

DISKUZNÍ SETKÁNÍ STAVEBNÍHO FÓRA

Trendy bytové výstavby
aneb kde, co a jak

ÚVOD | PŘEDSTAVENÍ ÚČASTNÍKŮ

PETRA CUŘÍNOVÁ | ČSÚ

Vedoucí oddělení statistiky stavebnictví a bytové výstavby

DAVID WITTASSEK | QARTA ARCHITEKTURA

Partner

PETR POSPÍŠIL | TRIGEMA

Obchodní ředitel

MARCEL SOURAL | TRIGEMA

Generální ředitel a předseda představenstva

ÚVOD | OBSAH

ÚVOD

Představení účastníků

BYTOVÁ VÝSTAVBA V PRAZE A REGIONECH

Všeobecný statistický pohled na historii a současnost bytové výstavby v ČR

TRH NOVÝCH BYTŮ V PRAZE A JEHO VÝVOJ

Cena, lokalita, kvalita, značka, architektura

BYTY

Normální, luxusní, nízkoenergetické a investiční byty včera a dnes. Proměna jejich dispozice

KAM SMĚŘUJE TRH?

Potenciální vývoj trhu v následujících letech

ÚVOD | TRIGEMA: Developer

DEVELOPER

Developerská společnost s vlastní stavební firmou a společností pro správu nemovitostí

22 let na trhu (od roku 1994)

PRODUKT

Nové byty - Chytré bydlení

Administrativní a komerční prostory

Projekty určené pro vědu a výzkum

SOUHRN

Dokončeno přes 1300 bytů v několika lokalitách

Skiareál a hotel Monínek***, centrální nám. Roztoky, Kongresové Centrum Roztoky,

Vědeckotechnický park Roztoky, Park Vědy Roztoky

ÚVOD | TRIGEMA: Analytik

HISTORIE

- 2010: Intenzivní sběr dat a systematické vyhodnocování developerského trhu
- 2011: Kvartální publikace výsledků
- 2012: Komentáře a analýzy na blog.trigema.cz
- 2012: Spolupráce s ARTN
- 2014: Spolupráce se Skanska Reality a EKOSPOL
- 2014: Spolupráce s CEEC Research jako výhradní partner developer a dodavatel vstupů pro kvartální analýzy stavebnictví (developmentu)
- 2016: Změna metodiky
- 2016: Spolupráce se Skanska Reality, Central Group, metodika verifikována IPR

ZDROJ INFORMACÍ

Monitoring **aktuálního** stavu na trhu: **Nabídka vs. poptávka** a jejich parametry

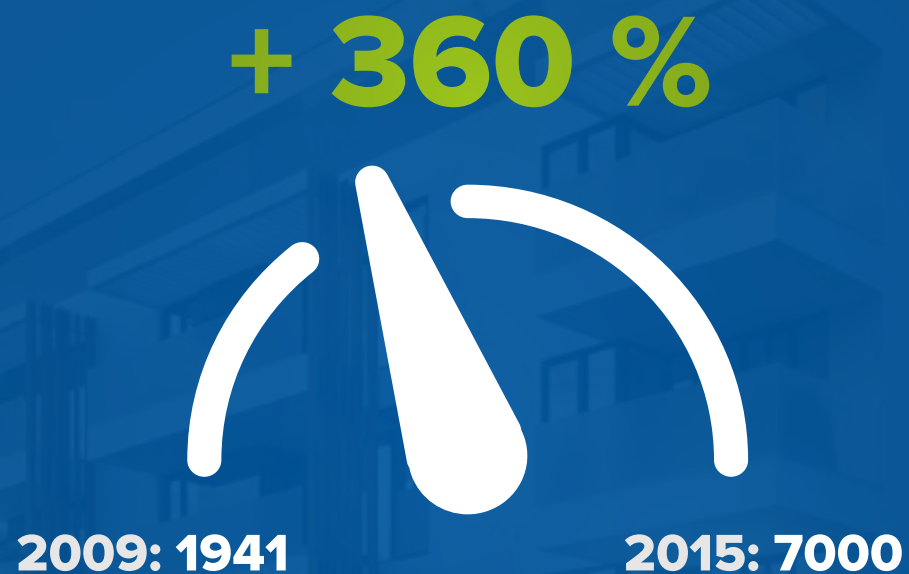
Veřejně dostupné zdroje: ceníky developerů



„Prodeje nových bytů v Praze rostou šestým rokem v řadě...“

Prodaný byt: Byt v projektu s právoplatným ÚR, na který byla uzavřena rezervační smlouva a složen rezervační poplatek alespoň 50.000 Kč.

TRH | RŮST TRHU 2009 - 2015



Zdroj: Ekospol, Skanska Reality, Trigema



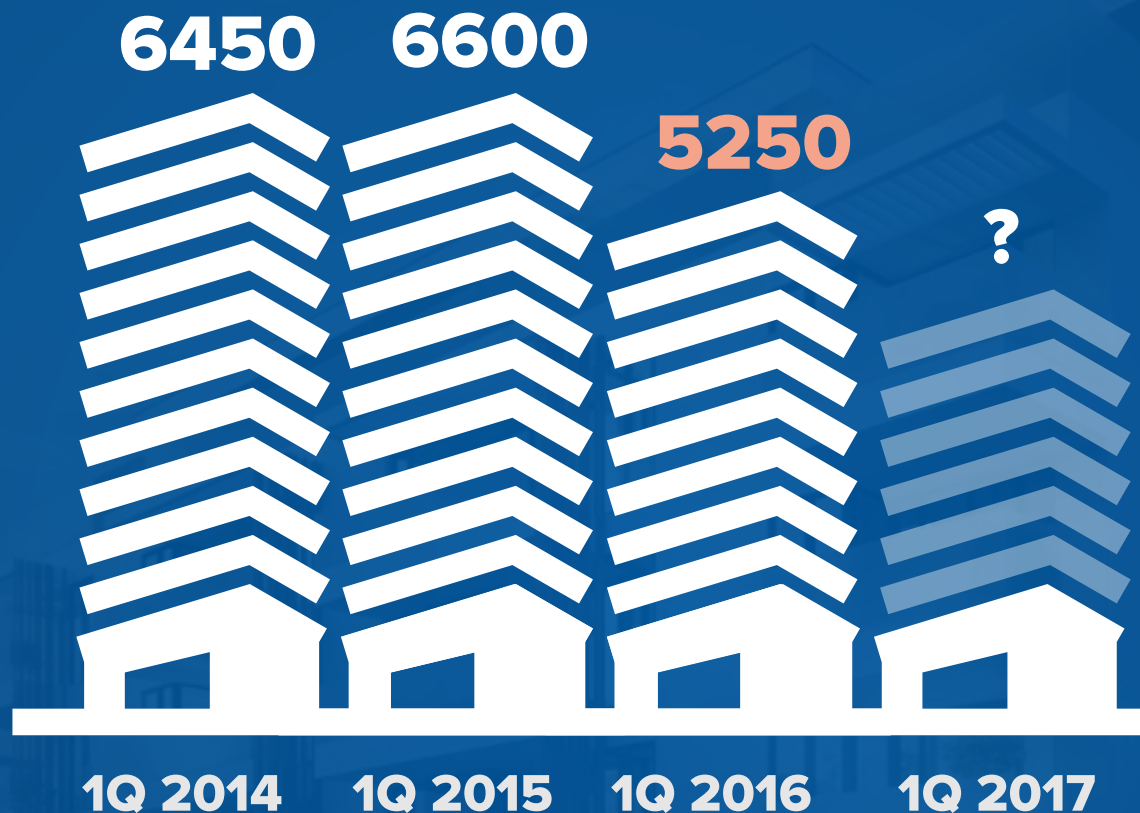
**„Nejvýraznějším faktorem, který
ovlivňuje dlouhodobý růst prodejů
jsou nízké úrokové sazby hypoték.“**



„Nabídka dostupných bytů v Praze se za poslední rok snížila o 20 %.“

Dostupný byt: Byt v projektu s právoplatným ÚR, který má v ceníku developera statut volný anebo nezávazně poptaný (neboli není prodaný či stažený z ceníku).

TRH | VÝVOJ NABÍDKY



Dostupný byt: Byt v projektu s právoplatným ÚR, který má v ceníku developera statut volný anebo nezávazně poptaný (neboli není prodaný či stažený z ceníku).



„Průměrná cena za m² prodaných nových bytů v Praze se za poslední tři roky zvýšila o 11,5 %.

Jen za poslední rok o 7,7 %.“

Průměrná cena prodaných bytů: Podíl poslední veřejné celkové nabídkové ceny s DPH za byt a podlahové plochy bytu uváděné developerem (dle NOZ).

CENA | VÝVOJ SEGMENTŮ PRODANÝCH BYTŮ 2013 - 2016

+ 22 %



- 9 %



- 12 %



Zdroj: Trigema.



**Co má vliv na cenu bytů z hlediska
zákazníků
architektury
developerů?**

QARTA | PŘEDSTAVENÍ ARCHITEKTA

QARTA ARCHITEKTURA

Je kreativní skupinou pražských architektů a inženýrů tvořící pod vedením Jiřího Řezáka, Davida Wittasska, Rudolfa Půchy a Martiny Řezákové, kde Jiří s Davidem určují kreativní a funkční koncept tvorby, Rudolf vede tým inženýrů a Martina má na starosti ekonomiku a bezchybné fungování ateliéru jako celku.

Každý z partnerů Qarty začal se soukromou praxí již po ukončení studií. Díky jejich tvořivosti a energii se QARTA architektura rychle etablovala v pražském Karlíně, kde při urbanistické regeneraci této čtvrti pracovali v týmu s legendou architektury Ricardo Bofillem. Tato spolupráce byla cennou zkušeností a jejím výsledkem byla zvýšená poptávka po kreativní tvorbě ateliéru.

Jejich realizace jsou pro svou eleganci, estetiku a funkčnost vysoce ceněny jak investory, tak i odbornou veřejností.

CENA | OD PANELU KE KVALITNÍM MATERIÁLŮM



LOKALITA |

Faktory, které výrazně ovlivňují charakter projektu.

MHD
DOPRAVNÍ UZLY V DOSAHU
ZELEŇ
OBCHODNÍ CENTRA
SLUŽBY

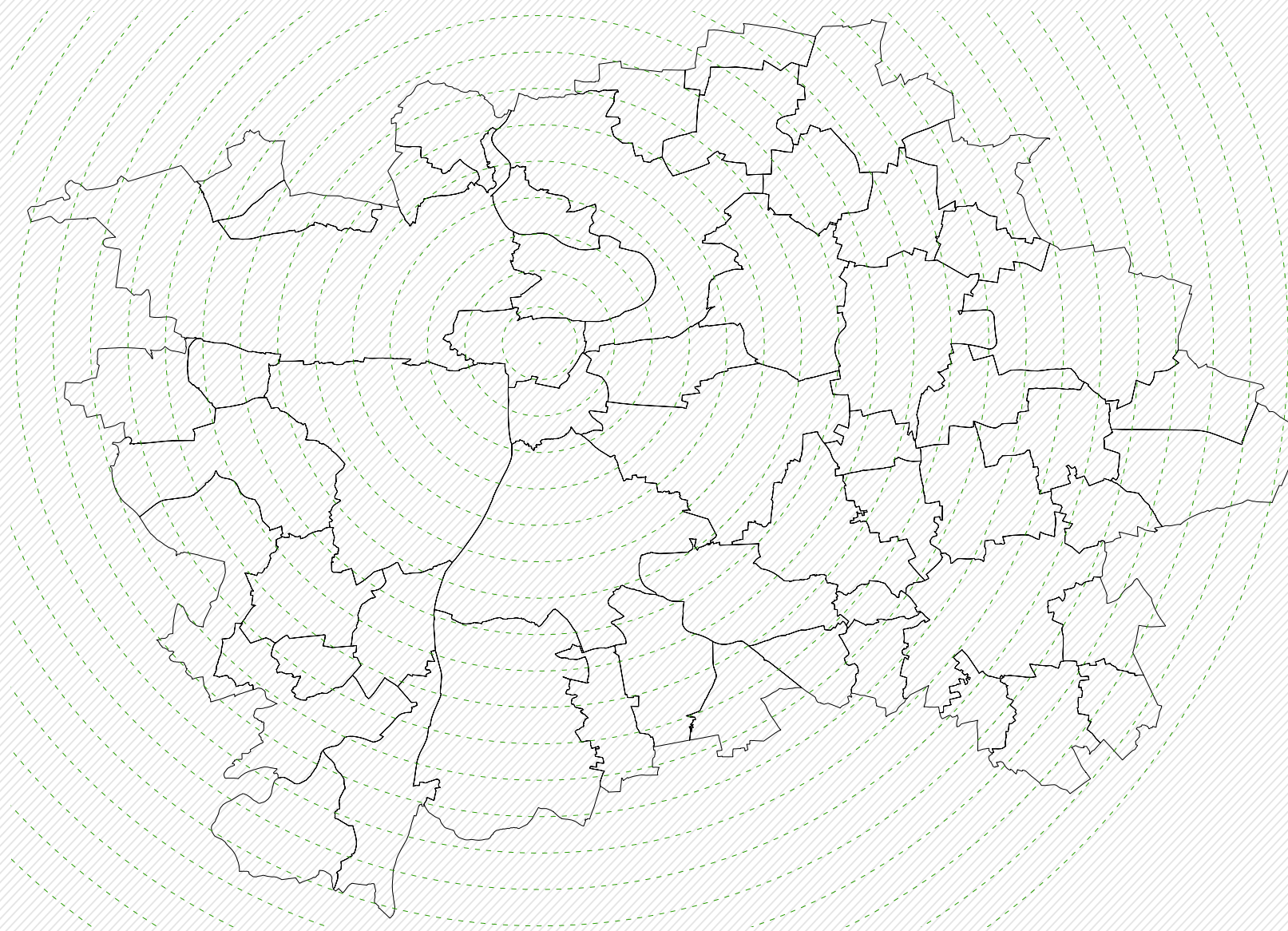


Jak klienti přistupují k lokatitě?



Jak ovlivňuje lokalita podobu projektu?

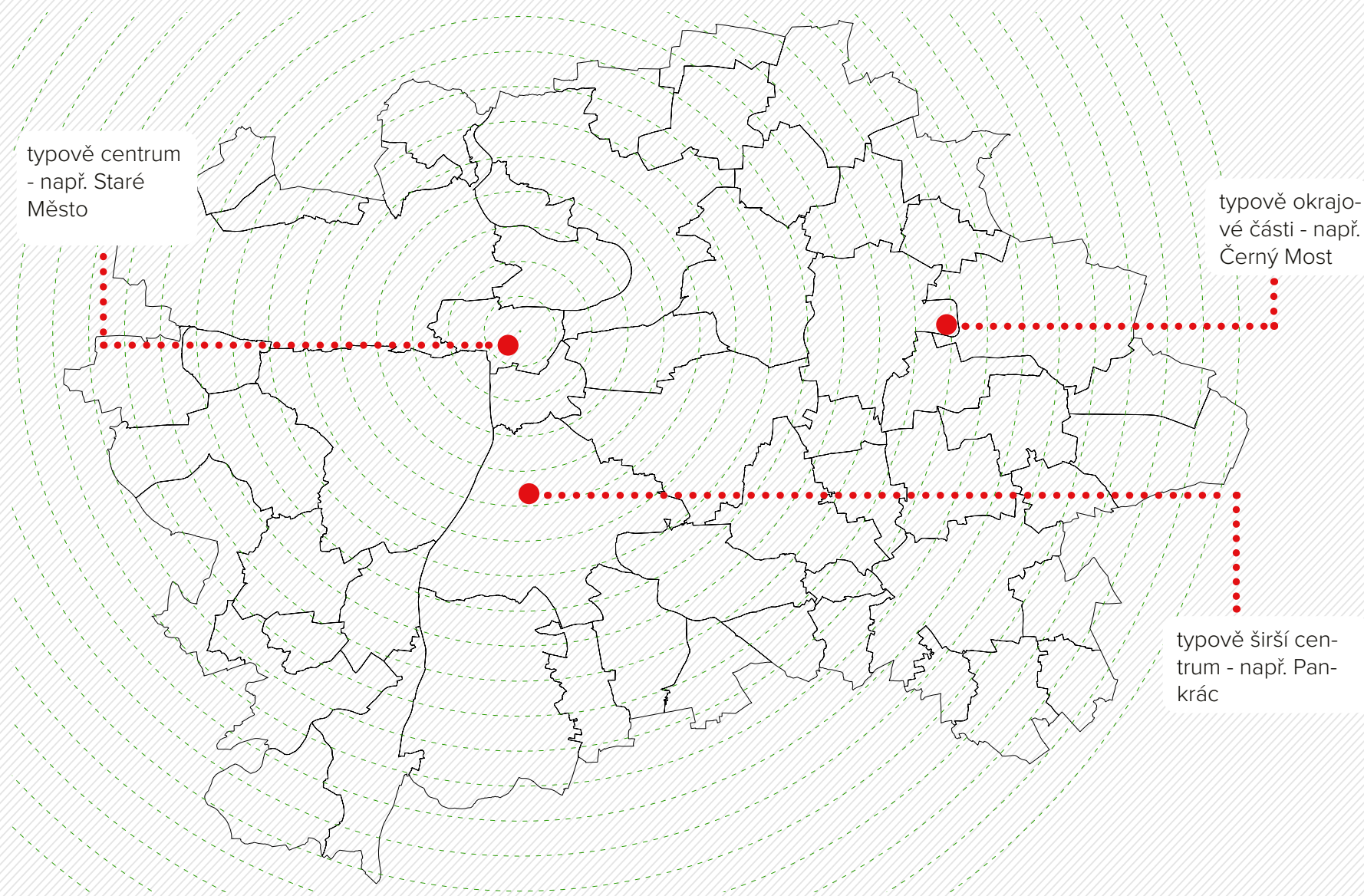
LOKALITA | VLIV CHARAKTERU NA PROJEKT



1969

QARTA ARCHITEKTURA

LOKALITA | TŘI TYPY

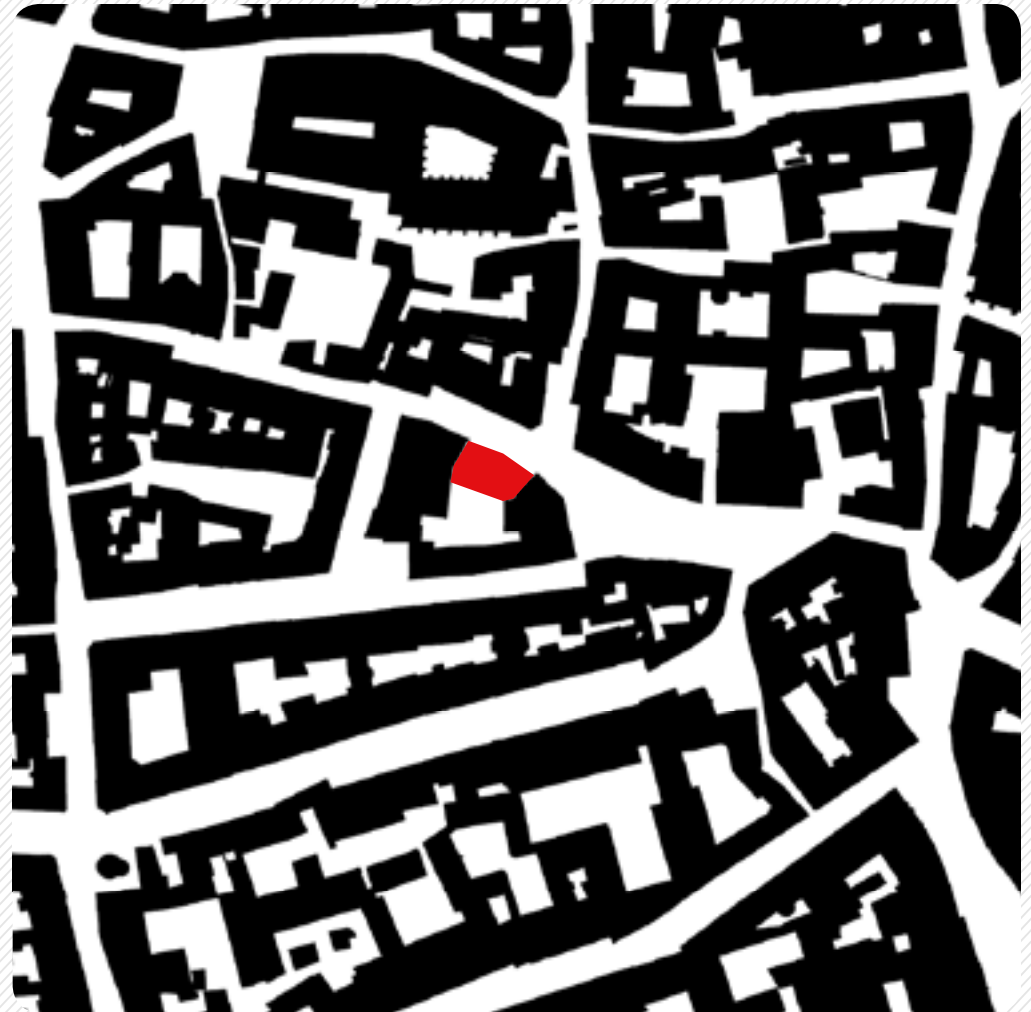


LOKALITA | STARÉ MĚSTO

**(historické) centrum
města**

Plusy lokality

- občanská vybavenost a městská infrastruktura (školy, školky)
- výborná dostupnost MHD
- krátké docházkové vzdálenosti
- prestiž adresy
- jasný pocit bydlení ve městě, „v centru dění“
- velký zájem o byty všech kategorií



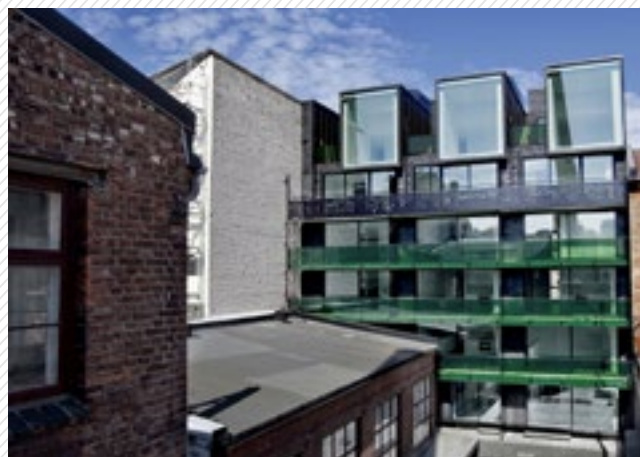
LOKALITA | STARÉ MĚSTO (PŘÍKLADY V PRAZE)

Kischova, Qarta architektura



Petrské náměstí, DAM architekti

LOKALITA | STARÉ MĚSTO (PŘÍKLADY VE SVĚTĚ)



Reiulf-Ramstad-Arktekter



LOKALITA | PANKRÁC

**moderní rozvolněná zá-
stavba**

Plusy lokality

- stále uvnitř města
- stále dobrá dostupnost MHD
- parkové plochy a zeleň v přímém okolí
- moderní bydlení v širším centru města
- různorodé okolí
- lokalita vybízí k velkorysým a odvážným projektům



LOKALITA | PANKRÁC (PŘÍKLADY V PRAZE)



Rezidence Kavčí Hory, ADNS



Villa Charles, Qarta architektura

LOKALITA | PANKRÁC (PŘÍKLADY VE SVĚTĚ)



Basket apartments, OFIS



Celosia building, Madrid, MVRDV

LOKALITA | ČERNÝ MOST

stará i nová sídliště

Mínusy lokality

- okrajová lokalita
- nízká obslužnost MHD
- nízká občanská vybavenost a městská infrastruktura
- nákladné budování nové infrastruktury
- v současném pojetí těchto částí anonymita
- monotónnost staveb v okolí
- nižší segment bydlení
- vyšší nároky na počty parkovacích stání



LOKALITA | ČERNÝ MOST (PŘÍKLADY V PRAZE)



Alfa residence, Unit architects



Residence Baarova, CMC architects



Řeší developer otázky vzdálenosti občanské vybavenosti?



**Je vždy zeleň pozitivní faktor?
Jak jsou přijímány developerské
projekty v zelených částech města?**

LOKALITA | ZELEŇ A VEŘEJNÝ PROSTOR

OD PLÁČKŮ MEZI PANELÁKY KE
KVALITNÍMU LANDSCAPINGU

- důraz na rozmanitost ploch
- pro každou věkovou kategorii něco
- omezovat zbytková a temná zákoutí
- již v návrhu omezovat možné vandalství
- umění ve veřejném prostoru



LOKALITA | ZELEŇ A VEŘEJNÝ PROSTOR

SNAHA MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ O HUMANIZACI ULIC

- snaha omezovat dopravu a vracet veřejný prostor zpět chodcům
- méně parkovacích stání, více stromů
- rušení zbytečných zábradlí, zídek a překážek
- zpřehledňování prostoru





„Zákazník vnímá mnoho atributů,
které vyhodnocuje při výběru bytu,
kromě ceny a lokality je to to také
kvalita...“



„Kvalita = bezvadně provedená stavba, architektura, důvěryhodnost developera, kladné reference, profesionální projev prodejce, velikost developera, komplexní servis, ekologie, stabilita a prestiž společnosti.“

Zdroj: Výsledky on-line šetření výzkumu vnímání značky v letech 2014, 2015, 2016 (N>300).
Obyvatelé Prahy, zvažující nákup nového bytu do 5 let, věk: 25 - 60 let.

KVALITA | TRIGEMA CHYTRÉ BYDLENÍ

Balík parametrů bytového projektu, které vedou ke spokojenému bydlení klientů. Na jedné straně kvalitativní prvky, na straně druhé cena a lokalita.

BEZPEČÍ A ZDRAVÍ
MODERNÍ TECHNOLOGIE
EKOLOGIE & ENERGIE

SLUŽBY NA DOSAH
SPRÁVNÁ CENA

KVALITA | NEJVĚTŠÍ ZNAČKY NA TRHU

SKANSKA

Top of Mind a největší podpořená i spontánní znalost

CENTRAL GROUP

Klienti by preferovali protože je to známý developer a má dobrá doporučení.

FINEP

Nejvyšší podíl Top of Mind a spontánní znalost u čistokrevného developera. Klienti doporučují kvůli doporučení okolí.

EKOSPOL

Klienti preferují z důvodů nízké ceny.

DALŠÍ

Metrostav Development, PENTA, ORCO, PSN, Trigema, YIT, VIVUS, CRESTYL

Zdroj: Výsledky on-line šetření výzkumu vnímání značky v letech 2014, 2015, 2016 (N>300).
Obyvatelé Prahy, zvažující nákup nového bytu do 5 let, věk: 25 - 60 let.

KVALITA | PROVÁZANOST ZNAČKY A ARCHITEKTURY



KVALITA | PROVÁZANOST ZNAČKY A ARCHITEKTURY



KVALITA | PROVÁZANOST ZNAČKY A ARCHITEKTURY



KVALITA | PROVÁZANOST ZNAČKY A ARCHITEKTURY



KVALITA | PROVÁZANOST ZNAČKY A ARCHITEKTURY





**Jak vnímají architekti
charakteristickou architekturu
některých developerů?
Je to správně z pohledu
zasazení do okolí?**



**Jak se mění styl architektury
posledních 5 let v Praze?**

A v regionech?



**Co je pro klienty nejdůležitější
při rozhodování o kvalitě?**

KVALITA | NEJDŮLEŽITĚJŠÍ FAKTORY KVALITY



bezvadná stavba



důvěryhodnost developera



kladené reference



profesionální chování prodejce



síla a stabilita společnosti



komplexní servis



prestiž a image značky

2016	81 %	58 %	53 %	29 %	27 %	25 %	18 %
2015	79 %	58 %	54 %	22 %	23 %	21 %	17 %
2014	85 %	62 %	51 %	30 %	25 %	21 %	18 %

Zdroj: Výsledky on-line šetření výzkumu vnímání značky v letech 2014, 2015, 2016 (N>300).
Obyvatelé Prahy, zvažující nákup nového bytu do 5 let, věk: 25 - 60 let.

BYTY | „OBYČEJNÉ“ VČERA A DNES

+ 4,3 %

74,5 m²

1Q 2013

77,7 m²

1Q 2016

Zdroj: Trigema. Dostupné byty v Praze v developerských projektech.

Změna: V roce 2015 došlo ke sjednocení metodiky. Namísto několika různých termínů se hromadně začala využívat podlahová plocha, která je vypočtena dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 366/2013 Sb.). Odhadovaná průměrná změna oproti obytné ploše bytu je 7 - 8 %.


BYTY | LUXUSNÍ VČERA A DNES

+ 100 %



2,3 %

1Q 2012



min.
4,5 %

1Q 2016

Zdroj: Trigema. Dostupné byty v Praze v developerských projektech.

Luxus: Definice pro parametr luxusu je velmi složitá. Zde byl použit parametr průměrné ceny nad 100 000 Kč s DPH / m². Navíc není ve výsledku zahrnuto dalších 130 bytů (asi 50 %) na Pankráci.

BYTY | NÍZKOENERGETICKÉ VČERA A DNES

+ 758 %



6,4 %

1Q 2012



min.
48,5 %

1Q 2016

Zdroj: Trigema. Dostupné byty v Praze v developerských projektech, s dostupnými informacemi o PENB.
PENB: B+



**Jak vnímají architekti vývoj
nízkoenergetického bydlení
a jaký smysl vidí v šetrných domech?**

PENB | KDY SE JEŠTĚ VYPLATÍ ŠETŘIT A KDY UŽ NE?

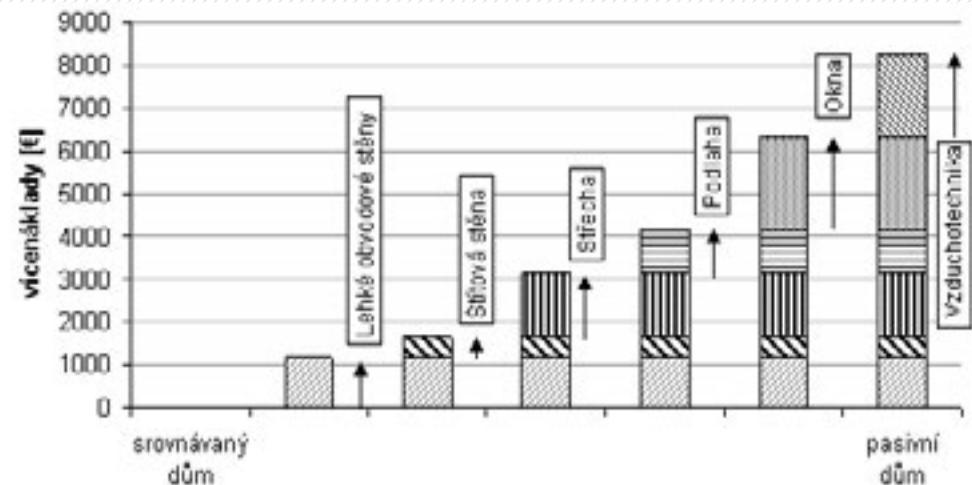
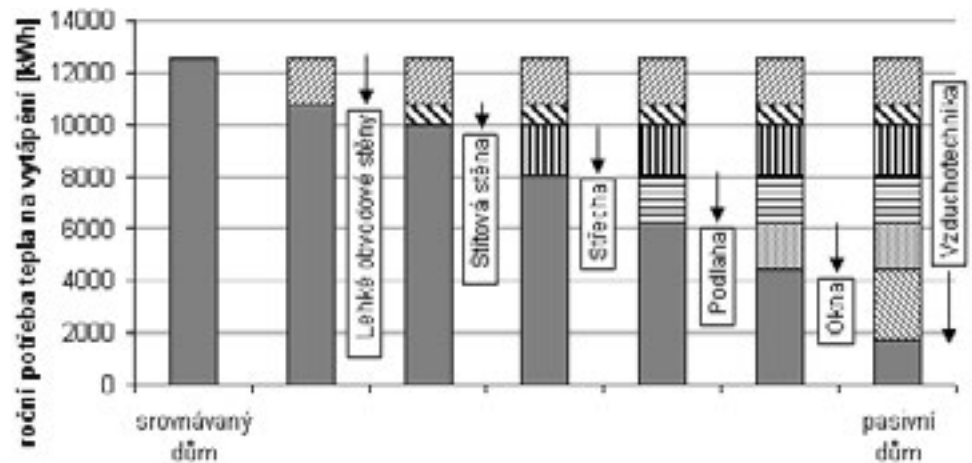




„Smyslem šetrných domů není jen úspora energie za každou cenu, ale celkově šetrnost včetně té ekonomické..“

PENB | NÁVRATNOST VYNALOŽENÝCH PROSTŘEDKŮ

- přístup k implementaci nízkoenergetických / pasivních řešení musí být vždy individuální
- je nutné porovnávat, o kolik víc mne dané řešení bude nyní stát a za jak dlouho se tato částka vrátí v ušetřené energii
- dopad do architektury domu (velikost oken, tloušťka stěn vs užitná plocha, použité technologie, ...)

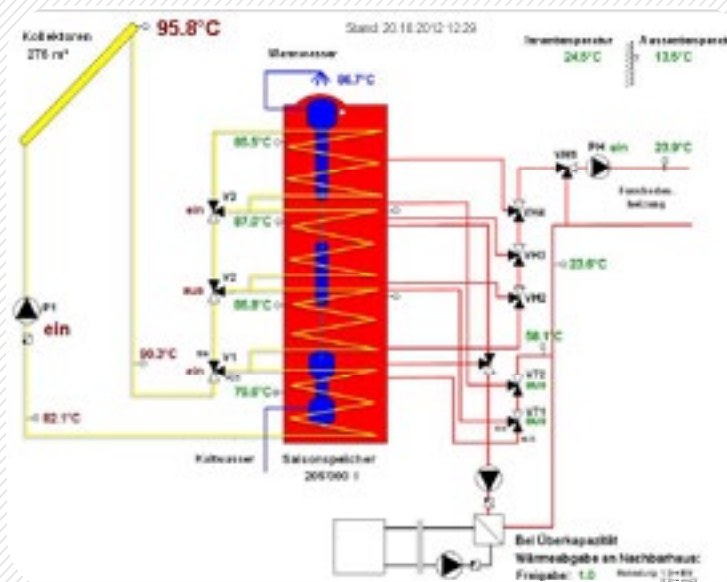


Ing. Jan Bárta: „Ekonomika pasivního domu - vyplatí se skutečně?“

PENB | I EXTRÉMNÍ ŘEŠENÍ MOUHOU MÍT OPODSTATNĚNÍ

- plocha kolektorů: 276 m²
- objem zásobník: 205 m³
- 8 bytových jednotek
- vytápěná plocha 1 282 m²
- tepelná ztráta 12 kW při -8°C
- výstavba 2005-2007
- žádný jiný zdroj tepla
- přebytky do sousedního domu

Bytový dům Oberburg, Švýcarsko - 100% solární pokrytí





**Vedou si developeři statistiky
o účelu koupě bytů?**

BYTY | ÚČEL KOUPE KLIANTA (PŘÁNÍ)



14 %



44 %



11 %



6 %



25 %

Zdroj: Trigema. Dotazníkové šetření před zahájením prodeje projektu SMART byty I. etapa (1Q 2014)

BYTY | ÚČEL KOUPE KLIENTA (SKUTEČNOST)



25 - 30 %



**Změnily se trendy v dispozičním
uspořádání bytů?**

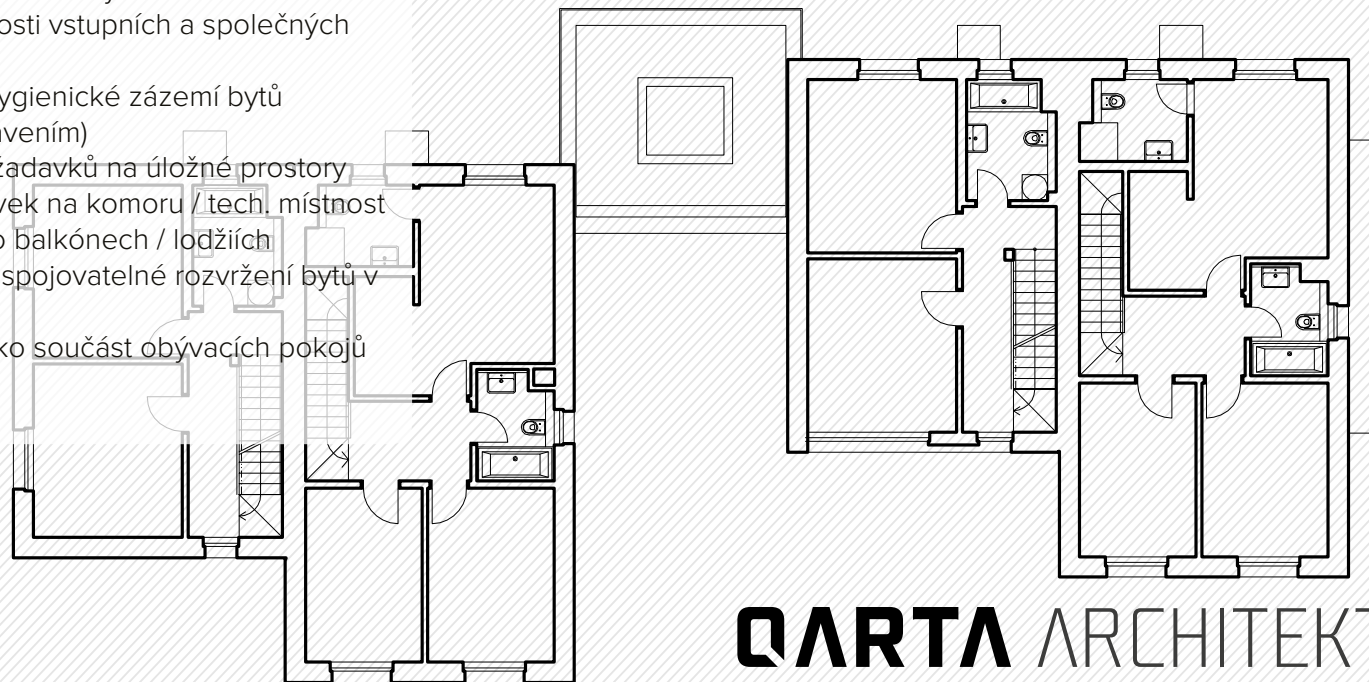
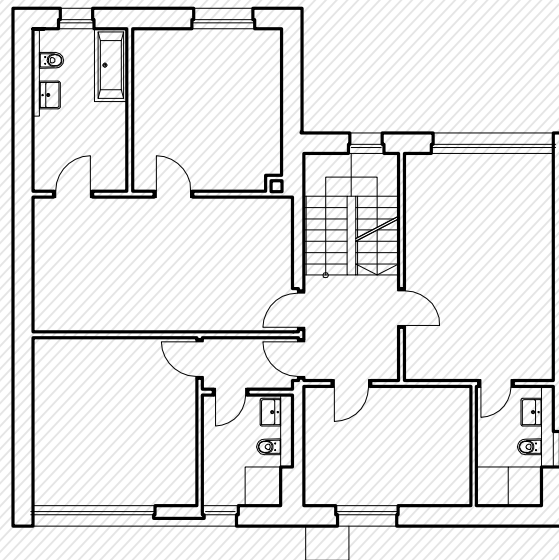
DISPOZICE | OBECNĚ

Dříve - historicky

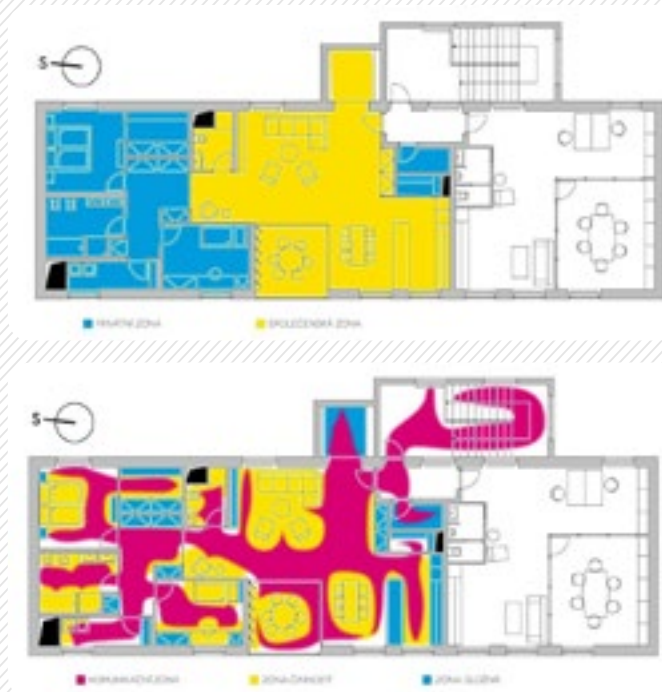
- menší nároky na velikost nově budovaných bytů
- minimální nároky na společné prostory
- nízké nároky na hygienické zázemí bytů (např. 4+1 s jednou toaletou)
- absence úložných prostor
- absence komor (jako úklidová místnost, úložný prostor)
- balkon byl spíše benefit
- lodžie byla výjimečným prvkem
- fixní rozvržení bytů v rámci domu
- kuchyně jako samostatné místnosti

Nynější trendy

- rostoucí nároky na plocha bytu na uživatele
- velký nárůst důležitosti vstupních a společných prostor domu
- vysoké nároky na hygienické zázemí bytů (plošně i vybavením)
- výrazné nárůsty požadavků na úložné prostory
- velmi častý požadavek na komoru / tech. místnost
- vysoká poptávka po balkónech / lodžiích
- snaha o variabilní a spojuvatelné rozvržení bytů v domě
- kuchyňské kouty jako součást obývacích pokojů



DISPOZICE | BYT JAKO ODRAZ ŽIVOTNÍHO STYLU



zdroj: Bc. Milan Kozel, diplomová práce „Společenská část bytu a její budoucí vývoj“, 2013

- dispozice bytu zrcadlí obraz společnosti a její kultury
- nároky na velikost a vnitřní uspořádání se mění dle aktuálního způsobu života

- větší plocha bytu neznamena automaticky vyšší standard bydlení - jde především o promyšlenou koncepci vnitřního členění
- v oblibě jsou nyní především menší kategorie bytů s dobře rozvrženou dispozicí - 80% dnešní výstavby jsou byty 2+kk
- důraz na zdravé a energeticky úsporné bydlení
- s trendem práce z domova přichází i potřeba pracovního zázemí v bytě - pracovny či pracovního koutu
- s tím zároveň souvisí i zvýšená potřeba zónování bytu na denní a noční část včetně odděleného sociálního zázemí

- stále častější alternativní řešení dispozic, kdy je byt členěn ne na místnosti, ale na soustavu prolínajících se funkčních „zálivů“



Haus des Kindes - Behles & Jochimsen Architekten



Stable in West Flanders - Studio Ferris Architects

DISPOZICE | REKONSTRUKCE PANELÁKOVÉ DISP.

Nejčastější požadavky klientů

- optimalizace velikosti vstupní chodby
- zvětšení prostoru hygienického zázemí
- přičlenění kuchyně k obývacímu pokoji
- vymístění pračky do samostatné komory / skříně
- vytvoření úložných prostor



Kouba Interier, s.r.o.

DISPOZICE | REKONSTRUKCE PANELÁKOVÉ DISP.

Nejčastější požadavky klientů

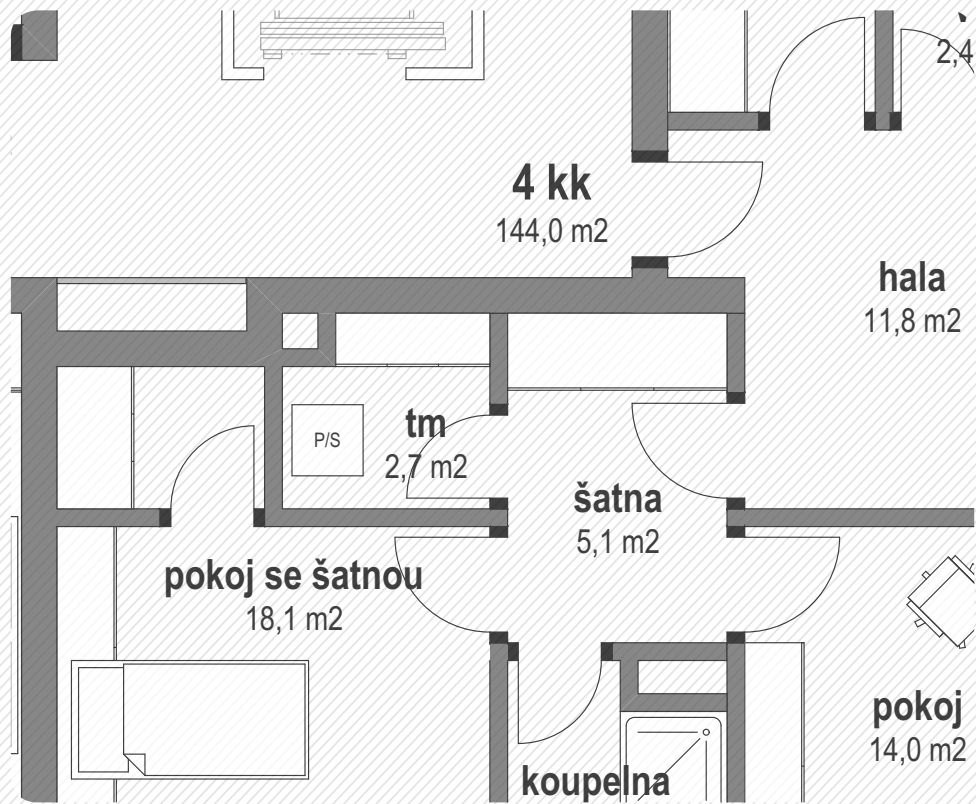
- optimalizace velikosti vstupní chodby
- zvětšení prostoru hygienického zázemí
- přičlenění kuchyně k obývacímu pokoji
- vymístění pračky do samostatné komory / skříně
- vytvoření úložných prostor



<http://bydleni.idnes.cz/>



DISPOZICE | ÚLOŽNÉ PROSTORY



Vestavěné skříně

- především ve vstupních prostorách bytu
- ložnice a pokoje by měly být navrženy tak, aby umožňovaly jejich umístění

Komory

- rostoucí poptávka u všech kategorií bytů včetně garsonek
- slouží jako úložný prostor i jako místo pro pračku
- u menších bytů vhodné navrhnout možnost umístění pračky jak v komoře, tak v koupelně
- u větších bytů pračka vždy v komoře
- velikost komory by měla umožňovat umístění pračky + regálů nebo háků na jízdní kola
- možnost odvětrání

Skřípky

- u menších bytů možno suplovat komorou
- na patře vs. v suterénu
 - výhody i nevýhody jsou u obou řešení
- v suterénu ideálně umístit za parkovací stání

DISPOZICE | ÚLOŽNÉ PROSTORY



Aktuální trendy

- zvyšující se počet alternativních řešení
- roustoucí obliba skříní v prostoru jako dělících elementů
- snaha maximálně využít jakékoli hluché prostory (např. pod schody)
- obliba „chytrých“ truhlářských výrobků
- celková snaha o maximalizaci vestavěných úložných prostor namísto nástěnných polic, poliček a skříněk a to i v koupelnách)



DISPOZICE | BALKÓNY, LODŽIE, TERASY

Dříve

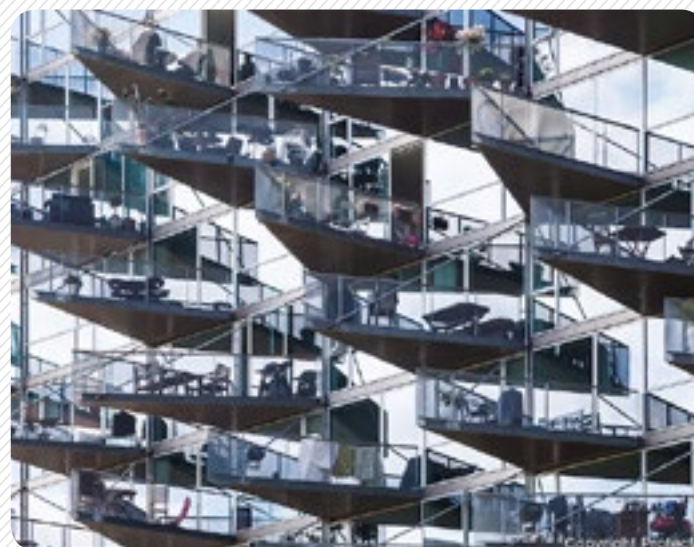
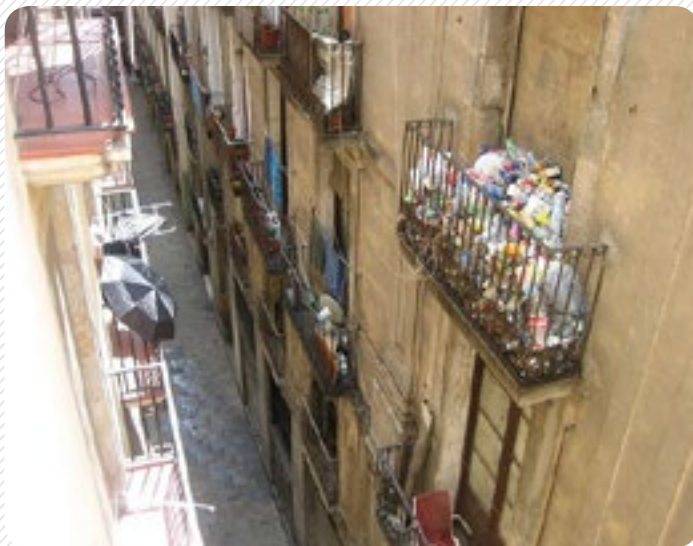
- skladiště
- zbytkový prostor
- sušení prádla
- nepříliš udržované
- málo využívané

Humanizace sídlišť

- zasklívání lodžii
- postupné včleňování do bytů

Nynější trendy

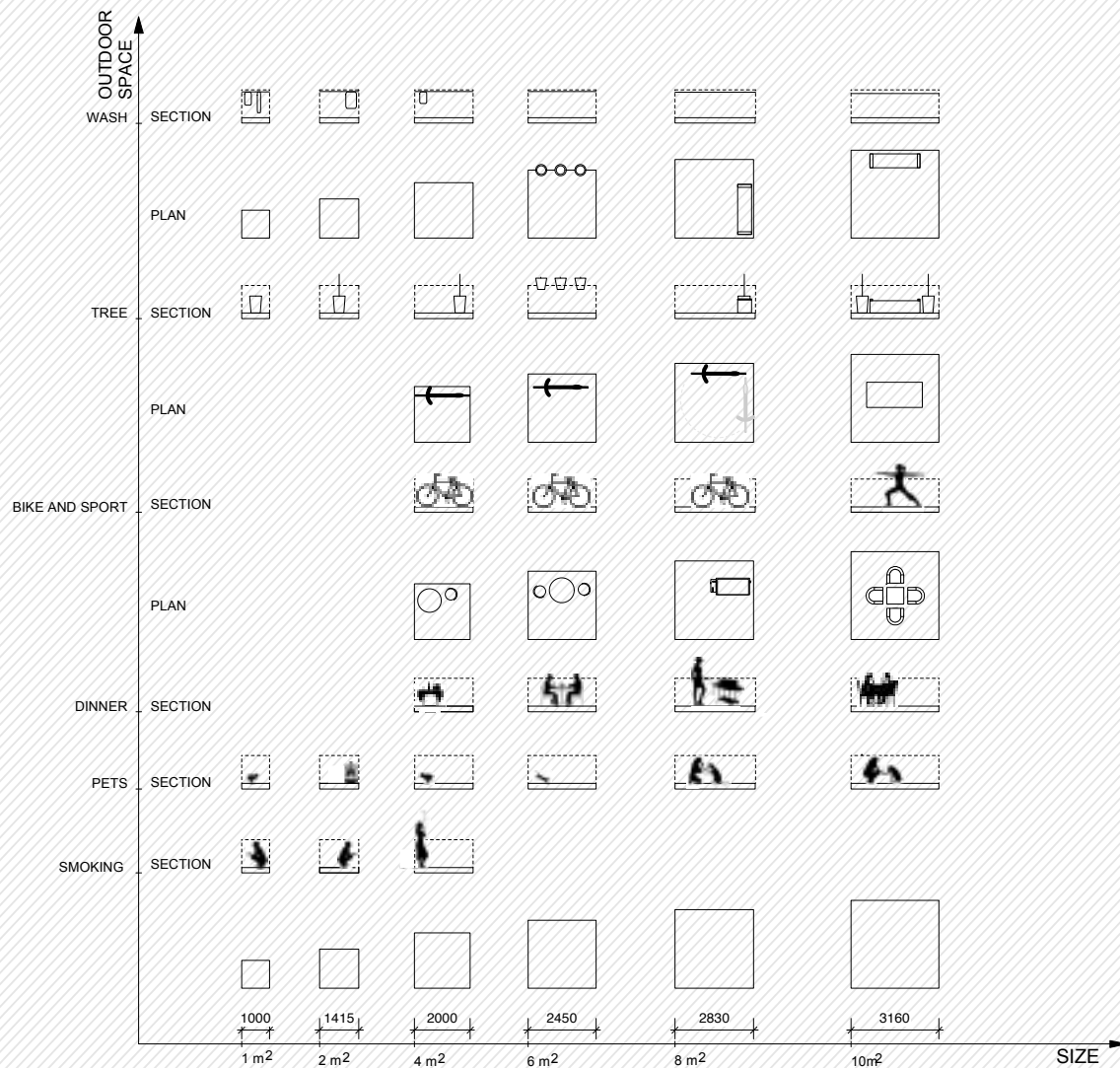
- rostoucí využívání balkónů, lodžii a teras jako plnohodnotných součástí bytů
- narůstající čas trávený v těchto prostorách
- ožívání, zobytnování



DISPOZICE | BALKÓNY, LODŽIE, TERASY

Velikost balkónu, lodžie vs. jeho využití

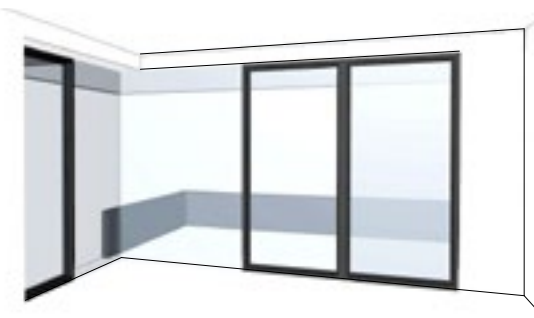
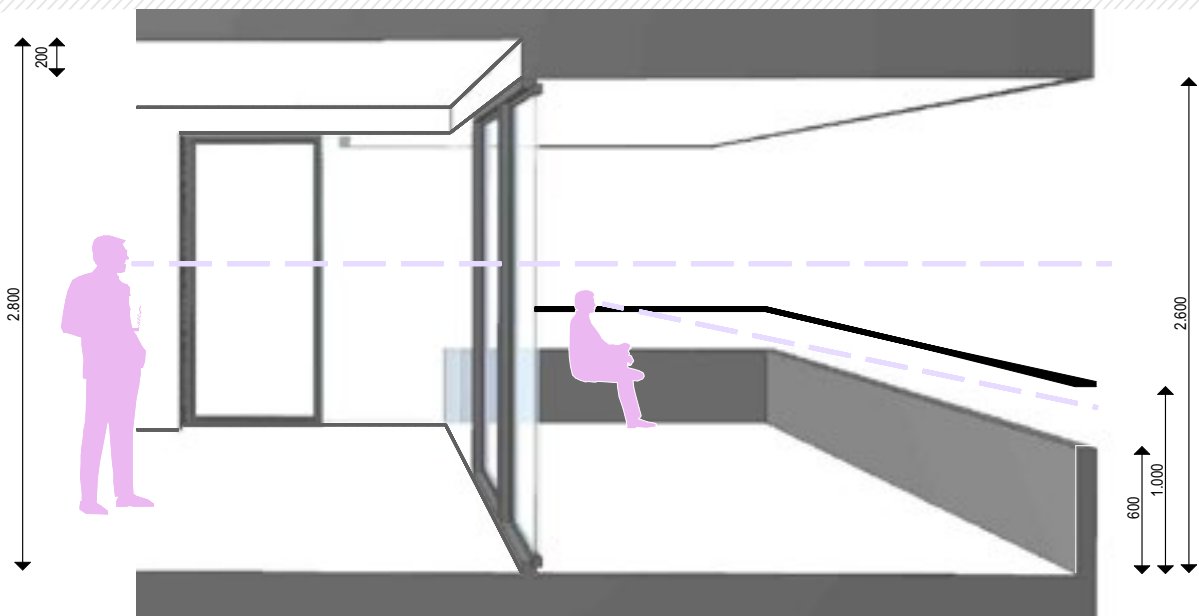
- co si lidí přejí vs. za co jsou ochotni si připlatit
- minimální balkónky „na cigáro“ jsou dnes již absolutně nedostačující
- nutno hledat přiměřenou velikost i vzhledem k lokalitě a cílové skupině
- luxusní byty s terasami si však klientelu najdou téměř vždy



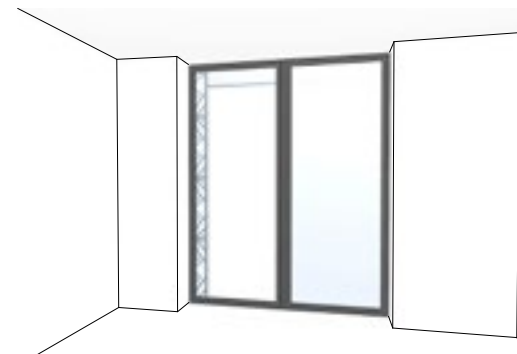
DISPOZICE | BALKÓNY, LODŽIE, TERASY

Vidět vs. být viděn

- v ČR jsou v porovnání s jinými státy Evropy kladeny vysoké nároky na pocit soukromí
- řešením je volba správné výšky neprůhledné části zábradlí a práce s průhlednými / průsvitnými / neprůhlednými panely



Obytný prostor - východní roh



Ložnice - východ



**Jaké jsou nejčastější požadavky
na clientské změny
s ohledem na trendy
v dispozičním uspořádání?**

ZÁVĚR | KAM SMĚŘUJE TRH NOVÝCH BYTŮ



„Klíčem ke konstantnímu a přirozenému růstu trhu je dostatečná reakce nabídky v letech 2016 a 2017 na odhadované prodeje 7000 bytů.“

DISKUZNÍ SETKÁNÍ

Děkujeme za pozornost.