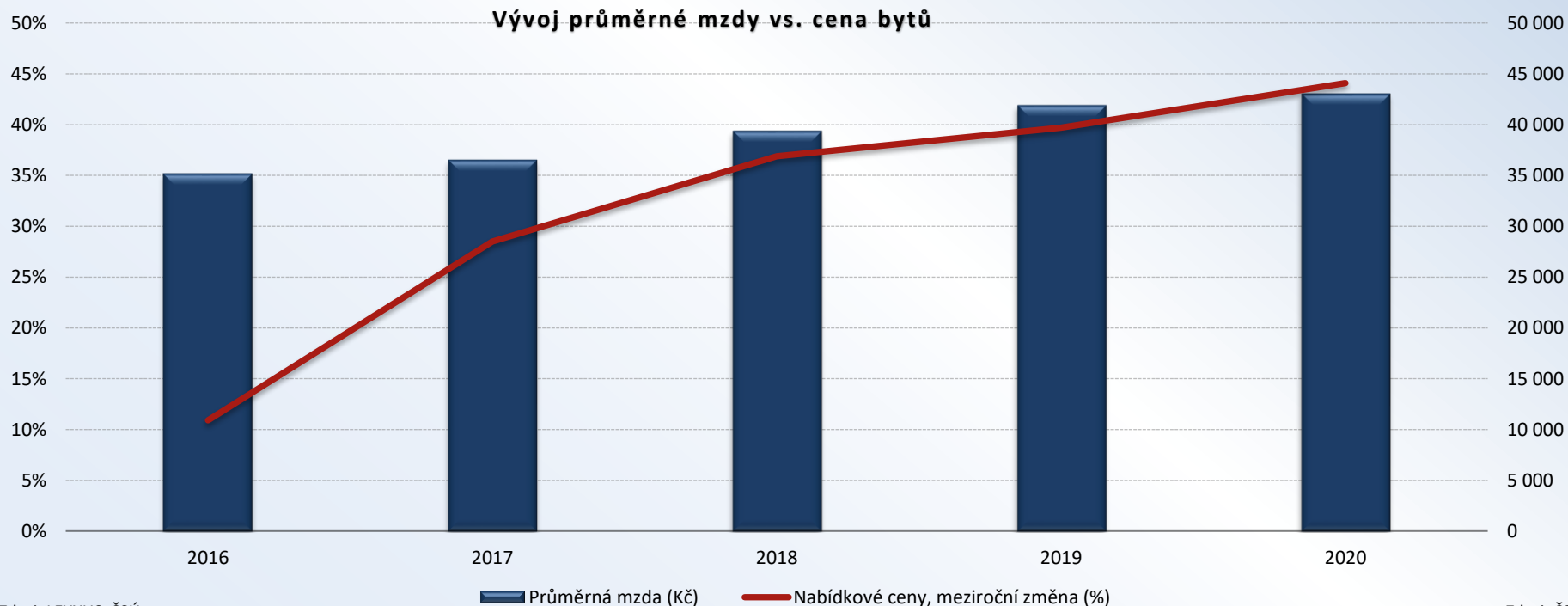
Nabídková cena (Kč/m²) bez DPH



Kalkulace průměrné ceny: Prodejní cena bez DPH / Výměra podlahové plochy bez balkonů, teras, zahrádek

VÝVOJ CEN BYTŮ vs. HRUBÁ MZDA

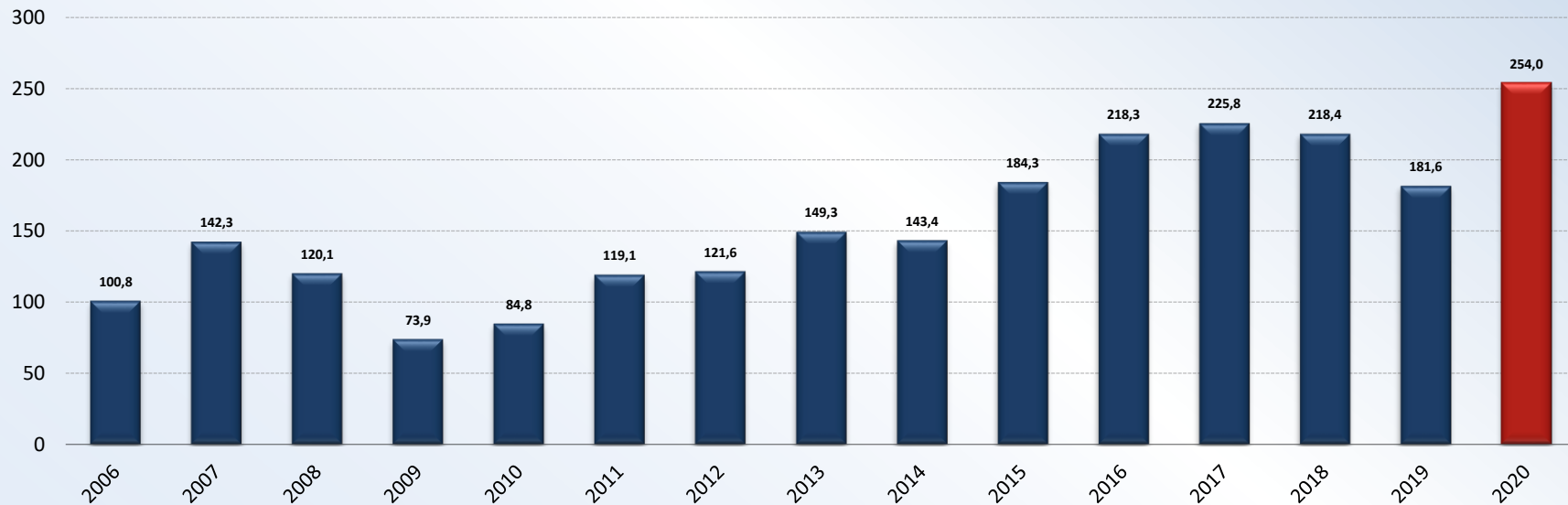
Průměrný meziroční růst cen bytů + 8%. Průměrný meziroční růst mzdy + 5%.



HYPOTEČNÍ TRH

Historicky nejvyšší objem hypoték.

OBJEM POSKYTNUTÝCH HYPOTÉK (V MILIARDÁCH KČ)



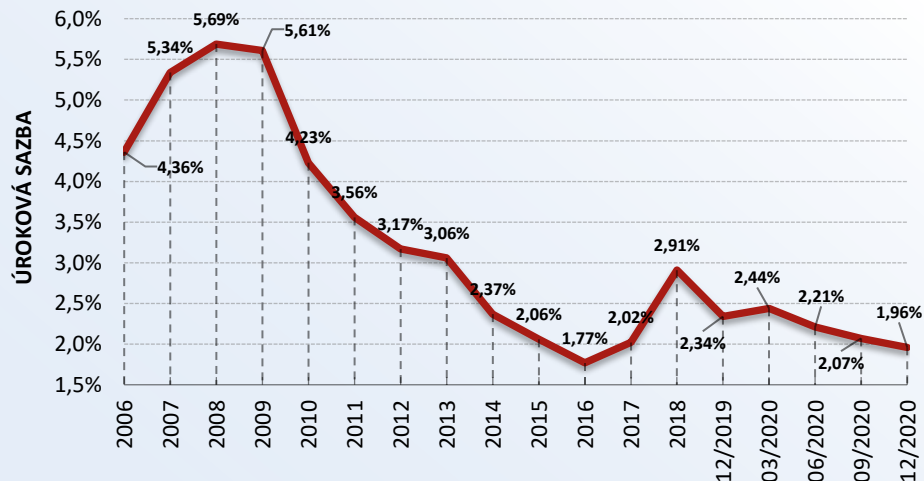
Zdroj: Hypoindex

HYPOTEČNÍ TRH

Důvody

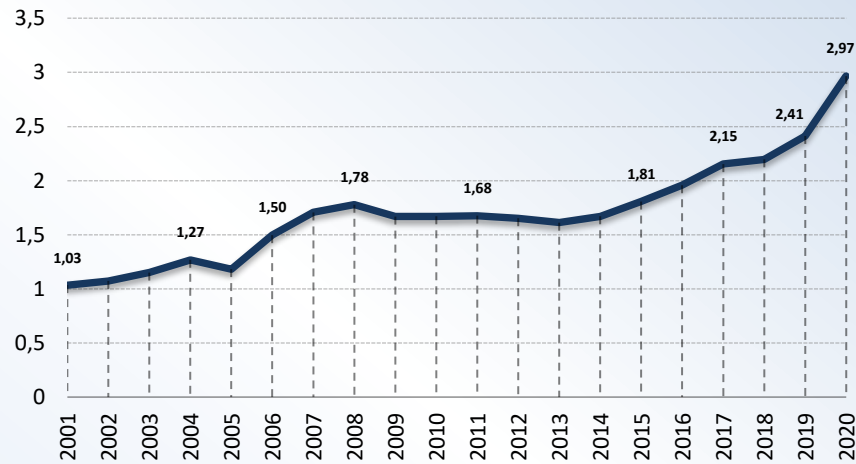
- Velmi nízká hypoteční úroková sazba
- Zájem o investice do rezidenčních nemovitostí
- Razantní navýšení průměrné výše hypotéky

VÝVOJ HYPOTEČNÍ ÚROKOVÉ SAZBY



Zdroj: Hypoindex

PRŮMĚRNÁ VÝŠE HYPOTÉKY (V MILIONECH KČ)

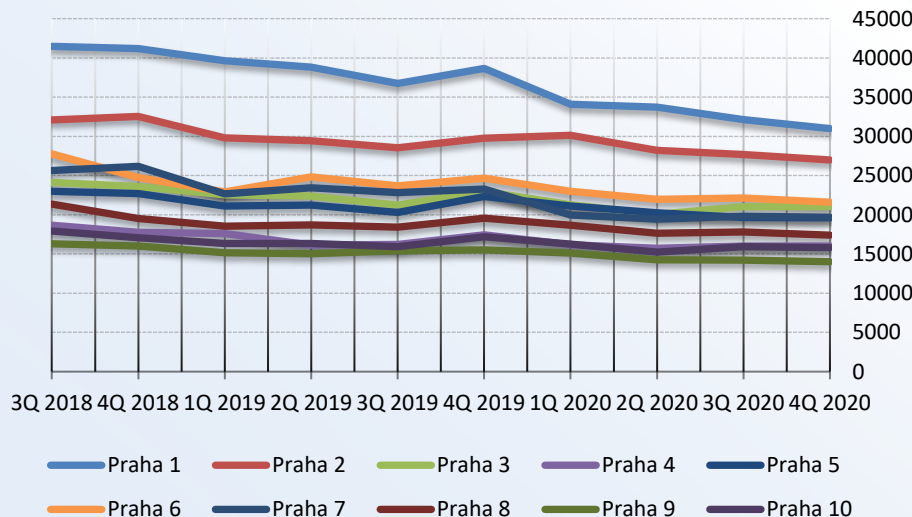


Zdroj: Hypoindex

NÁJEMNÍ TRH

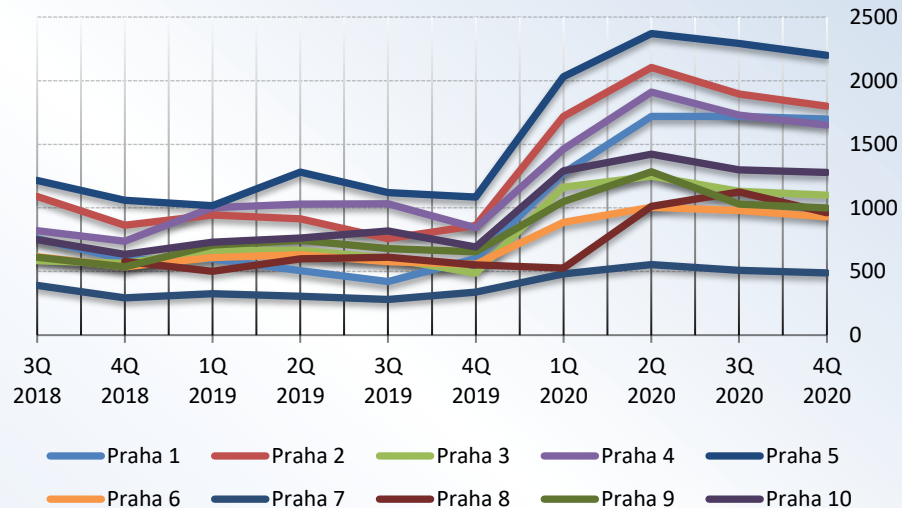
- SNÍŽENÍ CEN NÁJEMNÉHO
- Nárazově zvýšená nabídka (byty původně určené na krátkodobý pronájem)
- Snížená poptávka – odliv turistů

VÝŠE NÁJMU (průměr)



Zdroj: FLAT ZONE

POČET BYTŮ V NABÍDCE

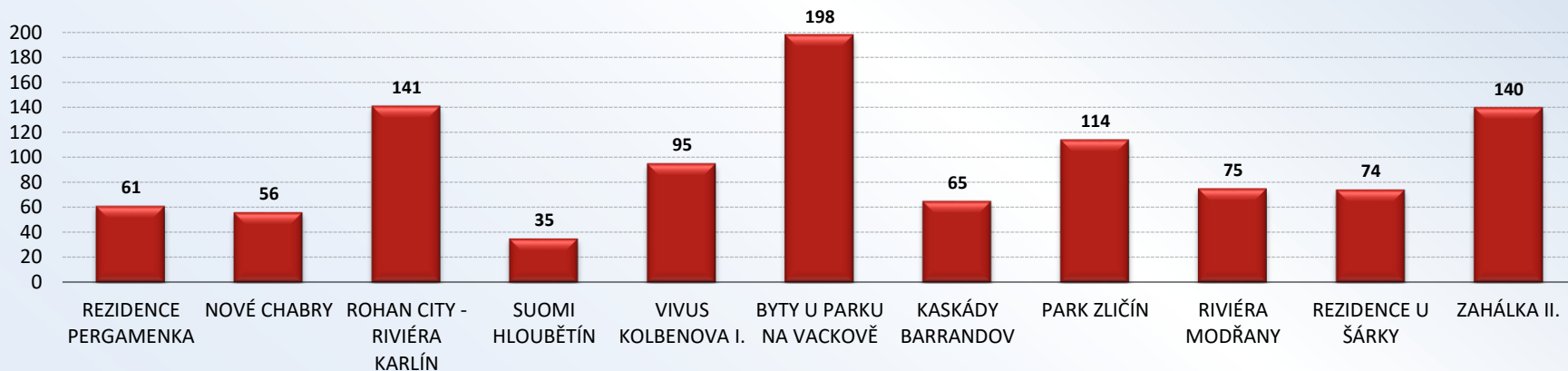


Zdroj: FLAT ZONE

NEJVĚTŠÍ PROJEKTY NA TRHU

- **Velký projekt** = Celkový počet realizovaných bytů v projektu > 200 Počet dostupných bytů k prodeji > 20
- Byty ve velkých projektech **cca 20%** celkové nabídky na trhu.
- Nejúspěšnější projekty – ty, které jsou v procesu zahájené výstavby, případně které navazují na předchozí etapu.
- Standardní předprodeje - 25 % – 30 % před zahájením výstavby.

Počet dostupných bytů k prodeji

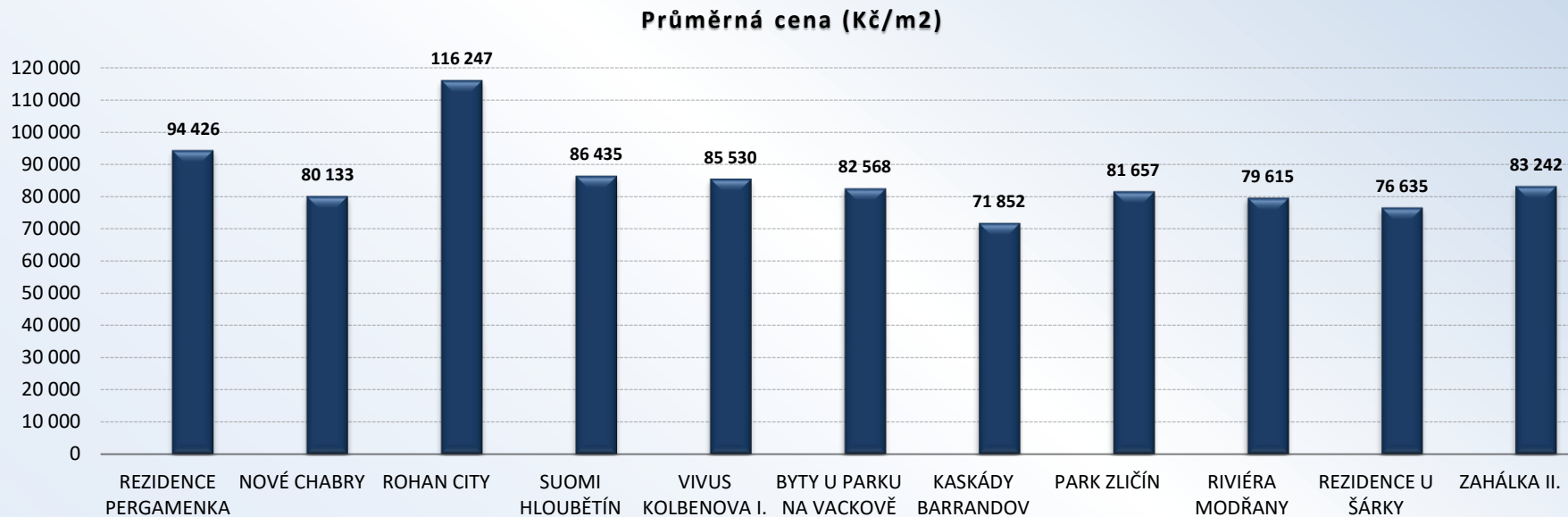


PRAHA – Velké projekty „>200 bytů v projektu a >20 dostupných bytů“

Projekt	Developer	Dokončení	Počet bytů celkem	Volné byty (%)	Počet volných bytů
REZIDENCE PERGAMENKA	FINEP	2022	242	25%	61
NOVÉ CHABRY	Star Group	2021	222	25%	56
ROHAN CITY - RIVIÉRA KARLÍN	SEKYRA GROUP	2023	210	67%	141
SUOMI HLOUBĚTÍN	YIT Stavo s.r.o.	2022	874	4%	35
VIVUS KOLBENOVA I.	Vivus Kolbenova s.r.o.	2022	255	37%	95
BYTY U PARKU NA VACKOVĚ	Metrostav Development	2022	272	73%	198
KASKÁDY BARRANDOV	FINEP	2021	353	18%	65
PARK ZLIČÍN	CENTRAL GROUP	2022	526	22%	114
RIVIÉRA MODŘANY	Sekyra Group, a.s.	2021	279	27%	75
REZIDENCE U ŠÁRKY	FINEP	2023	218	34%	74
ZAHÁLKA II.	Horizon Holding	2022	236	59%	140

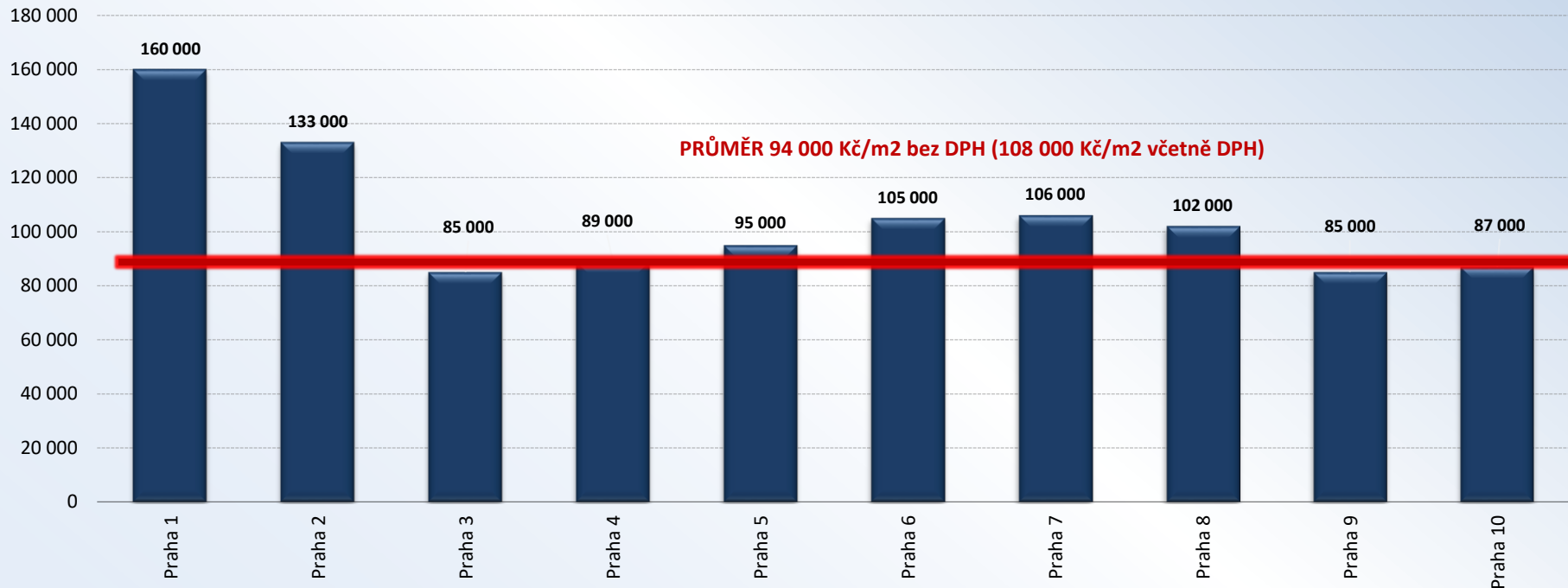
Dispozice	Cena (Kč/m ²), bez DPH			Cena (Kč), bez DPH			Prům. velikost (m ²)
	Min.	Max.	Prům.	Min.	Max.	Prům.	
1+kk	68 764	134 503	99 137	2 774 000	5 560 000	3 859 623	36
2+kk (< 55 m ²)	69 587	99 607	83 900	3 851 500	5 587 212	4 730 817	51
2+kk (> 55 m ²)	65 866	137 689	87 873	4 334 900	8 353 043	5 613 713	58
3+kk (< 80 m ²)	73 817	104 708	87 930	5 649 600	8 684 152	7 213 621	74
3+kk (> 80 m ²)	66 706	128 360	87 912	6 664 000	12 252 174	8 326 713	86
4+kk (< 110 m ²)	64 059	88 833	78 974	7 849 435	10 799 130	9 619 287	107
4+kk (> 110 m ²)	66 384	124 390	79 182	8 978 591	16 641 816	10 325 072	115

PRAHA – Velké projekty – Souhrnná data



PRŮMĚRNÉ CENY PRAHA

Průměrná cena Kč/m² bez DPH

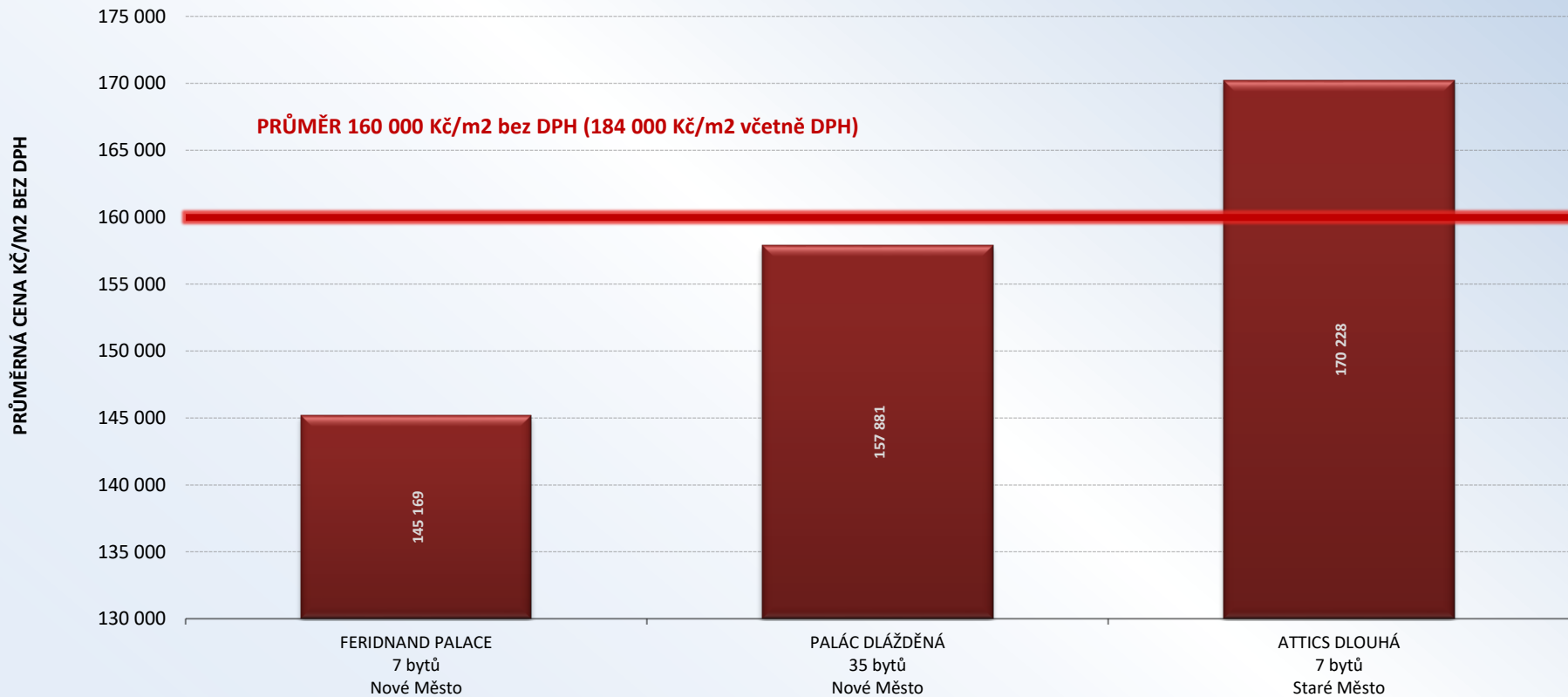


Kalkulace průměrné ceny (vážený průměr):

Prodejní cena bytu bez DPH / Výměra podlahové plochy bytu bez balkonů, teras, zahrádek

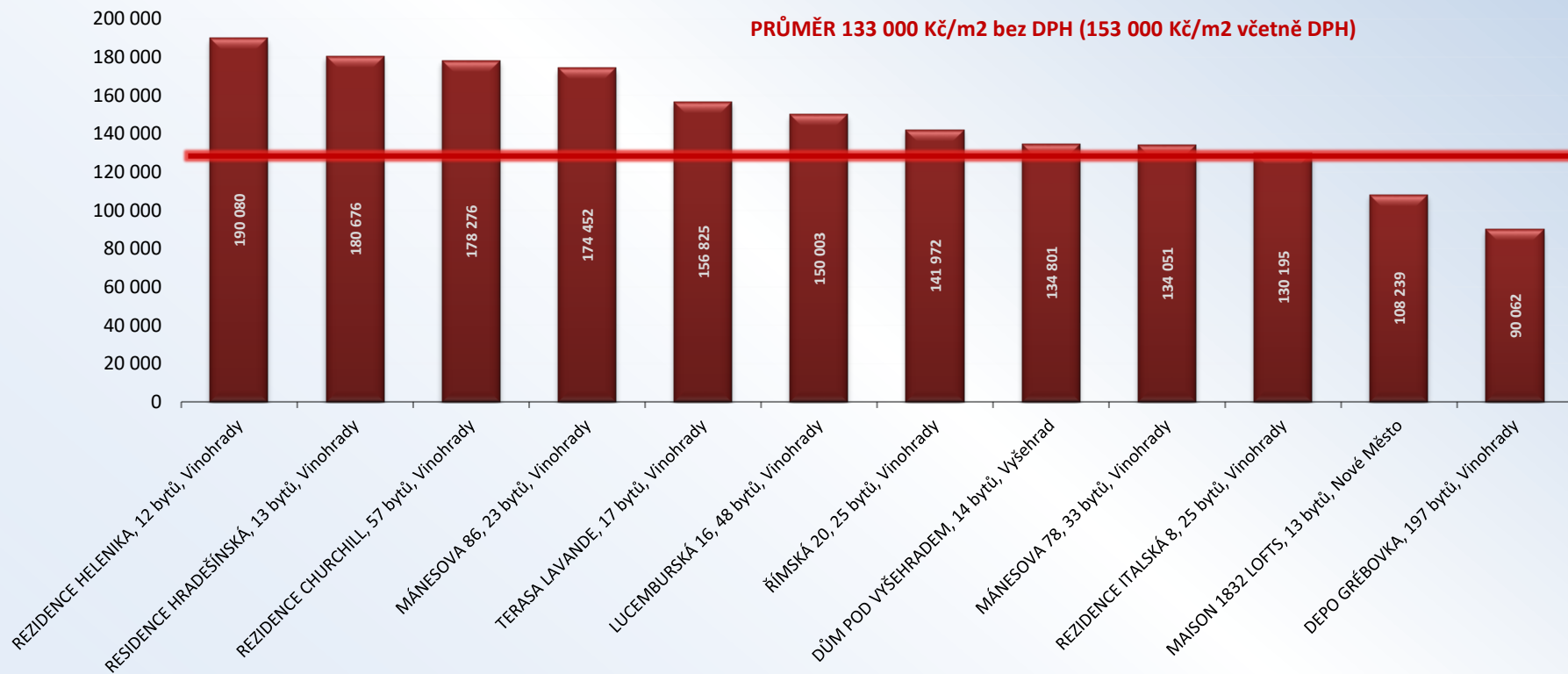
PRAHA 1

Počet volných bytů 13 | Počet projektů 3



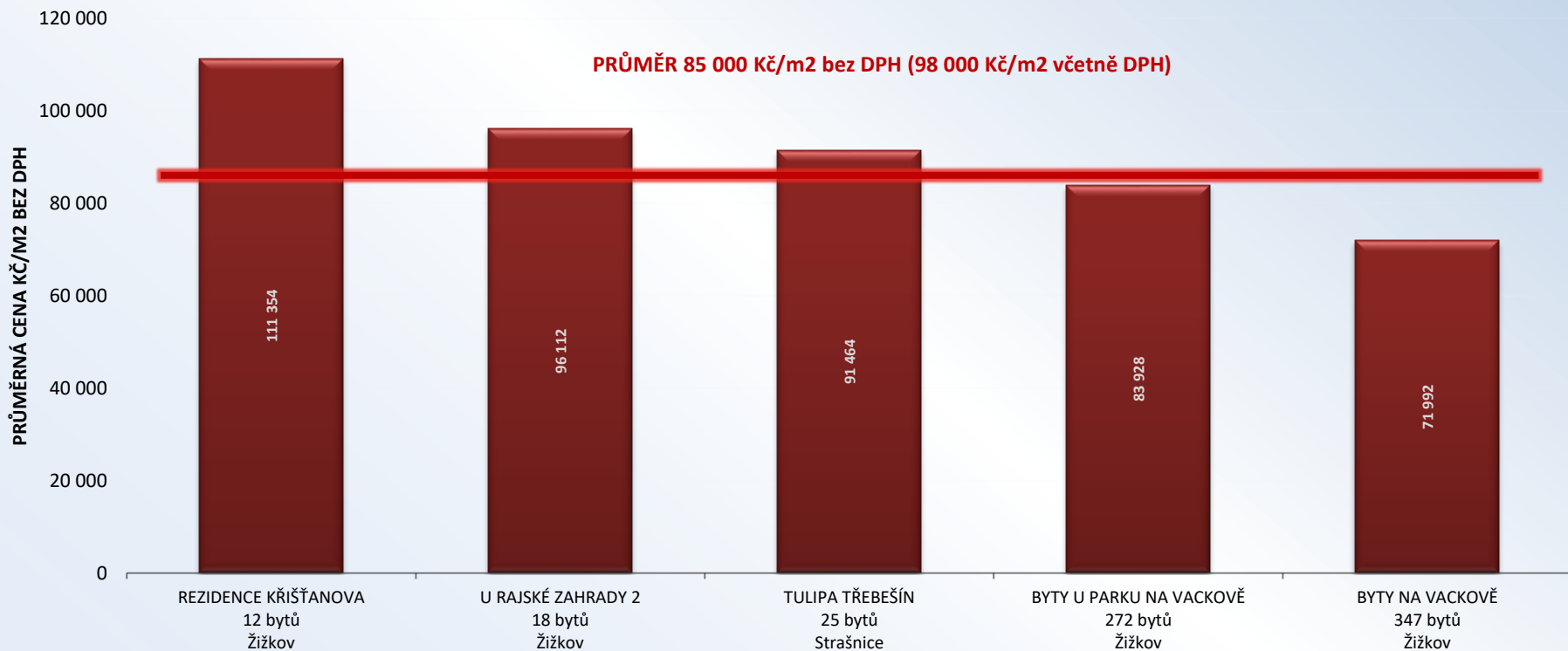
PRAHA 2

Počet volných bytů 200 | Počet projektů 12



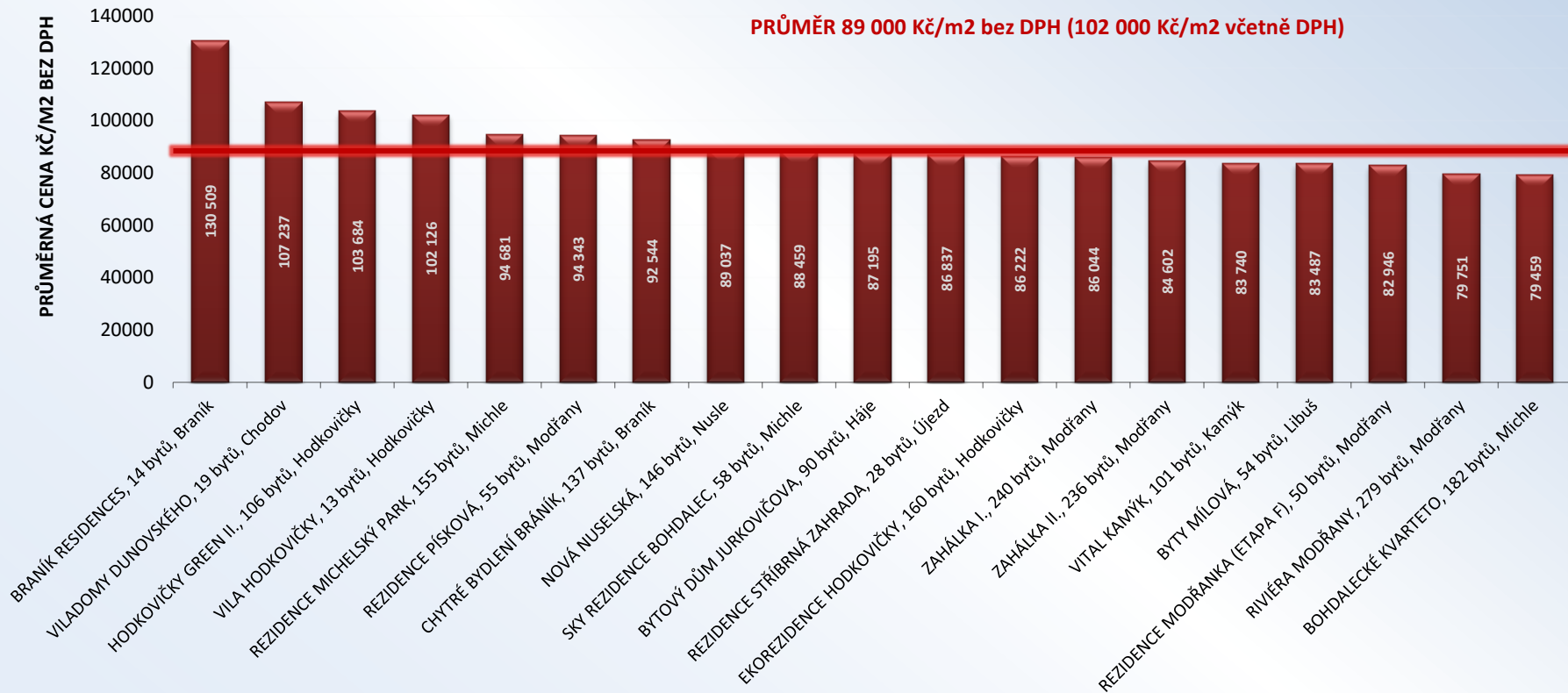
PRAHA 3

Počet volných bytů 230 | Počet projektů 5



PRAHA 4

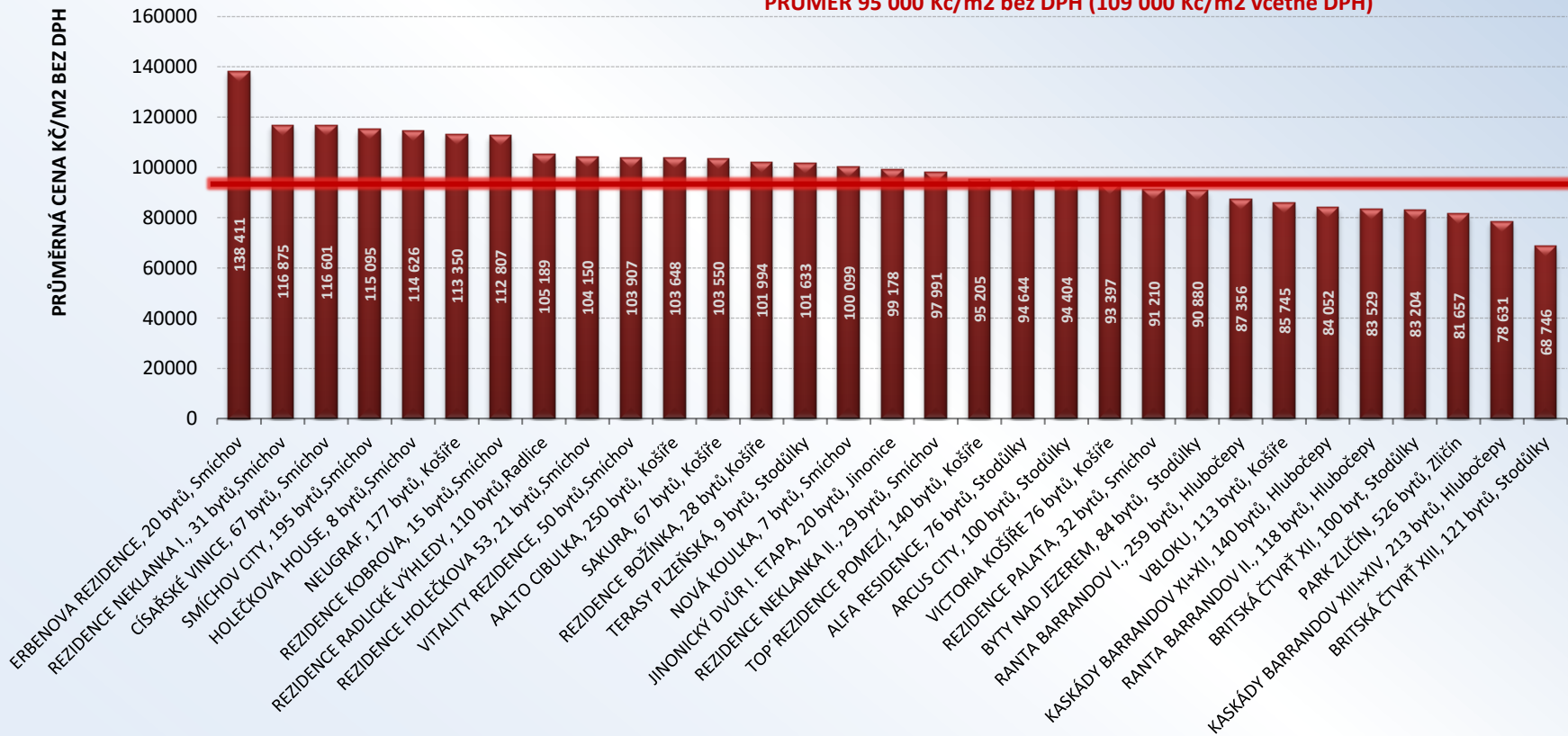
Počet volných bytů 639 | Počet projektů 19



PRAHA 5

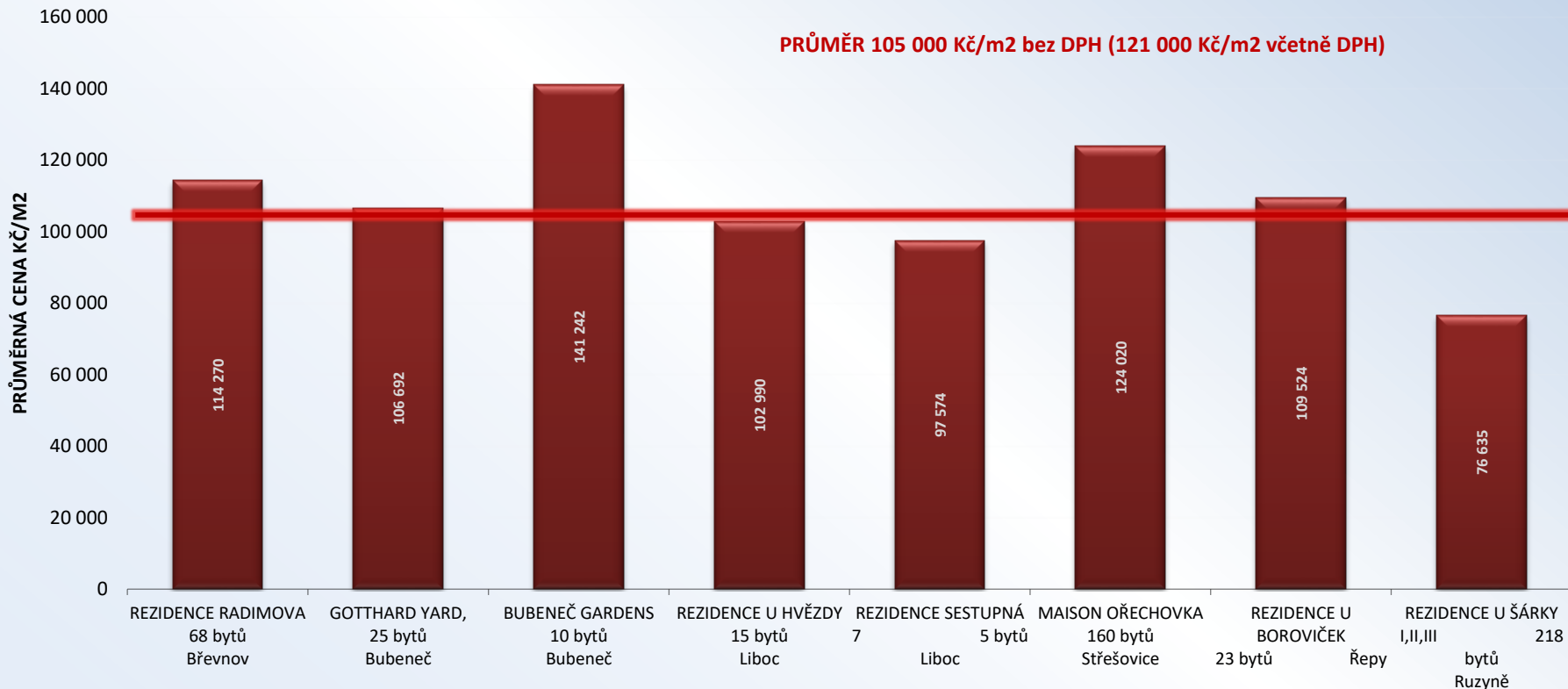
Počet volných bytů 769 | Počet projektů 31

PRŮMĚR 95 000 Kč/m² bez DPH (109 000 Kč/m² včetně DPH)



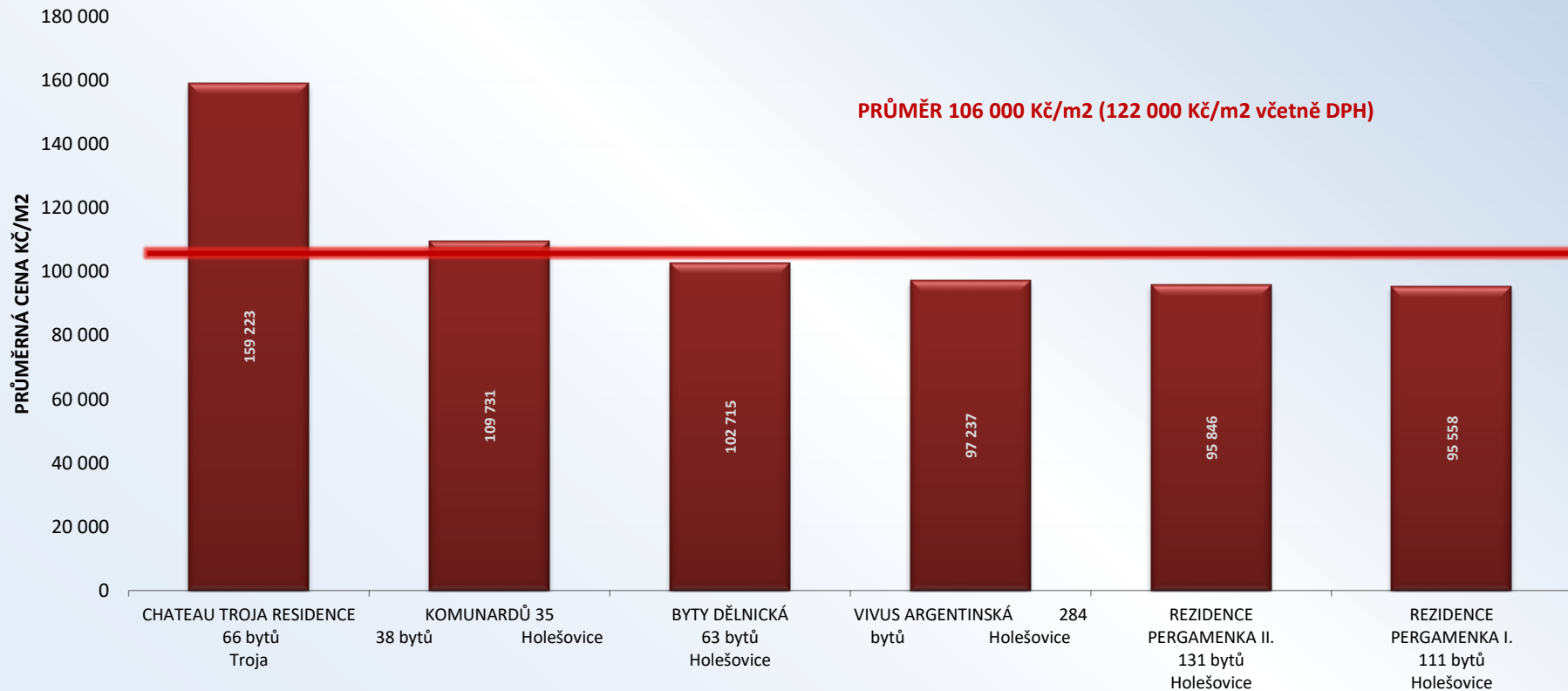
PRAHA 6

Počet volných bytů 233 | Počet projektů 8



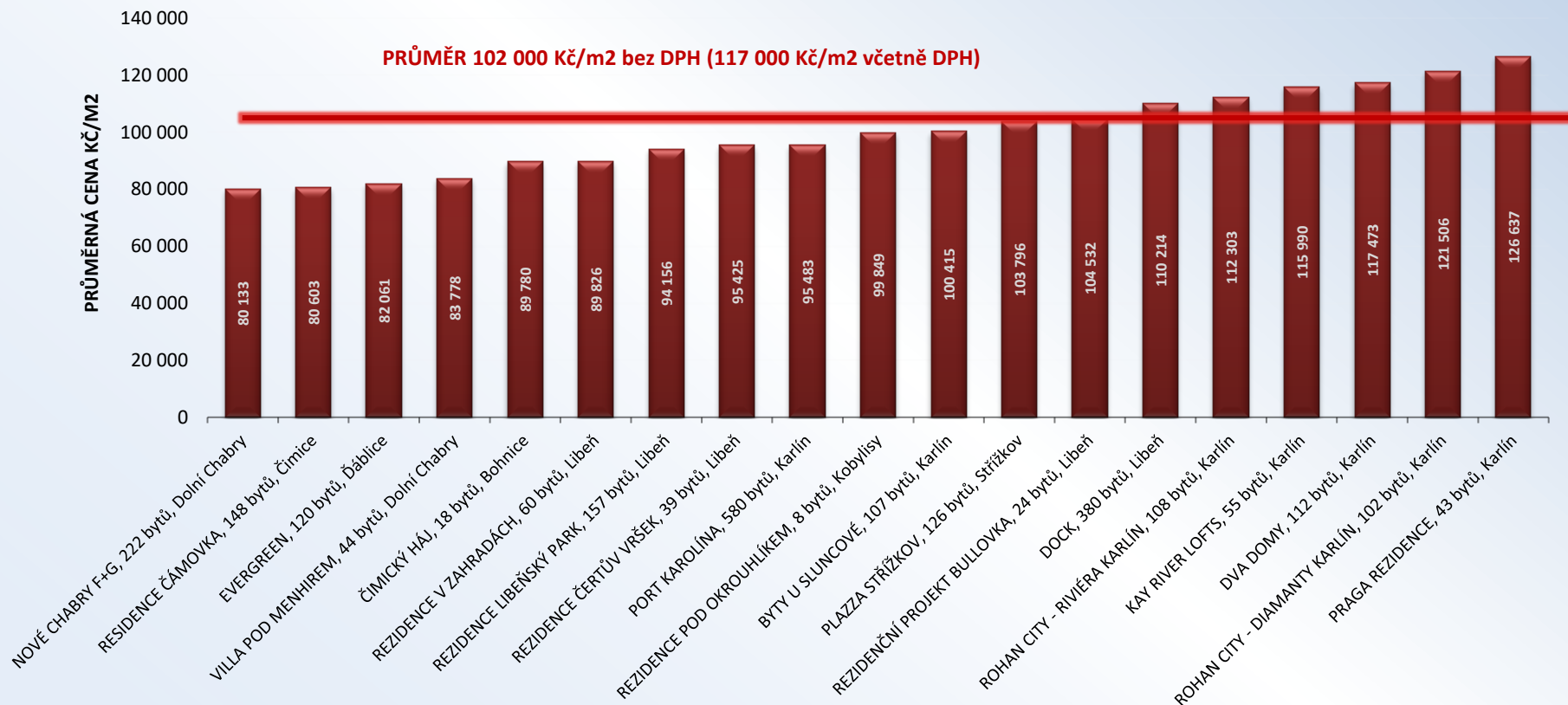
PRAHA 7

Počet volných bytů 96 | Počet projektů 6



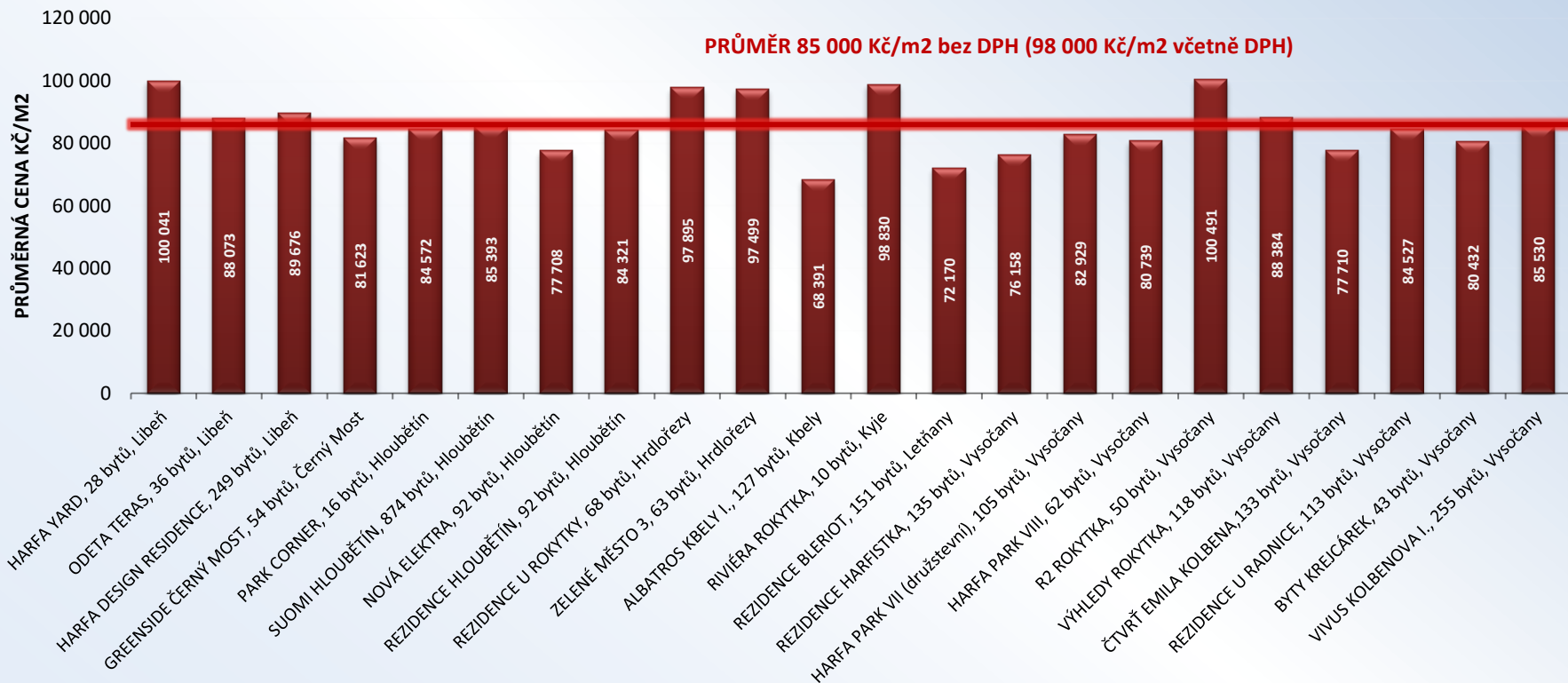
PRAHA 8

Počet volných bytů 439 | Počet projektů 19



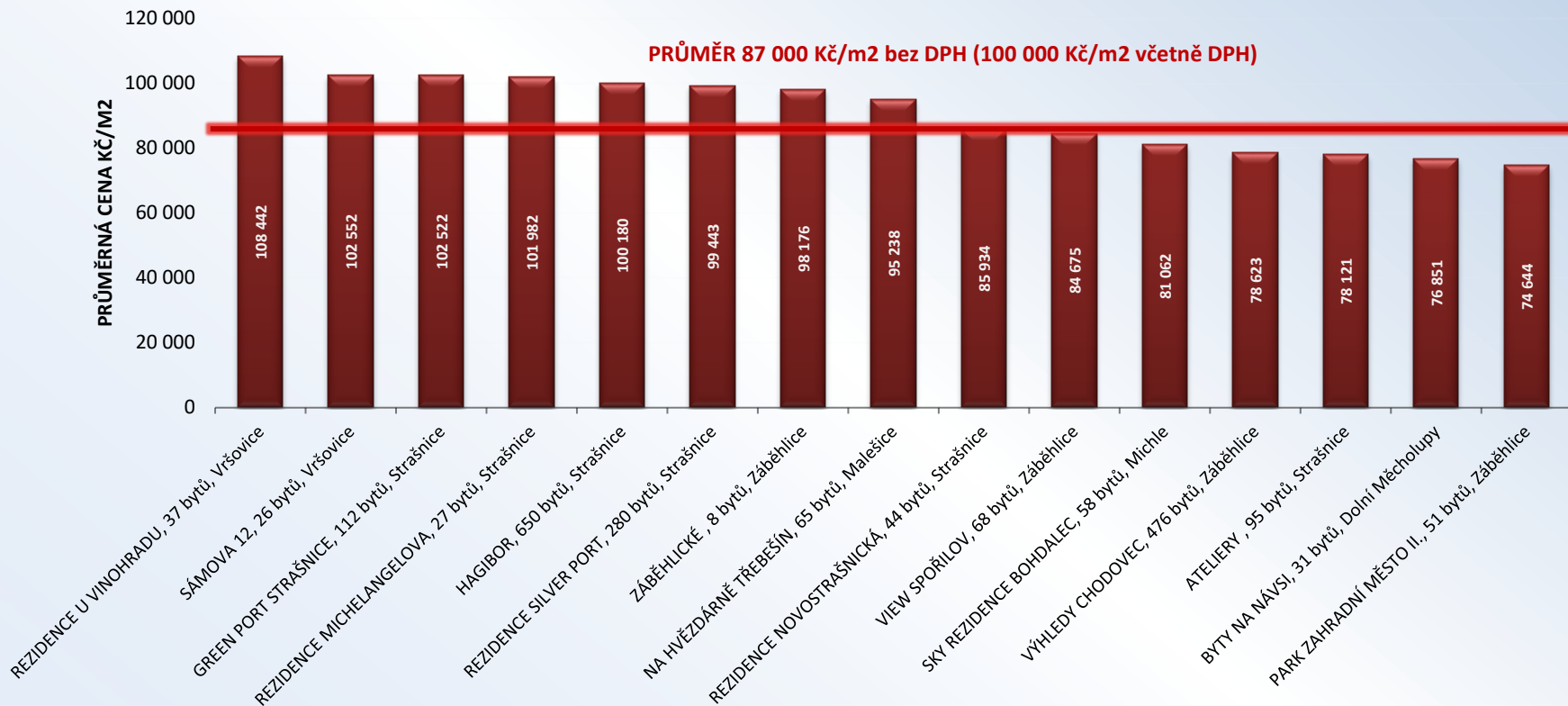
PRAHA 9

Počet volných bytů 602 | Počet projektů 22



PRAHA 10

Počet volných bytů 324 | Počet projektů 15



PRAHA – Projekty rodinných domů

Projekty rodinných domů:

- Lokalita: Širší centrum a okraj Prahy
- Počet projektů: 19
- Počet volných domů: 187

1. Park Újezd
2. Rezidence Jesenice
3. Britská Čtvrť
4. Domy Malvazinky
5. Lipenecký Park
6. Jinonický Dvůr
7. Vily Třebonice
8. Zátiší Lysolaje
9. Vily Nové Chabry
10. Domy Ďáblická hvězdárna
11. Evergreen
12. Beranka
13. Domy Na Pramenech
14. Malý Háj
15. Domy U Kapličky
16. Nové Kralovice
17. Strašnice - Nad svahy
18. Villa Resort Kolovraty
19. Ctěnický Háj

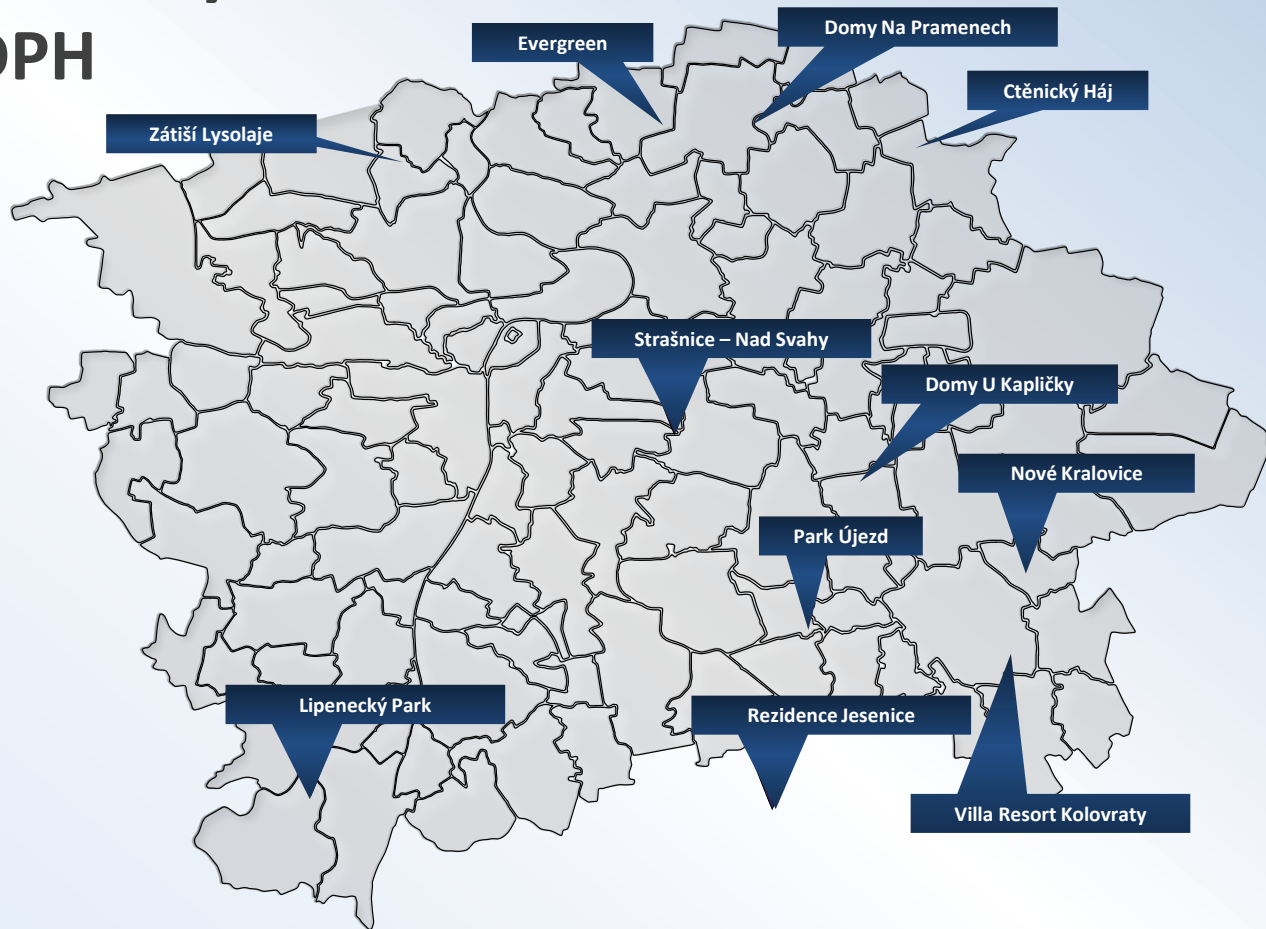


PRAHA – Projekty rodinných domů do 13 mil. Kč bez DPH

- Počet volných domů s cenou < 13 mil. Kč: **110**
- V této cenové hladině představují RD potenciální konkurenci pro byty 3+kk a 4+kk v developerských projektech

(+) Větší prostor, více soukromí

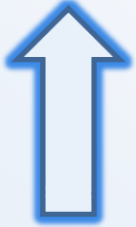
(-) Horší dostupnost, omezená občanská vybavenost



RODINNÉ DOMY - Detail

Projekt	Výměra (m2)	Cenové rozpětí (mil. Kč bez DPH)	Počet domů v projektu	Počet volných domů	Dokončení	Developer
Park Újezd	167 - 215	12,5 - 17,1	41	20	2020	TEMPUS INVESTMENT a.s.
Rezidence Jesenice	104 - 153	8,7 - 11,3	3	3	2020	B2 Assets s.r.o.
Britská Čtvrť	142 - 167	12,2 - 15,7	15	0		FINEP
Domy Malvazinky	135 - 148	14,8 - 16,4	4	3	2020	Moravská stavební - INVEST a.s.
Lipenecký Park	219 - 224	11,7 - 12,0	9	8	2020	NATLAND Group
Jinonický Dvůr	165 - 204	15,2 - 21,7	5	4	2022	V Invest CZ, a.s.
Vily Třebonice	211 - 281	19,4 - 21,6	8	7		VILY TŘEBONICE s.r.o.
Zátiší Lysolaje	128 - 330	12,2 - 25,6	33	26	2022	Landia Management s.r.o.
Vily Nové Chabry	159 - 181	13,8 - 15,5	12	5	2021	Star Group s.r.o.
Domy Ďáblická hvězdárna	152 - 189	13,5 - 17,9	19	17	2022	Moravská stavební - INVEST a.s.
Evergreen	95 - 170	7,5 - 10,9	24	17		Doma je Doma s.r.o.
Beranka	131 - 183	7,4 - 8,1	11	0		DARAMIS
Domy Na Pramenech	124 - 163	9,8 - 13,9	41	40	2022	bpd development a. s.
Malý Háj	147 - 173	10,4 - 13,0	6	0		FINEP
Domy U Kapličky	120	9,3	9	3	2021	Bidli reality a.s.
Nové Kralovice	119 - 390	8,9 - 30,4	11	11	2021	NOVÉ KRÁLOVICE spol. s r.o.
Strašnice - Nad svahy	156 - 159	11,3 - 12,2	11	1	2021	BRETTON ING, s.r.o.
Villa Resort Kolovraty	126 - 164	8,1 - 11,6	10	4	2021	EBM Partner a.s.
Ctěnický Háj	123 - 205	9,1 - 15,6	18	18	2022	Atlantis Development, s.r.o.

ZÁVĚR



RŮST PRODEJNÍCH CEN BYTŮ

- Nedostatečná nabídka (dlouhé povoloovací procesy, nízká úroveň výstavby)
- Vysoká poptávka
 - Nízká úroková sazba hypoték
 - Rozvolnění pravidel pro získání hypotéky
 - Zrušení daně z nabytí nemovitosti
 - Likvidita na trhu - nemovitost jako bezpečná investice



SNÍŽENÍ CEN NÁJEMNÉHO

- Nárazově zvýšená nabídka (byty původně určené na krátkodobý pronájem)
- Snížená poptávka – odliv turistů



Děkujeme za pozornost.

Mgr. Denisa Višňovská
mobil: +420 606 338 765
email: denisa.visnovska@lexxus.cz