

Pražský bytový trh



Q3 2023

Report o vývoji na rezidenčním trhu
za 2. až 3. čtvrtletí 2023

knightfrank.cz



Pobídky developerů
rozhýbaly prodeje
novostaveb.

Po více než roce
se na trhu objevuje
více nových projektů.

Korekce cen bytů
zřejmě dosáhla svého dna.

Nabídkové ceny
jsou však pro kupující
stále příznivé.

Zmírnění regulací
ze strany ČNB stojí
až za pětinou
nových hypoték.

Institucionální
pronajímatelé stabilizují
bytovou situaci v Česku.

Pražský bytový trh

- 01 Novostavby
- 02 Sekundární trh
- 04 Prémiový segment
- 07 Hypoteční trh
- 09 Nájemní bydlení
- 10 Institucionální nájemní bydlení

NOVOSTAVBY

KOMENTÁŘ

„Pobídky developerů a garantované hypotéky restartovaly trh s novostavbami.“



KATEŘINA POLÁKOVÁ
KNIGHT FRANK

Nabídková cena bytů se oproti předchozímu období téměř nezměnila. Vstupní parametry nové výstavby jednoduše neumožňují developerským společnostem nabízet své produkty za nižší ceny. Klienti, kteří stále chtějí nakupovat, tyto podmínky akceptují.

Na trhu se konečně znovu objevují nové developerské projekty. Roční pauza způsobená nestabilní situací s energiemi, výrazným nárůstem stavebních nákladů a vysokou inflací je u konce. Pobídky developerů, kteří na přechodné (v nejčastějším případě dvouleté) období dotují splátky hypotéky svým klientům, rozhýbaly zájemce o koupi. Podstatná část kupujících však stále financuje bydlení z vlastních zdrojů.

Celosvětový trend ESG se již výrazně promítá i v rezidenčním sektoru. Kupující, ať už vybírají pro sebe či na investici, jsou mnohem více znalí problematiky. Postoj společnosti a jeho chování v souladu s ESG ovlivnily priority, podle kterých si zájemci vybírají produkt ke koupi.

9 489 247 Kč

PRŮMĚRNÁ NABÍDKOVÁ CENA ZA BYT

150 287 Kč

PRŮMĚRNÁ NABÍDKOVÁ CENA ZA M² BYTU

- 0,3 %

PŮLROČNÍ ZMĚNA NABÍDKOVÉ CENY

5 538

POČET BYTŮ V NABÍDCE

+ 3,5 %

ZMĚNA NABÍDKY ZA POSLEDNÍCH 6 MĚSÍCŮ

SEKUNDÁRNÍ TRH

KOMENTÁŘ

*„Další snižování
prodejních cen není již
na pořadu dne.“*



KATEŘINA POLÁKOVÁ
KNIGHT FRANK

V posledním půlroce došlo na sekundárním trhu k drobnému nárůstu prodejních cen. Ten byl způsoben novou nabídkou exkluzivních nemovitostí v prémiových lokalitách.

Rozdíly v prodejních cenách kopírují situaci v předchozím období, tedy reflektují kvalitu nemovitosti v dané lokalitě. Straší byty v panelových domech a byty před rekonstrukcí zaznamenaly snížení. Prémiové nemovitosti si svou cenu udržely.

Typickým příkladem je Praha 9, kde jsme zaznamenali výrazný pokles nabídkových cen o 7,1 %.

Nejvýraznější nárůst cen o 5,4 % sledujeme na Praze 6, kde se v nabídce znovu objevily lukrativní nemovitosti, které klienti stáhli v nejkritičtější období, aby předešli nevhodnému prodeji.

Další snižování prodejních cen není již na pořadu dne.

8 410 361 Kč

PRŮMĚRNÁ NABÍDKOVÁ CENA ZA BYT

124 020 Kč

PRŮMĚRNÁ NABÍDKOVÁ CENA ZA M² BYTU

+ 0,7 %

PŮLROČNÍ ZMĚNA NABÍDKOVÉ CENY

6 496

POČET BYTŮ V NABÍDCE

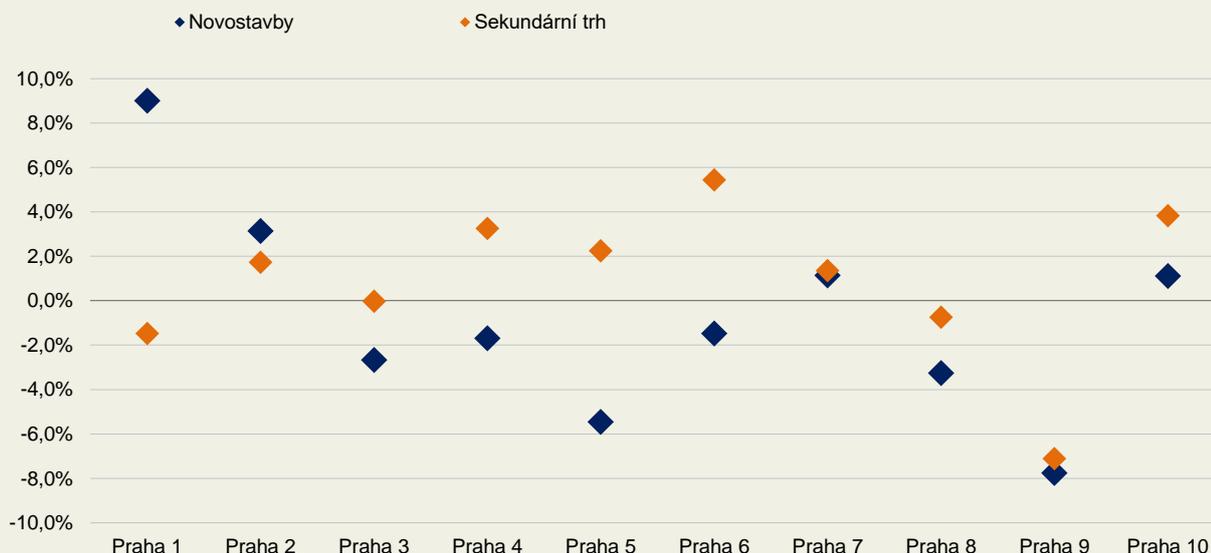
- 1,5 %

ZMĚNA NABÍDKY ZA POSLEDNÍCH 6 MĚSÍCŮ

SEKUNDÁRNÍ TRH A NOVOSTAVBY - VÝVOJ

Změny cen bytů v jednotlivých městských částech reflektují nabídku kvalitativně různých nemovitostí jak na trhu novostaveb, tak v sekundárním přeprodeji.

Půlroční změna ceny bytů v nabídce

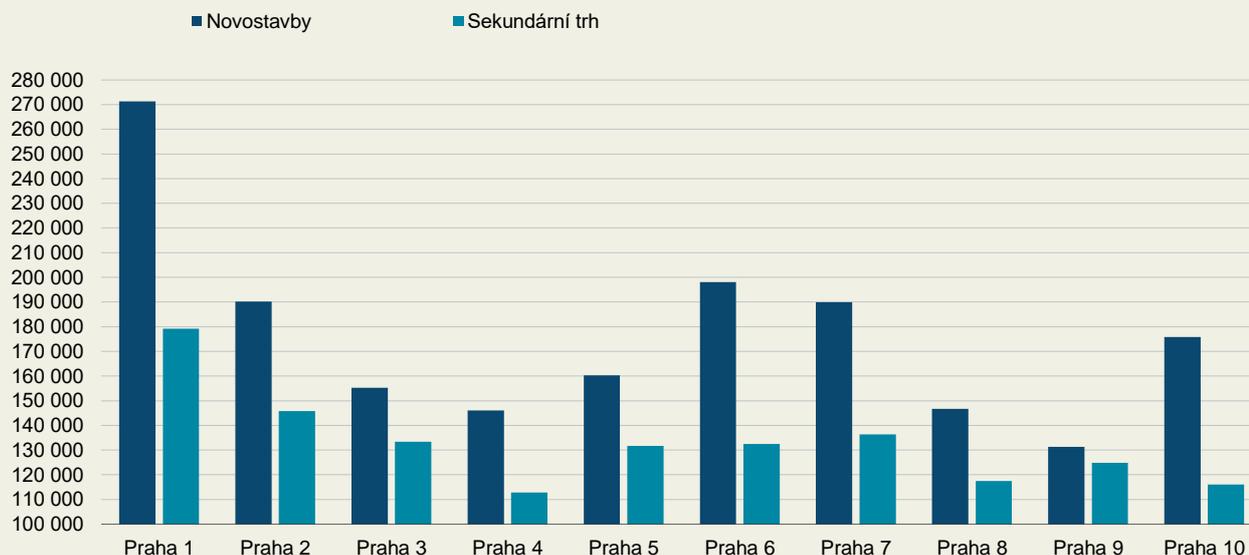


Zdroj: FlatZone, Knight Frank Research

V nových projektech vede s nabídkovou cenou Praha 1, která je následována Prahou 6 a 7. Praha 1 drží rovněž první místo na sekundárním trhu. Za ní se již tradičně drží Praha 2 a Praha 7.

Nabídkové ceny bytů

Kč/m²



Zdroj: Flatzone, Knight Frank

PRÉMIOVÝ SEGMENT

KOMENTÁŘ

„Investice do malých bytů stále roste. Celková cena za nemovitost je rozhodující“



KATEŘINA POLÁKOVÁ
KNIGHT FRANK

I v prémiovém segmentu sledujeme stále silnější trend nákupu malometrážních bytů s ohledem na konečnou cenu.

Dosažitelnost pro širší skupinu kupujících se nám však přelévá z 2+kk na 1+kk. Priorita je kladena na kvalitu nemovitosti, která neztrácí svoji hodnotu na úkor menšího prostoru.

Prodeje 2+kk se oproti předchozímu sledovanému období snížily z 45 % na 36 % , kdežto 1+kk vzrostly z 27 % na 31 %.

Zvyšují se nároky na standard a vybavení bytových domů i bytů samotných u stále mladších kupujících.

Rozdíl mezi nabídkovou a prodejní cenou poukazuje na motivaci developerů vyjít vstříc klientům. Křivka objemu prodejů roste.

Oživení transakcí se projevuje i na větších bytech v dispozicích 3+kk, které vzrostly z 16 % na 19 %. Vrostly také prodeje 4+kk ze 7 % na 11 %.

Pokles objemu prodejů zaznamenaly pouze nejluxusnější penthousy v dispozicích 5+kk a 6+kk. Procentuální rozdíl v podílu je spíše způsobem omezenou nabídkou.

14 933 845 Kč

PRŮMĚRNÁ NABÍDKOVÁ CENA ZA BYT

196 800 Kč

PRŮMĚRNÁ NABÍDKOVÁ CENA ZA M² BYTU

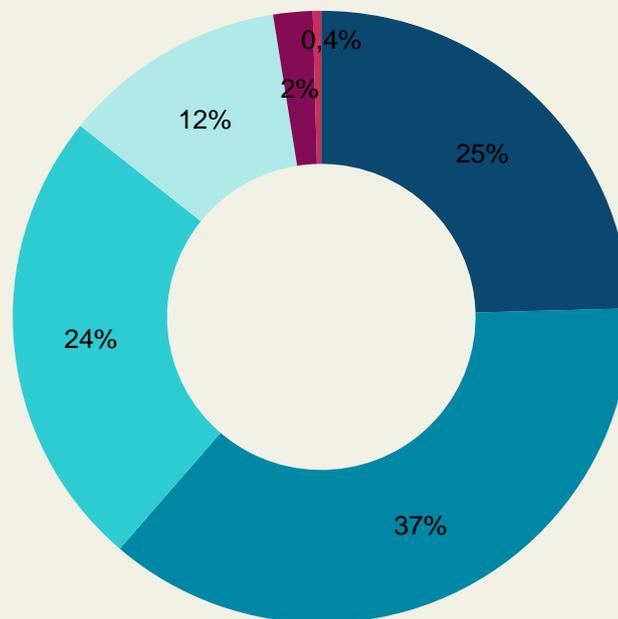
- 1,6 %

PŮLROČNÍ ZMĚNA PRŮMĚRNÉ CENY ZA M²
U PRODANÝCH BYTŮ V NOVOSTAVBĚ



PRÉMIOVÝ SEGMENT

Nabídka na trhu za posledních 6 měsíců

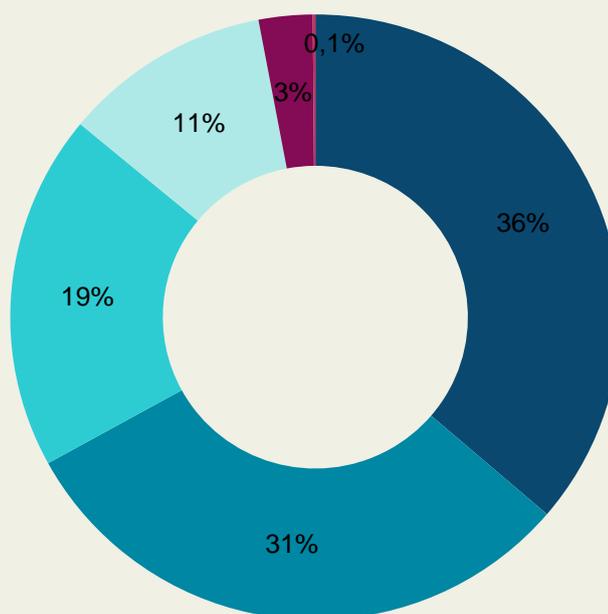


Nabídkové ceny

1+kk	197 800 Kč / m ²
2+kk	199 400 Kč / m ²
3+kk	192 800 Kč / m ²
4+kk	192 200 Kč / m ²
5+kk	209 700 Kč / m ²
6+kk	209 700 Kč / m ²

Zdroj: FlatZone, Knight Frank Research

Prodeje na trhu za posledních 6 měsíců



Prodejní ceny

1+kk	194 700 Kč / m ²
2+kk	197 500 Kč / m ²
3+kk	192 000 Kč / m ²
4+kk	196 700 Kč / m ²
5+kk	198 900 Kč / m ²
6+kk	185 000 Kč / m ²

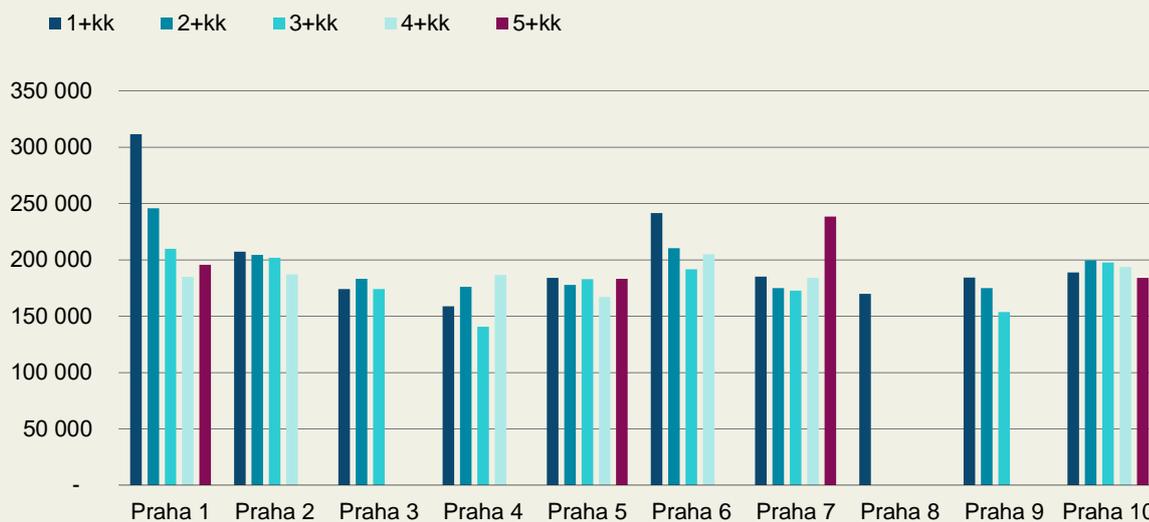
Zdroj: FlatZone, Knight Frank Research

PRÉMIOVÝ SEGMENT

Nejdražší zůstávají vzhledem k oblíbenosti malometrážní byty ve všech lokalitách. Ceny největších penthousů v posledních patrech nové výstavby tradičně obsazují druhé místo.

Nabídkové ceny nemovitostí v novostavbách

Kč/m²

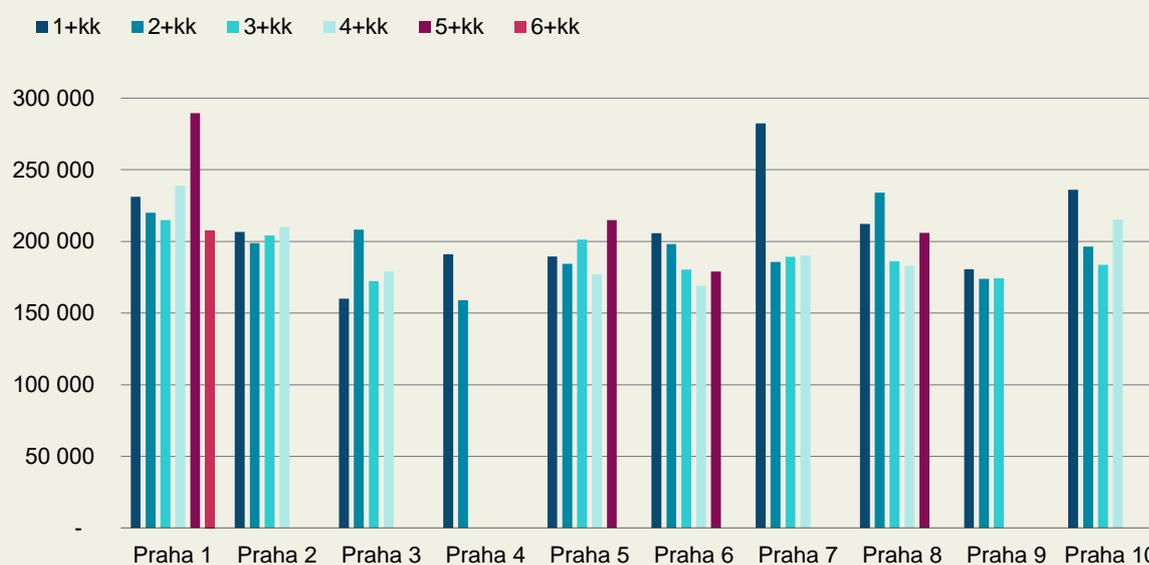


Zdroj: FlatZone, Knight Frank Research

Lokalita a kvalita nemovitosti určuje prodejní cenu i na sekundárním trhu.

Nabídkové ceny na sekundárním trhu

Kč/m²



Zdroj: Knight Frank Research

HYPOTEČNÍ TRH

KOMENTÁŘ

„Hypoteční trh pomalu ožívá, objemy meziročně porostou i v příštích měsících.“



PAVEL BULTAS
HYPOASISTENT

Objemy hypoték se v březnu odrazily ode dna a letní měsíce potvrdily, že trh je z nejhorsího venku. Kromě optimističtějšího sentimentu pomohlo i zmírnění regulace ČNB. Od léta jsou hypotéky dostupnější. ČNB zrušila požadavek na maximální limit DSTI (poměr splátek úvěru a měsíčního příjmu).

Nová situace přinesla bankám možnost samostatněji rozhodovat o své úvěrové politice. Podmínky uvolnily všechny velké a většina středních bank, parametry úvěrování jsou dnes pestřejší a rozdíly mezi jednotlivými bankami se zvětšily.

Zvýšila se i ochota v odůvodněných případech schvalovat dříve nedostupné výjimky. Změna se pozitivně dotkla minimálně 15 – 20 % hypotečních klientů.

Zatímco průměrné nabídkové sazby se už více než rok drží nad 6%, realizované sazby jsou podstatně nižší. Průměrná realizovaná sazba v září klesla na 5,74%. Na developer-ských projektech jsme zaznamenali dokonce průměr 5,67%. Podstatnou zásluhu na tom mají hypoteční makléři, kteří dlouhodobě přispívají k lepší transparentnosti hypotečního trhu.

5,85 mil. Kč

PRŮMĚRNÁ VÝŠE ÚVĚRU
PRO NOVOSTAVBY V PRAZE

68 %

PRŮMĚRNÝ PODÍL HODNOTY HYPOTÉKY
NA HODNOTĚ NEOVITOSTI (LTV)

25 let

PRŮMĚRNÁ DÉLKA SPLATNOSTI HYPOTÉKY

45 %

PODÍL ŽADATELŮ V PÁRU

HYPOTEČNÍ TRH

Výraznější pokles sazeb očekáváme až se začátkem snižování základních sazeb ze strany ČNB, pravděpodobně až koncem prvního kvartálu příštího roku. Tempo snižování očekáváme relativně pomalé.

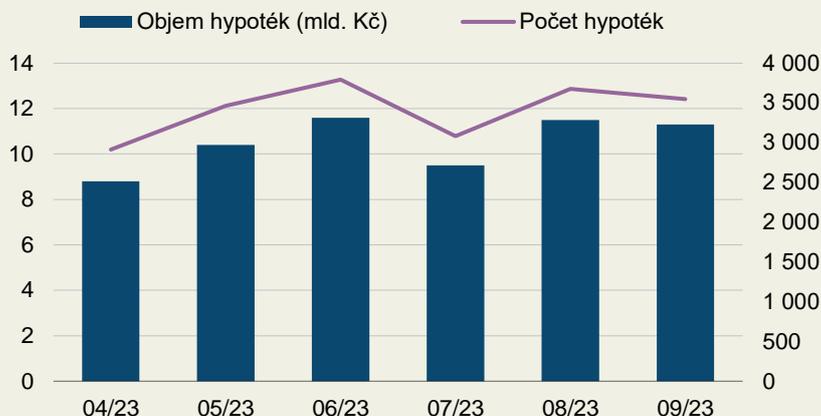
Nízké sazby tedy letošní zima nepřinese, ale o hypotékách se určitě mluvit bude. Do parlamentu míří novela zákona o spotřebitelském úvěru, která upřesňuje maximální výši poplatku, který budou banky klientům účtovat za předčasnou splátku hypotéky.

Dosavadní úprava byla nejednoznačná a výklad ČNB vychýlil rovnováhu ve prospěch klientů, kteří dnes mohou prakticky kdykoliv hypotéku splatit či refinancovat s nákladem jen pár stovek korun. Tato výhoda se ale obrací proti samotným klientům. Pokud by novela neprošla, mohla by se tato nerovnováha obrátit proti všem klientům. Bankám by nedávalo smysl nabízet klientům výhodně delší fixace sazeb a bránilo by to tolik očekávanému poklesu úrokových sazeb.

Jak by nové podmínky pro mimořádné splátky měly vypadat? Mimořádné splátky budou zdarma v zákonem vyjmenovaných případech: na konci každé fixace úrokové sazby, ve výročí podpisu úvěrové smlouvy do výše až 25 % ročně, v některých těžkých životních situacích a nově také při prodeji nemovitosti či rozvodu. V ostatních případech (například při refinancování) by měla platit společná maximální hranice pro výši poplatku – 2% z předčasně splacené jistiny (u úvěru 1 mil. je to 20 tis. Kč).

Při takové výši poplatku očekáváme, že ochota bank jednat s klientem o snížení sazby v průběhu doby fixace zůstane zachovaná. Většina klientů tak nebude potřebovat refinancovat kvůli úspoře a zároveň novela přispěje k zachování fungujícího hypotečního trhu. Na finální znění zákona si ale budeme muset ještě počkat.

Objem a počet poskytnutých nových hypoték (bez refinancování)



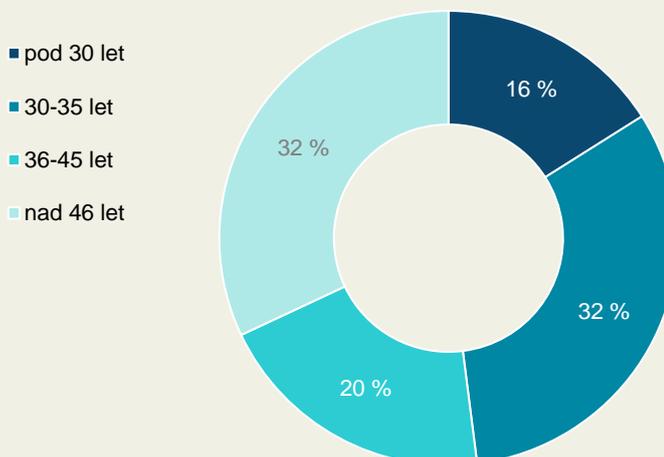
Zdroj: Hypoasistent

Průměrná úroková sazba hypoték



Zdroj: Hypoasistent

Věk žadatelů o hypotéku



Zdroj: Hypoasistent

NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Poptávka roste, cena už pomaleji.

Nájemné ve většině lokalit v rámci Prahy v posledních 6 měsících nadále rostlo. Průměrně o pět procent, nejvýznamnější nárůsty jsme sledovali u Prahy 8, Prahy 6 ale také Prahy 7.

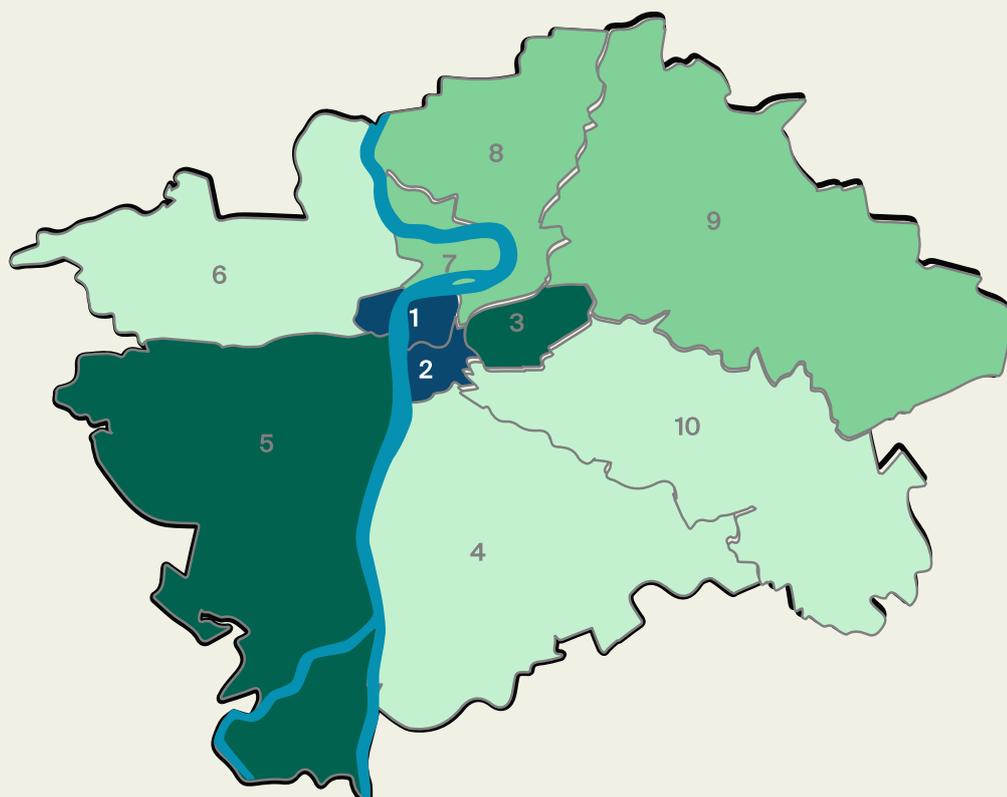
Tempo růstu se v posledním roce zpomaluje. Nicméně nadále očekáváme výrazný nárůst poptávky po nájemním bydlení s ohledem na nízkou dostupnost vlastnického bydlení. Institucionální nájmy budou příčinou rostoucího rozdílu v cenách pronájmu starších bytů oproti novým, často plně vybaveným nájemním projektům s nízkou energetickou náročností, které navíc poskytují různé druhy služeb.

Půlroční vývoj cen pronájmů v Praze

2. čtvrtletí 2023 – 3. čtvrtletí 2023

Průměrný měsíční nájem ● 500 + Kč / m² ● 450 - 500 Kč / m² ● 400 - 450 Kč / m² ● 350 - 400 Kč / m²

● Praha 1 : 508 Kč / m ² -1,6 % ↓
● Praha 2 : 509 Kč / m ² +5,2 % ↑
● Praha 3 : 456 Kč / m ² +4,0 % ↑
● Praha 4 : 369 Kč / m ² +2,8 % ↑
● Praha 5 : 452 Kč / m ² -0,1 % ↓
● Praha 6 : 400 Kč / m ² +12,0 % ↑
● Praha 7 : 430 Kč / m ² +9,9 % ↑
● Praha 8 : 423 Kč / m ² +12,3 % ↑
● Praha 9 : 407 Kč / m ² -0,7 % ↓
● Praha 10 : 392 Kč / m ² +8,2 % ↑



INSTITUCIONÁLNÍ NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Nájemní bydlení si drží stále velmi atraktivní pozici v rámci rezidenčního trhu. Očekávaná **míra výnosnosti** BTR projektů ze strany investorů zůstává relativně stabilní. Nárůst počtu projektů je pozvolný, neboť se stále jedná o poměrně nový specifický investiční produkt, ke kterému je nutné přistupovat obezřetně s ohledem na dlouhodobý investiční horizont a související udržitelnost poptávky.

Aktuálně trh zaznamenal **mírné snížení obsazenosti** u BTR projektů, které je způsobeno **dokončením doposud největšího nájemního projektu v Praze**, a to AFI Home Kolbenova s 313 bytovými jednotkami a zahájením předpronájmu u projektu Mozaika Holešovice se 178 bytovými jednotkami. Toto snížení však vzhledem k přetrvávající značné poptávce považujeme za **dočasné**.

Také **průměrné nájemné u BTR projektů** nepatrně kleslo, neboť se jedná o poptávkové nájemné vycházející z aktuální nabídky na trhu, která je v současné době tvořena převážně novými jednotkami mimo centrální lokality. Nicméně u stávajících BTR projektů v zavedených lokalitách evidujeme stabilní někdy dokonce i rostoucí výši nájemného.

V následujícím období očekáváme dokončení projektů Vysočanský mlýn na Praze 9 a Lihovar Střížkov na Praze 5.

PŘEHLED NEJVÝZNAMNĚJŠÍCH INSTITUCIONÁLNÍCH PRONAJÍMATELŮ NA PRAŽSKÉM TRHU

- AFI EUROPE
- CREDITAS Real Estate
- CTR
- Dostupné bydlení České spořitelny
- Heimstaden
- Kooperativa pojišťovna
- Luka Residential
- Mint Living
- Pražské arcibiskupství
- Zeitgeist Asset Management
- Trigema

560 Kč

PRŮMĚRNÉ NÁJEMNÉ U BTR PROJEKTŮ V PRAZE ZA M²

4,75 %

OČEKÁVANÁ VÝNOSOVÁ MÍRA BTR PROJEKTŮ

- 2,5 %

PŮROČNÍ ZMĚNA PRŮMĚRNÉHO NÁJEMNÉHO U NOVOSTAVEB V PRAZE

25+

POČET INSTITUCIONÁLNÍCH PRONAJÍMATELŮ NA PRAŽSKÉM TRHU

930

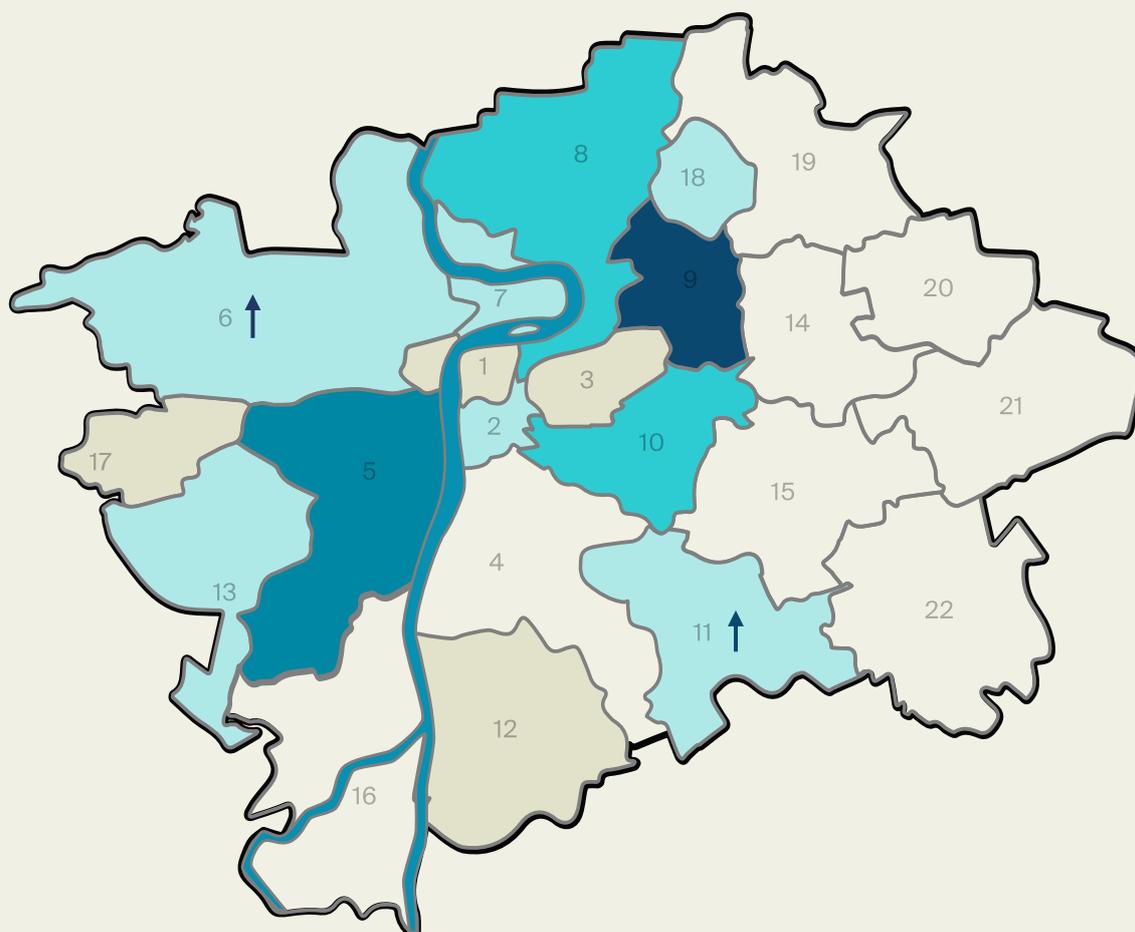
BYTOVÝCH JEDNOTEK V 5 NEJVĚTŠÍCH TRANSAKCÍCH ZA UPLYNULÝ ROK

INSTITUCIONÁLNÍ NÁJEMNÍ BYDLENÍ

DOKONČENÉ BTR PROJEKTY A BTR PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ S VÍCE NEŽ 30 JEDNOTKAMI

Počet jednotek v jednotlivých městských částech

● 30 – 100 jednotek
 ● 100 – 300 jednotek
 ● 300 – 500 jednotek
 ● 500 – 700 jednotek
 ● 700+ jednotek



Praha 11 navýšení o 300 jednotek zahájením výstavby projektu Nový Opatov.

Praha 6 navýšení o 230 jednotek v dokončovaném projektu Dům Comenius.

V posledním půlroce došlo k zahájení provozu objemově významného projektu AFI Kolbenova na Praze 9 a nabídku nájemních jednotek zahájil projekt Mozaika Holešovice na Praze 7 (k dispozici od 03/2024).

V nejbližších měsících očekáváme dokončení objemově významných projektů Vysočanský mlýn na Praze 9 a Lihovar Střížkov na Praze 5.

INSTITUCIONÁLNÍ NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Objemově významné transakce za uplynulý rok

- Investice do nájemního bydlení ze strany institucionálních subjektů kontinuálně pokračují.
- Jedná se především o developerské projekty ve výstavbě, jejichž dokončení je plánováno v horizontu do 2 let.
- Nejatraktivnější lokalitou zůstává Praha, následována Brnem a Plzní.
- Dokončené nájemní projekty zůstávají v držení primárních vlastníků.
- Jednotlivé nájemní projekty se liší svým zaměřením na různé cílové skupiny, kdy na jedné straně je poskytování cenově dostupného bydlení pro důležité profese a na straně druhé nabídka luxusního bydlení spojeného s extra službami.
- Zájem o nájemní bydlení v Česku kontinuálně poroste. Hlavním důvodem bude především obtížná cenová dostupnost vlastnického bydlení.



Hloubětín – Loftý 61

Prodávající/Developer: Finep
Investor: Mint Living
Počet jednotek: 168
Termín transakce: 4Q 2023



Lihovar Smíchov

Prodávající/Developer: Trigema
Investor: Pražské arcibiskupství
Počet jednotek: 112
Termín transakce: 3Q 2023



Residence Opatov

Prodávající/Developer: Sekyra Group
Investor: Dostupné bydlení ČS & Kooperativa pojišťovna
Počet jednotek: 300
Termín transakce: 2Q 2023



Prosek City

Prodávající/Developer: Finep
Investor: Dostupné bydlení ČS
Počet jednotek: 254
Termín transakce: 2Q 2023



Hotel Vítkov

Prodávající: -
Investor: Baltic Asset Management
Počet jednotek: 96
Termín transakce: 1Q 2023

METODOLOGIE

Novostavby – developerské projekty zahrnující jak nově postavené byty, tak i komplexní rekonstrukce stávajících nemovitostí za účelem prodeje nebo pronájmu bytových jednotek.

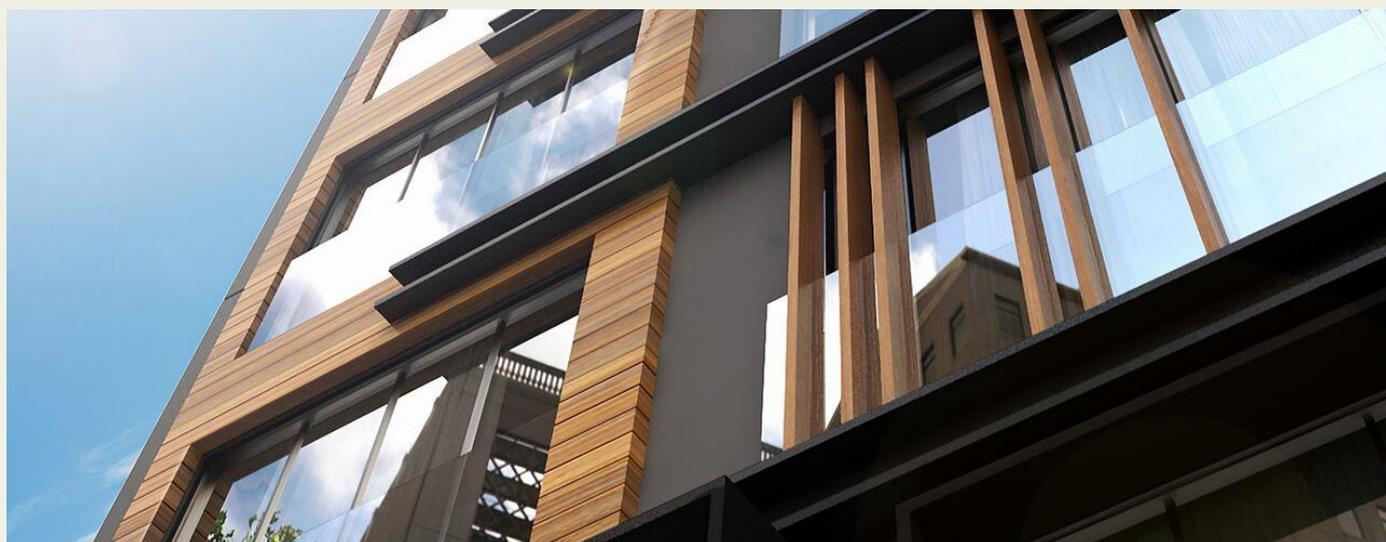
Sekundární trh – všechny typy bytových jednotek, které jsou inzerovány na realitních serverech jako pře-prodeje, a to včetně bytových jednotek z novostaveb.

Prémiový trh – bytové jednotky s jednotkovou cenou (očištěnou dle níže uvedené metodologie) nad 180 000 Kč/m².

Cena za metr čtvereční – cena za podlahovou plochu bytu, bez exteriérových ploch a parkování. Pro přepočítání ceny na m² v případě, kdy je v celkové ceně bytu uváděn i balkon, lodžie, terasa nebo zahrada byl použit koeficient přepočtu ceny o 50 % u balkonů, lodžii a teras do 10 m², 35 % z plochy do 50 m² a 25 % pro plochy nad 50 m². U předzahrádek potom 25 % z plochy předzahrádek do 50 m² a 15 % z plochy nad 50 m².

Institucionální nájemní bydlení (BTR) - nově postavená skupina bytů přímo za účelem pronájmu, která je plně vybavená (zahrnuje postel, pohovku, veškeré kuchyňské potřeby aj.) a často nabízí další sdílené zařízení a společné prostory, které zvyšují atraktivitu projektu.

Všechny ceny jsou uvedeny včetně DPH.



Kontakt:

Knight Frank Czech Republic
Václavské náměstí 3
Diamant building, floor 5
110 00 Praha 1
Tel: +420 224 217 217

Lenka Šindelářová
Head of Research and Consultancy
+420 602 773 592
lenka.sindelarova@cz.knightfrank.com

Gabriela Sajnerová
Senior Consultant, Investment
+420 602 115 390
gabriela.sajnerova@cz.knightfrank.com

Kateřina Poláková
Head of Residential
+420 602 348 397
katerina.polakova@cz.knightfrank.com

Josef Karas
Associate Director, Investment
+420 720 053 583
josef.karas@cz.knightfrank.com

**Knight Frank Research
Reports are available at
[knightfrank.com/research](https://www.knightfrank.com/research)**

Knight Frank Research provides strategic advice, consultancy services and forecasting to a wide range of clients worldwide including developers, investors, funding organisations, corporate institutions and the public sector. All our clients recognise the need for expert independent advice customised to their specific needs. Important Notice: © Knight Frank LLP 2018 This report is published for general information only and not to be relied upon in any way. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no responsibility or liability whatsoever can be accepted by Knight Frank LLP for any loss or damage resultant from any use of, reliance on or reference to the contents of this document. As a general report, this material does not necessarily represent the view of Knight Frank LLP in relation to particular properties or projects. Reproduction of this report in whole or in part is not allowed without prior written approval of Knight Frank LLP to the form and content within which it appears. Knight Frank LLP is a limited liability partnership registered in England with registered number OC305934. Our registered office is 55 Baker Street, London, W1U 8AN, where you may look at a list of members' names.