

# Development v regionech – Rezidenční výstavba na pronájem

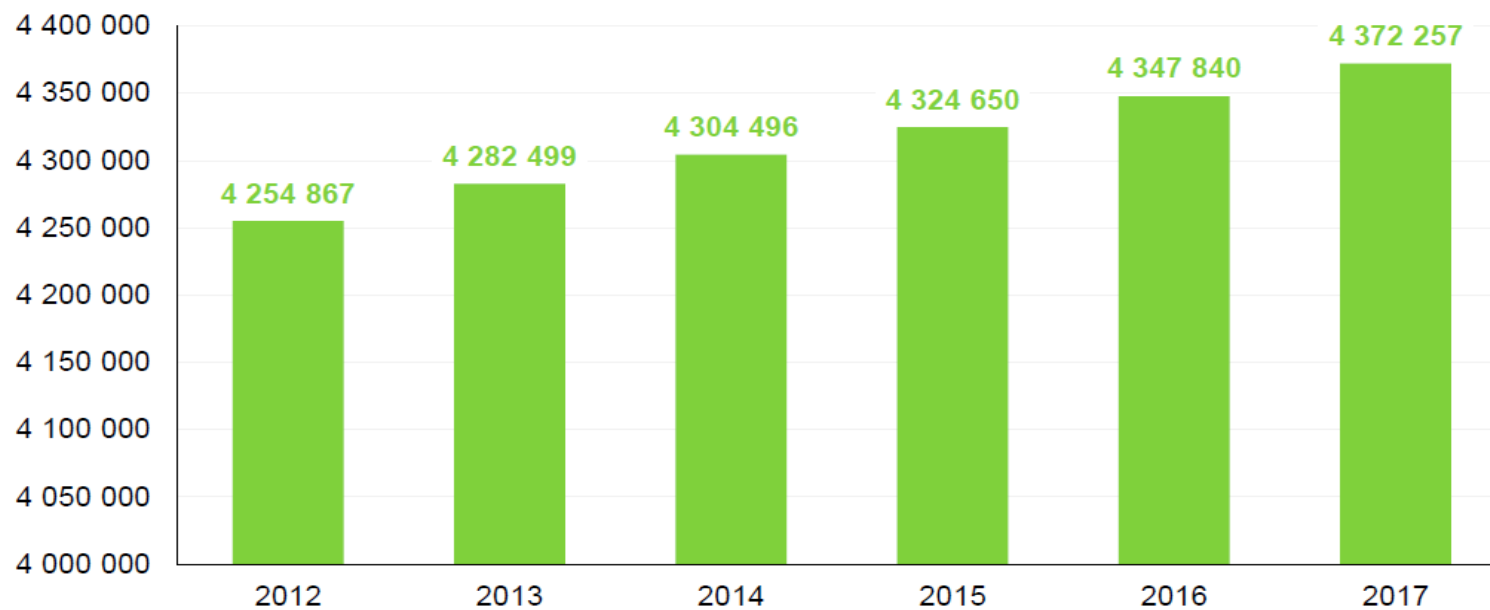
11/10/2018, Praha

Petr Vohralík, Manažer úvěrových rizik Real Estate

# Počet domácností v ČR - poptávka

Ačkoli počet domácností roste jen velmi pozvolna (v průměru o 0,55%), je tento nárůst vyšší než přírůstek obyvatelstva

Počet domácností v ČR (absolutně)

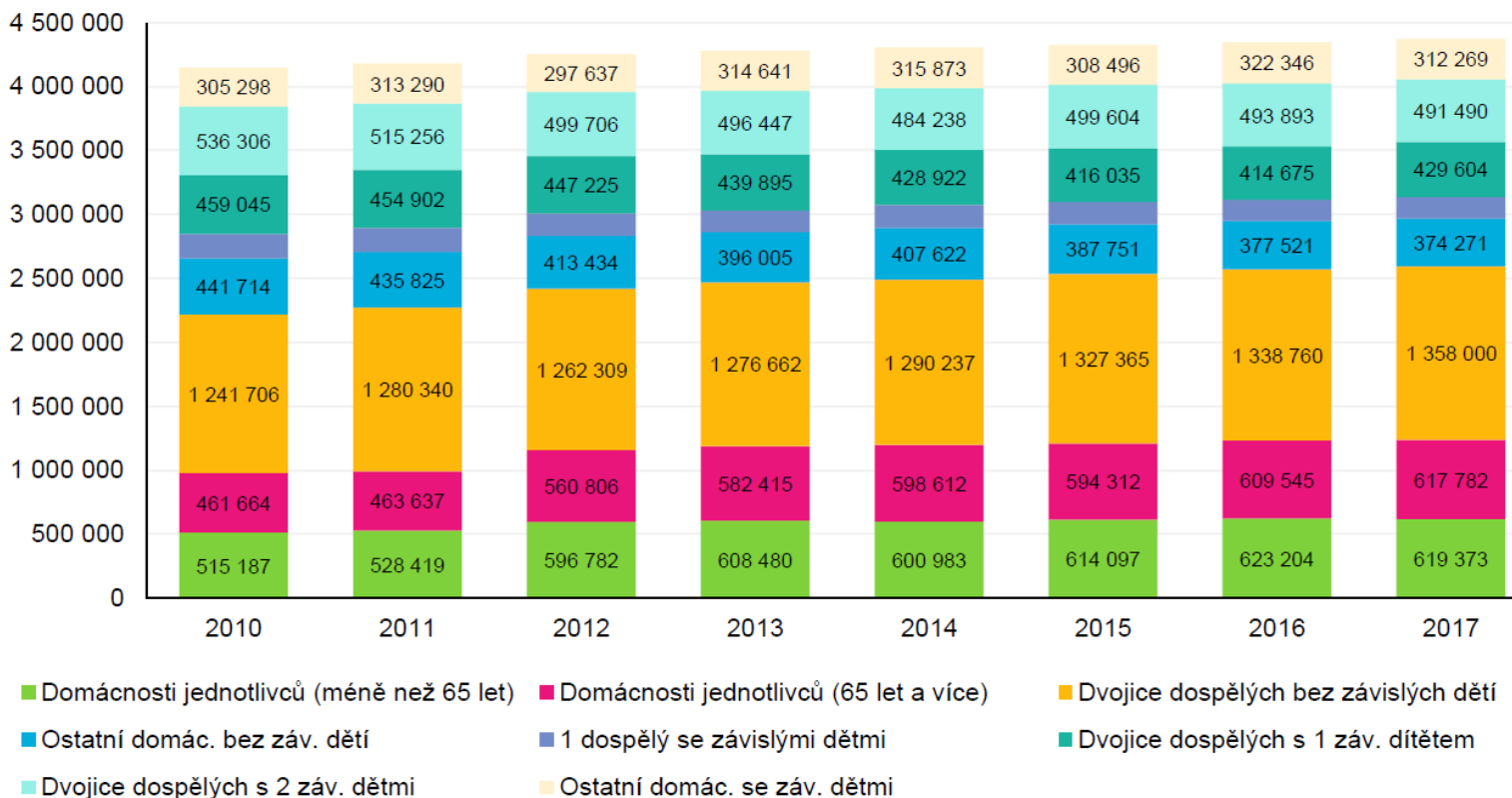


Zdroj: ČSÚ

# Počet domácností v ČR - poptávka

V roce 2017 byl průměrný počet členů domácnosti 2,36 a průměrná plocha na osobu činila 34,40 m<sup>2</sup>

Domácnosti v ČR podle druhu (vývoj 2009-2017, počet domácností)

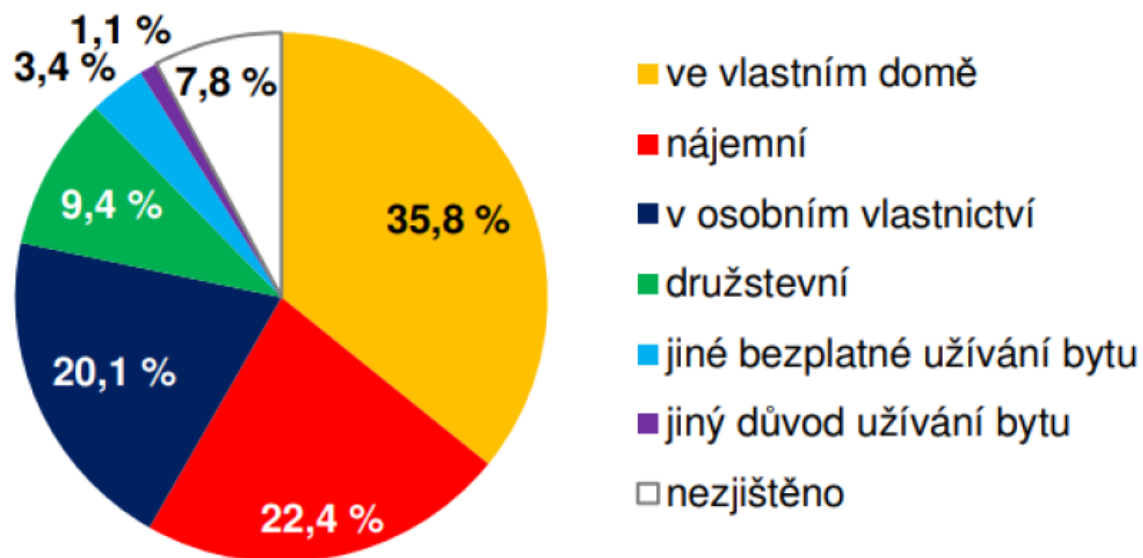


Zdroj: ČSÚ

# Bytový fond v ČR – typy bydlení

Z dat publikovaných MMR vyplývá, že nájemní bydlení představuje zhruba pětinu všech obydlených bytů

Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v ČR celkem

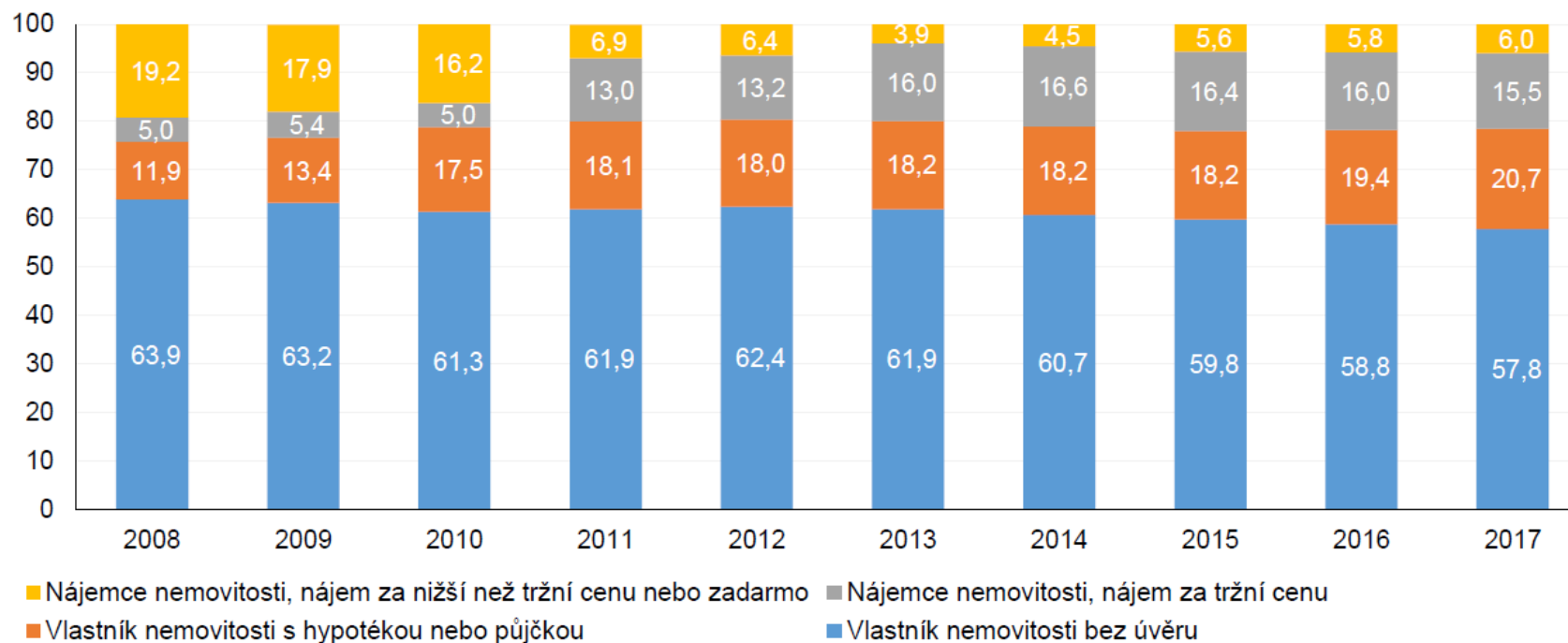


Zdroj: [MMR](#), ČSÚ

# Domácnosti v ČR – typy bydlení

V ČR je obvyklé nemovitost vlastnit, zhruba 80% populace bydlí ve vlastním bydlení.

Rozdělení obyvatelstva v ČR podle užívání nemovitosti (% populace)

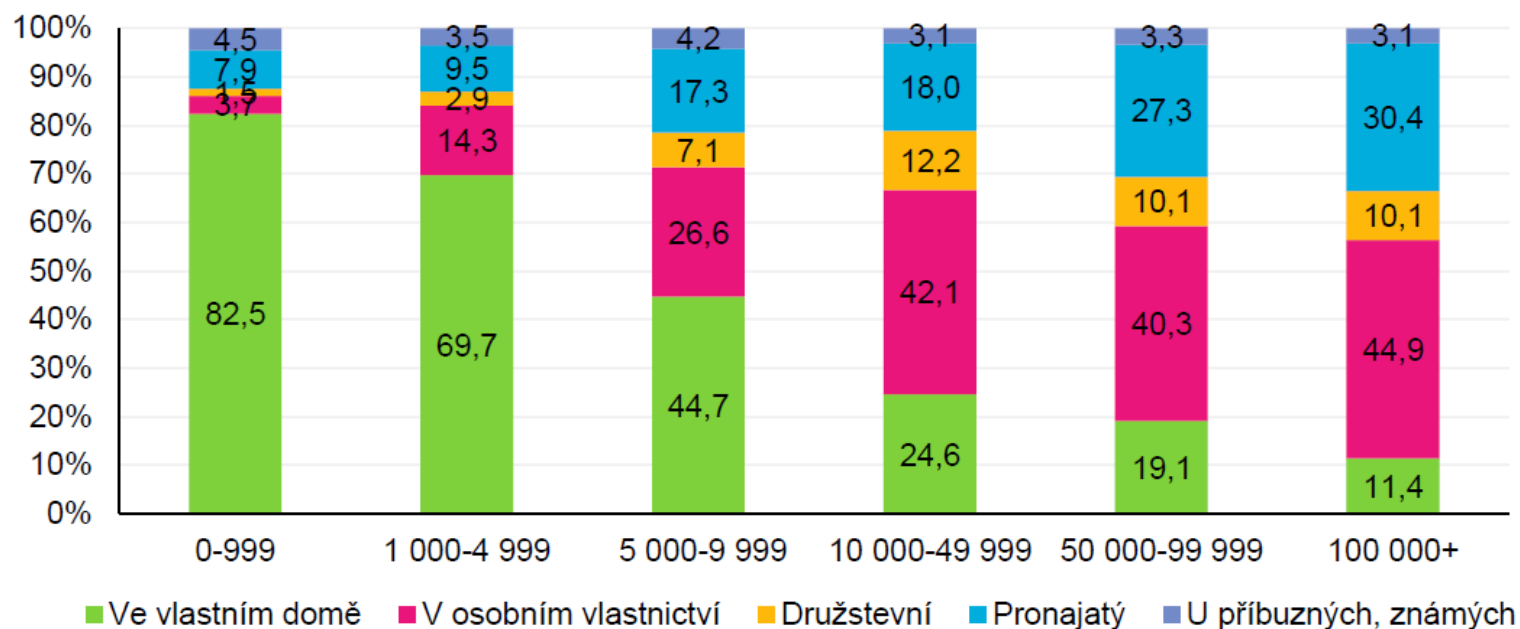


Zdroj: Eurostat

# Domácnosti v ČR – typy bydlení

Bydlení v pronájmu je nejvíce zastoupeno u velkých obcí a měst (nad 100 000 obyvatel), kde činí 30,4%

Právní forma užívání bytu podle velikosti obcí (v %, 2017)

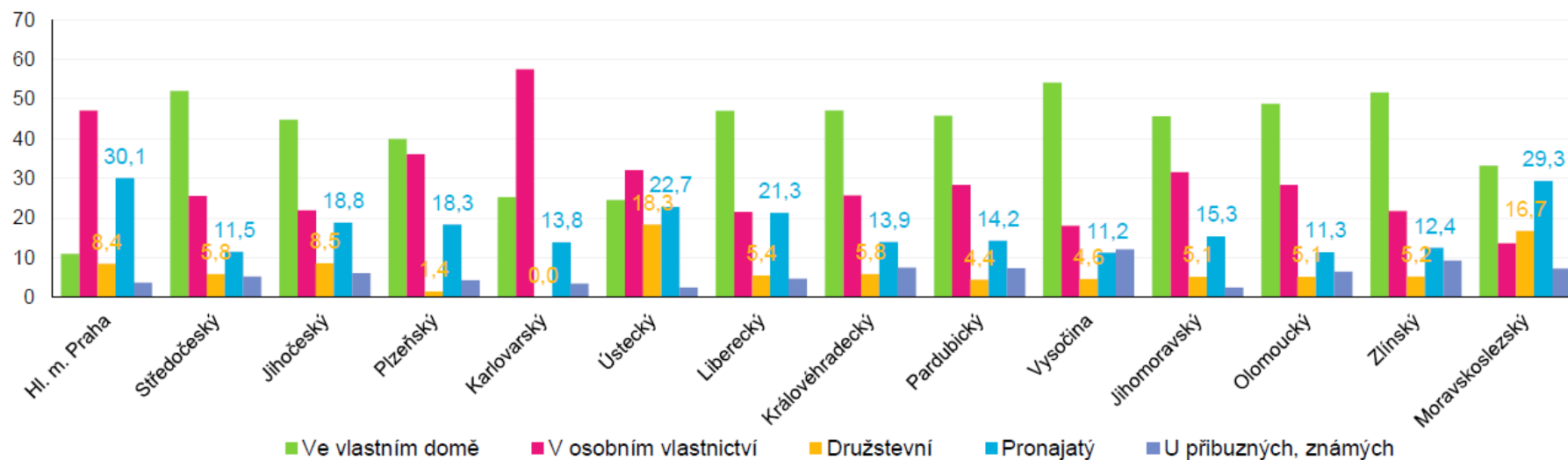


Zdroj: ČSÚ

# Nájemní bydlení v krajích ČR - poptávka

Mezi jednotlivými kraji panují rozdíly mj. v právní formě užívání obydlí

Domácnosti v krajích podle právní formy užívání obydlí (v %, 2017)

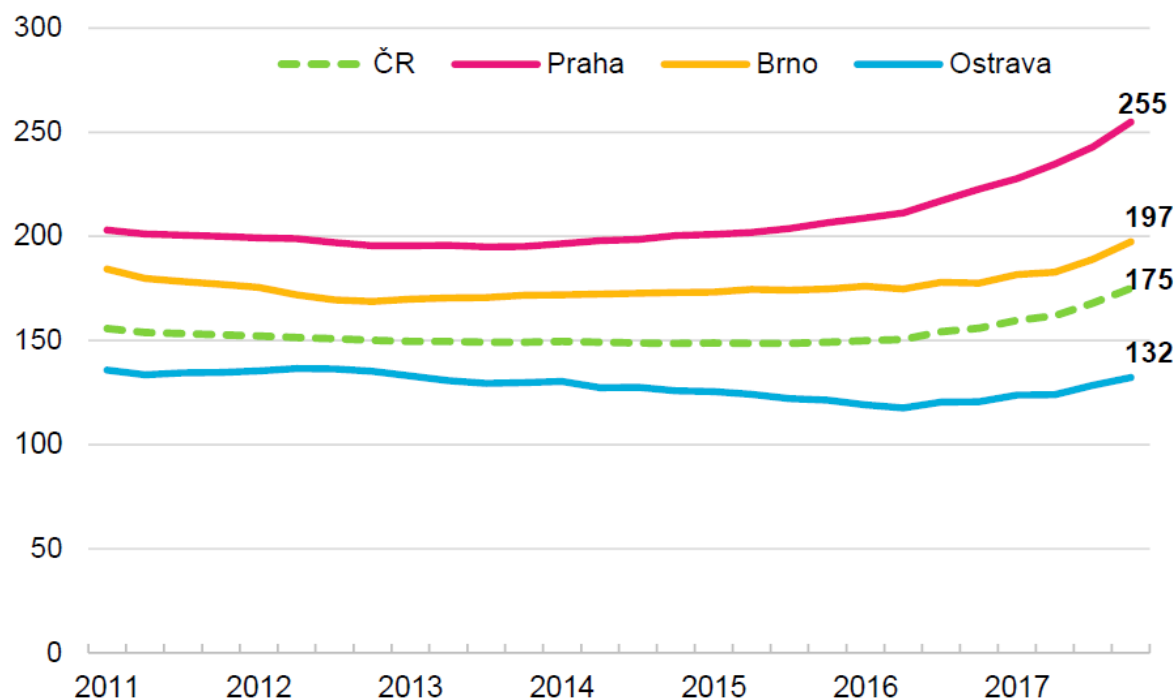


Zdroj: ČSÚ

# Ceny nájmu v ČR - nabídka

Ceny nájemného se v bytových domech od roku 2011 pohybovaly v průměru okolo 150 korun za m<sup>2</sup>. Výrazněji začaly stoupat ve 3. čtvrtletí roku 2016 a od té doby pokračovaly v růstu

Nabídkové ceny nájmu v bytech v bytových domech (průměrná cena za m<sup>2</sup>)



Zdroj: ČSÚ

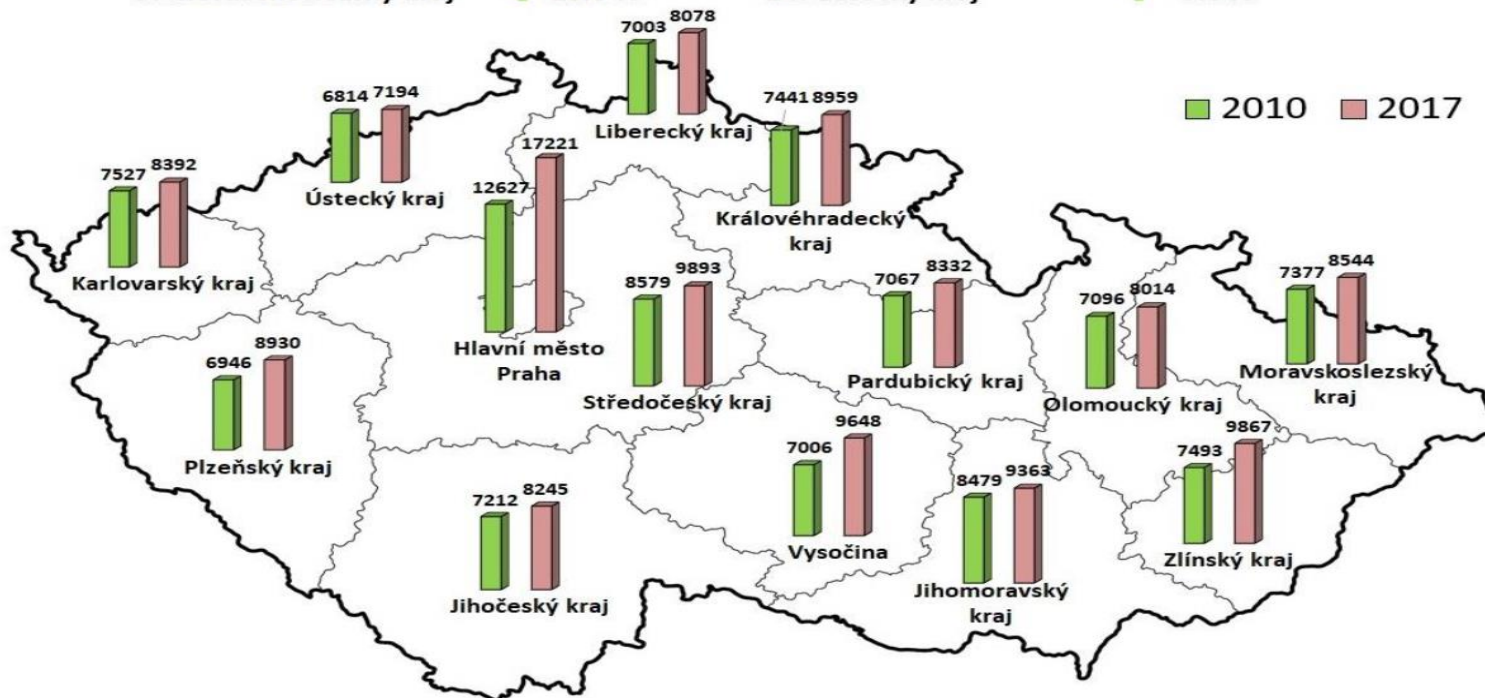


# Ceny nájmu v regionech - nabídka

Regionálně růst ceny nájemného v bytových domech koreluje s ekonomickou aktivitou daného regionu a navazujícím demografickým vývojem



1. Vysočina	↑ 37.7 %	8. Liberecký kraj	↑ 15.4 %
2. Hlavní město Praha	↑ 36.4 %	9. Středočeský kraj	↑ 15.3 %
3. Zlínský kraj	↑ 31.7 %	10. Jihočeský kraj	↑ 14.3 %
4. Plzeňský kraj	↑ 28.6 %	11. Olomoucký kraj	↑ 12.9 %
5. Královéhradecký kraj	↑ 20.4 %	12. Karlovarský kraj	↑ 11.5 %
6. Pardubický kraj	↑ 17.9 %	13. Jihomoravský kraj	↑ 10.4 %
7. Moravskoslezský kraj	↑ 15.8 %	14. Ústecký kraj	↑ 5.6 %



# Obecní byty v ČR - nabídka

Ve většině krajských měst nulová výstavba obecních bytů k pronájmu

Obecní byty v ČR – kolik jich je k pronájmu ve výstavbě či na prodej?

	Počet bytů k pronájmu	Nová výstavba	Prodej 2018
Praha	32 177	1 100	954
Karlovy Vary	700	> 7	6-10
Ústí nad Labem	-	-	-
Liberec	1 219	130	0
Hradec Králové	1 275	0	25
Pardubice	2 084	0	3
Plzeň	3 022	0	191
České Budějovice	1 812	0	0
Jihlava	825	0	Ano
Brno	28 696	200	300
Zlín	2 052	0	3
Olomouc	1 525	0	1
Ostrava	12 805	34	300

Zdroj: E15 Premium

# Nájemní bydlení- budoucnost rezidenčního trhu?

Trh vlastnického bydlení bude v blízké budoucnosti čelit několika výzvám:

- růst úrokových sazeb
- zpřísnění podmínek poskytování hypotečních úvěrů- LTV, DI...
- nedostatečná kupní síla domácností díky výraznému nárůstu cen nemovitostí

Trh nájemního bydlení může být řešením bytové situace v mnoha regionech:

- uspokojení bytové potřeby je základní potřebou všech domácností
- očekávaná poptávka po zlepšení kvality bydlení díky zvyšující se životní úrovni
- změna a preference chování u mileniánů a generace



zajímavá investiční příležitost pro developery, institucionální investory a banky