

Predikce vývoje cen bytů v developerských projektech v Ostravě



Věžový dům
na ulici Ostrčilova



Vstupní informace analýzy

- **Typ nemovitosti**

- Developerské projekty bytových domů

- **Charakteristika nemovitosti**

- Projekty v pokročilé fázi příprav / v realizaci či max. stáří 3 roky
- Projekty, u kterých lze dohledat ceny nabízených bytů

- **Lokalita a další sledované parametry**

- Ostrava, Brno, Olomouc, Plzeň, Liberec
- centrum města, širší centrum města, atraktivní lokalita
- pokud možno výšková budova a rekonstrukce
- luxusnější charakter
- pokud možno včetně PP/NP parkování a dílčích nebytových prostor

***PODOBNOST S PROJEKTEM
VĚŽOVÉHO DOMU NA UL.
OSTRČILOVA***



Výpočet cen bytů u developerských projektů

- **U projektů s počtem do 10 bytů:**
 - \emptyset cena /m² = součet cen/m² u všech bytů : počet bytů
- **U projektů s počtem nad 10 bytů:**
 - 1. krok: výběr 3 bytů z každé kategorie - dle velikosti bytů: nejmenší (small), střední (middle), největší (big)
 - small: obvykle 1-2kk; middle: 2-3kk; big: 3-5kk
 - 2. krok: výpočet \emptyset ceny /m² za každou velikostní kategorii bytů
 - \emptyset cena /m² small byty = součet cen/m² u 3 bytů (small) : 3
 - \emptyset cena /m² middle byty = součet cen/m² u 3 bytů (middle) : 3
 - \emptyset cena /m² big byty = součet cen/m² u 3 bytů (big) : 3
 - 3. krok: výpočet \emptyset ceny /m² projektu
 - \emptyset ceny /m² = součet cen/m² (výsledků small, middle, big) : 3
- Ceny developerských projektů jsou nabídkové ceny z internetu, jde o dosud neprodané byty - tyto ceny se mohou lišit od cen skutečně prodaných bytů.

VÝCHODISKO:

CENY NABÍZENÝCH BYTŮ

- **ČASTO MALÝ BYT
VYŠŠÍ CENA ZA M²
NEŽ VELKÝ BYT**
- **ALE NEPLATÍ 100%**



Výpočet předpokládané hodnoty bytů v r. 2027

- 2 zdroje statistických dat:
- Statistika skutečných cen za m² v daném městě k 4Q daného roku vychází z Deloitte Real Index - data o skutečných cenách bytů z uskutečněných prodejů, které byly zapsány v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv
 - zdroj: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html>; vlastní zpracování
- Statistika nabízených cen za byt v daném okrese k dubnu daného roku vychází vždy z aktuálních cen prezentovaných nemovitostí na realitních portálech www.realitycechy.cz a www.realitymorava.cz;
 - zdroj: <https://www.realitymorava.cz/mobile/statistiky/> ; vlastní zpracování

Statistiky Deloitte i realitycechy.cz pracují se všemi byty – nerozlišují, zda jde o byty v panelových, cihlových bytech, rekonstruované či novou výstavbu. U statistik Deloitte se jedná se o průměr za byty všech velikostí, u statistik z výše uvedených realitních portálů o průměr za byty 3+1 (za všechny byty nebylo uvedeno).



Výpočet předpokládané hodnoty developerských bytů v r. 2027 v Ostravě - dle metodiky z roku 2020

1. krok:

- Volba hodnot za Ostravu ze statistik Deloitte (hodnoty za 4Q 2016 a 4Q 2021); ceny prodaných bytů.
- Volba hodnot za Ostravu ze statistik realitycechy.cz (hodnoty za 4/2016 a 4/2022); ceny nabízených bytů.

2. krok:

- Výpočet vývoje ceny bytů za Ostravu v kategorii prodané byty (Deloitte) a v kategorii nabízené byty (realitycechy.cz) - slide 7.

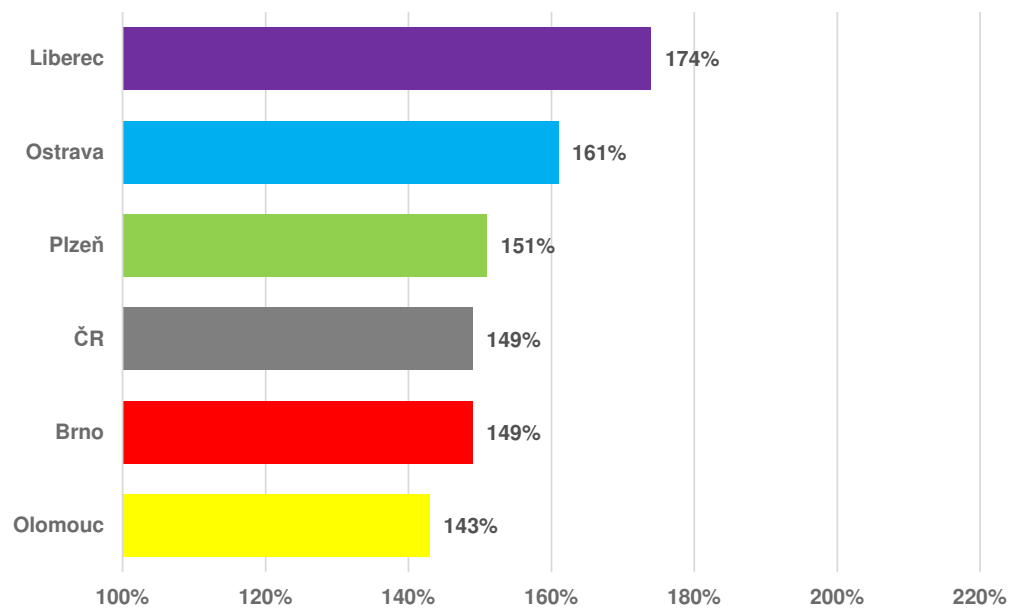
3. krok:

- Výpočet předpokládané ceny bytů pro developerské projekty v Ostravě pro rok 2027:
 - Pro odhad spodní hranice předpokládané ceny bytů v developerských projektech v roce 2027 byla nejnižší nabízená cena za m² z developerských projektů vynásobena trendem nárůstu v letech 2016-2021/22 (slide 7).
 - Pro odhad horní hranice předpokládané ceny bytů v developerských projektech v roce 2027 byla nejvyšší nabízená cena za m² z developerských projektů vynásobena trendem nárůstu v letech 2016-2021/22 (slide 7).

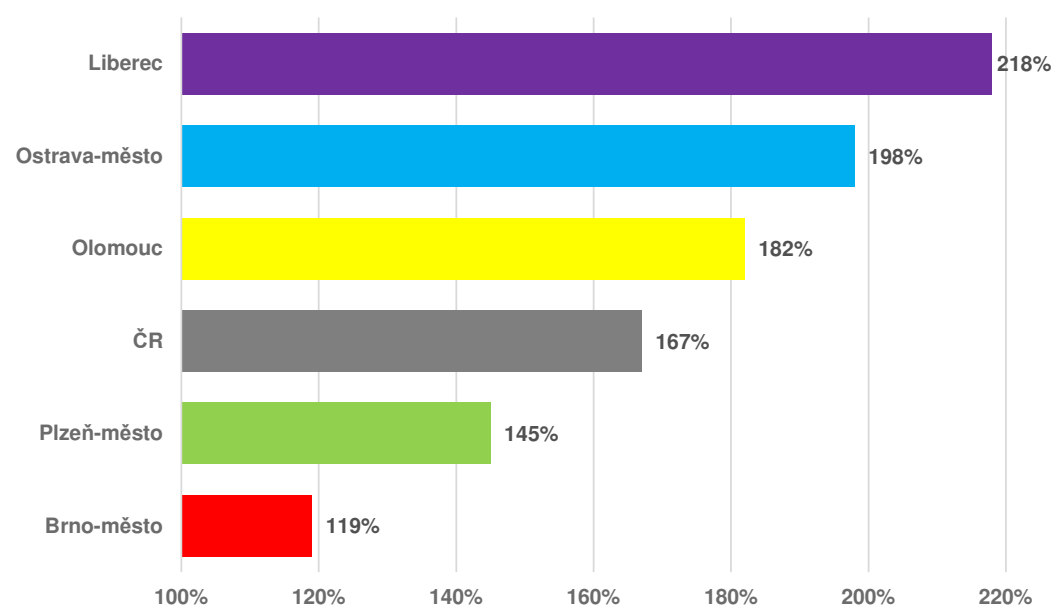


Vývoj cen bytů (2020)

Rozdíl cen za m² u všech prodaných bytů mezi roky 2020 a 2016 ve městech, ČR (Deloitte, vlastní zpracování)



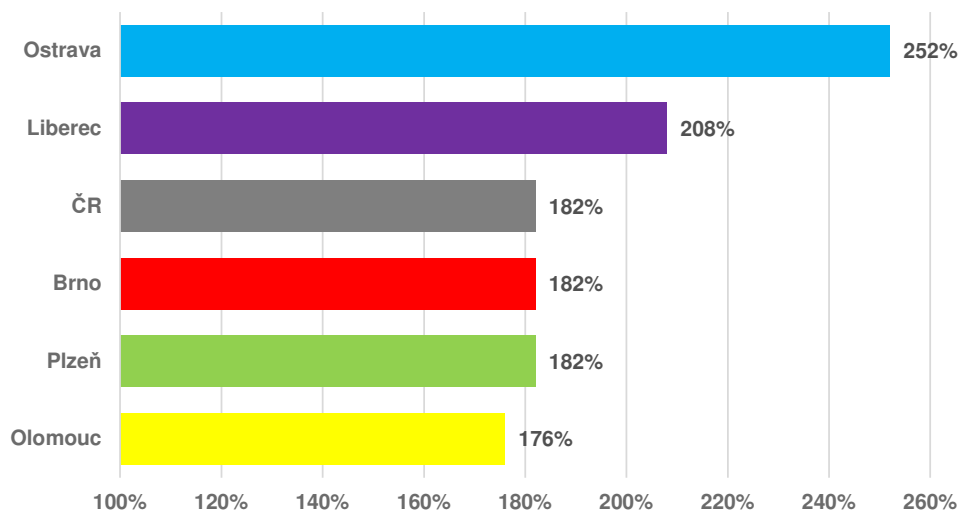
Rozdíl cen všech nabízených bytů mezi roky 2020 a 2016 v okresech, ČR (realitycechy.cz, vlastní zpracování)



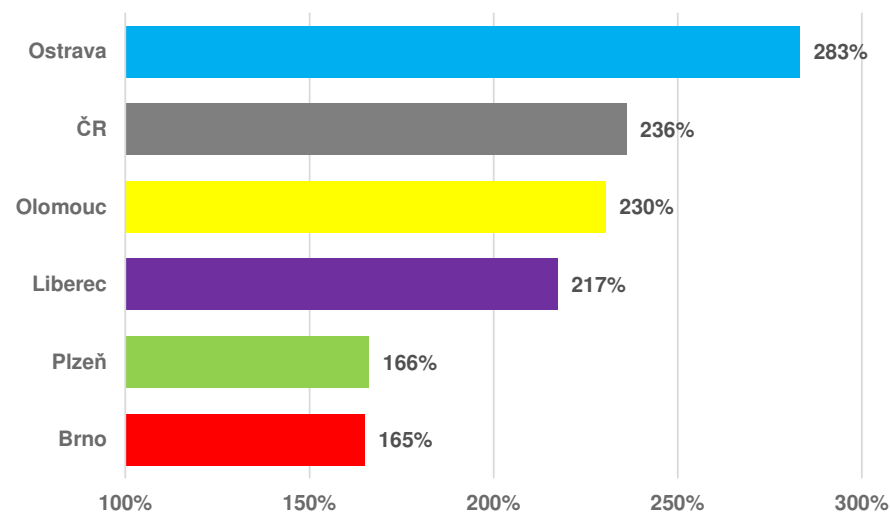


Vývoj cen bytů (2022) - srovnatelný trend cca 20 % ročně v Ostravě

Rozdíl cen za m² u všech prodaných bytů mezi roky 2021 a 2016 ve městech, ČR (Deloitte)



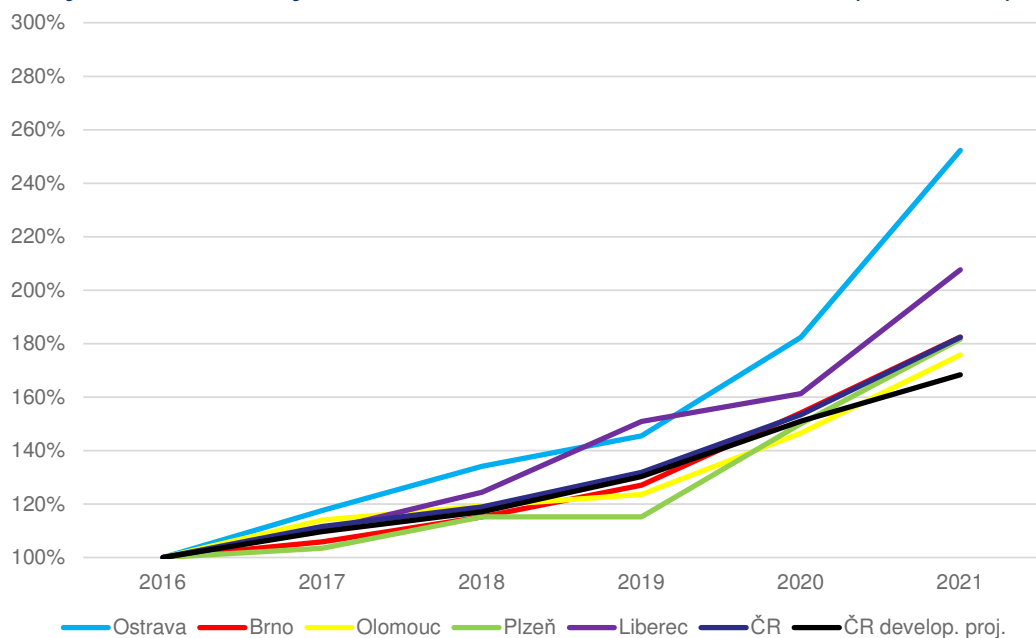
Rozdíl cen všech nabízených bytů mezi roky 2022 a 2016 v okresech, ČR (realitycechy.cz, vlastní zpracování)



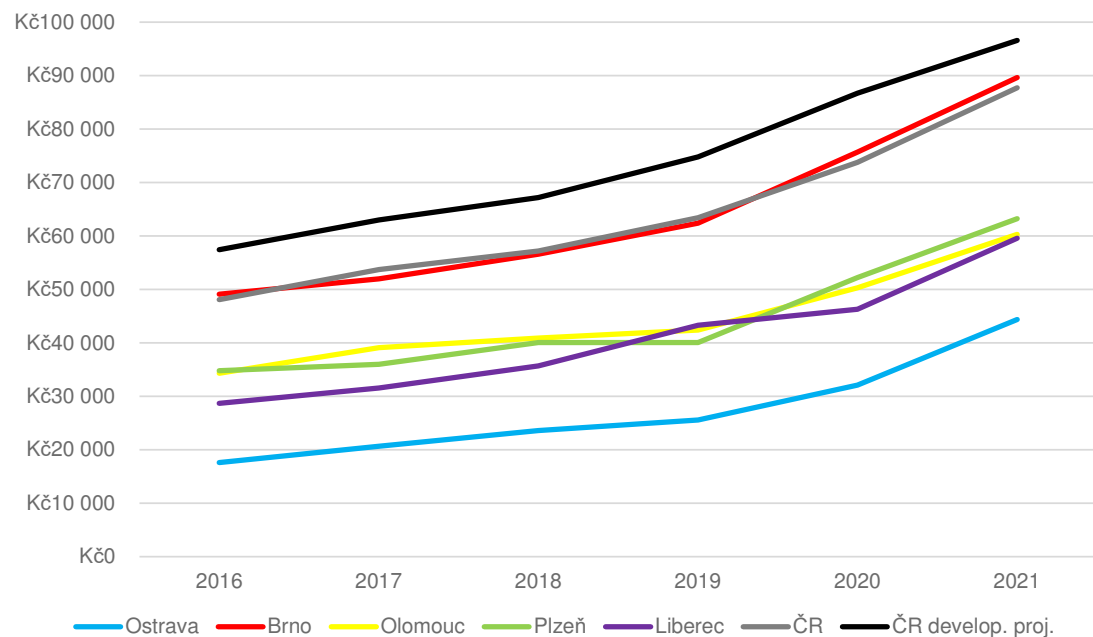


Vývoj cen bytů (2022)

Procentuální nárůst cen bytů za m² u všech prodaných bytů mezi roky 2016-2021 ve městech, ČR (Deloitte)



Absolutní růst cen bytů za m² u všech prodaných bytů mezi roky 2016-2021 ve městech, ČR (Deloitte)





Ostrava

Nové Lauby



- 94 507 Kč/m² - Ø cena bytu
- 390 000 park. místo v PP
- historické jádro města
- top lokalita, novostavba

Rezidence Presslova



- 79 972 Kč/m² - Ø cena bytu
- 300 000 park. místo
- nedaleko ul. Ostrčilova

Rezidence Keltičkova



- 86 398 Kč/m² - Ø cena bytu
- 200 000 Kč park. místo venkovní
- 500 000 Kč park. místo v 1. PP
- vyhledávaná část města, na dosah centra



Ostrava - odhad cen developerských bytů

Dle postupu výpočtu z roku 2020 vyšel odhad předpokládané ceny bytů v **Nových Laubech v roce 2023** při zachování trendu růstu cen všech bytů v letech 2016-2020 v Ostravě **mezi 96 000 Kč/m² a 114 000 Kč/m².**

Odhad byl poměrně přesný, jelikož průměrná cena bytů v projektu **Nové Lauby v roce 2022 je 94 507 Kč/m².**

Odhad předpokládané ceny bytů v developerských projektech je při zachování postupu z roku 2020 dle trendu růstu cen všech bytů v letech 2016-2021/22 **v Ostravě v roce 2027 mezi 198 996 Kč/m² a 235 164 Kč/m²:**

- Rezidence Presslova v roce 2022: 79 972 Kč/m² (nejnižší cena - slide 9) * 20 % ročně = **198 996 Kč/m²** v roce 2027
- Nové Lauby v roce 2022: 94 507 Kč/m² (nejvyšší cena - slide 9) * 20 % ročně = **235 164 Kč/m²** v roce 2027

Takový růst hodnot nemovitostí však není možné dlouhodobě předpokládat a nelze tak kalkulovat s těmito hodnotami. Dále se proto s tímto trendem nepočítá.



Nabídkové ceny developerů tak meziročně poskočily o dvacet procent, což je nárůst, který letos nevyhlíží ani samotní developeři. „V roce 2022 očekáváme mírný propad v počtu prodaných bytů a také pozvolný růst nabídky. **Ceny nových bytů ale porostou i nadále, i když by to už nemělo být takovým tempem. Mělo by to být spíše v rozmezí pěti až deseti procent,**“ odhaduje největší tuzemský stavitel bytů a majitel společnosti Central Group Dušan Kunovský.

O růstu kolem pěti až deseti procent, který by se měl ustálit někdy kolem druhého čtvrtletí roku, hovoří i odborníci na nemovitosti z realitních kanceláří. Podle ředitele Maxima Reality Vladimíra Zuzáka **se v naprosté většině republiky růst cen bytů ustálí v podstatě na tempu jen o pár procent nad inflací.**

„Rychlý růst může pokračovat v podhodnocených regionech severních Čech a Moravy, zároveň se nezastaví segment kvalitních bytů nebo bytů v jedinečných lokalitách. **Růst budou i ceny novostaveb.** Takže cenové nůžky mezi novou výstavbou a second handem se po mnoha letech začnou namísto přivírání naopak rozevírat,“ domnívá se.

Zdroj: <https://forbes.cz/sbohem-hypoteky-co-cekat-na-letosnim-realitnim-trhu/>



Vzhledem k tomu, že situace na hypotečním trhu je pro zájemce o bydlení příznivá, zájem o nemovitosti poroste. **„Když se podíváme do západní Evropy a na historický vývoj, ukazuje se, že každých deset let se ceny nemovitostí téměř zdvojnásobí. Česko není výjimkou.“**

Za deset let tak mohou být ceny nemovitostí oproti současnému stavu dvakrát tak vysoké. A porostou i poté. „Neexistuje strop. Samozřejmě bude záviset na tom, jakým způsobem se bude vyvíjet ekonomika, demografie i další faktory, které ovlivní růst cen nemovitostí.“

Petr Hána (analytik v oboru stavebnictví a nemovitostí společnosti Deloitte)

Zdroj: https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/ceny-bytu-petr-hana-rozstrel-analytik-najem-rust-10-lety-dvojnásobek.A210505_143726_domaci_vov

Ceny nových bytů tedy dále porostou?

To je velké věštění, ale obecně se domnívám, že pokles cen nových bytů nemůžeme očekávat. Řekl bych, že **dojde spíše ke zbrzdění této šílené eskalace cen, kdy za minulý rok ceny vystoupaly o 15 až 20 procent. Trh takový růst už nezaznamená a ceny se stabilizují.**

Marcel Soural (majitel developerské skupiny Trigema)

<https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-soural-byty-nezlevni-ale-alespon-se-pribrzdi-silene-zdrazovani-197300>



Věžový dům Ostrčilova - odhad cen bytů

- Pro další výpočet je nutno zohlednit vývoj trhu (namísto prodloužení předchozího trendu růstu), vzhledem k výraznějšímu růstu hodnot nemovitostí v posledních letech - viz slidy 11 a 12.
- Pro odhad předpokládané ceny bytů v projektu rekonstrukce věžového domu na ulici Ostrčilova v roce 2027 je vhodné také použít pouze nejvyšší cenu ze zmapovaných ostravských developerských projektů, a sice tu z rezidence Nové Lauby.
- Díky místní znalosti se jedná o jediný srovnatelný projekt s projektem věžového domu Ostrčilova s ohledem na atraktivní umístění v užším centru města, vysoce kvalitní architektonický návrh a kvalitativní úroveň bytů. V rámci Ostravy neexistuje a v ČR nebyl dohledán srovnatelný případ rekonstrukce výškové budovy v této kvalitě.
- Nižší ceny bytů v rezidencích Presslova a Keltičkova by mohly uměle snížit předpokládanou cenu bytů v projektu věžového domu na ulici Ostrčilova v roce 2027 v Ostravě.
- Tento postup byl použit i při výpočtu z roku 2020 na odhad předpokládané ceny bytů v Nových Laubech, kdy byl jako referenční použit projekt Nové Karoliny.



Věžový dům Ostrčilova - odhad cen bytů

- Průměrná cena developerských bytů v krajských městech ČR byla v 4Q/2021: 96 600 Kč/m². Při předpokládaném růstu cen 5-10 % ročně v průměru za ČR v následujících letech bude **průměrná cena developerských bytů v ČR v roce 2027 mezi cca 129 000 Kč/m² a 172 000 Kč/m².**
- Průměrná cena bytů v projektu Nové Lauby je v roce 2022: 94 507 Kč/m².
- **Při předpokládaném růstu cen 5-10 % ročně v průměru v Ostravě v následujících letech bude průměrná cena bytů v projektu věžového domu na ulici Ostrčilova v roce 2027 mezi cca 121 000 Kč/m² a 152 000 Kč/m².**
- Vzhledem k „pokračování rychlého růstu cen v podhodnoceném regionu severní Moravy“ (slide 11) a nižší cenové základně oproti jiným městům a průměru ČR, ze které se cena počítá (slide 8), je předpoklad, že **růst cen se bude blížit spíše vyššímu procentu z uvedeno intervalu (cca 10 %, tedy cca 152 000 Kč/m²).**
- V rámci Ostravy neexistuje a v ČR nebyl dohledán srovnatelný případ rekonstrukce výškové budovy v této kvalitě, cena bytů v projektu věžového domu Ostrčilova tak může být ještě vyšší. Pro výpočet předpokládané výše ceny bytů ve srovnatelných projektech rekonstrukce výškové budovy v této kvalitě nemá odbor strategického rozvoje relevantní data.



Věžový dům Ostrčilova - nabídková cena uchazeče*

138 000 Kč bez DPH / m² - byty

956 522 Kč bez DPH - parkovací místo

* ceny za které bude město Ostrava nakupovat byty a parkovací místa v roce 2027



Srovnání cen parkovacích míst u vybraných projektů v Ostravě

	nabídková cena*	celková cena*	počet park. míst	cena*/ park místo	pozn.
PD v OU	117 313 000	165 700 000	155	1 069 032	2 podzemní podlaží, celkovou cenu ovlivnila kontaminovaná zemina
PD u KU	580 000 000	580 000 000	589	984 720	2 PP – 7 NP + na střeše hřiště, cena z DÚSP 700 mil, předpoklad snížení v soutěži o 120 mil
PD u MNO	470 508 000	523 000 000	471	1 110 403	3 podzemní podlaží, je promítnut nárůst cen nárokováný zhotovitelem 40 mil (ale zatím nezasmluvněno)
PD u ZOO	165 708 223	165 708 223	193	858 592	2 NP + parkování na střeše
PD Poklad	43 255 000	47 366 000	74	640 081	
* ceny jsou uvedeny vč.DPH					



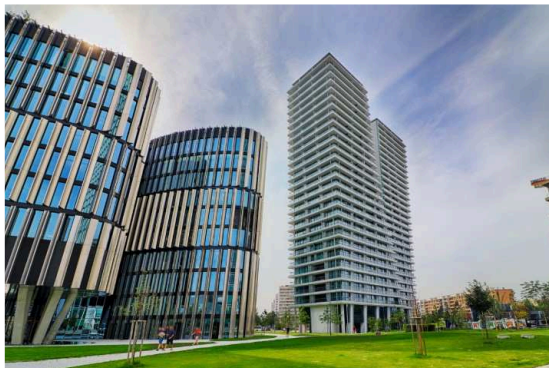
Příklady výškových staveb luxusního bydlení v Praze, Brně a Bratislavě - novostavby

AZ Tower (Brno)



- v nabídce jen 1 byt 4+kk (17.patro)
17 063 000 Kč o ploše 166 m²
 - včetně 5 park. stání v 2 PP
- projekt dokončen v 2011!!!
- patří k nejvyšším budovám v ČR,
111 m

V – Tower (Praha)



- v nabídce jen 1 byt 3+kk (16.patro)
52 000 000 Kč o ploše 192,4 m²
- luxusní rezidence
- 30 pater, 104 m objekt
- špičkové technologie, luxusní materiály, nadstandardní služby

Sky Park (Bratislava)



- návrh Zaha Hadid
- 3 30patrové rezidenční budovy v 1.fázi o 700 bytech a 1000 park. místech
- v 2017 inzerovány tyto ceny:
 - 2+1: 137 400 EUR (3 640 000 Kč)
 - 4+1: 404 900 EUR (10 700 000 Kč)



Brno – srovnání stávajících cen v developerských projektech - nabídka

IN SADY



- 122 597 Kč/m² - Ø cena bytu
- 550 000 – 600 000 Kč/park. místo v 1-2.PP
- polyfunkční dům v centru
- moderní technologie

Pekárenský dvůr

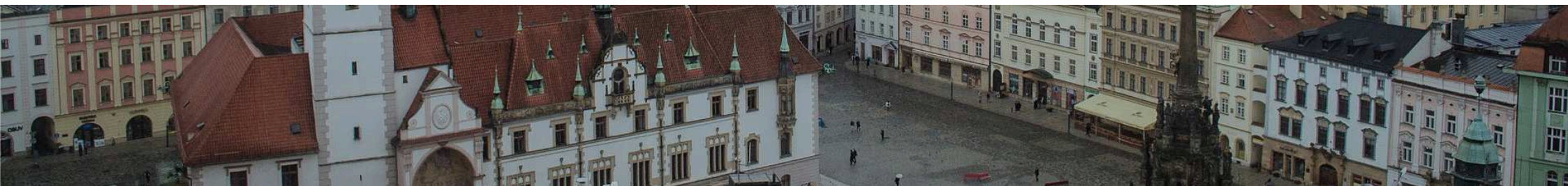


- 117 861Kč/m² - Ø cena bytu
- 750 000 Kč/park. místo
- řada služeb a volnočasových aktivit přímo v areálu (recepce, sauna...)
- kdysi pekárna

Rezidence u Vaňkovky



- 113 843 Kč/m² - Ø cena bytu
- 750 000 Kč/park. místo
- rekonstrukce a rozšíření secesní budovy



Olomouc - srovnání stávajících cen v developerských projektech - nabídka

Šantova



- 60 539 Kč/m² - Ø cena bytu (budova C)
- 105 bytů (jen v budově C)
- parkování v suterénu i v samostatném parkovacím domě (cena neuvedena)
- nebytové prostory

Zlaté Terasy



- 65 851 Kč/m² - Ø cena bytu
- cena za park. místo neuvedena
- nebytové prostory

Šibeník



- 58 472 Kč/m² - Ø cena bytu
- cena za park. místo neuvedena (v 1 PP)
- nebytové prostory nejsou



Plzeň - srovnání stávajících cen v developerských projektech - nabídka

Bytový dům Truhlářská



- 90 458 Kč/m² - Ø cena bytu
- 350 000 Kč / park. místo uvnitř objektu
- centrum města, u řeky

Rezidence Roudná



- 103 039 Kč/m² - Ø cena bytu
- 350 000 Kč / park. místo
- klidná lokalita, 15 min od centra

Na Jíkalce



- 88 805 Kč/m² - Ø cena bytu
- 350 000 Kč / park. místo
- v centru s přírodou v okolí



Liberec - srovnání stávajících cen v developerských projektech - nabídka

Tři věže



- 91 979 Kč/m² - Ø cena bytu
- 350 000 Kč cena za park. místo v PP
- nedaleko centra, klidná lokalita, bývalý brownfield

Rezidence Liliová



- 105 118 Kč/m² - Ø cena bytu
- 580 000 Kč / za park. místo uvnitř objektu nebo 350 000 Kč před domem
- centrum města, výhledy, vysoký standard

Tiskárna Kristiánov



- 93 808 Kč - Ø cena bytu
- cena za park. místo neuvedena
- centrum města
- rekonstrukce areálu bývalé tiskárny
- nebytové prostory

