

# Quo vadis, Praho?

---

## Trh nového bydlení v roce 2016

z pohledu největšího rezidenčního developera

**CENTRAL  
GROUP**

Diskusní setkání

6.4.2016

# Vývoj poptávky a cen na rezidenčním trhu

---

- Od vypuknutí krize v roce 2008 se ceny postupně snižovaly a svého dna dosáhly v roce 2012
- Od roku 2013 postupný růst poptávky a cen v jednotkách procent ročně
- 2014 – 2015 poptávka roste o cca 10 % ročně a o 5-10 % ročně roste i cenová úroveň srovnatelných bytů
- Cenová úroveň nového bydlení je nyní stále nižší, než byla před krizí

**CENTRAL  
GROUP**

# Trendy na pražském rezidenčním trhu 2015-2016

---

- 2015 - reálně prodáno cca 6,5 tisíce nových bytů za více než 22 mld. Kč
- 2016 - předpokládá se prodej až 7,5 tisíce nových bytů za cca 27 mld. Kč  
(obdobná situace jako v minulém roce → tedy růst poptávky o cca 10 % a růst cen o cca 5-10 % ročně)
- Rostoucí zájem o nové bydlení blíže centra a vyšší standard provedení bytů
- Rostoucí zájem o dokončené nové byty (oproti bytům „na papíře“)
- Rostoucí zájem o levné hypotéční financování
- Rostoucí zájem o koupi bytu v Praze jako investici (tzv. investiční byty)
- Rostoucí podíl kupujících z regionů ČR  
a snižující se podíl cizinců

**CENTRAL  
GROUP**

# Důvody růstu poptávky a cen na rezidenčním trhu

---

- Stále ještě velmi dostupné ceny nových bytů
- Levné a snadno dostupné hypotéky
- Velmi nízké úročení úspor v bankách – řada lidí nyní ukládá své úspory do koupě nového bytu
- Dobrá kondice ekonomiky, nízká nezaměstnanost, optimismus lidí po letech zadržované poptávky

# Hlavní problémy současného developmentu v Praze (1. část)

---

- Nestabilní, nepředvídatelná a chaotická legislativa a další nejistota do budoucna  
(celkem 5 verzí různých předpisů pro výstavbu v Praze v posledních dvou letech způsobuje obrovské vícenáklady a další výrazné zdržení připravovaných projektů)
- Nekoncepčnost vedení Prahy v záležitostech územního plánování a nové výstavby  
(bez radního odpovědného za územní plánování a s nejasností ohledně připravovaného nového územního plánu, politika obecně selhává ve své hlavní funkci vytvořit jasný a stabilní rámec pro podnikání a investice, které jediné vytvářejí skutečné hodnoty a zaměstnávají lidi)

**CENTRAL  
GROUP**

# Hlavní problémy současného developmentu v Praze (2. část)

---

- „Protirozvojové“ zaměření některých městských částí po posledních volbách
- Stále se prodlužující doba schvalovacích procesů pro novou výstavbu  
(u CG činí nyní doba od zahájení přípravy projektu do dokončení stavby v průměru 8 let)
- Výrazný růst cen stavebních prací a materiálů o 10-15 % ročně
- Růst cen pozemků v Praze s ÚR a SP až o desítky procent ročně často až za reálnou hranici rentability pro developery

# Disproporce mezi počtem prodaných a nově povolených bytů

---

- 2015 reálně v Praze prodáno cca 6.500 nových bytů
- 2015 vydáno stavební povolení v Praze jen pro 3.949 nových bytů (podle dat ČSÚ)
- V roce 2015 se tedy prodalo o cca 65 % více bytů, než jich bylo povoleno
- Developeři zatím čerpají ze svých dřívějších zásob povolených bytů, ale disproporce mezi prodanými a nově povolenými byty brzy povede k omezení nabídky a tudíž růstu cen a tím snížení dostupnosti nového bydlení pro široké vrstvy obyvatel

**CENTRAL  
GROUP**

# Nové bydlení a „neviditelná ruka trhu“

---

- Nové bydlení nebylo pro střední vrstvy obyvatel nikdy dostupnější
- Důvodem jsou stále ještě velmi dostupné ceny nového bydlení a velmi levné hypotéky
- V oblasti nového bydlení tak pomyslná „neviditelná ruka trhu“ velmi funguje
- Politici a státní úředníci si často neuvědomují, kolik stát tímto velmi funkčním systémem šetří veřejných prostředků, protože nemusí sám stavět a financovat nové byty
- Výstavba sociálních bytů není potřeba, protože v ČR je dostatek starých bytů (zejména v dožívající panelové výstavbě)
- Potřeba jsou nové a kvalitativně pokročilé byty (tepelně-izolační vlastnosti, akustika, podzemní parkování, úroveň standardního provedení), které nejefektivněji zajistí soukromý sektor
- Proč jsou u nás „developer“ a „investor“ sprostá slova?

**CENTRAL  
GROUP**



Děkuji za pozornost

**CENTRAL  
GROUP**

Diskusní setkání

6.4.2016