

ROK 2022 V 10 ČÍSLECH

Prudký růst cen, ale také prudký propad hypotečního trhu následovaný zamrznutím trhu s byty a rodinnými domy.

TAKOVÝ BYL VE ZKRATCE ROK 2022. Na rozdíl od rezidenčního trhu se na trhu kanceláří a průmyslových a logistických nemovitostí složitá ekonomická situace zatím výrazněji neprojevila. *Přinášíme shrnutí toho hlavního, co se v roce 2022 na realitním trhu stalo, i s komentáři předních developerů, kteří tvoří redakční radu magazínu Estate.*

TEXT JAN NĚMEC, JAN STUHLÍK

17%

Navzdory ekonomickým potížím a drahým hypotékám, které zasáhly sekundární trh rezidenčních nemovitostí a způsobily pokles cen starších bytů, novostavby v Praze v roce 2022 pokračovaly ve zdražování. Podle analýzy společností Central Group, Skanska a Trigema dosáhla na podzim 2022 průměrná prodejní cena bytů v pražských novostavbách 147,9 tisíce korun za metr čtvereční, průměrná nabídková cena vzrostla dokonce na 154,2 tisíce korun za metr čtvereční. V meziročním srovnání je to o 17 procent, respektive o 12 procent více. Podle developerů je hlavním důvodem skokový růst nákladů stavebních materiálů a energií. K růstu cen přispělo také snížení nabídky, za níž stálo odložení některých nových rezidenčních projektů kvůli nejistotě na trhu a slabší poptávce. Přestože oproti roku 2021

MEZIROČNÍ RŮST CEN NOVÝCH BYTŮ V PRAZE

nové bydlení v metropoli zdražilo poměrně výrazně, během samotného roku 2022 byl růst cen pomalejší než v minulosti – od prvního do čtvrtého čtvrtletí roku činilo v průměru asi dvě procenta. Developeri odhadují, že v roce 2023 budou ceny stagnovat, případně růst jen nepatrně.

3500

ODHADOVANÝ POČET PRODANÝCH NOVÝCH BYTŮ V PRAZE

Po úspěšných letech zažily v roce 2022 developerské firmy v Praze dramatický pokles poptávky a ve výsledku i prodeje nových bytů. Ve třetím čtvrtletí 2022 se podle výpočtů společností Central Group, Skanska a Trigema prodalo v Praze jen 550 jednotek, což je proti 1350 v roce 2021 o dvě pětiny méně. Za první tři kvartály roku celkové prodeje nových bytů v Praze dosáhly pouhých 2550 jednotek a nejoptimističtější odhady hovoří o celoročních prodejích okolo 3500 bytů. O rok dříve přitom nové majitele našlo rekordních 7550 jednotek, v meziročním srovnání by tak po-

kles trhu byl více než poloviční. Proti dlouhodobému průměru jsou čísla za rok 2022 nižší o třetinu. Hlavní příčinou zamrznutí trhu byly drahé hypotéky. Kupující, kteří financují pořízení nového bytu s pomocí hypotečního úvěru, u většiny developerů v době příznivějších sazeb představovali až polovinu klientely. V roce 2022 ovšem tento podíl hypotekářů na trhu spadl téměř k nule. Developeri tvrdí, že pokles poptávky je dočasný a zájemci o vlastní nový byt své rozhodnutí pouze odložili na dobu příznivějších cen úvěrů na bydlení. V roce 2023 proto očekávají rostoucí zájem ze strany kupujících.

Je v něčem nynější vývoj na realitním trhu podobný krizi po roce 2008 a jste po zkušenostech z poslední krize po roce 2008 lépe připraveni na stávající situaci?



TOMÁŠ VAVŘÍK

ZAKLADATEL A MAJITEL DEVELO-
PERSKÉ SPOLEČNOSTI DOMOPLAN

Obě situace se od sebe liší. V letech 2008 a 2009 se prodej nemovitostí na rok zcela zastavil a trh se výrazně propadl. V té době byly také zásadní velké obavy bankovního sektoru, který předpokládal, že se celý realitní trh zhroutí. Naopak v současné situaci dochází ke zpomalení prodeje nemovitostí, nikoliv k jejich úplnému zastavení.

Ve kterých segmentech se nejvíce promítne do cen prudký pokles poptávky po nákupu rezidenčních nemovitostí?



TOMÁŠ VAVŘÍK

ZAKLADATEL A MAJITEL DEVELO-
PERSKÉ SPOLEČNOSTI DOMOPLAN

Pokud se někde reálný pokles cen projeví, pak to budou převážně starší nemovitosti. Nové rezidenční domy, které nyní vznikají, se již staví s důrazem na udržitelnost a energetickou soběstačnost. U nich je proto následná energetická náročnost výrazně nižší než u starších bytů. Kromě starších nemovitostí mohou ceny klesat také v méně atraktivních lokalitách, které se například nachází dále od center měst nebo nedisponují dostatečnou občanskou vybaveností a kvalitním vyžitím.

Jak důležití pro vás jsou kupující, kteří si na byt berou hypotéku, a jak rychle očekáváte, že se trh s hypotékami opět nastartuje?



TOMÁŠ VAVŘÍK

ZAKLADATEL A MAJITEL DEVELO-
PERSKÉ SPOLEČNOSTI DOMOPLAN

Jelikož DOMOPLAN buduje prémiové rezidenční nemovitosti, velká část zájemců v tomto segmentu požizuje nemovitosti za hotové finanční prostředky. U nás se dlouhodobě, ještě před současným zpomalením prodejů, jednalo o zhruba dvě třetiny klientů. Třetina požizuje byty prostřednictvím hypoték.

Přiměje vás nynější situace urychlit vaše plány na vstup nebo rozšiřování podílu v segmentu nájemního bydlení?



TOMÁŠ VAVŘÍK

ZAKLADATEL A MAJITEL DEVELO-
PERSKÉ SPOLEČNOSTI DOMOPLAN

Ještě před aktuální situací jsme byli připraveni na to, že určitou část naší produkce, zhruba 20 až 30 procent, si do budoucna ponecháme a začneme budovat portfolio nájemního bydlení. Jedná se o segment, který je dlouhodobě na vzestupu. Hodnota tohoto bydlení se zvyšuje, což pro investory představuje větší ekonomickou výhodnost investice. Ať už se tedy bude situace na trhu vyvíjet jakkoliv, touto cestou se rozhodně hodláme vydat.

Jak se ekonomická situace promítla do přístupu institucionálních investorů ohledně investic do rezidenčních nájemních nebo komerčních nemovitostí?



TOMÁŠ VAVŘÍK

ZAKLADATEL A MAJITEL DEVELO-
PERSKÉ SPOLEČNOSTI DOMOPLAN

Výraznější změnu přístupu ze strany investorů jsme v našem případě nezaznamenali. Z obecného hlediska samozřejmě vnímáme, že kvalifikovaní investoři více zvažují využití jiných investičních nástrojů – například prostřednictvím bank, které momentálně nabízí velice solidní úroky na termínovaných vkladech. Předpokládáme však, že ve chvíli, kdy u bank po čase klesnou úrokové sazby, bude zájem investorů o investice do fondů kvalifikovaných investorů opět výrazným tempem růst.