

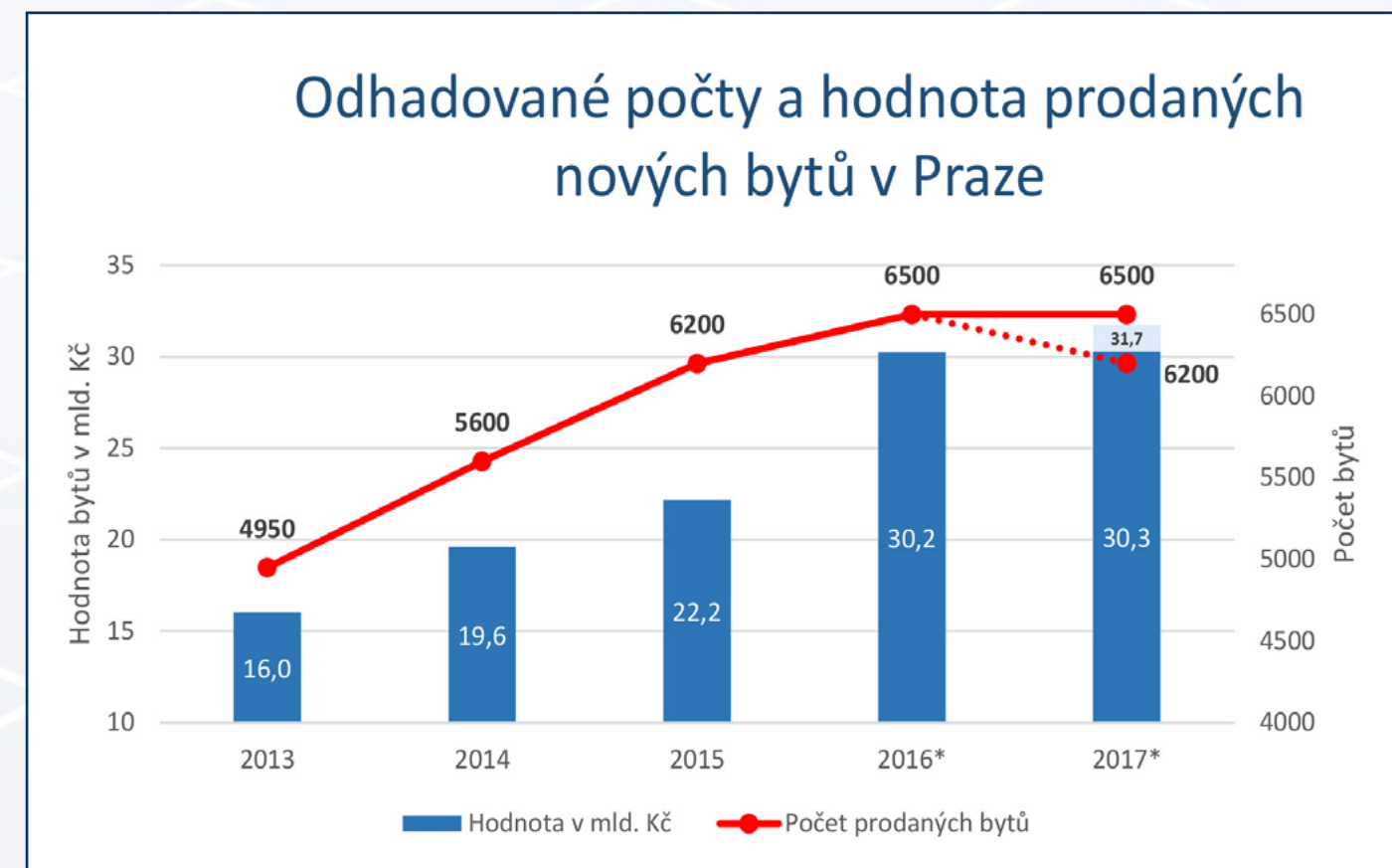
Nedostatek nových bytů žene ceny nahoru a celý trh posouvá do velké krize. Co dál?

Jaká je skutečná situace na pražském trhu?

- Vloni se v Praze prodalo 6 200 bytů s vydaným územním rozhodnutím za 22 miliard Kč
- Obecně se očekávalo, že letos trh rekordně poroste
 - » V důsledku výhodných hypoték
 - » Díky dobré kondici ekonomiky a optimismu do budoucna
 - » Růstu zájmu o investování do nemovitostí
 - » Poptávky ze strany lidí z regionů ČR a cizinců

Rekordní rok 2016? Jak pro koho...

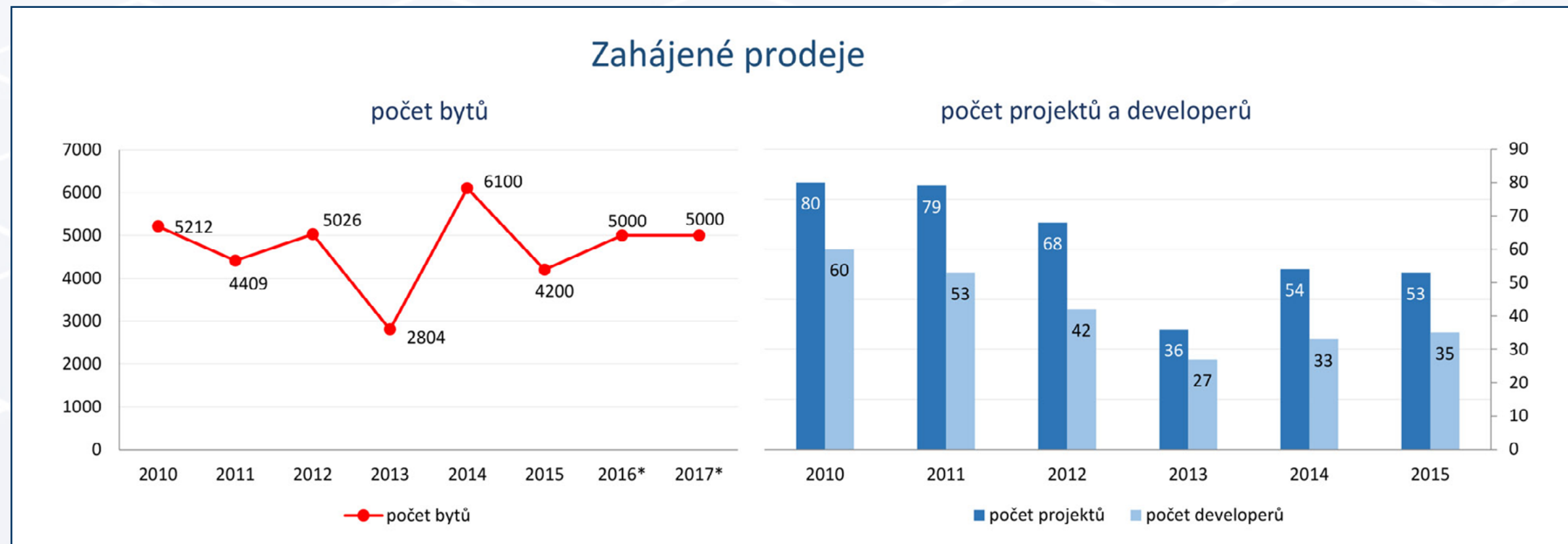
- Přes informace o razantním růstu očekáváme, že se v Praze prodá „jen“ kolem 6500 nových bytů za 30 miliard Kč
- Meziročně by to byl růst prodaných bytů o 5 %, ale růst objemu trhu o 36 %
 - » Růst zažívají jen velké firmy, které mají zásobu bytů
 - » CG poroste v počtu prodaných bytů o zhruba 25 %
 - » Malé firmy stagnují, čekají na povolení, nemají co nabízet
 - » Podíl největšího rezidenčního developera CG vzrostl na 21 % a v dalším roce dále poroste



Zdroj: CENTRAL GROUP, *odhad

Byty z trhu mizí

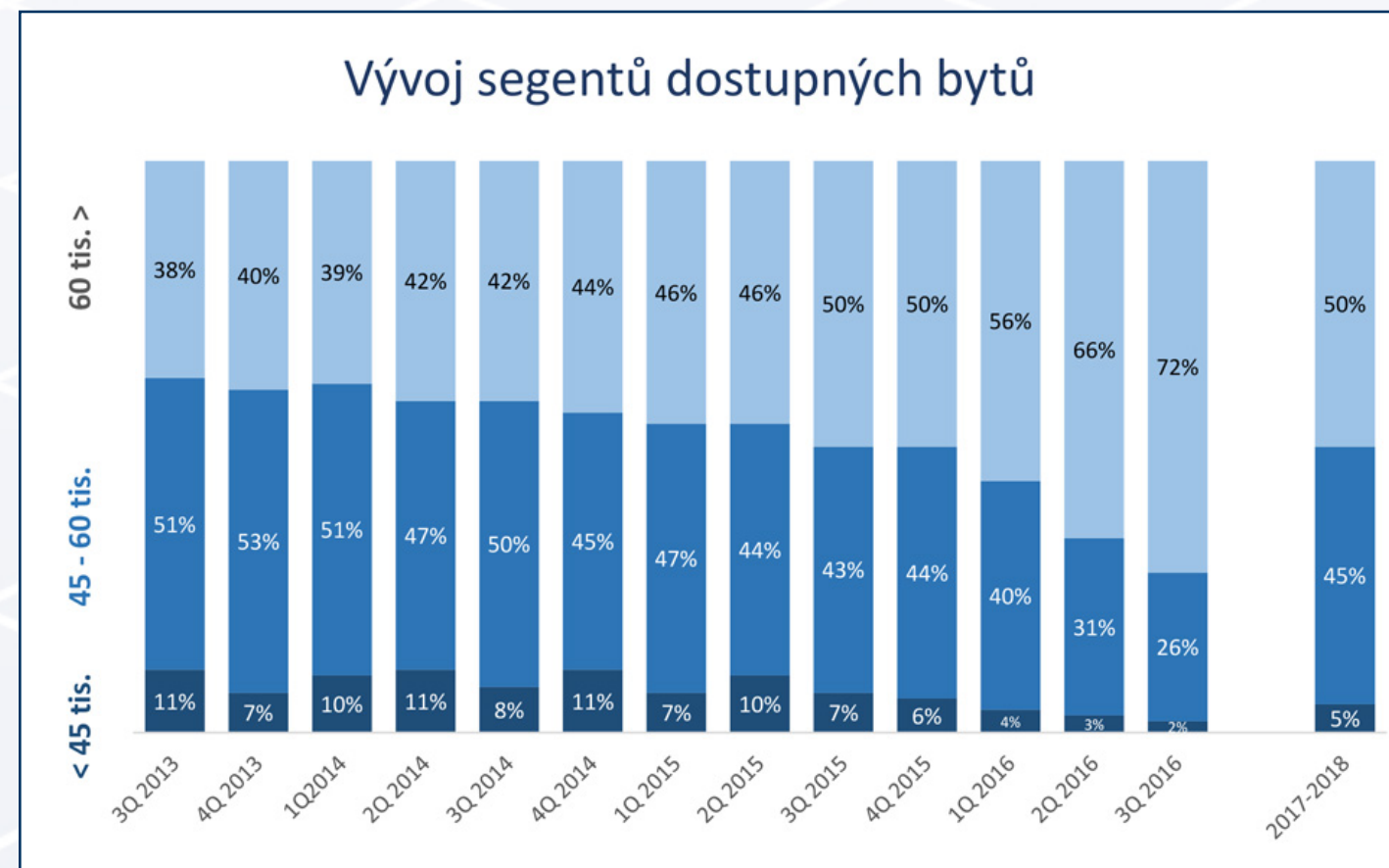
- Počty nabízených bytů rekordně klesly z 5500 na začátku roku na nyníjších 4300
- Developeři letos nově na trh uvedli výrazně méně bytů, než kolik se prodá



Zdroj: CENTRAL GROUP a Trigema, *odhad

Střední segment klesl k polovině, levné byty už prakticky nejsou

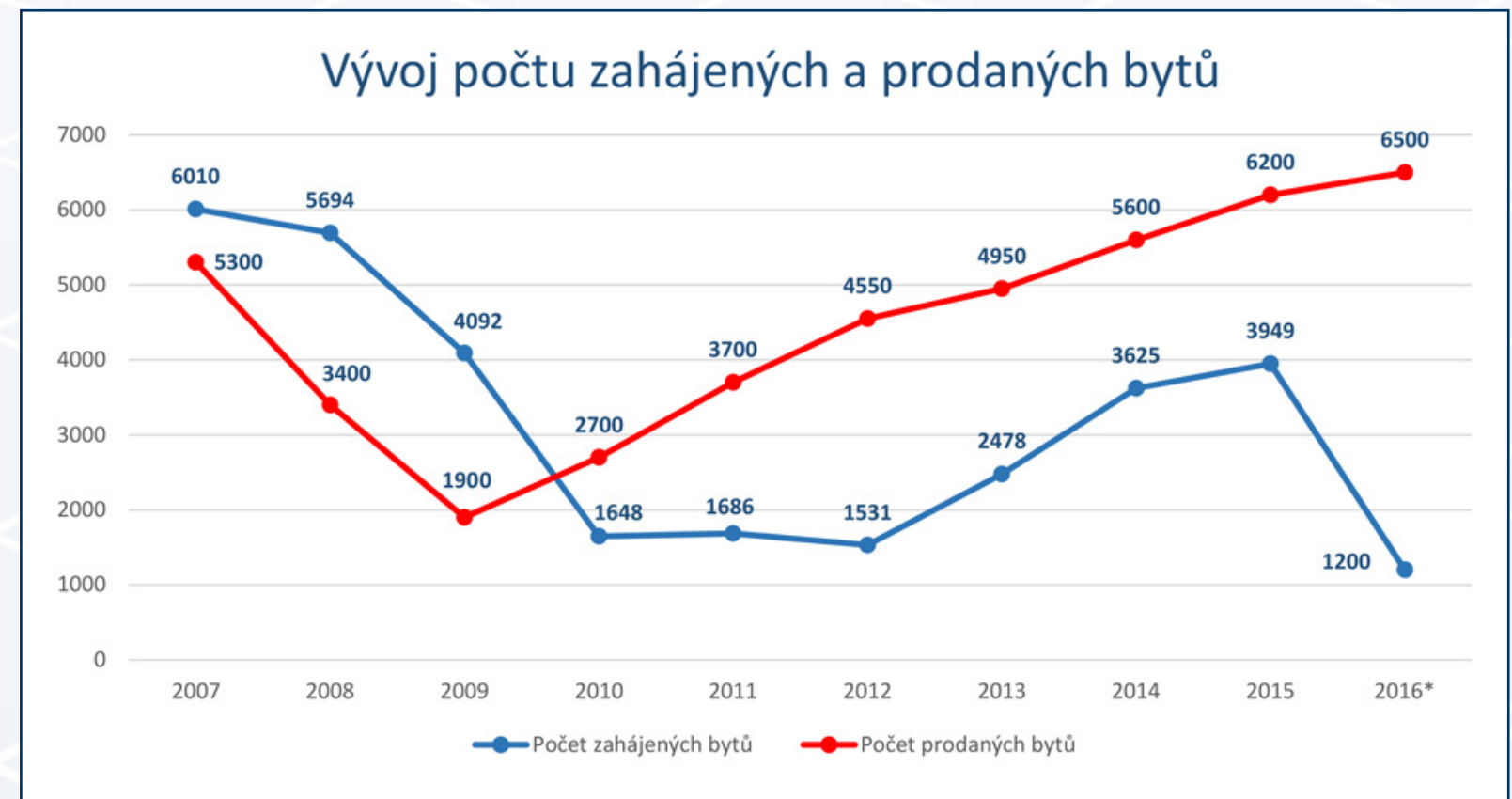
- Zhruba tři čtvrtiny bytů z nabídky patří do nejvyššího cenového segmentu, jsou tedy dostupné jen pro omezený okruh kupujících
- Reálná nabídka cenově dostupných bytů tak dosahuje 1200



Zdroj: CENTRAL GROUP a Trigema

Čerpáme ze starých zásob

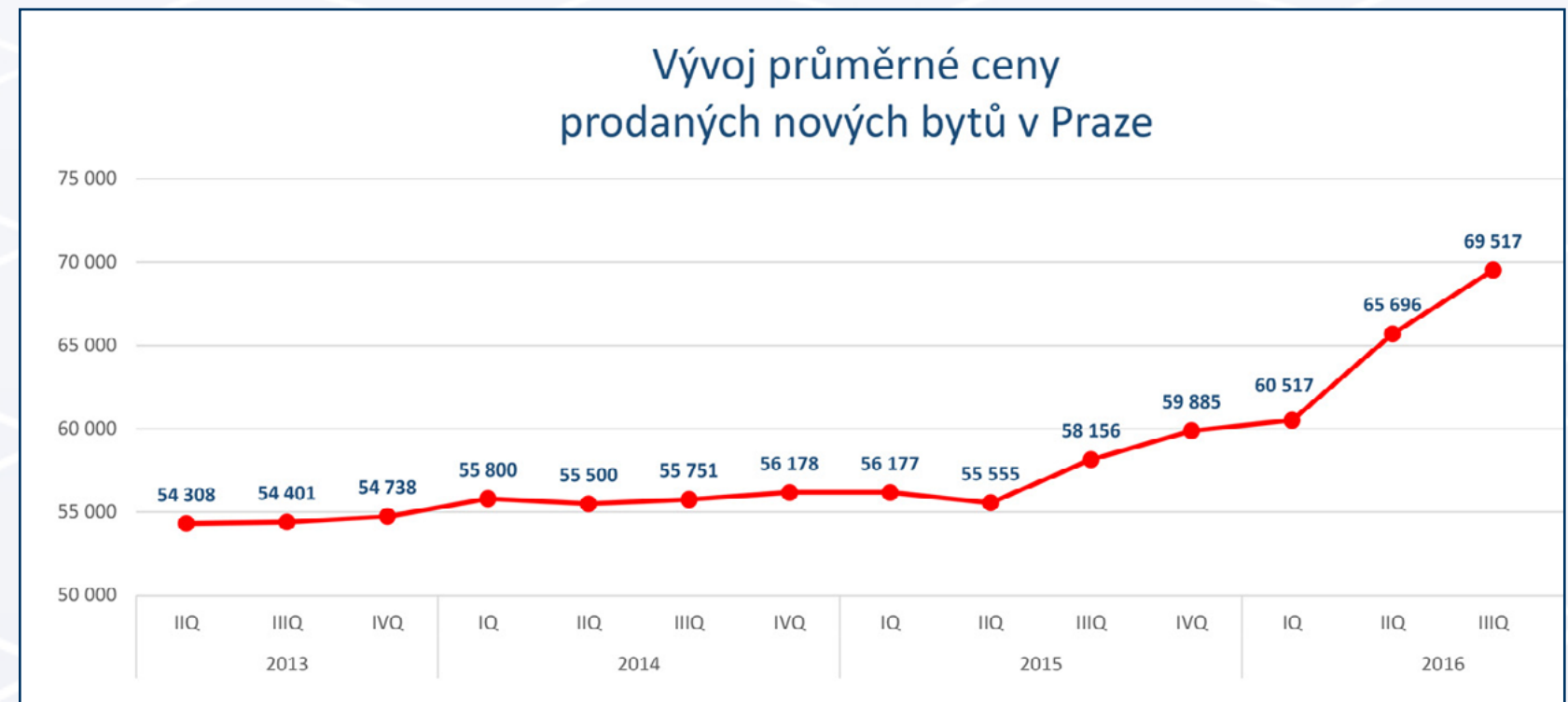
- Dlouhodobý nepoměr vydaných povolení a prodaných bytů
- Letos se prodá kolem 6500 a bude podle všeho povoleno jen asi 1200 nových bytů
- Developeři zatím čerpají ze starých zásob
- Pokud se tempo schvalování do konce roku nezrychlí, bude zahájeno nejméně bytů za posledních 10 let



Zdroj: CENTRAL GROUP, ČSÚ, *odhad

Chybějící nabídka a silná poptávka = rostoucí ceny

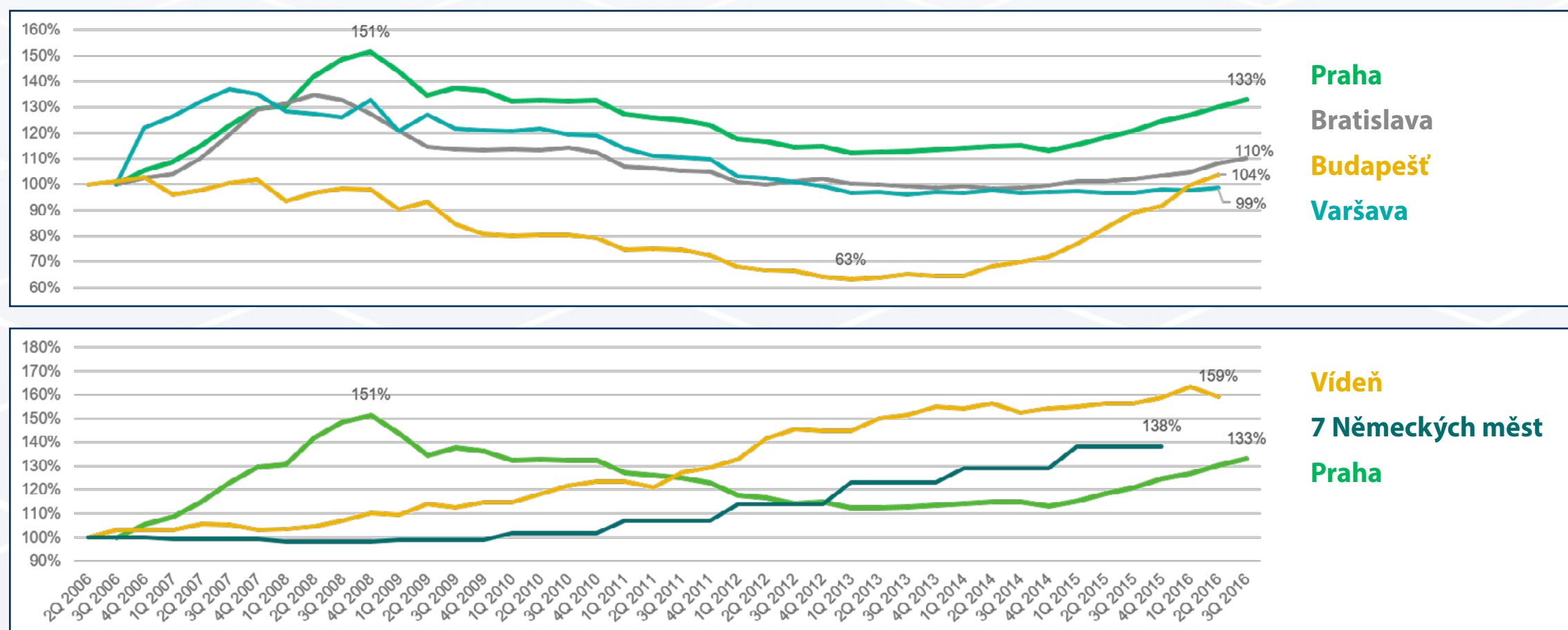
- Za uplynulý rok vzrostly ceny nových bytů o 19 %
- Cenová hladina roste i kvůli zařazování luxusnějších projektů blíže centru do prodeje
- Průměrná cena nového bytu nyní dosahuje 4,8 milionu Kč (69.517 Kč za m²)
- Rekordně tak roste obrat rezidenčního developmentu z loňských 22 miliard na letošních 30 miliard Kč (růst o 36 %)



Zdroj: CENTRAL GROUP a Trigema

Ceny v Praze rostou nejrychleji z východní Evropy

Vývoj cen residenčních nemovitostí (2006 = 100 %)



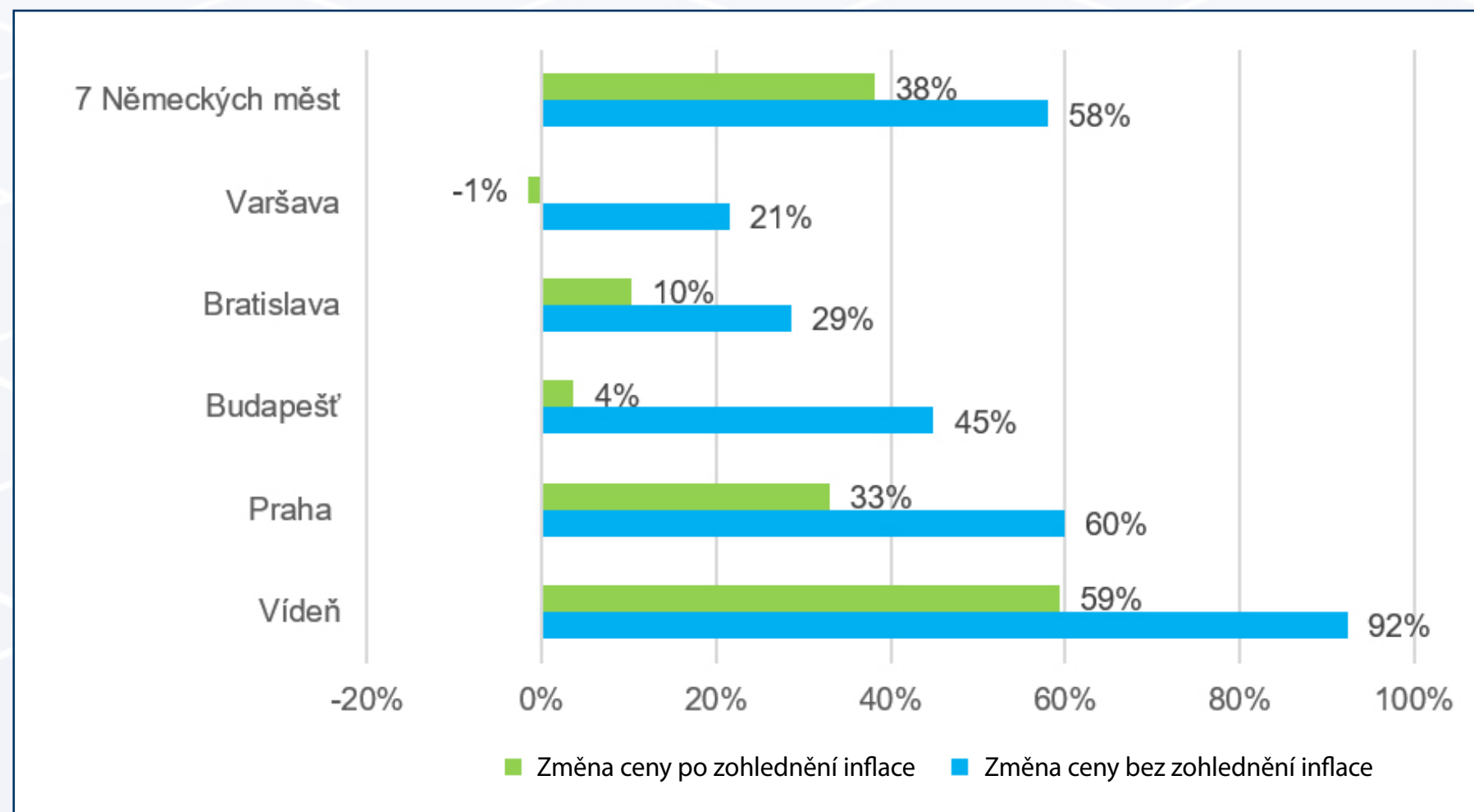
Zdroj: Vývoj cen po zohlednění inflace (HICP – Eurostat); centrální banky; statistické úřady (Praha); kalkulace KPMG; 7 Německých měst představuje Berlín, Hamburk, Mnichov, Kolín, Stuttgart, Frankfurt nad Mohanem, Düsseldorf (hodnoty na roční bázi do roku 2015)



CENTRAL
GROUP

Za posledních 10 let ceny rostly nejvíce ve Vídni

Nárůst / pokles reálné ceny oproti roku 2006 (za 10 let)



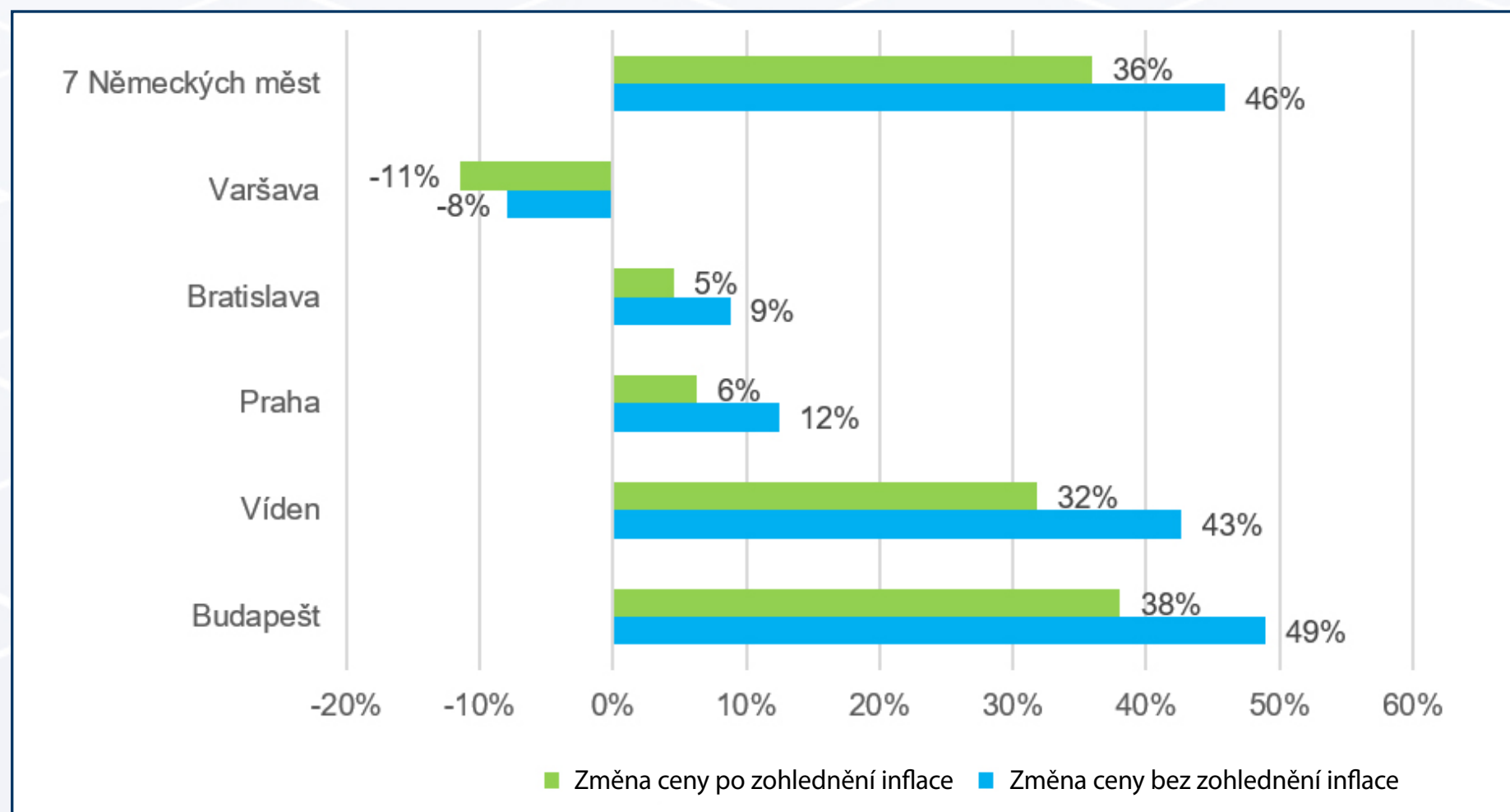
Zdroj: pro zohlednění inflace použit HICP – Eurostat; cenové indexy – centrální banky; statistické úřady (Praha); kalkulace KPMG; 7 Německých měst (2015) představuje Berlín, Hamburk, Mnichov, Kolín, Stuttgart, Frankfurt nad Mohanem, Düsseldorf; Praha, Bratislava (Q3/2016), Vídeň, Budapešť, Varšava (Q2/2016)



**CENTRAL
GROUP**

Za posledních 5 let ceny rostly nejvíce v Německu a Budapešti

Nárůst / pokles reálné ceny oproti roku 2011 (za 5let)



Zdroj: pro zohlednění inflace použit HICP – Eurostat; cenové indexy – centrální banky; statistické úřady (Praha); kalkulace KPMG; 7 Německých měst (2015) představuje Berlín, Hamburk, Mnichov, Kolín, Stuttgart, Frankfurt nad Mohanem, Düsseldorf; Praha, Bratislava (Q3/2016), Vídeň, Budapešť, Varšava (Q2/2016)



**CENTRAL
GROUP**

Vysoké ceny již omezují poptávku

- Pokud by na trhu byla dostatečná nabídka, ceny by nerostly tak razantně
- Prodalo by se v letošním roce více než 7200 bytů
- Meziročně by to bylo o 15 % více
- Pomalé povolovací procesy ale trh brzdí a táhnou ceny bytů rychle vzhůru

Kdo za stagnaci Prahy může?

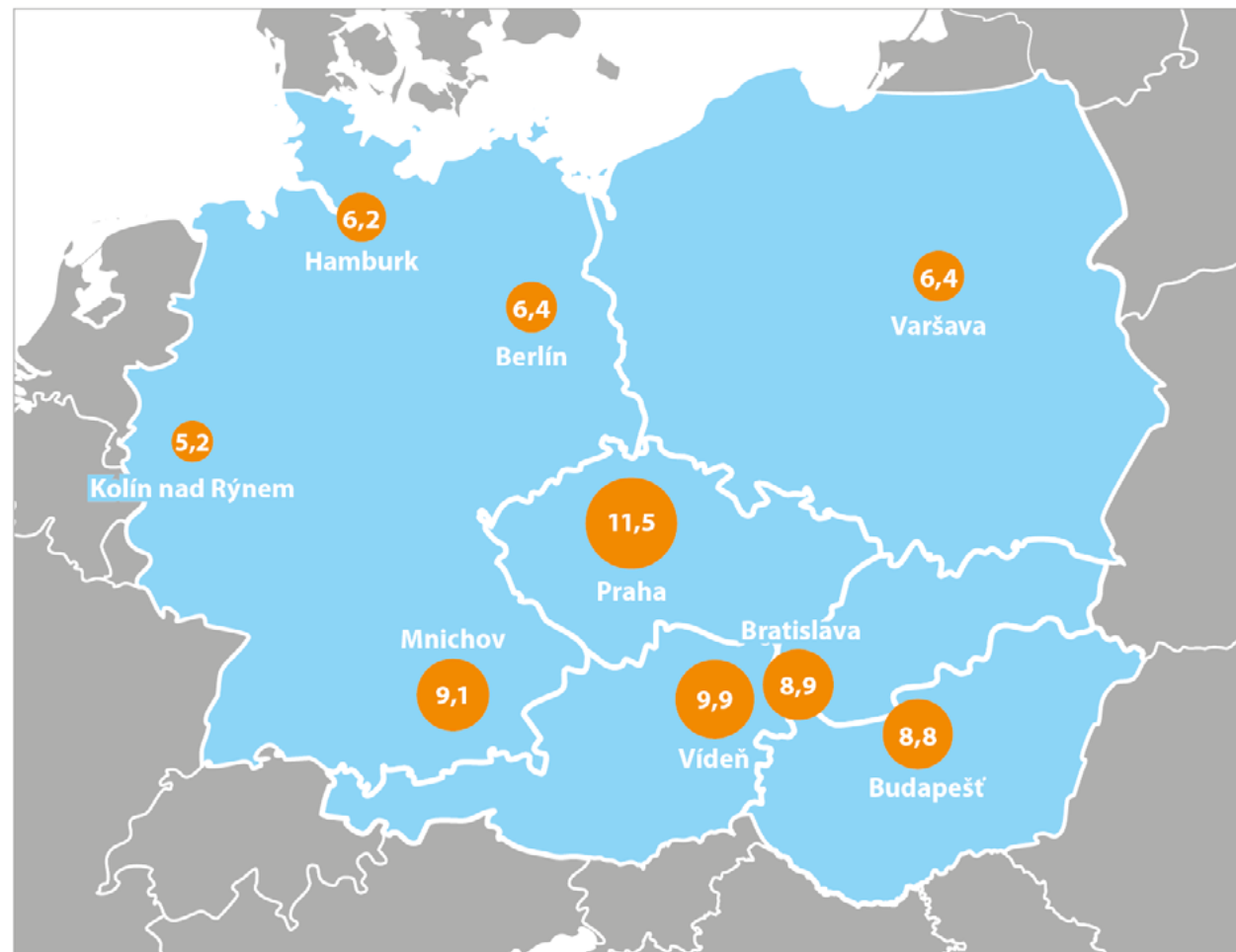
- Pomalé povolování: ČR je na 130. ze 190 míst v délce povolovacích procesů (podle Světové banky)
- Za 9 měsíců povoleno jen 862 bytů, meziroční pokles o více než 70 procent
- Za celý rok by to tímto tempem bylo jen 1200 povolených bytů, tedy jen 100 bytů na měsíc pro celou Prahu
- Průměrný developerský projekt od začátku přípravy po kolaudaci se prodlužuje z dřívějších osmi let k současným deseti letům
- Politicky paralyzovaná Praha – snaha primátorky o řešení situace a její podpora pozitivního rozvoje je zásadně bržděna některými radikálními členy Strany zelených, která má v gesci územní rozvoj Prahy

Doplatíme na to všichni

- Nečinnost politiků a úředníků se v konečné fázi dotkne každého
- Na bydlení již opět průměrná rodina jen velmi těžko dosáhne
- Za průměrný byt dá průměrný Pražan celý příjem za 11,5 roku, výrazně víc než v okolních metropolích
- Radnice budou muset velmi nákladně řešit sociální bydlení, a to zaplatíme všichni
- Voliči výsledky pocítí již do komunálních voleb v roce 2018

Dostupnost nového bydlení v Praze se zhoršila

Počet ročních platů potřebných na koupi průměrného bytu



Výpočty Central Group a KPMG, data: a) Praha – H1 2016 analýza společností Trigema, Skanska Reality a Central Group b) Bratislava – H1 2016, Lexxus Bratislava, Bencont c) Budapešť – H1 2016, Duna House d) Varšava – H1, REAS | Residential Advisors, e) Vídeň – 2015, EHL / BUWOG f) Německá města – 2015 CBRE (průměrná velikost bytu), Jones Lang Lasalle, Landesbausparkassen (LBS); Průměrná hrubá mzda – dle statistických úřadů daných zemí, u německých měst a Vídně – údaje rok 2015, ostatní H1 2016.



**CENTRAL
GROUP**

Co se v Praze musí změnit?

- Pokud za sebou současná garnitura nechce nechat jen spálenou zemi, musí okamžitě změnit přístup k povolování projektů
- Stavební zákon – v důsledku nadcházející krize je třeba ho projednat ve výjimečném režimu a radikálně proces povolování zjednodušit a především stanovit lhůty pro přezkum a jinak vymezit účastenství
- Odluka státní správy na stavebních úřadech od samosprávy – úředníci státní správy musí spadat pod MMR a nepodléhat tak existenčně samosprávě
- Prioritně musí Praha začít řešit připravené projekty s jakýmkoli stádiem povolení a zejména brownfieldy

Budoucnost Prahy je na brownfieldech

- V Praze je 950 ha transformačních území, velkou část z nich tvoří brownfieldy
- Většinou se jedná o nepřístupná, zanedbaná a kontaminovaná území
- Hlavním problémem je obvykle nutnost dekontaminace v řádech desítek až stovek milionů Kč
- Pokud se najde investor s kvalitní koncepcí a je připraven území revitalizovat a uhradit náklady dekontaminace, město by mělo jeho záměr podpořit
- Obvykle nutnost složité a zdlouhavé změny územního plánu

Obrovský multiplikační efekt developmentu

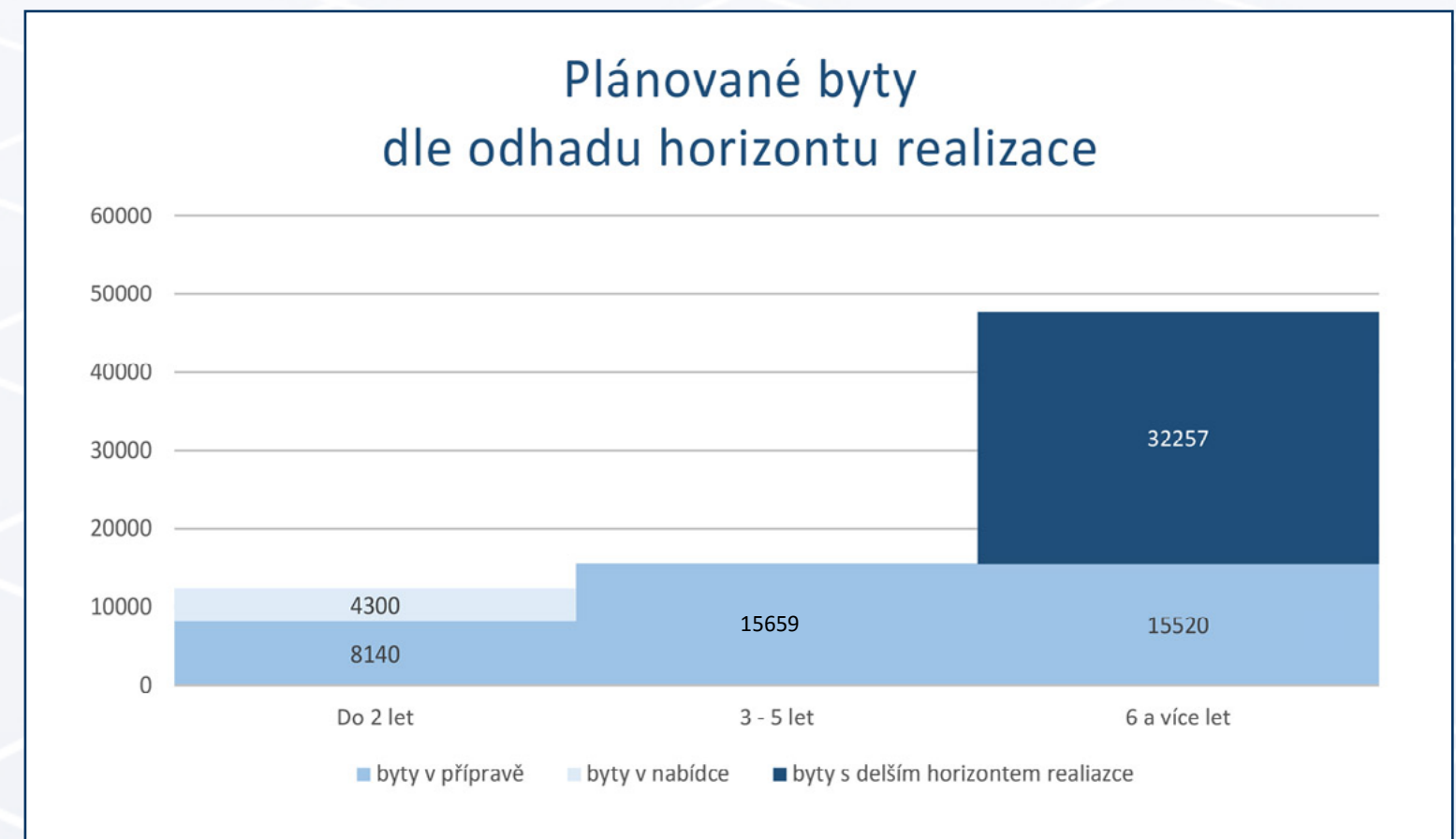
- Podle IPR se stavebnictví a realitní trh významně podílí na fungování celé ekonomiky
- Stavebnictví se na HDP podílí 7,3 %, realitní činnost dalšími 6,2 %
- Multiplikační efekt je jeden z nejvyšších v rámci české ekonomiky
- Zvýšení stavební produkce o milion Kč vynesou v dalších odvětvích zvýšení produkce o 1,83 milionu Kč
- Nové pracovní místo ve stavebnictví vytvoří 1,75 pracovních míst v dalších odvětvích

Analýza připravovaných projektů – Jak bude vypadat příští rok?

- Podle databáze připravovaných projektů CG může v příštím roce na trh přijít 5000 nových bytů (zásoba povolených bytů z minula)
- Zásoba povolených etap velkých projektů se z velké části vyčerpá během roku 2018, kdy developeři budou moci dát na trh už jen asi 3500 nových bytů
- Bude-li se nadále prodávat přes 6000 bytů za rok, klesne nabídka ke 3000
- Celý trh se tak posouvá do velké krize

Není to nepřipraveností developerů

- Zásoba připravovaných projektů je bohatá
- Jen za letošní rok nově v EIA přes 6700 bytů
- Podle databáze CG v přípravě bezmála 500 projektů se 72.000 byty
- Z nich se ale během 5 let dostane na trh v nejlepším případě kolem 23.500 bytů



Zdroj: CENTRAL GROUP

Největší rozvojová území

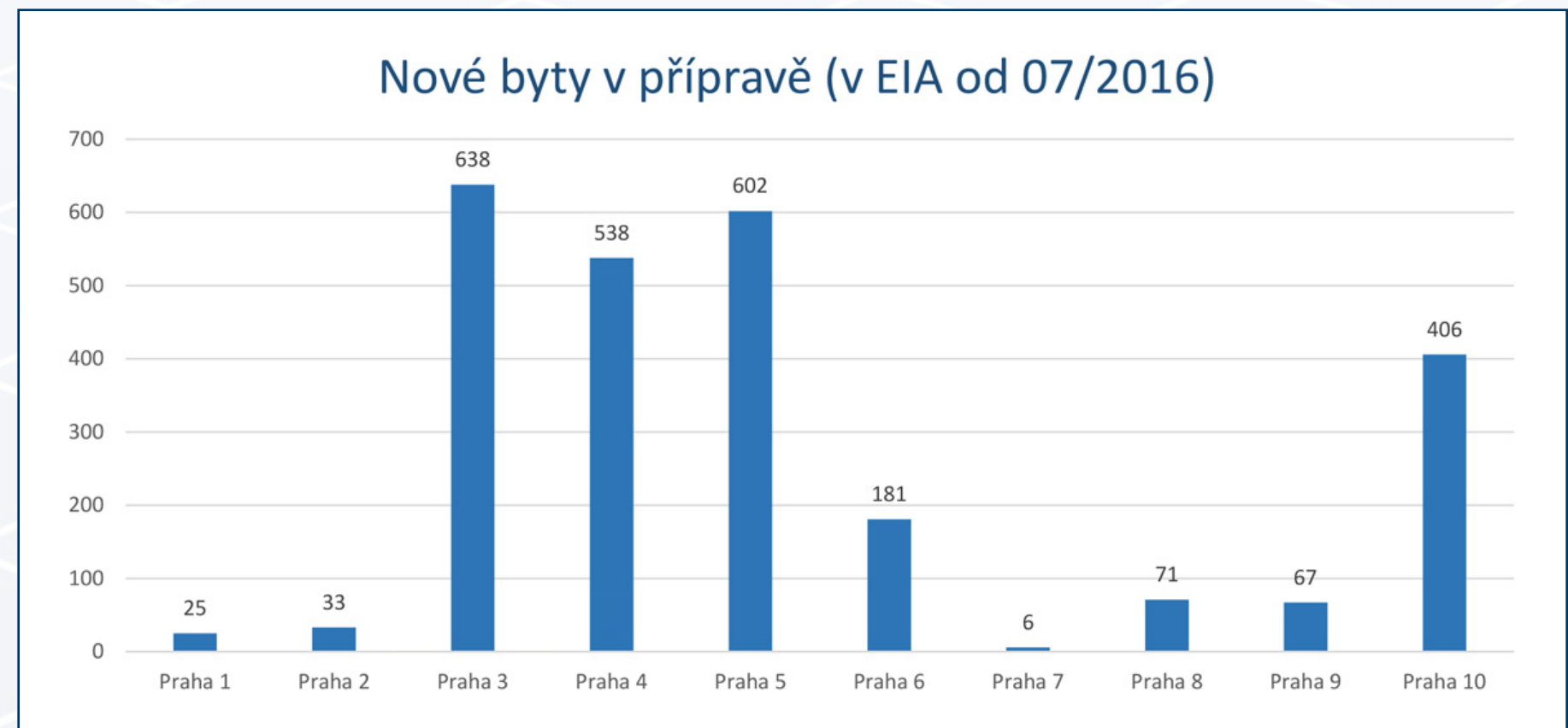
- Největší zásobou připravovaných bytů disponují Praha 5, Praha 4, Praha 10, Praha 9 a Praha 8
- Z katastrálních území může vzniknout do pěti let nejvíce bytů v Karlíně, na Žižkově, v Modřanech, na Smíchově a v Libni

Městský obvod	Počet bytů do 5 let
Praha 1	157
Praha 2	173
Praha 3	1768
Praha 4	4595
Praha 5	4959
Praha 6	986
Praha 7	387
Praha 8	3329
Praha 9	3586
Praha 10	3859
celkem	23799

Katastrální území	Celkem
Karlín	1709
Žižkov	1503
Modřany	1358
Smíchov	1261
Libeň	1205
Hostivař	1126
Vysočany	929
Uhřetěves	913
Stodůlky	861
Hlubočepy	827

Kde chtějí developeři stavět?

- Nejvíce nově připravovaných bytů za posledního půl roku přibylo v Praze 3, 5, a 4 a 10
- Naopak v centru a v Praze 7 téměř žádné



Zdroj: CENTRAL GROUP

Budoucnost CENTRAL GROUP

- V roce 2015 firma prodala 1009 bytů za cca 3,5 miliardy Kč
- Letos prodá asi 1250 bytů (růst o 25 %) za cca 5 miliard Kč (růst o 40 %)
- V následujícím roce má připraveno do nabídky 1400 bytů ve 12 lokalitách
- Z očekávaných 5000 nových bytů, které budou podle předpokladů uvedeny v příštím roce na trh, tak bude každý 3. od CENTRAL GROUP
- Další zásoba projektů CENTRAL GROUP s více než 15.000 byty

Děkujeme za pozornost