

STAVEBNÍ FÓRUM DISKUZNÍ SETKÁNÍ

Byty a bydlení
Praha, regiony a zahraničí

ÚVOD | PŘEDSTAVENÍ ÚČASTNÍKŮ

MARCEL SOURAL | TRIGEMA

Předseda představenstva

PETR POSPÍŠIL | TRIGEMA

Obchodní ředitel

PAVEL KLIMENT | KPMG ČESKÁ REPUBLIKA

Partner odpovědný za sektor nemovitostí

DAVID ČERNÝ

Sochař, autor mnoha plastik a instalací ve veřejném prostoru

ÚVOD | OBSAH

VÝVOJ TRHU V PRAZE

Základní trendy v oblasti vývoje trhu s novými byty.

ČR VS. EVROPA

Srovnání vývoje domácího bytového trhu s okolními státy.

PRODEJE BYTŮ A VÝVOJ CENY

Prodeje nových bytů a vliv na jejich ceny v ČR, nabídka secondhandových a nájemních bytů v Praze.

VEŘEJNÝ PROSTOR

Využití veřejného prostoru v developerských projektech.

VÝVOJ TRHU V PRAZE

Základní trendy v oblasti vývoje trhu s novými byty.



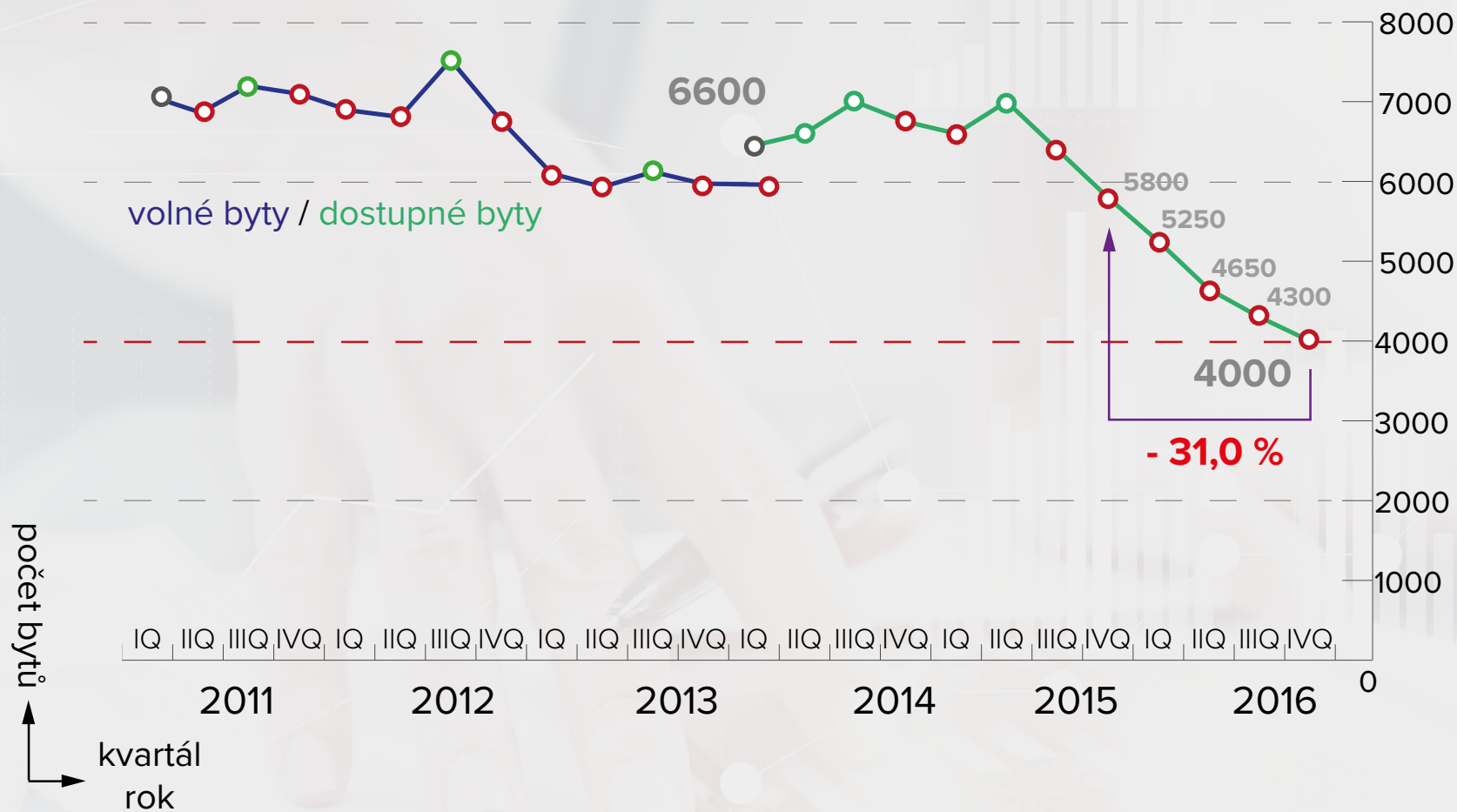
Od 2Q 2015 na trhu klesá zásoba dostupných bytů. Na konci roku 2016 bylo k dispozici 4000 nových bytů.

Od zmiňovaného období poklesla zásoba o více než 40 %.

Poznámka: Data k 31. 12. 2016

Zdroj: Trigema, Skanska Reality, Central Group

GRAF | VÝVOJ NABÍDKY DOSTUPNÝCH NOVÝCH BYTŮ V PRAZE 2011 - 2016





DŮVODY POKLESU:
komplikované povoloací procesy
nedostatek kvalitních pozemků



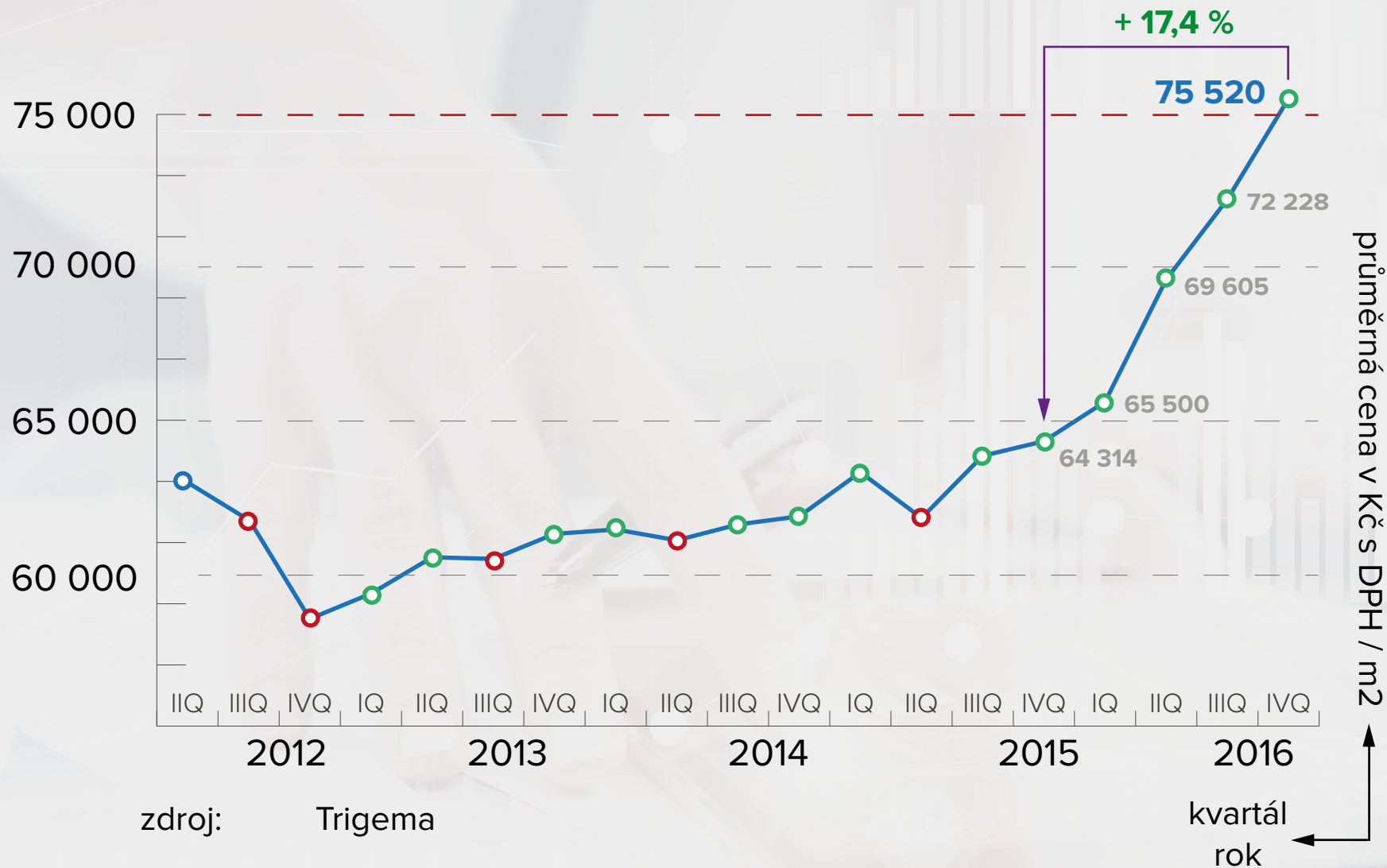
Od stejného období prudce narůstá průměrná cena dostupných bytů za metr čtvereční.

Od 2Q 2015 vzrostla průměrná cena na 75 520 Kč s DPH / m², což je nárůst o 22 %.

Poznámka: Data k 31. 12. 2016

Zdroj: Trigema

GRAF | VÝVOJ CEN DOSTUPNÝCH NOVÝCH BYTŮ V PRAZE

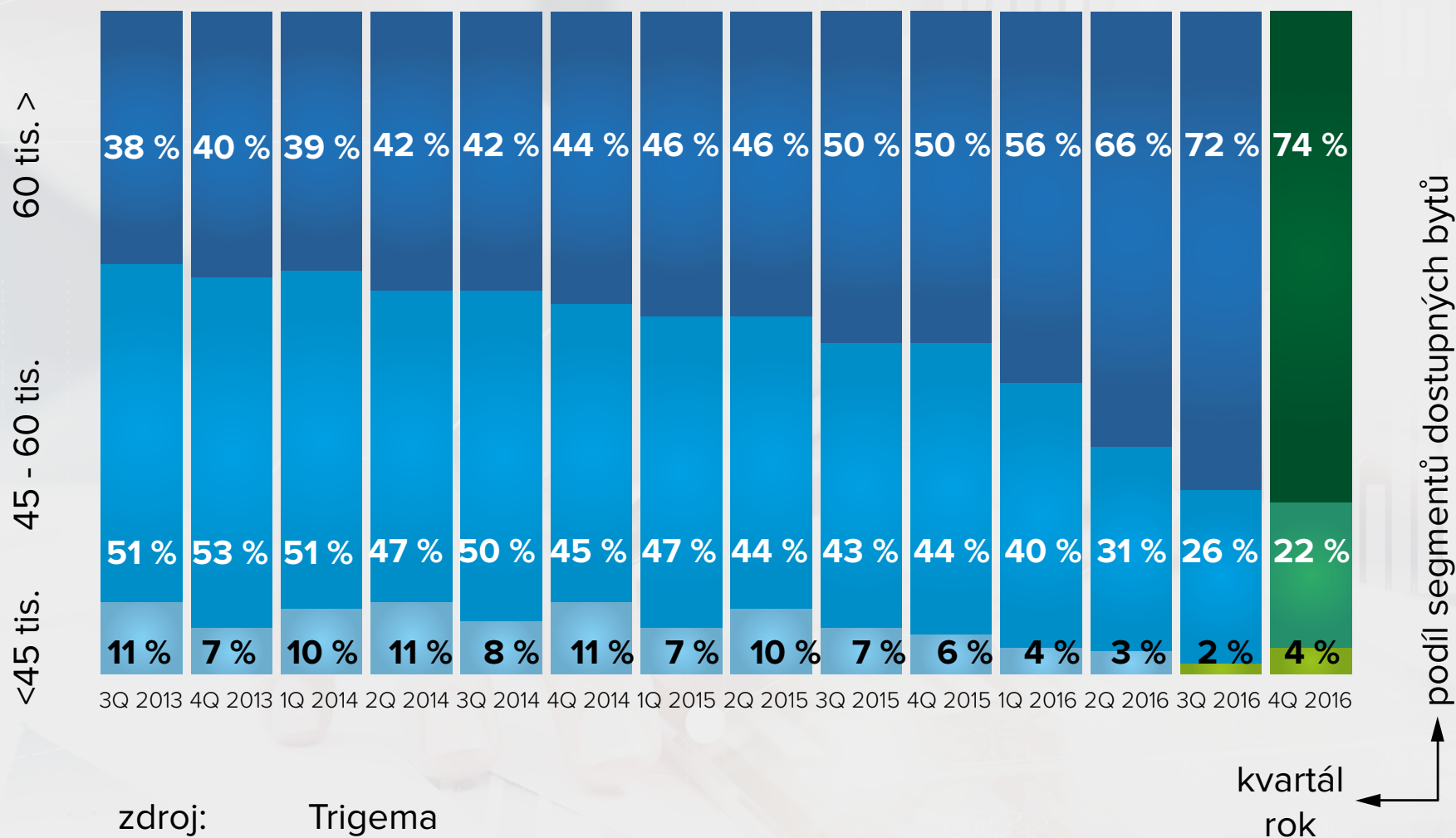




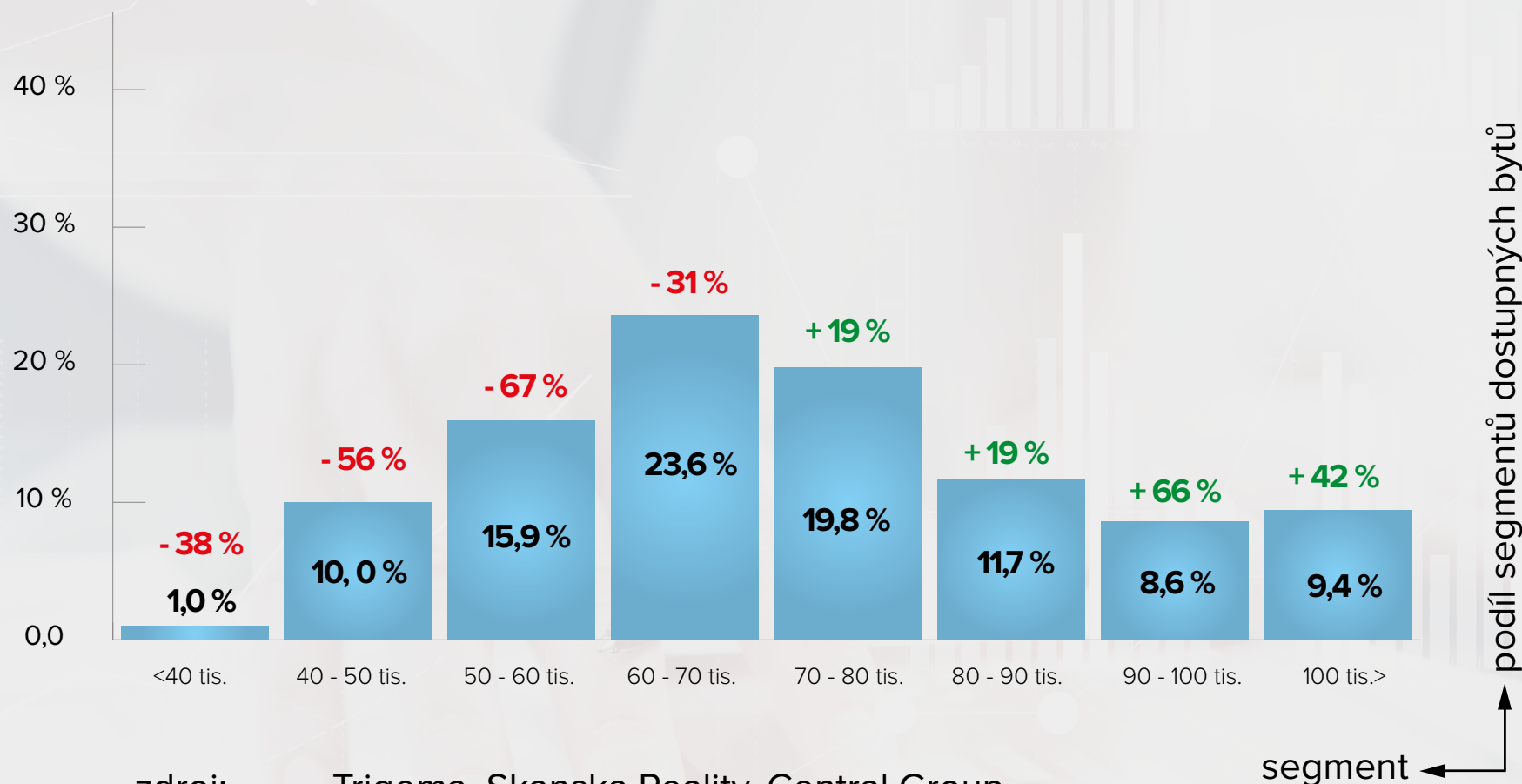
„Vývoj trhu výrazně ovlivňuje také cenovou strukturu dostupných a prodávaných bytů.

Během 36 měsíců se trh obrátil naruby. Lowcostový segment zmizel...“

GRAF | VÝVOJ CENOVÝCH SEGMENTŮ DOSTUPNÝCH BYTŮ



GRAF I PŘEHLED A SROVNÁNÍ CENOVÝCH SEGMENTŮ DOSTUPNÝCH BYTŮ (4Q 2015 A 4Q 2016)

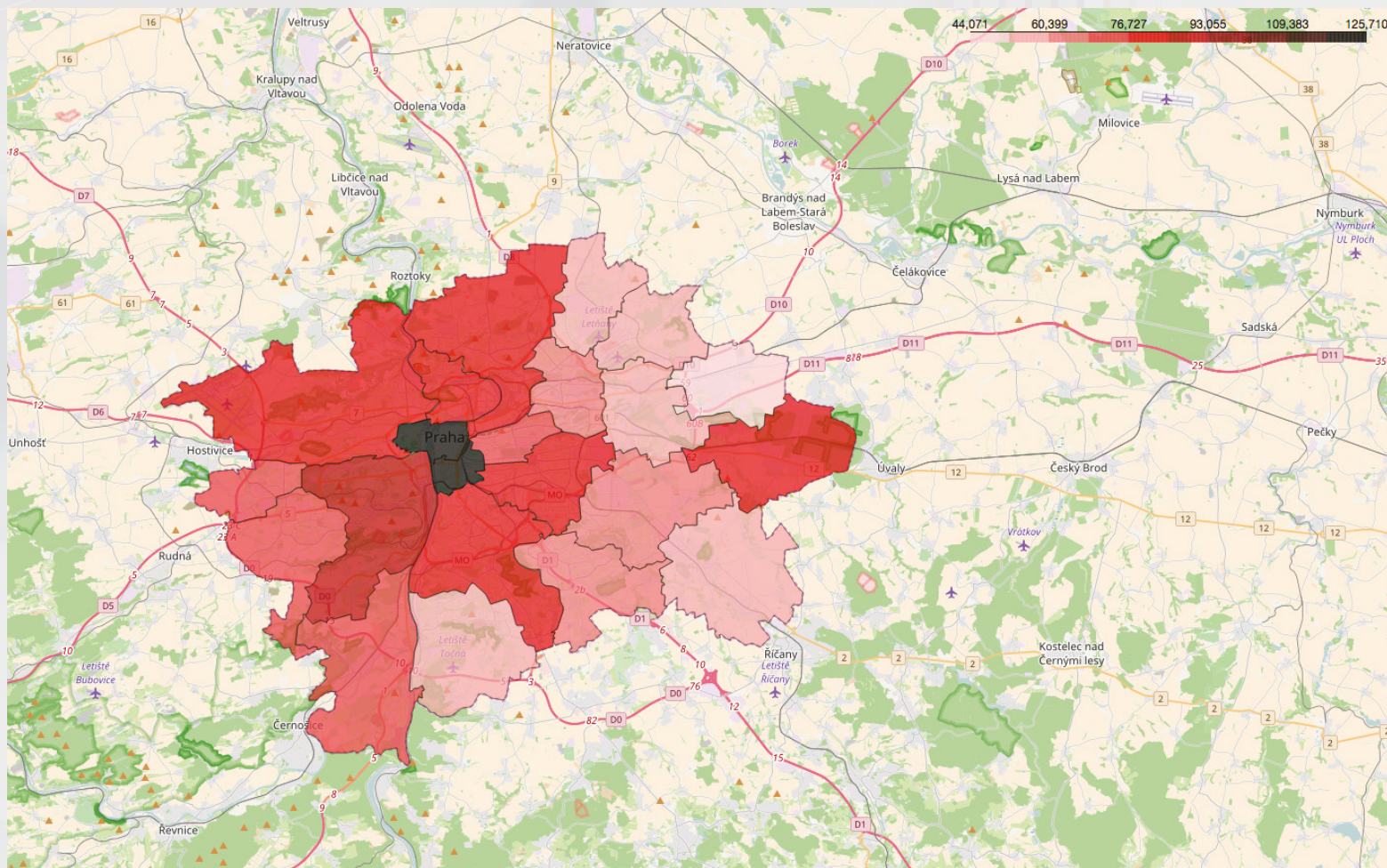


zdroj: Trigema, Skanska Reality, Central Group
2015 k 31. 12. 2015 (5800 dostupných bytů)
2016 k 31. 12. 2016 (4000 dostupných bytů)



DŮVODY ZMĚN SEGMENTACE:
nižší nabídka žene ceny vzhůru
více projektů ve vnitřním
centru Prahy
absence bytů největšího
lowcostového developera
vyšší kvalitativní standard projektů
zdražování bez objektivních důvodů

GRAF I CENOVÁ MAPA DOSTUPNÝCH BYTŮ V PRAZE (K 31. 12. 2016)



zdroj: Trigema (4000 dostupných nových bytů)
průměrná cena Kč s DPH / m²



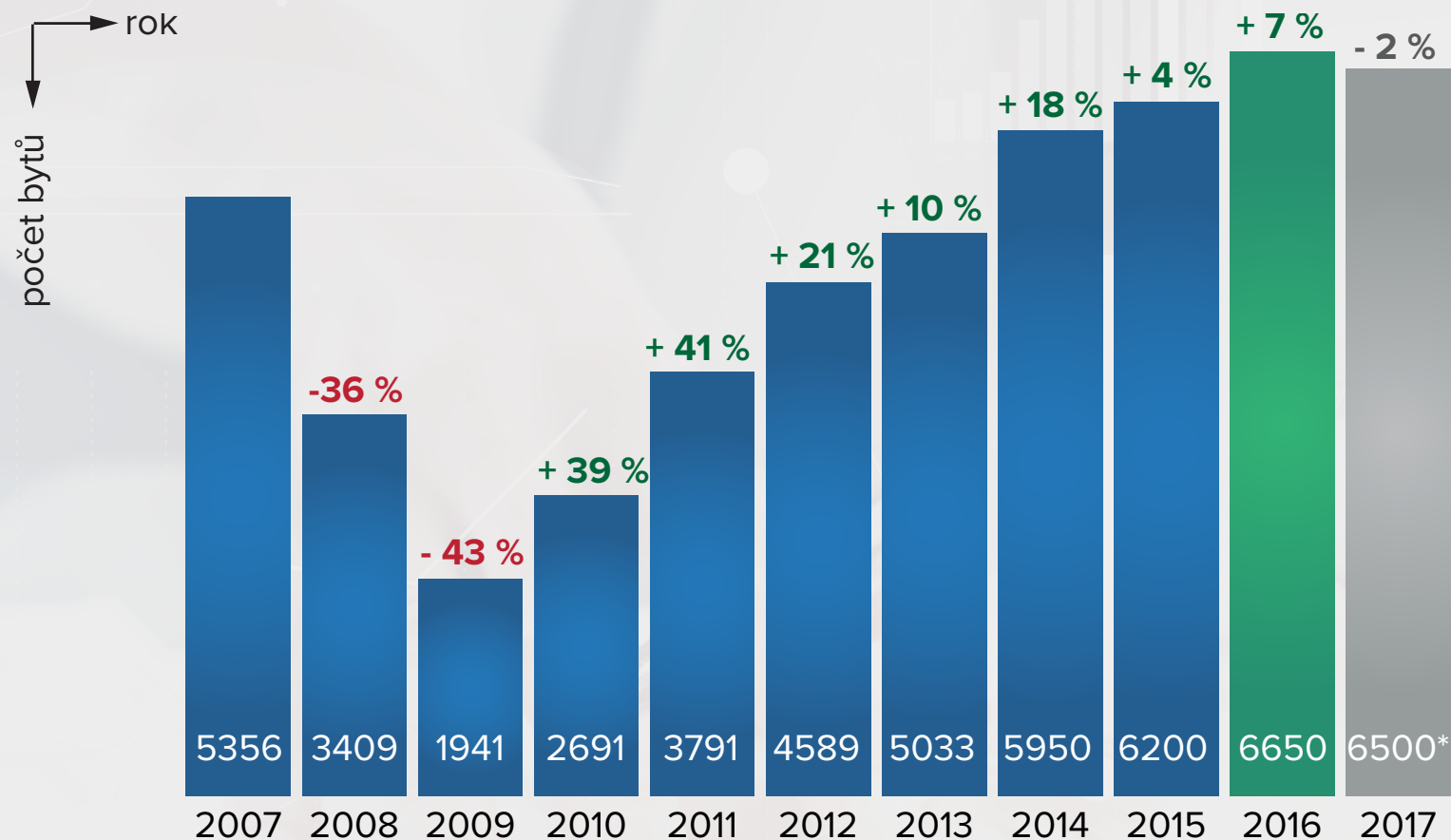
Roční prodeje nových bytů i přes klesající nabídku a zvyšující se cenu rostou již 7 let v řadě.

V roce 2016 bylo prodáno rekordních 6650 bytů a v meziročním srovnání se jednalo o 7% nárůst.

Poznámka: Data k 31. 12. 2016

Zdroj: Trigema, Skanska Reality, Central Group

GRAF | VÝVOJ PRODEJŮ NOVÝCH BYTŮ V PRAZE



zdroj: Ekospol (2007 - 2010),
Trigema (2011 - 2013),
Trigema, Ekospol, Skanska Reality (2014)
Trigema, Central Group, Skanska Reality (2015 - 2016)
odhad: Trigema

*odhad



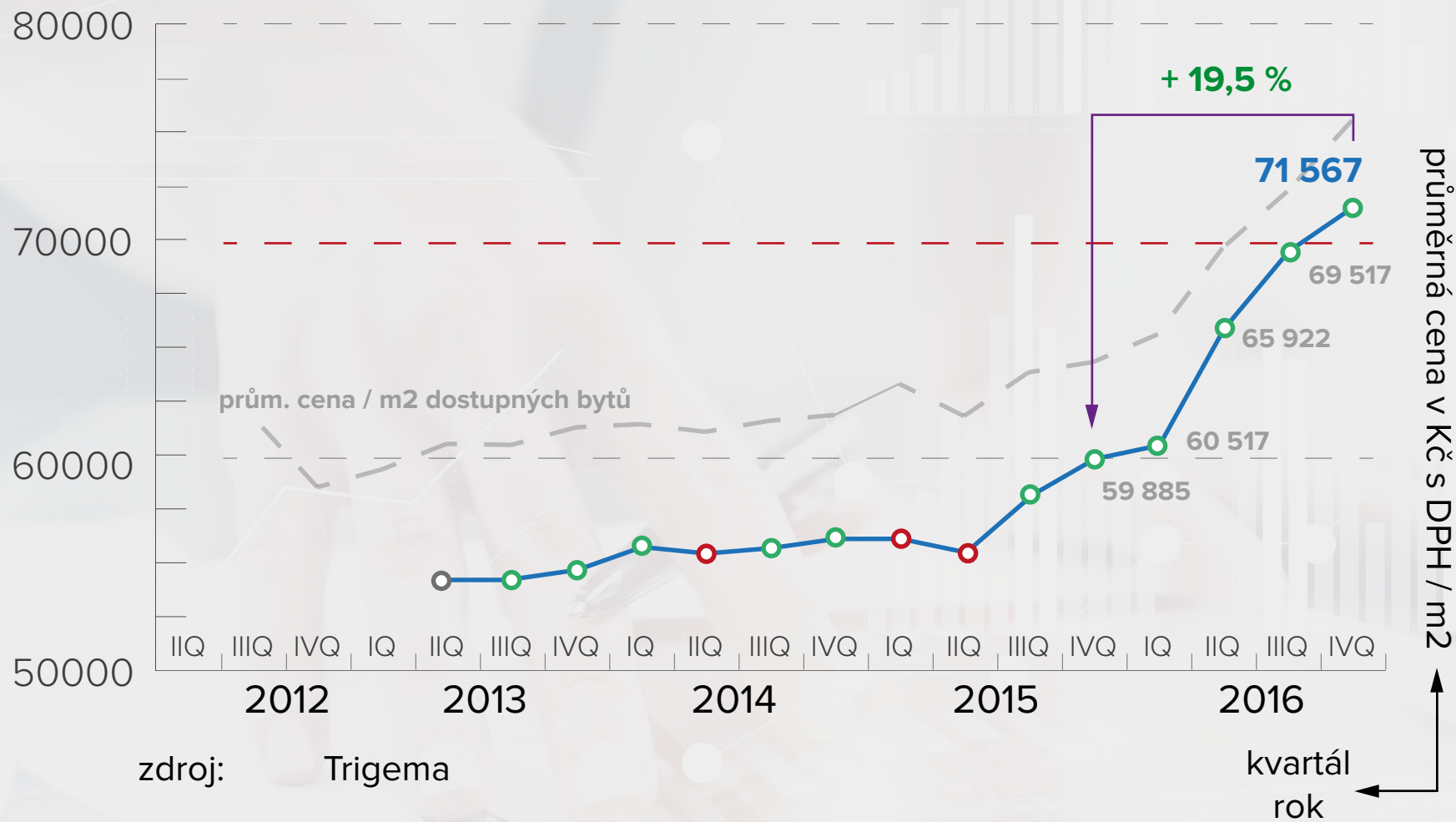
**Rostoucí cena dostupných bytů
s sebou vytahuje taktéž průměrnou
cenu prodávaných bytů.**

**Na konci roku 2016 překonala hranici
70 000 Kč s DPH / m².**

Poznámka: Data k 31. 12. 2016

Zdroj: Trigema

GRAF | VÝVOJ CEN PRODANÝCH NOVÝCH BYTŮ V PRAZE





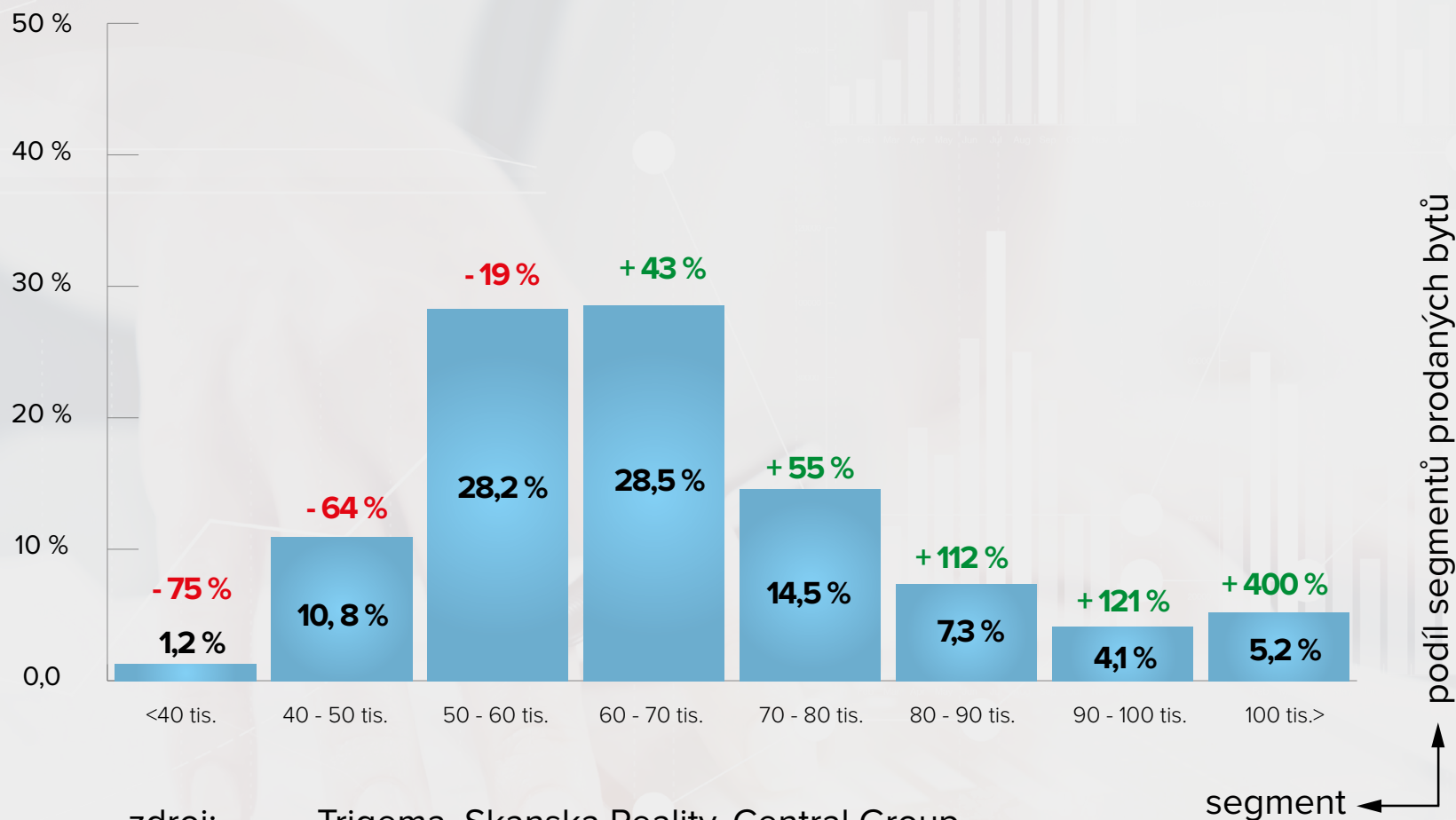
Taktéž struktura prodáváných bytů doznává razantních změn. V meziročním srovnání klesají především podíly segmentů pod průměrnou cenou.

Zastoupení prodeje luxusních bytů roste ve stovkách procent.

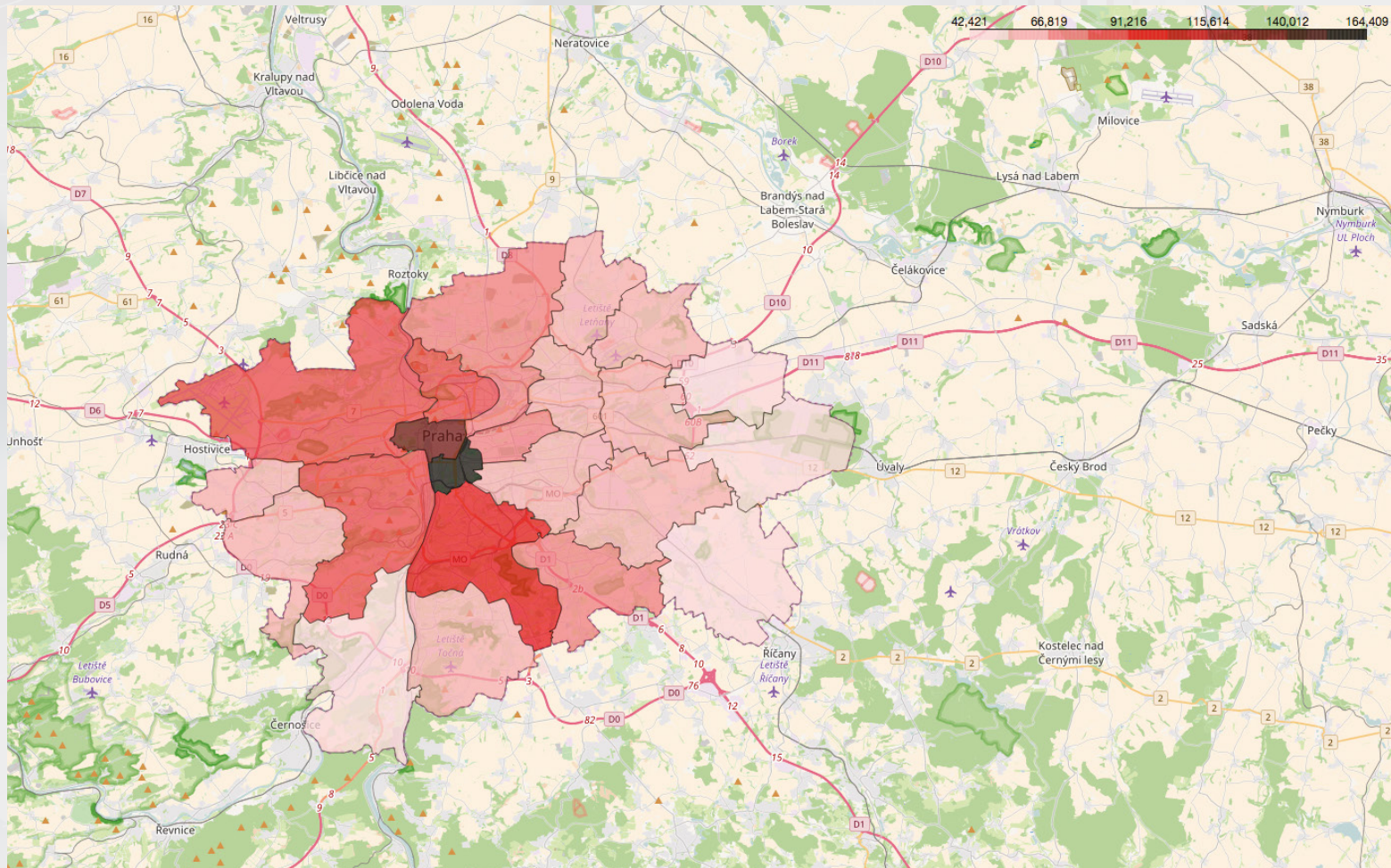
Poznámka: Data k 31. 12. 2016

Zdroj: Trigema

GRAF I PŘEHLED A SROVNÁNÍ CENOVÝCH SEGMENTŮ PRODANÝCH BYTŮ (2015 A 2016)



GRAF I CENOVÁ MAPA PRODANÝCH BYTŮ V PRAZE VE 2016

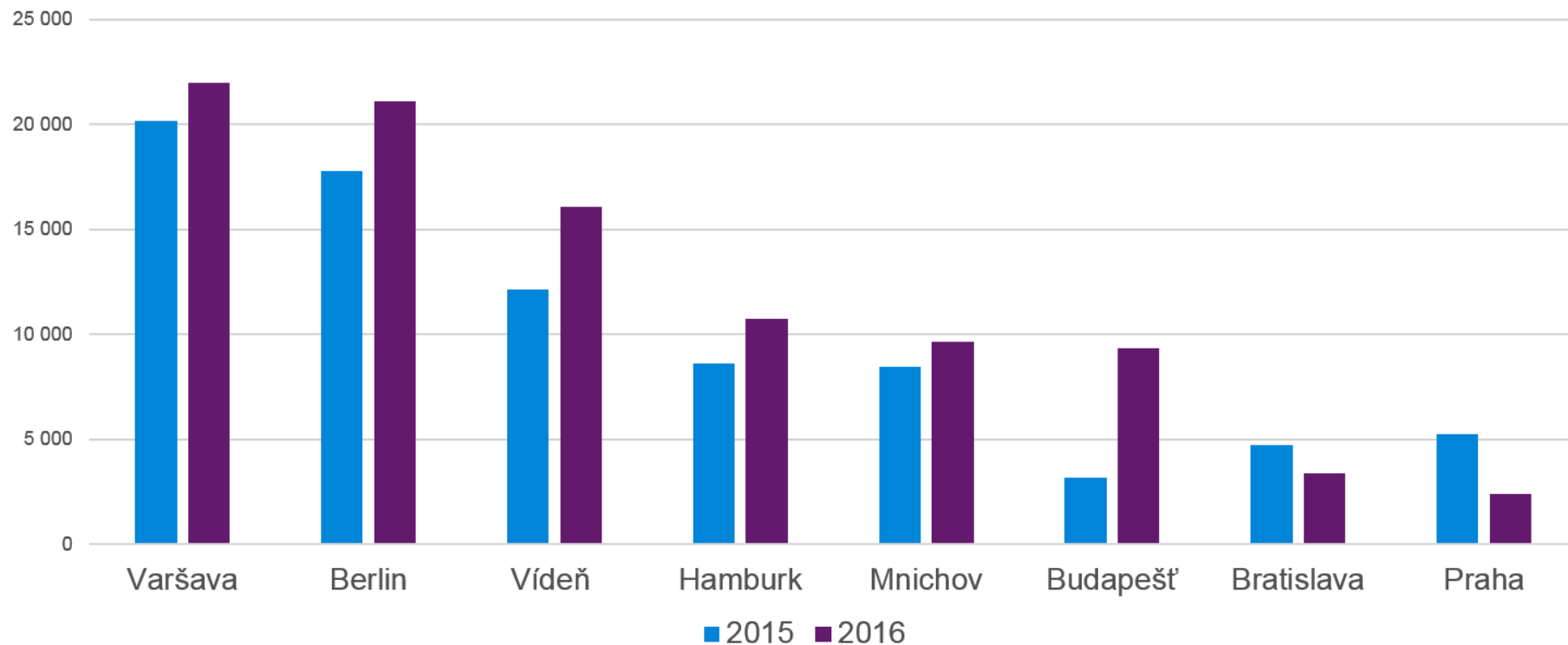


zdroj: Trigema, Skanska Reality, Central Group (6650 prodaných nových bytů)
průměrná cena Kč s DPH / m²

ČR VS. EVROPSKÉ METROPOLE

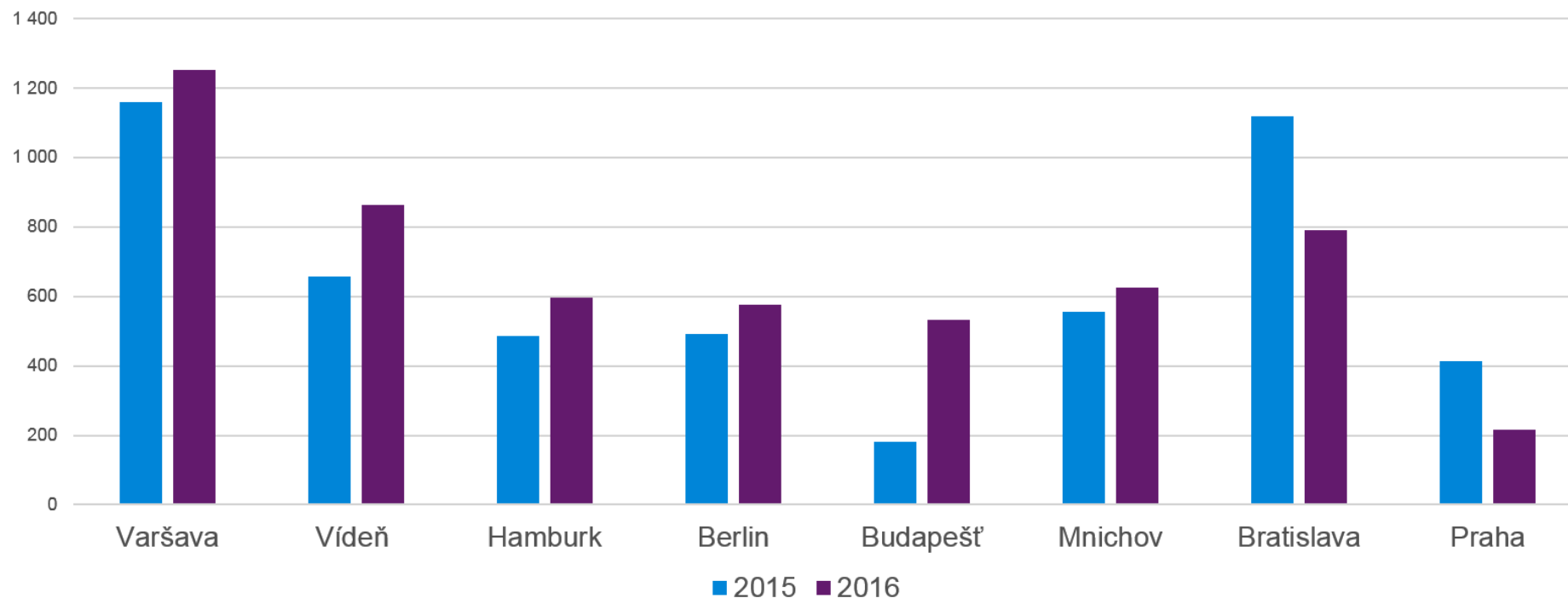
Mezinárodní srovnání českého rezidenčního trhu

GRAF I SCHVALOVÁNÍ VÝSTAVBY NOVÝCH BYTŮ 2015/2016



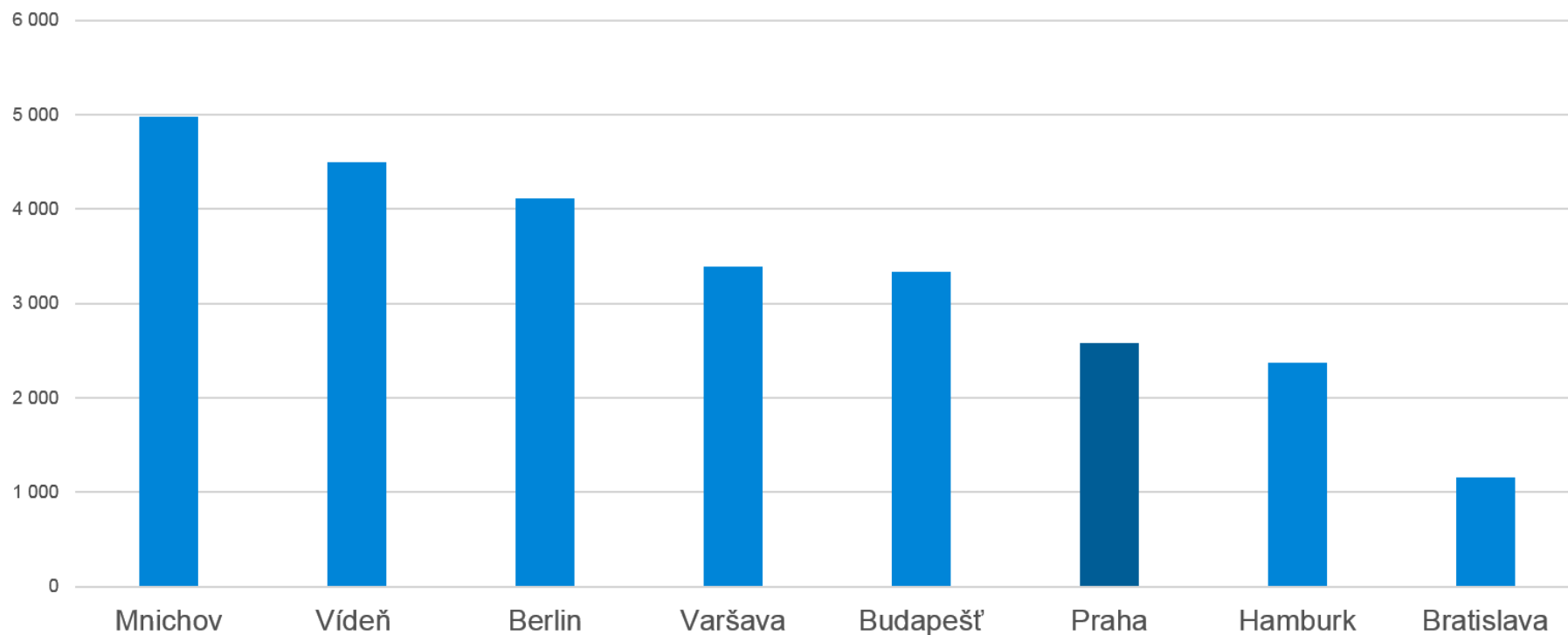
Zdroj: statistické úřady jednotlivých zemí, Vídeň - - údaje za 2016 na základě extrapolace Q1-Q3, 2016, Praha - zahájená výstavba bytů, kalkulace KPMG

GRAF I POČET NOVĚ POVOLENÝCH BYTŮ NA 100 TIS. OBYVATEL



Zdroj: statistické úřady jednotlivých zemí, Vídeň - - údaje za 2016 na základě extrapolace Q1-Q3, 2016, Praha - zahájená výstavba bytů, Hamburk, Budapešť - odhad počtu obyvatel na základě dat k 31. 12. 2015, kalkulace KPMG

GRAF I POČET OBYVATEL NA KM²



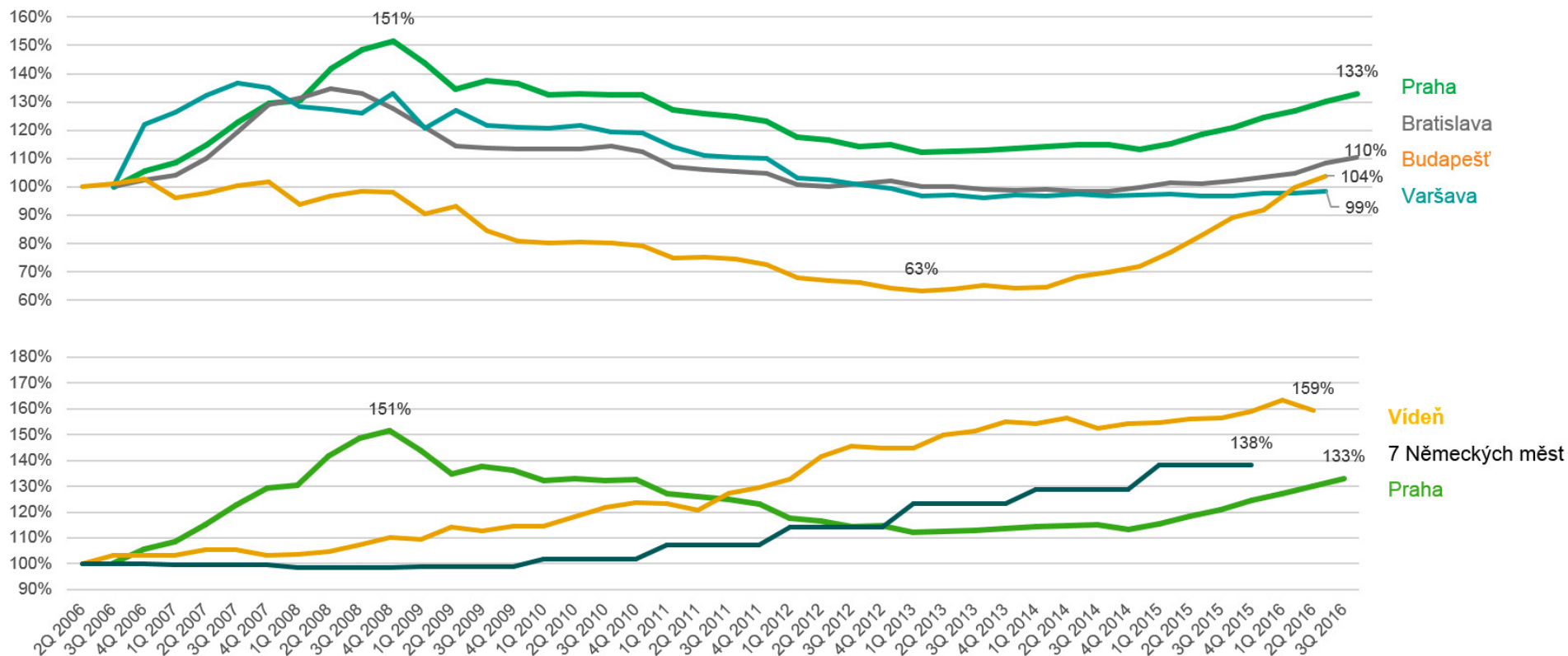
Zdroj: statistické úřady jednotlivých zemí a měst, Hamburk, Budapešť – odhad počtu obyvatel na základě dat k 31. 12. 2015, kalkulace KPMG

GRAF | HOUSE PRICE INDEX – 2016 VS. 2010 (V %)

Estonsko	+69
Švédsko	+50
Rakousko	+42
Německo	+30
Maďarsko	+20
Česko	+19
Slovensko	+7
Průměr EU	+8
Polsko	-2
Nizozemí	-3
Italie	-15
Španělsko	-21

Zdroj: Eurostat House Price Index Q4/2016 (07.04.2017), kalkulace kPMG

GRAF I INDEXY CEN BYTŮ 2006 - 2016 PO ZOHLEDNĚNÍ VÝVOJE INFLACE



Zdroj: centrální banky, statistické úřady (Praha), HICP – Eurostat, kalkulace KPMG

GRAF I PODÍL OBYVATELSTVA ŽIJÍCÍHO V NÁJMU / POČET OBYVATEL NA MĚSTSKÝ BYT

	Podíl najemního bydlení celkem v %
Rumunsko	4
Slovensko	11
Polsko	16
Maďarsko	13
Česko	22
Rakousko	44
Německo	48
Švýcarsko	55

	Počet obyvatel na městský byt
Bratislava	184
Praha	36
Mnichov	29
Berlín	13
Videň	9
Kodaň	9
Curych	7

Zdroj: Eurostat, údaje za rok 2015, KPMG kalkulace, KPMG Voice of Real Estate 2016,

PŘESTÁVKA

20 minut

VÝVOJ NA TRHU S NOVÝMI BYTY V REGIONECH ČR

30179



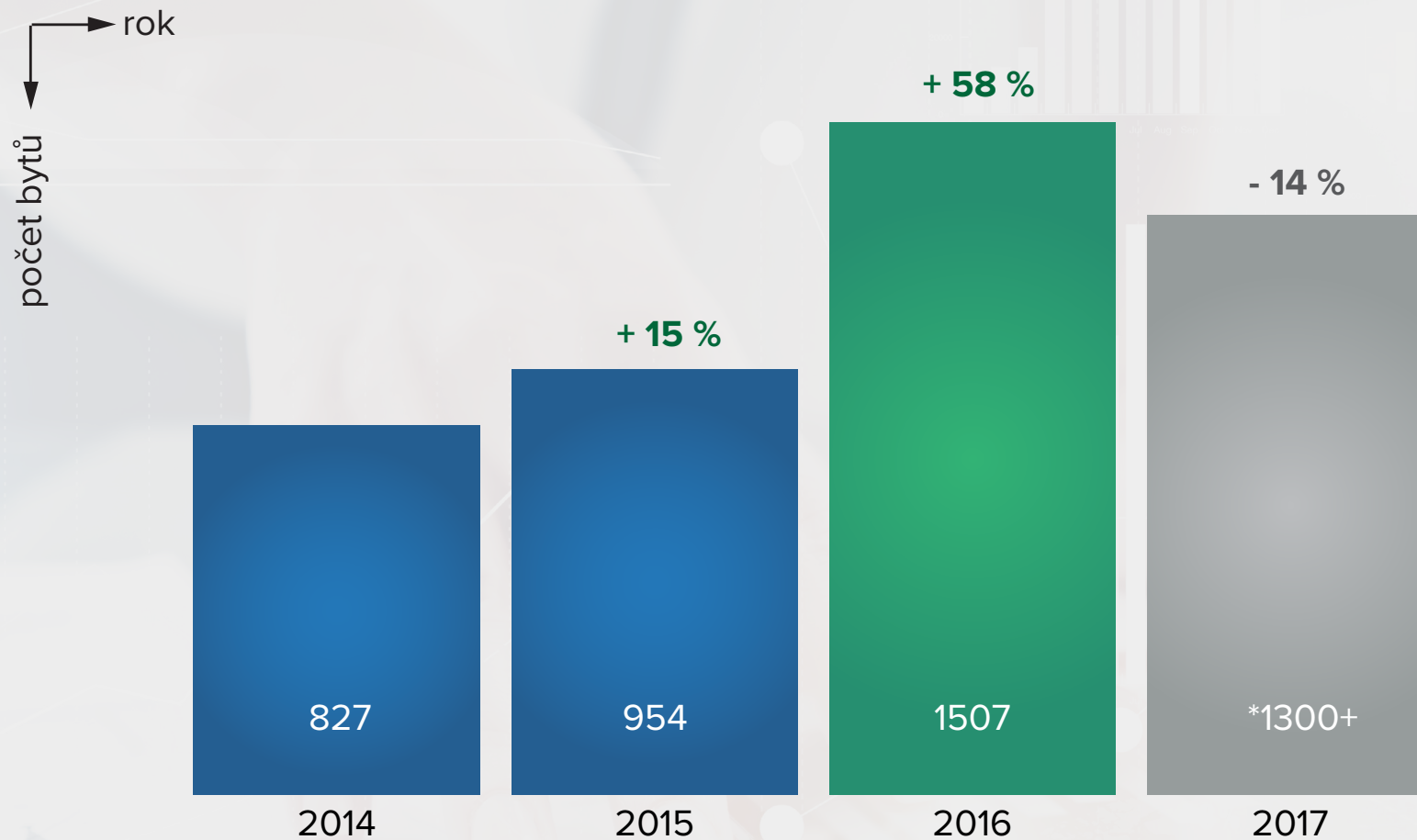
V Brně znamenaly prodeje nových bytů v roce 2016 další rekord.

Díky nadprůměrným prodejům v první polovině roku znamenal roční výsledek 1500 prodaných bytů (+ 58 % oproti 2015).

Poznámka: Data k 31. 12. 2016

Zdroj: Trigema, Trikaya

GRAF | VÝVOJ PRODEJŮ NOVÝCH BYTŮ V BRNĚ 2014 - 2017



zdroj: Trikaya, Trigema
odhad: Trigema

*odhad



Jihomoravský kraj je prodejně nejúspěšnějším regionem v ČR a to především díky výsledkům mikroregionu Brno.

Zlepšující se výsledky Středočeského kraje vycházejí z nedostatku a rostoucí ceny bytů v Praze.

Poznámka: Data k 31. 12. 2016

Zdroj: Trigema

GRAF | VÝVOJ PRODEJŮ NOVÝCH BYTŮ V ČR



zdroj: Trigema

VÝVOJ NABÍDKY SECONDHANDOVÝCH BYTŮ V PRAZE



Ve 4Q 2016 jsme na secondhandovém trhu v Praze evidovali zhruba 9400 dostupných bytů (+ 600 bytů / + 7 % oproti 3Q 2016).

Secondhandový trh je již téměř 2,5x větší než trh primární.

Poznámka: Data k 31. 12. 2016

Zdroj: Trigema

TABULKA | SROVNÁNÍ PRŮMĚRNÉ CENY DOSTUPNÝCH NOVÝCH A SECONDHANDOVÝCH BYTŮ V PRAZE

Průměrná cena Kč / m²

Měst. obvod	Nové byty	Secondhand	Rozdíl
Praha 1	124 910 Kč	125 286 Kč	- 0,3 %
Praha 2	121 574 Kč	102 778 Kč	+ 18,3 %
Praha 3	72 003 Kč	78 842 Kč	- 8,7 %
Praha 4	71 246 Kč	58 819 Kč	+ 21,1 %
Praha 5	88 159 Kč	69 003 Kč	+ 27,8 %
Praha 6	100 937 Kč	79 747 Kč	+ 26,6 %
Praha 7	87 907 Kč	84 509 Kč	+ 4,0 %
Praha 8	89 346 Kč	69 160 Kč	+ 29,2 %
Praha 9	64 525 Kč	59 543 Kč	+ 8,4 %
Praha 10	64 164 Kč	63 793 Kč	+ 0,6 %

zdroj:

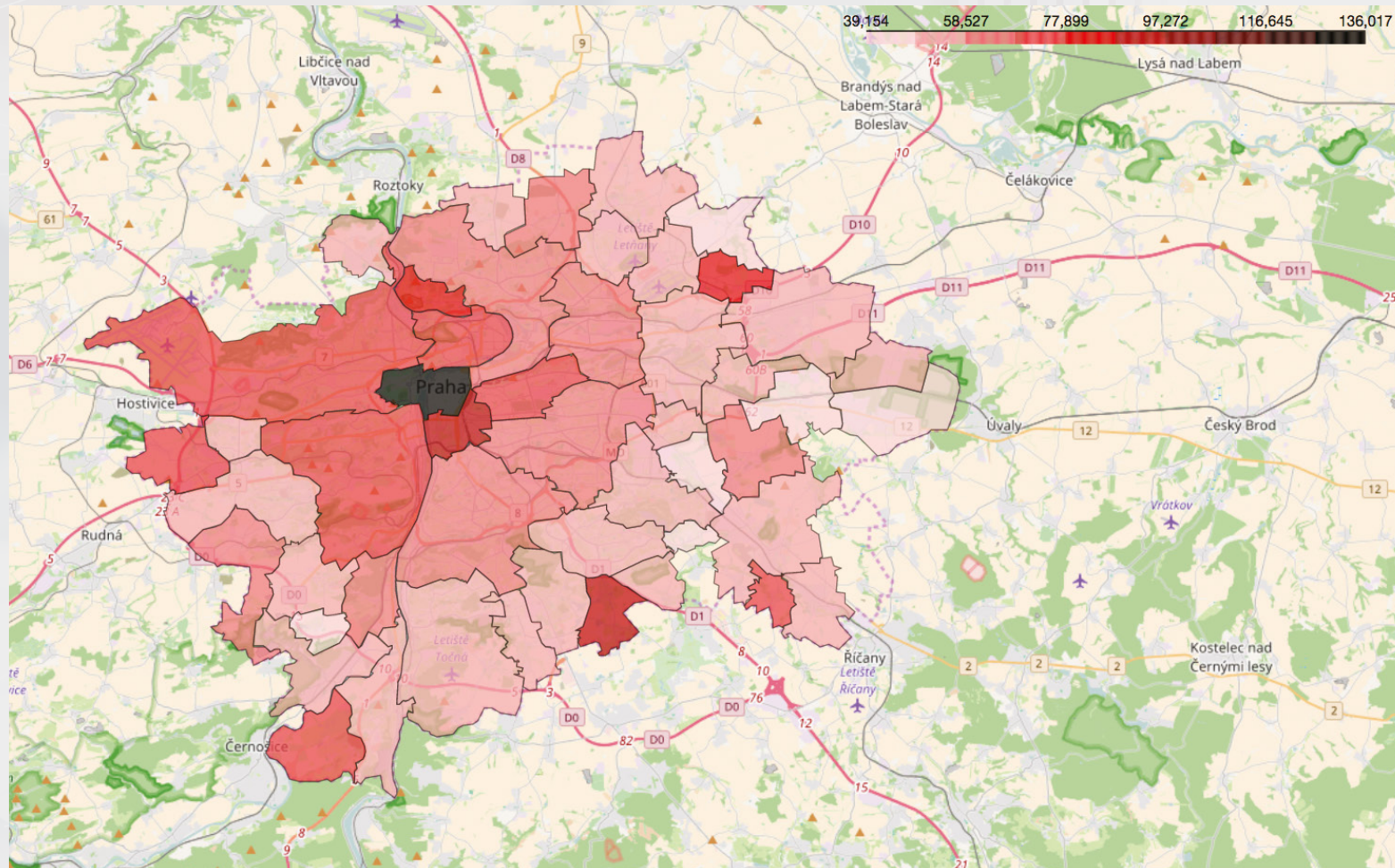
Secondhandy: k 31. 12. 2016, Trigema

(cca 9 400 veřejně dostupných záznamů v Praze z cca 20 realitních serverů na českém trhu).

Očištěno o nové byty aktuálně nabízené v developerských projektech.

Nové byty: Trigema

GRAF | CENOVÁ MAPA SECONDHANDOVÝCH BYTŮ V PRAZE VE 4Q 2016



zdroj: Trigema (9400 veřejně dostupných záznamů z 20 realitních serverů)

VÝVOJ NABÍDKY NÁJEMNÍCH BYTŮ V PRAZE



**Na trhu bylo na konci roku 2016
k dispozici přes 9 100 dostupných
bytů určených k pronájmu.**

Poznámka: Data k 31. 12. 2016

Zdroj: Trigema

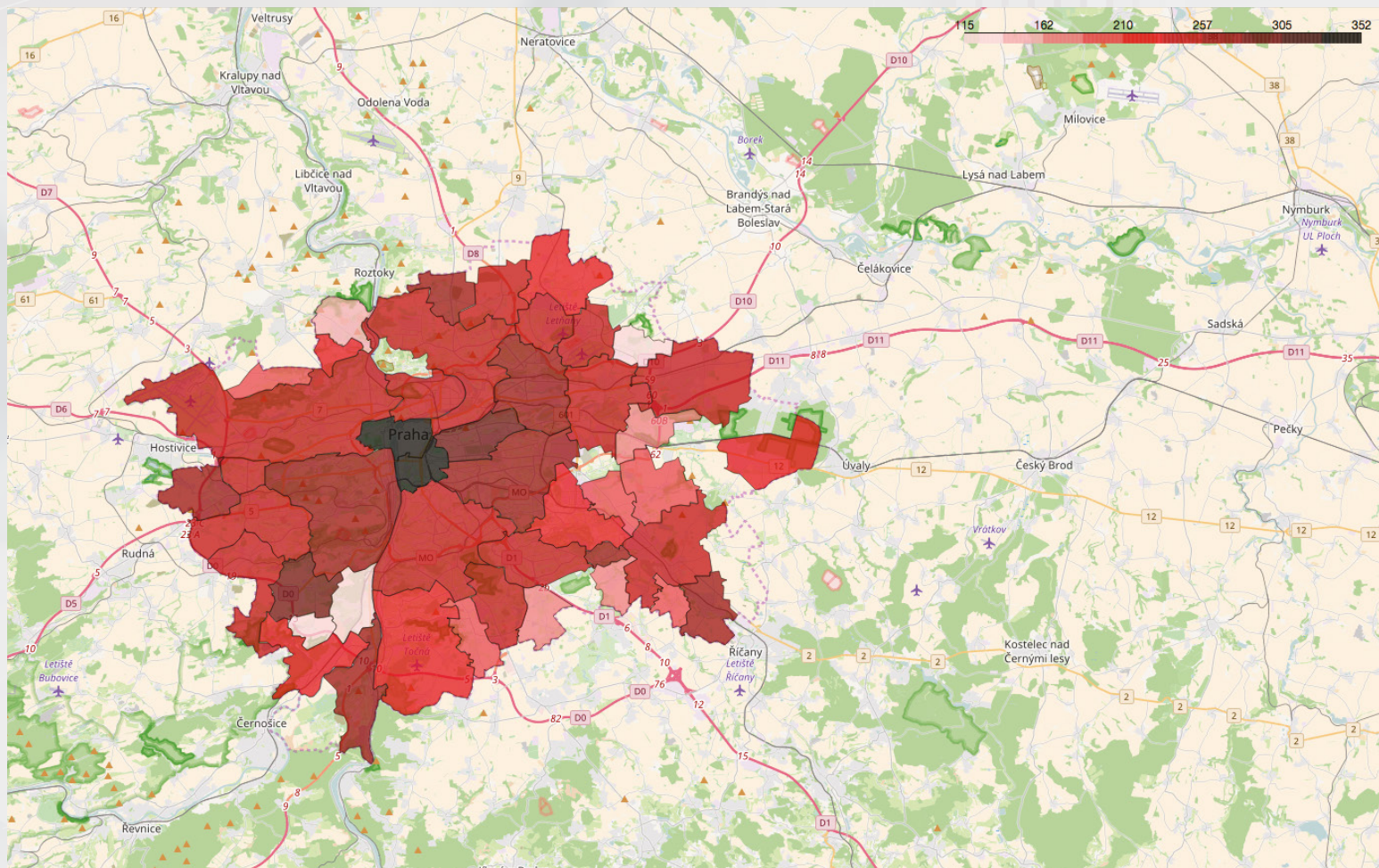
TABULKA | VÝVOJ CENY NÁJMŮ ZA M² V PRAZE 2012 - 2016

Městský obvod	4Q 2012	4Q 2013	4Q 2014	4Q 2015	4Q 2016	Vývoj nájmu
Praha 1	206 Kč	195 Kč	340 Kč	352 Kč	360 Kč	+ 75%
Praha 2	149 Kč	199 Kč	310 Kč	325 Kč	360 Kč	+ 142%
Praha 3	145 Kč	188 Kč	241 Kč	278 Kč	298 Kč	+ 106%
Praha 4	121 Kč	222 Kč	213 Kč	221 Kč	250 Kč	+ 108%
Praha 5	116 Kč	178 Kč	250 Kč	270 Kč	288 Kč	+ 147%
Praha 6	115 Kč	182 Kč	233 Kč	235 Kč	252 Kč	+ 119%
Praha 7	144 Kč	188 Kč	232 Kč	237 Kč	272 Kč	+ 89%
Praha 8	134 Kč	178 Kč	228 Kč	239 Kč	261 Kč	+ 95%
Praha 9	120 Kč	178 Kč	207 Kč	221 Kč	254 Kč	+ 111%
Praha 10	117 Kč	178 Kč	216 Kč	231 Kč	261 Kč	+ 123%

Poznámka: Průměrná cena nájmu na m² pronajímané plochy bez poplatků

Zdroj: 2012: Ministerstvo pro místní rozvoj, SFRB / 2013: realitniportal.cz / 2014 - 2015: realitnymix.cz / 2016: Trigema (data z cca 20 realitních serverů: asi 9100 bytů ve 4Q 2016)

GRAF | CENOVÁ MAPA NÁJEMNÍCH BYTŮ V PRAZE VE 4Q 2016

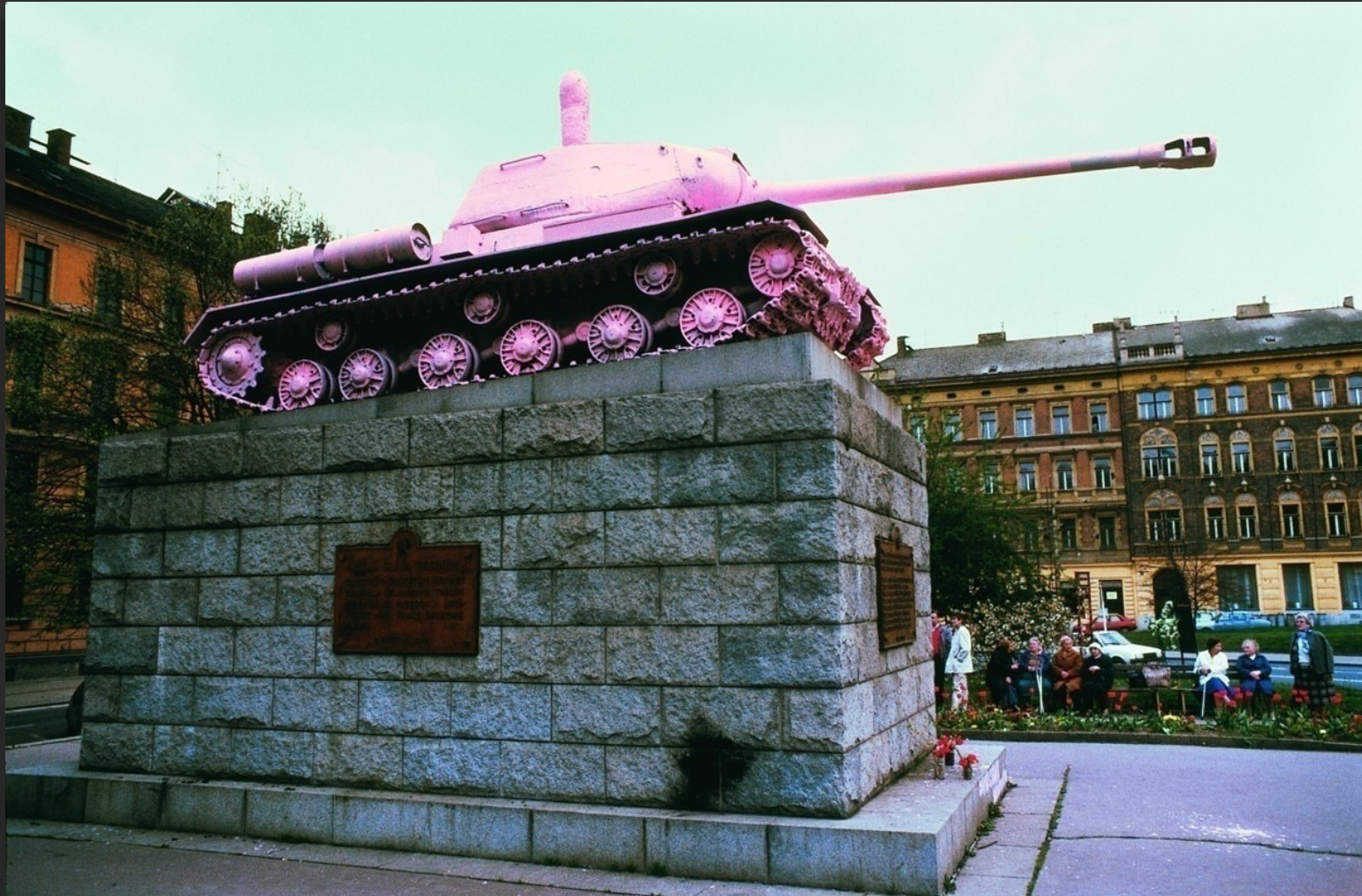


zdroj: Trigema (9100 veřejně dostupných záznamů z 20 realitních serverů)

VEŘEJNÝ PROSTOR

Využití veřejného prostoru v developerských projektech

DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12



Pink tank, prague 91

DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12



20 dekagrams of tank 2008



DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12



Babies, Prague
TV tower, 1999



DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12



Babies, bronze cast in park Kampa, prague, 2007



DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12



Saint Venceslav, Prague, 1999



DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12



World Trade
Center,

1996

DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12

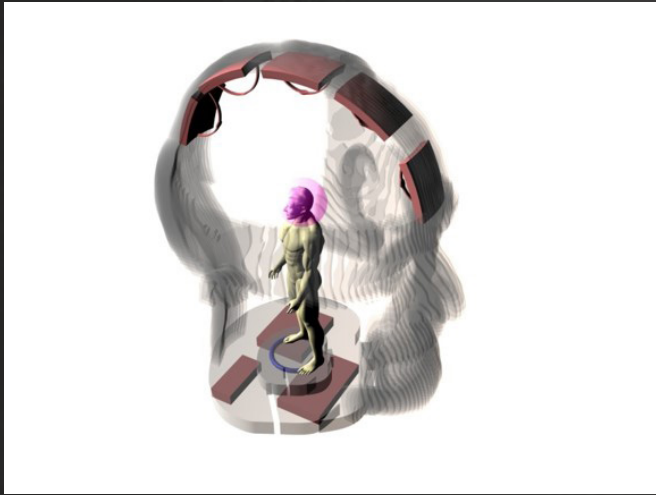


CARWASH 2002

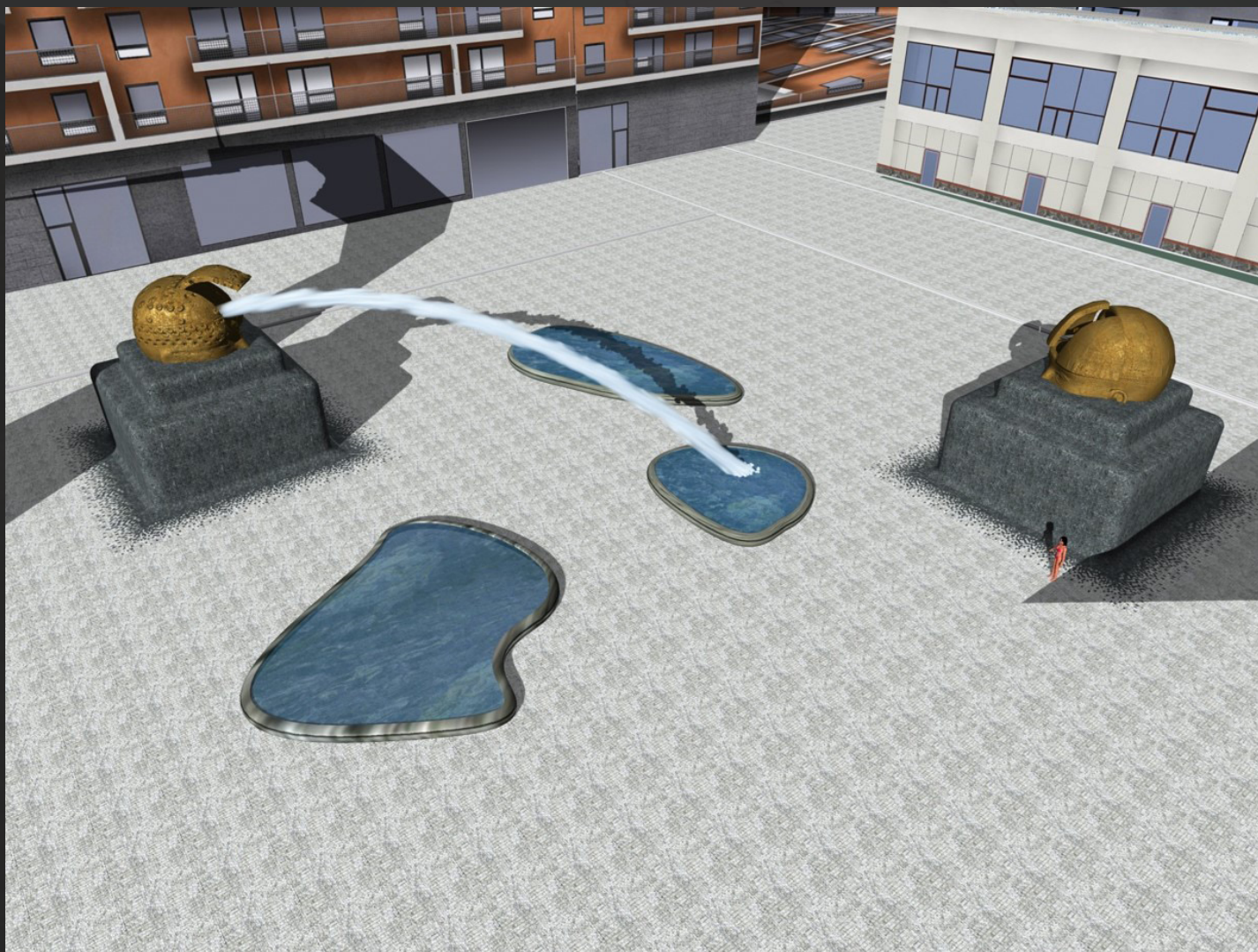


DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12

Sigmund Freud memorial proposal, 05

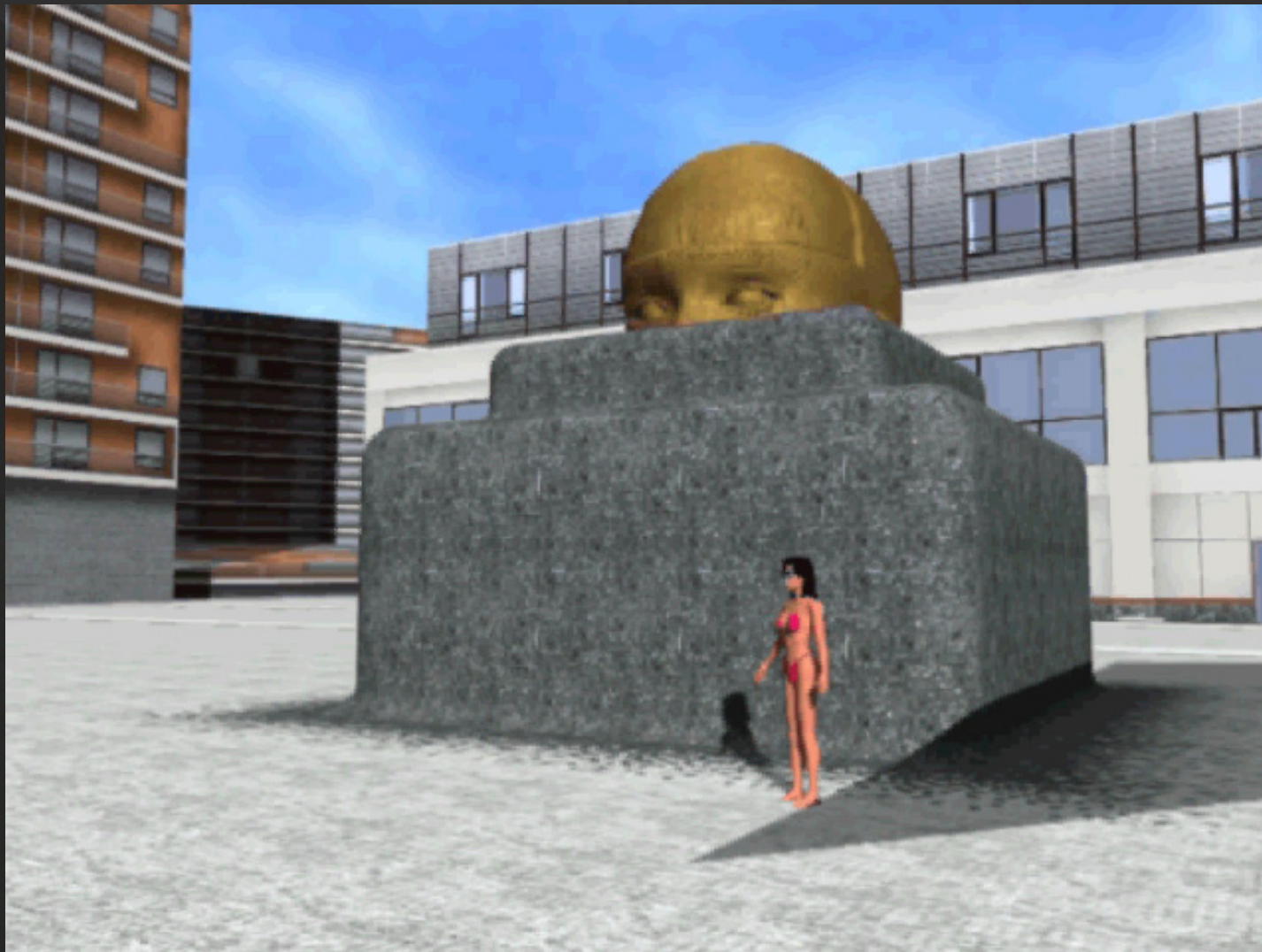


DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12



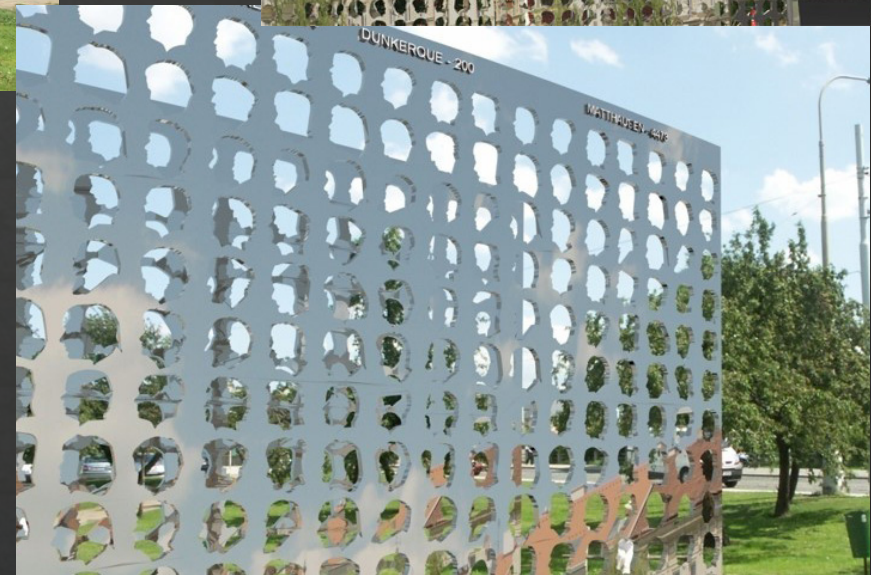
ARENA
verse Dia – Log

DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12



arena

DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12



War resistance memorial, prague 04

DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12

Subway tunnel proposals, 03



congestion



tentacles

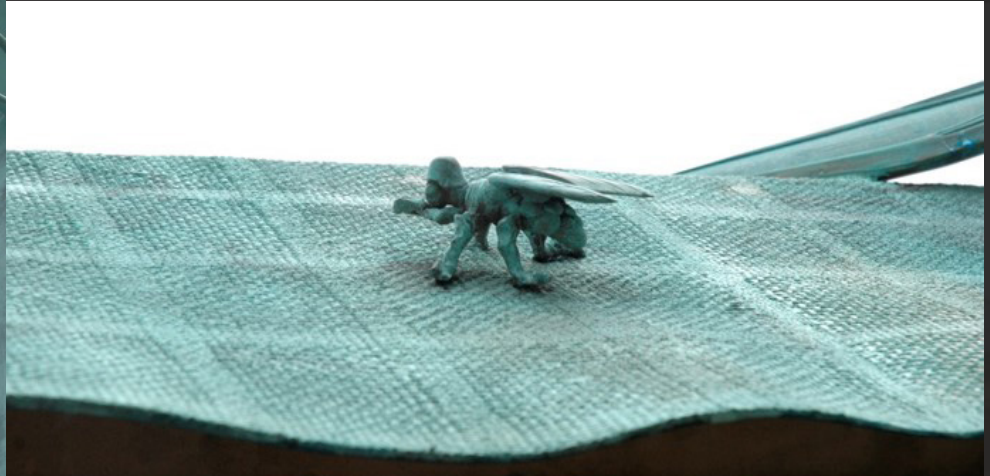
DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12

Bus stop, Liberec, 03



56179

DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12



Bus stop, details

DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12

Piss , Prague, 03



58179

DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12

Piss , Prague, 03



DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12

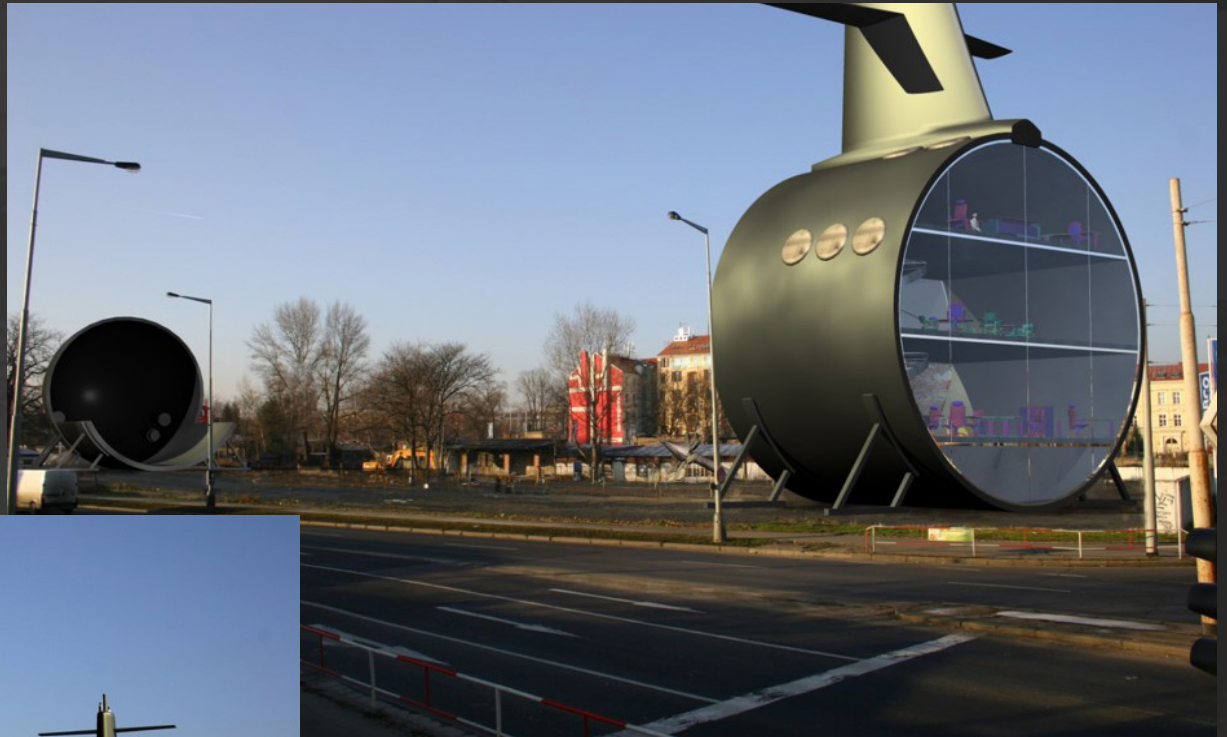


Memorial of Jan Bouchal, killed 200



DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12

Visitor centre,
ORCO developing,
Prague, 03



DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12



DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12



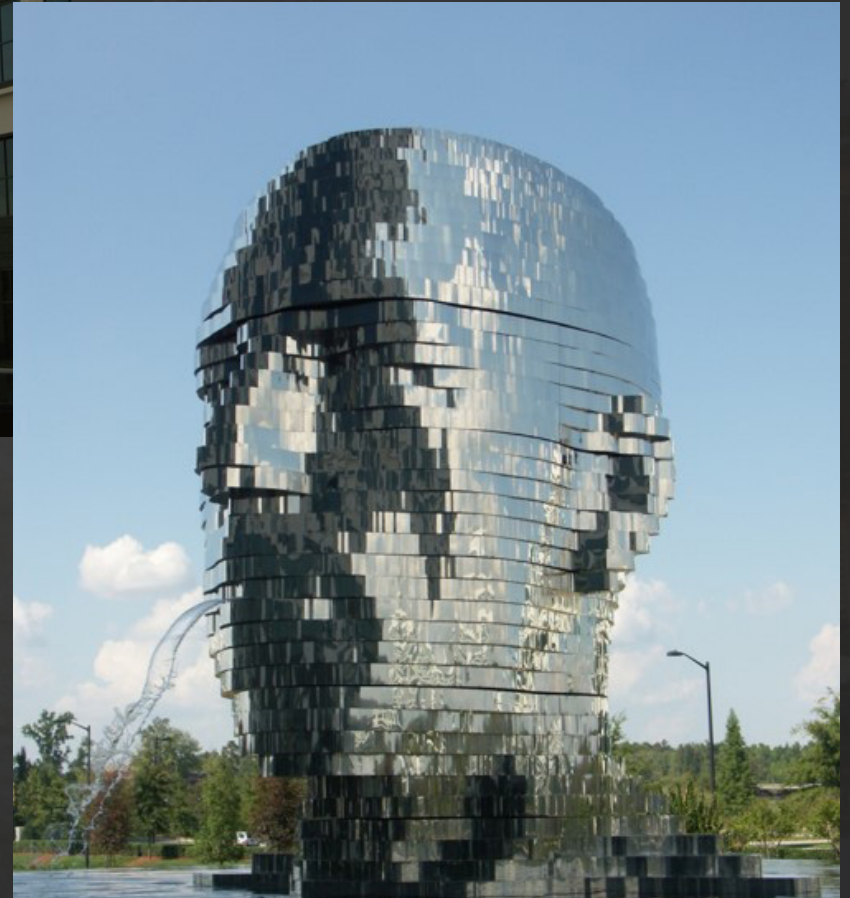
**Metalmorphosis, process,
Charlotte, USA, 07**

DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12

Metalmorphosis, Charlotte, USA, 07



DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12



DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12

Embryo,
Theatre “Na zbradli”
Prague, 08



DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12



GOLEM Poznan 2010

DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12



Crychloids 2011, Celadna CR



DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12



Crychloids 2011, Celadna CR

DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12



DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12



DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12



DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12



DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12



DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12



DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12



76179

DAVID ČERNÝ | WORK 90 - 12

THAT'S IT

thanks

www.davidcerny.cz

david@noise.cz



ZÁVĚR

Co může způsobit návrat
k přirozenému vývoji?
stabilní legislativní prostředí
zrychlení povolovacích procesů
neměnná strategická vize města
vývoj úrokových sazeb

Děkujeme za pozornost.



info@trigema.cz



@Trigema_as



blog.trigema.cz