

# Setkání nad Prahou

Připravované developerské projekty

**CENTRAL**  
**GROUP**

8. 6. 2016

# V Praze se připravuje přes 70 tisíc bytů

- V různé fázi připravenosti v Praze je minimálně 71 tisíc bytů
- Během 5 let se jich ale pravděpodobně dostane na trh jen zhruba 23.500
- Spolu s aktuálními projekty v nabídce (5.250 bytů) jde o necelých 29 tisíc bytů

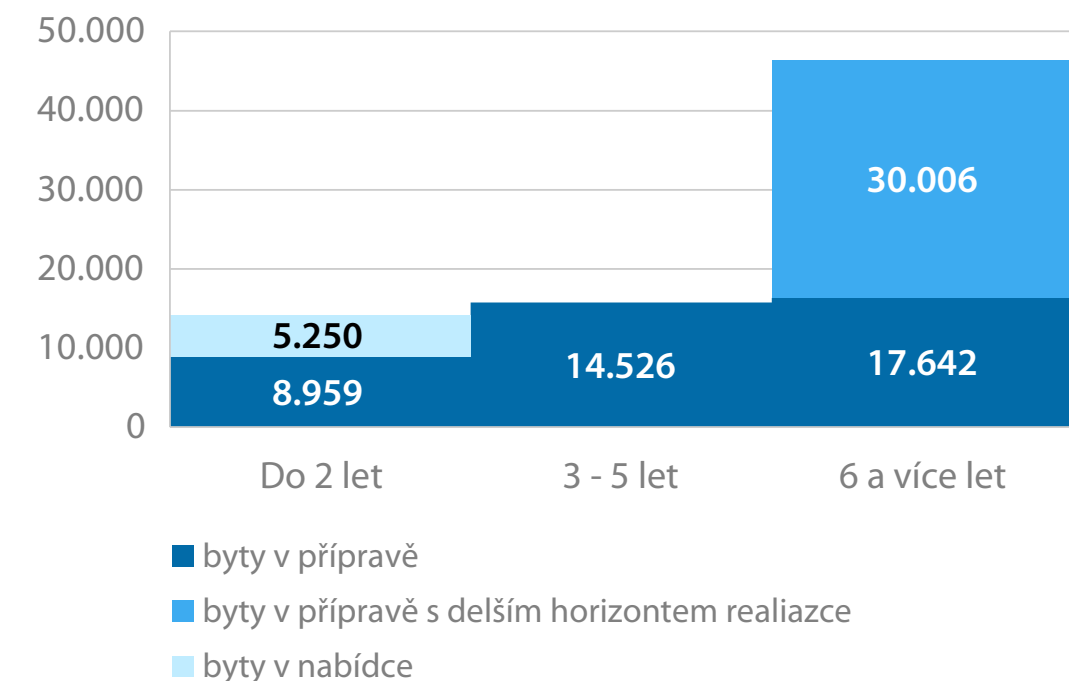


\* Zdroj: Trigema, Skanska Reality, Central Group

# Zhruba 23.500 nových bytů během 5 let

- Během následujících 5 let by se do nabídky mohlo dostat 23.500 bytů
- Do 2 let:
  - › Navazující etapy stávajících projektů (část)
  - › Projekty před spuštěním prodeje
  - › Menší projekty, které již prošly schvalováním
- 3 – 5 let:
  - › Navazující etapy stávajících projektů (část)
  - › Projekty kapitálově silných developerů
  - › Menší projekty, které již prošly částečně schvalováním
- 6 a více let:
  - › Komplikovaný schvalovací proces, velká rozvojová území
  - › Před krizí draze nakoupené pozemky
  - › Nedostatek finančních prostředků menších developerů
  - › Projekty, které narazily na silný odpor

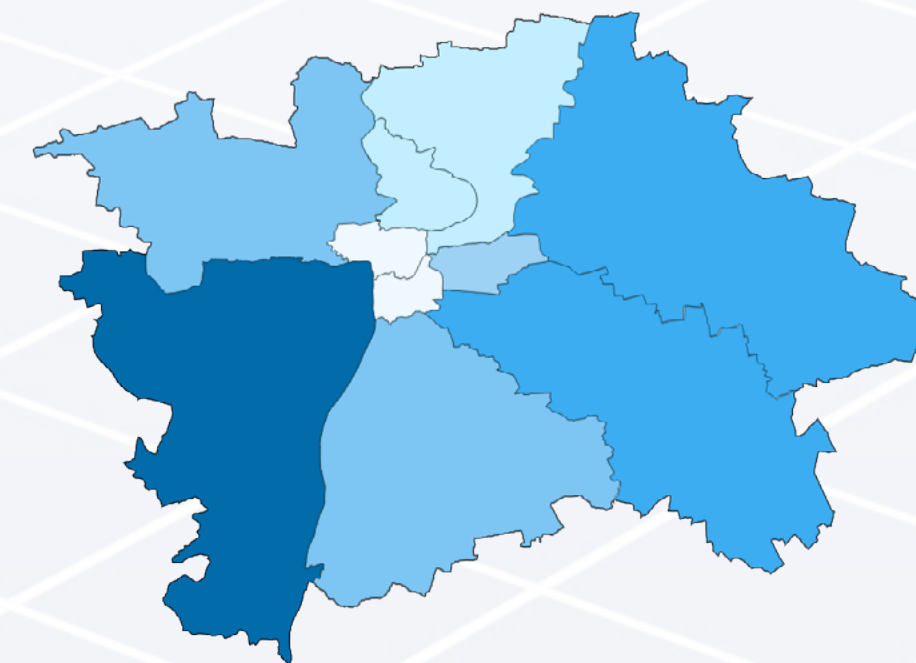
Plánované byty – dle odhadu horizontu realizace



# Reálná zásoba vystačí na 4 roky

- Při tempu prodeje okolo 7.200 za rok zásoba vystačí na 4 roky
  - › 7 200 odpovídá letos očekávanému 10% růstu, prodejní data CG nasvědčují daleko rychlejšímu tempu. Jen za prvních 5 měsíců CG prodal o 30% více než loni
- Největší rozvojové lokality – Praha 5, 9, 10 a 4, nejméně bytů Praha 1 a 2

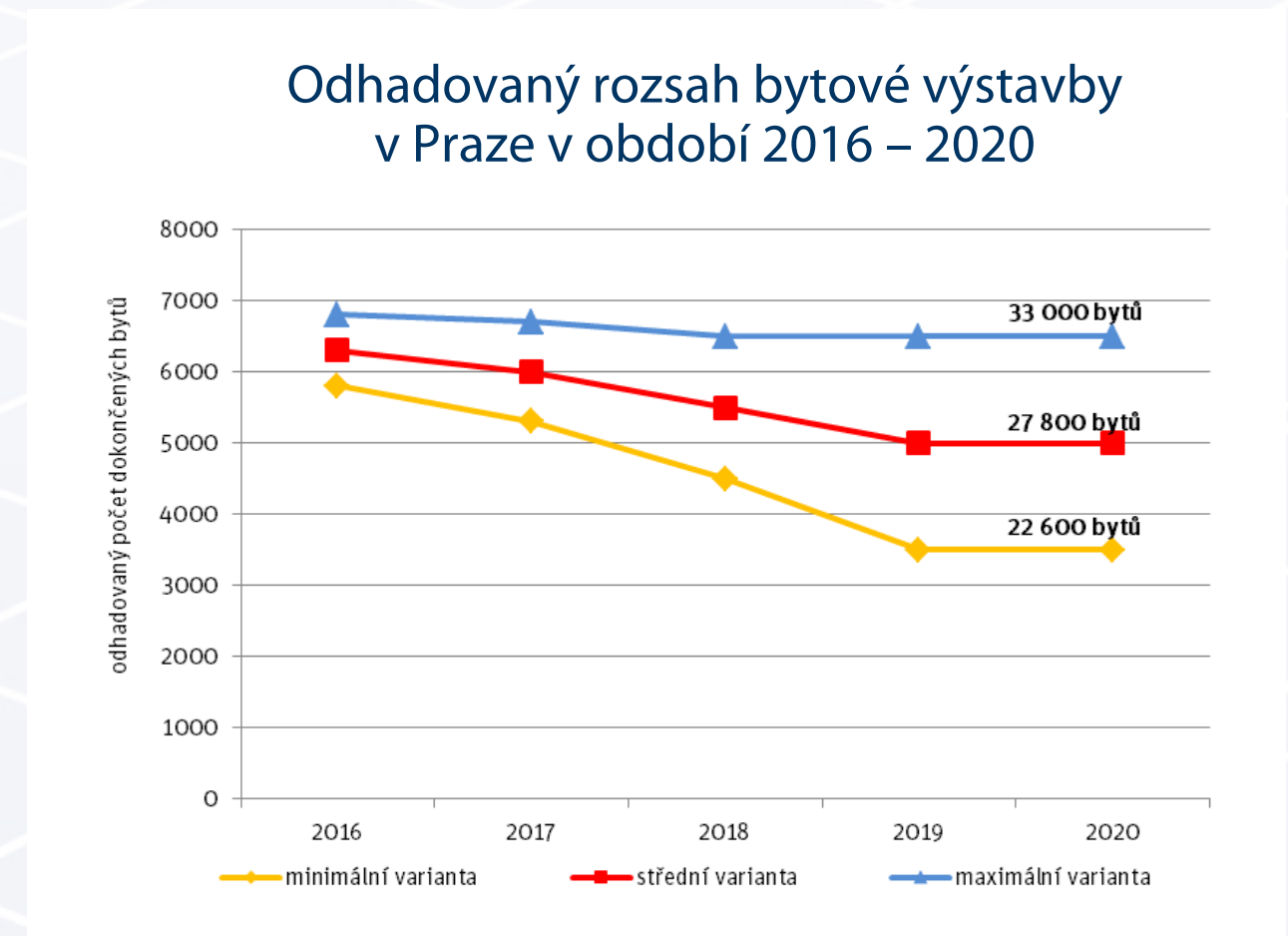
	Počet bytů v přípravě (střednědobý horizont zahájení do 5 let)	Byty v přípravě (dlouhodobý horizont 6 a více let)
Praha 1	132	30
Praha 2	140	35
Praha 3	1.736	4.344
Praha 4	3.614	5.189
Praha 5	5.317	14.966
Praha 6	786	7.157
Praha 7	420	4.440
Praha 8	3.369	1.232
Praha 9	4.236	4.887
Praha 10	3.735	5.368
<b>CELKEM</b>	<b>23.485</b>	<b>47.648</b>



**CENTRAL  
GROUP**

# IPR: do 5 let 23 až 33 tisíc bytů

- Výsledky analýzy Central Group korespondují s odhadem IPR, podle kterého by v Praze v následujících 5 letech mohlo být realizováno 23 až 33 tisíc bytů

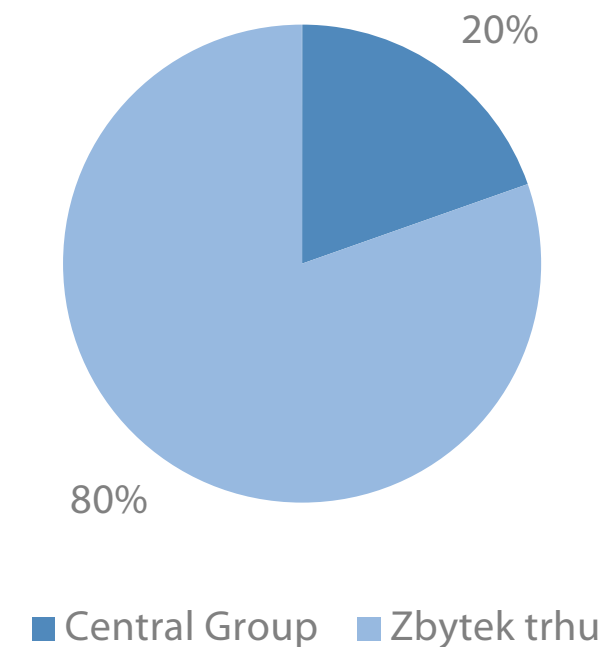


Zdroj: IPR Praha

# Central Group čeká růst tržního podílu

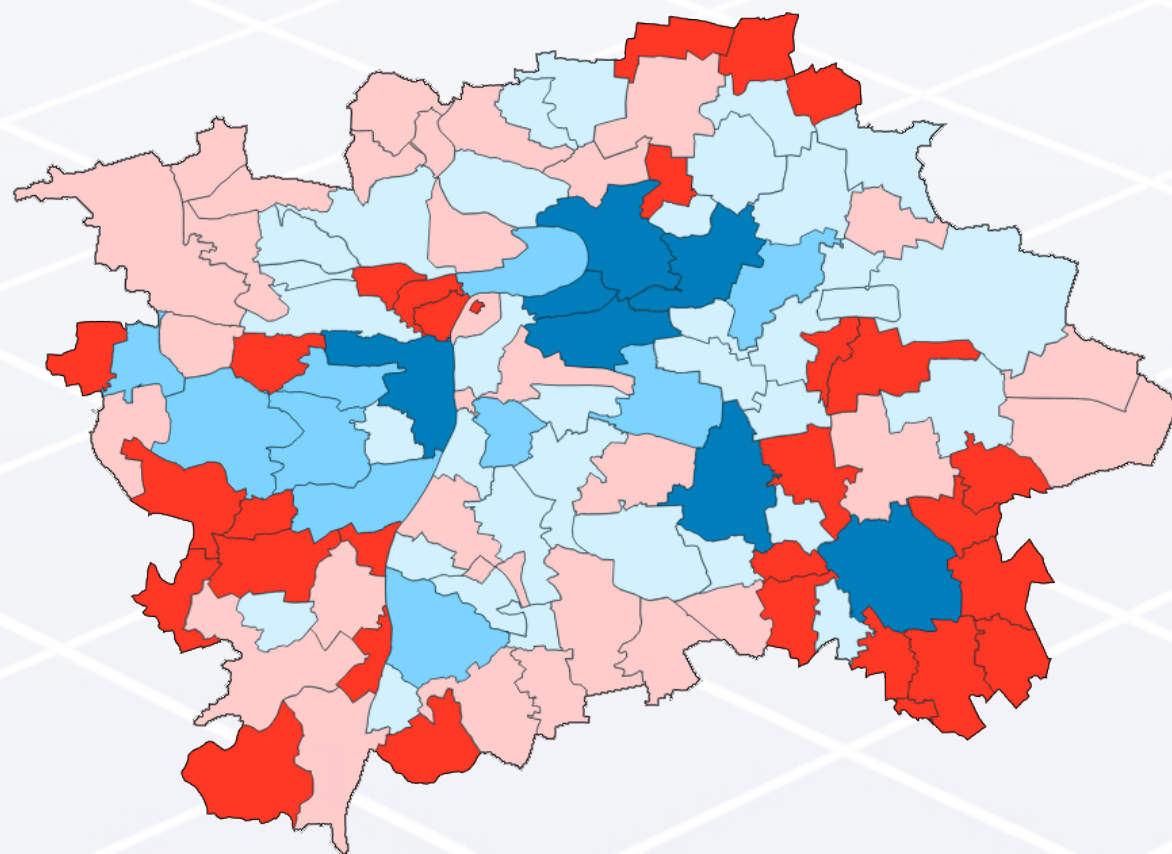
- Vloni se Central Group na pražském trhu podílel šestinou, prodal 1.009 ze zhruba 6.500 bytů
- Letos za prvních pět měsíců prodal 556 bytů, meziročně o 30% více
- Na připravovaných projektech s horizontem realizace do 5 let se Central Group podílí pětinou

Central Group vs. zbytek trhu



# TOP 10 katastrálních území

- Největší rozvoj čeká ve střednědobém horizontu Karlín, Smíchov, Vysočany, Libeň a Žižkov
- Alespoň 1 projekt se třemi a více byty je plánován v 88 katastrálních územích Prahy

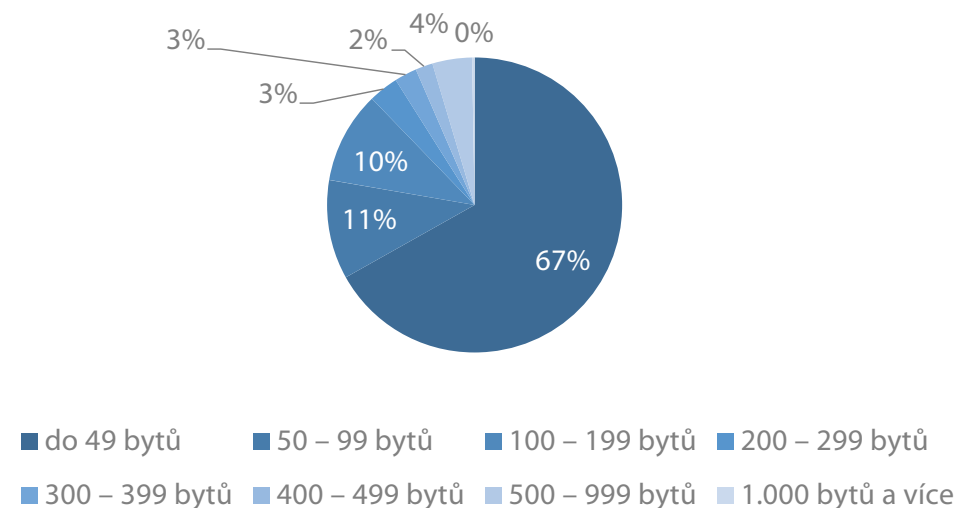


Počet bytů v přípravě s odhadovaným horizontem realizace do 5 let	
Karlín	1.642
Smíchov	1.381
Vysočany	1.312
Libeň	1.283
Žižkov	1.278
Uhřetěves	1.161
Hostivař	1.126
Stodůlky	859
Modřany	858
Košíře	803

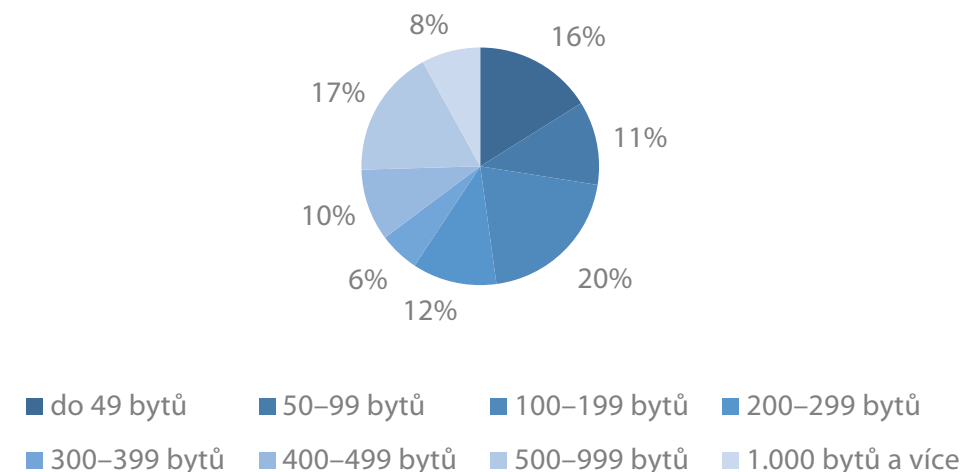
# Čtvrtinu bytů nabízí 5 % velkých projektů

- 67 procent projektů má méně než 50 bytů, v součtu je v nich ale pouze 16 procent všech plánovaných bytů
- Naopak přes 500 bytů má jen 5 procent chystaných projektů, na plánované výstavbě se ale podílejí 25 procenty

Rozdělení projektů dle počtu bytů



Podíl projektů dle velikosti na počtu připravovaných bytů

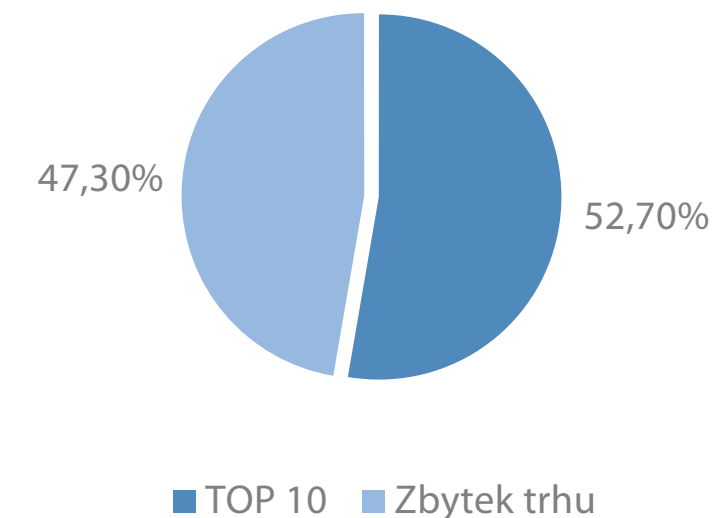




# Desítka developerů stojí za 53 % bytů

- Trh je poměrně hodně koncentrovaný – deset největších developerů dle počtu připravovaných bytů chystá minimálně 53 % bytů
- U menších developerů je vyšší pravděpodobnost, že se jejich projekty na trh dostanou až během delší doby
  - › Spekulativní projekty
  - › Nedostatek financí

TOP 10 developerů vs. zbytek  
(dle počtu plánovaných bytů)



# Komplikovaný povolovací proces

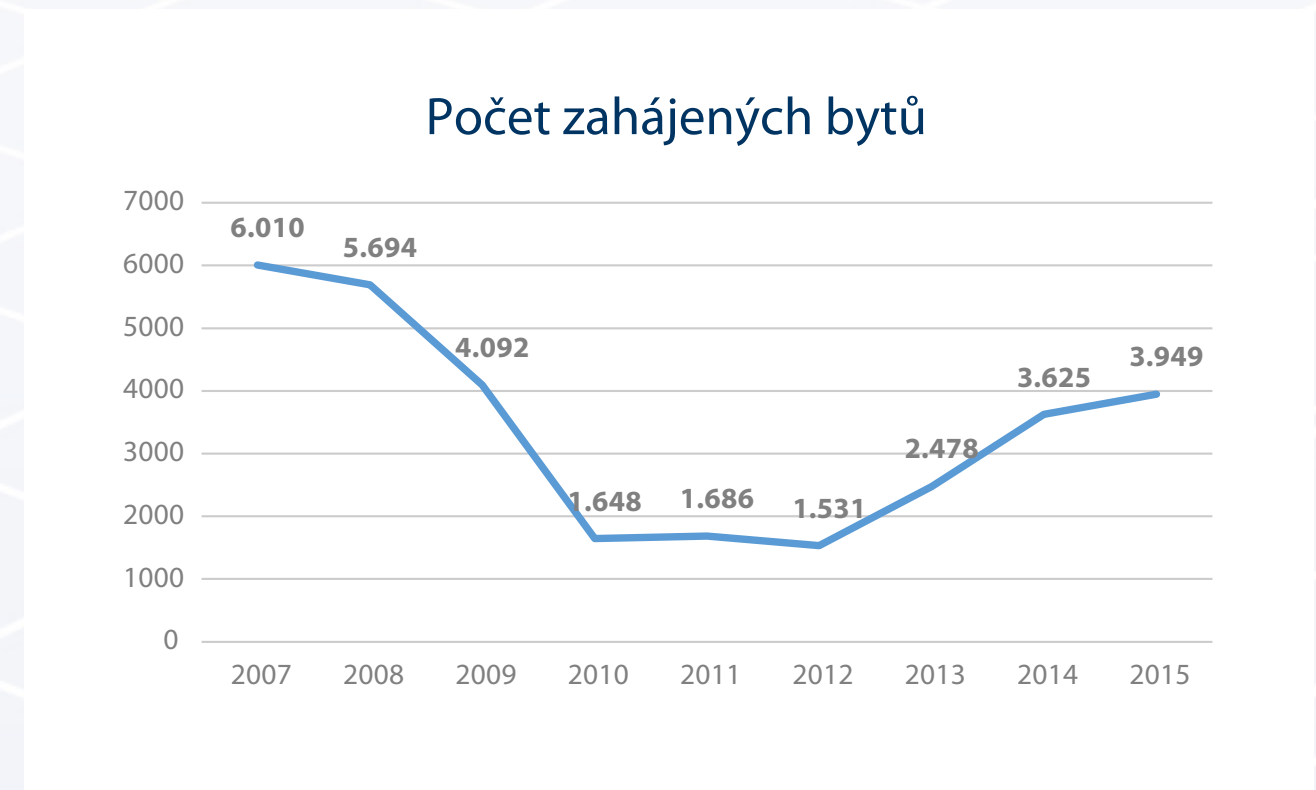
- Nekoncepčnost vedení Prahy v záležitostech územního plánování a nové výstavby
- „Protirozvojové“ zaměření některých městských částí
- Stále se prodlužující doba schvalovacích procesů pro novou výstavbu (u CG doba od zahájení přípravy projektu do dokončení stavby v průměru 8 let)
- Výrazný růst cen stavebních prací a materiálů (o cca 10 % ročně)
- Růst cen pozemků v Praze s ÚR a SP až o desítky procent ročně často až za reálnou hranici rentability



Zdroj: ČSÚ

# Zahajuje se méně bytů, než se prodá

- 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
- Letos prodej rekordně roste (u CG o 30 %), povolování se dále zpomaluje
- Developeři zatím čerpají ze svých dřívějších zásob povolených bytů, ale disproporce mezi prodanými a nově povolenými byty již vede k omezení nabídky, a tudíž růstu cen, a tím snížení dostupnosti nového bydlení pro široké vrstvy obyvatel
- Přehled poptávky nad nabídkou spolu s pomalým doplňováním nabídky = postupné ubývání volných bytů na trhu (podle Trigemy bylo na začátku 2011 přes 7.000 volných bytů v nabídce, na konci prvního čtvrtletí 2016 pouze 5.250)



Zdroj: ČSÚ

# Neviditelná ruka trhu

---

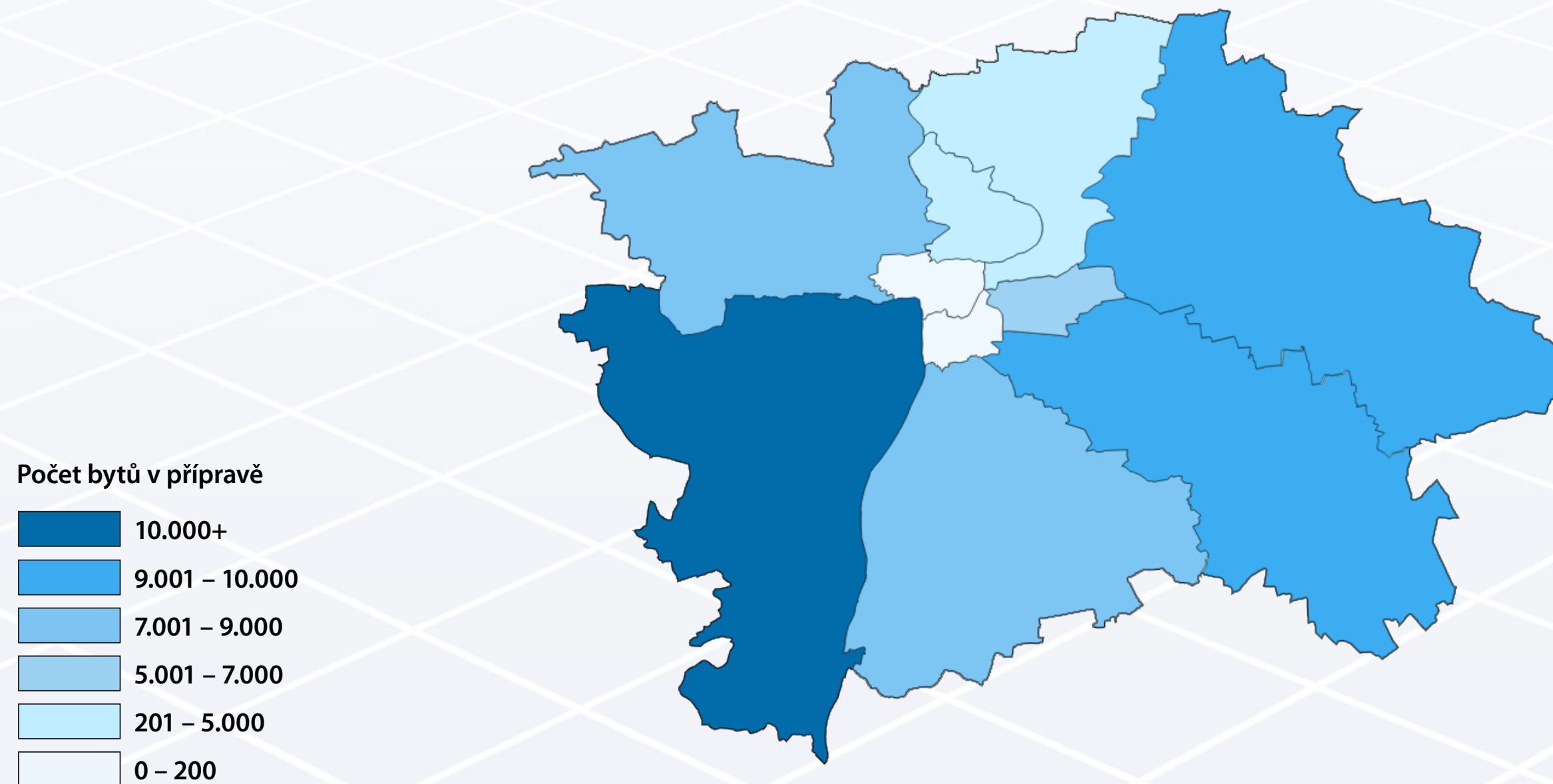
- Nové bydlení nebylo pro střední vrstvy obyvatel nikdy dostupnější
- Důvodem jsou stále ještě velmi dostupné ceny nového bydlení a velmi levné hypotéky
- V oblasti nového bydlení tak pomyslná „neviditelná ruka trhu“ funguje
- Politici a státní úředníci si často neuvědomují, kolik stát tímto velmi funkčním 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?

# Má vlastník pozemku vůbec nějaká práva?

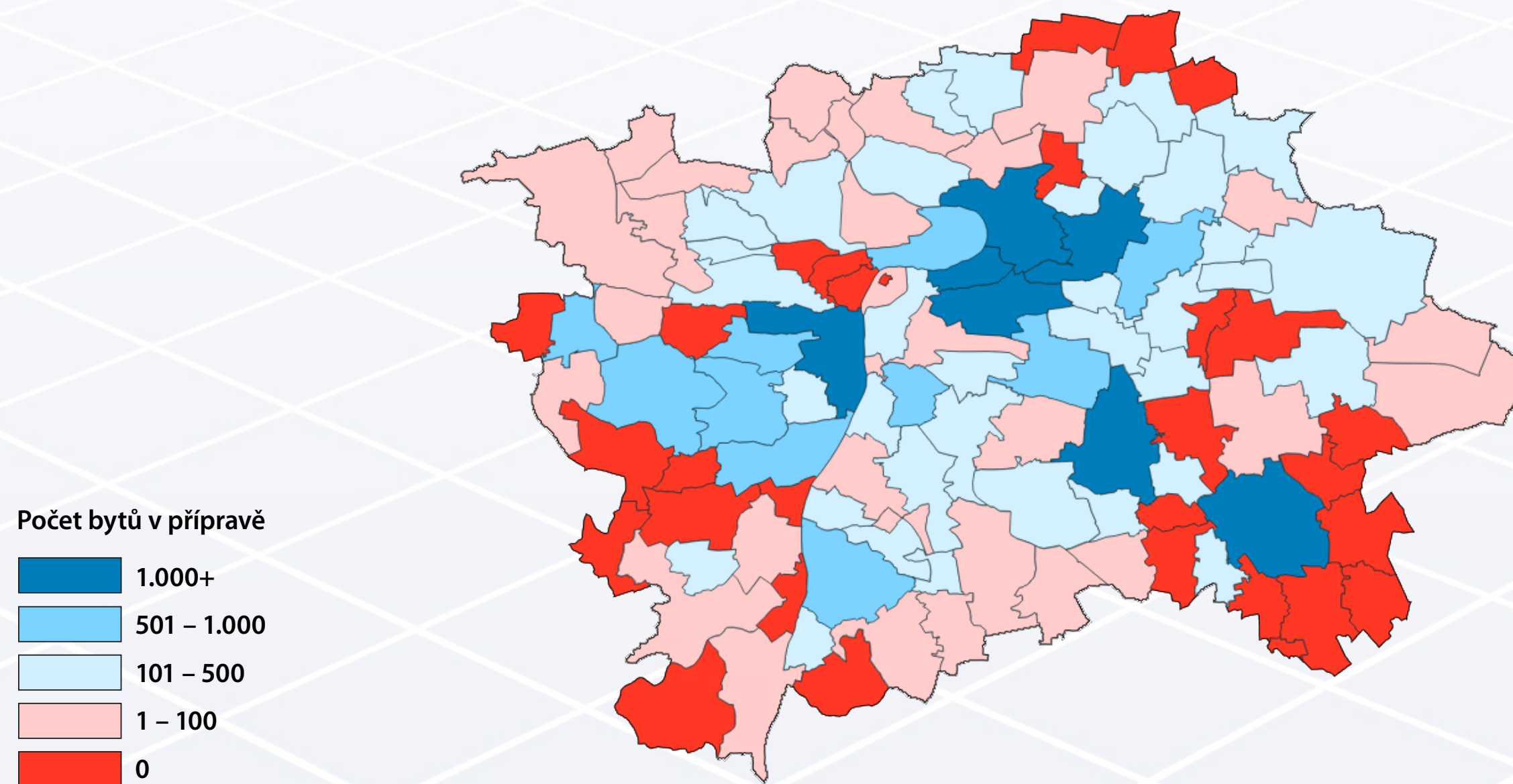
---

- Není možné při schvalovacích procesech zcela přehlížet zájmy vlastníků pozemků
- Omezováním nabídky ze strany úřadů (nepovolováním) dochází fakticky ke zvyšování cen a omezené dostupnosti nového bydlení
- V případě, kdy stavebník splní požadavky územního plánu a nevyžaduje žádnou změnu nad jeho rámec, měla by být stavba nároková, samozřejmě s respektem k okolní zástavbě a veřejnému zájmu

# Projekty v přípravě



# Projekty v přípravě 2016 – 2021



**Děkujeme za pozornost**