

Setkání nad Prahou

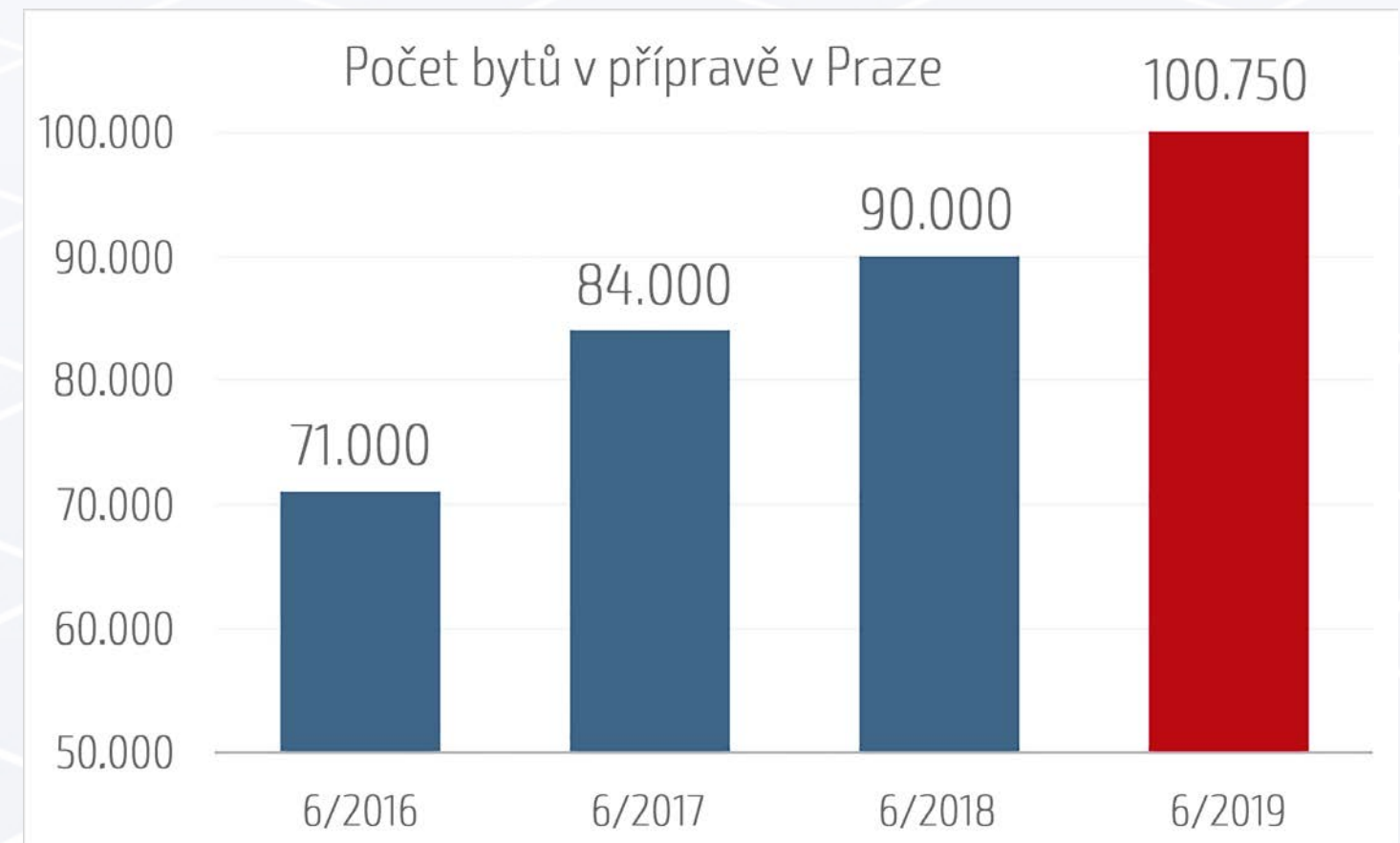
- **Aktuální data** z unikátní analýzy všech připravovaných projektů různých investorů v Praze (červen a prosinec, vždy v rámci Setkání nad Prahou)
- Zcela nové informace o **největších připravovaných projektech** CENTRAL GROUP (v různých lokalitách v Praze připravujeme více než 30.000 nových bytů)
- Představení nového **Indexu dostupnosti bydlení (CG – INDEX)**, který bude CENTRAL GROUP pravidelně pololetně vydávat (jaro a podzim)

**Poprvé po roce 1989 je v Praze
v přípravě více než 100 000 bytů**



V přípravě je nyní v Praze přes 100 tisíc bytů!

- Počet bytů v přípravě v Praze poprvé přesáhl 100 tisíc
 - Při současném prodejním tempu zásoba na cca 20 let
- ⇒ **Bytová krize není vinou developerů, ale státu (extrémně komplikované a zdlouhavé povolování)**



Zdroj: analýza Central Group, data k 1. 6. 2019

Připravované byty by trvalo povolit 40 let!

- Od roku 2010 v Praze průměrně povoleno 2.400 bytů v bytových domech za rok
 - Loni to bylo necelých 2.700
- ⇒ Při tomto tempu by aktuálně připravované byty trvalo povolit téměř 40 let

Ve schvalovacím procesu je jen cca 48 tisíc bytů

- **Do schvalovacího procesu (EIA, ÚR, SP, SPP) vstoupila necelá polovina bytů (48.239)**
 - Desetině z nich již bylo vydáno stavební povolení
 - Dalších cca 10 tisíc bytů již má územní rozhodnutí
- ⇒ U těchto bytů je nejpravděpodobnější, že by se brzy mohly dostat na trh (některé z nich ale stále řeší odvolání)

Praha	Připravovaných bytů celkem	Z toho ve schvalovacím procesu (EIA, ÚR, SP, SPP)
1	429	429
2	534	310
3	9.081	4101
4	15.503	10.027
5	26.318	7.267
6	7.441	1.825
7	5.516	1.411
8	6.428	4.648
9	15.719	10.421
10	13.781	7.800
Celkem	100.750	48.239

Zdroj: analýza Central Group, data k 1. 6. 2019

Nejvíce bytů se připravuje na Praze 5

- Nejvíce bytů se připravuje:
 - Praha 5 – Nový Zlíčín (CG), Smíchov city (Sekyra Group), Západní město (Finep)
 - Praha 9 – Tesla Hloubětín (CG), Nová Toužimská (Skanska Reality), Vivus Kolbenova (Vivus), Avia Letňany (Odien Real Estate), U Elektry Hloubětín (Finep)
 - Praha 4 – Sigma Modřany (CG), Michelské pekárny a Modřanský cukrovar (Skanska Reality), Krč – Zálesí (CG), Rezidence Park Kavčí Hory (CG)
- Naopak nejméně v centru, kde je minimum volných pozemků a nové byty jsou zde většinou v rekonstrukcích stávajících budov

Pro vyřešení bytové krize v Praze je potřeba se zaměřit především na velké projekty

- Téměř 80 % projektů ve schvalování je menší než 100 bytů, je v nich ale jen necelá čtvrtina bytů
- Naopak velkých projektů je jen několik desítek, ale obsahují většinu připravovaných bytů
- Hlavní stavební úřad v Praze by zásadně urychlil schvalování větších projektů

Velikost projektu	Počet projektů	%	Počet bytů	%
1-49	358	66,2%	6.251	13,0%
50-99	72	13,3%	5.243	10,9%
100-249	64	11,8%	9.916	20,6%
250-499	15	2,8%	4.824	10,0%
500-999	21	3,9%	10.881	22,6%
1000+	11	2,0%	11.124	23,1%
Celkem	541		48.239	

Zdroj: analýza Central Group, data k 1. 6. 2019

Připravované velké projekty CENTRAL GROUP

- Vlastníme kolem 1,5 milionu m² brownfieldů a pozemků určených k výstavbě pro více než 30.000 nových bytů po celé Praze
- Připravujeme celé nové městské čtvrti i menší exkluzivní rezidenční projekty
- Zaměřujeme se na transformaci zanedbaných brownfieldů v Praze na příjemná místa pro život, která jsou přínosem i pro své okolí



Spolupracujeme s těmi nejlepšími architekty



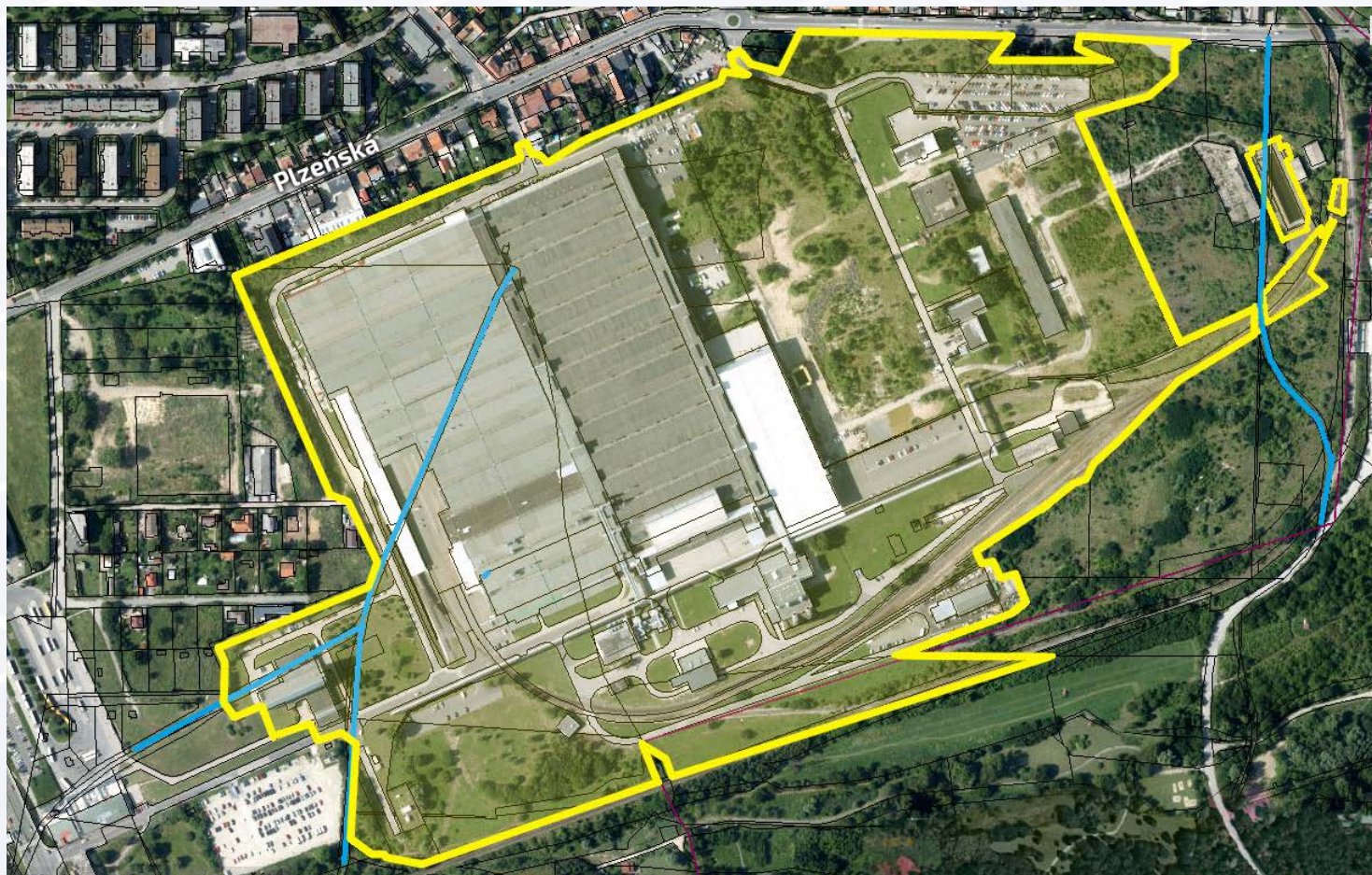
NOVÝ ZLIČÍN

– největší brownfield v majetku CG

- CG koupil celý areál bývalého Siemensu na Zličíně v Praze 5 od PSN letos
- Velikost území cca 360.000 m² přímo na konečné metra Zličín
- Areál nyní částečně využíván jako dosluhující sklady, pro drobnou výrobu a jako opravna kolejových vozidel
- Areál navazuje na stávající realizovaný projekt CG Park Zličín

NOVÝ ZLIČÍN

– největší brownfield v majetku CG



NOVÝ ZLIČÍN

– velké multifunkční městská čtvrť

- Lokalita bude rozdělena do 4 sektorů:
 - **REZIDENČNÍ ČTVRŤ** se školou, školkami, 2 většími parky, novým náměstím s novou budovou úřadu
 - **KOMERČNÍ SEKTOR** s administrativou a zdravotnictvím
 - **BUSINESS PARK** pro nerušící provozy
 - **LESOPARK**
- Středem lokality povede nová tramvajová trať s konečnou u stanice metra

NOVÝ ZLIČÍN – velké multifunkční městská čtvrť



NOVÝ ZLIČÍN – nejvýznamnější spolupracující architekti



Hlavní urbanista:
Pavel Hnilička (a jeho ateliér)

Hlavní architekt:
Jakub Cigler (a jeho ateliér)

Koncepční
a strategický konzultant:
Peter Gero (Hamburg)

Na návrhy jednotlivých
staveb proběhne mezinárodní
architektonický workshop

Spolupráce s městskou částí

- S městskou částí Praha – Zličín je uzavřena smlouva o spolupráci při rozvoji této lokality (finanční příspěvek, mateřské školky – 9 tříd, pozemek pro velkou základní školu, nové náměstí s pozemkem pro nový úřad)
- Nyní bude probíhat změna ÚP z funkce výrobní na funkci smíšenou

CENTRUM NOVÉHO ŽIŽKOVA

- Celý telekomunikační areál (včetně telekomunikační věže vysoké 96 m) koupil CG od CETIN (PPF) v roce 2017
- Velikost areálu cca 40.000 m²
- Stávající budovy jsou technologicky zastaralé, nefunkční a nevyužitelné k jiným účelům (azbest – ekologická likvidace)
- Areál navazuje na již dokončený úspěšný velký projekt CG – Residence Garden Towers a je poblíž připravované Parkové čtvrti (severní část Nákladového nádraží Žižkov)

CENTRUM NOVÉHO ŽIŽKOVA



CENTRUM NOVÉHO ŽIŽKOVA

– mezinárodní architektonická soutěž

- Velké architektonické soutěže se účastnilo 98 ateliérů ze 30 zemí celého světa
- Odborná porota – Fránek, Pleskot, Koucký, Vávra, Kunovský
- Zvítězil unikátní projekt rozvlněných věží česko-britské architektky Evy Jiříčné (ve spolupráci s ARUP)



CENTRUM NOVÉHO ŽIŽKOVA

Vítězný návrh
Evvy Jiříčné

Setkání nad Prahou

5. 6. 2019

**CENTRAL
GROUP**

CENTRUM NOVÉHO ŽIŽKOVA

– vítězný návrh Evy Jiříčné

- Unikátní architektura (2 odlišné části – blok a 3 rozvlněné kruhové věže)
- Rozsah veřejného prostoru se zelení je největší ze všech finálových návrhů
– téměř 70 % velikosti pozemku (cca 27.000 m²)
- Akcent na veřejný prostor se zelení (včetně fontány) a aktivní parter (komerce v dolních patrech)

CENTRUM NOVÉHO ŽIŽKOVA – vítězný návrh Evy Jiříčné



CENTRUM NOVÉHO ŽIŽKOVA

– spolupráce s městskou částí

- S městskou částí Praha 3 je uzavřena smlouva o spolupráci při rozvoji této lokality (mateřská školka se 3 třídami a vybudování velkého veřejného parku)
- Nyní bude probíhat změna ÚP z telekomunikační funkce na funkci smíšenou

Index dostupnosti bydlení

(CG – INDEX)

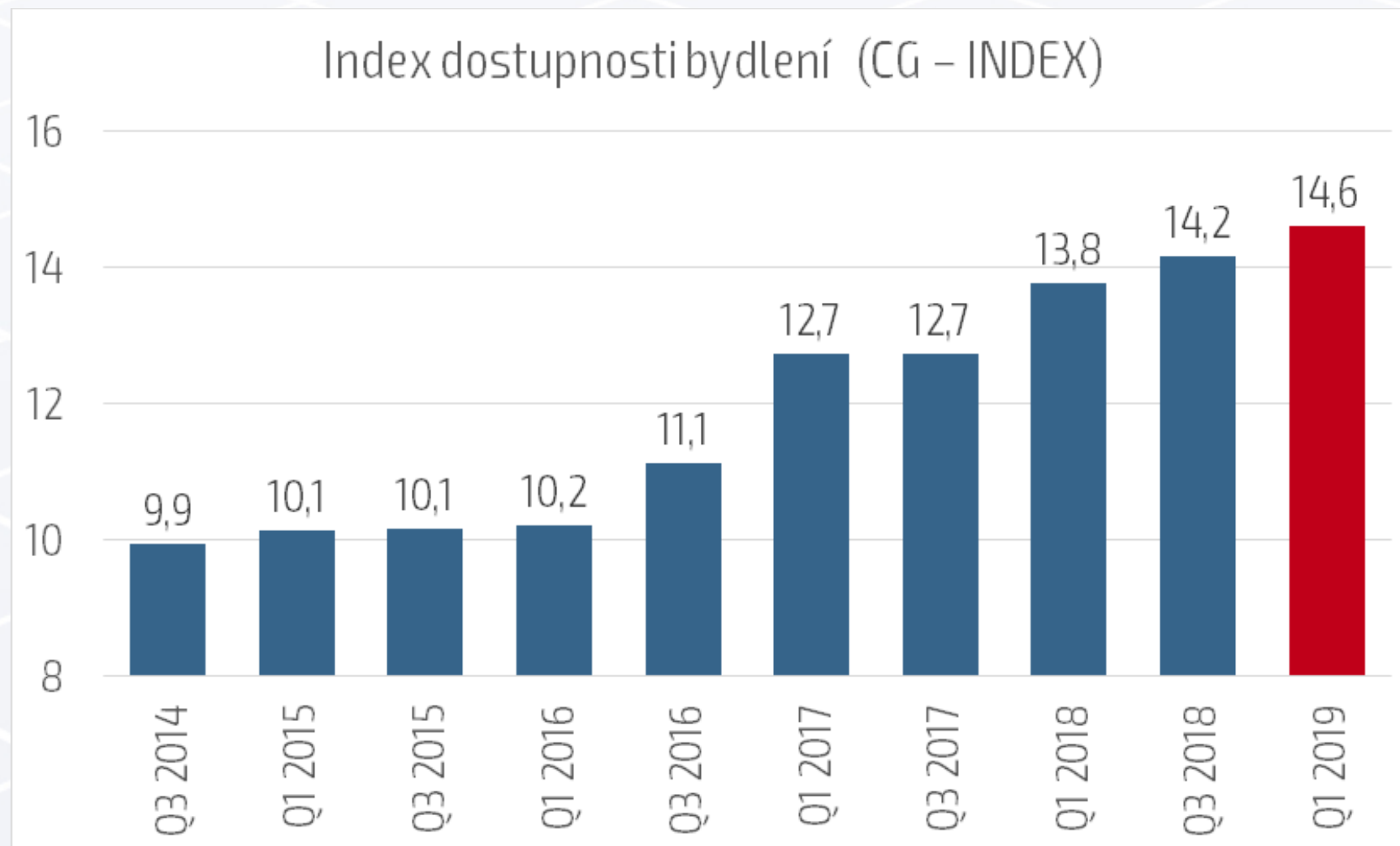
⇒ Ukazatel, kolik průměrných ročních hrubých platů je třeba na koupi průměrného bytu

CG – INDEX v 1. pololetí 2019 v Praze ⇒ 14,6

(Průměrná hrubá měsíční mzda v Praze je 42.478 Kč měsíčně,
cena průměrného nového 70 m² bytu v Praze 7.438.589 Kč)

Zdroj: výpočet Central Group na základě údajů o průměrné mzdě (ISPV) a cenách bytů
(Central Group, Trigema, Skanska Reality)

(CG – INDEX)



⇒ Dostupnost bydlení se stále zhoršuje

Zdroj: výpočet Central Group na základě údajů o průměrné mzdě (ISPV) a cenách bytů (Central Group, Trigema, Skanska Reality)

Dostupnost bydlení v Praze po dispozicích

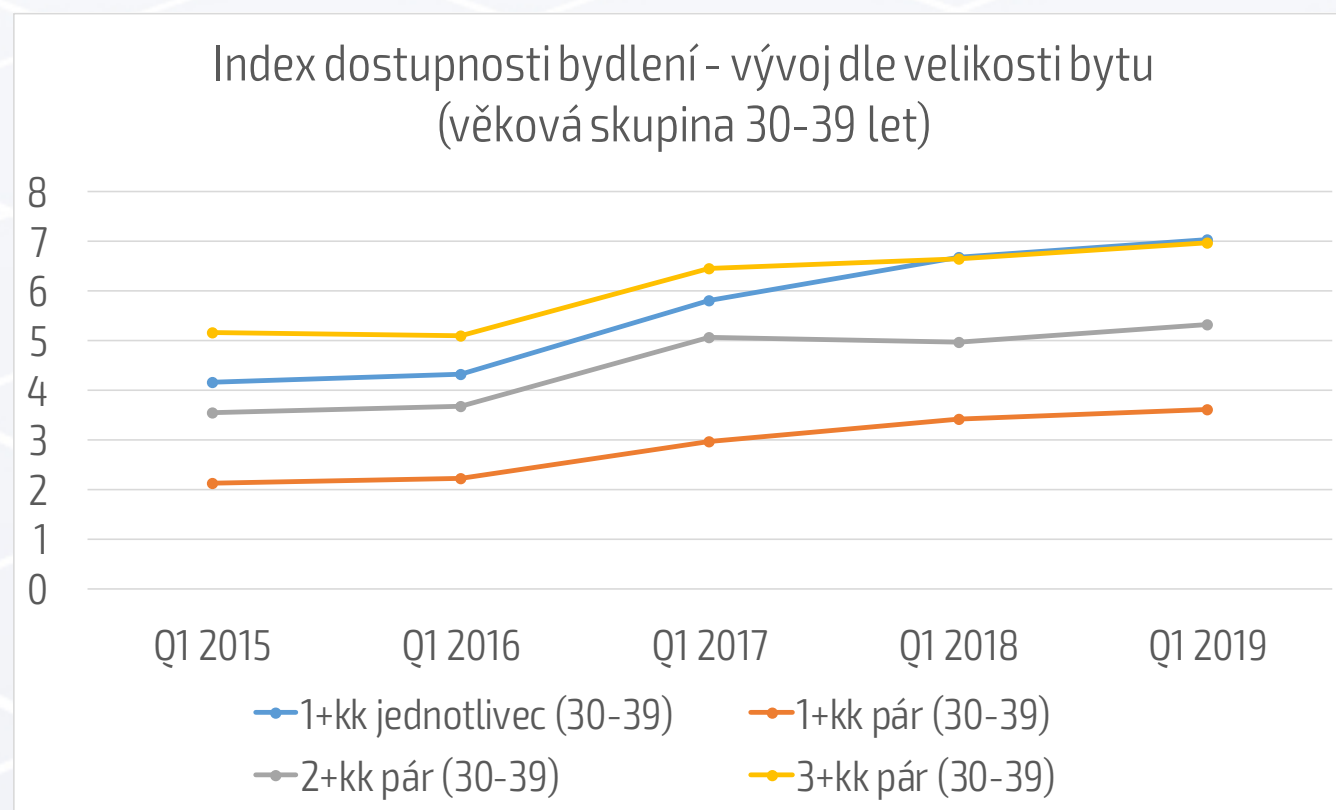
(věková skupina 30-39 let)

Velikost bytu	Kupující	Průměrná cena bytu	CG – INDEX	Nutné vlastní zdroje	Výše hypotéky	Splátka hypotéky	Průměrná výše nájmu
1+kk (32 m ²)	jednotlivec	3 805 231 Kč	7,0	761 046 Kč	3 044 185 Kč	12 589 Kč	13 520 Kč
1+kk (32 m ²)	pár	3 805 231 Kč	3,6	761 046 Kč	3 044 185 Kč	12 589 Kč	13 520 Kč
2+kk (55 m ²)	pár	5 619 372 Kč	5,3	1 123 874 Kč	4 495 498 Kč	18 591 Kč	19 412 Kč
3+kk (75 m ²)	pár	7 389 720 Kč	7,0	1 477 944 Kč	5 911 776 Kč	24 449 Kč	29 573 Kč

Zdroj: výpočty Central Group na základě údajů o průměrné mzdě (ISPV), cenách bytů (Central Group, Trigema, Skanska Reality), nájmech (sreality.cz) a úrokové sazbě (Fincentrum Hypoindex)

- Věková skupina byla volena tak proto, že potřeba koupě bytu nejčastěji poprvé vyvstává po 30. roce života
- Třicátníci musí být připraveni na to, že budou potřebovat úspory minimálně ve výši 760 tis. Kč
- Pro jednotlivce je koupě malého bytu 1+kk stejně náročná jako pro pár koupě rodinného bytu 3+kk

Dostupnost bydlení v Praze po dispozicích (věková skupina 30-39 let)



Zdroj: výpočet Central Group na základě údajů o průměrné mzdě (ISPV)
a cenách bytů (Central Group, Trigema, Skanska Reality)

- Dostupnost všech dispozic se od roku 2015 zhoršila, nejvýrazněji ale pro jednotlivce
- Nejprudší růst totiž zaznamenaly ceny malých bytů
- I přes to se ale stále jedná o relativně dostupný investiční nástroj – páru na garsonku stačí necelé 4 roční hrubé mzdy obou

Na jaké byty dosáhne průměrný Pražan?

(Hypotéka 30 let; 2,85% p.a.; LTV=80; DTI=9; DSTI=45%)

- Maximální cena bytu, který je možné financovat hypotékou: **4.228.875 Kč**
- Maximální výše hypotéky: **3.383.100 Kč**
- Potřebné vlastní zdroje: **845.775 Kč**
- Splátka hypotéky: **13.991 Kč**
- Vybírat si může celkem z **1.222 novostaveb**
 - 988 x 1+kk
 - 228 x 2+kk
 - 6 x 3+kk

(Průměrná hrubá měsíční mzda v Praze je **42.478 Kč** měsíčně)

Zdroj: ISPV

Splátka hypotéky je stále nižší než nájem

Byt	Splátka hypotéky	Průměrný nájem
1+kk	12.589 Kč	13.520 Kč
2+kk	18.591 Kč	19.412 Kč
3+kk	24.449 Kč	29.573 Kč

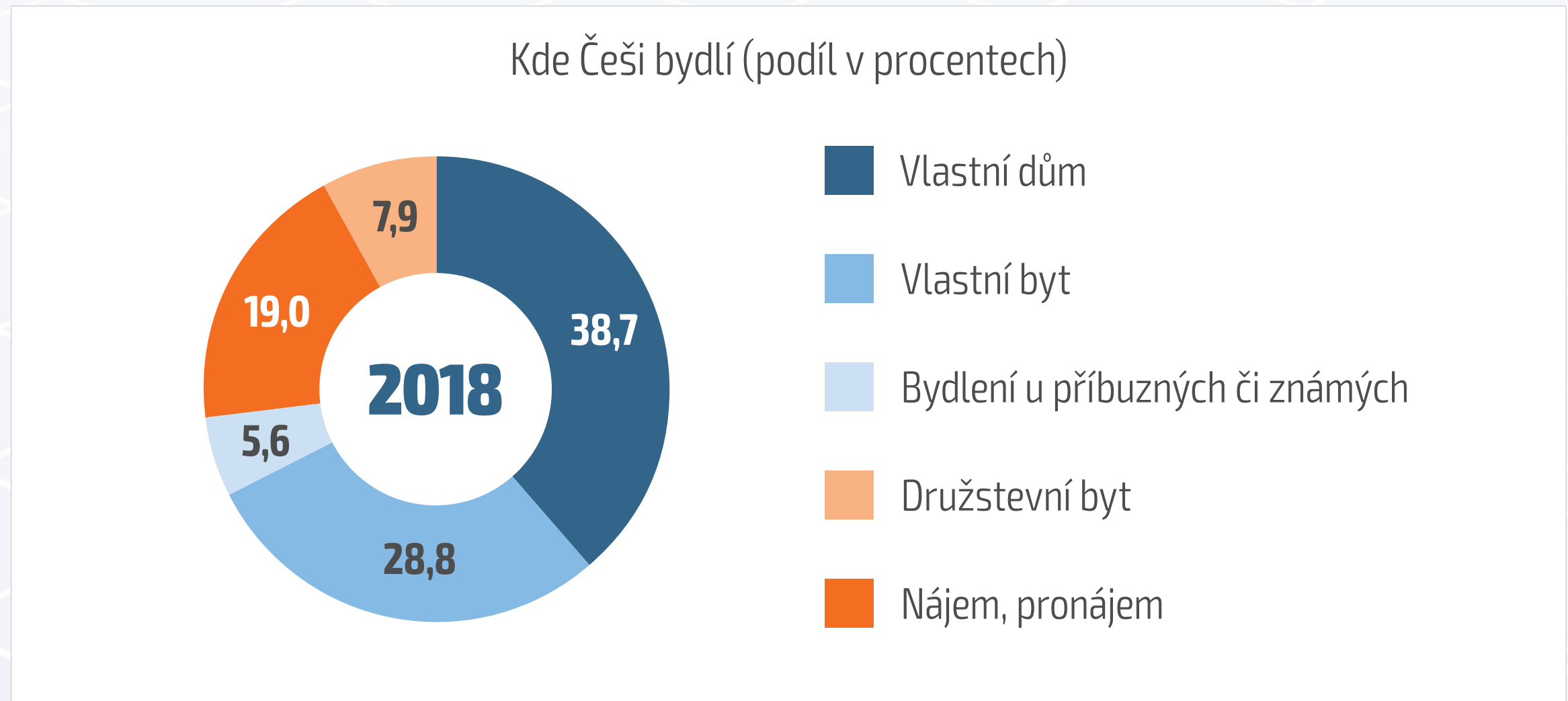
Zdroj: výpočty Central Group na základě údajů o cenách bytů (Central Group, Trigema, Skanska Reality), nájmech (sreality.cz) a úrokové sazbě (Fincentrum Hypoindex)

- Bydlet ve vlastním se vyplatí, jelikož hypotéka je stále výhodnější než nájem
- Navíc vlastnictví bytu je v době nejasné penzijní politiky státu dobrým způsobem zajištění na stáří, případně dobrá investice na pronájem s výnosem v Praze 4,2 % p.a.

Zdroj: Hospodářské noviny, 4.6.2019

Vlastnické bydlení v ČR jednoznačně vede

- V nájmu nebo pronájmu bydlí jen 19% obyvatel ČR



Zdroj: ČSÚ

NEJVĚTŠÍ
rezidenční stavitel v ČR

**CENTRAL
GROUP**

25
LET

Děkujeme za pozornost!

Prezentace projektu Centrum Nového Žižkova

19. 6. • Galerie Kavárny Louvre (Národní 22, Praha 1)

- **11:00** – Prezentace projektu pro novináře

- **13:00 – 17:30**

Veřejně přístupná výstava všech
finálových návrhů mezinárodní
architektonické soutěže
a vítězného návrhu Evy Jiříčné

- **18:00** – Večer s Evou Jiříčnou



AI • DESIGN & ARUP



**CENTRUM
NOVÉHO ŽIŽKOVA**



DISKUSNÍ FÓRUM

vedoucích představitelů veřejného a soukromého
sektoru o stavebním rozvoji Prahy

The logo for SAR (SDRUŽENÍ PRO ARCHITEKTURU A ROZVOJ) features the letters 'SAR' in a bold, sans-serif font. The letters are positioned between two horizontal grey bars, one above and one below, which are slightly wider than the text.

SDRUŽENÍ
PRO ARCHITEKTURU
A ROZVOJ

25. 6. od 9:00 • Černá labuť, Na Poříčí 25, Praha 1

- Prioritní metropolitní stavby a hlavní plánované veřejné investice
- Připravovaný Hlavní stavební úřad, Metropolitní plán a změny stávajícího územního plánu
- Připravovaná rekodifikace stavebního práva a její dopady pro Prahu
- Úlohy veřejného a soukromého sektoru a možnosti spolupráce při stavebním rozvoji metropole
- Obyvatel Prahy přibývá – má se metropole zvětšovat do okolí, nebo stavět hustěji a do výšky?

NEJVĚTŠÍ
rezidenční stavitel v ČR

CENTRAL
GROUP

25
LET

Děkujeme za pozornost!