



## **Jak se staví v Hradci Králové a Pardubicích**

Petr Hána - Diskusní setkání časopisu Stavební fórum  
Středa 11.9.2018

# AGENDA

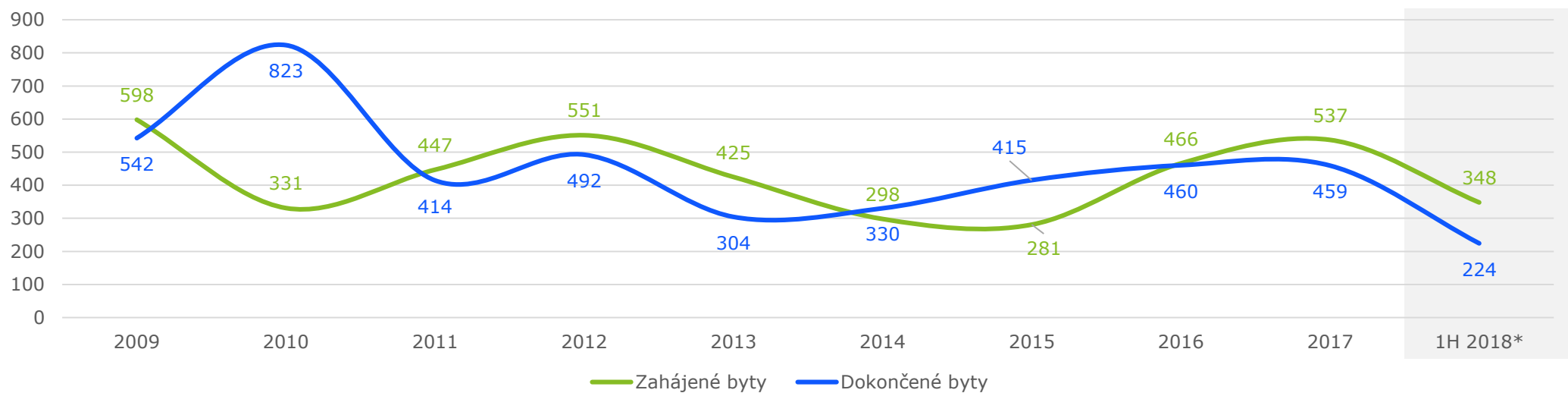
- **BYTOVÁ VÝSTAVBA**
  - Faktory ovlivňující trh a ceny bytů
- **VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN**
  - Byty v developerských projektech
  - Byty v cihlových domech
  - Byty v panelových domech
- **PŘEHLED NABÍDKOVÝCH CEN**
- **KOUPĚ BYTŮ A RODINÝCH DOMŮ V BRNĚ**
- **TRENDY NEMOVITOSTNÍHO TRHU**

# Bytová výstavba

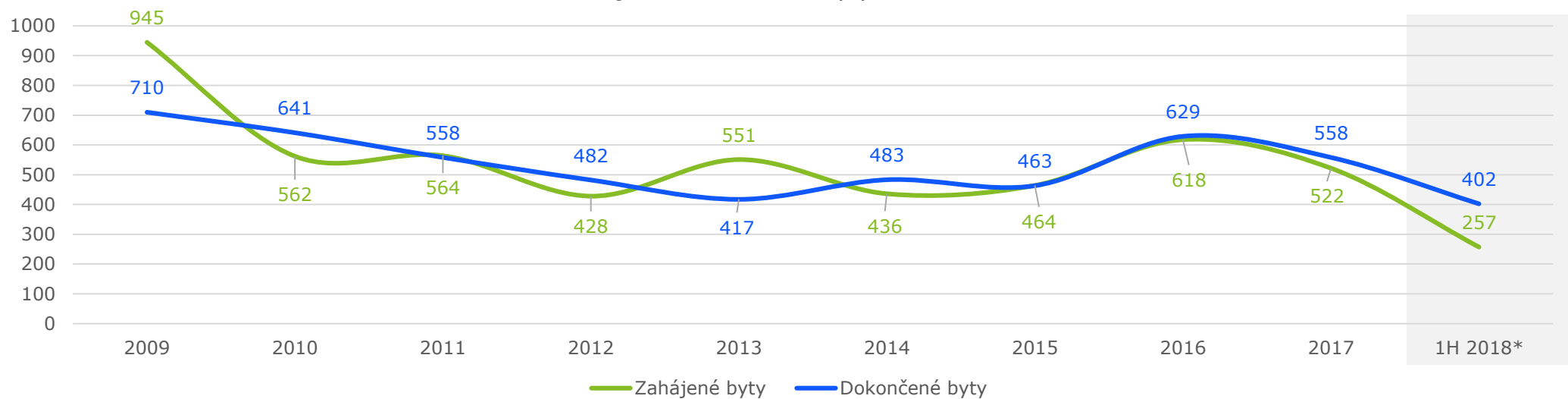


# BYTOVÁ VÝSTAVBA

## Zahájené a dokončené byty – Hradec Králové



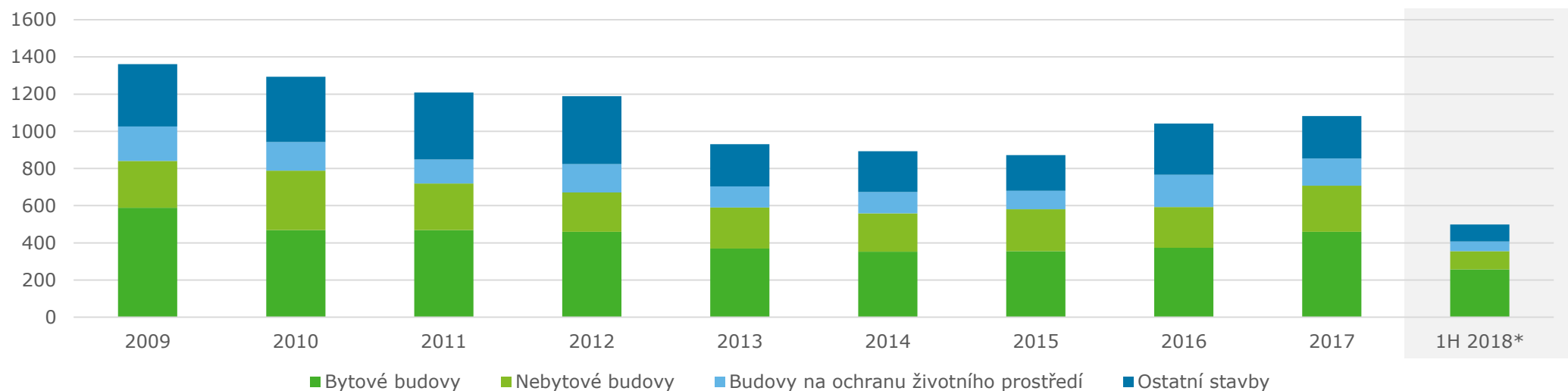
## Zahájené a dokončené byty – Pardubice



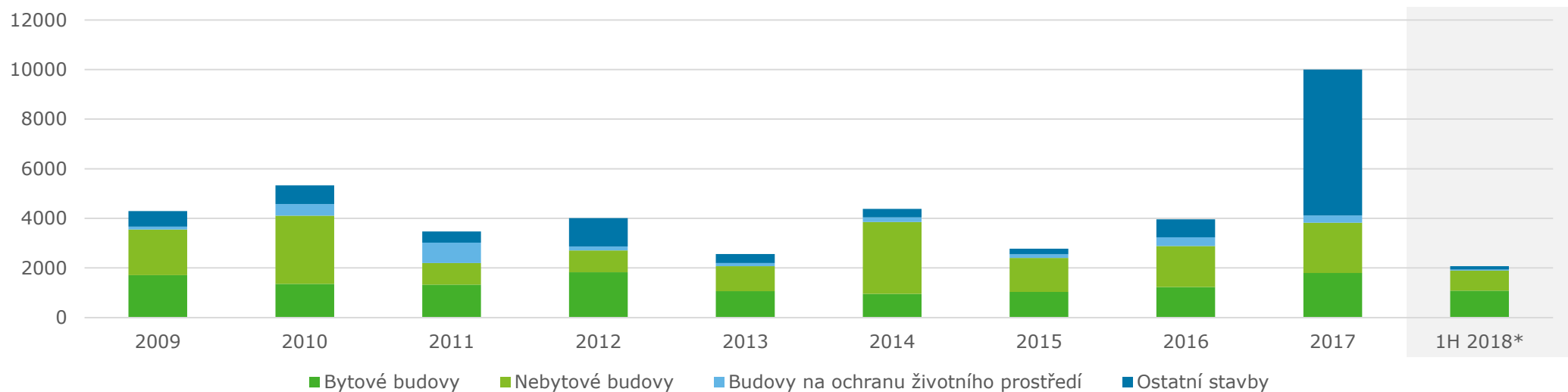
Zdroj: ČSÚ  
\*odhad

# STAVEBNÍ POVOLENÍ Hradec Králové

Počet vydaných stavebních povolení



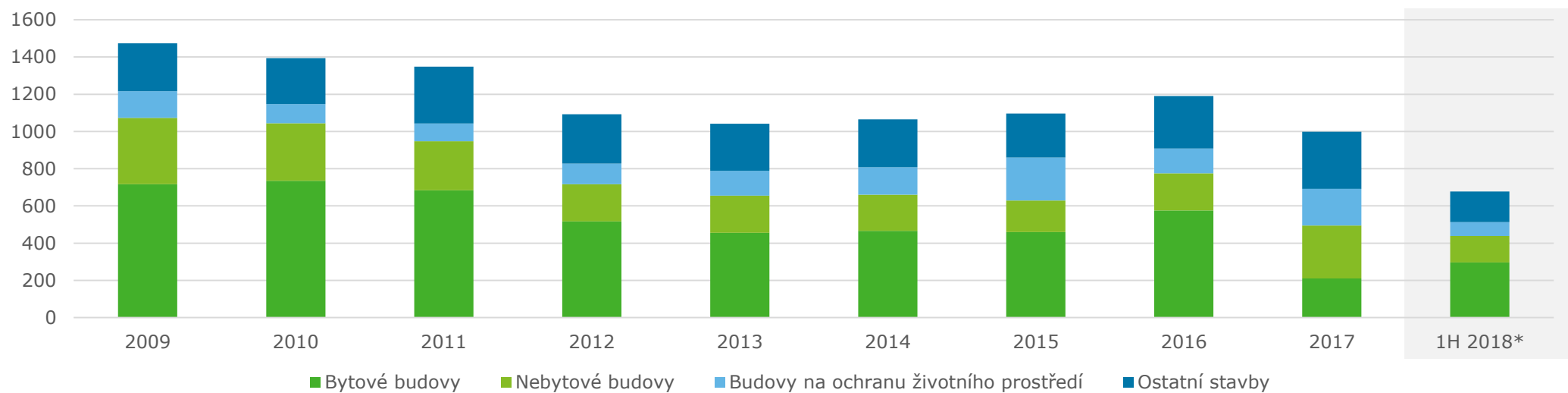
Orientační hodnota stavebních povolení (v mil. Kč)



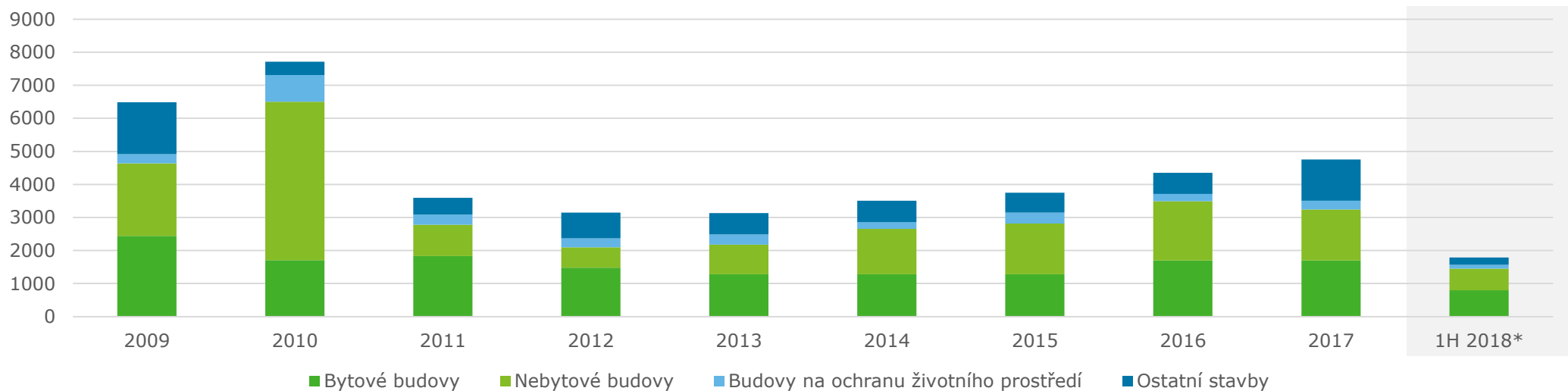
Zdroj: ČSÚ  
\*odhad

# STAVEBNÍ POVOLENÍ Pardubice

Počet vydaných stavebních povolení

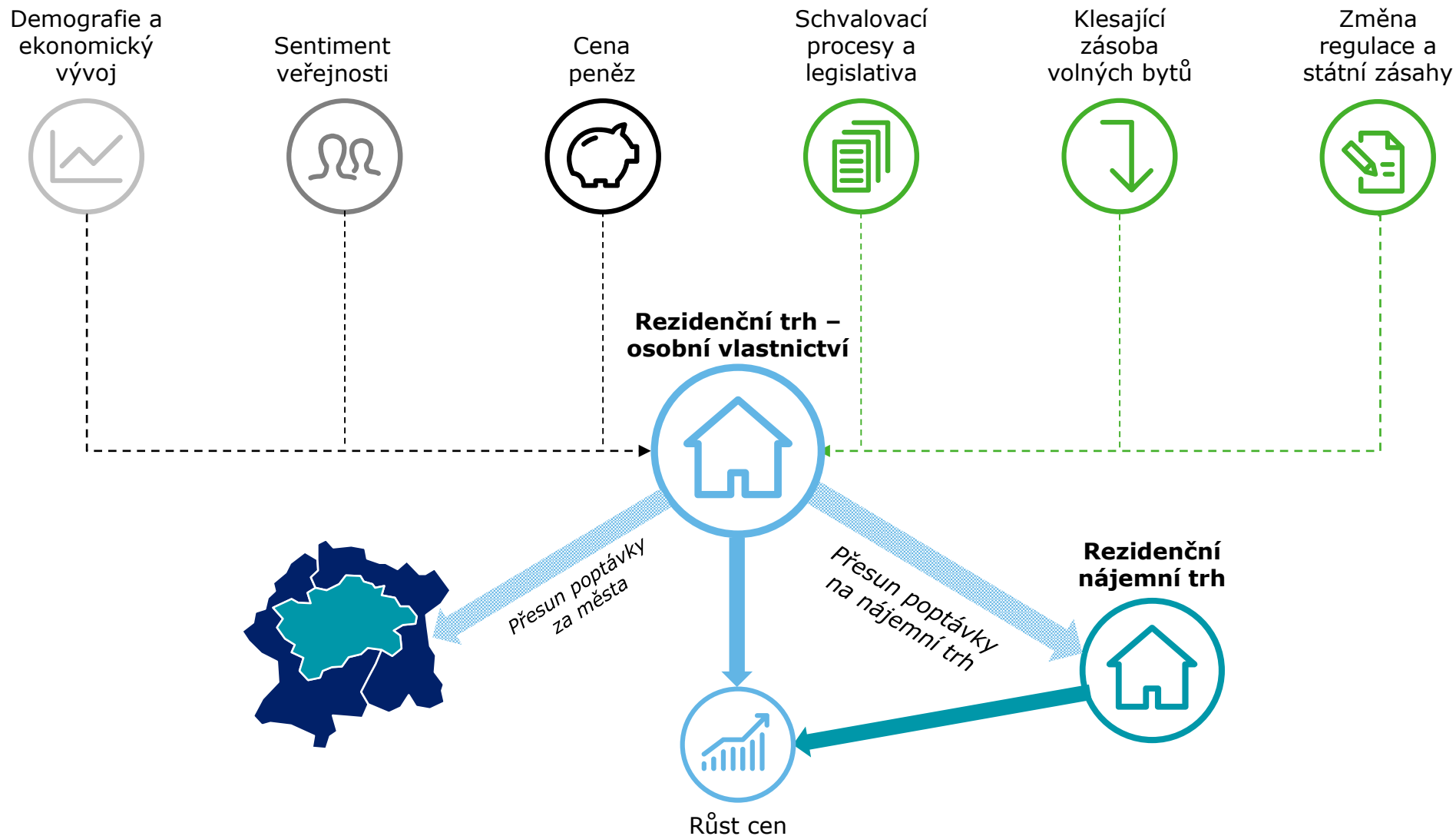


Orientační hodnota stavebních povolení (v mil. Kč)



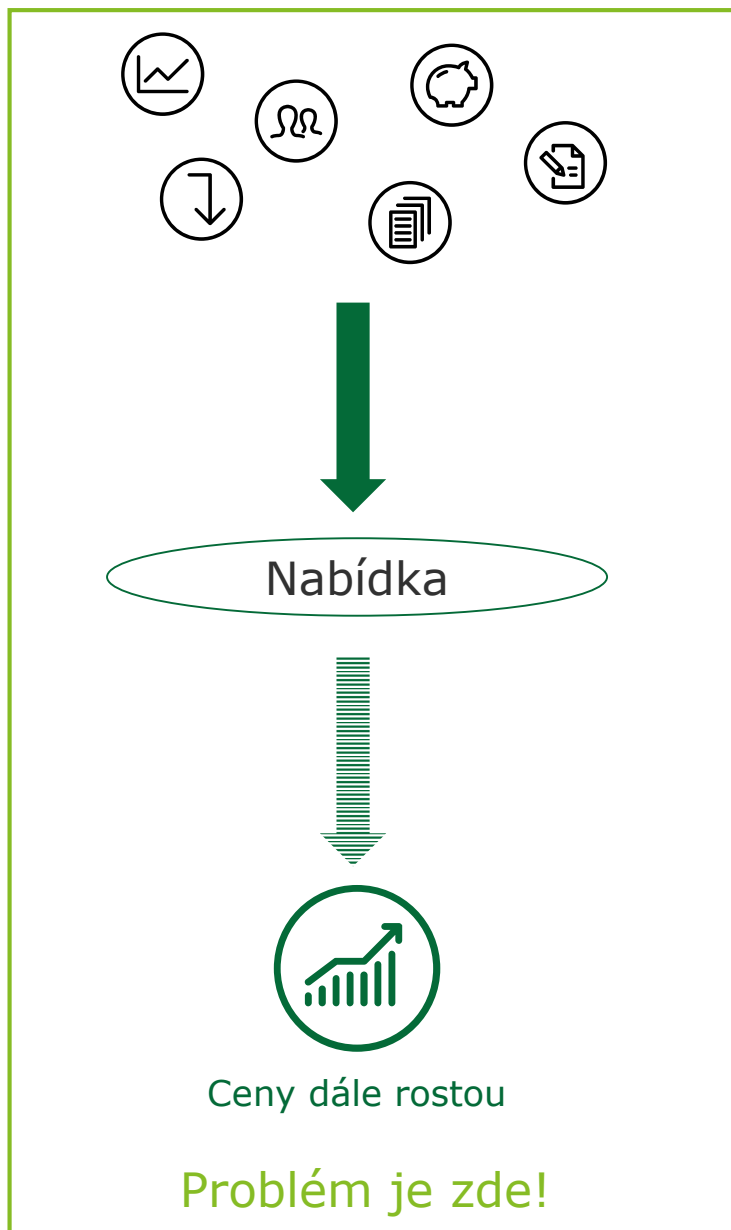
Zdroj: ČSÚ  
\*odhad

# FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRH A CENY BYTŮ

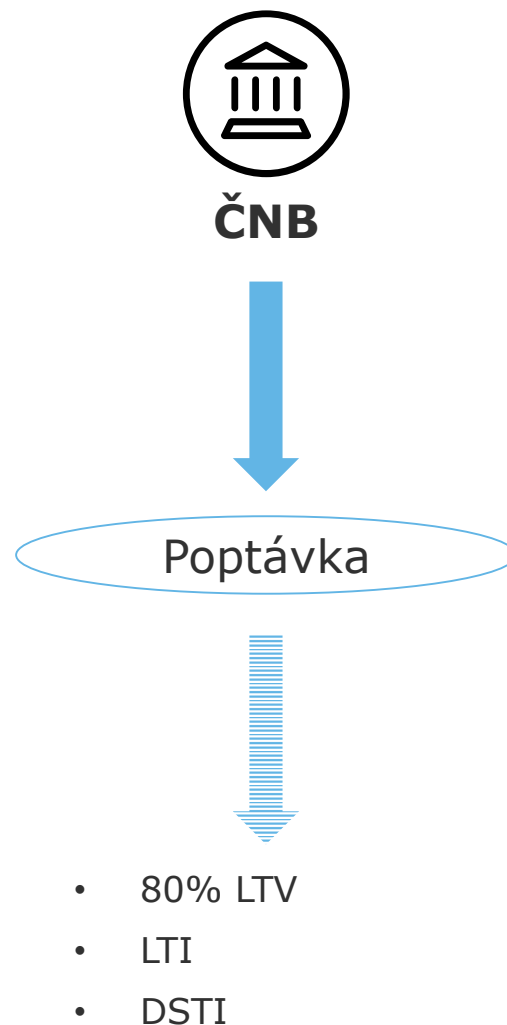


# Regulace rezidenčního trhu

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



**X**



**Snížení dostupnosti bydlení**



# Vývoj prodejních cen



# VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

## Deloitte real index, Q2 2018

### Údaje za Hradec Králové



**Developerské projekty - PRVOPRODEJ**  
**48 285 Kč/m<sup>2</sup>**  
 130 mil. Kč  
 38 transakcí



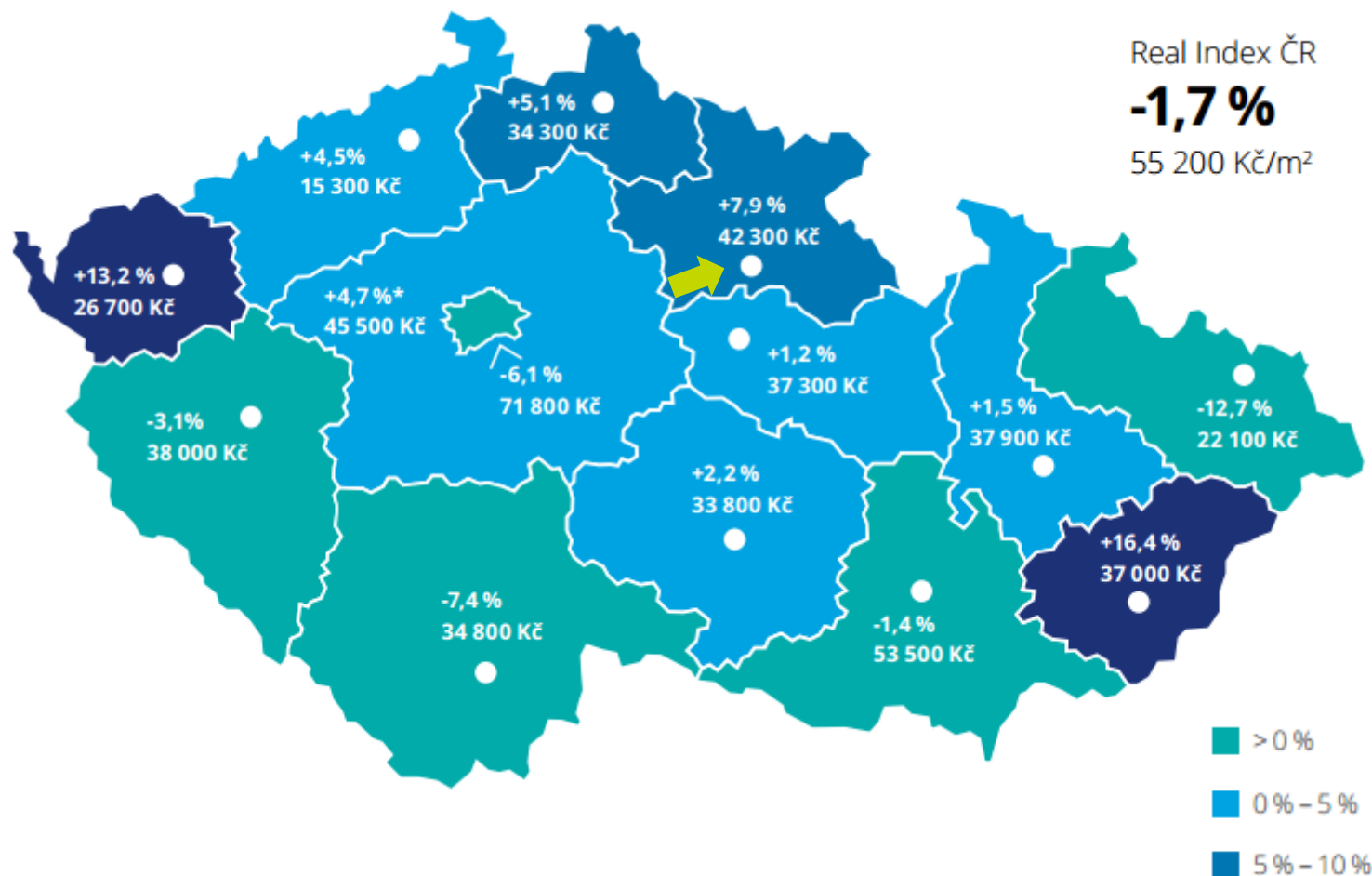
**Developerské projekty - PŘEPRODEJ**  
**55 114 Kč/m<sup>2</sup>**  
 33 mil. Kč  
 11 transakcí



**Cihlové domy**  
**39 416 Kč/m<sup>2</sup>**  
 146 mil. Kč  
 59 transakcí



**Panelové domy**  
**39 109 Kč/m<sup>2</sup>**  
 140 mil. Kč  
 63 prodejů



Real Index ČR  
**-1,7%**  
 55 200 Kč/m<sup>2</sup>

\* Průměr za Benešov, Beroun, Kladno, Mladou Boleslav, okresy Praha-východ a Praha-západ.

Zdroj: Deloitte

# VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

## Deloitte real index, Q2 2018

### Údaje za Pardubice



**Developerské projekty - PRVOPRODEJ**  
**46 196 Kč/m<sup>2</sup>**  
 88 mil. Kč  
 32 transakcí



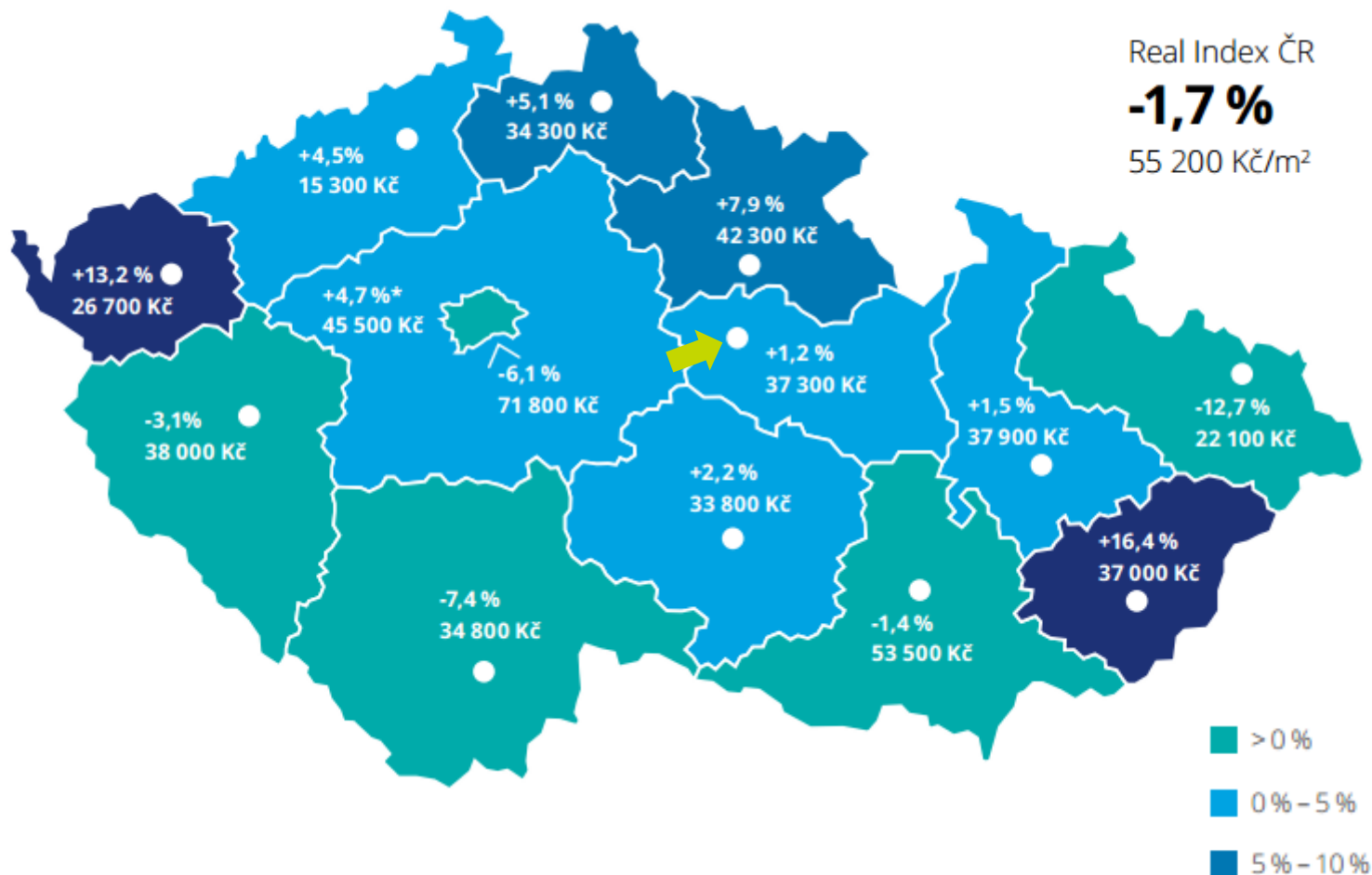
**Developerské projekty - PŘEPRODEJ**  
**35 124 Kč/m<sup>2</sup>**  
 18 mil. Kč  
 6 transakcí



**Cihlové domy**  
**35 403 Kč/m<sup>2</sup>**  
 131 mil. Kč  
 63 transakcí



**Panelové domy**  
**35 523 Kč/m<sup>2</sup>**  
 179 mil. Kč  
 91 prodejů



\* Průměr za Benešov, Beroun, Kladno, Mladou Boleslav, okresy Praha-východ a Praha-západ.

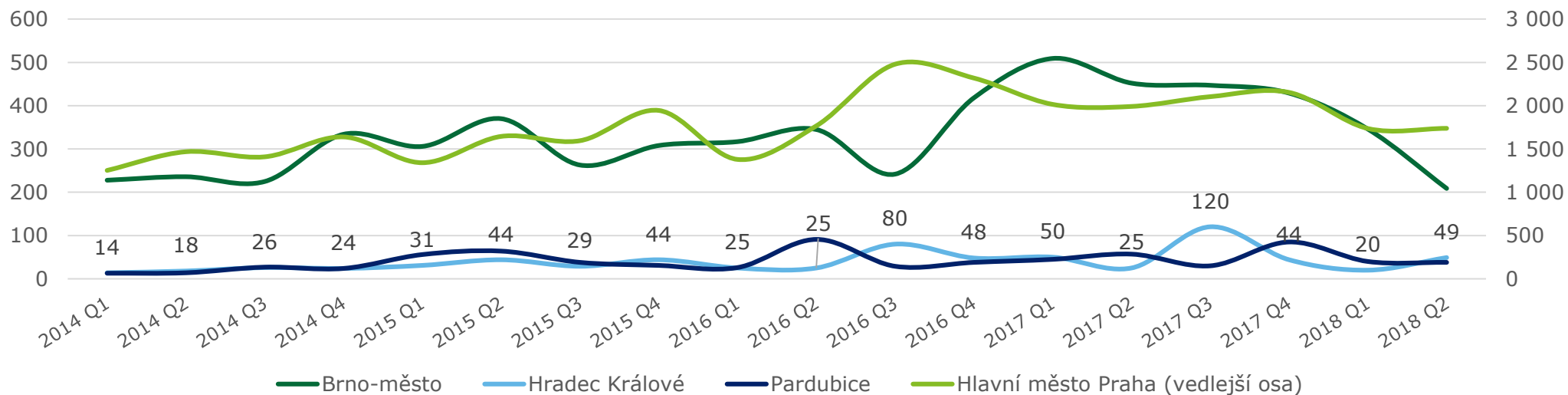
Zdroj: Deloitte

# VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

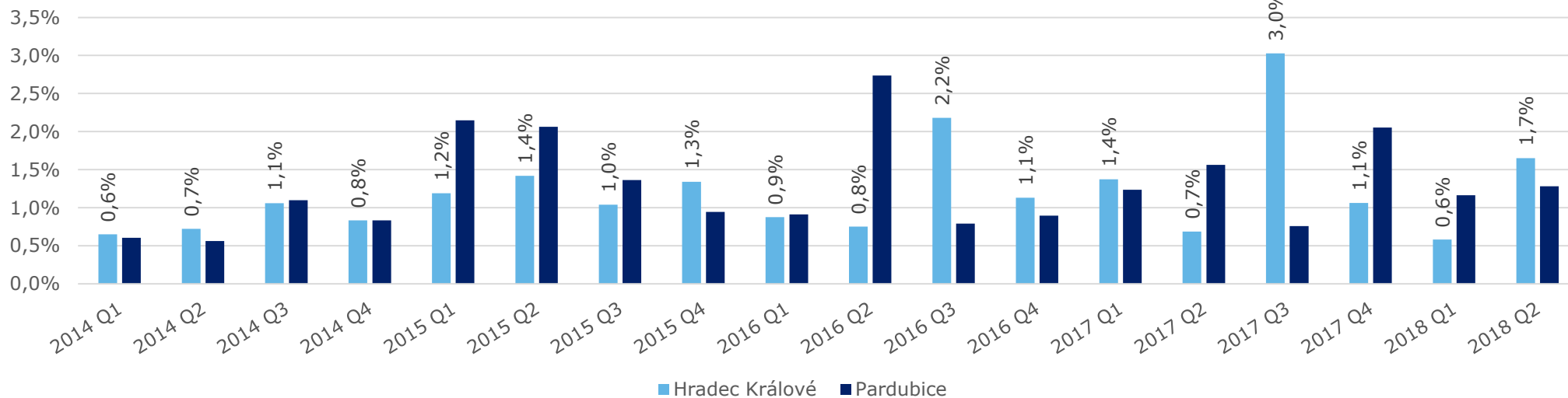
## Počet transakcí v developerských projektech



Počty transakcí v developerských projektech

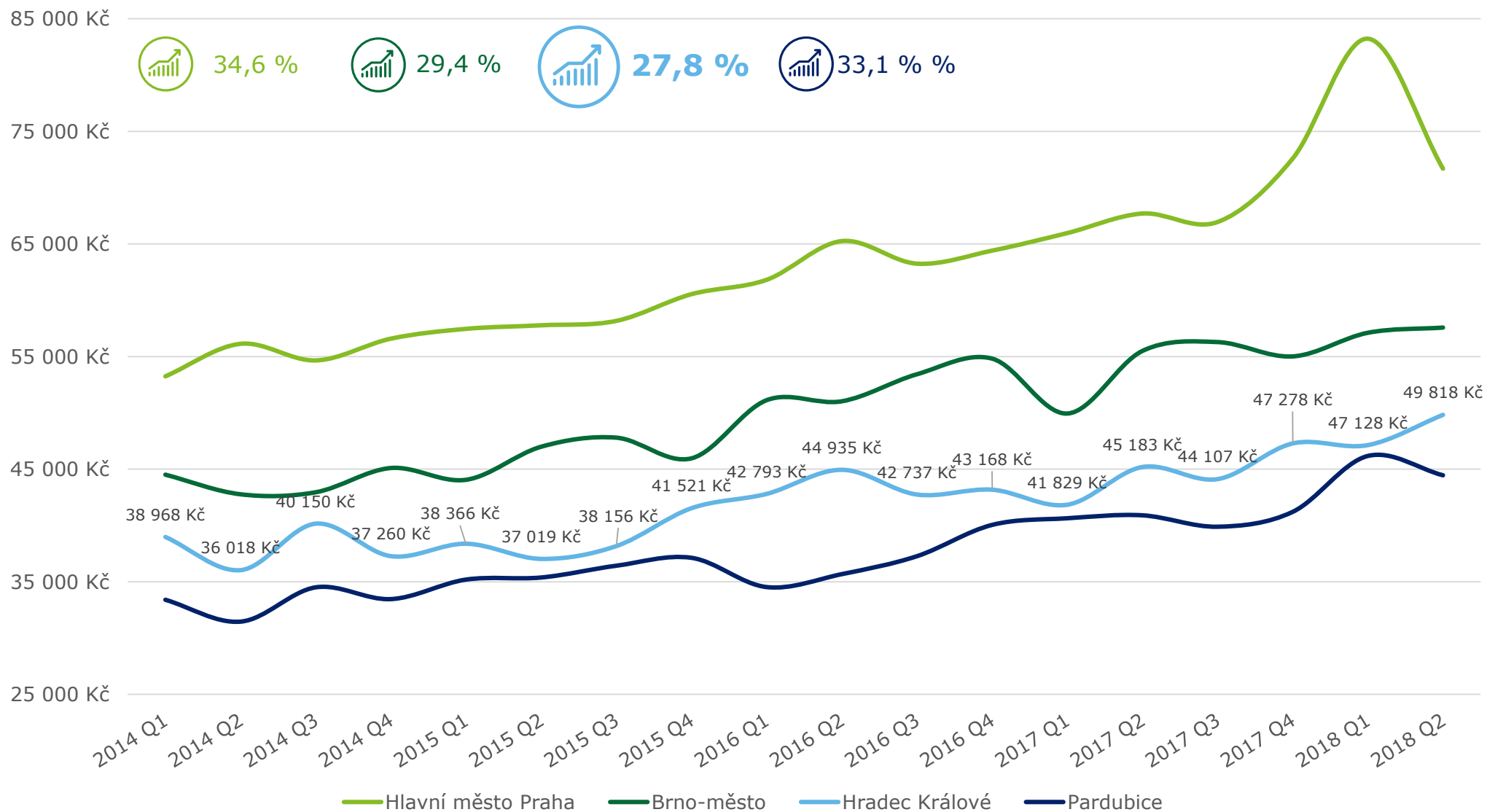


Podíl transakcí celkových transakcích v developerských projektech v ČR



# VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

## Ceny bytů v developerských projektech

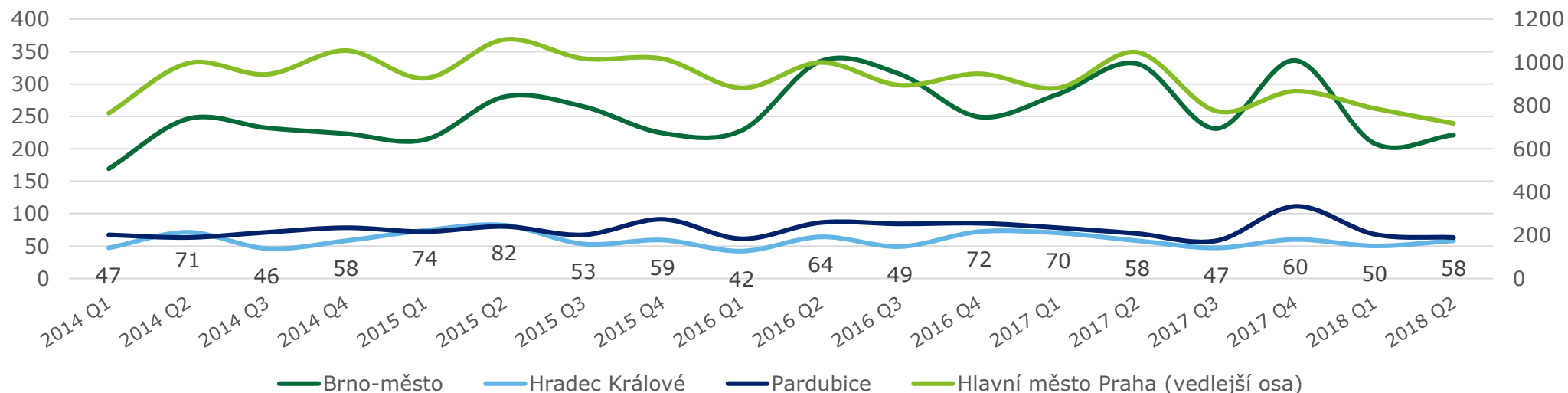


# VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

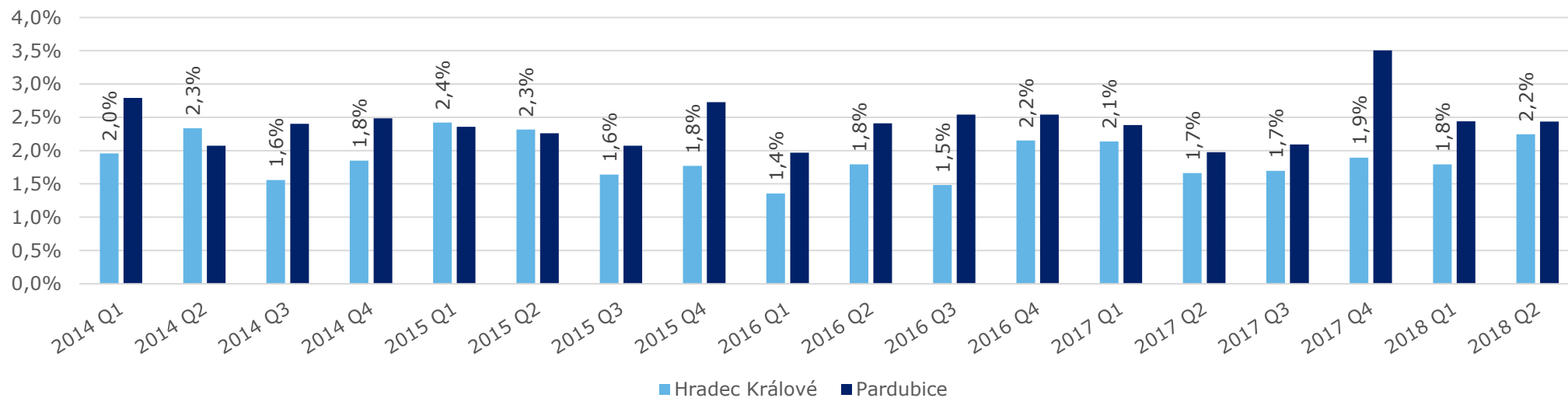
## Počet transakcí v cihlových domech



Počty transakcí v cihlových domech

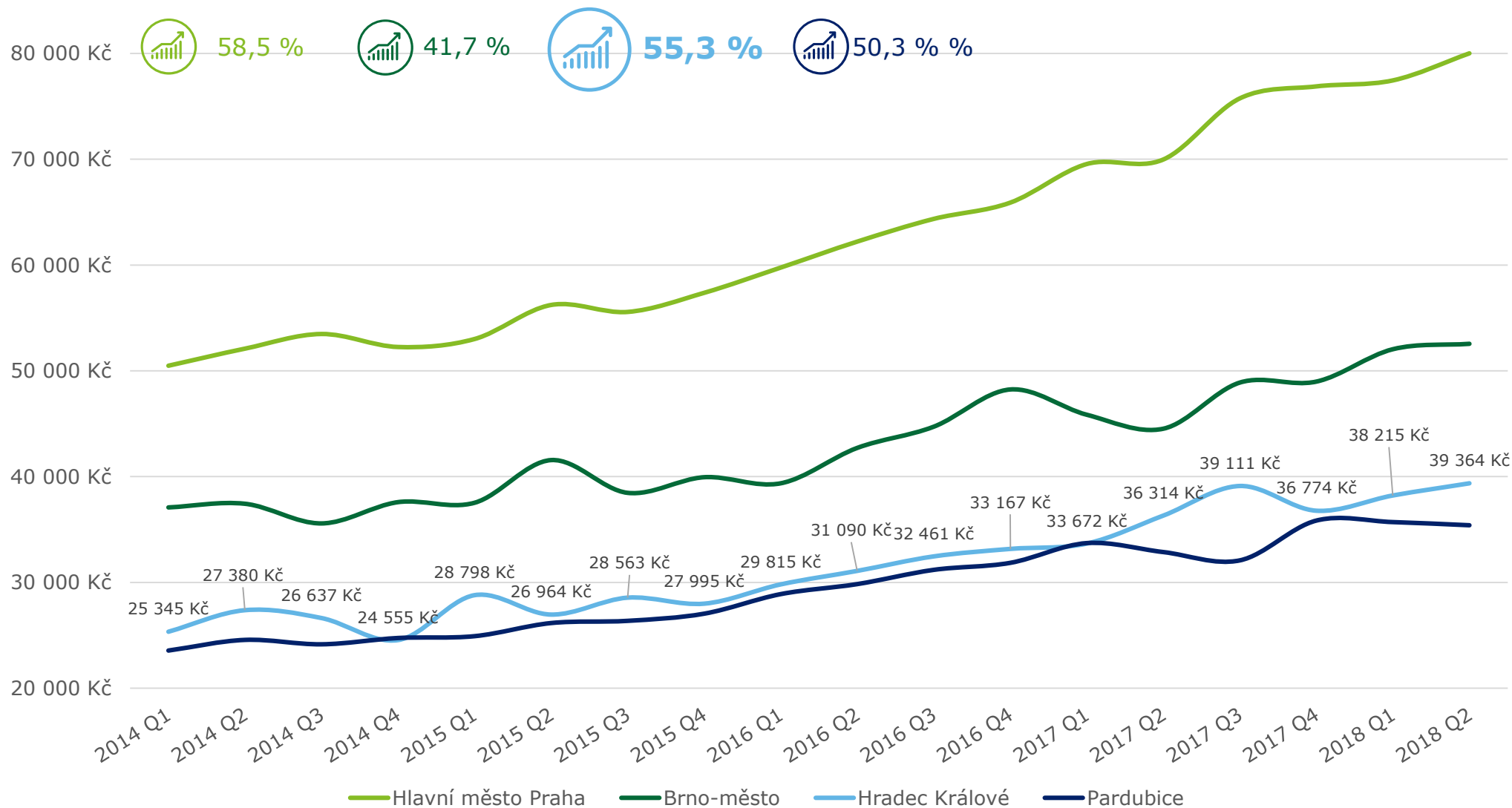


Podíl transakcí na celkových transakcích v cihlových domech v ČR



# VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

## Ceny bytů v cihlových domech

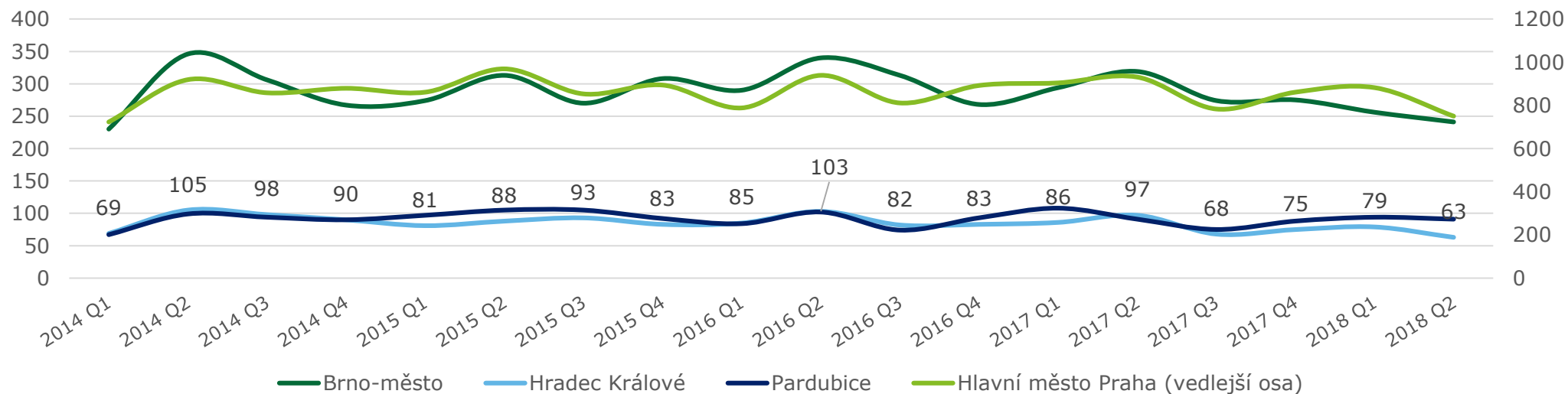


# VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

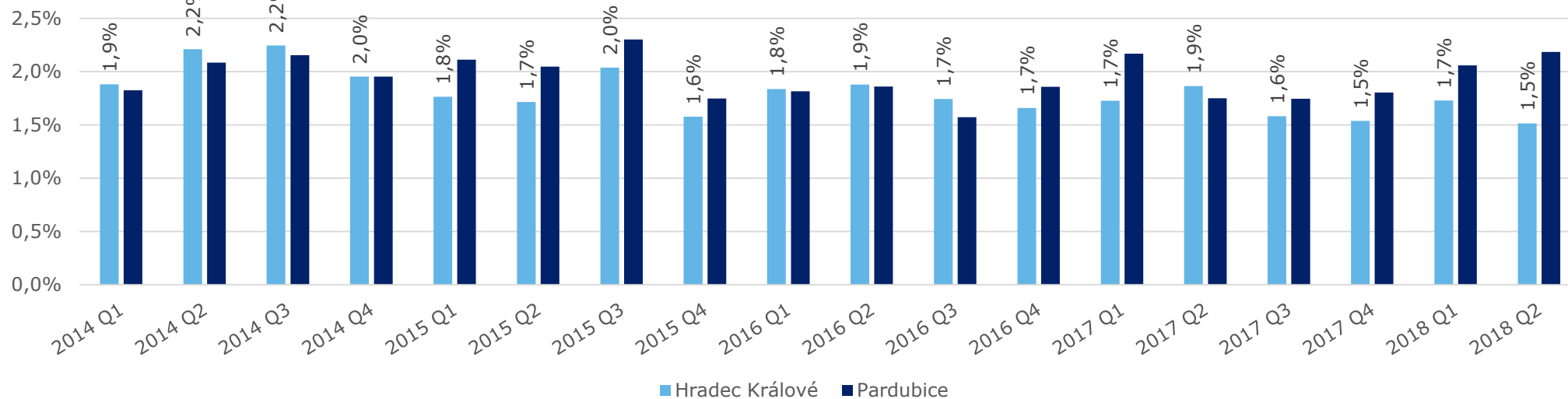
## Počet transakcí v panelových domech



Počty transakcí v panelových domech



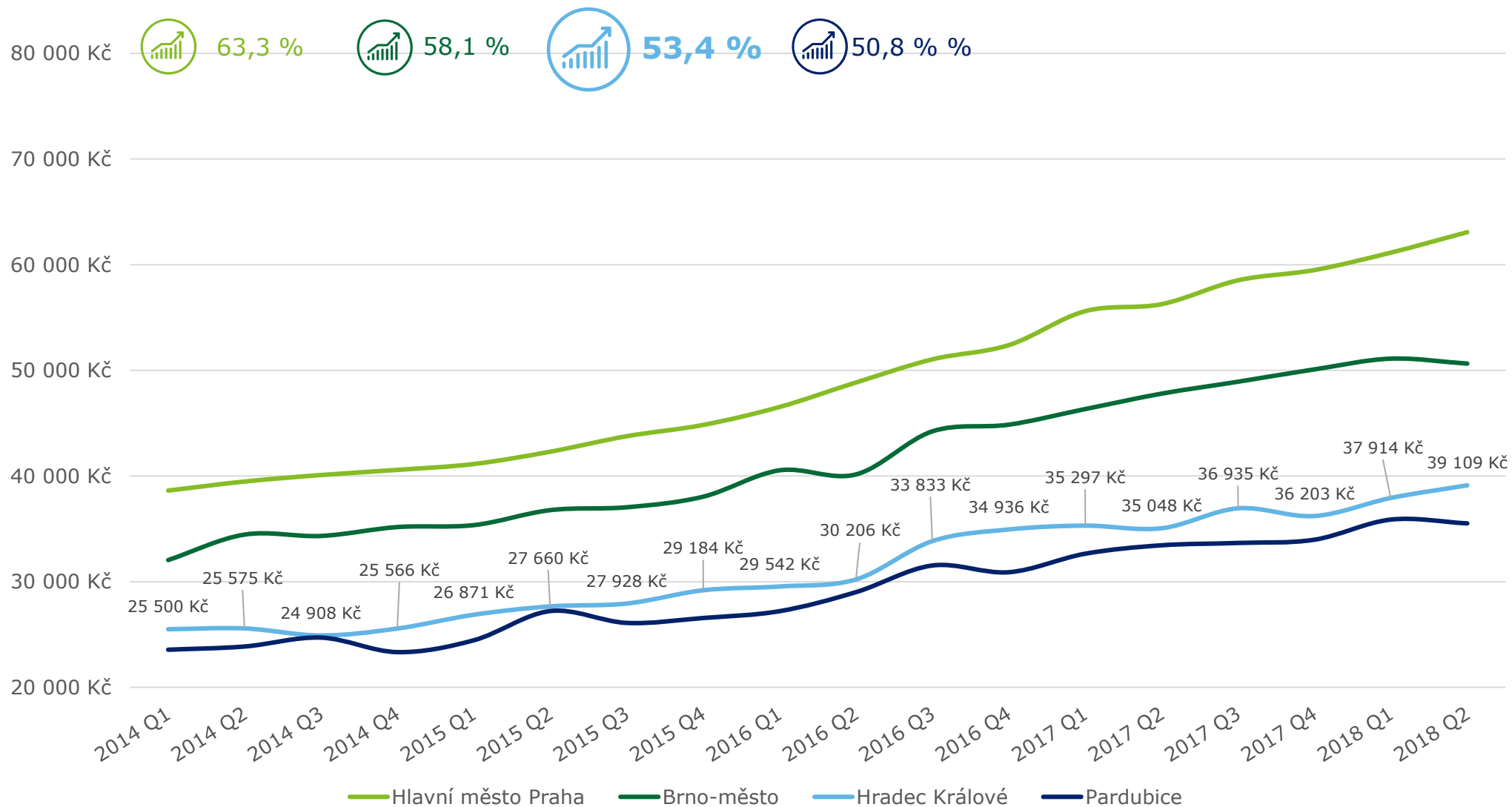
Podíl transakcí na celkových transakcích v panelových domech v ČR





# VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

## Ceny bytů v panelových domech



# Přehled nabídkových cen



# PŘEHLED NABÍDKOVÝCH CEN

## Hradec Králové, Stav k 1.7.2018

	1+	2+	3+	4+	CELKEM
<b>Počet volných bytů v nabídce</b>	11	16	47	11	<b>85</b>
<b>Velikost (objem) trhu v Kč</b>	140 000 915	213 384 741	401 570 271	149 155 300	<b>904 111 227</b>
<b>Suma ploch na trhu v m2</b>	2 787	4 270	7 879	2 918	<b>17 854</b>
<b>Průměrná nabídková cena v Kč</b>	1 794 884	2 923 079	4 227 055	5 736 742	<b>3 323 938</b>
<b>Průměrná plocha bytu v m2</b>	36	58	83	112	<b>66</b>
<b>Průměrná cena jednotek v Kč/m2</b>	45 691	44 592	45 341	48 209	<b>45 517</b>

	Volné byty v nabídce dle fáze výstavby		
	Před výstavbou	Ve výstavbě	Dostavěné
<b>Hradec Králové</b>	9	51	25

# PŘEHLED NABÍDKOVÝCH CEN

## Pardubice, Stav k 1.7.2018

	1+	2+	3+	4+	CELKEM
<b>Počet volných bytů v nabídce</b>	40	123	148	45	<b>356</b>
<b>Velikost (objem) trhu v Kč</b>	461 742 007	1 333 419 745	1 124 324 044	352 551 240	<b>3 272 037 036</b>
<b>Suma ploch na trhu v m2</b>	10 600	31 694	26 642	7 979	<b>76 916</b>
<b>Průměrná nabídková cena v Kč</b>	1 479 942	2 314 965	3 277 913	4 638 832	<b>2 503 471</b>
<b>Průměrná plocha bytu v m2</b>	34	55	78	105	<b>59</b>
<b>Průměrná cena jednotek v Kč/m2</b>	40 121	40 770	41 513	44 029	<b>41 085</b>

	Volné byty v nabídce dle fáze výstavby		
	Před výstavbou	Ve výstavbě	Dostavěné
<b>Pardubice</b>	167	139	50

# Koupě bytů a rodinných domů

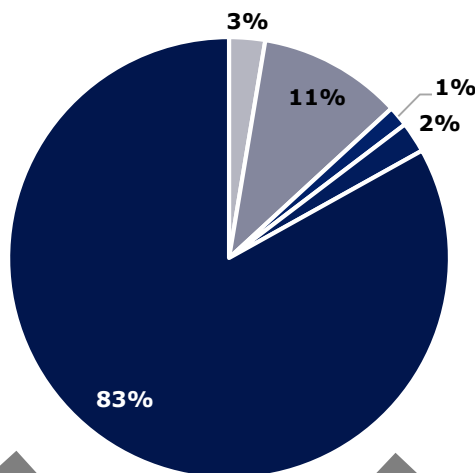
Kdo? Kde? Co?



# Kolik bytů se prodá, kde a komu? 1H 2018

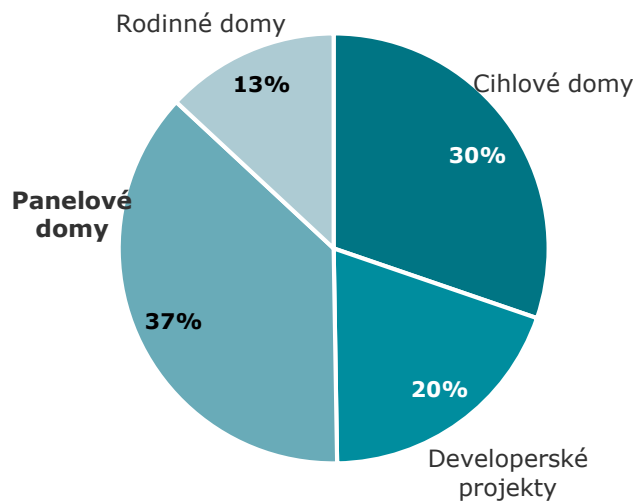
**435  
prodejů**

**Struktura trhu dle typů transakcí v Hradci Králové**

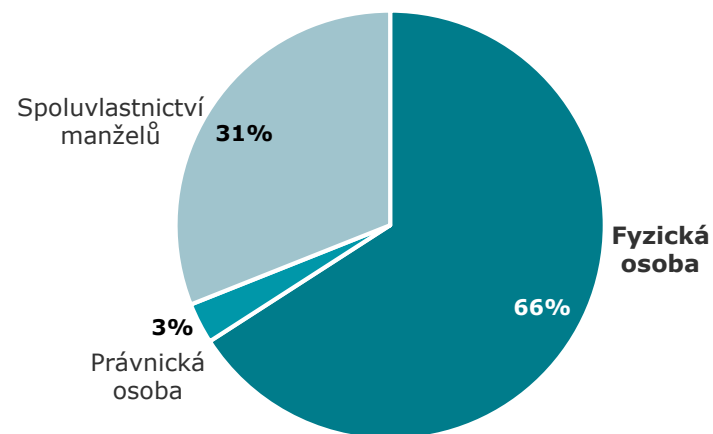


- Privatizace BJ
- Prodej v rodině či extrém
- Ostatní
- Činžovní domy
- Standardní transakce

**Standardní transakce dle typu budovy**

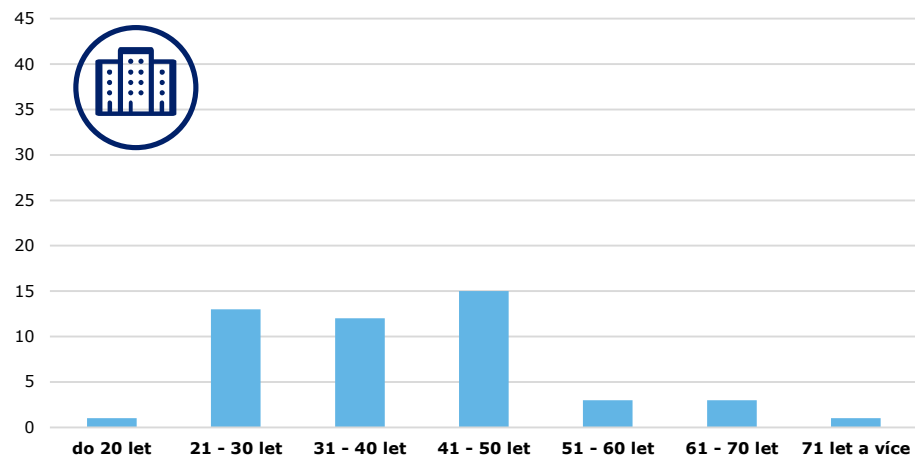


**Standardní transakce dle typu vlastníka**

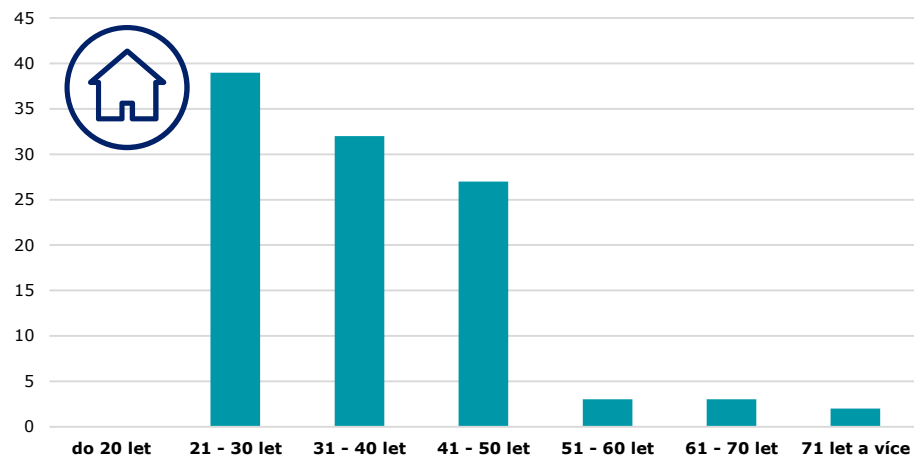


# Věková struktura kupujících 1H 2018

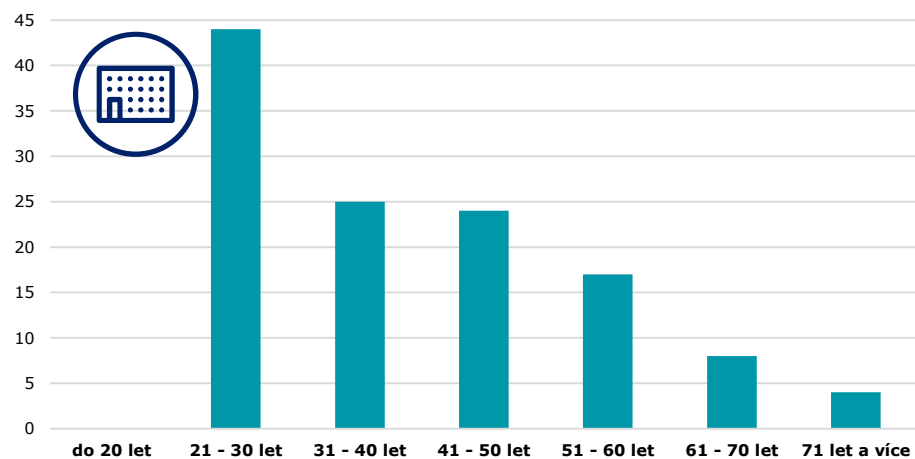
## Developerské projekty



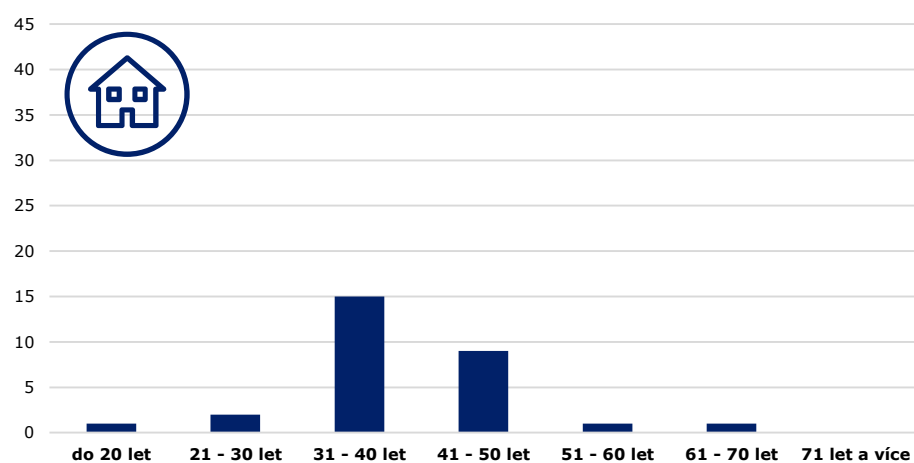
## Cihlové domy



## Panelové domy

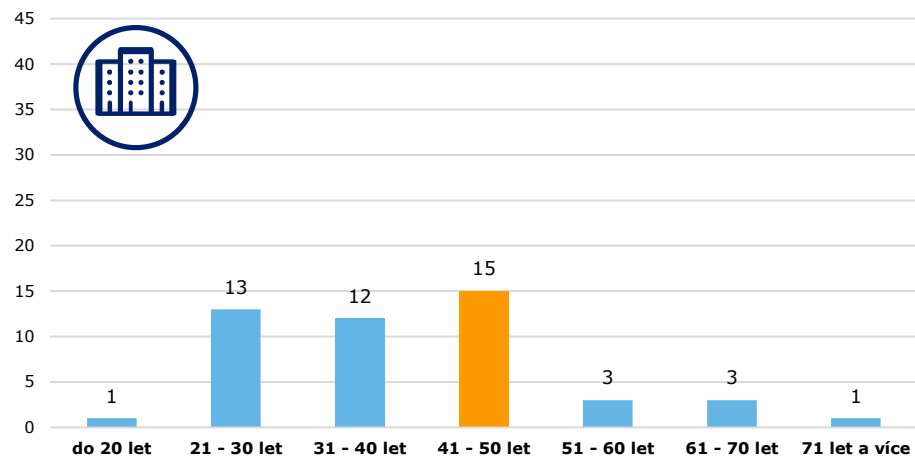


## Rodinné domy

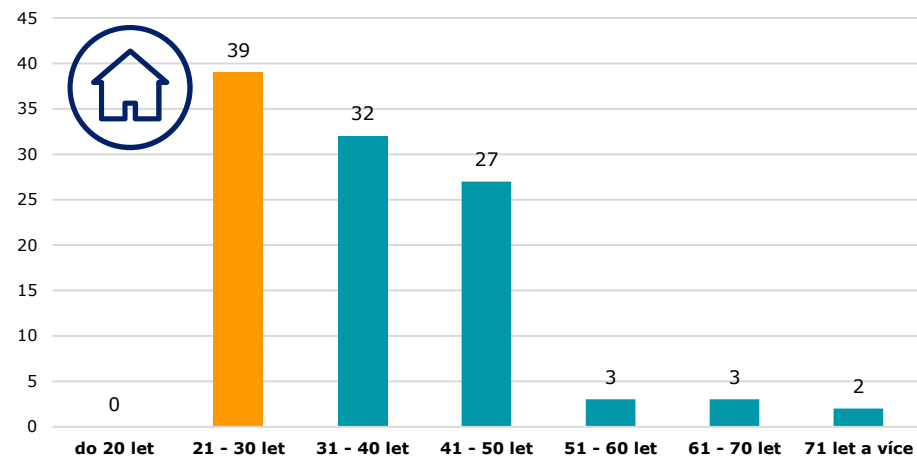


# Věková struktura kupujících 1H 2018

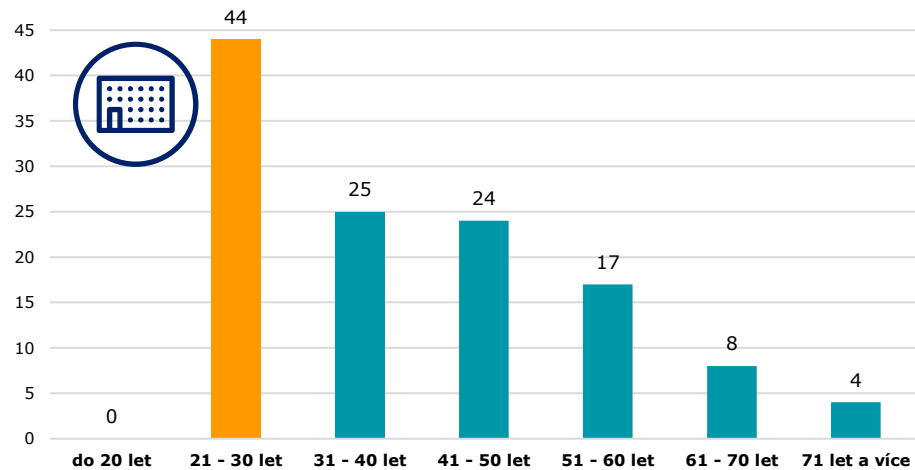
## Developerské projekty



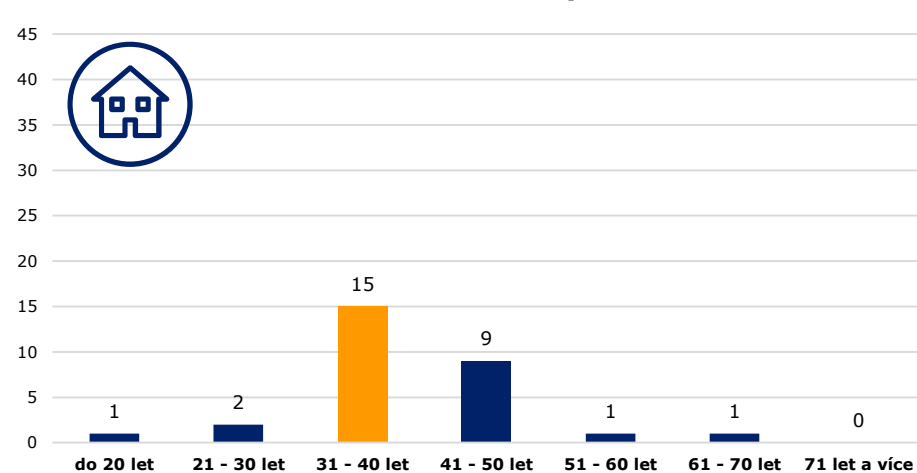
## Cihlové domy



## Panelové domy



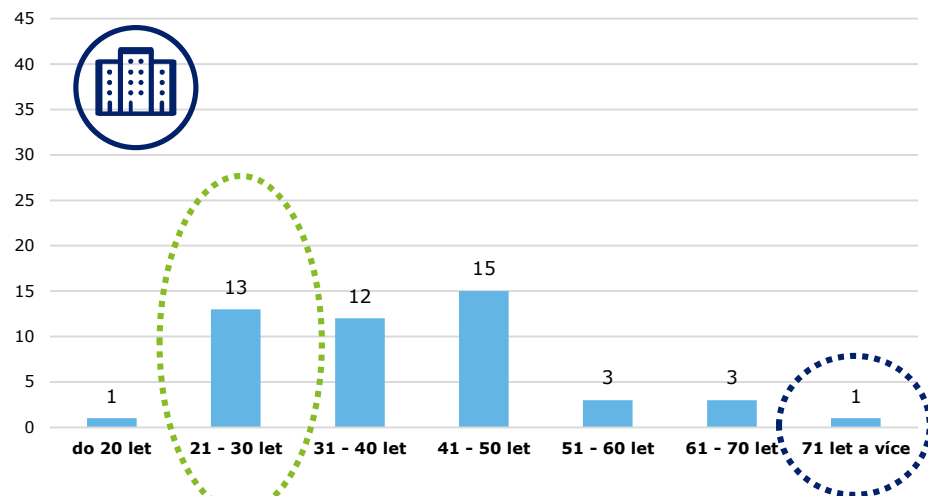
## Rodinné domy



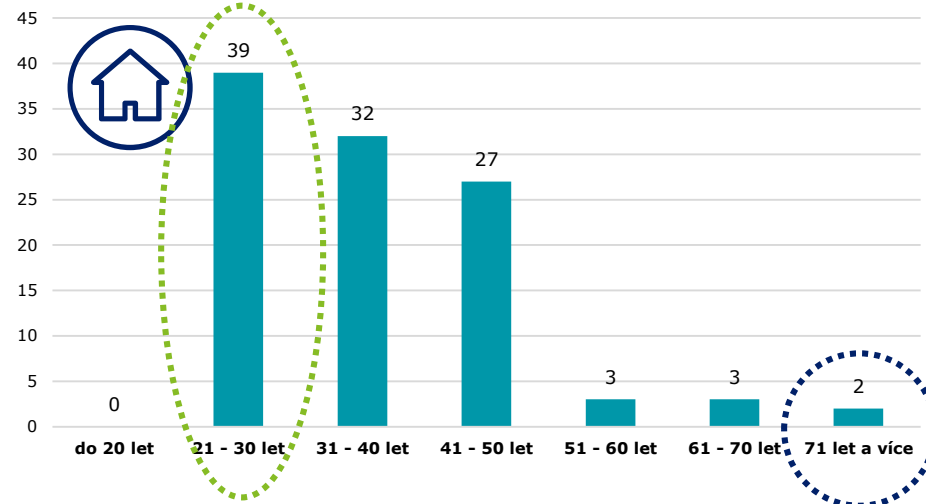


# Věková struktura kupujících 1H 2018

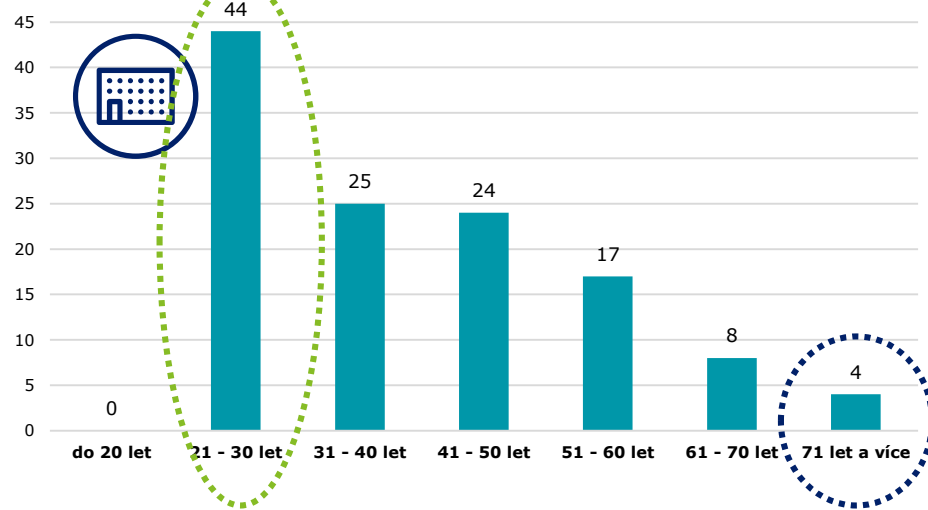
## Developerské projekty



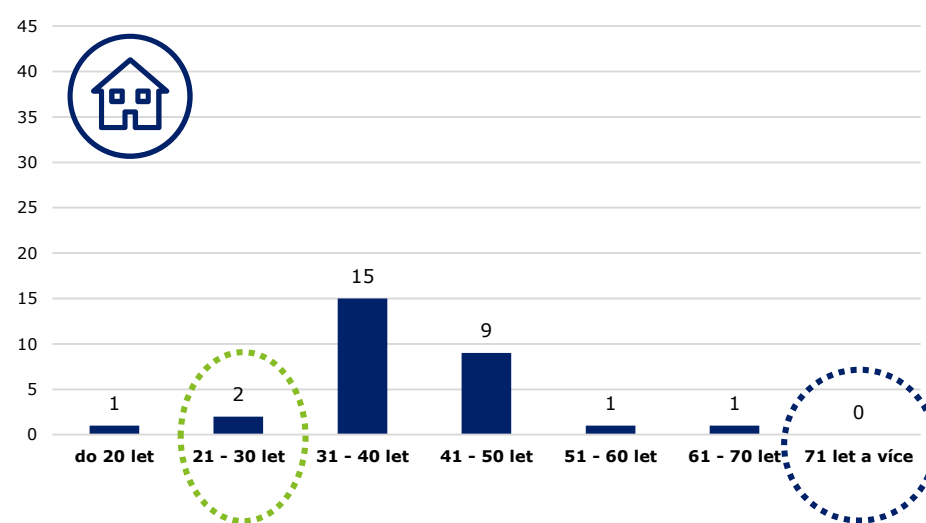
## Cihlové domy



## Panelové domy



## Rodinné domy



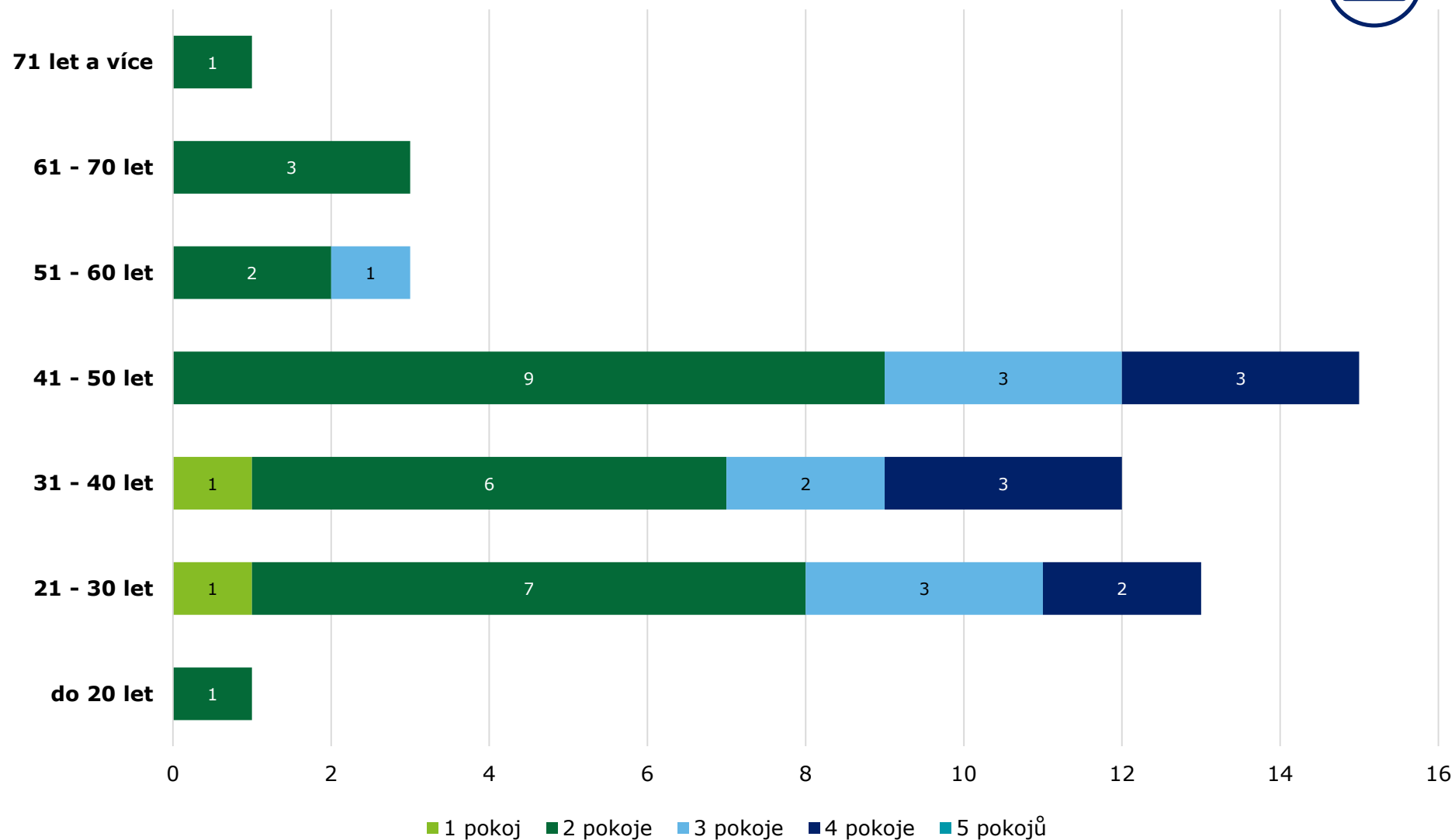
**Mileniálové**

**Senioři**

# Jaké dispozice bytů kupují lidé v různých věkových skupinách? 1H 2018

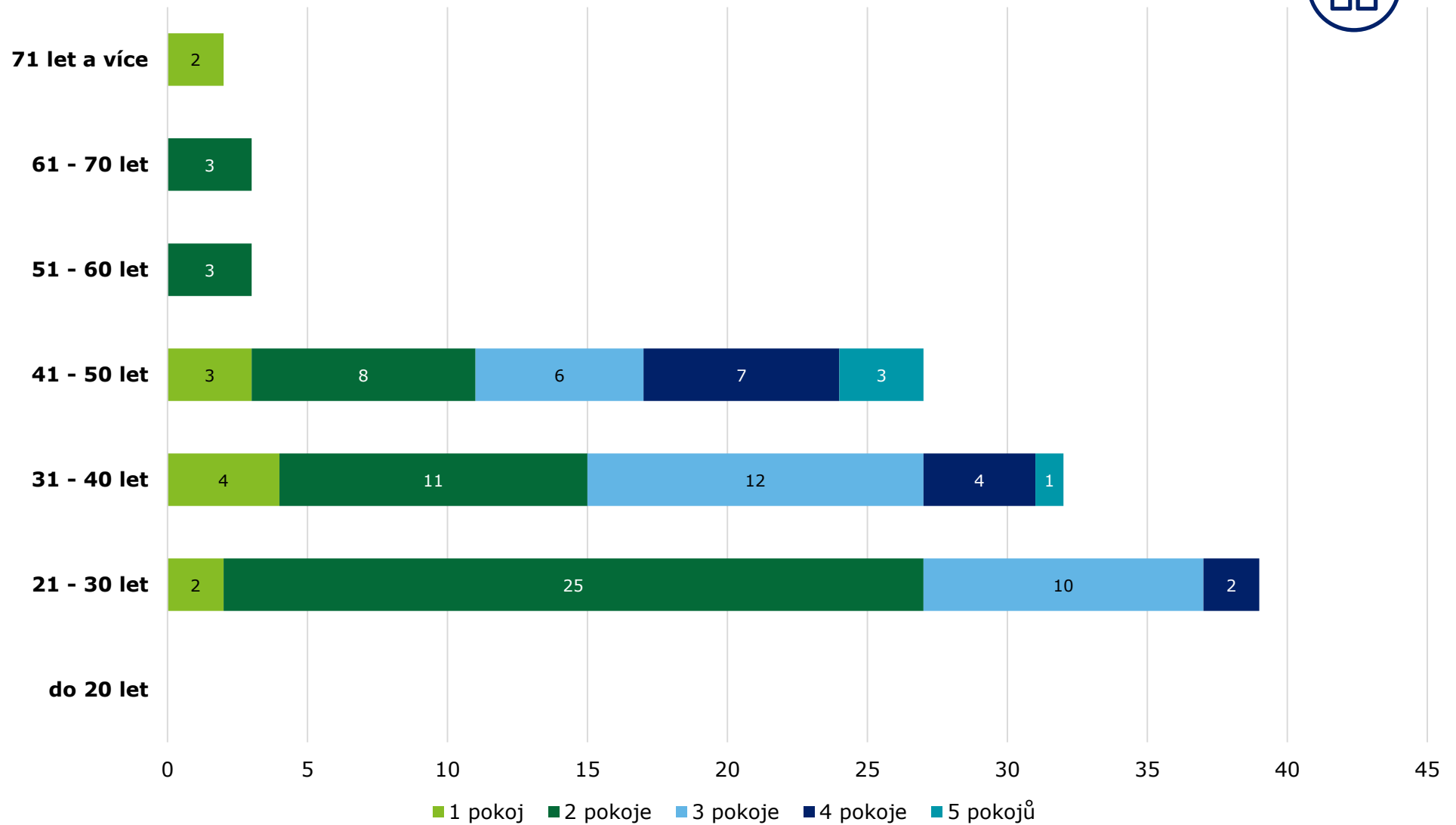


## Developerské projekty



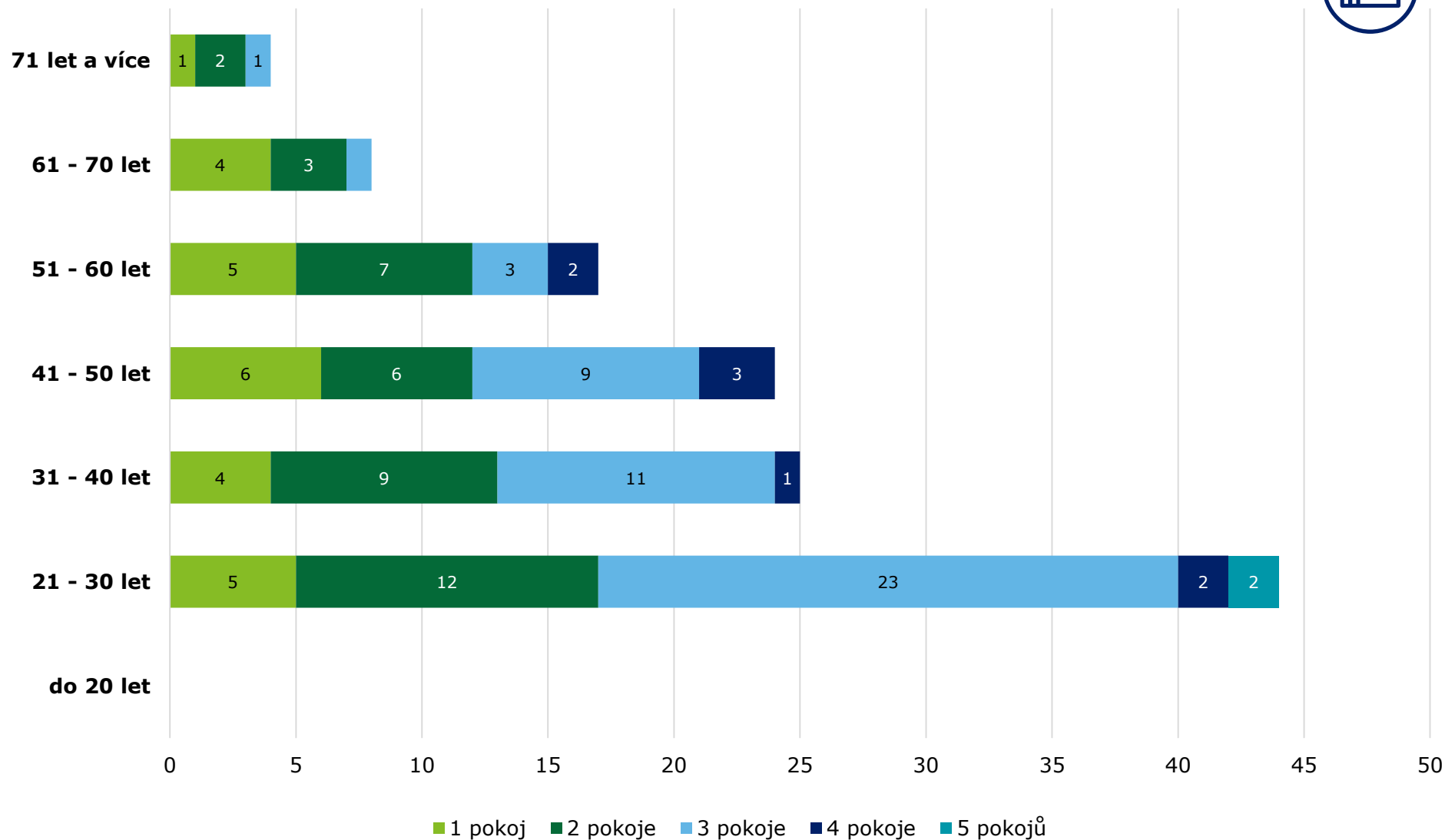
# Jaké dispozice bytů kupují lidé v různých věkových skupinách? 1H 2018

## Cihlové domy



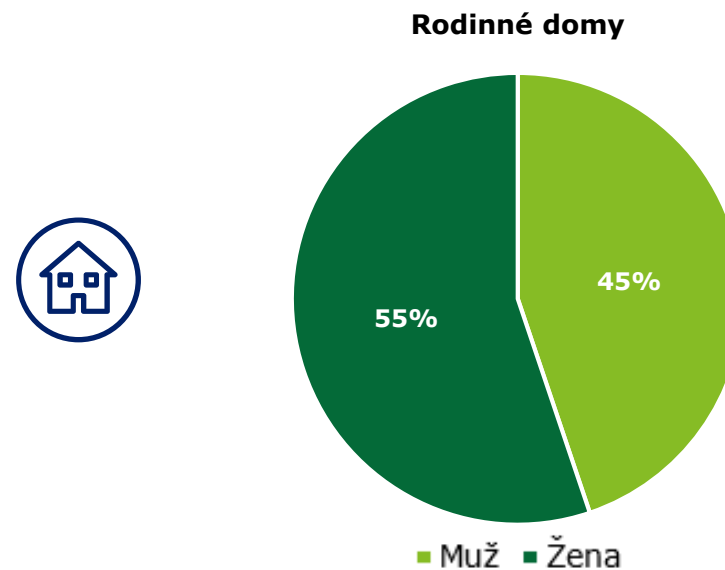
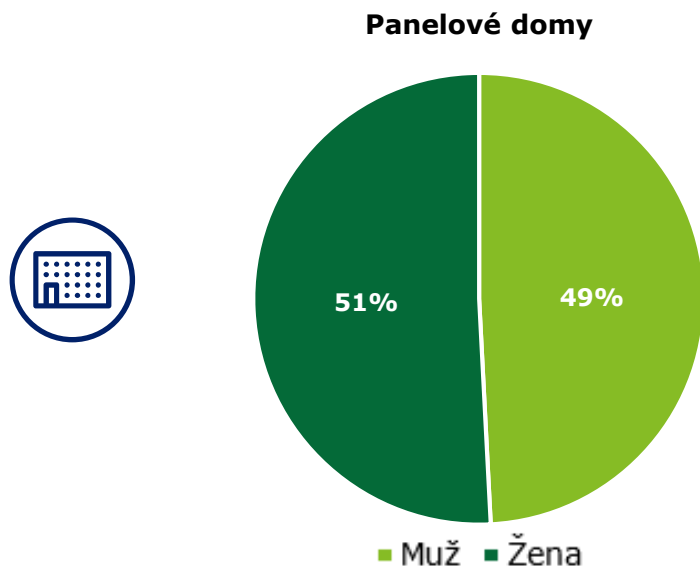
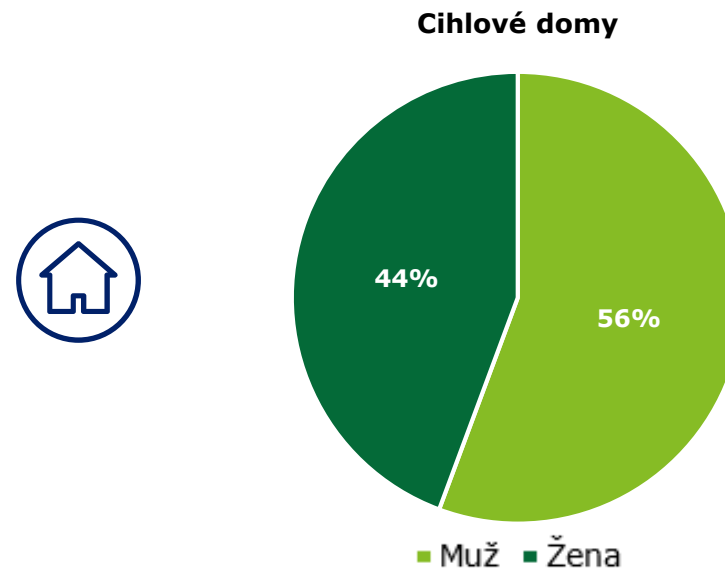
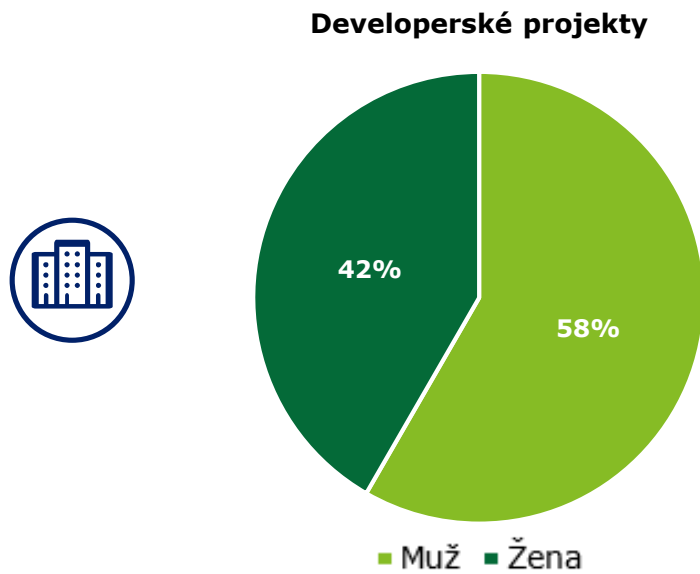
# Jaké dispozice bytů kupují lidé v různých věkových skupinách? 1H 2018

## Panelové domy



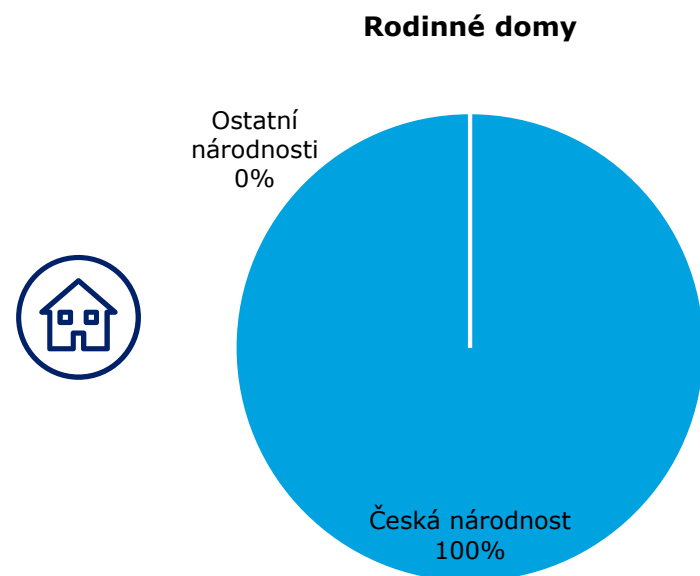
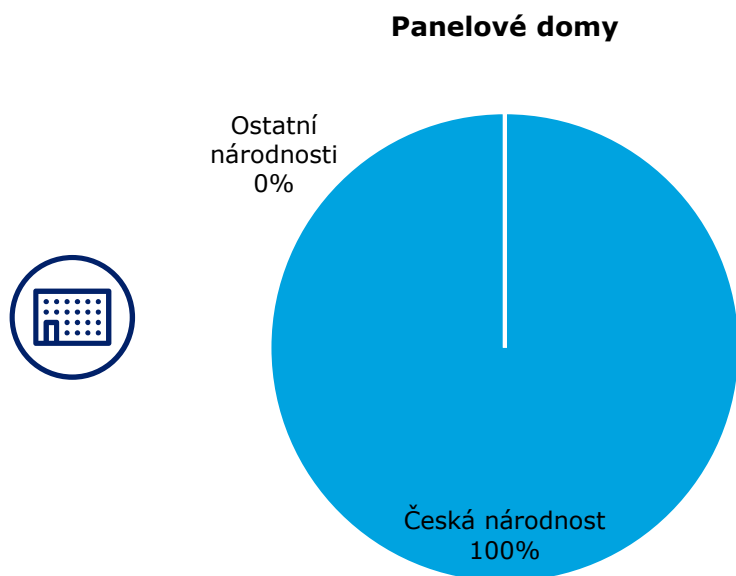
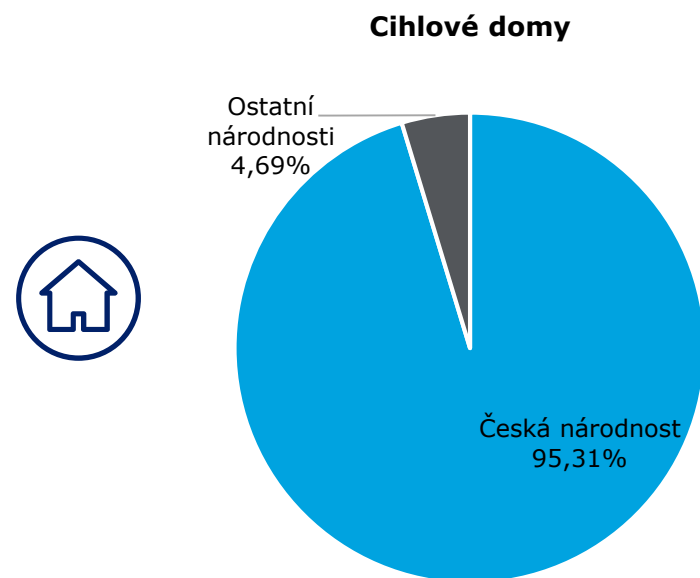
# Muži versus ženy

## 1H 2018



# Češi versus cizinci

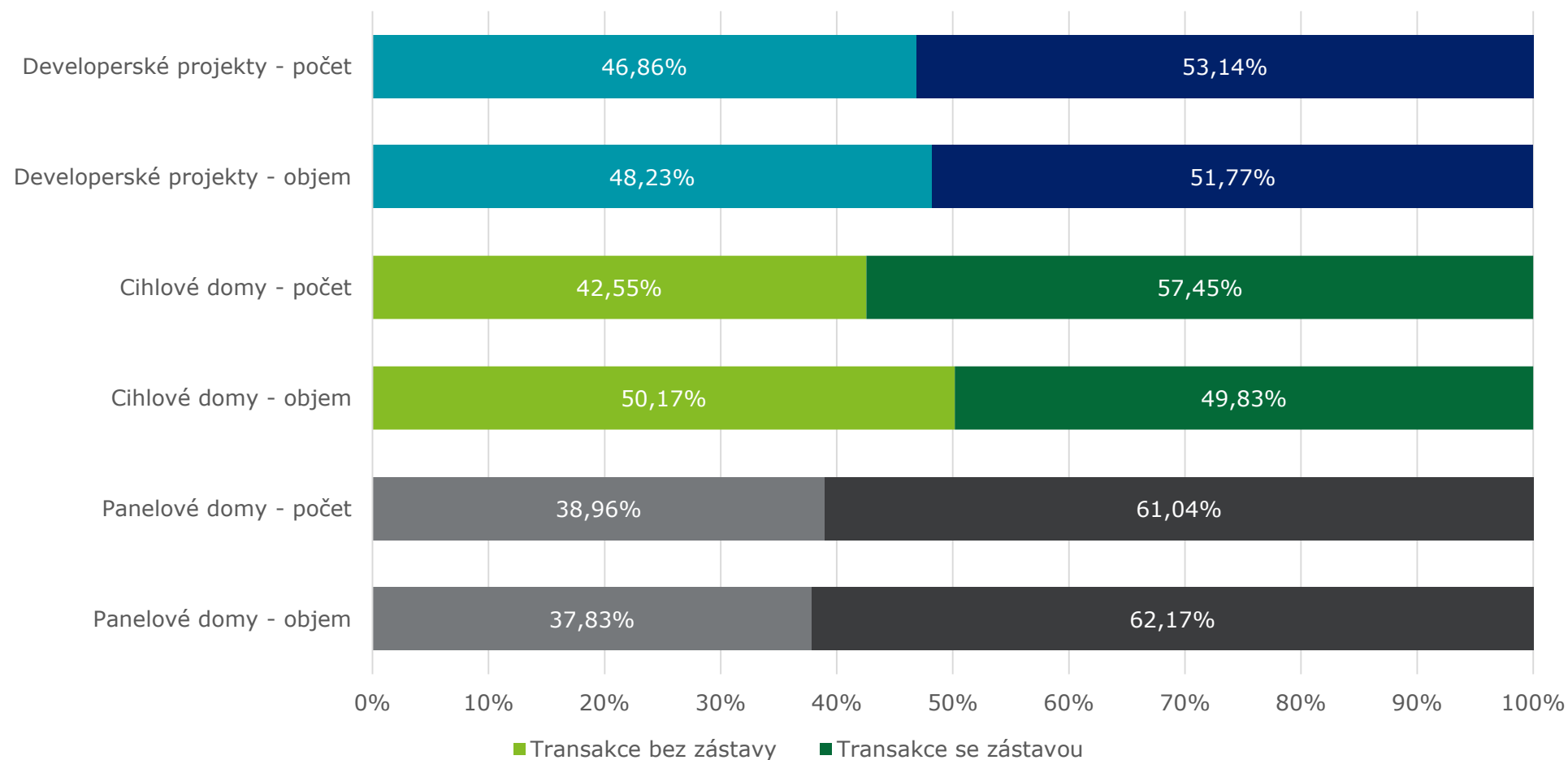
## 1H 2018



# Zástavy

## Přehled všech bytových transakcí v Hradci Králové

"Prohypotékovanost" transakcí  
Podíl transakcí se zástavou  
**rok 2017, Hradec Králové**



# 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: **Apartment 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 senioři 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](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.