

České vysoké učení technické v Praze, Fakulta stavební

Czech Technical University in Prague, Faculty of Civil Engineering

Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.

Specifika trhu s novými byty v hl. m. Praze

The New Housing Market and its Specifics in Capital City Prague

Summary

The new apartments market for lofts for personal usage is one of the many segments of the housing market, composed of many different form of usage (renting, ownership), subjects on the offering side (private, public) and factors effecting the housing market in general (level of income, economic fluctuations, tools of housing support, housing loans availability). This work deals with these different factors that effect offer and demand and puts together a broad range of housing market data.

This data has been gathered through own method of data processing and evaluation. Analyzing given data allows an elementary view of the developments of the housing market, relying on an analysis of the compositions and size of flats, level of the price offered and the relevant selling market for new flats. Comprehension of the number of sales of a developer's project during its activity is the most valuable marker in setting the risk level and economical stability of said market.

Souhrn

Trh s novými byty v novostavbách, určenými do vlastnického bydlení, je jeden ze segmentů celého trhu s byty, tvořený celou řadou forem užívání (nájem, vlastnictví), subjektů na straně nabídky (soukromý, veřejný) a faktorů (výše příjmů, dynamika ekonomiky, nástroje podpory bydlení, dostupnost úvěrů na bydlení a další) ovlivňujících poptávku a nabídku po bydlení. Práce analyzuje jednotlivé faktory, působící na poptávku a nabídku, shrnuje rozsáhlá data z řešeného segmentu trhu s byty.

Data jsou získána vlastním postupem sběru dat a procesem vyhodnocení. Rozbor získaných dat umožňuje základní pohled na vývoj trhu s novými byty, který se opírá o analýzu vývoje skladby a rozlohy bytů, výši nabídkových cen a s tím související úrovní prodejů nových bytů. Právě zjištění úrovně prodejů v průběhu životního cyklu developerského projektu je nejvýznamnějším získaným ukazatelem umožňujícím stanovení míry rizika ekonomické stability řešeného trhu.

Klíčová slova: bydlení, trh s byty, poptávka, nabídka, prodeje bytů

Keywords: Housing, Housing Market, Demand, Supply, Sales of Flats

České vysoké učení technické v Praze, Fakulta stavební

Název: **Specifika trhu s novými byty v hl. m. Praze**

Autor: Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.

Počet stran: 27

Náklad: 96 výtisků

© Zita Prostějovská, 2010

ISBN

Obsah

1	<i>Trh s byty</i>	6
2	<i>Makroekonomické ukazatele ovlivňující trh s byty v Praze</i>	8
3	<i>Subjekty působící na straně nabídky na trhu s byty</i>	13
4	<i>Subjekty ovlivňující nabídku a poptávku na trhu s byty</i>	14
5	<i>Složení nabídky developerských bytových projektů</i>	16
6	<i>Vývoj nabídkových cen</i>	18
7	<i>Vývoj prodeje bytů v závislosti na rozestavěnosti projektu</i>	21
8	<i>Závěr</i>	24
9	<i>Literatura</i>	25

1 Trh s byty

Bydlení je jednou ze základních lidských potřeb¹, jejíž pořízení patří mezi největší investice domácností. Domácnosti tuto investici realizují většinou až při nutnosti řešení vzniklé potřeby. V tomto případě mají zájemci většinou nedostatečné informace nutné pro rozhodování. Bydlení jako investice je velmi vysokou zátěží domácností, a navíc je doprovázená dalšími významnými náklady – na stěhování, nové zařízení a vybavení.

Bydlení je jako zboží velmi heterogenní s rozmanitou kvalitou, lokalitou, životním prostředím a cenou. Ve své podstatě je trh s byty tvořen soustavou lokálních trhů s různorodou nabídkou a diferencovanou kvalitou. Každý lokální trh s byty je vymezen a) regionálně, b) infrastrukturou, c) dostupností práce a vzdělání.

Bydlení se vyznačuje specifickými charakteristikami ovlivňujícími fungování trhu s byty, např.

- nemůže být nahrazeno spotřebou jiného zboží,
- omezená flexibilita - obydlení je vázáno v prostoru, na pozemek,
- vyznačuje se dlouhou životností,
- v rámci lokality je bydlení ovlivněno dostupností pracovních míst a vzdělání,
- přebytek bytů v jedné lokalitě nemůže nahradit nedostatek bytů na jiném místě.

Na trhu s byty jsou ceny bydlení určovány existující nabídkou a poptávkou. Poptávka na trhu s byty je ovlivňována mnoha faktory, například ekonomickou situací, úrovní příjmů, cenovou úrovní, demografickým vývojem, stavem bytového fondu, apod. Nabídka na trhu s byty je tvořena existujícími byty a byty novými, jejichž podíl je závislý na objemu nové bytové výstavby.

Vzhledem k dlouhému procesu výstavby je nabídka bydlení cenově neelastická a případný pokles cen způsobený náhlým propadem nadhodnocených cen bytů (splasknutí bubliny) trvá déle než v případě akciových trhů, viz. Hlaváček, Komárek [2009].

V případech nerovnováhy trhu nastávají disparity jak na straně poptávajících domácností, tak na straně nabídky. Existuje-li na trhu s byty převis nabídky, nedosahují subjekty na straně nabídky očekávaných výnosů z prodeje nebo pronájmů. Nastane-li převis poptávky dochází k růstu cen a tím ke snížení

¹ Donner [2000]

dostupnosti. Potom záleží na existujících nástrojích podpory bydlení. Existence bydlení s podporou působí jako určitá forma zvýšení konkurenčního prostředí a může mít pozitivní vliv na výši nabídkových cen bydlení. Na změny ceny bydlení má vliv i dostupnost úvěrů na bydlení a příjmová úroveň domácností.

Na trhu s byty existuje široká nabídka odlišujících se typů objektů, umístěním, kvalitou, cenou a osobou vlastníka. Základní druhy bydlení rozeznáváme podle míry vlastnických práv k dané nemovitosti:

- *vlastnické bydlení* (rodinné domy),
- *spoluvlastnické bydlení* (kondominia; vlastnictví bytu a spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku),
- *družstevní bydlení* (vlastnictví podílu v družstvu, které je vlastníkem domu),
- *sdílené vlastnictví* (postupný přechod od nájmu k vlastnictví),
- *nevlastnické* formy bydlení - nájem; podnájem.

Jednotlivé formy bydlení jsou realizovány různými subjekty v různých sektorech. Rozeznáváme pět základních sektorů:

- veřejný nájemní sektor (sociální funkce, nájemné pod tržní hladinou),
- neziskový nájemní sektor (nákladové nájemné),
- soukromé nájemní bydlení (tržní nájemné, menší ochrana nájemců),
- družstevní sektor (podle konkrétní právní úpravy se blíží buď nájemnímu, nebo vlastnickému bydlení),
- vlastnický sektor (totožnost osoby vlastníka a uživatele, téměř neomezený výkon vlastnických práv).

Každý z uvedených sektorů plní své funkce. Na trhu s byty působí společně a jsou ovlivňovány existující bytovou politikou daného regionu a s tím spojenými intervencemi.

Při posledním sčítání lidí domů a bytů v roce 2001 připadlo v ČR na 1000 obyvatel 427 bytů, což je druhý největší počet ze zemí, které přistoupily nově do EU. Na základě porovnání počtu bytů na 1000 obyvatel se může zdát, že situace je téměř vyhovující. Ovšem je nutné vzít v úvahu i další faktory, jako je vlastnická struktura, obytná plocha bytu, majetkové uspořádání apod..

2 Makroekonomické ukazatele ovlivňující trh s byty v Praze

Současná ekonomická situace je v celé České republice a v Praze do značné míry ovlivněna celosvětovou ekonomickou krizí. Trh s byty je formován okolním prostředím, které působí na úroveň nabídky a poptávky. Mezi významné ovlivňující faktory lze zahrnout:

- *výkonnost ekonomiky* (HDP),
- *disponibilní příjmy domácností*, v případě růstu úrovně příjmů mají pozitivní vliv na poptávku po novém bydlení,
- *očekávání budoucího vývoje*, důvěra ve stabilitu budoucího vývoje pozitivně působí na straně poptávky i nabídky,
- *pracovní příležitosti v regionu*, dostatečná dostupnost pracovních příležitostí pozitivně působí na straně poptávky,
- *občanská vybavenost v lokalitě*, školy, školky, lékařská péče, dopravní obslužnost a podobně, zvyšují atraktivnost lokality pro potenciálního kupujícího,
- *demografické trendy vývoje obyvatelstva*, přírůstky obyvatel, průměrný věk, věková struktura jsou faktorem s významným vlivem na poptávku v okamžitém a dlouhodobém výhledu.
- *dostupnost úvěrů na bydlení* (úrokové sazby a další podmínky bank),
- *kvalita a rozmanitost nabídky* (míra výstavby nových bytů),
- *pobídky pro kupující* (poskytované z veřejných zdrojů), jejich rozmanitost a dostupnost,
- *cena nemovitostí*, dostupnost a cena pozemků v lokalitě ovlivňuje výslednou nabídkovou cenu nového bytu.

Pozitivní kombinace uvedených faktorů kladně působí na zvyšování poptávky po novém bydlení a tím zvyšování cen nemovitostí. Tato situace nastala v ČR po roce 2005, kdy příznivý ekonomický vývoj, snadná dostupnost úvěrů na bydlení, vysoká poptávka po novém bydlení ze strany silných populačních ročníků z počátku 70. let dvacátého století, rostoucí příjmy domácností a omezená dostupnost jiných forem bydlení (nízké regulované nájemné v kombinaci s vysokým tržním nájemným) způsobily zvyšování poptávky spojené s růstem nabídkových cen, a poměrně snadnými prodeji nabízených nových bytů. Po vzniku finanční krize přestal působit pozitivní vliv uvedených faktorů, což mělo nepříznivý vliv i na trh s novými byty. Došlo ke zhoršení ekonomické situace, snížení příjmů, zvýšení nezaměstnanosti, zhoršení dostupnosti úvěrů na bydlení, což ve

svém důsledku vyvolalo pokles cen nabízených nemovitostí a zpomalení prodejů nových bytů.

Výkonnost ekonomiky

Hlavní město Praha je dominantním městem České republiky, ve kterém má bydliště 11,7 % obyvatel (1 212 097 obyvatel k 31. 12. 2007). Stejně jako v počtu obyvatel má hl. m. Praha výsadní pozici v rámci ČR v ekonomické oblasti. Sídlí zde významné orgány státní správy a množství finančních institucí a zahraničních firem, což má vliv na výkon ekonomiky Prahy, který stabilně vytváří téměř čtvrtinu celostátního domácího produktu (HDP). HDP v Praze v přepočtu na 1 obyvatele trvale vysoko překračuje hodnotu v ČR a současně i průměr za celou EU.

Pracovní příležitosti

Praha má v rámci ČR postavení města, ve kterém je stabilně velká nabídka pracovních příležitostí a současně nízká míra nezaměstnanosti. Uvedená skutečnost se projevuje i ve složení obyvatelstva a demografickém vývoji.

Vývoj bytové výstavby v Praze²

Bytová výstavba v Praze v roce 2008 oproti roku 2007 zaznamenala pokles, v počtu rozestavěných (13,6%) i dokončených (32,8%) bytů.

Výstavbový projekt je dlouhodobý proces. Je možné se domnívat, že pokles, který byl zaznamenán mezi roky 2007 a 2008, začal již dříve a developeři omezili zahajování nových projektů. Důvodem bylo mimo jiné i tzv. *budoucí očekávání* investorů spojené s poměrně hladkým prodejem nabízených bytů, ale také změna sazby DPH, která jednorázově nutila investory ke snaze rychleji dokončit rozestavěné projekty.

V obdobích od roku 2004 počet dokončovaných bytů narůstal až po maximum, které bylo dosaženo v roce 2007, kdy bylo dokončeno nejvíce bytů od devadesátých let. Uvedený nárůst v roce 2007 značně ovlivnila chystaná změna sazby DPH.

V hl. m. Praze podle ČSÚ dlouhodobě převládá výstavba plošně menších bytů, s průměrnou podlahovou plochou 57,5 až 66,8 m². Je to dáno také tím, že valná většina bytů je oproti ostatním krajům dokončována v bytových domech. Uvedené hodnoty plochy bytů odpovídají hodnotám v roce 2007

² Podle URL: http://www.czso.cz/xa/redakce.nsf/i/zakladni_tendence_demografickeho_socialniho_a_ekonomickeho_vyvoje_prahy_v_roce_2008_bytova_vystavba. [cit. 2009-11-27]

a 2008. Velikost užité podlahové plochy dokončených bytů se samozřejmě odráží také v pořizovací a celkové ceně nově dokončených bytů. Ty jsou vzhledem k výsledné kupní ceně cenově dostupnější pro konečného uživatele – kupujícího. Naopak pro prodávajícího je výstavba bytů o menší podlahové ploše dražší v pořizovací hodnotě – ceně stavby.

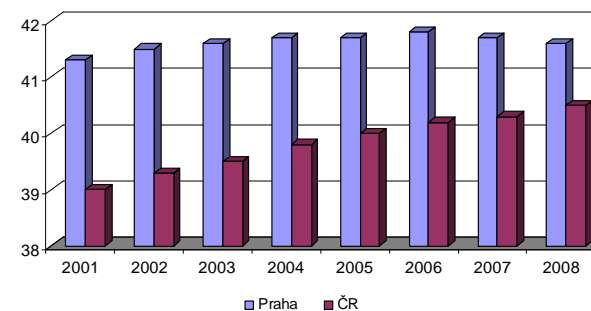
Pořizovací hodnota³ 1 m² dokončených bytů v Praze v roce 2008 je vyšší než v ostatních krajích a je také vyšší než průměr pro celou Českou republiku. Celorepublikový průměr je pro 1 m² dokončeného bytu v bytových domech 25 301 Kč. U bytových domů v hl. m. Praze pořizovací hodnota stavební části 1 m² meziročně vzrostla o 20 % (v ČR nárůst 7,5 %).

Věková struktura a složení obyvatelstva

Demografické charakteristiky jsou významnými faktory ovlivňujícími trh s byty. Patří mezi ně zvyšování počtu malých domácností, vlivem zvyšujícího se délky života, rozvodovosti a další.

Průměrný věk obyvatelstva Prahy dlouhodobě převyšuje průměrný věk celé České republiky, viz. graf 1. Mírný pokles průměrného věku obyvatelstva Prahy v roce 2008 nebyl způsoben zvýšenou porodností, ale především migrací obyvatelstva.

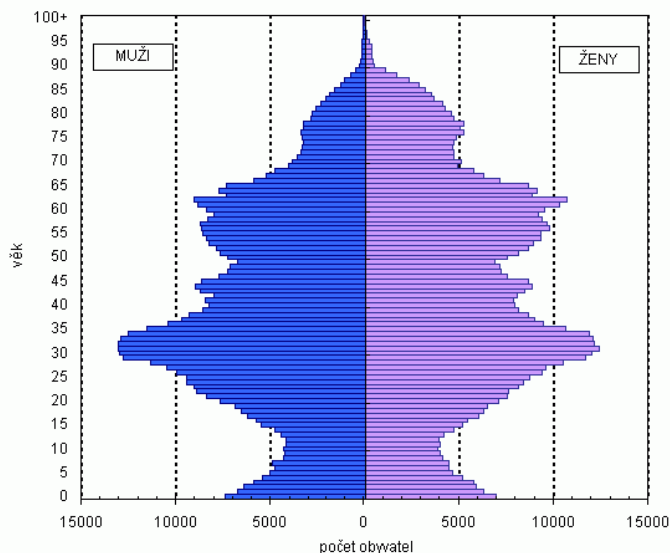
Graf 1 Průměrný věk obyvatelstva hl. města Prahy a celé ČR⁴



³ Pořizovací hodnota je určována ČSÚ podle dodavatelských smluv. Nejedná se tedy o realizovanou kupní cenu. Uvedená pořizovací hodnota zahrnuje pouze stavební část a neobsahuje cenu pozemku a další náklady investora spojené s pořízením nemovitosti.

⁴ Zpracováno dle *Věkové složení obyvatelstva hl. m. Prahy v roce 2008*. ČSÚ (Kód dokumentu: w – 104003-09). Praha. 2009.

V rozdělení do věkových skupin tvoří v hl. městě Praze ke konci roku 2008 nepočtenější skupinu věková skupina mezi 30 a 35 lety. Druhou nepočtenější věkovou skupinou jsou obyvatelé na hranici důchodového věku mezi 60 a 65 lety (obr. 1).



Obr. 1 Věkové složení obyvatelstva Prahy k 31.12.2008 (ČSÚ⁵)

Průměrné příjmy v Praze

Praha dlouhodobě vytváří čtvrtinu HDP celé ČR, je lokalitou s nejnižší nezaměstnaností nabízí množství pracovních příležitostí a také dosahuje i nejvyšší průměrné příjmy v porovnání s celou Českou republikou.

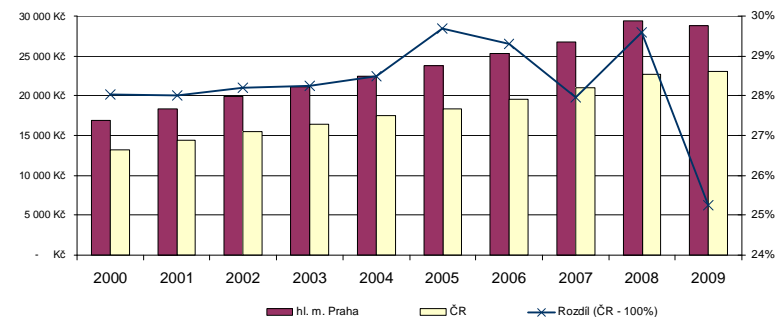
V Praze se 63,4% zaměstnanců pohybuje v pásmu hrubé mzdy nad 24 000 Kč/měs., přičemž v celé ČR je to 42,4% zaměstnanců. Pokud bychom uvažovali ČR bez Prahy byl by podíl zaměstnanců s hrubou mzdou vyšší než 24 000 Kč/měs. 37,7%.

Výše hrubé mzdy je jedním z klíčových faktorů, které mají vliv na schopnost koupit byt v novostavbě. V zastoupení jednotlivých věkových skupin v pásmech hrubé mzdy je věková skupina mezi 25 a 35 lety, která potřebuje řešit svojí bytovou situaci, zastoupena 11,78 % zaměstnanců

⁵ URL: <[http://www.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/t/D8003667EC/\\$File/2_strom%20ži_vota.gif](http://www.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/t/D8003667EC/$File/2_strom%20ži_vota.gif)> [cit. 2009-11-9]

s hrubou měsíční mzdou vyšší než 24 000 Kč/měs a 10,28 % s hrubou mzdou mezi 15 000 a 24 000 Kč/měs.

Graf 2 Výše nominální průměrné mzdy v ČR a hl. m. Praze a rozdíl ve výši v % (ČSÚ⁶) (údaje za rok 2009 jsou za 1. pololetí)



Financování bydlení

Možnost získání úvěru na bydlení je výrazným faktorem ovlivňujícím poptávku na trhu s byty. Záleží především na výši nabízené úrokové sazby, dalších podmínkách bank, které musí žadatel splnit (např. výše příjmů) a na celkové situaci ekonomiky, například výši nezaměstnanosti, úrovni průměrných příjmů, kdy vzrůstající míra nezaměstnanosti, případně pokles příjmů může ohrozit schopnost splácení úvěrů a narůstá kreditní riziko domácností.

Nástup ekonomické krize měl vliv i na dynamiku poskytování úvěrů domácnostem. V průběhu roku 2008 se postupně snižovalo tempo zadlužování domácností, ale současně s tím vzrůstaly problémy se splácením stávajících závazků. Domácnosti jsou v průběhu krize citlivé na výpadek příjmů případně jejich snížení, což může vést k dalšímu narůstání problémů se splácením úvěrů. Banky v důsledku ekonomické situace zpřísnily podmínky poskytnutí úvěru, především neúrokové, a to jak pro žadatele z oblasti domácností, tak žadatele ze sektoru investorů.

Nárůst nejistoty ohledně budoucích příjmů byl důvodem zpomalování dynamiky úvěrů obyvatelstvu přesto došlo k nárůstu celkového dluhu obyvatelstva. Úvěry na bydlení rostly v roce 2008 přibližně 20% tempem (počátkem roku 2009 potom 18%).

⁶ Zpracováno dle URL: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/pmz_cr a URL: <<http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/mzdy-xa>> [cit. 2009-30-11]

3 Subjekty působící na straně nabídky na trhu s byty

Pro dokreslení současné situace na rezidenčním trhu s byty v novostavbách je nutné charakterizovat jednotlivé subjekty působící na straně nabídky⁷. Jedná se tedy o

- *soukromý sektor* – developerské společnosti,
- *veřejný sektor* - magistrát hl. města a jednotlivé městské části

Developerské společnosti se při svém působení na trhu s byty snaží o realizaci *zisku* rychlým prodejem nabízených bytů. Výstavbu provádějí na pozemcích, které získaly do vlastnictví. Ve svých nabídkách se zmiňují o lokalitách, jejich infrastruktuře, zeleni a dalších pozitivních lokalitách projektu. Samotné finanční zajištění na případném zvýšení potřeby nebo kapacit infrastruktury zůstává na jednotlivých obcích a developer se na výdajích spojených s výstavbou například mateřských školek se většinou nepodílí. Tím dochází k zatěžování místních rozpočtů, které často nemají dostatečné prostředky na zřízení příslušné infrastruktury.

Podle *Koncepce bytové politiky hlavního města Prahy* pro rok 2004 a navazující období z roku 2004 byla většina obecního bytového fondu v hl. m. Praze na základě zákona o hl. m. Praze a Statutu hl. m. Prahy svěřena městským částem, které nakládají s těmito byty podle vlastní bytové politiky. Jednotlivé městské části v rámci hospodaření s byty, které mají v majetku, nabízejí především byty k pronájmu. Byty nabízené k prodeji se nacházejí ve starší zástavbě, například volné byty v domech určených k privatizaci či zprivatizovaných v minulosti.

Vedle bytů určených k pronájmu či přímému prodeji stále ještě probíhá privatizace bytového fondu započatá v devadesátých letech jednotlivými městskými částmi. Pravidla privatizace jsou stanovena zastupitelstvy jednotlivých MČ a jsou odlišná podle lokality.

Výstavba nových bytů městskými částmi a magistrátem hl. města

Na výstavbě nových bytů se jednotlivé městské části samostatně podílejí spíše výjimečně. V případě, že je realizován nějaký projekt, jedná se převážně formy chráněného bydlení například domy s pečovatelskou službou, na které je možné získat prostředky ze SFRB (Státní fond rozvoje bydlení). Přesto je možné nalézt příklady, kdy městská část realizovala projekt výstavby bytových domů.

Magistrát hlavního města podle *Koncepce bytové politiky hlavního města Prahy pro rok 2004 a navazující období z roku 2004* předpokládá svůj podíl

především na výstavbě bytů nájemních a bytech určených pro sociálně ohrožené skupiny. Počet dokončených obecních bytů realizovaných magistrátem hl. m. Prahy stále klesá. Od roku 1991 do roku 2007 bylo dokončeno celkem 11 680 bytů, přičemž v roce 2007 bylo dokončeno 27 bytů.

Přestože výstavba nových obecních bytů stagnuje, existují vytipované lokality, na kterých jsou nebo v minulosti byly připravovány projektové podklady pro novou výstavbu. Jedná se převážně o dostavby stávajících sídlištních celků, o výstavbu domů s pečovatelskou službou, které jsou často realizovány ve spolupráci s příslušnou městskou částí. Mezi takto připravované projekty patří například *Bytové domy Lysolaje*, a *Bytové domy Dolní Počernice*

Bytovou výstavbu na území hl. města Prahy realizují převážně soukromé subjekty (developerské společnosti), které staví byty za účelem jejich prodeje a realizace zisku. Město Praha realizuje novou výstavbu ve velice malém rozsahu a bytové projekty, které připravuje a realizuje, se velmi často zpozdí.

4 Subjekty ovlivňující nabídku a poptávku na trhu s byty

Problematikou bytové politiky, rozvojem bytového fondu a pravidel nájmu bytů se zabývá ministerstvo pro místní rozvoj – MMR, které bylo zřízeno s účinností od 1. listopadu 1996.

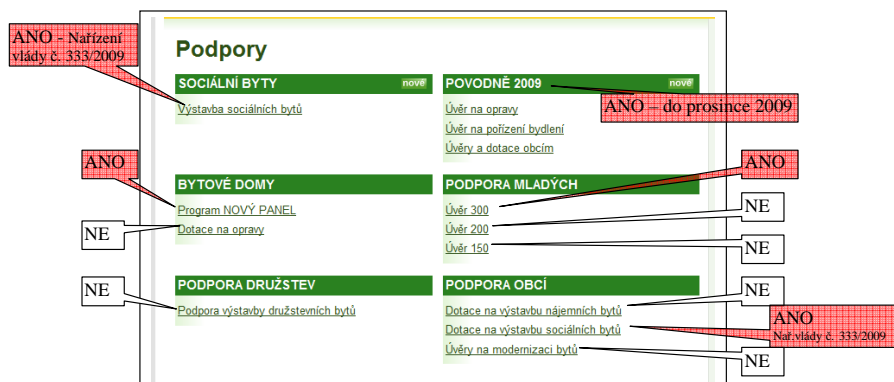
Jedním z úkolů MMR je stanovení cíle a koncepce bytové politiky. *Koncepce bytové politiky* je závazný strategický dokument schválený vládou. Uskutečňování této koncepce spočívá ve vytváření právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro fungování rezidenčního trhu.

V současné době je v platnosti koncepce bytové politiky schválená Usnesením vlády č. 292 ze dne 16. března 2005. Tato koncepce obsahuje střednědobý výhled do roku 2010.

Programy podpory bydlení poskytované MMR a financované ze státního rozpočtu jsou rozdělené do několika podprogramů, například *Podpora regenerace panelových sídlišť pro rok 2010*. Vedle těchto podprogramů existuje program – *Živelní pohromy* umožňující podporu občanům postiženým například povodní.

Různé druhy podpor jsou realizovány prostřednictvím SFRB. Obr. 2 ukazuje přehled různých druhů podpor, tak jak je zobrazují webové stránky SFRB.

⁷ Neuvažují individuální investory.



Obr. 2 Přehled podpor poskytovaných SFRB v roce 2009, příp. v roce 2010⁸

Mezi další nástroje podpory bydlení patří stavební spoření a podpora hypotečního financování. Podpora hypotečního financování je zaměřena na zvýšení dostupnosti hypotečních úvěrů pro domácnosti a má několik forem. Jedná se o (i) osvobození úrokových výnosů z hypotečních zástavních listů od daně z příjmu, (ii) podpora ve formě úhrady části úroku hypotečního úvěru, (iii) snížení základu pro výpočet daně z příjmu fyzických osob o část splácených úroků a (iiii) státní nevratný příspěvek na částečnou úhradu jistiny a úroku hypotečního úvěru.

Stavební spoření v ČR funguje od roku 1993 a je zaměřeno na financování širších bytových potřeb. Úvěr poskytnutý ze stavebního spoření může být využit na více účelů souvisejících s bydlením, například vybavení bytu, pořízení nového bytu a podobně. Úvěry poskytnuté ze stavebního spoření jsou vždy vázány na nízkouročené spoření, existuje pevná vazba mezi časově vymezenou spořicí a úvěrovou fází.

Státní podpora je u stavebního spoření poskytována formou nevratného příspěvku, jehož výše je určována z naspořené částky. Další forma příspěvku je osvobození úroků z vkladů i úroků z připsané státní podpory od daně z příjmu a možnost odečtení uhrazených úroků od základu daně z příjmu fyzických osob. Stavební spoření je využíváno hlavně ve fázi spoření, především kvůli státnímu příspěvku.

⁸ URL: < <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory> > [cit. 2009-12-4]

5 Složení nabídky developerských bytových projektů

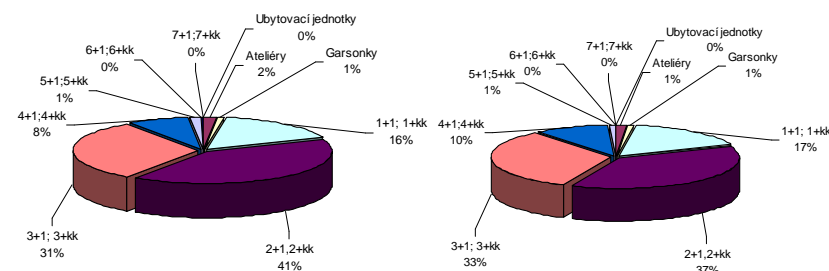
Struktura nabídky bytů v novostavbách (tj. ve sledovaném vzorku) je sledována podle velikosti a podle plochy bytu, a to pro všechny byty ve sledovaných developerských projektech, tj. byty prodané, rezervované i neprodané.

Skladba nabídky

Nejvíce bytů ve sledovaném vzorku v roce 2006 bylo zařazeno v kategorii 2+1, 2+kk – 40,8%; 30,6% nabídky tvořily byty o velikosti 3+1, 3+kk a 16% byty 1+1, 1+kk. Byty o větší velikosti než 5+1, 5+kk jsou spíše výjimkou.

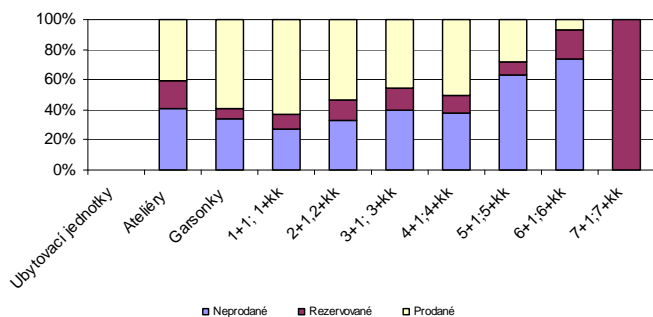
Mezi roky 2006 a 2009 se struktura nabídky v realizovaných developerských projektech sledovaných v *Databázi developerských projektů* nepatrně změnila. V nabídce ve sledovaných projektech vzrostl počet bytů 3+1, 3+kk a bytů 4+1, 4+kk (nárůst o 2,8% a 2%). Počet bytů v kategorii 2+1, 2+kk naopak poklesl o 3,3%. Podíl bytů 1+1, 1+kk vzrostl o 0,8%. Počet bytů o pěti místnostech klesl o 0,7%.

Graf 3 Struktura nabídky podle velikosti bytu v roce 2006 a v roce 2009

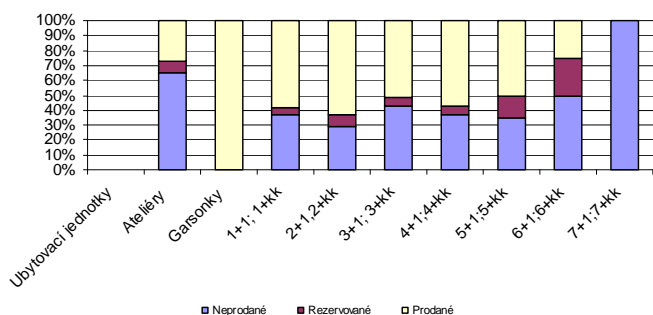


Stejně jako v roce 2006 byl v roce 2009 největší podíl prodaných bytů u bytů nejmenších. Garsonek bylo ve sledovaném vzorku prodáno 100%, 1+1, 1+kk – 58%, 2+1, 2+kk – 63%. Největší počet rezervovaných bytů měla v roce 2009 skupina bytů 5+1, 5+kk – 15%, stejně jako v roce 2006.

Graf 4 Celkové počty prodaných, neprodaných a rezervovaných bytů podle velikosti bytu v roce 2006



Graf 5 Celkové počty prodaných, neprodaných a rezervovaných bytů podle velikosti bytu v roce 2009

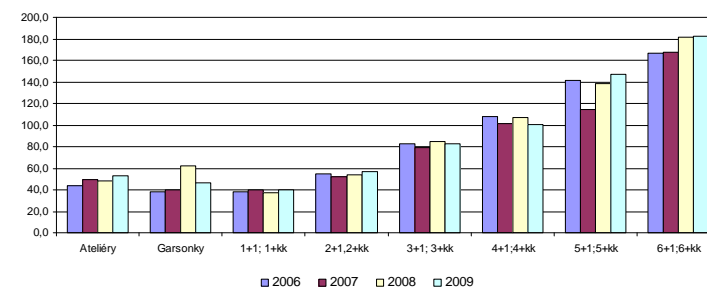


Průměrné plochy bytů

Ve sledovaném vzorku je možné v nabídce sledovat mírný nárůst v počtu i ploše bytů s počtem obytných místností tři a výše.

Graf 6 zobrazuje průměrné plochy jednotlivých velikostí bytů a jejich vývoj v čase. Údaje se odvíjejí od sledovaného vzorku developerských projektů. Je zřejmé, že průměrná plocha bytů se příliš nemění.

Graf 6 Průměrné plochy bytových jednotek v nabídce



Uvedené hodnoty se shodují s údaji poskytoványi ČSÚ, které na svých internetových stránkách uvádí, že v roce 2007 a 2007 byly dokončovány byty s průměrnou podlahovou plochou 57,5 až 66,8 m². Nejvíce zastoupenými byty v nabídce, podle *Databáze developerských projektů* jsou byty o velikosti 2+1, 2+kk a 3+1, 3+kk (53,9 % z celkového počtu sledovaných bytů). Průměrná podlahová plocha těchto bytů je v roce 69,3 m². Zahrneme-li i třetí nejpočetnější skupinu bytů 1+1, 1+kk, čímž hovoříme o 86,6% nabízených bytů ve sledovaném vzorku, je průměrná hodnota 58,6 m² bytů v roce 2008.

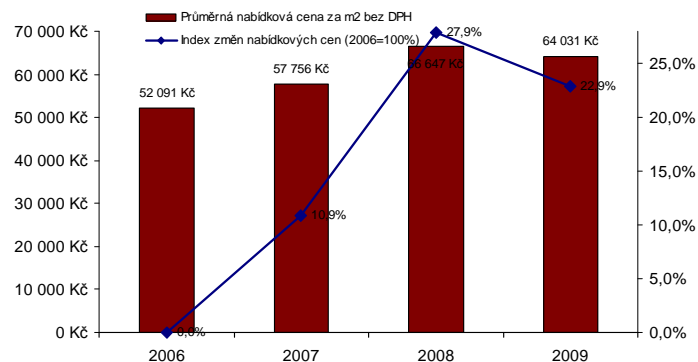
6 Vývoj nabídkových cen

Vývoj průměrných nabídkových cen za m² bez DPH v letech 2006 až 2009 odpovídá vývoji ekonomiky jako celku.

Nabídkové ceny jsou analyzovány pro byty neprodané, u kterých je tento údaj k dispozici.

V letech 2006 až 2008, kdy byly dobré ekonomické podmínky, dobrá dostupnost hypotečních úvěrů a trvala vysoká poptávka po bydlení, rostla nabídková cena bytů v novostavbách. Nejprudší *vzestup nabídkových cen* proběhl mezi roky 2007 a 2008, mezi roky 2008 a 2009 došlo naopak k *poklesu*. Příčinou poklesu byla probíhající celosvětová hospodářská krize. Pokles byl způsoben, jednak snížením poptávky po nových bytech, ale také prudkým snížením počtu poskytovaných hypoték, a s tím i zmenšením koupěschopné poptávky. Banky v souvislosti s ekonomickou krizí zpřísnily v roce 2009 podmínky pro získání úvěru a s tím klesl počet uspokojených zájemců.

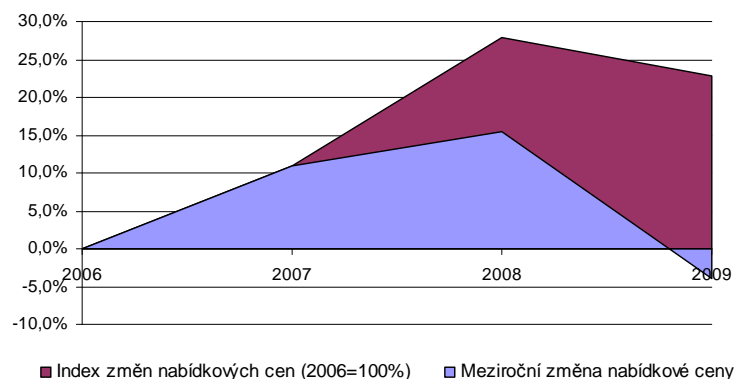
Graf 7 Vývoj nabídkových cen bytů za m² bez DPH pro celé území hl. m. Praha



Vývoj nabídkové ceny v jednotlivých městských částech

Nabídkové ceny se v jednotlivých městských částech liší. Nabídková cena v jednotlivých lokalitách je závislá na typu projektu a na cílové skupině (kupujícím) projektu. Mezi nejdražší regiony Prahy patří Praha 1, poté s poměrně velkým rozdílem pokračují Praha 6, Praha 2, Praha 7 a Praha 8, kde je nabídková cena celkově vyšší než v ostatních částech Prahy.

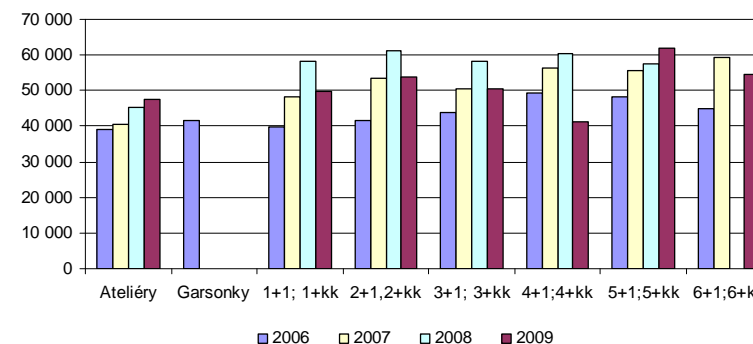
Graf 8 Vývoj nabídkových cen neprodaných m² bez DPH v Praze



Rozdíly nabídkové ceny podle velikosti bytu

Na vyšší nabídkové ceny pro konkrétní bytovou jednotku má vliv celá řada faktorů jako je lokalita, její dostupnost, občanská vybavenost. Mezi další patří velikost bytové jednotky, její umístění v projektu (podlaží orientace a podobně). Faktory, které nemusí být na první pohled zřejmé jsou například počet neprodaných bytů v projektu, kdy zbývá-li v projektu posledních několik bytových jednotek nebo se projekt neprodává podle původních předpokladů, přistoupí investor často ke snížení ceny, aby jednotky prodal.

Graf 9 Průměrná nabídková cena bez DPH za m² podle velikosti bytu pro celé území hl. m. Prahy



Z grafu je vidět, že v jednotlivých sledovaných obdobích byly ve sledovaném vzorku nabídkové ceny odlišné podle velikosti bytu. Jako nejdražší vycházejí v letech 2007 a 2008 ze sledovaného vzorku byty 2+1, 2+kk a byty 1+1, 1+kk. Naopak v roce 2009 byly nejdražší byty o velikosti 5+1,5+kk. Tyto byty jsou, ale v nabídce developerů spíše výjimečné. Byty této velikosti nebývají obvykle v nabídce projektů s nižší nabídkovou cenou, ale bývají spíše v projektech určených pro movitější klienty.

Diference v cenách mezi nejvíce zastoupenými velikostmi bytů jsou uvedeny v tab. 1.

Tab. 1 Dosažené minimální a maximální nabídkové ceny za m² ve sledovaném období (bez Prahy 1)

		1+1; 1+kk	2+1,2+kk	3+1; 3+kk	4+1; 4+kk
2006	MIN	25 912 Kč	30 185 Kč	27 321 Kč	33 795 Kč
	MAX	50 550 Kč	50 594 Kč	61 360 Kč	88 313 Kč
2007	MIN	35 793 Kč	35 699 Kč	27 662 Kč	34 809 Kč
	MAX	63 076 Kč	64 931 Kč	61 600 Kč	76 420 Kč
2008	MIN	30 747 Kč	36 797 Kč	36 252 Kč	38 029 Kč
	MAX	72 527 Kč	65 860 Kč	66 068 Kč	78 452 Kč
2009	MIN	38 819 Kč	40 533 Kč	41 286 Kč	33 222 Kč
	MAX	76 257 Kč	71 474 Kč	69 357 Kč	71 690 Kč

7 Vývoj prodeje bytů v závislosti na rozestavěnosti projektu

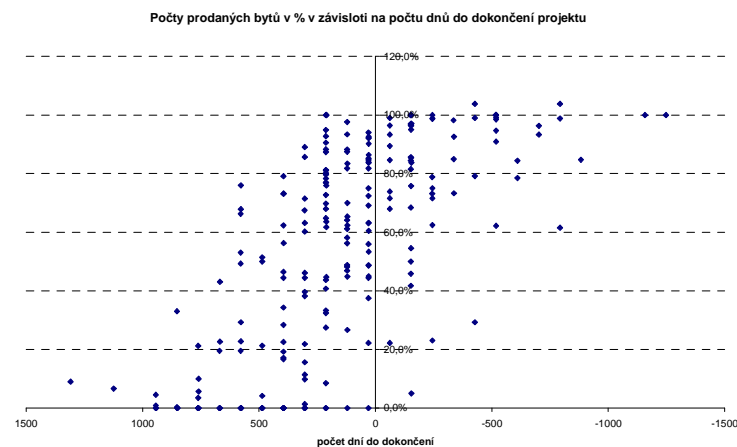
Zatím nebyl v uvažován vztah *termínu dokončení* výstavby developerského projektu a *počtu prodaných bytů*. Dle Čápová, [2006] je pro cenovou stabilitu trhu s novými byty důležité a nutné sledovat zda nenarůstá počet projektů, které již mají ukončenu výstavbu a v současnosti nemají prodanou větší část nabízených bytových jednotek. Vezmeme-li v úvahu, že většina developerů využívala k financování výstavby úvěr, může skutečnost, že nedosahuje dostatečných prodejů bytových jednotek ovlivnit jeho schopnost splácet finanční závazky.

Pro developera je výhodné prodá-li většinu nabízených bytů v projektu dříve, než budovu dokončí. Vedle finančních prostředků získávaných ze záloh od kupujících mu v projektu dále nevznikají další náklady spojené s vlastnictvím neprodaných bytů. Developerský projekt je projekt výstavbový a celý proces realizace projektu je víceletý. Developer začíná nabízet byty v projektu k prodeji již před samotným zahájením výstavby. V roce 2009 se dokonce na trhu objevily v nabídce projekty, u kterých nebyl ještě určen termín zahájení stavby.

Budeme-li považovat za dokončené i projekty s datem dokončení v roce měření, bylo v roce 2006 dokončeno ve sledovaném vzorku 23 projektů (32%), v roce 2007 se jednalo o 45 projektů (82%), v roce 2008 o celkem 22 projektů (65%) a v roce 2009 o 39 projektů (66%).

Graf 10 zobrazuje počty prodaných bytů v procentech právě v závislosti na počtu dnů zbývajících do dokončení developerského projektu. Je patrné, že největší podíl bytů je prodáván v době, kdy je stavba rozestavěná a blíží se dokončení. Kupující eliminují riziko ztráty finančních prostředků vložených do pořízení bytu.

Graf 10 Počty prodaných bytů v % v závislosti na počtu dnů zbývajících do dokončení projektu



Z grafu je zřejmé, že existují projekty, které mají prodáno velmi malé procento bytů, ačkoli jsou již dokončené nebo se dokončují. Dané projekty tvoří rizikovou skupinu. Jedná se o stavby, u kterých byly investovány finanční prostředky, ale nedosahují dostatečných prodejů nabízených bytových jednotek. Nemají dostatečné příjmy na úhrady případných finančních závazků vůči bankám. Indikátor nárůstu počtu projektů s nedostatečnými prodeji upozorňuje na nárůst rizika v celém segmentu trhu *nové byty*.

Závislost prodeje bytů na čase je možno vyjádřit funkcí $F(t)$, která vyjadřuje *% prodeje bytů v čase*. V daném případě lze prodejnost bytů charakterizovat rovnicí logistické křivky.

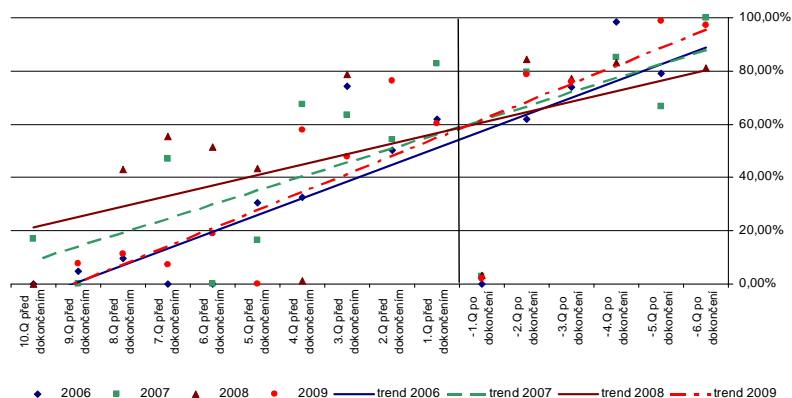
Tab. 2 udává celkové počty bytů a počty bytů prodaných v projektech v rámci sledovaného vzorku. Ve všech případech se jednalo o projekty, s rokem dokončení stejným jako rok měření.

Tab. 2 Průměrné počty prodaných bytů v dokončených projektech pro jednotlivé roky měření

	2006	2007	2008	2009
Počet bytů v dokončených projektech	3327	5278	2620	3699
Počet prodaných bytů v dokončených projektech	2534	3970	2282	2679
Průměrný počet prodaných bytů v dokončených projektech	76%	75%	87%	72%
Minimální počet prodaných bytů	5%	0%	33%	9%
Počet prodaných bytů v projektech dokončených v roce měření	74%	70%	89%	57%
Počet prodaných bytů v projektech dokončených před rokem měření	84%	86%	86%	89%

Vývoje prodeje nových bytů v developerských projektech pro jednotlivé roky sledování zobrazuje Graf 11. Hodnoty vychází z průměrných počtů všech projektů analyzovaných v daném roce. Je patrné, že mezi jednotlivými roky měření *nedochází k výraznějším rozdílům v počtu prodaných bytů v okamžiku dokončení projektu*. Změna je patrná spíše ve sklonu křivky, kdy v roce 2009 je *trend nejstrmější, ze všech sledovaných období*. Směrnice křivky indikuje *rychlosti prodeje bytů* v průběhu životního cyklu výstavbového projektu. Skutečnost indikuje trend, kdy k nejvyšším objemům prodeje bytů v projektu bude docházet ke konci výstavby. Uvedené tvrzení bude platit zejména v okolí termínu dokončení stavby kde i množství bytů prodaných před zahájením stavby bude klesat. Vzhledem ke zpřísnění úvěrových podmínek bank na poskytování úvěrů, kdy se zvýšily požadavky na výši vlastních zdrojů, ale také na míru předprodeje může tento trend vést i k zastavení některých projektů.

Graf 11 Průměrné počty prodaných bytů v % v závislosti na počtu čtvrtletí zbývajících do dokončení projektu pro jednotlivé roky analýzy



Proložené trendy pro jednotlivá měření lze charakterizovat rovnicí přímky, kdy směrnice křivky představuje *rychlost* prodeje bytů v jednotlivých letech. Na základě těchto dat je možné předikovat i vývoj prodeje v budoucích obdobích. Predikci je možné komparativně využít při hodnocení vývoje příjmů v přípravě budoucích projektů. V současné době, kdy jsou k dispozici data pouze ze čtyř měření je ještě potenciál predikce slabý.

Rychlost prodeje je možné je možné využít i při stanovení úrovně rizik pro sektor developerů, kdy v případě nepříznivé ekonomické situace domácností může dojít ke zpomalení rychlosti prodeje spojené s poklesem cen bytů, což

s sebou přináší akumulaci rizik pro developery (likvidita, rentabilita a podobně).

Data získána sledováním nabídky a prodeje developerských projektů na území hl. města Prahy zaujala i ČNB, která je využila ve Zprávě o finanční stabilitě 2009/2010 v části 3 Trhy aktiv a finanční infrastruktura.

8 Závěr

Trh s byty je velmi diversifikovaný, tvořený celou řadou *forem* užívání (nájem, vlastnictví). Pohybuje se na něm řada *subjektů* na straně nabídky (soukromý, veřejný) a působí více *faktorů* ovlivňujících poptávku i nabídku (výše příjmů, dynamika ekonomiky, nástroje podpory bydlení, dostupnost úvěrů na bydlení a další).

Růst cen nemovitostí spojený s nízkými úrokovými sazbami a snadno dostupnými úvěry na bydlení může být jednou z příčin vzniku tzv. *cenové bubliny*, kdy ceny nemovitostí rostou příliš rychle a v okamžiku, kdy přestanou působit pozitivní okolnosti, ceny nemovitostí začnou stagnovat nebo i klesat. Bankám ovšem zůstanou záruky ve výši cen, za které není možné v nově vzniklé situaci nemovitosti prodat a splatit úvěry na bydlení. Právě příklad USA a dalších zemí ukazuje, že se jedná o významný prvek, který má možnost ovlivnit ekonomickou stabilitu celého systému. Splasknutí bubliny na trhu s nemovitostmi přináší pro vývoj ekonomiky vážnější dopady než podobný pád na akciovém trhu. Důsledky náhlého splasknutí bublin na nemovitostním trhu přinášení vyšší ztráty a trvají v průměru déle (cca 4 roky) než u akciového trhu (cca 1,5 roku). Splasknutí bubliny na trzích nemovitostí představuje větší hrozbu pro finanční stabilitu země (regionu) v případě, že je její bankovní sektor více exponovaný skrze úvěry zajištěné nemovitostmi (což je situace ve většině evropských zemí).¹⁰

Nabídka na trhu s byty je tvořena stávajícími byty a byty v novostavbách jejichž podíl v nabídce je dán objemem bytové výstavby. Realizace projektu výstavby bytového domu je dlouhodobý několikaletý proces, který způsobuje určitou míru cenové neelasticity. Pro domácnosti je pořízení bydlení rozsáhlou investicí, spojenou s dalšími nutnými výdaji jako jsou například náklady na stěhování, vybavení domácnosti, případnou rekonstrukci a podobně.

⁹ Výzkumem této problematiky a na možné problémy se již zabývá Čápková [2006]. Sledováním údajů o developerských projektech realizovaných na území hlavního města tento výzkum pokračuje.

¹⁰ Zpráva o finanční stabilitě 2009 – 2010. ČNB. Praha. URL: http://www.cnb.cz/cs/financi_stabilita/zpravy_fs/, kap. 3, str.49

9 Literatura

Čápová, Dana. *Developerské projekty bytové výstavby v hl. m. Praze*. Praha: ČVUT v Praze. Fakulta stavební. Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví. 2006. 109 s.

Donner, Ch. *Wohnungspolitik in der Europäischen union*. Theorie und Prax. Wien. 2000. ISBN 3-9500417-3-7.

Hlaváček, M. - Komárek, V. *Determinanty cen nemovitostí pro jednotlivé regiony ČR*. In. Zpráva o finanční stabilitě 2008/2009, str.80-89. ČNB, Praha. 2009.

Koncepce bytové politiky. Ministerstvo pro místní rozvoj. Březen 2005. [cit. 2009-11-29] URL: <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=1ad2396e-2c60-4d72-bed7-e35322a08312>>

Koncepce bytové politiky hlavního města Prahy pro rok 2004 a navazující období. Příloha č. 1 k usnesení ZHMP č. 19/12 ze dne 24.6. 2004. Praha. [cit. 2009-11-29]. URL:< <http://byty.praha-mesto.cz/>>

Mc.Mahan, John. *Professional Property Development*. Mc.Graw-Hill. 2007. ISBN 978-0-07-148598-2

Město učinilo další krok k rozvoji Rohanského ostrova. Tisková zpráva magistrátu hl. m. Prahy. 24.2.2007. [online]. URL: <http://magistrat.praha.eu/72496_Mesto-ucinilo-dalsi-krok-k-rozvoji-Rohanskeho-ostrova> [cit. 2009-12-12]

Parcely na Rohanském ostrově získá Sekyra Group za 1,7 miliardy. [online]. [cit. 2009-12-12] URL: <<http://www.estav.cz/zpravy/nove/rohansky-ostrov-praha.html>>

Prostějovská, Z., Hromada, E. *Mapa průměrných nabídkových cen bytů v novostavbách v Praze za období 2006 – 2009*. Odborná mapa.

Schaufelberger, J. *Construction Business Management*. Pearson. 2009. ISBN 978-0-13-090786-8

Structural Factors in the EU Housing Markets. ECB. Březen 2003. ISBN 92-9181-344-3

Věkové složení obyvatelstva hl. m. Prahy v roce 2008. ČSÚ - Kód dokumentu: w – 104003-09. Praha. 2009.

Zpráva o finanční stabilitě 2008 – 2009. ČNB. Praha. [cit. listopad 2009] URL: <http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/>

Zpráva o finanční stabilitě 2009 – 2010. ČNB. Praha. URL: <http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/>

Životopis

Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.

Vzdělání

2003 ukončila doktorské studium v oboru Management a ekonomika ve stavebnictví

1989 ukončila inženýrské studium na ČVUT v Praze, Fakulta stavební, obor pozemní stavby

Profesní praxe

2004 – dosud odborný asistent katedry ekonomiky a řízení stavebnictví,

1995 – 2004 asistent na katedře ekonomiky a řízení ve stavebnictví

Výuka předmětů

2006 - dosud Management výstavbových projektů (126MVPR), Řízení výstavbových projektů (126RVP1)

2007 – dosud Projektování investic, Jihočeská univerzita

2007 – 2009 Projektový management 1 (126PRM1), Projektový management 2 (126PRM2)

2007 Finanční řízení a investování (126FIR),

2005 Ekonomika a management – (126EMM)

1995 – 2006 Investování 10 IN10

Projekty

Výzkumné centrum CIDEAS – Centrum integrovaného navrhování progresivních stavebních konstrukcí (2005 – dosud)

Výzkumný záměr č. 5 - Management udržitelného rozvoje životního cyklu staveb, stavebních podniků a území (2007 – dosud)

C8/07 Residential Property Prices and Their Implications For Financial Stability – Interní grant ČNB (2007 – 2008)

RP MŠMT 2006 Magisterský obor management ve stavebnictví

RP MŠMT 2004 Využití exaktních metod ve výuce na magisterských studijních oborech na Stavební fakultě ČVUT v Praze

Výzkumný záměr č. 6 - Management udržitelného rozvoje životního cyklu staveb, stavebních podniků a území (1999 - 2004)

JPD3 Vzdělávání metodiků veřejné zprávy a profesních organizací při pořizování, správě a obnově majetku

Členství v odborných sdruženích

SPŘ – Společnost pro projektové řízení, člen Komise pro vědu výzkum a inovace

Asociace PPP – kontaktní osoba za ČVUT – člen sekce pro nemovitosti

IURS - Institut pro udržitelný rozvoj sídel o.s. - člen

Ostatní aktivity

Certifikovaný projektový manager stupně C (říjen 2009)

Hodnotitel projektů JPD3 NUTS 2 Praha grantového schématu „Podpora inovací“, grantového schématu „Konkurenceschopnost“, grantového schématu „Adaptabilita a podpora konkurenceschopnosti podniků a organizací“ – Programové období 2004 – 2006

Hodnotitel projektů pro OPRLZ Opatření 3.2 – Programové období 2004 – 2006

Hodnotitel projektů pro prioritní osu 2 a 4 OPVK – Programové období 2007 – 2013

Hodnotitel projektů IOP – Programové období 2007 – 2013

Hodnotitel zpravodaj (výběrová komise) pro prioritní osu 2 OPVK – Programové období 2007 – 2013