



Rezidenční development v detailu
Marcel Soral, 6. listopadu 2013

Úvod - souhrnná data IIIQ 2013

V databázi sledujeme:

Projektů | 289 aktivních (projekt = 1 etapa, alespoň 1 byt volný)

Developerů | 162 aktivních

Prodaných ve IIIQ | 1 154

Prodaných ve 2013 | 3 564

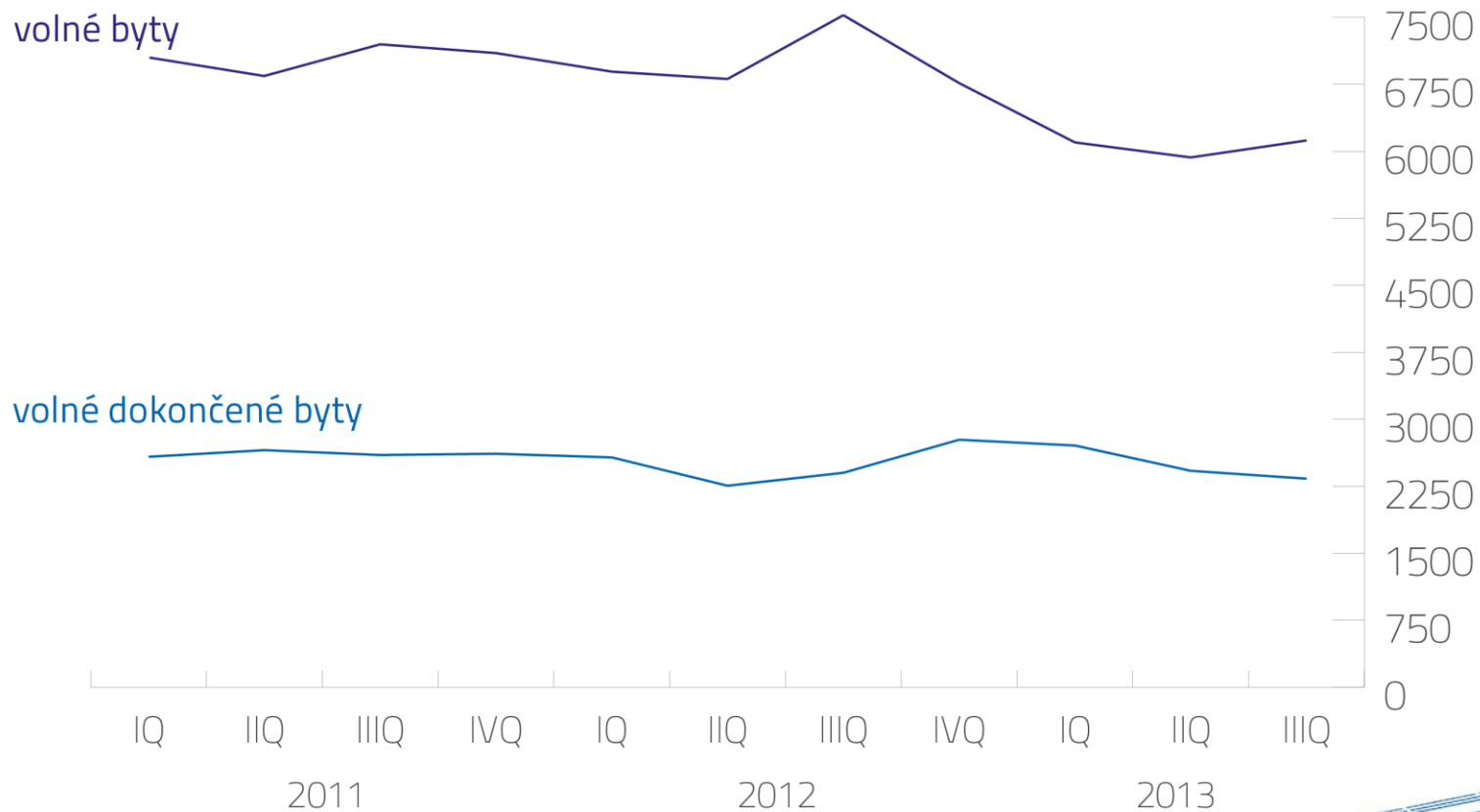
Bytů | 6 120 volných

Z toho | 2 335 volných dokončených

Z toho | 759 volných dokončených déle než 24 měsíců

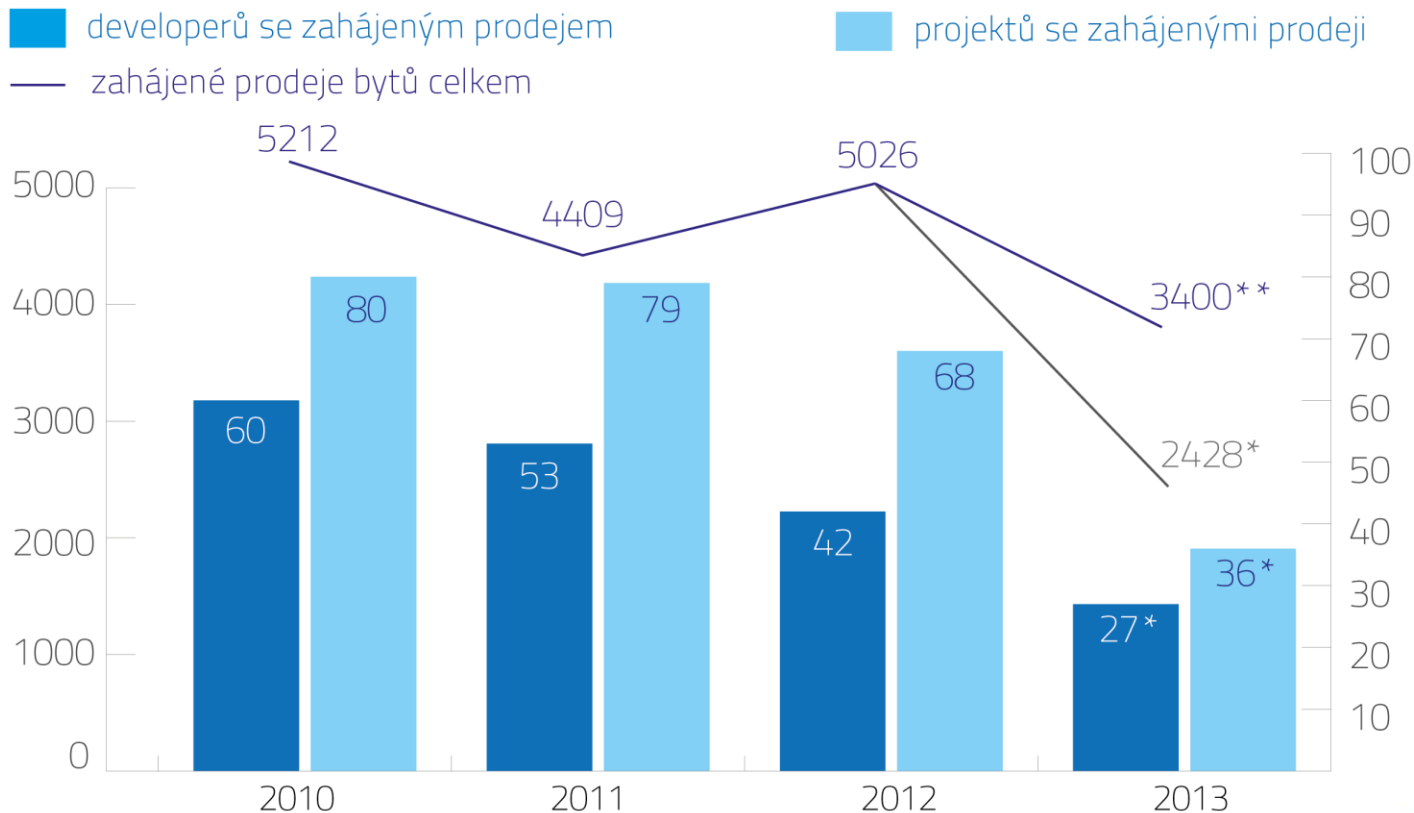


Volné byty v Praze 2011 - 2013



Zdroj: Trigema a.s.

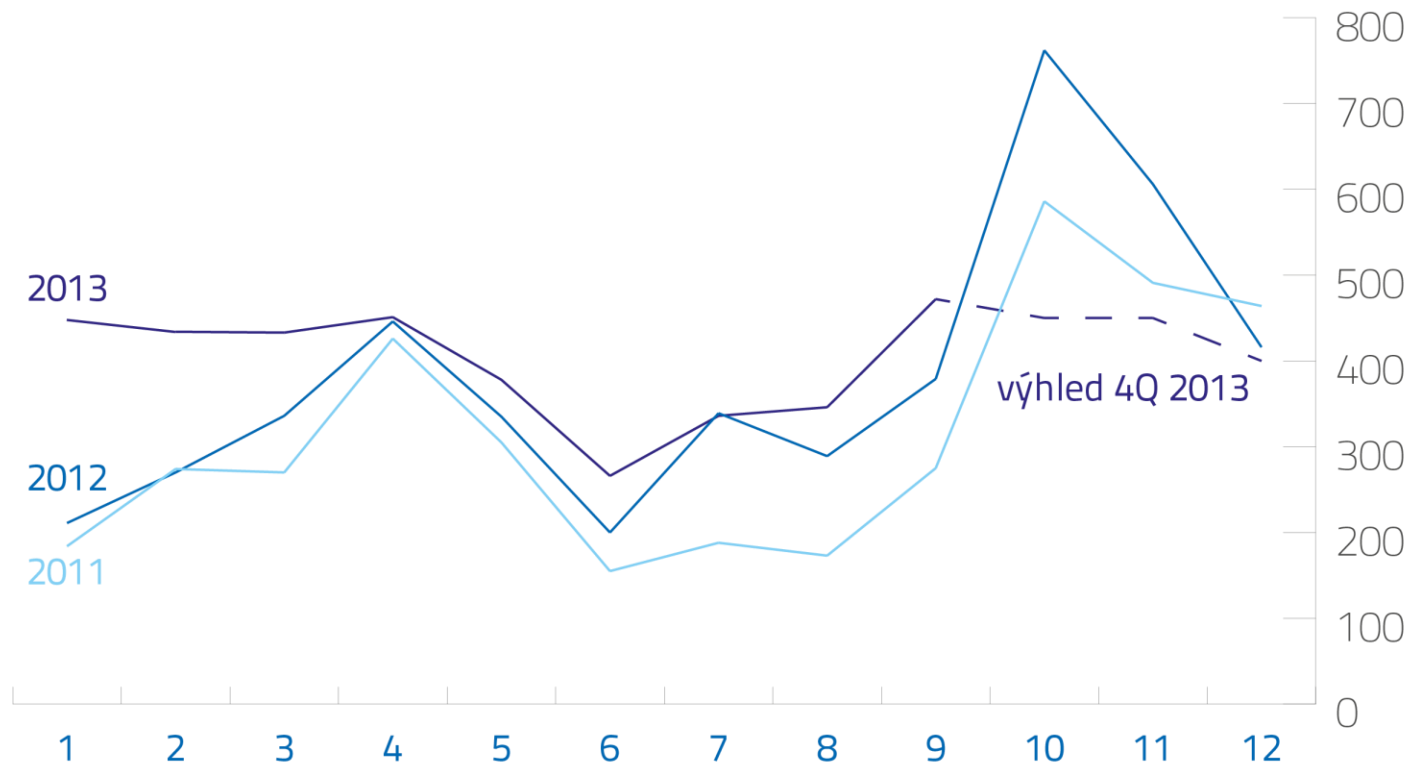
Zahajované prodeje 2010 - 2013



* k 30. září 2013 | ** odhad v 2013 dle trendu minulých let
pozn.: počítáno z plánované celkové nabídky daných projektů nebo etap

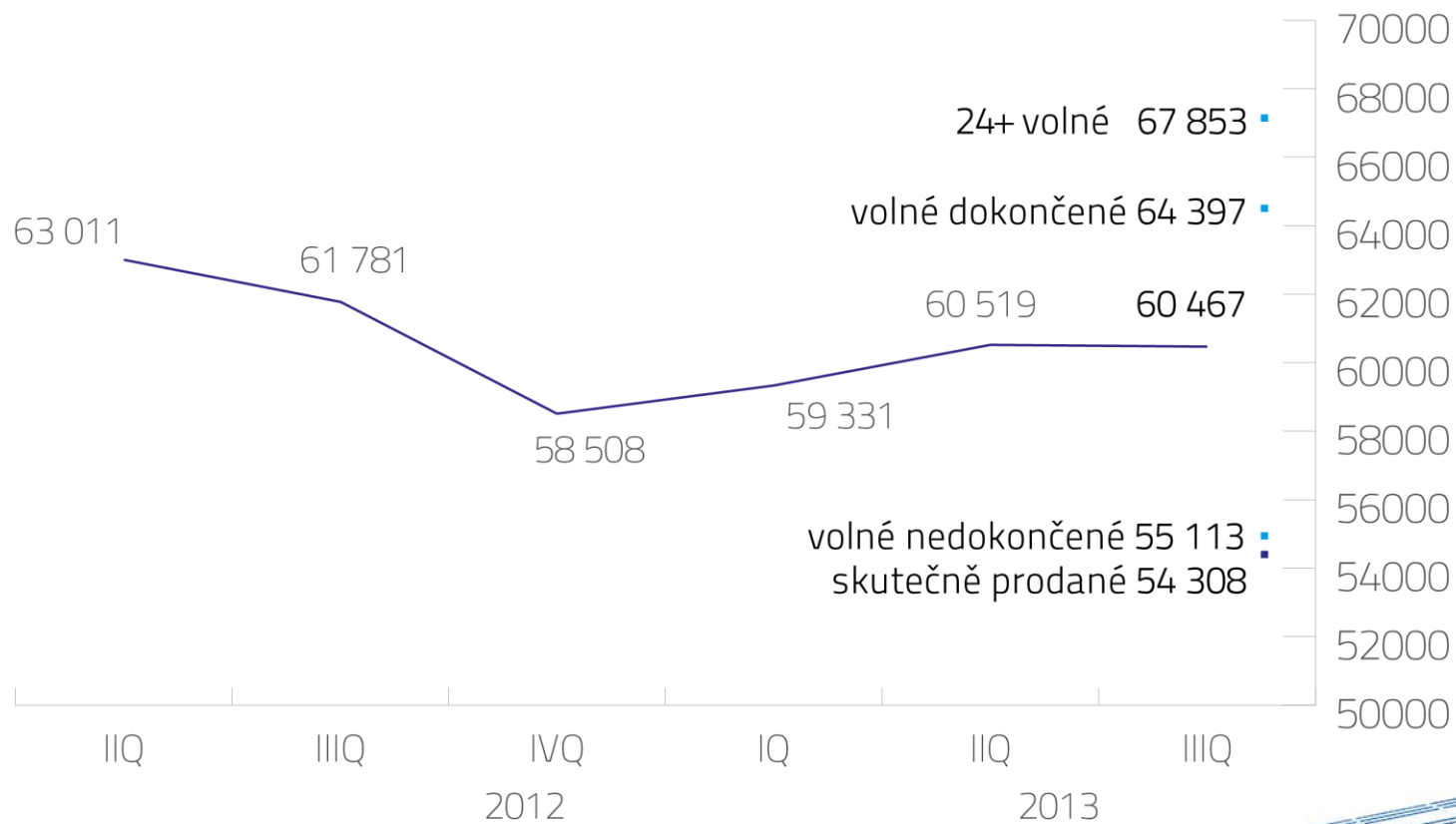
Zdroj: Trigema

Prodeje nových bytů v Praze 2011 - 2013



Zdroj: Trigema a.s.

Vývoj průměrné ceny 2012 - 2013



Zdroj: Trigema




Prezentace průměrné ceny na trhu

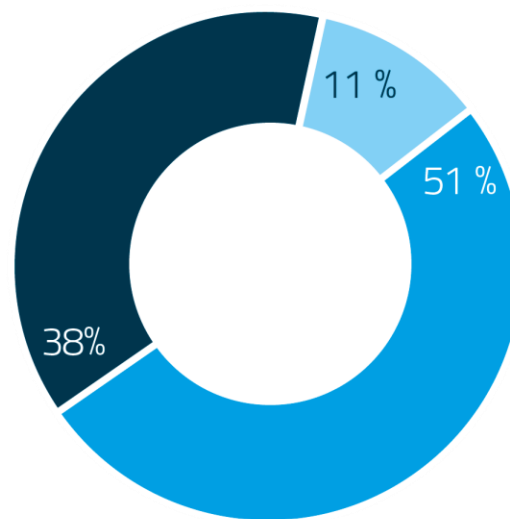
Vzorový byt	Obyt. plocha	Terasa	Garáž vč. DPH	Cena vč. DPH
4+kk	90,92	54,42	181 500 Kč	5 024 029 Kč

Var.	Průměrná cena	Poznámka
1	57 254 Kč	Cena komplet / Obyt.plocha
2	55 258 Kč	Cena vč. DPH a bez garáže / Obyt. plocha
3	44 066 Kč	Cena komplet / Obyt. plocha + 1/2 plochy terasy
4	42 530 Kč	Cena vč. DPH a bez garáže / Obyt. plocha + 1/2 plochy terasy
5	48 050 Kč	Cena bez DPH a bez garáže / Obyt. plocha
Rozdíl	14 724 Kč	Rozdíl mezi minimální a maximální hodnotou

Zdroj: Trigema a.s.

Cenové segmenty - nabídka volných bytů

	do 45 000 Kč/m ²	668 bytů (11 %) 66,9 m ²
	45 000 - 60 000 Kč/m ²	3 121 bytů (51 %) 66,8 m ²
	od 60 000 Kč/m ²	2 333 bytů (38 %) 78,8 m ²



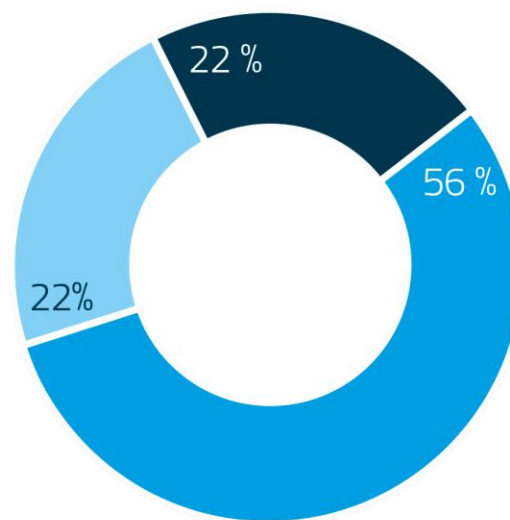
Analýza lowcost lokality (data k 31.10.2013)

- Např. Horní Měcholupy
- Aktuálně volných 350 bytů(2 developeři)
- Prodáno (v roce 2013) více než 300 bytů
- Průměrná cena (Trigema) 44 500 Kč/m²
- Vysoké procento “předprodejů” (v prvních 2 týdnech po uvedení na trh)
- Lowcost? Jak je to s cenami a parametry bytů?
- Vlastnosti bytů



Cenové segmenty - skutečný prodej IIIQ 2013

do 45 000 Kč/m ²		258 bytů	(22 %)		58,21 m ²
45 000 - 60 000 Kč/m ²		642 bytů	(56 %)		63,15 m ²
od 60 000 Kč/m ²		253 bytů	(22 %)		80,83 m ²



Zdroj: Trigema

Cenové segmenty - závěr

- V rámci projektů se nejprve prodají malé a levné byty
- Milníky absolutní ceny úspěšného prodeje ve IIIQ 2013
 - 1+kk 2 000 000: 75 % prodejů
 - 2+kk 3 000 000: 74 % prodejů
 - 3+kk 4 500 000: 63 % prodejů
 - 4+kk 6 500 000: 63 % prodejů



Podíly na trhu - Prodané byty ve IIIQ (1 154 bytů)

Developer	Tržní podíl (ks)
Developer A	29,11 %
Developer B	14,46 %
Developer C	9,55 %
Developer D	6,62 %
Developer E	5,58 %
Developer F	3,69 %
Developer G	2,84 %
Developer H	2,55 %
Developer I	2,27 %
Developer J	2,08 %
Trigema a.s.	1,61 %
Developer L	1,51 %
Developer M	1,42 %
Developer N	1,32 %
Developer O	1,13 %
Developer P	0,95 %

Zdroj: Trigema

Podíly na trhu - Prodané byty ve IIIQ (1 154 bytů)

Developer	Tržní podíl (ks)	Tržní podíl (kč)	Změna
Developer A	29,11 %	25,74 %	-3,37%
Developer B	14,46 %	8,63 %	-5,84%
Developer C	9,55 %	8,39 %	-1,16%
Developer D	6,62 %	8,22 %	1,61%
Developer E	5,58 %	8,78 %	3,21%
Developer F	3,69 %	7,28 %	3,60%
Developer G	2,84 %	2,94 %	0,11%
Developer H	2,55 %	3,04 %	0,49%
Developer I	2,27 %	3,79 %	1,52%
Developer J	2,08 %	1,87 %	-0,21%
Trigema a.s.	1,61 %	1,66 %	0,06%
Developer L	1,51 %	1,79 %	0,28%
Developer M	1,42 %	1,04 %	-0,38%
Developer N	1,32 %	3,23 %	1,91%
Developer O	1,13 %	1,16 %	0,03%
Developer P	0,95 %	1,40 %	0,45%

Zdroj: Trigema

Podíly na trhu - Prodané byty ve 2013 (3 564 bytů)

Developer	Tržní podíl (ks)	
TOP 4	40,00 %	Central Group Ekospol Finep Skanska
Geosan Dev.		
YIT		
Vivus		
Daramis		
Sidi		
M&K Dev.	25,00 %	
Orco		
Trigema		
Star Group		
CPP		
17 dalších dev.	15,00 %	
Celkem	80,00 %	

Financování rezidenčních projektů

Vlastní zdroje

(pozemek, projekt, inženýring)

Splátkové kalendáře

(velké rozdíly)

- 15% po SSBK – 85 % před předáním bytu
- 95 % po SSBK – 5 % před předáním bytu
- Nebo postupně v průběhu výstavby

Hypotéky klientů

- po hrubé stavbě 50 % a více z HÚ
- a dále dle % rozestavěnosti další 2 – 3 tranše

Splatnost faktur za provedené stavební práce

- dodavatelský úvěr
- úhrada faktur k předem daným uzlovým bodům

Financování rezidenčních projektů - 2

Projektové financování z bankovního úvěru

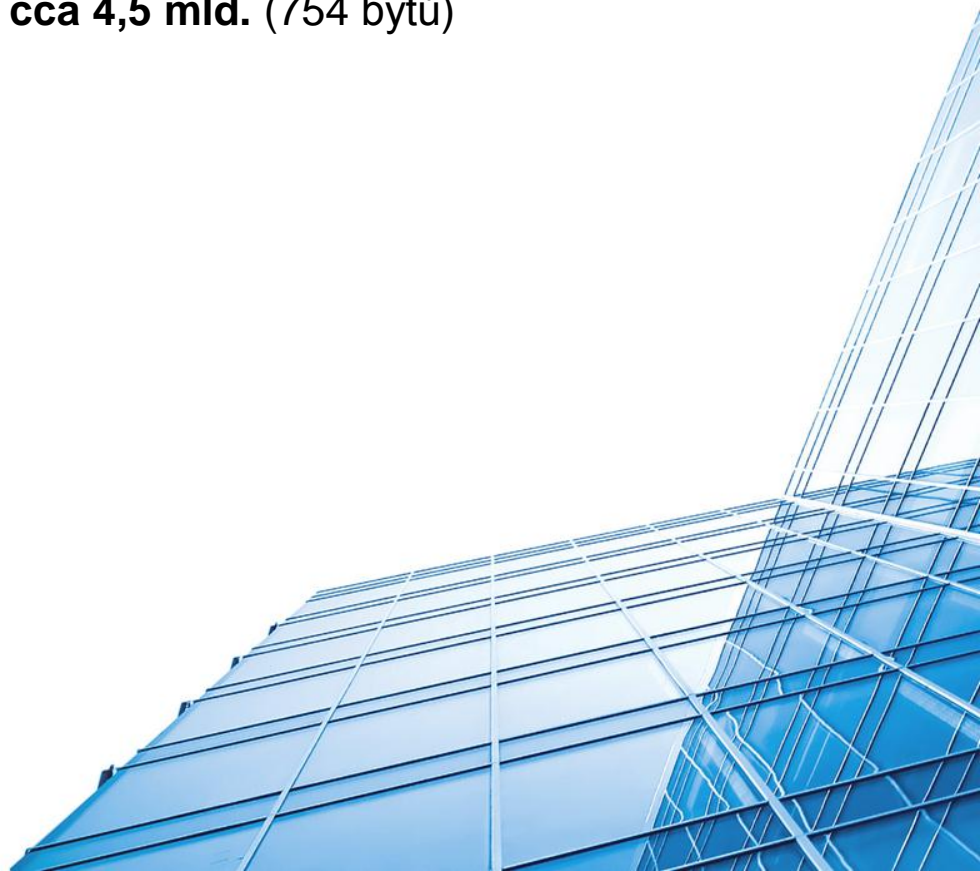
- Podmínky:
- Proinvestování cca 30 % vlastních zdrojů
- Zbytek nákladů pokrývá projektový úvěr
- Banka uvolňuje požadované tranše pouze po prokázání proinvestování prostředků do daného projektu (kontrola projektu mimo developera) – velká jistota pro klienty
- Banka uvolňuje zástavu na byt klienta po prokazatelné úhradě 100 % ceny bytu na projektový účet banky

Křížové financování

- Pouze pokud projekt nekontroluje banka jako třetí subjekt financování

Agregované hodnoty

Prodaných ve IIIQ	hodnota cca 4 mld. (1154 bytů)
Bytů volných	hodnota cca 27 mld. (6120 bytů)
Volných dokončených	hodnota cca 12 mld. (2335 bytů)
Volných 24+	hodnota cca 4,5 mld. (754 bytů)



Závěr

- Děkuji za pozornost
- Více pravidelných informací na **blog.trigema.cz**

Marcel Soural (Předseda představenstva Trigema a.s.)
soural@trigema.cz

