

## Jak má město stavět byty?

Petr Hána, Deloitte

Duben 2019

# Deloitte Real Index

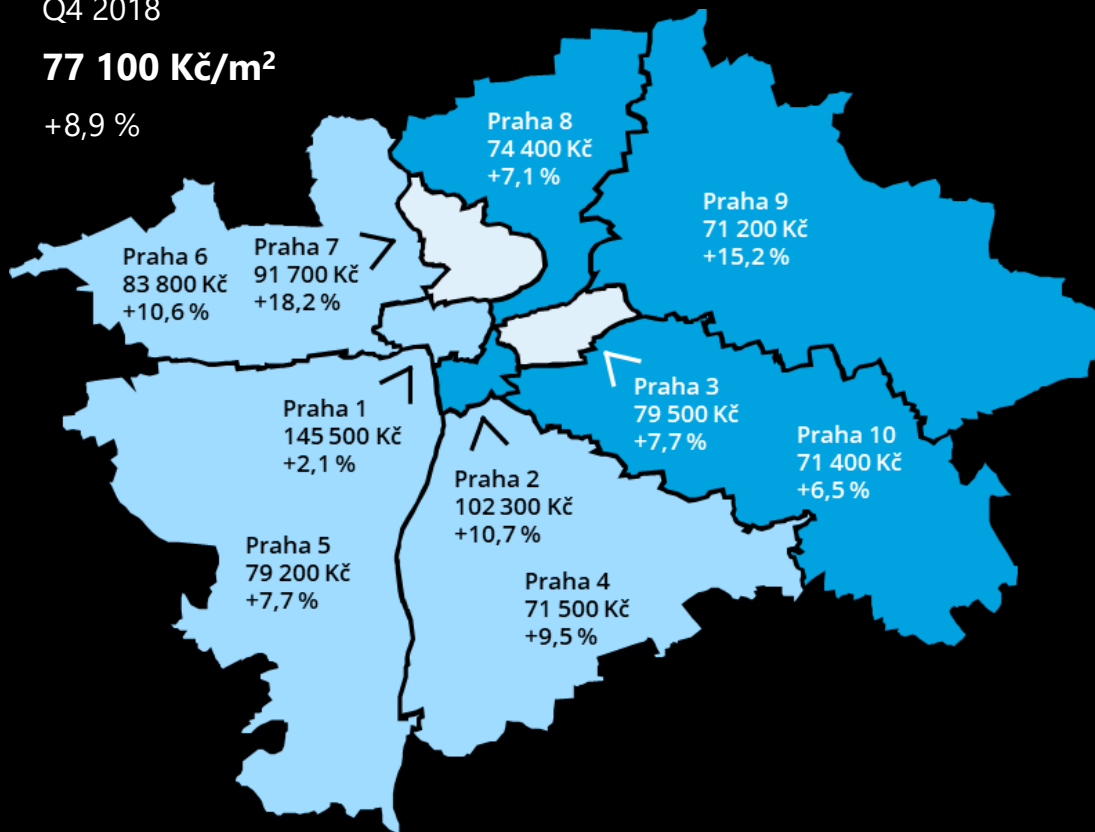
## Prodejní ceny bytů

Real Index Praha

Q4 2018

**77 100 Kč/m<sup>2</sup>**

+8,9 %



Průměrná cena, celkový transakční objem a počet prodejů za sledované období Q4 2018 dle segmentu v Praze



Developerské projekty  
 Prvoprodeje 103 600 Kč/m<sup>2</sup>  
 1 305 transakcí  
 Přeprdeje 84 000 Kč/m<sup>2</sup>  
 491 transakcí – 2,8 mld. Kč

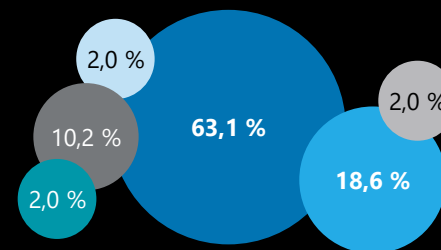


Cihlové domy  
**83 300 Kč/m<sup>2</sup>**  
 3,7 mld. Kč  
 721 prodejů



Panelové domy  
**66 100 Kč/m<sup>2</sup>**  
 2,8 mld. Kč  
 779 prodejů

Struktura objemu prodejů bytů za období Q4 2018 v České republice



■ Praha   
 ■ Olomouc   
 ■ Brno  
■ Plzeň   
 ■ Ostrava   
 ■ Ostatní

### Real Index Praha

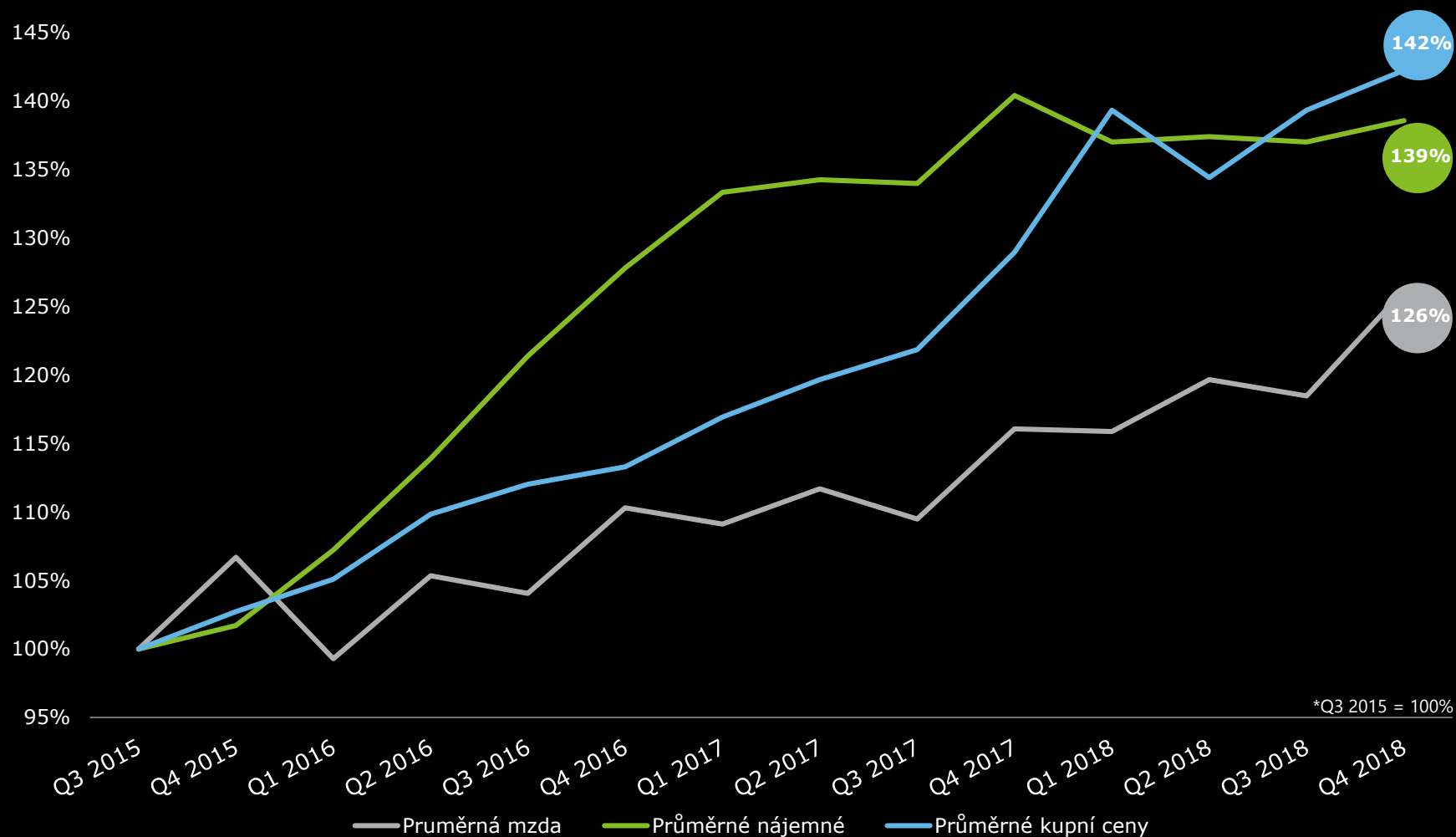
Udává % změnu průměrné ceny realizovaných prodejů bytů oproti stejnému období předchozího roku (Q4 2017).

Cena za m<sup>2</sup> ve sledovaném čtvrtletí, realizované prodeje.

Údaje se týkají prodejů bytů zapsaných v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv.

# Významný růst cen bytů v Praze v posledních letech

## Dražší financování a nedostupné hypotéky atraktivitu snižují



# Schvalovací procesy a legislativa

## Přesah do veřejné politiky



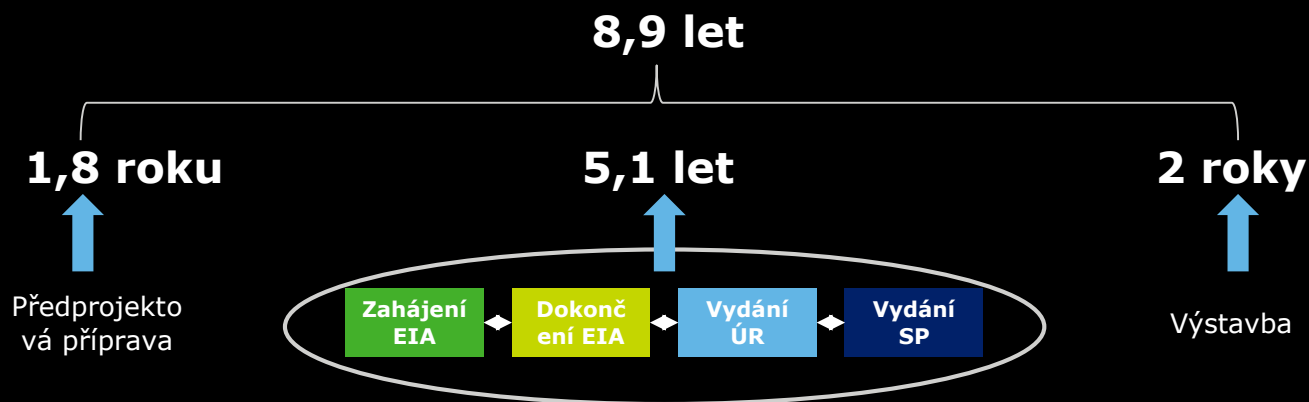
**Dlouhé a nejisté povoloovací procesy nové výstavby prodražují rezidenční nemovitosti ve všech segmentech**



**Tančící dům**



**VS**



# Daňové zatížení bytové výstavby

## Příklad

### Byt v novostavbě bytového domu o výměře 68 m<sup>2</sup>

- Stát dnes vybere o **743 000 Kč** více než před 12 lety
- Podíl zvýšení daní na celkovém zvýšení ceny činí **22 %**

	2007	2019
<b>Plocha pro výpočet podílu</b>	68	72,8
<b>Cena v Kč za m<sup>2</sup></b>	49 750	92 300
<b>Cena v Kč</b>	<b>3 383 000</b>	<b>6 719 000</b>
• <b>DPH z bytu</b>	5% 161 095	15% 788 800
• <b>DPH z pozemku</b>	0% -	21% 116 600
• <b>Daň z nabytí nemovitosti</b>	0% -	0% -
• <b>Daň z nemovitosti</b>	306	655
<b>Celkové daňové zatížení</b>	<b>161 095</b>	<b>905 000</b>



[www.deloitte.cz/realestate](http://www.deloitte.cz/realestate)

Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited, britské privátní společnosti s ručením omezeným zárukou („DTTL“), jejích členských firem a jejích 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](http://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.

# Rezidenční trh – základní přehled

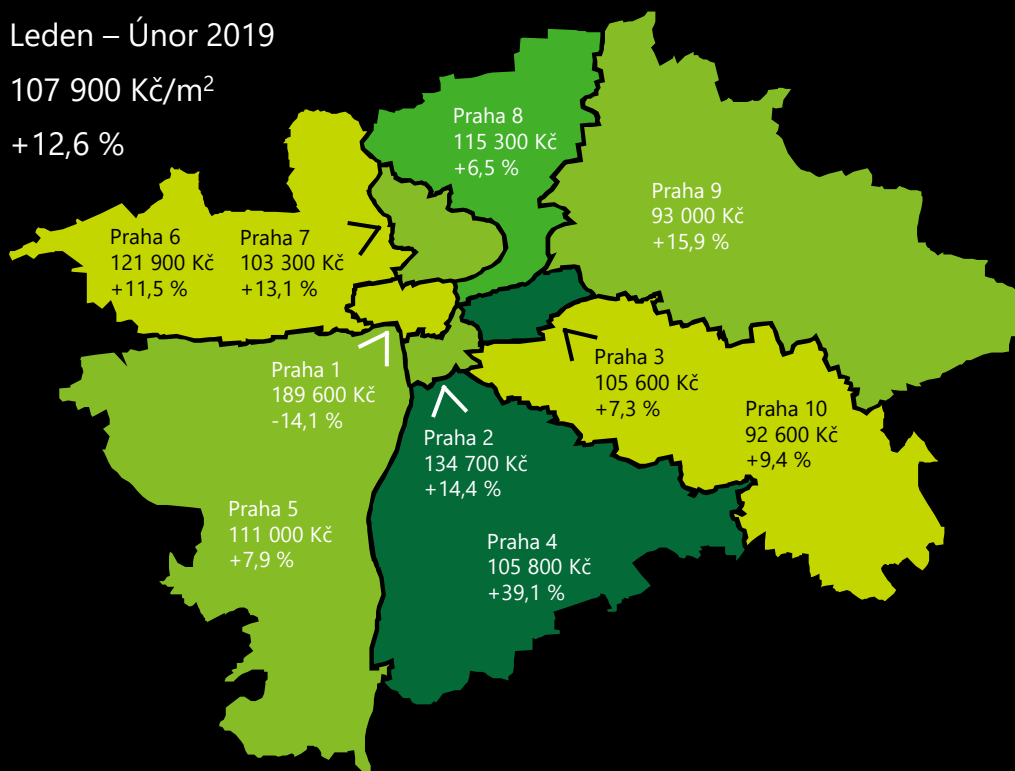
## Deloitte Develop Index

### Develop Index Praha

Leden – Únor 2019

107 900 Kč/m<sup>2</sup>

+12,6 %

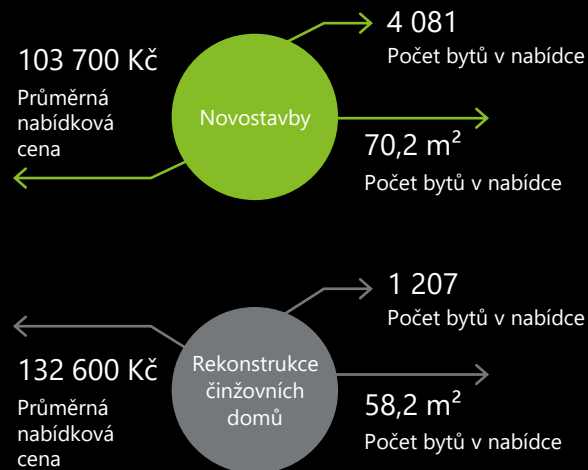


### Develop Index Praha

Udává % změnu průměrné ceny volných bytů v nabídce developerů oproti stejnému období v předchozím roce (leden – únor 2018).

Cena v Kč představuje průměrnou nabídkovou cenu za m<sup>2</sup> nového bytu v Praze v nabídce developerů ve sledovaném období.

### Struktura nabídky bytů v Praze dle typu projektu



### Struktura nabídky bytů dle dispozic na konci období

	Počet bytů	Součet nabídkových cen (mil. Kč)
1+	1 324	5 008
2+	2 006	10 593
3+	1 290	10 892
4+	545	6 509
5+	108	2 311
6+	15	412
<b>Celkem</b>	<b>5 288</b>	<b>35 728</b>