Deloitte.

Rezidenční Praha:
Současnost a perspektivy

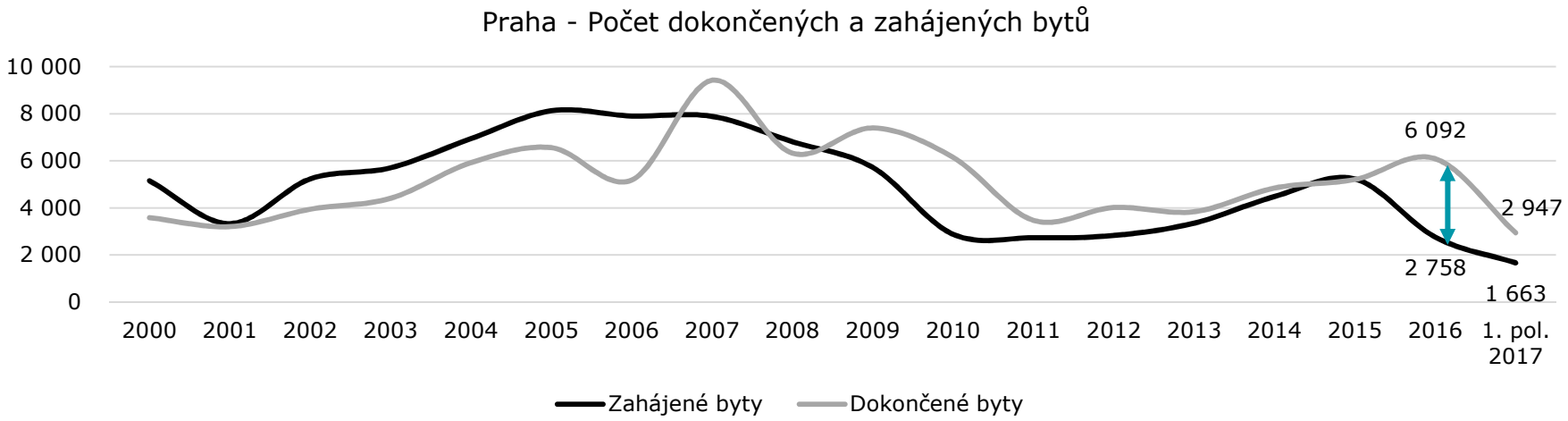
Petr Hána

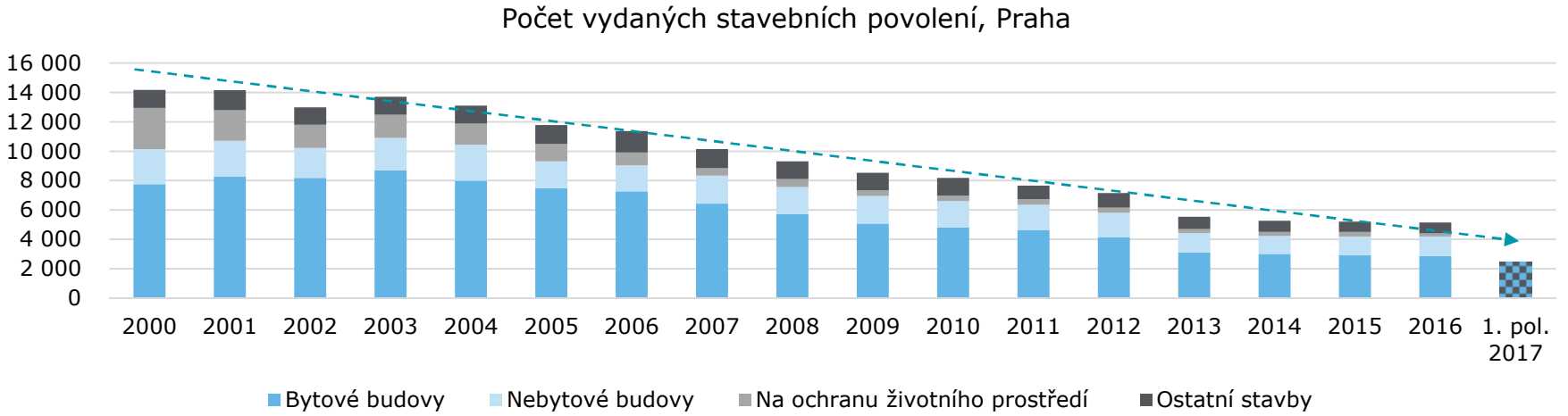
7. 12. 2017

Agenda

- BYTOVÁ VÝSTAVBA A VÝVOJ PRAŽSKÉHO TRHU
  - Faktory ovlivňující trh a ceny bytů
  - Schvalovací procesy
  - Hypotéky
- VÝVOJ CEN
- KOUPĚ BYTŮ A RODINNÝCH DOMŮ
- TRENDY

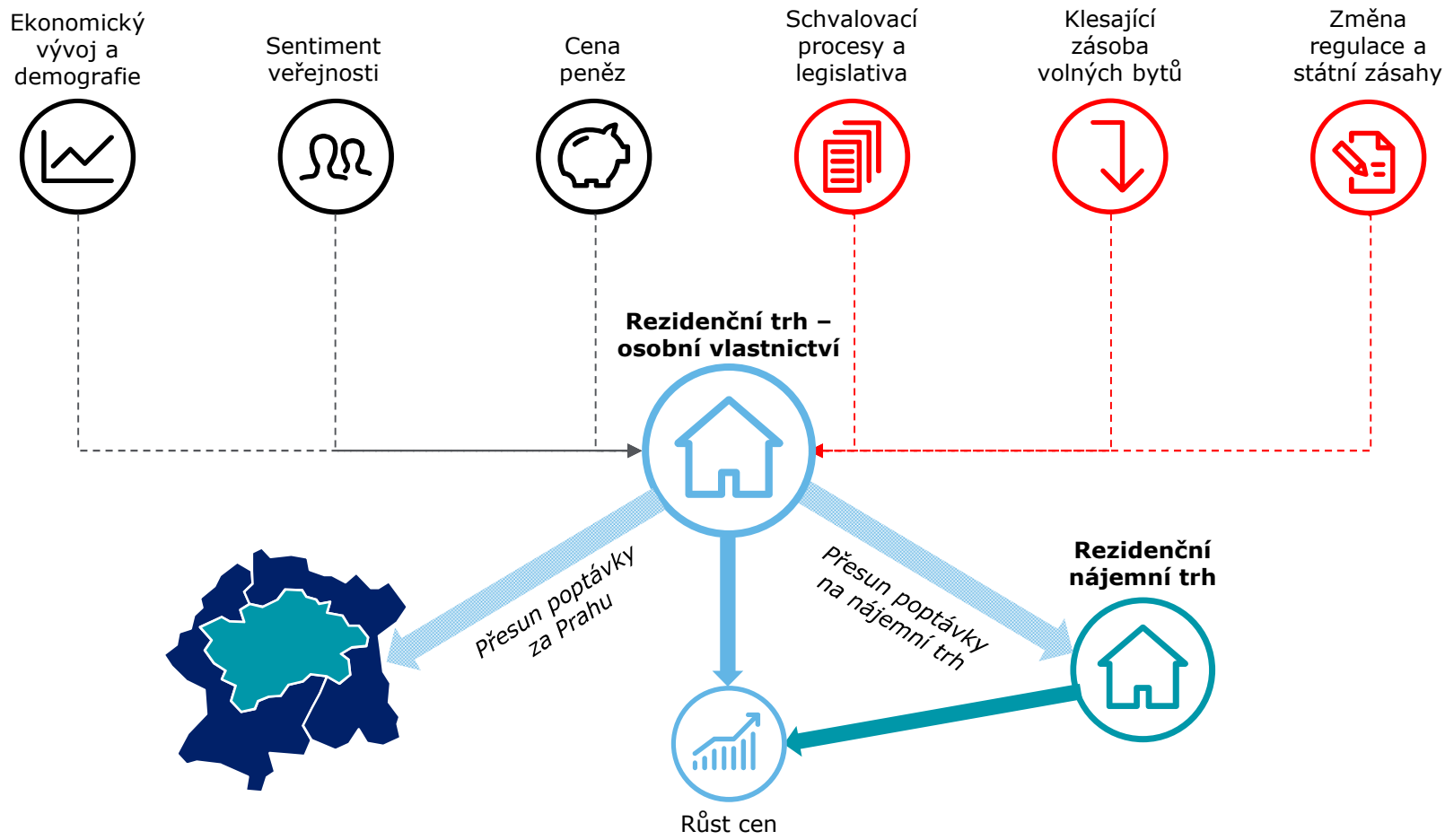
Bytová výstavba
Nejnižší hodnoty od roku 2000





Zdroj: ČSÚ

Faktory ovlivňující trh a ceny bytů
Rostoucí ceny



Schvalovací procesy a legislativa
Mezinárodní srovnání - Délka schvalovacích procesů

Celkové pořadí	Země	Počet dnů
1	Denmark	64
7	Luxembourg	157
8	Estonia	103
10	Serbia	110
12	Lithuania	75
14	United Kingdom	86
18	France	183
…	…	…
30	Ireland	150
32	Portugal	113
35	Ukraine	76
37	Finland	65
39	Belgium	212
41	Poland	153
42	Austria	222
45	Malta	167
49	Latvia	192
50	Japan	197
51	Bulgaria	97
58	Greece	124
62	Switzerland	156
64	Iceland	84
68	San Marino	146
76	Netherlands	161
78	Montenegro	152
90	Hungary	206
91	Slovak Republic	286
96	Italy	228
96	Turkey	103
100	Slovenia	240
106	Albania	220
115	Russian Federation	239
120	Cyprus	507
122	Kosovo	152
123	Spain	208
126	Croatia	126
127	Czech Republic	247

- Byrokracie spojená s vyřizováním povolení zabere Čechům **247 dní**, což Česko řadí na **166. místo** ze **185** sledovaných zemí
- To je na úrovni afrického Zimbabwe, Libanonu či karibského souostroví Trinidad a Tobago
- Z EU jsou na tom hůř jen Rumuni, Slováci a Kypřané
- Světový průměr činí **159 dní**
- Světová banka vedle délky stavebního povolení hodnotí i jiná kritéria, jako je třeba složitost procesu či jeho transparentnost. V celkovém hodnocení tak Česko poskočí o něco výše, stejně to však stačí jen na **127. místo**.

Zdroj: Doing business 2018

Délka realizace bytových projektů v Praze
Příklady

Zdroj: Invicta advokátní kancelář

Délka realizace bytových projektů v Praze
Příklady

PATNÁCTKA NÁŠ DOMOV 15

PATNÁCTKA NÁŠ DOMOV
Tři roky na radnici Prahy 15

Z KDU-ČSL

Ne, nebojte se! Nejsou další volby. Ty „naše" komunální budou až za rok. Takže než nám větší a bohatší strany oblepí Prahu 15 otravnými plakáty a zanesou schránky štosem předvolebních materiálů, které se většinou bez přečtení vyhodí, zbývá ještě dost času. Dnešními novinami jen plníme slib, který jsme vám před třemi lety dali. Zajímáme se o vás nejen před volbami, kdy všichni náhánějí své politické body, ale skládáme vám účty z naší činnosti i v čase, kdy žádné volby nejsou.

Dobře si pamatujeme, jak nás samotné štvalo, když nám politici vždy jednou za čtyři roky slibovali modré z nebe, ochranu zelených ploch, zlepšení dopravy, místa ve školce, zkrátka cokoliv se hodilo, aby získali hlas. A po volbách? Nic. Nezájem.

Nechceme se k vám chovat stejně. Vždyť tím bychom popřeli základní smysl, proč jsme **Patnáctku náš domov** zakládali. Pokud budete chtít, věnujte našim novinám chvilku času. Přečtěte si, co se nám za tři roky na radnici podařilo a v čem jsme naopak selhávali. A pokud jsou vám naše snahy sympatické, je to pro nás ta největší odměna a posila.

VAŠI ZASTUPITELÉ ZA PATNÁCTKU NÁŠ DOMOV MARCEL PENCÁK, ANTONÍN RANDA, MILAN DUCKO, JANA VACHULOVÁ, JERONÝM HAVEL

"PATNÁCTKA NÁŠ DOMOV PLAŠÍ NOČNÍ MŮRY"

PROSADILI JSME elektronické hlasování na zastupitelstvu, aby lidé mohli kontrolovat práci svých volených zástupců.

INICIOVALI JSME vytvoření nového přehledného vzhledu webových stránek.

PROSADILI JSME přidělení dotace vznikajícímu komunitnímu centru v areálu kostela v Hostivaři.

NAVRHLI JSME a prosadili terénní službu pro mládež ohroženou rizikovým způsobem života.

Projekt výstavby ve Strašnické ulici v koeficientu K

Tři roky UMRAVŇUJEME DEVELOPERY

VRÁTILI JSME Praze 15 autobusovou linku 154.

Loni jsme vás vyzvali k zamyšlení, které ze stran po komunálních volbách důsledně dodržují svá plakátová hesla na téma „výstavba": „Chráníme zeleň! Nedovolíme zástavbu lesoparku! Stop developerům!" Protože tohle hlásají prakticky všechny strany, mohl by si člověk myslet, že je vlastně jedno, koho bude volit. Jaká je realita? Dost často se nestačíme divit, jak krátkou paměť někteří v komunální politice mají a jak zapomněli, co slibovali voličům. Jsme z toho rozčarovaní a nezbývá než vás poprosit, abyste místní politiky důsledně sledovali i v době, kdy se žádné volby nekonají.

Ale poslouchejte pečlivě i nová a opačná hesla, jež se v současnosti objevují ve slovníku politiků, kteří je přebírají od developerů – třeba o tom, jak ten, kdo brání výstavbě, zvyšuje ceny bytů a brání lidem v jejich koupi. Taková hesla používají nyní politici, kteří cítí možnost získat laciné populistické body bez ohledu na dosavadní obyvatele, politici, kteří jsou líní nebo neschopní v „potýkání se s developery" usilovat o kvalitní rozvoj svých městských částí, nebo politici, kteří s developery uzavírají dohody ve svůj prospěch. Jako Patnáctka náš domov, která má územní rozvoj Prahy 15 na starost, se tři roky snažíme, aby se u nás stavělo důsledně v souladu s platným územním plánem, což dříve nebývalo zvykem, aby se na bytovou výstavbu nepřeváděly další plochy zeleně, protože kapacita pozemků na byty je v Praze 15 zcela dostatečná, aby vznikaly projekty prospěšné především stávajícím obyvatelům, aby bytovou výstavbu provázel rozvoj občanské vybavenosti a aby původní zeleň co nejméně trpěla a vzniklo co nejvíce nové. Na tom pracujeme ze všech sil podle možností, které nám dává zákon. To je vidět třeba na množství připomínek, které podáváme v územních řízeních. Bez vaší spolupráce, pomoci a zájmu o své vlastní blízké okolí se však neobejdeme ani v budoucnu.

Patnáctka náš domov za svého působení na radnici dosáhla mj.

- zastavení projektu Ekocity Hostivař v průmyslové zóně (8–9 NP čistě bytové domy bez jakékoliv občanské vybavenosti, 800 bytů, cca 2 000 obyvatel, zamítnutá žádost o územní rozhodnutí)
- zastavení výstavby soukromého sportovního centra s ubytováním v přírodním parku Hostivař-Záběhlice (ul. K Lesoparku, úspěšné odvolání, stavební úřad projekt zamítl, majitel mj. i pro odpor místních občanů nakonec od záměru ustoupil)
- zastavení změny územního plánu v Padovské ul. ze zeleně na obytnou zástavbu
- zastavení změny územního plánu v tzv. Javorové čtvrti při Mantovské ulici ze zeleně na obytnou zástavbu (plánované další 13podlažní domy)
- zastavení výstavby bytových domů u Kauflandu a retail parku, které by v budoucnu ohrozily přeložku Hornoměcholupské ulice
- nesouhlasu zastupitelstva (ZMČ) se změnou územního plánu v Miranově ulici ze zahradnictví na obytnou výstavbu s koeficientem G
- snížení projektu bytového domu v Bolevecké ul. z původních 10 podlaží na 5 (šesté ustoupené)
- významného zmenšení projektu bytového domu ve Strašnické ul. z koeficientu K na F
- nesouhlasu ZMČ se změnou územního plánu podél Švehlovy ul. z izolační zeleně na obytné a smíšené plochy
- nesouhlasu ZMČ se změnou územního plánu podél ulice K Horkám v přírodním parku Hostivař-Záběhlice ze sadů na obytnou plochu (plánovaná výstavba dvanácti rodinných domů)
- zpětvzetí žádosti o změnu územního plánu na loukách u OC Hostivař ze sportovní plochy na výstavbu obytných domů (žádost podala městská část v roce 2013, nyní na ZMČ prosazeno na náš návrh zpětvzetí)
- zastavení výstavby 8podlažního bytového domu v Hornoměcholupské ulici naproti novému pivovaru (71 bytů bez občanské vybavenosti, zamítnutá žádost o územní rozhodnutí)
- změny záměru na výstavbu bytového domu v Záveské ulici mezi rodinnými domy (místo něj se [illegible] řadové dom[illegible]
- zabrání[illegible] ho pozemku [illegible] a U Štěpu, kde se plánovala [illegible] 8podlažního domu v bloku rodinných domů

MARCEL PENCÁK, ZÁSTUPCE STAROSTY PRO ÚZEMNÍ ROZVOJ

ZÁSTUPCE STAROSTY PRO ÚZEMNÍ ROZVOJ

ZAVEDLI JSME setkávání s občany, kterých se ptáme na jejich názory na různé projekty.

VYBUDOVALI JSME nové dětské hřiště ve Vajdově ulici

ROZŠIŘUJEME AKCI Ukliďme Patnáctku, letos již na pěti místech v Praze 15 a také na podzim.

ZRUŠILI JSME další herny s automaty.

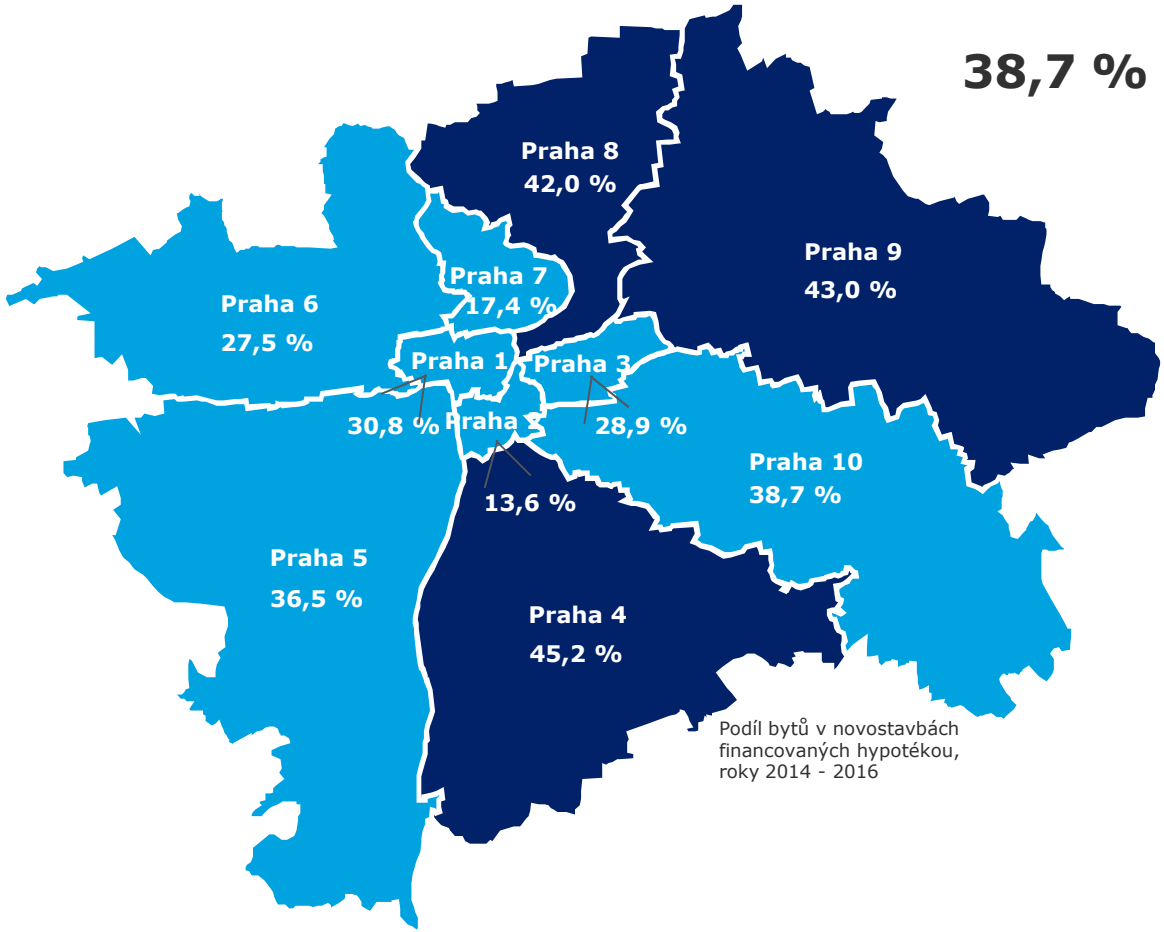
DŮSLEDNĚ CHRÁNÍME hostivařský lesopark před četnými pokusy o stavební činnost.

Zdroj: Patnáctka Náš Domov

Regulace hypoték
Podíl bytů v novostavbách financovaných hypotékou

	Transakce [ks]	*Hypotéky [ks]*
Praha 1	117	*36*
Praha 2	66	*9*
Praha 3	982	*284*
Praha 4	2 052	*928*
Praha 5	2 120	*774*
Praha 6	652	*179*
Praha 7	367	*64*
Praha 8	886	*372*
Praha 9	3 736	*1 608*
Praha 10	2 437	*943*
Celkem	**13 415**	***5 197***

	Transakce [mil. Kč]	*Hypotéky [mil. Kč]*
Praha 1	1 386	*253*
Praha 2	534	*65*
Praha 3	4 475	*1 272*
Praha 4	8 289	*3 655*
Praha 5	9 866	*3 252*
Praha 6	3 777	*958*
Praha 7	1 581	*284*
Praha 8	4 367	*1 631*
Praha 9	12 306	*5 460*
Praha 10	8 262	*2 945*
Celkem	**54 843**	***19 775***



Podíl bytů v novostavbách financovaných hypotékou, roky 2014 - 2016

2014	2015	2016
38,2%	41,0%	37,4%

Regulace hypoték
Podíl bytů financovaných hypotékou, Praha

Developerské projekty (prvoprodej)

2014	2015	2016	Ø 14-16
38,2%	41,0%	37,4%	38,7%

Developerské projekty (přeprodej)

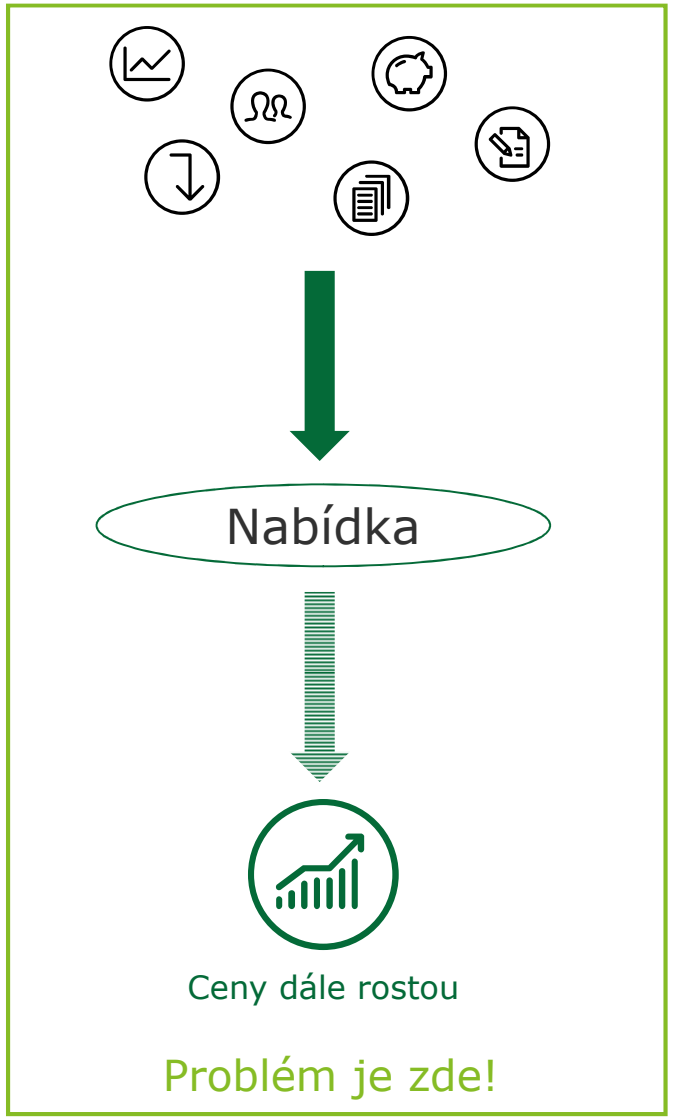
2014	2015	2016	Ø 14-16
39,5%	45,7%	49,6%	45,2%

Cihlové domy

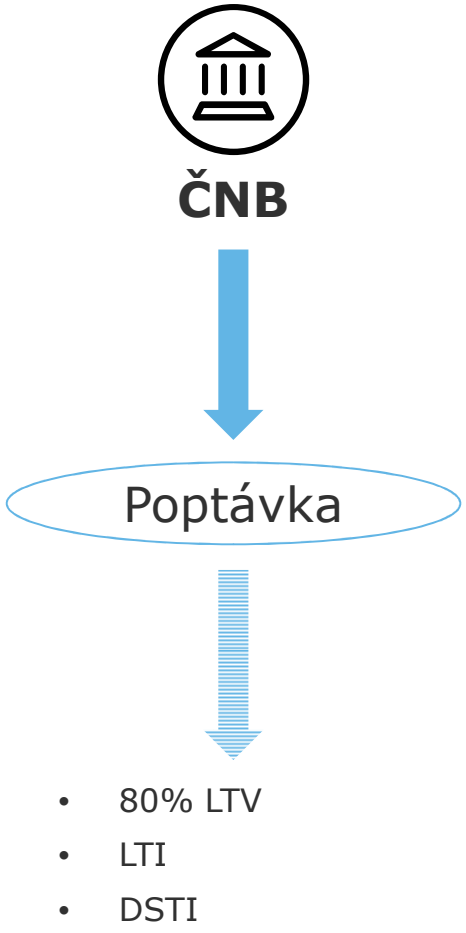
Panelové domy

2014	2015	2016	Ø 14-16
44,3%	49,2%	53,3%	48,9%

Regulace rezidenčního trhu
Problém růstu cen je v nabídce a ne v poptávce



X

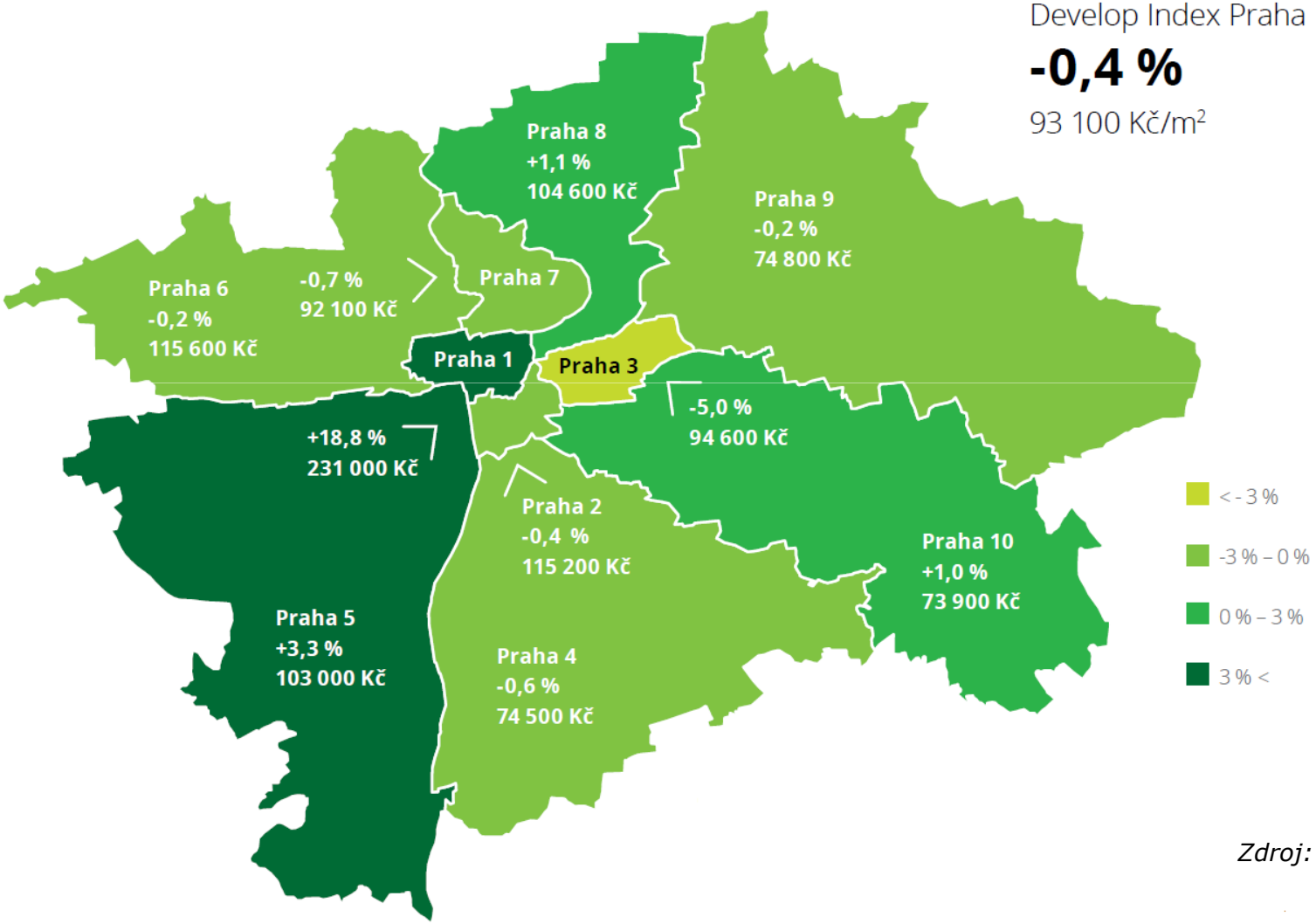


Vývoj cen

Deloitte Develop Index
Nabídkové ceny nových bytů v Praze

CenovaMapa.org

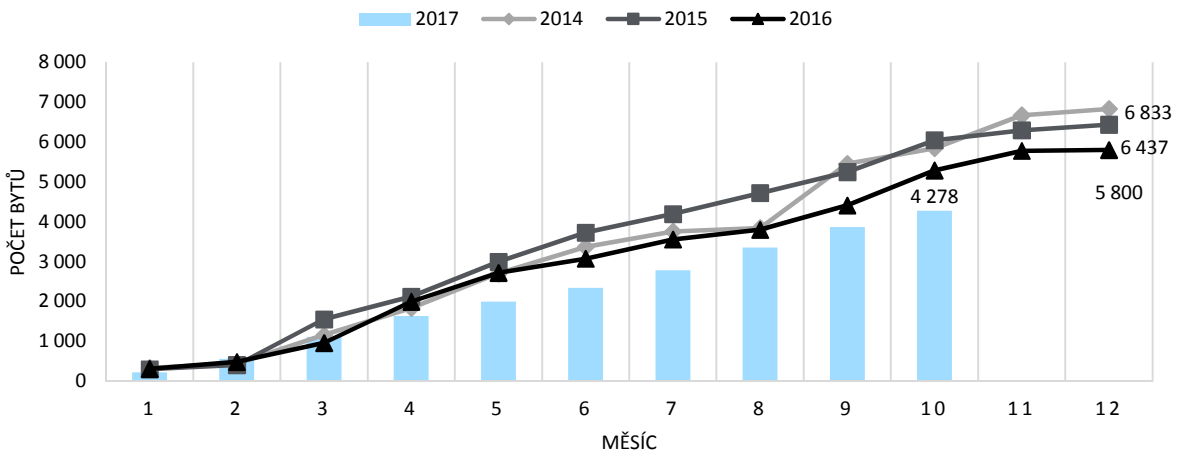
září – říjen 2017



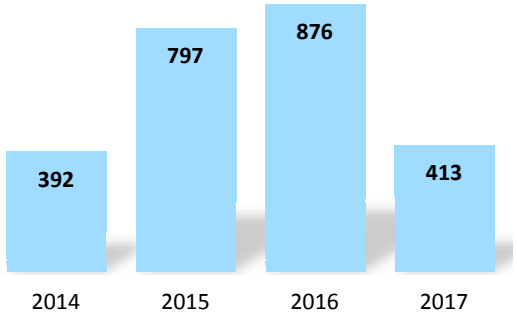
Zdroj: Deloitte

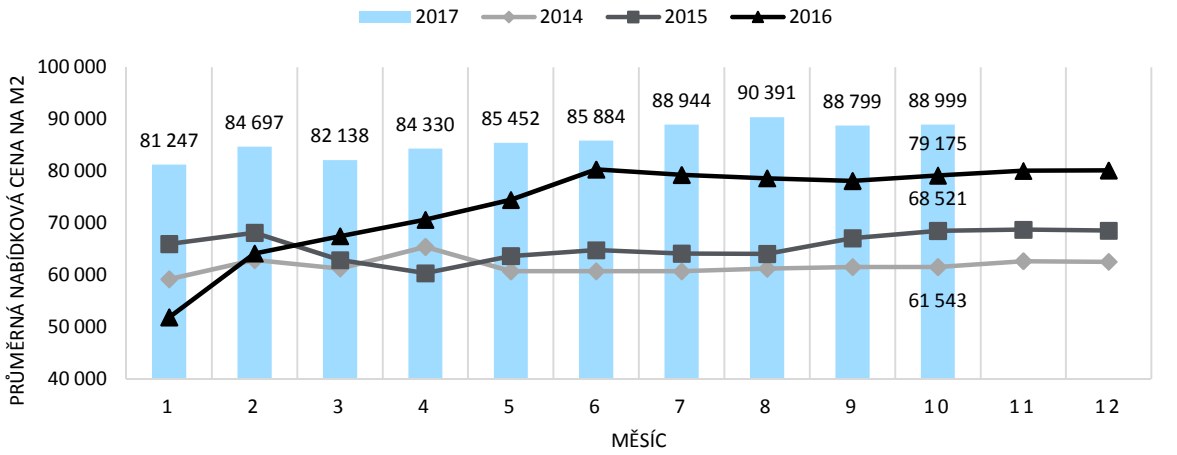
Počet bytů v developerských projektech
Klesající nabídka, rostoucí cena

CenovaMapa.org

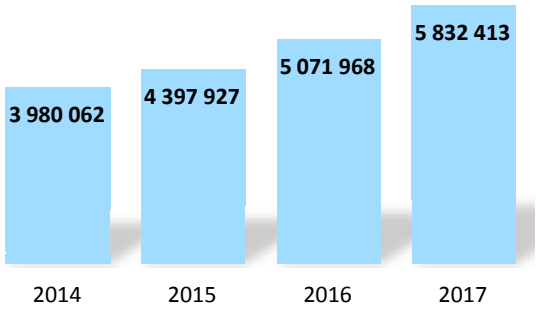


Počet nových bytů přidaných do nabídky
v říjnu daného roku





Průměrná cena nového bytu
(10 měsíců)



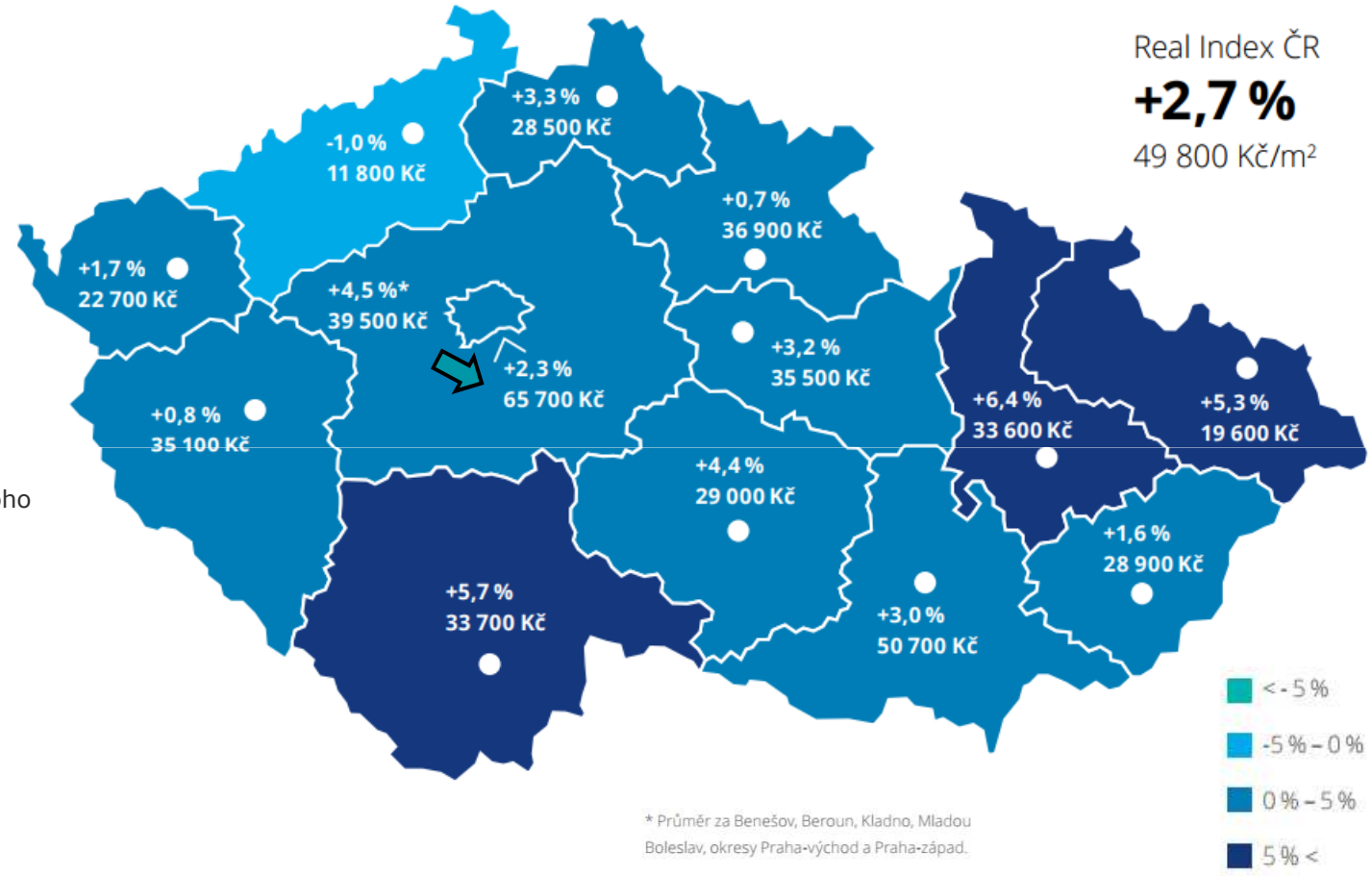
Vývoj prodejních cen
Deloitte real index, Q2 2017

CenovaMapa.org

Developerské projekty
59 400 Kč/m²
9,7 mld. Kč
2 380 prodejů (z toho 1 662 prvoprodejů)

Cihlové domy
50 900 Kč/m²
6,3 mld. Kč
1 993 prodejů

Panelové domy
39 100 Kč/m²
5,2 mld. Kč
2 352 prodejů



Zdroj: Deloitte

Vývoj prodejních cen
Deloitte real index, Q2 2017

CenovaMapa.org

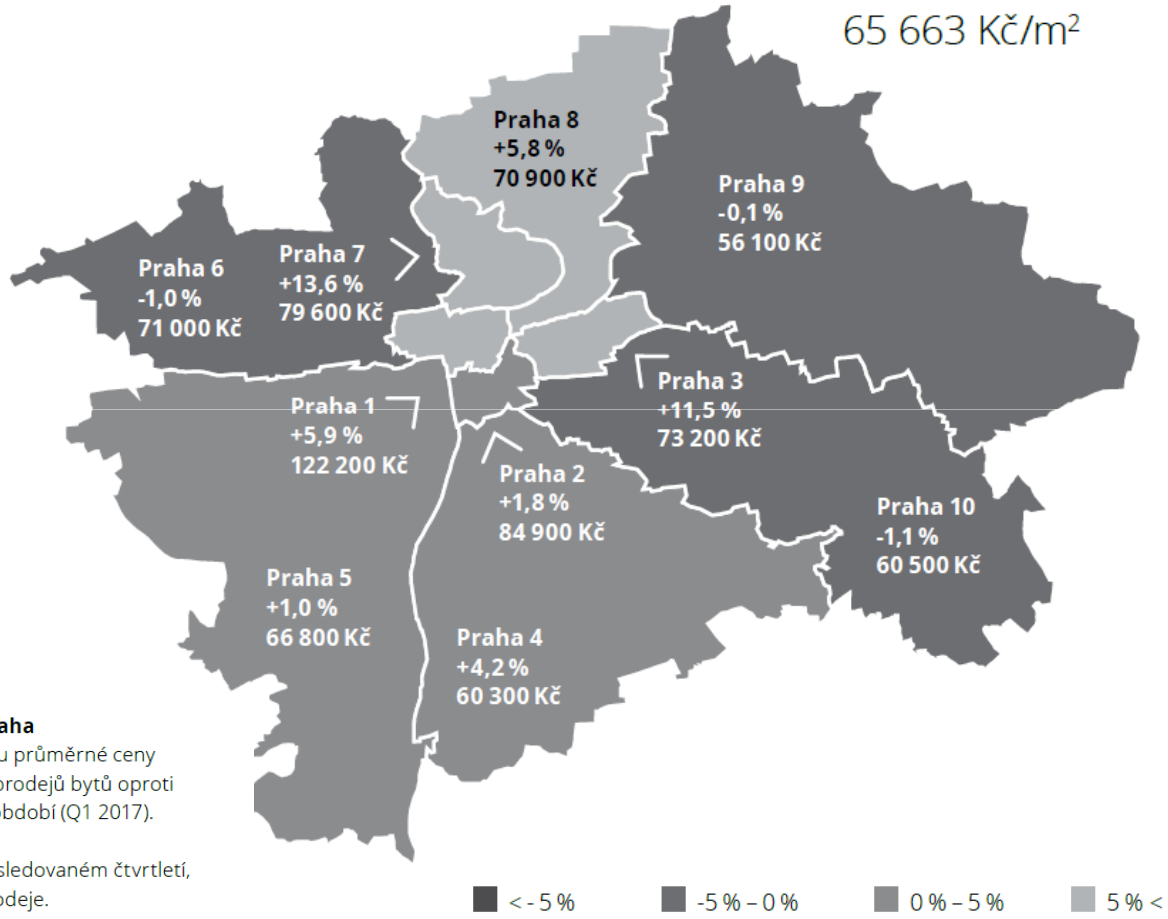
Developerské projekty (prvoprodej)
63 200 Kč/m²
1 119 prodejů

7,3 mld. Kč

Developerské projekty (přeprodej)
75 100 Kč/m²
444 prodejů

Cihlové domy
71 000 Kč/m²
4,1 mld. Kč
905 prodejů

Panelové domy
56 400 Kč/m²
2,4 mld. Kč
769 prodejů

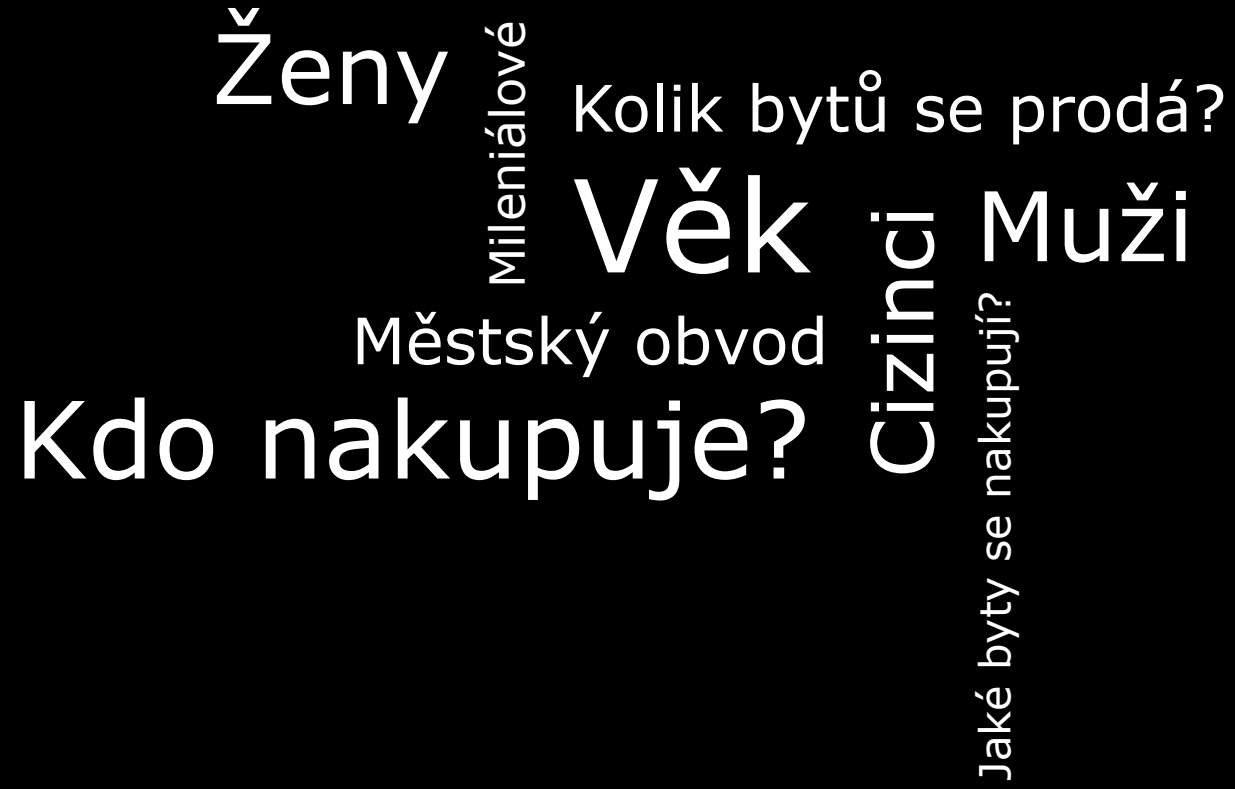


Real Index Praha
udává % změnu průměrné ceny realizovaných prodejů bytů oproti předchozímu období (Q1 2017).

Cena za m² ve sledovaném čtvrtletí, realizované prodeje.

Údaje se týkají prodejů bytů zapsaných v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv.

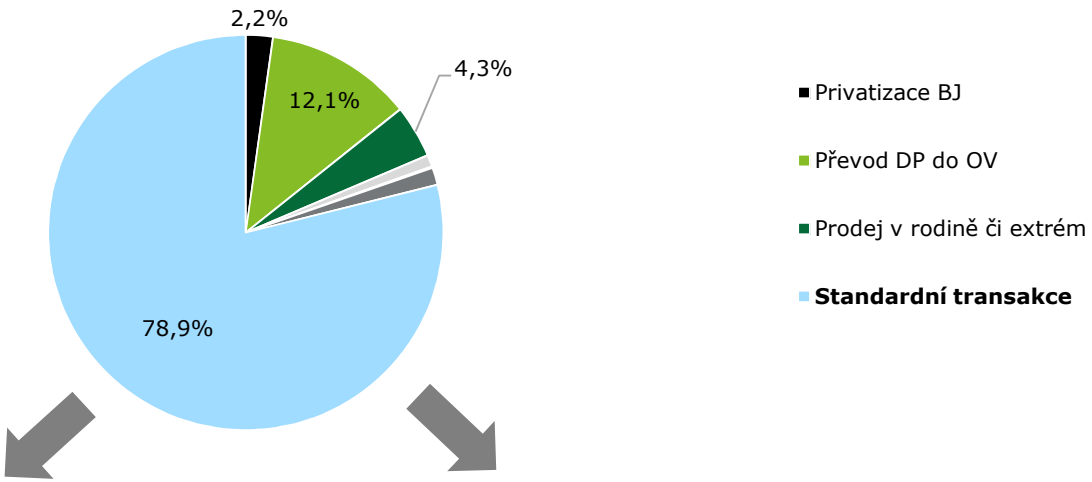
Koupě bytů a rodinných domů
Kdo? Kde? Co?



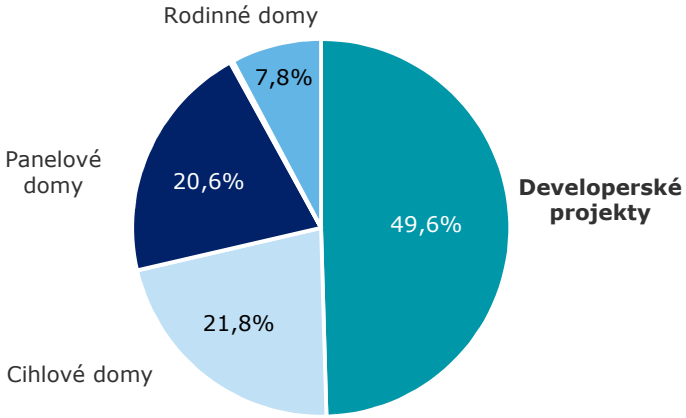
Kolik bytů se prodá, kde a komu?
3Q 2017

5 348 prodejů

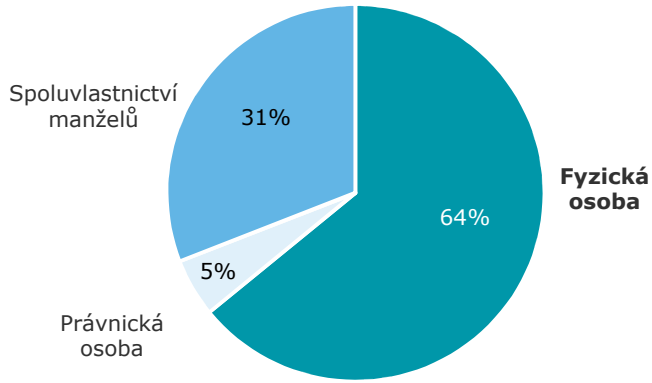
Struktura pražského trhu dle typů transakcí



Standardní transakce dle typu budovy



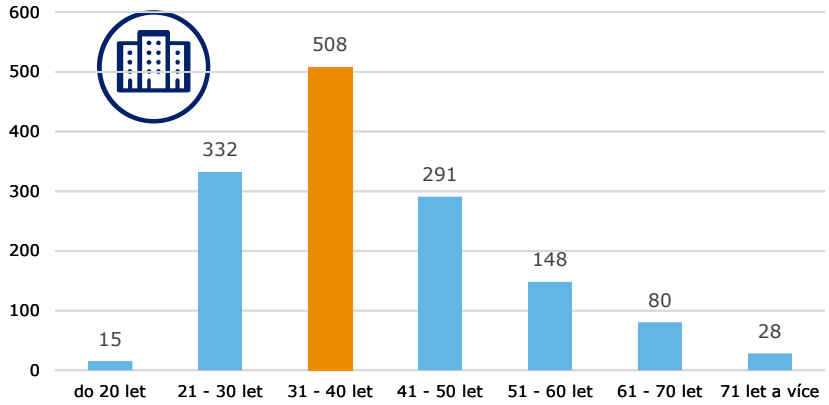
Standardní transakce dle typu vlastníka



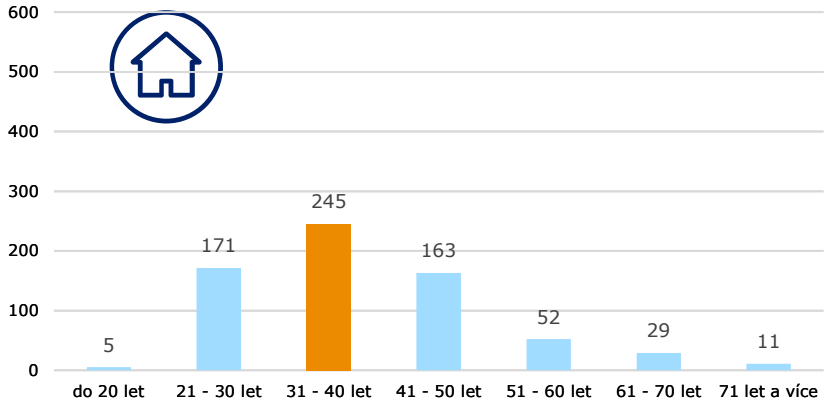
Zdroj: Deloitte, Cenovamapa.org

Věková struktura kupujících
3Q 2017

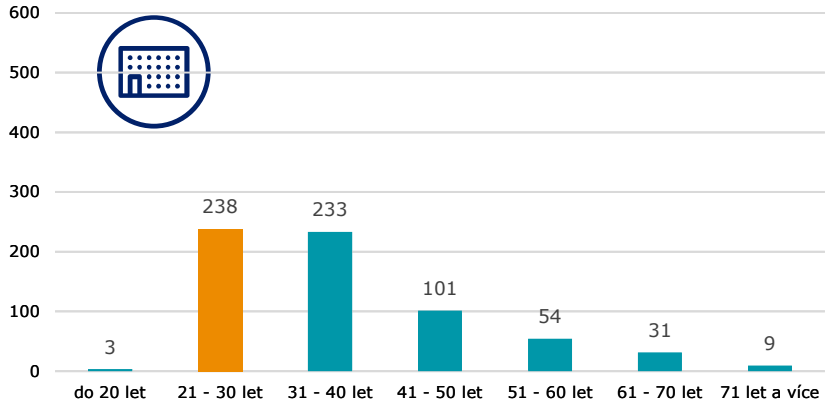
Developerské projekty



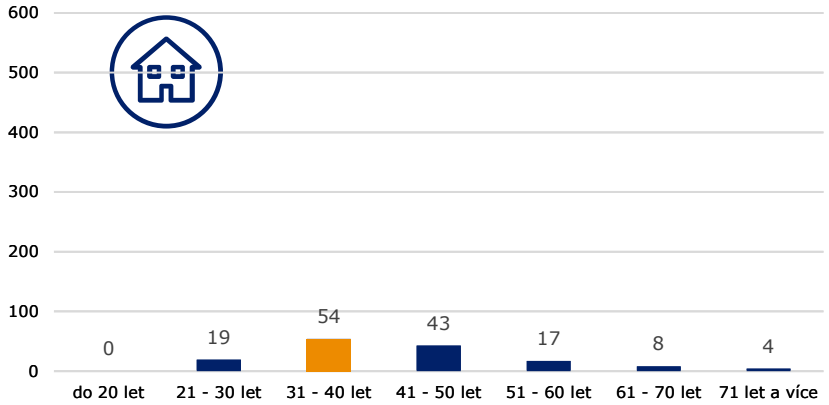
Cihlové domy



Panelové domy

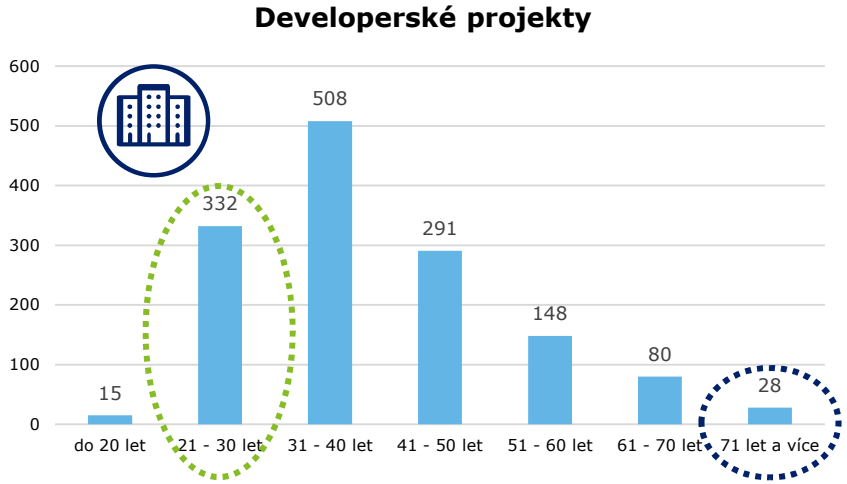


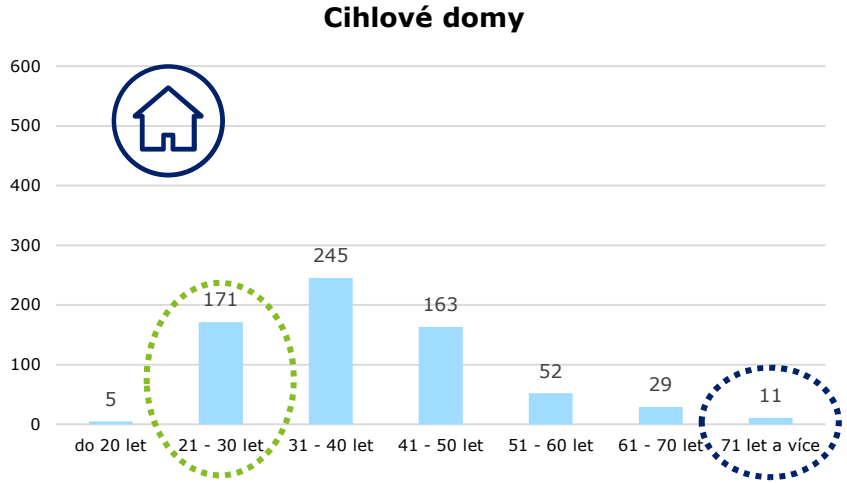
Rodinné domy

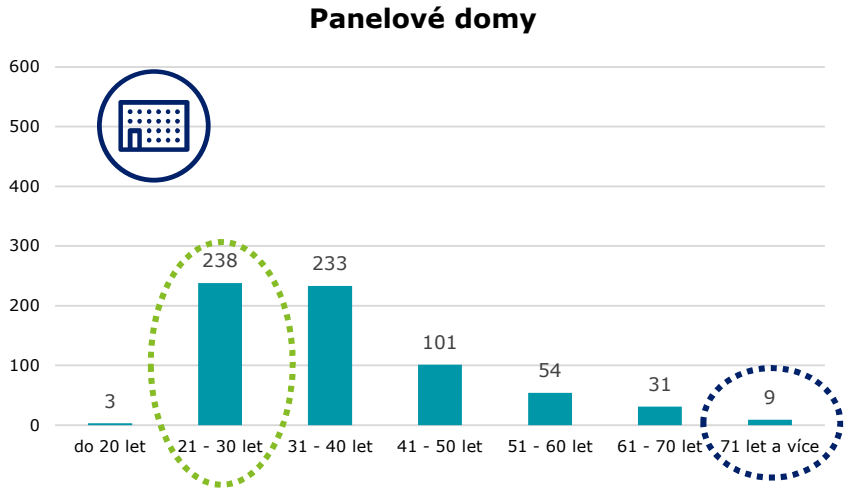


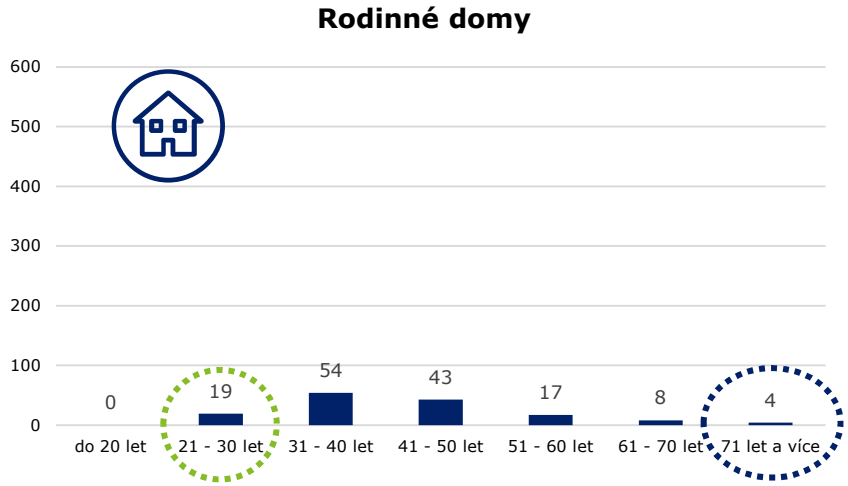
Zdroj: Deloitte, Cenovamapa.org

Věková struktura kupujících
3Q 2017







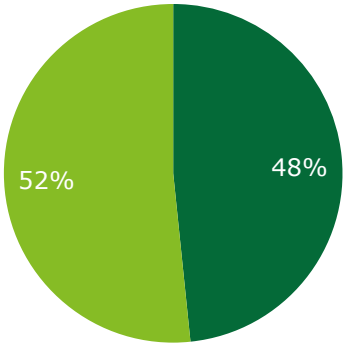


Mileniálové ***Senioři***

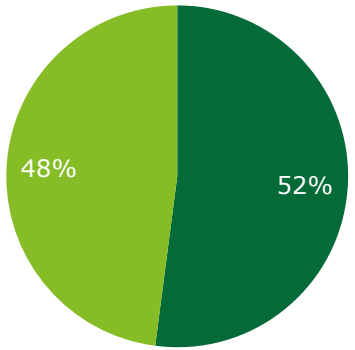
Zdroj: Deloitte, Cenovamapa.org

Muži versus ženy
3Q 2017

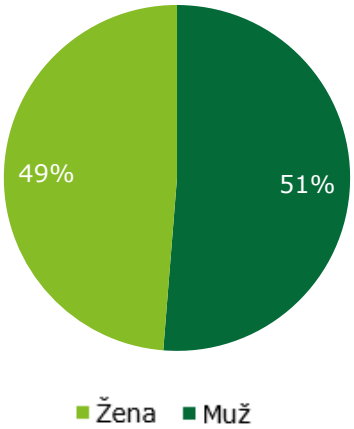
Developerské projekty



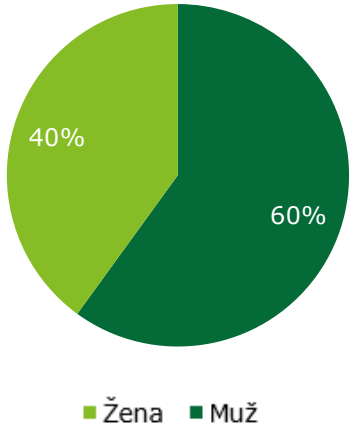
Cihlové domy



Panelové domy



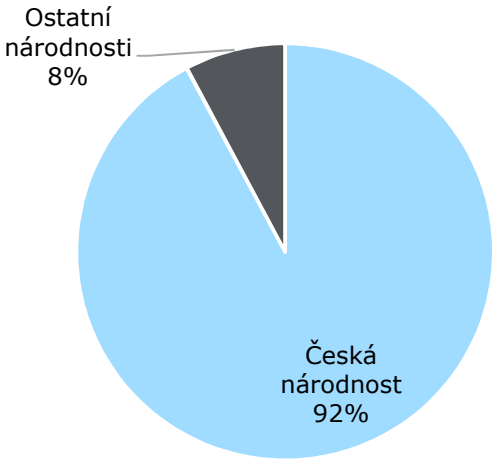
Rodinné domy



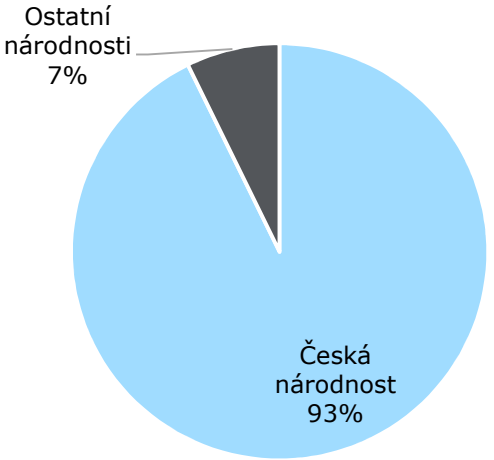
Zdroj: Deloitte, Cenovamapa.org

Češi versus cizinci
3Q 2017

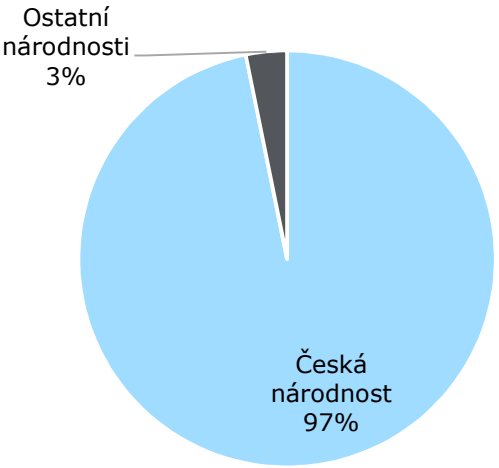
Developerské projekty



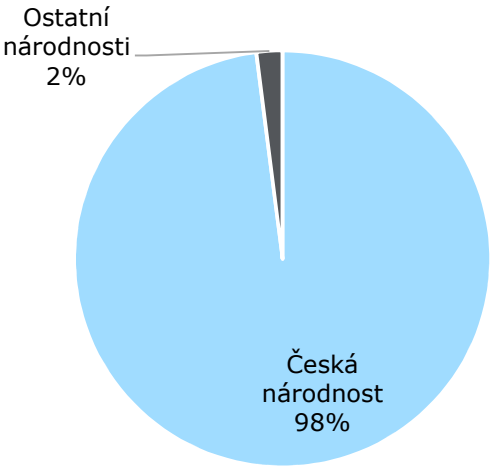
Cihlové domy



Panelové domy

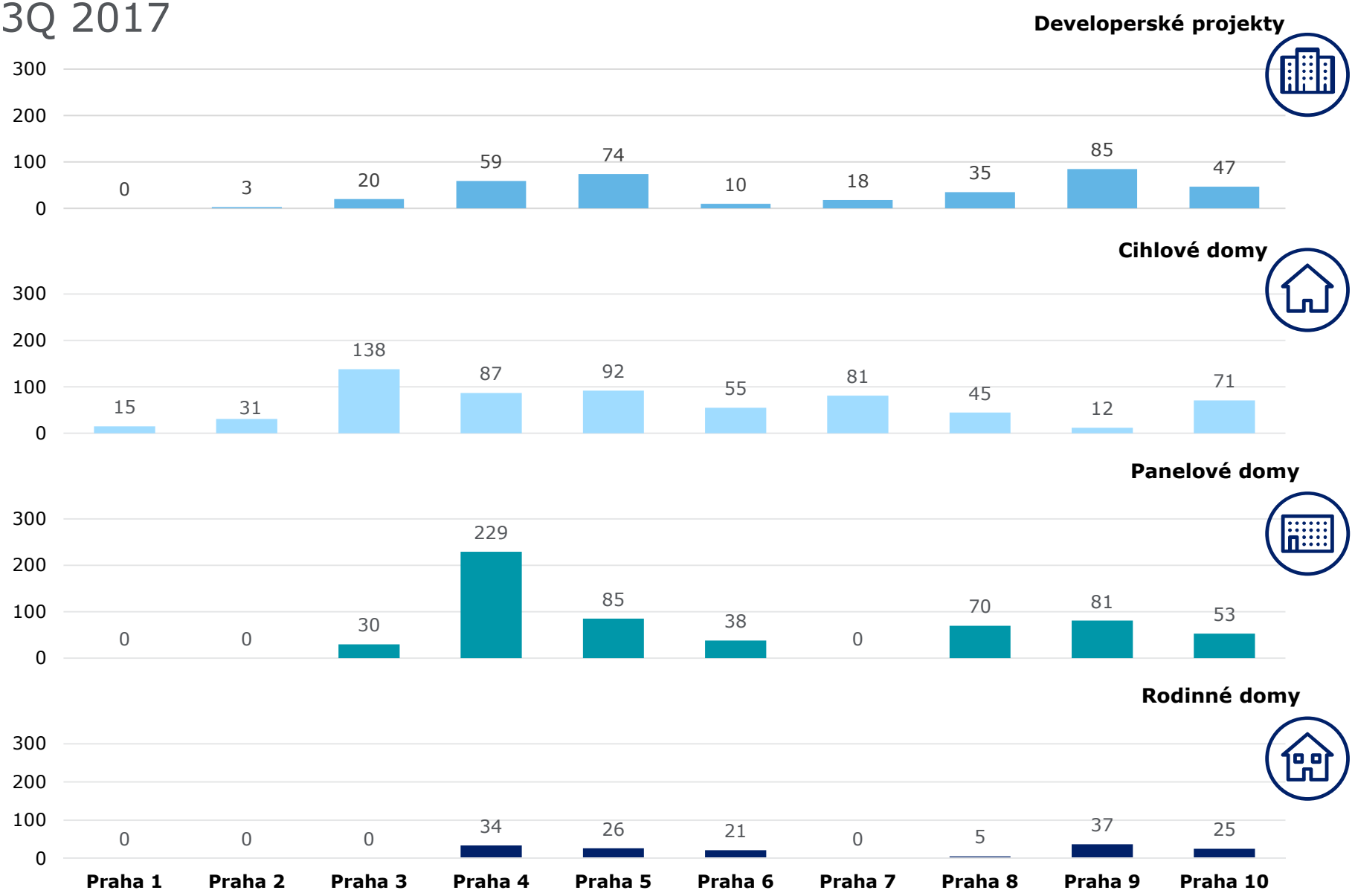


Rodinné domy



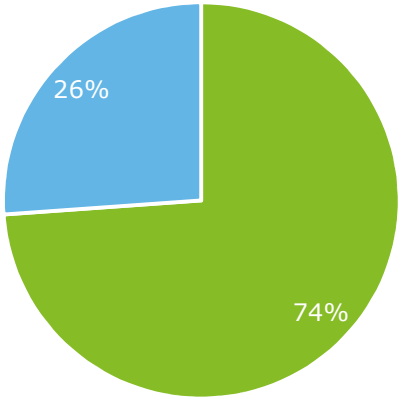
Zdroj: Deloitte, Cenovamapa.org

Přeprodeje bytů podle lokality
3Q 2017

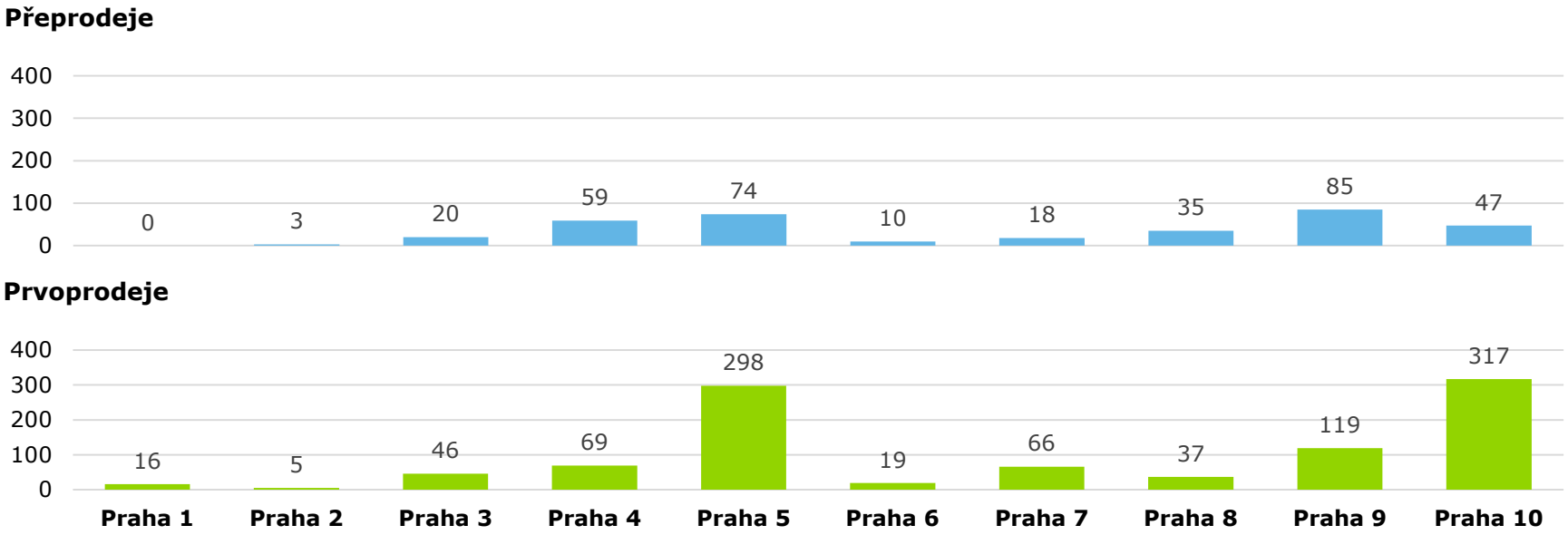


Zdroj: Deloitte, Cenovamapa.org

Prvoprodeje a přeprodeje u developerských projektů
3Q 2017



■ Prvoprodej transakční ■ Přeprodej transakční



Zdroj: Deloitte, Cenovamapa.org

Trendy

Trendy na developerském trhu

- **Rostoucí nabídka developerských projektů určených k nájemnímu bydlení**
  - Příklady: Luka Living, Albertov Rental Apartments, Francouzská Rental Apartments

- **Rostoucí nabídka developerských projektů určených ke studentskému bydlení**
  - Nutná dostatečná poptávka zejména ve studentských městech
- **Rostoucí nabídka developerských projektů určených k bydlení pro seniory**
- **Regiony**

Deloitte.

CenovaMapa.org

www.deloitte.cz/realestate

Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited, britské privátní společnosti s ručením omezeným zárukou („DTTL"), jejích členských firem a jejich spřízněných subjektů. Společnost DTTL a každá z jejích členských firem představuje samostatný a nezávislý právní subjekt. Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global") služby klientům neposkytuje. Podrobný popis právní struktury společnosti Deloitte Touche Tohmatsu Limited a jejích členských firem je uveden na adrese www.deloitte.com/cz/onas.

Společnost Deloitte poskytuje služby v oblasti auditu, daní, poradenství a finančního a právního poradenství klientům v celé řadě odvětví veřejného a soukromého sektoru. Díky globálně propojené síti členských firem ve více než 150 zemích a teritoriích má společnost Deloitte světové možnosti a poskytuje svým klientům vysoce kvalitní služby v oblastech, ve kterých klienti řeší své nejkomplexnější podnikatelské výzvy. Přibližně 225 000 odborníků usiluje o to, aby se společnost Deloitte stala standardem nejvyšší kvality.

Společnost Deloitte ve střední Evropě je regionální organizací subjektů sdružených ve společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, která je členskou firmou sdružení Deloitte Touche Tohmatsu Limited ve střední Evropě. Odborné služby poskytují dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, které jsou samostatnými a nezávislými právními subjekty. Dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited patří ve středoevropském regionu k předním firmám poskytujícím služby prostřednictvím více než 5 000 zaměstnanců ze 41 pracovišť v 17 zemích.