

Pražský bytový trh



Q1 2024

Report o vývoji na rezidenčním trhu
za 4. čtvrtletí 2023 až 1. čtvrtletí 2024

knightfrank.cz
knightfrankprostory.cz



Nabídkové ceny nemovitostí se odrazily ode dna a znovu rostou. Pokles úrokových sazeb přinesl okamžitou reakci kupujících.

V oblasti nabídky i prodeje hýbou prémiovým segmentem největší exkluzivní byty, a to jak v nových projektech, tak v sekundárním přeprodeji.

V porovnání s předchozími šesti měsíci se v období od října 2023 do března 2024 objem poskytnutých hypoték zvýšil o čtvrtinu.

Projekty Built-To-Rent jsou atraktivním a vyhledávaným investičním produktem.

Pražský bytový trh

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

NOVOSTAVBY

KOMENTÁŘ

*„Po dlouhém útlumu
zažívá realitní trh
dynamický růst.“*



KATEŘINA POLÁKOVÁ
KNIGHT FRANK

Po rok a půl trvajícím období, během kterého kupující vyhlíželi cenové dno a zlepšení ekonomické situace, se na přelomu letošního roku rezidenční trh znovu rozběhl a cena nemovitostí v nabídce za posledních 6 měsíců vzrostla o 1,4 %.

Faktory jako pokles úrokových sazeb spolu s očekáváním růstu cen pozitivně ovlivnily vývoj poptávky. Na snížení úrokových sazeb okamžitě zareagovali zájemci o nové bydlení a stejně tak i investoři, kteří alokují své finanční zdroje do nemovitostí.

Zejména prodeje novostaveb, které byly od roku 2022 výrazně utlumeny, nyní zažívají téměř raketový vzestup a dominují současnému trhu. Developeři, kteří drželi připravené projekty, aby je na trh uvedli v příznivějším čase, postupně navyšují počet nabízených nemovitostí.

Otázkou nyní zůstává, jak rychle a v jakém množství se byty na trh budou dostávat, jak se bude vyvíjet jejich cena a očekávání prodávajících i kupujících.

Co pozitivního přineslo předchozí období? Bezpochyby je to větší informovanost kupujících a zvýšený důraz na kvalitu nemovitostí ve všech oblastech ESG.

10 222 676 Kč

PRŮMĚRNÁ NABÍDKOVÁ CENA ZA BYT

152 425 Kč

PRŮMĚRNÁ NABÍDKOVÁ CENA ZA M² BYTU

- 0,7 %

ROČNÍ ZMĚNA NABÍDKOVÉ CENY

5 836

POČET BYTŮ V NABÍDCE

+ 5,4 %

ZMĚNA NABÍDKY ZA POSLEDNÍCH 6 MĚSÍČŮ

SEKUNDÁRNÍ TRH

KOMENTÁŘ

„Nabídce na sekundárním trhu znovu vévodí luxusní a velkometrážní byty.“



KATEŘINA POLÁKOVÁ
KNIGHT FRANK

O necelou pětinu meziročně vzrostla nabídková cena na sekundárním trhu. To reflektuje fakt, že majitelé luxusních či velkometrážních nemovitostí opět rozšířili nabídku na trhu bez strachu ze snižování cen.

Nakumulovaná skupina kupujících tak stejně jako u novostaveb rychleji reaguje a rychleji se rozhoduje.

Doba vyjednávání a rozhodování, nejpálčivější moment všech transakcí od jara 2022, se tak vzhledem ke zdravějšímu konkurenčnějšímu prostředí opět zkracuje.

Za poslední půlrok došlo k nárůstu nabídkové ceny už jen o 2,8 % a počet bytů, které jsou k dispozici, naopak mírně klesl. To je důsledek počtu transakcí uskutečněných naráz v krátkém čase.

Bude zajímavé, jak se nabídka bude měnit v čase, jak rychle budou majitelé své nemovitosti vyměňovat za nové.

Pokud se splní předpoklad dalšího snižování úrokových sazeb a celkové zklidnění ekonomické situace, můžeme se v druhé polovině roku těšit na příznivější a kontinuální vývoj bez markantních výkyvů.

11 663 646 Kč

PRŮMĚRNÁ NABÍDKOVÁ CENA ZA BYT

127 463 Kč

PRŮMĚRNÁ NABÍDKOVÁ CENA ZA M² BYTU

+ 17,9 %

ROČNÍ ZMĚNA NABÍDKOVÉ CENY

6 496

POČET BYTŮ V NABÍDCE

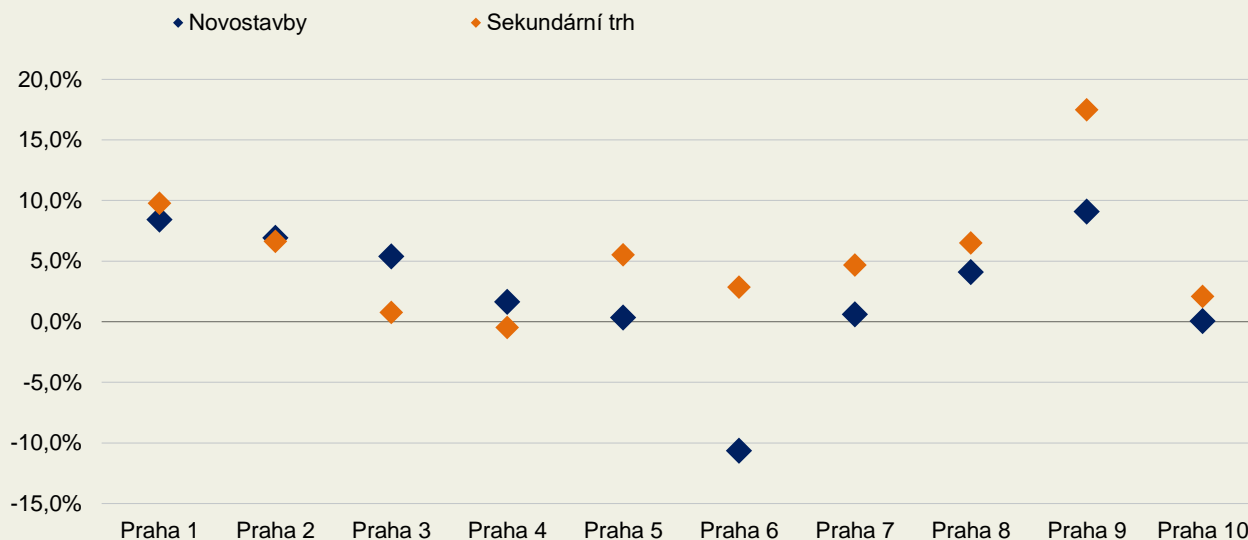
- 0,5 %

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

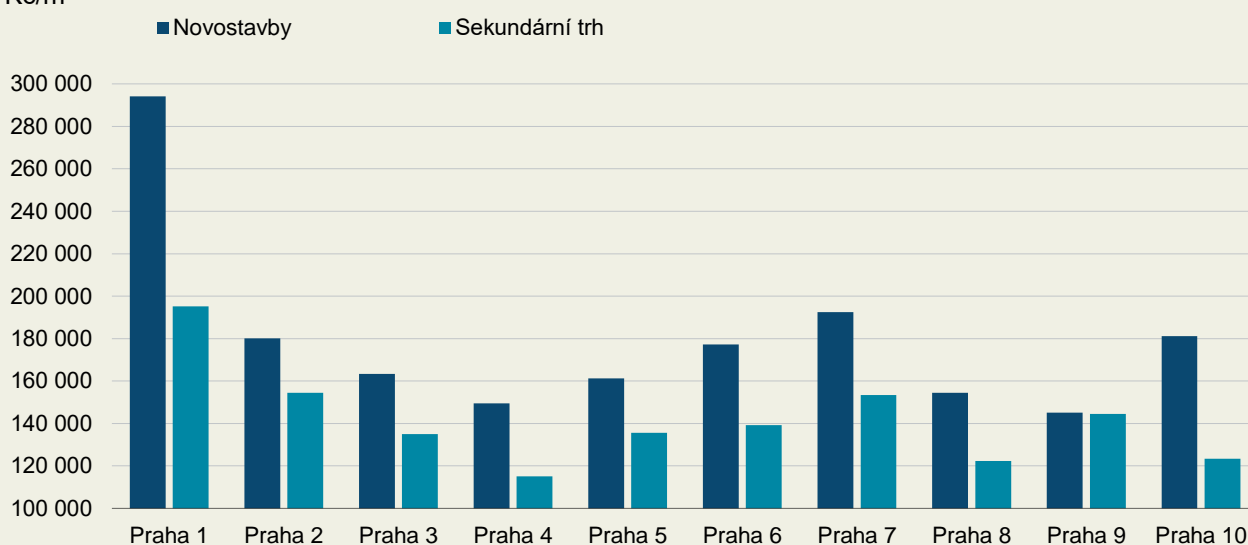


Zdroj: FlatZone, Knight Frank Research

Novostavby vede cenově Praha 1, která je následována Prahou 7 a Prahou 10, tyto městské části tak předstihly Prahu 6, která tradičně zabírala druhou pozici za Prahou 1. Zvláště v Praze 1 situace odráží jen výjimečně realizované nové projekty, které tomu odpovídají i cenou. 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 Research

PRÉMIOVÝ SEGMENT

KOMENTÁŘ

„Prémiové nemovitosti se stále více staví i v okrajových lokalitách. Nastavují tak nový standard.“



KATEŘINA POLÁKOVÁ
KNIGHT FRANK

Odvaha developerů, motivovaná potřebou rozšiřovat výstavbu do dříve méně atraktivních lokalit, nastavuje nový standard v těchto oblastech. Tímto způsobem určují nové cenové hladiny a rozšiřují rozmanitost nabídky.

Malometrážní byty, dlouhodobě považované za stabilní a výhodnou investici, dominují v počtu transakcí. Nicméně většina z nich není prémiovým produktem z jiného hlediska než jejich ceny.

Prémiový trh proto nově hodnotíme od hranice 200 tisíc Kč za m².

Z tohoto pohledu se tedy mění i nabídková skladba velikostí bytů, kde jednoznačně vedou exkluzivní byty 5+kk a 6+kk, až poté následované 2+kk a 1+kk. V prodejkách se naopak nejmenší jednotky nachází až na předposlední pozici před 4+kk. Velké byty hrají jednoznačný prim.

Stejně jako v posledních letech, malé byty i nadále vedou z hlediska ceny. Jejich absolutní prodejní cena je dostupná širšímu spektru kupujících.

Lokalitám sice stále vévodí úzké centrum Prahy, nicméně rozdíl se stále více stírají. Stále důležitějším parametrem se stává kvalita nemovitosti.

14 417 597 Kč

PRŮMĚRNÁ NABÍDKOVÁ CENA ZA BYT
(NOVOSTAVBY+SECONDHANDY)

204 943 Kč

PRŮMĚRNÁ NABÍDKOVÁ CENA ZA M² BYTU
(NOVOSTAVBY+SECONDHANDY)

196 186 Kč

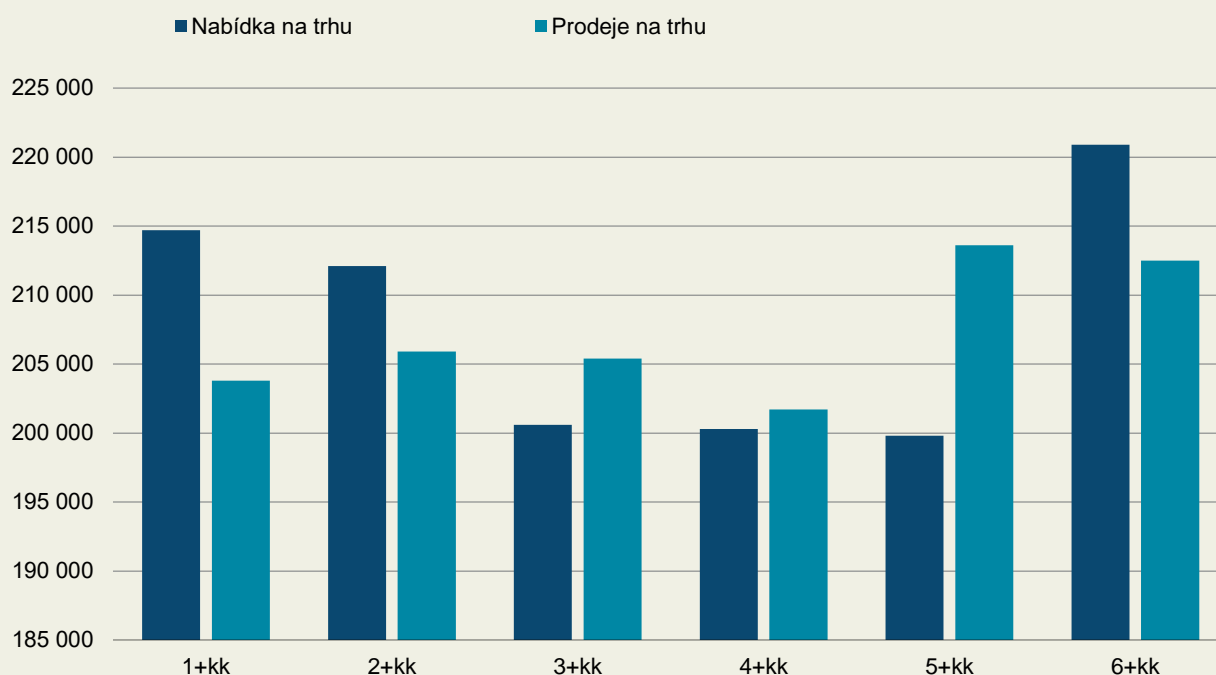
MEDIÁNOVÁ CENA VŠECH PRÉMIOVÝCH
BYTŮ ZA M²



PRÉMIOVÝ SEGMENT

Nabídka a prodeje na trhu

Kč/m²



Zdroj: FlatZone, Knight Frank Research

Nabídkou i prodeji hýbou největší exkluzivní byty, a to jak v nových projektech, tak v sekundárním přeprodeji. Nabídka a poptávka se ukázkově setkala ve stejný moment.

Nabídka na trhu za posledních 6 měsíců

Nabídkové ceny

1+kk – 214 700 Kč / m²

2+kk – 212 100 Kč / m²

3+kk – 200 600 Kč / m²

4+kk – 200 300 Kč / m²

5+kk – 199 800 Kč / m²

6+kk – 220 900 Kč / m²

Prodeje na trhu za posledních 6 měsíců

Prodejní ceny

1+kk – 203 800 Kč / m²

2+kk – 205 900 Kč / m²

3+kk – 205 400 Kč / m²

4+kk – 201 700 Kč / m²

5+kk – 213 600 Kč / m²

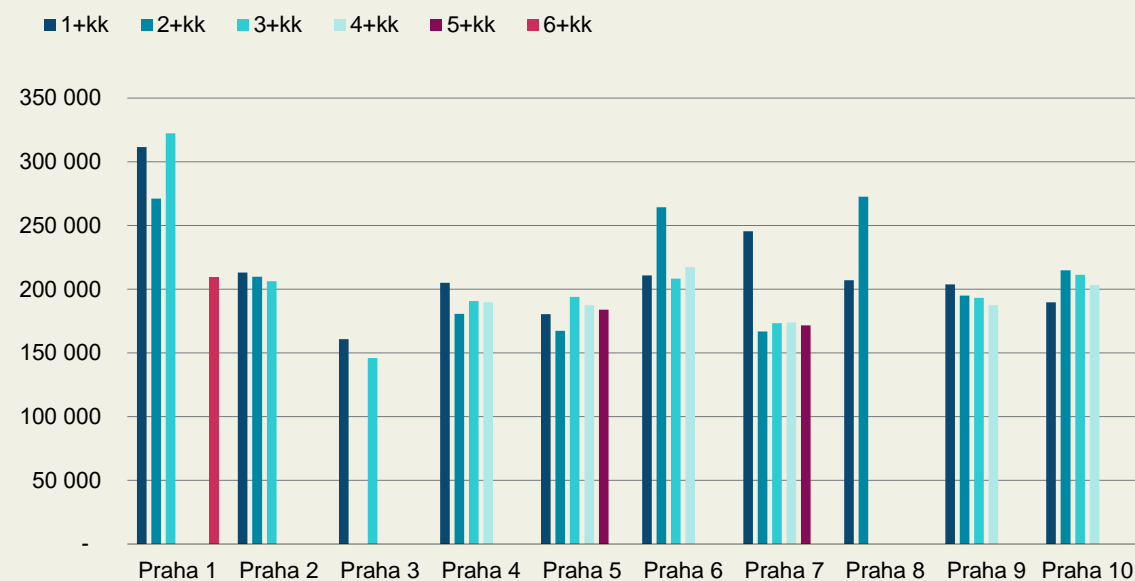
6+kk – 212 500 Kč / m²

PRÉMIOVÝ SEGMENT

Nejdražší zůstávají vzhledem k oblíbenosti malometrážní byty ve všech lokalitách. Nabídka v různých lokalitách pak mění pořadí mezi 1+kk a 2+kk.

Nabídkové ceny nemovitostí v novostavbách

Kč/m²

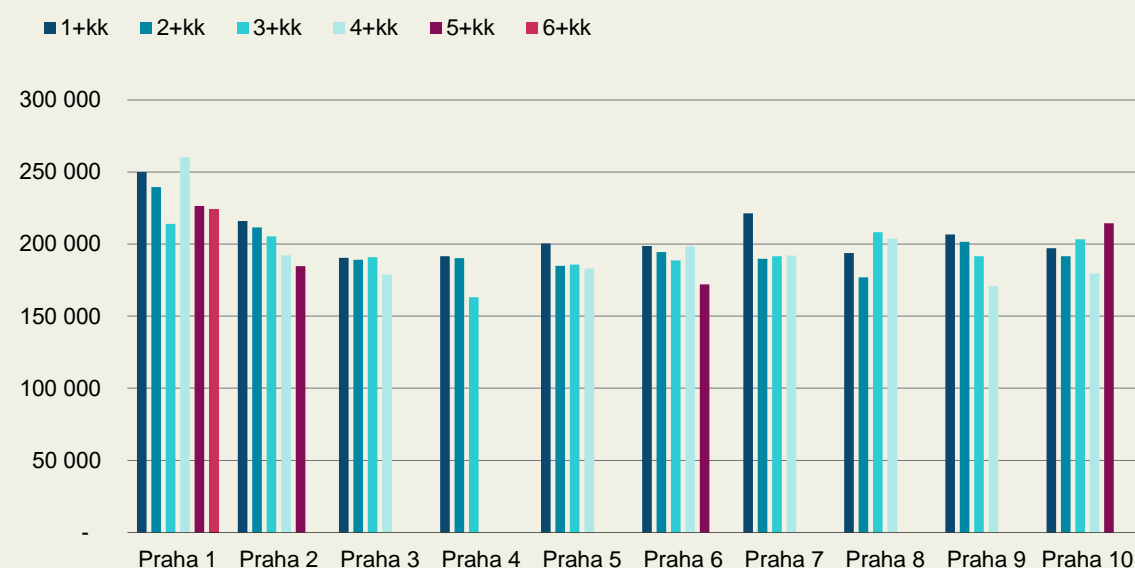


Zdroj: FlatZone, Knight Frank Research

Kvalita nemovitosti rozhoduje prodejní cenu i na sekundárním trhu.

Nabídkové ceny nemovitostí na sekundárním trhu

Kč/m²



Zdroj: FlatZone, Knight Frank Research

HYPOTEČNÍ TRH

KOMENTÁŘ

„Pokles úrokových sazeb láká více klientů, zájem o rezidenční nemovitosti roste.“



PAVEL BULTAS
HYPOASISTENT

Rostoucí objemy hypoték potvrzují zájem hypotečních klientů, kteří se vrací na trh. ČNB začala od prosince snižovat základní sazby, což se odrazilo i v poklesu hypotečních sazeb. Tempo poklesu je sice pomalé, ale mělo jednoznačně pozitivní dopad na očekávání klientů, kteří začali aktivně poptávat nemovitosti v obavách, že ceny začnou brzy růst.

Od ledna navíc ČNB zrušila druhý požadavek na výši minimálních potřebných příjmů hypotečních klientů – parametr DTI. Ten určoval potřebný poměr mezi výší ročního příjmu a celkovou výší všech úvěrů žadatele. Banky tak dnes mohou samostatněji rozhodovat o své úvěrové politice a rozdíly mezi pravidly jednotlivých bank se zvětšily. Regulace výše LTV (poměr mezi výší úvěru a hodnotou zajištění) zůstává na limitu 90 % pro klienty do 36 let a 80 % pro klienty starší. Z tohoto pravidla existují výjimky, ale objem výjimek je velmi omezený.

5,48 mil. Kč

PRŮMĚRNÁ VÝŠE ÚVĚRU
PRO NOVOSTAVBY V PRAZE

65 %

PRŮMĚRNÝ PODÍL HODNOTY HYPOTÉKY
NA HODNOTĚ NEOVITOSTI (LTV)

25 let

PRŮMĚRNÁ DÉLKA SPLATNOSTI HYPOTÉKY

3 roky

Nejoblíbenější fixace (76 % klientů)

HYPOTEČNÍ TRH

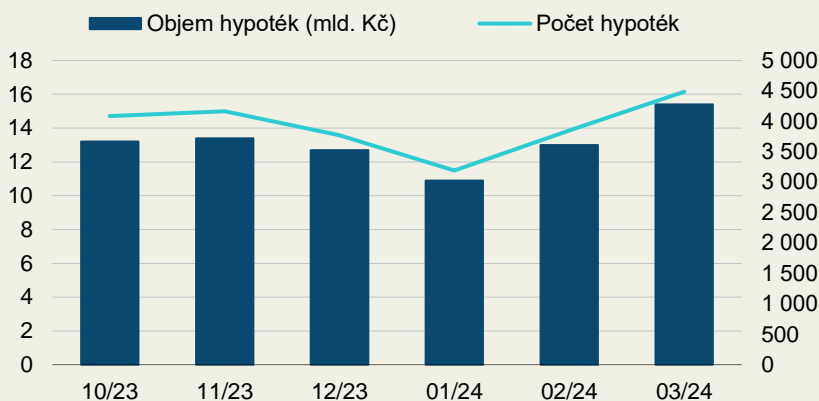
Dotované hypotéky

V souvislosti s vysokými úrokovými sazbami a nedostupností bydlení se v posledních měsících ozývaly hlasy volající po státních dotacích hypotečních úvěrů. Ač se takový nápad může zdát na první pohled líbivý, státní dotace by jednoduše znamenaly, že úrokové zvýhodnění pro malou část kupujících zaplatí všichni daňoví poplatníci. Velká část odborné veřejnosti rovněž upozorňuje, že takové opatření by neřešilo problém nedostatečné výstavby, ale jen by vedlo ke zvýhodnění určité skupiny kupujících na úkor ostatních a urychlilo by nárůst cen nemovitostí. Česká vláda aktuálně tuto formu podpory bydlení neplánuje a zavedení dotací úroků prozatím odmítá. Kdo chce kupovat novou nemovitost a zároveň nechce čekat, až úrokové sazby klesnou na snesitelnou úroveň, může využít dotované hypotéky, které nabízí někteří developeři. Díky takové dotované hypotéce je možné pořídit i dnes nový byt za sazby pod 3 %. Fixace sazeb na 2 až 3 roky by měla pomoci překlenout období, než se na takovou úroveň dostane i standardní nabídka hypoték. Měsíční náklady při koupi nového bytu díky dotované hypotéce vyjdou téměř tak dobře, jako platby nájmu. Díky nízké sazbě a nízkým měsíčním splátkám klient navíc snáze dosáhne na vyšší hypotéku.

Nové podmínky pro refinancování a mimořádné splátky hypoték

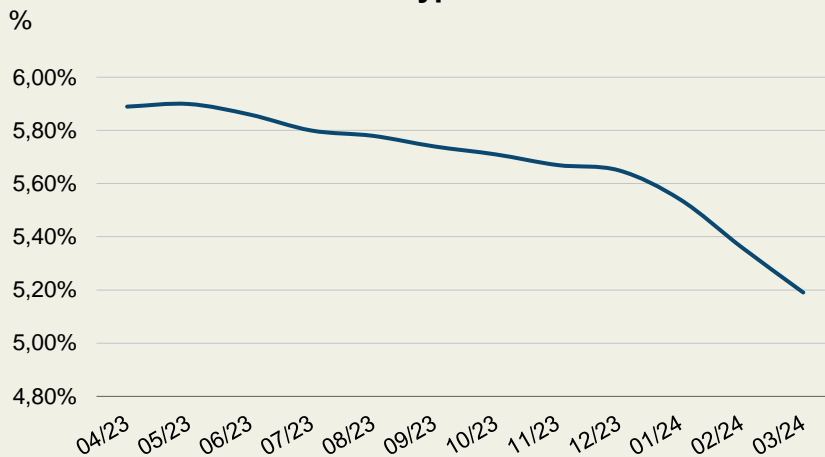
Od 1. září budou platit nová pravidla pro mimořádné splátky a refinancování pro hypotéky. Bude přesně stanoven způsob výpočtu poplatku, který banky budou moct klientovi při odchodu napočítat. Tento poplatek bude vycházet z tzv. účelně vynaložených nákladů a bude zastropovaný čtvrt procentem za každý rok zbývajících do konce fixace, maximálně však 1 % z předčasně splácené výše úvěru. Zákon naopak nově rozšíří výčet případů, kdy poplatek bude muset být nulový.

Objem a počet poskytnutých nových hypoték



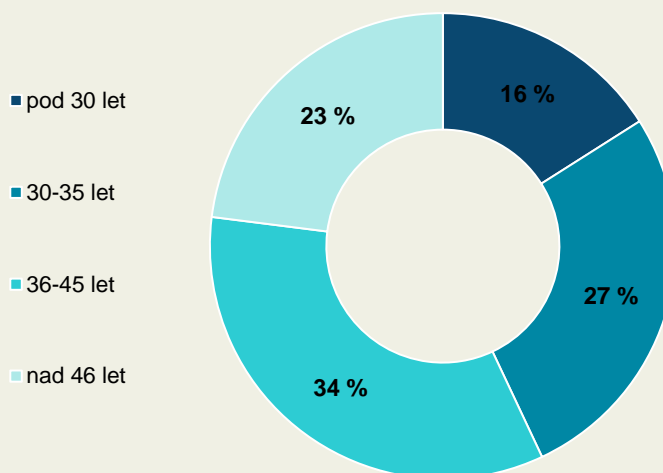
Zdroj: Hypoasistent

Průměrná úroková sazba hypoték



Zdroj: Hypoasistent

Věk žadatelů o hypotéku



Zdroj: Hypoasistent

NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Nájemné nadále roste

Průměrné ceny pronájmů za m² dostupných bytů v individuálních pronájmech podle inzerce ve většině pražských lokalit v posledních 12 měsících nadále rostly. Průměrný nárůst činil šest procent, přičemž nejvýznamnější zvýšení jsme zaznamenali v Praze 6, Praze 4 a také v Praze 7.

Nájemné pokleslo nejvýrazněji v Praze 1, především šlo o pokles nájemného pro větší byty v kategorii 5+kk, naopak v Praze 6 nejvýrazněji rostly nájmy pro malé byty 1+kk, ale také pro velké 5+kk.

Očekáváme, že nájemné nadále poroste obdobným tempem cca 5-10 % za rok. Vzhledem k očekávanému dalšímu nárůstu cen vlastnického bydlení se pronájem stane alternativou pro stále širší okruh klientů.

435 Kč/m²

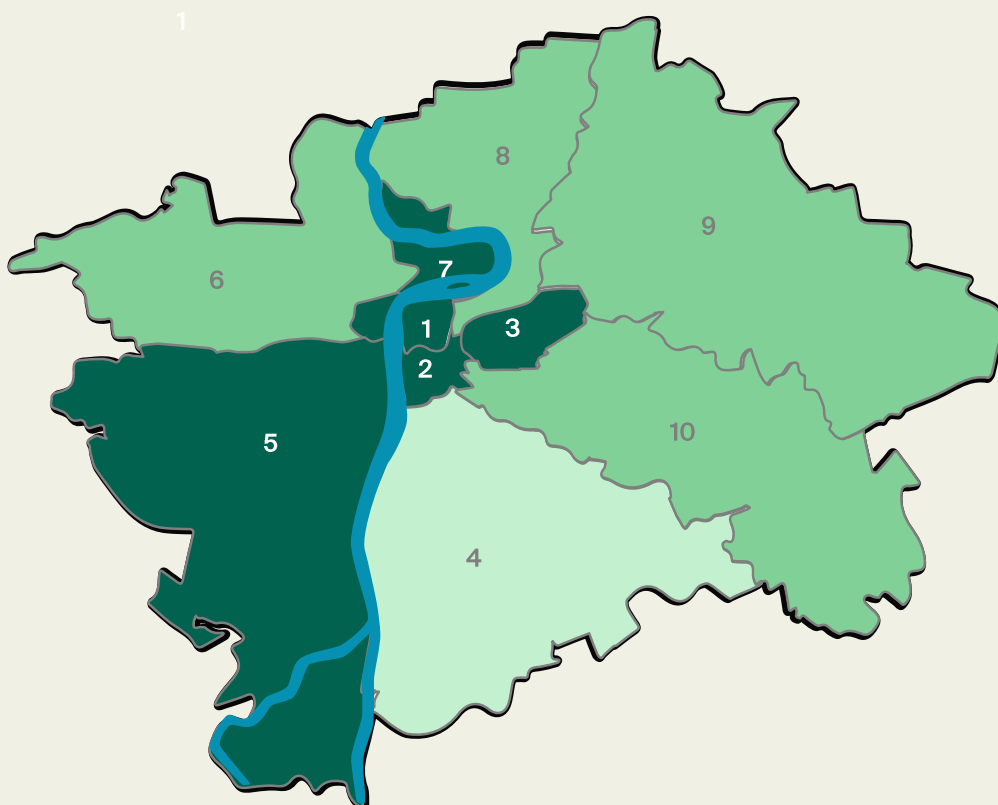
PRŮMĚRNÉ NÁJEMNÉ DLE INZERCE (+6 % za posledních 12 měsíců / +2 % za posledních 6 měsíců)

Půlroční vývoj cen individuálních pronájmů v Praze dle inzerce

4. čtvrtletí 2023 – 1. čtvrtletí 2024

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

● Praha 1 : 494 Kč / m ² -2,3 % ↓
● Praha 2 : 500 Kč / m ² -1,9 % ↓
● Praha 3 : 474 Kč / m ² +1,1 % ↑
● Praha 4 : 393 Kč / m ² +5,4 % ↑
● Praha 5 : 461 Kč / m ² -1,1 % ↓
● Praha 6 : 423 Kč / m ² +12,1 % ↑
● Praha 7 : 467 Kč / m ² +5,0 % ↑
● Praha 8 : 424 Kč / m ² +1,2 % ↑
● Praha 9 : 416 Kč / m ² +4,4 % ↑
● Praha 10 : 403 Kč / m ² +4,8 % ↑



INSTITUCIONÁLNÍ NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Na trhu institucionálního nájemního bydlení došlo k mírnému nárůstu nájemného o 3,5 % za rok. Nejmenší byty 1+kk dosahují průměrného nájemného přes 600 Kč/m².

V prvním čtvrtletí 2024 byl uveden do provozu nájemní projekt Mint Living Praha Vysočanský Mlýn v Praze 9 s celkem 241 plně vybavenými byty, investorem projektu je Mint rezidenční fond, developerem Metrostav Development.

Na jaře 2024 byla dokončena první etapa v projektu Lihovar v Praze 5 nabízející 245 bytů, které bude provozovat Xplace.

Nájemní bydlení je atraktivním segmentem pro investory, což dokumentuje také stoupající podíl na celkovém objemu investic, v prvním čtvrtletí 2024 představovaly investice do BTR 7 %, za loňský rok to bylo až 17 %.

Mezi nejvýznamnější transakce, které se zrealizovaly ve čtvrtém čtvrtletí 2023 až 1. čtvrtletí 2024 řadíme akvizici 220 bytů v projektu Harfa, kterou akvírovala společnost Dostupné bydlení České spořitelny, dále projektu v ulici Poděbradská Mint rezidenčním fondem. Společnost Xplace vstoupila do projektů na Waltrovce či U Šárky.

PŘEHLED NEJVÝZNAMNĚJŠÍCH INSTITUCIONÁLNÍCH PRONAJÍMATELŮ NA PRAŽSKÉM TRHU

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

555 Kč

PRŮMĚRNÉ NÁJEMNÉ U BTR PROJEKTŮ V PRAZE ZA M²

3,5 %

ROČNÍ ZMĚNA PRŮMĚRNÉHO NÁJEMNÉHO V INSTITUCIONÁLNÍCH PROJEKTECH V PRAZE

4,75 %

OČEKÁVANÁ VÝNOSOVÁ MÍRA BTR PROJEKTŮ

1 100+

BTR BYTŮ VE VÝSTAVBĚ NA PRAŽSKÉM TRHU

33 140 Kč

PRŮMĚRNÉ NÁJEMNÉ ZA BYT O 60 M²

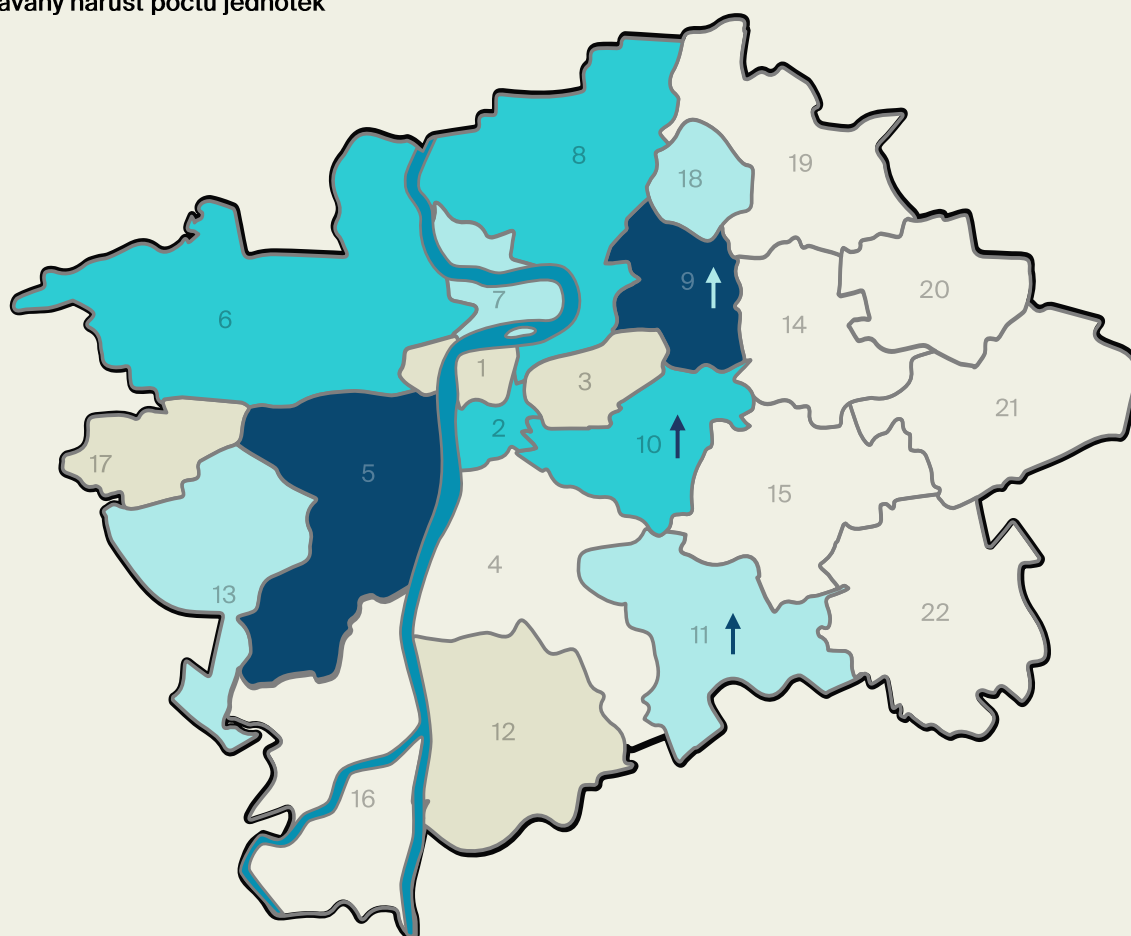
INSTITUCIONÁLNÍ NÁJEMNÍ BYDLENÍ

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

↑ očekávaný nárůst počtu jednotek



Nejvíce BTR bytů ve výstavbě je v Praze 9, a to přes 422.

V Praze 11 došlo k navýšení o 300 jednotek zahájením výstavby projektu Nový Opatov.

V Praze 10 staví developer Crestyl v projektu Hagibor 168 nájemních bytů pro investora Invesco.

V prvním čtvrtletí byly dokončeny projekty Mozaika Holešovice investora Heimstaden v Praze 7 a XPlace Lihovar Smíchov v Praze 5.

INSTITUCIONÁLNÍ NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Objemově významné transakce za uplynulý rok

Nájemní bydlení je vyhledávaným investičním aktivem.

Nejčastěji evidujeme transakce formou „forward purchase“, kdy investor vstoupí do projektu v rané fázi a zafinancuje jeho výstavbu developerem a následně po dokončení projekt převezme a spravuje.

Nejatraktivnější lokalitou zůstává Praha, zaznamenali jsme ovšem také transakce v regionech, jako prodej Rezidence Unity v Hradci Králové, kde developer projektu 100Towers Holding prodal projekt s 37 nájemními byty soukromému investorovi.

Výnosová míra pro špičkové projekty v segmentu Built-To-Rent dosahuje 4,75 %, zůstala tak v porovnání s obdobím před 6 měsíci stabilní. V poslední době ovšem evidujeme transakce investorů s dlouhodobým investičním horizontem, kteří mohou být ochotni akceptovat vyšší ceny s očekáváním nárůstu nájemného.

Pro investory je zajímavý především očekávaný nárůst nájemného, které by mělo dle odhadů růst o 5-10 % meziročně v následujících letech.



Hloubětín – Lofty 61

Prodávající/Developer: Finep
Investor: Mint Living
Počet jednotek: 168
Termín transakce: Q4 2023



Harfa

Prodávající/Developer: Finep
Investor: Dostupné Bydlení ČS
Počet jednotek: 220
Termín transakce: Q4 2023



Hranička

Prodávající/Developer: Penta
Investor: XPlace
Počet jednotek: 54
Termín transakce: Q1 2024



U Šárky

Prodávající/Developer: FINEP
Investor: XPlace
Počet jednotek: 57
Termín transakce: Q1 2024

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 200 000 Kč/m², na sekundárním trhu bytové jednotky s cenou 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

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

Pavla Kubiková
Senior Researcher
+420 720 028 221
pavla.kubikova@cz.knightfrank.com

Josef Karas
Head of Capital Markets
+420 720 053 583
josef.karas@cz.knightfrank.com

Knight Frank Research
Reports are available at
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.