



## Město ve městě

Petr Hána - Diskusní setkání časopisu Stavební fórum  
Úterý 24. 10. 2017

# AGENDA

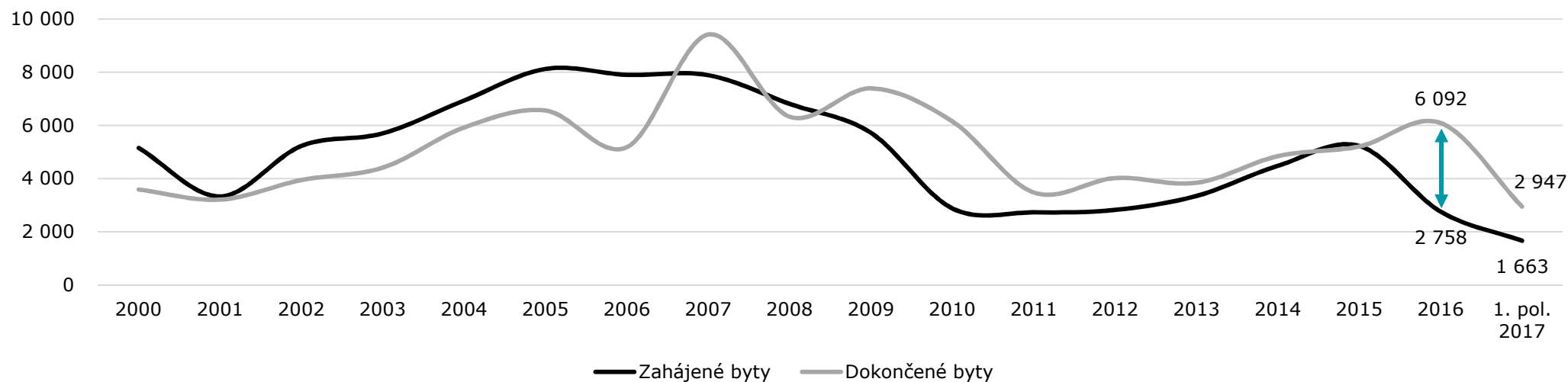
- **BYTOVÁ VÝSTAVBA A VÝVOJ PRAŽSKÉHO TRHU**
  - Faktory ovlivňující trh a ceny bytů
  - Trendy
- **VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN**
- **NÁJEMNÍ TRH**
- **HYPOTÉKY A TRANSAKCE**

# Bytová výstavba a vývoj pražského trhu

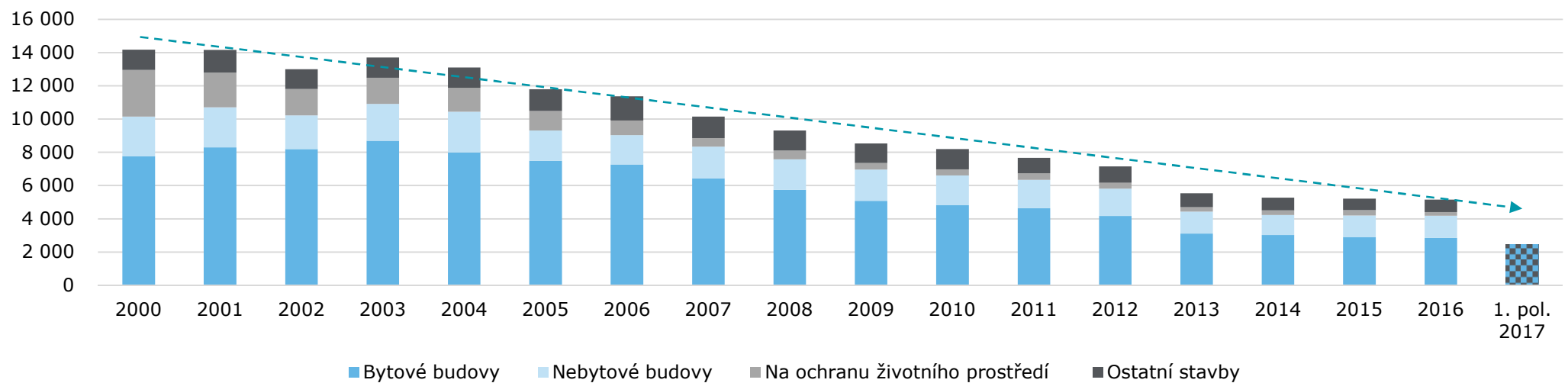


# BYTOVÁ VÝSTAVBA

Praha - Počet dokončených a zahájených bytů



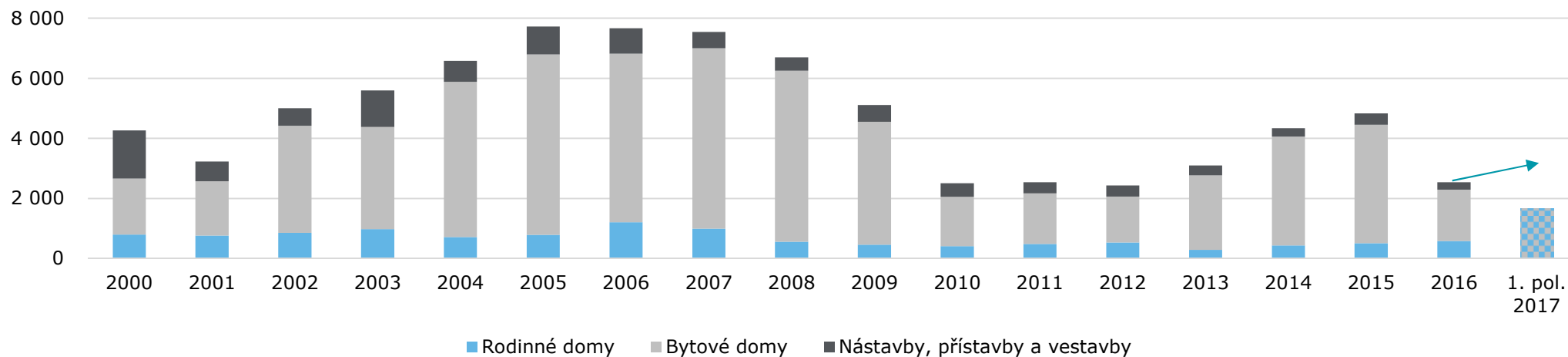
Počet vydaných stavebních povolení, Praha



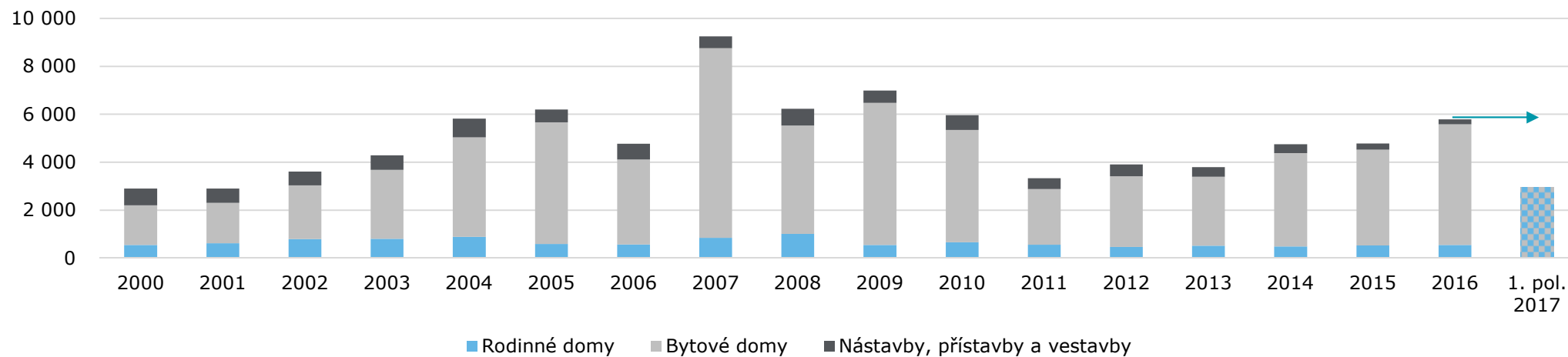
Zdroj: ČSÚ

# BYTOVÁ VÝSTAVBA Praha

## Zahájené byty

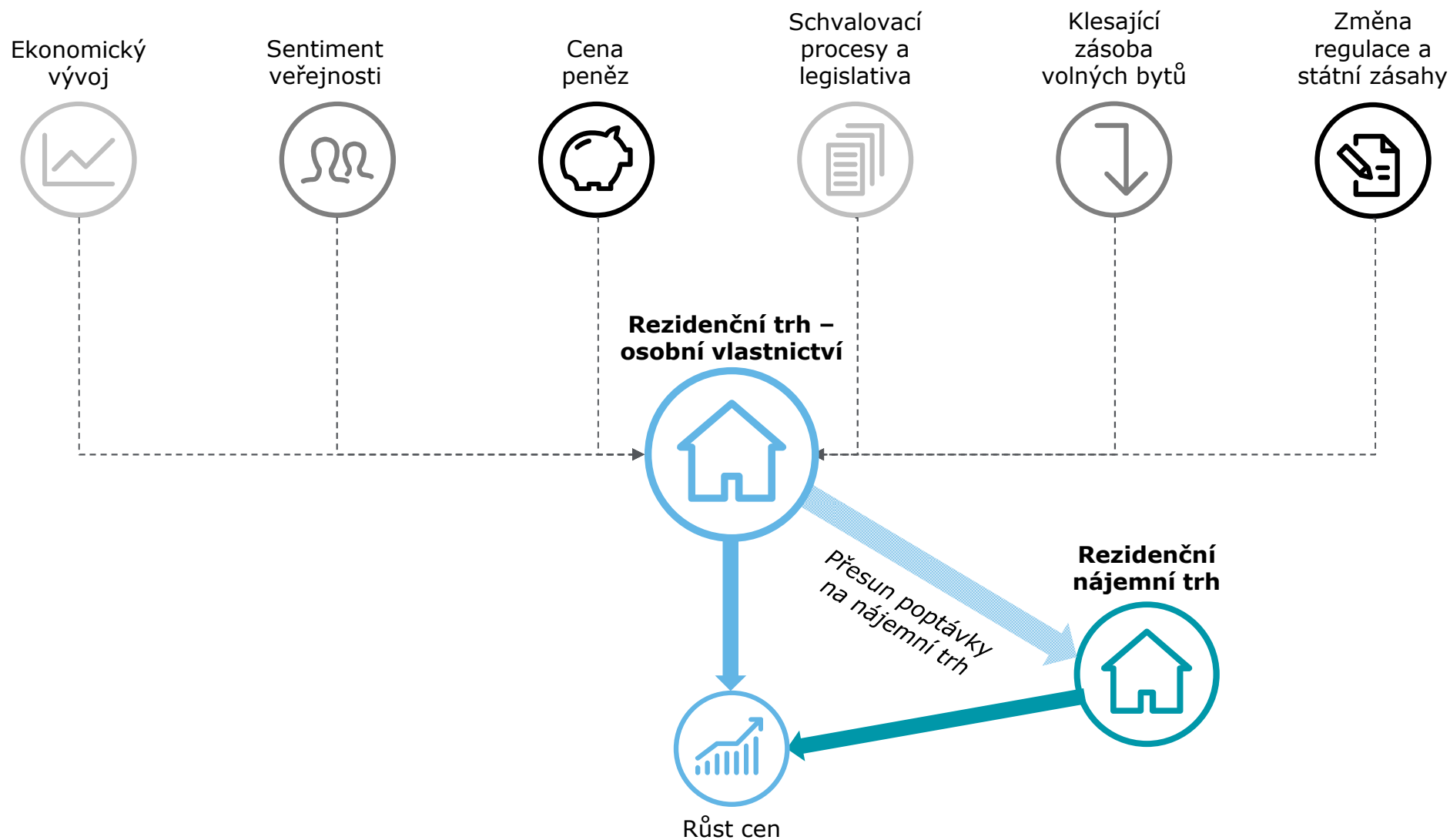


## Dokončené byty

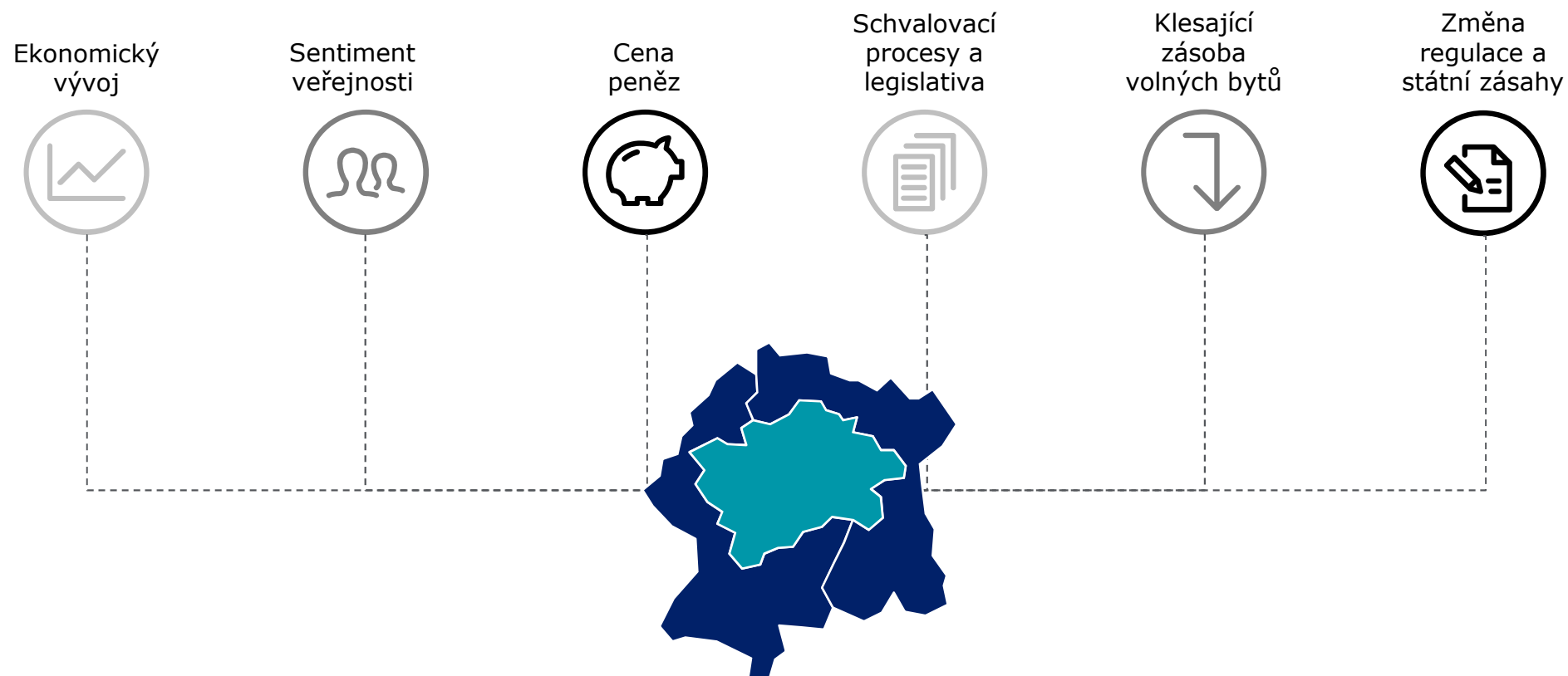


Zdroj: ČSÚ

# FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRH A CENY BYTŮ



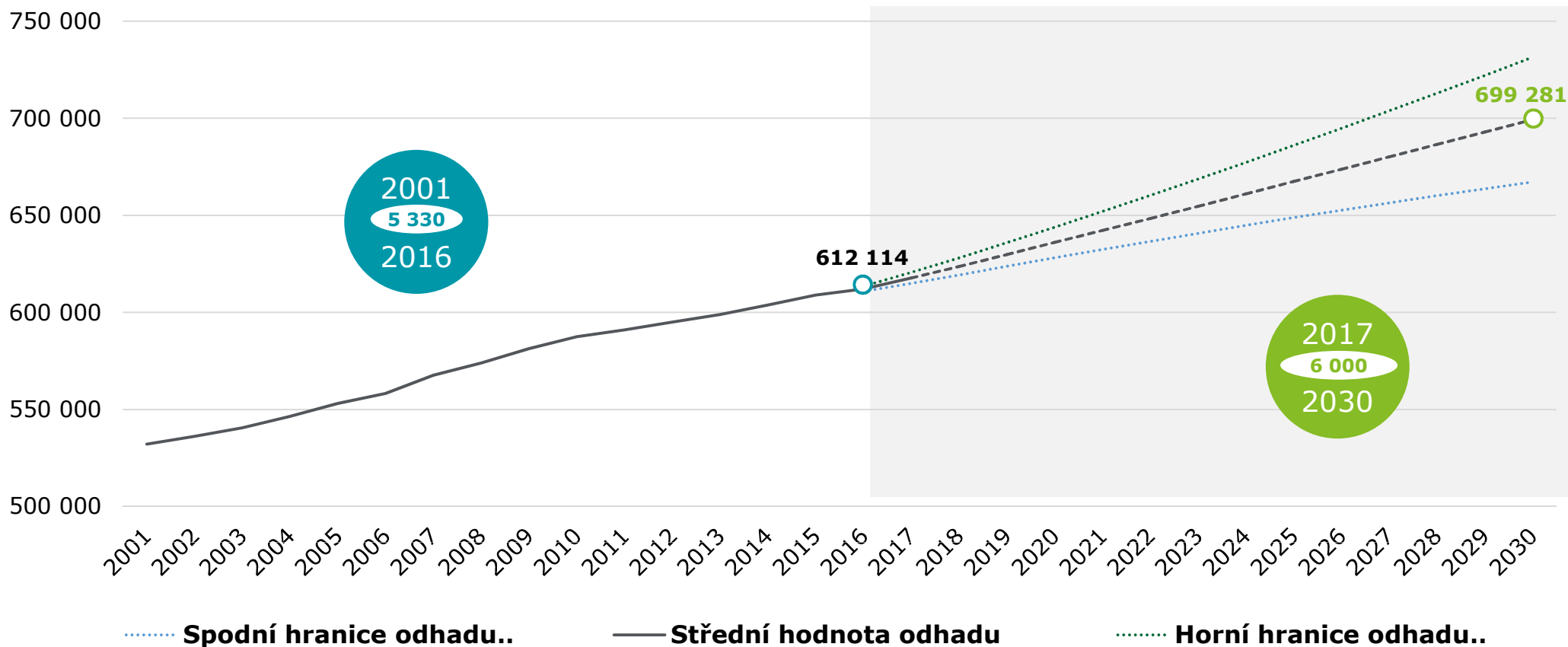
# FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRH A CENY BYTŮ



# FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENY BYTŮ

## Potřeba bytů v Praze

Počet bytových jednotek



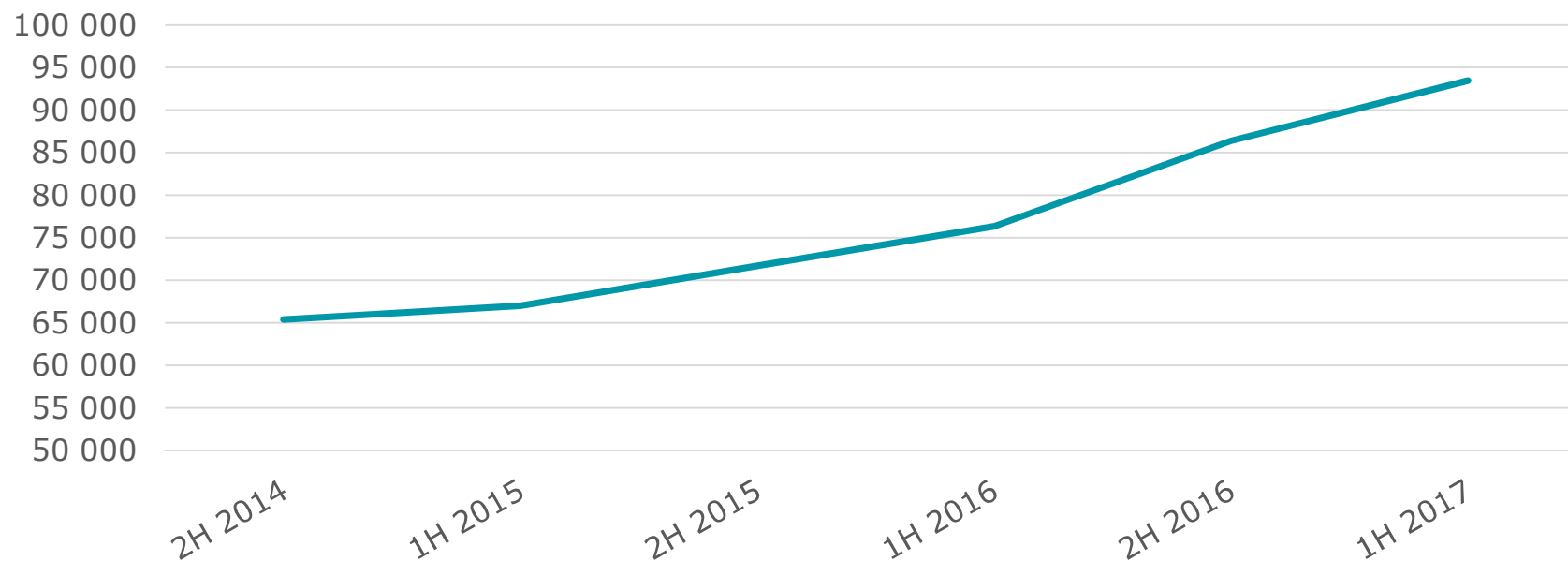


# FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENY BYTŮ

## Vývoj nabídky nových bytů v Praze

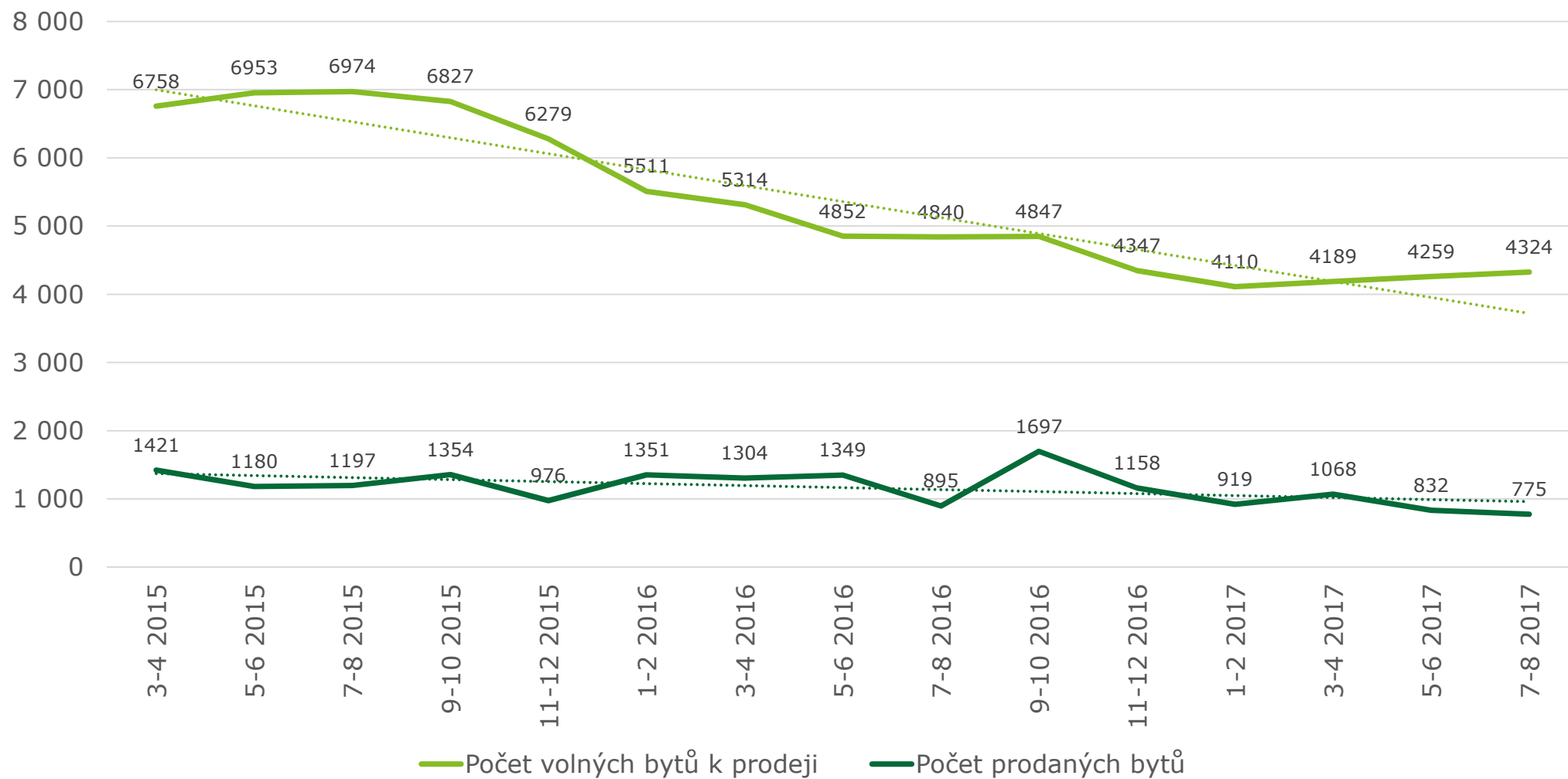
	Nabídka	Objem trhu (mln. Kč)	Suma ploch (m <sup>2</sup> )	Průměrná plocha (m <sup>2</sup> )	Průměrná celková cena (Kč)	Průměrná nabídková cena (Kč/ m <sup>2</sup> )
<b>2H 2014</b>	6 642	30,70	492 900	74	4 775 800	65 400
<b>1H 2015</b>	6 812	32,33	506 600	74	4 899 600	67 000
<b>2H 2015</b>	6 190	31,24	462 800	75	5 280 100	71 700
<b>1H 2016</b>	4 713	25,45	362 500	77	5 676 300	76 300
<b>2H 2016</b>	4 220	26,71	328 000	78	6 633 800	86 400
<b>1H 2017</b>	4 324	28,72	327 500	76	7 090 600	93 500

Průměrná nabídková cena (Kč/ m<sup>2</sup>)



# FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENY BYTŮ

## Potřeba bytů v Praze



# 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

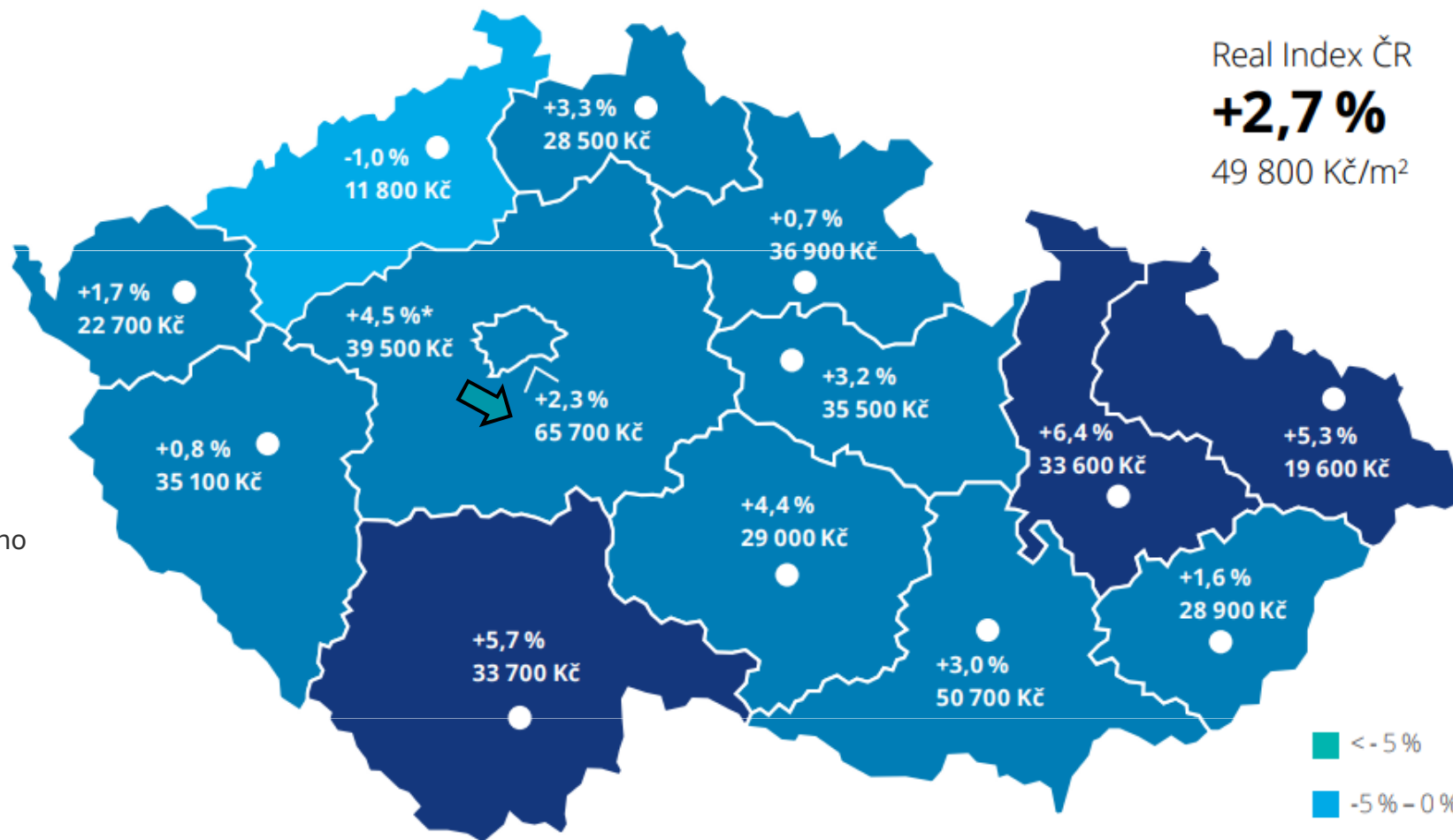
- **Rostoucí nabídka developerských projektů v kompletně zrekonstruovaných bytových domech**

# Vývoj prodejních cen



# VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

## Deloitte real index, Q2 2017



### Developerské projekty

**59 400 Kč/m<sup>2</sup>**

9,7 mld. Kč  
2 380 prodejů (z toho  
1 662 prvoprodejů)



### Cihlové domy

**50 900 Kč/m<sup>2</sup>**

6,3 mld. Kč  
1 993 prodejů



### Panelové domy

**39 100 Kč/m<sup>2</sup>**

5,2 mld. Kč  
2 352 prodejů

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

Zdroj: Deloitte

# VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

## Deloitte real index, Q2 2017

Real Index Praha

# +2,3 %

65 663 Kč/m<sup>2</sup>



### Developerské projekty

(prvoprodej)

**63 200 Kč/m<sup>2</sup>**

1 119 prodejů

7,3 mld. Kč



### Developerské projekty

(přeprodej)

**75 100 Kč/m<sup>2</sup>**

444 prodejů



### Cihlové domy

**71 000 Kč/m<sup>2</sup>**

4,1 mld. Kč

905 prodejů

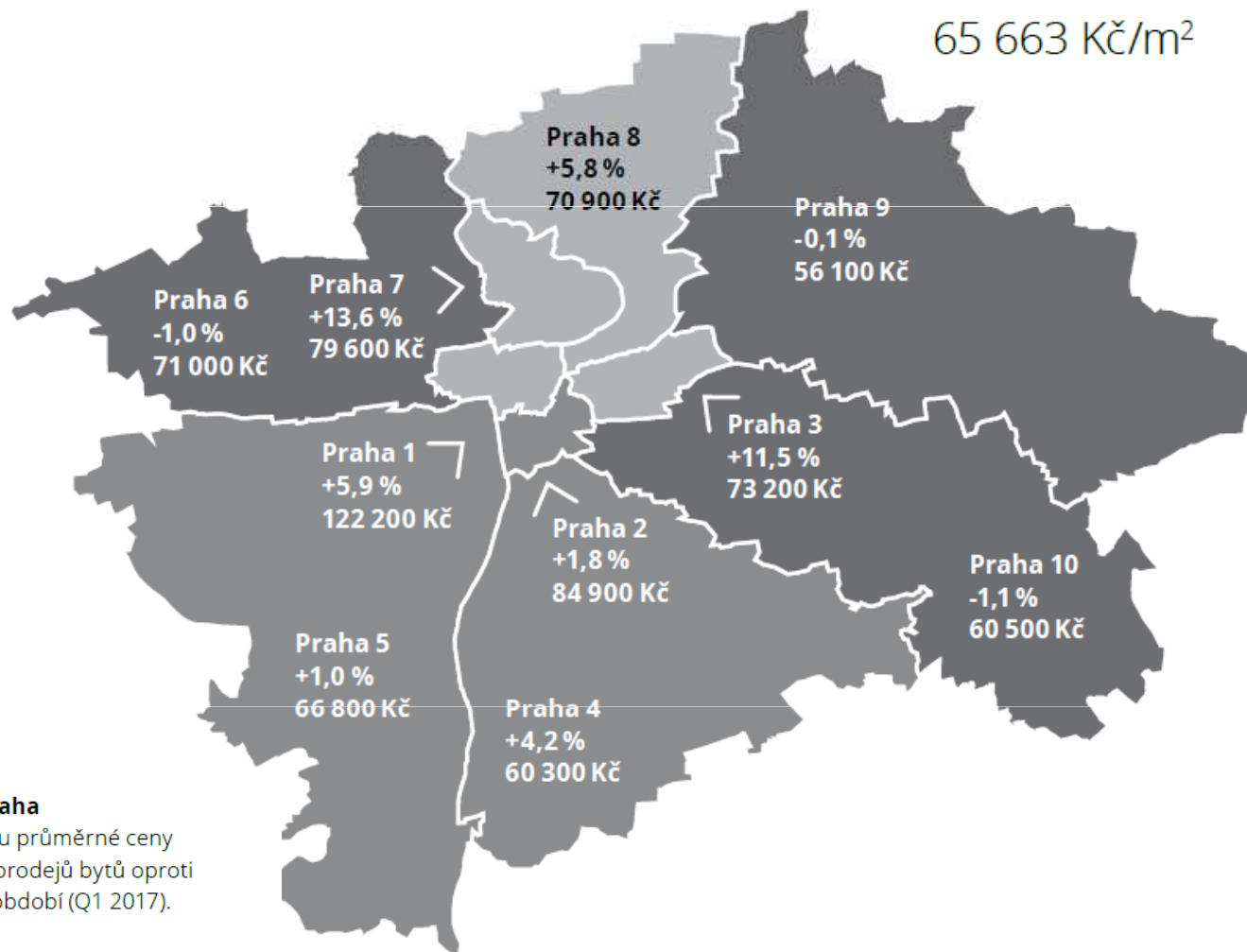


### Panelové domy

**56 400 Kč/m<sup>2</sup>**

2,4 mld. Kč

769 prodejů



#### Real Index Praha

udává % změnu průměrné ceny realizovaných prodejů bytů oproti předchozímu období (Q1 2017).

Cena za m<sup>2</sup> ve sledovaném čtvrtletí, realizované prodeje.

■ < -5 %

■ -5 % - 0 %

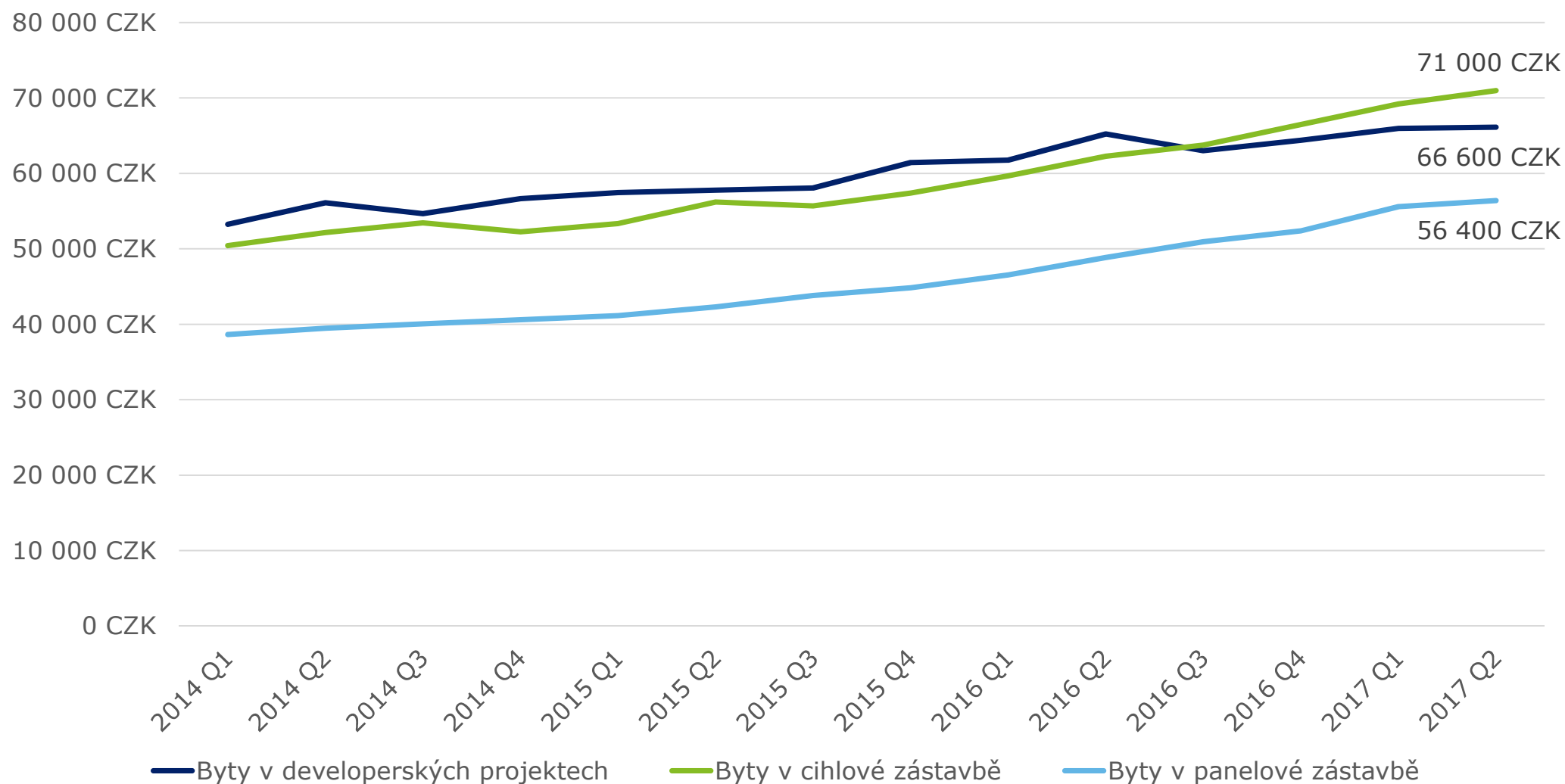
■ 0 % - 5 %

■ 5 % <

Údaje se týkají prodejů bytů zapsaných v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv.

# VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

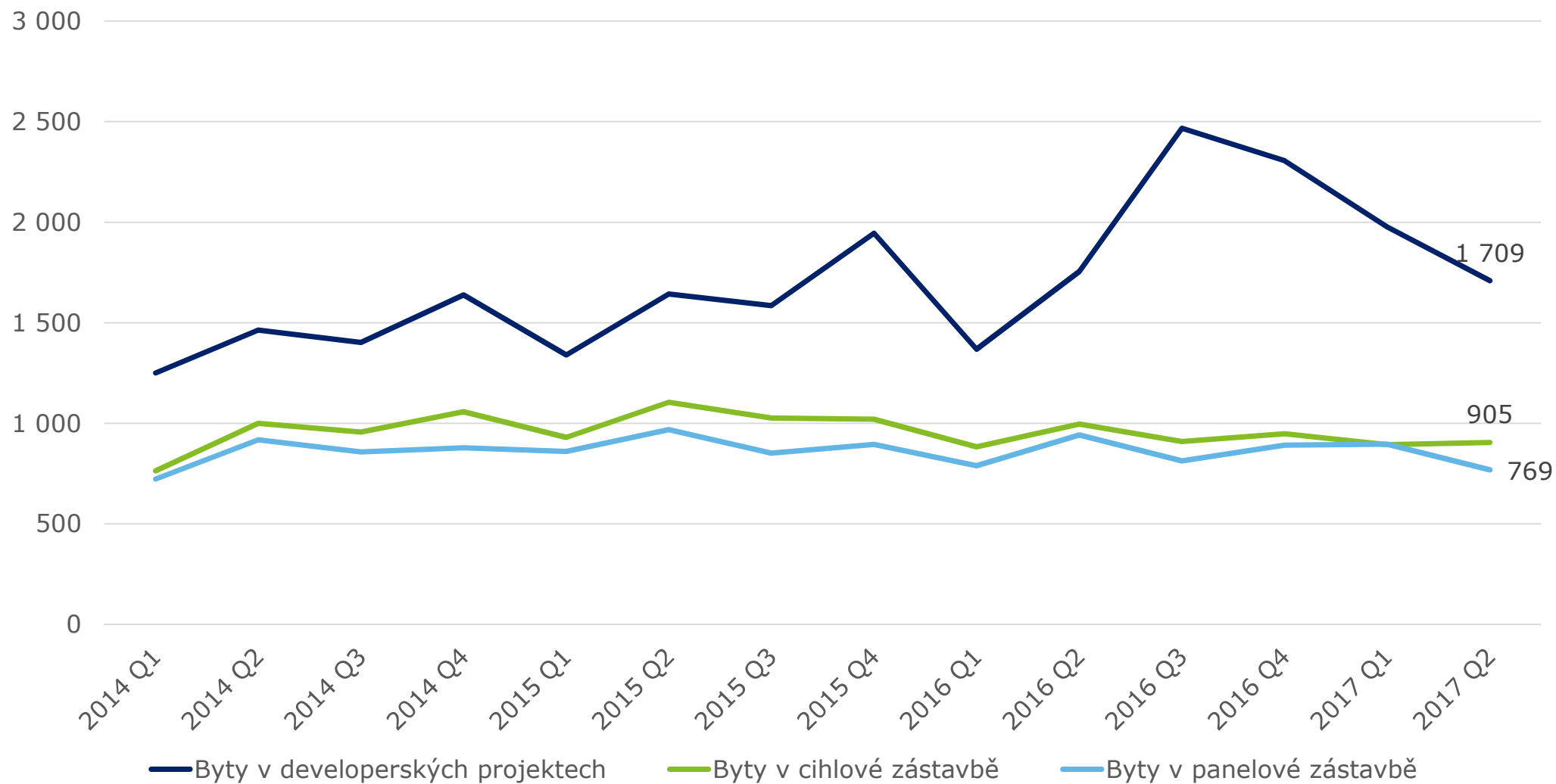
## Vývoj průměrných transakčních cen Praha



[www.cenovamapa.org](http://www.cenovamapa.org)

# VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

## Počet transakcí Praha

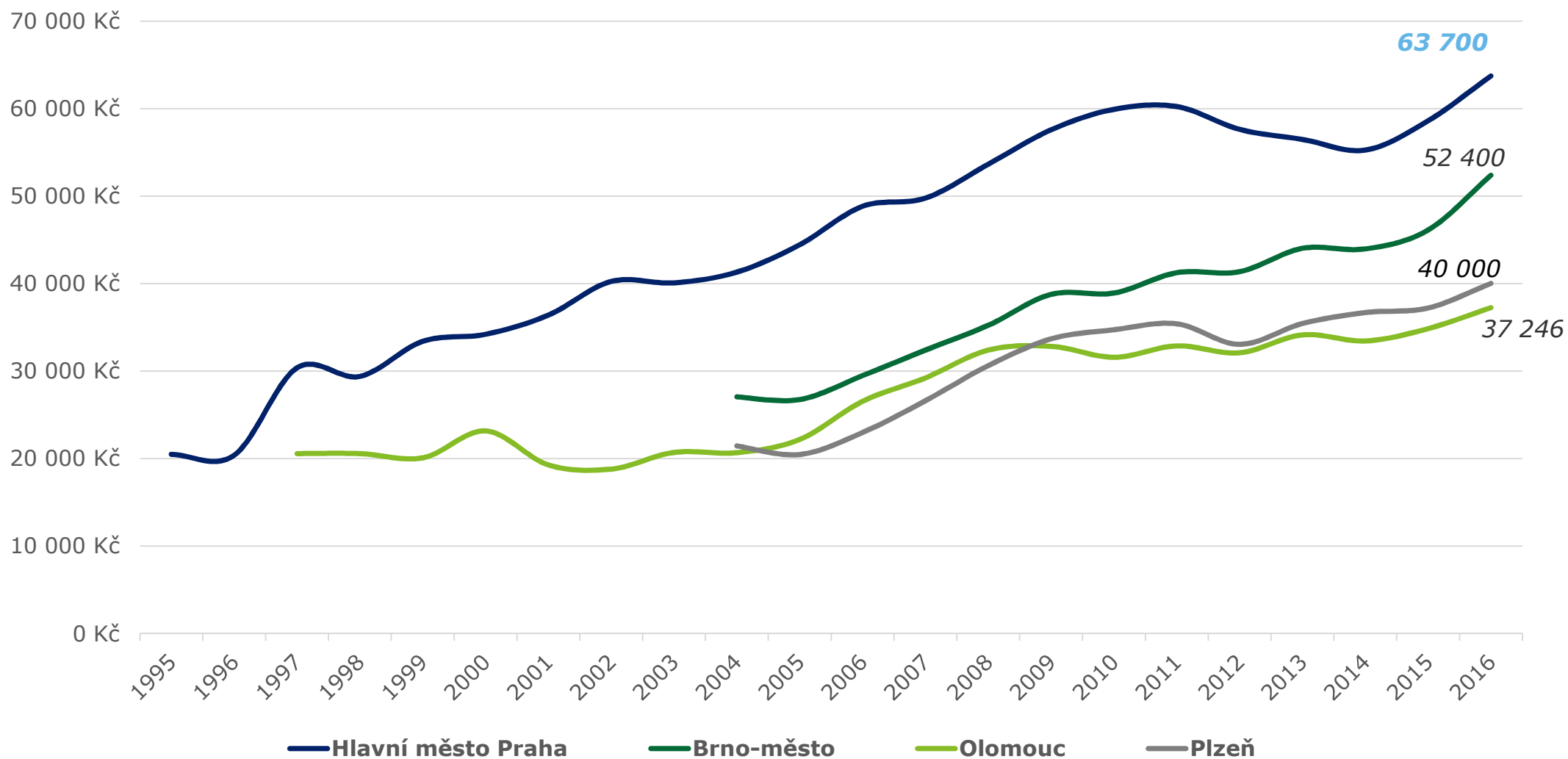


[www.cenovamapa.org](http://www.cenovamapa.org)



# VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

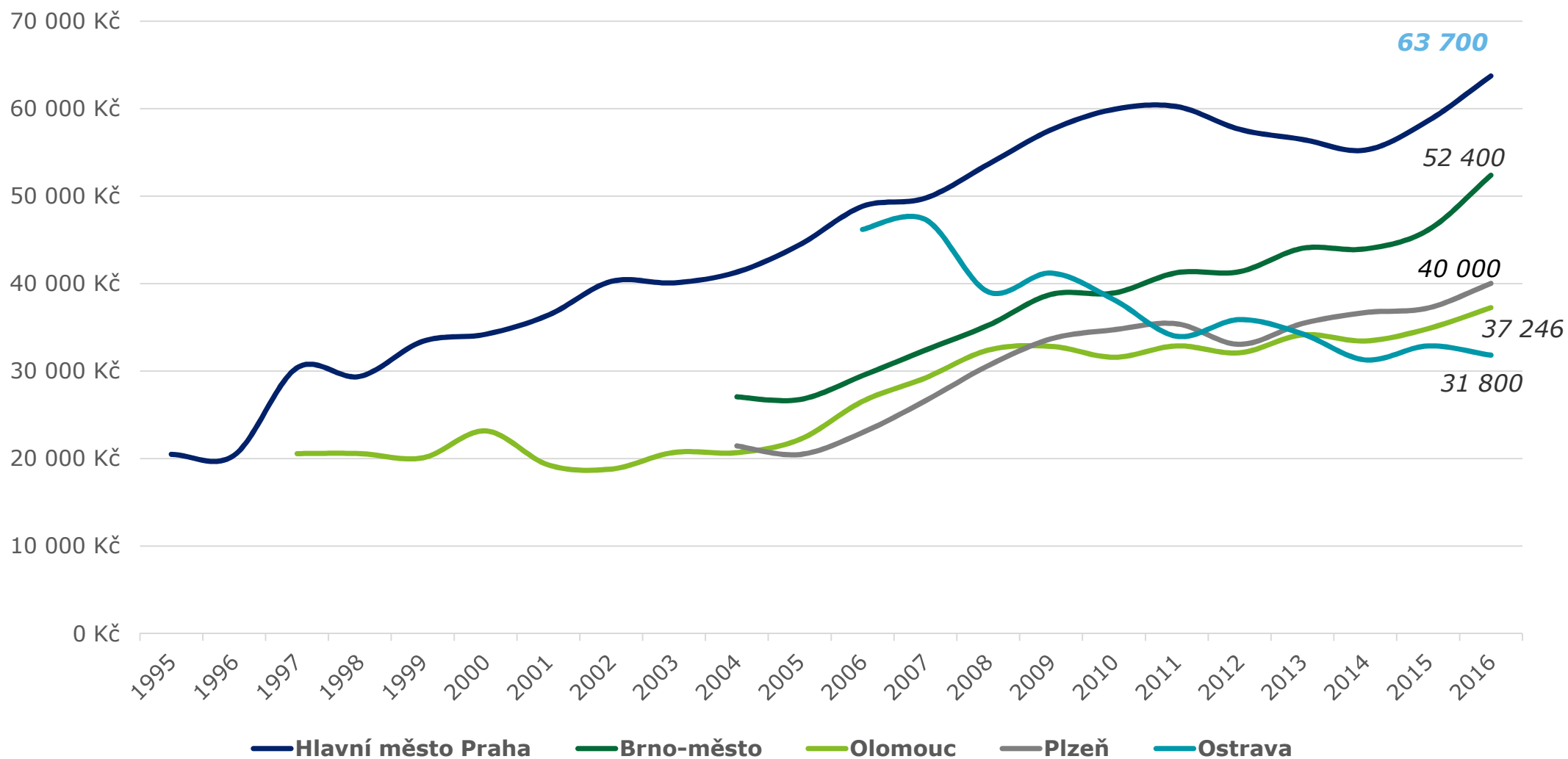
## Ceny bytů v developerských projektech, dlouhodobý vývoj



[www.cenovamapa.org](http://www.cenovamapa.org)

# VÝVOJ PRODEJNÍCH CEN

## Ceny bytů v developerských projektech, dlouhodobý vývoj



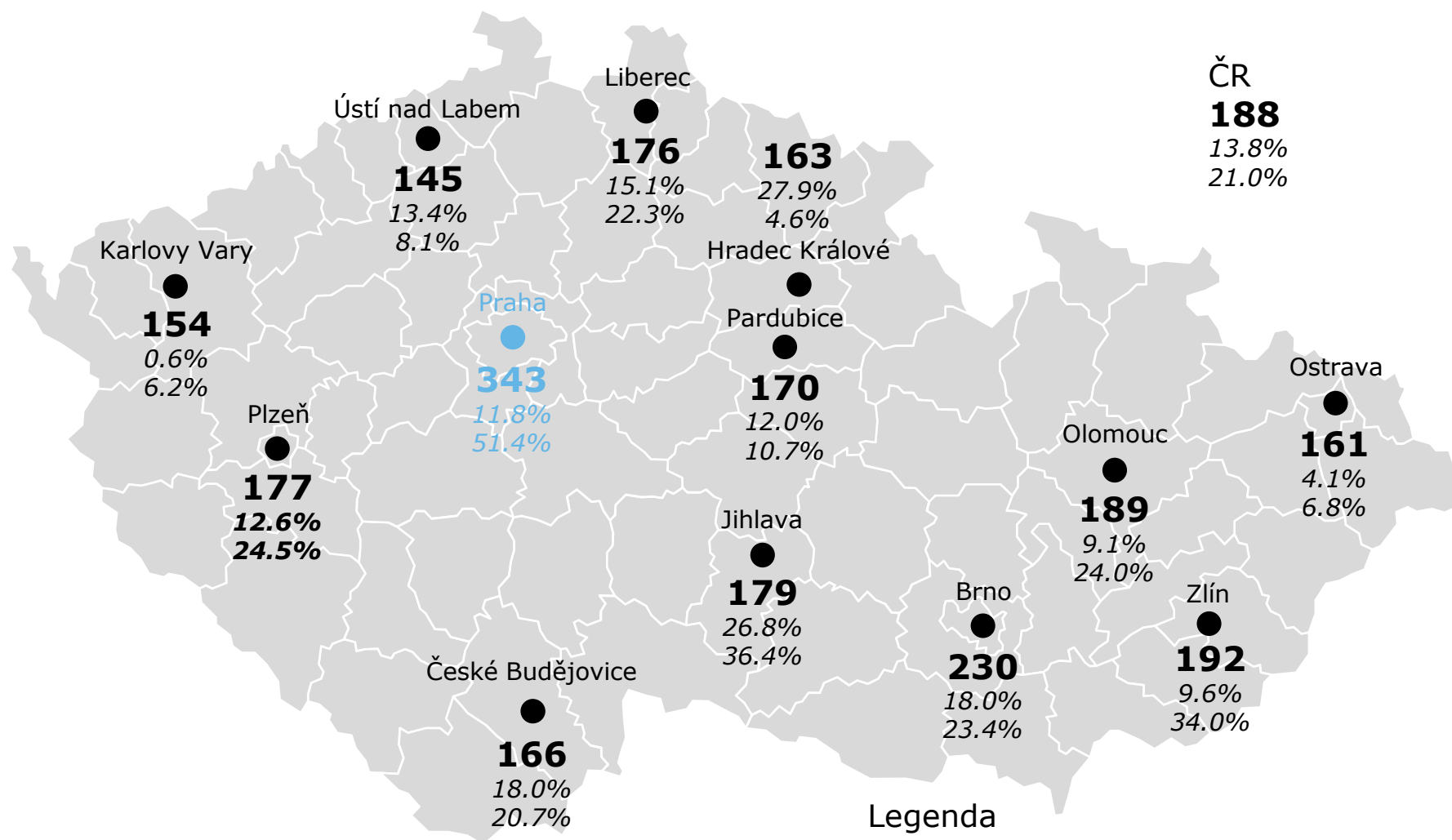
[www.cenovamapa.org](http://www.cenovamapa.org)

# Nájemní trh



# PŘEHLED NÁJEMNÍCH CEN

## Září 2017

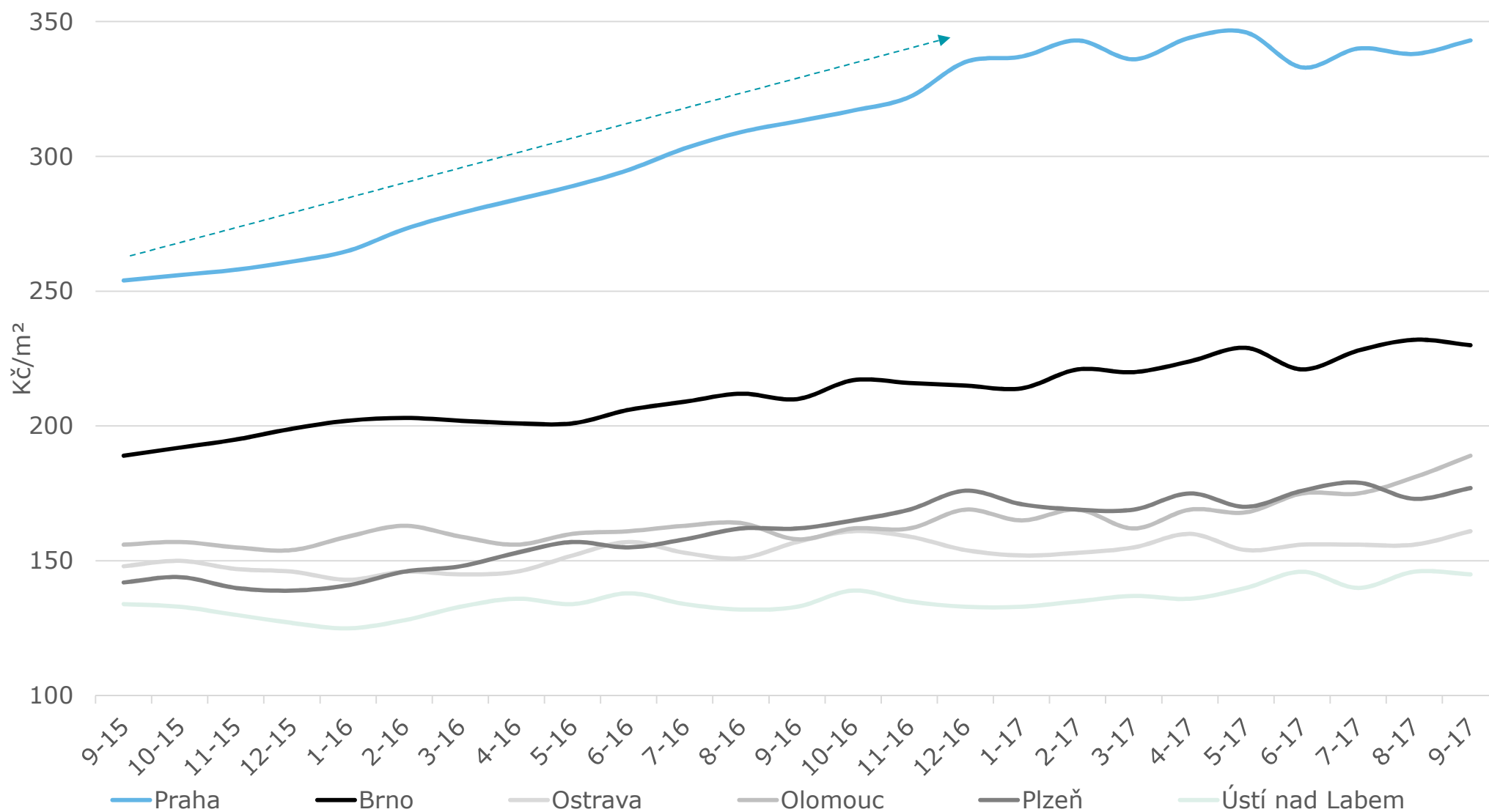


### Legenda

**343** - Průměrný měsíční nájem na m<sup>2</sup> (09/2017)  
**11.8%** - Růst nájemného mezi roky 2016 a 2017  
**51.4%** - Růst nájemného mezi roky 2010 a 2017

[www.realitymix.centrum.cz](http://www.realitymix.centrum.cz)

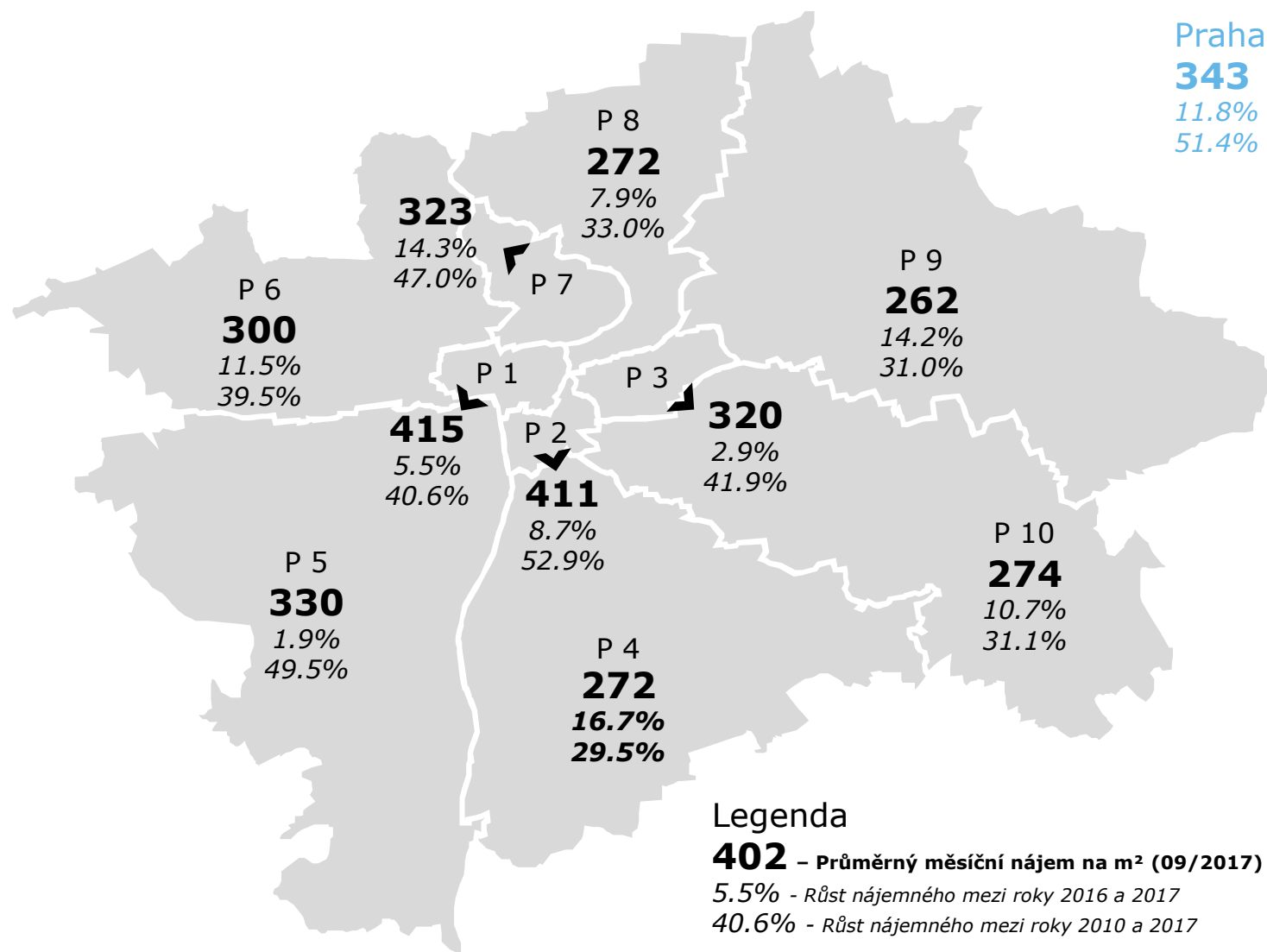
# VÝVOJ PRŮMĚRNÝCH NÁJEMNÍCH CEN



[www.realitymix.centrum.cz](http://www.realitymix.centrum.cz)

# PŘEHLED NÁJEMNÍCH CEN PRAHA

## Září 2017

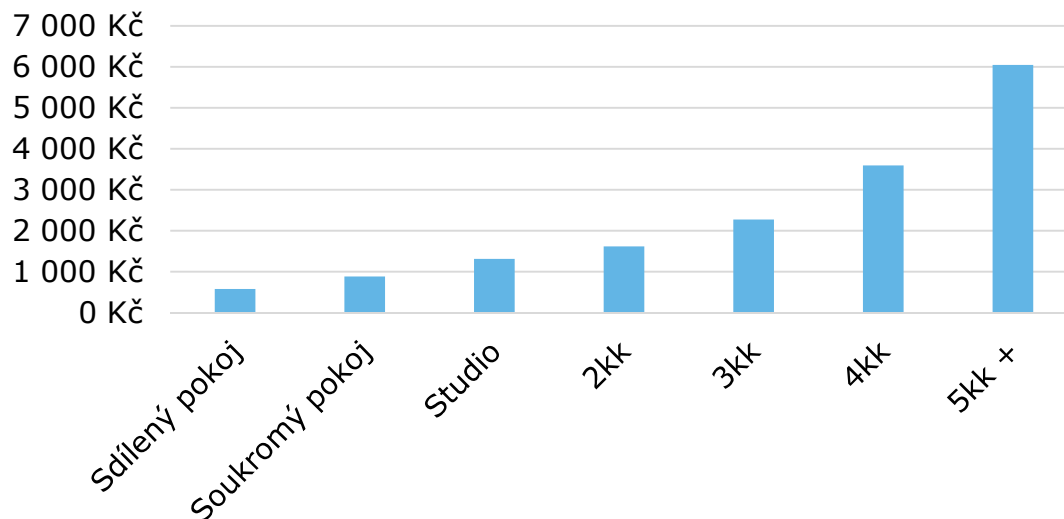


[www.realitymix.centrum.cz](http://www.realitymix.centrum.cz)

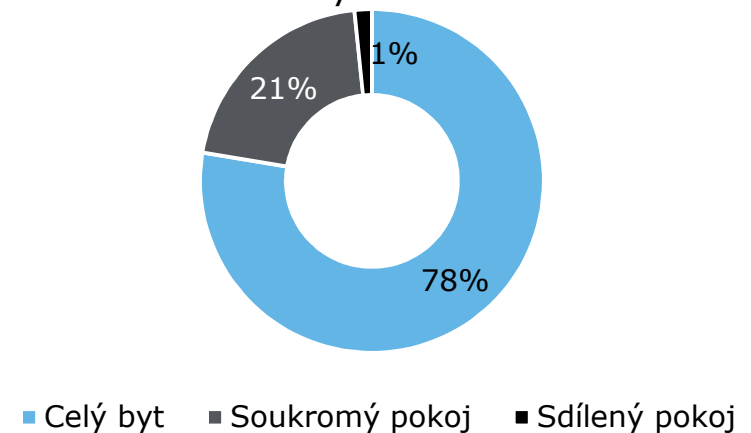
# FENOMÉN - AIRBNB

- Počet bytů určených k pronájmu ze statistik sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 činil v Praze **184 186**, aktuální počet bytů poskytující ubytování přes Airbnb je **12 011**
- Podíl těchto bytů na celkovém počtu bytů určených k pronájmu je tedy pouze **6,5%**
- Na jednu stranu stát podporuje cestovní ruch a růst počtu turistů prostřednictvím agentury **CzechTourism**, na druhou stranu chce vedení hlavního města Prahy důsledky rozvoje turismu (Airbnb) **regulovat**

Průměrná denní sazba v případě Airbnb nabídek



Rozdělení Airbnb nabídek podle typu ubytování



Zdroj: <https://www.airdna.co/city/cz/prague>

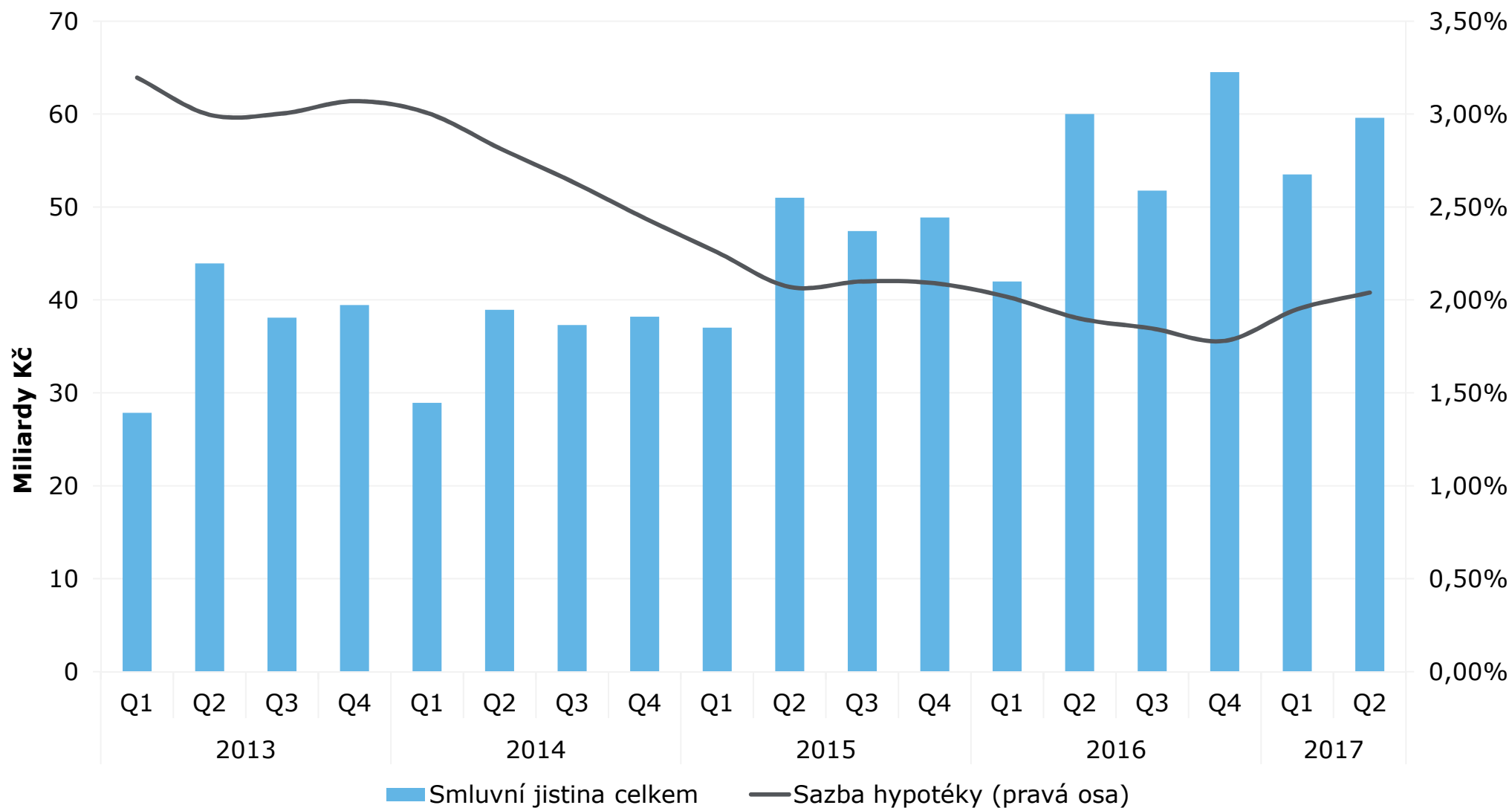
# Hypotéky a transakce





# HYPOTEČNÍ TRH

## Hypotéky poskytnuté občanům



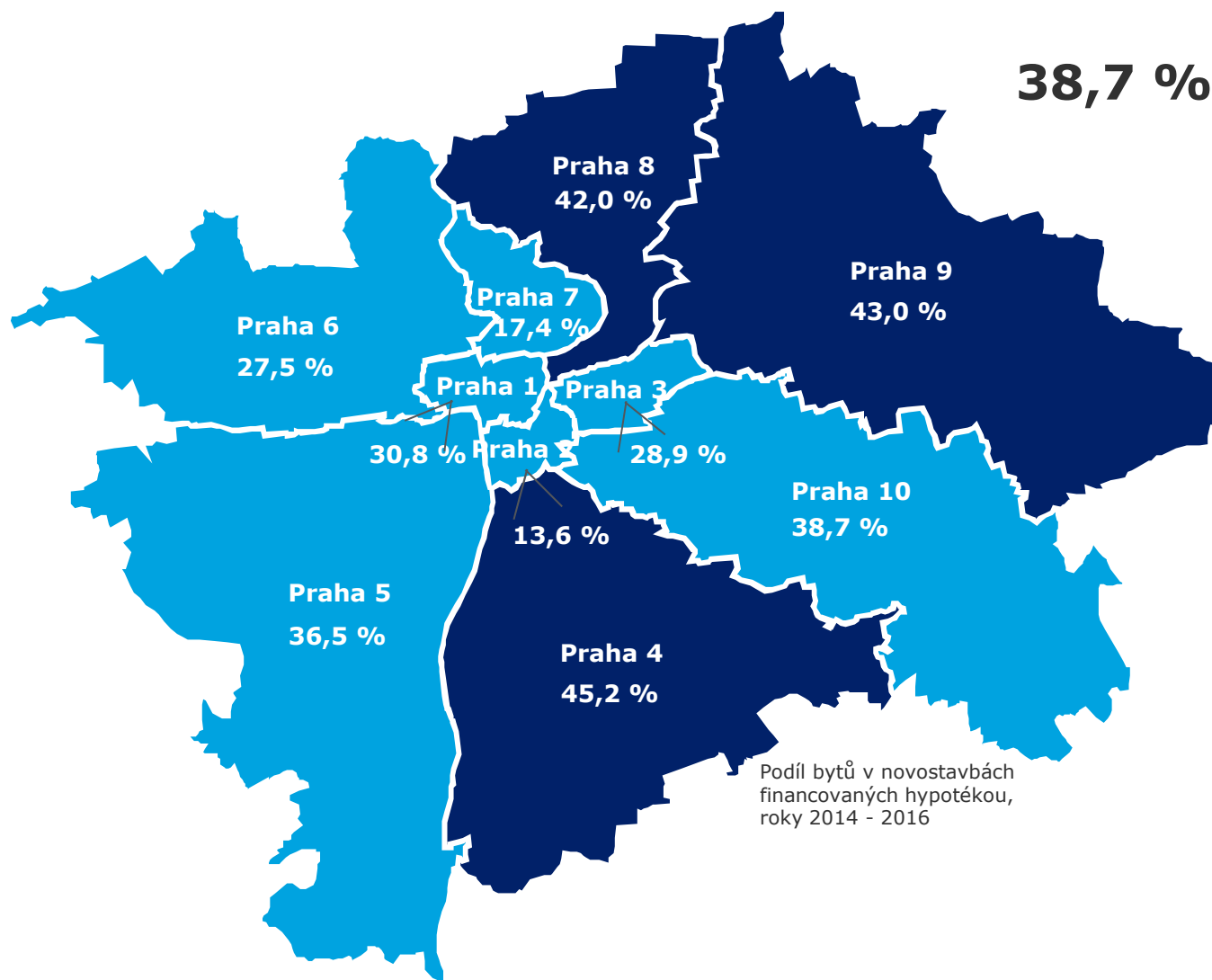
Ministerstvo pro místní rozvoj

# 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
<b>Celkem</b>	<b>13 415</b>	<b>5 197</b>

	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
<b>Celkem</b>	<b>54 843</b>	<b>19 775</b>



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

# REGULACE HYPOTÉK?

## Podíl bytů financovaných hypotékou, Praha



**Developerské projekty  
(prvoprodej)**

2014	2015	2016	Ø 14-16
38,2%	41,0%	37,4%	38,7%



**Developerské projekty  
(přeprodej)**

2014	2015	2016	Ø 14-16
39,5%	45,7%	49,6%	45,2%



**Cihlové domy**



**Panelové domy**

2014	2015	2016	Ø 14-16
44,3%	49,2%	53,3%	48,9%

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.