



Analýza rezidenčního trhu 1Q 2014
Marcel Soral 24. duben 2014

Úvod - souhrnná data 1Q 2014

V databázi sledujeme:

Projektů | 275 aktivních (projekt = 1 etapa, alespoň 1 byt volný)

Developerů | 158 aktivních

Prodej | změna statutu na prodaný nebo stažení z ceníku

Průměrná cena | **Cena vč DPH / uváděná plocha developerem**

Prodaných ve 1Q | 1 350*

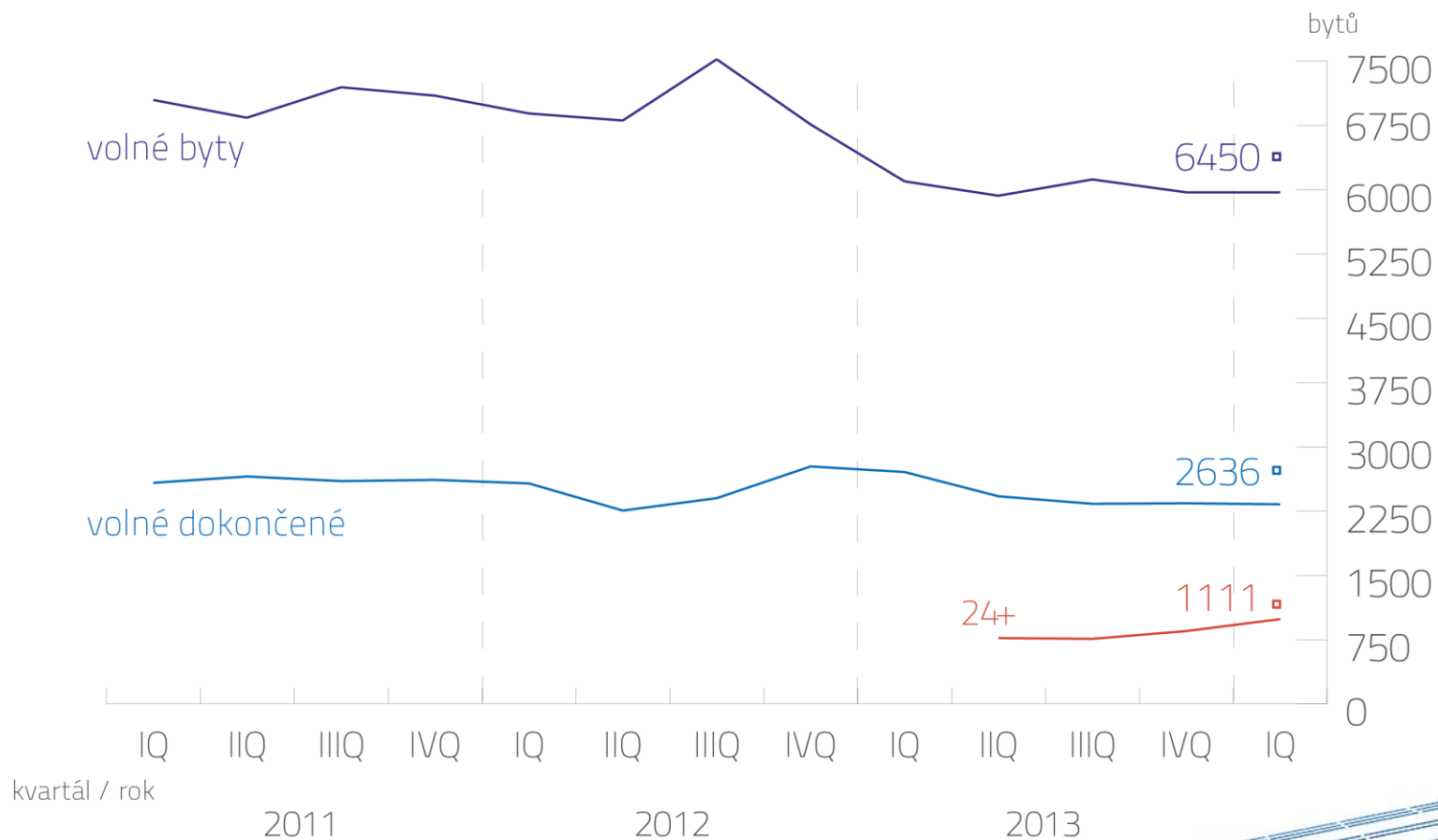
Bytů | 6 450* dostupných (volné + poptané + ÚR + blokace atp.)

Z toho | 2 341 volných dokončených

Z toho | 852 volných dokončených déle než 24 měsíců

*Zdroj: Trigema, Skanska, Ekospol

Vývoj volných a volných dokončených bytů 2011 - 1Q 2014



Zdroj: Trigema a.s.

Zahajované prodeje 1Q 2014 - Charakteristika nových projektů

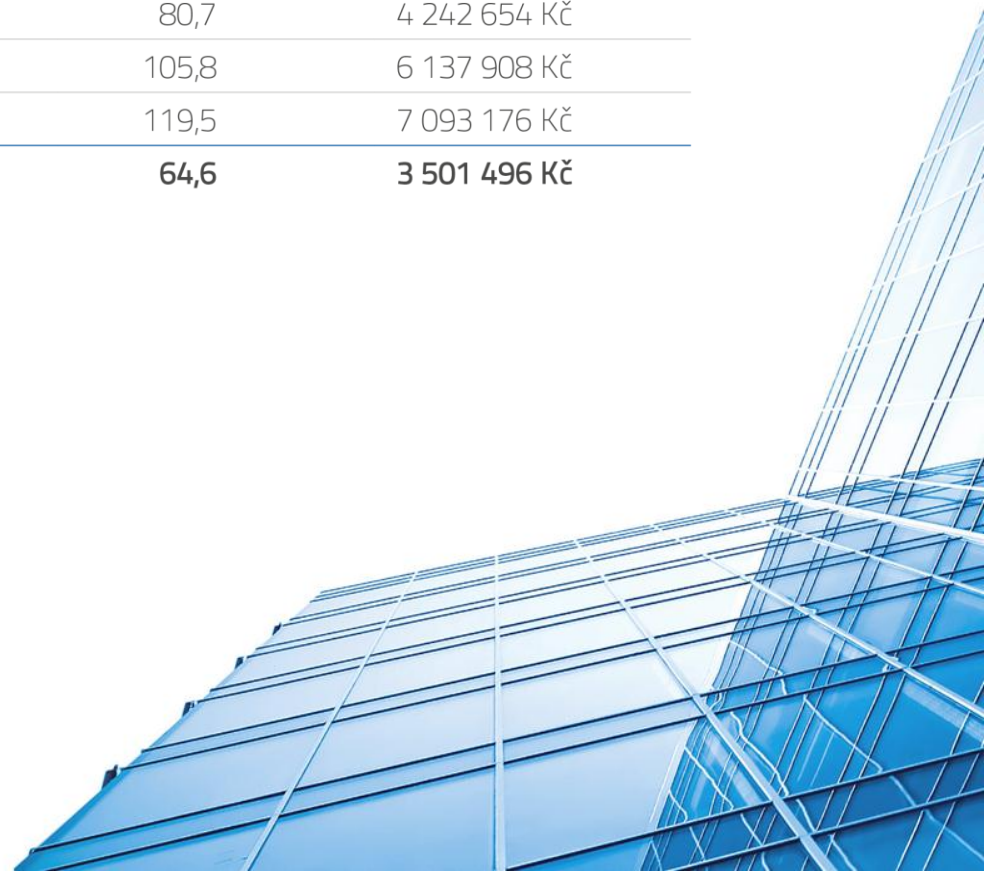
Projektů	9
Developerů	7
Bytů v projektech	990 celkem
Z toho dostupných	830
Nejmenší projekt	66 bytů
Průměr bytů / projekt	110 bytů
Průměrná cena	54 402 Kč / m ²



Zahajované prodeje 1Q 2014

Dispozice	Průměrná cena za m ²	Průměrná výměra (m ²)	Průměrná cena
1+kk	53 612 Kč	42,8	2 153 276 Kč
2+kk	54 477 Kč	57,1	3 055 037 Kč
3+kk	53 824 Kč	80,7	4 242 654 Kč
4+kk	58 125 Kč	105,8	6 137 908 Kč
ostatní	59 375 Kč	119,5	7 093 176 Kč
	54 402 Kč	64,6	3 501 496 Kč

Zdroj: Trigema a.s.



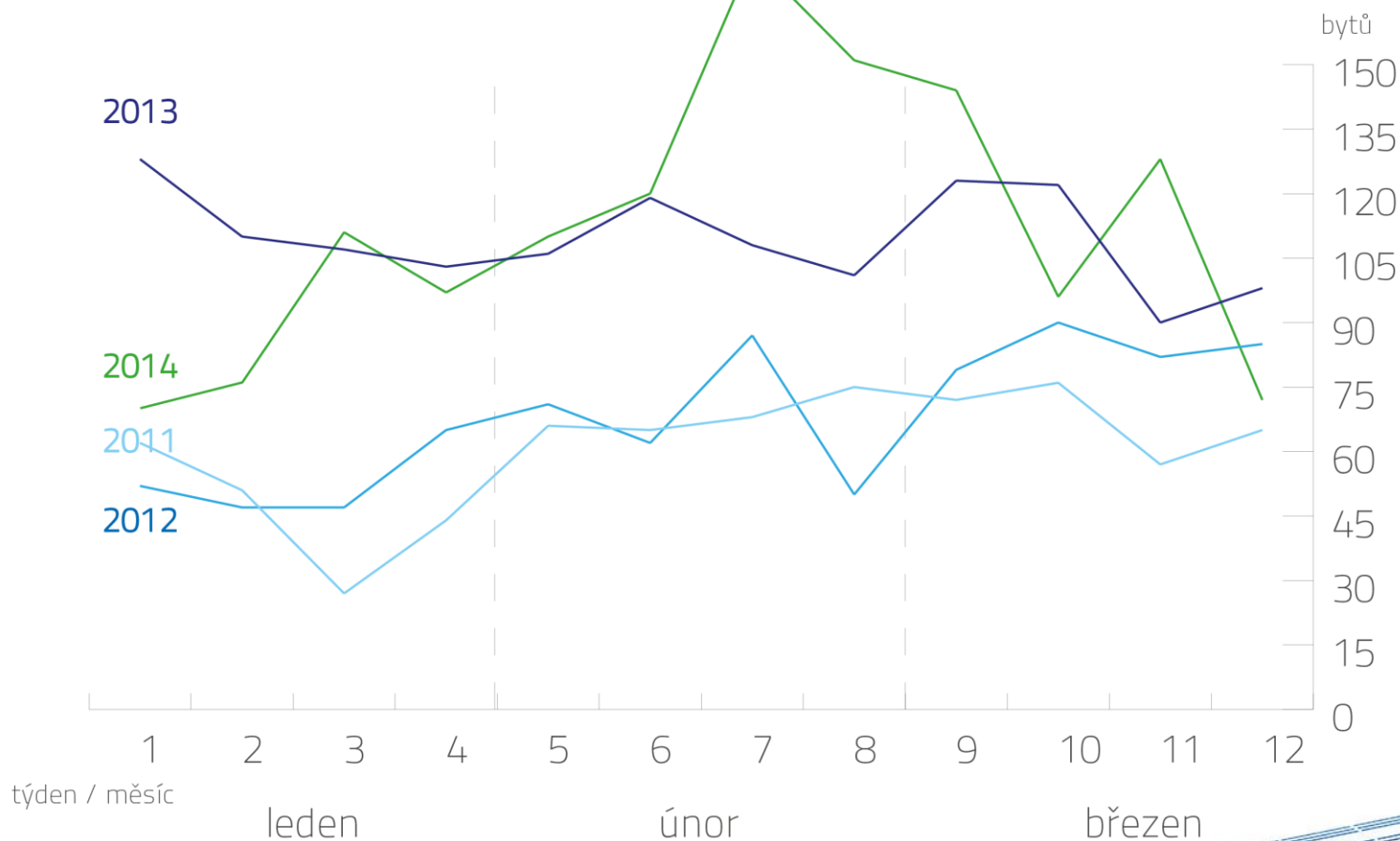
Podíly na trhu a nejúspěšnější projekty v 1Q 2014

Developer	Tržní podíl (ks)	
TOP 4	37,00 %	Central Group Finep Ekospol Trigema
Skanska		
YIT		
Ungelt		
CPP	25,00 %	
Vivus		
Geosan		
M&K Dev.		
Zbytek trhu	38,00 %	

SMART byty (Trigema), Javorová čtvrť (Central Group), 2Barevné Letňany (Trigema), Residence Letokruhy (Ungelt), Central Park Praha (CPP), Čakovický park (M&K), Panorama Kyje (Ekospol), Výhledy Barrandov (Ekospol), Metropole Zličín (Central Group), Britská Čtvrť (Finep)

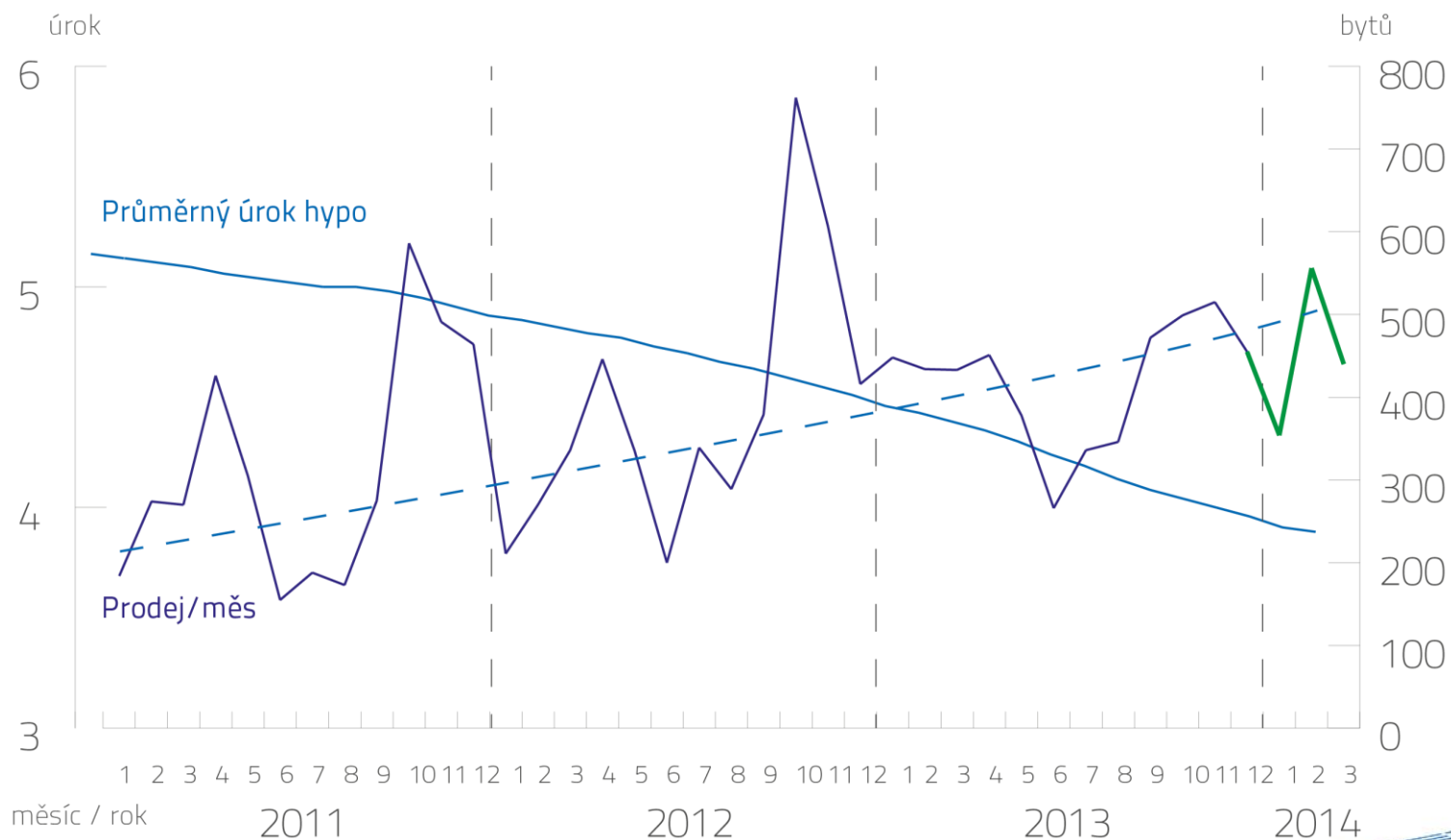
Zdroj: Trigema a.s.

Týdenní srovnání prodejů nových bytů v 1Q Praze 2011 - 2014



Zdroj: Trigema a.s.

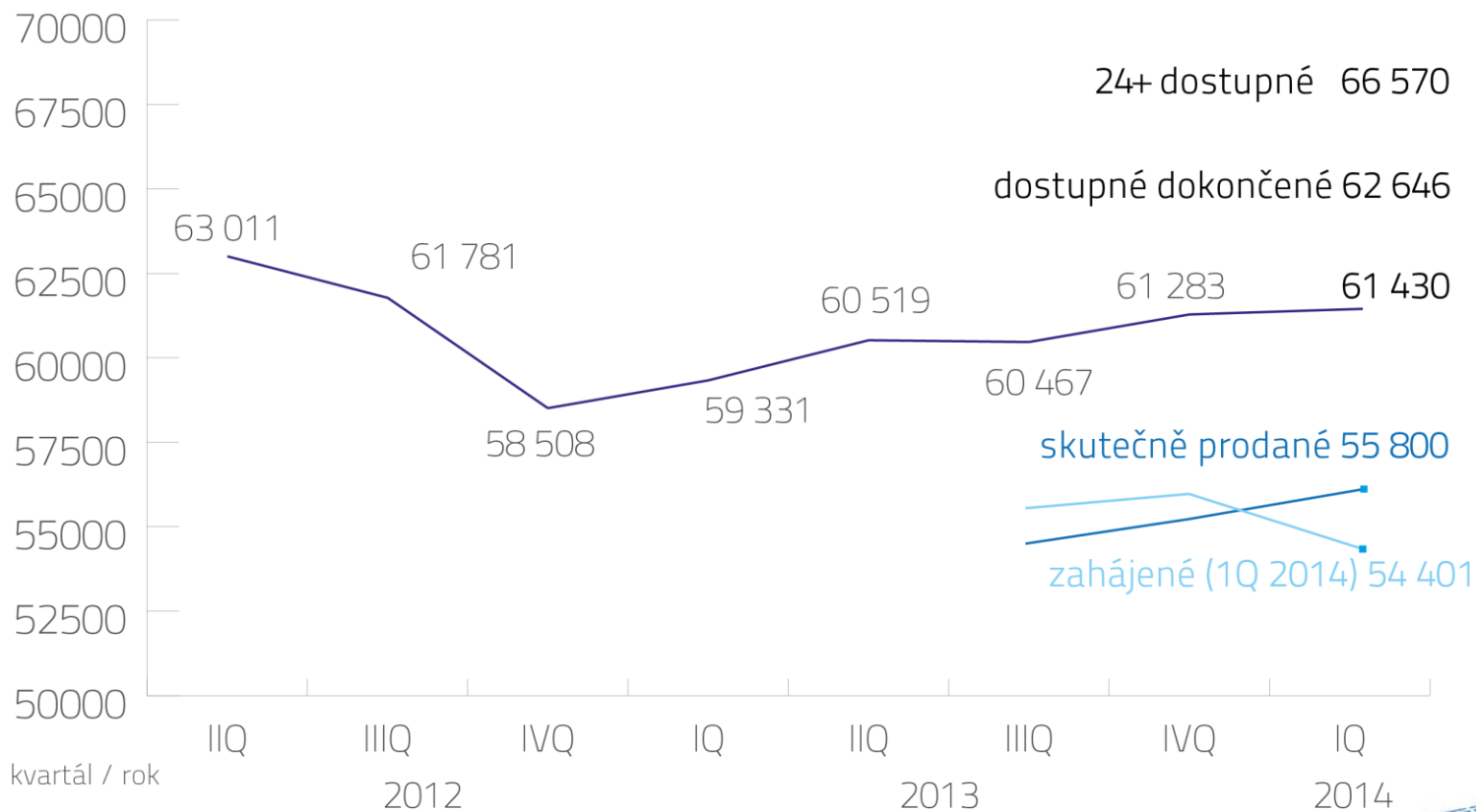
Trend prodeje nových bytů v Praze 2011 - 2014 (měsíční pohled)



Zdroj: Trigema a.s.

Vývoj průměrné ceny 2012 - 1Q 2014

Kč / m²



Zdroj: Trigema a.s.

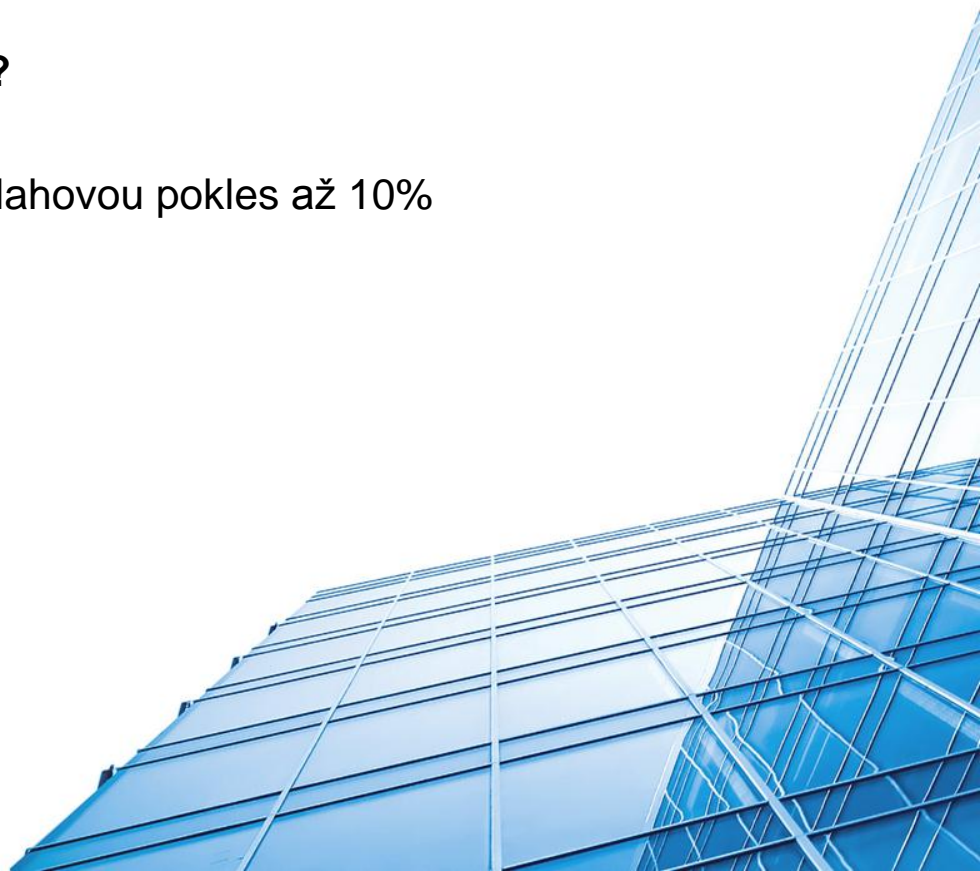
Vliv NOZ na průměrné ceny bytů - teorie

Podlahová plocha bytu **zahrnuje:**

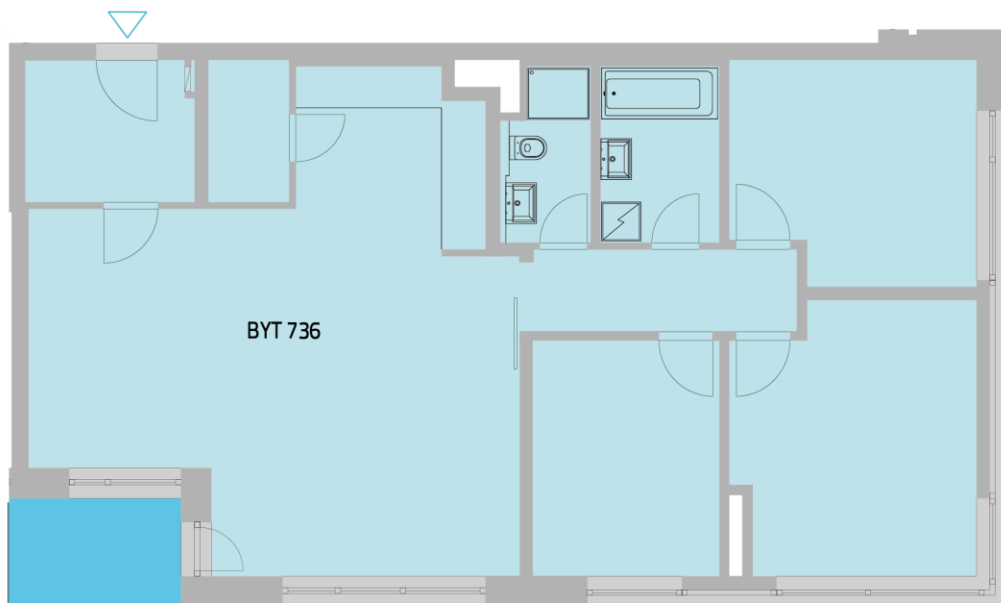
- Obytnou plochu
- Sklep
- Plochu pod nosnými konstrukcemi

Jak by se **měla změnit průměrná cena?**

- [Vzorové projekty](#)
- Při přechodu z obytné plochy na podlahovou pokles až 10%
 - Záleží na velikosti sklepů



Vliv NOZ na průměrné ceny bytů - Obytná plocha



Obytná. plocha 95,30 m²

Sklep 2,70 m²



Zdroj: Trigema a.s.

Vliv NOZ na průměrné ceny bytů - Podlahová plocha



Obytná. plocha	95,30 m ²
Sklep	2,70 m ²
Svislé konstrukce	6,50 m ²
Podlahová plocha	104,50 m ²

+ 9,7 %

Zdroj: Trigema a.s.

Proč tedy průměrná cena stále roste?

Důvody:

- Zdražení bytů
- DPH pozemků (cca 2 %)
- Dlouhodobé vydávání podlahové plochy za obytnou
- Pomalý převod odpovídajících výměr (nezpůsobuje pokles)



Jak důsledně se dodržuje NOZ

	Celkem	Obytná / užitná / nespecifikováno	Podíl	Podlahová plocha (bez určení)	Podíl	Podlahová plocha (NOZ)	Podíl
Projektů	214	134	63%	55	26%	21	10%
Developerů	135	94	70%	36	27%	4	3%

- Ceníky projektů / developerů
- Projekty s alespoň 3 volnými byty
- Parametry:
 - Stejně jako v minulosti (obytná / užitná / celková / bez vymezení)
 - Podlahová plocha bytu (bez další specifikace odkazu na NOZ nebo bez detailnějšího rozdělení plochy)
 - Podlahová plocha bytu (s odkazem na NOZ)

Zdroj: Trigema a.s.

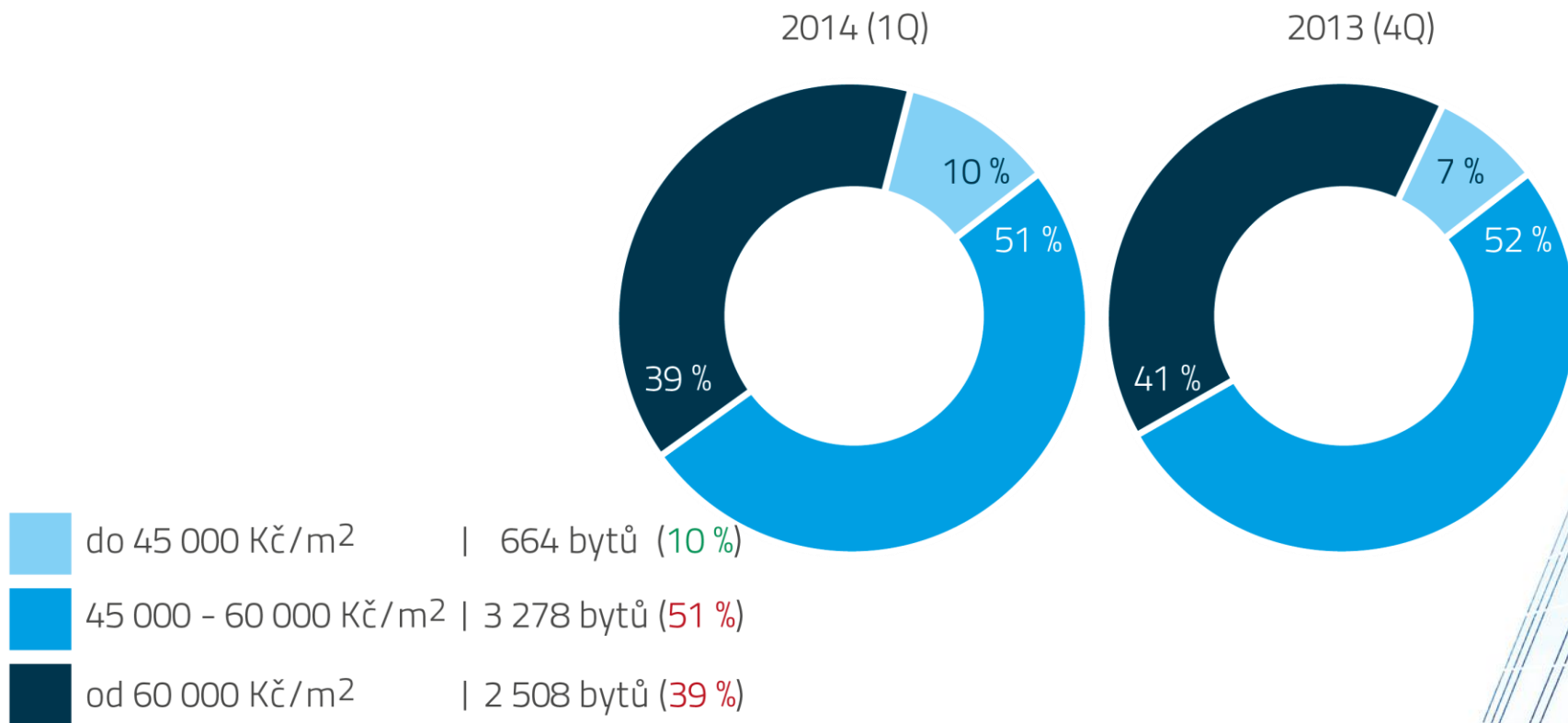
Jak vypadají průměrné dostupné byty?

Dispozice	Stav	Podíl	Průměrná výměra (m ²)	Průměrná cena s DPH
1+kk	1116	17%	43,5	2 363 902 Kč
2+kk	1889	29%	57,9	3 464 310 Kč
3+kk	2197	34%	82,8	5 312 653 Kč
4+kk	1009	16%	108,5	7 433 310 Kč
ostatní	239	4%		
	6450			

- Všechny dostupné byty v prodeji k 31. 3. 2014

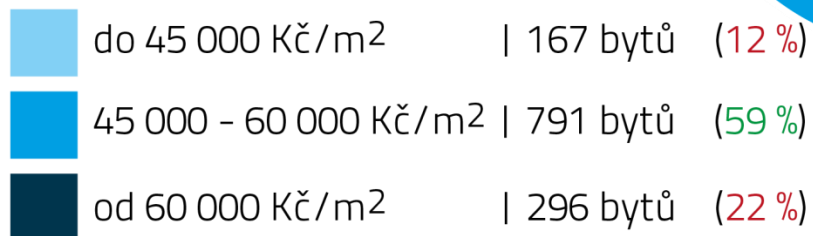
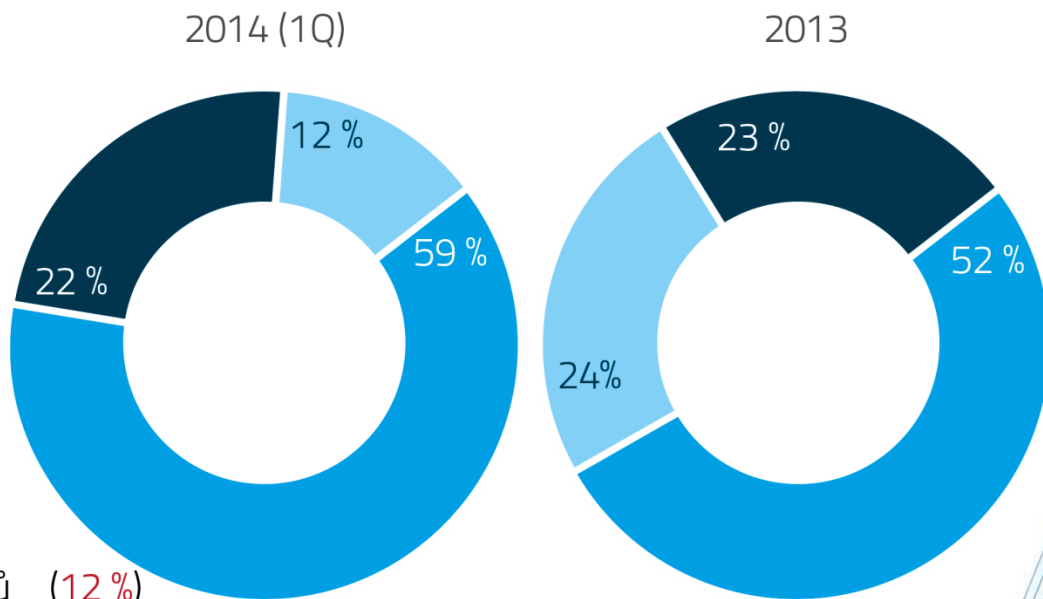
Zdroj: Trigema a.s.

Cenové segmenty - nabídka volných bytů 2013 vs. dostupných 2014



Zdroj: Trigema a.s.

Cenové segmenty - skutečné prodeje 1Q 2014 vs. 2013



Zdroj: Trigema a.s.

Jak vypadají průměrné prodané byty v 1Q 2014?

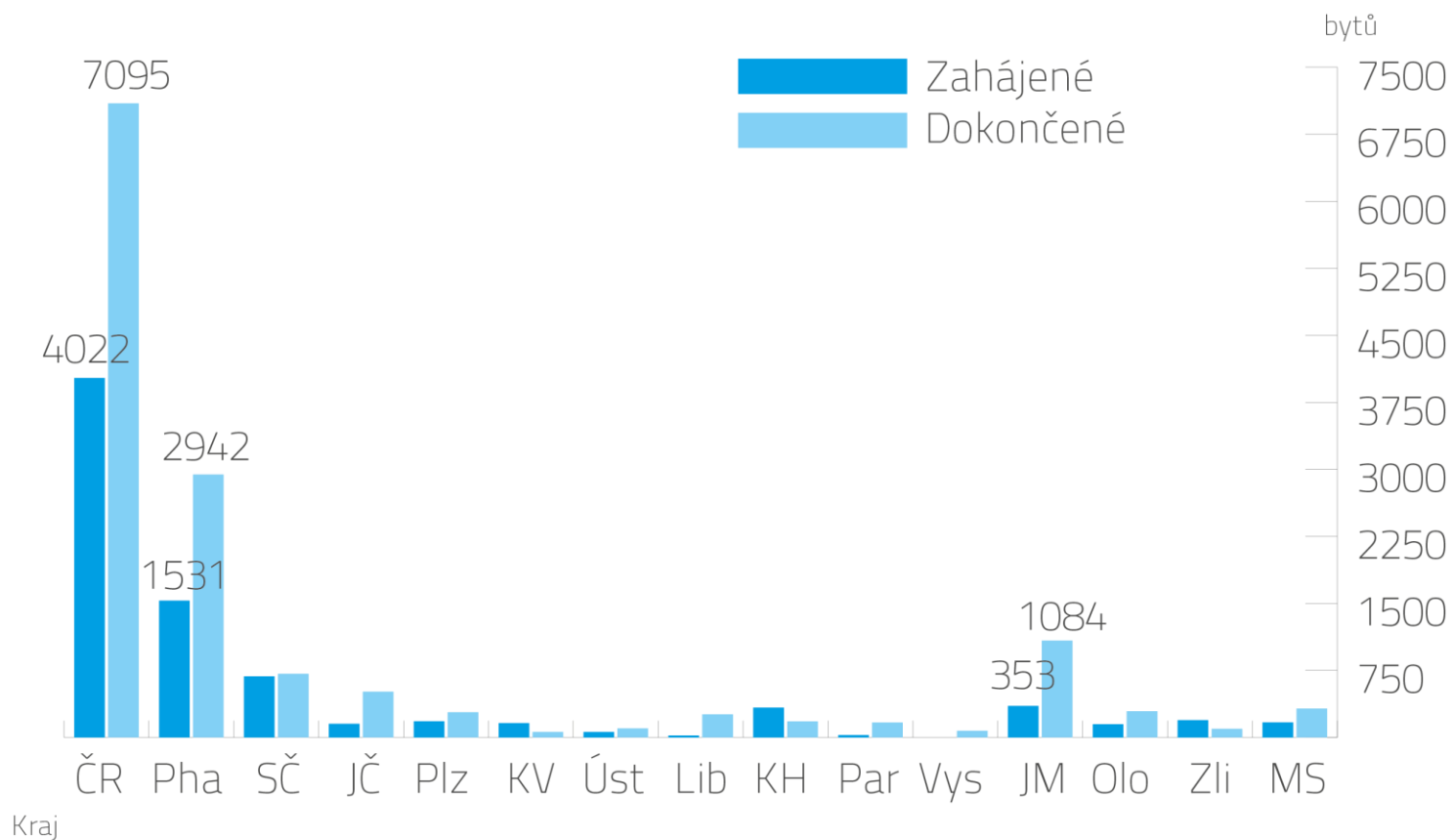
Dispozice	Počet	Podíl	Průměrná cena za m ²	Průměrná cena s DPH
1+kk	273	20%	56 175 Kč	2 363 902 Kč
2+kk	491	36%	55 911 Kč	3 464 310 Kč
3+kk	416	31%	54 863 Kč	5 312 653 Kč
4+kk	149	11%	57 136 Kč	7 433 310 Kč
ostatní	21	2%		
	1350		55 801 Kč	

Zdroj: Trigema a.s.



Pilotní projekt
Analýza developerských proj. mimo Prahu

Kraje ČR - Zahájené a dokončené byty v bytových domech v roce 2012



Zdroj: ČSU

Brno - popisná data 1Q 2014

Jihomoravský kraj (odhadované pokrytí 75 %)

V databázi sledujeme:

Projektů | 41 aktivních (projekt = 1 etapa, alespoň 1 byt dostupný)

Developerů | 19 aktivních

Bytů dostupných | 638

Z toho volných | 496

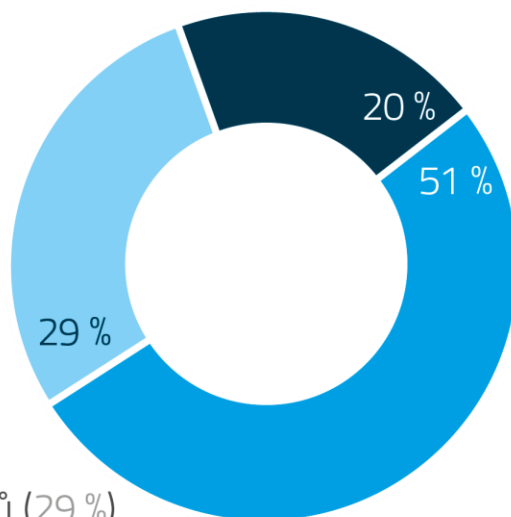
Průměrná cena | **51 637 Kč / m²**

bytů | od 33 859 do 86 125 Kč / m²

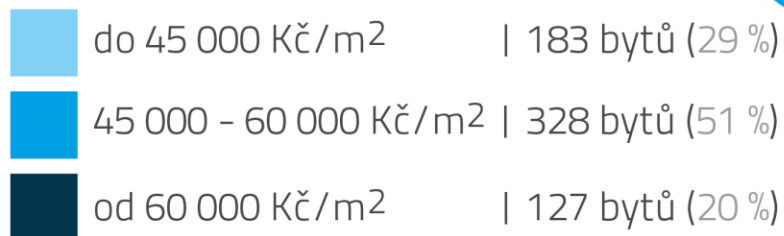
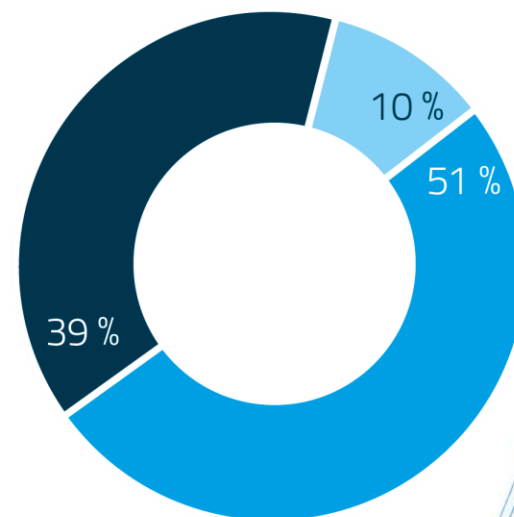
projektů | od 38 210 do 73 336 Kč / m²

Cenové segmenty Brno - nabídka dostupných bytů

2014 (1Q)



Praha 2014 (1Q)



Zdroj: Trigema a.s.

Brno - struktura bytů dle dispozic a jejich charakteristiky

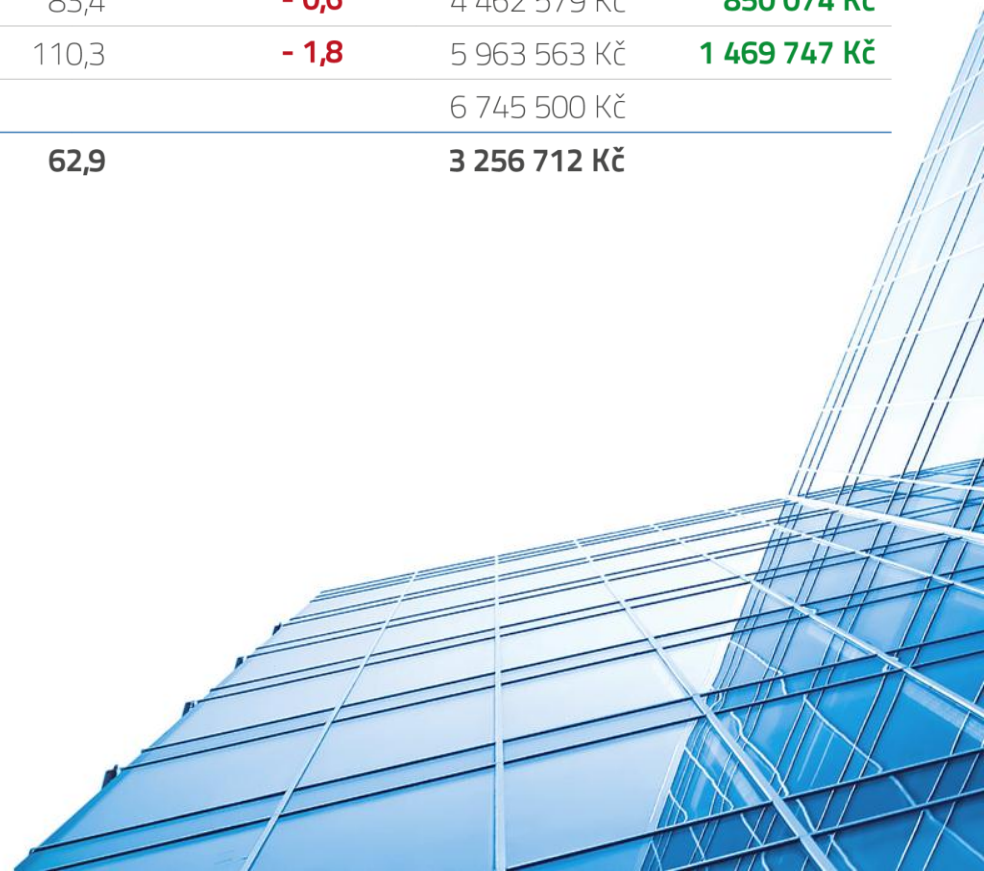
Dispozice	Stav	Podíl	Průměrná výměra (m ²)	Průměrná cena s DPH
1+kk	149	23%	38,4	2 012 459 Kč
2+kk	281	44%	54,8	2 641 840 Kč
3+kk	155	24%	83,4	4 462 579 Kč
4+kk	48	8%	110,3	5 963 563 Kč
ostatní	5	1%		6 745 500 Kč
	638		62,9	3 256 712 Kč

Zdroj: Trigema a.s.

Brno vs. Praha - struktura bytů dle dispozic a jejich charakteristiky

Dispozice	Stav	Podíl	Praha	Průměrná výměra (m ²)	Praha	Průměrná cena s DPH	Praha
1+kk	149	23%	17%	38,4	+ 5,1	2 012 459 Kč	351 442 Kč
2+kk	281	44%	29%	54,8	+ 3,1	2 641 840 Kč	822 470 Kč
3+kk	155	24%	34%	83,4	- 0,6	4 462 579 Kč	850 074 Kč
4+kk	48	8%	16%	110,3	- 1,8	5 963 563 Kč	1 469 747 Kč
ostatní	5	1%	4%			6 745 500 Kč	
	638			62,9		3 256 712 Kč	

Zdroj: Trigema a.s.



Brno vs. Praha - průměrné ceny

Dispozice	Brno - Průměrná cena za m ²	Praha - Průměrná cena za m ²	Rozdíl
1+kk	53 480 Kč	57 653 Kč	4 173 Kč
2+kk	49 026 Kč	59 382 Kč	10 356 Kč
3+kk	52 748 Kč	62 511 Kč	9 763 Kč
4+kk	54 813 Kč	67 061 Kč	12 248 Kč
ostatní	52 025 Kč	61 531 Kč	9 506 Kč
	51 670 Kč	61 430 Kč	9 760 Kč

Zdroj: Trigema a.s.

Trendy

- Stálý pokles úrokových sazeb hypoték
- Patrné mírné oživení ekonomiky
- Absolutní ceny bytů mírně rostou
- Průměrné ceny neklesají, i když by měly

- **Prodeje ve 2014 na stejné nebo vyšší úrovni než 2013**



Závěr

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

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

