



# 2013 – prognóza trhu očima developera

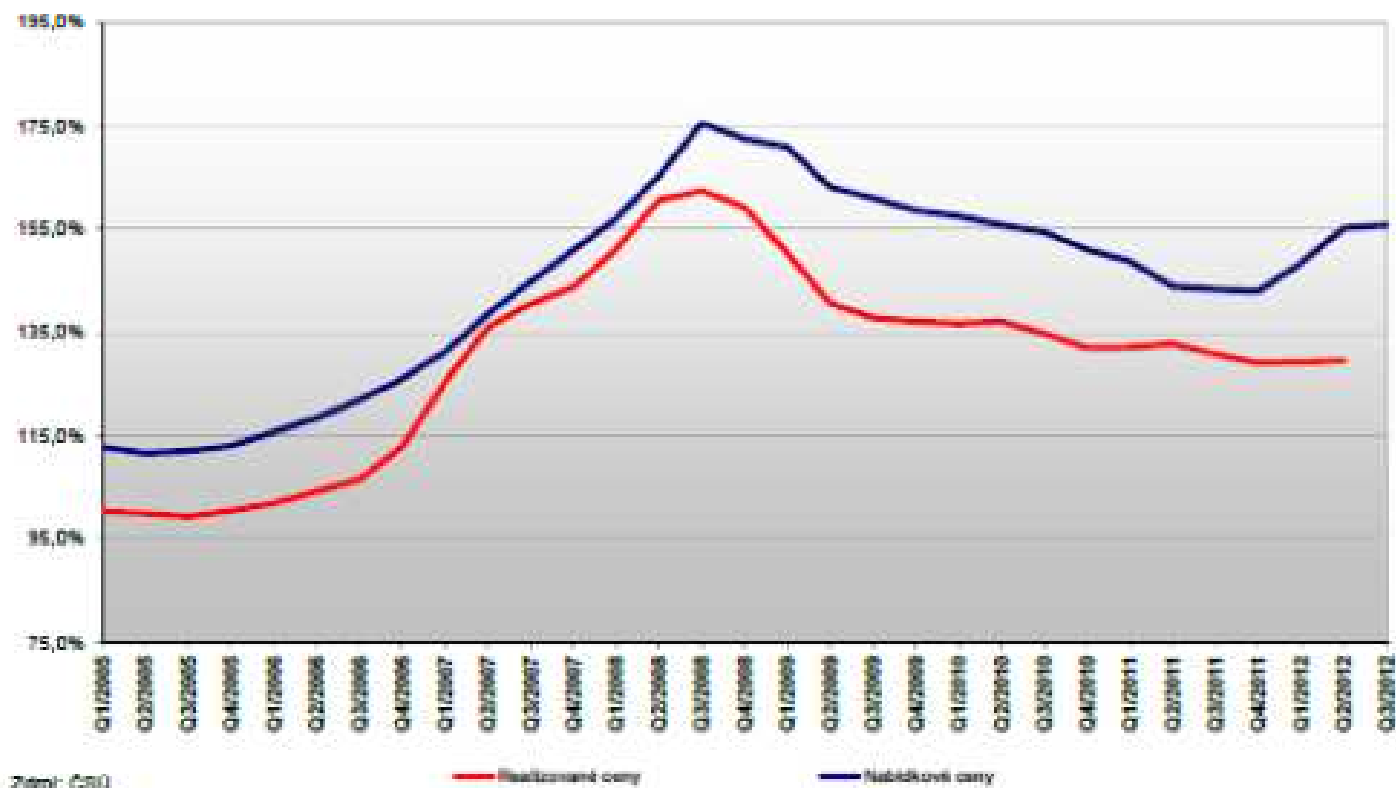
Prosinec 2012

Ing. Radim Sayed

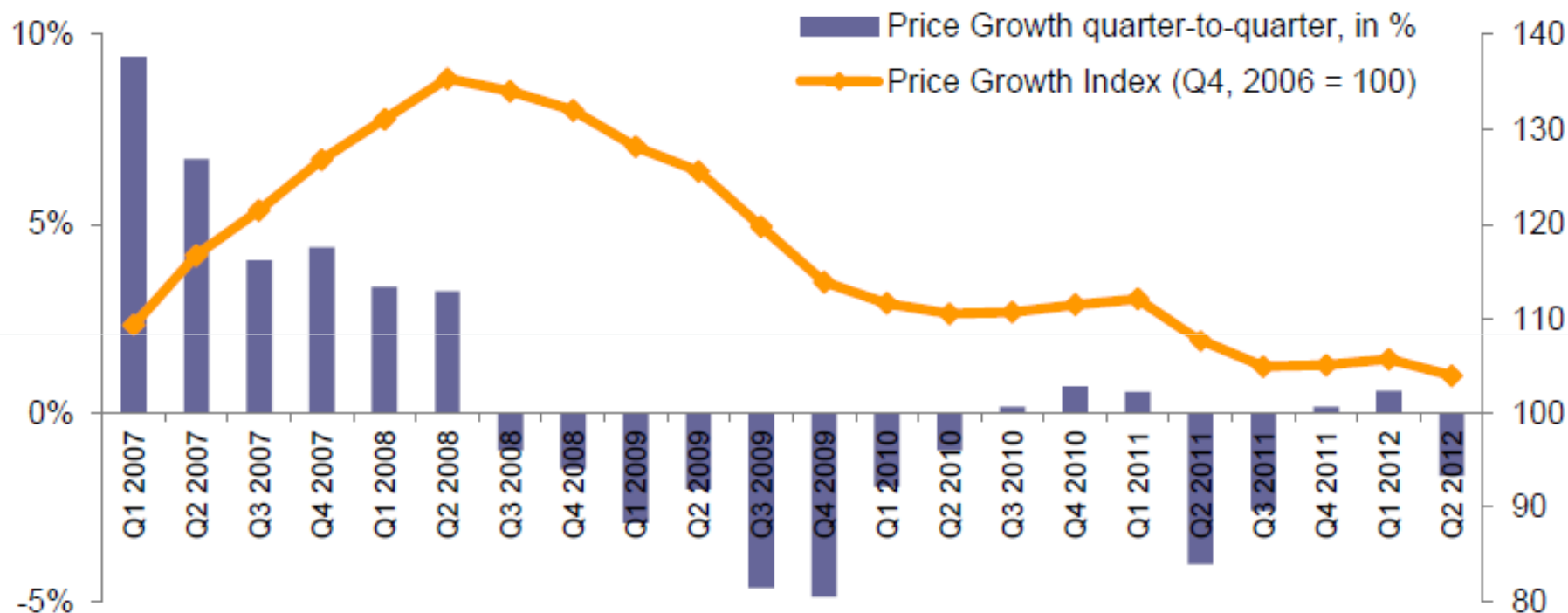
- ✓ **Pokračující tlak na snížení cen bytů**
- ✓ **Očekáváme i další pokles cen stavebních nákladů**
- ✓ **Předpokládáme setrvání trendu zesilující se poptávky ze strany klientů**
- ✓ **Setrvání trendu nízkých úrokových sazeb**
- ✓ **Pokles nabídky volných bytů**
- ✓ **Vládní reformy nepodporující rezidenční development**
- ✓ **Zlepšení kvality standardů dokončených bytů a větší důraz na architekturu projektů**



Vývoj nabídkových a realizovaných cen bytů v Praze  
průměr cen od roku 2005 = 100%



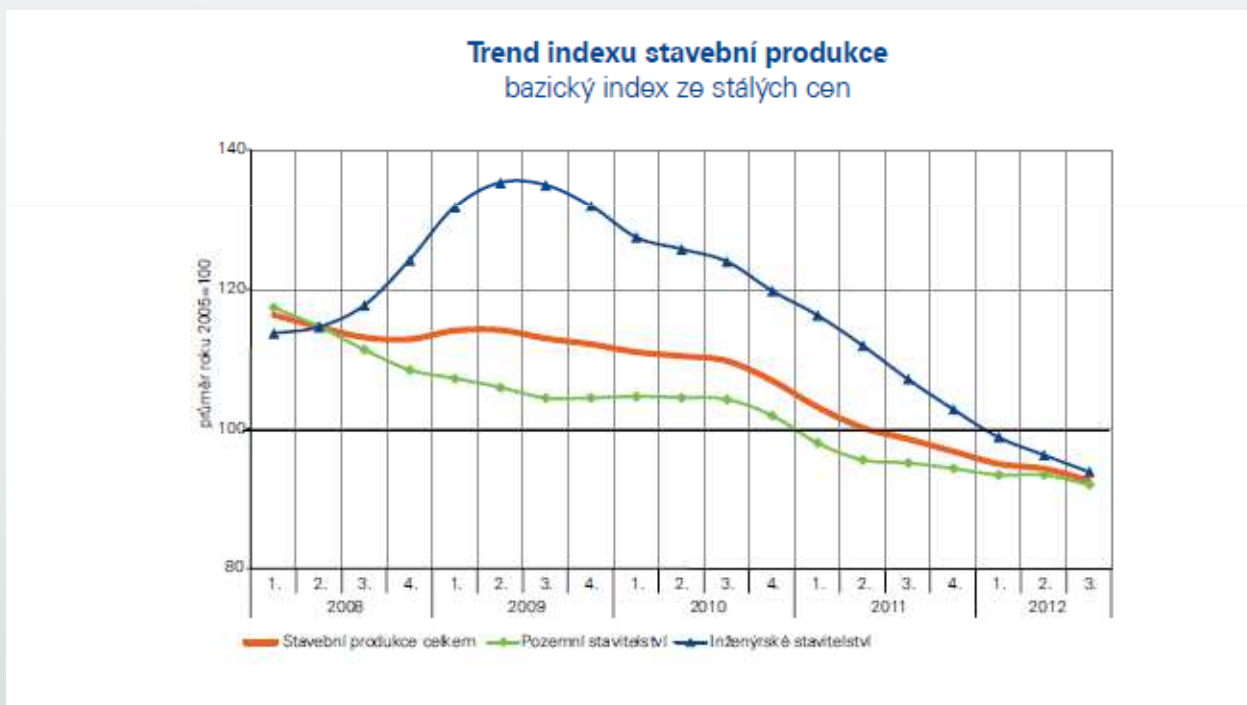
**Chart 10. Quarterly residential price growth in Prague, Q1 2007 – Q2 2012**



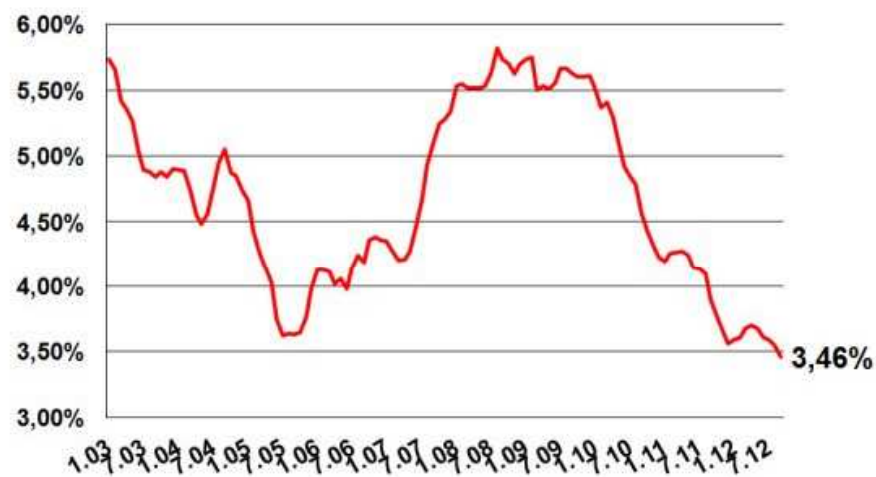
Source: REAS

## STAVEBNÍ NÁKLADY

- Stavební produkce klesla v lednu až září 2012 meziročně o 6,2 %. Ve srovnání s konjunkturálním rokem 2008 se jedná dokonce o pokles o 20,7 %.
- Rok 2013 bude podle naprosté většiny ředitelů stavebních společností dalším rokem krize a pokračující kontrakce českého stavebnictví. Mělo by se tak jednat již o pátý rok recese sektoru. Návrat k růstu aktuálně ředitelé společností nepredikují ani pro rok 2014.



(zdroj: Kvartální analýza českého stavebnictví 4Q-2012, CEEC Research)

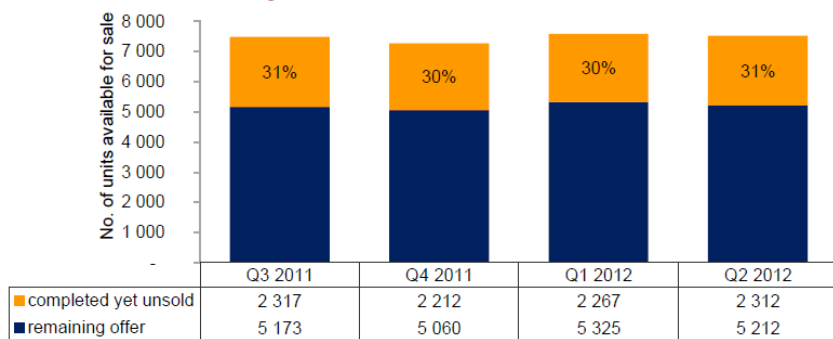
**FINCENTRUM HYPOINDEX**  
 ZÁŘÍ 2012


## Úrokové sazby

- ✓ Úrokové sazby jsou nejnižší v historii
- ✓ Sazby začínají od 2,08% (variabilní), 2,69% (3 letá fixace) a od 2,73% (5 letá fixace).
- ✓ Očekává se mírné zvýšení sazeb v prvním kvartálu 2013, nicméně sazby zůstanou všeobecně nízké

## NABÍDKA VOLNÝCH BYTŮ

Chart 1. Scale of the market offering in Q1 & Q2 2012 versus Q3 & Q4 2011



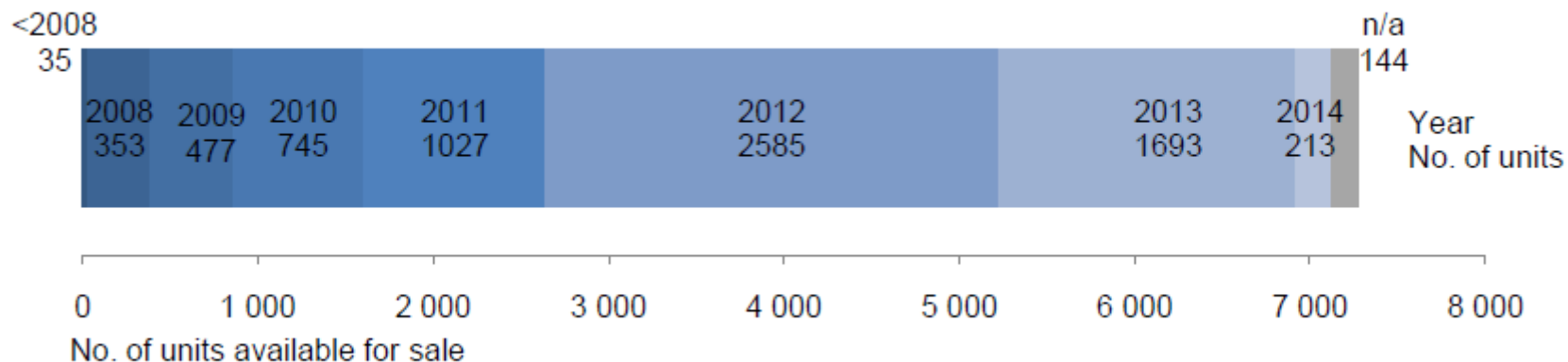
Source: REAS

➤ Nabídka volných bytů zůstala v průběhu roku 2012 stabilní

➤ Očekává se však pokles nabídky volných bytů odhadem o 40 procent v roce 2013

- Počet nově zahájených rezidenčních projektů výrazně poklesl v roce 2012
- V roce 2012 se převážně dokončili projekty, které banky financovali v roce 2011

Chart 2. Market offering in Q4 2011 by (planned) year of completion

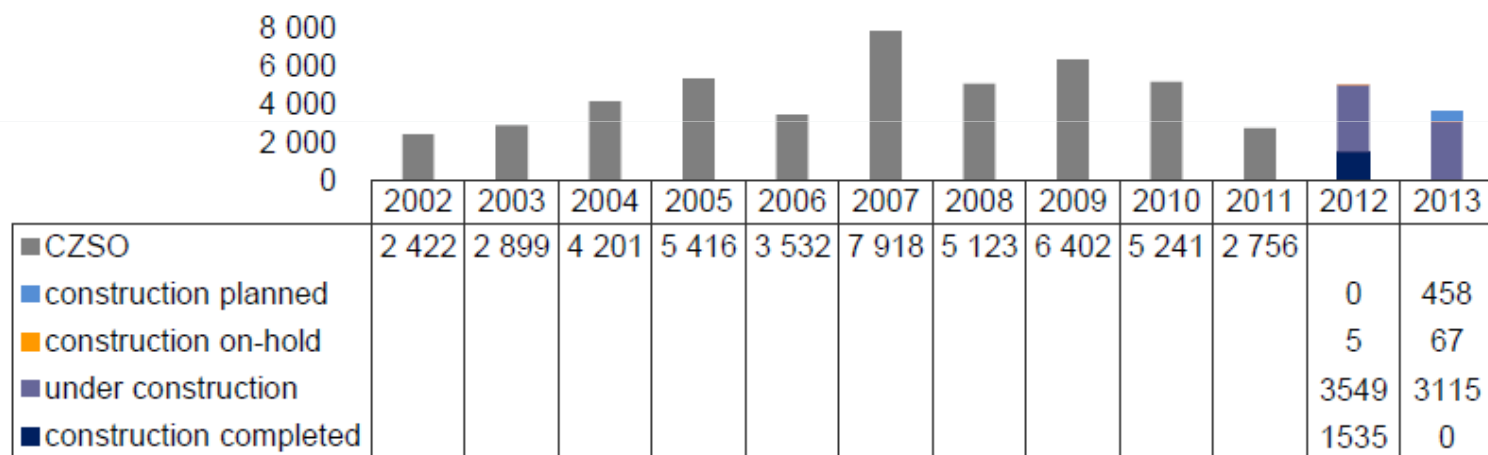


Source: REAS

## NABÍDKA VOLNÝCH BYTŮ

- ✓ V roce 2011 se uskutečnil prodej 4000 až 4400 jednotek
- ✓ V prvním pololetí 2012 prodej dosáhl 2622 jednotek

**Chart 6. Forecast of the number of units in multi-family developments scheduled for completion in Prague in 2011 – 2012 as of Q2 2012 by construction status**



Source: Czech Statistical Office, REAS estimates based on declarations of developers



- // **Nárůst sazeb DPH (17,5% či 15%)**
- // **Solidární daň a zrušení stropu zdravotního pojištění**
- // **Zvýšení daně z převodu nemovitostí**





## KONTAKT

