

Analýza prodejních cen nemovitostí a struktury poptávky na pražském rezidenčním trhu

05/2019

RNDr. Tomáš Brabec, Ph.D., Mgr. Michal Němec

**Analýza prodejních cen nemovitostí a struktury
poptávky na pražském rezidenčním trhu**

05/2019

**Institut plánování a rozvoje
hlavního města Prahy
Sekce strategií a politik**

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2019

Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu je dostupná na

www.iprpraha.cz/bydleni

Obsah

1 - Úvod	3
2 - Vývoj a porovnání průměrných prodejních cen rezidenčních nemovitostí	5
2.1 Průměrné prodejní ceny podle segmentu rezidenčního trhu	5
2.2 Průměrné prodejní ceny podle velikosti bytu	12
2.3 Prodejní ceny v závislosti na poloze nemovitosti v rámci Prahy	14
3 - Struktura kupujících na pražském rezidenčním trhu	21
3.1 Cizinci jako kupující pražských bytů a rodinných domů	21
3.2 Struktura prodejů pražských rezidenčních nemovitostí podle právního statutu kupujících	31
3.3 Struktura prodejů pražských rezidenčních nemovitostí podle věku kupujících	36
Hlavní závěry	41

1 Úvod

Úroveň cen bytů a rodinných domů představuje jeden z klíčových indikátorů rezidenčního trhu, který je úzce spjat s vnějším ekonomickým prostředím a odráží aktuální relaci mezi nabídkou a poptávkou. V kontextu Prahy je v posledním období jasně patrný trend nárůstu cen bydlení, přičemž přibližně od poloviny roku 2015 rostou nabídkové i realizační ceny s nebývalou dynamikou, což výrazně negativně ovlivňuje finanční dostupnost bydlení v hlavním městě. V důsledku toho se problematika vývoje cen (i nájemného) bytů a domů a související krize dostupnosti bydlení dostala mimo jiné do popředí zájmu médií, odborné veřejnosti i řady politiků. Přesto, prozatím v zásadě nic nenasvědčuje tomu, že by v nejbližším období mělo dojít k výraznému obratu v dosavadním cenovém vývoji na pražském rezidenčním trhu.

Předkládaná analýza Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (dále jen IPR Praha), která je primárně postavena na níže specifikovaném datovém zdroji (Cenové mapě prodejních cen - Cenovamapa.org), je rozdělena do těchto hlavních částí:

V první části (resp. v kapitole č. 2) je detailně analyzován vývoj prodejních cen bytů a rodinných domů, které vycházejí ze standardních transakcí realizovaných na pražském trhu v rámci dvouletého období od července 2016 do června 2018. Jedněmi z cílů analýzy bylo identifikovat, jak se průměrná prodejní cena nemovitostí určených k bydlení liší v závislosti na jednotlivých segmentech rezidenčního trhu (byty v developerských projektech novostaveb či rekonstrukcí, v původních cihlových a panelových objektech, rodinných domech), v závislosti na lokalizaci nemovitosti v rámci území Prahy (podle městských částí a katastrálních území) a rovněž jsme se snažili i ověřit, do jaké míry je průměrná jednotková cena (v Kč za m²) ovlivněna výměrou bytu.

Ve druhé části analýzy (v kapitole č. 3) jsme se zaměřili na postihnutí struktury nabyvatelů (kupujících) v rámci pražského trhu s rezidenčními nemovitostmi. Analyzovaná datová sada obsahuje informace o počtu a právním statutu kupujících a ve většině případů i o jejich státní příslušnosti, pohlaví a věku (podle 5 letých věkových kategorií). Znalost struktury nabyvatelů je možné využít jednak jako příspěvek do debaty nad mírou kupování nemovitostí jen za účelem investice a jednak pro lepší pochopení trendů, které utvářejí sociálně-prostorovou strukturu současné Prahy.

POUŽITÝ DATOVÝ ZDROJ

Hlavním datovým zdrojem vstupujícím do analýzy je databáze prodejních (transakčních) cen nemovitostí vycházející z portálu Cenové mapy prodejních cen (Cenovamapa.org). Tento portál je provozován Společností pro cenové mapy, s. r. o. ve výhradní spolupráci s poradenskou společností Deloitte. Primárním zdrojem, ze kterého portál Cenovamapa.org vychází, je katastr nemovitostí, jehož součástí jsou mimo jiné i cenové údaje o obchodovaných nemovitostech. Na rozdíl od řady jiných zdrojů (opírajících se pouze o ceny nabídkové resp. inzerované) je velkou výhodou použitého zdroje, že zachycuje skutečné prodejní ceny, za které byly nemovitosti obchodovány. Výše prodejních cen se přitom zjišťuje z kupních smluv (či obdobných listin), které se povinně přikládají k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

IPR Praha pořídil část databáze vycházející z portálu Cenovamapa.org, která se vztahuje k období od počátku druhé poloviny roku 2016 do konce první poloviny roku 2018. V tomto období bylo na pražském rezidenčním trhu uskutečněno celkem 32 354 standardních tržních transakcí. V tomto údaji nejsou obsaženy prodeje nemovitostí, do kterých se promítly netržní vlivy, případně jiné nestandardní transakce. Typicky se jedná především o privatizace obecních bytů, přeprdeje nemovitostí v rámci rodiny, prodeje pouze částečných vlastnických podílů, nejsou zohledňovány vícečetné a transakce a rovněž, což je důležité zmínit především s ohledem na významný objem těchto operací, nejsou brány v potaz ani úplatné převody družstevních práv v rámci bytových družstev. Důvodem je, že převody družstevních podílů se v katastru nemovitostí neevidují.

Pořízená databáze (obsahující 32 354 standardních tržních transakcí) je pro větší přehlednost členěna do tří částí odrážejících hlavní segmenty pražského rezidenčního trhu: Těmito třemi částmi jsou:

- byty v developerských projektech a novostavbách (celkem 16 554 transakcí)
- byty ve starší cihlové a panelové zástavbě (celkem 13 834 transakcí)
- rodinné domy (celkem 1 966 transakcí u rodinných domů)

Důležité je upřesnit, že v segmentu, resp. v kategorii „byty v developerských projektech a novostavbách“ nejsou obsaženy pouze byty v novostavbách, ale rovněž i byty v developerských projektech zaměřených na kompletní rekonstrukce stávajících starších bytových domů.

2 Vývoj a porovnání průměrných prodejních cen rezidenčních nemovitostí

Pražský rezidenční trh má v kontextu České republiky zcela mimořádné postavení, a to nejenom z pohledu vysokého objemu obchodních transakcí, jež se v rámci něj uskutečňují, ale i z hlediska průměrné výše prodejních i nabídkových cen nemovitostí, které dlouhodobě významně (a v řadě případů i několikanásobně) převyšují celorepublikový průměr.

Pro pražský trh s rezidenčními nemovitostmi je v současné době charakteristická vysoká úroveň poptávky, která v některých dílčích segmentech trhu dokonce převyšuje disponibilní objem nabídky a v neposlední řadě rovněž i stávající tempo bytové výstavby. Silná poptávka ze strany zájemců o rezidenční nemovitosti, která je pro trh příznačná přibližně již od poloviny roku 2015, je odrazem spolupůsobení především těchto faktorů:

- Hospodářský růst a příznivá situace na pražském trhu práce (významný růst mezd, celková rozvinutost pražského pracovního trhu a jeho vysoká absorpční kapacita, zanedbatelná nezaměstnanost)
- Situace ve finančním sektoru - dlouhodobě nízké úrokové sazby (stále relativně nízké úroky zapříčiňují dostupnost hypotečního financování na straně jedné a nepříliš významné zhodnocení volných finančních prostředků uložených na bankovních účtech na straně druhé)
- Značný objem volného kapitálu a nedostatek investičních příležitostí (investice do pražských nemovitostí jsou obecně považovány za dlouhodobě perspektivní, široké spektrum investorů: velké finanční skupiny i drobní investoři - fyzické osoby)
- Dlouhodobě silná poptávka po nájemním bydlení (pronajímání bytů nese v rámci Prahy relativně nízkou míru rizika a vysokou pravděpodobnost stabilních výnosů, fenomén krátkodobého pronajímání bytů v centrálních částech města – Airbnb)
- Populační růst a zahraniční imigrace (Praha díky své atraktivitě každoročně zaznamenává nárůst počtu obyvatel, velmi významná je imigrace ze zahraničí)
- Demografické faktory a zmenšování domácností (rostoucí délka života a snižující se průměrný počet členů domácnosti zapříčiňují, že se neuvolňuje dostatečný počet bytů)
- Očekávání dalšího zdražování cen nových bytů a rodinných domů (limitovaná nabídka a setrvalý razantní růst cen bytů může koupěschopnou poptávku motivovat k urychlování nákupů, které by za standardních podmínek na trhu byly jinak realizovány v pozdější době)

Aktuálně velmi vysoká úroveň cen v rámci pražského rezidenčního trhu nesouvisí jenom s výše vyjmenovanými faktory na straně poptávky, ale rovněž i se situací na straně nabídky. Objem nové bytové výstavby v posledním období nedokáže, mimo jiné v důsledku nepružných a zdoluhavých povolovacích procesů nových staveb, plně saturovat poptávku. Za zcela nedostatečnou lze v rámci Prahy považovat především disponibilní nabídku v segmentu finančně dostupných bytů, s čímž souvisí i téma rozsáhlé privatizace obecního bytového fondu a absence výstavby nájemního dostupného a sociálního bydlení.

V rámci níže uvedených kapitol 2.1 až 2.3 je podrobně analyzován vývoj průměrných prodejních cen bytů a rodinných domů, a to v závislosti na příslušném segmentu rezidenčního trhu, na velikosti nemovitosti i její poloze v rámci Prahy.

2.1 PRŮMĚRNÉ PRODEJNÍ CENY PODLE SEGMENTU REZIDENČNÍHO TRHU

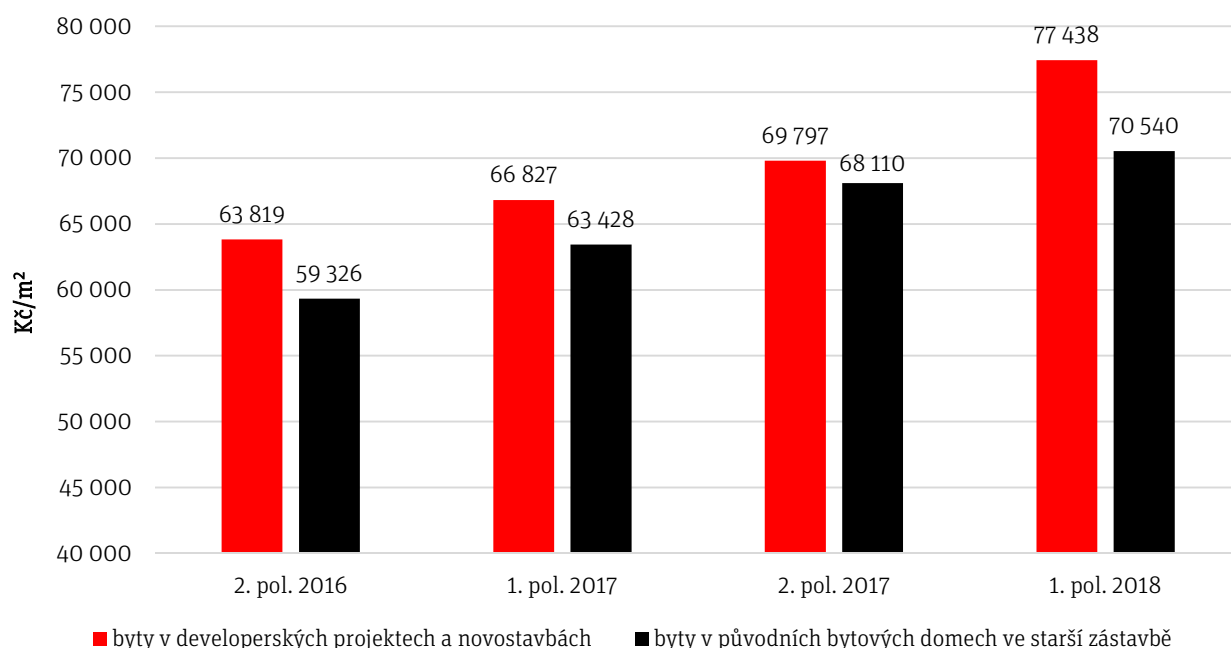
Analýza údajů z portálu Cenovamapa.org jednoznačně potvrdila očekávatelný trend významného zdražování rezidenčních nemovitostí na území Prahy v posledním období, a to napříč segmenty trhu. Údaje z níže uvedeného grafu č. 1 ilustrují, jak se v jednotlivých pololetích mezi červencem 2016 až červnem 2018 navyšovaly průměrné prodejní ceny pražských bytů. Tempo růstu průměrných prodejních cen bytů (v Kč za m²) bylo přitom v průběhu sledovaného dvouletého období obdobné u bytů v novostavbách a developerských projektech i u bytů lokalizovaných ve starší zástavbě, resp. v původních cihlových či panelových domech, které neprošly žádnou developerskou revitalizací. Zatímco průměrná prodejní cena bytů v novostavbách nebo ve zrevitalizovaných objektech

se mezi 2. pololetím 2016 a 1. pololetím 2018 zvýšila z 63 819 Kč/m² na 77 438 Kč/m² (tj. o 21 %), tak u bytů ve starších původních objektech se průměrné transakční ceny zvýšily z 59 326 Kč/m² v 2. pololetí 2016 na 70 540 Kč/m² v 1. pololetí 2018 (tj. o 19 %).

V souvislosti s prezentovanými údaji o průměrných prodejních cenách přepočtených na m² je velmi důležité upřesnit, že v rámci analýzy je plochou bytu míněna pouze podlahová plocha bytu. Podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb., které je aplikováno od roku 2014, se do podlahové plochy bytu započítává veškerá vnitřní plocha bytu včetně všech zastavěných ploch, jako jsou nosné stěny příčky, komíny, sloupy, pilíře, vestavěné skříně apod.¹ Velmi podstatné rovněž je, že balkony, lodžie, terasy a atria jsou společnými částmi domu a do podlahové plochy bytu se vůbec nezapočítávají. Vyjmenované příslušenství tedy není zahrnuto v údajích o ploše v m², do jednotkové prodejní ceny se ale vybavenost bytu tímto příslušenstvím přirozeně promítá.

GRAF / 01

VÝVOJ PRŮMĚRNÝCH PRODEJNÍCH CEN BYTŮ V KČ ZA M² V PRAZE (PRVOPRODEJE I PŘEPRODEJE DOHROMADY, 2. POLOLETÍ 2016 – 1. POLOLETÍ 2018)



Zdroj dat: Cenovamapa.org

Graf č. 2 ukazuje v rámci dvouletého sledovaného období podrobněji zachycený vývoj průměrných transakčních cen podle jednotlivých měsíců. Především v případě bytů v developerských projektech a novostavbách jsou z grafu patrné výrazné cenové výkyvy, které jsou primárně odrazem struktury obchodovaných nemovitostí v daném měsíci. Kupříkladu v lednu 2018, kdy u bytů v developerských projektech a novostavbách dosahovala průměrná prodejní cena hodnoty 88 463 Kč/m², byl prodáván vysoký počet bytů v rámci luxusních, velmi drahých a poměrně kapacitních nových developerských projektů, jakými byly především projekty V Tower na Pankráci či La Crone v Břevnově. (Hodnota průměrné prodejní ceny bytů v developerských projektech novostavbách je nicméně ovlivněna a zkrácena i dalšími důležitými faktory, které podrobněji vysvětlujeme v rámci kapitoly 2.1.1.)

Uvedené údaje o výši průměrných prodejních cen v přepočtu za m² plochy bytu sice do značné míry eliminují vliv rozdílné velikosti obchodovaných nemovitostí na jejich cenu, na druhou stranu neposkytují konkrétnější představu o tom, za jaké celkové částky jsou na území Prahy rezidenční nemovitosti obchodovány. V níže uvedené tabulce č. 1 proto uvádíme, jak se pololetně v rámci sledovaného období vyvíjela výše průměrné celkové ceny bytů situovaných v developerských projektech a novostavbách, bytů

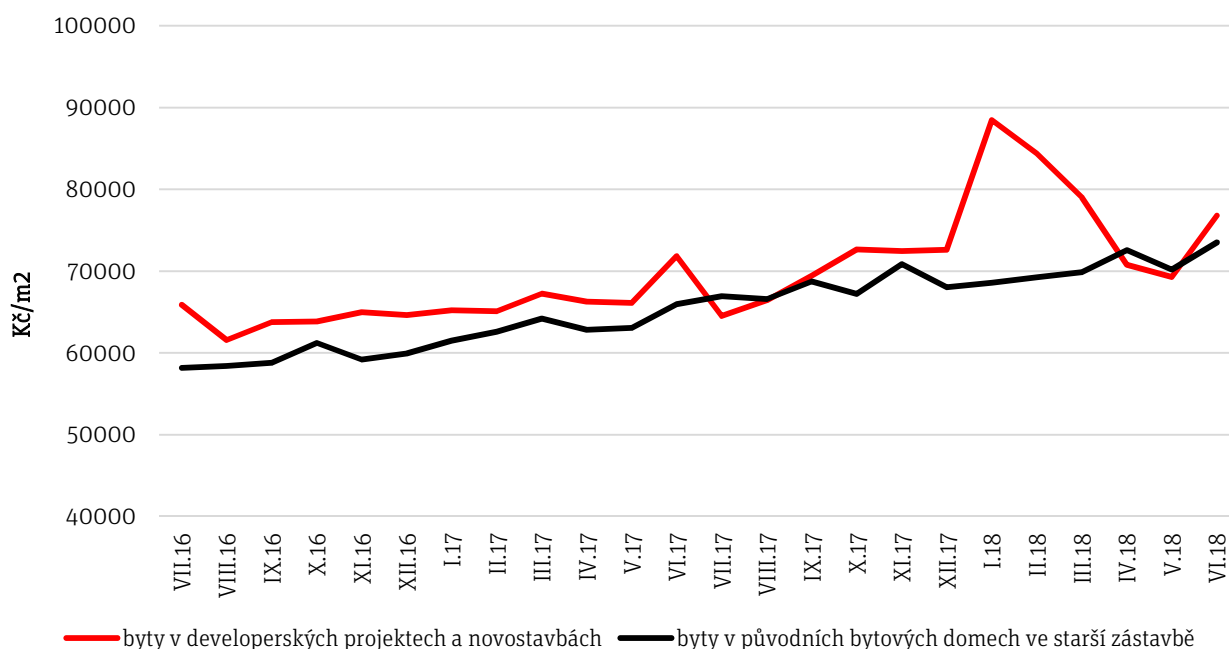
1 Před rokem 2014 se do podlahové plochy bytu vnitřní zastavěné plochy (jako např. nosné stěny, příčky apod.) nezapočítávaly. V důsledku toho byla v závislosti na typu bytu podlahová plocha nižší o 5 až 13 % v porovnání s novým výpočtem v souladu s nařízením vlády č. 366/2013 Sb.

v původních objektech ve starší zástavbě a rovněž i v případě rodinných domů. (Údaje z databáze Cenovamapa.org bohužel neumožňují u rodinných domů přepočíst prodejní cenu na jednotku plochy – viz podrobněji 2.1.3.)

Data v tabulce č. 1 potvrdily očekávaný předpoklad, že zdaleka nejvyšší objem finančních prostředků je nezbytné vynaložit za účelem pořízení rodinných domů, jejichž průměrná prodejní cena dosahovala v Praze v 1. pololetí 2018 necelých 11,4 mil. Kč (tj. přibližně o 2 mil. Kč více v porovnání s 2. pololetím 2016). Ve srovnání s koupí rodinného domu je v rámci hlavního města koupě bytu přeci jenom výrazně dostupnější záležitostí, ale i v tomto segmentu probíhalo v uplynulém období zdražování velmi výrazným způsobem, a to především u bytů v developerských projektech a novostavbách. V 1. pololetí 2018 dosahovala průměrná transakční cena bytu v developerském projektu, v rámci kterého byla realizována celková revitalizace bytového domu nebo výstavba novostavby bytového domu, necelých 5,7 mil. Kč (tj. téměř o 1,4 mil. Kč více v porovnání s 2. pololetím 2016). Byty v původních objektech ve starší zástavbě byly v 1. pololetí 2018 obchodovány v průměru za necelé 4,3 mil. Kč, což je o 0,55 mil. Kč více v porovnání s 2. pololetím 2016.

GRAF / 02

VÝVOJ PRŮMĚRNÝCH PRODEJNÍCH CEN BYTŮ V KČ ZA M² V PRAZE (PRVOPRODEJE A PŘEPRODEJE DOHROMADY, ČERVENEC 2016 – ČERVEN 2018)



Zdroj dat: Cenovamapa.org

TAB / 01

VÝVOJ PRŮMĚRNÝCH PRODEJNÍCH CEN REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ V PRAZE (PRVOPRODEJE A PŘEPRODEJE DOHROMADY, 2. POLOLETÍ 2016 – 1. POLOLETÍ 2018)

období	byty v developerských projektech a novostavbách (v Kč)	byty v původních bytových domech ve starší zástavbě (v Kč)	rodinné domy (v Kč)
2. pololetí 2016	4 288 184	3 700 266	9 242 678
1. pololetí 2017	4 619 690	3 835 884	10 100 971
2. pololetí 2017	4 806 841	4 152 663	10 628 900
1. pololetí 2018	5 663 623	4 250 408	11 359 843

Zdroj dat: Cenovamapa.org

2.1.1 ----- BYTY V DEVELOPERSKÝCH PROJEKTECH A NOVOSTAVBÁCH

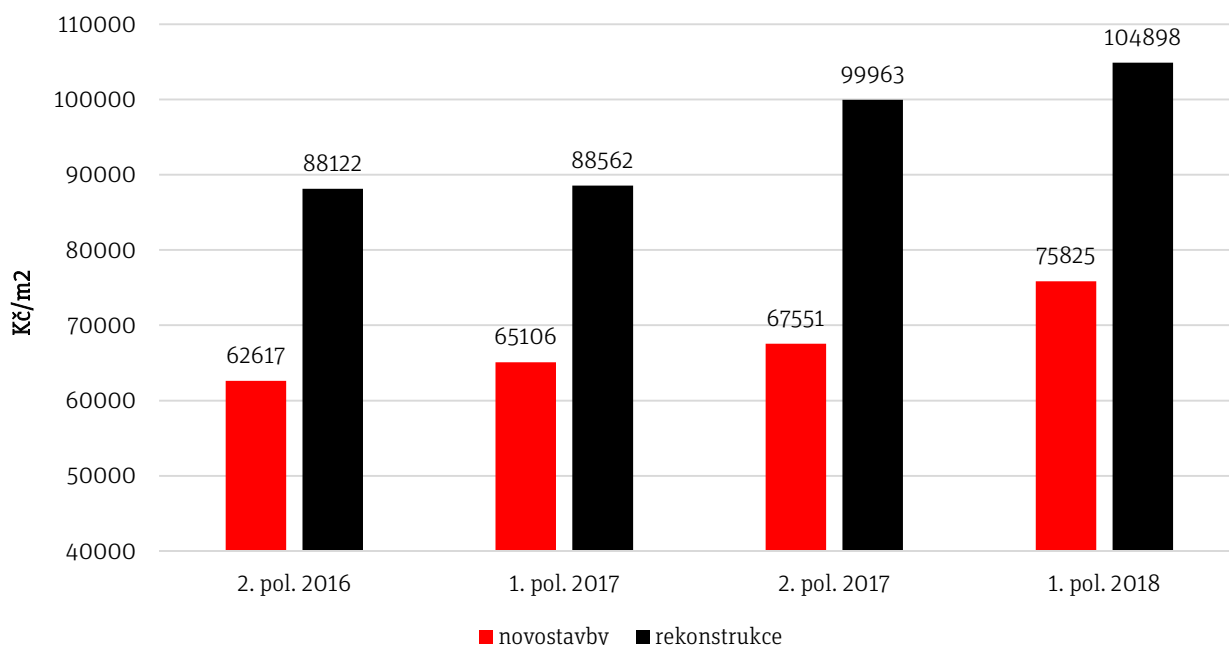
Databáze prodejních cen nemovitostí vycházející z portálu Cenové mapy prodejních cen (Cenovamapa.org), jež je klíčovým datovým vstupem analýzy, obsahuje rámci sledovaného dvouletého období (tj. 2. pololetí 2016 až 1. pololetí 2018) celkem 16 554 záznamů, které se vztahují k prodejm bytů v developerských projektech a novostavbách. Předmětem transakcí byly výrazně častěji byty v novostavbách (15 551 transakcí, tj. 94 %), oproti bytům v rámci developerských projektů zaměřených na kompletní rekonstrukce starších bytových domů (1 003 transakcí, tj. 6 %).

Prodejní ceny bytů ve starších bytových domech, které developerské společnosti kompletně zrekonstruovaly, jsou výrazně vyšší v porovnání s prodejními cenami bytů v novostavbách. Z grafu č. 3 vyplývá, že zatímco v rámci kompletně zrekonstruovaných bytových domů dosahovala ve 2. pololetí roku 2018 průměrná prodejní cena bytu téměř 105 tisíc Kč za m² podlahové plochy bytu, tak v případě novostaveb byla jednotková prodejní cena nižší téměř o 30 tisíc a dosahovala 75 825 Kč/m².

Hlavní příčinu takto značného rozdílu v průměrných prodejních cenách lze spatřovat především ve skutečnosti, že developerské projekty zaměřené na kompletní rekonstrukce a revitalizace starších bytových domů jsou realizovány především v historickém jádru Prahy, popřípadě v navazujících částech vnitřního města. Oproti tomu novostavby bytových domů jsou i vzhledem k příznivějším prostorovým poměrům nejčastěji realizovány v pásnu sídlišť,² kde je obecně oproti jádru a vnitřnímu městu obecně mnohem příznivější cenová hladina nemovitostí. Pro úplnost doplňme, že byty v novostavbách jsou v databázi z časového hlediska poměrně široce vymezeny, kdy nejstarší z nich pocházejí z developerských projektů novostaveb bytových domů, které byly zkolaudovány již před více než 20 lety.

GRAF / 03

VÝVOJ PRŮMĚRNÝCH PRODEJNÍCH CEN BYTŮ V KČ ZA M² V NOVOSTAVBÁCH A DEVELOPERSKÝCH PROJEKTECH ZAMĚŘENÝCH NA REKONSTRUKCE BYTOVÝCH DOMŮ V PRAZE (PRVOPRODEJE A PŘEPRODEJE DOHROMADY, 2. POLOLETÍ 2016 – 1. POLOLETÍ 2018)



Zdroj dat: Cenovamapa.org

S ohledem na správnost interpretace prezentovaných údajů o průměrných prodejních cenách je v segmentu developerských projektů a novostaveb velmi důležité rozlišovat mezi tzv. prvoprodeji a přeprdeji. Zatímco prvoprodeje představují transakce

² Podle Územní analýzy aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze (2018) bylo na území prstence modernistického města v září 2018 soustředěno 39 % z celopražské kapacity nových bytů vznikajících na území Prahy v rámci aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů.

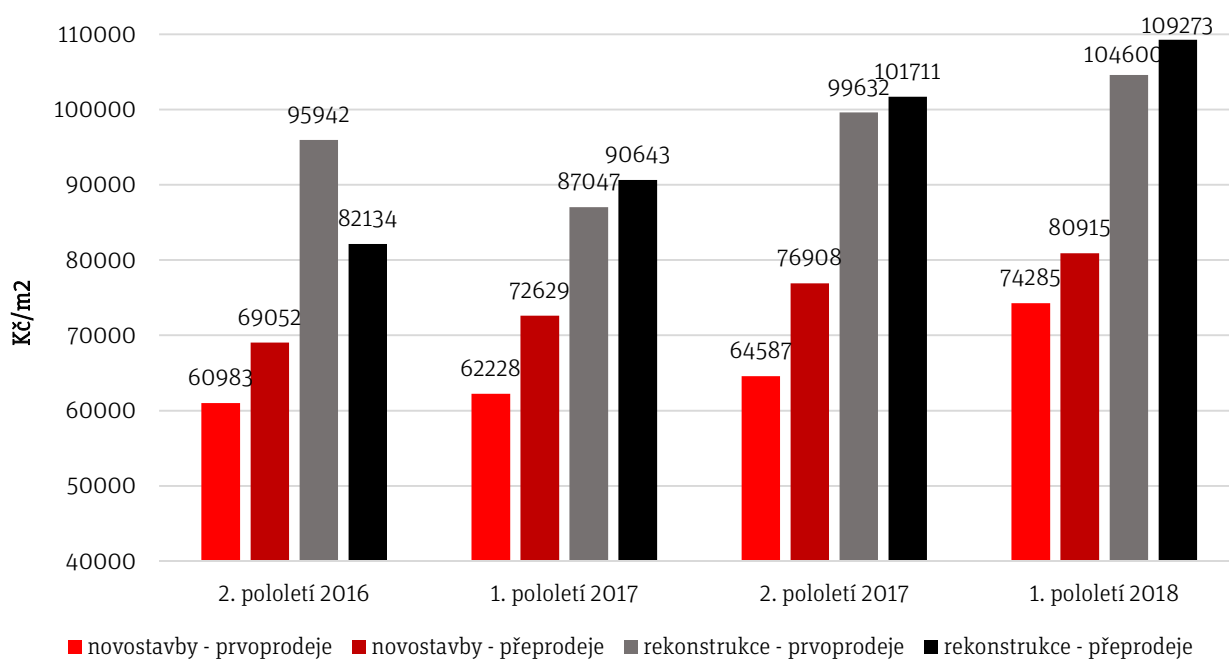
uskutečněné mezi developerem stavebního projektu a klientem, tak přeprdeje představují transakce, které se uskutečňují již napřímo mezi klienty (typicky mezi fyzickými osobami). Databáze vycházející z portálu Cenovamapa.org evidovala v období od července 2016 do června 2018 celkem 692 prvoprodejí a 311 přeprdejí v případě bytů v developerských projektech zaměřených na rekonstrukce bytových domů a celkem 11 877 prvoprodejí a 3 674 přeprdejí u bytů v novostavbách. Podíl prvoprodejí byl tedy v obou případech podobný: u developerských projektů rekonstrukcí dosahoval podíl prvoprodejí 69 %, u novostaveb činil 76 %.

Z grafu č. 4 vyplývá, že především v případě bytů v novostavbách bytových domů existují velmi výrazné rozdíly v průměrných prodejních cenách u prvoprodejí a přeprdejí. Zatímco v 1. pololetí roku 2018 stály byty v novostavbách prodávané přímo od developerů v průměru 74 285 Kč/m², tak u přeprdaných nových bytů dosahovala průměrná prodejní cena 80 915 Kč/m². Uvedený rozdíl, který byl v předchozích pololetích let 2016 a 2017 ještě výraznější, si lze vysvětlit především tím, že u prvoprodejí nových bytů dochází v praxi typicky k zafixování prodejní ceny ještě před započítím výstavby nebo v jejím průběhu, a to prostřednictvím rezervační smlouvy nebo smlouvy o smlouvě budoucí. Vzhledem k tomu, že k podpisu kupní smlouvy a zápisu do katastru nemovitostí dochází až po kolaudaci stavby, tak cenový údaj o prodejní ceně často neodpovídá datu, ke kterému byla cena sjednána. Proto lze konstatovat, že v případě prvoprodejí má uvedená průměrná transakční cena tendenci se poměrně významně zpoždovat a je podhodnocená oproti reálné cenové hladině v daném čase. Z tohoto důvodu se domníváme, že údaje o průměrných prodejních cenách realizované v rámci přeprdejí mnohem lépe vypovídají o aktuální cenové hladině bytů v novostavbách.

Z grafu č. 4 je dále patrné, že u bytů v developerských projektech zaměřených na rekonstrukce starších bytových domů není rozdíl v průměrných prodejních cenách mezi prvoprodejí a přeprdejí zdaleka tak zřetelný jako u novostaveb, což přikládáme především tomu, že v případě rekonstrukčních developerských projektů jsou byty často uvedeny do prodeje až po ukončení rekonstrukce, resp. po kolaudaci objektu. Ve 2. pololetí 2016 dokonce nastal případ, kdy průměrná výše prodejních cen prvoprodejí převyšovala u bytů v rekonstrukčních developerských projektech průměrnou cenovou hladinu realizovaných přeprdejových cen. (Zde je ale nutné vzít v úvahu i již relativně nízký počet uskutečněných transakcí, který může částečně zkreslovat uvedené průměrné prodejní ceny.)

GRAF / 04

VÝVOJ PRŮMĚRNÝCH PRODEJNÍCH CEN BYTŮ V KČ ZA M² V NOVOSTAVBÁCH A DEVELOPERSKÝCH PROJEKTECH ZAMĚŘENÝCH NA REKONSTRUKCE BYTOVÝCH DOMŮ V PRAZE (PRVOPRODEJE A PŘEPRDEJE ODDĚLENĚ, 2. POLOLETÍ 2016 – 1. POLOLETÍ 2018)



Zdroj dat: Cenovamapa.org

V tabulce č. 2 uvádíme údaje o průměrných prodejních cenách ve stejném členění jako v grafu č. 4, akorát s tím rozdílem, že nejsou relativizovány vůči podlahové ploše bytu. Z údajů uvedených v tabulce je patrné, že v 2. pololetí 2018 dosahovala průměrná prodejní cena bytů v novostavbách přibližně 5,7 mil. Kč u prvoprodeje a 5,3 mil. Kč u přeprdeje (přeprodávané byty tedy byly v průměru menší oproti těm, které prodávaly přímo developerské společnosti). V témže období stály byty v rámci developerských projektů zaměřených na rekonstrukce bytových domů v průměru přibližně 6 mil. Kč v případě prvoprodeje a dokonce 7,9 mil. Kč u přeprodávaných bytů. Tyto údaje nicméně vycházejí z již poměrně omezeného vzorku transakcí.

TAB / 02

VÝVOJ PRŮMĚRNÝCH PRODEJNÍCH CEN BYTŮ V NOVOSTAVBÁCH A DEVELOPERSKÝCH PROJEKTECH ZAMĚŘENÝCH NA REKONSTRUKCE BYTOVÝCH DOMŮ PRAZE (PRVOPRODEJE A PŘEPRODEJE ODDĚLENĚ, 2. POLOLETÍ 2016 – 1. POLOLETÍ 2018)

období	byty v novostavbách - prvoprodeje (v Kč)	byty v novostavbách - přeprdeje (v Kč)	byty v developerských rekonstrukčních projektech - prvoprodeje (v Kč)	byty v developerských rekonstrukčních projektech - přeprdeje (v Kč)
2. pololetí 2016	4 101 284	4 720 128	6 853 307	4 521 669
1. pololetí 2017	4 367 239	5 056 266	5 317 167	5 514 025
2. pololetí 2017	4 476 833	5 203 709	6 982 598	6 406 681
1. pololetí 2018	5 735 179	5 284 470	6 015 612	7 912 160

Zdroj dat: Cenovamapa.org

2.1.2 ----- BYTY V PŮVODNÍCH OBJEKTECH VE STARŠÍ ZÁSTAVBĚ

Zatímco v případě bytů v developerských projektech a novostavbách bylo podchycení průměrných prodejních cen do značné míry komplikováno především rozdělením transakcí na prvoprodeje a přeprdeje, tak v případě bytů situovaných v původních objektech ve starší zástavbě, ve kterých nebyly realizovány žádné rekonstrukční developerské projekty, se jedná ve všech případech o přeprdeje. Z tohoto důvodu lze konstatovat, že v rámci tohoto „second handového“ segmentu rezidenčního trhu vyjadřují níže prezentované průměrné prodejní ceny reálné hodnoty, které jsou aktuální v daném čase.

V období od začátku července 2016 do konce června 2018 bylo podle databáze, která vychází z portálu Cenovamapa.org, realizováno na území Prahy celkem 13 834 tržních transakcí vztahujících se k bytům v původních objektech ve starší zástavbě. Tuto zástavbu tvoří téměř výhradně cihlové a panelové bytové domy. Kromě toho byla v databázi samostatně vyčleněna i kategorie starých kamenných měšťanských domů lokalizovaných v Praze 1. Vzhledem k tomu, že v rámci této kategorie bylo evidováno pouze 106 transakcí, rozhodli jsme se byty v měšťanských domech neanalyzovat samostatně a pro zjednodušení jsme je přiřadili do kategorie bytů v cihlových domech.

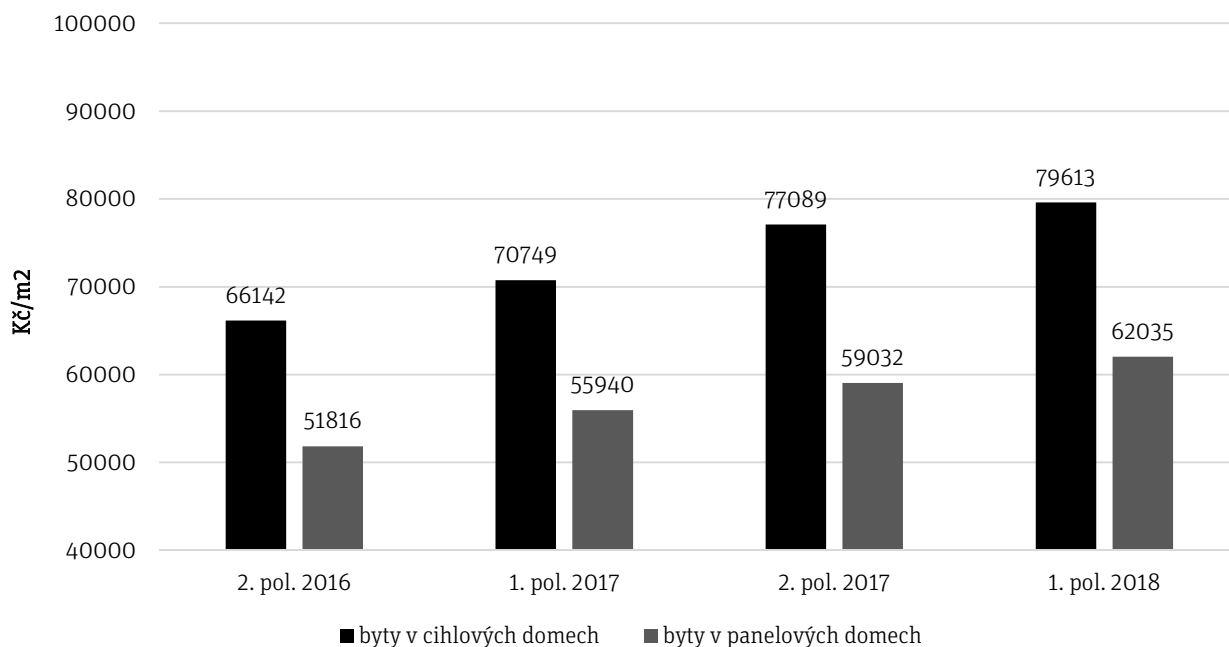
Z grafu č. 5 vyplývá, že ve sledovaném dvouletém období zaznamenaly byty v původních v cihlových i panelových bytových domech přibližně 20% růst průměrných prodejních cen. Konkrétně byty v původních cihlových bytových domech stály v průběhu 1. pololetí 2018 v průměru 79 613 Kč/m² a oproti 2. pololetí 2016 se tak jejich průměrná prodejní cena zvýšila o více než 13 tisíc Kč/m². Byty v panelových domech, které dlouhodobě stále představují finančně nejdostupnější typ bydlení v rámci Prahy, což je do značné míry dáno i jejich méně centrální polohou v rámci sídlištních celků, byly ve 2. pololetí 2018 obchodovány v průměru za 62 035 Kč/m², tedy přibližně o 10 tisíc Kč/m² více oproti 2. pololetí 2016. Znovu připomeňme, že uvedené ceny se vztahují pouze k podlahové ploše bytu bez započtení ploch balkonů, lodžii či teras.

Rozdíly v průměrných prodejních cenách jsou mezi byty v cihlových a panelových domech poměrně významné, což je zřejmé i při srovnání celkových cen nepřepočtených na m² podlahové plochy bytu. Z tabulky č. 3 je patrné, že zatímco ve 2. pololetí 2018 byly byty v cihlové zástavbě obchodovány v průměru za 5 077 132 Kč, tak v případě bytů v panelových domech dosahovala průměrná prodejní

cena 3 475 355 Kč. Obchodované byty v původních cihlových domech byly nicméně větší. Ve 2. pololetí 2018 činila jejich průměrná podlahová plocha 63,8 m², což bylo téměř o 8 m² více oproti bytům v panelových domech (56 m²).

GRAF / 05

VÝVOJ PRŮMĚRNÝCH PRODEJNÍCH CEN BYTŮ ZA M² V PŮVODNÍCH OBJEKTECH VE STARŠÍ CIHLOVÉ A PANELOVÉ ZÁSTAVBĚ V PRAZE (2. POLOLETÍ 2016 – 1. POLOLETÍ 2018)



Zdroj dat: Cenovamapa.org

TAB / 03

VÝVOJ PRŮMĚRNÝCH PRODEJNÍCH CEN BYTŮ V PŮVODNÍCH CIHLOVÝCH A PANELOVÝCH DOMECH V PRAZE (2. POLOLETÍ 2016 – 1. POLOLETÍ 2018)

období	byty v cihlových domech (v Kč)	byty v panelových domech (v Kč)
2. pololetí 2016	4 455 890	2 867 745
1. pololetí 2017	4 540 393	3 087 607
2. pololetí 2017	4 975 300	3 321 020
1. pololetí 2018	5 077 132	3 475 355

Zdroj dat: Cenovamapa.org

2.1.3 ----- RODINNÉ DOMY

Databáze vycházející z portálu Cenovamapa.org, která je hlavním vstupem této analýzy, bohužel neumožňuje analyzovat průměrné prodejní ceny rodinných domů v relaci k jejich výměře. Důvodem je, že databáze obsahuje pouze údaje o zastavěných plochách rodinných domů, které ale nejsou vztaženy ke všem podlažím, ale odrážejí pouze zastavěnou plochu 1. nadzemního podlaží, resp. půdorysné ohraničení objektu. Vzhledem k tomu, že není známa podlažnost rodinných domů, nelze ani orientačně odvodit celkovou užitnou plochu objektu. Z tohoto důvodu v rámci analýzy prezentujeme jen údaje o průměrných celkových cenách uskutečněných prodejů rodinných domů, přičemž všechny transakce byly realizovány jako přeprdeje.

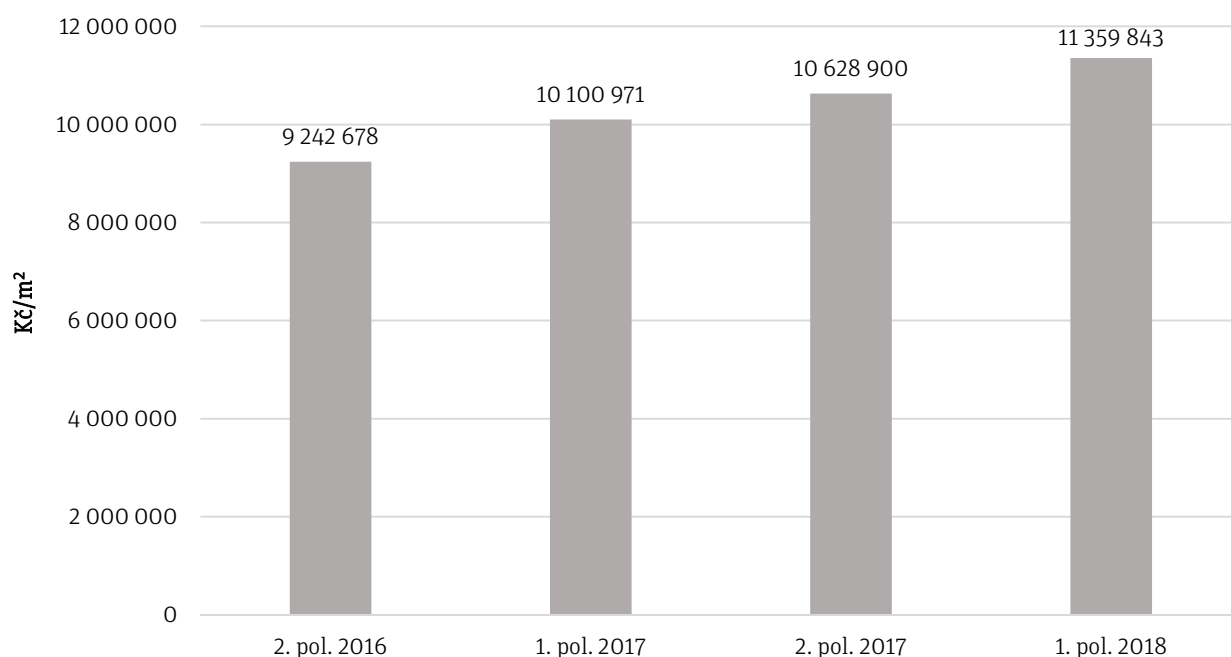
Ve 2. pololetí roku 2018 byly na území Prahy rodinné domy prodávány v průměru za 11 359 843 Kč, což představovalo nárůst přibližně o 2,1 milionu Kč v porovnání s 2. pololetím 2016 (viz graf č. 6). Pořízení rodinného domu je tak tedy víceméně dvakrát finančně

nákladnější finanční operací v porovnání s koupí bytu v developerském projektu a novostavbě (viz výše tabulka č. 1) a lze tak konstatovat, že se jedná o typ transakce, která je mimo finanční možnosti naprosté většiny pražských domácností. Tato skutečnost je do značné míry dána i omezenou nabídkou rodinných domů, které se v rámci Prahy podílejí jen cca ze 13 % na celkovém úhrnu bytového fondu, a v neposlední řadě velmi vysokou a dlouhodobě se zvyšující cenovou hladinou stavebních pozemků. V současné době na většině míst Prahy převyšují náklady na pořízení m² stavebního pozemku dokonce již i obvyklé náklady, které je nutné vynaložit na výstavbu m³ obestavěného prostoru typického rodinného domu.

Poměrně zajímavým zjištěním je, že u developerských projektů zaměřených na výstavbu rodinných domů byly ve sledovaném období evidovány nižší průměrné prodejní ceny, než tomu bylo v ostatních případech transakcí rodinných domů realizovaných na území Prahy. V případě developerských projektů, které byly pro potřeby analýzy vymezeny tím, že v okruhu 250 metrů od obchodovaného rodinného domu se ve sledovaném období uskutečnilo dalších více než 10 transakcí, dosahovala ve 2. pololetí 2018 průměrná prodejní cena rodinného domu 9,3 milionu Kč. U ostatních transakcí, u kterých nepředpokládáme, že by byly součástí některého z developerských projektů, byly v témže období rodinné domy obchodovány v průměru za 11,9 milionu Kč. Uvedený rozdíl si lze vysvětlit především tím, že nová developerská výstavba rodinných domů se téměř výhradně soustřeďuje do okrajových a hůře obslužených částí Prahy, které se obecně vyznačují nižší cenovou hladinou.

GRAE / 06

VÝVOJ PRŮMĚRNÝCH TRANSAKČNÍCH CEN RODINNÝCH DOMŮ V PRAZE (2. POLOLETÍ 2016 – 1. POLOLETÍ 2018)



Zdroj dat: Cenovamapa.org

2.2 PRŮMĚRNÉ PRODEJNÍ CENY PODLE VELIKOSTI BYTU

Cenovou hladinu nemovitostí přirozeně neovlivňuje jenom příslušnost je konkrétnímu segmentu rezidenčního trhu (viz výše kapitola 2.1), ale samozřejmě i nespočet dalších faktorů. Jedním z nich je i velikost, resp. výměra a dispozice bytu. (V případě rodinných domů údaje z databáze vycházející z portálu Cenovamapa.org bohužel neumožňují provést analýzu průměrné prodejní ceny za m² v závislosti na velikosti domu.) Jak se přesvědčíme níže, tak analýza potvrdila náš vstupní předpoklad, že především v rámci „second handového“ segmentu rezidenčního trhu rozhodně neplatí přímá úměra v tom smyslu, že by byl například dvakrát menší byt oproti tomu většímu dvakrát levnější.

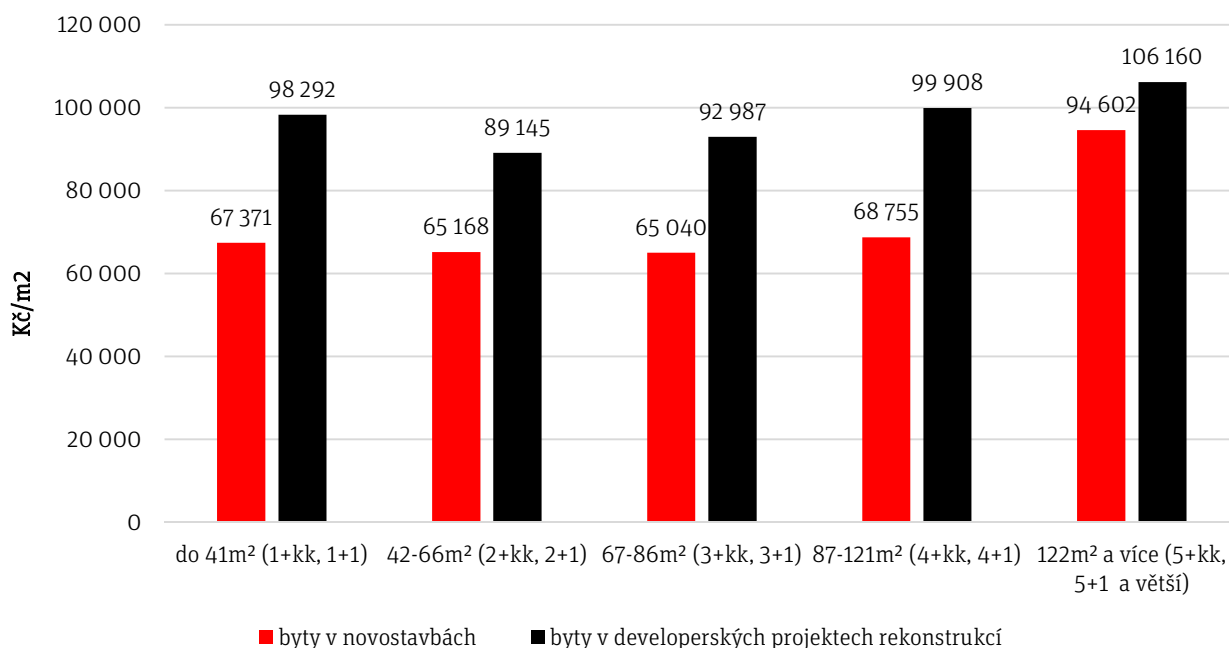
2.2.1 ----- BYTY V DEVELOPERSKÝCH PROJEKTECH A NOVOSTAVBÁCH

V segmentu novostaveb, možná poněkud překvapivě, nebyl až na jedinou výjimku potvrzen významný vliv výměry či dispozice bytu na výši jednotkové ceny v Kč za m². Jak ukazuje graf č. 7, tak v období mezi 2. pololetím 2016 a 1. pololetím 2018 se u novostaveb pohybovala průměrná prodejní cena typicky velkých bytů o výměrách do 41 m² (zpravidla dispozice 1+kk / 1+1), od 42 do 66 m² (2+kk / 2+1), od 67 do 86 m² (3+kk / 3+1) a od 87 do 121 m² (4+kk / 4+1), ve velmi úzkém cenovém rozmezí jednotkové ceny, která se pohybovala zhruba od 65 do 69 tis. Kč/m². Od tohoto rozmezí se velmi výrazně odlišovala jen jednotková cena u velmi velkých bytů v novostavbách, které měly výměru podlahové plochy 122 m² a více. V těchto velmi velkých a zpravidla i luxusně vybavených bytech dosahovala ve sledovaném dvouletém období průměrná prodejní cena 94 602 Kč/m², tedy přibližně o 25 až 29 tis. Kč za m² více než v případě bytů v novostavbách s obvyklejšími výměrami.

V rámci segmentu bytů situovaných ve starších bytových domech, které ale pošly kompletními developerskými revitalizacemi, byly potvrzeny přeci jenom výraznější difference ve výši jednotkových cen (v Kč za m²) v závislosti na velikosti bytu. Jak je patrné z grafu č. 7, tak nejmenší byty (s podlahovou plochou do 41 m²) a velké byty (87-121 m²) byly ve sledovaném období od začátku července 2016 do konce června 2018 obchodovány v průměru za necelých 100 tisíc Kč/m². Ještě dražší byly opětovně největší a nejluxusnější byty s výměrou překračující 122 m², které byly obchodovány za více než 106 tisíc Kč/m². V přepočtu na m² podlahové plochy tedy vycházely relativně finančně nejvýhodněji byty s typickými výměrami (42-66 m² a 67-86 m²), které byly ve starších bytových domech, jež se staly předmětem rekonstrukčních developerských projektů, obchodovány v průměru za 89, resp. za 93 tisíc Kč/m².

GRAF / OZ

PRŮMĚRNÉ PRODEJNÍ CENY BYTŮ (V Kč/M²) V DEVELOPERSKÝCH PROJEKTECH A NOVOSTAVBÁCH V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI BYTU (PRVOPRODEJE A PŘEPRODEJE DOHROMADY, 2. POLOLETÍ 2016 – 1. POLOLETÍ 2018)



Zdroj dat: Cenovamapa.org

2.2.2 ----- BYTY V PŮVODNÍCH OBJEKTECH VE STARŠÍ ZÁSTAVBĚ

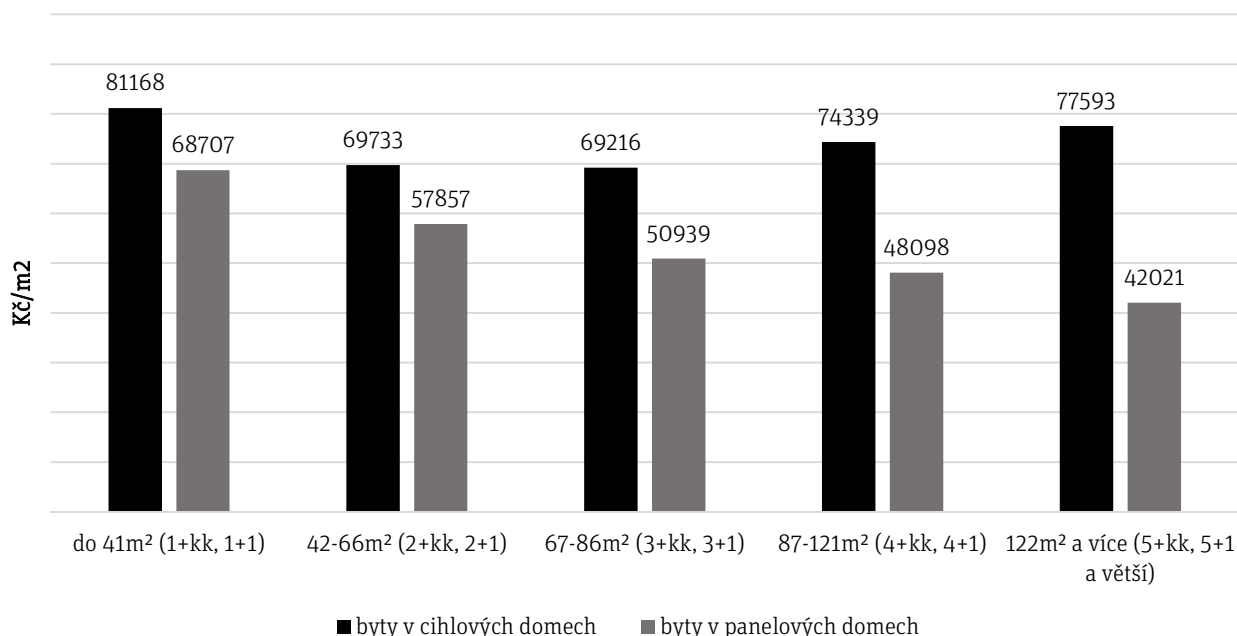
V segmentu trhu bytů v panelových domech byl prokázán jednoznačný vztah, že se zvyšující se podlahovou plochou bytu se snižuje jednotková cena v Kč/m². Z grafu č. 8 je přitom patrné, že vliv velikosti bytu na jednotkovou cenu je u panelových domů velmi silný. Zatímco malé byty v panelácích s výměrou do 41 m² byly v období mezi začátkem 2. pololetí 2016 a koncem 1. pololetí 2018 obchodovány v průměru za 68 707 Kč/m², tak u velkých (87-121 m²) a velmi velkých bytů (122 m² a více) činila průměrná jednotková cena 48 098 Kč/m², resp. 42 021 Kč/m².

Skutečnost, že velké a velmi velké byty jsou v panelových domech v přepočtu na m² relativně levné, souvisí podle našeho názoru primárně s tím, že v panelácích v zásadě neexistují, tak jako v jiných segmentech rezidenčního trhu, luxusní a nadstandardně vybavené byty, které by výraznějším způsobem navyšovaly průměrnou jednotkovou cenu. Rovněž výrazně se snižující cena v Kč/m² se zvyšující se velikostí bytu souvisí v případě panelových domů se situací na straně poptávky, u které registrujeme největší zájem především o menší či maximálně středně velké byty, které jsou finančně nejdostupnější a jsou tedy předmětem širší soutěže mezi poptávajícími oproti velkým a tedy i drahým bytům. To je v případě bytů v panelových domech ještě více umocněno tím, že bydlení v panelácích stále představuje nejlevnější způsob bydlení v rámci Prahy.

Z grafu č. 8 dále vyplývá, že rovněž i v případě bytů v původních cihlových objektech byly zaznamenány nejvyšší průměrné prodejní ceny u malých bytů s výměrou do 41 m² (typická dispozice 1+kk / 1+1), jejichž jednotková cena dosahovala ve sledovaném dvouletém období 81 168 Kč za m² podlahové plochy. Výrazně nižší jednotková cena byla dosahována u bytů v původních cihlových objektech, jejichž podlahová plocha se pohybovala v rozmezí od 42 do 66 m² a od 67 do 86 m². V období od 2. pololetí 2016 do konce 1. pololetí 2018 byly tyto byty s typickými dispozicemi 2+kk / 2+1 a 3+kk / 3+1 obchodovány v průměru za necelých 70 tis. Kč/m². U velkých (87 do 121 m²) a velmi velkých bytů (122 m² a více) v původních cihlových objektech činila ve sledovaném období průměrná prodejní cena 74 339 Kč/m², resp. 77 593 Kč/m².

GRAF / 08

PRŮMĚRNÉ PRODEJNÍ CENY BYTŮ (V KČ/M²) V PŮVODNÍCH CIHLOVÝCH A PANELOVÝCH BYTOVÝCH DOMECH V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI BYTU (2. POLOLETÍ 2016 – 1. POLOLETÍ 2018)



Zdroj dat: Cenovamapa.org

2.3 PRODEJNÍ CENY V ZÁVISLOSTI NA POLOZE NEMOVITOSTI V RÁMCI PRAHY

2.3.1 ----- PRŮMĚRNÉ PRODEJNÍ CENY NEMOVITOSTÍ PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ

V rámci 57 pražských městských částí, které představují územně samosprávné jednotky vyznačující se velmi různorodou rozlohou, populační velikostí i odlišným charakterem území, byly identifikovány podstatné rozdíly v cenové hladině obchodovaných rezidenčních nemovitostí, které primárně odrážejí atraktivitu konkrétní městské části.

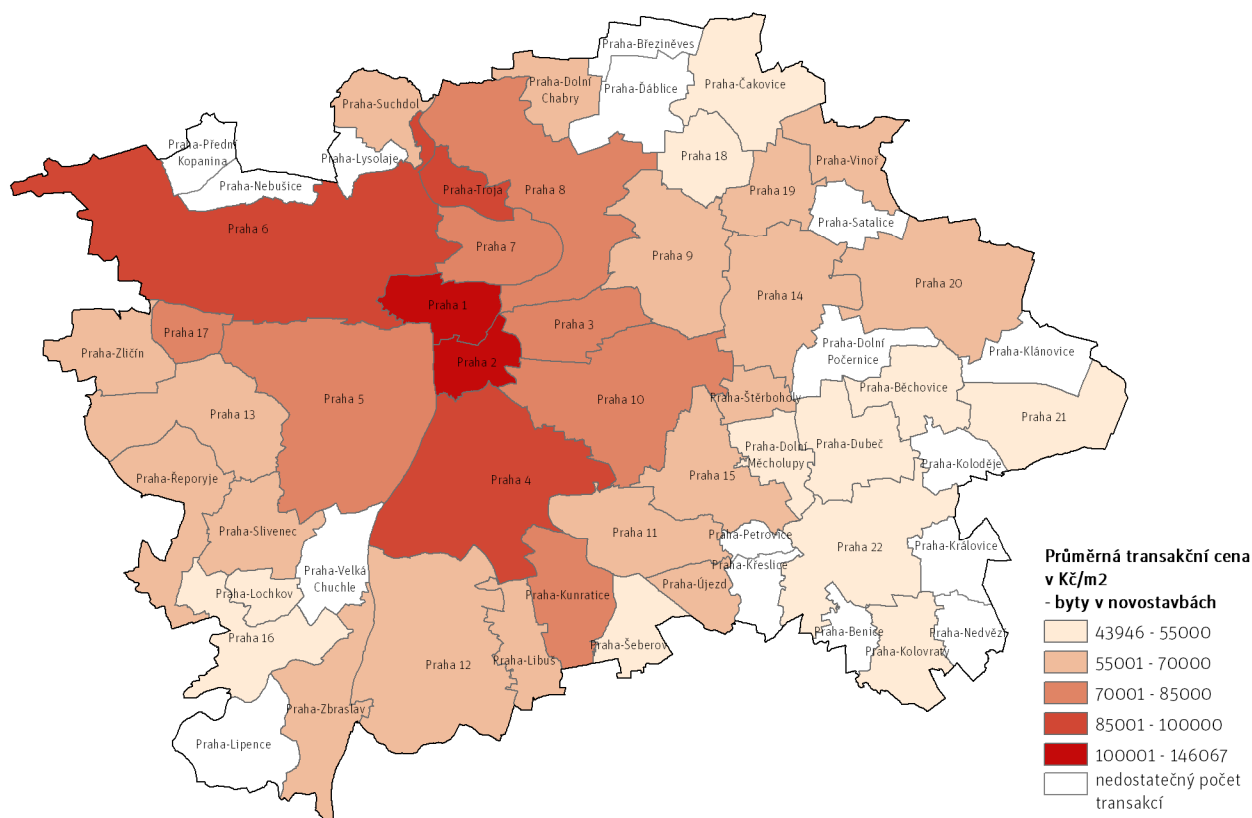
Mapa č. 1 znázorňuje průměrné transakční ceny bytů za m² v developerských projektech rekonstrukcí a v novostavbách v rámci dvouletého sledovaného období (červenec 2016 – červen 2018). Podle očekávání jsou tyto byty jednoznačně nejdražší v historickém

jádru, konkrétně na území městských částí Praha 1 (průměrná prodejní cena činila 146 067 Kč/m²) a Praha 2 (109 022 Kč/m²). V rámci tohoto území je sice výstavba zcela nových bytových domů naprosto výjimečná, jsou zde však tradičně realizovány developerské projekty zaměřené na kompletní rekonstrukce bytových domů ve staré zástavbě. Četnost těchto revitalizačních developerských projektů, v rámci kterých nevznikají novostavby bytových domů v pravém slova smyslu, je vysoká i v navazujících částech vnitřního města, z nichž většina se rovněž vyznačuje nadprůměrnou hladinou transakčních cen nových bytů. V průměru za ceny převyšující 90 tis. Kč/m² byly byty v novostavbách ve sledovaném období obchodovány v městských částech Praha 6 (92 159 Kč/m²), Praha 4 (91 843 Kč/m²) a rovněž v prestižní rezidenční části Praha-Troja (90 954 Kč/m²).

Naopak relativně finančně nejdostupnější jsou byty v developerských projektech a novostavbách převážně v menších městských částech na okraji hlavního města. Ve sledovaném období červenec 2016 – červen 2018 byly nové byty obchodovány v průměru za nejnižší částky v městských částech Praha-Dubeč (51 556 Kč/m²), Praha-Běchovice (50 168 Kč/m²), Praha-Kolovraty (48 651 Kč/m²) a nejdostupněji bylo možné pořídit byty v developerských projektech a novostavbách v městské části Praha-Lochkov (43 946 Kč/m²). Je nicméně důležité poznamenat, že v těchto městských částech byl evidován poměrně nízký počet transakcí, tudíž uvedené průměrné ceny mohou být mnohem silněji ovlivněny specifickou strukturou nemovitostí, které byly ve sledovaném období obchodovány. V případě městských částí, kde byl počet transakcí nižší než 10, je uvedena v rámci mapy č. 1 poznámka nedostatečného počtu transakcí (tento případ nastal v segmentu developerských projektů a novostaveb celkem u 15 městských částí).

MAPA / 01

PRŮMĚRNÉ PRODEJNÍ CENY BYTŮ ZA M² V DEVELOPERSKÝCH PROJEKTECH A NOVOSTAVBÁCH PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ (PRVOPRODEJE A PŘEPRODEJE DOHROMADY, ČERVENEC 2016 – ČERVEN 2018)



Zdroj dat: Cenovamapa.org

Mapa č. 2 ukazuje, jak se podle jednotlivých městských částí odlišuje průměrná hladina prodejních cen bytů v původních objektech v rámci cihlové a panelové zástavby, které byly předmětem transakcí ve sledovaném období mezi červencem 2016 a červnem 2018. Na první pohled jsou zřejmé pouze velmi malé rozdíly mezi mapou č. 1 a mapou č. 2. Podle očekávání se potvrdilo, že i v případě

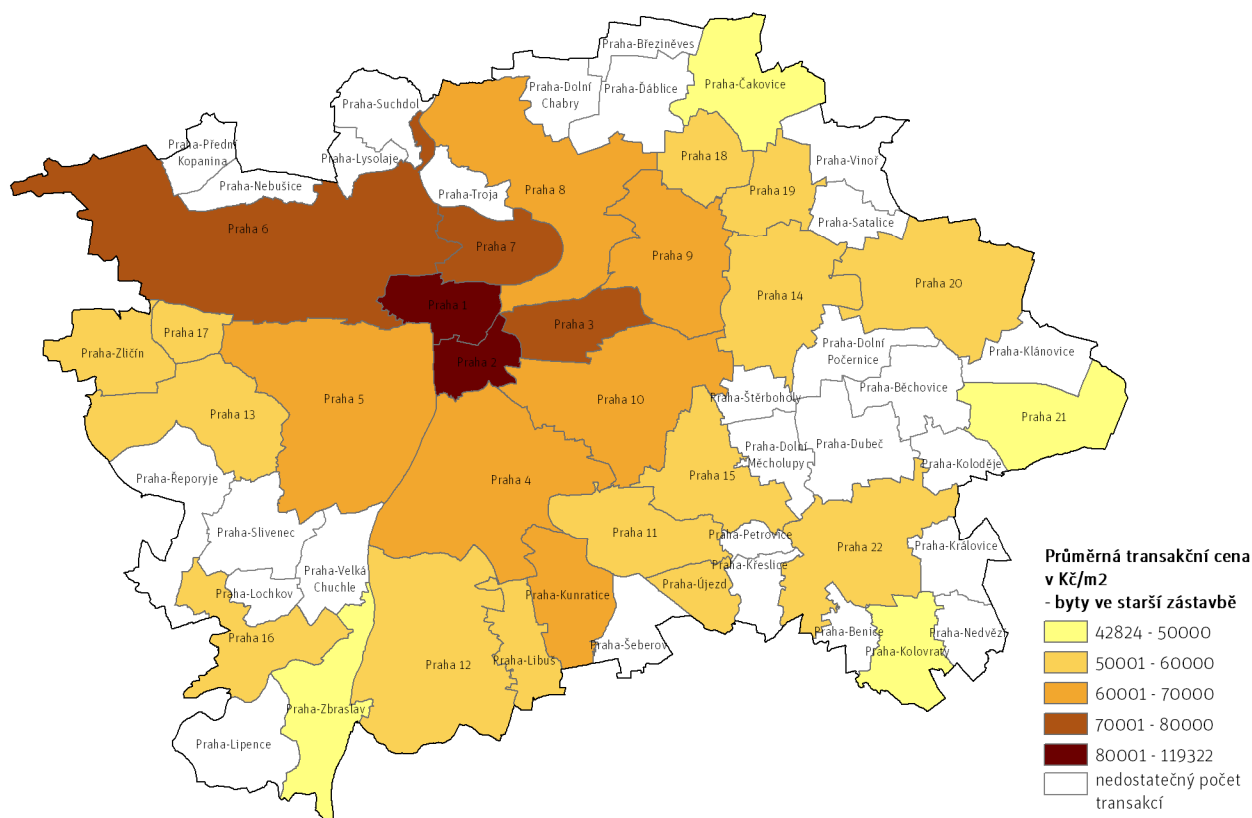
bytů v původních domech ve starší zástavbě vynikají z hlediska výše prodejních cen městské části historického jádra Praha 1 a Praha 2. Oproti bytům v novostavbách, resp. v kompletně revitalizovaných domech byly ve sledovaném období průměrné transakční ceny bytů v původních domech logicky významně nižší, kdy dosahovaly 113 322 Kč/m² v Praze 1 (zde údaj zahrnuje i staré kamenné měšťanské domy) a 82 669 Kč/m² v městské části Praha 2. S odstupem následující městské části bezprostředně navazující na jádro města s převažující zástavbou cihlových bytových domů, jakými jsou Praha 3, kde ve sledovaném období průměrná transakční cena bytu ve starší zástavbě dosahovala 72 092 Kč/m², Praha 6 (71 621 Kč/m²), Praha 7 (71 483 Kč/m²) a Praha 5 (67 104 Kč/m²).

Stejně jako v případě developerských rekonstrukcí a novostaveb, tak i u bytů v původních objektech ve starší zástavbě, jsou ceny nejnižší v okrajových částech města. Za průměrné ceny do 50 tisíc Kč/m² byly ve sledovaném období byty obchodovány v městských částech Praha-Kolovraty (42 824 Kč/m²), Praha 21 (47 478 Kč/m²), Praha-Čakovice (49 313 Kč/m²) a Praha-Zbraslav (49 863 Kč/m²). Relativně finančně dostupné jsou v rámci území Prahy i byty v městských částech, v rámci kterých dominuje sídlištní panelová zástavba (např. městská část Praha 11 se sídlištěm Jižní Město – 55 722 Kč/m², Praha 17 se sídlištěm Řepy – 54 885 Kč/m², Praha 13 se sídlištěm Jihozápadní Město - 54 142 Kč/m² a další).

Z mapy č. 2 je dále patrné, že v případě bytů ve starší cihlové či panelové zástavbě byl evidován vysoký počet městských částí, ve kterých bylo ve sledovaném období zaznamenáno méně než 10 transakcí a tudíž průměrnou prodejní cenu neuvádíme. Tato situace nastala téměř v polovině (ve 28 z 57) městských částí.

MAPA / 02

PRŮMĚRNÉ PRODEJNÍ CENY BYTŮ ZA M² VE STARŠÍ CIHLOVÉ A PANELOVÉ ZÁSTAVBĚ PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ (ČERVENEC 2016 – ČERVEN 2018)



Zdroj dat: Cenovamapa.org

Níže uvedená mapa č. 3 ilustruje, jak se v rámci jednotlivých městských částí liší průměrná prodejní cena rodinných domů. Bohužel, vzhledem ke skutečnostem, které jsme uvedli výše v rámci podkapitoly č. 2.1.3, nebylo možné údaje o prodejních cenách

relativizovat k velikosti rodinného domu, resp. k jeho užité ploše. Z tohoto důvodu níže prezentujeme průměrné celkové ceny rodinných domů, které vycházejí z uskutečněných prodejů mezi začátkem července 2016 a koncem června 2018.

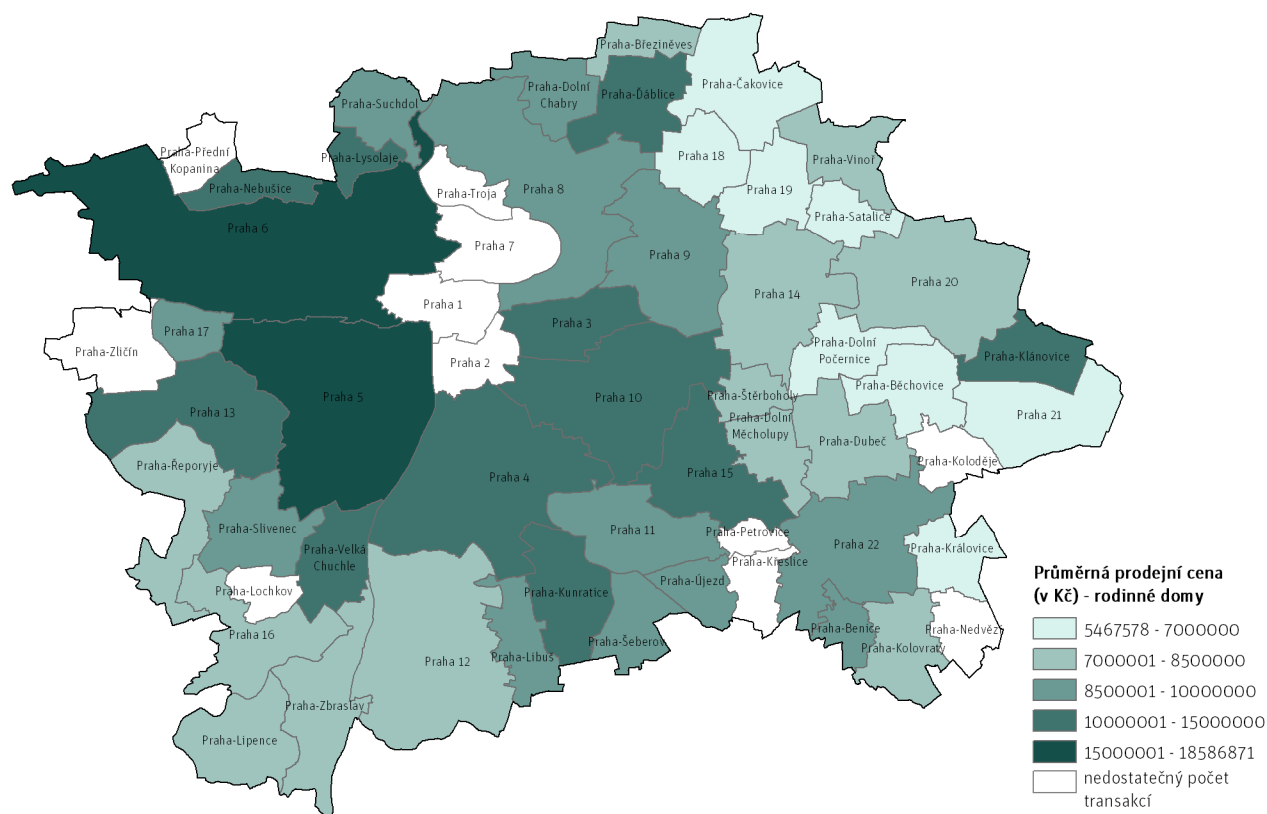
Na první pohled je zřejmé, že výsledný obraz mapy č. 3 je poněkud odlišný od předchozích dvou kartogramů (tzn. od map č. 1 a č. 2), což je dáno mimo jiné i tím, že v jádru města se rodinné domy nevyskytují (až na naprosté výjimky). V průměru nejdražší rodinné domy jsou tedy na území hlavního města v městské části Praha 6 (především v rámci vilové zástavby v Dejvicích, Střešovicích, Bubenči, Břevnově atd.), kde byly ve dvouletém sledovaném období obchodovány tyto nemovitosti v průměru za 18,6 mil. Kč. Průměrná prodejní cena přesáhla hranici 15 mil. Kč rovněž v sousední městské části Praha 5 (15,9 mil. Kč), kde jsou nejdražší obchodovány rodinné domy především v rámci vilové zástavby Smíchova a dále rovněž v Jinonicích, Košířích a Radlicích.

Za průměrné ceny přes 12 mil. Kč byly od července 2016 do června 2018 rodinné domy obchodovány v rezidenčních městských částech Praha-Velká-Chuchle (13,2 mil. Kč), Praha-Klánovice a Praha-Kunratice (12,8 mil. Kč) a rovněž v městských částech Praha-Nebošice (12,6 mil. Kč) a Praha 10 (12,3 mil. Kč).

V průměru nejnižší prodejní ceny rodinných domů byly ve sledovaném období zaznamenány v městských částech Praha-Běchovice (5,9 mil. Kč) a Praha-Královice (5,5 mil. Kč). Je nicméně vhodné připomenout, že počet transakcí byl u řady městských částí poměrně limitovaný (pakliže byl nižší než 10, tak jsme údaj o průměrné prodejní ceně vůbec neuváděli), a proto jsou údaje prezentované v mapě č. 3 silně ovlivněny kvalitativní strukturou rodinných domů, které byly ve sledovaném období předmětem transakcí.

MAPA / 03

PRŮMĚRNÉ PRODEJNÍ CENY RODINNÝCH DOMŮ PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ (ČERVENEC 2016 – ČERVEN 2018)



Zdroj dat: Cenovamapa.org

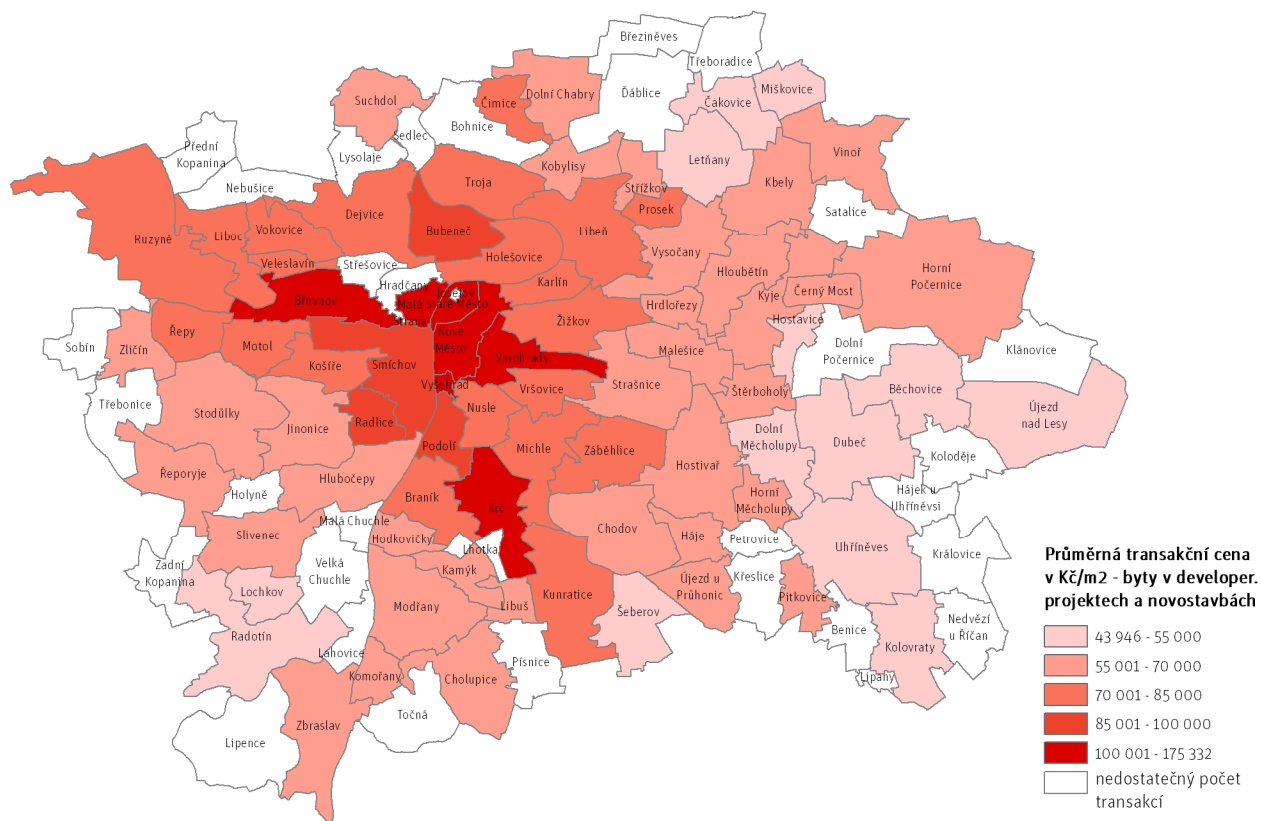
2.3.2 ----- PRŮMĚRNÉ PRODEJNÍ CENY NEMOVITOSTÍ PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ

Katastrální území lze považovat za víceméně nejmenší územní jednotky, v jejichž rámci lze ve většině případů počet uskutečněných transakcí považovat stále ještě za dostatečný s ohledem na možnost postihnouti vnitropražských rozdílů v úrovni průměrných prodejních cen rezidenčních nemovitostí.

Mapa č. 4 ukazuje, jak se v rámci pražských katastrálních území odlišovala průměrná prodejní cena bytů v developerských projektech zaměřených na výstavbu nových bytových domů i jejich rekonstrukce (jsou zahrnuty prvoprodeje i přeprdeje dohromady). V takto definovaném segmentu rezidenčního trhu byla v období od července 2016 do června 2018 jednoznačně nejvyšší průměrná prodejní cena evidována v katastru Starého Města, kde dosahovala 175 332 Kč za m² podlahové plochy bytu. Zatímco přední postavení katastru Starého Města lze považovat vzhledem k mimořádné atraktivitě městského jádra za očekávatelné, tak skutečnost, že druhá nejvyšší průměrná prodejní cena bytů v developerských projektech a v novostavbách (konkrétně 137 665 Kč/m²) byla zaznamenána v katastru Krče, lze označit za překvapivou. Důvodem nicméně je, že více než polovina ze 139 transakcí, které byly ve sledovaném dvouletém období na území Krče realizovány, byla uskutečněna v rámci luxusního, velmi drahého a přitom dostatečně kapacitního developerského projektu V Tower, který je situován na Pankrácké pláni. Z mapy č. 4 dále vyplývá, že průměrné prodejní ceny převyšující hranici 100 tis. Kč/m² byly zaznamenány rovněž v dalších katastrech historického jádra, konkrétně na Malé Straně (129 114 Kč/m²), Novém Městě (124 208 Kč/m²) a rovněž v katastru Vyšehradu (110 383 Kč/m²), a dále rovněž v atraktivních rezidenčních částech bezprostředně navazujících na historické jádro, jakými jsou Vinohrady (109 234 Kč/m²) a Břevnov (108 088 Kč/m²). V uvedených "nejdražších" katastrálních územích jednoznačně převládají developerské projekty zaměřené na rekonstrukce nad projekty novostaveb.

MAPA / 04

PRŮMĚRNÉ PRODEJNÍ CENY BYTŮ ZA M² V DEVELOPERSKÝCH PROJEKTECH A NOVOSTAVBÁCH PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ (PRVOPRODEJE A PŘEPRODEJE DOHROMADY, ČERVENEC 2016 – ČERVEN 2018)



Zdroj dat: Cenovamapa.org

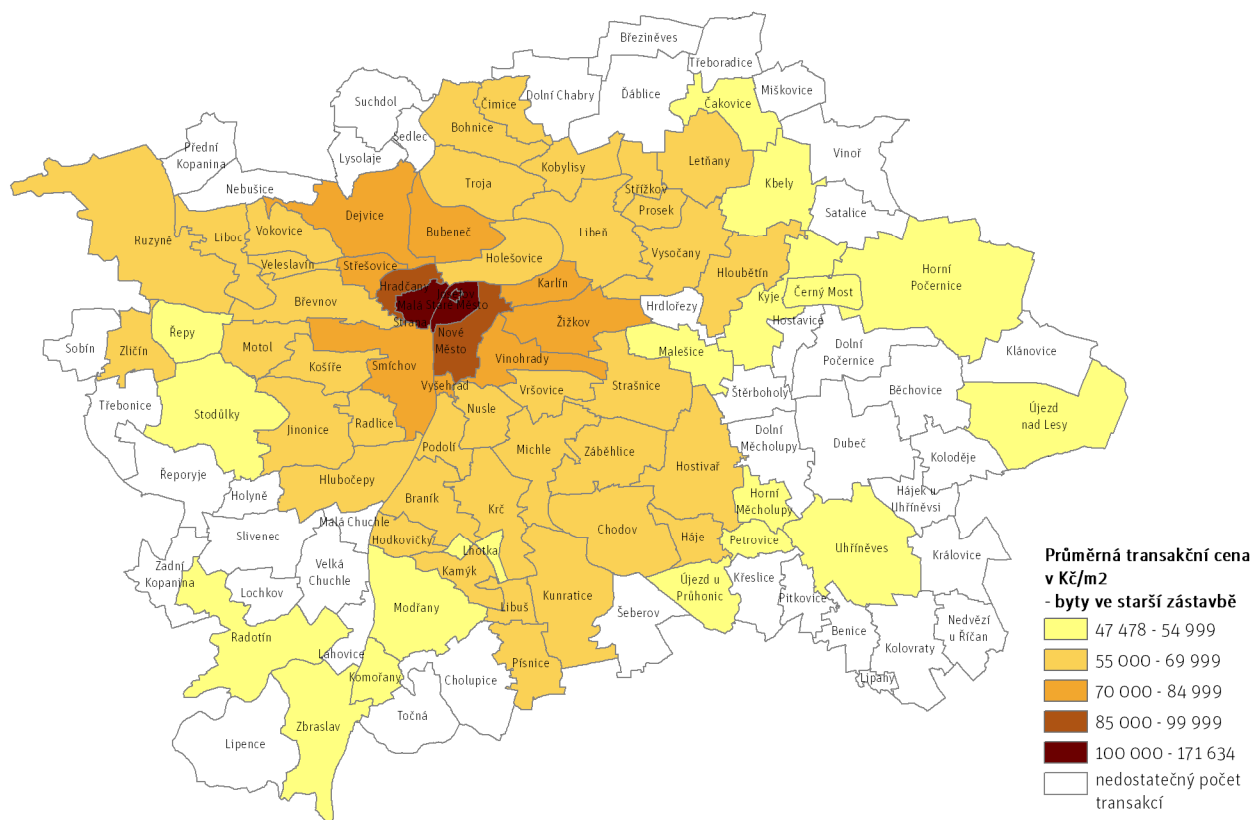
Z mapy č. 4 je patrné, že v průměru nejlevnější průměrné prodejní ceny bytů v developerských projektech a novostavbách byly v období červenec 2016 – červen 2018 opětovně evidovány v katastrálních územích situovaných na okrajích Prahy. Přitom pouze ve dvou katastrech se průměrné prodejní ceny pohybovaly do 50 tis. Kč za m² podlahové plochy bytu. Konkrétně se jednalo o Kolovraty (48 651 Kč/m²) a Lochkov (43 496 Kč/m²), v případě kterého ale prezentovaný údaj vychází jen z 11 transakcí a nemusí být tedy dostatečně validní. Do cenového pásma 50 až 55 tis. Kč/m² náleželo celkem 9 katastrálních území, z nichž mezi těmi významnými z hlediska objemu nové bytové výstavby a počtu realizovaných prodejů můžeme jmenovat především Dubeč (51 566 Kč/m²), Čakovice (52 440 Kč/m²), Uhřetěves (53 018 Kč/m²), Hostavice (53 515 Kč/m²), Dolní Měcholupy (53 811 Kč/m²) a Letňany (54 015 Kč/m²). Uvedená katastrální území lze považovat za víceméně finančně nejdostupnější lokality nového bydlení v rámci Prahy.

Mapa č. 5, která za jednotlivé katastrální území uvádí průměrné prodejní ceny bytů v původních objektech ve starší cihlové a panelové zástavbě, podává do značné míry obraz podobný mapě č. 4, což primárně odráží atraktivitu jednotlivých katastrů Prahy. V segmentu trhu se staršími byty byly jednoznačně nejvyšší průměrné prodejní ceny (vycházející z období červenec 2016 – červen 2018) evidovány v historickém jádru města, konkrétně v katastrálních územích Josefov (171 634 Kč/m²), Malá Strana (133 219 Kč/m²), Staré Město (126 255 Kč/m²), Nové Město (96 390 Kč/m²) a Hradčany (95 654 Kč/m²). Nejdražšími katastrálními územími nacházejícími se mimo historické jádro jsou atraktivní rezidenční čtvrti Vinohrady (82 749 Kč/m²) a Bubeneč (80 367 Kč/m²).

Naopak v průměru nejnižší prodejní ceny bytů v původních objektech ve starší cihlové a panelové zástavbě byly v období červenec 2016 – červen 2018 identifikovány v okrajových katastrech Újezd nad Lesy (47 478 Kč/m²), Kyje (48 322 Kč/m²) a Zbraslav (49 863 Kč/m²).

MAPA / 05

PRŮMĚRNÉ PRODEJNÍ CENY BYTŮ ZA M² VE STARŠÍ CIHLOVÉ A PANELOVÉ ZÁSTAVBĚ PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ (ČERVENEC 2016 – ČERVEN 2018)



Zdroj dat: Cenovamapa.org

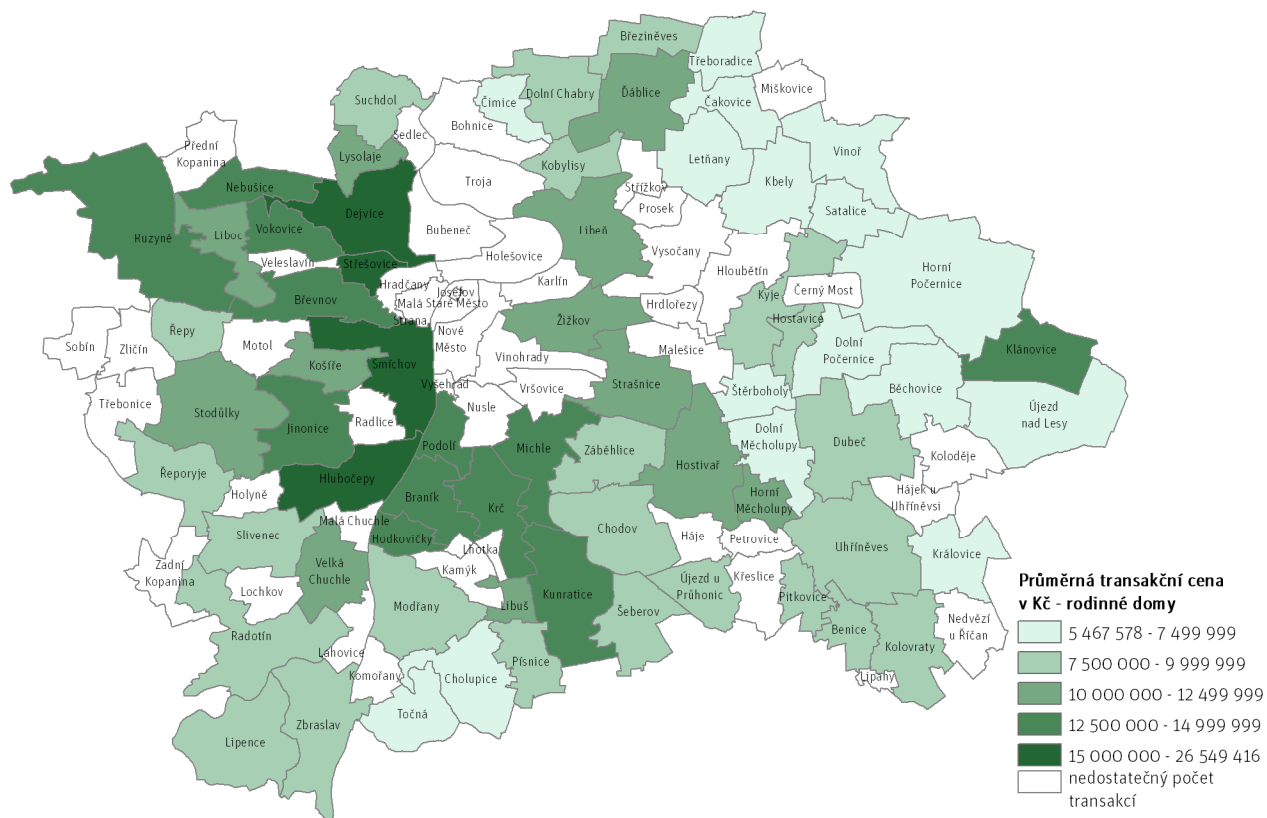
Mapa č. 6 ukazuje, jak se ve sledovaném dvouletém období lišila průměrná prodejní cena rodinných domů podle katastrálních území. Z důvodů, které byly uvedeny již výše, nemohly být prodejní ceny přepočteny na m² plochy rodinného domu, ale jsou uváděny v celkové výši.

Nejvyšší prodejní ceny rodinných domů byly evidovány v Dejvicích, kde mezi červencem 2016 a červnem 2018 dosahovala průměrná hodnota transakce 26,5 mil. Kč. V průměru za ceny převyšující 20 milionu korun byly rodinné domy obchodovány rovněž ve Střešovicích (21,1 mil. Kč) a na Smíchově (20,2 mil. Kč). V uvedených třech nejdražších katastrech jsou mimo jiné soustředěny velmi prestižní vilové čtvrti, jakými jsou Hanspaulka či Baba v Dejvicích, Ořeškovka ve Střešovicích či Hřebenky na Smíchově. V těchto částech se vily prodávají nezdědky za částky převyšující 50 milionu Kč a v případě dvou nemovitostí dokonce prodejní cena přesáhla 100 milionu Kč. Za velmi drahou lokalitu platí i Hlubočepy (resp. Barrandov), kde byly rodinné domy, resp. vily ve sledovaném období prodávány v průměru za 17,7 mil. Kč.

Pořízení rodinného domu bylo mezi červencem 2016 a červnem 2018 finančně nejdostupnější v méně prestižních okrajových částech, konkrétně v katastrálních územích Satalice (6,2 mil. Kč), Čakovice (6,1 mil. Kč), Běchovice (5,9 mil. Kč) a Královice (5,5 mil. Kč). Uvedené porovnání je nicméně v případě rodinných domů nutné brát jen jako orientační, protože nejenomže nezohledňuje odlišnou velikost rodinných domů, ale v řadě případů jsou uvedené průměrné prodejní ceny vypočteny z poměrně omezeného počtu transakcí (často jen z 10 až 20), což nemusí vždy zajišťovat dostatečně reprezentativní vzorek.

MAPA / 06

PRŮMĚRNÉ PRODEJNÍ CENY RODINNÝCH DOMŮ PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ (ČERVENEC 2016 – ČERVEN 2018)



Zdroj dat: Cenovamapa.org

3 Struktura kupujících na pražském rezidenčním trhu

Datová sada Cenovamapa.org umožňuje u většiny transakcí realizovaných ve sledovaném období na pražském rezidenčním trhu podchytit rovněž informace o sociální struktuře nabyvatelů. Konkrétně lze z datové sady zjistit právní statut kupujících, jejich státní příslušnost, místo bydliště, pohlaví a věk. Analýza struktury kupujících nám může pomoci i při výzkumu trendů, které utvářejí sociálně-prostorovou strukturu současné Prahy a hlavně pro hodnocení pražského realitního trhu s rezidenčními nemovitostmi. Výstupy z analýzy lze rovněž vnímat i jako jeden z dílčích příspěvků do aktuální diskuse týkající se otázky míry nákupů nemovitostí za účelem investice. Právě vzrůstající obliba investování do nemovitostí, různými realitními fondy, cizinci, ale i ze strany movitých Čechů, bývá někdy uváděna jako jedna z hlavních příčin prudkého růstu cen nemovitostí v posledních letech.

3.1 CIZINCI JAKO KUPJÍCÍ PRAŽSKÝCH BYTŮ A RODINNÝCH DOMŮ

Význam cizinců na pražské populaci a ekonomice neustále narůstá. Počet cizinců se za posledních 16 let více než ztrojnásobil a nyní již tvoří více než 15 % z celkové populace Prahy. Přitom je patrné, že bez imigrace cizinců by celkový počet obyvatel hlavního města klesal či stagnoval. I přes velký nárůst v posledních letech je ovšem hodnota podílu v mezinárodním srovnání stále relativně nízká. V západoevropských metropolích (jako např. Vídeň či Mnichov) se podíl cizinců na celkovém obyvatelstvu běžně pohybuje kolem 25 %. I v budoucnu proto můžeme očekávat další zvyšování počtu cizinců, a to i vzhledem k nízké nezaměstnanosti a vysoké poptávce po pracovních silách. Díky této internacionalizaci pracovních sil v Praze bydlí jak vysoce příjmoví cizinci ze států západní Evropy či Severní Ameriky (jde ve velké míře o manažery nadnárodních společností), tak i sociálně slabší cizinci (především z Ukrajiny, Slovenska, Vietnamu), kteří obsazují méně placené pozice, po kterých není ze strany většinové populace takový zájem.

Význam cizinců na pražském realitním trhu neovlivňují jen zde bydlící lidé. S cizinci je hojně spojován i fenomén globálního investování do nemovitostí. V současných ekonomických podmínkách existuje čím dál více lidí, bank, firem a penzijních fondů disponujících přebytkem volných peněz (kapitálu), které je potřebné investovat tak, aby peníze dále vydělávaly nebo aby alespoň neztrácely na hodnotě. Jako velmi bezpečné a z dlouhodobého hlediska i výhodné jsou považovány investice do nemovitostí. Díky deregulaci a internacionalizaci se trh s nemovitostmi stává globálním. Lidé z různých koutů světa tak mohou kupovat nemovitosti prakticky kdekoliv. Investuje se tedy především v atraktivních lokalitách, kde existuje reálný předpoklad dalšího růstu cen. Jedná se o významná města, turisticky vyhledávaná či další atraktivní místa, která se z globální perspektivy vyznačují stále relativně nízkými cenami nemovitostí. Praha splňuje všechny tyto předpoklady. Právě investiční aktivita cizinců či nadnárodních firem a mezinárodních realitních fondů je v určitých městech silná natolik, že vede k enormnímu růstu cen nemovitostí. Některá města (jako např. Vancouver, Auckland, Berlín) proto již zavedla omezení nakupování nemovitostí cizinci, tak aby bylo bydlení dostupné především pro domácí obyvatele.

Aktivité cizinců na pražském trhu s rezidenčními nemovitostmi je věnována poměrně významná mediální pozornost. Novinové články primárně vycházejí z odhadů realitních agentů a developerů. Tyto odhady se ovšem poměrně významně liší a nejčastěji uvádí podíl cizinců kupujících pražské novostavby pohybující se v rozmezí 10 až 30 %.³ Developeri se ovšem shodují, že cizinci kupují nemovitosti primárně za účelem investice a ne pro vlastní bydlení. Tito zahraniční investoři považují Prahu za bezpečné město se stále relativně nízkými cenami nemovitostí, s potenciálem výhodného uložení peněz. Podíl zůstává dlouhodobě stabilní, nicméně někteří developeri upozorňují, že nakupujících cizinců mírně ubývá z důvodu rostoucí kupní síly českých občanů a očekávání nižší míry růstu ceny nemovitostí.

³ Viz např.:

https://www.lidovky.cz/byznys/firmy-a-trhy/desetina-novych-bytu-patri-cizincum-pro-movite-cizince-je-praha-pritazlivou-destinaci.A180704_135714_firmy-trhy_pkk

<https://www.central-group.cz/page.aspx?page=med-20032018-2&jv=1>

https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/cizinci-nemovitosti-v-cesku-byty-rusove-italove.A180319_390088_ekonomika_div

3.1.1 ----- PODÍL PRODEJŮ PODLE STÁTNÍHO OBČANSTVÍ A MÍSTA TRVALÉHO BYDLIŠTĚ

Datová sada vycházející z portálu Cenové mapy prodejních cen (Cenovamapa.org) obsahuje celkem 32 354 standardních prodejů (transakcí), přičemž údaje o státní příslušnosti nabyvatelů byly zjištěny u více než 90 % případů. V rámci uskutečněné transakce zapisované do katastru nemovitostí lze rozpoznat, zda má nabyvatel nemovitosti české občanství či zde má trvalý pobyt nebo že má trvalou adresu mimo Česko (může jít i o Čechy, kteří mají v zahraničí trvalou adresu). Bohužel se ale nedá zjistit struktura cizinců podle občanství.

Je patrné, že u prodejů realizovaných ve sledovaném dvouletém období zcela dominuje české státní občanství nabyvatelů, z nichž naprostá většina má trvalé bydliště v Česku (viz tabulky č. 4 a 5). Cizinci podle této datové sady tedy nejsou, do značné míry oproti původním očekáváním, na pražském realitním trhu příliš aktivní. Celkově bylo ve sledovaném období identifikováno 1,5 tis. transakcí realizováno cizinci, což představovalo přibližně jen 5 % ze všech sledovaných prodejů. Jelikož nemovitost může být nabyta více lidmi (resp. subjekty), tak v případě dalších 541 prodejů (1,7 %) se jednalo o společné vlastnictví cizince a osoby s českou státní příslušností. Ještě nižší počty jsou patrné u prodaných bytů osobě, která má trvalé bydliště mimo Česko (1,3 tis., z toho ale 402 osob s českou státní příslušností). Celkově tedy jen 2,7 % ze všech prodejů bylo realizováno cizinci, kteří také mají trvalé bydliště v zahraničí, a další 2 % cizinci, kteří mají bydliště v Česku. Pokud nebudeme prozatím vůbec brát v potaz relativně významnou kategorii „nezjištěno“, tak lze konstatovat, že uvedené podíly jsou daleko nižší, než uvádějí informace uveřejňované v médiích (viz příklady v poznámce pod čarou č. 3), a především by z nich vyplývalo, že aktivita cizinců je na rezidenčním trhu výrazně nižší, než jaké je jejich zastoupení v pražské populaci. Data jsme proto zkonfrontovali s dalšími dostupnými datovými zdroji jako je katastr nemovitostí a individuální migrační data, která jsou dostupná až do úrovně základních sídelních jednotek (ZSJ).

TAB / 04

POČET PRODEJŮ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ V PRAZE PODLE STÁTNÍHO OBČANSTVÍ A MÍSTA TRVALÉHO BYDLIŠTĚ NABYVATELE (2. POL. 2016 AŽ 1. POL. 2018)

		Místo trvalého bydliště				Celkem
		Česko	Zahraničí	Zahraničí a Česko	Nezjištěno	
Státní občanství	ČR	26 654	402	127	0	27 183
	Ostatní státní občanství	638	865	9	0	1 512
	ČR a ostatní	312	25	204	0	541
	Nezjištěno	1 508	13	0	1 597	3 118
	Celkem	29 112	1 305	340	1 597	32 354

Zdroj dat: Cenovamapa.org

TAB / 05

PODÍL PRODEJŮ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ V PRAZE PODLE STÁTNÍHO OBČANSTVÍ A MÍSTA TRVALÉHO BYDLIŠTĚ NABYVATELE (2. POL. 2016 AŽ 1. POL. 2018)

		Místo trvalého bydliště				Celkem
		Česko	Zahraničí	Zahraničí a Česko	Nezjištěno	
Státní občanství	ČR	82,4%	1,2%	0,4%	0,0%	84,0%
	Ostatní státní občanství	2,0%	2,7%	0,0%	0,0%	4,7%
	ČR a ostatní	1,0%	0,1%	0,6%	0,0%	1,7%
	Nezjištěno	4,7%	0,0%	0,0%	4,9%	9,6%
	Celkem	90,0%	4,0%	1,1%	4,9%	100,0%

Zdroj dat: Cenovamapa.org

V katastru nemovitostí můžeme strukturu občanství usuzovat podle jména vlastníka. Tento přístup je pochopitelně omezen tím, že člověk s cizím jménem může mít české občanství. Nicméně lze předpokládat, že takových případů nebude velké množství. Podle

katastru nemovitostí můžeme zjistit také podíl vlastnictví právnických osob či podíl vlastnictví společného jmění manželů. Jelikož nové rozsáhlejší developerské projekty mají na lokální úrovni klíčový vliv na populační růst, z migračních dat můžeme částečně odhadovat strukturu obyvatel novostaveb podle občanství či věkového složení.

Pro porovnání byly vybrány 4 developerské projekty. Šlo jednak o projekt s nejvyšším počtem prodejí (Rezidence Garden Towers na Žižkově), dále pak projekty s největším podílem bytů koupených cizinci (Zelené Město II, domy A-B v Hrdlořezích a 4Block ve Vršovicích) a naopak s nejmenším podílem (Byty u Dubu v Modřanech). Celkově je patrné, že vlastní šetření provedené na základě jmen vlastníků uvedených v katastru nemovitostí poukázalo na daleko vyšší podíl bytů vlastněných cizinci. Také migrační přírůstek vykazuje vyšší relativní zastoupení cizinců. Rovněž i podíl vlastnictví právnických osob je podle našeho šetření vyšší než uvádí databáze Cenové mapy prodejních cen. Prakticky stejné hodnoty naopak nalezneme u podílu vlastnictví manželů (viz tabulka č. 6).

TAB / 06

POROVNÁNÍ DATOVÝCH ZDROJŮ U VYBRANÝCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ, RESP. ZSJ

Projekt	Počet transakcí projektu			Podíl cizinců (%)		Migrační přírůstek počtu obyvatel v ZSJ mezi lety 2015 - 2017		Podíl právnických osob (%)		Podíl vlastnictví manželů (%)	
	<i>Celkem</i>	<i>Češi</i>	<i>Cizinci</i>	<i>Katastr</i>	<i>Cenová mapa</i>	<i>Celkem</i>	<i>Cizinci</i>	<i>Katastr</i>	<i>Cenová mapa</i>	<i>Katastr</i>	<i>Cenová mapa</i>
Rezidence Garden Towers	465	53	286	46,4	17 a 48 (nezjištěno)	460	370	24,4	3,6	15,4	16,5
Byty u Dubu	143	134	1	5,7	0,7 a 5,6 (nezjištěno)	483	119	2	2,5	40,9	33
4Block	202	37	137	35,3	18,1 a 9,1 (nezjištěno)	36	13	19,8	7	28,1	27,5
Zelené Město II, domy A-B	84	22	58	47,3	26,2 a 3,6 (nezjištěno)	412	216	2,5	2,2	16,5	17,5

Zdroj dat: Cenovamapa.org, Katastr nemovitostí (vlastní šetření), ČSÚ

Vlastní průzkum ukázal, že datová sada Cenové mapy prodejních cen (Cenovamapa.org) zcela jistě uvádí relativně nižší podíly vlastnictví cizinců. Celkově nicméně můžeme považovat tento datový zdroj za validní. Je vysoce pravděpodobné, že nezjištěné údaje o státním občanství poukazují na jiné občanství než české. Tuto hypotézu ostatně potvrdili i odborníci, kteří Cenovou mapu prodejních cen zpracovávají. V rámci analýzy proto budeme cizince chápat jako každého nového majitele nemovitosti, který má jiné než výlučně české státní občanství. Prodeje s více vlastníky, kde jsou jak cizinci, tak osoby s českým občanským, budeme z praktických důvodů řadit mezi cizince (jde o 1,7 % všech prodejí). Z celkového počtu byly vyjmuty transakce tvořené právnickými osobami (celkem šlo o 1 522 prodejí), u nichž samozřejmě není možné zjistit občanství skutečného vlastníka.

3.1.2 ----- PODÍL KUPUJÍCÍCH CIZINCŮ PODLE SEGMENTU REZIDENČNÍHO TRHU

Ve sledovaném období (2. pol. 2016 až 1. pol. 2018) bylo na pražském trhu rezidenčních nemovitostí evidováno celkem 3 109 transakcí realizovaných cizinci, což odpovídá přibližně 10 % ze všech prodejí (viz tabulka č. 7). Je patrné, že relativně vyšší podíly koupě cizinců

nalezneme u bytů v developerských projektech a nižší naopak u bytových domů v původních objektech ve starší zástavbě, přesný průměr je pak u rodinných domů. Struktura prodaných bytů v developerských projektech a novostavbách se výrazně neliší podle typu prodeje (v rámci prvoprodeje tvořili cizinci 11,6 % z celkového počtu nabyvatelů, zatímco v přeprodejích 12,2 %). Cizinci v mírně zvýšené míře nakupují rekonstruované byty (14,1 %), oproti bytům v novostavbách (11,6 %), což souvisí s faktem, že cizinci ve větší míře vyhledávají byty v širším centru města, kde je rekonstruovaných bytů nejvíce. Podle typu zástavby je naopak patrné, že cizinci méně kupují byty v panelových domech (5,1 %).

TAB / 07

POČET A PODÍL PRODEJŮ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ PODLE STÁTNÍHO OBČANSTVÍ NABYVATELŮ V PRAZE V OBDOBÍ 2. POL. 2016 AŽ 1. POL. 2018

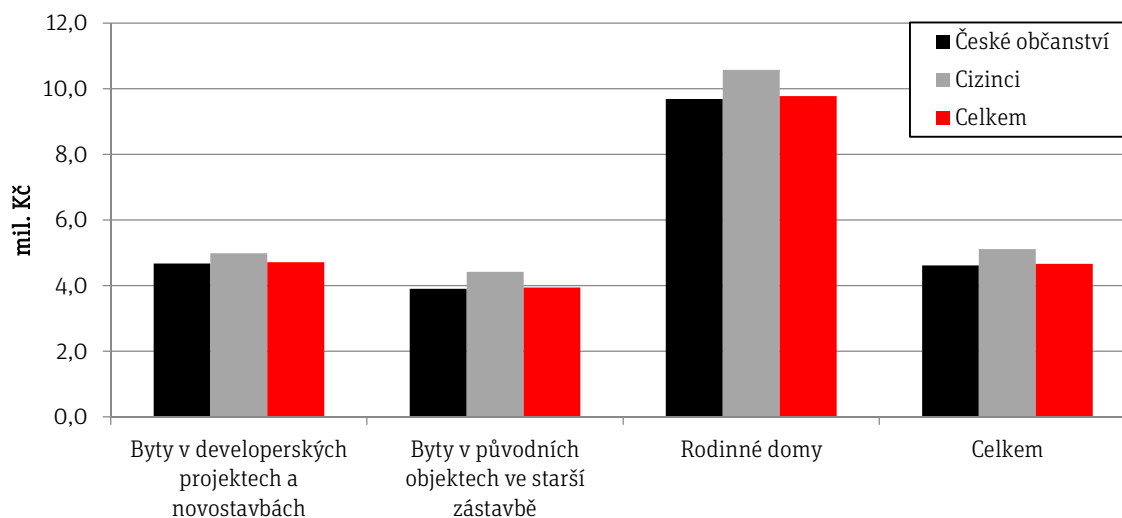
	Byty v developerských projektech a novostavbách		Byty v původních objektech ve starší zástavbě		Rodinné domy		Celkem	
	Počet	Podíl (%)	Počet	Podíl (%)	Počet	Podíl (%)	Počet	Podíl (%)
Cizinci	1 841	11,7	1 089	8,2	179	10,1	3 109	10,1
České občanství	13 867	88,3	12 259	91,8	1 589	89,9	27 715	89,9
Celkem	15 708	100,0	13 348	100,0	1 768	100,0	30 824	100,0

Zdroj dat: Cenovamapa.org

Podle ceny nemovitostí je patrné, že cizinci si kupují průměrně dražší nemovitosti, a to u všech typů nemovitostí (viz graf č. 9). Nejvíce markantní je to především u bytů v původních objektech ve starší zástavbě, v rámci které cizinci v průměru kupují byty o 13 % dražší než osoby s českým občanstvím (celkově kupují cizinci bytové jednotky dražší o 10 %). Je to způsobeno primárně faktem, že cizinci méně kupují byty na panelových sídlištích a naopak kupují více bytů v centru města a jeho blízkosti. Kromě absolutních cen za celé nemovitosti jsou logicky i vyšší ceny za metr čtvereční, kdy cizinci nakupovali byty průměrně za 72,56 tis. Kč za m², zatímco u osob s českým občanstvím to bylo 66,24 tis. Kč/m².

GRAF / 09

PRŮMĚRNÁ CENA REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ PODLE STÁTNÍHO OBČANSTVÍ NABYVATELŮ V PRAZE V OBDOBÍ 2. POL. 2016 AŽ 1. POL. 2018

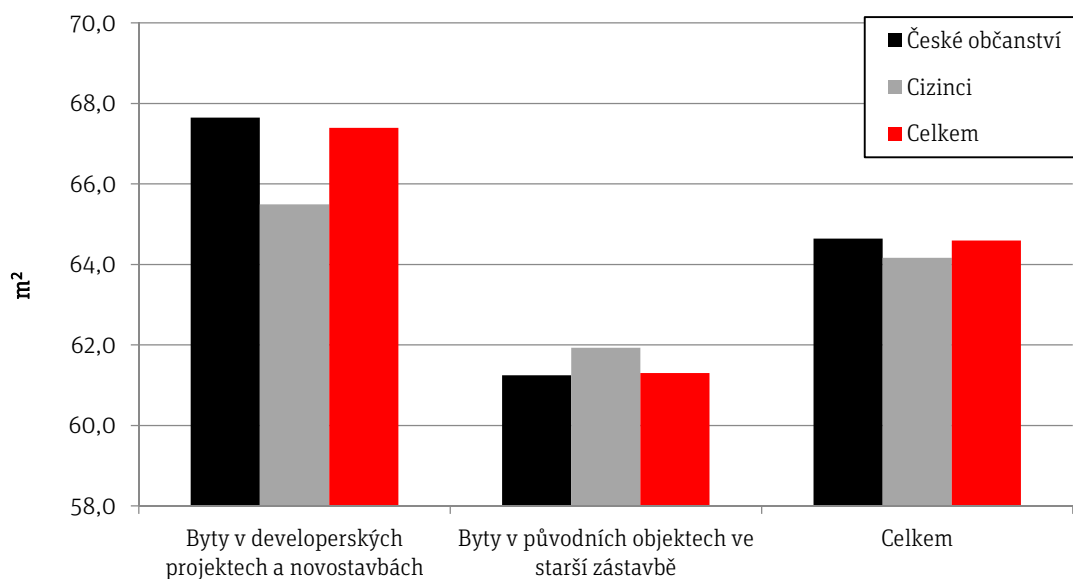


Zdroj dat: Cenovamapa.org

Podle velikosti koupeného bytu jsou rozdíly malé (viz graf č. 10). Celkově cizinci kupují spíše menší byty. Patrné je to především u developerských projektů a novostaveb, zatímco byty v původních objektech ve starší zástavbě kupují cizinci relativně větší. Je to způsobeno především tím, že cizinci v daleko vyšší míře kupují malé jednopokojové byty s výměrou do 41 m² (12,7 %), což může souviset jednak s charakterem migrace, kdy se cizinci do Prahy stěhují primárně za prací a nepřivádí si do města celou rodinu a jednak faktem, že menší byty se více prodávají jako investiční byty, které se dále pronajímají.

GRAF / 10

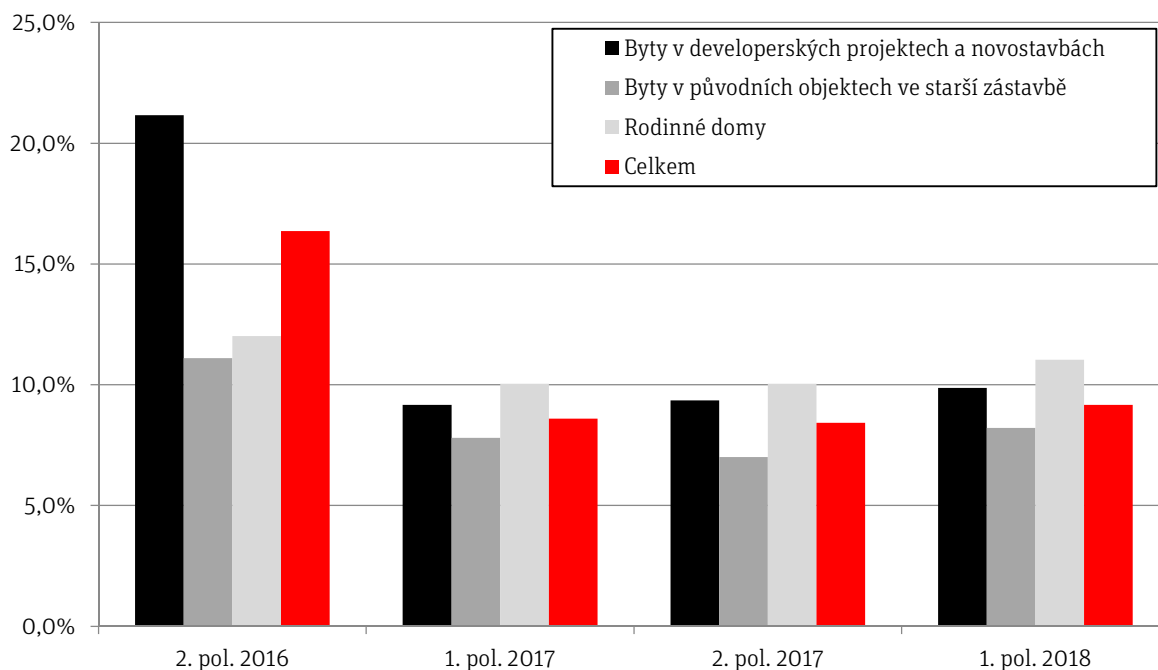
PRŮMĚRNÁ VELIKOST REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ PODLE STÁTNÍHO OBČANSTVÍ NABYVATELŮ V PRAZE V OBDOBÍ 2. POL. 2016 AŽ 1. POL. 2018



Zdroj dat: Cenovamapa.org

Ve výše zmíněných novinových článcích z posledního období (viz poznámka pod čarou č. 3) se citování developeři a odborníci vyjadřují v tom smyslu, že aktivita cizinců na pražském trhu s rezidenčními nemovitostmi v posledních letech spíše klesá. Je často zmiňován fakt, že investoři již nevidí velký potenciál dalšího růstu cen nemovitostí a byty si spíše kupují cizinci žijící v Praze pro uspokojení vlastních bytových potřeb. Data z Cenové mapy prodejních cen (Cenovamapa.org) tento trend potvrzují (viz graf č. 11). Největší aktivita cizinců byla patrná ve 2. pololetí roku 2016, kdy 16,4 % nabyvatelů mělo jiné než české státní občanství. Poté došlo k poklesu a následné stagnaci kolem 8,6-9,2 %. Tento pokles byl způsoben faktem, že ve 2. pol. roku 2016 se do prodeje dostalo značné množství bytů z velkých developerských projektů, v rámci kterých je patrná vyšší aktivita cizinců (hlavně Residence Garden Towers, Byty na Vackově A-B, Waltrovka-byty - I. etapa). U bytů v původních objektech ve starší zástavbě a v rodinných domech byl pokles prodeje cizincům nižší a celkově můžeme mluvit o stagnaci či mírném poklesu významu cizinců na pražském trhu s byty.

VÝVOJ PODÍLU NABÝVATELŮ S CIZÍM STÁTNÍM OBČANSTVÍM V PRAZE V OBDOBÍ 2. POL. 2016 AŽ 1. POL. 2018

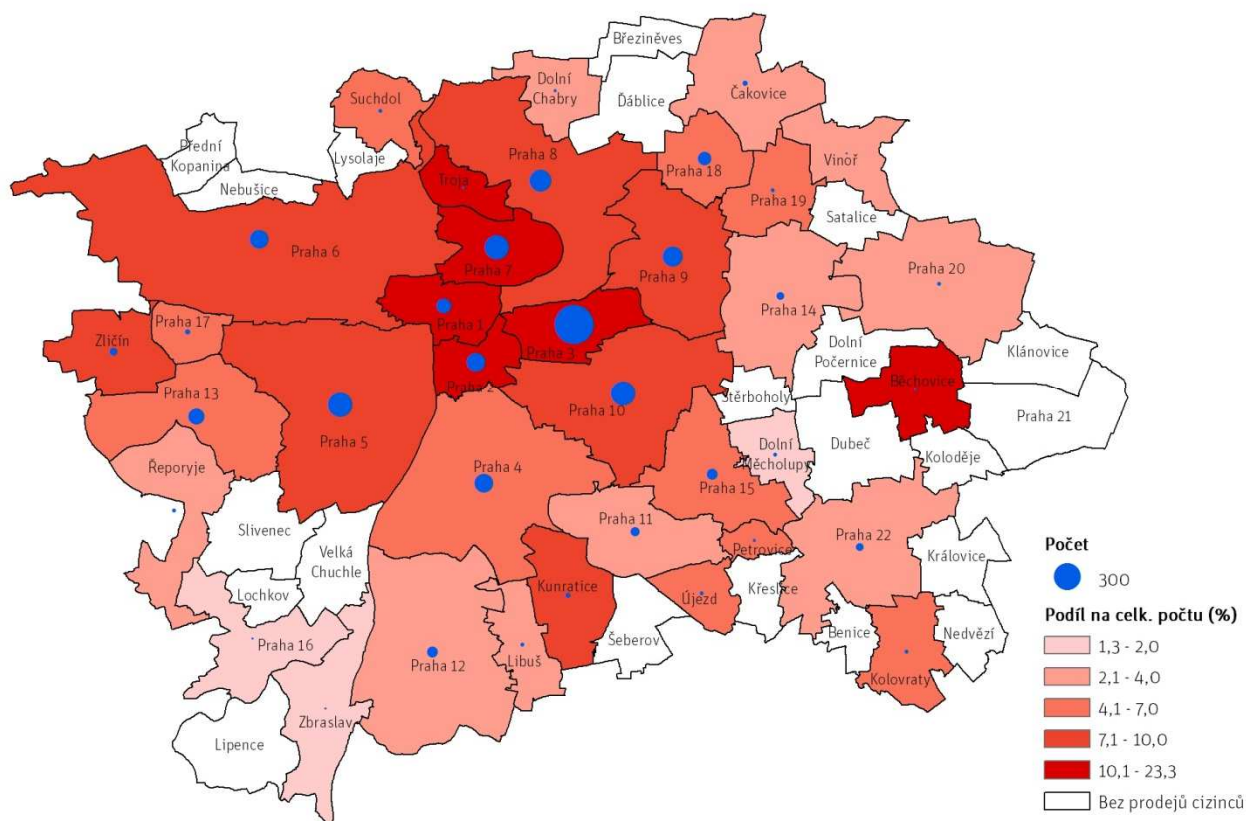


Zdroj dat: Cenovamapa.org

3.1.3 ----- PROSTOROVÉ ROZMÍSTĚNÍ TRANSAKČÍ REALIZOVANÝCH CIZINCI V RÁMCI ÚZEMÍ PRAHY

Prostorové rozmístění transakcí realizovaných cizinci (resp. těch transakcí, v rámci kterých jsou cizinci nabyvateli) se výrazně neliší od celkového počtu a rozmístění prodejů, kdy nejvíce jich bylo uskutečněno ve větších městských částech a především tam, kde v posledních letech probíhala intenzivní nová rezidenční výstavba, jako jsou městské části Praha 3, Praha 4, Praha 10, Praha 5 Praha 8 či Praha 7 (viz mapa č. 7). Vyšší aktivita cizinců je patrná především v širším centru města, kde se podíl cizinců (jakožto nabyvatelů) pohybuje na celkových prodejkách v rozmezí 19 % (MČ Praha 1) až 23 % (MČ Praha 3). Vyšší podíl v Praze 3 je dán primárně přítomností velkých developerských projektů Residence Garden Towers a Byty na Vackově, které jsou pro cizince atraktivní. Podobná situace je v Praze 7, kde nalezneme exkluzivnější novostavby jako Marina Island či Vltavská vyhlídka. V městských částech lokalizovaných v centru města jsou také cizinci více aktivní i v nákupech bytů v původních objektech ve starší zástavbě. Nejvíce je to patrné v Praze 2, kde bylo ve sledovaném dvouletém období přibližně 20 % transakcí realizováno cizinci.

POČET A PODÍL PRODEJŮ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ REALIZOVANÝCH CIZINCI V PRAZE V OBDOBÍ 2. POL. 2016 AŽ 1. POL. 2018



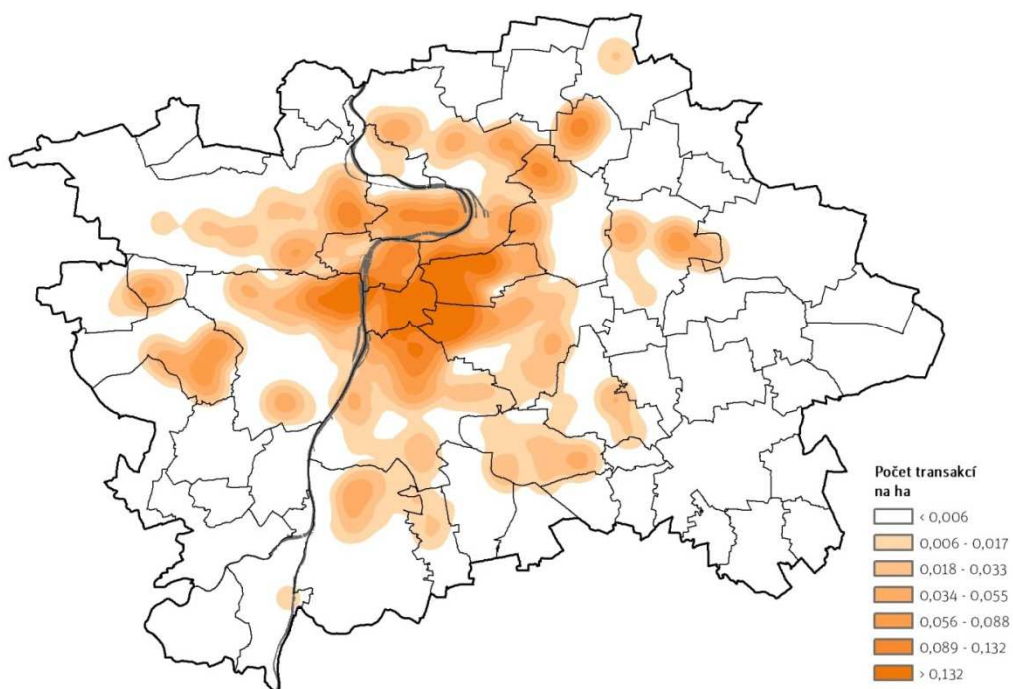
Zdroj dat: Cenovamapa.org

Lepší přehled o prostorových aspektech nákupů rezidenčních nemovitostí cizinci poskytují tzv. teplotní mapy, které zobrazují transakce na úrovni adresních bodů. V rámci těchto map ještě více vyniká faktor větších developerských projektů, které jsou cizinci vyhledávané (viz mapy č. 8 a 9). Především se jedná o již zmíněné projekty lokalizované v městských částech Praha 3 či Praha 7, ale i projekty lokalizované mimo širší centrum města, jakými jsou např. Metropole Zličín (MČ Praha-Zličín) či Letňanské Zahrady (MČ Praha 18). Největší koncentrace transakcí bytů v původních objektech ve starší zástavbě, v rámci kterých jsou nabyvateli cizinci, je na rozhraní městských částí Praha 2, 3 a 10. Především jde velkou část Vinohrad a vybrané části Žižkova a Vršovic.

Atraktivita těchto míst a obecně širšího centra města pro cizince úzce souvisí s procesem gentrifikace, tedy s postupnou fyzickou revitalizací a sociální obměnou vybraných oblastí vnitřního města. Za komunistického režimu směřovaly investice primárně do výstavby nových domů na panelových sídlištích a daleko méně investic mířilo do obnovy bytového fondu v širším centru města. V důsledku pak i prestižní čtvrtě jako Vinohrady byly fyzicky zanedbané a sociální status tehdejších obyvatel byl relativně nízký. Ještě hůře na tom byly lokality jako Žižkov, Smíchov, Vršovice či Karlín. Postupná revitalizace bytového fondu, která začala probíhat v 90. letech 20. století, vedla i k částečné obměně obyvatel, kdy se tyto lokality staly velmi populární a vyhledávané, a to především pro mladé, relativně bohatší obyvatele, ale i pro cizince. Především se jedná o cizince ze států západní Evropy, Severní Ameriky či Ruska.

MAPA / 08

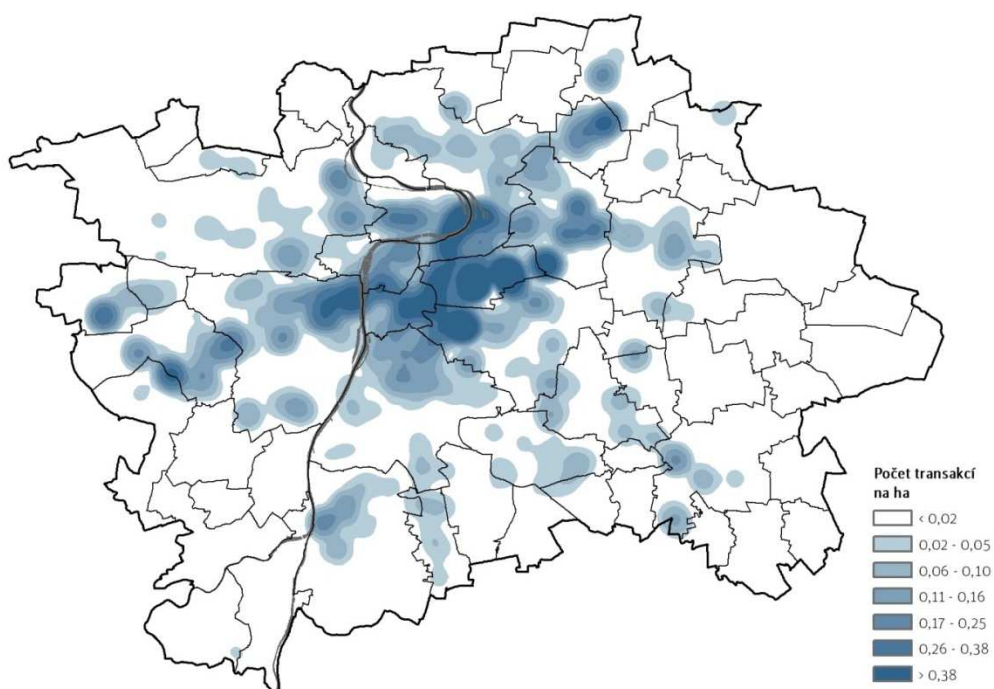
“TEPLOTNÍ MAPA“ PRODEJŮ BYTŮ V PŮVODNÍCH OBJEKTECH VE STARŠÍ ZÁSTAVBĚ REALIZOVANÝCH CIZINCI V PRAZE V OBDOBÍ 2. POL. 2016 AŽ 1. POL. 2018



Zdroj dat: Cenovamapa.org

MAPA / 09

“TEPLOTNÍ MAPA“ PRODEJŮ BYTŮ V DEVELOPERSKÝCH PROJEKTECH A NOVOSTAVBÁCH REALIZOVANÝCH CIZINCI V PRAZE V OBDOBÍ 2. POL. 2016 AŽ 1. POL. 2018



Zdroj dat: Cenovamapa.org

3.1.4 ----- STRUKTURA CIZINCŮ AKTIVNÍCH NA PRAŽSKÉM REZIDENČNÍM TRHU PODLE STÁTNÍHO OBČANSTVÍ

Jak již bylo uvedeno výše, použitá datová sada obsahuje pouze informaci, zda měl kupující české státní občanství či nikoliv. V novinových článcích se velmi často uvádí, že pražské nemovitosti nakupují především cizinci ze států bývalého Sovětského svazu (hlavně z Ruska) a dále pak ze států, jejichž příslušníci mají rovněž relativně vysoké zastoupení v pražské populaci (Slovensko, Vietnam, Francie, Německo či Itálie). Strukturu cizinců můžeme odhadnout podle jmen, která jsou uvedena v katastru nemovitostí. Podle výše zmíněného vlastního průzkumu 4 developerských projektů (viz podkapitola 3.1.1) je patrné, že nejvíce cizinců má rusky znějící jména. Je ovšem složité podle jména jednoznačně určovat státní příslušnost. Další možností je korelační analýza počtu cizinců podle jednotlivých států a počtu transakcí realizovaných cizinci za základní sídelní jednotky (ZSJ). Tento přístup má pochopitelně svá omezení. Především musíme předpokládat, že většina lidí, kteří si byt koupí, v něm i bydlí.

Podle korelační analýzy je patrné, že na úrovni ZSJ existuje souvislost mezi počtem cizinců a transakcemi realizovanými cizinci (viz tabulka č. 8). Nejvyšší korelace je patrná u bytů v původních objektech ve starší zástavbě a naopak nebyla prokázána u rodinných domů. Pro náš účel jsou nicméně důležitější hodnoty korelačních koeficientů podle struktury cizinců. Analýza potvrdila, že nejsilnější vztah mezi prodeji nemovitostí je s cizinci z Ruska, kde existuje i silná korelace u prodejů novostaveb. Další cizinci, kteří si pravděpodobně nejvíce kupují pražské byty, jsou ze Slovenska a ze států západní Evropy (hlavně z Itálie). Naopak trochu nižší hodnoty korelace nalezneme u cizinců z Ukrajiny, Rumunska a Bulharska. Nejmenší je pak u cizinců z Vietnamu. Celkově se tedy potvrdilo, že nejvíce aktivní na pražském realitním trhu jsou Rusové, kteří kupují nadprůměrně i byty v novostavbách. Méně aktivní pak jsou především cizinci z jihovýchodní Evropy, kteří se do Prahy primárně stěhují za prací.

TAB / 08

HODNOTY PEARSONOVA KORELAČNÍHO KOEFICIENTU

	Byty v developerských projektech a novostavbách	Byty v původních objektech ve starší zástavbě	Rodinné domy	Celkem
Cizinci – celkem	,104**	,669**	-,022	,263**
Evropská Unie	,081*	,674**	,002	,243**
3. země (mimo EU)	,110**	,629**	-,033	,258**
Západní Evropa, Severní Amerika a Austrálie	,061	,599**	,016	,206**
Rusko	,213**	,488**	-,034	,323**
Ukrajina	,044	,492**	-,021	,161**
Slovensko	,075*	,573**	-,034	,210**
Vietnam	-,019	,243**	,024	,042
Rumunsko	,052	,492**	-,056	,167**
Bulharsko	,019	,337**	,087*	,106**
Německo	,032	,407**	,059	,134**
Francie	,051	,494**	-,033	,168**
Itálie	,063	,540**	-,048	,190**

Zdroj dat: vlastní výpočty

Pozn. ** korelace je signifikantní na 1% hladině významnosti, * korelace je signifikantní na 5% hladině významnosti.

3.1.5 ----- PODÍL PRODEJŮ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ CIZINCŮM PODLE VYBRANÝCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ A SPOLEČNOSTÍ

Jak již bylo řečeno, přibližně 10 % prodejů na pražském trhu s byty, bylo realizováno cizinci. To je tedy výrazně méně, než kolik bývá běžně uváděno v médiích, kdy podle vybraných developerů nakupují cizinci až 30 % ze všech bytů projektu. Je proto pravděpodobné, že existuje významná diferenciací podle jednotlivých projektů či jednotlivých developerů. Když se podíváme na prodeje větších projektů

(alespoň 100 realizovaných transakcí), je patrné, že u 11 projektů novostaveb bylo více než 30 % transakcí realizováno cizinci (viz tabulka č. 9). Jedná se především o luxusnější projekty v širším centru města, jakými jsou Marina Island v Holešovicích nebo Rezidence Trinity v Karlíně, v rámci kterých podíl prodaných bytů cizinci dosahuje až 45 %. Vysoký podíl cizinců si koupilo byty taktéž v luxusním projektu V Tower na Pankráci. Vyšší podíl cizinců je nicméně patrný i v některých developerských projektech běžného standardu (např. Bytový areál Jahodnice v Hostavicích). Vyšší podíl u některých projektů nicméně může být ovlivněn vysokým podílem nezjištěných údajů o státním občanství, které ne vždy musí být jiné než České republiky.

Dále také existují rozdíly v podílu koupených bytů v novostavbách cizinci podle jednotlivých developerských společností. Někteří developeři se více zaměřují více na zahraniční klientelu. Největší podíl cizinců nalezneme u firem Moravská stavební - INVEST (42 %), Daramis Group (32 %), Metrostav Development (27 %), Central Group (25 %), Crestyl (24 %), YIT Domov (22 %) a Penta (22 %). Především jde o větší developerské společnosti, které mají mimo jiné i webové stránky v angličtině a ruštině. Často jde o mezinárodní firmy ze zahraničním kapitálem, převažují nicméně firmy české. Další velké developerské firmy jako Skanska (14 %), Finep (12 %) či Vivus Group (12 %) mají jen mírně nadprůměrný podíl bytů prodaných cizincům. Developerská společnost Ekospol pak zaznamenává velmi mírně podprůměrný podíl cizinců jako kupujících (10 %).

TAB / 09

PODÍL PRODEJŮ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ CIZINCŮM PODLE VYBRANÝCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ V PRAZE V OBDOBÍ 2. POL. 2016 AŽ 1. POL. 2018

Developerský projekt	Katastrální území	Developer	Průměrná cena za m ² (v Kč)	Celkem transakcí	Odhadovaný podíl cizinců (%)
MARINA ISLAND	Holešovice	DARAMIS GROUP	80 445	193	45,1
REZIDENCE TRINITY	Karlín	Moravská stavební - INVEST, a.s.	72 655	102	44,1
V TOWER PRAGUE	Krč	PSJ INVEST, a.s.	164 647	96	38,5
REZIDENCE GARDEN TOWERS	Žižkov	CENTRAL GROUP	75 065	465	38,5
BYTY NA VACKOVĚ A-B	Žižkov	METROSTAV DEVELOPMENT	51 367	126	37,3
REZIDENCE LIBEŇSKÉ TERASY	Libeň	CENTRAL GROUP	82 328	99	35,4
VLTAVSKÁ VYHLÍDKA	Holešovice	CENTRAL GROUP	74 015	154	33,1
BYTOVÝ AREÁL JAHODNICE IV - DŮM H	Hostavice	SKANSKA GROUP	48 303	110	31,8
4BLOK	Vršovice	CRESTYL	67 528	202	31,2
ZELENÉ MĚSTO II, DOMY A-B	Hrdlořezy	DARAMIS GROUP	69 891	84	31,0
KARLÍN PARK	Karlín	DARAMIS GROUP	60 444	73	30,1

Zdroj dat: Cenovamapa.org

3.2 STRUKTURA PRODEJŮ PRAŽSKÝCH REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ PODLE PRÁVNÍHO STATUTU KUPUJÍCÍCH

Datová sada vycházející z portálu Cenové mapy prodejních cen obsahuje také údaje o právním statutu nabývajících vlastníků rezidenčních nemovitostí. U většiny transakcí lze zjistit, zda nabývajícím byla osoba právnická či fyzická, přičemž u fyzických osob je rozlišeno, zda jde o společné vlastnictví manželů či nikoliv. Nabývání nemovitostí právnickými osobami nám ve zvýšené míře může indikovat koupě bytů za účelem investice, například přes různé realitní fondy. Je nicméně nutné doplnit, že pro investory nemusí být vždy výhodné pořizovat nemovitosti tzv. na firmu, ale jako fyzické osoby a rovněž také to, že právnické osoby představují velmi heterogenní skupiny, které nabývají nemovitosti z různorodých důvodů. Struktura nakupujících podle rodinného stavu nám poskytuje informaci o tom, jaké typy rezidenčních nemovitostí vyhledávají manželé.

3.2.1 ----- PODÍL KUPUJÍCÍCH PRÁVNICKÝCH OSOB PODLE SEGMENTU REZIDENČNÍHO TRHU

Přibližně 2/3 ze všech realizovaných transakcí obsahovaly informaci o právním statutu nových nabyvatelů nemovitostí (viz tabulka č. 10). V rámci těchto transakcí se prokázalo, že pražské byty a rodinné domy nabývaly v drtivě většině případů fyzické osoby. Právnické osoby byly kupujícími jen ve 4,7 % případech. Jen v 8 případech šlo o spoluvlastnictví právnické a fyzické osoby. Nejvyšší podíl vlastnictví právnických osob byl patrný u rodinných domů (10 %), kdy můžeme přepokládat, že firmy si kupují nemovitosti nikoliv jen za účelem bydlení, ale také (nebo pouze) jako místo pro své podnikání. Relativně vyšší podíl nabývajících právnických osob nalezneme v obchodovaných bytech v developerských projektech a novostavbách (5,1 %) a naopak nejnižší podíl v bytech v původních objektech ve starší zástavbě (3,5 %). Může to být způsobeno faktem, že investiční firmy a realitní fondy jsou více aktivní v novostavbách než na sídlištích a ve starší cihlové zástavbě. Vliv má zcela určitě také možnost odpočtu DPH u novostaveb pro firmy.

TAB / 10

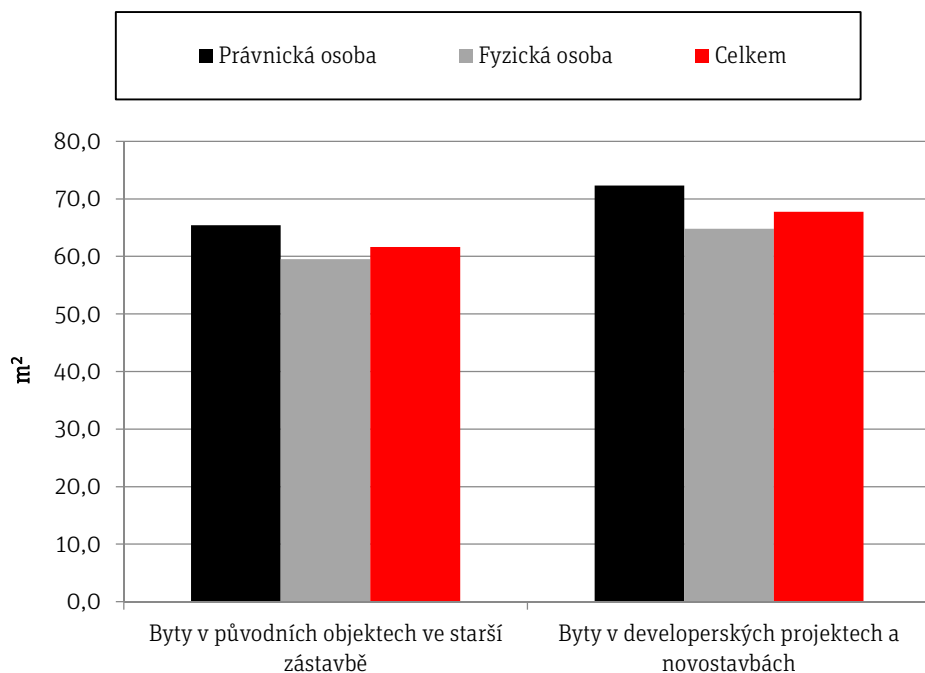
POČET A PODÍL PRODEJŮ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ PODLE PRÁVNÍHO STATUTU NABYVATELŮ V PRAZE V OBDOBÍ 2. POL. 2016 AŽ 1. POL. 2018

	Byty v developerských projektech a novostavbách		Byty v původních objektech ve starší zástavbě		Rodinné domy		Celkem	
	Počet	Podíl (%)	Počet	Podíl (%)	Počet	Podíl (%)	Počet	Podíl (%)
Právnické osoby	842	5,1	484	3,5	196	10,0	1 522	4,7
Fyzické osoby	10 008	60,5	8 930	64,6	834	42,4	19 772	61,1
Právnické a fyzické osoby	4	0,0	2	0,0	2	0,1	8	0,0
Nezjištěno	5 700	34,4	4 418	31,9	934	47,5	11 052	34,2
Celkem	16 554	100,0	13 834	100,0	1 966	100,0	32 354	100,0

Zdroj dat: Cenovamapa.org

Je patrné, že právnické osoby si v průměru kupují pražské nemovitosti větších velikostí, a to jak v bytech v developerských projektech a novostavbách, tak i v bytech v původních objektech ve starší zástavbě (viz graf č. 12). Firmy také ve větší míře nabývají nemovitosti velkých dispozic s více než 4 pokoji, kde podíl nabývání právnickými osobami je více než 12 % (u fyzických osob jde o 49 %). Právnické osoby naopak méně nabývají menší byty o výměrách 1+1 a 1+kk (3,9 %) či 2+1 a 2+kk (4,1 %). Nemůžeme tedy úplně potvrdit vstupní předpoklad, že nabývání nemovitostí právnickými osobami může indikovat koupě nemovitostí za účelem investice, protože jako investiční byty se prodávají především menší byty (s výměrou do 66 m²). Firmy tedy především nabývají větší rezidenční nemovitosti a lze tak předpokládat, že v rámci nich realizují předmět svého podnikání či využívají byty společně pro bydlení i podnikání.

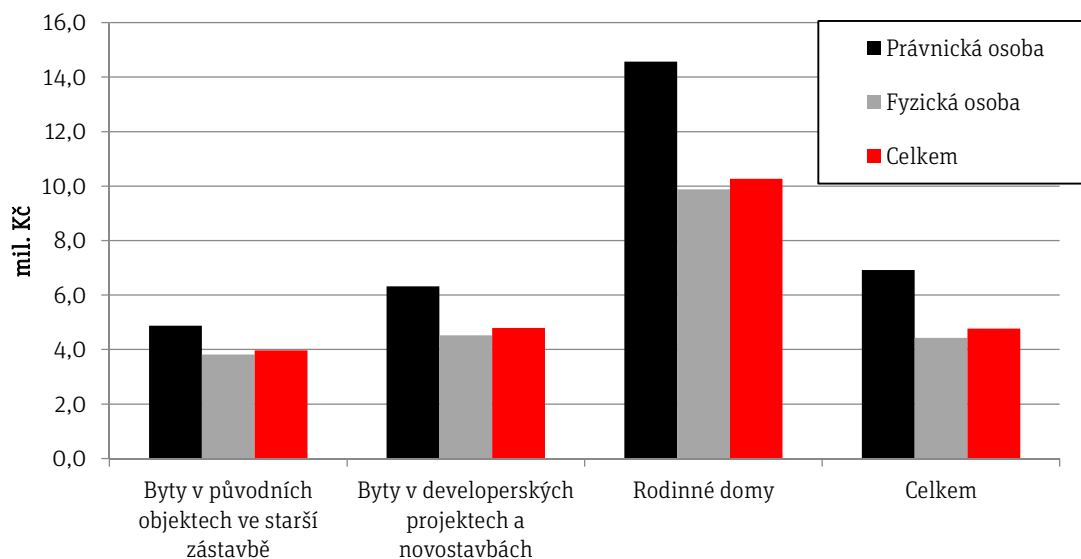
**PRŮMĚRNÁ VELIKOST REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ PODLE PRÁVNÍHO STATUTU NABÝVATELŮ V PRAZE
V OBDOBÍ 2. POL. 2016 AŽ 1. POL. 2018**



Zdroj dat: Cenovamapa.org

Jelikož právnícké osoby kupují v průměru větší nemovitosti, vyšší je i jejich celková průměrná cena (viz graf č. 13). Když cenu nemovitosti relativizujeme vůči velikosti podlahové plochy, je situace jiná a vyšší ceny nemovitostí za m² jsou u transakcí, kde jsou kupujícími fyzické osoby (75 tis. Kč za m² oproti 69 tis. Kč za m² u právníckých osob).

**PRŮMĚRNÁ CENA REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ PODLE PRÁVNÍHO STATUTU NABÝVATELŮ V PRAZE
V OBDOBÍ 2. POL. 2016 AŽ 1. POL. 2018**



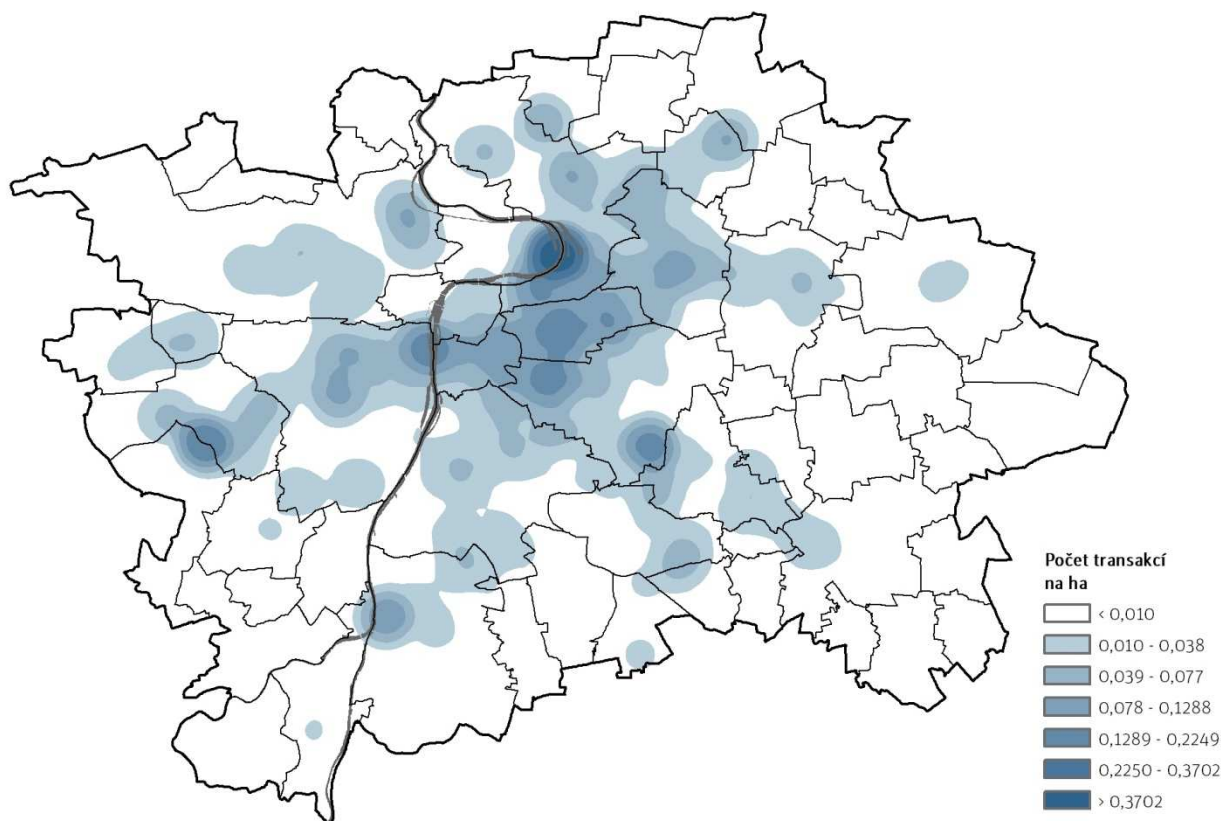
Zdroj dat: Cenovamapa.org

Prostorové rozmístění nákupů nemovitostí právníckými osobami vykazuje mírně nadprůměrnou intenzitu v centru města a především u vybraných developerských projektů (viz mapa č. 10). Jde hlavně o luxusnější projekt Marina Island v Holešovicích (26 % transakcí realizovaných právníckými osobami), který se rovněž vyznačuje vysokým podílem transakcí realizovaných cizinci. Dále jde o jeden z nejdražších a nejluxusnějších projektů V Tower na Pankráci, v rámci kterého bylo dokonce více než 33 % všech transakcí realizováno právníckými osobami. Větší absolutní počty bytů nabyté právníckými osobami nalezneme i v jiných kapacitních developerských projektech, přičemž podíl na celkových transakcích nemusí být nadprůměrně vysoký. Jde např. o projekty Vivus Luka v Řeporyjích (8 %), Residence Garden Towers na Žižkově (4 %), Residence Trinity v Karlíně (14 %), 4BLOK ve Vršovicích (6 %), Koti Hyacint v Modřanech (14 %) či Byty na Vackově na Žižkově (8 %).

Vyjmenované projekty jsou vesměs totožné s těmi, v rámci kterých nalezneme vyšší podíl bytů kupovaných cizinci. Můžeme proto předpokládat, že některé tyto developerské projekty mohou vykazovat vyšší míru investičních nákupů. Neexistuje nicméně pravidlo, že by právnícké osoby v těchto projektech nakupovaly byty větší či dražší než fyzické osoby. U každého projektu je to rozdílné, přičemž hlavním důvodem je především omezený celkový počet transakcí.

MAPA / 10

“TEPLTNÍ MAPA“ PRODEJŮ BYTŮ REALIZOVANÝCH PRÁVNICKÝMI OSOBAMI V PRAZE V OBDOBÍ 2. POL. 2016 AŽ 1. POL. 2018



Zdroj dat: Cenovamapa.org

3.2.2 ----- PODÍL KUPUJÍCÍCH MANŽELŮ PODLE SEGMENTU REZIDENČNÍHO TRHU

Použitá datová sada vycházející z portálu Cenovamapa.org rozděluje právní statut nově nabývajících vlastníků i podle kategorií bezpodílové spoluvlastnictví manželů (BSM), manželé cizího práva (MCP), společné jmění manželů (SJM), přičemž tyto kategorie můžeme sloučit dohromady jako vlastnictví manželů. Můžeme předpokládat, že vlastnictví manželů bude spíše indikovat, že dané nemovitosti nejsou koupené za účelem investice, ale pro vlastní bydlení. Pochopitelně se ale nejedná o pravidlo.

Celkově je patrné, že manželé relativně více nabývají nemovitosti v rodinných domech, kdy více než 40 % ze všech transakcí bylo nabyto některou z forem manželského vlastnictví. U bytů v developerských projektech a novostavbách se jednalo o 30 % transakcí a nejnižší podíl 28 % nalezneme u bytů v původních objektech ve starší zástavbě (viz tabulka č. 11). Výsledky nejsou překvapující, protože rodinné domy jsou, jak ostatně vyplývá i z jejich názvu, určené především pro větší domácnosti, tedy především pro rodiny s dětmi či vícegenerační bydlení. Můžeme předpokládat, že v blízkém okolí Prahy bude podíl manželů nabývajících rodinné domy ještě vyšší. Ze sociologických průzkumů vyplývá, že pro většinu lidí představuje bydlení v rodinném domě se zahradou nejvíce preferovaný typ bydlení. Velmi vysoké ceny rodinných domů v Praze jsou pro velké množství lidí nedostupné, a proto vyhledávají relativně finančně dostupnější bydlení v domcích za hranicemi hlavního města, odkud pak do Prahy ve většině případů každodenně dojíždějí (jedná se o proces suburbanizace).

TAB / 11

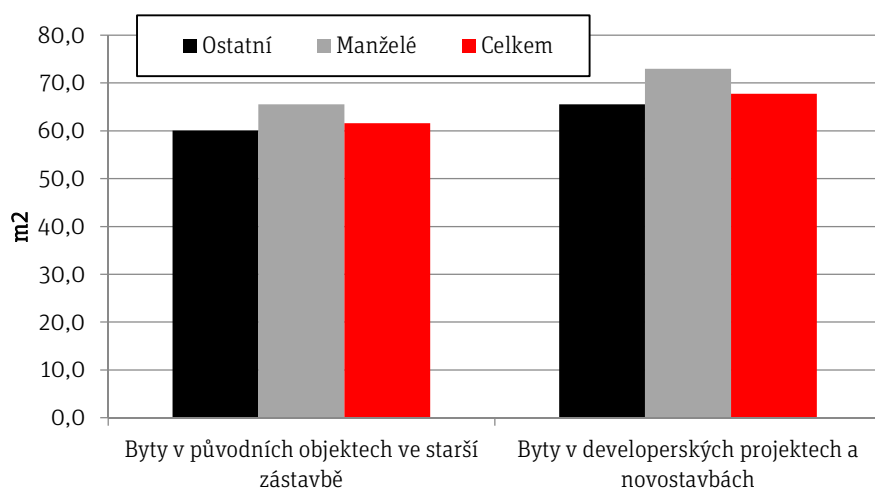
POČET A PODÍL PRODEJŮ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ PODLE RODINNÉHO STAVU NABÝVATELŮ V PRAZE V OBDOBÍ 2. POL. 2016 AŽ 1. POL. 2018

	Byty v developerských projektech a novostavbách		Byty v původních objektech ve starší zástavbě		Rodinné domy		Celkem	
	Počet	Podíl (%)	Počet	Podíl (%)	Počet	Podíl (%)	Počet	Podíl (%)
Vlastnictví manželů	4 945	29,9	3 875	28,0	805	40,9	9 625	29,7
Ostatní	11 609	70,1	9 959	72,0	1 161	59,1	22 729	70,3
Celkem	16 554	100,0	13 834	100,0	1 966	100,0	32 354	100,0

Zdroj dat: Cenovamapa.org

GRAF / 14

PRŮMĚRNÁ VELIKOST REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ PODLE RODINNÉHO STAVU NABÝVATELŮ V PRAZE V OBDOBÍ 2. POL. 2016 AŽ 1. POL. 2018



Zdroj dat: Cenovamapa.org

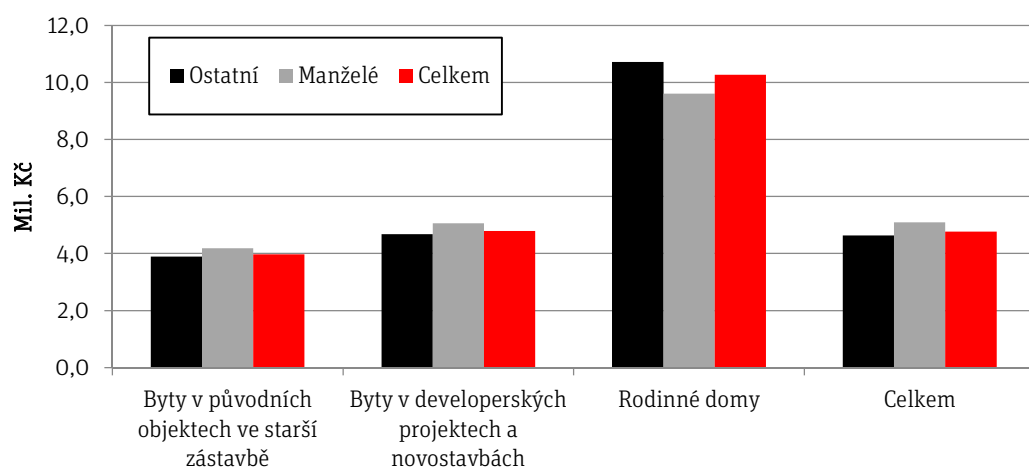
Manželé obecně kupují v průměru větší byty než ostatní nabyvatelé (viz graf č. 14), což se potvrdilo jak u bytů v původních objektech ve starší zástavbě, tak i u bytů v developerských projektech v novostavbách. V rámci obou těchto segmentů manželé kupovali přibližně o 10 % větší byty oproti ostatním nabyvatelům. Manželé také ve větší míře vyhledávají dispozičně větší byty jako 4+1 a 4+kk (40 % ze všech transakcí realizovaných ve sledovaném období) a méně často kupují menší byty o dispozičních 1+1 a 1+kk (23 %) a 2+1 a

2+kk (25 %). Můžeme předpokládat, že manželé si větší byty logicky pořizují z důvodu kapacitních nároků, které rodina s dětmi obvykle přináší, ale také z důvodu nižších nákupů menších bytů za účelem investice a následného pronájmu.

Celkově manželé kupují dražší nemovitosti (viz graf č. 15). Je to primárně způsobené faktem, že manželé nabývají ve větší míře rodinné domy a byty s větší podlahovou plochou. Když ceny bytů zrelativizujeme vůči podlahové ploše, rozdíly budou jen velmi malé. Prostorové rozmístění transakcí realizovaných manžely přibližně odpovídá celkovému rozmístění prodejů (viz mapa č. 11). Pouze je patrná nižší aktivita nákupu manželů v historickém jádru města a trochu vyšší aktivita u vybraných developerských projektů, jakými jsou např. Tulipa Třebešín v Malešicích, Terasy Strašnice či Atrium Kobylisy.

GRAF / 15

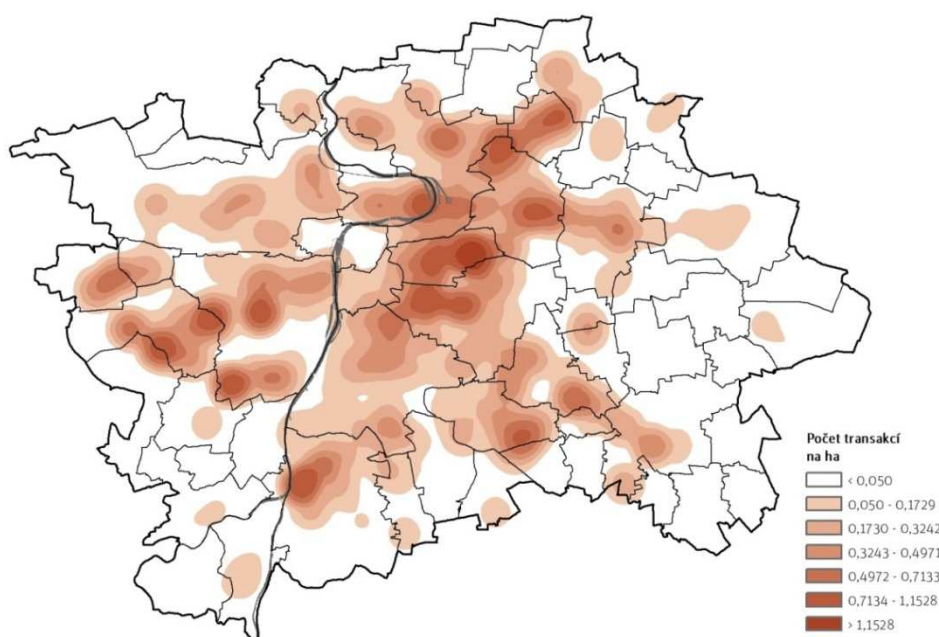
PRŮMĚRNÁ CENA REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ PODLE RODINNÉHO STAVU NABÝVATELŮ V PRAZE V OBDOBÍ 2. POL. 2016 AŽ 1. POL. 2018



Zdroj dat: Cenovamapa.org

MAPA / 11

“TEPLTNÍ MAPA“ PRODEJŮ BYTŮ REALIZOVANÝCH MANŽELY V PRAZE V OBDOBÍ 2. POL. 2016 AŽ 1. POL. 2018



Zdroj dat: Cenovamapa.org

3.3 STRUKTURA PRODEJŮ PRAŽSKÝCH REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ PODLE VĚKU KUPUJÍCÍCH

Datová sada vycházející z portálu Cenové mapy prodejních cen obsahuje rovněž informace o věku nabývajících osob, a to v členění podle pětiletých věkových intervalů. Analýza podle věkového složení nám ukáže, jaké věkové skupiny nejčastěji nakupují pražské nemovitosti a částečně může být také využita při zkoumání gentrifikace a suburbanizace, tedy procesů, které ovlivňují sociálně-prostorovou strukturu města. Omezeně nám analýza může přinést i poznatek, zda starší lidé, kteří mají více nashromážděných finančních prostředků, více kupují nemovitosti na investici.

Ve sledovaném období od července 2016 do června 2018 byly přibližně 2/3 všech transakcí na pražském nemovitostním trhu realizovány lidmi ve věku 26 až 45 let, resp. lidé tohoto věku byli nabyvateli bytů a rodinných domů (viz tabula č. 12). Největší počet transakcí je patrný ve věkové kategorii 31 až 35 let. Jde o fázi životního cyklu, kdy již většinou lidé mají stabilní zaměstnání a výše jejich úspor jim již umožňuje realizovat koupi bytu (v řadě případů nicméně s využitím hypotéky). V tomto věku také lidé nejčastěji zakládají rodiny či vstupují do manželství. Z důvodu vysokých cen pražských bytů jen menší počet osob nabývá nemovitosti na začátku profesní kariéry po dokončení školy. Naopak byl zaznamenán poměrně velký počet nabyvatelů v relativně vyšších věkových kategoriích 41 až 45 let. Oproti mladším věkovým skupinám jde o ekonomicky i populačně silnější ročníky ze 70. let. Můžeme pouze spekulovat, jaké jsou přesné motivace těchto kupujících, kteří představují významnou část poptávky v rámci pražského nemovitostního trhu. Poměrně často je nicméně zmiňován vliv odložené spotřeby silných ročníků v důsledku ekonomické recese po roce 2008, která způsobila velkou nejistotu ohledně budoucího stavu i ekonomiky i dalšího vývoje cen nemovitostí. Lze tedy předpokládat, že odložené nákupy nemovitostí silnými ročníky představují rovněž jeden z faktorů dynamického růstu cen pražských nemovitostí v posledních letech.⁴ Zároveň přirozeně platí, že (nejenom) populačně silné ročníky si nemusí kupovat nemovitosti jen pro svoji potřebu, ale také za účelem investice.

TAB / 12

POČET A PODÍL PRODEJŮ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ PODLE VĚKU NABÝVATELŮ V PRAZE V OBDOBÍ 2. POL. 2016 AŽ 1. POL. 2018

	Byty v developerských projektech a novostavbách		Byty v původních objektech ve starší zástavbě		Rodinné domy		Celkem	
	Počet	Podíl (%)	Počet	Podíl (%)	Počet	Podíl (%)	Počet	Podíl (%)
0 až 20 let	12	0,1	12	0,1	2	0,1	26	0,1
21 až 25 let	290	2,0	313	2,0	13	0,6	616	1,9
26 až 30 let	1 817	10,4	1 612	12,8	98	4,8	3 527	11,1
31 až 35 let	2 885	17,7	2 740	20,3	255	12,5	5 880	18,5
36 až 40 let	2 555	16,6	2 570	18,0	431	21,2	5 556	17,5
41 až 45 let	2 223	16,5	2 560	15,7	478	23,5	5 261	16,6
46 až 50 let	1 485	11,9	1 852	10,5	308	15,2	3 645	11,5
51 až 55 let	1 074	8,5	1 311	7,6	175	8,6	2 560	8,1
56 až 60 let	688	5,7	877	4,9	111	5,5	1 676	5,3
61 až 65 let	464	4,4	680	3,3	67	3,3	1 211	3,8
66 až 70 let	349	3,4	532	2,5	59	2,9	940	3,0
71 a více let	336	2,9	447	2,4	35	1,7	818	2,6
Celkem	14 178	100,0	15 506	100,0	2 032	100,0	31 716	100,0

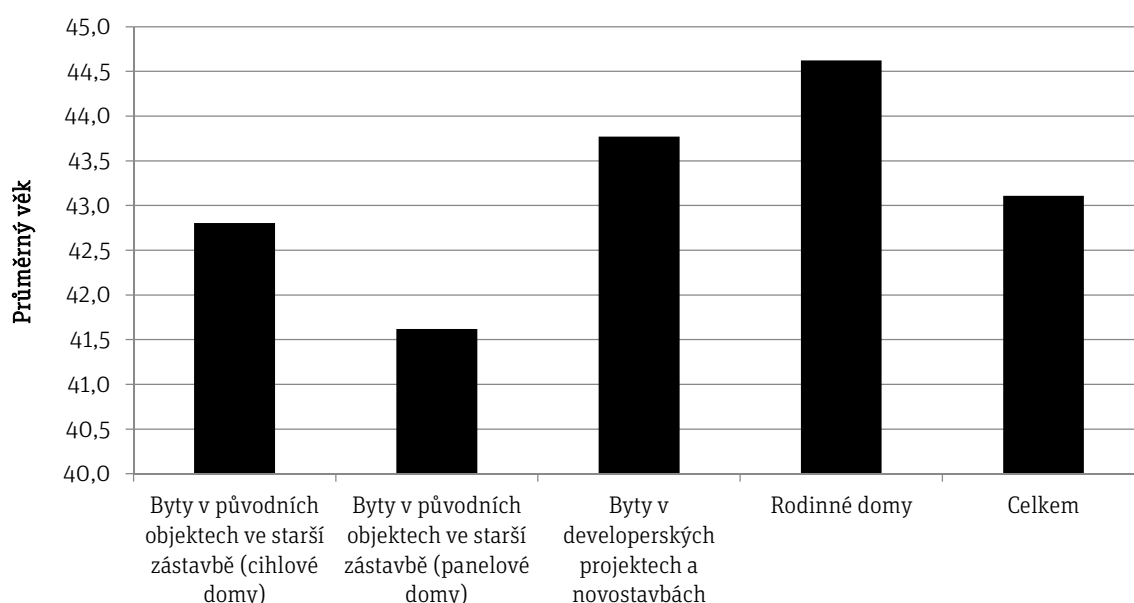
Zdroj dat: Cenovamapa.org

⁴ Viz také Červinka, M. (2018): Proč je (a ještě dlouho bude) bydlení v Praze nedostupné. Stavba. č. 2, s. 22-24.

Celkově je patrné, že mladší lidé si relativně více kupují byty v původních objektech ve starší zástavbě a naopak rodinné domy více nabývají lidé v relativně vyšších věkových kategoriích. Průměrný věk nabyvatelů pražských rezidenčních nemovitostí byl v rámci sledovaného období 43,1 let, což přibližně odpovídá průměrnému věku celé populace Prahy (42 let), ale je výrazně vyšší než průměrný věk nově přistěhovalých obyvatel do hlavního města (30 let) či cizinců v Praze (36 let) (viz graf č. 16). Zatímco u starších bytů v panelových domech byl průměrný věk nabyvatelů 41,6 let, u rodinných domů to bylo 44,6 let. Klíčovou roli hrají s největší pravděpodobností především ekonomické možnosti nabyvatelů, kdy průměrný věk úzce souvisí s průměrnou cenou nemovitosti. Je logické, že mladší osoby na začátku profesní kariéry si nemohou dovolit koupit rodinný dům, jehož průměrná cena je kolem 11 mil. Kč, zatímco byt na panelovém sídlišti stojí průměrně 3,5 mil. Kč (údaje k 1. pol. r. 2018).

GRAF / 16

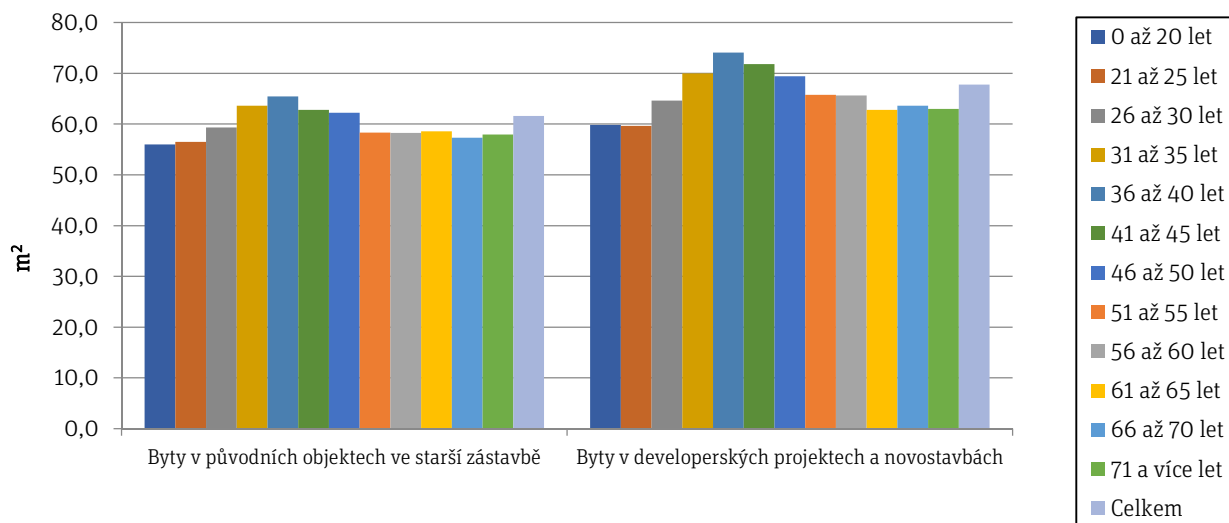
PRŮMĚRNÝ VĚK NABÝVATELŮ PODLE SEGMENTŮ REALITNÍHO TRHU V PRAZE V OBDOBÍ 2. POL. 2016 AŽ 1. POL. 2018



Zdroj dat: vlastní výpočty na základě dat Cenovamapa.org

Vztah mezi cenou nemovitosti a věkem nabyvatelů ovšem není lineálně závislý, protože lidé ve vyšších věkových kategoriích (nad 51 let) kupují průměrně levnější nemovitosti. Cena nemovitosti je silně ovlivněna její velikostí, přičemž je patrné, že menší byty nabývají lidé mladší do 30 let a naopak starší nad 51 let (viz graf č. 17). Naopak lidé ve věkové skupině 31 až 50 let nabývají ve větší míře dispozičně větší byty jako 3+1 a 3+kk či především 4+1 a 4+kk, které jsou přirozeně dražší. Je to dáno pochopitelně tím, že lidé v této věkové kategorii zakládají rodiny či potřebují větší byty pro již stávající potomky. Je pravděpodobné, že menší byty si kupují mladší lidé na začátku profesní kariéry jako startovací byty. Lidé nad 51 let si menší byty velmi pravděpodobně kupují pro vlastní užívání, kdy již nebydlí se svými dětmi. Významná část transakcí bude nicméně realizovaná také za účelem investice a následného pronájmu.

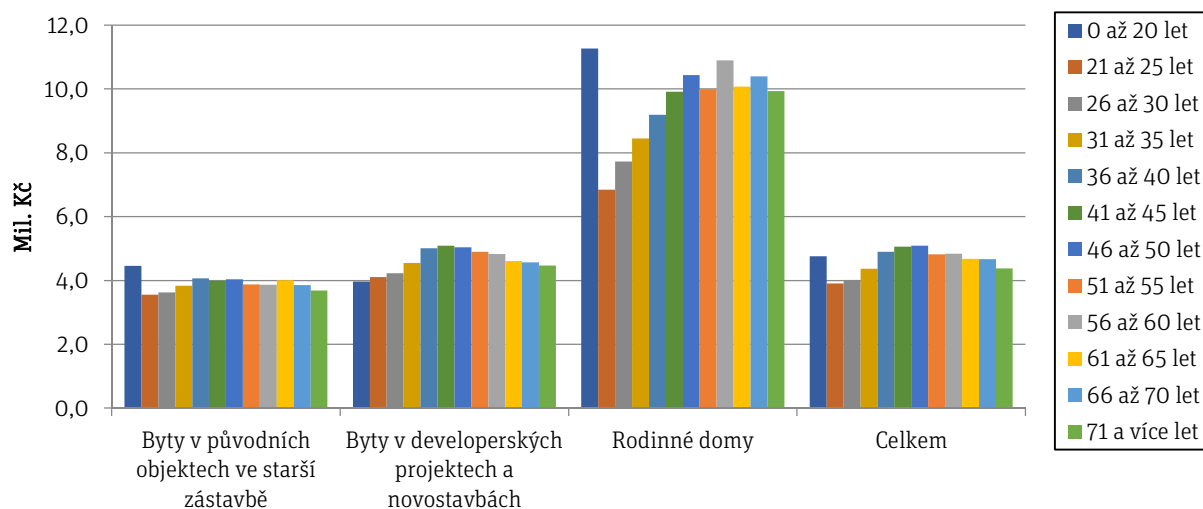
PRŮMĚRNÁ VELIKOST REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ PODLE VĚKU NABÝVATELŮ V PRAZE V OBDOBÍ 2. POL. 2016 AŽ 1. POL. 2018



Zdroj dat: Cenovamapa.org

Jak již bylo uvedeno výše, velikost bytu silně ovlivňuje i jeho cenu, přičemž nejdražší nemovitosti nabývají lidé ve věku 41 až 50 let (viz graf č. 18). Jsou zde ovšem zřejmé rozdíly podle segmentů realitního trhu. Například u rodinných domů je patrné, že cenová úroveň podle věku je značně rozdílná, kdy mladší lidé nabývají o více než 50 % levnější nemovitosti než lidé ve vyšších věkových kategoriích. Naopak u bytů v původních objektech ve starší zástavbě jsou rozdíly spíše malé. Je to dáno pochopitelně i celkovým počtem realizovaných transakcí, kdy u rodinných domů jejich menší počet významným ovlivňuje rozložení průměrné ceny. Při relativizaci cen nemovitostí vůči jejich velikosti je patrné, že rozdíly mezi jednotlivými věkovými kategoriemi jsou relativně nízké. Byty s nejvyššími cenami za m² nabývají lidé ve věku 51 až 65 let, tedy lidé, co si kupují menší byty s relativně vyšší cenou. Pravděpodobně bude značná část těchto bytů investiční.

PRŮMĚRNÁ CENA REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ PODLE VĚKU NABÝVATELŮ V PRAZE V OBDOBÍ 2. POL. 2016 AŽ 1. POL. 2018



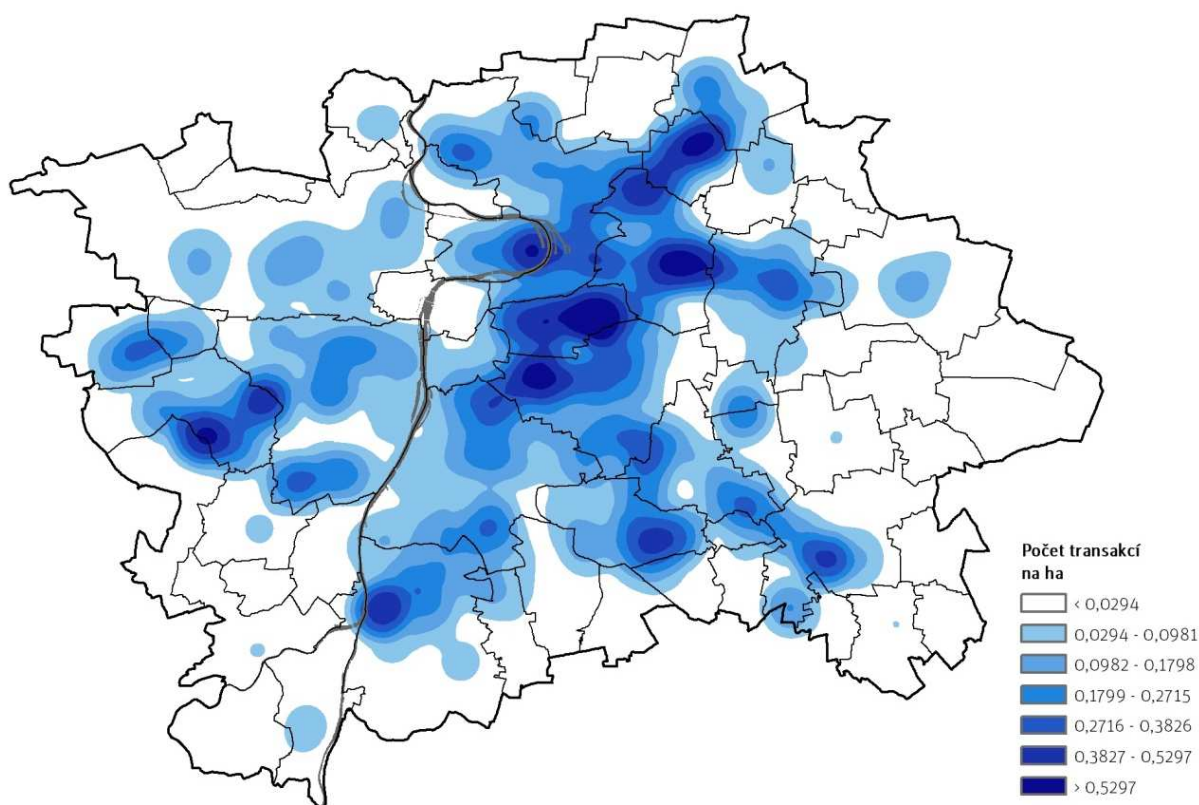
Zdroj dat: Cenovamapa.org

Celkové prostorové rozmístění transakcí podle věku není výrazně rozdílné a přibližně odpovídá prostorovému rozmístění celkovému počtu realizovaných prodejů. Mladší lidé relativně více nabývají levnější nemovitosti na sídlištích (např. Jižní a Jihozápadní Město, Bohnice) či v novostavbách a rodinných domech na okraji Prahy (MČ Praha-Satalice, MČ Praha 22, MČ Praha 18, MČ Praha-Čakovice) (viz mapa č. 12). Zatímco lidé starší 50 let si relativně více kupují nemovitosti v centru města (MČ Praha 1, MČ Praha 2) a ve vybraných prestižních lokalitách (MČ Praha 6, MČ Praha 5) (viz mapa č. 13).

Sociálně prostorovou strukturu města utvářejí primárně nová developerská výstavba a procesy suburbanice a gentrifikace. Analýza datové sady prodejních cen ukázala, že mladší lidé s rodinami se jen v menší míře stěhují do rodinných domů na okraji města (s výjimkou relativně cenově dostupnějších oblastí jako je MČ Praha-Satalice). Vysoké ceny rodinných domů v Praze proto zájemce nutí hledat bydlení za hranicemi hlavního města ve Středočeském kraji. Gentrifikace je proces, kdy se mladí lidé stěhují do vybraných (zpravidla více zanedbaných) částí vnitřního města, čímž danou oblast změni sociálně, fyzicky i funkčně. Mladí lidé si v Praze relativně více kupují nemovitosti mimo oblast vnitřního města. V gentrifikovaných oblastech jako jsou Vinohrady, Žižkov, Vršovice či Holešovice, nabývají relativně více bytů starší lidé či cizinci. Je to dané pochopitelně vysokou cenou bytů, kterou si mladší gentrifikátoři ne vždy mohou dovolit. Můžeme proto předpokládat, že se nemovitosti v těchto čtvrtích budou více prodávány jako investiční bydlení, které bude dále pronajímáno převážně mladých lidem.

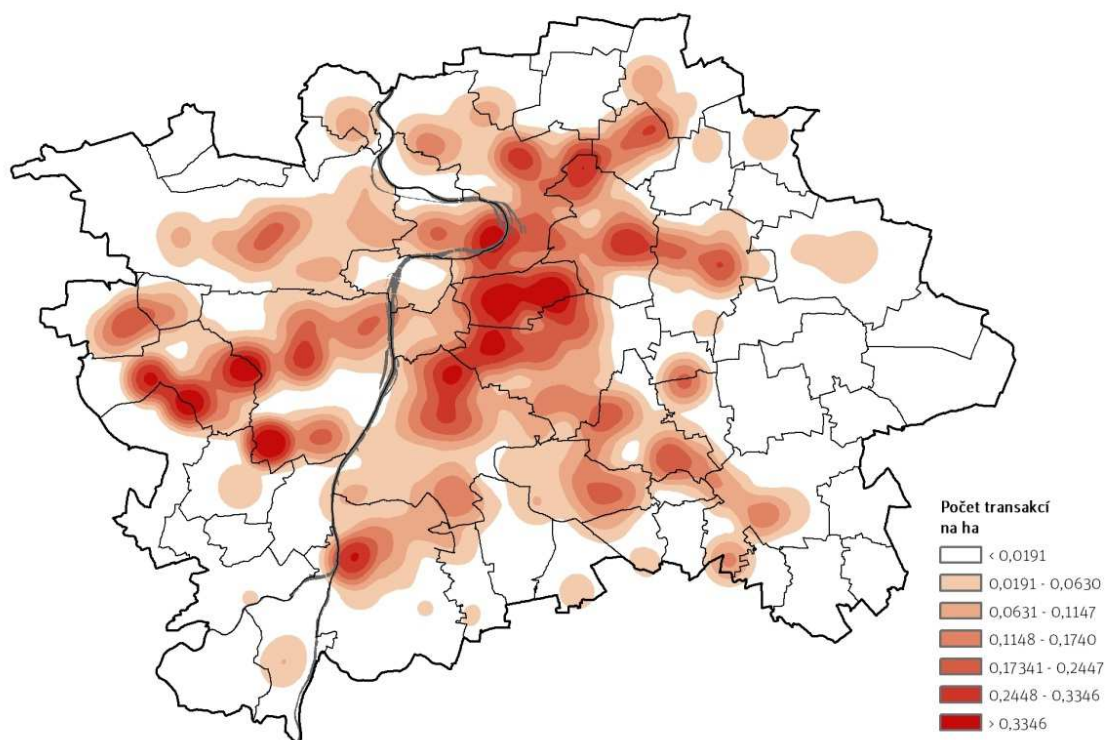
MAPA / 12

„TEPLOTNÍ MAPA“ PRODEJŮ BYTŮ REALIZOVANÝCH OSOBAMI VE VĚKU 21 AŽ 30 LET V OBDOBÍ 2. POL. 2016 AŽ 1. POL. 2018



Zdroj dat: Cenovamapa.org

**„TEPLOTNÍ MAPA“ PRODEJŮ BYTŮ REALIZOVANÝCH OSOBAMI VE VĚKU 51 AŽ 60 LET
V OBDOBÍ 2. POL. 2016 AŽ 1. POL. 2018**



Zdroj dat: Cenovamapa.org

Hlavní závěry

Provedená analýza jednoznačně potvrdila trend významného navýšování reálných prodejních cen bytů i rodinných domů, ke kterému v posledních letech dochází napříč všemi segmenty pražského rezidenčního trhu. Zvyšování cenové hladiny nemovitostí a nastalá krize finanční dostupnosti bydlení je v rámci Prahy důsledkem spolupůsobení mnoha faktorů, které lze spatřovat na nabídkové i poptávkové straně. Za jeden ze základních problémů lze považovat, že objem nové nabídky, resp. bytové výstavby nedokáže - mimo jiné i vzhledem ke zdoluhavým administrativním povolovacím procesům - dostatečně pružně a účinně reagovat na výrazný nárůst poptávky, který na trhu registrujeme přibližně od roku 2015. Vysoká poptávka po bydlení je v kontextu Prahy stimulována hospodářským růstem, příznivou situací na trhu práce, nárůstem počtu obyvatel, zahraniční imigrací a dalšími demografickými faktory. Zvýšený zájem o rezidenční nemovitosti souvisí bezesporu i s prohlubující se financializací bydlení, v důsledku které jsou byty v nemalé míře pořízovány jakožto investiční komodity, k čemuž aktuálně přispívá i situace ve finančním sektoru (dlouhodobě nízké úrokové stavby), značný objem volného kapitálu a nedostatek ostatních investičních příležitostí, které by byly dostatečně rentabilní a zároveň s relativně nízkou mírou rizika.

Předkládanou analýzu lze považovat za poměrně ojedinelou v tom smyslu, že datově vychází z prodejních cen a nikoliv z cen nabídkových (inzerovaných), které jsou typicky vyšší vůči těm na trhu reálně dosahovaným. Na základě analýzy použitého datového zdroje Cenové mapy prodejních cen (Cenovamapa.org) vycházejícího z údajů z katastru nemovitostí lze konstatovat, že ve sledovaném dvouletém období od počátku července 2016 do konce června 2018 se v rámci Prahy zvýšily průměrné ceny rezidenčních nemovitostí přibližně o pětinu. Z níže uvedené tabulky č. 13 vyplývá, že ve sledovaném období přeprodávané byty v novostavbách podražily přibližně o 17 %, ve starších cihlových i panelových domech přibližně o 20 % a v případě rodinných domů téměř o 23 %. Data o realizovaných prodejkách poukázala na skutečnost, že nejvýrazněji (o 33 %) podražily byty v developerských projektech zaměřených na kompletní revitalizace starších bytových domů. Tyto byty, které se typicky vyskytují v atraktivních částech historického jádra či navazujícího vnitřního města, byly v 1. pololetí 2018 přeprodávány v průměru za 109 tisíc Kč za m² podlahové plochy. Pro srovnání, byty v novostavbách i v původních cihlových bytových domech, které jsou oproti novostavbám zpravidla situované v lepších a centrálnějších lokalitách, byly v témže období přeprodávány v průměru zhruba za 80-81 tisíc Kč/m². Potvrdil se očekávatelný předpoklad, že finančně nejdostupnější možností vlastního bydlení představují byty v panelových domech, které byly v 1. pololetí 2018 přeprodávány v průměru za 62 tisíc Kč/m². Naopak jednoznačně nejdraze vyjde v rámci Prahy pořízení rodinného domu, jehož průměrná cena ve sledovaném období dosahovala téměř 11,4 milionu Kč (ceny rodinných domů neumožňovala použitá datová sada relativizovat vůči jejich podlahové ploše).

TAB / 13

PRŮMĚRNÉ PRODEJNÍ CENY V JEDNOTLIVÝCH SEGMENTECH PRAŽSKÉHO REZIDENČNÍHO TRHU

segment rezidenčního trhu	druh transakce	průměrná prodejní cena (1. pololetí 2018)	nárůst ceny za 2 roky (oproti 2. pololetí 2016)
byty v novostavbách	prvoprodej	74 285 Kč/m ²	+ 21,8 %
byty v novostavbách	přeprodej	80 915 Kč/m ²	+ 17,2 %
byty v developerských projektech rekonstrukcí	prvoprodej	104 600 Kč/m ²	+ 9,0 %
byty v developerských projektech rekonstrukcí	přeprodej	109 276 Kč/m ²	+ 33,0 %
byty v původních cihlových bytových domech	přeprodej	79 613 Kč/m ²	+ 20,4 %
byty v původních panelových bytových domech	přeprodej	62 035 Kč/m ²	+ 19,7 %
rodinné domy	přeprodej	11 359 843 Kč	+ 22,9 %

Zdroj dat: Cenovamapa.org

V rámci analýzy jsme se rovněž zaměřili na to, jakým způsobem je průměrná jednotková prodejní cena bytu (v Kč/m²) ovlivňována jeho velikostí. Náš **původní předpoklad, že se zvyšující se výměrou bytu jeho jednotková cena klesá, se bezezbytku potvrdil pouze u bytů v panelových domech**, v rámci kterých byly malé byty s výměrou do 41 m² prodávány za ceny o více než 20 tis. Kč/m² vyšší než velké byty o výměře 87 m² a více. V původních objektech ve starší cihlové zástavbě nebyly z hlediska ceny za m² finančně nejdostupnější velké byty, ale spíše ty s typickou výměrou podlahové plochy (42-86 m²). V segmentech trhu novostaveb a developerských projektů se již naplno projevil vliv velkých a nadstandardně vybavených luxusních bytů (nejvyšší ceny v přepočtu na m²podlahové plochy zaznamenaly byty velikostních kategorií 87-121 m² a především 122 m² a více).

Analýza jednoznačně potvrdila, že **klíčovým cenotvorným faktorem na rezidenčním trhu je podle očekávání lokalizace bytu či rodinného domu v rámci území Prahy**. V rámci všech segmentů byly ve sledovaném dvouletém období zaznamenány **nejvyšší prodejní ceny bytů v historickém jádru města**, konkrétně v městské části Praha 1 a zejména pak v katastrálních územích Starého Města a Josefova, kde se byty prodávaly za průměrné ceny převyšující 170 tis. Kč/m² (v případě Starého Města se nicméně za takto vysoké ceny obchodovaly jen byty v domech, které se staly předmětem developerských revitalizací). Pokud se zaměříme jen na byty v developerských projektech a novostavbách, tak můžeme konstatovat, že v období od začátku 2. pololetí 2016 do konce 1. pololetí 2018 byly byty obchodovány za ceny převyšující 100 tisíc za m² podlahové plochy rovněž v některých katastrech situovaných mimo historické jádro města, a to konkrétně v Krči (137 655 Kč/m² - realizován zde byl kapacitní luxusní projekt V Tower na Pankráci), na Vinohradech (109 234 Kč/m²) a v Břevnově (108 088 Kč/m²). V segmentu rodinných domů, které se v historickém jádru města až na naprosté výjimky nevyskytují, byly ve sledovaném období nejvyšší průměrné prodejní ceny zaznamenány v městských částech Praha 6 a Praha 5, kde se mimo nacházejí velmi prestižní vilové čtvrtě, jakými jsou kupříkladu Hanspaulka, Ořechovka nebo Hřebenky. I proto nejvyšší cenovou hladinu zaznamenaly katastrální území Dejvice (rodinné domy zde byly v průměru přeprodávány za 26,5 mil. Kč), Střešovice (21,2 mil. Kč) a Smíchov (20,2 mil. Kč).

Z hlediska průměrných prodejních cen bytů i rodinných domů se na opačném pólu pořadí nacházejí podle očekávání především **městské části a katastrální území situované na okrajích hlavního města, kde bylo možné zakoupit byty za průměrné ceny do 50 tis. Kč/m²**. V segmentu novostaveb a developerských projektů to bylo v období 1. pololetí 2016 až 2. pololetí 2018 reálně jen v Lochkově a Kolovratech a v případě bytů v původních objektech ve starší cihlové či panelové zástavbě nepřekračovaly průměrné prodejní ceny hranici 50 tis. Kč/m² v Újezdě nad Lesy, Kyjích a na Zbraslavi. Rodinné domy byly v témže období finančně nejdostupnější v katastrálních územích Satalice (6,2 mil. Kč), Čakovice (6,1 mil. Kč), Běchovice (5,9 mil. Kč) a Královice (5,5 mil. Kč).

STRUKTURA KUPUJÍCÍCH NA PRAŽSKÉM REZIDENČNÍM TRHU

Analýza struktury nabyvatelů pražských rezidenčních nemovitostí ukázala, že ve sledovaném období bylo přibližně 10 % ze všech transakcí realizováno cizinci. Jedná se o maximální odhad, protože do uvedené podílové hodnoty byly započteny také transakce s nezjištěným státním občanstvím nového vlastníka a rovněž společné vlastnictví cizince a osoby s českou státní příslušností. Z analýzy tedy vyplynulo, **že cizinci kupují pražské nemovitosti k bydlení v menší míře, než jaká odpovídá jejich zastoupení v celkové populaci** a také méně, než je někdy uváděno v médiích či ve vybraných studiích. Ty jsou vesměs založeny na odhadech a vyplývá z nich mnohem významnější role cizinců na pražském rezidenčním trhu. Naše analýza poukázala rovněž na skutečnost, že v průběhu sledovaného období význam cizinců jakožto nabyvatelů pražských bytů a rodinných domů v čase mírně klesal, resp. v posledním roce stagnoval.

Cizinci nabývají nadprůměrný podíl bytů především v rámci developerských projektů, které jsou zaměřeny na novou výstavbu i rekonstrukce bytových domů. Dále si **cizinci relativně více kupují byty v průměru dražší, spíše menší a lokalizované v širším centru města**, a to především v oblastech, kde jsou lokalizovány vybrané novostavby (hlavně Praha 3, Praha 7) či v oblastech, v rámci kterých lze hovořit o probíhajícím procesu gentrifikace (Vinohrady, Vršovice, Žižkov, Holešovice). Použitá datová sada bohužel neobsahovala údaje o konkrétní státní příslušnosti nabyvatelů. Podle korelační analýzy nicméně můžeme usoudit, **že nejvíce aktivní jsou na pražském realitním trhu cizinci z Ruska, s větším odstupem pak ze Slovenska a ze států západní Evropy** (hlavně z Itálie). Méně aktivní pak jsou především cizinci z jihovýchodní Evropy či Vietnamu, kteří se do Prahy primárně stěhují za prací. Je také patrné, že existují rozdíly mezi jednotlivými developerskými projekty a developery. Vyšší podíly nabyvatelů z ciziny nalezneme především u luxusnějších novostaveb lokalizovaných v širším centru města, jakými jsou Marina Island v Holešovicích nebo Rezidence Trinity v Karlíně, v rámci kterých podíl prodaných bytů cizincům dosahuje až 45 %.

Přibližně 5 % pražských nemovitostí bylo ve sledovaném období nabyto právníckými osobami. Právnícké osoby relativně více nabývají rodinné domy a byty větších prostorových dispozic. Jde také o průměrně dražší nemovitosti, které jsou relativně více lokalizovány v širším centru města. Můžeme proto předpokládat, že nabyté nemovitosti jsou firmami primárně využívány jako prostředek pro jejich podnikání. 30 % ze všech standardních transakcí bylo realizováno manžely. Podobně jako právnícké osoby, také manželé obecně kupují relativně více rodinných domů a bytů s větší podlahovou plochou. Patrně především z důvodu vyšších kapacitních nároků manželé nabývají v průměru dražší nemovitosti.

Ve sledovaném období od července 2016 do června 2018 byly přibližně 2/3 všech transakcí na pražském nemovitostním trhu realizovány lidmi ve věku 26 až 45 let, přičemž nejvíce lidé nabývali ve věkové kategorii 31 až 35 let. Jde tedy o fázi životního cyklu, kdy lidé již většinou mají stabilní zaměstnání a výše jejich úspor jim již umožňuje realizovat koupi bytu (i s využitím hypotečního úvěru). Mladší lidé si relativně více kupují byty v původních objektech ve starší zástavbě a naopak rodinné domy více nabývají lidé v relativně vyšších věkových kategoriích. Průměrně menší a levnější nemovitosti nabývají mladší lidé do 30 let a naopak starší lidé nad 50 let. Mladší lidé relativně více nabývají levnější nemovitosti na sídlištích či v novostavbách a rodinných domech na okraji Prahy.

INVESTOVÁNÍ DO PRAŽSKÝCH NEMOVITOSTÍ

Vliv investování do nemovitostí na růst jejich cen je hojně diskutovaným tématem nejenom v Praze, ale i v dalších městech, které se potýkají s podobně raketovým růstem cen bytů. Vlivem internacionalizace kapitálu je investování do nemovitosti spojené především s mezinárodními investory, kteří mají dostatek volných prostředků, pro které hledají výhodné zhodnocení. Prostřednictvím analýzy struktury nabyvatelů můžeme odhadovat, jaký podíl pražských nemovitostí se přibližně prodává jako investiční bydlení (ať už za účelem dalšího pronajímání či jen spekulativně k uložení peněz, kdy nemovitost zůstane neobydlena), přičemž můžeme předpokládat, že investiční byty kupují více cizinci a právnícké osoby (přes realitní a jiné investiční fondy).

Cizinci a právnícké osoby ve sledovaném období od července 2016 do června 2018 nabyli přibližně 14 % ze všech prodaných nemovitostí. I kdybychom předpokládali, že všechny tyto nemovitosti jsou investiční, stále jde o relativně nízké číslo, kterým nemůžeme vysvětlit výrazný růst cen nemovitostí, jehož jsme v posledních letech byli v Praze svědky. Je ovšem pravděpodobné, že z tohoto podílu bude větší určena k běžnému užívání. Je například patrné, že právnícké osoby více nabývají rodinné domy a větší byty. Tyto nemovitosti nemůžeme považovat za investiční, ale v řadě případů spíše za předmět (sídlo) podnikání těchto subjektů. Cizinci zase více nabývají drahé nemovitosti v centru města. Investiční byty si pochopitelně nekupují pouze cizinci a právnícké osoby, ale také fyzické osoby z Česka. Především jde o starší osoby disponující většími finančními prostředky. Lidé starší 50 let například více nabývají menší byty v širším centru města, u kterých můžeme předpokládat, že v určitém podílu půjde o byty investiční. Jaký přesný podíl nemovitostí je koupen za účelem investice není možné určit. V médiích a v některých studiích, založených na odhadech se uvádí, že investičních bytů se v Praze prodává až 1/3 z celkového objemu. Na základě námi analyzované datové sady takto vysoký podíl nalezneme jen u několika vybraných developerských projektů, celkově je v rámci Prahy toto číslo pravděpodobně podstatně nižší.

**Analýza prodejních cen nemovitostí a struktury
poptávky na pražském rezidenčním trhu**

05/2019

**Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Sekce strategií a politik
Vyšehradská 57, 128 00, Praha 2**

AUTOŘI

RNDr. Tomáš Brabec, Ph.D. / brabec@ipr.praha.eu, t: 236 04 746

Mgr. Michal Němec / nemec@ipr.praha.eu, t: 236 005 679

první vydání / 44 stran

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2019-05

Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu je dostupná na

www.iprpraha.cz/bydleni