Analýza realitního trhu za rok 2021 a aktuální situace na trhu s novými byty v Praze

26. 1. 2021

trigema

SKANSKA

CENTRAL GROUP

Vývoj poptávky po nových bytech v Praze

Marcel Soural, Trigema

trigema

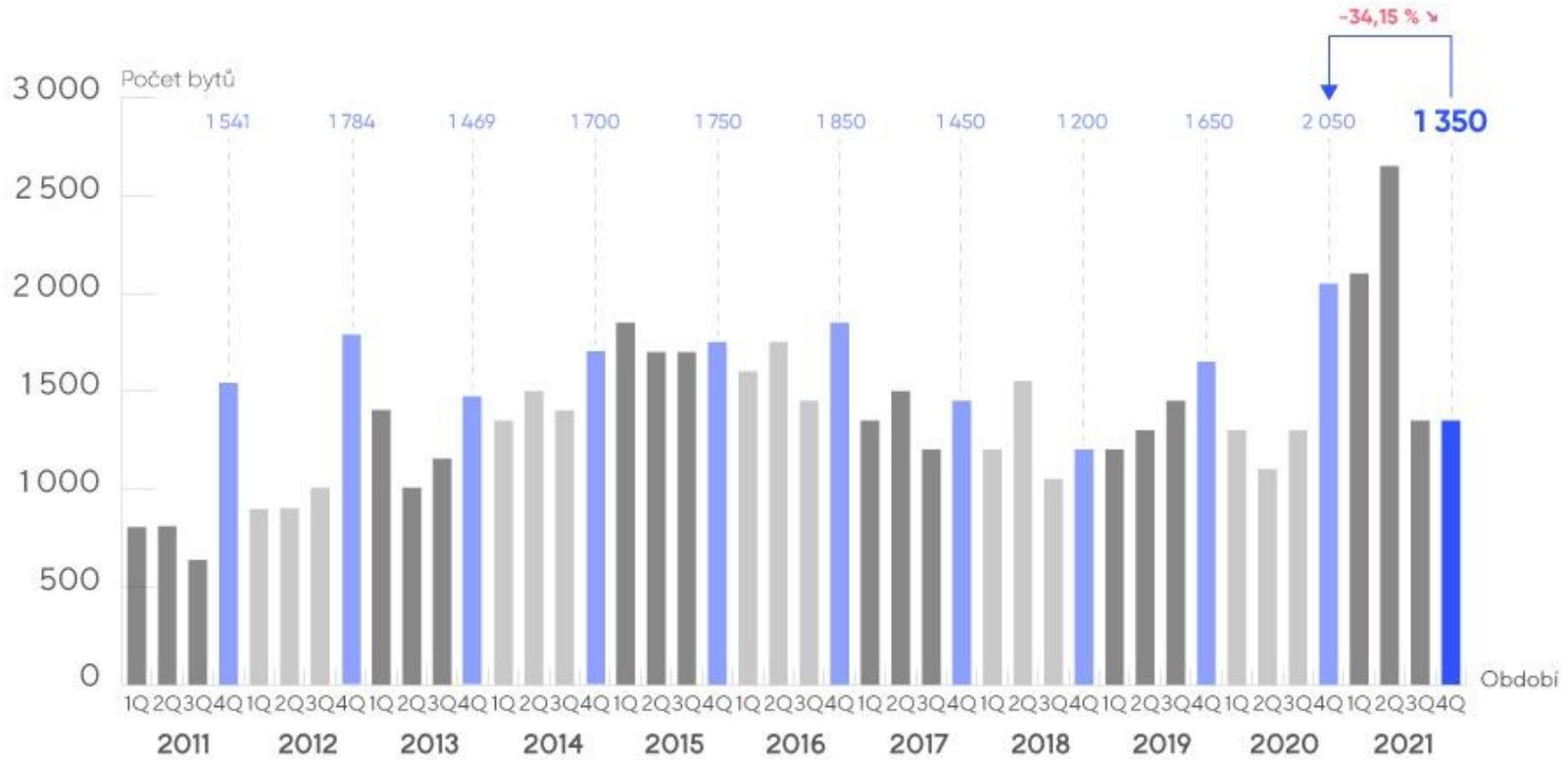
SKANSKA

CENTRAL GROUP

V posledním čtvrtletí 2021 se v Praze prodalo 1 350 nových bytů

- Jednalo se o prodejně stejný výsledek jako ve 3. kvartále 2021
- Meziročně se prodalo o 34 % bytů méně
- Meziroční pokles je způsoben vysokou srovnávací hladinou z konce minulého roku

Graf – Kvartální vývoj prodejů nových bytů v Praze 2011–2021

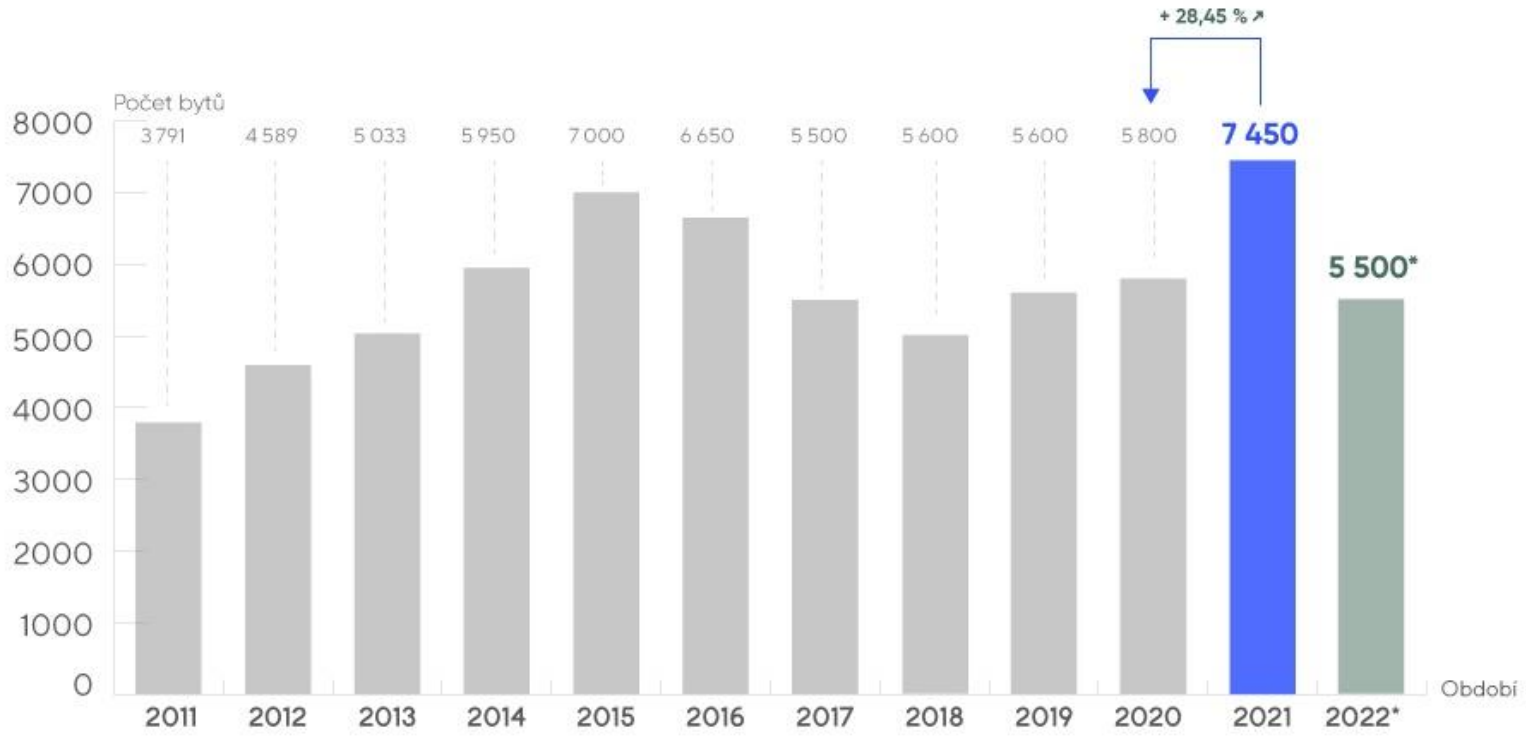


Zdroj: Trigema (2011–2013)
Trigema, Ekospol, Skanska Reality (2014–2015)
Trigema, Skanska Reality, Central Group (2016–2021)

V roce 2021 se poptávka vyšplhala na 7 450 bytů

- Jde o prodejně nejsilnější rok za posledních 13 let, co se primární trh vyhodnocuje
- Meziročně se prodalo o 28 % bytů více (+1650)
- Tahounem poptávky jsou investičně motivované koupě, nízké úrokové sazby a přebytek úspor v domácnostech
- Největším strašákem motivujícím ke koupi bytu byla očekávaná inflace (dnes již reálná)
- Byt je bezpečné aktivum, které kromě růstu hodnoty dokáže generovat také provozní výnosy
- Rostl význam institucionálních kupujících
- Pro příští rok odhadujeme pokles poptávky cca o 20 – 30 %

Graf – Roční vývoj prodejů nových bytů v Praze 2011–2021

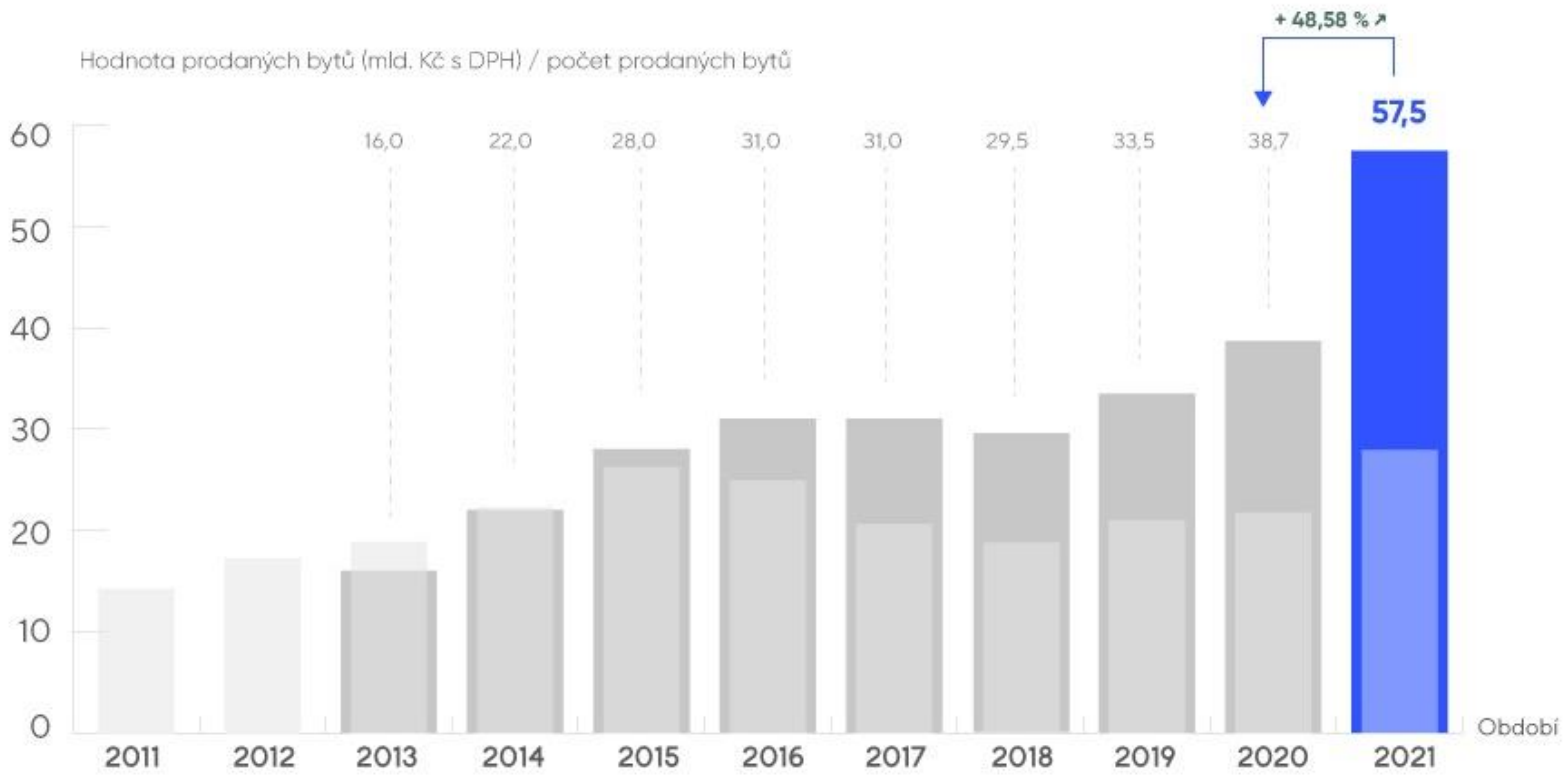


Zdroj: Trigema (2011–2013)
Trigema, Ekospol, Skanska Reality (2014–2015)
Trigema, Skanska Reality, Central Group (2016–2021)
*Trigema odhad

Hodnota prodaných nových bytů v Praze se zvedla o polovinu

- Odhadovaná hodnota prodaných bytů přesáhla 57 mld. Kč s DPH
- Meziročně se jedná o nárůst o 48 %
- Důvody jsou zřejmé: Neustálý růst ceny bytů a současný nárůst poptávky
- Za posledních 6 let se roční hodnota prodaných nových bytů zdvojnásobila

Graf – Roční vývoj hodnoty prodaných nových bytů v Praze 2011–2021

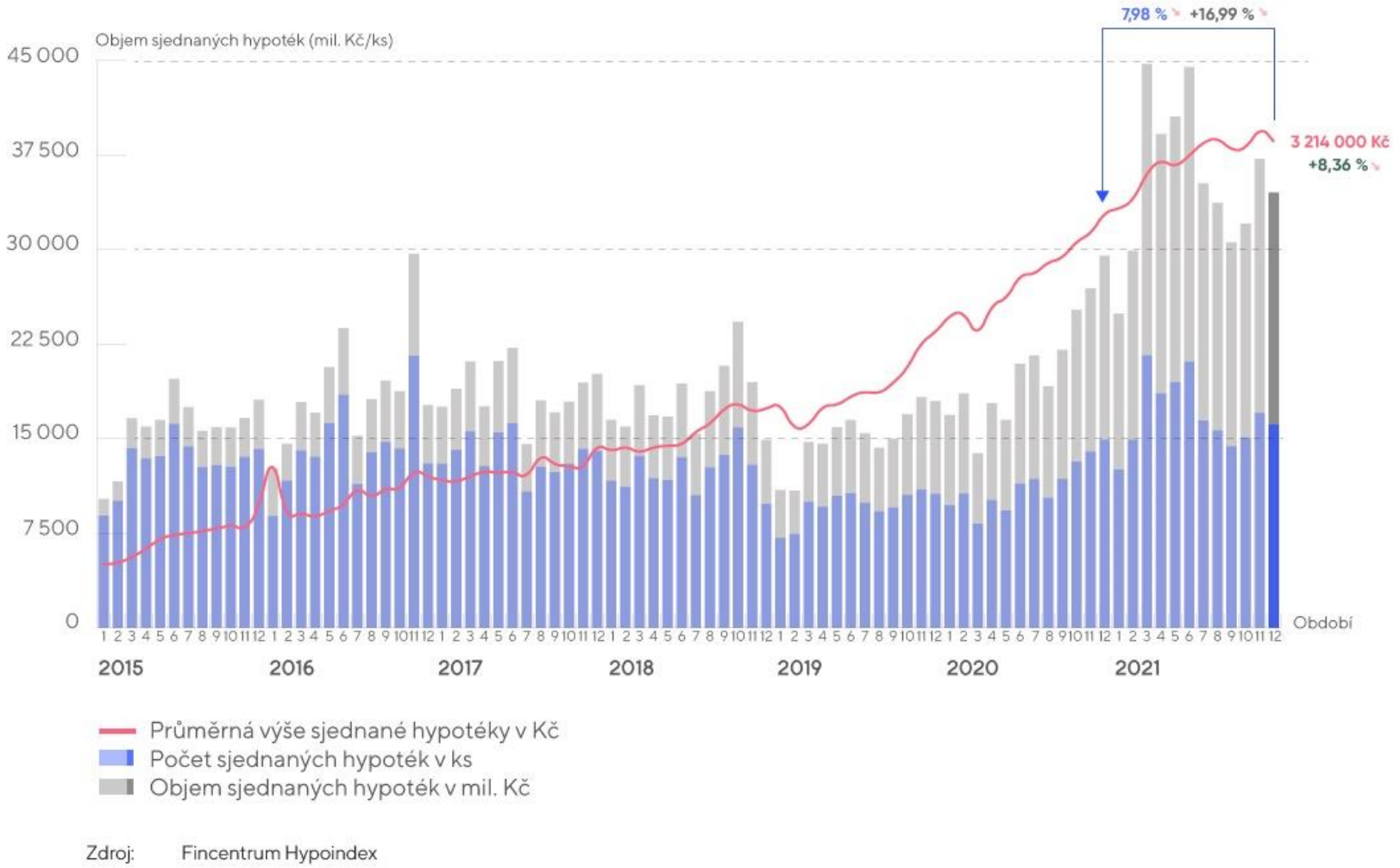


Zdroj: Trigema (2013-2015)
Trigema, Skanska Reality, Central Group (2016-2021)

Hypoteční trh potvrzuje také rekordní rok

- Hodnota poskytnutých hypoték vzrostla meziročně o 70 % na 430 mld. Kč
- Poskytnuto bylo 135 tis. hypoték
- Průměrná hodnota hypotéky vzrostla na 3,2 mil. Kč
- Úroky hypoték na konci roku začaly růst, v prosinci 2021 činila průměrná úroková míra 2,99 %
- V lednu úroky nadále rostou, jedná se o reakci na zvýšení úrokových sazeb ze strany ČNB
- V únoru lze čekávat další zdražování hypoték a je pravděpodobné, že se trh začne pohybovat na úrovni kolem 5 %

Graf – Měsíční vývoj hypotečního trhu v ČR 2015-2021



Zdroj: Fincentrum Hypoindex

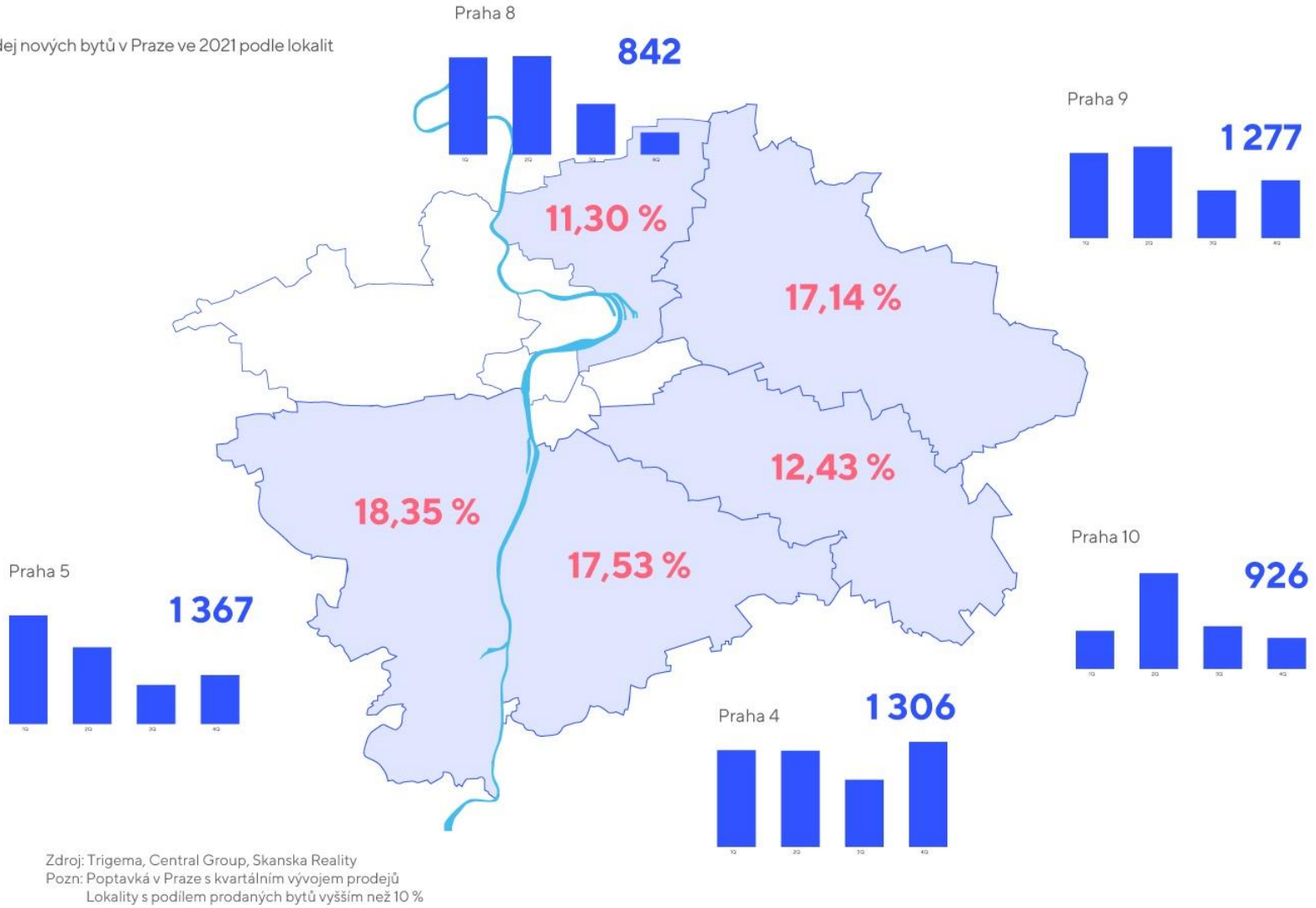
Graf – Měsíční vývoj průměrných sazeb hypotečních úvěrů 2009-2021

Zdroj: www.hypoindex.cz

Nejvyšší poptávka v lokalitách Praha 4, 5, 9

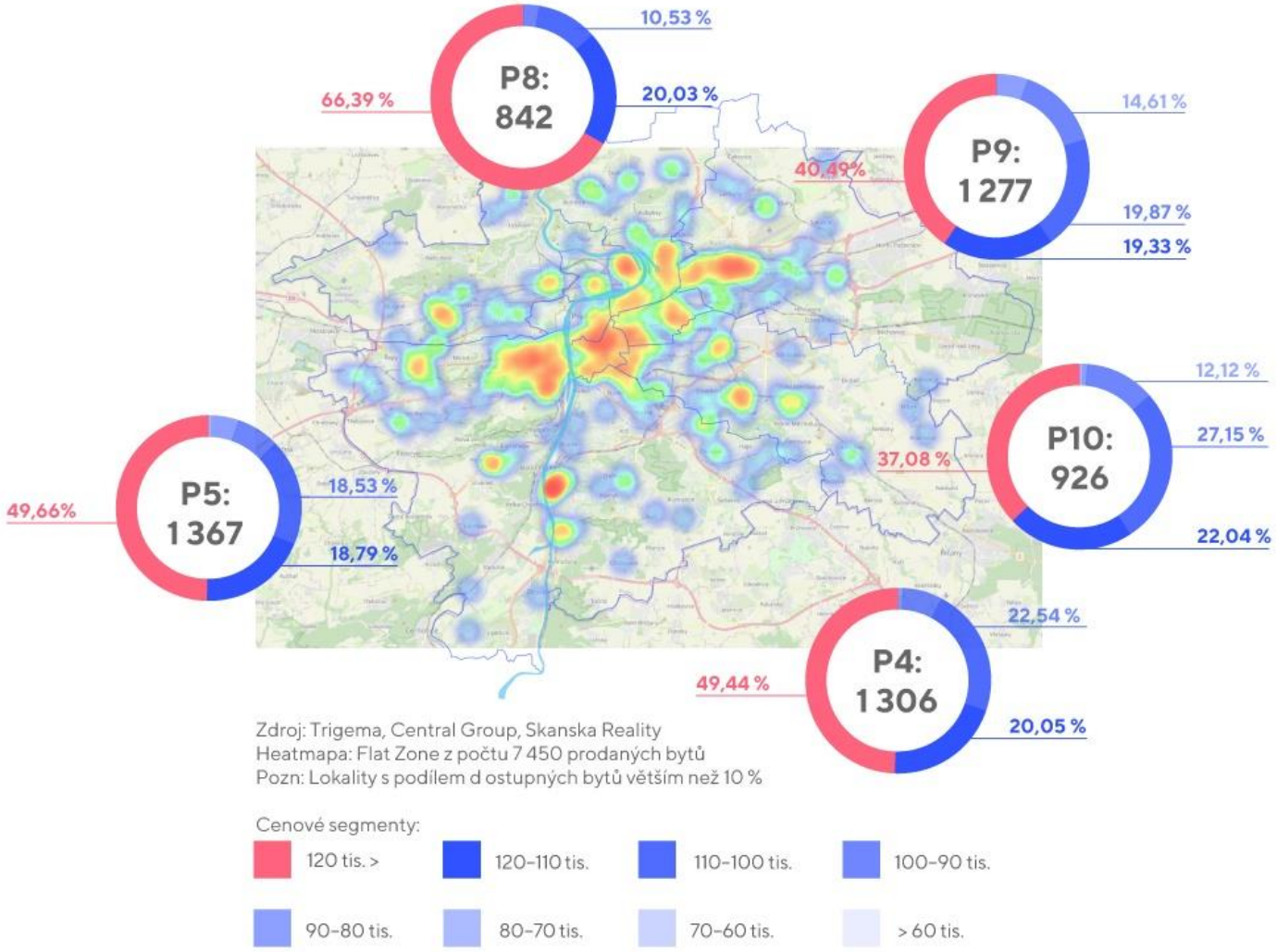
- Ve třech městských obvodech se prodalo 53 % všech bytů v Praze
- Jediná lokalita Praha 5 udržela vysoký zájem o byty z minulých let
- V Praze 4 se počet prodaných bytů téměř zdvojnásobil
- Oproti minulým letům se poptávka rozprostřela relativně rovnoměrně po celé Praze

Graf – Prodej nových bytů v Praze ve 2021 podle lokalit



Zdroj: Trigema, Central Group, Skanska Reality
Pozn: Poptavká v Praze s kvartálním vývojem prodejů
Lokality s podílem prodaných bytů vyšším než 10 %

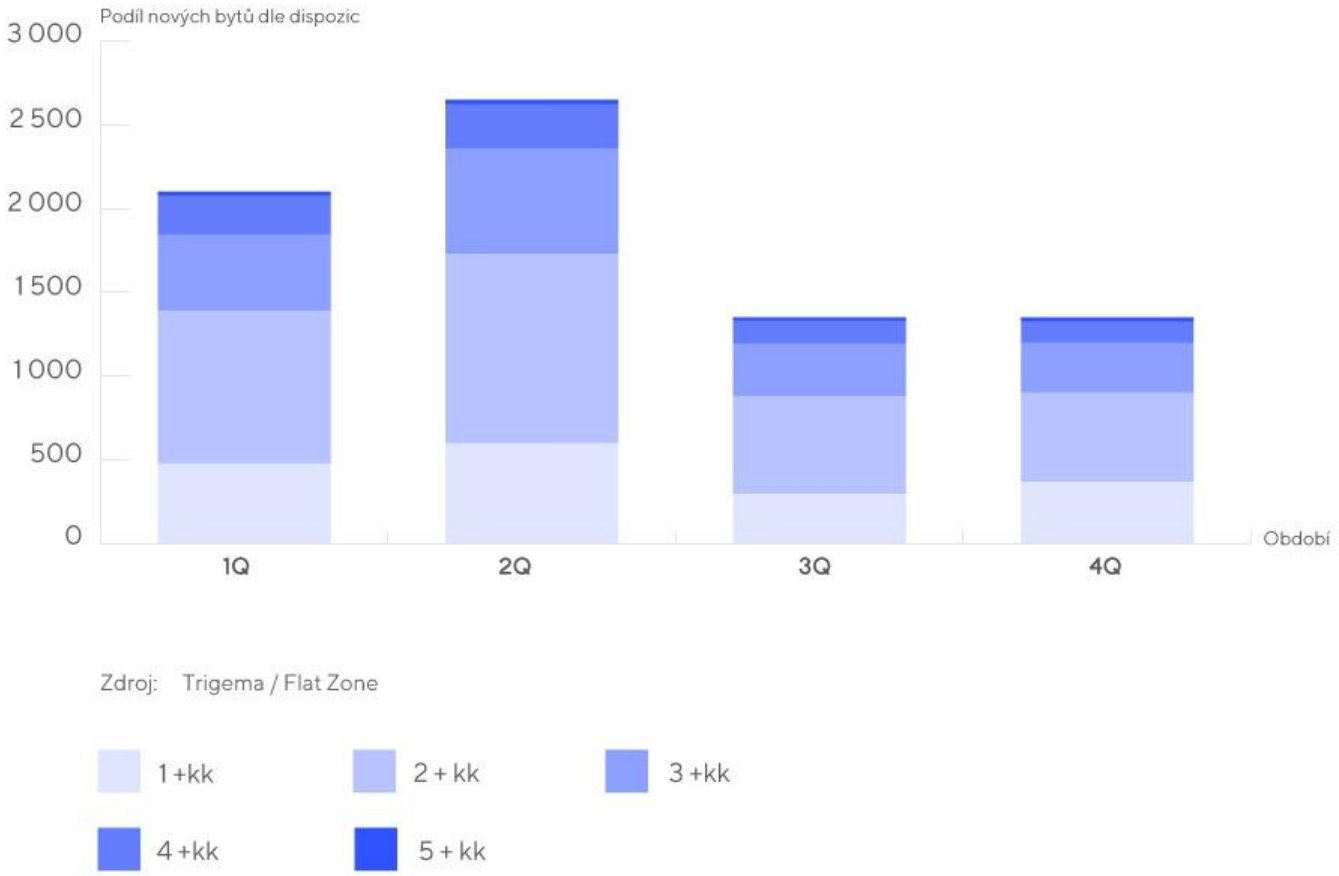
Graf – Prodej nových bytů v Praze (celý rok 2021) a jejich cenová segmentace



66 % poptávky v Praze činí malé nové byty

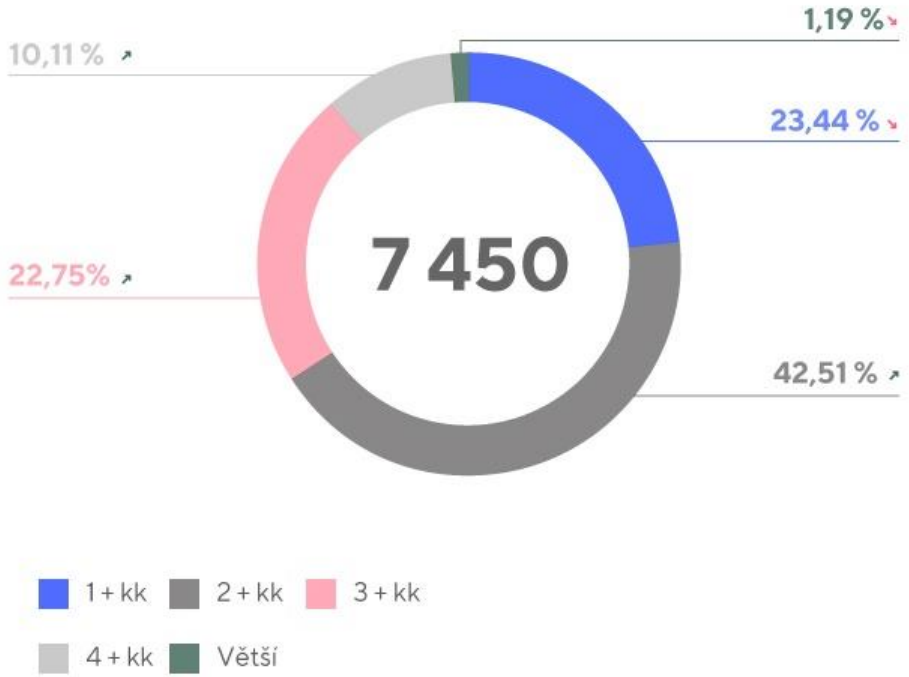
- Význam malých bytů pozvolna klesá, v roce 2020 byl srovnatelný ukazatel 69 %
- Největší změnu sledujeme v ústupu zájmu o garsonky – v roce 2019 byl podíl prodaných 1+kk bytů 30,5 %, v roce 2021 už jen 23,4 %.
- Možným limitem zájmu o 1+kk může být jejich cena (ve 4Q se garsonka průměrně nabízela již za 5,6 mil Kč s DPH)
- Nejvyšší zájem byl opět o byty 2+kk (42,5 %)
- Nepatrně se zvedá zájem o větší byty 3+kk a 4+kk
- Průměrná výměra prodaného bytu v roce 2021 mírně poklesla na 61,7 m^2

Graf – Výoj podílu prodaných dispozic nových bytů v Praze v roce 2021



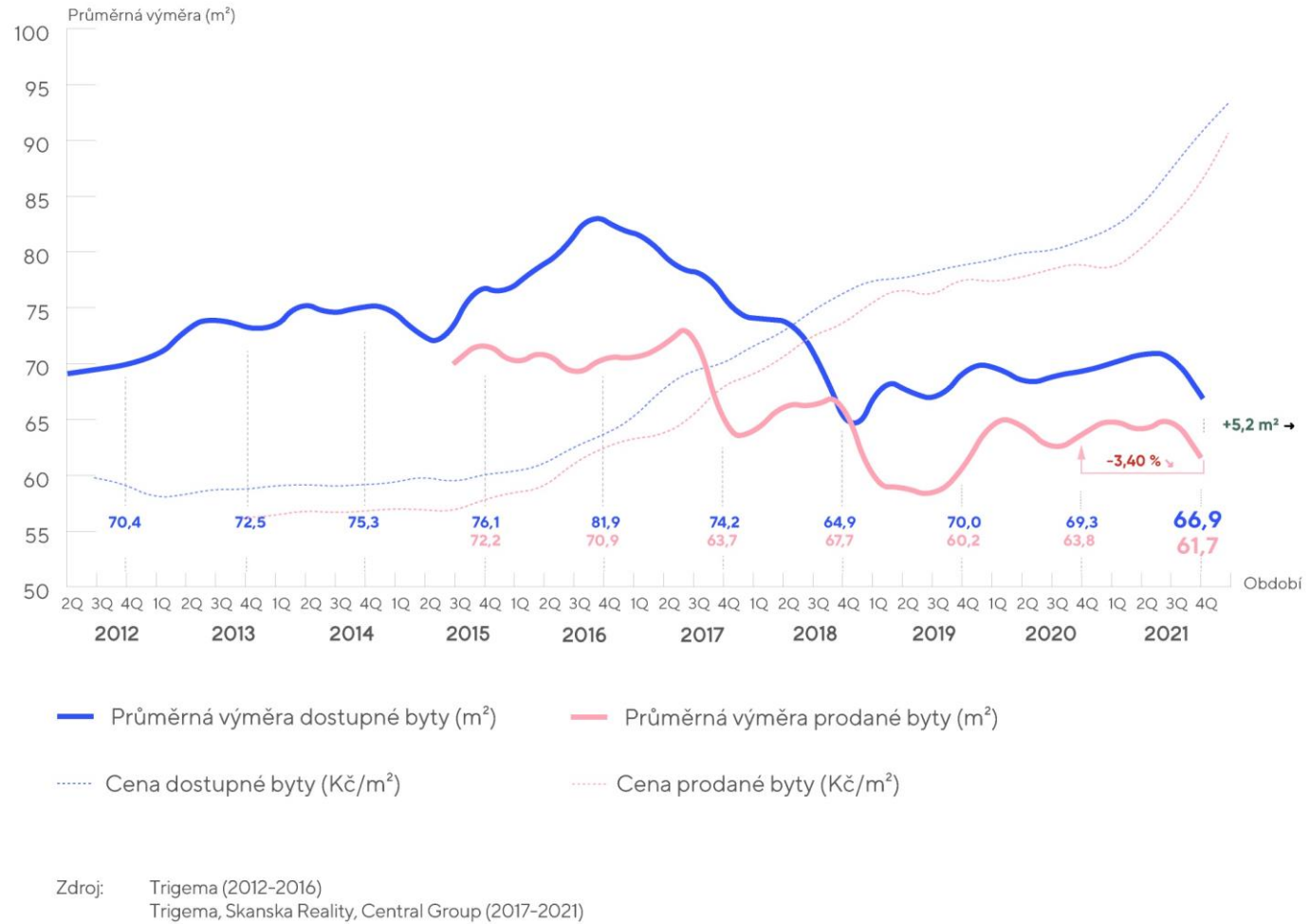
Zdroj: Trigema / Flat Zone

Graf – Charakteristika prodaných nových bytů v Praze dle dispozic ve 4Q 2021



Zdroj: Trigema, Skanska Reality, Central Group

Graf – Vývoj průměrné plochy (m²) prodávaných nových bytů v Praze 2012-2021



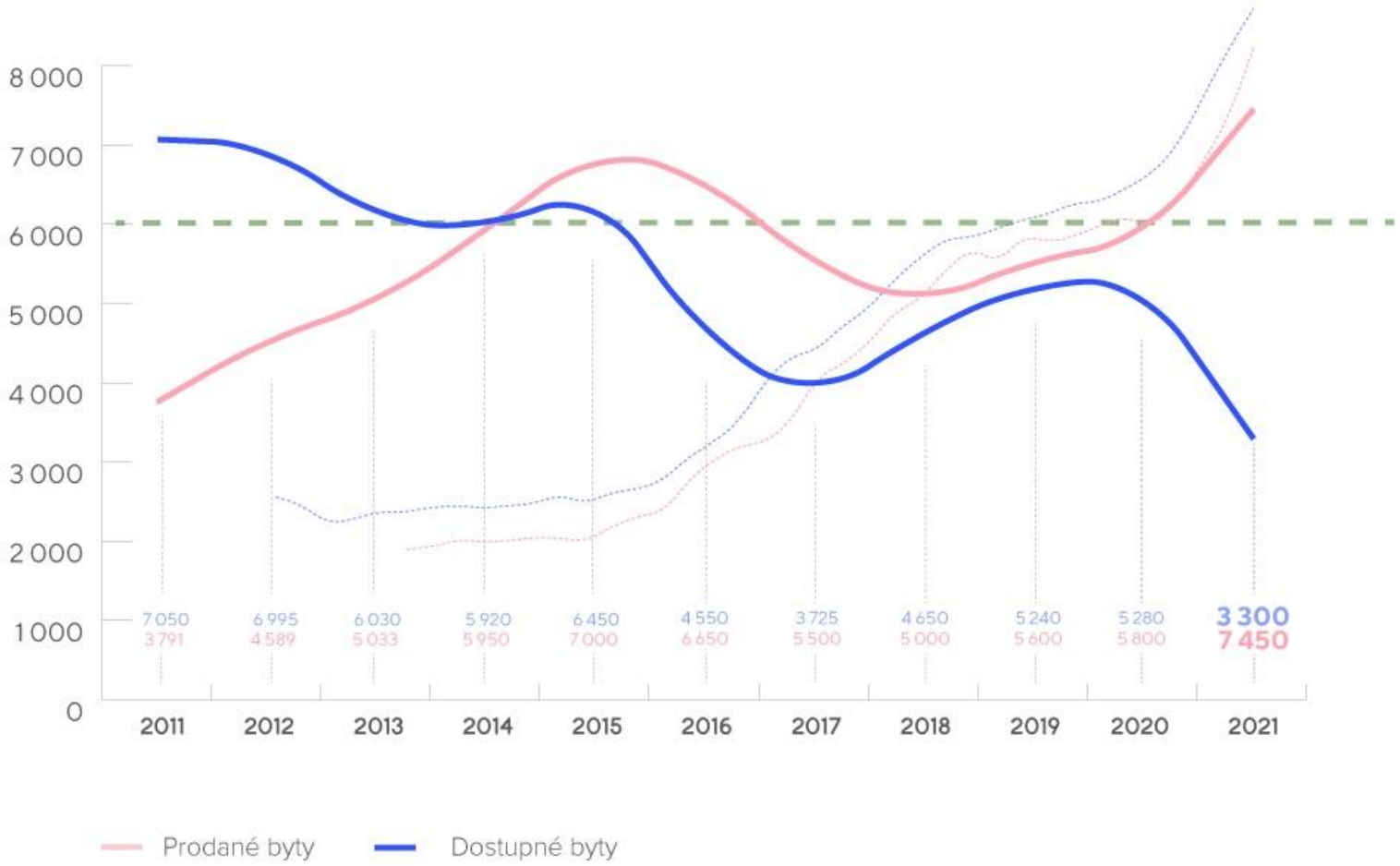
Zdroj: Trigema (2012-2016)
Trigema, Skanska Reality, Central Group (2017-2021)

Tržní rovnováha na primárním trhu v Praze a výhled do 2022

- V letech 2020 a 2021 se opět razantně rozevřely nůžky mezi nabídkou a poptávkou
- Důsledkem je opětovná eskalace ceny bytů
- V Praze se ustanovila nová tržní rovnováha, od které se budoucí stavy budou odchylovat pouze nepatrně
- V dalších obdobích lze očekávat:
  - Sníženou poptávku z důvodů růstu ceny peněz
  - Konkurenci jiných finančně výnosových aktiv
  - Nadále nízkou zásobu dostupných bytů, jejíž objem negativně ovlivní také přesun významné části poptávky na nájemní trh
  - Stabilizaci cenové hladiny za předpokladu zkrocení inflace, zejména na straně výrobních vstupů

trigema SKANSKA CENTRAL GROUP

Graf – Vývoj průměrné roční nabídky a celkové roční poptávky nových bytů v Praze 2011–2021

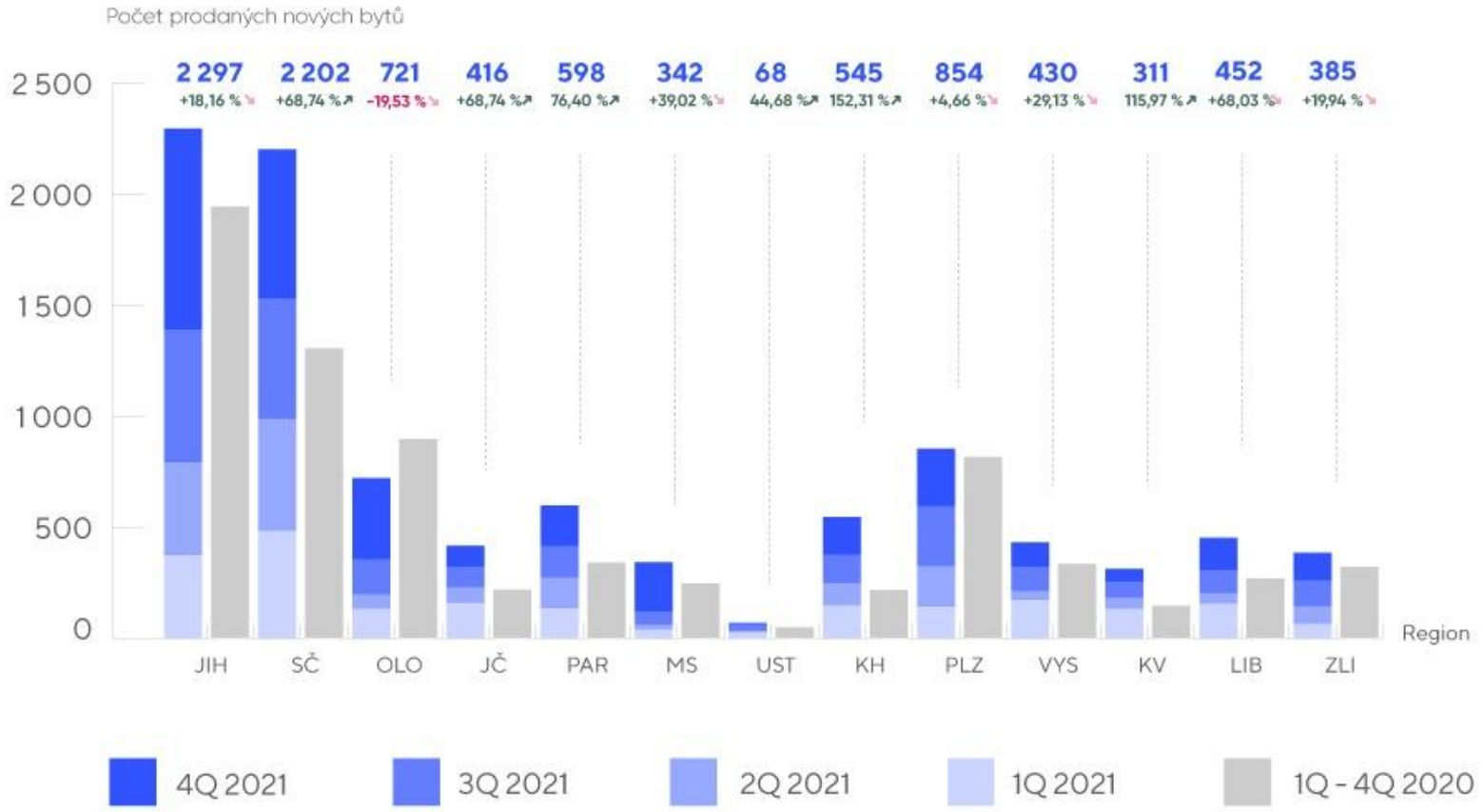


Zdroj: Trigema (2012–2016)
Trigema, Skanska Reality, Central Group (2017–2021)

V posledním čtvrtletí 2021 se v regionech prodalo 2 176 bytů (dohromady ve 2021: 9621)

- Roční regionální výsledek představuje oproti roku 2020 navýšení prodejů o 36 %
- Prodejně nejsilnějšími regiony jsou Jihomoravský a Středočeský
- Olomoucký kraj byl jediný, ve kterém došlo ke snížení poptávky ve srovnání s rokem 2020
- Ve zbývajících regionech došlo většinou ke dvojciferným nárůstům prodaných bytů (často způsobeno nízkou srovnávací základnou)
- Z tohoto důvodu znovu poklesla nabídka dostupných bytů, mezikvartálně zanedbatelně (-1 %), meziročně o čtvrtinu (-23 %)

Graf – Srovnání prodejů nových bytů v regionech ČR 2020–2021



Zdroj: Trigema, Flat Zone
Pozn: Šipky určují změnu vývoje trendu

Vývoj cen nových bytů v Praze

Petr Michálek, Skanska Reality

trigema

SKANSKA

CENTRAL GROUP

Letos už jen mírné zvyšování cen

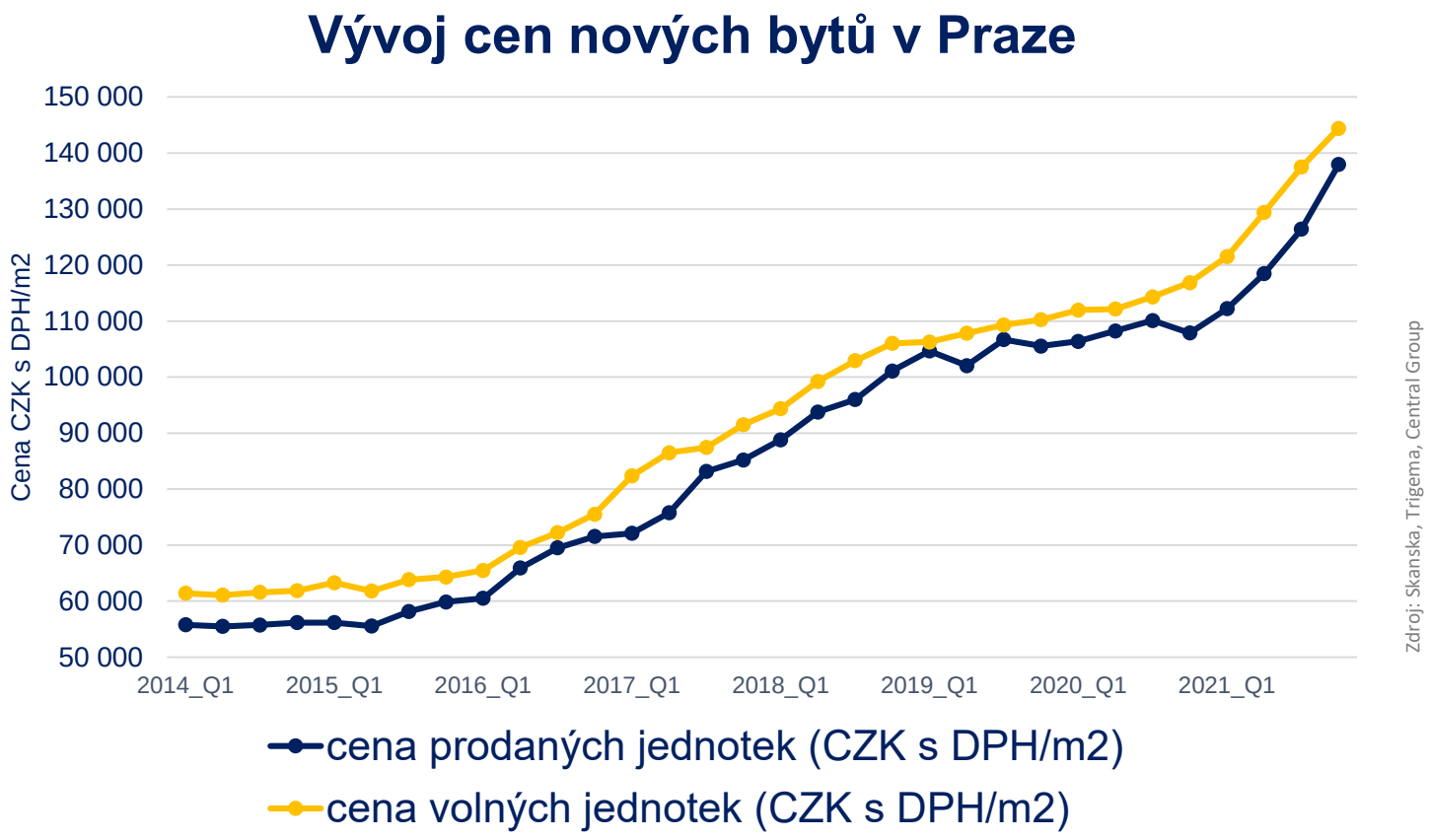
Prodejní cena v Q4 2021: **137.946 Kč/m2**

meziročně + 28 %

Nabídková cena k 31.12.2021: **144.408 Kč/m2**

meziročně + 24 %

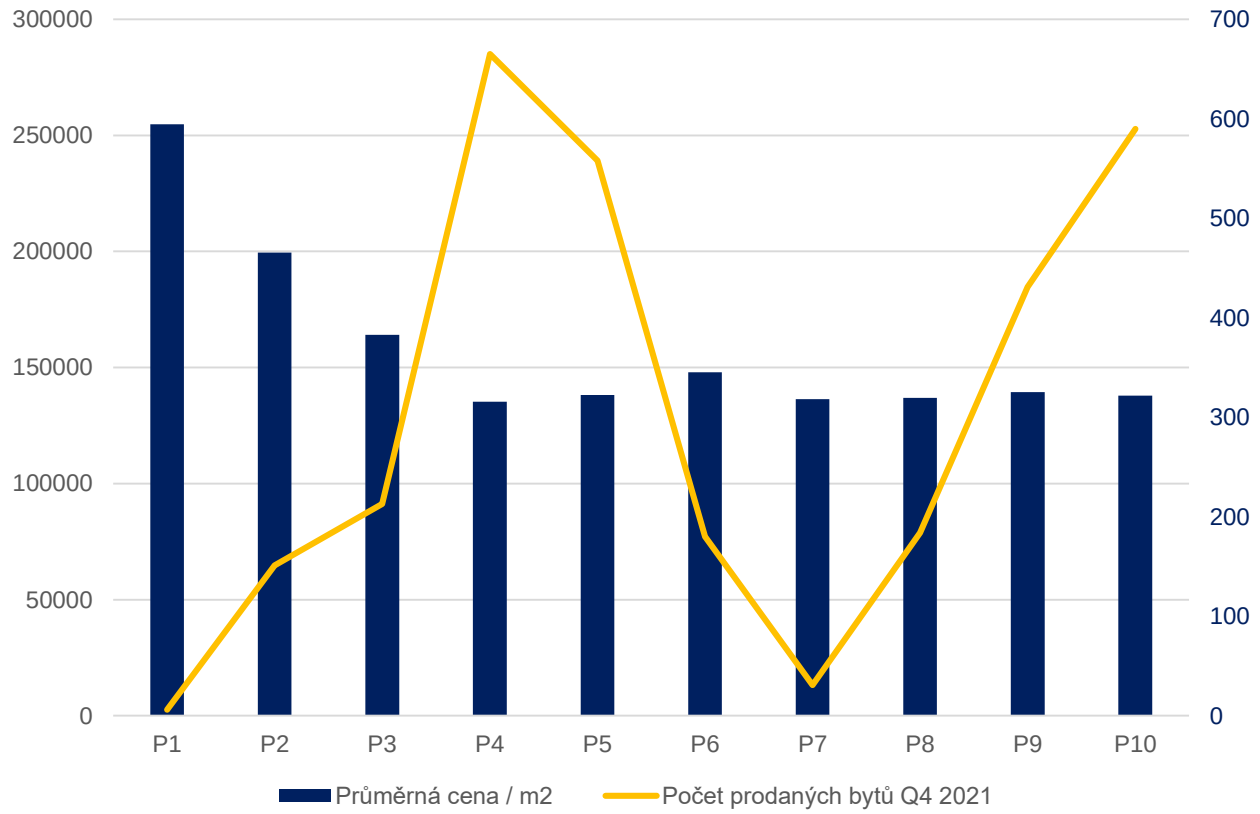
Průměrná prodejní cena nových bytů meziročně vzrostla o **28%**



Zdroj: Skanska, Trigema, Central Group

Cena prodaných jednotek v Q4 2021 bylo o **9 %** vyšší než v Q3 2021

Průměrná prodejní cena vs. prodeje v MČ



Centrum nadále nejdražší, ale s nejnižší nabídkou

Díky nedostatečné nabídce se ceny v ostatních MČ vyrovnávají

trigema SKANSKA CENTRAL GROUP

Co dalšího vedle nedostatečné nabídky a silné poptávky ovlivnilo růst cen

Tři čtvrtiny nákladů tvoří materiál a práce

Keramické zdivo

2020 - 1Q 2021	+ 1%
1Q 2021 - 3Q 2021	+10%
3Q 2021 – 1Q 2022	+23%

Minerální vata

2020 – 2Q 2021	+ 14 %
2Q 2021 – 3Q 2021	+ 10 %
3Q 2021 – 4Q 2021	+ 2 %
4Q 2021 – 01/2022	+ 5 %

Betonářská ocel B500B

4Q 2020 - 1Q 2021	+ 39 %
1Q 2021 - 2Q 2021	+ 20 %
2Q 2021 - 3Q 2021	+- 0 %
3Q 2021 - 4Q 2021	- 6 %

SDK desky

2020 – 2Q 2021	+ 5 %
2Q 2021 – 4Q 2021	+ 5 %
2021 – 1Q. 2022	+ 10 %

+ 300 %

Profily k SDK (od roku 2020 do 2021)

+ 100 %

Stavební dřevo

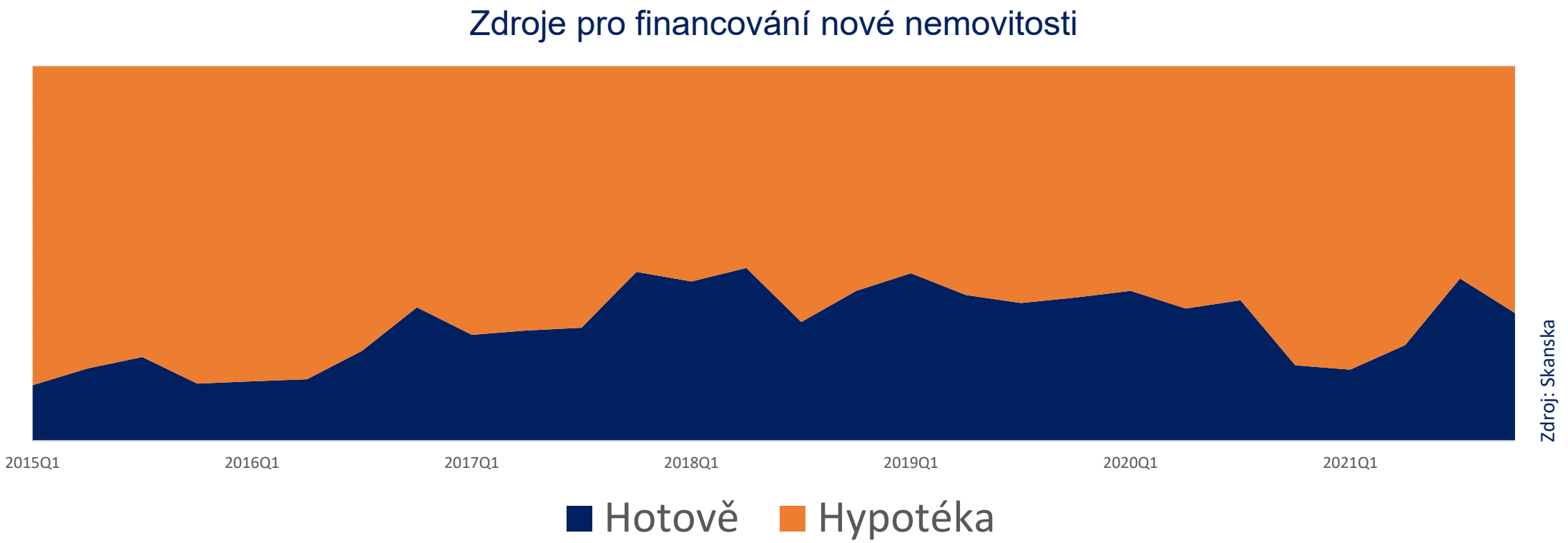
trigema SKANSKA CENTRAL GROUP

Méně pozemků za více peněz

- Oproti roku 2015 jen třetinová nabídka
- Od roku 2015 stouply průměrné ceny pražských pozemků asi o 130%, meziročně o 20%
- Středočeský kraj, PV a PZ roste ještě rychleji

trigema SKANSKA CENTRAL GROUP

Hypotéky vs. úspory



Jak to bylo vloni a co nás čeká letos?

2021

- Nebývale silná poptávka po novém bydlení
- Rekordně nízká nabídka v Praze
- Pomalé povolování pokračovalo
- NSZ – schválen, ale bez dopadu
- Rychlá eskalace cen stavebních materiálů a prací
- Rostoucí cena pozemků
- Nízké sazby hypoték

2022

- Silná poptávka pokračuje, tempo zmírnilo
- Ceny nadále porostou, ale již ne tak rychle
- Procesy ve volebním roce určitě nezrychlí
- NSZ – pravděpodobně odsunutá účinnost
- Vyeskalované ceny stavebních prací a materiálů zůstanou vysoké
- Pozemků bude málo a budou extrémně drahé
- Hypoteční sazba násobně vyšší

Zdroj: Skanska, Trigema, Central Group

trigema SKANSKA CENTRAL GROUP

Rostoucí zájem o udržitelnost

- **Úspora energií** je primární motivací k pořízení udržitelného bydlení
- Roste zájem o technologie podporující **úsporu pitné vody**
- Udržitelné bydlení vnímá zákazník jako vlastní **odpovědnost i prestiž**:

  Pořizuje nemovitost, která méně zatěžují životní prostředí
  Záleží mu na pojetí veřejného prostoru
  Vnímá sounáležitost s komunitou

- Roste ochota za udržitelná řešení připlatit: o **5 - 10 %**

Zdroj: průzkum Skanska

Vývoj nabídky nových bytů v Praze

Dušan Kunovský, Central Group

trigema

SKANSKA

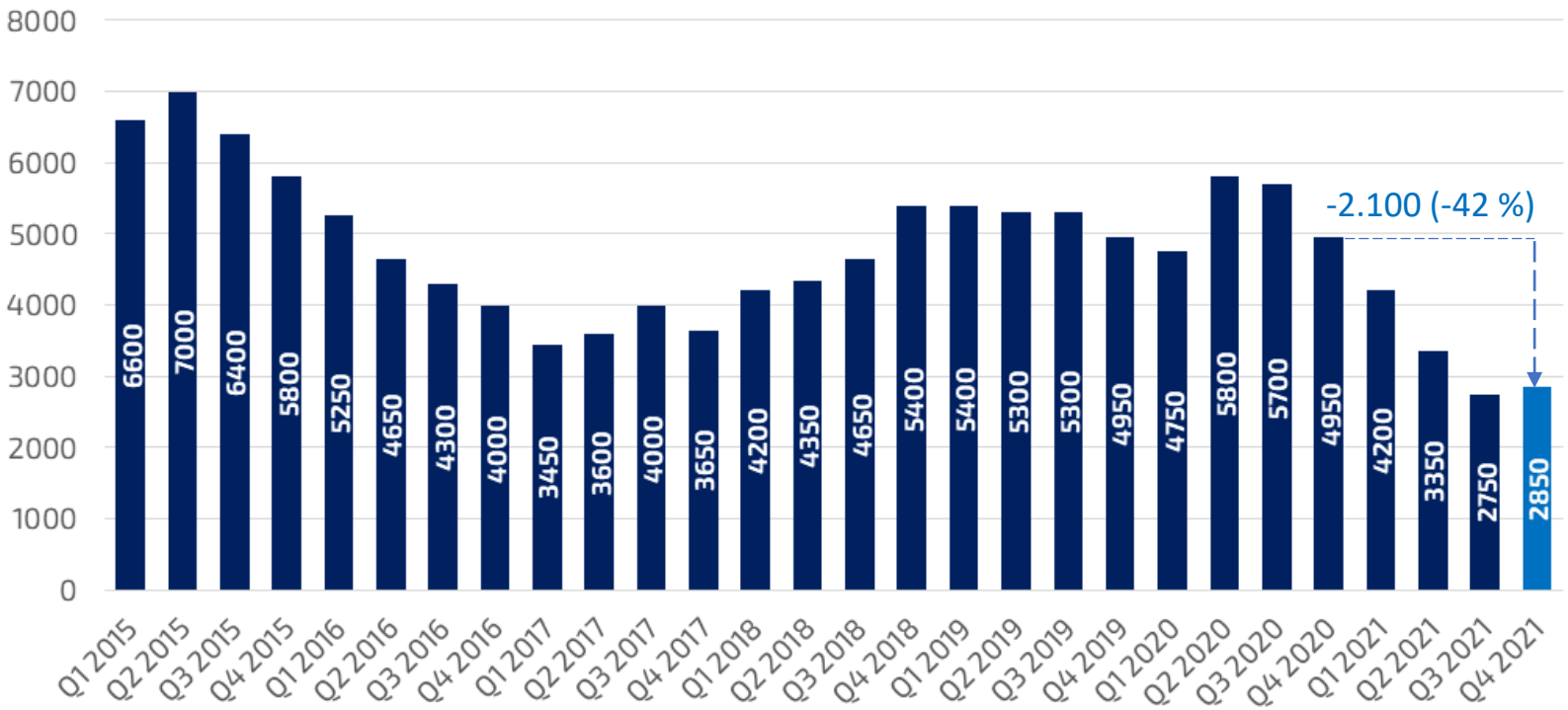
CENTRAL GROUP

Nabídka bytů v Praze loni klesla na nejnižší úroveň v novodobé historii

➔Aktuálně je na trhu jen cca **2.850 nových bytů**

(zhruba 600, tedy více než pětinu z nich, nabízí Central Group)

Počet volných bytů meziročně poklesl o více než 40 %



Zdroj: Central Group, Trigema, Skanska

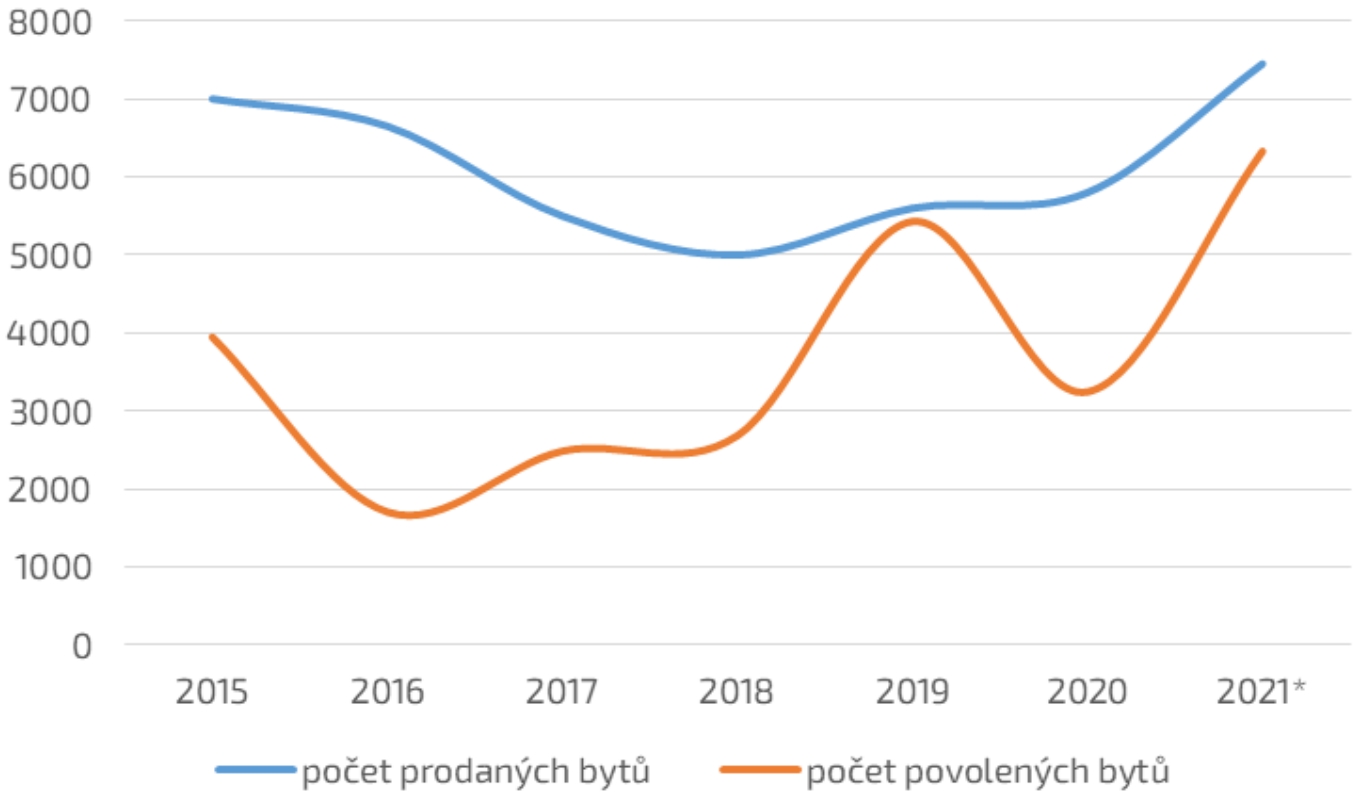
Důvody nízké nabídky

- **Rekordní poptávka a prodeje** – v metropoli se poprvé prodalo přes 7.000 nových bytů
- Nabídka vlivem pomalého tempa povolování nadále **nestačí pokrývat silnou poptávku**

  (předpokládaný pozitivní efekt nového stavebního zákona se při plánovaném odkladu účinnosti o rok projeví nejdříve v roce 2026)
- V letech 2011-2020 se **v průměru povolilo jen 2.900 bytů za rok**

  (za leden až listopad 2021 bylo povoleno 6.330 bytů, což je nejvíce od roku 2007. Potřeba je ale **minimálně 10 tisíc bytů ročně)**
- Část bytů z trhu odčerpají společnosti a fondy na **nájemní bydlení**

Tempo povolování dlouhodobě nestíhá

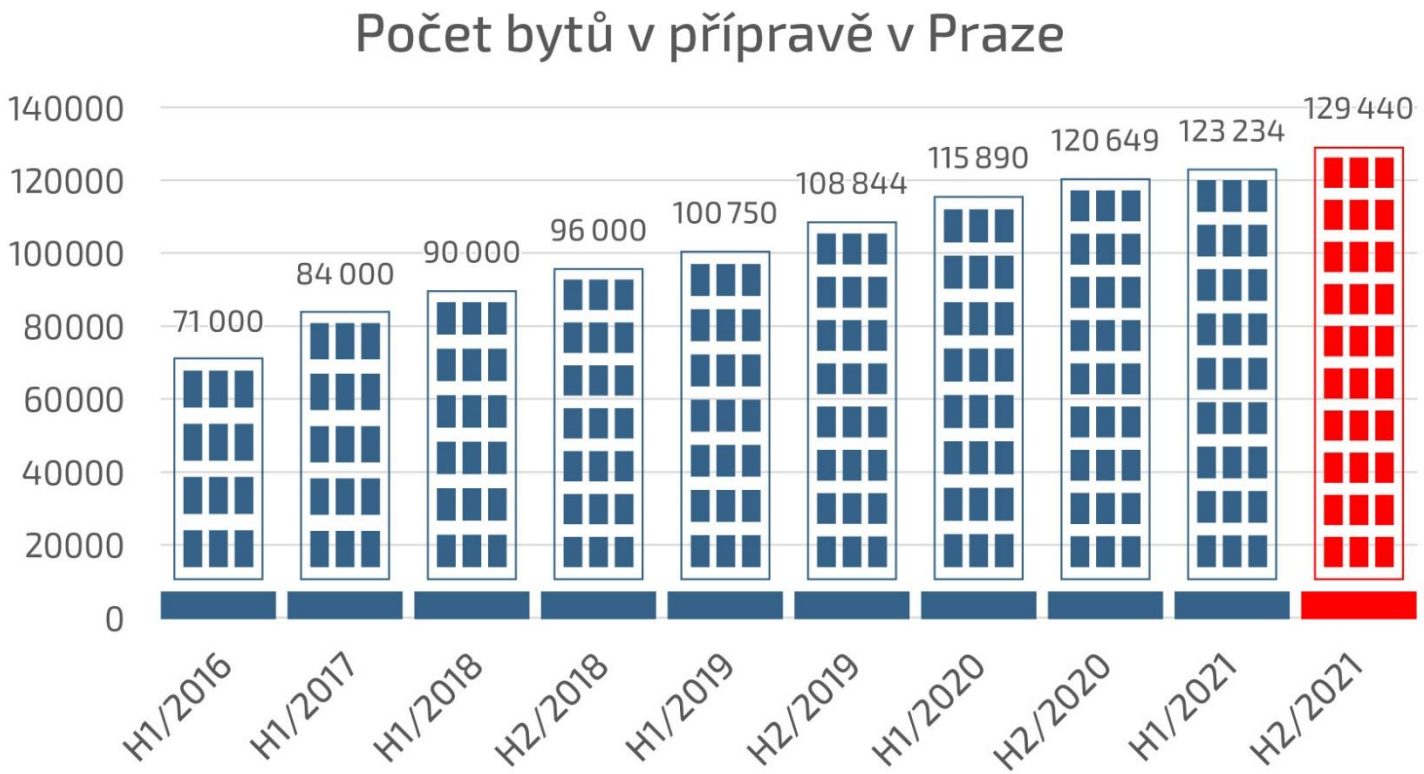


Zdroj: Central Group, Trigema, Skanska; ČSÚ

- Počet obyvatel Prahy v posledních letech rostl tempem okolo **10-15 tisíc nových obyvatel / rok**
- Praha potřebuje ročně **povolit a postavit minimálně 10 tisíc nových bytů**
- Ani loňský rekordní rok tomuto tempu nestačí
- Deficit bytů v hlavním městě nadále narůstá

trigema SKANSKA CENTRAL GROUP

V metropoli na uvedení na trh čeká už 130 tisíc bytů



Zdroj: Central Group

- Developeři jsou v přípravě nových projektů aktivní, **nedaří se je ale dostatečně rychle a v dostatečném počtu povolovat**
- Počet bytů v přípravě proto neustále narůstá

Hodnota připravovaných bytů v Praze činí 1,2 bilionu Kč. Stát by z nich měl na DPH přes 155 miliard korun

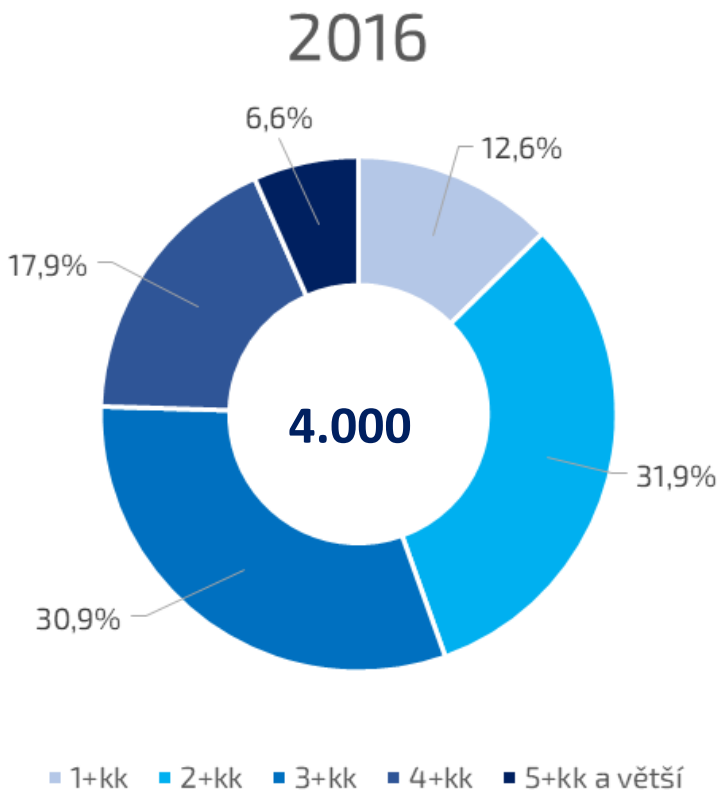
- V současných cenách dosahuje celková **hodnota všech připravovaných bytů** v Praze hodnoty téměř **1,2 bilionu korun**

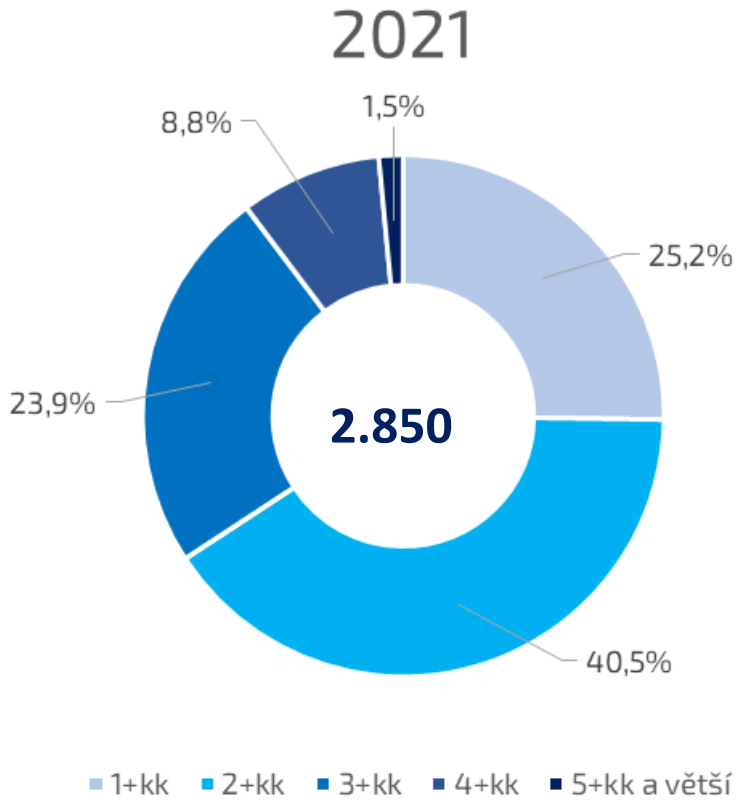
- Státu by z nich **na DPH** připadlo minimálně **155 miliard korun**

➔ Rychlejší povolování je ve velkém ekonomickém zájmu státu

trigema SKANSKA CENTRAL GROUP

Podíl malých bytů roste. Tvoří již 2/3 nabídky





Zdroj: Central Group, Trigema, Skanska

Důvody zvýšené poptávky po menších bytech

- Vyšší **počet jedno a dvoučlenných domácností** (celosvětový trend ve vyspělých zemích)
- Rychlý růst cen – **klesající dostupnost bydlení**
- Malé byty mají **lepší investiční výnosnost než velké byty**

“Investiční byt“ není sprostý pojem

- Tyto byty jsou v naprosté většině případů dále pronajímány a rozšiřují tak **trh nájemního bydlení**
- Za každý nový byt v Praze stát jen na DPH získává v průměru více než jeden **milion korun**
- Pražský magistrát na základě nově schválených kontribucí na veřejnou vybavenost získává za každý nový byt v průměru **70.000 – 230.000 Kč**

Nabídka nových bytů v Praze v číslech

- Počet volných bytů: cca **2.850**
- Průměrná nabídková cena za m2: cca **144.408 Kč**
- Průměrná absolutní cena: cca **9.120.000 Kč**
- Odhadovaná celková hodnota nových bytů: cca **26 miliard Kč**
- Průměrná velikost nabízeného bytu: **66,9 m2**

Prognóza vývoje nabídky v roce 2022

- Nadále **nízký počet nabízených bytů**
  - Nabídka bude mírně růst, stále ale nebude ani zdaleka schopna pokrýt poptávku
  - Odčerpání části nabídky z trhu společnostmi a fondy na nájemní bydlení
  - Zejména z důvodu drahých úvěrů část firem své projekty odloží nebo se je bude snažit prodat
    - Především menší developeři budou své projekty prodávat (už se tak děje) – další posílení největších firem na trhu

Trh nových bytů v Praze bude nadále růstový

- Poptávka dlouhodobě vysoce převyšuje nabídku, prudce rostou ceny vstupů (materiály, práce, energie, pozemky…)
- Ceny nových bytů od roku 2015 vzrostly o téměř 130 % (za poslední rok cca o 24 %)
- Růst cen bude pokračovat i nadále, tempo se ale pravděpodobně zpomalí. Zatímco loni nabídkové ceny vzrostly o téměř čtvrtinu, pro letošní rok očekáváme **růst cen v rozmezí 5-10 %**
- Central Group velmi věří stabilitě a dalšímu růstu trhu nových bytů, proto nyní zahajuje nabídku Zvýhodněné hypotéky s **garancí vrácení peněz** až na dobu 5 let od dokončení

Programové prohlášení vlády deklaruje mnoho pozitivních prorozvojových kroků

- **Rychlé, transparentní a digitální stavební řízení** - stavebník bude jednat jen s jedním úřadem, který si sám zajistí další potřebné poklady (úprava nového stavebního zákona bude předložena v 1. pololetí 2022)
- **Snížení DPH u výstavby** nových bytů
- Podpora výstavby nájemních bytů - zkrácení odpisové doby na 20 let a plán na konci volebního období stavět **10 tisíc nájemních bytů ročně navíc**
- **Uvolnění vhodných pozemků** v držení státu a jejich převedení obcím za účelem výstavby bytů a související infrastruktury
- Vytvoření programů pro **zvýhodněné hypotéky na první bydlení**
- Podpora **regenerace brownfieldů** pro účely bydlení

Nový stavební zákon by se měl upravit jen ve dvou sporných bodech, zbytek by se neměl měnit

- Většinová politická shoda panuje na dvou klíčových bodech, které je potřeba upravit:
  - **Zachování stavebních úřadů na úrovni obcí (zrušení systému státní stavební správy)**
  - **Posílení pravomoci samospráv v oblasti územního plánování**

- Pokud by se měl stavební zákon předělávat ve více bodech, není možné smysluplné znění novely připravit během vládou deklarované doby (1. pololetí 2022)

- Bez progresivního nového stavebního zákona se nabídka bytů a dostupnost nového bydlení nezlepší, a vláda tak nebude schopna naplnit své programové prohlášení (například výstavbu 10.000 nájemních bytů ročně NAVÍC na konci volebního období

trigema SKANSKA CENTRAL GROUP

Města a obce musí od státu získávat více peněz na veřejnou infrastrukturu

- Pro podporu nové výstavby a zlepšení dostupnosti bydlení ani ten sebelepší stavební zákon nestačí, pokud města a obce, kde se staví, nebudou **od státu získávat více peněz na veřejnou infrastrukturu**
- Současné rozpočtové určení daní (RUD) je pro samosprávy velmi nespravedlivé (například stát získává z každého nového bytu v Praze na DPH přes 1 mil. Kč, ale jen zlomek se do metropole vrací a pak chybí peníze na potřebné školy a další infrastrukturu)

Řešení:

➔ **Složitá změna rozpočtového určení daní (RUD)**

nebo

➔ **Jednoduchá a spravedlivá úprava systému daní a poplatků na Principu 10+5**

trigema SKANSKA CENTRAL GROUP

PRINCIP 10+5 je jednoduchým a spravedlivým řešením

➔ DPH u nových bytů by se mělo snížit z 15 na 10 % a zbývajících 5 % by formou místního poplatku měly získávat města a obce, kde se tyto byty staví

- Veřejný rozpočet by touto drobnou úpravou systému daní a poplatků nepřišel ani o korunu, ale její přínos pro podporu nové výstavby a zlepšení dostupnosti bydlení by byl obrovský
- Města a obce by tak měly spravedlivý podíl peněz na potřebné veřejné investice, novou výstavbu by mohly podporovat a vidět jí jako příležitost ke svému rozkvětu
- Tento systém má výraznou podporu ze strany metropole i předních ekonomů a politiků

Děkujeme za pozornost

trigema

SKANSKA

CENTRAL GROUP