

SKANSKA



Rezidenční trh v Praze

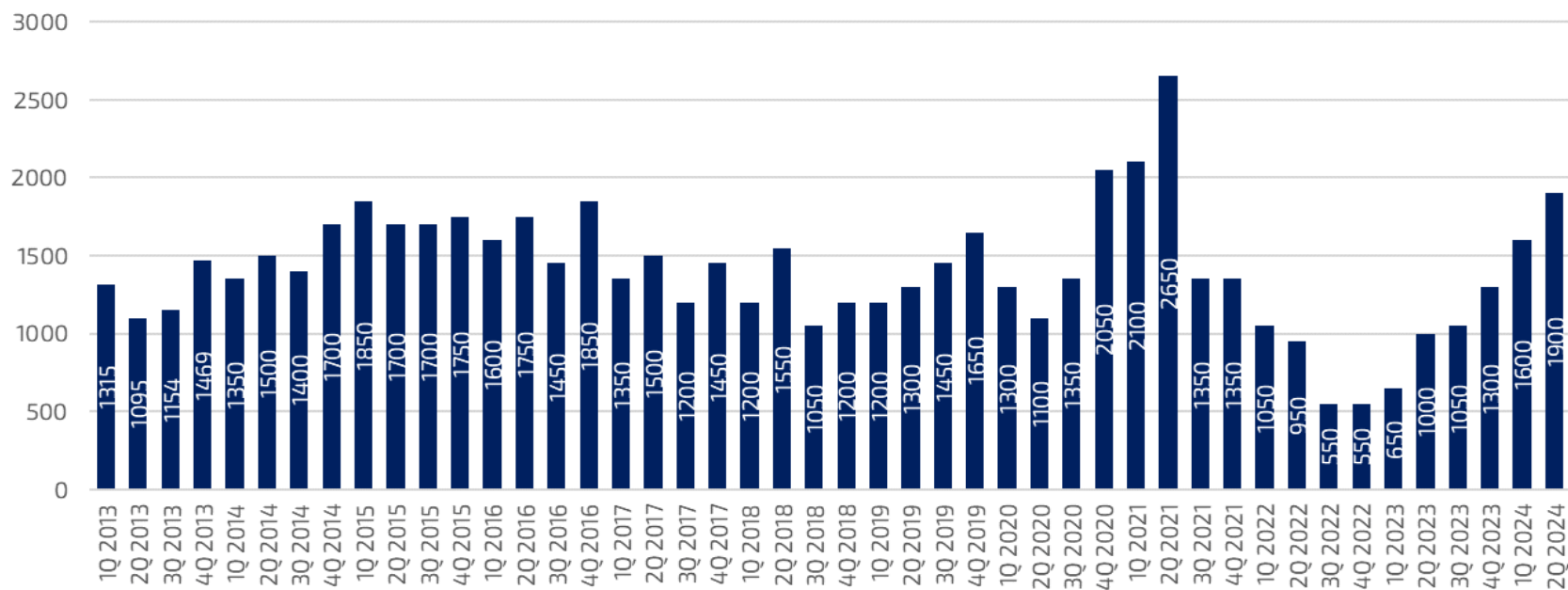
CFO Club
Petr Michálek
11/09/2024

Vývoj poptávky



Trh s novými byty v Praze

Vývoj počtu prodaných nových bytů v Praze



Zdroj: Analýza Skanska Residential, Central Group, Trigema



Aktuální trendy

- **Výrazný růst poptávky** po nových bytech související s ožíváním hypotečního trhu a se „stabilizací nervozity“
- **Pozvolný cenový růst** nových bytů a omezování marketingových akcí a bonusů
- Transformace části projektů na **nájemní bydlení**
- Pokračující **růst nájemného**
- Zájem o udržitelná řešení, úspory energií a vody
- „Rozpačitý“ nástup nového stavebního zákona a digitalizace



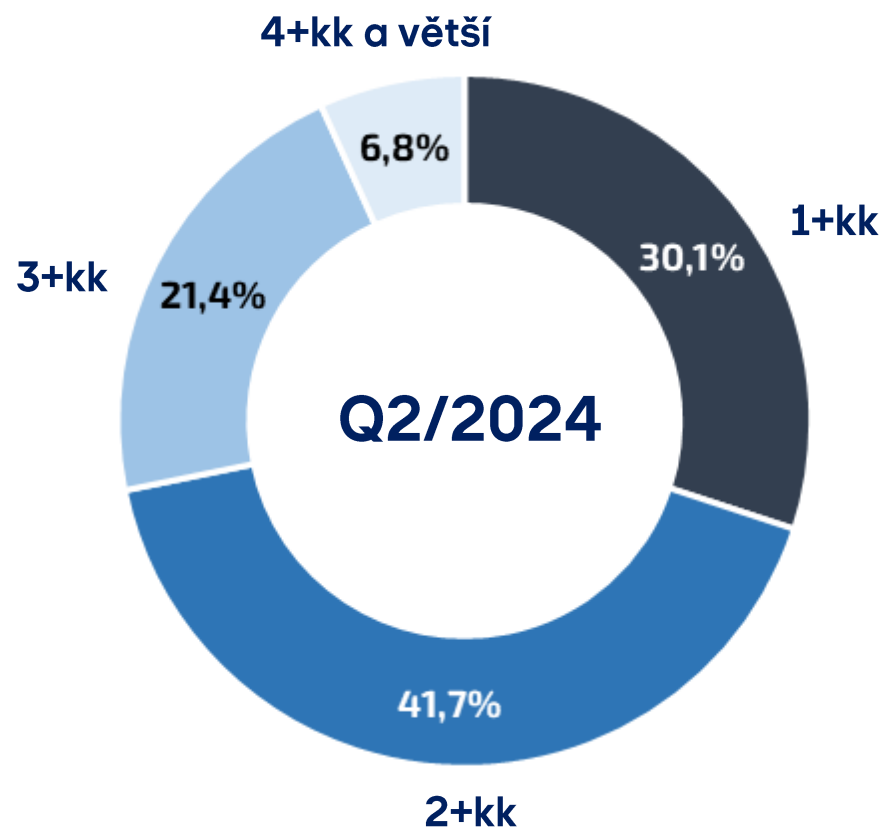
Za růstem stojí návrat odložené poptávky

Hlavní důvody růstu prodeje:

- Zlevnění a zlepšení dostupnosti hypoték (pokles sazeb, zrušení úvěrových ukazatelů)
 - Snížení DPH z 15 na 12 % (na průměrném bytu úspora cca 250 - 300 tis. Kč)
 - Zlepšení ekonomické situace (návrat inflace k 2 %, pozitivní výhled do budoucna)
 - Marketingové akce a bonusy
 - Pokračující růst nájemného
- ➔ Návrat odložené poptávky z předchozích dvou let (2022 a 2023).



Nejprodávanější dispozice



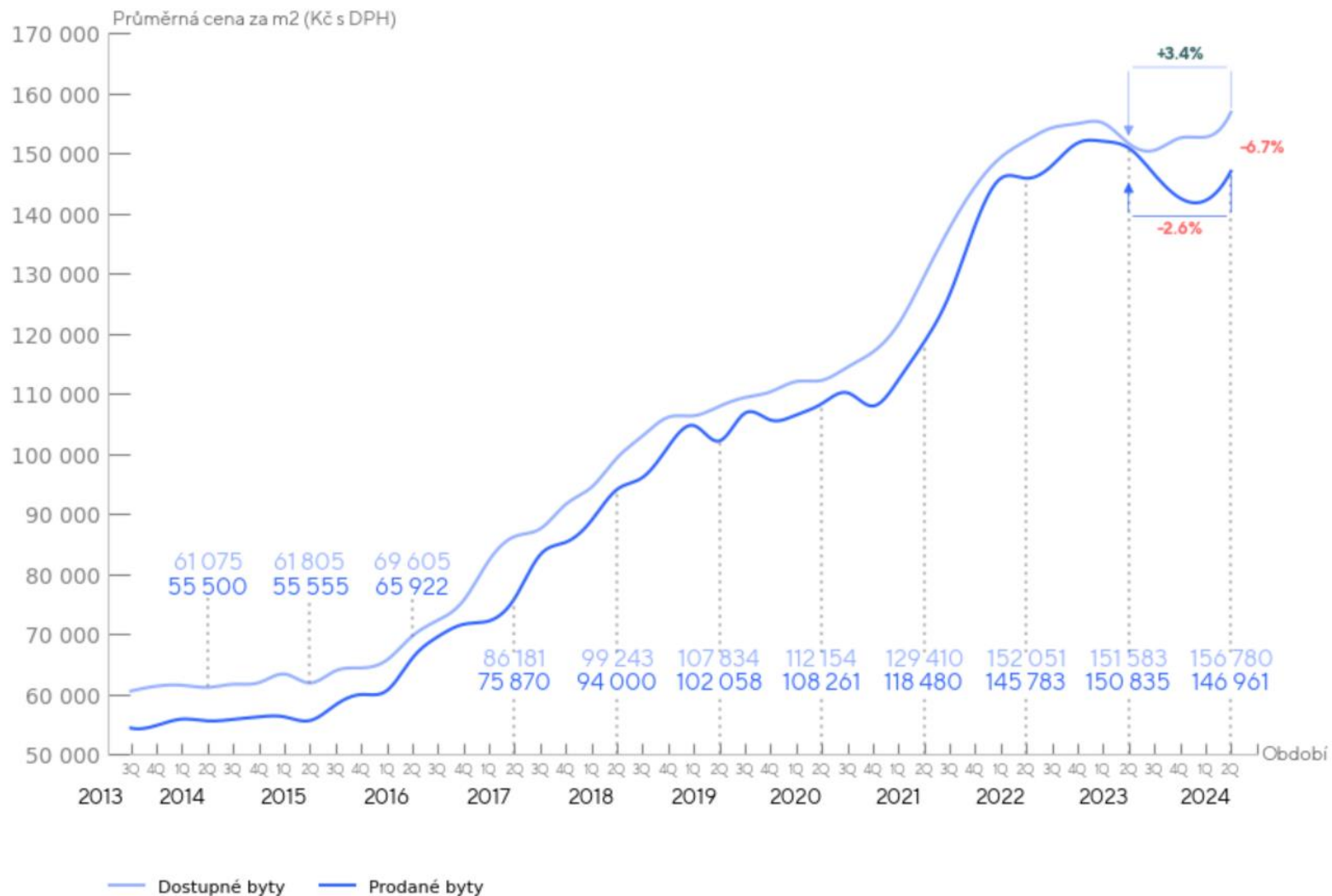
- Menší dispozice bytů (1+kk, 2+kk) tvoří 72 % prodejů
 - **Jedná se o dlouhodobý trend**
 - **Nižší absolutní cena** = snazší dostupnost
 - **Nejlépe pronajmutelné** = dobrá investice
 - Rostoucí počet jedno a dvou členných domácností

Zdroj: Analýza Skanska Residential, Central Group, Trigema

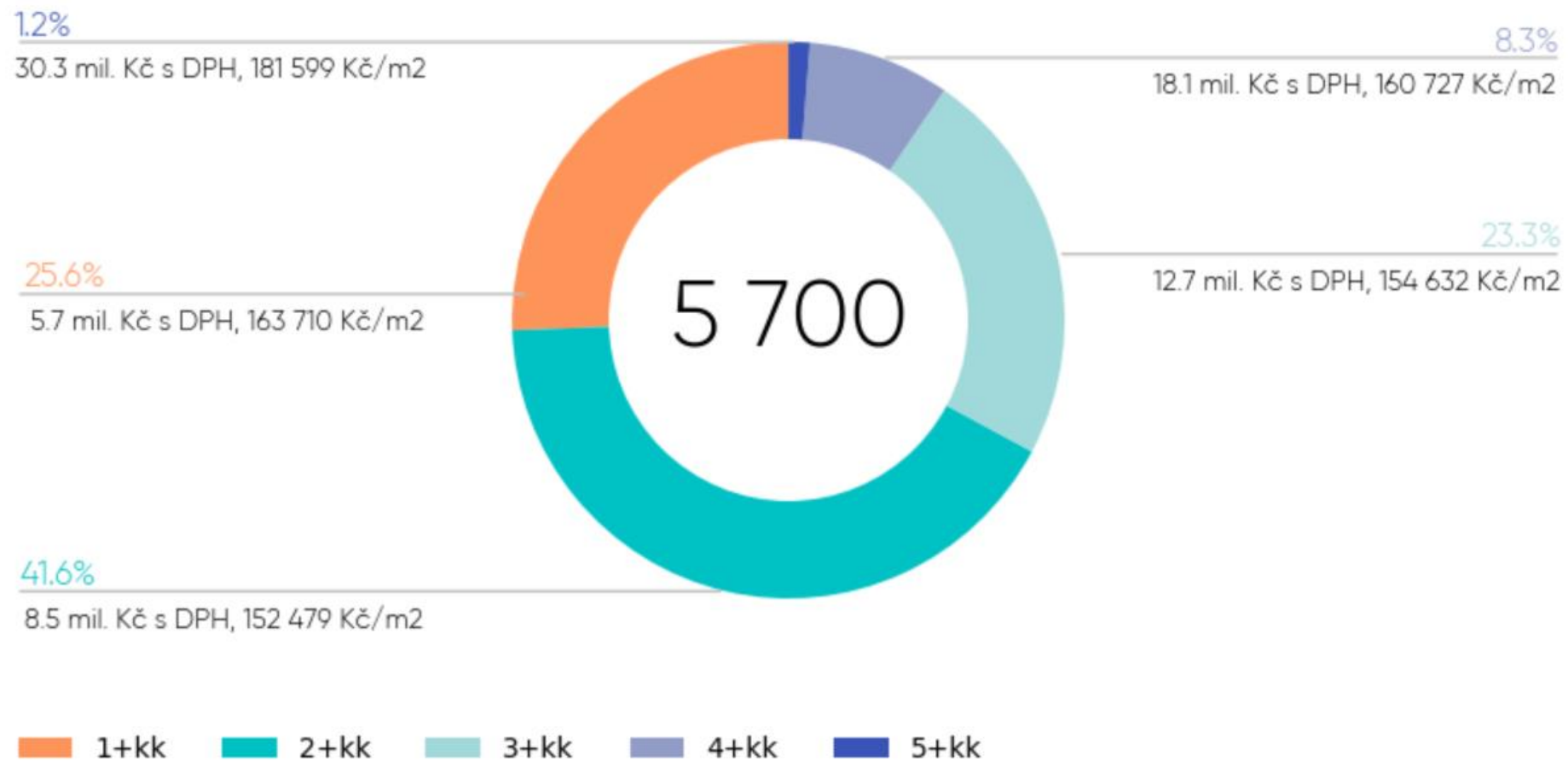
Cenový vývoj a nabídka



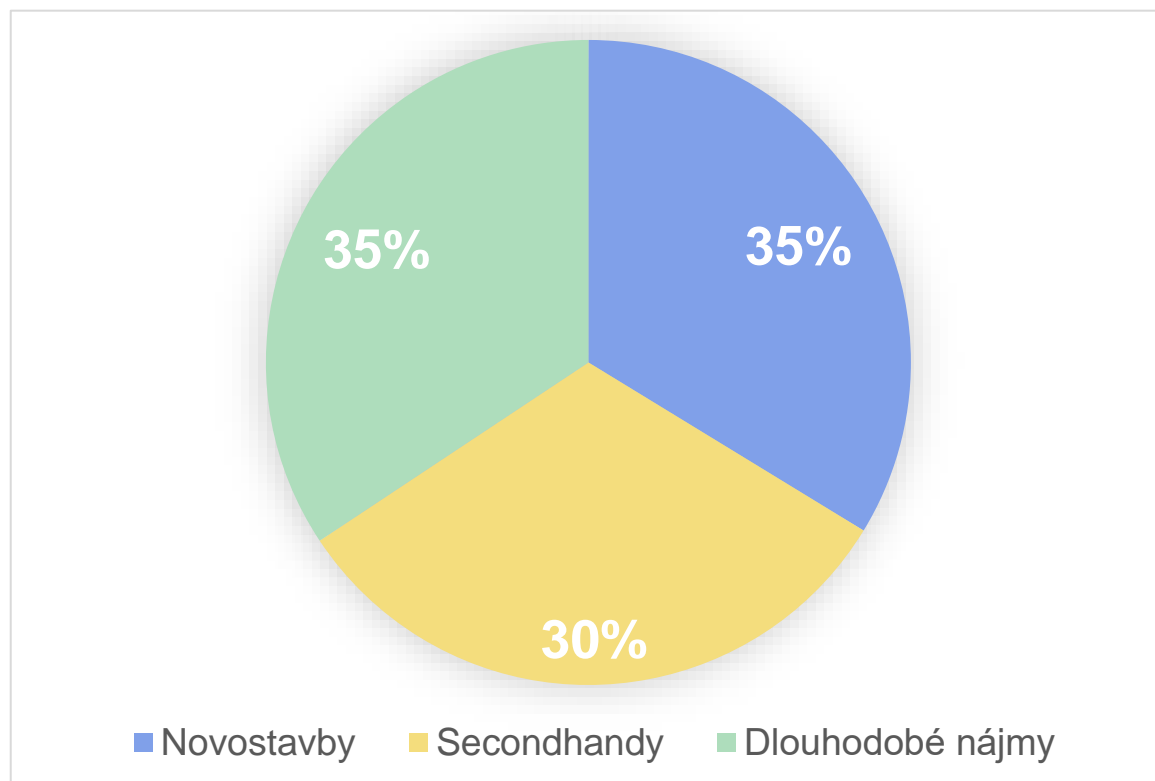
Vývoj cen nových bytů v Praze



Ceny nových bytů v nabídce podle dispozic v Praze



Celková nabídka bydlení v Praze



Zdroj: Analýza Skanska Residential, Central Group, Trigema, Flatzone.cz

Celkem dostupných bytů ke koupi: **10 500 bytů**

- Novostavby: **5 700** (Q4/23: 5 500)
- Secondhandy: **4 800** (Q4/23: 4 000)

K tomu dlouhodobé nájmy: **5 600** (Q4/23: 4 750)

Celkem 16 100 bytů v Q2 / 2024

Nejvýznamnější výzvy



Výzvy pro developery

- Povolovací procesy
 - Složitost a dlouhodobost
 - Jednoduchost odvolání se proti jakékoli výstavbě
 - Nový stavební zákon a s ním spojená digitalizace
- Nejasnosti ohledně územního plánu Prahy (Metropolitní plán)
- Extrémně vysoké ceny pozemků a jejich nedostatky
- Vyeskalované (a neklesající) náklady na stavební materiály a práce
- Stále drahé hypotéky pro klienty – úroveň kolem 3% by byla zdravá
- Drahé financování pro investory



Výhled



Prognóza dalšího vývoje

- Za celý rok 2024 očekáváme v Praze **prodej cca 7.000 nových bytů**
- Pokračující **pokles úrokových sazeb hypoték a další růst poptávky.**
- V reakci na snížené ceny stavebních dodávek, klesající úrokové sazby a oživení poptávky se bude na trh dostávat více projektů, což může vést k **mírnému růstu nabídky**
- **Ceny bytů nadále mírně porostou** (dle ČNB přibližně o 5%)
- Bude pokračovat **omezování akcí a marketingových bonusů**
- Velkým otazníkem i nadále zůstává **nový stavební zákon a digitalizace**, které se potýkají s velkými „porodními bolestmi“



Skanska Residential

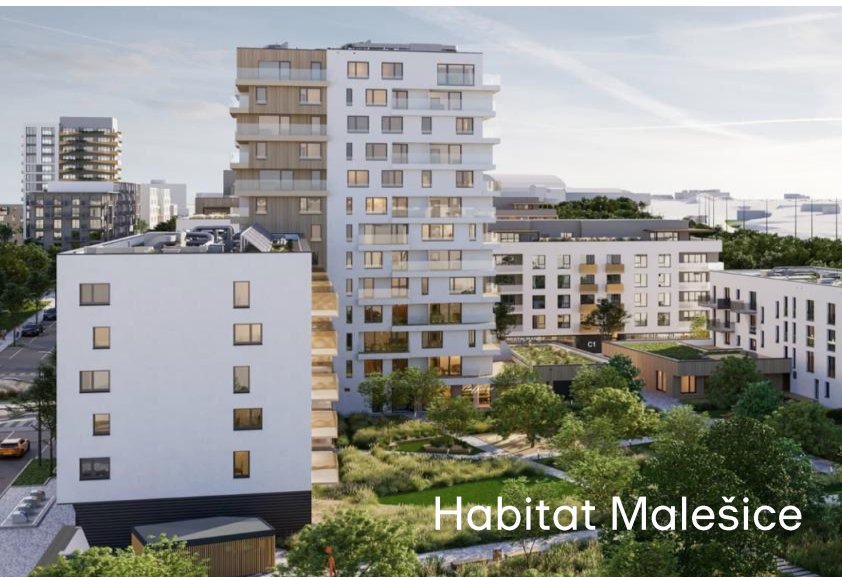




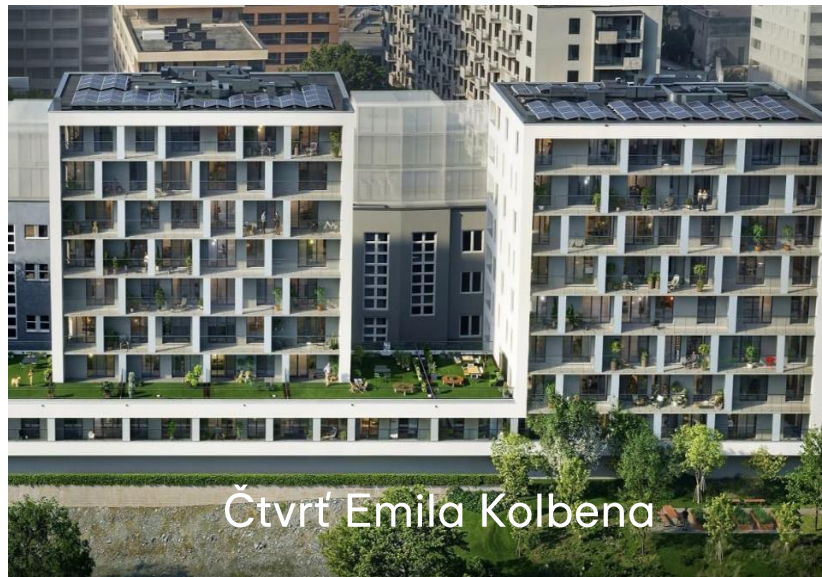
Radlický Dřevák



Modřanský Cukrovar



Habitat Malešice



Čtvrť Emila Kolbena



Albatros Kbely

SKANSKA

Děkuji za pozornost

Petr Michálek

předseda představenstva a
generální ředitel

Skanska Residential a.s.