



Jak se staví v Brně

Petr Hána - Diskusní setkání časopisu Stavební fórum
Středa 23.5.2018

AGENDA

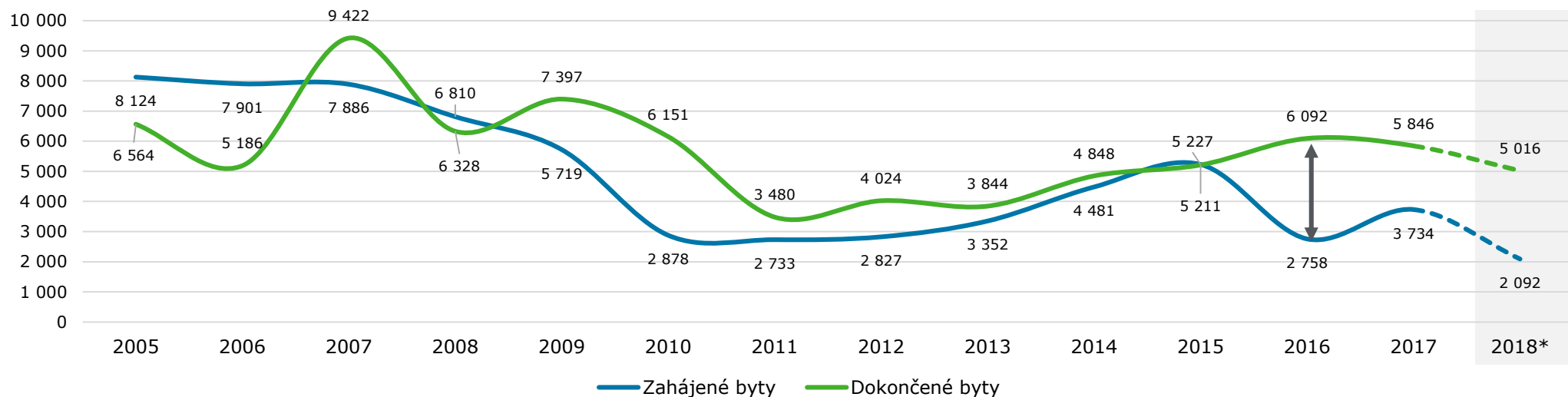
- **BYTOVÁ VÝSTAVBA**
 - Faktory ovlivňující trh a ceny bytů
- **VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN**
 - Byty v developerských projektech
 - Byty v cihlových domech
 - Byty v panelových domech
- **PŘEHLED NABÍDKOVÝCH CEN**
- **KOUPĚ BYTŮ A RODINÝCH DOMŮ V BRNĚ**
- **TRENDY NEMOVITOSTNÍHO TRHU**

Bytová výstavba

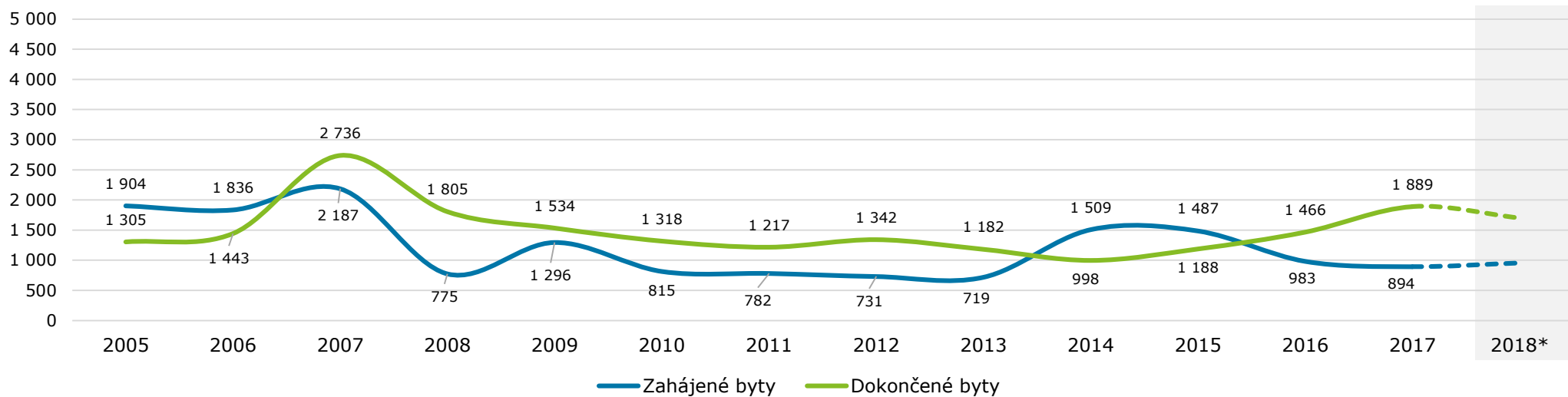


BYTOVÁ VÝSTAVBA

Zahájené a dokončené byty - Praha



Zahájené a dokončené byty - Brno

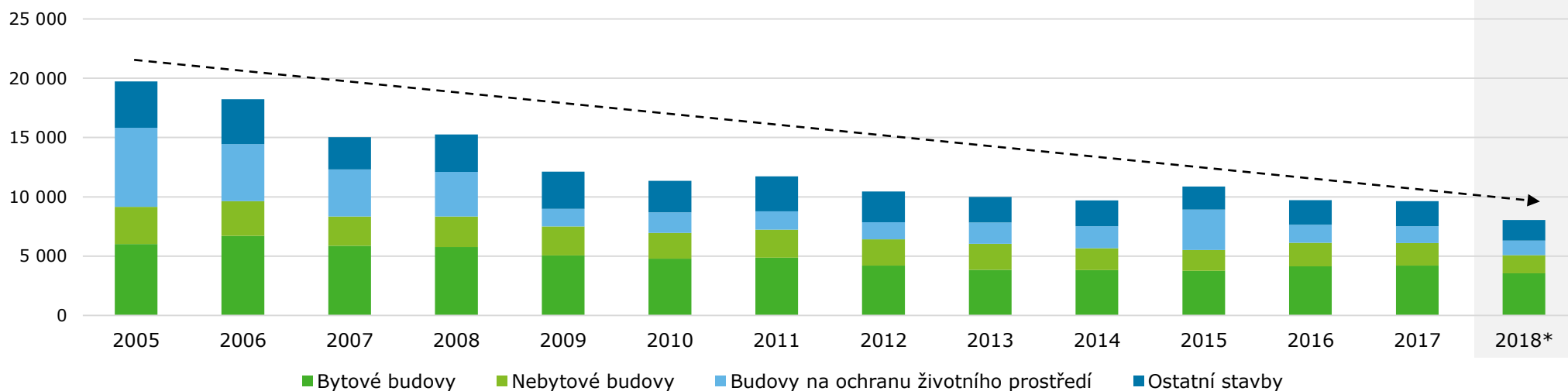


Zdroj: ČSÚ
*odhad

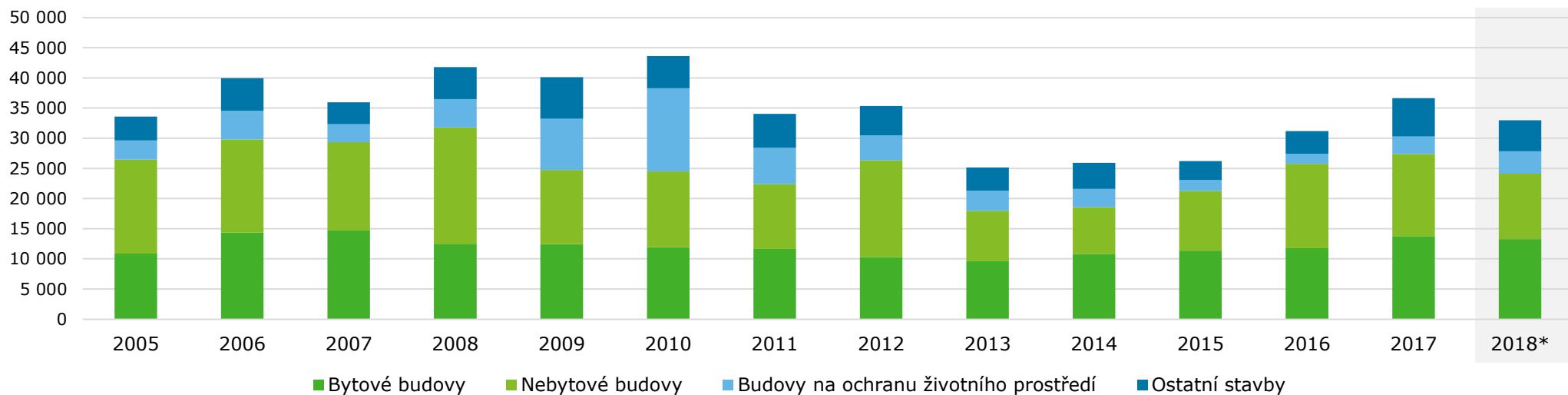
STAVEBNÍ POVOLENÍ

Jihomoravský kraj

Počet vydaných stavebních povolení

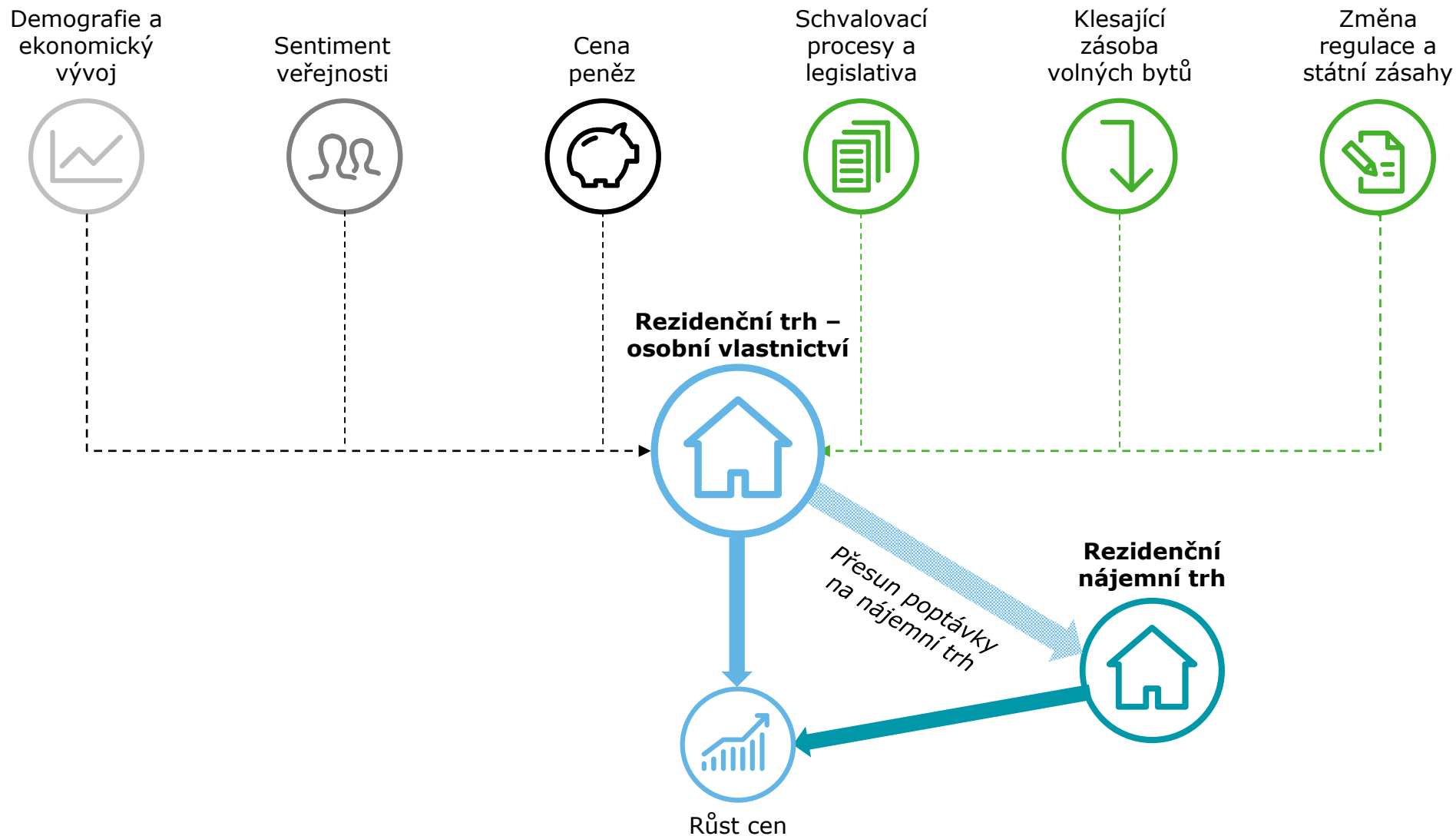


Orientační hodnota stavebních povolení (v mil. Kč)



Zdroj: ČSÚ
*odhad

FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRH A CENY BYTŮ



Vývoj prodejních cen



VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

Deloitte real index, Q4 2017

Údaje za Brno



Developerské projekty - PRVOPRODEJ
54 300 Kč/m²
 378 mil. Kč
 112 transakcí



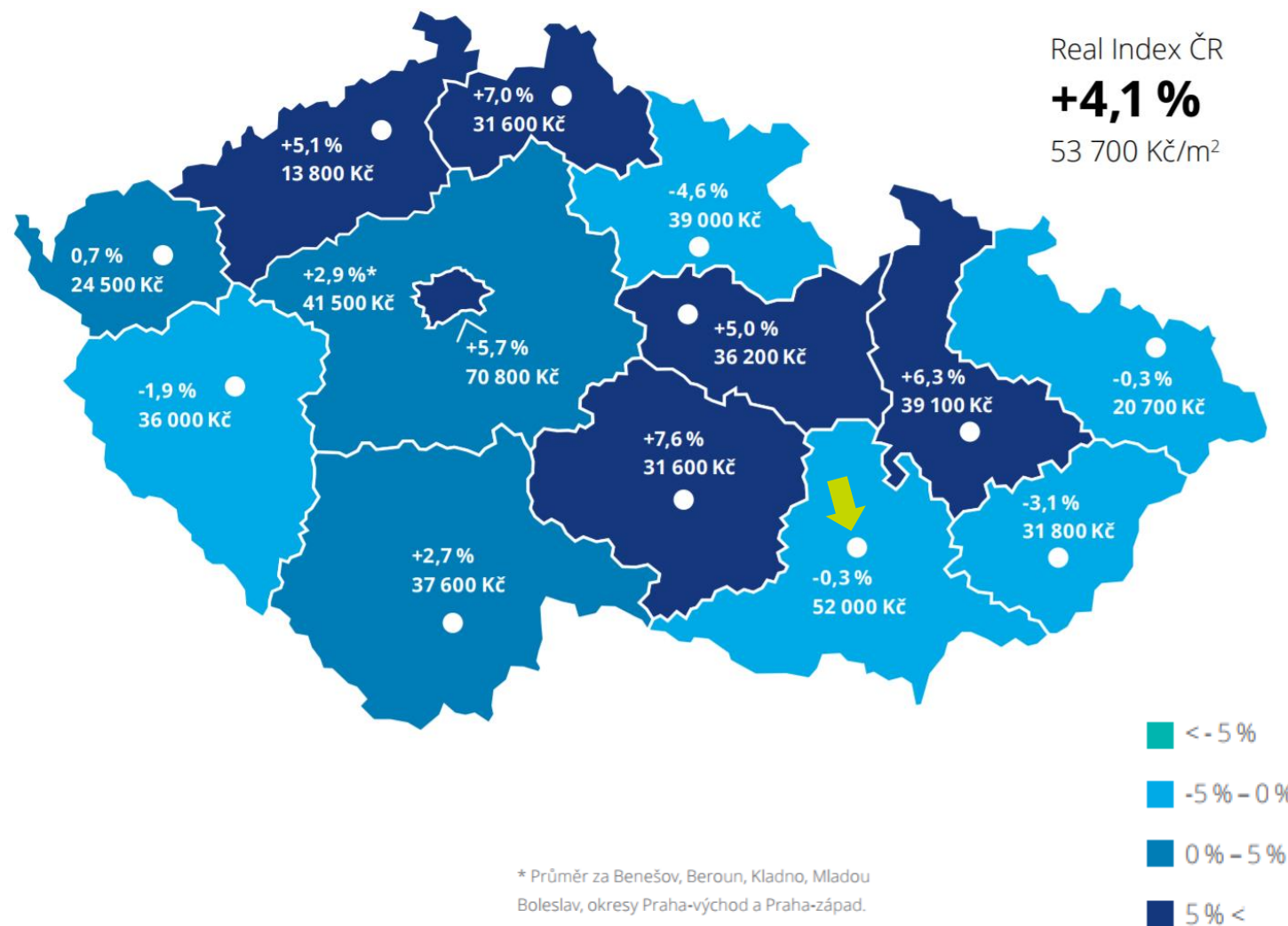
Developerské projekty - PŘEPRODEJ
54 800 Kč/m²
 494 mil. Kč
 136 transakcí



Cihlové domy
50 700 Kč/m²
 761 mil. Kč
 260 transakcí



Panelové domy
50 500 Kč/m²
 657 mil. Kč
 237 prodejů



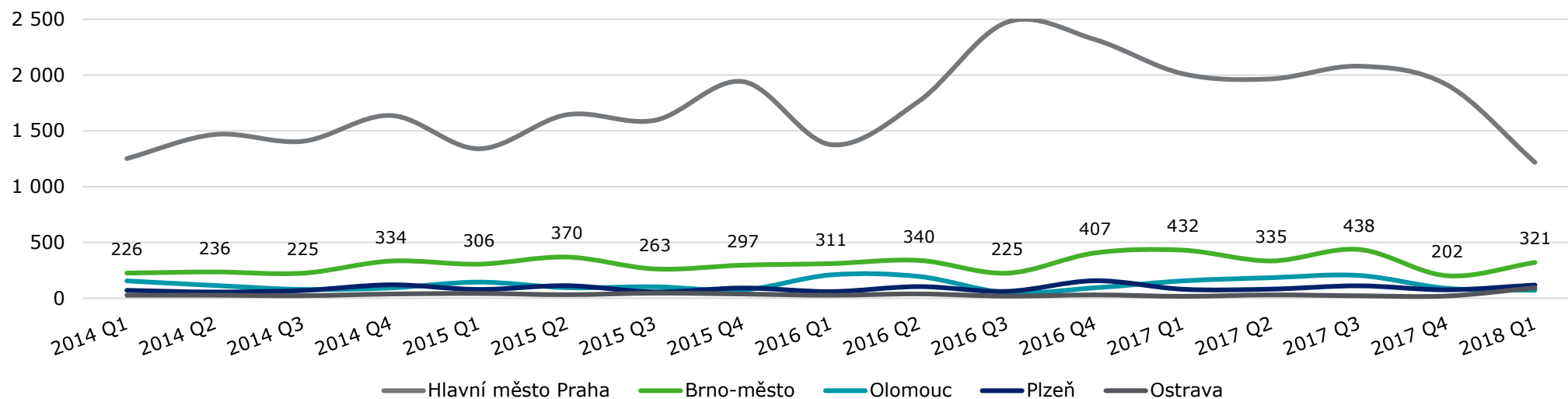
Zdroj: Deloitte

VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

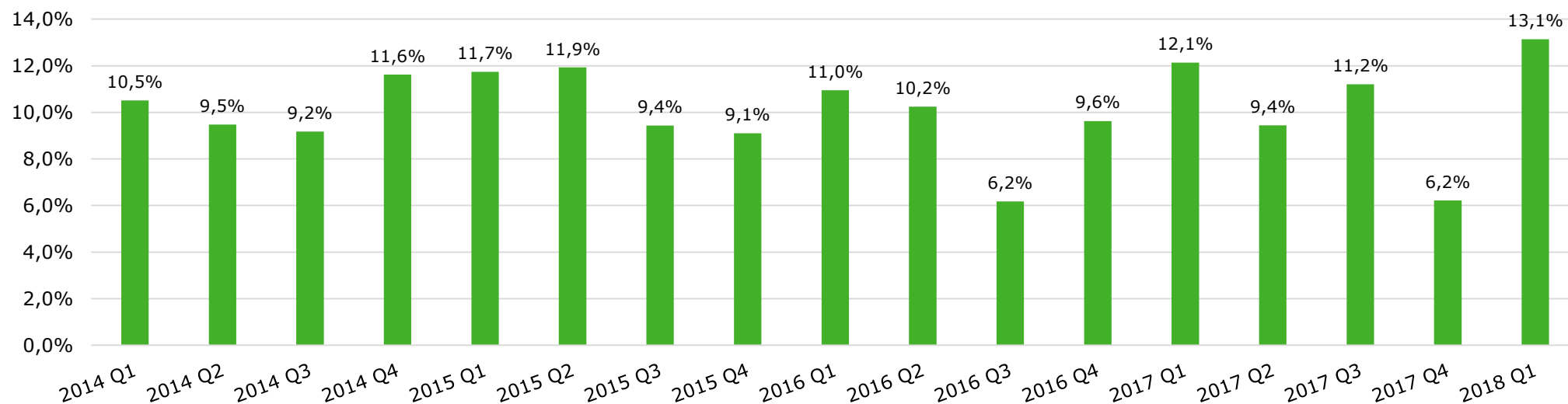
Počet transakcí v developerských projektech



Počty transakcí v developerských projektech

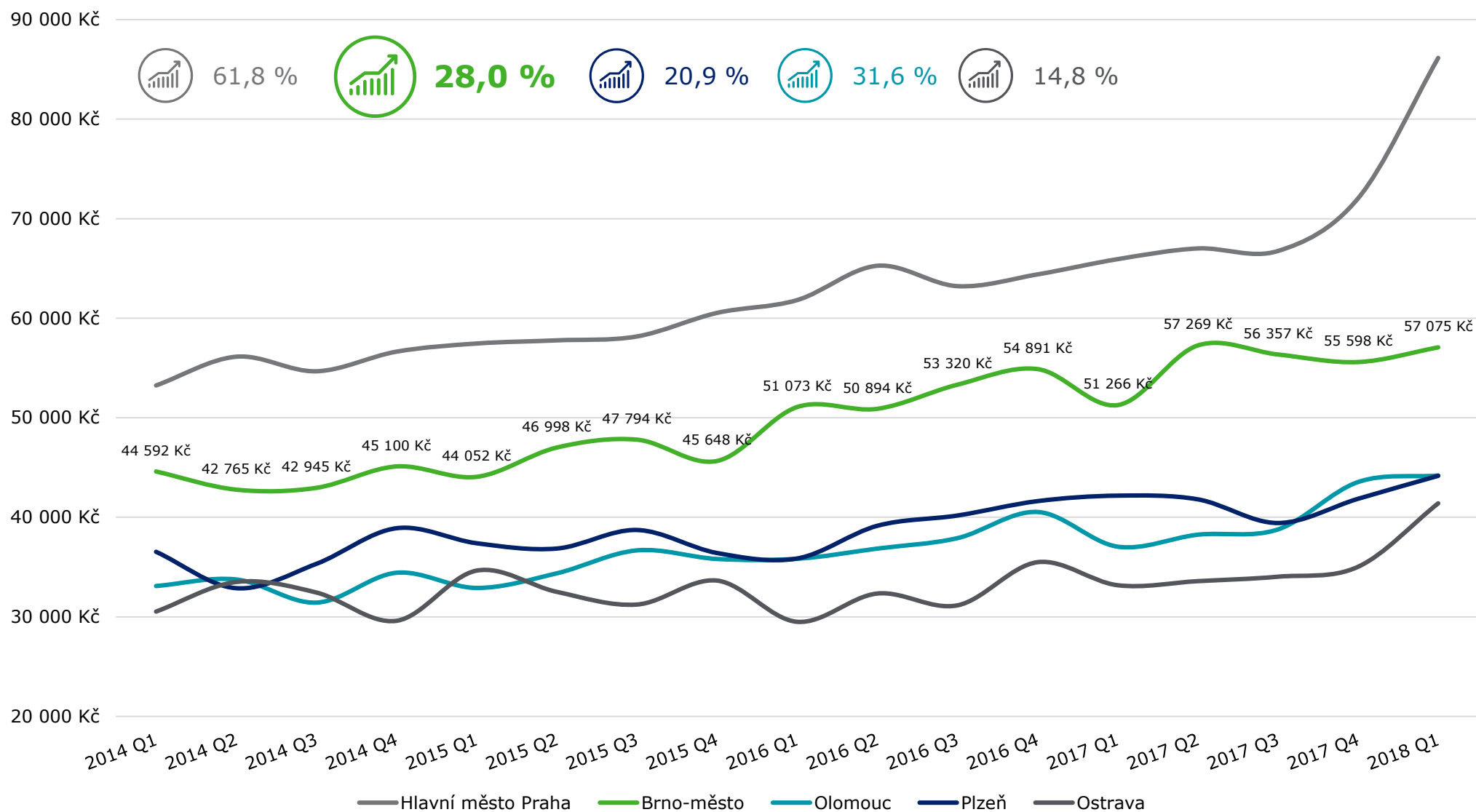


Podíl transakcí v Brně na celkových transakcích v developerských projektech v ČR



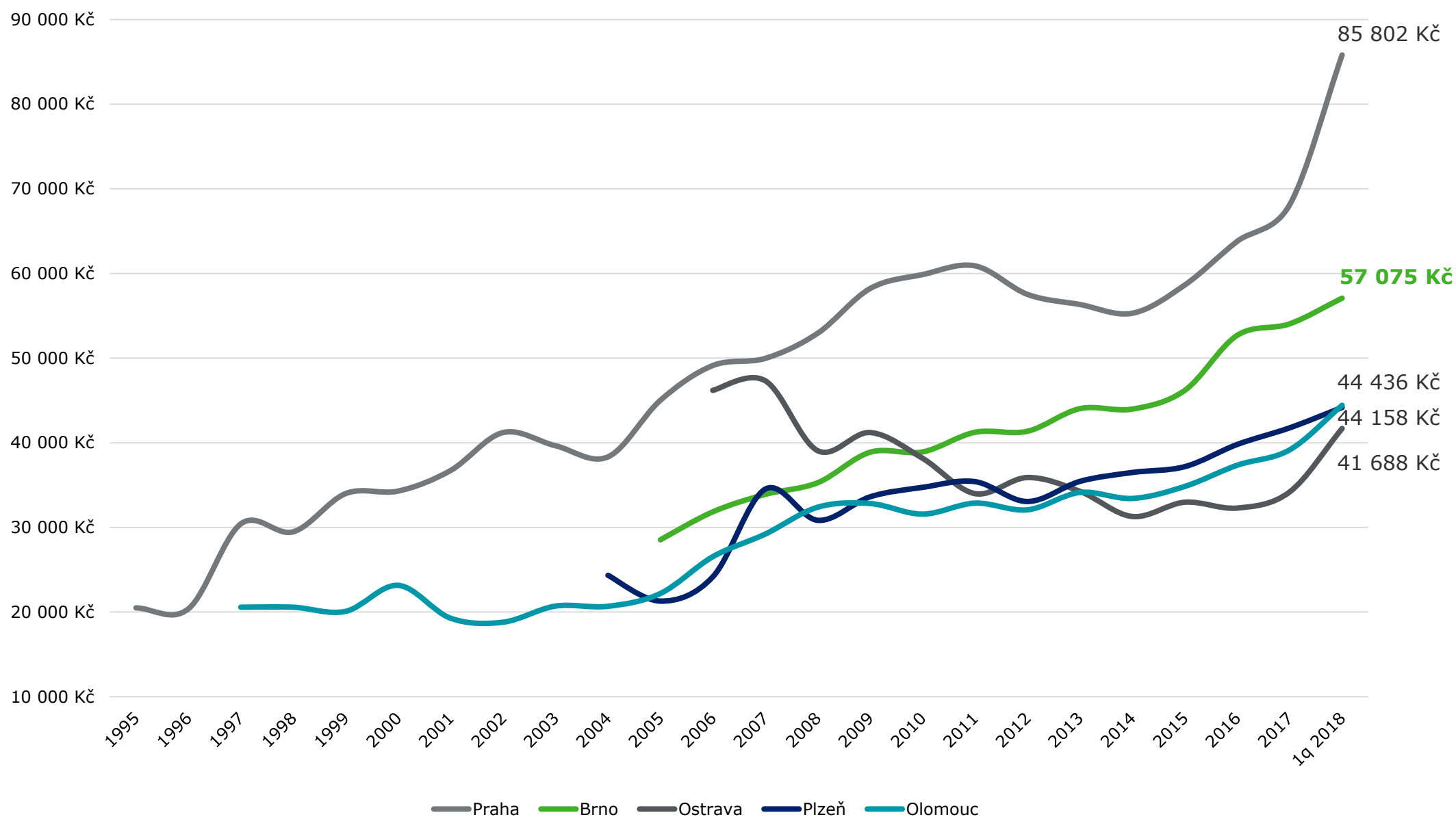
VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

Ceny bytů v developerských projektech



VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

Ceny bytů v developerských projektech, dlouhodobý vývoj

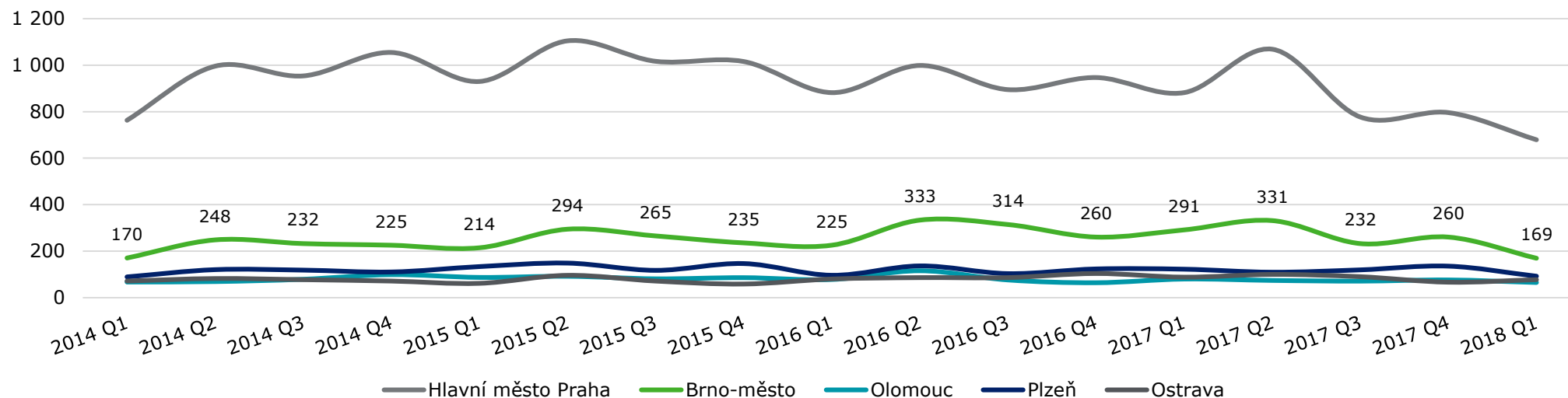


VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

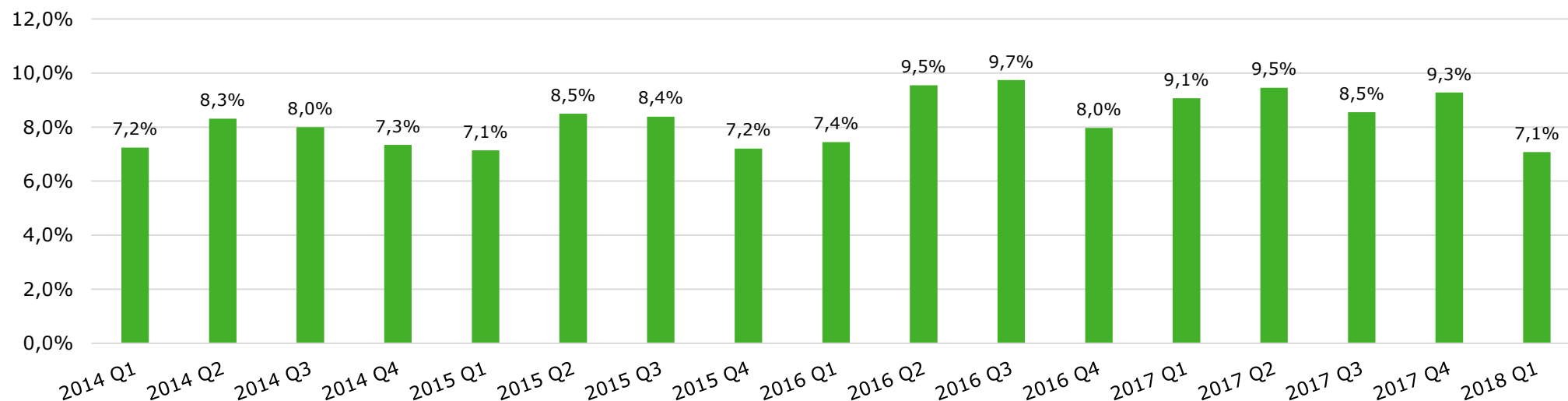
Počet transakcí v cihlových domech



Počty transakcí v cihlových domech

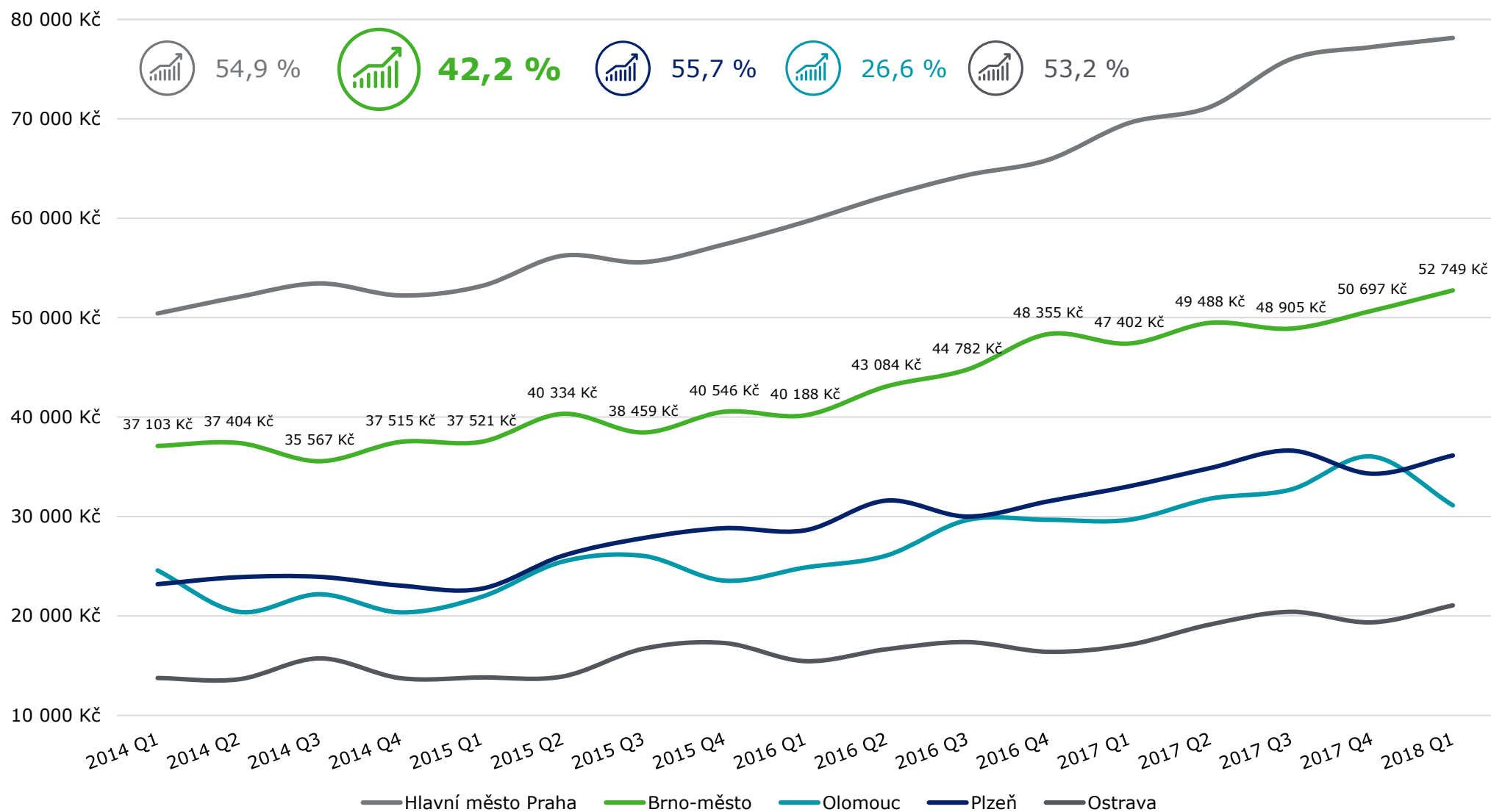


Podíl transakcí v Brně na celkových transakcích v cihlových domech v ČR



VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

Ceny bytů v cihlových domech

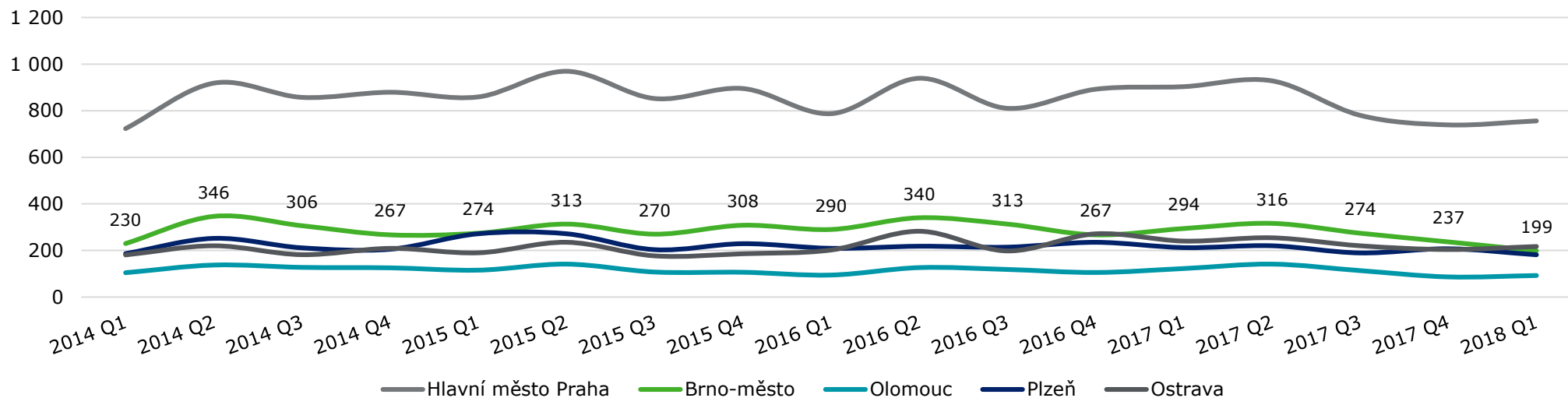


VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

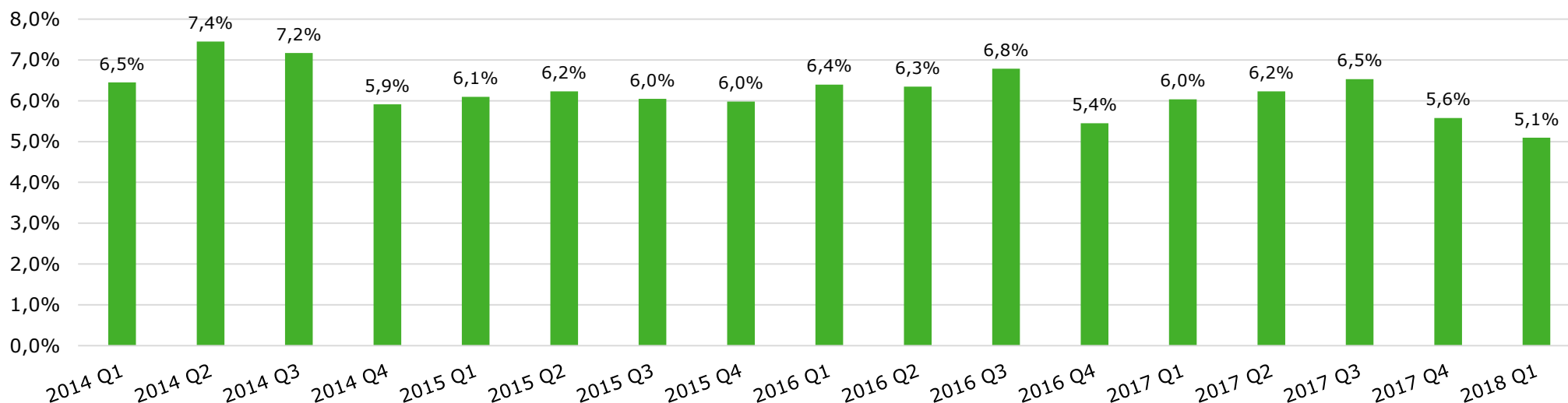
Počet transakcí v panelových domech



Počty transakcí v panelových domech

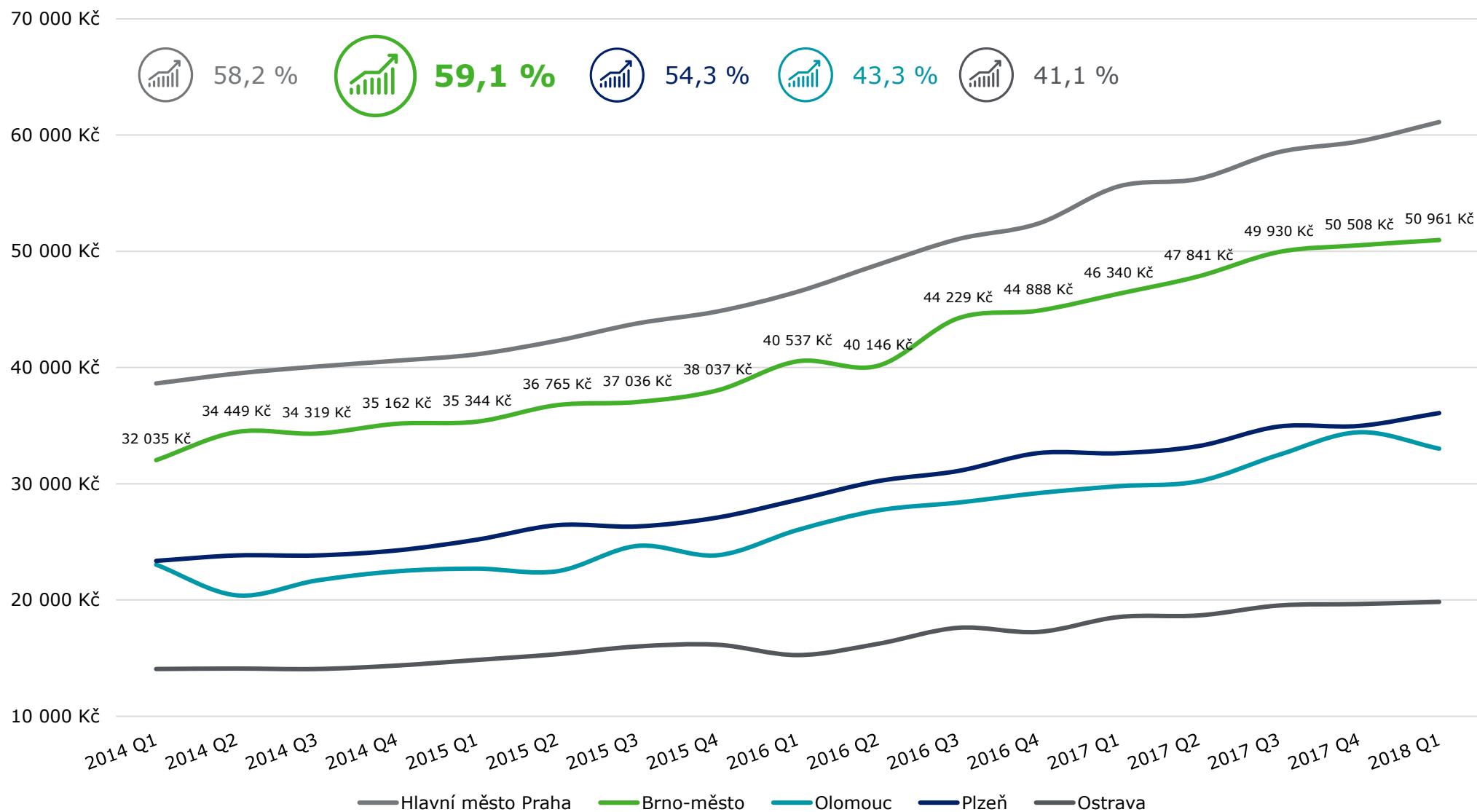


Podíl transakcí v Brně na celkových transakcích v panelových domech v ČR



VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

Ceny bytů v panelových domech



Přehled nabídkových cen



PŘEHLED NABÍDKOVÝCH CEN

Stav k 1.3.2018

	1+	2+	3+	4+	5+	CELKEM
Počet volných bytů v nabídce	217	303	242	48	7	817
Velikost (objem) trhu v Kč	488 945 029	960 584 367	1 197 557 172	342 674 621	45 862 906	3 035 624 095
Suma ploch na trhu v m2	8 640	16 259	19 492	5 170	841	50 401
Průměrná nabídková cena v m2	2 927 815	3 531 560	5 443 442	7 449 448	7 643 818	4 269 513
Průměrná plocha bytu v m2	40	54	81	108	120	62
Průměrná cena jednotek v Kč/m2	77 667	67 055	67 931	69 194	63 632	69 113

	V nabídce		
	Před výstavbou	Ve výstavbě	Dostavěné
Brno-město	5	23	22

Koupě bytů a rodinných domů

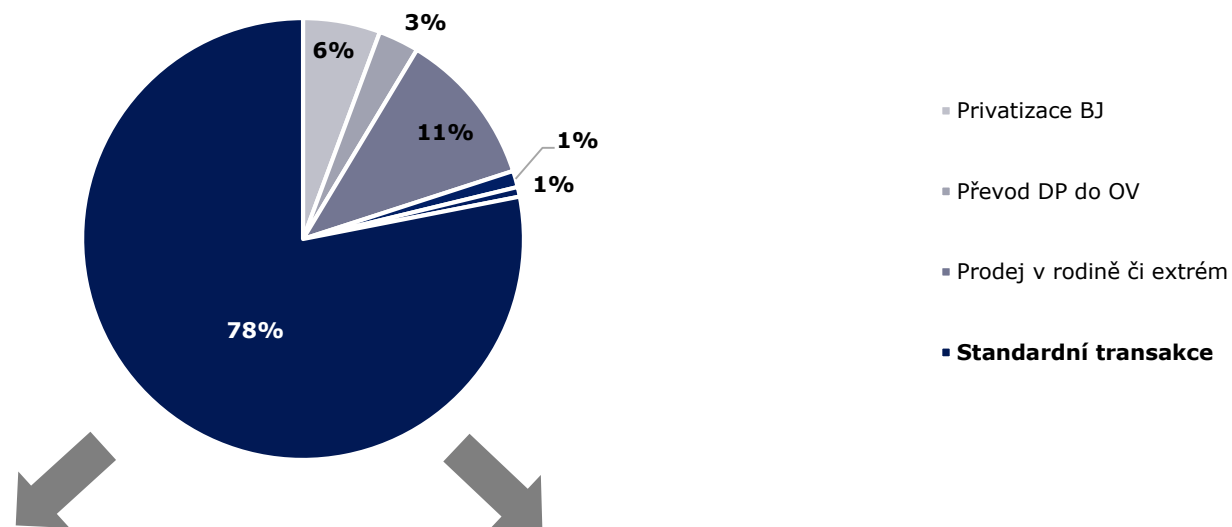
Kdo? Kde? Co?



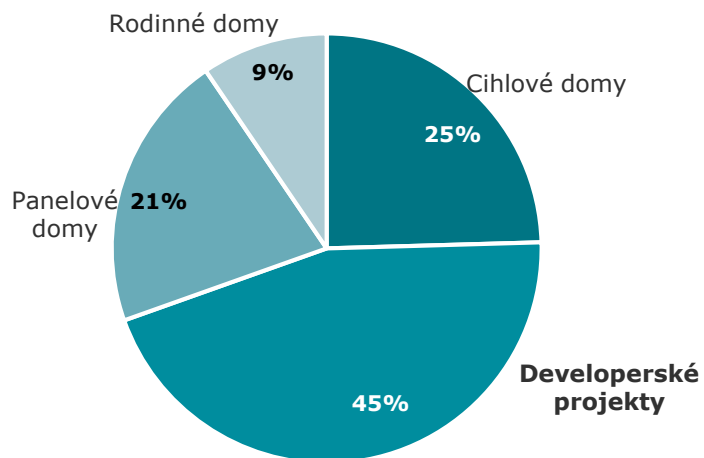
Kolik bytů se prodá, kde a komu? 1Q 2018

**1 414
prodejů**

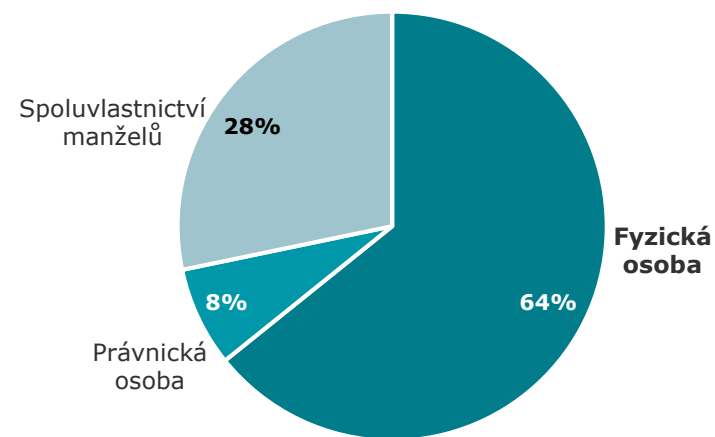
Struktura brněnského trhu dle typů transakcí



Standardní transakce dle typu budovy

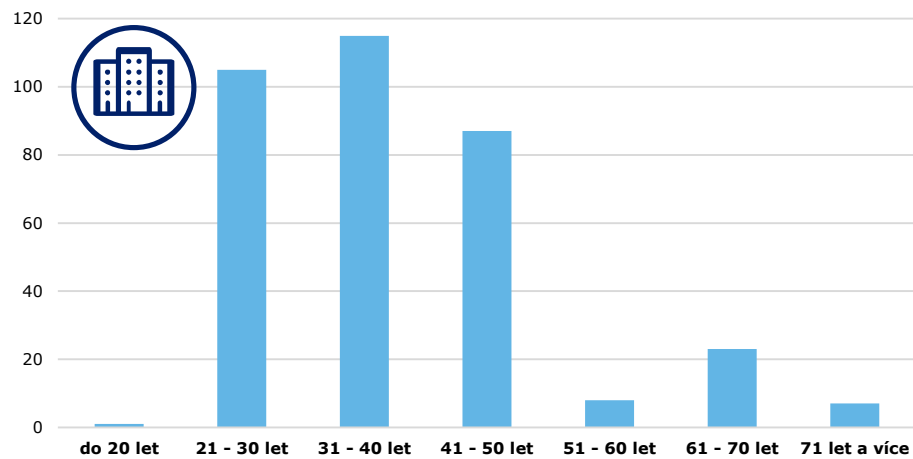


Standardní transakce dle typu vlastníka

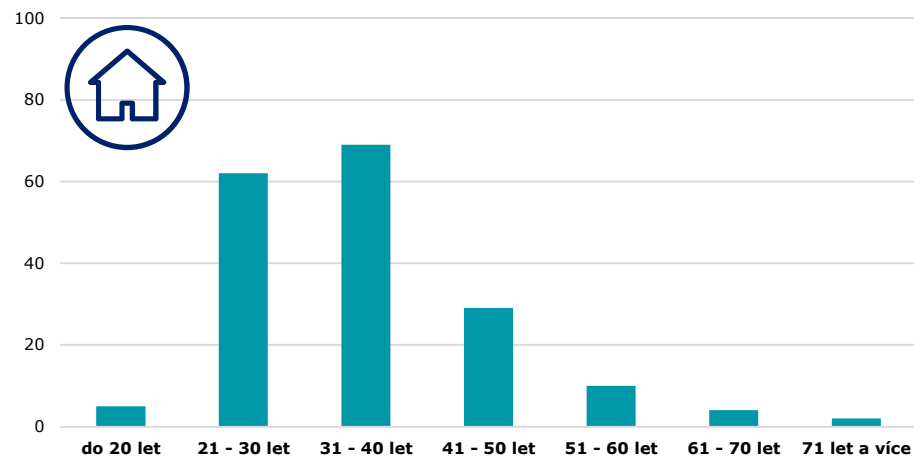


Věková struktura kupujících 1Q 2018

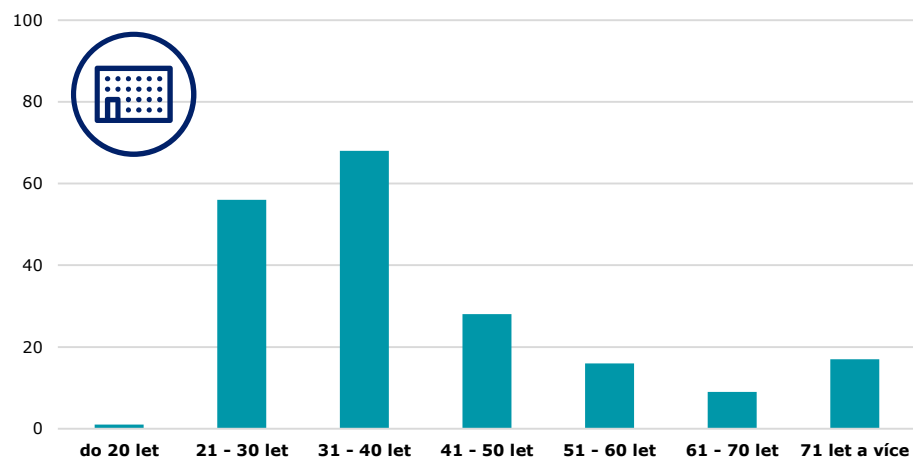
Developerské projekty



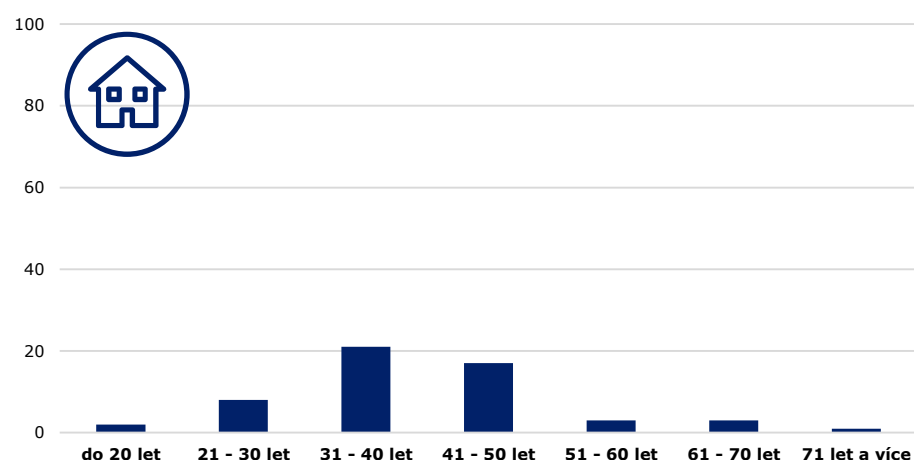
Cihlové domy



Panelové domy

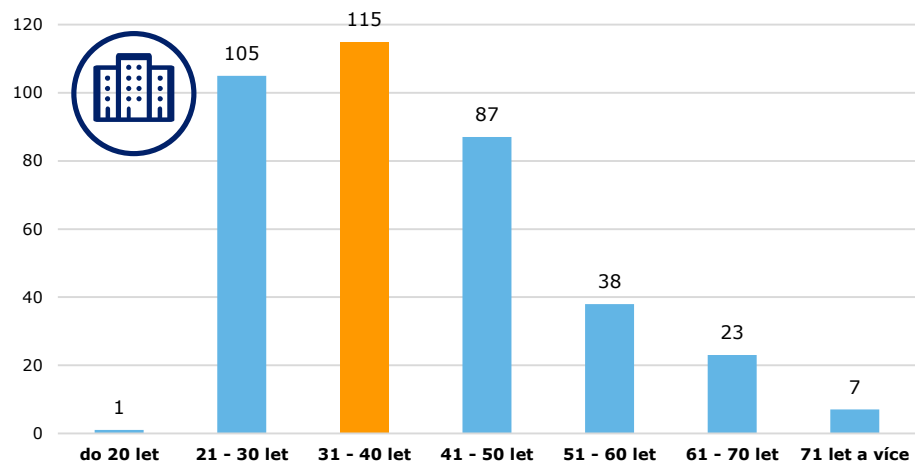


Rodinné domy

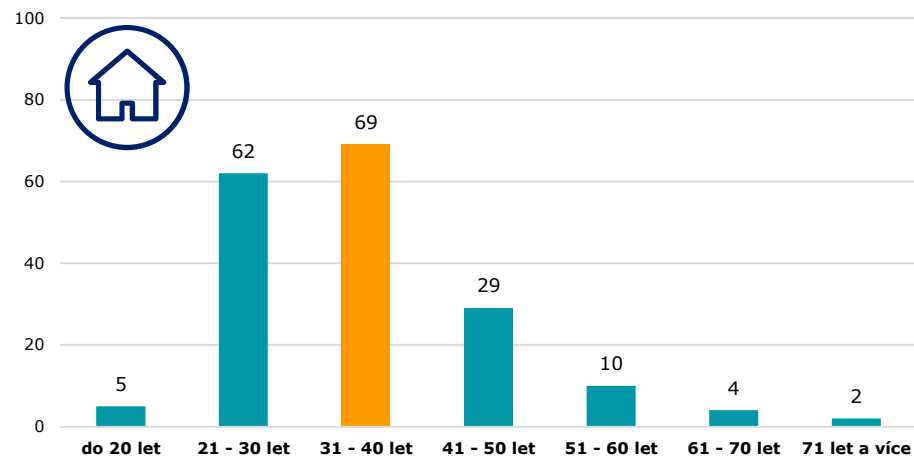


Věková struktura kupujících 1Q 2018

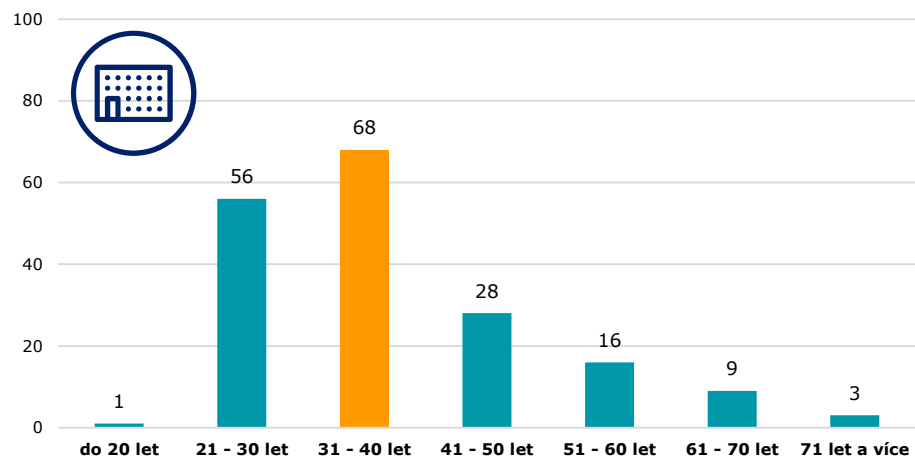
Developerské projekty



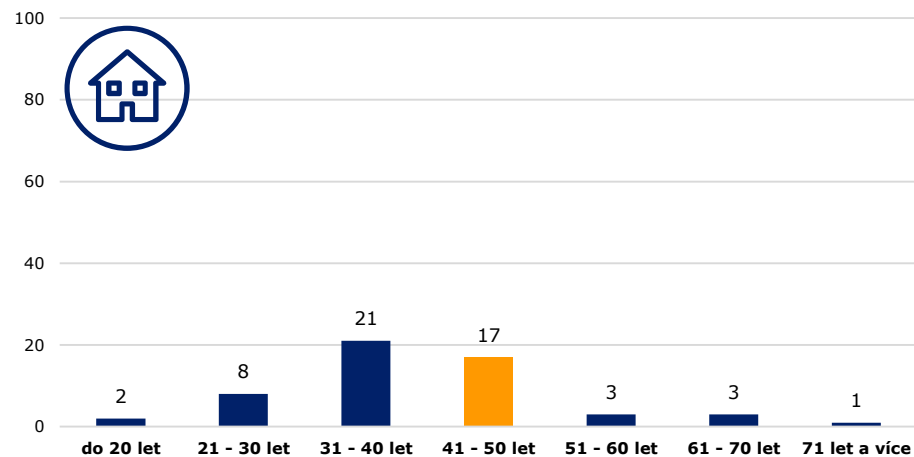
Cihlové domy



Panelové domy



Rodinné domy

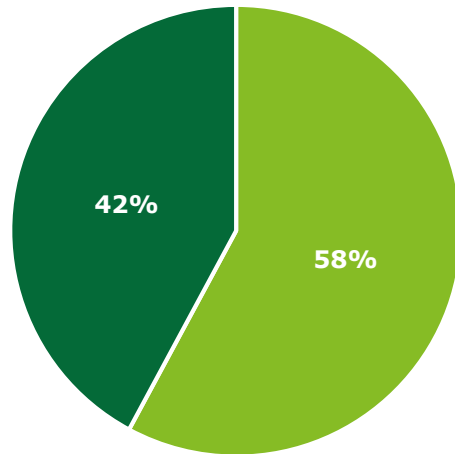


Muži versus ženy

1Q 2018



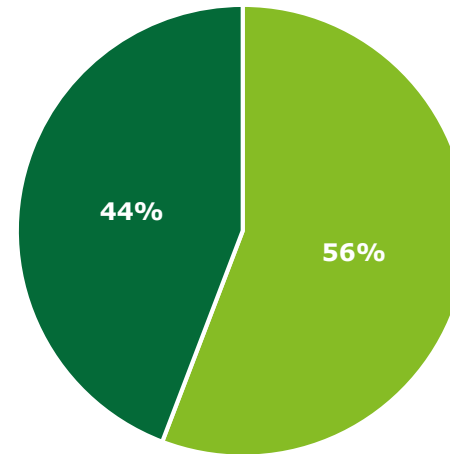
Developerské projekty



■ Muž ■ Žena



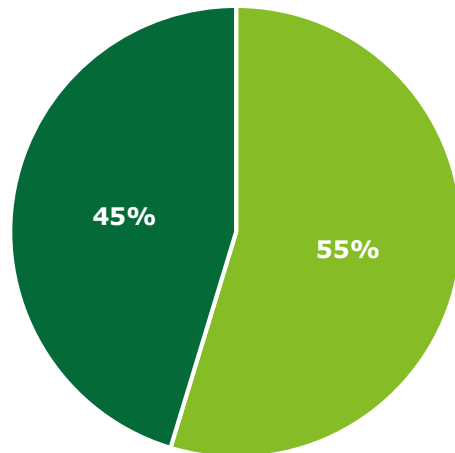
Cihlové domy



■ Muž ■ Žena



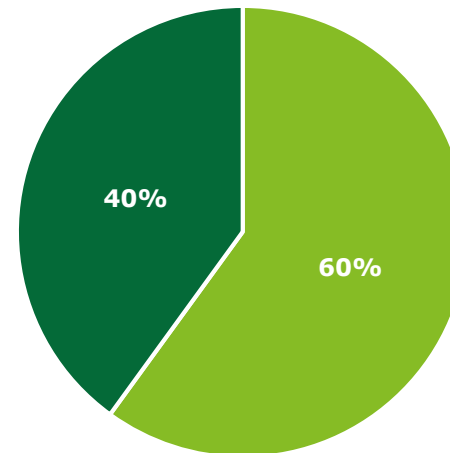
Panelové domy



■ Muž ■ Žena



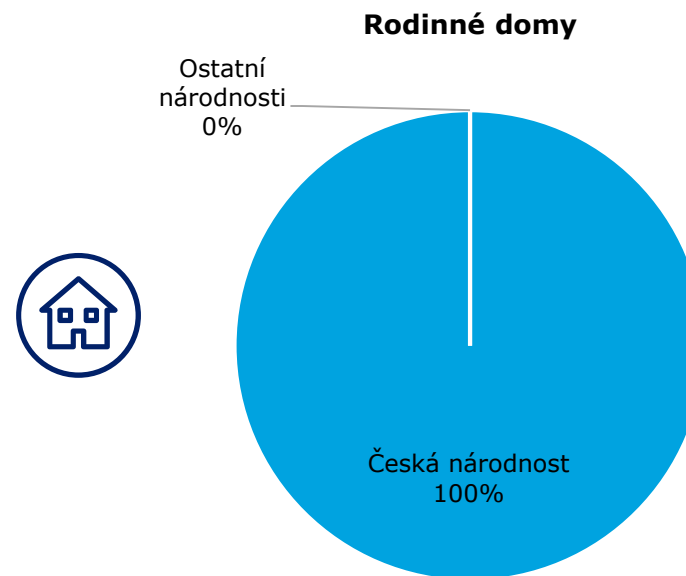
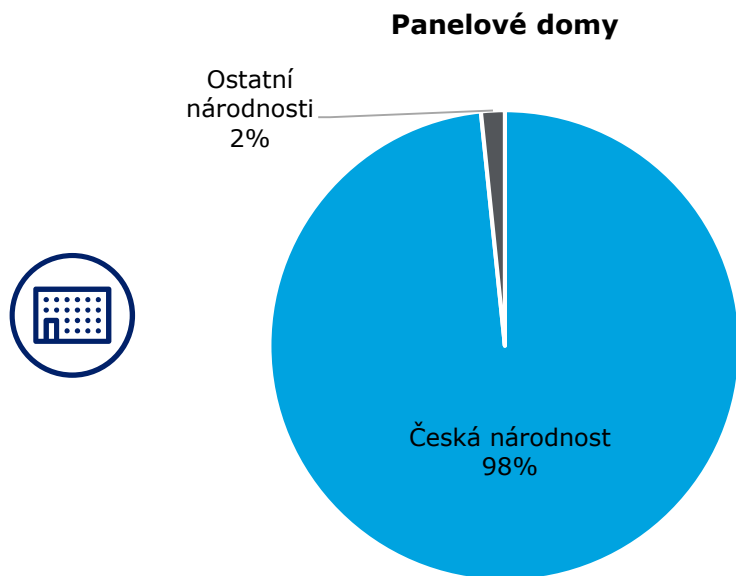
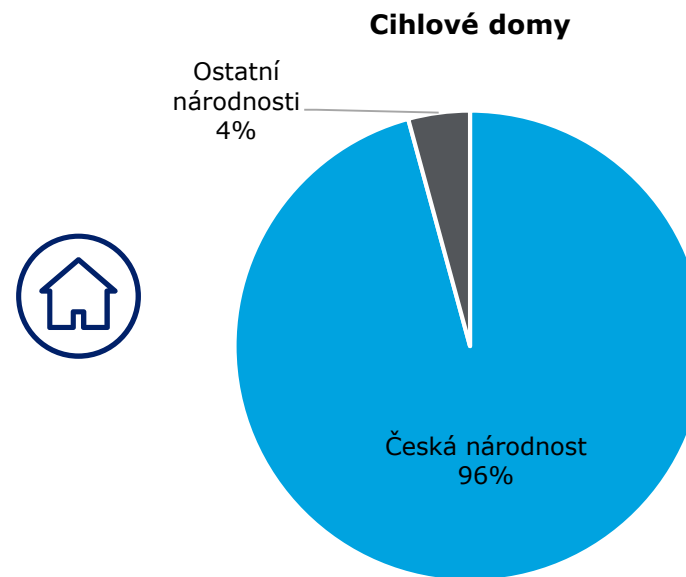
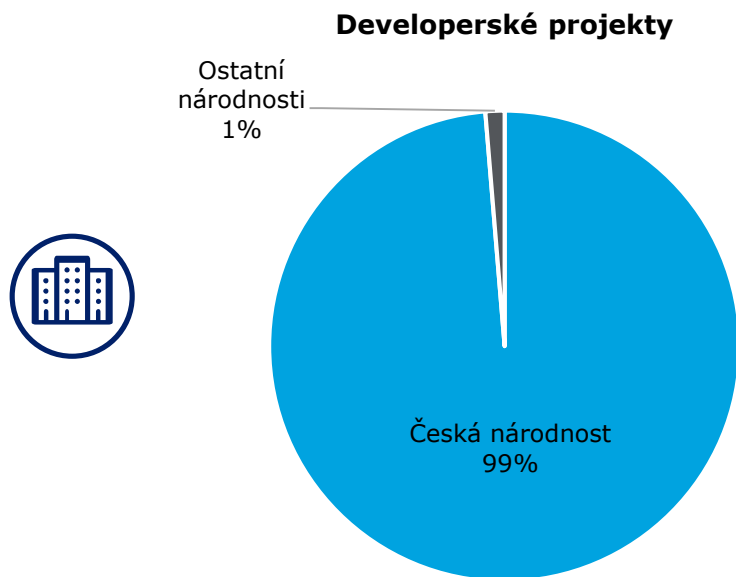
Rodinné domy



■ Muž ■ Žena

Češi versus cizinci

1Q 2018



Trendy na nemovitostním trhu



TRENDY NA DEVELOPERSKÉM TRHU



Studentské bydlení

Jelikož studenti požadují stále vyšší komfort, více služeb a větší flexibilitu, uchylují se developeři k projektům určených ke studentskému bydlení v atraktivních lokalitách v blízkosti vysokých škol.

Příklad: **Apartman Student (Jižní Město)**



Nájemní bydlení

Vysoká prodejní cena nových bytů výrazně ovlivňuje přesun poptávky po bydlení na nájemní trh. Toho si všimli i developeři a začali projektovat rezidenční projekty určené k nájemnímu bydlení.

Příklad: **Luka Living**



Bydlení pro seniory

Zvyšující se nároky na komfortní bydlení se rozšiřuje i mezi seniory. V tomto případě se nejedná ani tak o luxus jako spíše o uspořádání bytů takovým způsobem, aby se seniory cítili pohodlně a příjemně.

Příklad: **Zátiší**



Luxusní malometrážní byty v centru

Raketový růst novodobého fenoménu Airbnb a dalších obdobných platform, které nabízejí krátkodobé ubytování na dobrých adresách, nezpomaluje. Na to developeři reagují výstavbou malometrážních bytů v centru Prahy ve velmi luxusním segmentu.

Příklad: **Rezidence Nosticova 7**



Přeměna a přestavba velkých brownfieldů

Nedostatek vhodných pozemků pro stavění vede k čím dál většímu zájmu developerů o staré průmyslové areály, tzv. brownfieldy. Řada z nich se totiž nachází v atraktivních lokalitách blíže k centrům měst a nejsou tak citlivým tématem jako výstavba na zelené louce.

Příklad: **Bubny a další velká nádraží**



Luxusní bydlení

Při omezené nabídce volných pozemků v Praze se developeři zejména v centru města stále více přiklánějí k rekonstrukcím historických bytových a nebytových domů a přeměňují je na nové byty často již ve velmi luxusním standardu.

Příklad: **Rezidence Celínka**

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.