

Deloitte.

Rezidenční Praha
ve světle statistik
Diskusní setkání

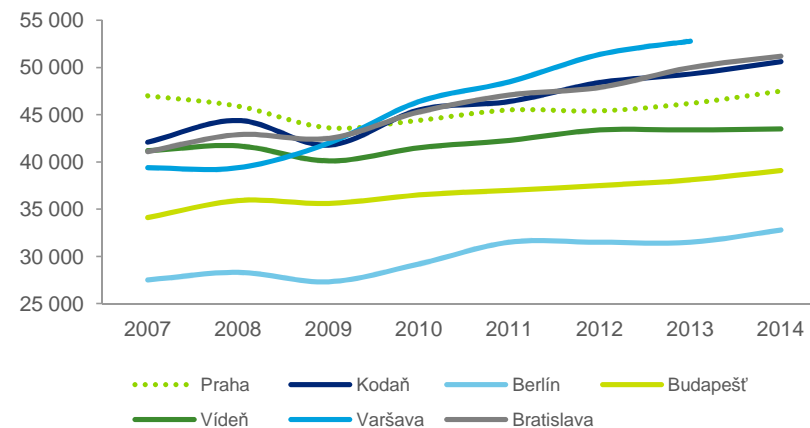
Stavební fórum | květen 2016



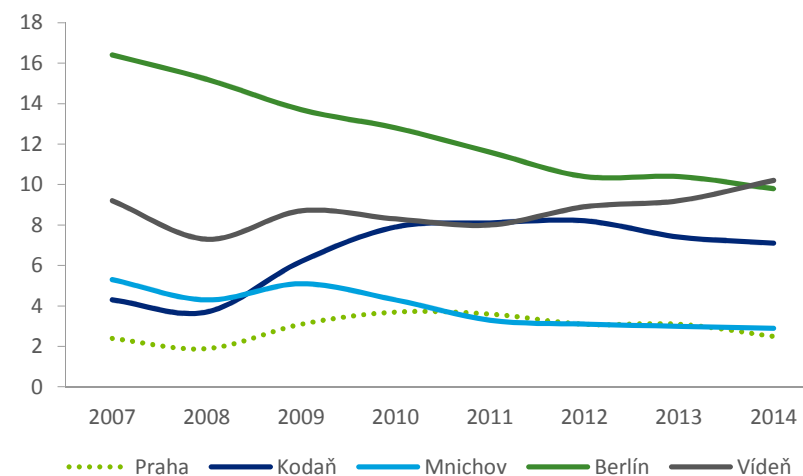
Praha – HDP a nezaměstnanost ve srovnání

- Praha vykazuje dlouhodobě velmi nízkou míru nezaměstnanosti ve srovnání s vybranými městy. Má tak potenciál pro další růst prosperity. Např. Vídeň nebo Berlín vykazují míru nezaměstnanosti v r. 2014 téměř třikrát vyšší.
- Ukazatel HDP na obyvatele má spíše informační charakter a odráží strukturu ekonomiky dané země
- Praha posiluje svoje postavení bohatého regionu v rámci EU

HDP na obyvatele ve vybraných městech (EUR)



Nezaměstnanost ve vybraných městech (%)



Podíl HDP měst k průměru HDP EU (2014)

1.	Paříž	310%
2.	Luxembourg	264%
3.	Oslo	249%
.		
.		
.		

Podíl HDP města na HDP dané země (2014)

1.	Budapešť	65%
2.	Praha	39%
3.	Bratislava	28%
4.	Vídeň	24%
5.	Varšava	22%
6.	Kodaň	11%
7.	Berlín	4%

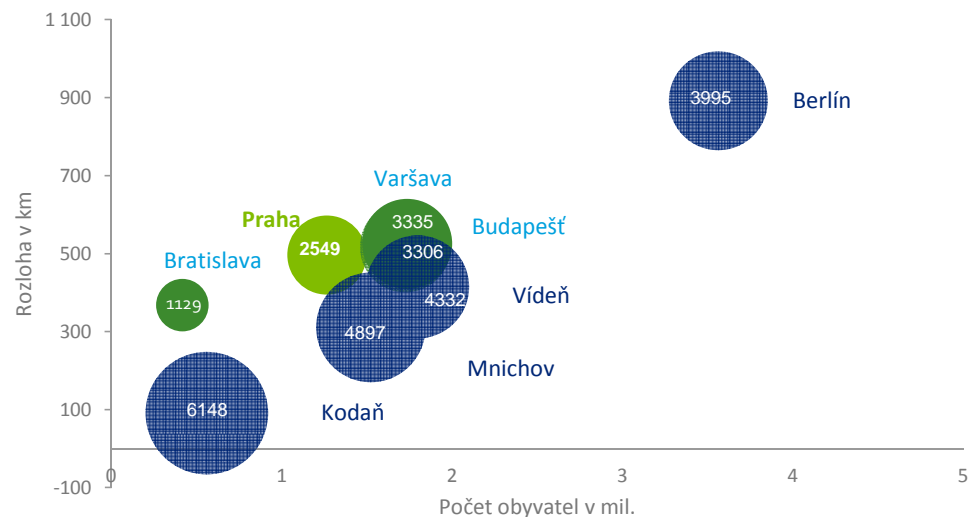
© 2016 Deloitte Česká republika 12. Praha 173%

Zdroj: Eurostat

Urbanizace a rozvoj města

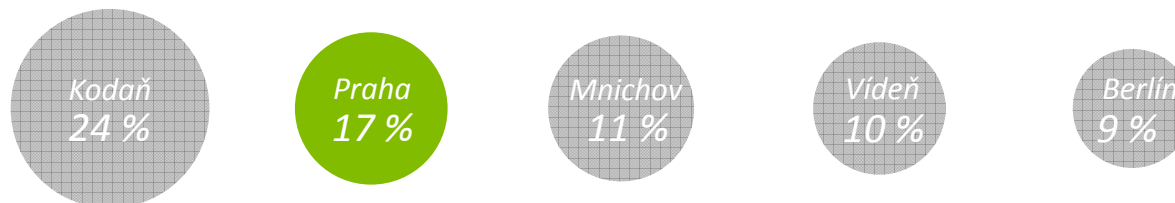
- Praha měla v roce 2015 více než 1 260 000 obyvatel, čímž se řadí mezi největší města EU
- Z pohledy hustoty obyvatelstva Praha nedosahuje hodnot ostatních evropských metropolí. Rozloha Prahy je např. o 81 km² větší než Vídně, přičemž však ve Vídni žije o 0,5 mil. obyvatel více. Nejvyšší hustotu vykazuje Kodaň (6 150 obyvatel/ 1 km²)
- Nízká hodnota hustoty osídlení je zapříčiněna jednak nevyžitím vnitřních částí města a řídkým osídlením v okrajových částech

Hustota obyvatel v roce 2014



Zdroj: Eurostat

Nárůst obyvatelstva v rozmezí let 1970 až 2015

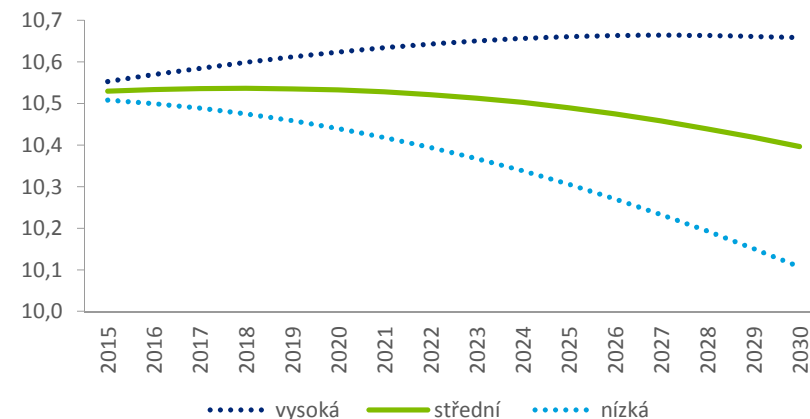


Zdroj: ČSÚ, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Kobenhavns Kommune, Magistrat der Stadt Wien, Landeshauptstadt Munchen,

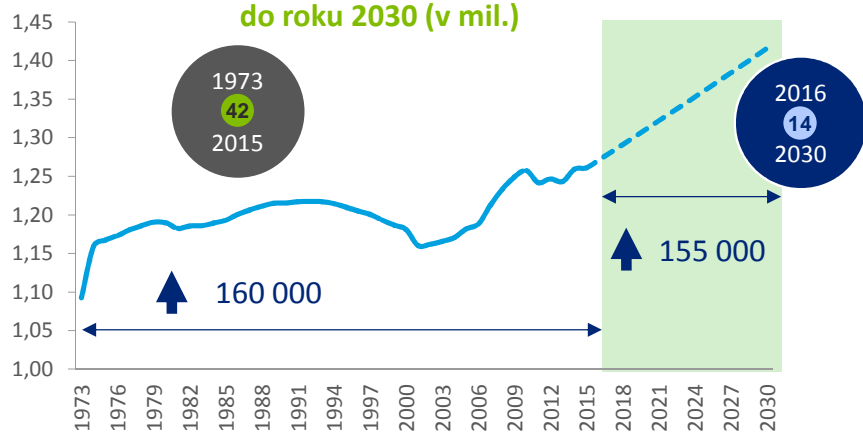
Urbanizace města – vývoj a trendy

- Zrychlující se dynamika růstu obyvatel: zatímco Praha potřebovala více než 40 let pro nárůst o 160 000 obyvatel, obdobný růst je očekáván v dalších cca 14 letech
- Hlavními trendy, které určují budoucí vývoj:
 - Urbanizace
 - Migrace

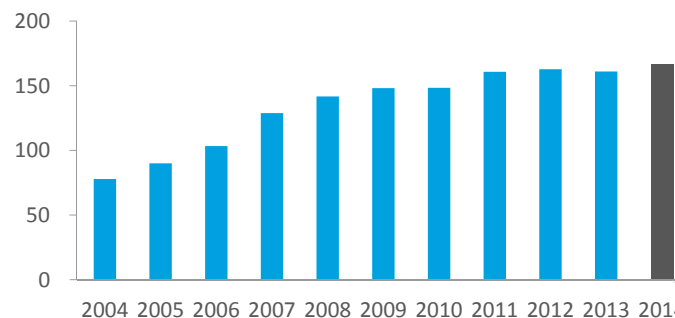
Projekce obyvatelstva ČR do r 2030 (v mil.)



Počet obyvatel Prahy skutečnost a odhad vývoje do roku 2030 (v mil.)



Počet cizinců (bez azylantů) v Praze (v tis.)

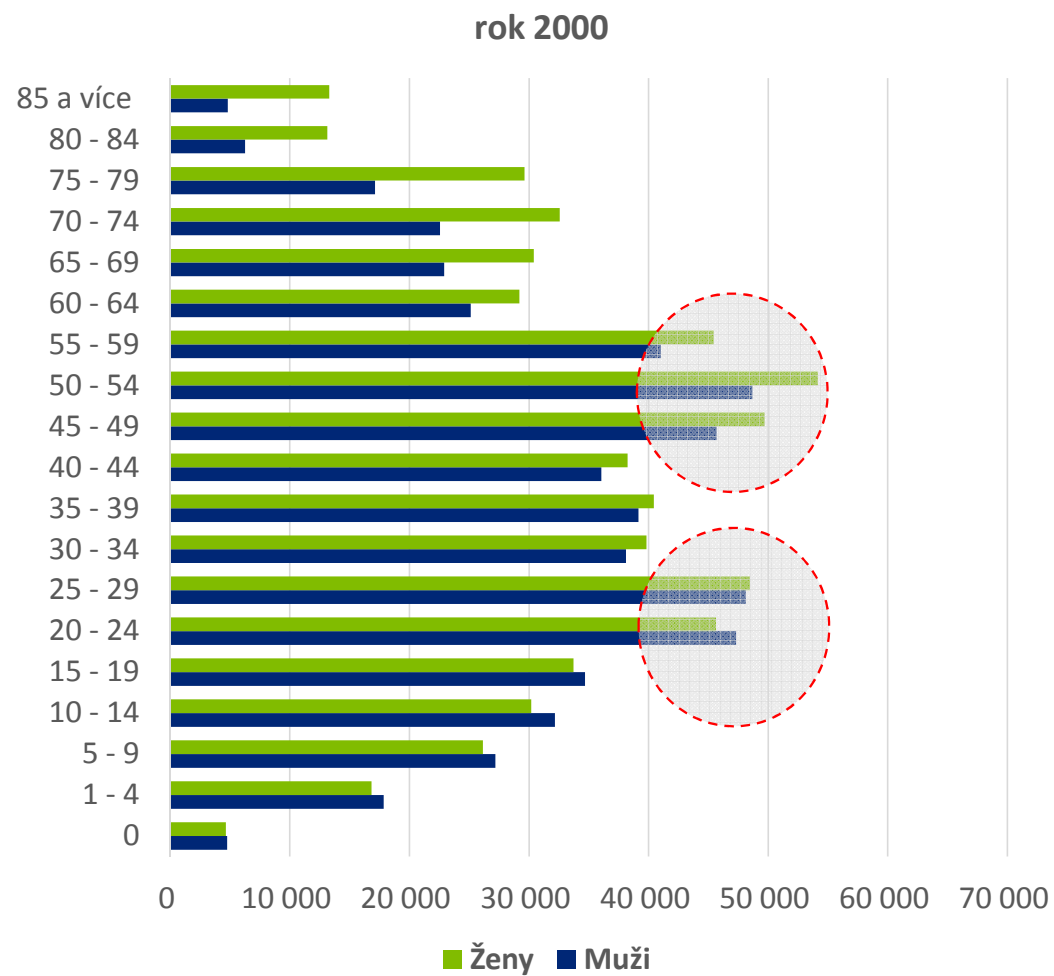


Struktura cizinců v Praze v roce 2014

27%	Ukrajina
16%	Slovensko
13%	Rusko
7%	Vietnam
2%	Polsko
36%	Ostatní

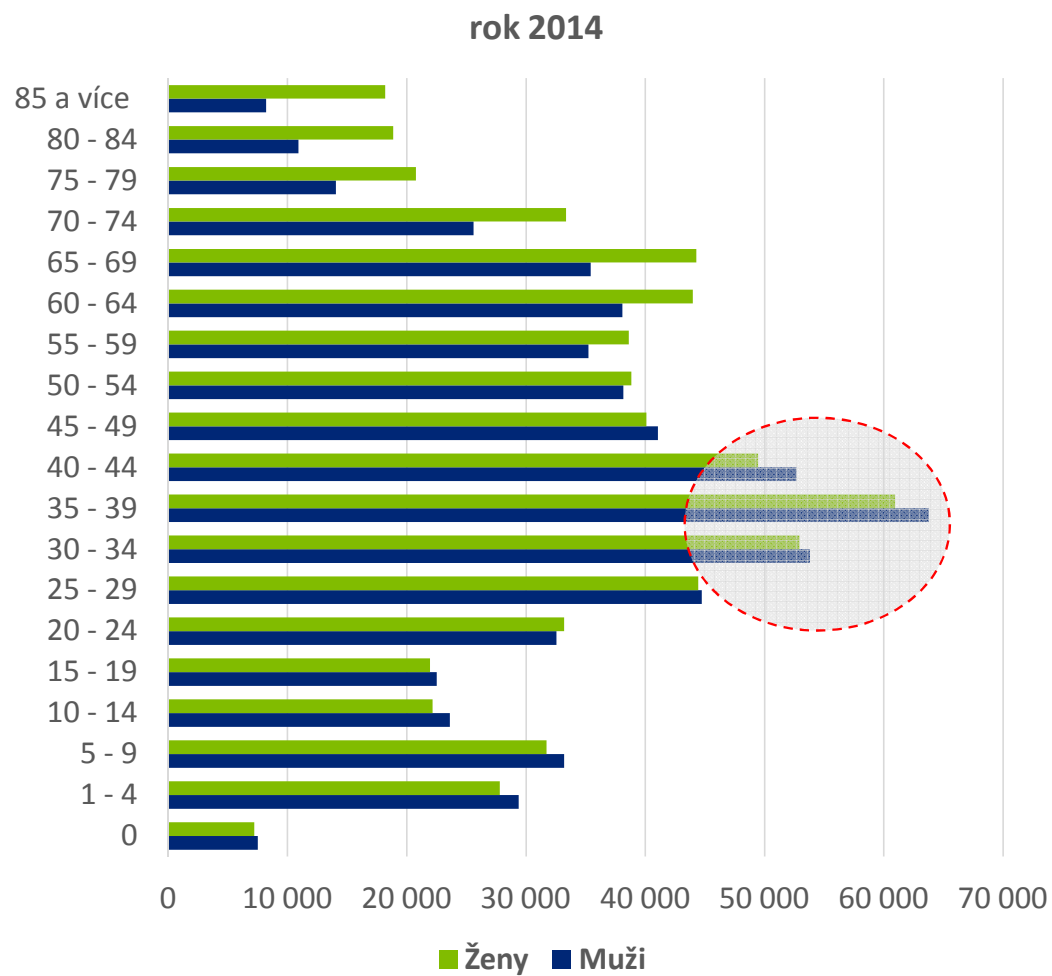
Demografický vývoj

- Vysoký podíl obyvatel v produktivním věku
- Imigrace za prací
- Migrační proud směřující z hlavního města tvoří:
 - osoby v produktivním věku, s dětmi do 15 let
 - osoby starší 65 let



Demografický vývoj

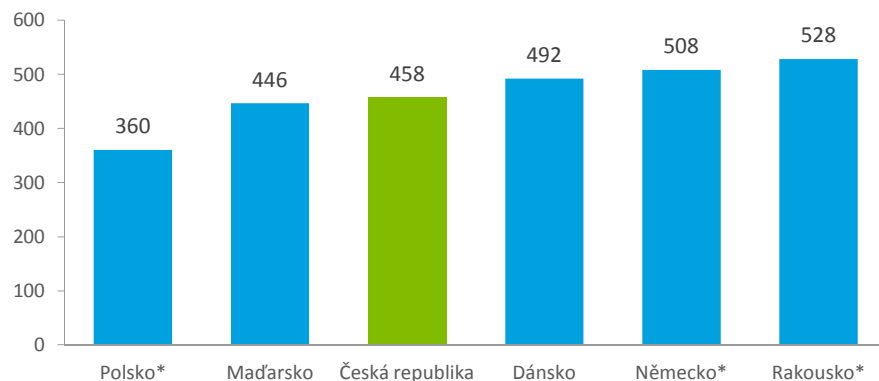
- Vysoký podíl obyvatel v produktivním věku
- Imigrace za prací
- Migrační proud směřující z hlavního města tvoří:
 - osoby v produktivním věku, s dětmi do 15 let
 - osoby starší 65 let



Tempo rezidenční výstavby

- Počet vydaných stavebních povolení od roku 2003 trvale klesá
- Obdobně jako ve vyspělých zemích EU lze rovněž očekávat nárůst počtu bytů/1000 obyvatel

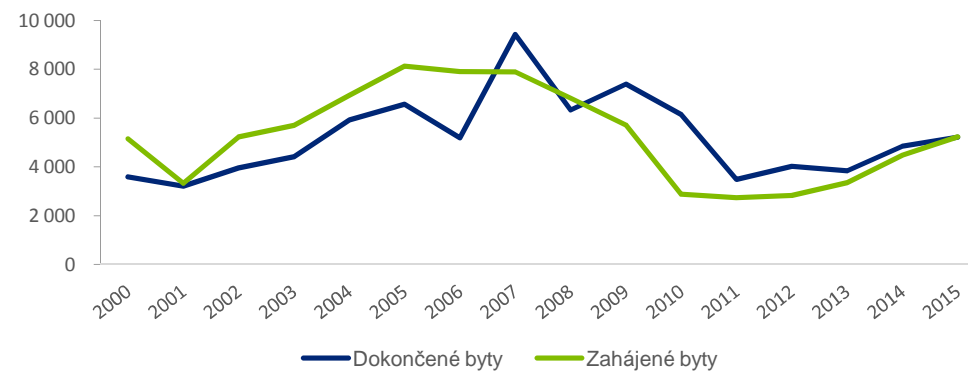
Počet bytů na 1000 obyvatel, 2014



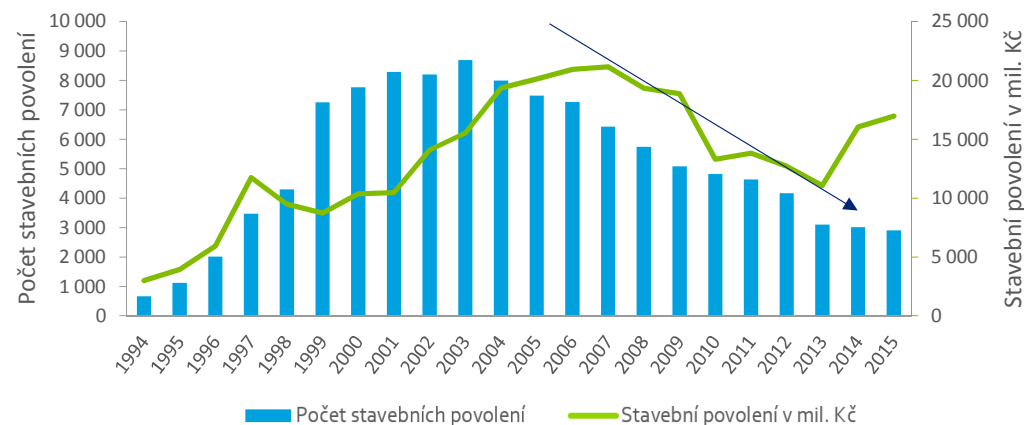
Zdroj: Národní statistické úřady, Deloitte data

© 2016 Deloitte Česká republika

Počty zahájených a dokončených bytů



Vydaná stavební povolení – rezidenční budovy, Praha



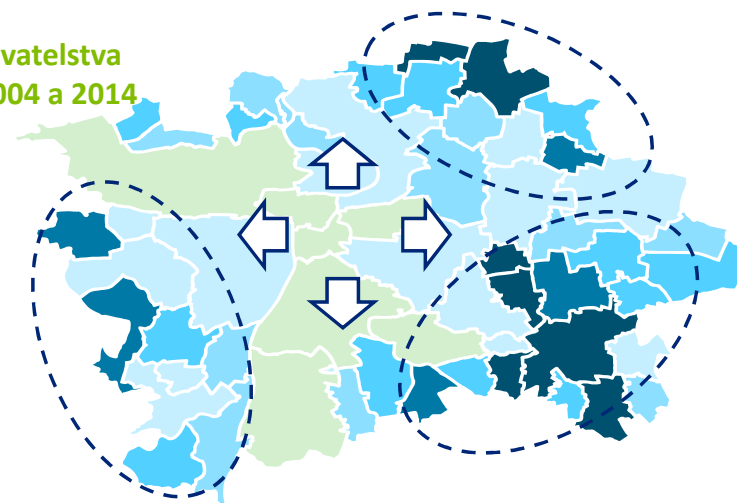
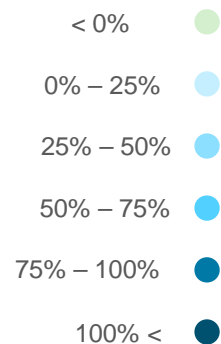
Zdroj: ČSÚ

Vývoj počtu obyvatel městských částí

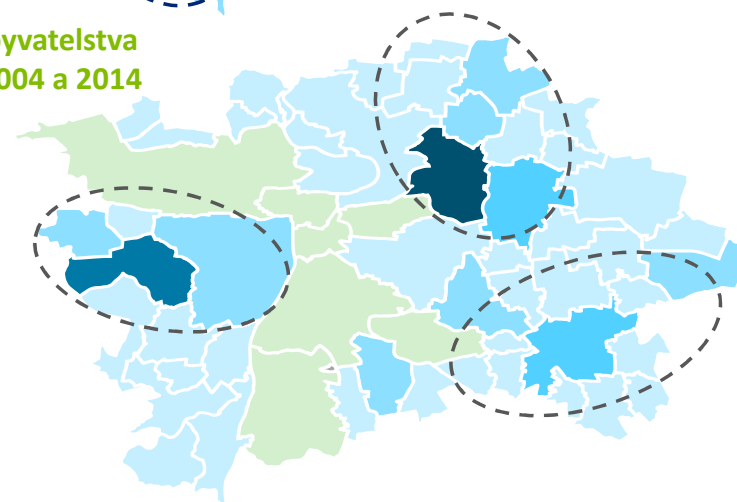
- Praha zaznamenává negativní trend ve vývoji počtu obyvatel v jednotlivých městských částech:
 - Vylidňování centra
 - Přesun obyvatel do okrajových částí – některé zaznamenávají v letech 2004 – 2014 až 100% nárůst
 - Negativní dopad na ekonomiku města a jeho sociální funkce
- Zahušťování městských částí
- Suburbanizace a vznik satelitů

500 obyvatel = 2 panelové domy = 1 blok činžovních domů = 90 vil = 200 rodinných domů

Relativní změna počtu obyvatelstva městských částí v letech 2004 a 2014



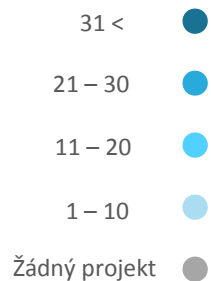
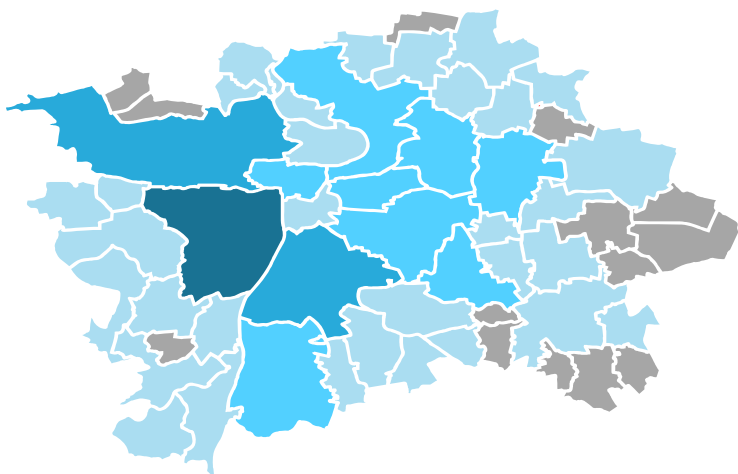
Absolutní změna počtu obyvatelstva městských částí v letech 2004 a 2014



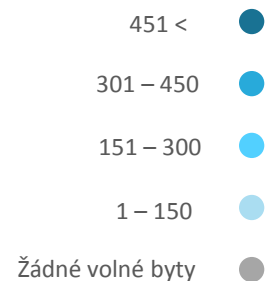
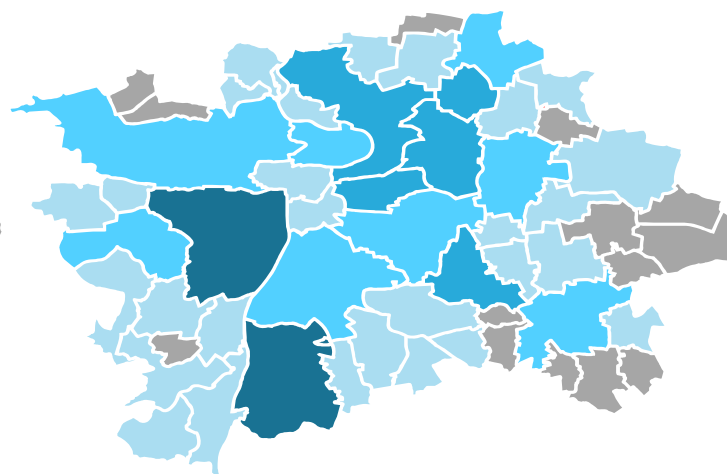
Zdroj: ČSÚ

Počet projektů a bytů v pražských městských částech

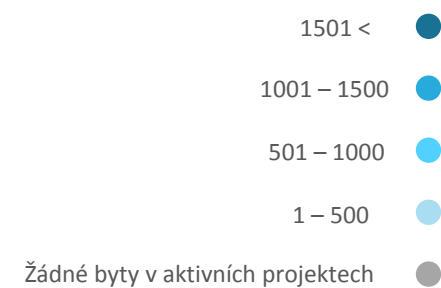
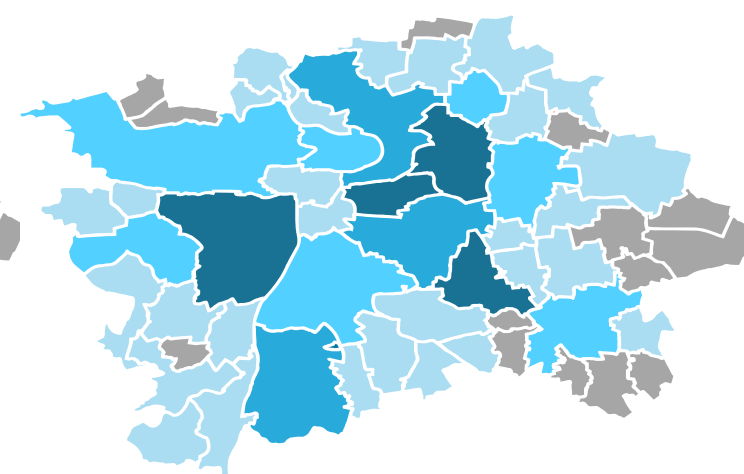
Počet aktivních projektů



Počet volných bytů k prodeji



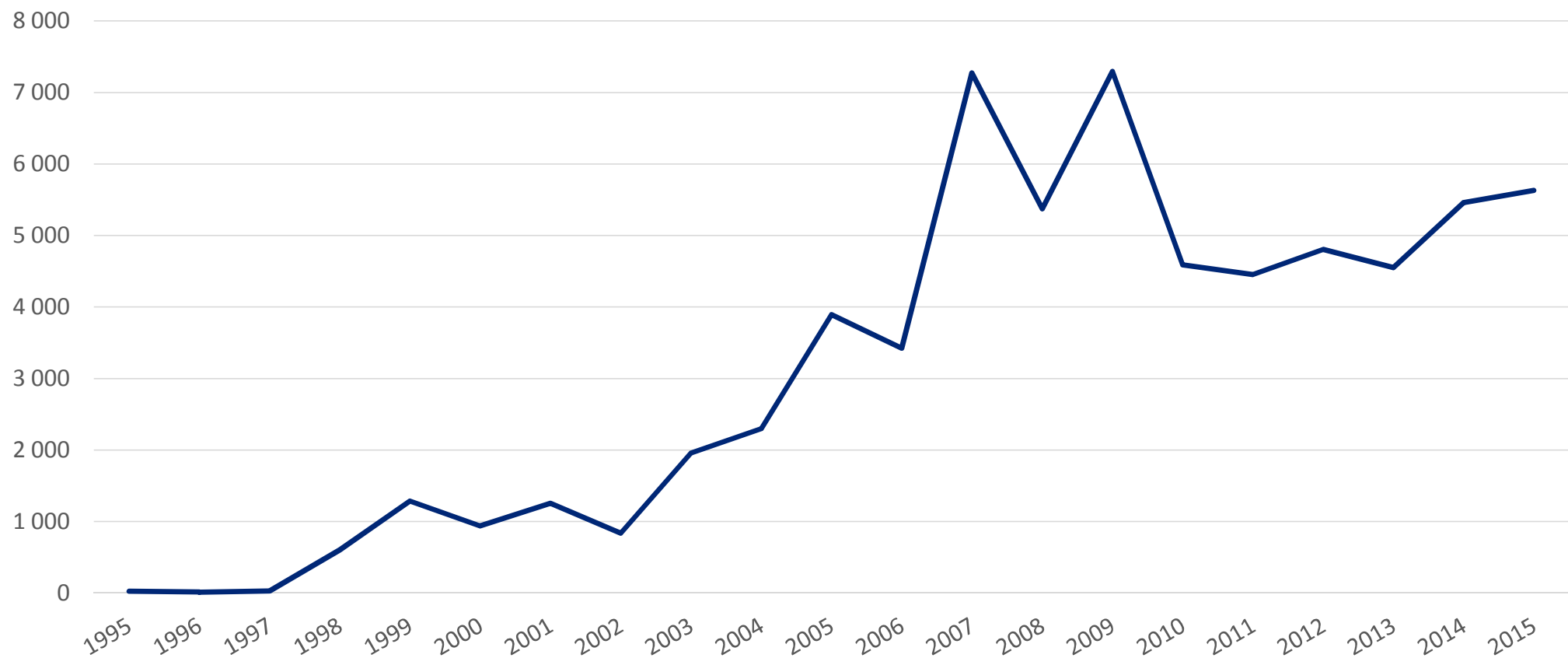
Celkový počet bytů v aktivních projektech



Vývoj průměrných skutečných transakčních cen za 20 let



Vývoj počtu prodejů v developerských projektech za 20 let



Média zásadně ovlivňují náladu na trhu

- Co média sdělují to ovlivňuje chování lidí
 - Konjunktura – média umocní pozitivní sentiment
 - Krize – média umocní negativní sentiment
- Média mají chuť po datech jako po zdroji informací a snahu tato data veřejnosti interpretovat ...
- Média čerpají z kvalitativně rozdílných zdrojů
 - Indexy
 - Český statistický úřad
 - Realitní kanceláře
 - Developeři
 - atd.



Zdroje dat rezidenčního trhu – z 0 na 100 ...

- 1995 až 2005
 - De facto žádná data o trhu, každá nemovitost posuzována individuálně
 - První realitní kanceláře vytváří své interní analýzy
 - Vše vychází pouze z nabídkových cen, resp. z interních záznamů
- 2006 až 2009
 - Období překotného růstu a rychlého propadu
- 2010 až 2014
 - Postupně vzniká potřeba i poptávka po ucelených datech z trhu – vzniká řada indexů, ar a řešení
 - HB Index, Trigema, ARK cenová mapa, cenovamapa.org
- 2015 až 2016
 - Přetlak dat o vývoji a stavu trhu
 - Data dle různých metodik, různé kvality a rozsahu

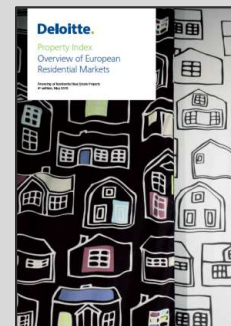


Deloitte Real Estate indexy - Objektivní data pro analýzy a porovnávání

Property Index

„Jak Evropané bydlí a kolik je to stojí?“

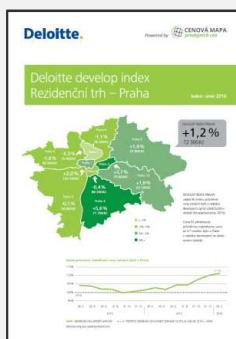
- souhrnné informace o vybraných evropských rezidenčních trzích:
 - bytový fond
 - ceny
 - financování
 - dostupnost bydlení



Deloitte develop index

„Jaký je aktuální vývoj na pražském developerském trhu?“

- kvalitativní a kvantitativní ukazatele nabídky a poptávky na pražském developerském trhu:
 - vývoj nabídkové ceny
 - struktura nabídky
 - nové developerské projekty
 - prodeje nových bytů



Deloitte real index

„Jaké jsou skutečné transakční ceny v ČR?“

- vývoj reálných prodejních cen a transakcí v Praze a krajských městech ČR (dle kupních smluv):
 - vývoj transakčních cen
 - počet transakcí
 - objem transakcí
 - real index Praha

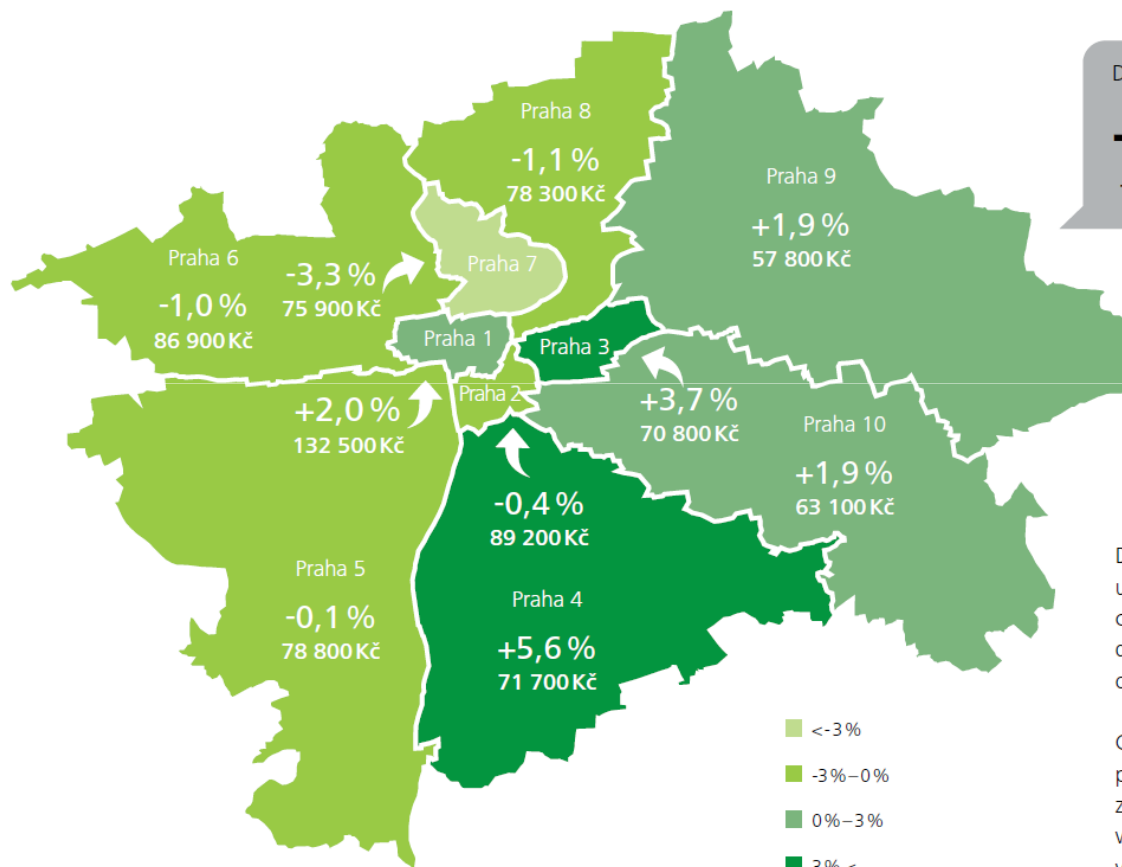


Deloitte develop index – nabídkové ceny nových volných bytů v Praze

- Prodané za leden/ únor 2016
 - 64 200 Kč
- Prodané i volné za leden /únor 2016
 - 66 000 Kč

Struktura nabídky dle dispozic bytů

	Počet bytů	Součet nabídkových cen (mil. Kč)
1+	995	2 571
2+	1 679	6 671
3+	1 677	9 590
4+	898	6 979
5+	110	1 588
6+	16	222
Celkem	5 375	27 621



DEVELOP INDEX PRAHA

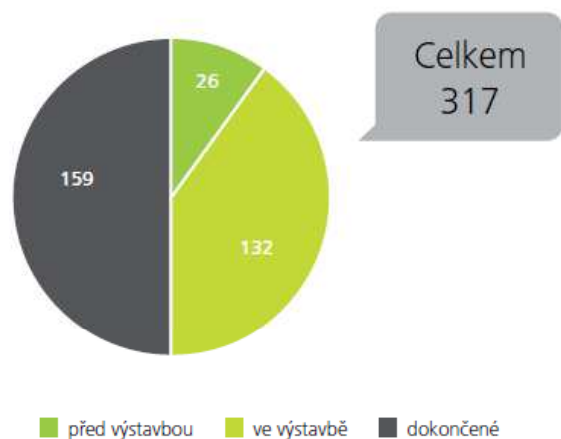
+1,2%
72 300 Kč

DEVELOP INDEX PRAHA udává % změnu průměrné ceny volných bytů v nabídce developerů oproti předchozímu období (listopad-prosinec 2015).

Cena Kč představuje průměrnou nabídkovou cenu za m² nového bytu v Praze v nabídce developerů ve sledovaném období.

Deloitte develop index – nabídkové ceny nových volných bytů v Praze

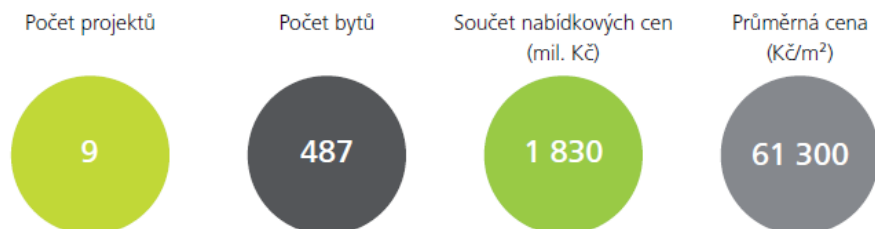
Stav projektů v nabídce na konci roku 2015



Stav prodeje v lednu/ únoru 2016



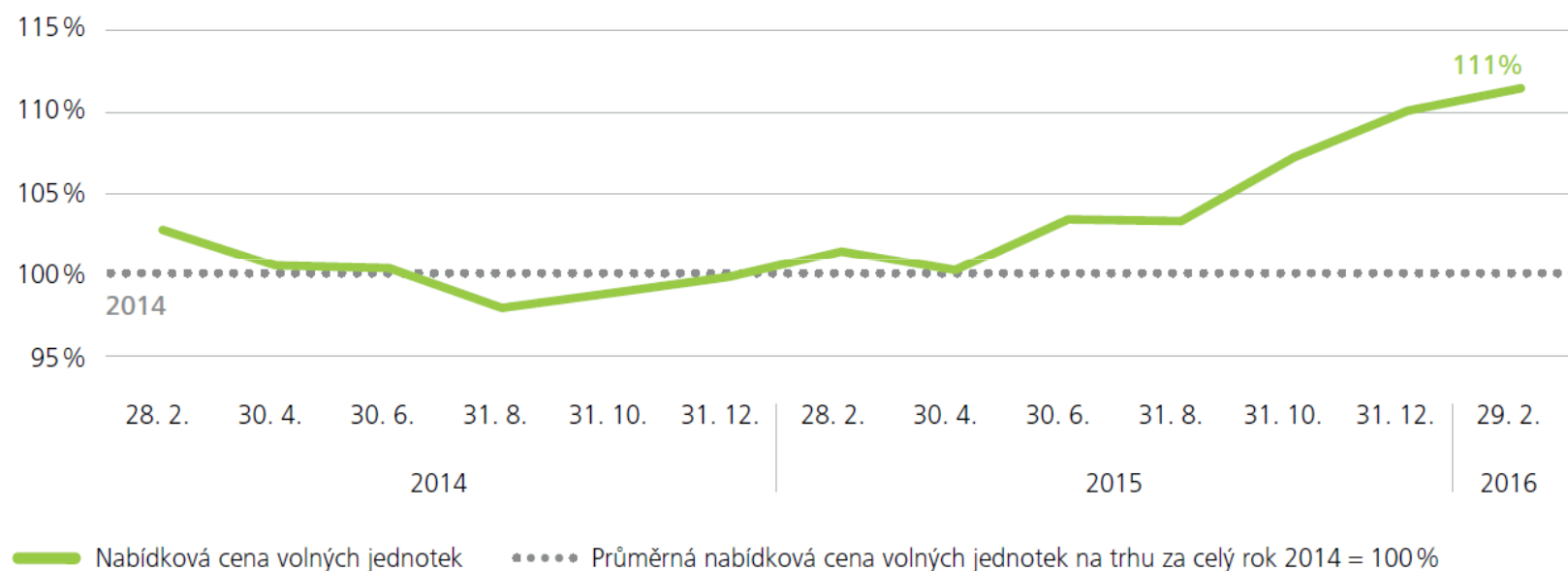
Nové developerské projekty uvedené na trh v lednu/ únoru 2016



Deloitte develop index – nabídkové ceny nových volných bytů v Praze

- Průměrná nabídková cena volných bytů k prodeji byla na konci února 2016 o **11 % vyšší** oproti průměru roku 2014

Vývoj průměrné nabídkové ceny volných bytů v Praze



Všechny ceny jsou uvedeny včetně DPH

Deloitte real index – skutečné ceny prodaných bytů v Praze, Q4 2015



Developerské projekty

61 200 Kč/m²

6,2 mld. Kč

1 452 prodejů (z toho

1 031 prvoprodejů)



Cihlové domy

57 600 Kč/m²

3,5 mld. Kč

964 prodejů

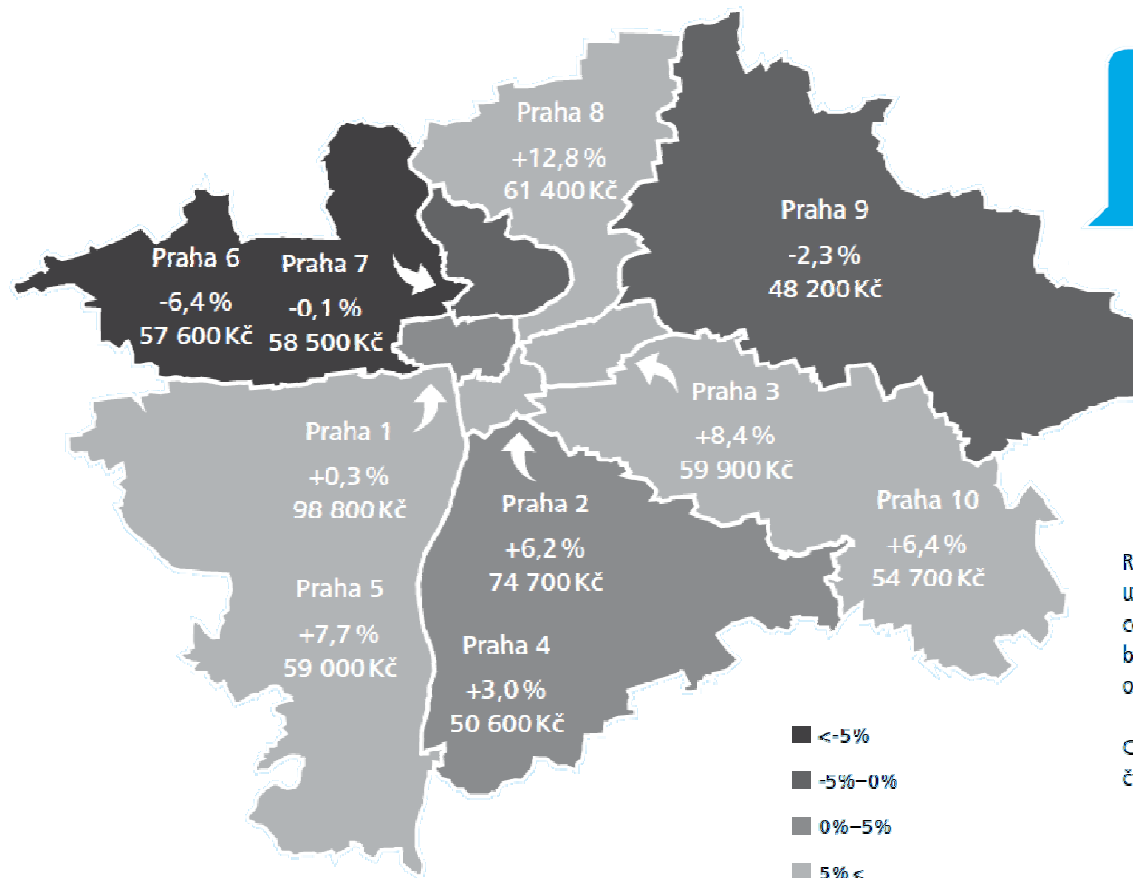


Panelové domy

45 300 Kč/m²

2,0 mld. Kč

795 prodejů



REAL INDEX PRAHA

+4,3%

56 400 Kč

REAL INDEX PRAHA udává % změnu průměrné ceny realizovaných prodejů bytů oproti předchozímu období (Q3 2015).

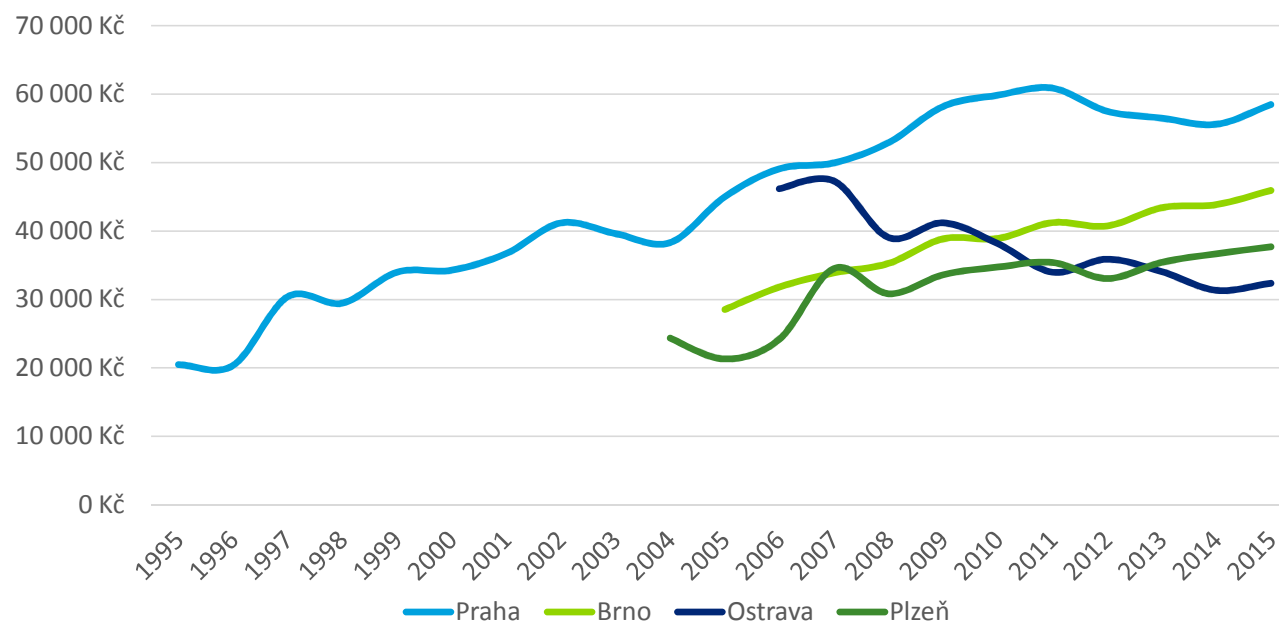
Cena za m² ve sledovaném čtvrtletí, realizované prodeje.

Deloitte real index – skutečné ceny prodaných bytů

Průměrná cena a celkový transakční objem dle segmentu v Praze za celý rok 2015

Typ	Cena za m ²	Objem	Počet	Podíl
Cihlové domy	55 943 Kč	14 467 516 730 Kč	4 014	30,1%
Panelové domy	43 101 Kč	8 520 609 828 Kč	3 472	17,7%
Developerské projekty	58 485 Kč	23 244 573 097 Kč	5 629	48,3%

Vývoj transakčních cen ve vybraných městech ČR, developerské projekty



Průměrné transakční ceny bytů v okolí stanic pražského metra



Praha 2020 – trh s bydlením?

- legislativa v oblasti výstavby
- proces povolování v oblasti výstavby
- dlouhodobá strategie rozvoje
- vývoj nabídky a poptávky
- financování – projekty, hypotéky



Levné peníze

- Levné peníze – jak dlouho vydrží?
- Bude co nakupovat?
- Hrozí cenová bublina?



Téma posledních týdnů

- Jak vykazovat data o prodeji bytů?
- Co je „prodej“ a co není?
- Co je ale opravdu důležité – OČEKÁVÁNÍ KLIENTA
 - Co klienta doopravdy zajímá při koupi bytu?
 - Kde to je?
 - Co to stojí?
 - Jak to vypadá?
 - Kdy bude bydlet?
 - Kdo to staví?



Dotazy – diskuse



Mobilní aplikace Deloitte CZ



[Zpravodaje](#) | [Studie](#) | [Semináře](#) | [Novinky](#) | [Videa](#)



Deloitte.

Tato publikace obsahuje pouze obecné informace a společnost Deloitte Touche Tohmatsu Limited ani žádná z jejích členských firem či jejich přidružených společností (souhrnně „síť společností Deloitte“) jejím prostřednictvím neposkytuje účetní, obchodní, finanční, investiční, právní, daňové či jiné odborné rady a služby. Tato publikace takové odborné rady či služby nenahrazuje, a nelze ji tedy považovat za materiál, na jehož základě by bylo možno provádět rozhodnutí anebo činnosti, které mohou mít dopady na finance nebo podnikání. Před přijetím jakýchkoli rozhodnutí nebo provedením kroků, jež mohou mít dopad na finance nebo podnikání, je třeba požádat o radu kvalifikovaného odborného poradce. Žádný ze subjektů sítě společností Deloitte nenese odpovědnost za ztráty vzniklé jakýmkoli osobám v důsledku použití této publikace.

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.

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.

© 2016 Deloitte Česká republika