



## **Jak se staví v Olomouci?**

Petr Hána  
8.10.2019

# Agenda

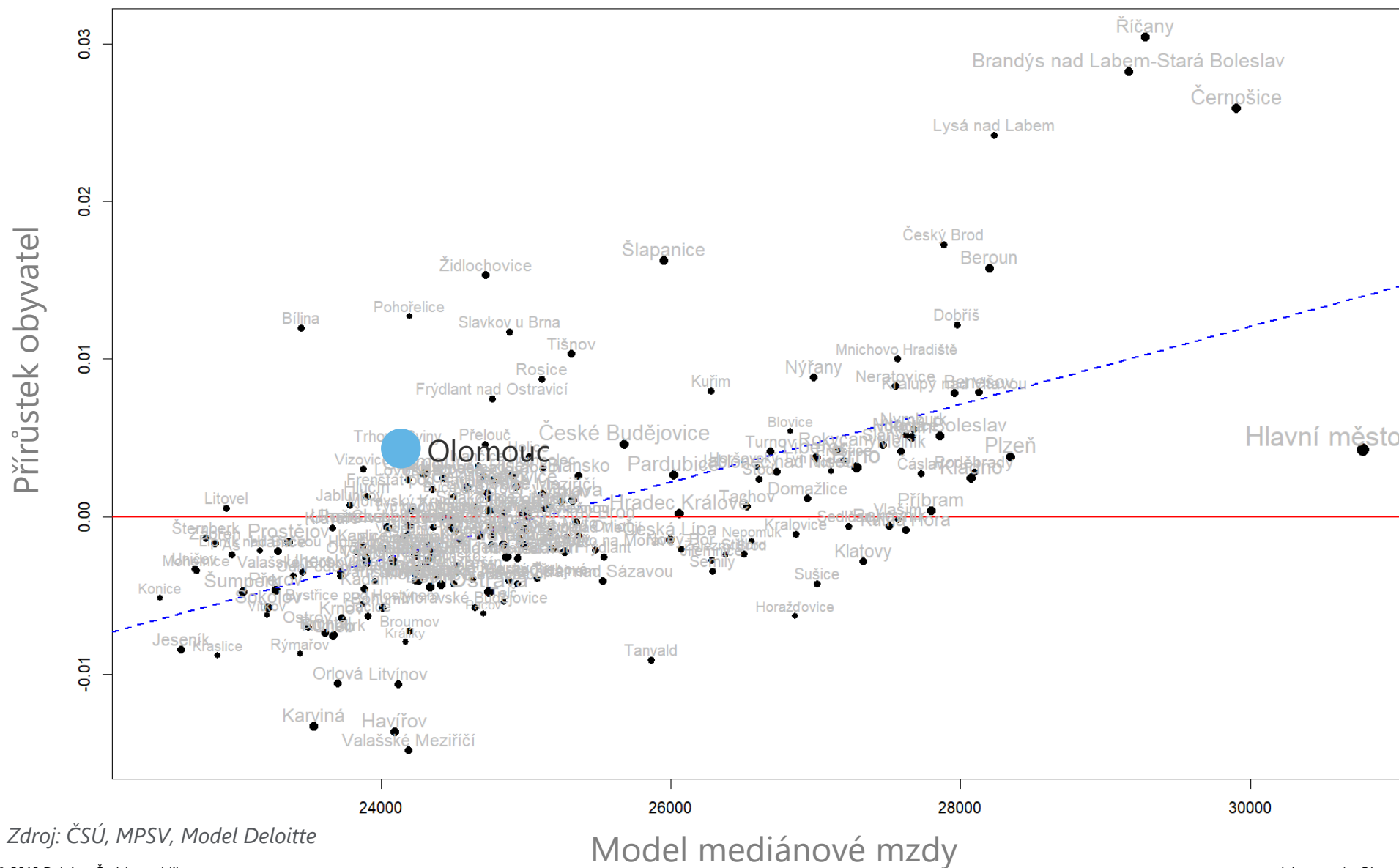
- **Bytová výstavba**
  - Faktory ovlivňující trh a ceny bytů
- **Vývoj prodejních cen**
  - Byty v developerských projektech
  - Byty v cihlových domech
  - Byty v panelových domech
- **Přehled nabídkových cen**
- **Koupě bytů a rodinných domů v Olomouci**
- **Trendy nemovitostního trhu**

# Bytová výstavba



# Atraktivita center aglomerací

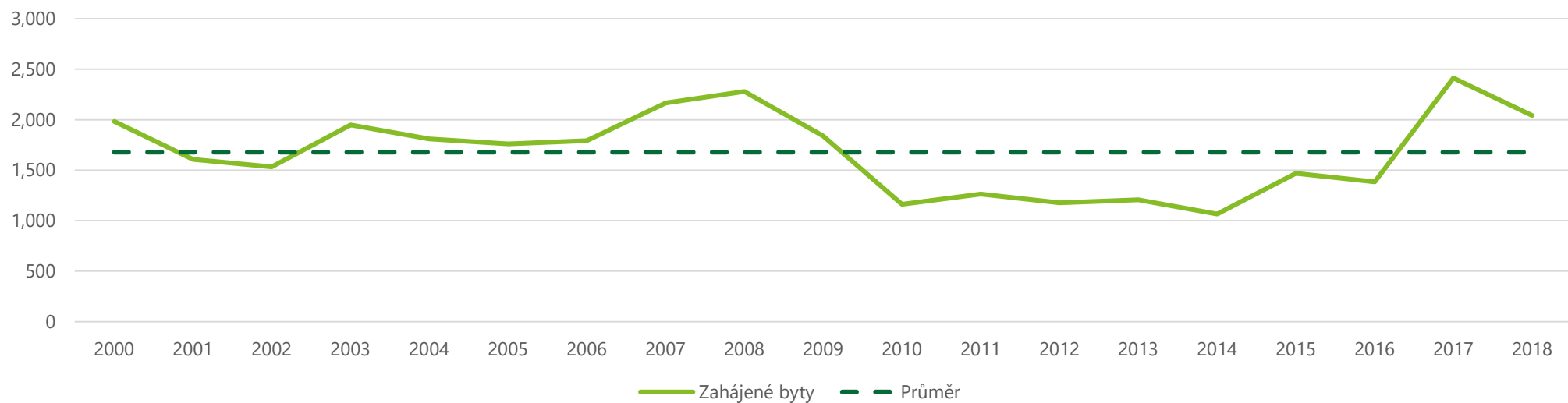
Obyvatelé přicházejí tam, kde jsou dobré pracovní příležitosti



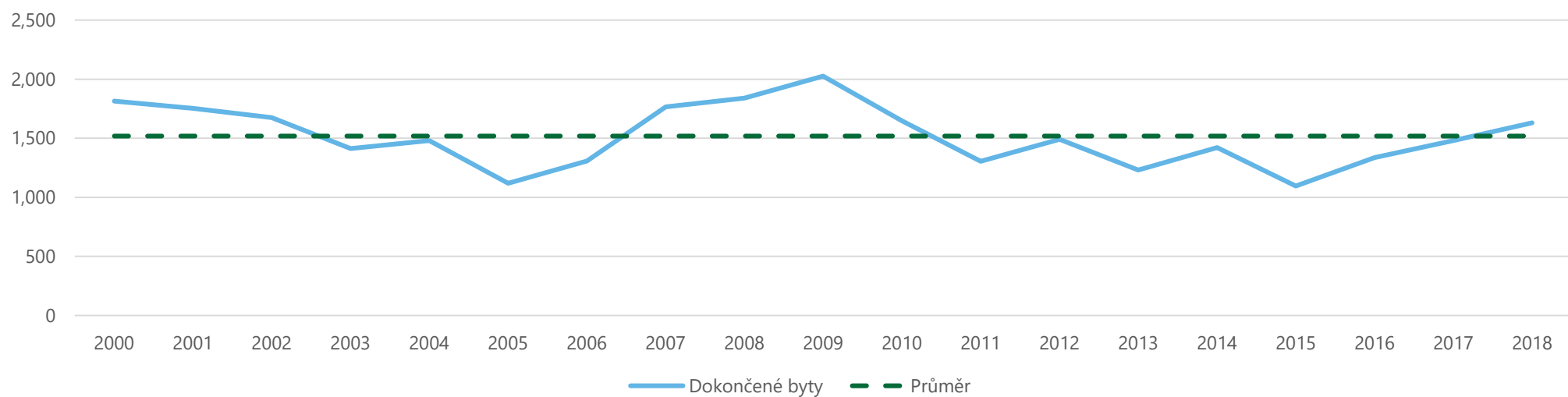
Zdroj: ČSÚ, MPSV, Model Deloitte

# Bytová výstavba

## Zahájené byty - Olomoucký kraj



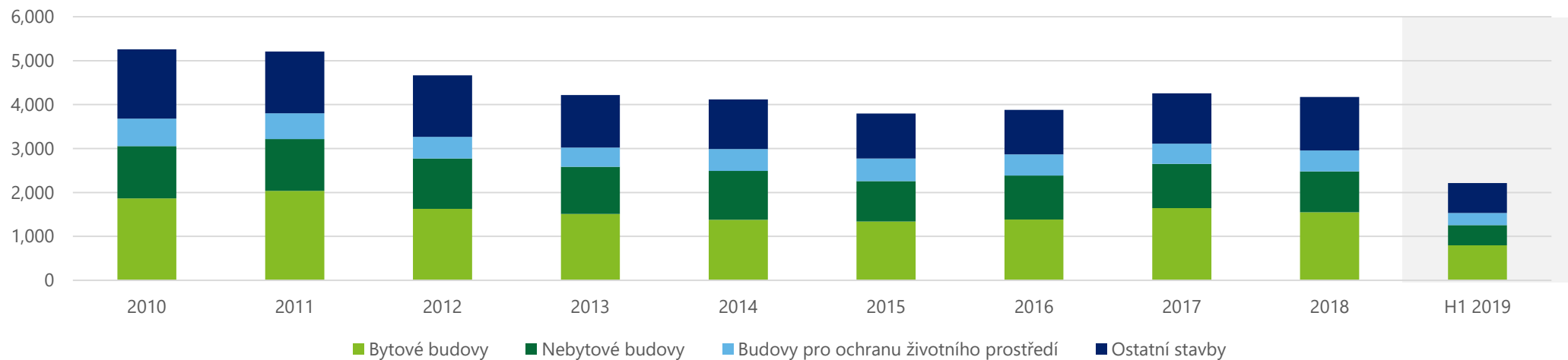
## Dokončené byty - Olomoucký kraj



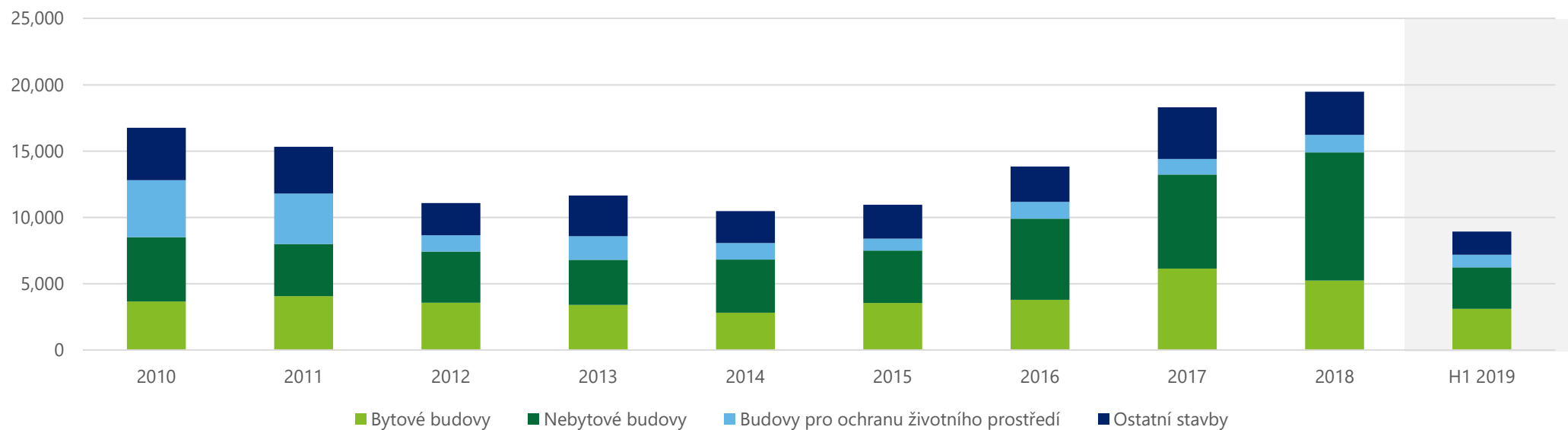
Zdroj: ČSÚ

# Stavební povolení Olomouc

## Počet vydaných stavebních povolení

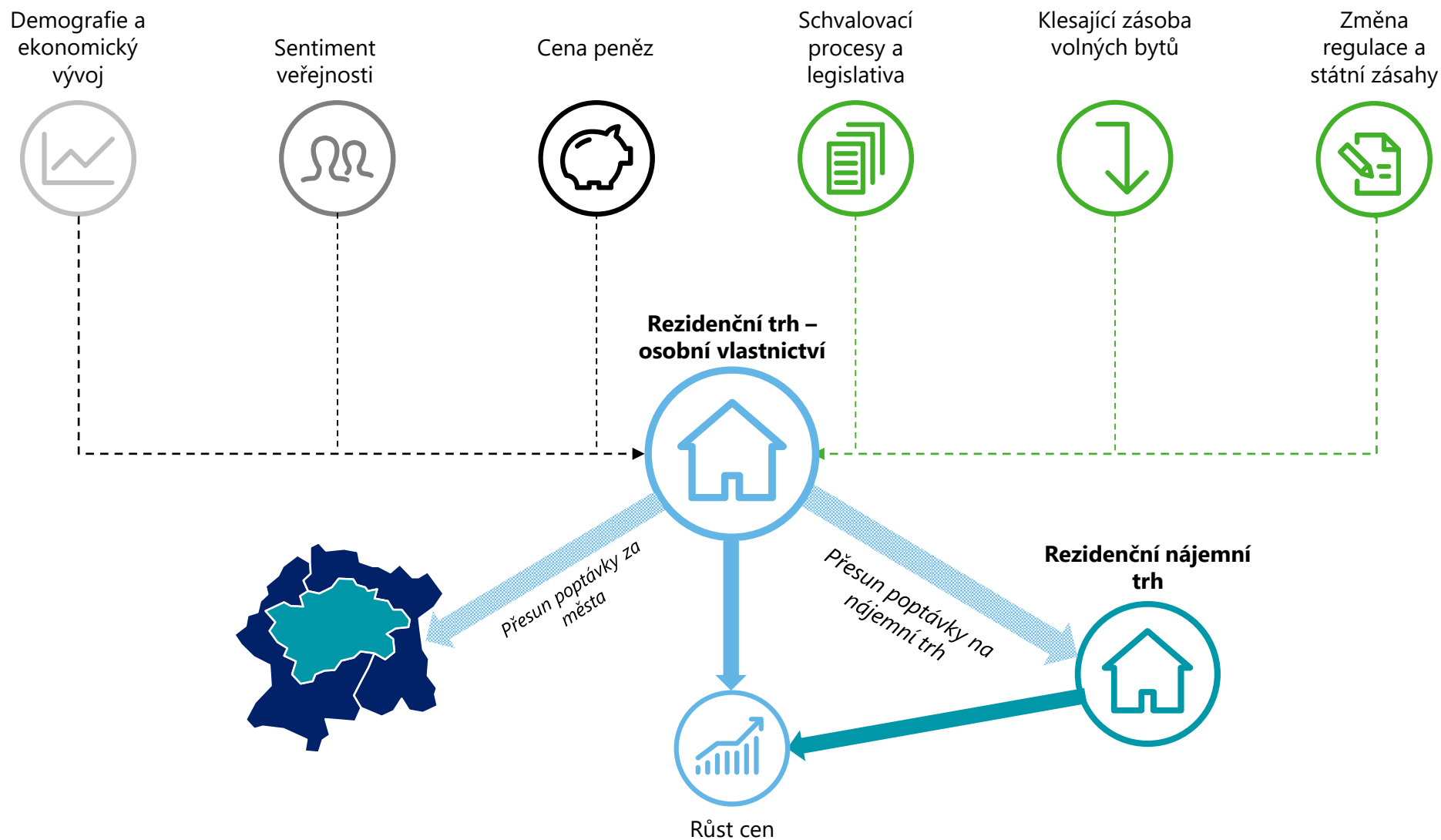


## Orientační hodnota stavebních povolení (mil. Kč)



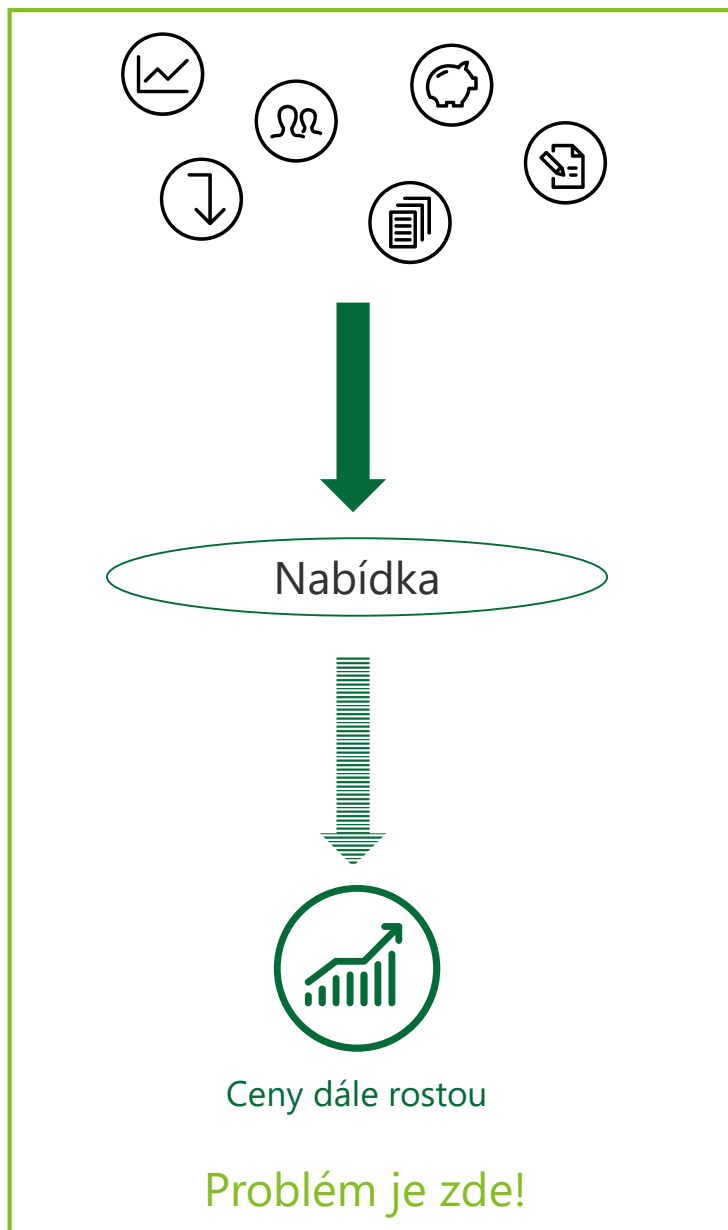
Zdroj: ČSÚ

# Faktory ovlivňující trh a ceny bytů

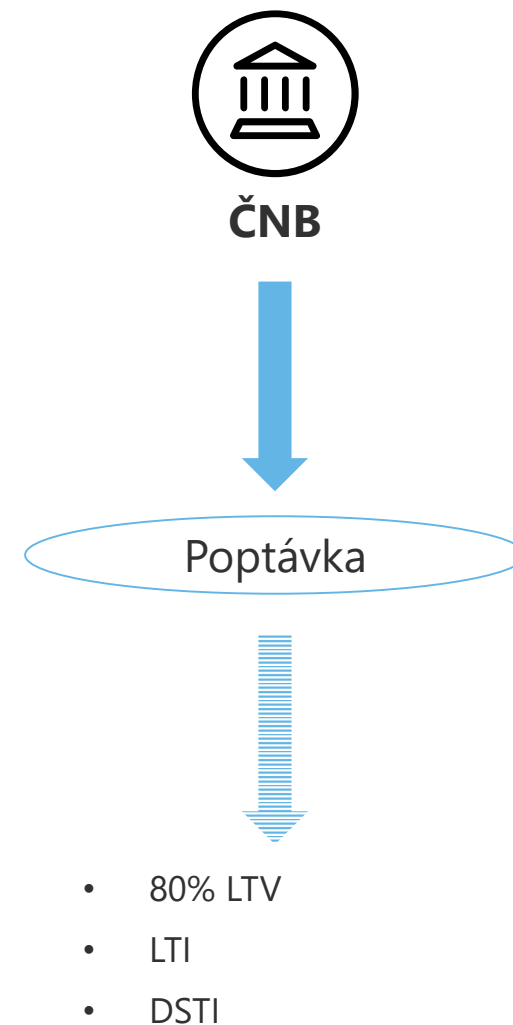


# Regulace rezidenčního trhu

## Problém růstu cen je v nabídce a ne v poptávce



**X**



Snížení dostupnosti bydlení



# Vývoj prodejních cen



# Vývoj prodejních cen

Deloitte Real index, Q2 2019

## Údaje za Olomouc



### Developerské projekty - PRVOPRODEJ

**46 078 Kč/m<sup>2</sup>**  
423 mil. Kč  
154 transakcí



### Developerské projekty - PŘEPRODEJ

**50 854 Kč/m<sup>2</sup>**  
71 mil. Kč  
24 transakcí



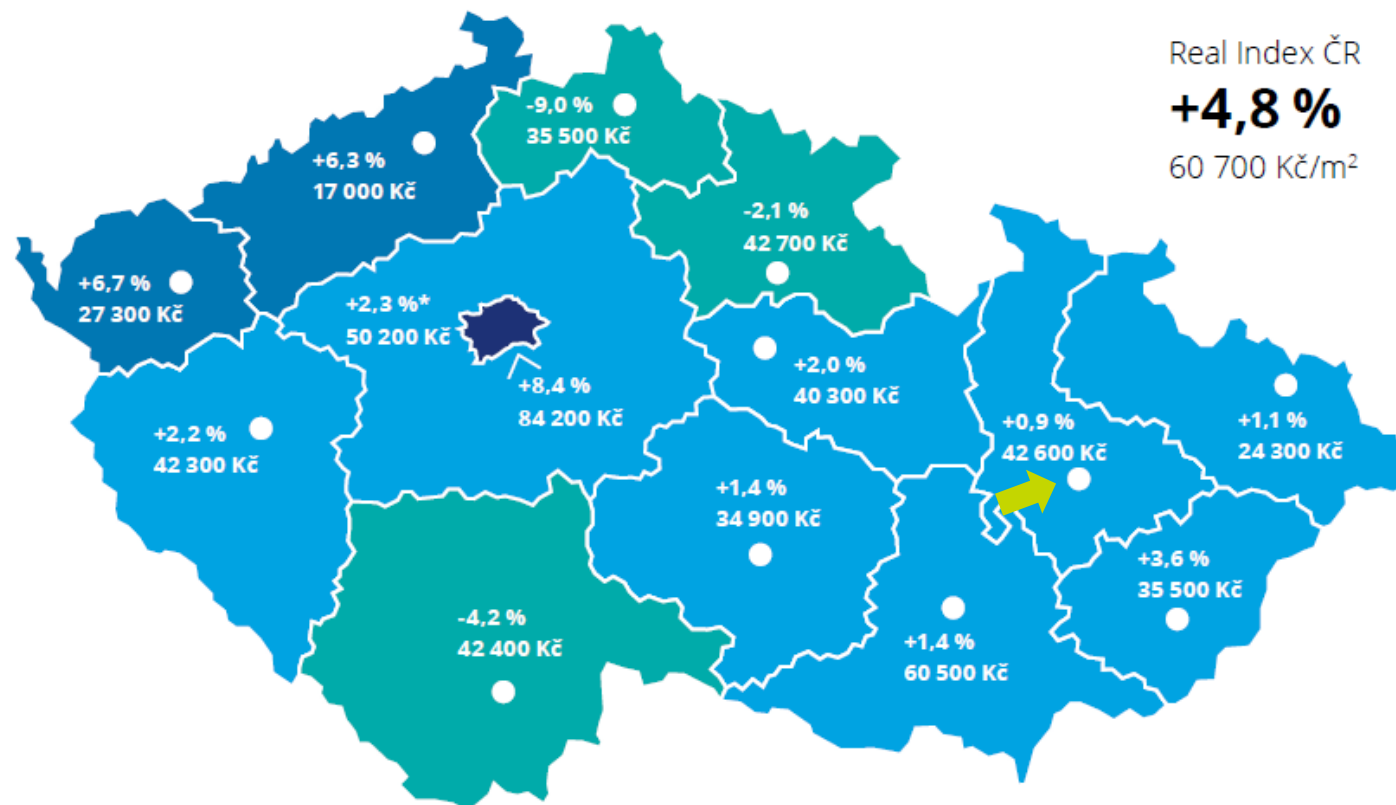
### Cihlové domy

**37 105 Kč/m<sup>2</sup>**  
138 mil. Kč  
60 transakcí



### Panelové domy

**37 459 Kč/m<sup>2</sup>**  
178 mil. Kč  
80 prodejů



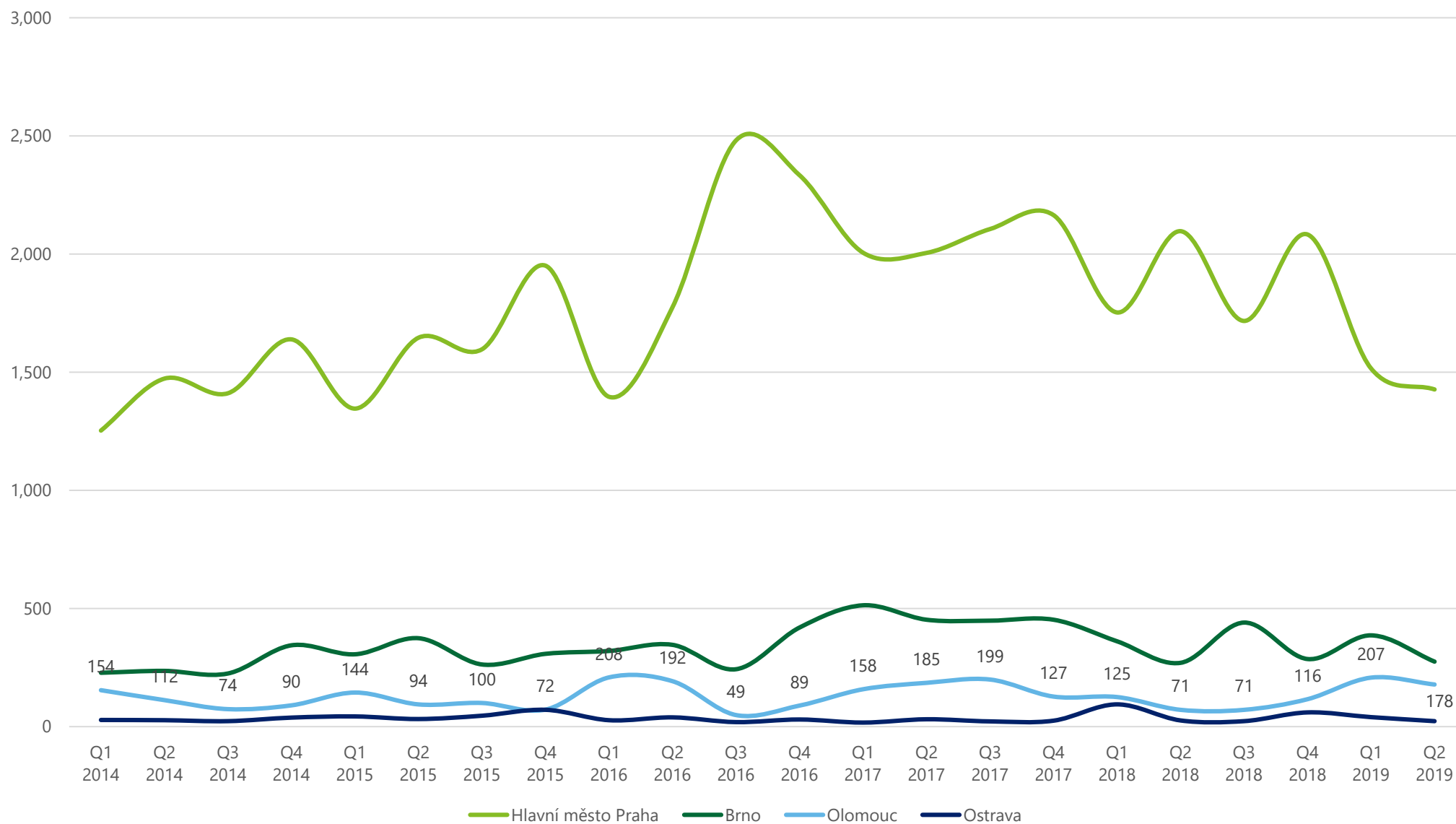
Zdroj: Deloitte

# Vývoj prodejních cen

## Počet transakcí v developerských projektech

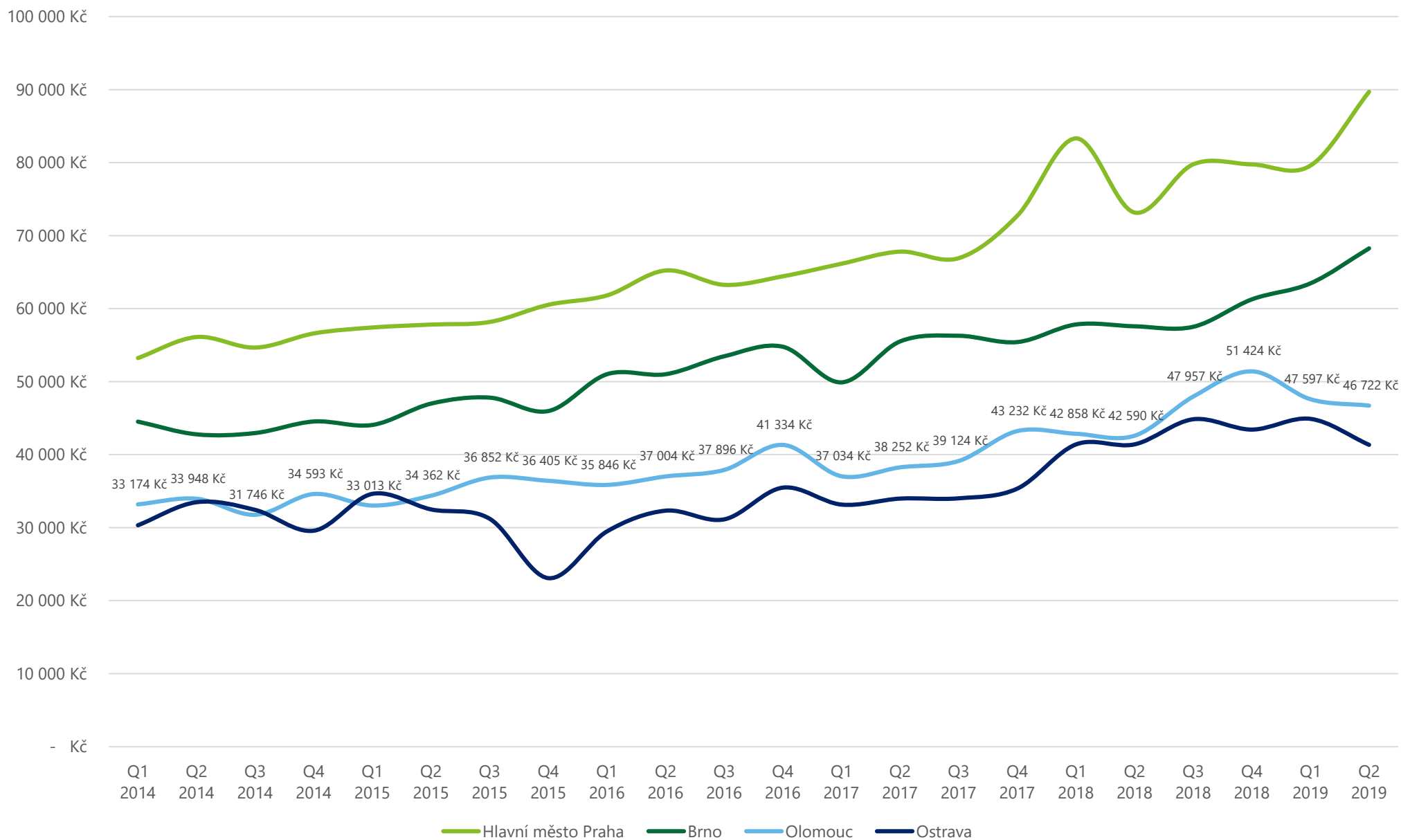


Počty transakcí v developerských projektech



# Vývoj prodejních cen

## Ceny bytů v developerských projektech

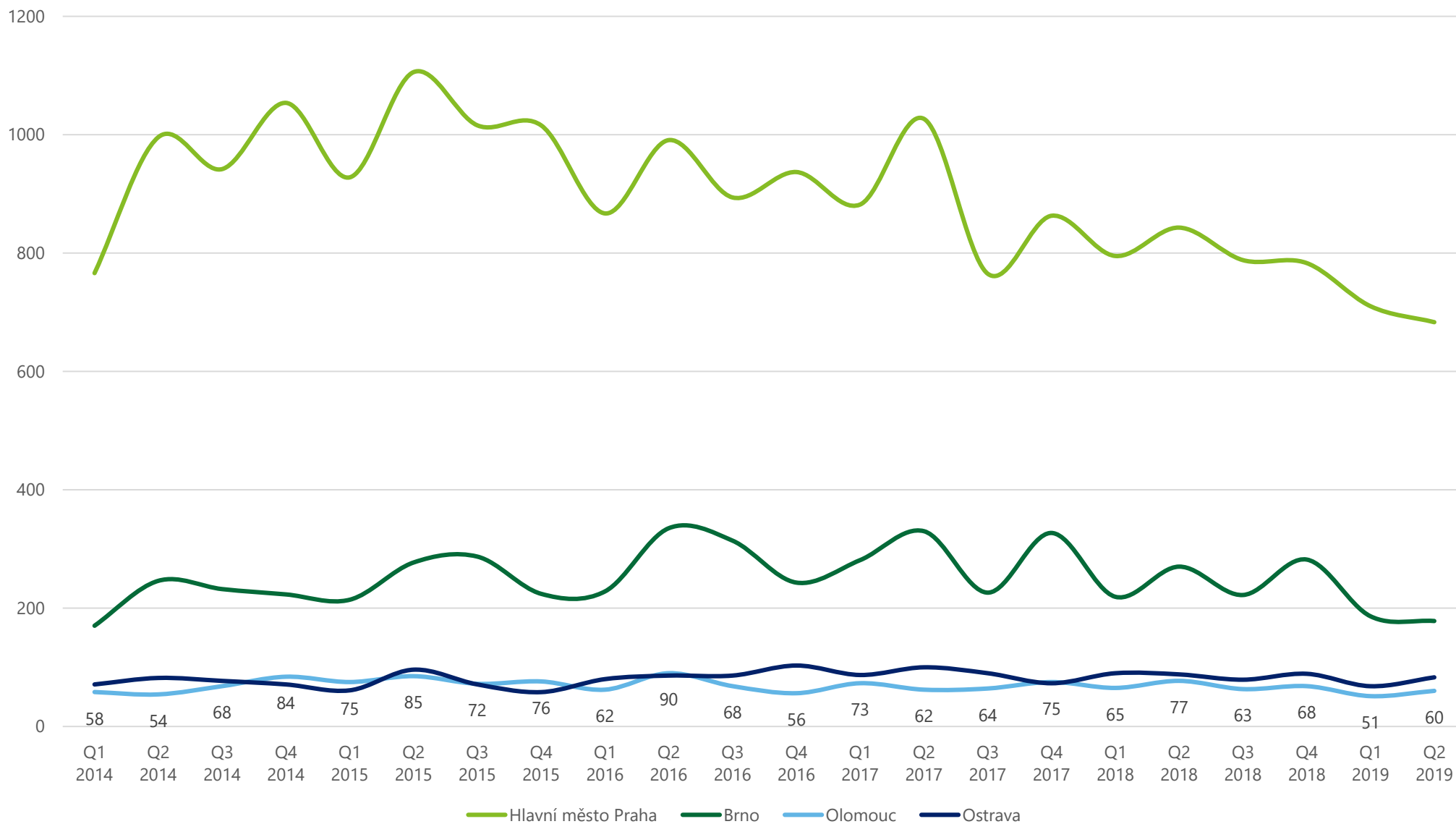


# Vývoj prodejních cen

## Počet transakcí v cihlových domech

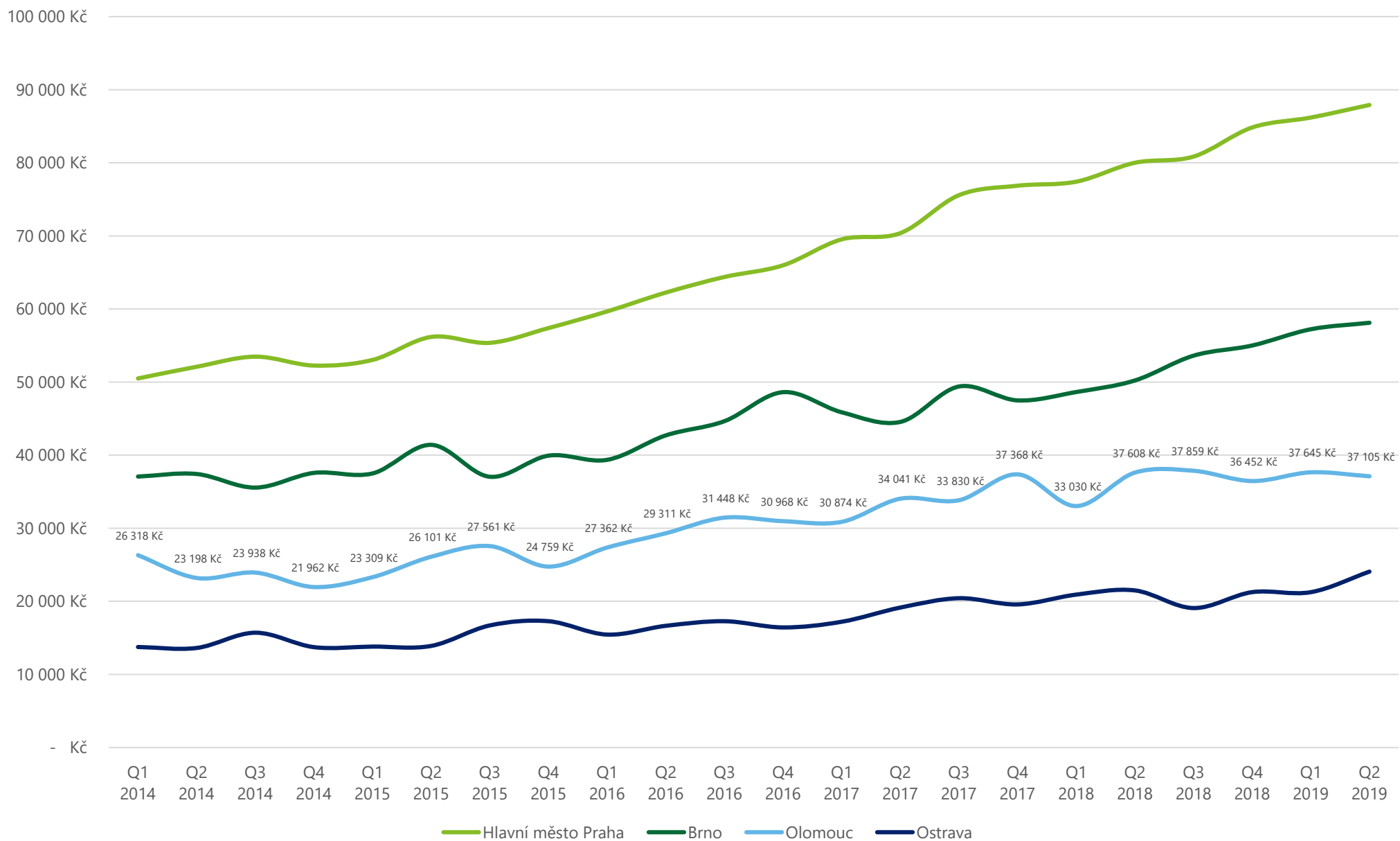


Počty transakcí v cihlových domech



# Vývoj prodejních cen

## Ceny bytů v cihlových domech

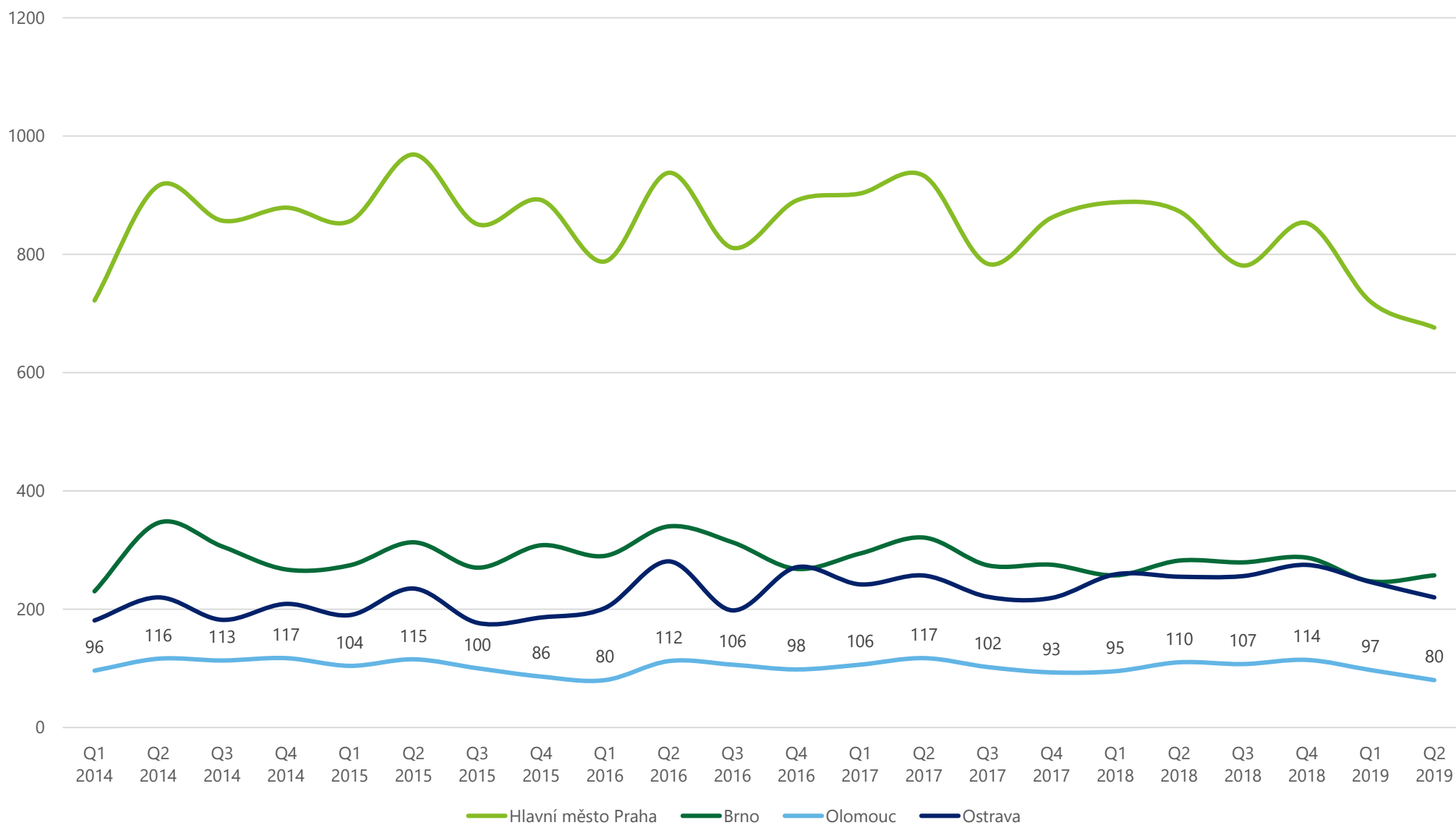


# Vývoj prodejních cen

## Počet transakcí v panelových domech

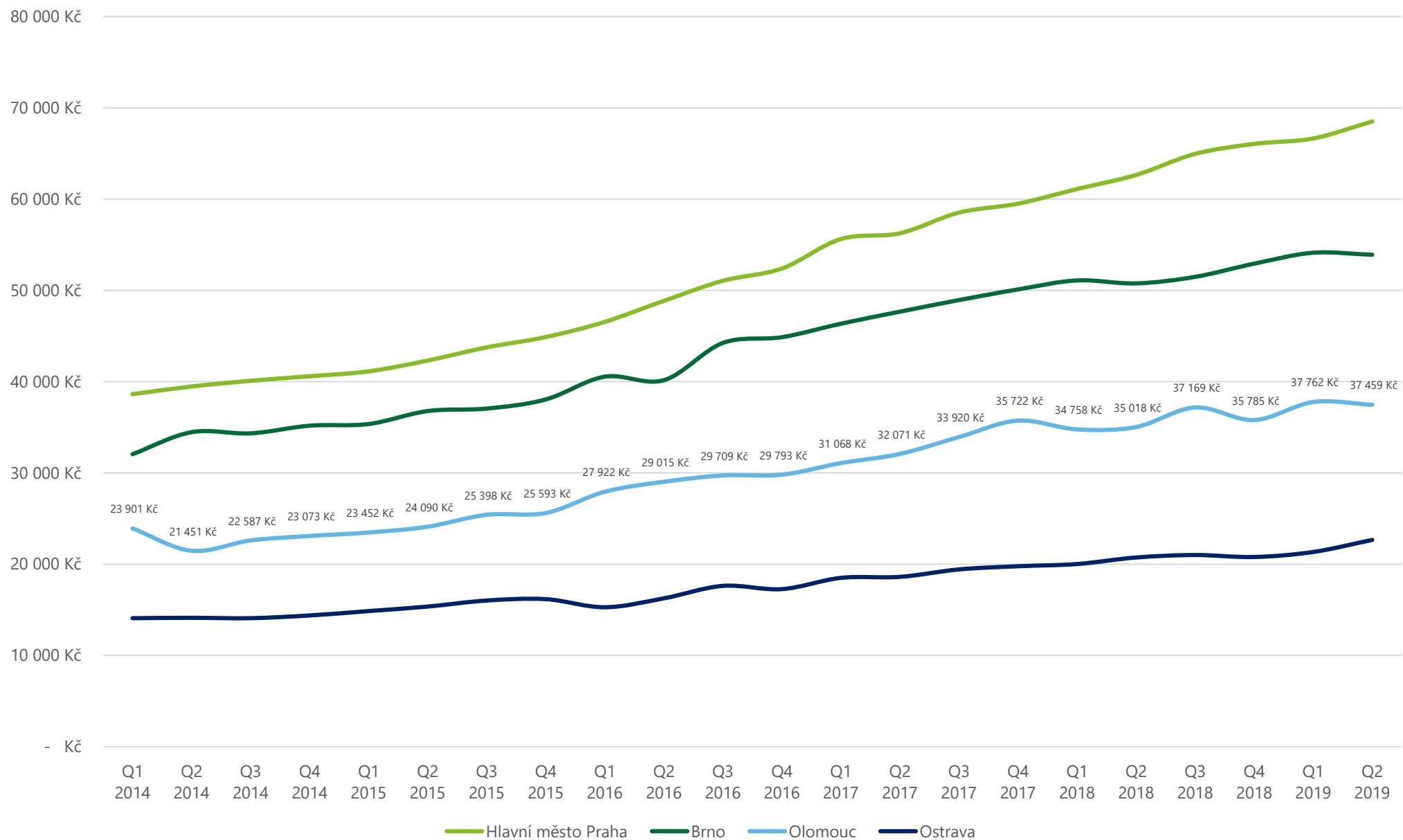


Počty transakcí v panelových domech



# Vývoj prodejních cen

## Ceny bytů v panelových domech





# Přehled nabídkových cen

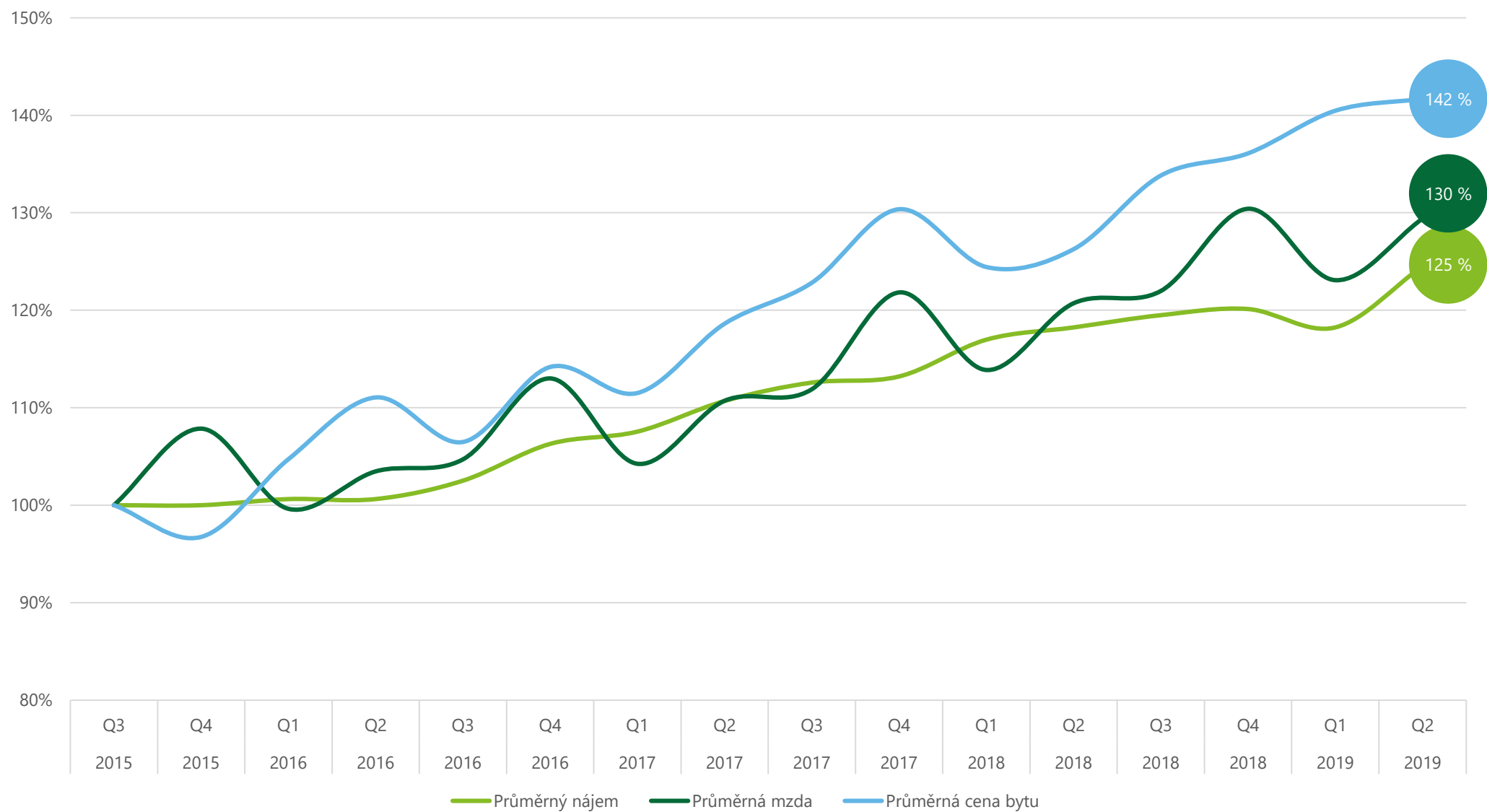


# Přehled nabídkových cen Olomouc (stav k 1.7.2019)

	1+	2+	3+	4+	CELKEM
<b>Počet volných bytů v nabídce</b>	178	500	208	52	<b>938</b>
<b>Velikost (objem) trhu v Kč</b>	332 766 189	1 590 201 296	913 571 466	306 407 109	<b>3 142 946 060</b>
<b>Suma ploch na trhu v m2</b>	6 015	29 944	16 937	5 508	<b>58 404</b>
<b>Průměrná nabídková cena v Kč</b>	1 869 473	3 186 776	4 478 292	6 383 481	<b>3 383 150</b>
<b>Průměrná plocha bytu v m2</b>	34	60	81	106	<b>62</b>
<b>Průměrná cena jednotek v Kč/m2</b>	55 324	53 194	55 415	59 714	<b>54 635</b>

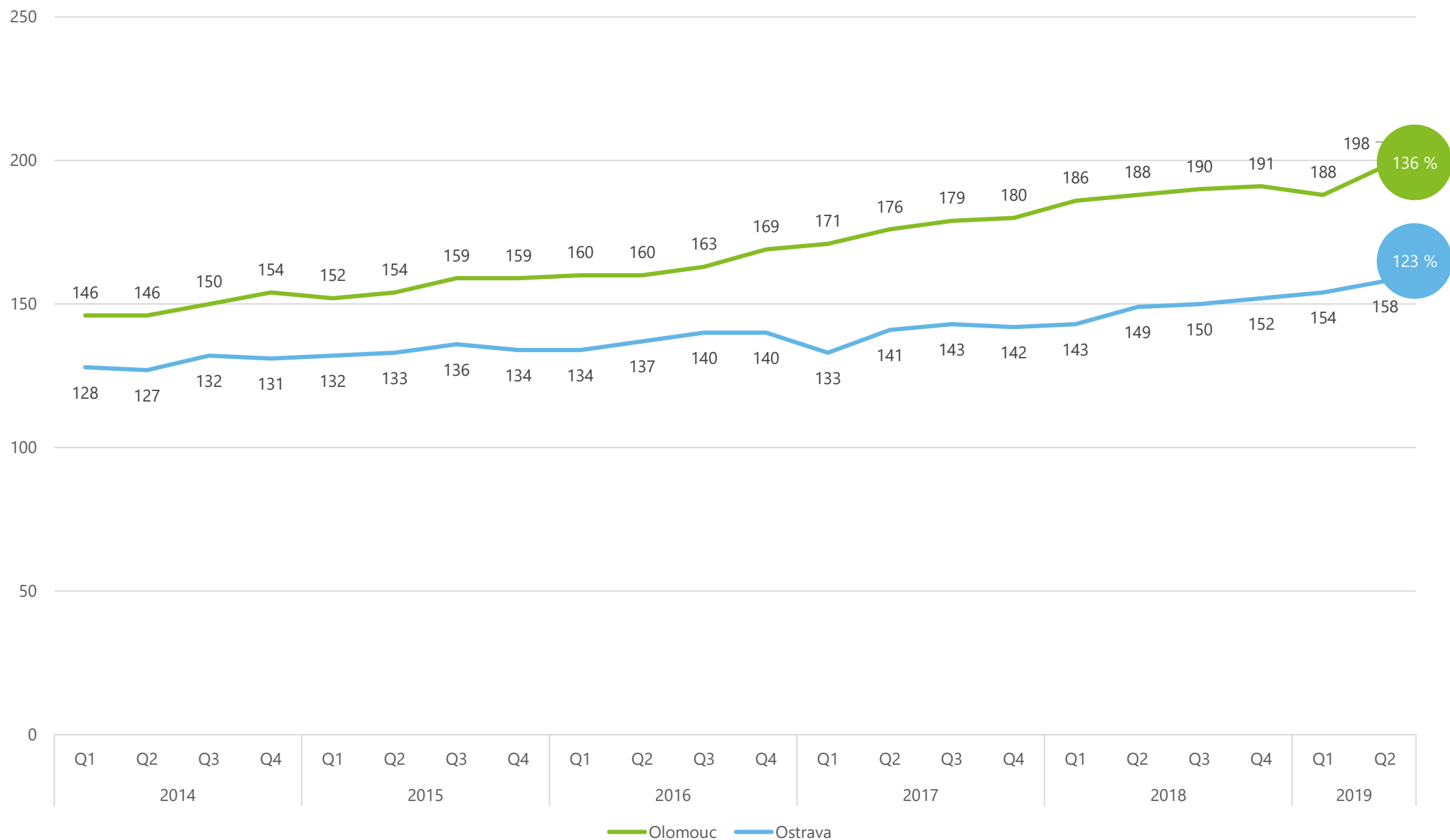
	Volné byty v nabídce dle fáze výstavby		
	Před výstavbou	Ve výstavbě	Dostavěné
<b>Olomouc</b>	82	756	100

# Růst cen bytů v Olomouci



# Regionální srovnání

## Růst cen nájmu v Olomouci a Ostravě



# Koupě bytů a rodinných domů

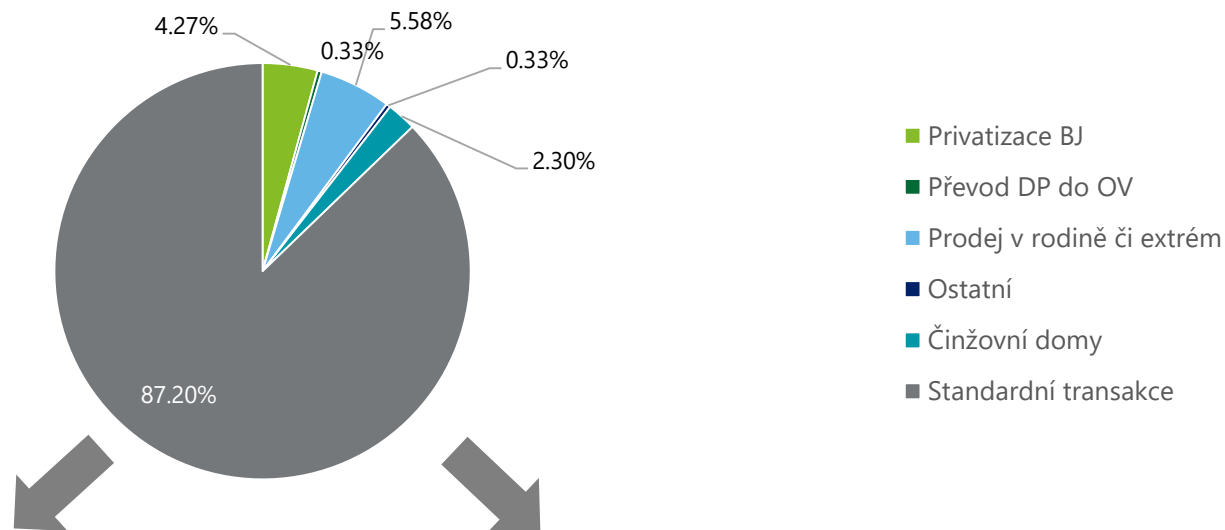
Kdo? Kde? Co?



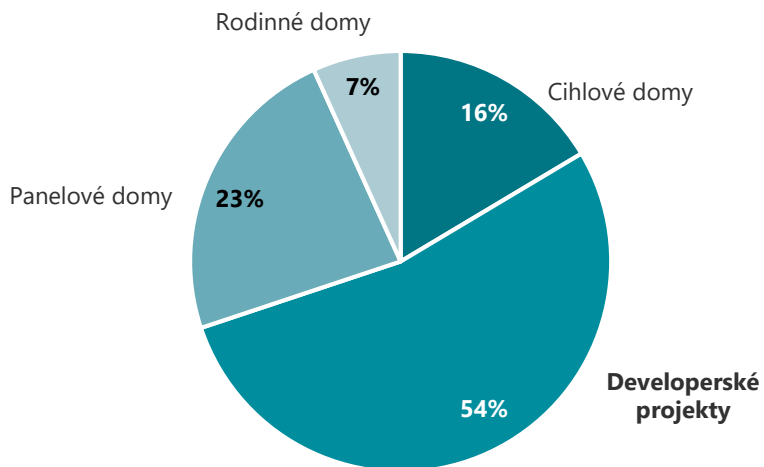
# Kolik bytů se prodá, kde a komu? H1 2019

**914  
prodejů**

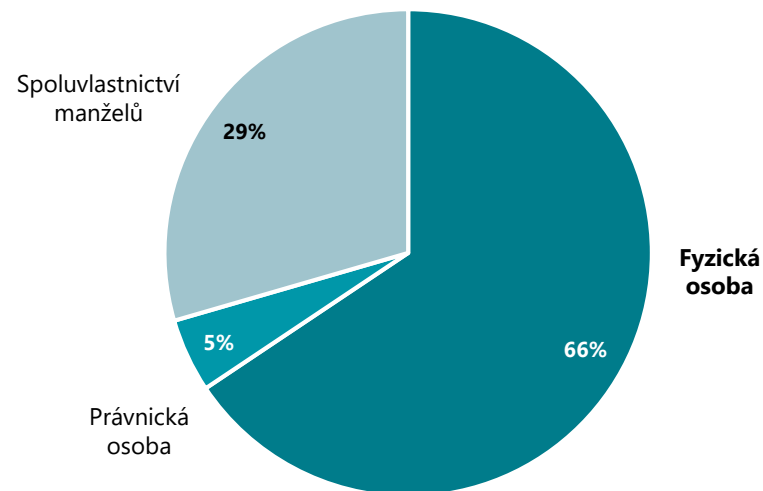
**Struktura dle typů transakcí - 1H 2019 (Olomouc celkem)**



**Standardní transakce dle typu budovy**

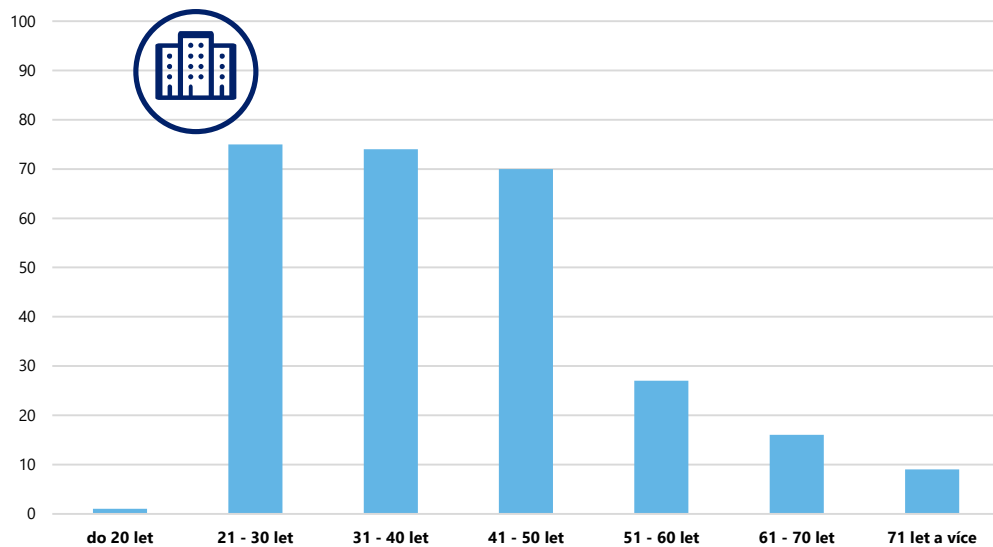


**Standardní transakce dle typu vlastníka**

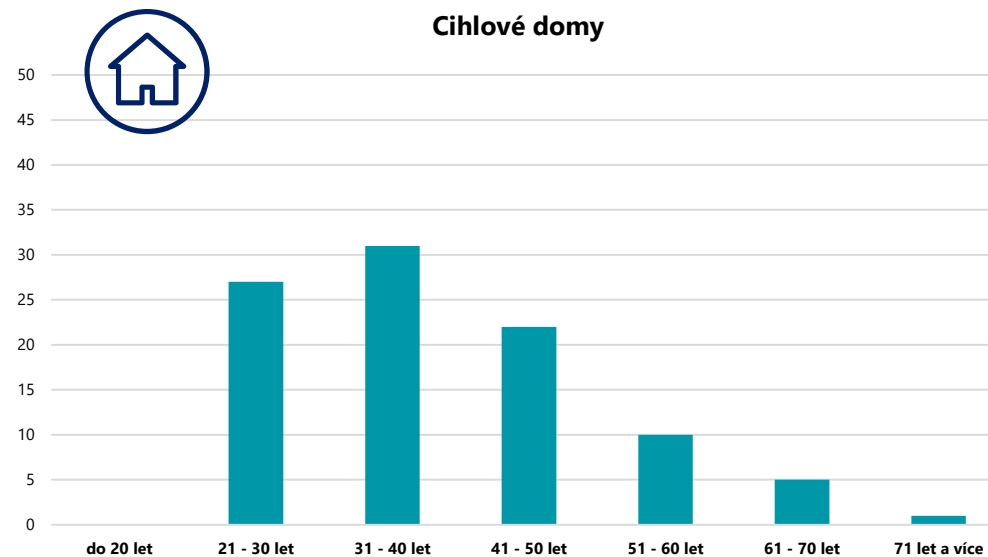


# Věková struktura kupujících H1 2019

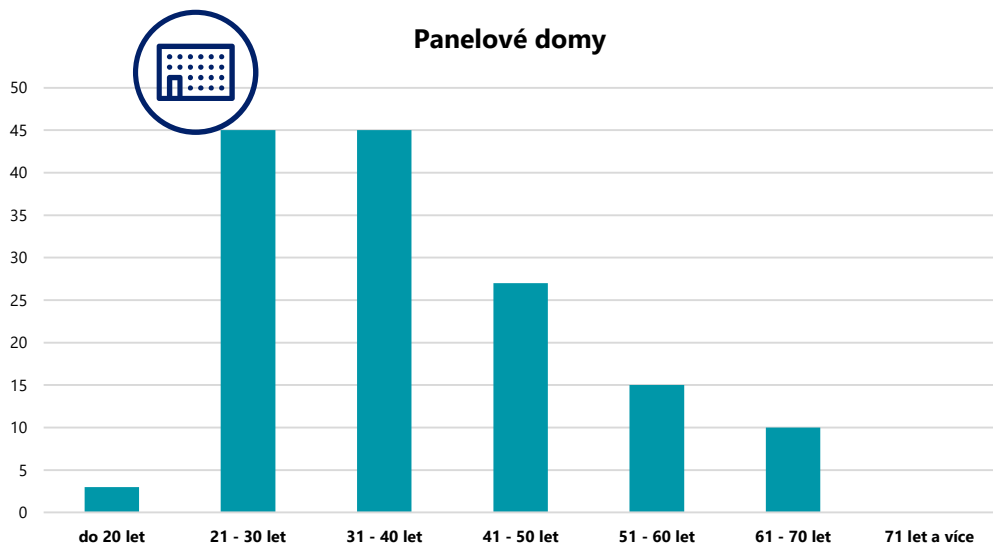
## Developerské projekty



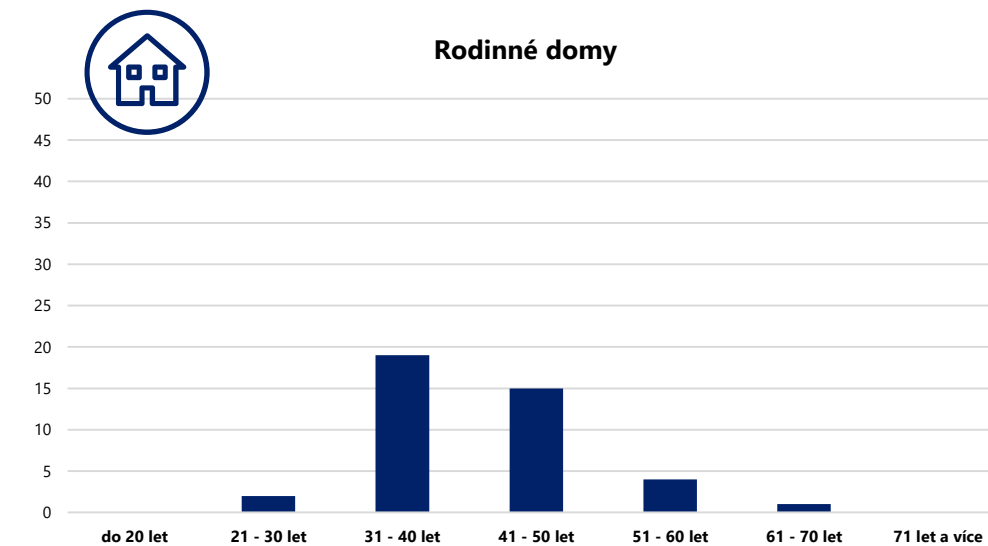
## Cihlové domy



## Panelové domy

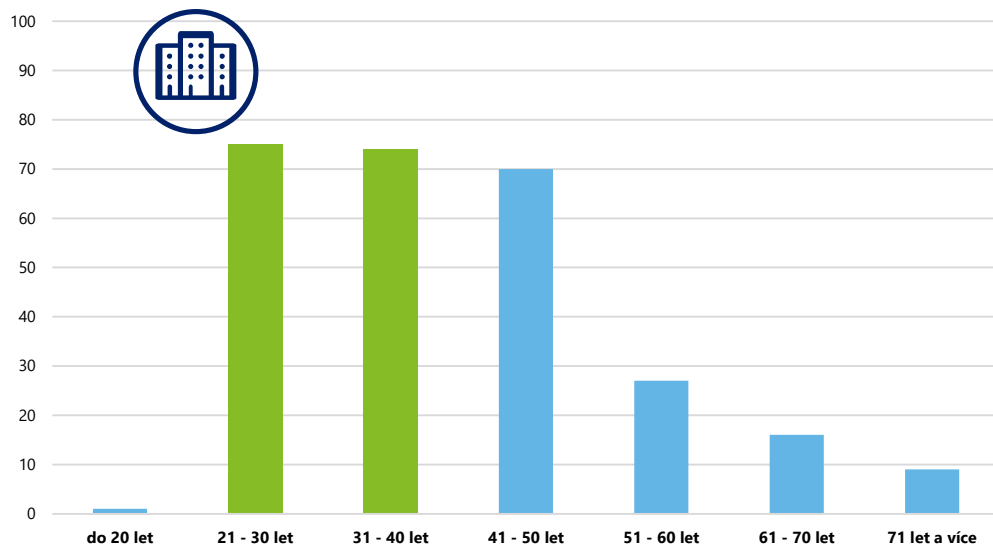


## Rodinné domy

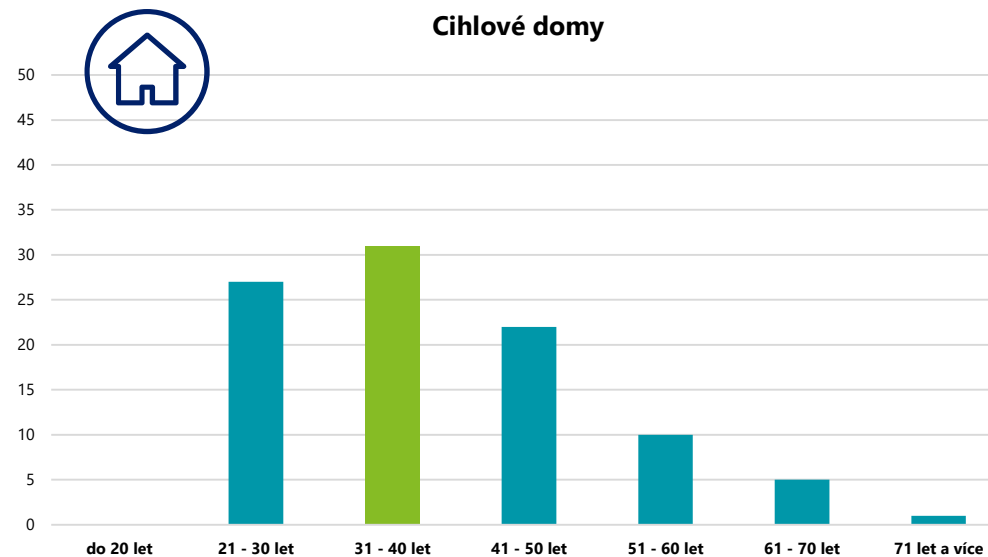


# Věková struktura kupujících H1 2019

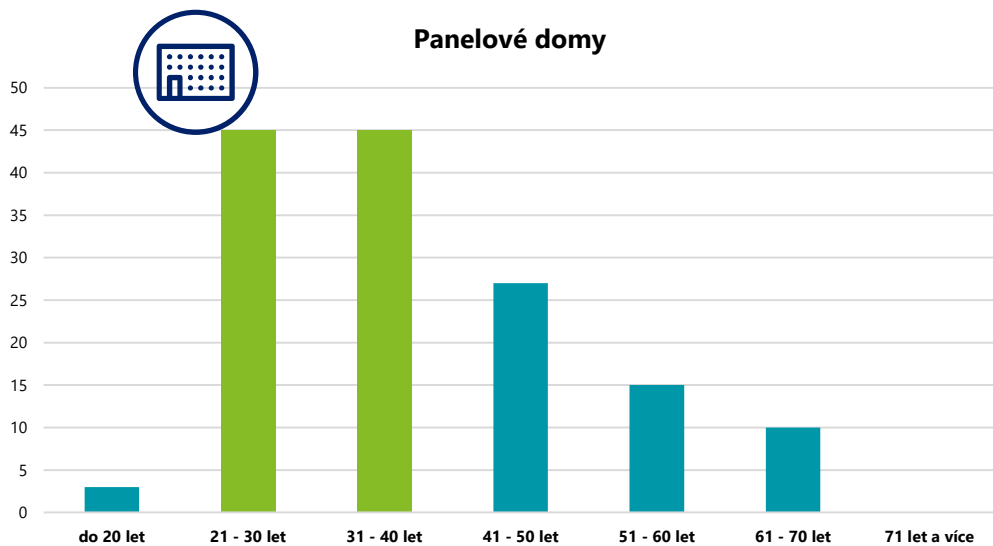
## Developerské projekty



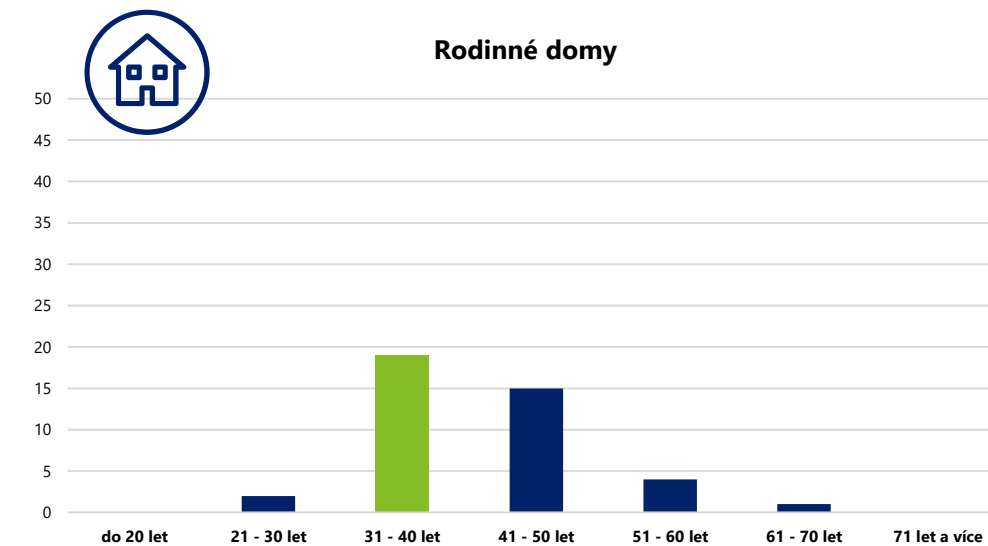
## Cihlové domy



## Panelové domy



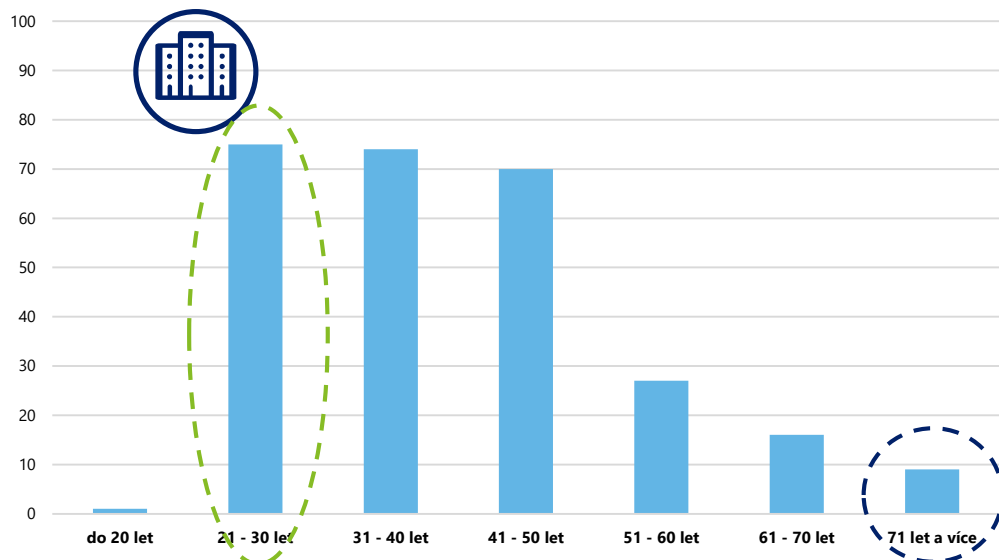
## Rodinné domy



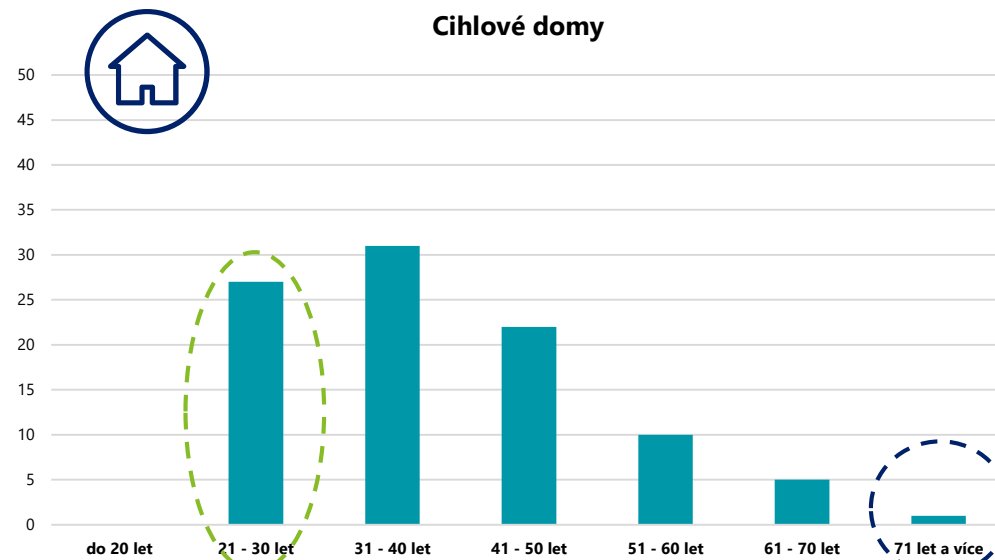


# Věková struktura kupujících H1 2019

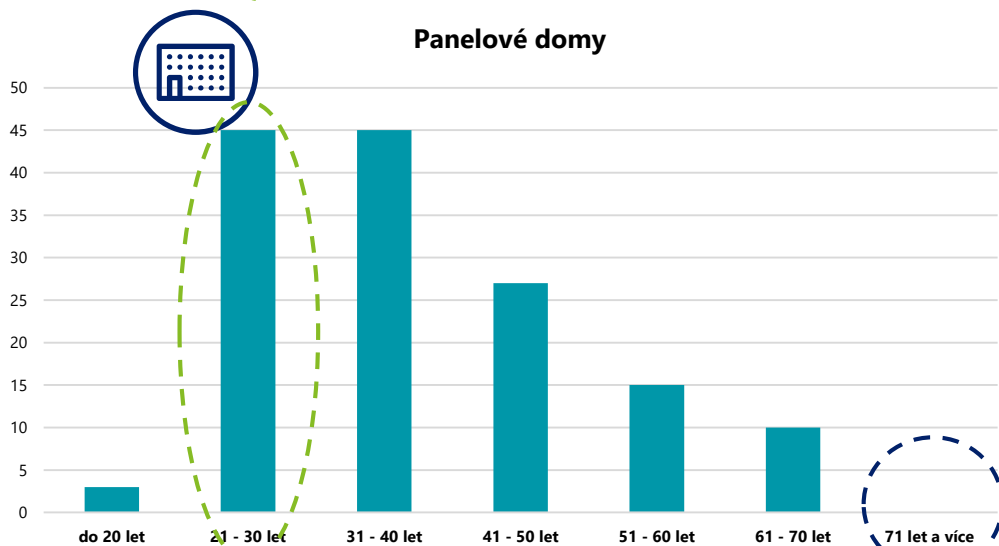
## Developerské projekty



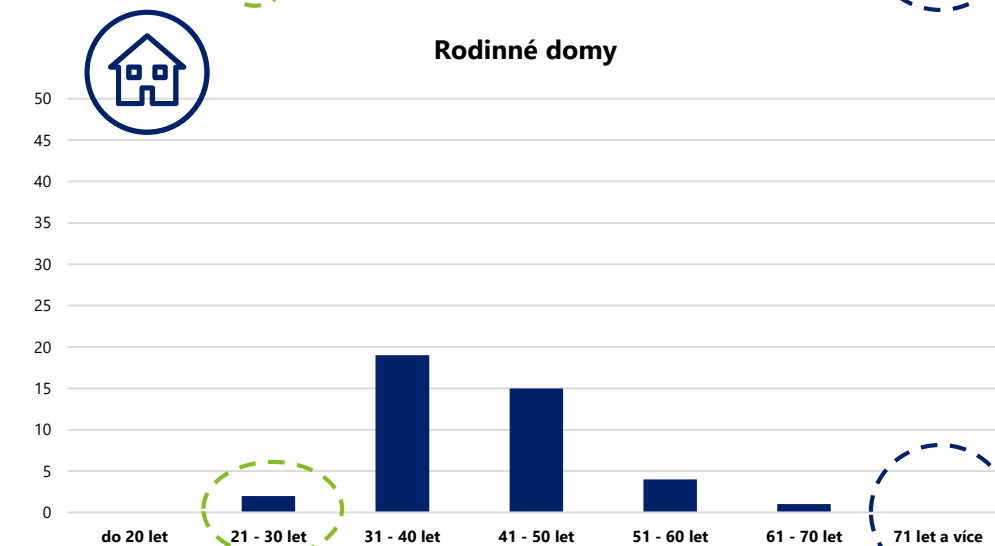
## Cihlové domy



## Panelové domy



## Rodinné domy



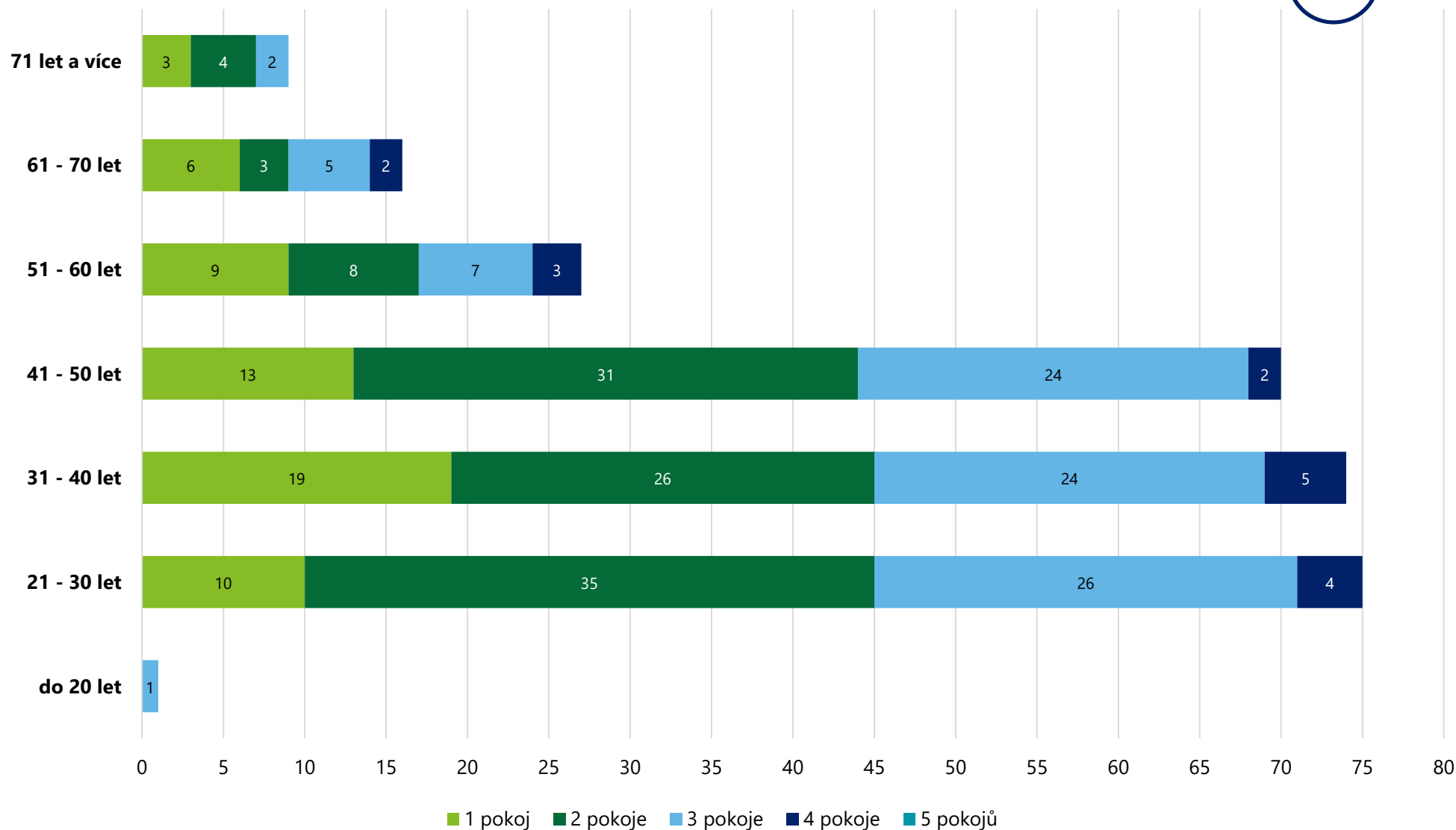
Mileniálové

Senioři

# Jaké dispozice bytů kupují lidé v různých věkových skupinách?

## H1 2019

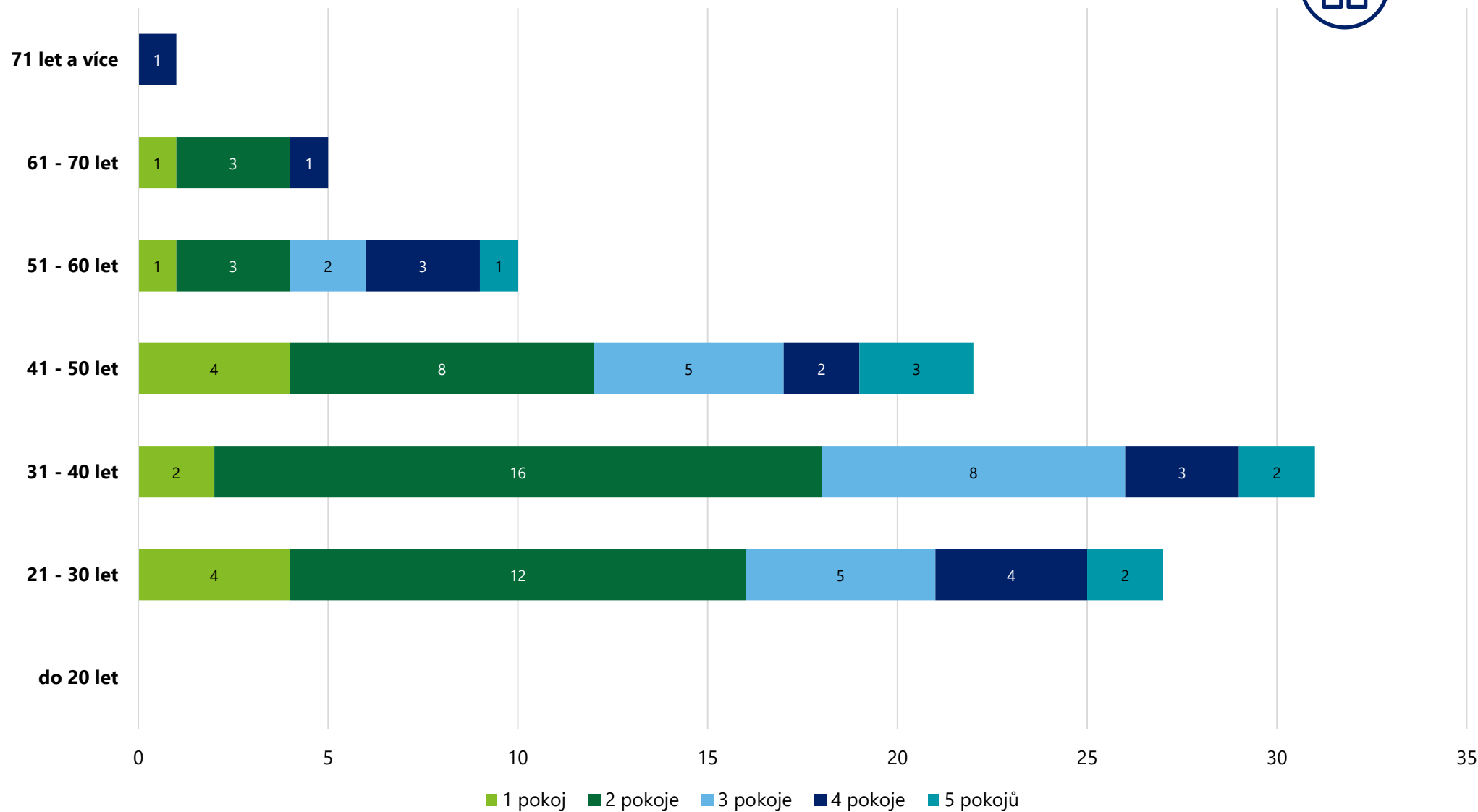
### Developerské projekty



# Jaké dispozice bytů kupují lidé v různých věkových skupinách?

## H1 2019

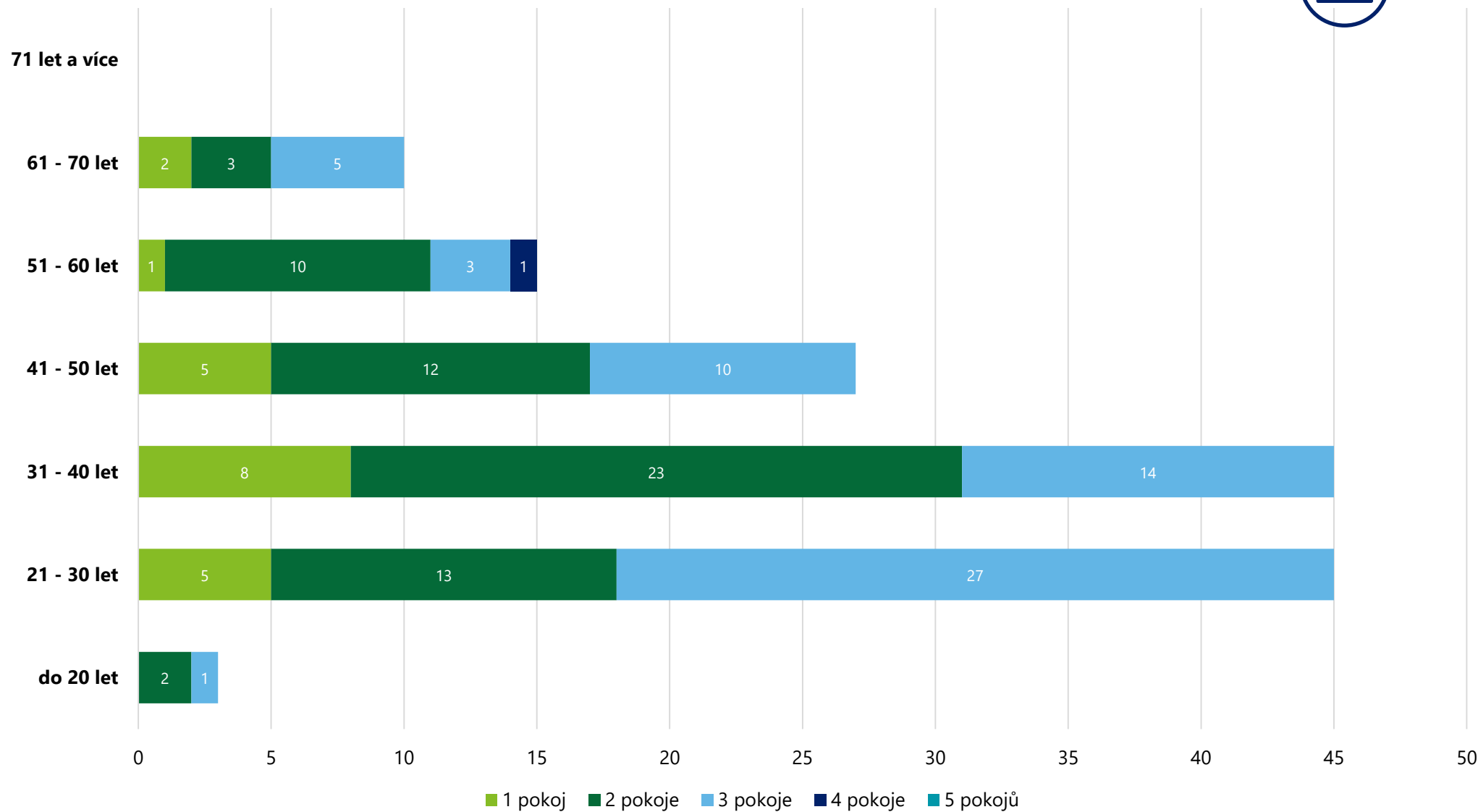
### Cihlové domy



# Jaké dispozice bytů kupují lidé v různých věkových skupinách?

## H1 2019

### Panelové domy

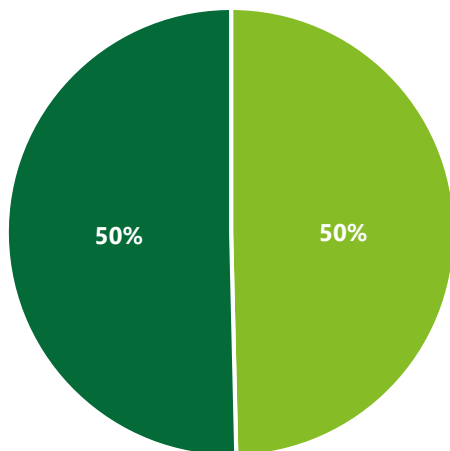


# Ženy vs. Muži

## H1 2019



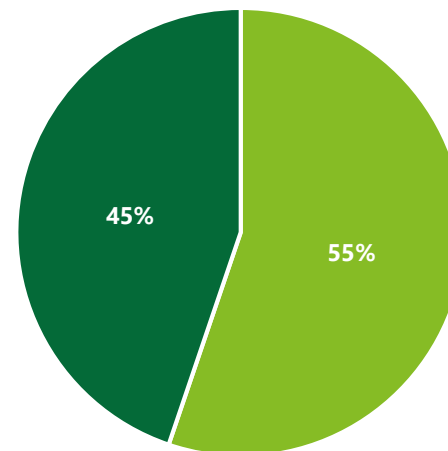
### Developerské projekty



■ Muž ■ Žena



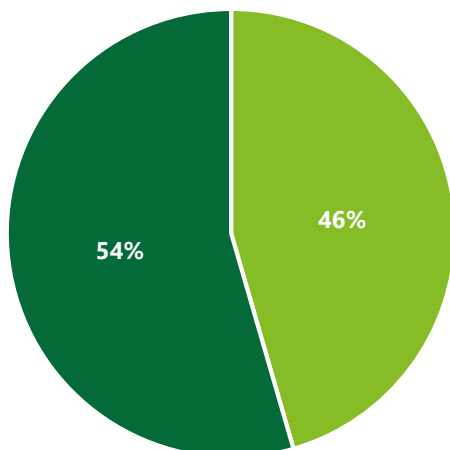
### Cihlové domy



■ Muž ■ Žena



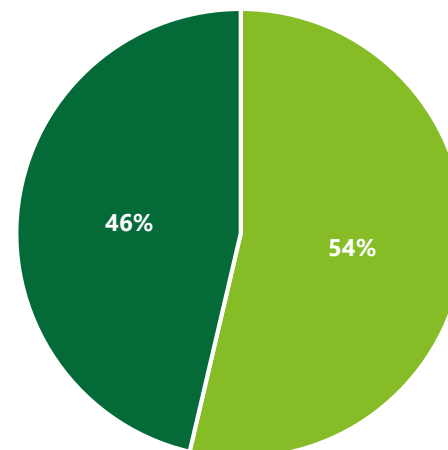
### Panelové domy



■ Muž ■ Žena



### Rodinné domy



■ Muž ■ Žena

# Češi versus cizinci

## H1 2019

### Developerské projekty



### Cihlové domy



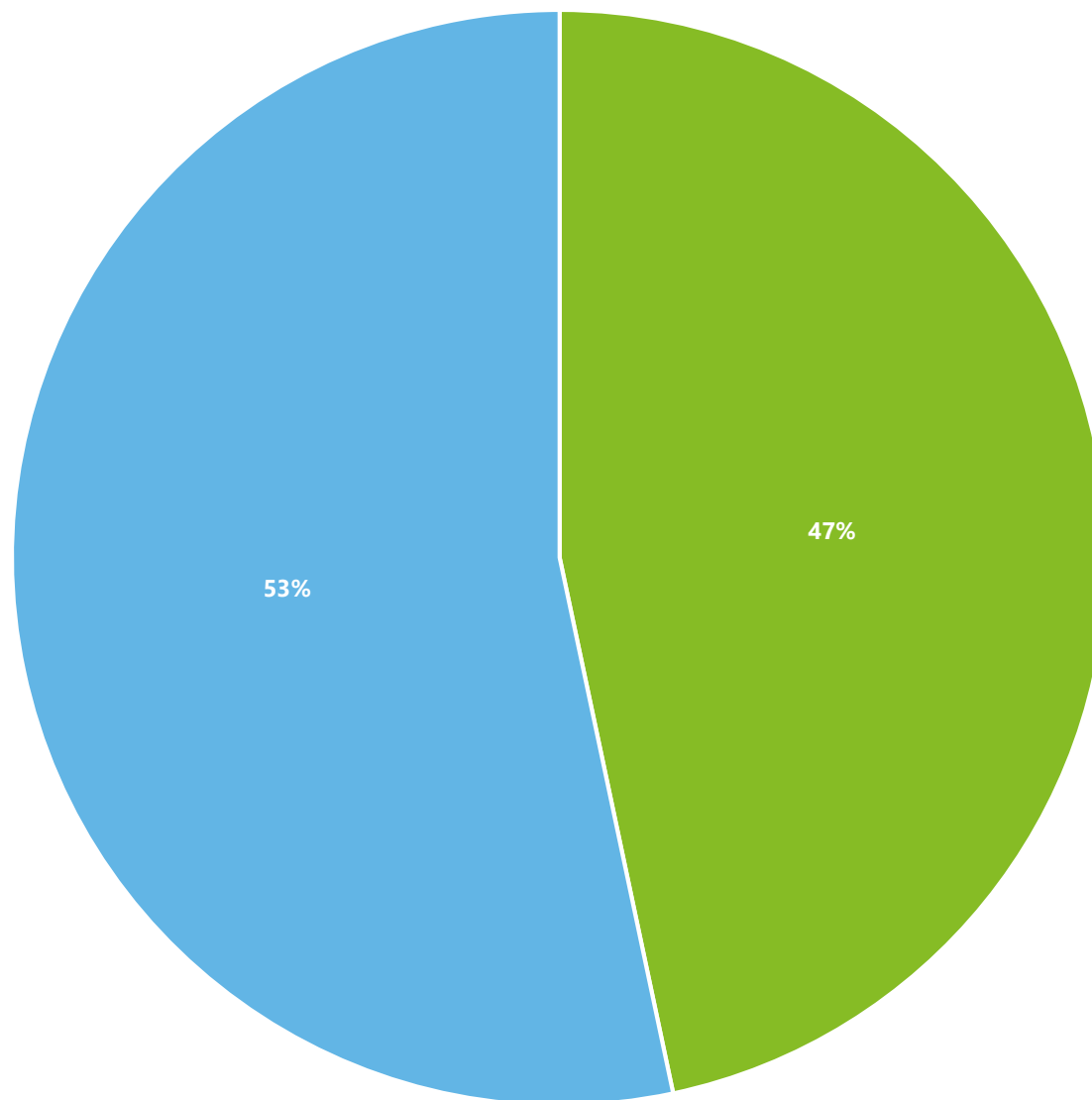
### Panelové domy



### Rodinné domy



# Prvoprodeje a přeprdeje u developerských projektů H1 2019



■ Prvoprodej transakční ■ Přeprdej transakční

Zdroj: Deloitte, Cenovamapa.org

# Trendy na nemovitostním trhu





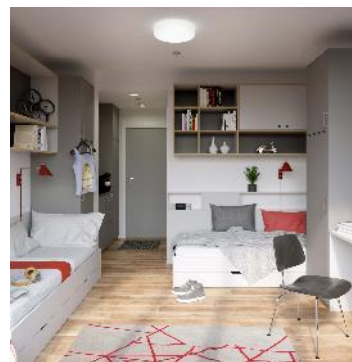
# Lokální trendy

## Zaměření na různé skupiny a demografie



### Nájemní projekty

Stoupající popularita kvůli kombinaci silného růstu cen rezidenčních nemovitostí a restrikcím ČNB.



### Studentské bydlení

Studenti ze zahraničí a mladí profesionálové opouštějí univerzitní koleje a mění je za bydlení v komunitě se sdílenými službami.



### Bydlení pro seniory

Segment s dlouhou tradicí v Evropě si konečně nachází cestu do České Republiky, kde víc starších lidí hledá bydlení pro komfortní důchod.



### Brownfieldy

Nedostatek vhodných pozemků tlačí developery a investory do regenerace bývalých výrobních areálů.



### Luxusní malometrážní byty v centru

V reakci na poptávku po krátkodobém ubytování začíná více developerů nabízet menší studia v užším centru měst.



### Vzestup suburbanizace

Vlastnictví rodinného domu překonává bydlení ve městě navzdory vyšší míře docházení a omezené dostupnosti občanského vybavení.

Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited, britské privátní společnosti s ručením omezeným zárukou („DTTL“), jejich členských firem a jejich spřízněných subjektů. Společnost DTTL a každá z jejich 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 jejich členských firem je uveden na adrese [www.deloitte.com/cz/onas](http://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 nejkompexnější 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.