

ANALÝZA REALITNÍHO TRHU V OSTRAVĚ

24. 2. 2017

Zpracováno pro **Bankovní institut Vysoká Škola (Praha)**

VÝVOJ TRHU V REGIONU ZA POSLEDNÍ 2 ROKY

Za poslední dva roky je vývoj téměř u všech segmentů nemovitostí pozitivní. Všeobecně silný růst v rámci celé ČR je v ostravském regionu - vzhledem k jeho specifitě - o něco mírnější, celkově se cenový nárůst pohybuje okolo 5-20%, v závislosti především na typu nemovitosti a lokalitě.

Příčiny pozitivního vývoje spočívají především v relativně dobré ekonomické situaci v ČR i zahraničí a rekordně nízkým úrokovým sazbám hypotečních úvěrů, které umožňují i příjmově slabším skupinám obyvatel dosáhnout na dražší nemovitosti.

Růst v roce 2016 byl taktéž ovlivněn daňovým aspektem, kdy od 1. listopadu daň z nabytí nemovitých věcí hradí kupující strana. Z tohoto důvodu chtělo hodně zájemců koupit realizovat před tímto datem a „ušetřit“ tak 4% za uvedenou daň, což zapříčinilo ještě vyšší poptávku po nemovitostech.

Při zhodnocení dlouhodobějšího vývoje lze říci, že po vzniku globální ekonomické krize v roce 2008 začaly ceny nemovitostí v ČR v jednotlivých letech klesat, tento pokles dosáhl dna v roce 2013 a od této doby až doposud nastává setrvalý růst.

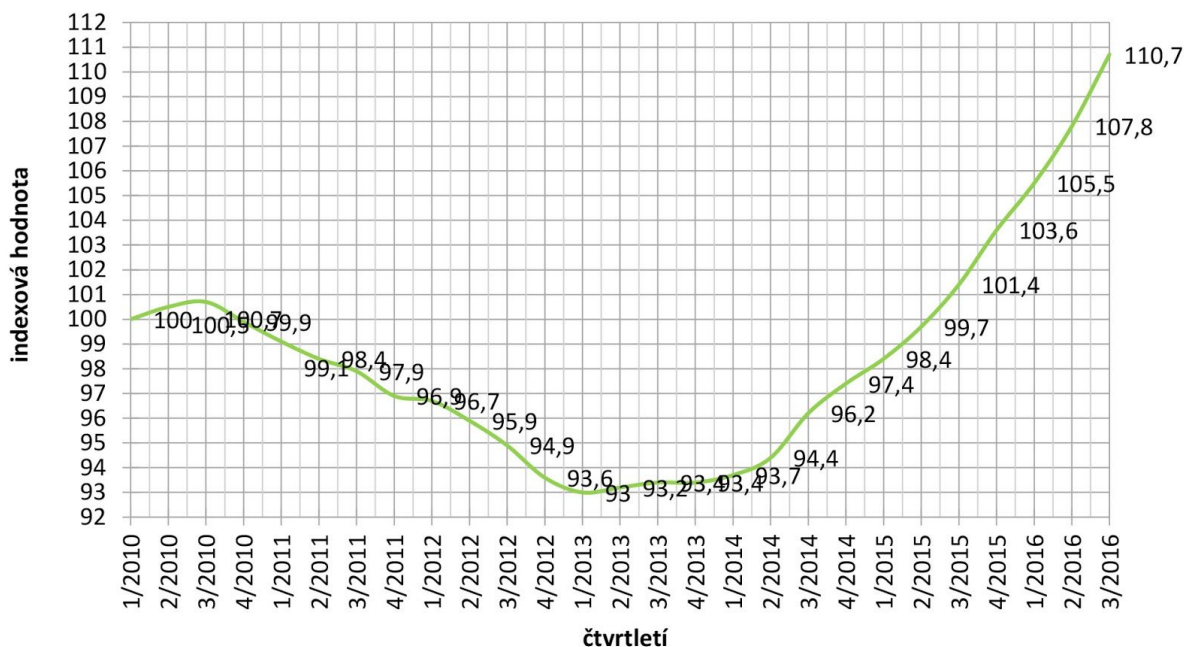
Přibližné ceny jednotlivých typů nemovitostí

Byty - prodeje:

Ceny bytů v Ostravě v posledních zhruba 3 letech mírně stoupají, růst v procentech je nižší než v Praze či Brně.

Obvyklé ceny bytů v Ostravě (Kč/m²)				
	Lokace	Byty 1+kk, 1+1	Byty 2+kk, 2+1	Byty 3+kk, 3+1
	centrum	21000-25000	19000-23000	17000-21000
cihlové	běžná zástavba	18000-22000	15000-19000	14000-18000
	centrum	18000-22000	16000-20000	15000-19000
panelové	běžná zástavba	14500-17500	13500-16500	10000-15000
	centrum	30000-35000	29000-33000	28000-32000
novostavby	běžná zástavba	28000-33000	26000-30000	26000-30000

HB INDEX - bytové jednotky



Vývoj cen bytových jednotek v ČR - zdroj index Hypoteční banky (HB INDEX)

Byty - pronájmy:

Nájemné u bytů v Ostravě za poslední 3 roky je relativně stabilní a bez větších změn. Ve srovnání s Prahou či Brnem je zde vyšší výnosnost investic (6-10%).

Obvyklé nájemné bytů v Ostravě (Kč/měsíc)

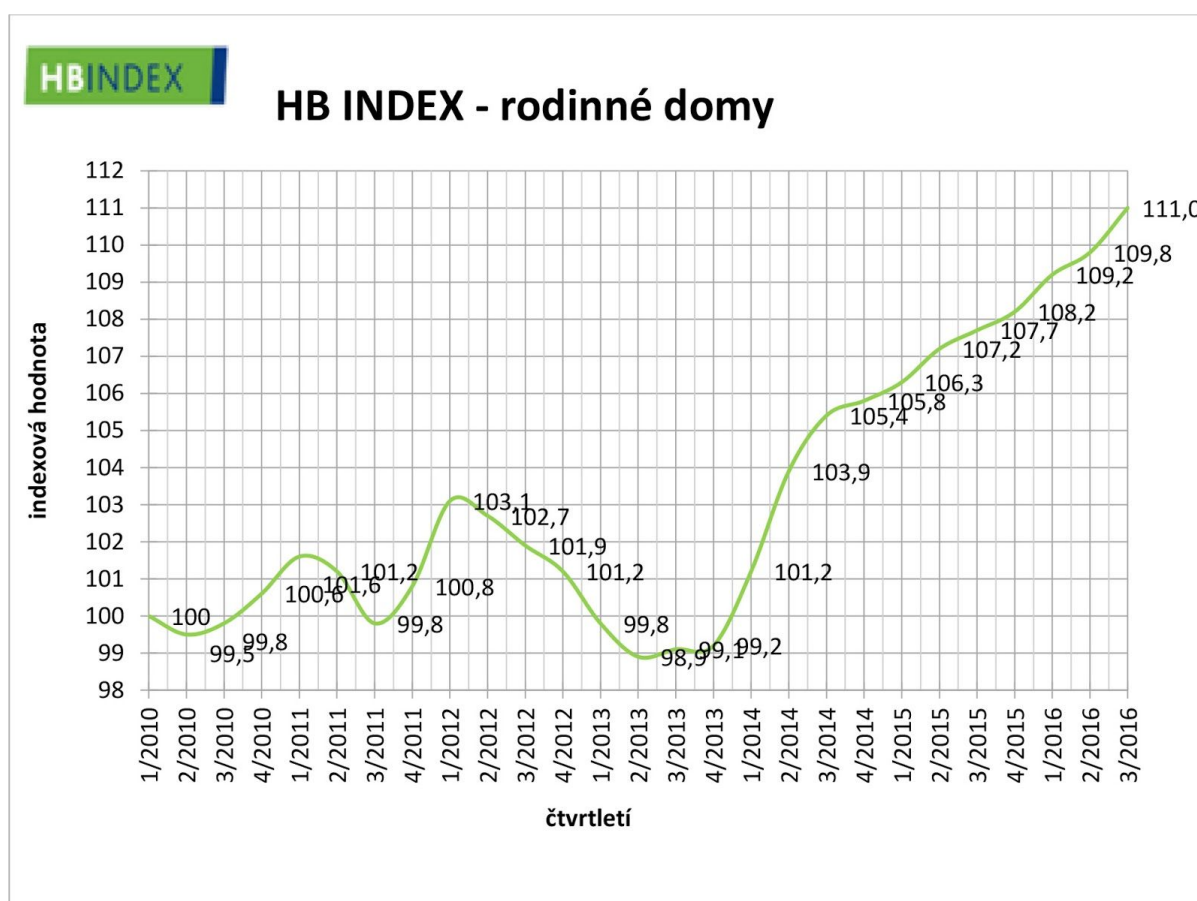
Lokace	Byty 1+kk, 1+1	Byty 2+kk,	
		2+1	Byty 3+kk, 3+1
cihlové			
centrum	125-175	100-150	100-140
okolní zástavba	120-160	90-140	80-130
panelové			
centrum	120-170	90-140	80-130
okolní zástavba	110-150	80-130	60-110
novostavby			
centrum	150-200	120-180	110-160
okolní zástavba	130-170	110-150	110-140

Rodinné domy:

Ceny rodinných domů v Ostravě v posledních 3 letech mírně stoupají, ceny jsou poměrně rozdílné dle lokality.

Obvyklé ceny rodinných domů v Ostravě (Kč/m² zap. užitné plochy)

Lokace / Velikost	do 100 m ²	101-200 m ²	201 m ² a více
centrum	28000-34000	25000-30000	20000-25000
okolní zástavba	15000-22000	10000-20000	9000-16000
mimo město (do 20 km)	13000-21000	9000-20000	7000-16000



Vývoj cen rodinných domů v ČR - zdroj index Hypoteční banky (HB INDEX)

Stavební pozemky:

U pozemků v atraktivních lokalitách v rámci Ostravy a blízkého okolí došlo od roku 2008 k poměrně vysokému růstu, na druhé straně pozemky ve slabších lokalitách se mnoho let pohybují na podobných úrovních.

Obvyklé ceny stavebních pozemků v Ostravě (Kč/m²)

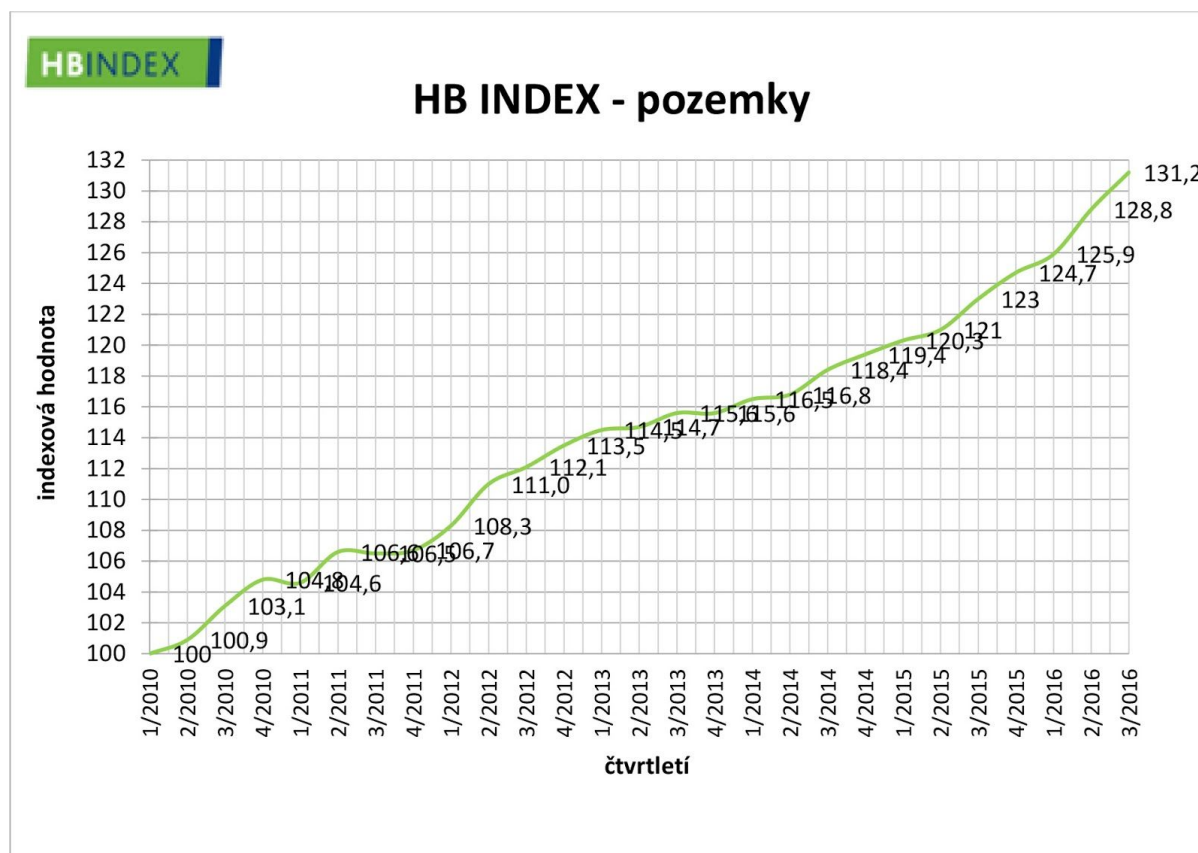
Lokace	
centrum	1250-1750
okolní zástavba	600-1000

atraktivní lokality v městě

1250-1750

atraktivní lokality mimo město (do 20 km)

900-1400



Vývoj cen stavebních pozemků v ČR - zdroj index Hypoteční banky (HB INDEX)

Kancelářské budovy:

U moderních budov v dobrých lokalitách se v posledních letech zvyšuje průměrná obsazenost. Na druhé straně je u starších kancelářských budov v průměrných lokalitách nabídka převyšuje poptávku, což způsobuje stagnaci nájemného.

Obvyklé nájemné kancelářských prostor v Ostravě (Kč/m²)

Lokace	měsíční	roční
nejlepší lokality a moderní budovy	200-300	2400-3600
průměrné lokality, starší budovy	50-100	600-1200

Obchodní plochy:

Atraktivní lokality jsou poměrně žádané, u běžných lokalit je nabídka ploch k pronájmu poměrně rozsáhlá.

Obvyklé nájemné obchodních prostor v Ostravě (Kč/m²)

Lokace	měsíční	roční
centrum, nejlepší lokality	170-300	2040-3600

běžná zástavba

70-130

840-1560

Skladové areály:

V posledních letech poptávka po skladových areálech stoupá a taktéž ceny nájemného se zvyšují.

Obvyklé nájemné ve skladových areálech v Ostravě (Kč/m²)

Lokace	měsíční	roční
nejlepší lokality a nové areály	90-110	1080-1320
průměrné lokality, starší budovy	30-50	360-600

Provozní a výrobní areály:

Nájemné u provozních a výrobních areálů je v posledních letech stabilní.

Obvyklé nájemné provozních a výrobních areálů v Ostravě (Kč/m²)

Lokace	měsíční	roční
nejlepší lokality a nové areály	90-120	1080-1440
průměrné lokality, starší budovy	35-70	420-840

ANALÝZA BUDOUCÍHO VÝVOJE TRHU S NEMOVITOSTMI

S nemovitostmi je obchodováno v tržním prostředí a jejich cenový vývoj je ovlivněn především nabídkou a poptávkou.

FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ POPTÁVKU

- **Ekonomický vývoj v ČR a vývoj ve světě**

Velikost poptávky po nemovitostech bude jednoznačně ovlivňovat ekonomický vývoj v naší zemi. Vzhledem k tomu, že jsme relativně malá otevřená exportně zaměřená ekonomika, závisí náš budoucí růst do značné míry na vývoji našich nejvýznamnějších obchodních partnerů (Export ČR do Německa 31%, Slovenska 9%, Polska 6%, Rakouska 5%), EU a dalších globálních ekonomik. Největší riziko spatřuji ve zvyšujícím se zadlužení významných světových ekonomik, které je nyní podstatně vyšší, než bylo při vzniku globální krize v roce 2008.

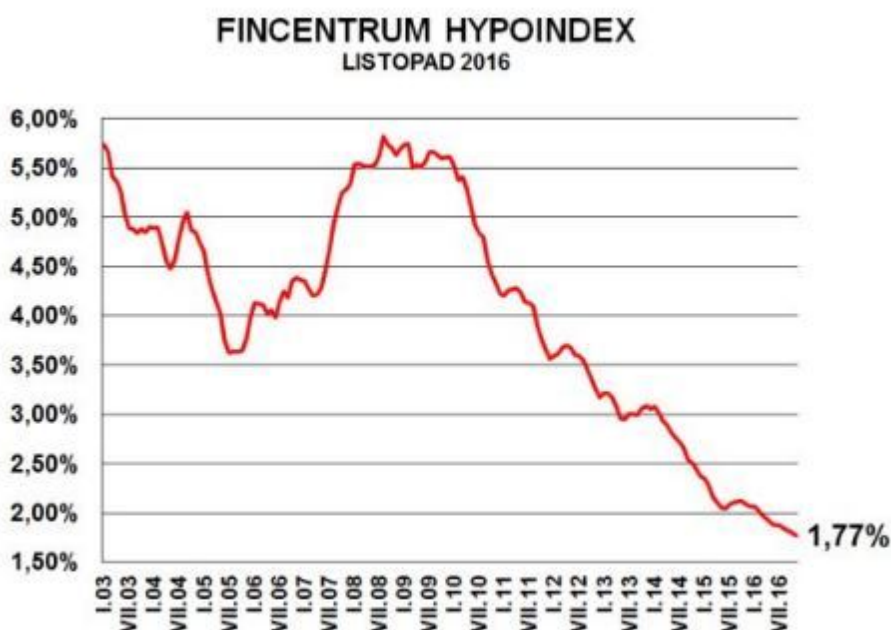
Tabulka 1 – Dluhy klíčových zemí (% HDP)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
USA	63,9	64,8	76,0	87,1	95,2	99,4	100,8	101,1	102,9	104,1
Japonsko	166,8	162,4	171,1	188,8	193,2	209,4	215,4	220,3	226,1	229,2
Německo	66,4	63,6	65,0	72,5	81,0	78,4	79,6	77,2	74,7	71,2
UK	42,4	43,5	51,7	65,7	76,6	81,8	85,3	86,2	88,2	89,2
Francie	64,4	64,4	68,1	79,0	81,7	85,2	89,6	92,4	95,3	96,1
Itálie	102,5	99,7	102,3	112,5	115,3	116,4	123,3	129,0	132,5	132,7
Španělsko	38,9	35,5	39,4	52,7	60,1	69,5	85,4	93,7	99,3	99,2

Zdroj: www.tradingeconomics.com

- **Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů**

Poptávku po nemovitostech jednoznačně ovlivňuje dostupnost hypotečních úvěrů a jejich cena.

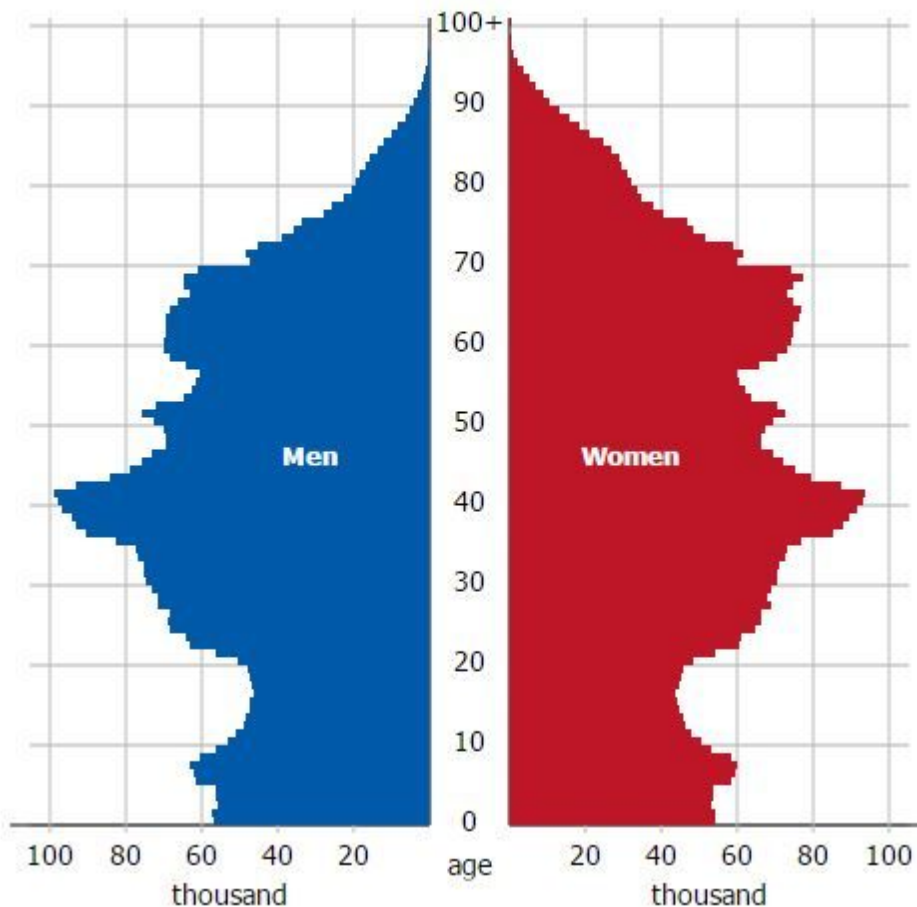


Výše úrokových sazeb hypotečních úvěrů závisí především na diskontní sazbě ČNB, úrokových sazbách na dluhopisových trzích, rizikové marži a celkovému tržnímu prostředí. Vzhledem k doposud rekordně nízkým sazbám a nové legislativě lze předpokládat, že úrokové sazby v následujícím období spíše porostou.

- **Demografický vývoj**

Věkové složení obyvatel taktéž ovlivňuje poptávku po nemovitostech. Nákup první nemovitosti lidé realizují nejčastěji ve věku mezi 25-35 lety. Z níže uvedeného grafu ČSÚ můžeme vyčíst, že současná generace obyvatel ve věku 15-25 let je početně výrazně méně zastoupená, což může do jisté míry v následujících letech ovlivnit i poptávku po nemovitostech.

Age structure on December 31st, 2015 Czech Republic



Zdroj: ČSÚ

FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ NABÍDKU

Velikost nabídky nemovitostí ovlivňují podobné faktory, které jsou již uvedené v předchozí kapitole: ekonomický vývoj, demografické hledisko, bezpečnostní situace, očekávání vlastníků budoucího cenového vývoje, výnosnost alternativních aktiv, apod.

ZHODNOCENÍ SPOLUPRÁCE S BANKAMI

Zpracovatel této analýzy působí jako odhadce pro Hypoteční banku, ČSOB, Airbank a Oberbank. U bankovních ústavů se v poslední době projevuje trend rozšiřování interního zadávání odhadů, kdy banky jsou objednateli a zároveň plátcí ocenění. Klienti, hypoteční zprostředkovatelé a realitní kanceláře nemají v těchto případech tak velkou možnost ovlivnit

výběr konkrétního odhadce a je zde větší předpoklad provedení co nejobektivnějšího ocenění nemovitosti.

Dále můžeme sledovat vývoj v legislativních změnách v oblasti hypotečních úvěrů, u kterých je tlak na snižování poměru LTV.

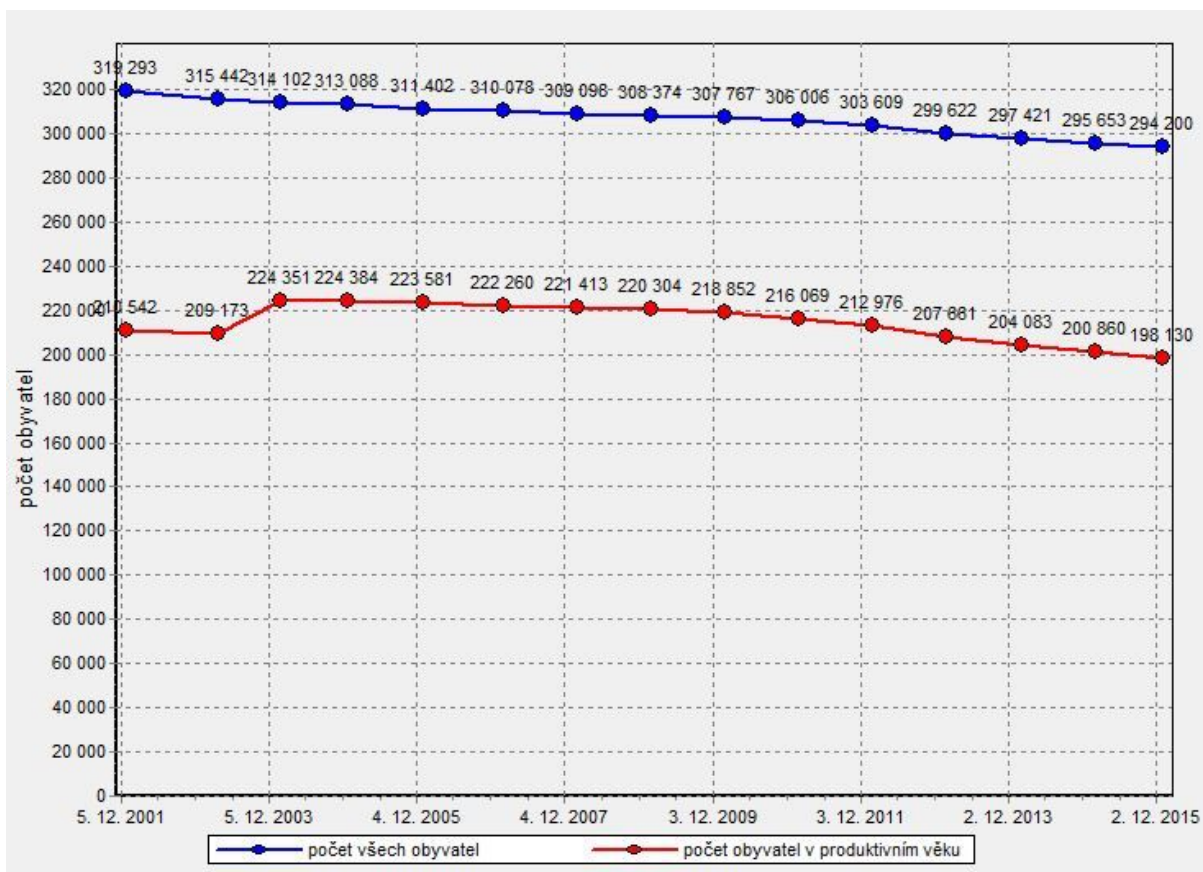
Všeobecně je možné říci, že pro odhadce je výhodnější spolupráce s bankami, které jsou v dlouhodobém horizontu schopné zadávat větší množství odhadů - především s ohledem na různý oceňovací software, metodiku a interní předpisy jednotlivých bank.

ZHODNOCENÍ SPOLUPRÁCE S REALITNÍMI KANCELÁŘEMI

Celkově hodnotím spolupráci s realitními kancelářemi jako pozitivní, na trhu působí množství zkušeným makléřů a realitních kanceláří. Na druhé straně se objevují i případy záměrného formálního navyšování cen v rezervačních a kupních smlouvách se záměrem zajištění hypotečního úvěru klientovi, což klade vysoké nároky na odhadce a jeho schopnost stanovit co nejpřesněji obvyklou cenu.

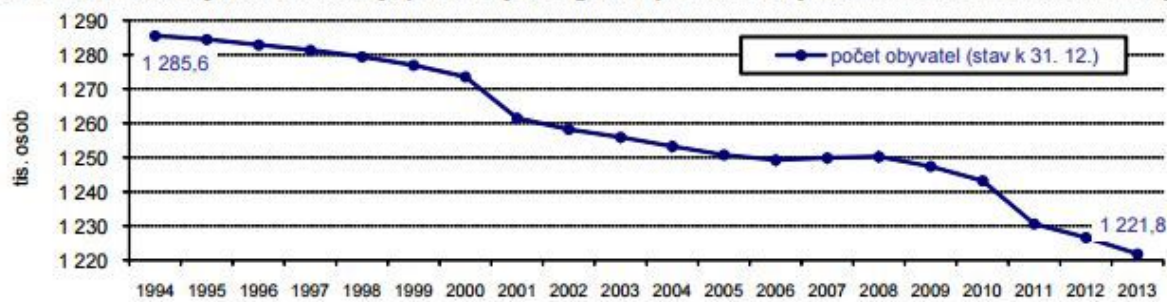
POPIS A ZHODNOCENÍ AKTUÁLNÍHO PROBLÉMU, KTERÝ ŽADATEL POVAŽUJE PRO DANÝ REGION ZA SPECIFICKÝ

V rámci Moravskoslezského kraje patří mezi problémy mírně vyšší nezaměstnanost, než je průměrná hodnota v ČR (7,14% vs 4,90%) - jde především o strukturální nezaměstnanost a vyšší příjmové rozdíly mezi obyvateli. Mezi další typické problémy kraje patří tradičně horší životní prostředí na Ostravsku související s vyšší průmyslovou aktivitou místních podniků a taktéž v Ostravě snižující se počet obyvatel.



Zdroj: Malý lexikon obcí České republiky: 2016, ČSÚ

Graf 1.1 Počet obyvatel a celkový, přirozený a migrační přírůstek obyvatel v Moravskoslezském kraji



Zdroj: ČSÚ

Zpracoval Ing. David Herbinger