

LEXXUS



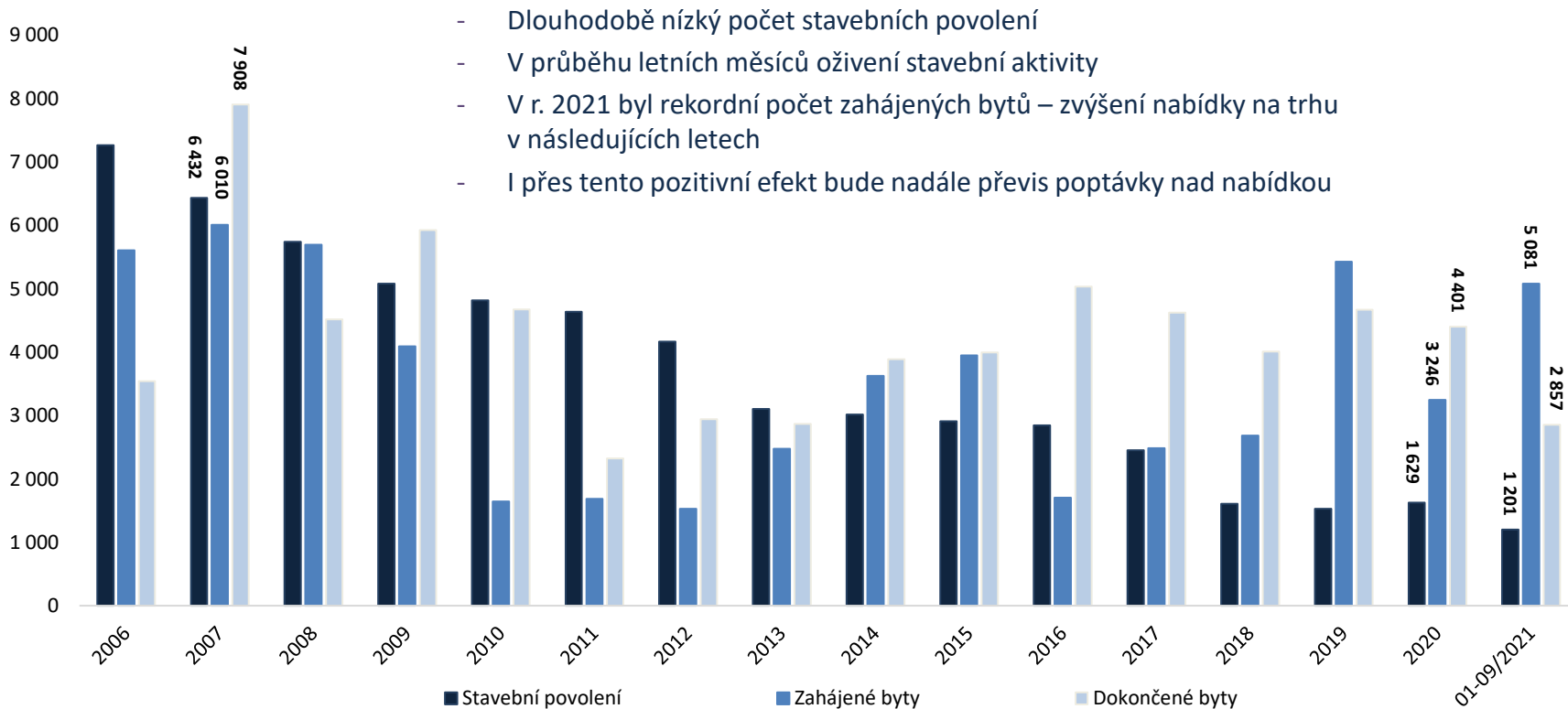
**PRAŽSKÝ
REZIDENČNÍ
TRH**

savills

An International
Associate of Savills

PRAHA - BYTOVÁ VÝSTAVBA

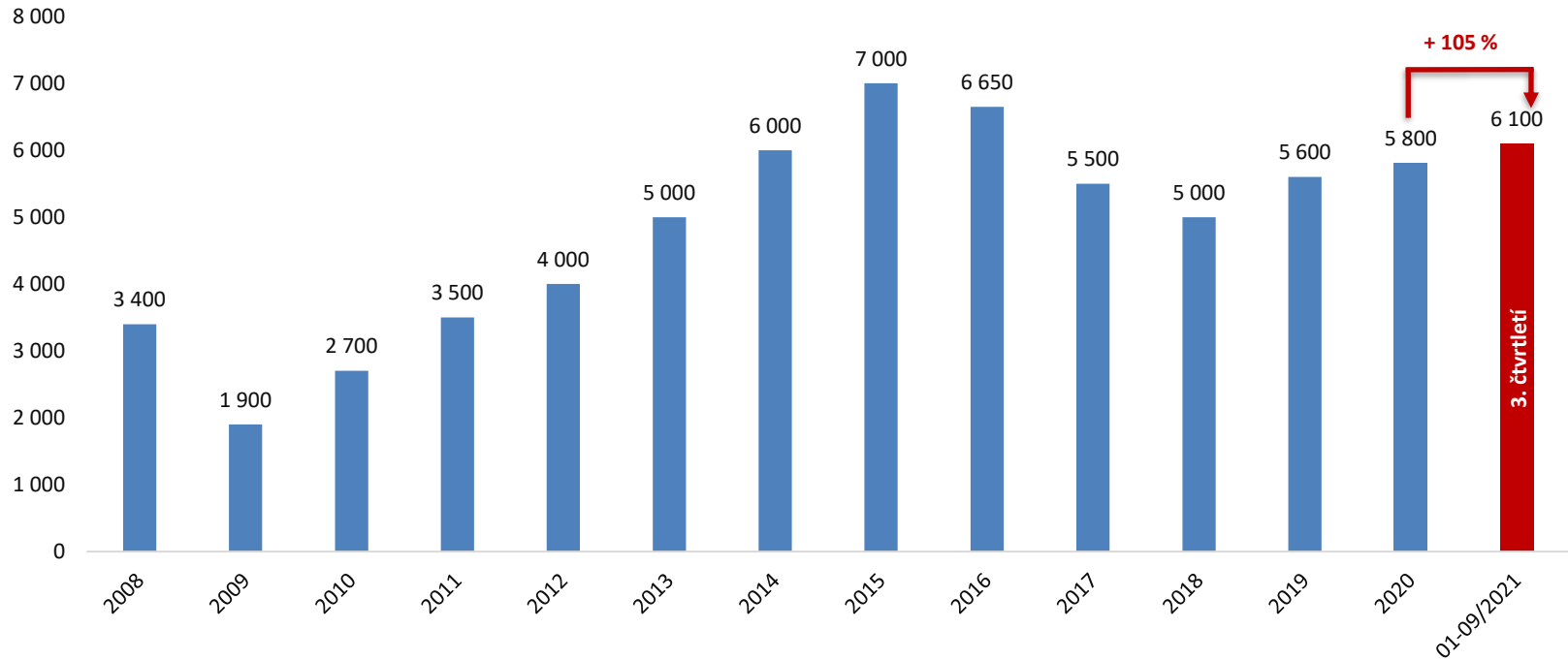
- Dlouhodobě je každý rok dokončeno cca 4–5 tis. bytů
- Pro uspokojení poptávky je potřeba dokončit cca 8–10 tis./rok



- Dlouhodobě nízký počet stavebních povolení
- V průběhu letních měsíců oživení stavební aktivity
- V r. 2021 byl rekordní počet zahájených bytů – zvýšení nabídky na trhu v následujících letech
- I přes tento pozitivní efekt bude nadále převis poptávky nad nabídkou

PRAHA – PRODEJ NOVÝCH BYTŮ

- Velmi silné první dvě čtvrtletí. Třetí čtvrtletí již bylo podprůměrné a promítl se vliv nedostatečné nabídky na trhu
- I přes zvyšující se úrokové sazby zatím nevidíme výraznější pokles v zájmu klientů
- Změna struktury poptávky
 - Méně prvních kupujících
 - Více investorů – zájem o malé byty 1+kk a 2+kk



PRAHA – VÝVOJ NABÍDKOVÝCH CEN

Dlouhodobý převis poptávky
nad nabídkou

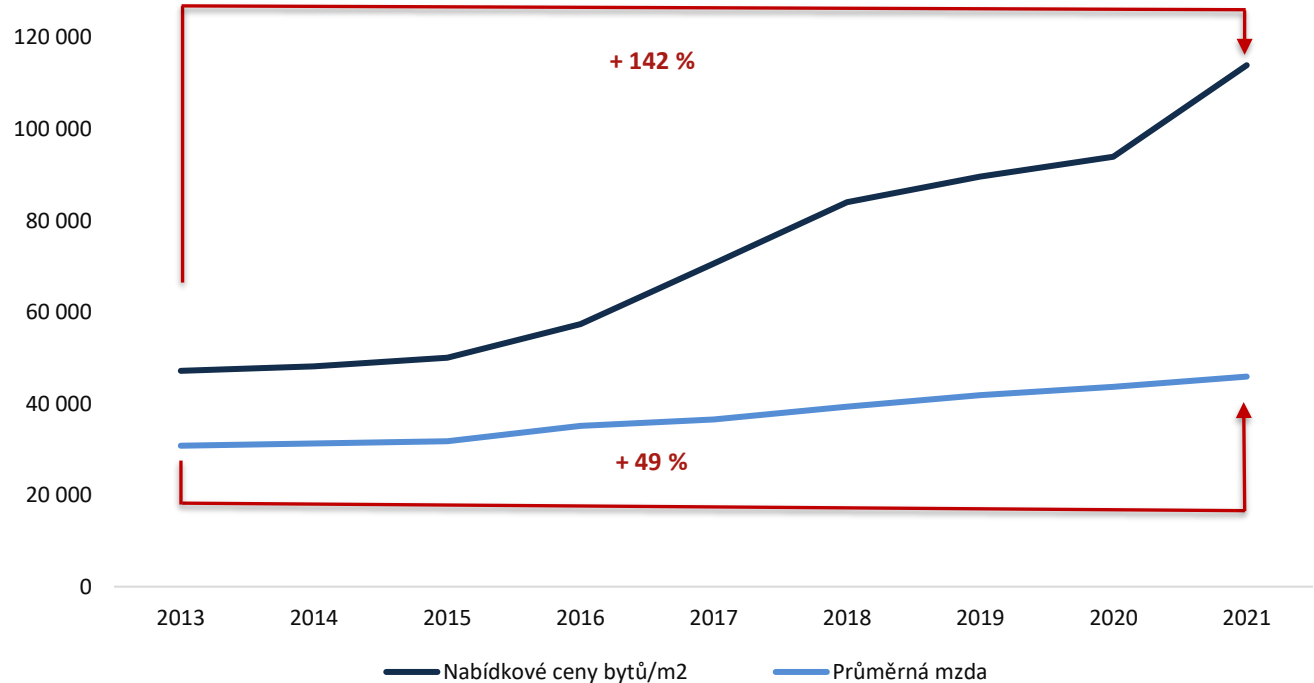


Nabídková cena nových bytů
dlouhodobě roste
o cca 8 %

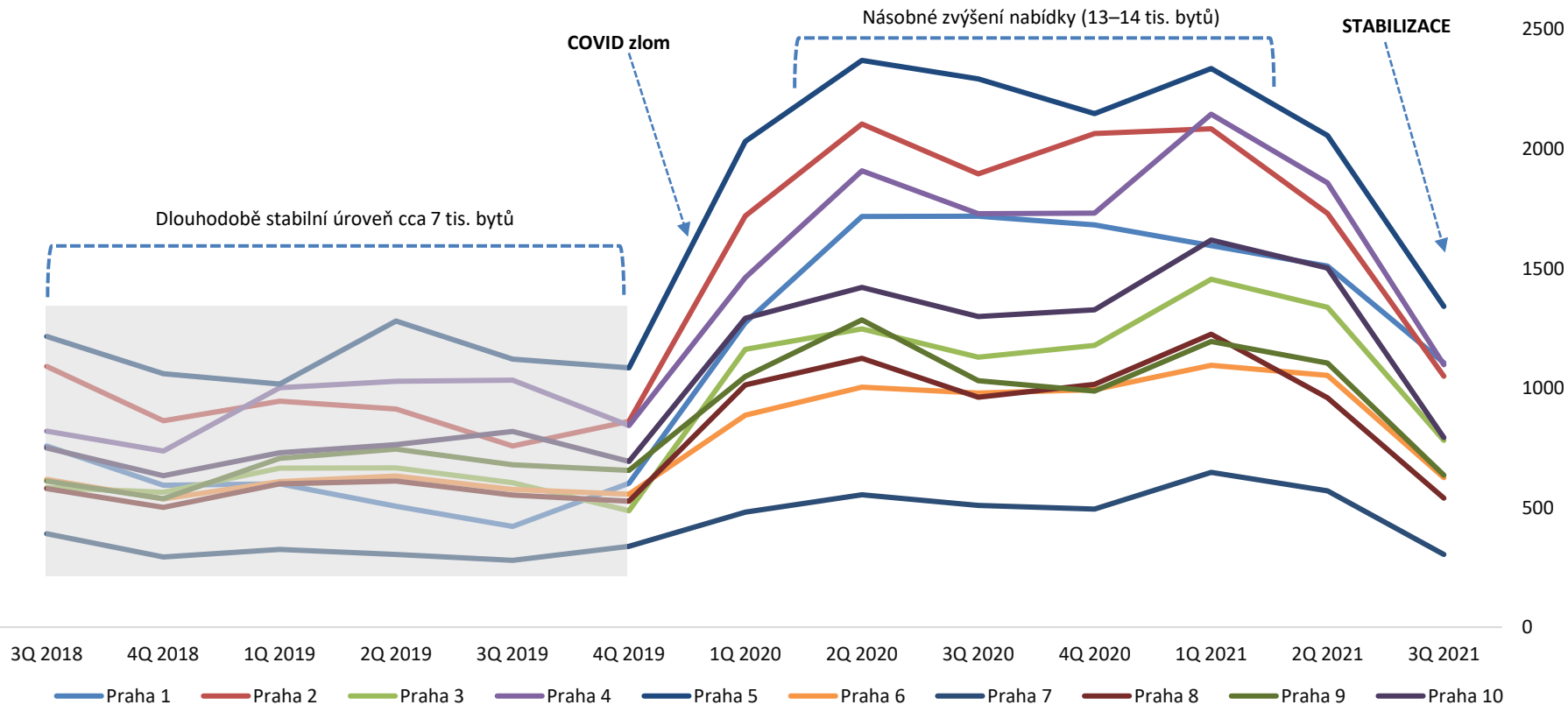


Průměrná cena v Praze
=
114 000 tis. Kč/m²
(bez DPH)

NABÍDKOVÉ CENY Kč/m² NOVÝCH BYTŮ (bez DPH) VS. PRŮMĚRNÁ MZDA



PRAHA – NÁJEMNÍ TRH – Počet bytů v nabídce



NÁJEMNÍ TRH – Individuální pronájem

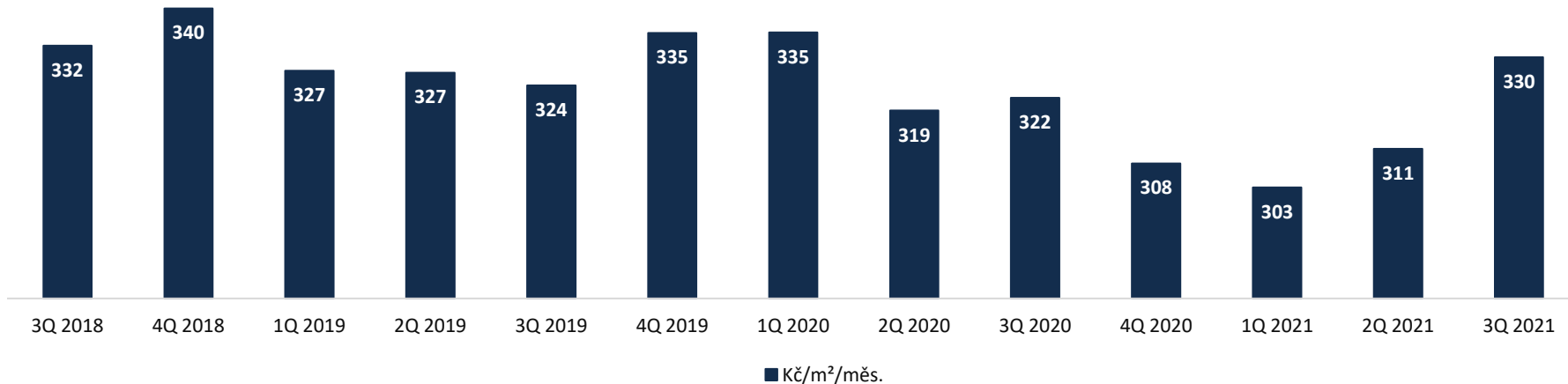
Aktuální průměrná výše nájmu u individuálních pronájmů = cca 330 Kč/m²/měs.

Návrat výše nájemného i počtu nabízených bytů na pre-COVID hladinu

Byty bez dodatečného servisu

Různá kvalita – zařízené/nezařízené

Průměrný nájem/m²/měs.



NÁJEMNÍ TRH – Individuální pronájem, Expati

Zvýšená poptávka ze strany firemní klientely

Lokalita → Praha 2 a 6 tvoří cca 50 % pronájmů pro firemní klientelu

Pronájmy obvykle zařízených bytů v dobrém technickém stavu s parkingem

Délka pronájmu → *klient často zůstává cca 2 roky*

Pro rodiny je důležitá blízkost (dobrá dostupnost) mezinárodních škol. Rodiny často volí min. 4+kk byty nebo rodinné domy → *zařizují si vlastním nábytkem apod.*

Průměrné dosahované nájemné dle dispozic

Dispozice	Průměrná plocha (m ²)	Nájem Kč/m ² /měs.
1+kk	47	15 700
2+kk	64	21 300
3+kk	102	30 800
4+kk	134	43 400

Nájemné rodinných domů v rozpětí 50–100 tis. Kč/měs.

NÁJEMNÍ TRH – Nájemní projekty

Aktuálně provozované nájemní projekty:

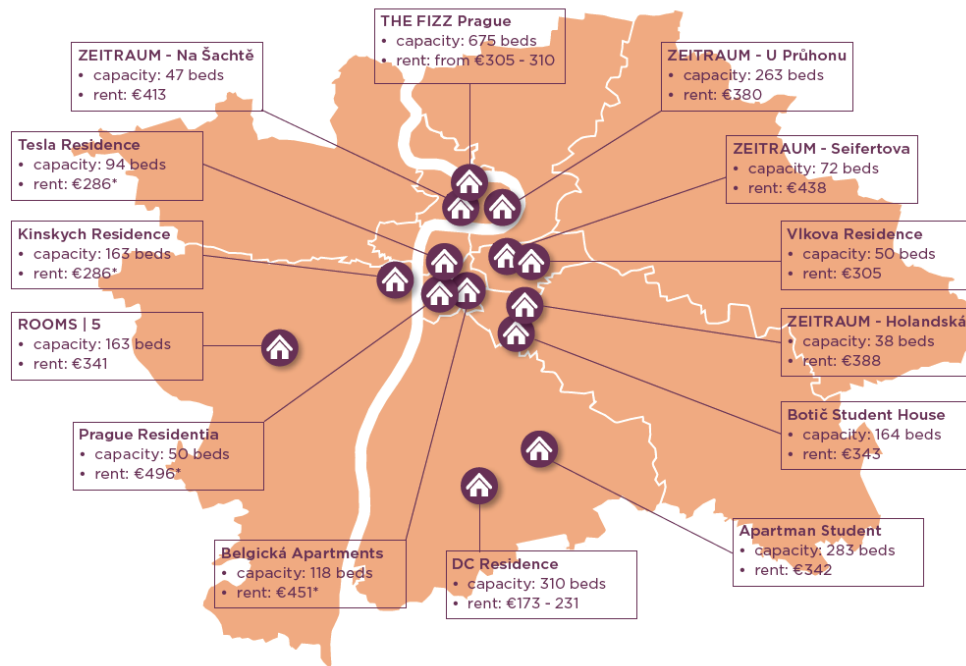
- Byty všech kategorií 1+kk–4+kk
- Výrazně vyšší nájemné než u individuálních pronájmů – průměrně 400–500 Kč/m²/měs.
- Velmi vysoká obsazenost
- Byty jsou obvykle vybavené nábytkem
- V některých projektech možnost individuálního dovybavení – základní nájem + možnost příplatku za nábytek, elektroniku atd.
- Většina aktuálně provozovaných nájemních projektů je v budovách, které nebyly původně konstruovány na nájemní bydlení
- Potenciál pro nově vznikající projekty nájemního bydlení

Znaky nových nájemních projektů:

- Typizace jednotek
- Zmenšování prostor
- Prefabrikace, např. koupelny
- Variabilita služeb pro nájemce (vybavení nábytkem, elektronikou, úklid, praní apod.)

NÁJEMNÍ TRH – Studentské bydlení

- Nedostatečná kapacita vysokoškolských kolejí a nedostatečná kvalita
- Soukromé studentské bydlení - často vyhledávané zahraničními studenty
- Nájemné na obdobné úrovni jako v případě profesionálních nájemných projektů → cca. 300 EUR/měs
- Zařízené pokoje; v ceně nájmu bývají i energie; „hotelové služby“
- Trend zmenšování obytné plochy,
- V projektech studentského bydlení je více společných (komunitních) prostor – jídelny, studovny, společenské místnosti.



STŘEDNÍ ČECHY

- Zvýšený zájem o mimopražské projekty
- Důležitá je dobrá dopravní dostupnost do Prahy, ideálně vlak nebo autobus
- Důvodem zvýšeného zájmu klientů je zejména cena a částečně změna preferencí určité části klientů
 - Zvýšený podíl práce na dálku
 - Není třeba každý den dojíždět do práce
 - Preference většího prostoru, soukromí

CENY

Středočeský kraj

Průměrná cena: **70 tis.** Kč/m² bez DPH

Vzdálenější lokality

Průměrná cena:
63 tis. Kč/m² bez DPH

Vs.

Okraj (Praha východ a západ)

Průměrná cena:
78 tis. Kč/m² bez DPH

Bydlení v okrajových částech je o cca **30–40 % levnější** oproti průměrné ceně v Praze

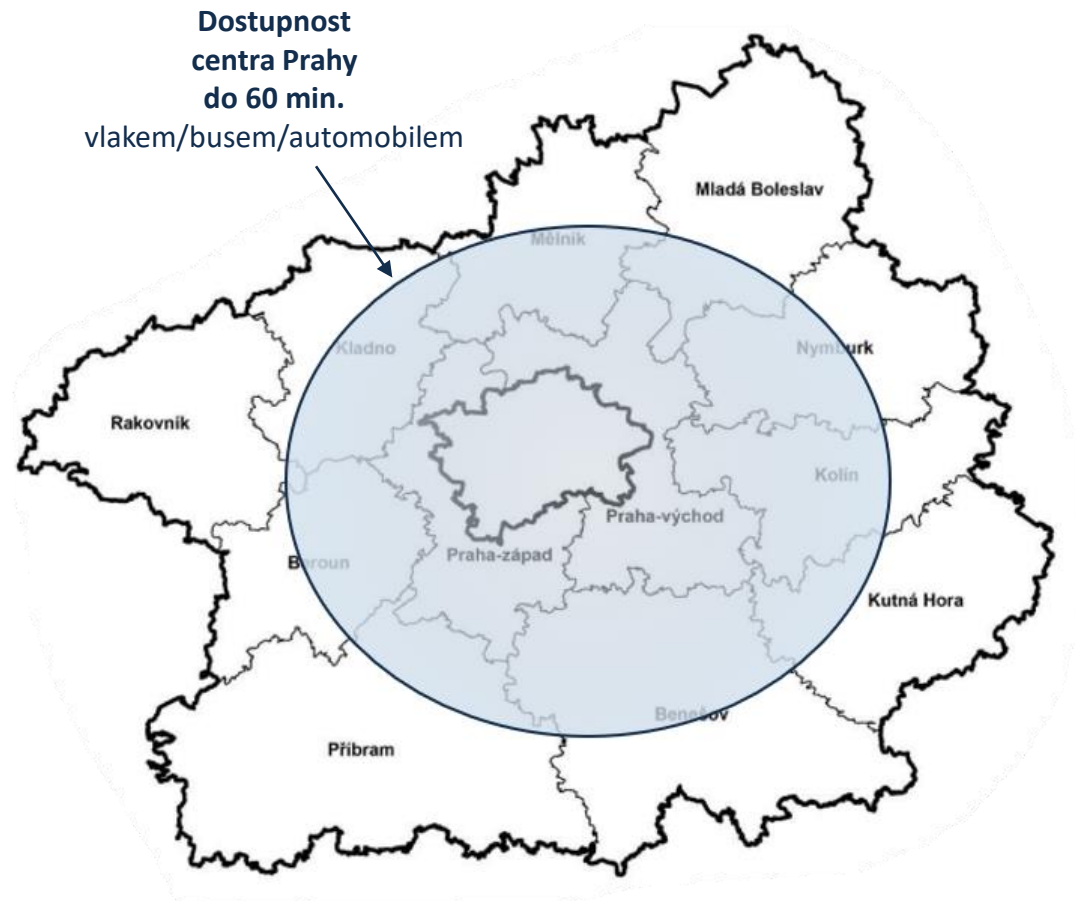
BYTOVÝ MIX

- Poměr malometrážních bytů (1+kk a 2+kk) **Vs.** rodinné byty (3+kk a 4+kk) je stejný v Praze i Středních Čechách – cca 65 %
- Středočeské projekty jsou více zaměřené na rodinné domy
- Průměrná cena rodinných domů ve Středočeském kraji je cca 9,5 mil. Kč (bez DPH)

STŘEDNÍ ČECHY

Vybraná města s dobrou dostupností MHD do Prahy
a dobrou občanskou vybaveností

- Libčice nad Vltavou
- Kralupy nad Vltavou
- Veltrusy
- Mělník
- Neratovice
- Brandýs nad Labem
- Čelákovice
- Lysá nad Labem
- Český Brod
- Kolín
- Mnichovice
- Mníšek pod Brdy
- Beroun
- Kladno
- Říčany

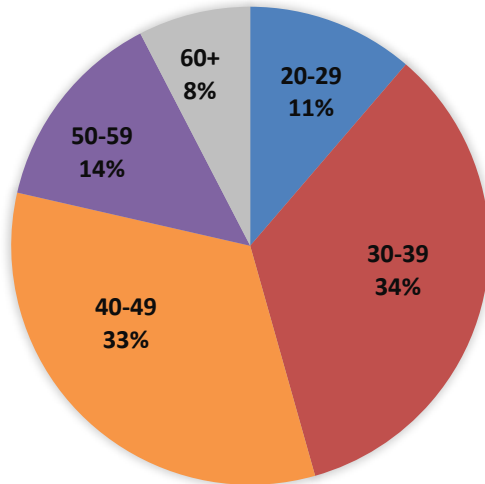


CHARAKTERISTIKA KLIENTŮ

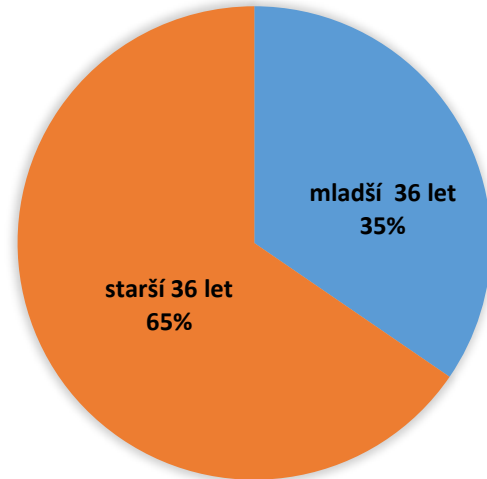
– Věková struktura

- Nejsilnější skupina kupujících je ve věku 30–50 let
- Věkový limit 36 let pro příznivější podmínky hypotéky by splňovalo 35 % kupujících LEXXUS

VĚKOVÁ STRUKTURA KUPUJÍCÍCH



PODÍL KLIENTŮ DO 36 LET

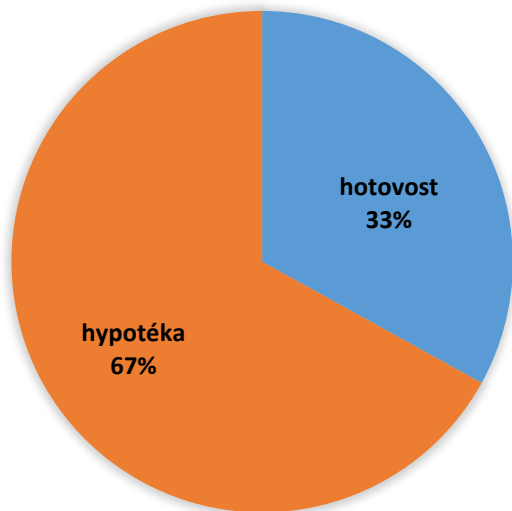


CHARAKTERISTIKA KLIENTŮ

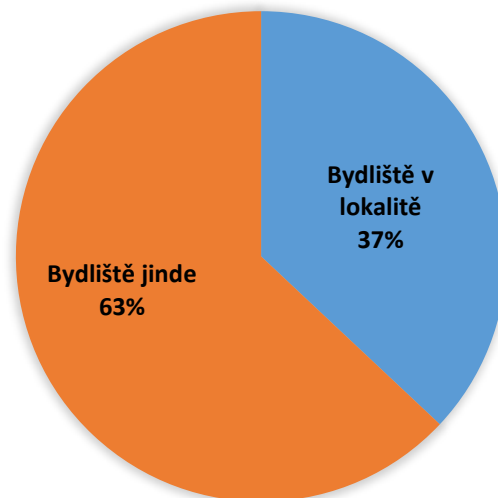
–Financování/Lokalita

- 67 % kupujících kupuje nemovitost na hypotéku, podobně jako v předchozích letech
- 37 % kupujících kupuje nemovitost v lokalitě svého trvalého bydliště (platí to převážně u větších bytových projektů ve středním segmentu, u prémiových nemovitostí a rodinných domů je procento nižší)

ZPŮSOB FINANCOVÁNÍ



BYDLIŠTĚ KUPUJÍCÍCH



OČEKÁVÁNÍ DO BUDOUCNA

- Zvyšující se trend „zelených staveb“ – bude jedna z podmínek financujících bank
- Přesun klientů do mimopražských lokalit
- Rostoucí podíl nájemního bydlení
 - Díky rostoucím úrokovým sazbám hypotečních úvěrů je nájem z finančního hlediska zajímavou alternativou
- Zvýšený tlak na nové stavební postupy a materiály z důvodu vysokých stavebních nákladů
- Větší podíl prefabrikované výstavby
- Např. developer UBM plánuje větší využití dřeva (dřevostaveb) ve svých rezidenčních projektech
 - Nižší uhlíková stopa
 - Rychlejší výstavba
 - Větší užitná plocha než v případě standardní konstrukce
 - Celkově nižší náklady díky možnosti prefabrikace a standardizace stavebních prvků

CENY HROBEK V PRAZE

- Prodej hrobky 10 – 60 000/m² + je nutno uzavřít nájemní smlouvu na „pozemek“, tj. místo, na kterém je hrobka umístěna za cenu cca 3 000 - 4 000 Kč/m²/10 let
- Kritéria ceny
 - lokalita (klidné/rušné místo, blízkost hlavní brány)
 - sousedé (VIP osobnosti v blízkosti výrazně navyšují cenu)
 - přítomnost nájemníka (prázdná hrobka je dražší než hrobka s původním nájemníkem)
 - patro (čím vyšší poloha zemřelého, tím vyšší cena, v nejnižších částech hrobky jsou uloženi původní nájemníci - neplatiči)
- Neplatiči – původní nájemníci jsou chráněni zákonem, jejich vystěhování je velmi složité, téměř nemožné





Děkujeme za pozornost