Real Estate Market Autumn

ŘÍJEN 2021

FINEP

RESIDENČNÍ DEVELOPMENT V PRAXI
DEVELOPERSKÉ VÝZVY DNEŠNÍ DOBY
(NE)DOSTUPNOST BYDLENÍ
FINEP

RESIDENČNÍ DEVELOPMENT V PRAXI

DEVELOPERSKÉ VÝZVY DNEŠNÍ DOBY

(NE)DOSTUPNOST BYDLENÍ

FINEP

RESIDENČNÍ DEVELOPMENT V PRAXI

VOLBY 2014

VOLBY 2017

VOLBY 2021

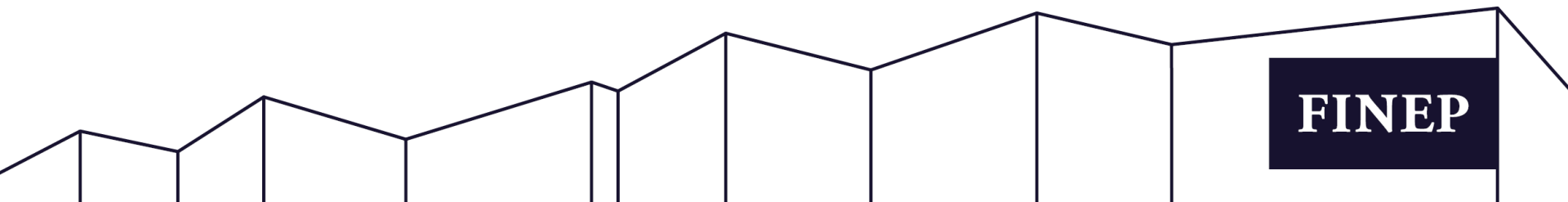
FINEP

RESIDENČNÍ DEVELOPMENT V PRAXI

Časová osa developmentu v Praze

- **KOUPĚ STAVEBNÍHO POZEMKU** — 2,5 – 4 roky
- **ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ** — 1 – 2 roky
- **STAVEBNÍ POVOLENÍ** — 2 roky
- **DOKONČENÍ ETAPA 1** — 1 rok atd.
- **DOKONČENÍ ETAPA 2** atd.

7 – 9 let

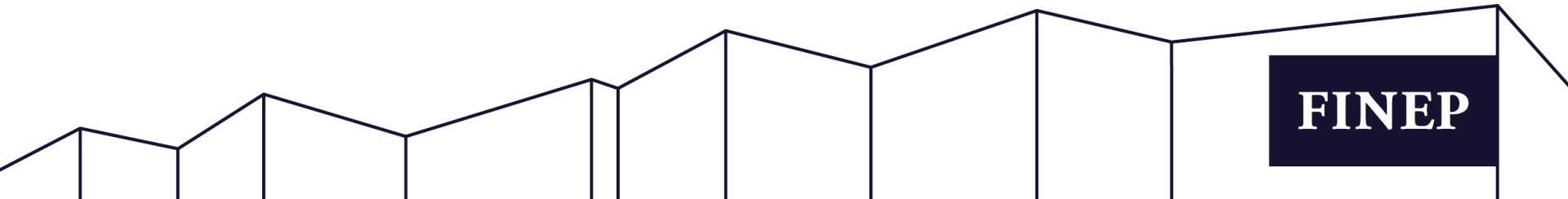


RESIDENČNÍ DEVELOPMENT V PRAXI

DEVELOPER v roli VIZIONÁŘE:

- Klientských potřeb a očekávání
- Produktové skladby
- Občanské vybavenosti a služeb
- Legislativních změn
- Makro/mikro ekonomického vývoje a cyklu

NUTNOST PRACOVAT V ALTERNATIVNÍCH SCÉNÁŘÍCH



RESIDENČNÍ DEVELOPMENT V PRAXI

EFEKTIVITA VS. EFEKT

=> „VLASTNICTVÍ POZEMKU“ NEDĚLÁ Z VLASTNÍKA DEVELOPERA

FINEP

RESIDENČNÍ DEVELOPMENT V PRAXI

DEVELOPERSKÉ VÝZVY DNEŠNÍ DOBY

(NE)DOSTUPNOST BYDLENÍ

FINEP

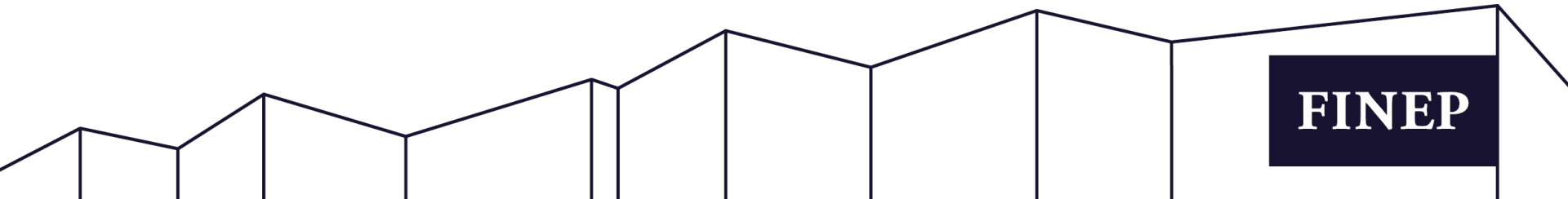
DEVELOPERSKÉ VÝZVY DNEŠNÍ DOBY

Máme vyprodáno

Prodané projekty ve výstavbě – náklady ?

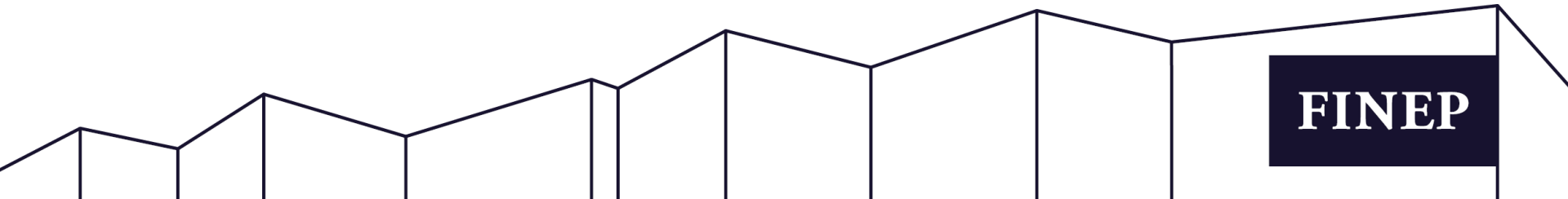
Projekty v přípravě – projekční kapacity ?

Projekty do prodeje – cenotvorba ?



DEVELOPERSKÉ VÝZVY DNEŠNÍ DOBY

- Finanční plánování a strukturování
- Projekty do výstavby – stavební kapacity ?
- Plánovací smlouvy / kontribuční příspěvky ?
- Úrokové sazby – financování, hypotéky ?



RESIDENČNÍ DEVELOPMENT V PRAXI

PROSTŘEDÍ PRO DEVELOPMENT V PRAZE

(NE)DOSTUPNOST BYDLENÍ

FINEP

(NE)DOSTUPNOST BYDLENÍ

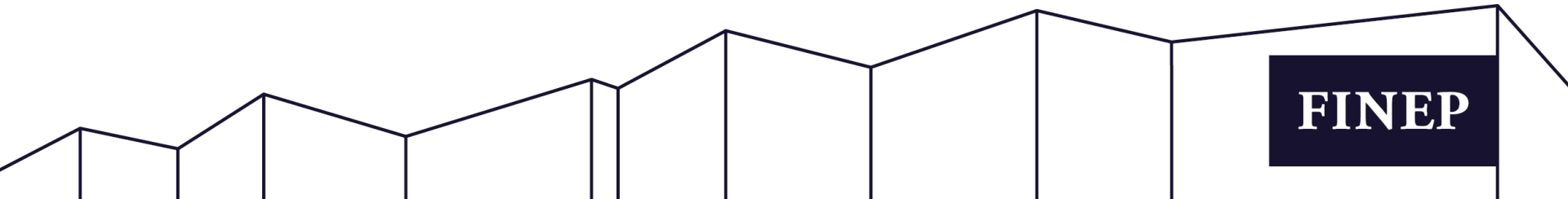
TAM KDE SE NESTAVÍ, DOBŘE SE NEDAŘÍ:
- ani vlastnickému či družstevnímu bydlení
- ani nájemnímu bydlení

- **V PRAZE CELKEM CCA 650 TIS. DOMÁCNOSTÍ**
- **STÁVAJÍCÍ PRODUKČNÍ KAPACITY NOVÝCH BYTŮ V PRAZE (cca 5-6 TIS. / ROK) NEPOKRÝVÁ V PODSTATĚ ANI POTŘEBNOU OBNOVU BYTOVÉHO FONDU**

MENŠÍ DOSTUPNOST VLASTNICKÉHO BYDLENÍ

ROSTOUCÍ TREND PODÍLU NÁJEMNÍHO BYDLENÍ (cca 1/3 v Praze)

- **PODÍL INVESTIČNÍCH BYTŮ V NOVOSTAVBÁCH S OHLEDEM NA PRODUKČNÍ KAPACITU V PRAZE NIJAK VÝRAZNĚ NEZVYŠUJE PODÍL NÁJEMNÍHO BYDLENÍ**



(NE)DOSTUPNOST BYDLENÍ

NOVÁ CÍLOVÁ SKUPINA

GENERACE „Z"

MLADÍ, BEZDĚTNÍ, CHTĚJÍ BYDLET A PRACOVAT VE VĚTŠÍCH MĚSTECH

NECHTĚJÍ SI UKLÍZET, PRÁT, ŽEHLIT, UDRŽOVAT DOMÁCNOST, TRÁVIT ČAS DOMA

CHTĚJÍ MÍT VOLNOU PRACOVNÍ DOBU, NECHTĚJÍ BÝT ZAMĚSTNANCI, TOUŽÍ PO KRATIVITĚ

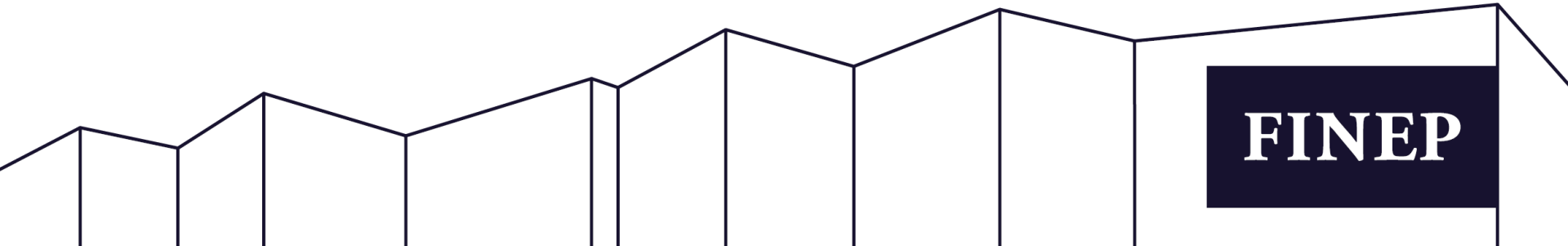
TOUŽÍ PO KAVÁRNÁCH, MÍSTNÍCH PRODEJNÁCH, NEJEZDÍ AUTEM, MILUJÍ ALTERNATIVY

INSTITUCIONÁLNÍ INVESTOR

DEVELOPEMENT MUSÍ REAGOVAT TEĎ HNED

PO ROCE 2027 PŘEVAŽUJÍCÍ POPULACE V PRODUKTIVNÍM VĚKU

„ODKLAD" INDIVIDUÁLNÍCH NÁKUPŮ (cca + 10 LET)

INSTITUCIONÁLNÍ INVESTOR V SEKTORU NÁJEMNÍHO BYDLENÍ V ČR PRAKTICKY NEEXISTUJE (EU podíl cca 20 %)

Bydlete tam, kde to máte rádi.