

**REZIDENČNÍ PRAHA
CENY, TRANSAKCE, VÝSTAVBA,
PROBLÉMY, RADOSTI
DATA = ???**

Jiří Pácal, Central Europe Holding a.s.

DATA – KDE JE BRÁT?

- zkušenosti – pocit – přání
- tvrdých dat málo: ČÚZK, ČSÚ, banky, developerské a realitní společnosti
- sběr dat je ale nákladný časově i finančně a často nemožný
- není jednotná metodika zpracování, zjednodušení na relativizovaná čísla, indexy
- data lze obtížně porovnat
- tak jak hodnotit

Co se v posledních letech měnilo:

DPH

způsob výměry jednotky

plátce daně z nabytí

staví se kvalitnější byty

Kdo si toho všimnul, jak se to projevilo? Je to růst či pokles ceny? Jak na tom Praha je?

JAKÁ DATA LZE ZÍSKAT

Realizované ceny z kupních smluv – velká rozkolísanost, např. Žižkov 45-100tis.Kč/m²

Průměrné ceny mnoho neřeknou a je třeba porovnávat alespoň přibližně srovnatelné, co nemovitost to jedinečnost

Důležitější jsou počty transakcí – problém. Trh SPÍ, je jich málo

Málo se staví, důvody často uváděné... Ale bytové domy se nestaví nikde v ČR

(V Evropě cca 50% ze stavební produkce do bydlení, u nás 10%)

Velmi málo se i opravuje, modernizuje (v Praze přibývá cca 10-15tis. obyvatel ročně - hl. dospělých migrací – potřeba bydlet hned)

Zatím byty jsou – cca 470bytů/1000 ob. Brzy dojdou? Zatím je jich dost nevyužívaných

Změna vlastníka ve vybraných KÚ roce 2017 1 - 10		
katastrální území	počet transakcí	% z celku
Žižkov	1.598	6,7
Stodůlky	1.358	5,2
Chodov	1.245	6,1
Vinohrady	875	5,2
Holešovice	873	6,1
Libeň	869	5,6
Záběhlice	767	5,1
Smíchov	762	5,9
Nusle	688	5,5
Nové Město	424	5,7
Staré Město	178	4,8
Malá Strana	102	4,4
Josefov	24	4,1

dokončené byty 1-9 2017	celkem	v BD
Česká republika	19 775	6 458
Hl. m. Praha	4 619	3 710
Středočeský	3 514	477
Jihomoravský	2 820	855
Moravskoslezský	1 619	131
Olomoucký	1 039	363
Plzeňský	948	169
Jihočeský	933	278
Královéhradecký	863	163
Pardubický	727	72
Ústecký	695	61
Vysočina	685	45
Zlínský	592	67
Liberecký	439	15
Karlovarský	282	52

BYT V PRAZE ZMĚNÍ MAJITELE ZA CCA „20“ LET – TRH JE MÁLO PRUŽNÝ
NOVÁ VÝSTAVBA CHYBÍ. V PRAZE JE 600TIS. BYTOVÝCH JEDNOTEK A ROČNĚ
SE POSTAVÍ „0,8 %“ NOVÝCH ?

BYTOVÁ VÝSTAVBA V EVROPĚ – NEJVĚTŠÍ DYNAMIKA POBALTÍ, NĚMECKO, ŠVÉDSKO,
DÁNSKO, NORSKO, RAKOUSKO, BULHARSKO
ÚTLUM NA JIHU - ŠPANĚLSKO, ITÁLIE, ŘECKO, KYPR, PORTUGALSKO,

prodané byty k.ú. Josefov			
	č.bytu	Kč/m2	rok prodeje
čp. 7	2	90tis.	2014
	7	163tis.	2017
	9	105tis.	2016
čp. 13	2	100tis.	2017
	4	179tis.	2016
	7	150tis.	2015
čp.16	6	90tis.	2015
	7	100tis.	2014
	8	90tis.	2017
	18	120tis.	2015
	20	110tis.	2016
	13	176tis.	2015
čp. 22	26	125tis.	2016
čp. 24	3	95tis.	2014
	6	100tis.	2016
	8	140tis.	2016
	9	97tis.	2014
	11	150tis.	2015
	15	115tis.	2015
	2	115tis.	2016
čp. 25	2	115tis.	2016

CENOVÉ PŘEHLEDY, PRŮMĚRY, ATD. JAK? CENY JSOU VELICE ROZKOLÍSANÉ!

NA TAKTO MĚLKÉM TRHU SE MŮŽE STÁT COKOLIV

ZMĚNÍ SE ÚROKOVÉ SAZBY, PRACOVNÍ
TRH A PŘÍJMY OBYVATELSTVA,
VÝSTAVBA, DEMOGRAFICKÁ SITUACE,
ŽIVOTNÍ PRIORITY, LEGISLATIVA, ... A VŠE
JE JINAK

vesele do Vánoc i do realit

Jiří Pácal