



Jak se staví v Plzni

Petr Hána - Diskusní setkání časopisu Stavební fórum
Středa 4. 10. 2017

AGENDA

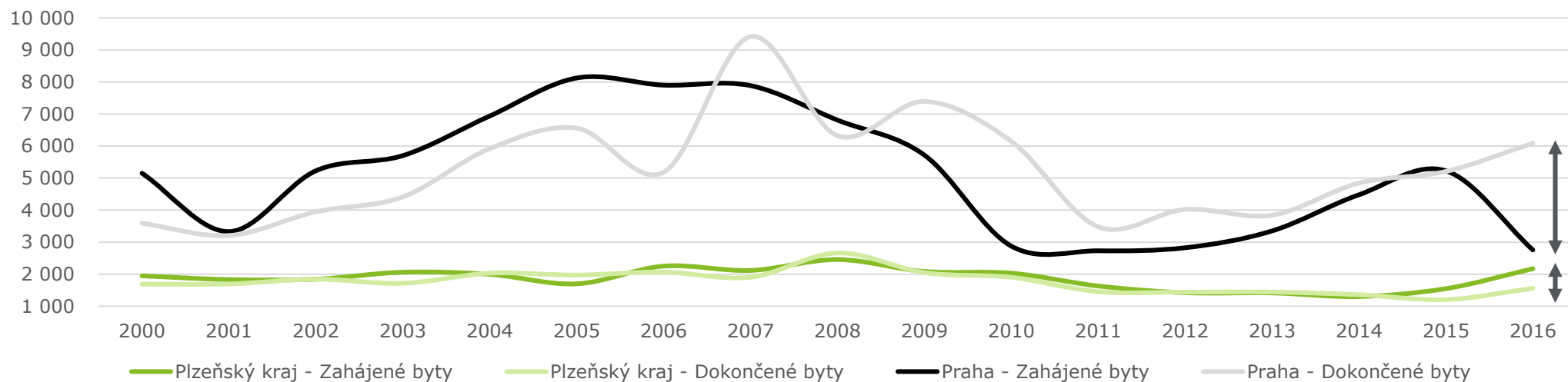
- **BYTOVÁ VÝSTAVBA**
 - Faktory ovlivňující trh a ceny bytů
- **VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN**
 - Byty v developerských projektech
 - Byty v cihlových domech
 - Byty v panelových domech
- **PŘEHLED NABÍDKOVÝCH CEN**
- **NÁJEMNÍ TRH**
- **HYPOTÉKY A TRANSAKCE**

Bytová výstavba

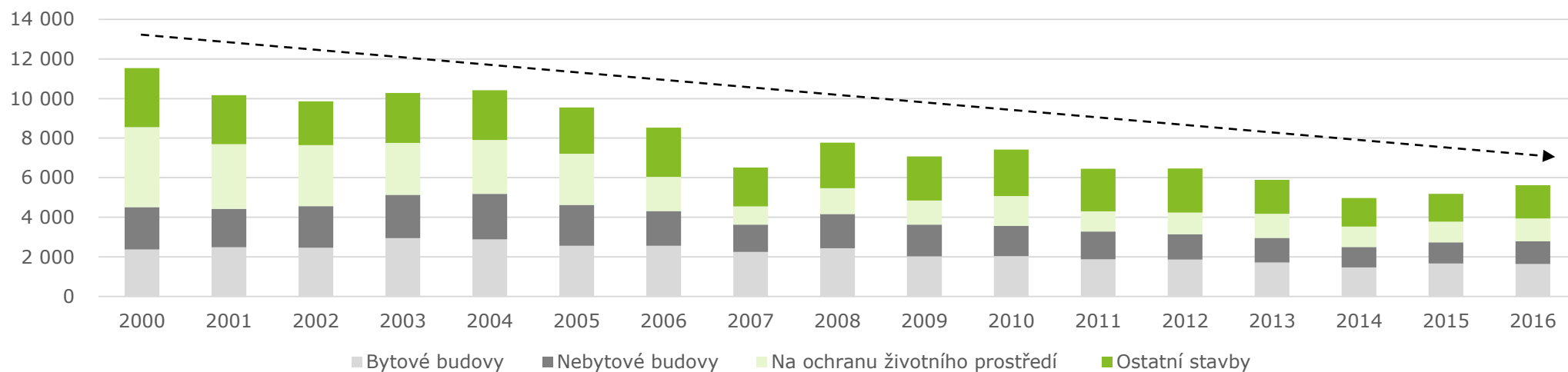


BYTOVÁ VÝSTAVBA

Počet dokončených a zahájených bytů



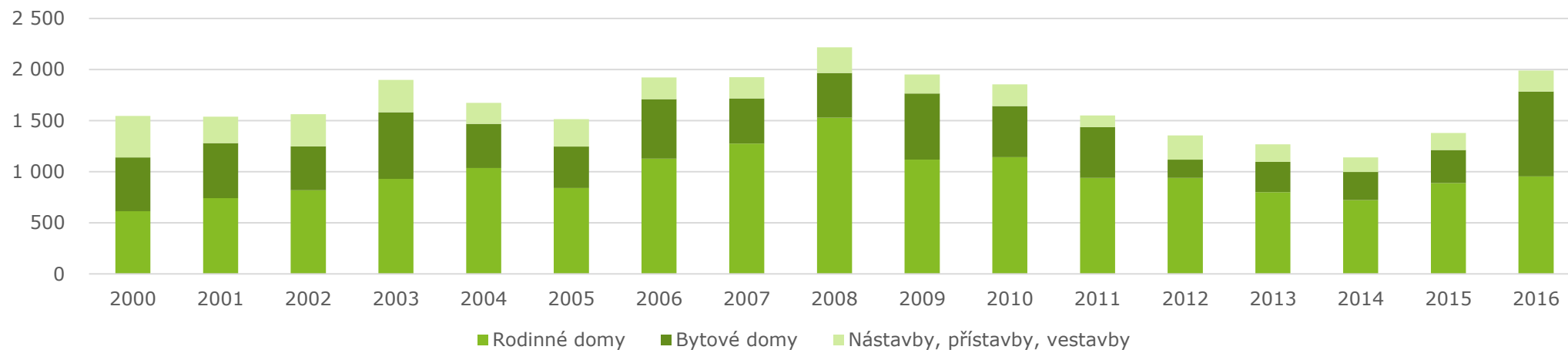
Vydaná stavební povolení, Plzeňský kraj



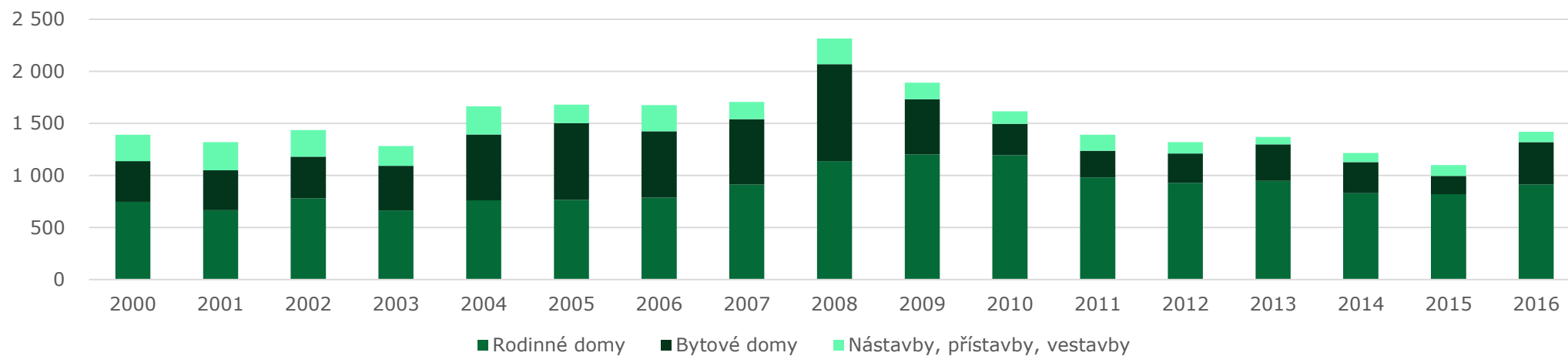
Zdroj: ČSÚ

BYTOVÁ VÝSTAVBA Plzeňský kraj

Zahájené byty



Dokončené byty



Zdroj: ČSÚ

FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRH A CENY BYTŮ



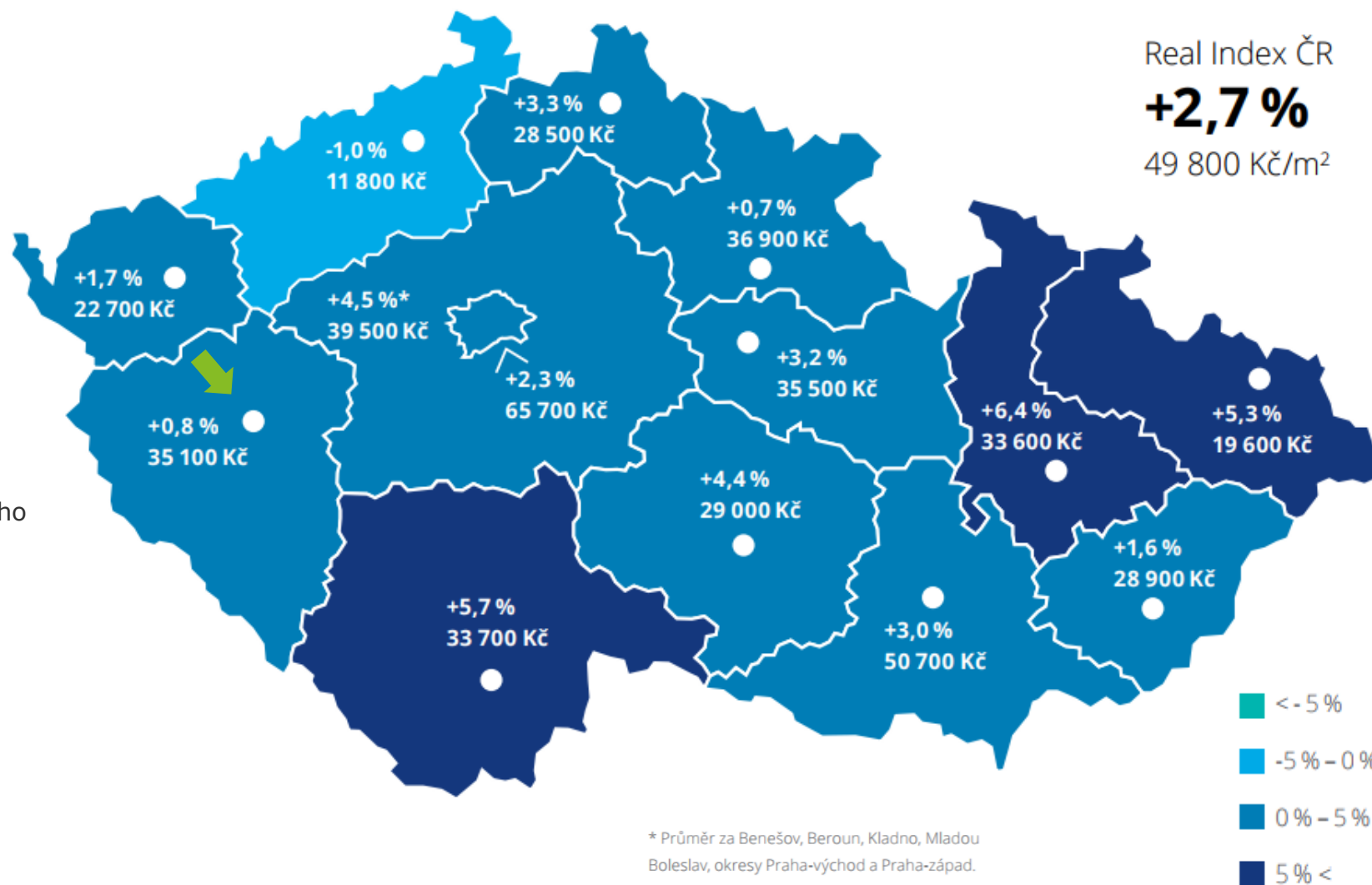
- Ekonomický vývoj
- Sentiment veřejnosti
- Cena peněz
- Schvalovací procesy a legislativa, územní plán
- Klesající zásoba developerských projektů a volných bytů k prodeji
- Změny regulace a státní zásahy
 - DPH u bytů, DPH u pozemku, NOZ, daň z převodu x nabytí nemovitostí, Zákon o spotřebitelském úvěru, doporučení ČNB

Vývoj prodejních cen



VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

Deloitte real index, Q2 2017



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



Developerské projekty (prvoprodej)

41 530 Kč/m²

90 mil. Kč
36 prvoprodejů



Developerské projekty (přeprodej)

48 480 Kč/m²

35 mil. Kč
12 prodejů



Cihlové domy

35 200 Kč/m²

181 mil. Kč
85 prodejů



Panelové domy

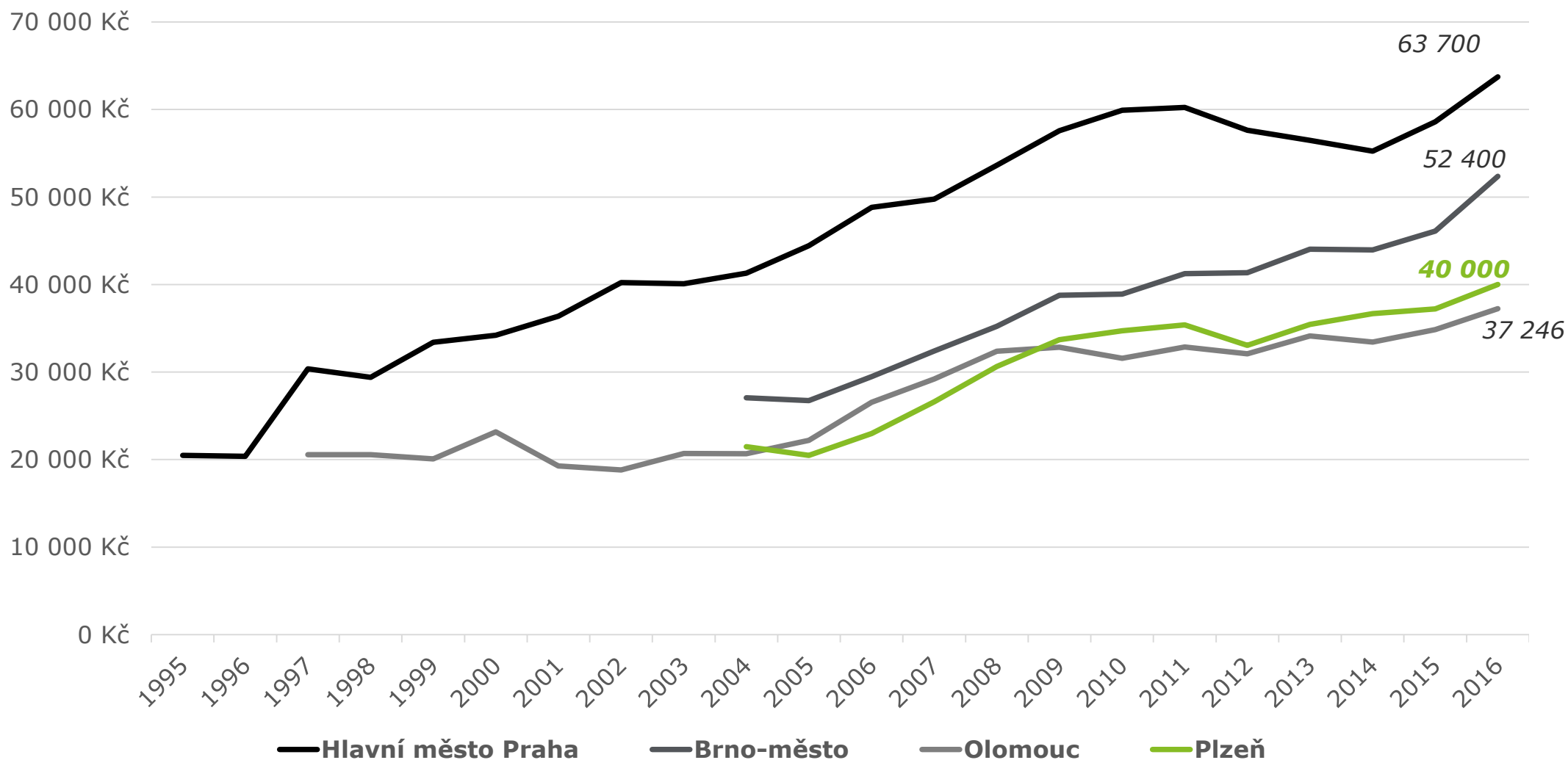
32 860 Kč/m²

344 mil. Kč
173 prodejů

Suma ploch (v m²)	2 178	708	5 217	10 726

VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

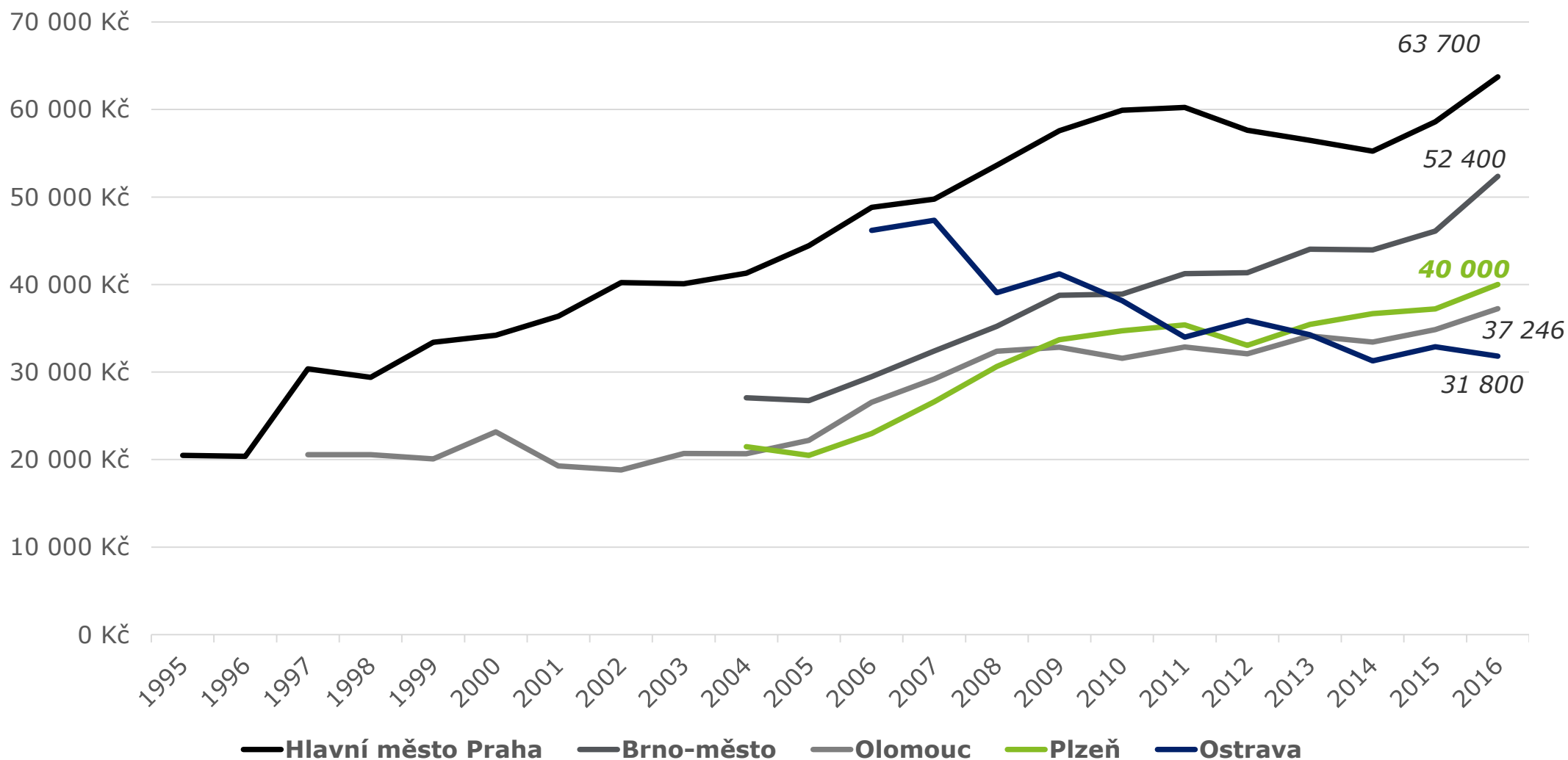
Ceny bytů v developerských projektech, dlouhodobý vývoj



www.cenovamapa.org

VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

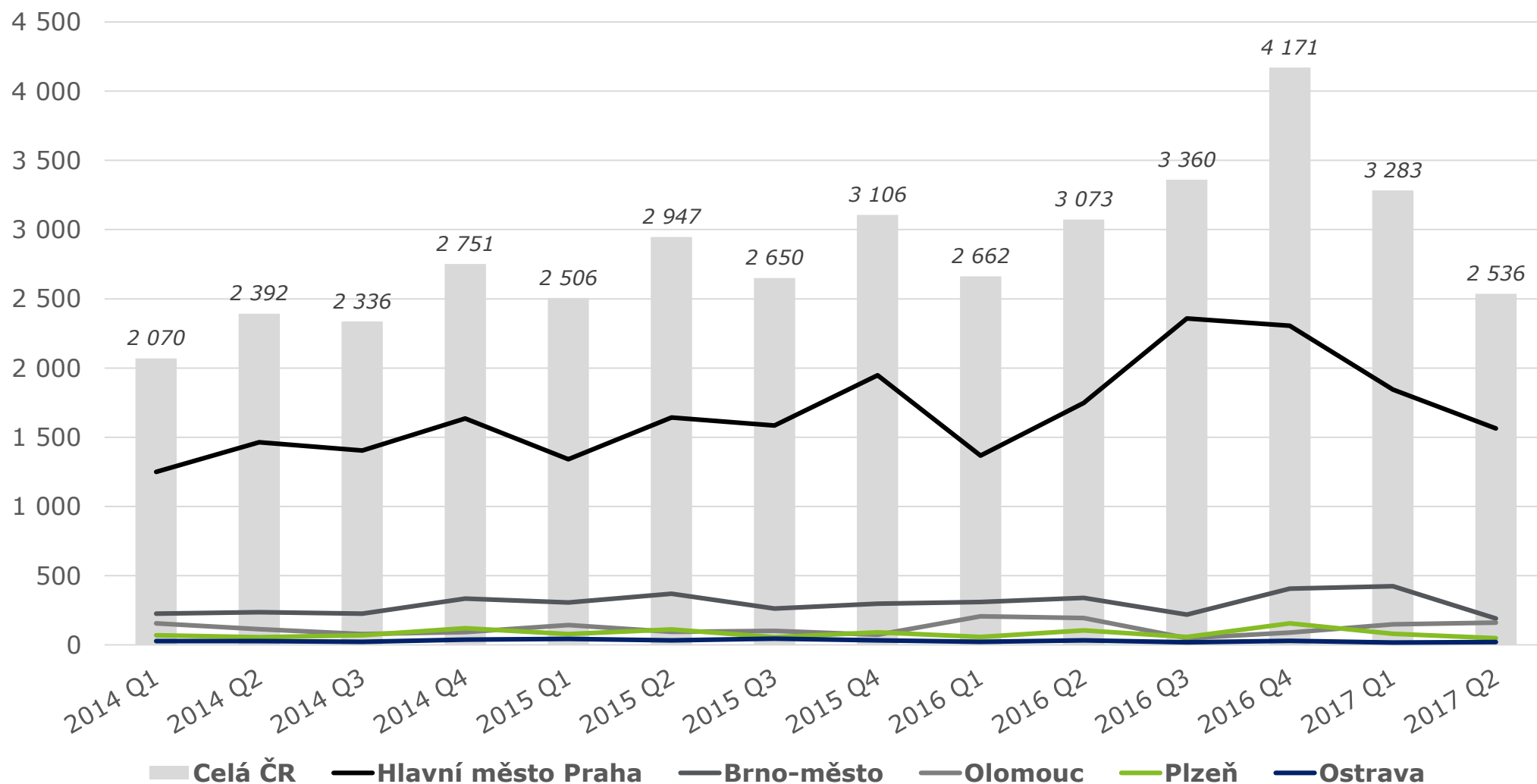
Ceny bytů v developerských projektech, dlouhodobý vývoj



www.cenovamapa.org

VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

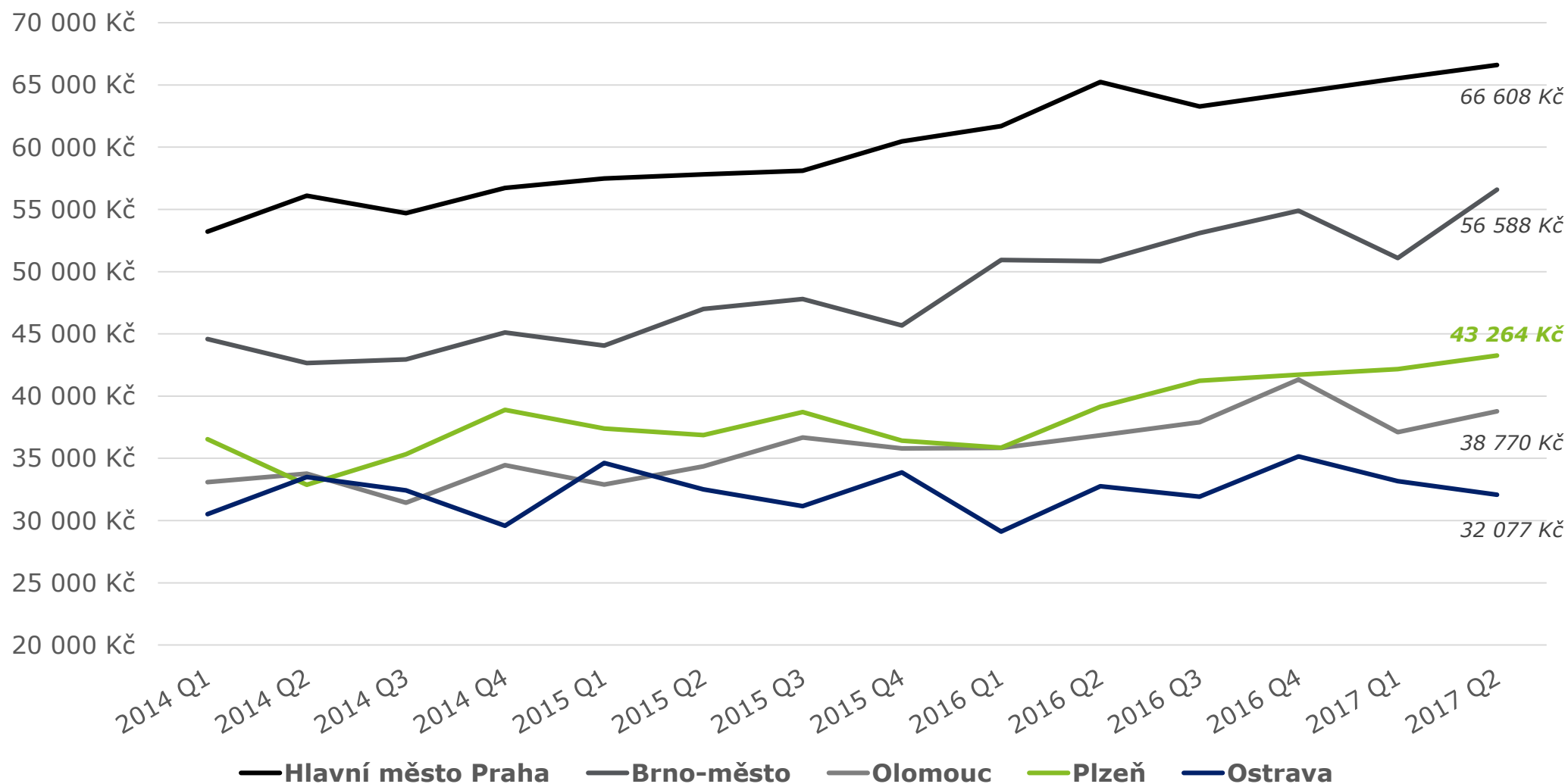
Počet transakcí v developerských projektech



www.cenovamapa.org

VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

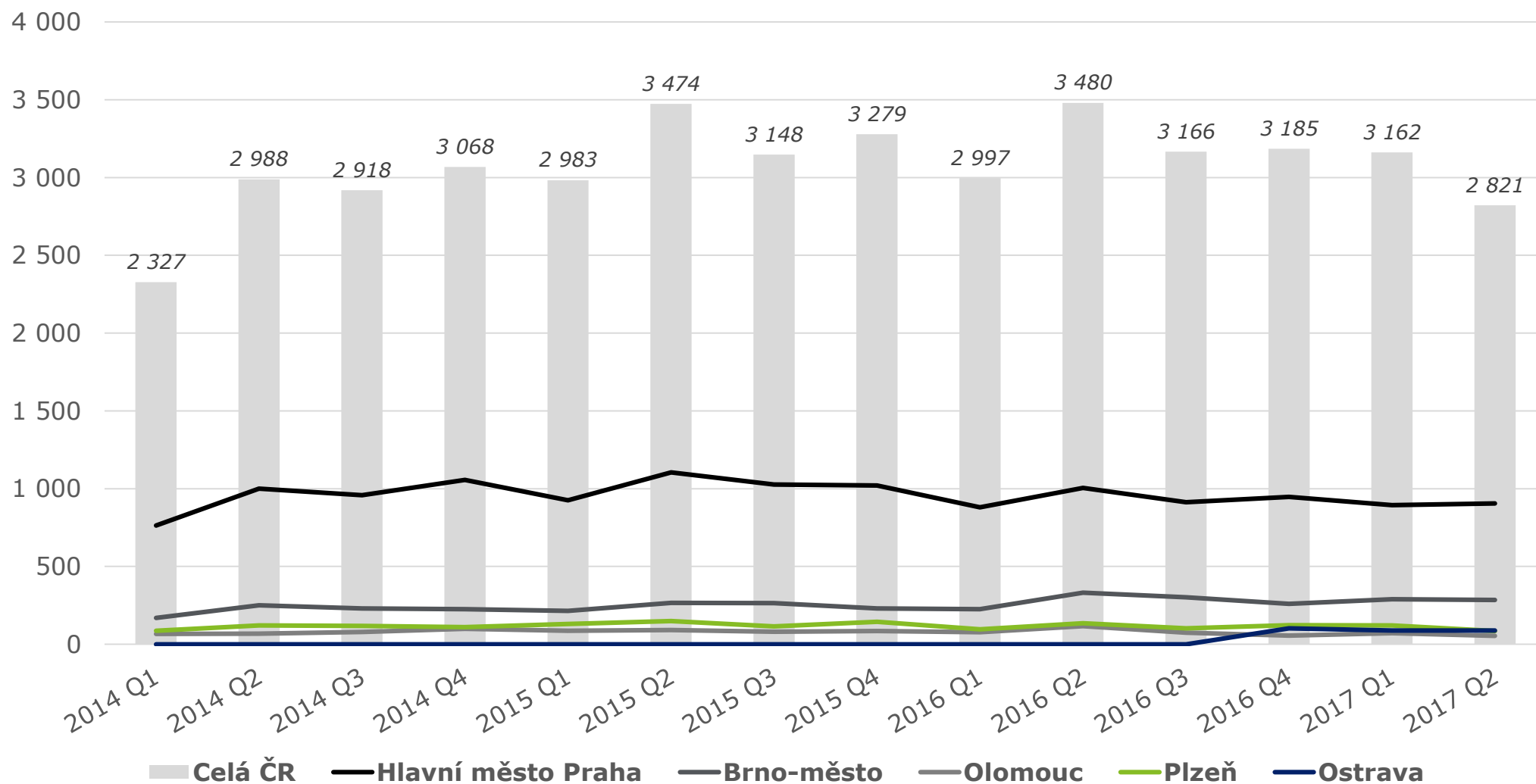
Ceny bytů v developerských projektech



www.cenovamapa.org

VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

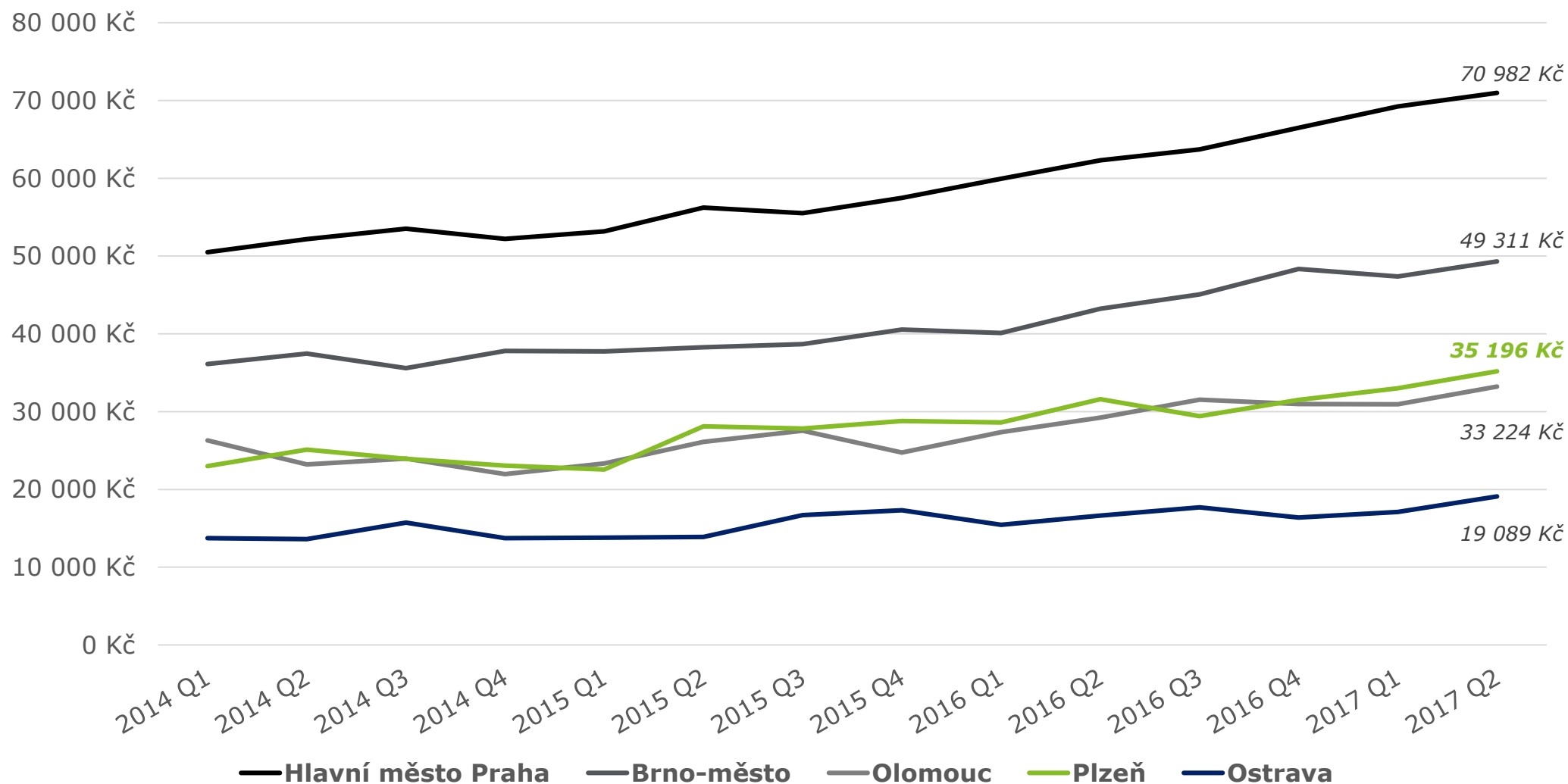
Počet transakcí v cihlových domech



www.cenovamapa.org

VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

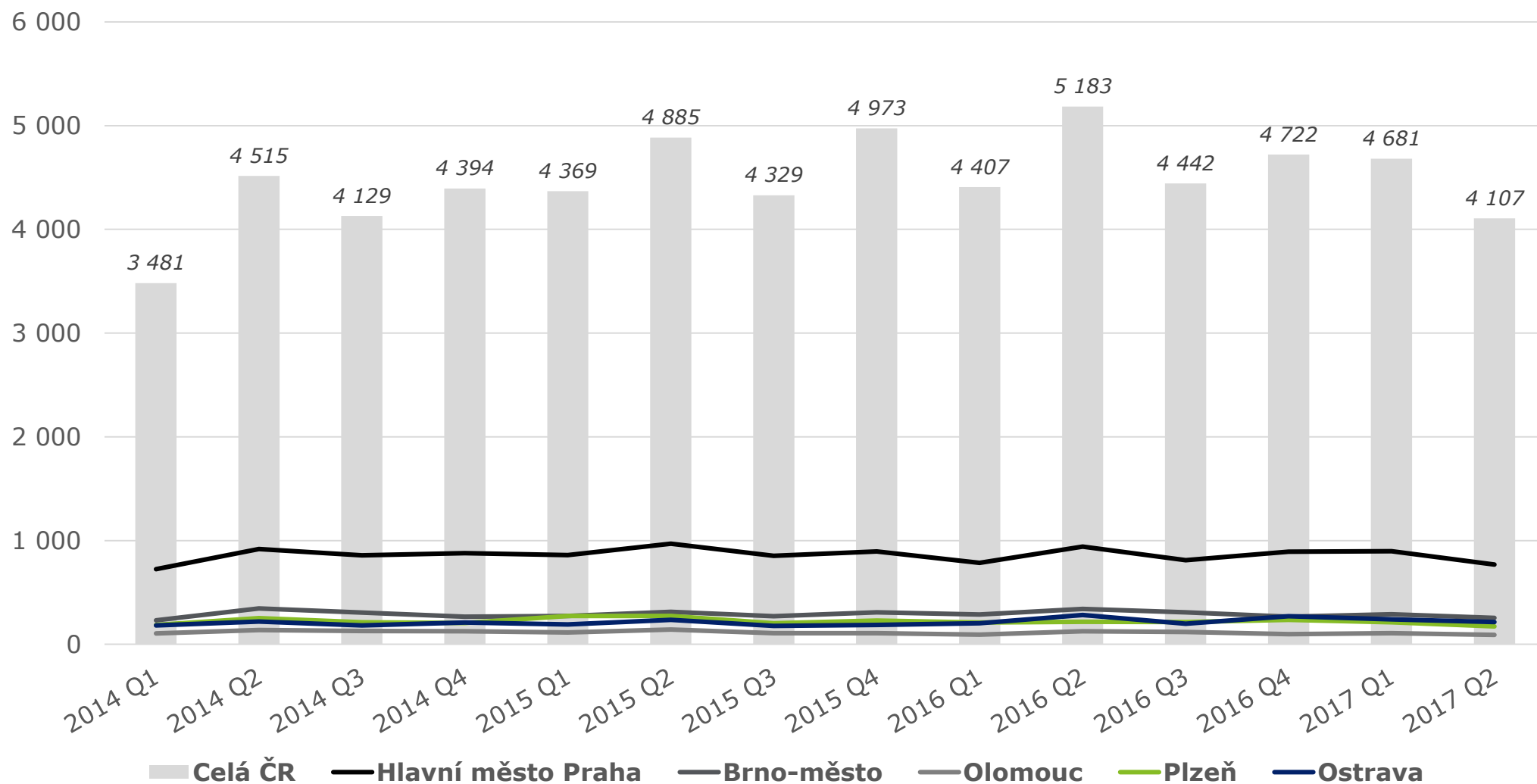
Ceny bytů v cihlových domech



www.cenovamapa.org

VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

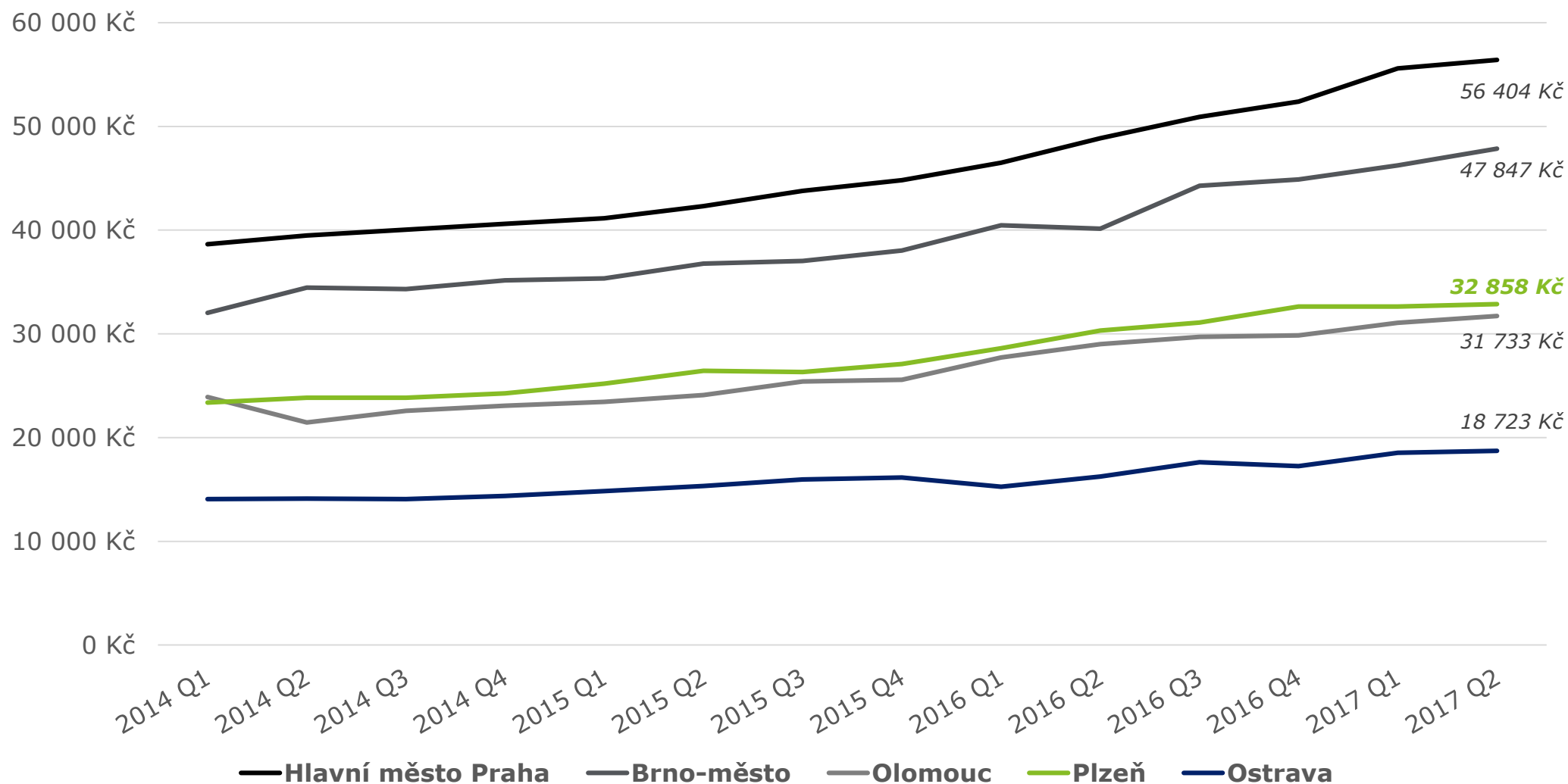
Počet transakcí v panelových domech



www.cenovamapa.org

VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

Ceny bytů v panelových domech



www.cenovamapa.org

Přehled nabídkových cen



PŘEHLED NABÍDKOVÝCH CEN

Stav na konci června 2017

	1+	2+	3+	4+	5+	CELKEM
Počet volných bytů v nabídce	443	416	216	61	4	1 140
Velikost (objem) trhu v Kč	734 941 850	1 117 953 229	854 892 657	308 848 607	34 087 312	3 050 723 655
Suma ploch na trhu v m2	14 929	22 283	17 818	6 237	607	61 874
Průměrná plocha jednotek v m2	34	54	82	102	152	54
Průměrná celková cena jednotek v Kč	1 681 789	2 753 579	4 013 581	5 147 477	8 521 828	2 723 860
Průměrná cena jednotek v Kč/m2	49 864	51 335	48 583	50 276	56 114	50 124

	V nabídce			Doprodané			CELKEM
	Před výstavbou	Ve výstavbě	Dostavěné	Před výstavbou	Ve výstavbě	Dostavěné	
Plzeň-město	5	16	5	3	14		43

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**

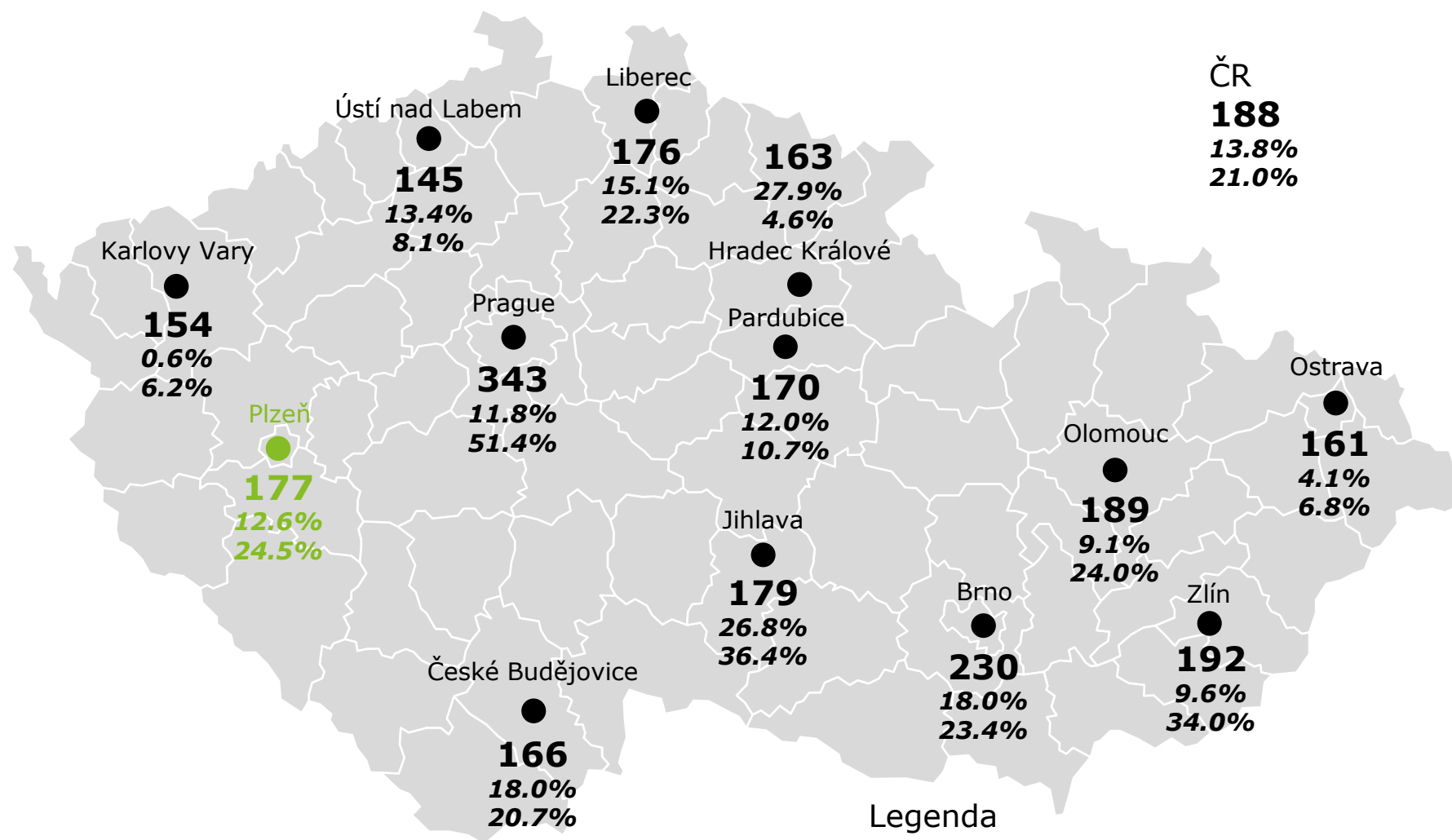
- Nutná dostatečná poptávka zejména ve studentských městech

Nájemní trh



PŘEHLED NÁJEMNÍCH CEN

Září 2017

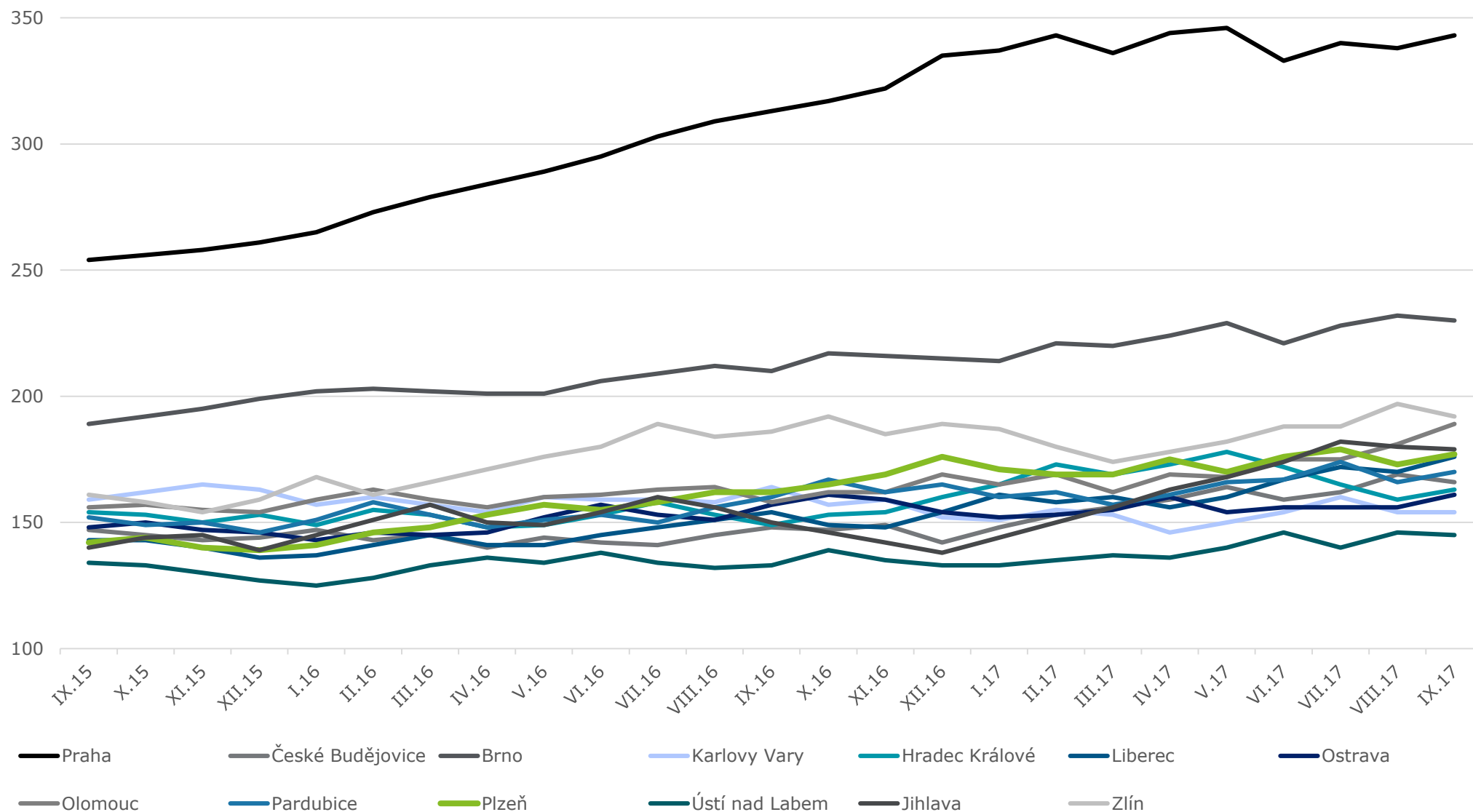


Legenda

343 - Průměrný měsíční nájem na m² (09/2017)
11.8% - Růst nájemného mezi roky 2016 a 2017
51.4% - Růst nájemného mezi roky 2010 a 2017

www.realitymix.centrum.cz

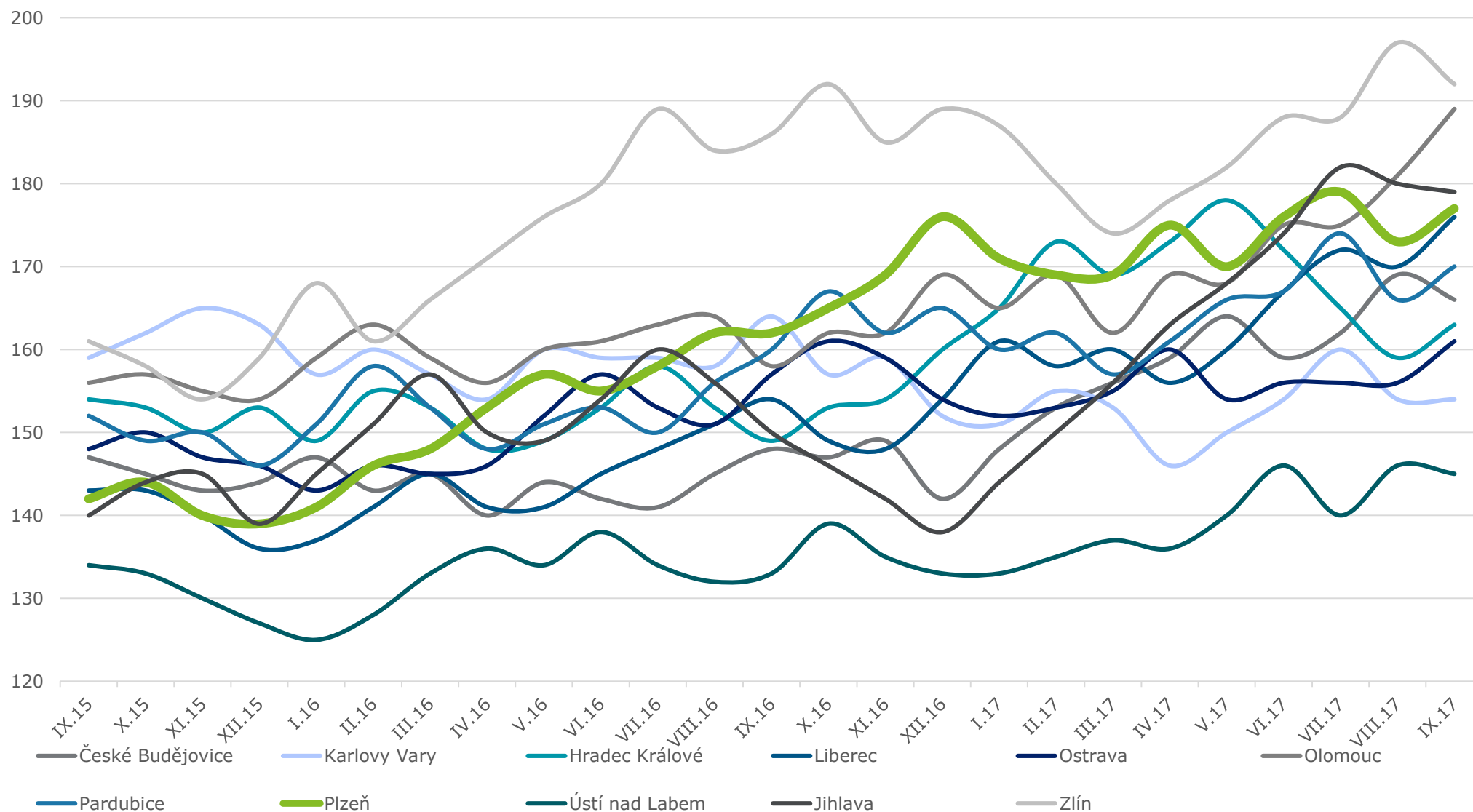
VÝVOJ PRŮMĚRNÝCH NÁJEMNÍCH CEN



www.realtymix.centrum.cz

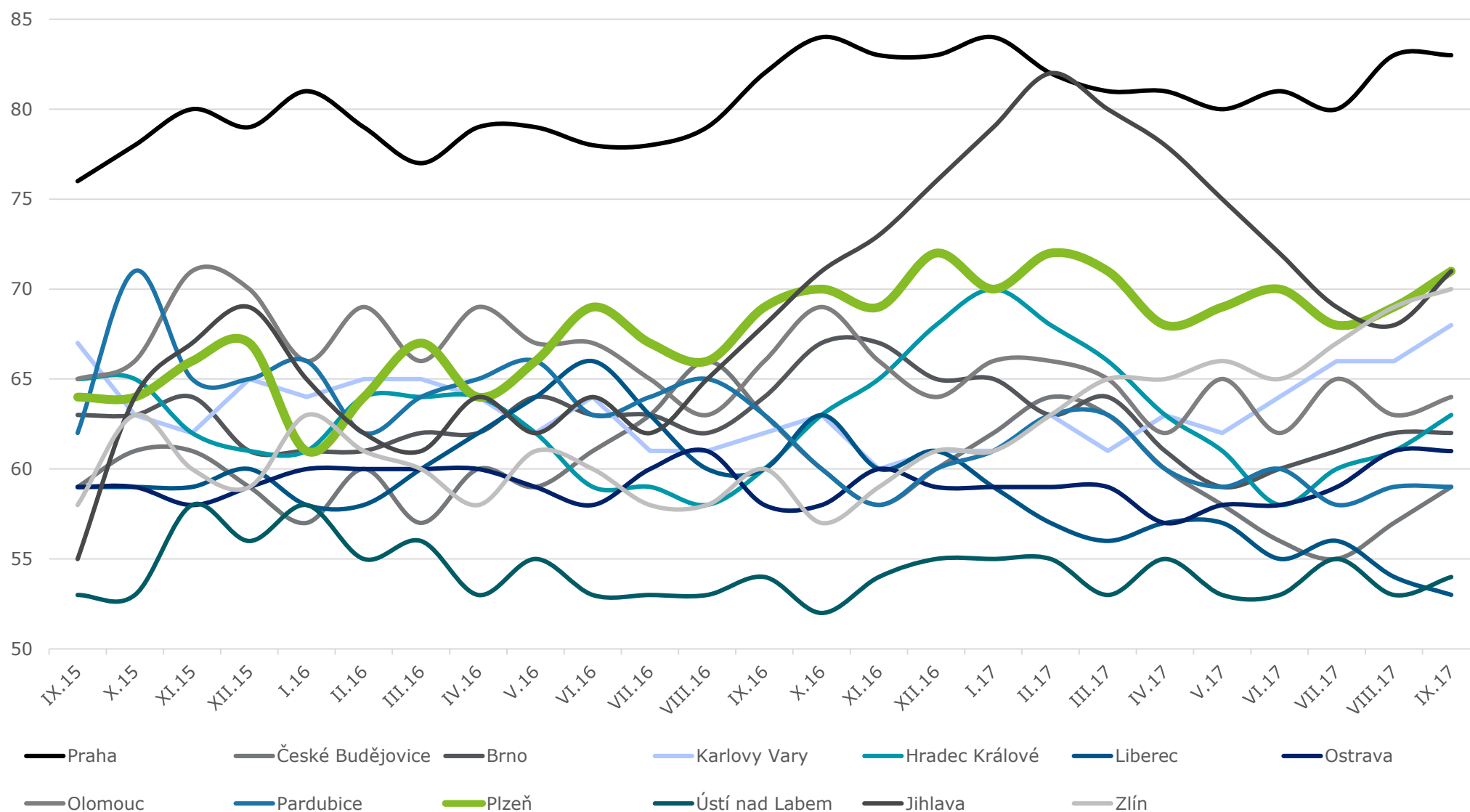
VÝVOJ PRŮMĚRNÝCH NÁJEMNÍCH CEN

Bez Prahy a Brna



www.realitymix.centrum.cz

VÝVOJ PRŮMĚRNÝCH NÁJEMNÍCH PLOCH



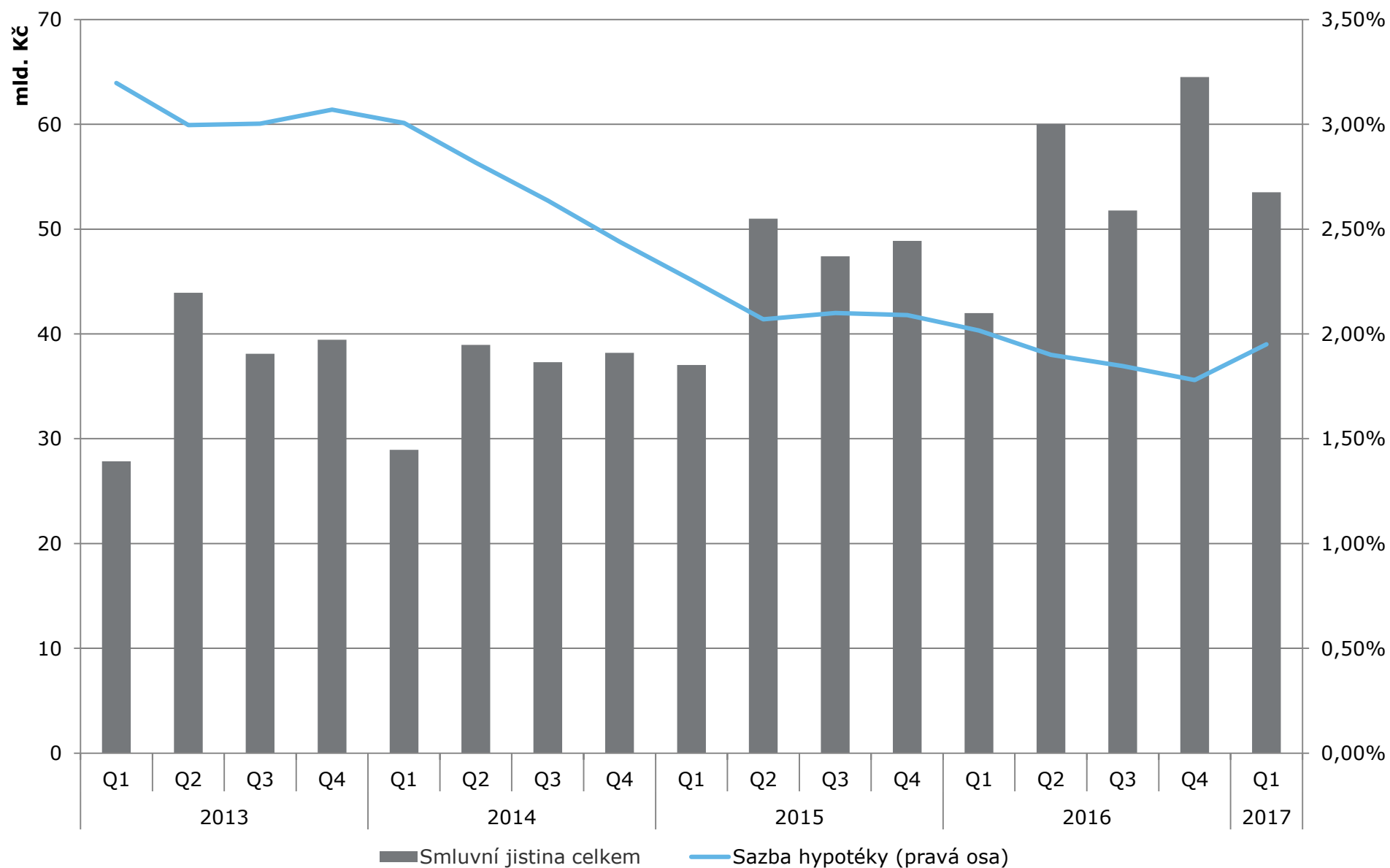
www.realitymix.centrum.cz

Hypotéky a transakce



HYPOTEČNÍ TRH

Hypotéky poskytnuté občanům

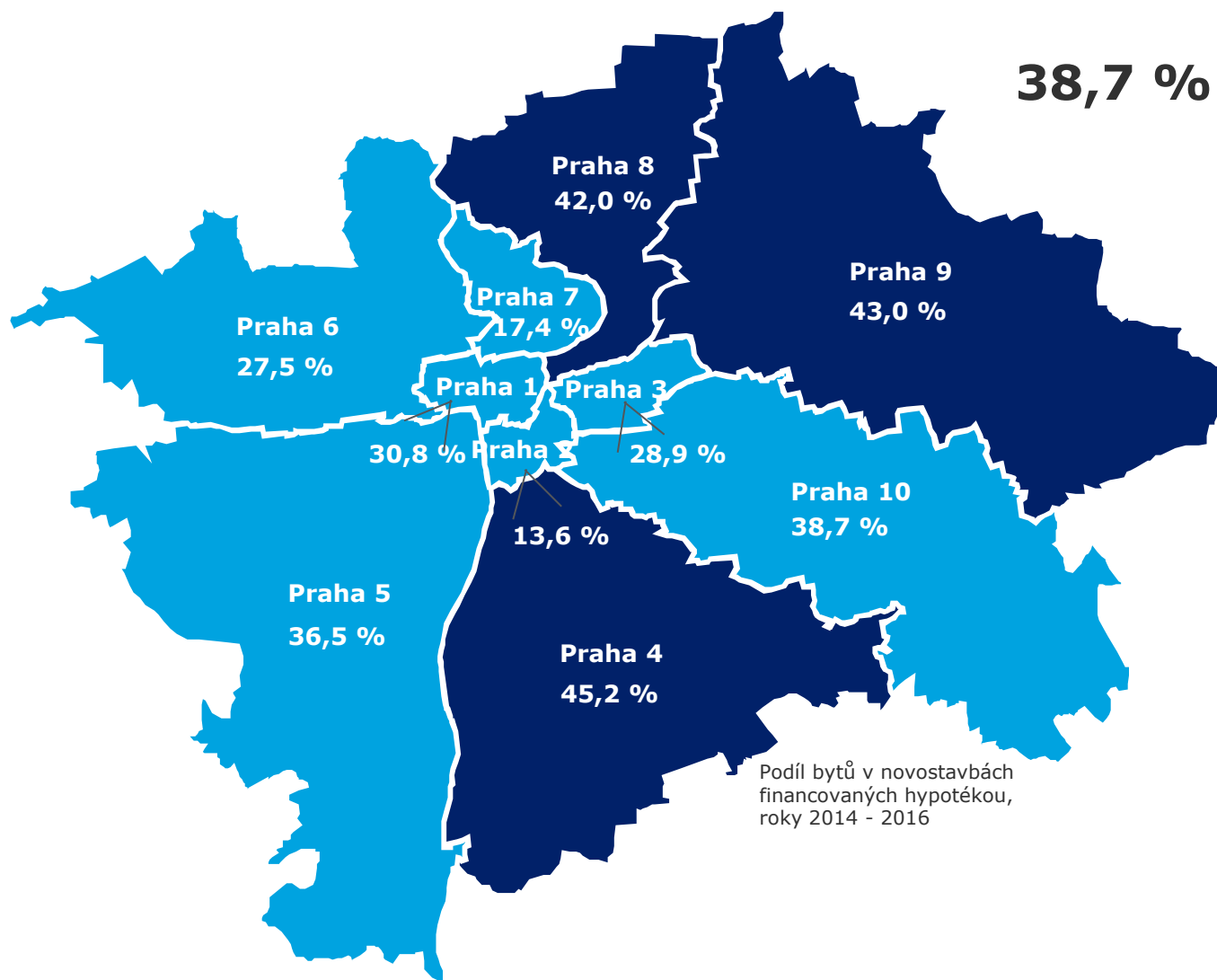


REGULACE HYPOTÉK?

Podíl bytů v novostavbách financovaných hypotékou, Praha, 2014-2016

	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



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

REGULACE HYPOTÉK?

Podíl bytů financovaných hypotékou, Plzeň, 2014 – 2Q 2017



Developerské projekty (prvoprodej)

2014	2015	2016	1H 2017	Ø 14-17	Ø 14-16
18,5%	32,7%	32,4%	16,5%	27,0%	28,5%



Developerské projekty (přeprodej)

2014	2015	2016	1H 2017	Ø 14-17	Ø 14-16
36,0%	52,9%	47,0%	51,4%	46,0%	45,5%



Cihlové domy



Panelové domy

2014	2015	2016	1H 2017	Ø 14-17	Ø 14-16
43,1%	48,7%	52,4%	26,9%	45,5%	48,2%

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 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.