



Nové bydlení v Čechách, Polsku a ve Skandinávii

Ondřej Beneš

Business Development Team Leader



Homes by
SKANSKA

Česká republika – Praha



Makroekonomické ukazatele: Česká republika

	Praha
Počet obyvatel	1 247 000
HDP (2015)	4,7 %
Inflace	0,3 %
Průměrná mzda (H1 2016)	34 824 Kč
Nezaměstnanost	3,7 %



Situace na trhu s novými byty: Česká republika

	Praha
Průměrný roční počet prodaných bytů	cca 7 000
Počet bytů v nabídce	5 000
Průměrná cena za m2	75 000
Nejčastější prodávané nové byty	1+kk, 2+kk
Průměrná výše úrokových sazeb hypoték	1,84 %
Dostupnost bydlení	12,5 roku



Specifika trhu a aktuální preference klientů

- Řešení vnitřního prostředí (větrání, klimatizace, stínění)
- V interiéru první požadavky na „solitérní vanu do prostoru“
- Požadavky na využití zahrádek/teras – jacuzzi, sauny atd...
- Velmi podstatným se stává dostatečně prostorné parkování
- Datové sítě

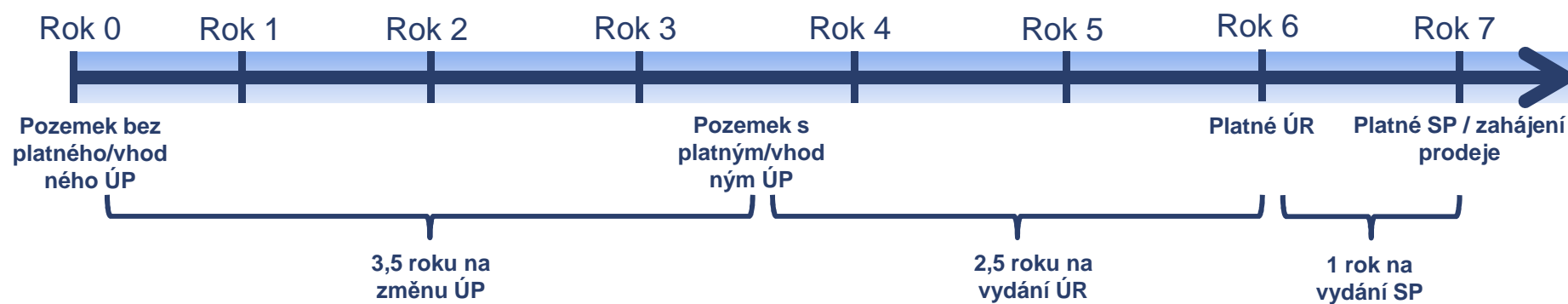


Aktuální dispozice bytů (Česká republika)

- projekt Port Karolína



Povolovací proces (Praha)



Participace (Dobry soused)



Polsko – Varšava



Homes by
SKANSKA

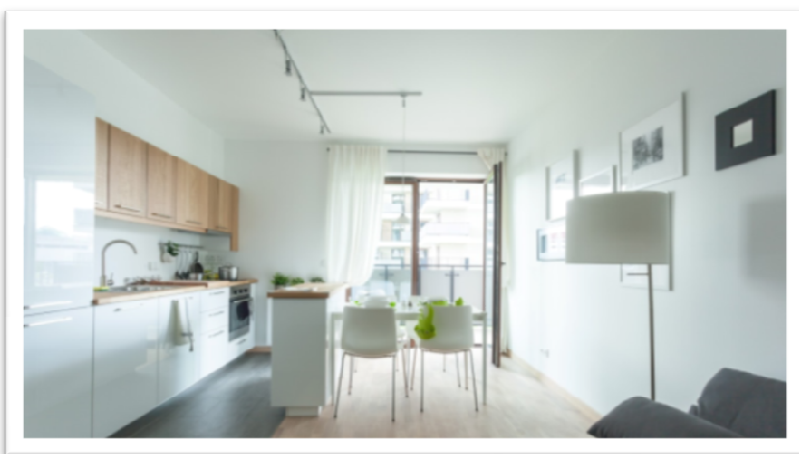
Makroekonomické ukazatele: Polsko

	Varšava
Počet obyvatel	1 700 000
HDP (2015)	3,6 %
Inflace	-0,8 %
Průměrná mzda (2015)	5 400 PLN (33 800 Kč)
Nezaměstnanost	3,2 %



Situace na trhu s novými byty: Polsko

	Varšava
Průměrný roční počet prodaných bytů	19 000
Počet bytů v nabídce	20 000
Průměrná cena za m2	8 100 PLN (50 700 Kč)
Nejčastější prodávané nové byty	2+kk, 3+kk
Průměrná výše úrokových sazeb hypoték	4,50 %
Dostupnost bydlení	8,75 roku



Specifika trhu a aktuální preference klientů

- Byty ve stavu „Shell and core“
- Požadavek na dobré dopravní spojení
- Absence ceníků na webu → Mystery shopping

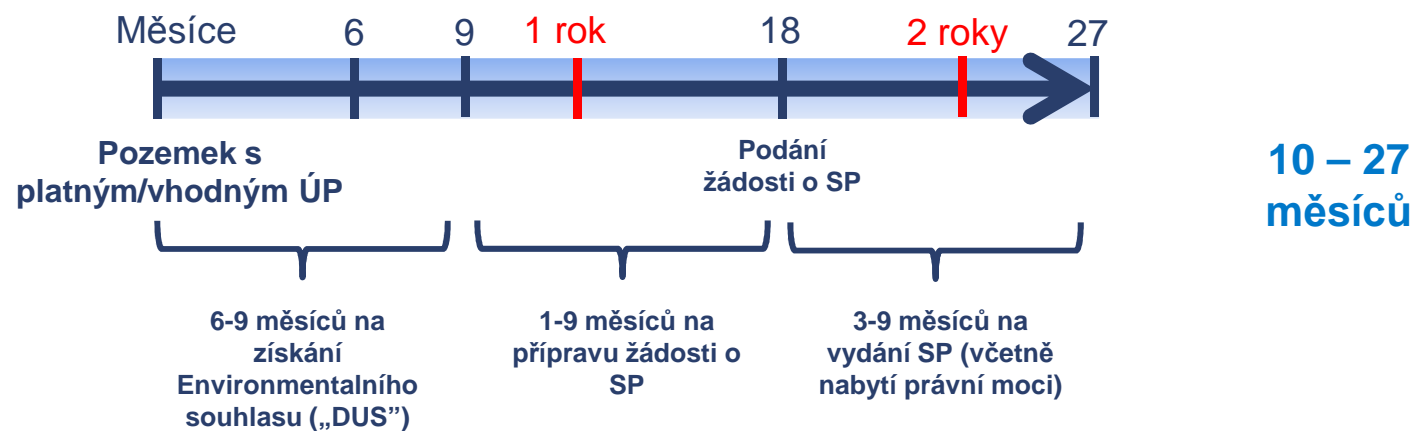
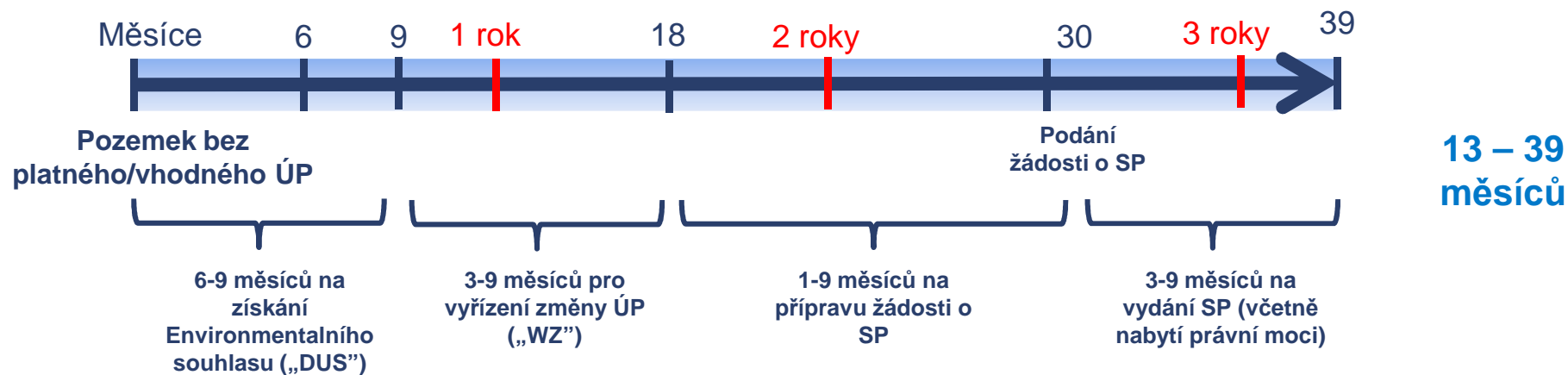


Aktuální dispozice bytů (Polsko)

- Projekt Jaśminowy Mokotów



Povolovací proces (Varšava)



Finsko – Helsinki



Makroekonomické ukazatele: Finsko

	Helsinki
Počet obyvatel	1 100 000
HDP (2015)	0,2 %
Inflace	0,4 %
Průměrná mzda (2015)	4 300 EUR (116 100 Kč)
Nezaměstnanost	9,4 %



Situace na trhu s novými byty: Finsko

	Helsinki
Průměrný roční počet prodaných bytů	12 000
Počet bytů v nabídce	13 000
Průměrná cena za m2	4 950 EUR (133 650 Kč)
Nejčastější prodávané nové byty	1+kk
Průměrná výše úrokových sazeb hypoték	2,00 %
Dostupnost bydlení	7 let



Specifika trhu a aktuální preference klientů

- Sauny
- Vybavené byty (kuchyňské linky, vestavěné skříně)
- Často bez zájmu o parkovací stání
- Atomový kryt v každém bytovém domě



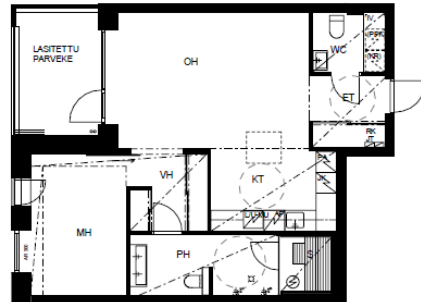
Aktuální dispozice bytů (Finsko)

- projekt Luminary



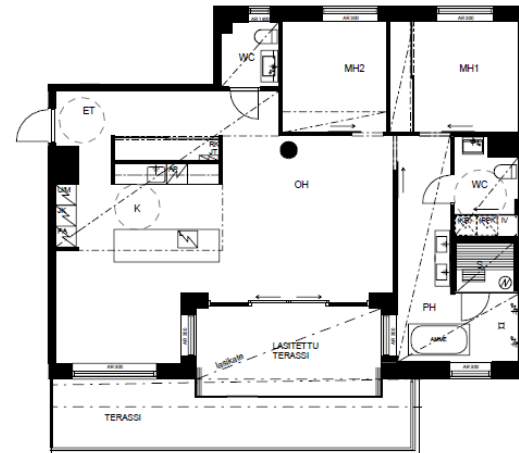
2h+kt+s 68 m²

- C 108 8. krs
- C 116 9. krs
- C 124 10. krs
- C 132 11. krs
- C 140 12. krs
- C 148 13. krs
- C 156 14. krs

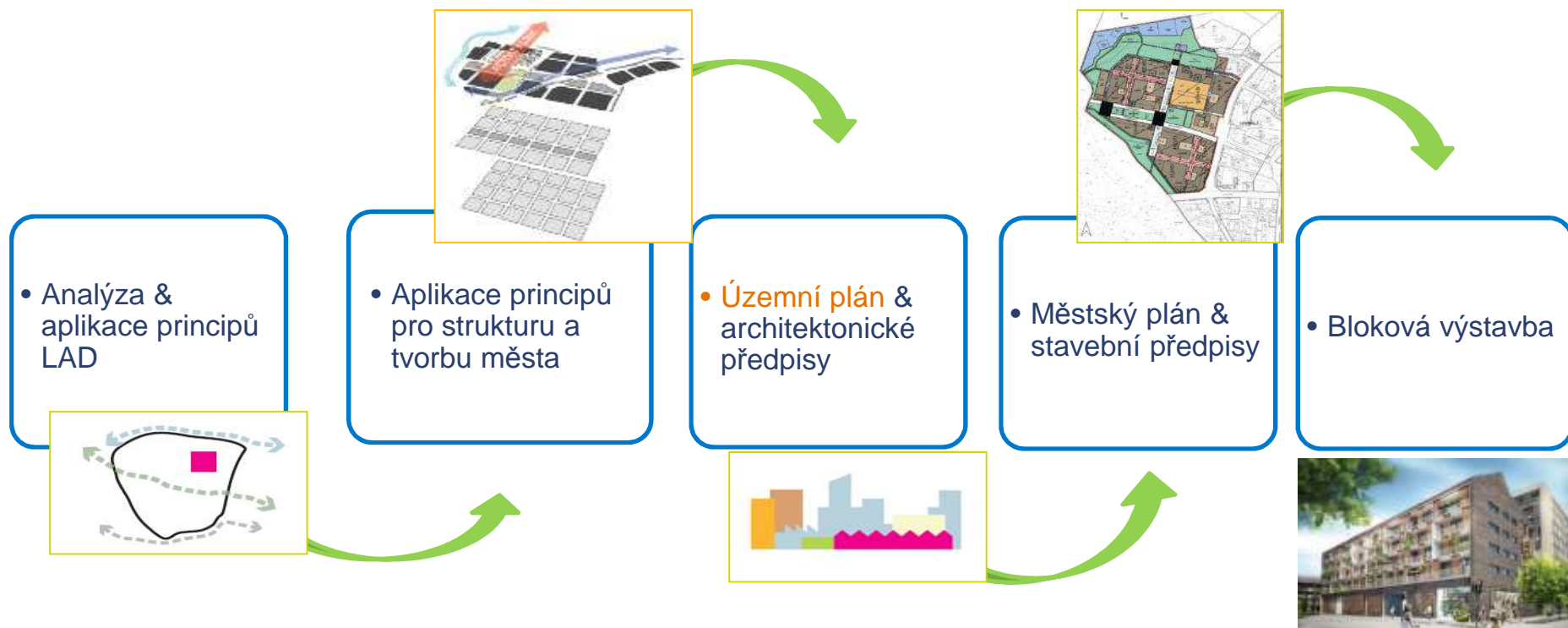


3h+k+s 108 m²

B51 7. krs



Povolovací proces (Helsinky)



Analysis



Concept



Masterplan



Townplan



Block

Švédsko – Stockholm



Makroekonomické ukazatele: Švédsko

	Stockholm
Počet obyvatel	2 200 000
HDP (2015)	4,1 %
Inflace	0,7 %
Průměrná mzda (VII/2016)	35 440 SEK (98 700 Kč)
Nezaměstnanost	5,5 %



Situace na trhu s novými byty: Švédsko

	Stockholm
Průměrný roční počet prodaných bytů	cca 11 000
Počet bytů v nabídce	12 000
Průměrná cena za m2	55 000 SEK (153 000 Kč)
Nejčastější prodávané nové byty	2+kk, 3+kk
Průměrná výše úrokových sazeb hypoték	1,60 %
Dostupnost bydlení	9 let



Specifika trhu a aktuální preference klientů

- Zákazníci vědí, co chtějí a co jsou za to ochotni zaplatit
- Jeden standard ve všech projektech (bílé zdi, bílé kuchyňské linky, dubové podlahy, vestavěné skříně)
- Variantní standard v určitých oblastech (např. bodové osvětlení v koupelnách, exkluzivní pracovní desky v kuchyni, nerezové provedení kuchyňských spotřebičů)



Aktuální požadavky klientů

The image shows a screenshot of a web browser displaying a kitchen configurator. The browser's address bar shows the URL <http://configurator.wec360.se/298/show#!?2739=>. The page title is "Inredning i Tallstigen - Bromm...". The browser window includes navigation buttons (back, forward, refresh) and window controls (minimize, maximize, close). The website's navigation bar contains the text "Mina val", "Dela", and "Spara som PDF". The main content area features a 3D rendering of a modern kitchen with white cabinetry, a dark countertop, and a dining table with white chairs. The kitchen includes a built-in oven, a microwave, and a sink. The dining table is set with a white pitcher, a plant, and a cup. The room has wooden flooring and framed artwork on the walls. At the bottom of the browser window, there is a navigation menu with the following items: "Bänkskivor", "Golv", "Handtag", "Möblering", "Skåpluckor", "Stänkskydd", and "Vitvaror". The Windows taskbar at the bottom shows the Start button, taskbar icons for Mail, Photos, and Internet Explorer, and the system tray with the date "14.10.2016" and time "10:57". A blue banner at the bottom right of the image contains the "SKANSKA" logo.

Aktuální požadavky klientů

The image shows a screenshot of a web browser displaying a kitchen configurator. The browser's address bar shows the URL <http://configurator.wec360.se/298/show#!?22739=>. The page title is "Inredning i Tallstigen - Bromm...". The browser window includes navigation buttons (back, forward, home, star, settings) and window controls (minimize, maximize, close).

At the top right of the configurator interface, there are buttons for "Mina val", "Dela", and "Spara som PDF". The main content area features a 3D rendering of a modern kitchen with white upper cabinets, a dark countertop, and a stainless steel microwave. Two pendant lights, one triangular and one circular, hang above the counter. The backsplash is a light-colored, textured material. Below the rendering is a selection panel with nine material options, each represented by a small square image. The fifth option from the left is currently selected, indicated by a white checkmark. The selection panel is overlaid on a dark, semi-transparent background.

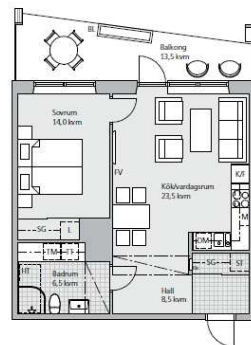
At the bottom of the configurator, there is a navigation menu with the following items: "Bänkskivor", "Golv", "Handtag", "Möblering", "Skåpluckor", "Stänkskydd", and "Vitvaror". The Windows taskbar is visible at the very bottom, showing the Start button, taskbar icons for Mail, Calendar, and Internet Explorer, and the system tray with the date and time (11:00, 14.10.2016). The Skanska logo is displayed in the bottom right corner of the page.

Aktuální dispozice bytů (Švédsko)

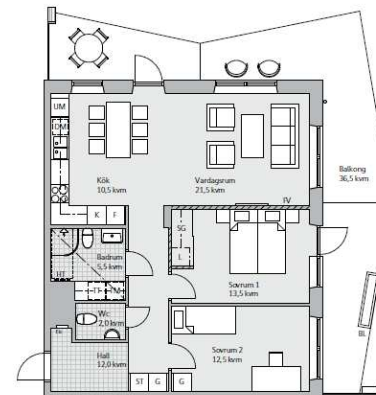
- projekt Norra Djurgårdsstaden



Våning 2, 4 och 6, 2 rok, 54,5 kvm
Lägenhet 3-1203, 3-1403 och 3-1603



Våning 1, 3 och 5, 3 rok, 80,5 kvm
Lägenhet 3-1104, 3-1304 och 3-1504



Ukázky dispozic BoKlok (Švédsko)



As green as we can be

Sustainability is super-duper important to us, both regarding the construction process and for the future. Here are some of our thoughts about that.

- Wood is better than concrete
- Indoors is better than outdoors
- New is better than old
- Small is better than large
- Good, but not premium

IKEA + Skanska = True

IKEA knows how people want to live, and Skanska knows how to build quality homes. A match made in heaven. Click to read more about the two companies.



- Skanska
- IKEA

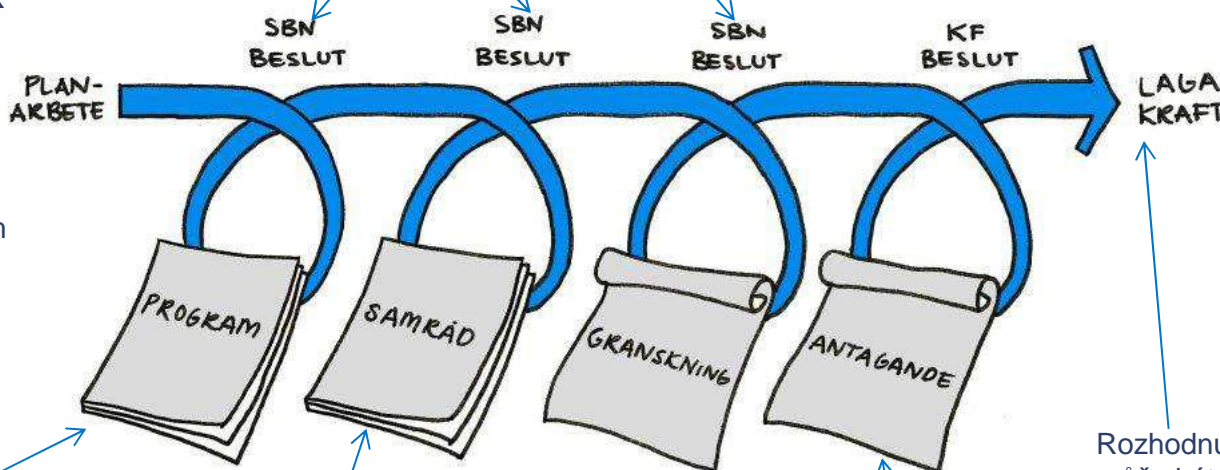


Povolovací proces (Stockholm)

Příprava DÚR - studie

Architektura
Hluková studie
Dopravní studie
Ekologická studie
Geologický průzkum
...

Rozhodnutí plánovací komise
města/městské části



Project program v souladu s ÚP
Záměr
Objemy
Okolí

Konzultace

Dotčené orgány a místní občané mají možnost připomínkovat dokument

Audit

Po zrevidování od dotčených orgánů, obyvatelé žijící v lokalitě mají možnost připomínkovat podruhé

Přijmutí

Městská rada rozhoduje o vydání ÚR

Rozhodnutí o vydání ÚR může být rozporováno (proces trvá cca 1 rok)

+ 1 rok na získání SP
Nabytí právní moci (pokud není odvolání)



Děkuji za pozornost.