

STAVEBNÍ FÓRUM REAL ESTATE MARKET AUTUMN 2016

Bytový trh: nabídka vs. poptávka

ÚVOD | PŘEDSTAVENÍ ÚČASTNÍKŮ

PETR POSPÍŠIL | TRIGEMA

Obchodní ředitel

ÚVOD | OBSAH

HISTORICKÉ PRODEJE

Historický přehled prodejů a hlavní faktory vývoje

JAK KLESÁ ZÁSoba DOSTUPNÝCH BYTŮ

Propad zásoby dostupných nových bytů v Praze za posledních 12 měsíců

DŮSLEDKY VÝVOJE TRHU NA CENU BYTŮ

Rapidně rostoucí průměrná cena

VLIV NA SECONDHANDOVÝ TRH

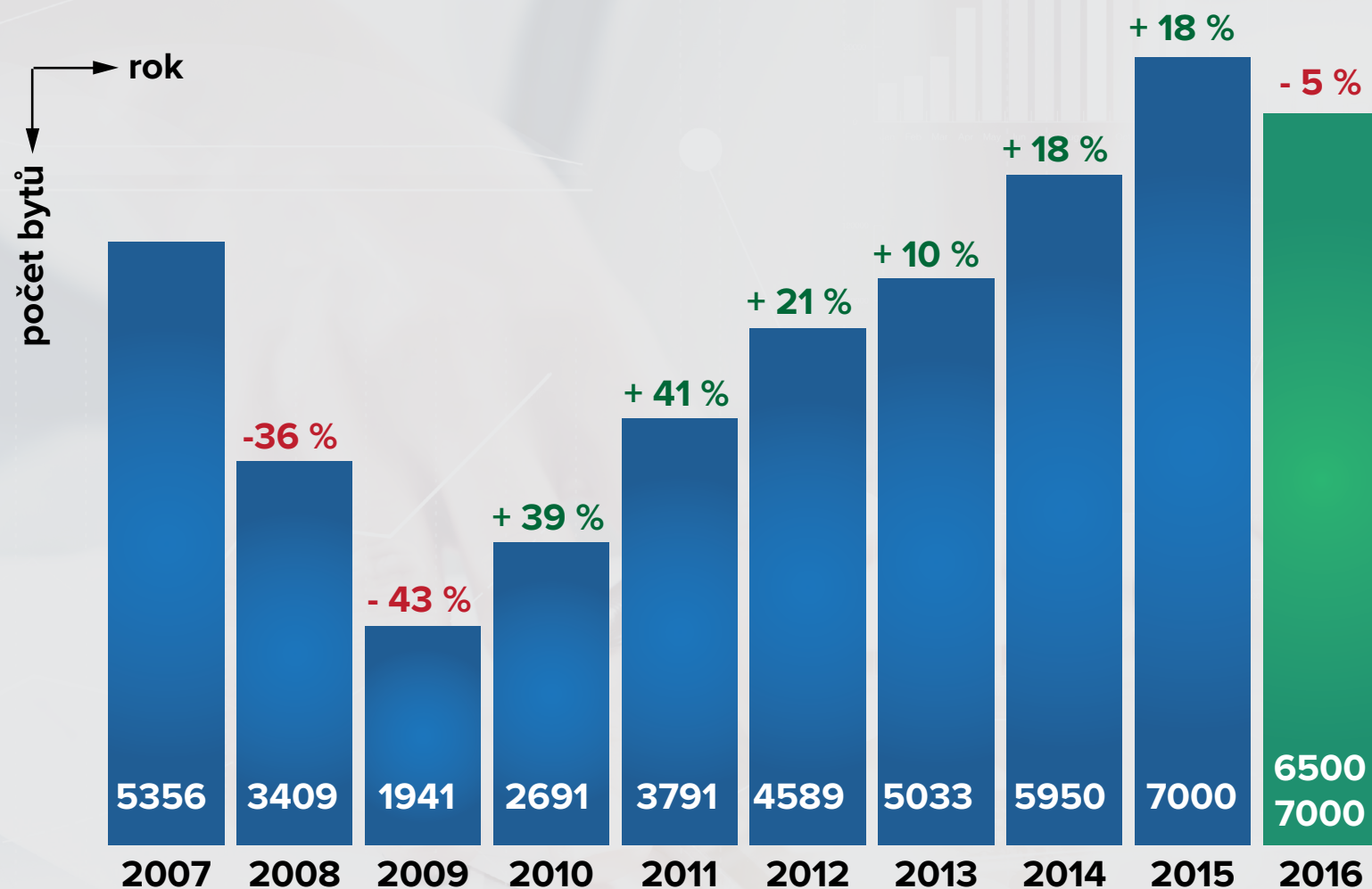
Mizí rozdíl mezi primárním a sekundárním trhem



Prodeje nových bytů rostly 6 let vkuse. Trh se od roku 2009 zvětšil téměř čtyřnásobně.

Rok 2016 bude pravděpodobně prvním, kdy se tempo prodeje zpomalí.

GRAF | VÝVOJ PRODEJŮ NOVÝCH BYTŮ V PRAZE

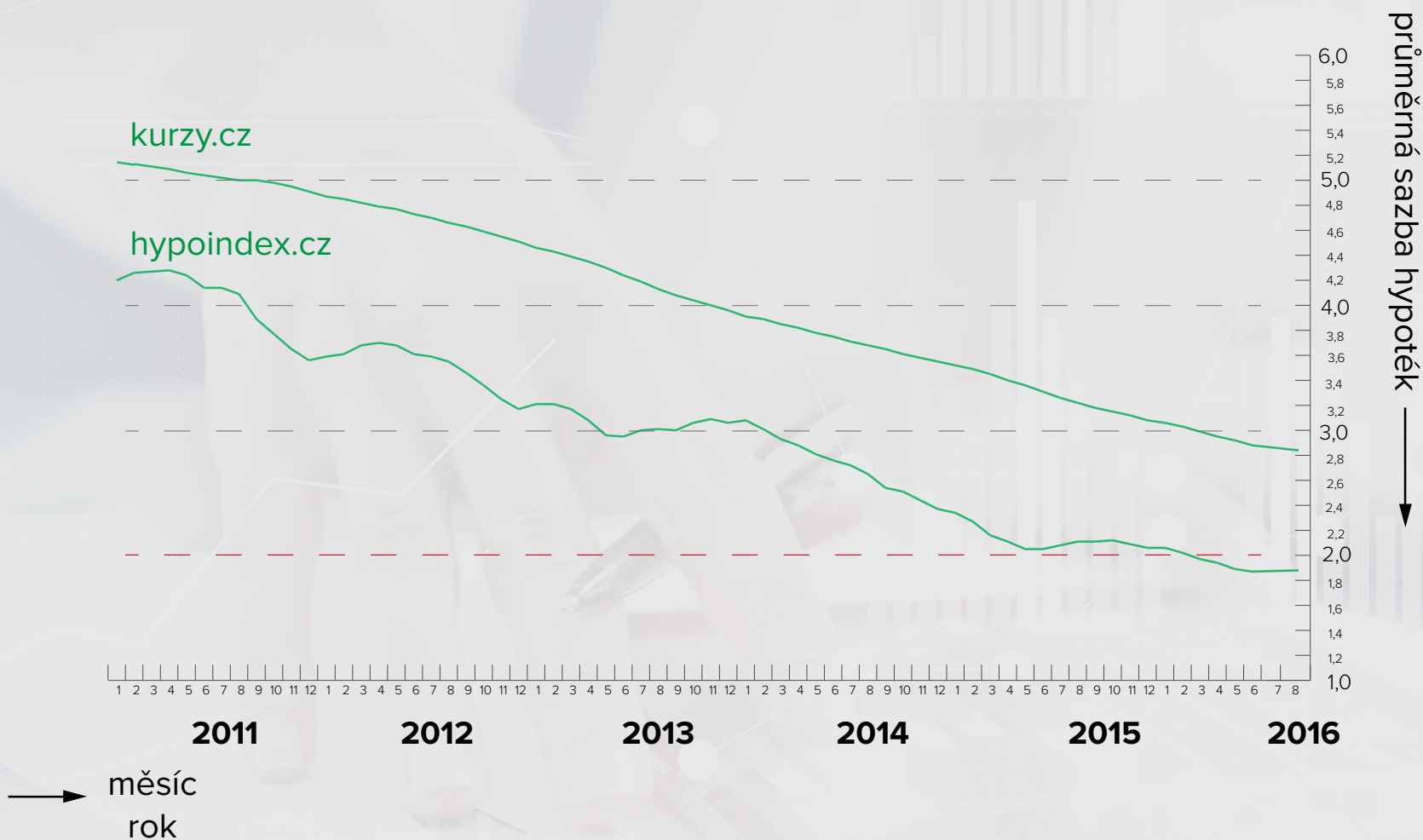


zdroj: Ekospol (2007 - 2010),
Trigema (2011 - 2013),
Trigema, Ekospol, Skanska (2015)
Trigema, Skanska, Central Group (2016)



DŮVODY RŮSTU:
ukončení recese
zvyšující se výnosy z nájmu
všeobecně pozitivní nálada kupujících
dlouhodobě klesající úroky hypoték

GRAF | VÝVOJ PRŮMĚRNÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB HYPOTÉK



zdroj: sazby hypo: www.kurzy.cz / www.hypindex.cz

TABULKA | VÝVOJ CENY NÁJMŮ ZA M² V PRAZE 2012 - 2016

Městský obvod	4Q 2012	4Q 2013	3Q 2014	3Q 2015	3Q 2016	Vývoj nájmu
Praha 1	206 Kč	195 Kč	313 Kč	342 Kč	380 Kč	+ 85%
Praha 2	149 Kč	199 Kč	288 Kč	319 Kč	370 Kč	+ 149%
Praha 3	145 Kč	188 Kč	227 Kč	266 Kč	296 Kč	+ 105%
Praha 4	121 Kč	222 Kč	213 Kč	216 Kč	227 Kč	+ 89%
Praha 5	116 Kč	178 Kč	237 Kč	259 Kč	284 Kč	+ 144%
Praha 6	115 Kč	182 Kč	223 Kč	233 Kč	257 Kč	+ 123%
Praha 7	144 Kč	188 Kč	227 Kč	230 Kč	275 Kč	+ 91%
Praha 8	134 Kč	178 Kč	226 Kč	237 Kč	251 Kč	+ 87%
Praha 9	120 Kč	178 Kč	210 Kč	220 Kč	242 Kč	+ 101%
Praha 10	117 Kč	178 Kč	213 Kč	220 Kč	253 Kč	+ 116%
Celkem						+ 109%

Poznámka: Průměrná cena nájmu na m² pronajímané plochy bez poplatků

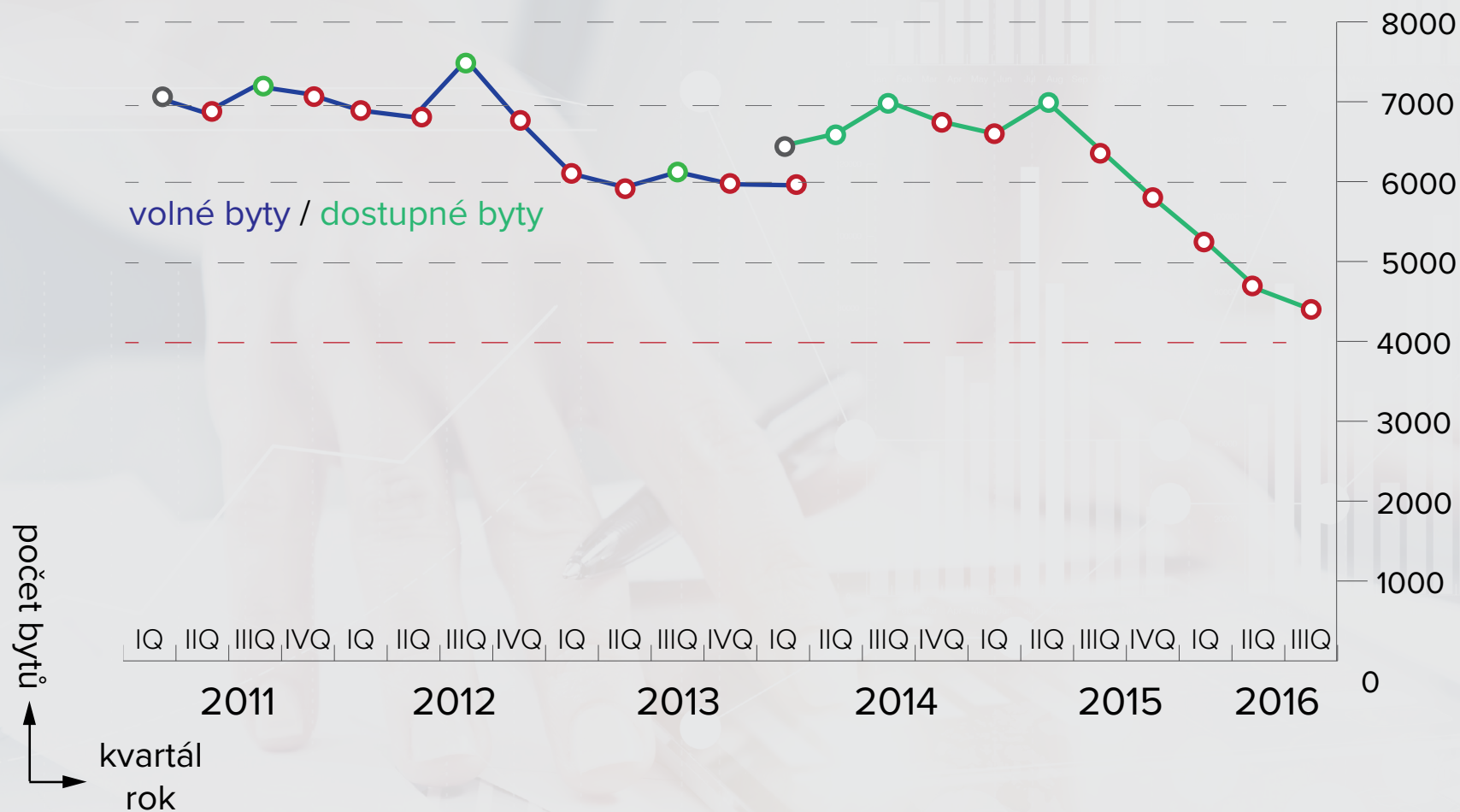
Zdroj: 2012: Ministerstvo pro místní rozvoj, SFRB / 2013: realitniportal.cz / 2014 - 2015: realitnymix.cz / 2016: Trigema (data z cca 20 realitních serverů: asi 8000 bytů ve 3Q 2016)



„Již zhruba 12 měsíců se nabídka nedostatečně přizpůsobuje požadavkům poptávky.“

Meziroční propad nabídky je již téměř 40 %.“

GRAF | VÝVOJ NABÍDKY DOSTUPNÝCH NOVÝCH BYTŮ V PRAZE

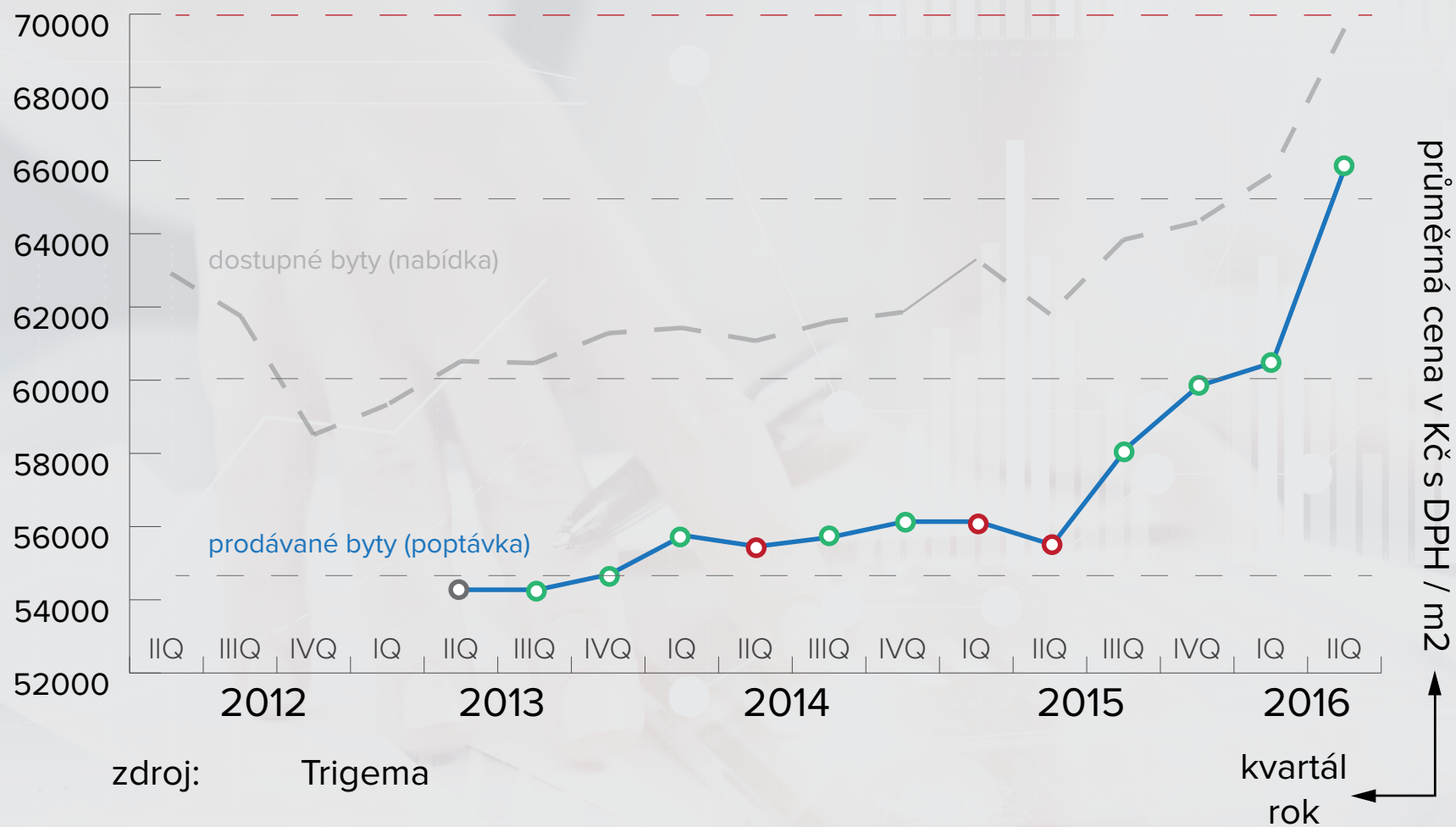


zdroj: Trigema (2011 - 2013);
Trigema, Skanska, Ekospol (2014 - 2015)
Trigema, Skanska, Central Group, verifikace IPR (2016)



„Důsledkem převisu poptávky nad nabídkou je prudký nárůst cen nových bytů.“

GRAF | VÝVOJ CEN NOVÝCH BYTŮ V PRAZE





„Průměrná cena / m² dostupných bytů bude na podzim atakovat hranici 70 000 Kč.“

Kvůli ubývající zásobě nových bytů s sebou vytahuje nabídka také průměrnou cenu prodávaných bytů.“

Průměrná cena / m² dostupných bytů: Počítá se ze skupiny aktuálně dostupných nových bytů.

Průměrná cena / m² prodávaných bytů: Počítá se ze skupiny prodaných nových bytů v daném časovém období.

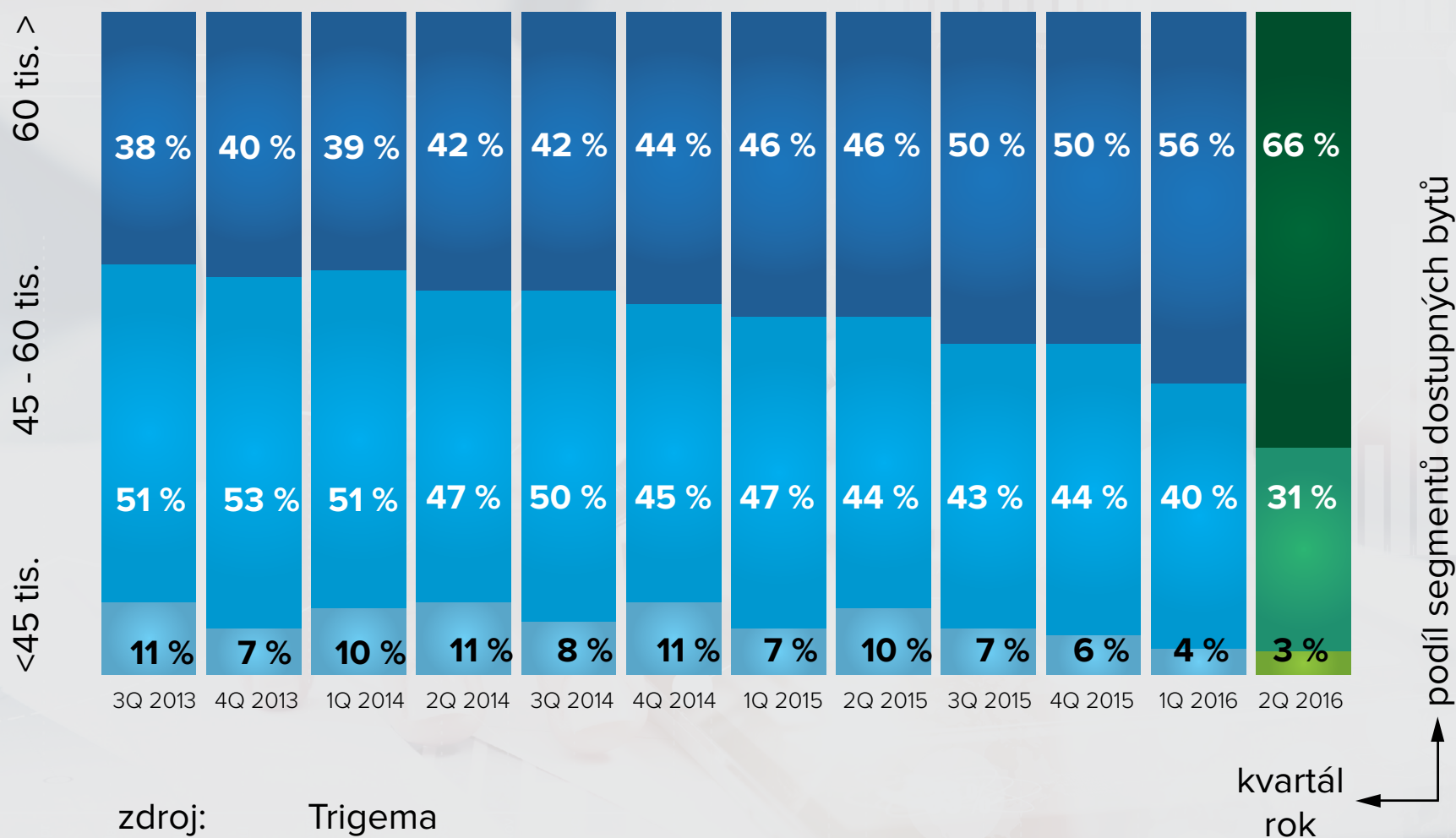
Zdroj: Trigema



„Vývoj trhu výrazně ovlivňuje také cenovou strukturu dostupných a prodávaných bytů.

Během 36 měsíců se trh obrátil naruby. Lowcostový segment zmizel...“

GRAF | VÝVOJ CENOVÝCH SEGMENTŮ DOSTUPNÝCH BYTŮ





„Vlna investičních bytů, určených k sekundárnímu prodeji částečně supljuje nepružnost primární nabídky.“

Ceny secondhandových bytů dohánějí ceny nových bytů.“

TABULKA | POROVNÁNÍ CEN NOVÝCH A SECOND. BYTŮ V PRAZE

Městský obvod	Porovnání průměrné ceny nových a secondhandových bytů
Praha 1	- 5 %
Praha 2	+ 62 %
Praha 3	- 15 %
Praha 4	+ 13 %
Praha 5	+ 12 %
Praha 6	+ 13 %
Praha 7	+ 10 %
Praha 8	+ 18 %
Praha 9	+ 4 %
Praha 10	+ 3 %

Poznámka: Srovnání průměrné ceny / m² dostupných nových bytů a průměrné ceny dostupných secondhandových bytů.

Zdroj informací o secondhandových bytech: 9000 záznamů v realitních serverech ke konci 3Q 2016.

Zdroj: Trigema



ZÁVĚR

**Co může způsobit návrat
k přirozenému vývoji?**

stabilní legislativní prostředí

zrychlení povolovacích procesů

neměnná strategická vize města

vývoj úrokových sazeb

Děkuji za pozornost.

PETR POSPÍŠIL

Obchodní ředitel Trigema a.s.



pospisil@trigema.cz



@Trigema_as



blog.trigema.cz