

Pololetní analýza stavebnictví a trhu bydlení

Podzim–zima 2022/2023

S podporou ekonomických analýz

SAR

SDRUŽENÍ
PRO ARCHITEKTURU
A ROZVOJ

KPMG

**CENTRAL
GROUP**

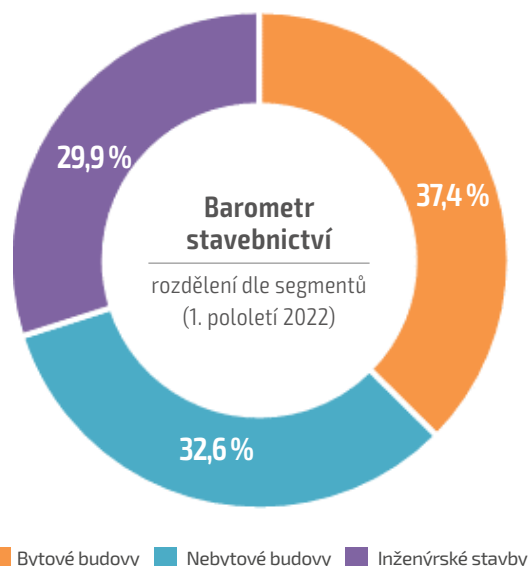
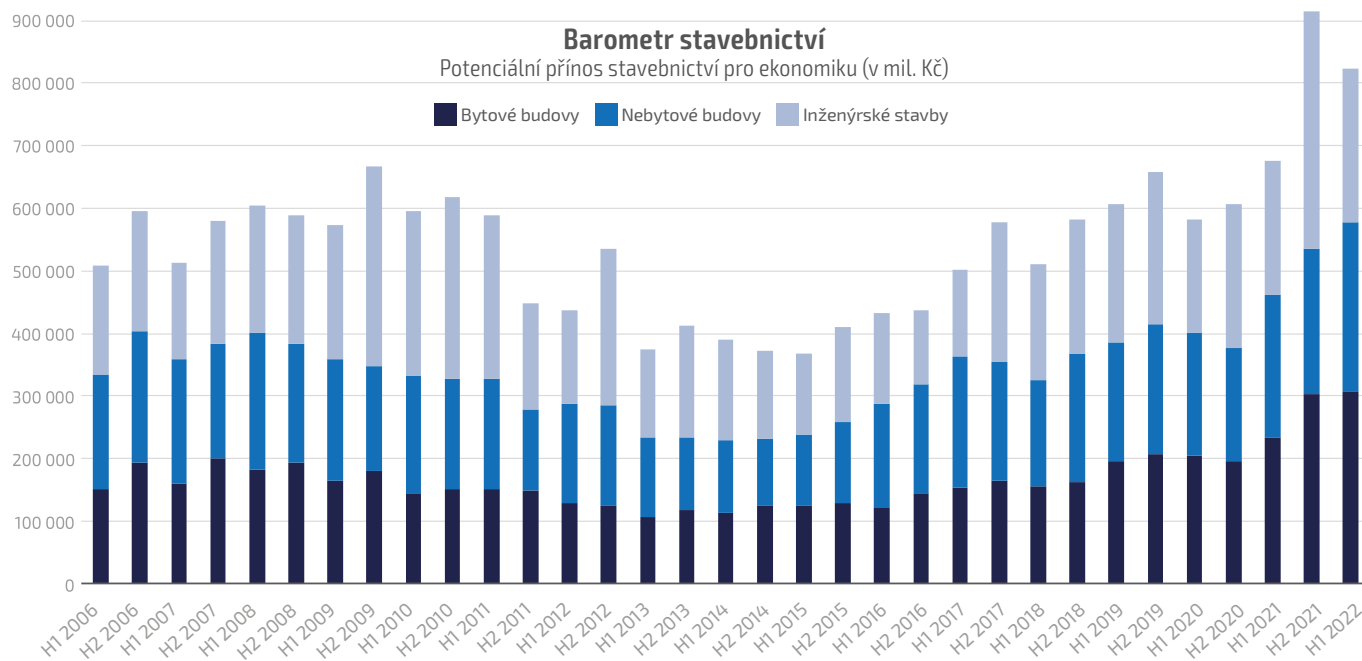
Barometr stavebnictví = 823 miliard Kč

(pokles oproti předchozímu období o 10 %)

Aktuální Barometr stavebnictví ukazuje, že stavby povolené v uplynulém pololetí mají potenciál přinést do české ekonomiky více než 823 miliard korun. Oproti předchozímu pololetí s potenciálním přírůstkem 916 miliard Kč se jedná o zhruba 10% pokles. „Tahounem“ stavebnictví se nově stává bytová výstavba. V minulém období přitom největší potenciální přínos pro ekonomiku představovaly inženýrské stavby

Pokles hodnoty v porovnání s druhým pololetím roku 2021 je způsoben především poklesem hodnoty stavebních povolení pro inženýrské stavby. Ta oproti rekordní hodnotě z druhé poloviny 2021 klesla o 35 %, což zapříčinily především dopravní stavby, u kterých hodnota stavebních povolení klesla oproti minulému pololetí dokonce o více než polovinu (- 53,5 %). I tak je ale odhadovaný celkový přínos inženýrských staveb stále nad průměrem

předchozích let. Procentuální podíl na celkovém přínosu ekonomice (29,9 %) v porovnání s bytovou a nebytovou výstavbou je však u inženýrských staveb nejnižší od prvního pololetí roku 2017. U nebytových staveb došlo naopak k nárůstu hodnoty stavebních povolení (+ 15 %), u bytových staveb se hodnota téměř nezměnila (+ 2 %). Hodnotu stavebních povolení i nadále zvedá vysoká a stále rostoucí inflace (v červnu dosahovala úrovně 17,2 %)



Podle údajů za uplynulé období by do české ekonomiky nejvíce mohly přinést bytové budovy (308 mld. Kč), následovány budovami nebytovými (269 mld. Kč) a inženýrskými stavbami (246 mld., z toho 129 mld. Kč dopravní stavby)

Barometr stavebnictví vyjadřuje potenciální přínos staveb povolených za poslední pololetí pro českou ekonomiku. Vychází z orientačních hodnot stavebních povolení vydávaných Českým statistickým úřadem (ČSÚ) a multiplikátorů stavebnictví a je členěn podle metodiky ČSÚ na segmenty bytové budovy, nebytové budovy a inženýrské stavby. **Barometr bytové výstavby** je pak část Barometru stavebnictví, vyjadřující segment bytových staveb. Autory obou těchto nových analýz jsou společnosti CENTRAL GROUP a KPMG Česká republika a tyto analýzy budou pravidelně zveřejňovány vždy v březnu (za období červenec – prosinec) a září (za období leden – červen).

Barometr bytové výstavby = 308 miliard Kč (nárůst oproti předchozímu období o 2 %)

- Barometr bytové výstavby ukazuje, že bytové stavby povolené v předchozím pololetí mají potenciál přinést do české ekonomiky přes 308 miliard korun
- Oproti předchozímu pololetí se jedná o nárůst o cca 2 %, meziročně ale o 32 %
- Největší podíl zauímají bytové stavby povolené ve Středočeském kraji (18 %), následuje Praha (15 %) a Jihomoravský kraj (14 %)
- Bytová výstavba bývá často podceňovaná, přitom se na hodnotě celkového Barometru stavebnictví dlouhodobě podílí cca jednou třetinou (aktuálně je to ale již téměř 40 % a její potenciální přínos pro ekonomiku je ze všech segmentů stavebnictví největší)



Aktuální situace ve stavebnictví a na trhu bydlení

- **Ve stavebnictví nadále panuje obrovská nejistota kvůli bezprecedentnímu nárůstu cen stavebních materiálů, nedostatku pracovníků a v poslední době raketově rostoucím cenám energií. Tyto okolnosti pak dále umocňují velmi drahé úvěry (základní úroková sazba ČNB se během jednoho roku zvýšila z 0,25 % na současných 7 %), které zásadně komplikují financování pro většinu firem i využívání hypoték**
- **Ceny staveb výrazně rostou a často se i prodlužuje termín jejich realizace. Řada staveb (veřejných i soukromých) se nyní pozastavuje nebo odkládá**
- **Náklady bytové výstavby rostou, ale zároveň se zpomalují prodeje a zpomaluje se růst jejich prodejních cen. Důvodem je zejména odklad nákupů bytů ze strany zájemců o hypotéky, jejichž úroky jsou oproti loňskému roku zhruba třikrát vyšší. Výše nájemného naopak dále roste**
- **Došlo k odkladu účinnosti již schváleného nového stavebního zákona a zároveň byla předložena jeho novela, která ale vyvolává řadu vážných pochybností a může znamenat další komplikace pro schvalovací procesy. Nadále tak trvá velká nejistota ohledně budoucnosti povolování nových staveb**
- Nabídka nových bytů se vlivem rychlejšího povolování a poklesu poptávky začala opět mírně zvedat, stále je ale výrazně níže oproti úrovni, na které se nacházela ještě před několika lety a hluboko pod úroveň, která by dokázala uspokojit dlouhodobou vysokou poptávku a navíc umazávat bytový deficit vytvořený v předchozích letech
- Poptávku po novém bydlení v prvním pololetí velmi negativně ovlivnila nejistota ohledně dopadů války na Ukrajině a také raketově zdražující hypotéky spolu s opětovným zavedením úvěrových limitů ze strany ČNB, které jsou navíc od dubna 2022 pro banky závazné. Většina lidí v současné době koupí na hypotéku odkládá a čeká na dobu, kdy úrokové sazby opět klesnou. V Praze se v prvním pololetí prodalo zhruba 2.000 nových bytů (v předchozím pololetí 2.700), v regionech 3.100 nových bytů (v předchozím pololetí 3.900)
- Ceny nových bytů nadále rostly, ale již výrazně pomalejším tempem. V Praze za první pololetí vzrostly ceny cca o 5 % (meziročně jde ale stále o nárůst cca 20 %). Jiná situace je u nájemného, které v některých měsících meziročně narostlo i o více než 20 % a tempo růstu navíc postupně zrychluje
- Nová výstavba kancelářských prostor se i nadále nacházela na velmi nízkých hodnotách. V první polovině roku 2022 byly dokončeny dva kancelářské objekty o celkové výměře 22 tis. m² a u dalších cca 55 tis. m² byla zahájena výstavba. Celková plánovaná roční výstavba za rok 2022 je však jen zhruba na polovině průměru z let 2017–2020
- Naopak výstavba moderních skladovacích ploch pokračuje v rekordním tempu. V prvním pololetí roku 2022 bylo na trh dodáno 452 tis. m² skladovacích ploch a zhruba dvakrát tolik by mělo být dokončeno do konce letošního roku. Téměř polovina všech nových skladových projektů ve výstavbě se nachází v okolí Olomouce, Plzně a v Moravskoslezském kraji. I přes mohutný rozmach výstavby skladovacích objektů poptávka zůstává stále nenaplněna, a proto dramaticky rostou jejich nájem
- Výrazný pokles zaznamenává inženýrské stavitelství. Stavební společnosti jsou obvykle alespoň částečně schopny přenést zvýšené náklady na zákazníka, u veřejných zakázek na inženýrské stavby je však cena většinou pevně stanovená na základě veřejné soutěže. Pro část stavebních společností je v takovém případě výhodnější od smlouvy i přes sankce odstoupit, jelikož realizace by pro ně mohla být likvidační


Prognóza vývoje stavebnictví a trhu bydlení

- Situaci ve stavebnictví bude nadále provázet velká nejistota a celý sektor čeká velmi pravděpodobně výrazný útlum. A to z hlediska omezení investic jak veřejného, tak i soukromého sektoru. Klíčové pro budoucí vývoj nejen ve stavebnictví, ale i v jiných odvětvích, bude to, do jaké míry se podaří vyřešit problém raketového nárůstu cen energií a rizika omezení jejich dodávek
- Je zřejmé, že se řada již rozběhlých staveb časově zpozdí nebo se pozastaví a mnoho připravovaných staveb se nyní odloží. S ohledem na zásadně se zdražující úvěrové financování se dá také očekávat, že celá řada developerských projektů (zejména těch připravovaných menšími nebo finančně slabšími firmami) změní své majitele
- Situaci na trhu bude dále provázet nejistota ohledně další budoucnosti povolování staveb s ohledem na odklad a řadu navrhovaných změn nového stavebního zákona. Další prvek nejistoty znamenají i podzemní komunální volby, které v řadě případů přinesou změnu názoru politické reprezentace na již projednávané projekty
- Stavebnictví reaguje na poslední vývoj vždy s určitým zpožděním, jelikož stavební firmy mají ještě rozestavěné zakázky z předchozích období. V druhém pololetí letošního roku tak s největší pravděpodobností dojde jen k mírnějšímu poklesu. Výraznější propad se ale dá očekávat v roce 2023, především v oblasti inženýrského stavitelství
- Na trhu bydlení se dá očekávat, že část developerů za současné situace své projekty na čas odloží, což bude dále oslabovat již tak nedostačnou nabídku nového bydlení. Současně vzhledem k obrovské nejistotě a zhoršení dostupnosti úvěrového financování bude i nadále velká část zájemců o nové bydlení odkládat své kupní rozhodnutí na příznivější dobu. V Praze se očekává prodej maximálně 4–5 tisíc nových bytů za celý rok, tedy výrazně méně než v loňském rekordním roce. Ceny nových bytů i vzhledem k prudce stoupajícím nákladům porostou i nadále, ale již výrazně pomalejším tempem, za celý rok o 5–10 %. Naopak u nájemného se dá očekávat další prudký růst s postupným přibližováním výši splátek hypoték
- U výstavby kanceláří dojde k mírnému oživení. Ve zbývajícím polovině roku 2022 a během roku 2023 je plánováno zahájení výstavby dalších 170 tis. m² kancelářských ploch. To představuje zdravou, ale stále rezervovanou developerskou aktivitu na pražském kancelářském trhu
- Ve vysokém tempu bude pokračovat výstavba moderních skladovacích ploch, kde je do konce roku plánováno dokončení dalších cca 900 tis. m², čímž bude pravděpodobně dosaženo rekordu v počtu dokončených ploch za jeden kalendářní rok. Celková zásoba skladovacích ploch v ČR je cca 10 mil m². V roce 2022 se tedy rozroste o více než 10 %
- Výraznější pokles se dá očekávat u inženýrských staveb. Probíhají sice rozsáhlé investice na železnicích, především na koridoru z Prahy do Ostravy, ve výstavbě je ale momentálně 239 km dálnic a silnic I. třídy, tedy jen zhruba o 19 km více než na začátku roku. Pro rok 2022 je naplánováno otevřít 25,5 km dálnic, což je výrazně méně než loni




Jak podpořit stavební rozvoj a dostupnost bydlení

Prorozvojový stavební zákon co nejdříve




Další zdržování a nejistota ohledně mnoha navrhovaných změn této zásadní legislativy celou zemi velmi poškozují a **stát přichází o stamiliony na daních**. Odborná ani politická shoda se ohledně nového zákona pro příliš mnoho rozdílných zájmů nikdy nemůže dosáhnout. Stát se musí rozhodnout, zda chce novým zákonem **podpořit stavební rozvoj (tedy co nejméně změn již schváleného zákona)**, nebo novou výstavbu dále zbrzdít (tedy řada nesystémových změn). Ve svém programovém prohlášení se vláda přihlásila k prorozvojovému stavebnímu zákonu. **Řešení bytové krize by pomohlo, kdyby povolování větších bytových staveb (např. nad 100 bytů nebo nad 10.000 m² HPP) přešlo pod Specializovaný stavební úřad**, kam má zatím přejít jen povolování větších dopravních a infrastrukturních staveb.

Změna daní ve prospěch měst a obcí, kde se staví




Stát na nové výstavbě velmi profituje na daních, ale města a obce, kde se staví, od státu získávají jen velmi **málo prostředků k zajištění potřebné veřejné infrastruktury**. Nejvhodnějším řešením by bylo **snížení DPH u bytů z 15 na 10 %, kdy by zbývajících 5 % získávaly přímo města a obce, kde se staví (tzv. PRINCIP 10+5)**. Ke snížení DPH u bytů se vláda zavázala ve svém programovém prohlášení. Úprava systému daní na Principu 10+5 by toto splňovala, zároveň by veřejné finance nepřišly ani o korunu. Pět procent z ceny nových staveb by města a obce mohly získávat formou místního poplatku nebo na základě plánovací smlouvy s investorem. Tím by mohly být také vyřešeny **nesystémové a právně sporné požadavky na „dobrovolné“ příspěvky od investorů**, které jen dále zvyšují ceny bytů.

Ambiciózní Metropolitní plán pro rostoucí Prahu




Prahu je nutné plánovat jako metropoli pro minimálně 2 miliony lidí. Již nyní **v hlavním městě reálně žije kolem 1,6 milionu obyvatel a jejich počet stále narůstá**. Tomu musí odpovídat nový ambiciózní Metropolitní plán. A do doby jeho definitivního schválení by měly být pružně zpracovávány změny stávajícího zastaralého územního plánu, kdy prioritou by měly být dopravní a bytové stavby a výstavba na brownfieldech. Nutnou podmínkou rozvoje a další prosperity Prahy je **dostatek ploch pro novou výstavbu a veřejné investice do infrastruktury**.

Finanční podpora státu pro revitalizaci brownfieldů



Prioritou by měla být výstavba na nevyužívaných a zanedbaných brownfieldech. **Stát by měl z ekologických důvodů a jako pomoc pro řešení bytové krize finančně podpořit revitalizaci brownfieldů zejména na bytové lokality**. A to jak brownfieldů veřejných, tak i soukromých. **Výstavba na brownfieldech je totiž pro investory výrazně dražší**, než je výstavba na dříve nezastavěných pozemcích. Některé brownfieldy jsou z důvodu nutných demolic a dekontaminace od škodlivých látek v půdě dokonce pro investory ekonomicky neřešitelné, i kdyby byly zcela zdarma.

Směny nevyužívaných pozemků za byty od developerů



Stát a města mají jiné, důležitější úkoly než zajišťovat vlastní výstavbu bytů. V tom bude soukromý sektor ze své podstaty fungování v naprosté většině případů výrazně efektivnější než veřejný sektor. Pokud si však chce **veřejný sektor zajistit svůj vlastní fond nájemních bytů, může ho snadno a rychle vytvořit transparentní směnou nevyužívaných veřejných pozemků a brownfieldů za byty, které postaví soukromí investoři**. Ve svém programovém prohlášení se vláda zavázala uvolnit vhodné pozemky v držení státu a převést je samosprávám za účelem výstavby bytů. To by města a obce měly intenzivně využívat, identifikovat vhodné pozemky, určit pravidla jejich zástavby a pak je v rámci transparentních výběrových řízení směňovat za byty, které zde nebo v jiných lokalitách budou stavět a financovat soukromí developeri.

Shrnutí pololetní analýzy

Aktuální **Barometr stavebnictví** ukazuje za uplynulé pololetí zhruba **desetinový pokles** potenciálního přínosu nově povolených staveb pro českou ekonomiku. **Novým „tahounem“ stavebnictví se stává bytová výstavba**

Situace ve stavebnictví je nyní velmi složitá a stát by měl toto odvětví maximálně podpořit, protože na nové výstavbě velmi profituje na daních. **Pět konkrétních doporučení** jak podpořit stavební rozvoj a dostupnost bydlení přináší i tato aktuální pololetní analýza

Za každý nový byt v Praze stát získává jen **na DPH zhruba 1,5 milionu Kč**. V Praze se připravuje více než 134 tisíc nových bytů, které by mohly státu na DPH přinést více než **180 miliard Kč**

Urychlení povolování nových staveb a investice do výstavby jsou v enormním ekonomickém zájmu státu, protože **stavebnictví přináší do státního rozpočtu tolik potřebné stovky miliard korun na daních**. Stavebnictví je klíčové pro rozvoj celé země a díky svému multiplikačnímu efektu každá **investice ve stavebnictví má potenciál zvýšit produkci Česka o zhruba trojnásobek** své hodnoty

Pololetní analýza stavebnictví a trhu bydlení vychází s podporou ekonomických analýz největšího českého rezidenčního stavitele **CENTRAL GROUP** a poradenské společnosti **KPMG Česká republika**



CENTRAL
GROUP

Dušan Kunovský

investor a zakladatel CENTRAL GROUP

„Díky rychlejšímu povolování a větší výstavbě by nové byty mohly být levnější až o 15 %. Tím, že stát není schopen uvést nový stavební zákon do praxe, odkládá ho a nesystémově mění v mnoha směrech, se sám střílí ‚do páteře‘. Brzdí tak rozvoj celé země a sám přichází o stovky miliard na daních. Přitom ne developeři, ale stát je tím, kdo na výstavbě nových bytů nejvíce vydělává. Z každého nového bytu v Praze má stát jen na DPH v průměru 1,5 milionu korun. A dalších zhruba 250 tisíc Kč navíc pak nyní nově inkasuje Praha na ‚dobrovolných‘ příspěvcích od investorů. A pak se všichni diví, že jsou byty tak drahé.“



Pavel Kliment

ekonom a partner KPMG Česká republika

„Aktuální Barometr stavebnictví ukazuje, že stavby povolené v minulém pololetí mají potenciál přinést do české ekonomiky 823 miliard korun. A zhruba 308 miliard z toho činí bytové stavby. V Praze je podle analýz v různé fázi přípravy více než 134 tisíc nových bytů. Ty jsou však uvízlé v povolovacím procesu, kdy vyřízení stavebního povolení často trvá 10 i více let. Tento stav je bohužel dlouhodobý. Odklad účinnosti nového stavebního zákona a nejistota ve finálním znění k řešení nepřispívá. Prorozvojová politika je podmínkou ekonomického růstu, který jediný dokáže uspokojit potřeby většiny společnosti.“



Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR) je nezávislou iniciativou odborníků z oborů architektury, stavebnictví, ekonomiky a práva. Cílem tohoto think-tanku je podporovat pozitivní stavební rozvoj a zájem o moderní architekturu.

www.arch-rozvoj.cz | e-mail: sar@arch-rozvoj.cz | tel.: +420 605 227 221

Uzávěrka prospektu 7. 9. 2022. Uvedené údaje a vyobrazení mají pouze nezávazný informativní charakter, právo na změny vyhrazeno.