



STAVEBNÍ FÓRUM REAL ESTATE MARKET AUTUMN 2019

MARCEL SOURAL | TRIGEMA

Bytové perspektivy v Praze a regionech



ZÁKLADNÍ FAKTA

NOVOSTAVBY PRAHA:

Nabídka nominálně pod hranicí 6000 bytů

Nabídkové i prodejní ceny bytů 4 roky rostou (z 60 na 107 tis. Kč s DPH/ m²)

Prodeje bytů 3 roky klesají (aktuálně okolo 5000 bytů ročně)

NOVOSTAVBY REGIONY

Nejvlivnější trhy Jihomoravský, Středočeský, Olomoucký

Nabídka se plošně pohybuje okolo 5000 nových bytů

Ceny bytů 4 roky mírně rostou (ze 41 na 58 tis Kč s DPH / m²)

Prodeje bytů ve 2018 pokesly ze 6100 na 4500



ZÁKLADNÍ FAKTA

SECONDHANDY A NÁJMY PRAHA:

Oba trhy jsou na primární trh významně napojeny

U obou zaznamenáváme dlouhodobý mírný cenový růst

Nabídka secondhandů i nájmu z dlouhodobého pohledu spíše klesá

Výše průměrného běžného nabízeného nájmu je v Praze 327 Kč / m²

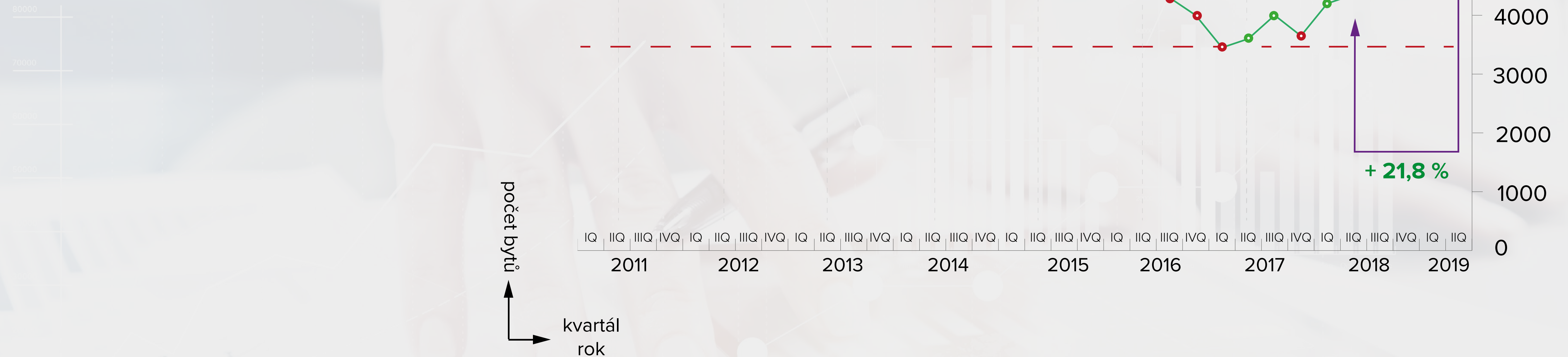
Průměrná cena nabízeného secondhandového bytu je 89 694 Kč / m²

GRAF | VÝVOJ NABÍDKY NOVÝCH BYTŮ V PRAZE 2011 - 2019

V roce 2019 se zdá být vývoj nabídky a poptávky téměř vyrovnaný. Prodejní výsledky jsou vyrovnávány totožným přísunem nově zahajovaných projektů, proto nabídka dostupných bytů osciluje okolo hranice 5 400 nových bytů.

Mezikvartálně se nabídka velmi mírně snížila o 1,9 %.

Data aktuální ke konci 2Q (30. 6. 2019)



zdroj: Trigema (2011 - 2013)
 Trigema, Skanska Reality, Ekospol (2014 - 2015)
 Trigema, Skanska Reality, Central Group (2016 - 2019)

GRAF | VÝVOJ PRŮMĚRNÉ CENY NOVÝCH BYTŮ V PRAZE 2012 - 2019

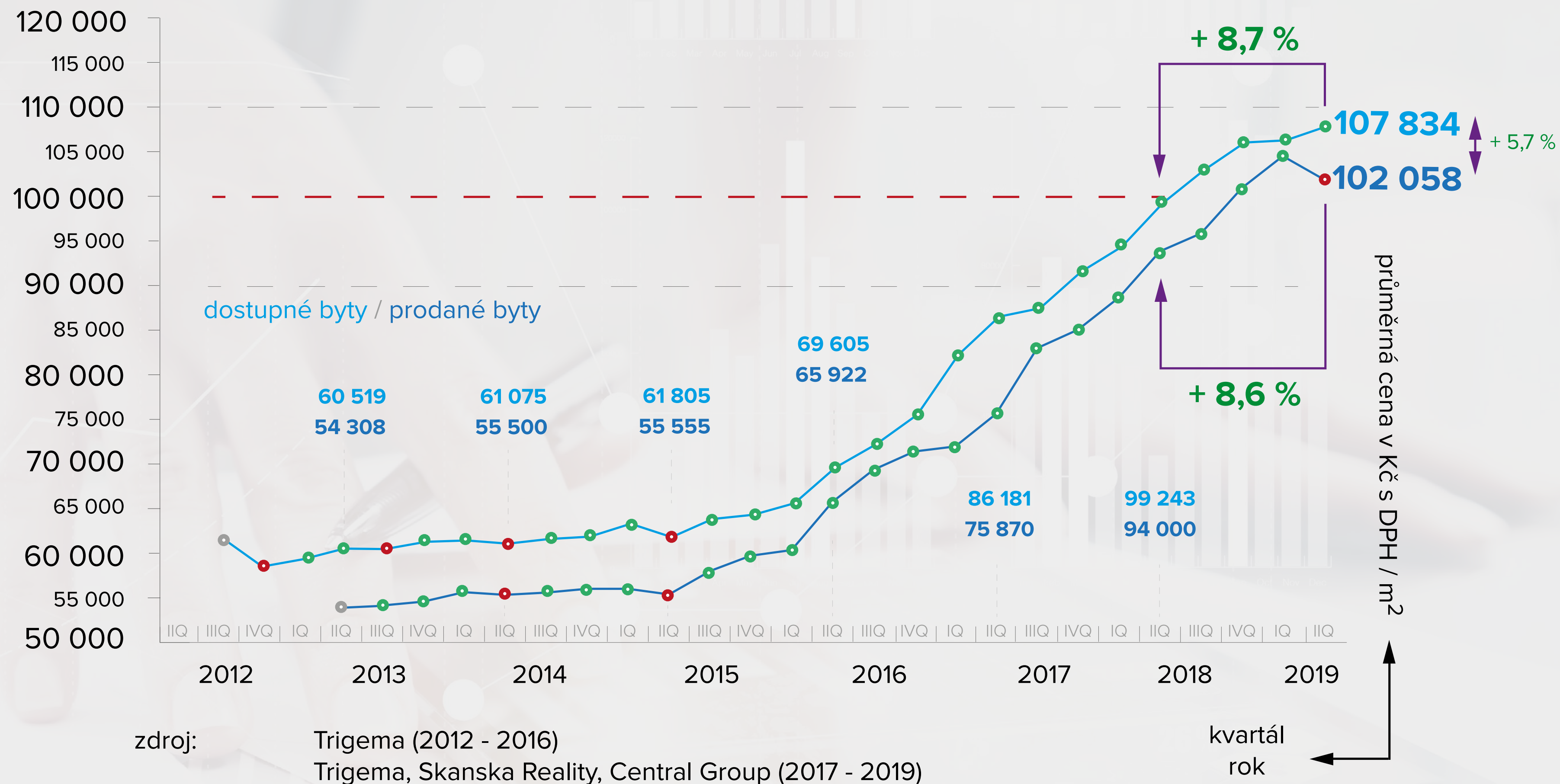
Průměrné ceny u sledovaných skupin po velmi dlouhé době vykázaly změnový stav. Na nabídkové straně jsme nezaznamenaly žádnou podstatnou změnu, tempo růstu dokonce překonalo tempo z minulého čtvrtletí. Naopak na poptávkové straně došlo k významné změně.

Mezikvartální růst průměrné ceny dostupných bytů mírně vzrostl, stále je ve srovnání s minulými obdobími velmi nízký - 1,5 %. Průměrná cena prodávaných bytů poprvé za 4 roky klesla a to o 2,5 %.

Může to znamenat pozvolný zlom trhu, jelikož bude křivka průměrné ceny prodávaných bytů pozvolna stahovat také křivku nabídkových cen, jako je tomu v opačném případě v období růstu.

Rozdíl mezi nabídkovou a poptávkovou průměrnou cenou se v tomto období navýšil z 1,5 % na 5,7 % a dostal se tak z dlouhodobého hlediska do běžných mezí.

Data aktuální ke konci 2Q (30. 6. 2019)



GRAF | VÝVOJ PRODEJŮ NOVÝCH BYTŮ V PRAZE 2011 - 2019

Z hlediska prodejů platí v Praze poměrně dlouhou dobu setrvalý stav. Již třetí sledované období po sobě vykazuje stejné nebo velmi podobné množství prodaných nových bytů.

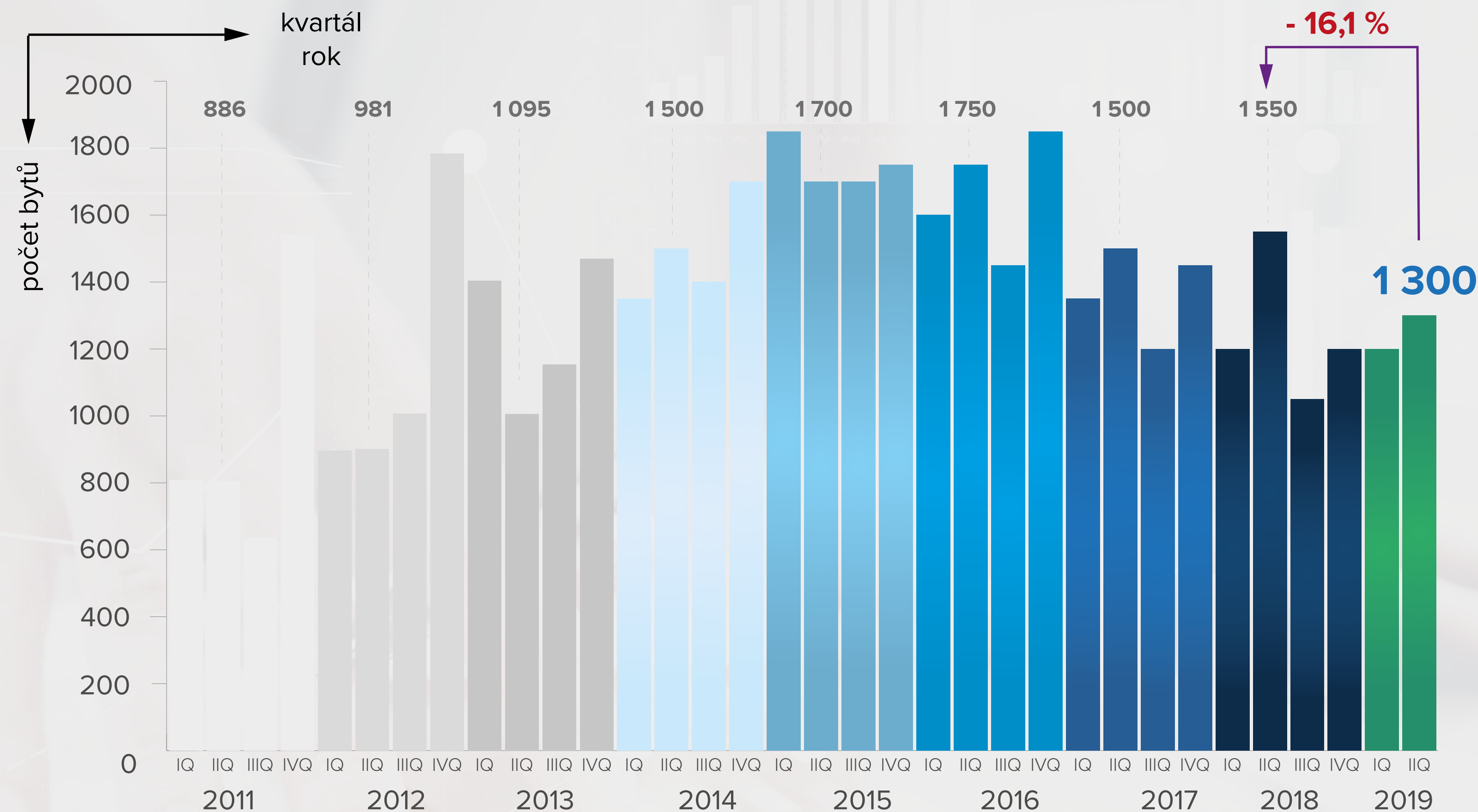
Na konci loňského roku, stejně tak jako v prvním čtvrtletí letošního roku, se prodalo 1 200 nových bytů, ve 2. kvartále o 100 více.

Meziroční srovnání ukazuje pokles o 16,1%. Srovnání s lety předchozími utvrzuje v globálním poklesu: oproti roku 2017: 13% pokles, oproti roku 2016: 26% pokles, oproti roku 2015: 24% pokles, oproti roku 2014: 13% pokles.

Aktuální prodanost 2 500 bytů směřuje k podobným výsledkům jako v roce 2013. Tehdy se za první polovinu roku prodalo 2 410 nových bytů. Na konci roku pak lehce přes hranici 5 000. Ve srovnání s loňským rokem se v pololetí prodalo o 250 bytů méně (- 9,1%).

V roce 2019 již můžeme odhadovat, že se výsledky budou velmi podobat těm z roku 2013. Aktuálně směřujeme k prodejem okolo 4 800 - 5000 nových bytů a to za předpokladu, že bude druhá polovina roku poptávkově obdobná.

Data aktuální ke konci 2Q (30. 6. 2019).



zdroj: Trigema (2011 - 2013)
 Trigema, Ekospol, Skanska Reality (2014 - 2015)
 Trigema, Skanska Reality, Central Group (2016 - 2019)

GRAF | VÝVOJ NABÍDKY A POPTÁVKY NOVÝCH BYTŮ V REGIONECH VE 2Q 2019

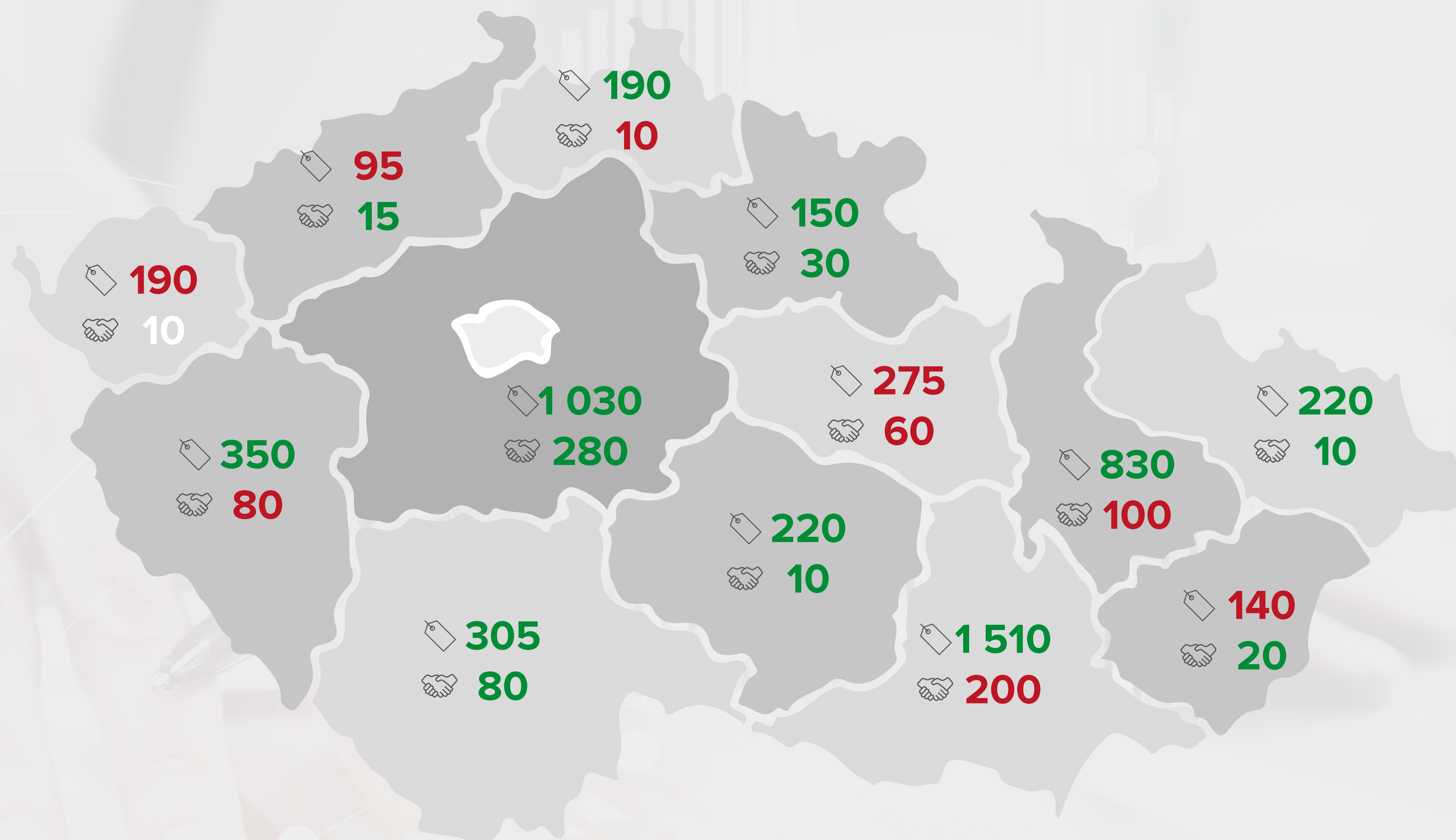
Nabídka dostupných bytů v regionech se po krátkém výpadku navrátila na dlouhodobě ustálenou hranici okolo 5 500 dostupných bytů (+ 650 bytů / + 13,4 %). Tento nárůst sledujeme téměř ve všech dílčích trzích, nejvíce nabídka vzrostla v regionech Jihomoravském, Olomouckém a Vysočině.

Pokles nabídky evidujeme pouze u 4 regionů a to v řádu maximálně několik desítek bytů. Největší pokles jsme zaznamenali v Pardubickém kraji (- 40 bytů)

Prodeje v počtu 900 bytů v regionech z mezikvartálního srovnání znamenají mírný pokles (-3,2 %). Oproti 1Q 2019 poklesly prodeje nejvíce v Olomouckém a Libereckém kraji. Naopak nárůstu dominují prodeje ve Středočeském kraji (+ 100 bytů).

V současné chvíli lze za nejvyspělejší trhy považovat nadále Středočeský, Jihomoravský a Olomoucký region. Plzeň a okolí se postupně zařazuje do trhů druhého řádu, kam lze zařadit Jihočeský, Královéhradecký a nově také Moravskoslezský kraj.

Data aktuální ke konci 2Q (30. 6. 2019)



Nabídka

Prodej

zdroj:

Trigema

5 500 dostupných bytů bytů v krajích (k 30. 6. 2019) / mezikvartální vývoj
900 prodaných bytů bytů v krajích (k 31. 3. 2019) / mezikvartální vývoj

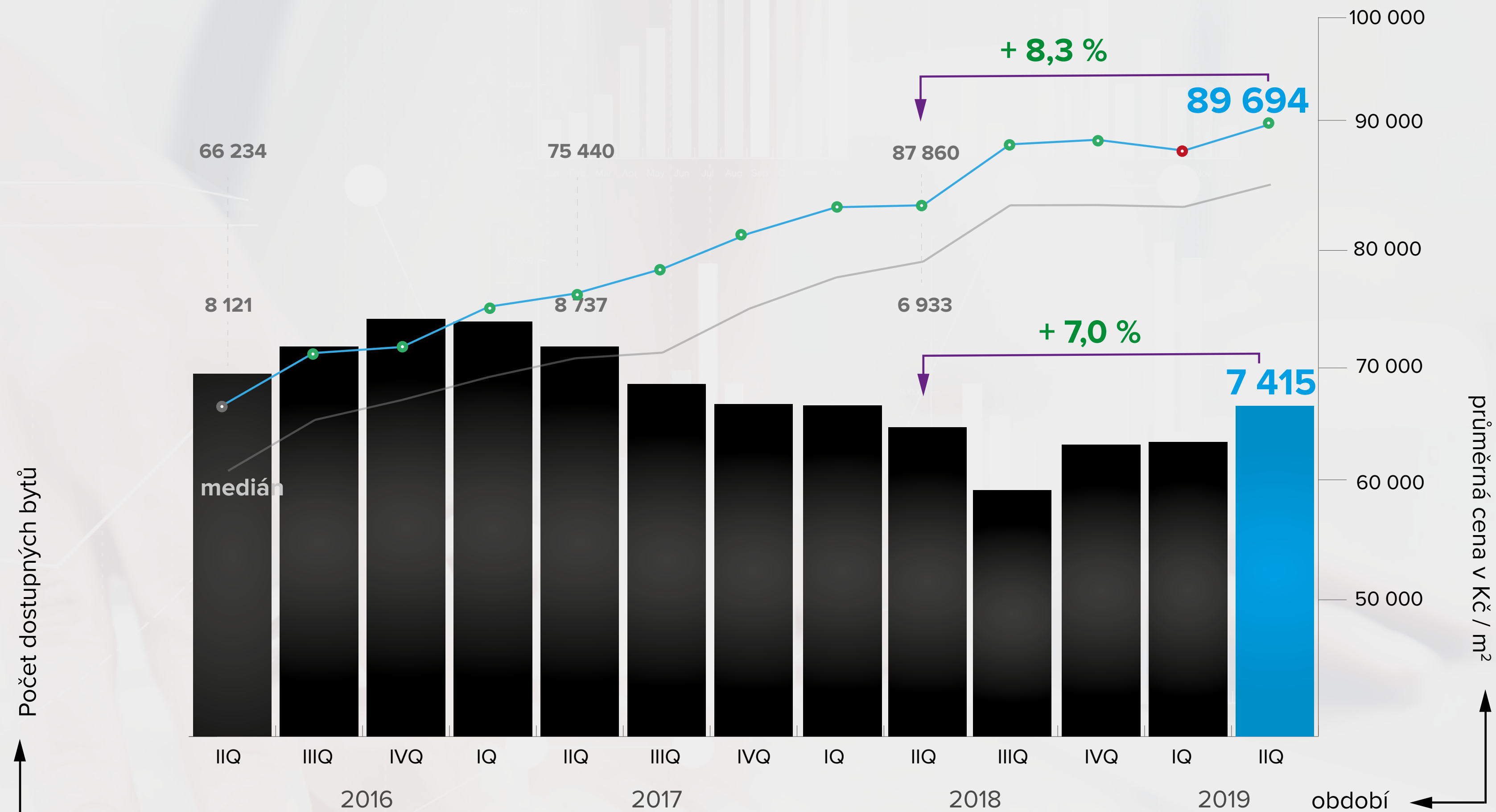
GRAF | VÝVOJ NABÍDKY SECONDHANDŮ V PRAZE 2016 - 2019

Nabídka bytů určených k secondhandovému prodeji se pozvolna vrací na úroveň roku 2017. Meziročně se navýšila o 8,3 % na 7 415.

Průměrná cena těchto bytů po drobném výkyvu mezičtvrtálně znovu vzrostla, pokračuje v trendu předchozích období a atakuje již hranici 90 000 Kč za m². Meziročně se jedná o 7% nárůst, při pohledu ještě více do minulosti je tento růst podstatně vyšší (19 % ve srovnání s rokem 2017 a dokonce 25 % s rokem 2016).

Nabídková cena secondhandových bytů je v Praze o 20 % nižší než cena novostaveb.

Data aktuální ke konci 2Q (30. 6. 2019)



zdroj:

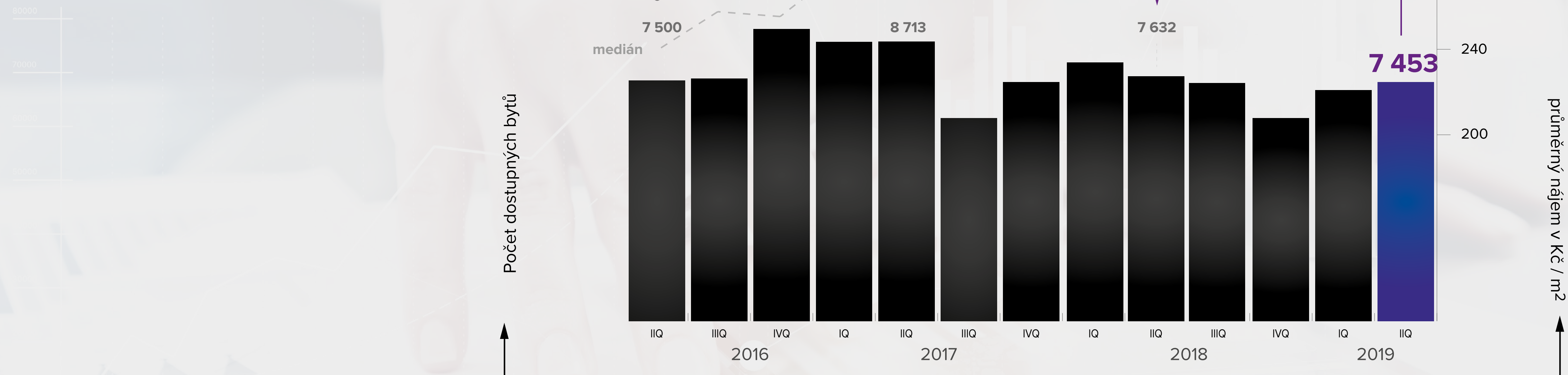
Trigema (veřejně dostupné záznamy v Praze z cca 20 realitních serverů na českém trhu). Očištěno o nové byty aktuálně nabízené v developerských projektech.

GRAF | VÝVOJ NABÍDKY NÁJEMNÍCH BYTŮ V PRAZE 2016 - 2019

Počet bytů v nabídce určených k dlouhodobému pronájmu opět mezikvartálně narostl (+3,5 %) a pozvolna se nabídka vrací na stejnou zásobu jako na začátku minulého roku.

Po mírném propadu průměrného nájmu na m² se tento pokles zastavil a nájem je nyní totožný jako na konci prvního čtvrtletí 2019. Při podobné zásobě jako v roce 2018 je však o 12 Kč/m² vyšší (+6,8 %).

Data aktuální ke konci 2Q (30. 6. 2019)



zdroj: Trigema (veřejně dostupné záznamy v Praze z cca 20 realitních serverů na českém trhu).
nájem / m² plochy bytu bez poplatků



AKTUÁLNÍ TRENDY A BUDOUCÍ VÝVOJ

PROBLÉMY SOUČASNÉHO PRIMÁRNÍHO TRHU

Poptávka po bydlení v Praze spíše roste (demografické vlivy)

Poptávka po novostavbách se stává čím dál více investorská
(Odhad - Rok 2015: 30 % poptávky, dnes 50 % i více)

Zapojení také institucionálních investorů

V Praze i regionech výrazně ovlivňuje poptávku dostupnost financování

Podstatný cenový pád novostaveb nelze v nejbližších letech očekávat

Ekonomická situace běžných zájemců již zřejmě dosáhla svého maxima



AKTUÁLNÍ TRENDY A BUDOUCÍ VÝVOJ

PŘESUN K NÁJEMNÍMU BYDLENÍ

Příprava a výstavba nájemních projektů

Aktuálně v provozu v Praze dva největší projekty (P2 a P13)

Dalších cca 10 developerů připravuje cca 2000 bytů v nájemních projektech

Spuštění do nájmu zhruba do 5 let



AKTUÁLNÍ TRENDY A BUDOUCÍ VÝVOJ

SPECIFIKA VÝSTAVBY NÁJEMNÍCH PROJEKTŮ

Legislativa

Financování



PŘÍKLADY PŘIPRAVOVANÝCH PROJEKTŮ NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

NOVÁ INVALIDOVNA

Luxusní segment

144 bytů / 2 800 m² komerčních ploch / 1,5 mld. investice

Technologická jedinečnost

Spojení umění a architektury

Spuštění do nájmu na konci 2022



NOVÁ INVALIDOVNA

PŘÍKLADY PŘIPRAVOVANÝCH PROJEKTŮ NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

TOP TOWER

Krátkodobé nájemní bydlení

8 500 m² obytných / 2 000 m² retailových / 9000 m² kancelářských ploch

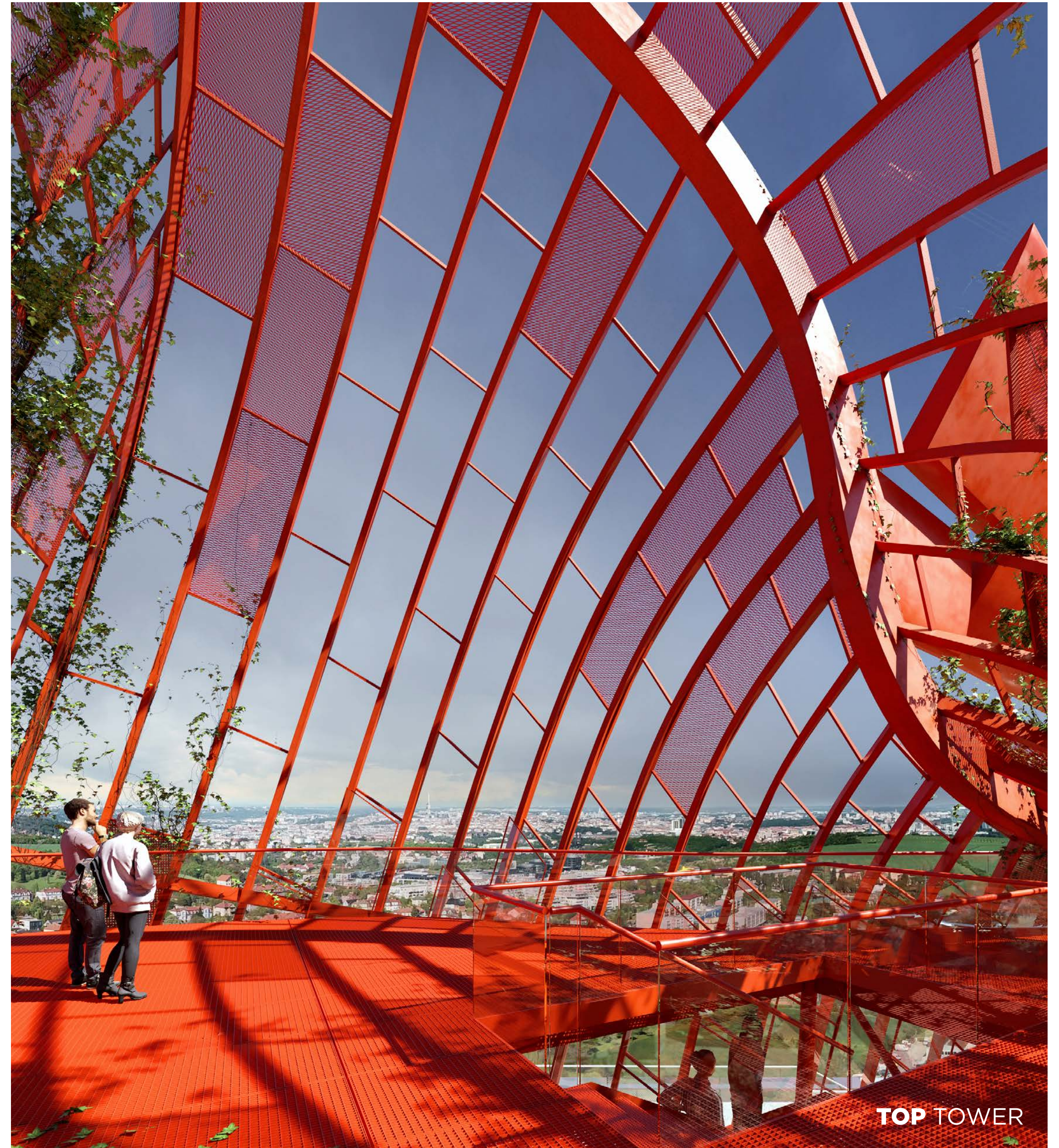
2,0 mld. investice

Nejvyšší budova v ČR

Spojení umění a architektury, navazuje na již proběhlý development

Významná veřejná funkce projektu

Spuštění do nájmu na konci 2024





TOP TOWER

Děkuji za pozornost.

MARCEL SOURAL

Předseda představenstva Trigema a.s.

✉ soural@trigema.cz

🐦 [@SouralMarcel](https://twitter.com/SouralMarcel)

📖 blog.trigema.cz