

Analýza a prognóza stavebnictví a bytového trhu

Jaro–léto 2024



SAR SDRUŽENÍ
PRO ARCHITEKTURU
A ROZVOJ

ceec 
research

S podporou ekonomických analýz


KPMG

**CENTRAL
GROUP**

Aktuální témata

STAVEBNICTVÍ A BYTOVÉHO TRHU

1

Nový stavební zákon a související digitalizace přináší velkou nejistotu a obavu z celkového kolapsu povolování v praxi

Povolování nových staveb je v Česku z nepochopitelných důvodů dlouhodobě zcela nefunkční. Vyřízení stavebního povolení na standardní bytový dům v Praze běžně trvá 10 i více let. To zásadním způsobem stavby nejen zdržuje, ale i prodražuje. A bytová krize se tak prohlubuje. Nový stavební zákon, přestože nenaplnuje původní očekávání, má potenciál přinést řadu pozitivních změn. Nabýt plné účinnosti má již od 1. 7. 2024. U takto zásadní legislativy je ale zcela zarážející, že stále není známo, kdy budou připravené a jak budou vypadat klíčové prováděcí předpisy a jak bude fungovat související digitalizace. A není ani zřejmé, zda je na nový zákon připravena státní správa. Hrozí tak kolaps celého systému povolování a mnohamiliardové škody pro celou ekonomiku.

2

Přeregulovanost stavebnictví a úvahy nepřiměřeně regulovat bytový trh jsou „cestou do pekel dlážděnou dobrými úmysly“

Národní ekonomická rada vlády (NERV) doporučuje ke zlevnění a zkrácení výstavby revidovat všechny relevantní technické normy a posoudit, zda jimi vyvolané náklady nejsou větší než přínosy. Zároveň doporučuje srovnání norem ve výstavbě na úroveň Německa a Rakouska. Celá řada českých norem je nepřiměřeně omezujících a zbytečně přísných. A to zásadně ovlivňuje navrhování nových staveb a zbytečně zvyšuje jejich cenu. Co se týká trhu pronájmu bytů, tak některé úvahy MMR o nepřiměřené regulaci pronajímání soukromých bytů, mohou v praxi vést k tomu, že jejich majitelé tyto své byty raději nechají prázdné a nájemních bytů tak na trhu výrazně ubude. Politické experimenty s regulací pronájmů v Německu skončily fiaskem a je dobré se z toho poučit. Stát by se měl spíše zaměřit na vymahatelnost práva pro snadnější a rychlejší vystěhování problémových neplatičů. To by mohlo jednoznačně na trh přinést více nájemních bytů a celkově tak snížit nájemné.

3

Státní programy na podporu bytové výstavby jsou neefektivní a řešení bytové krize se neobejde bez spolupráce veřejného a soukromého sektoru

Nedávno zveřejněná zpráva Nejvyššího kontrolního úřadu (NKÚ) uvádí, že státní podpora bydlení je dlouhodobě nefunkční. Stát na ni sice vynakládá mnoho miliard korun ročně, vliv na trh bydlení je ale marginální. Stát by měl vytvořit zcela nový systém pro výstavbu dostupného veřejného nájemního bydlení, který bude zaměřený na praktické potřeby samospráv. Aby nedocházelo k rozporu s právem Evropské unie a nepovolené podpoře deformující zdravé tržní podmínky, měly by státní dotace směřovat výhradně na výstavbu veřejných nájemních bytů. Pro smysluplné řešení bytové krize by však stát a obce musely investovat do veřejných nájemních bytů mnoho stovek miliard korun, které ale nemají k dispozici. Jediné smysluplné a praktické řešení je vytvoření nového systému spolupráce veřejného a soukromého sektoru (stát – obec – banka – developer). To by umožňovalo při vynaložení stejných výdajů státu jako nyní realizovat mnohonásobně více veřejných nájemních bytů než v současnosti.

4

Kontribuce investorů a plánovací smlouvy musí být spravedlivě vyvážené, nesmí být jen další formou zdanění zvyšující ceny bytů pro kupující

Na každém novém bytě nejvíce vydělává stát. V Praze je to jen na DPH v průměru 1,25 milionu korun. Dalších 250 tisíc Kč pak v průměru inkasuje Praha na nově zavedených příspěvcích investorů. Pražský magistrát pro kalkulaci příspěvků investorů vypracoval a s developery si během složitého dvouletého vyjednávání schválil metodiku výpočtu příspěvků podle řady kritérií. Tato pražská metodika má řadu nedostatků (zejména chybějící závazek protiplnění ze strany města a městských částí), ale na formě výpočtu kontribucí byla dosažena společenská shoda. Návrh metodické příručky MMR k plánovacím smlouvám naproti tomu na investora nahlíží jako na někoho, kdo prakticky nezaslouženě pasivně inkasuje zisk a za to musí být náležitě potrestán. Návrh obsahuje absolutně nereálné a nesystémové požadavky na výši kontribucí, které by prakticky zastavily novou výstavbu nebo by ji zásadně prodražily.

5

Praze chybí celoměstská koncepce výstavby a financování nových škol, proto systém spoluúčasti investorů na rozvoji území zatím nefunguje

Institut plánování a rozvoje (IPR) zpracoval analýzu potřeby školských zařízení v Praze, ale stále chybí celoměstská koncepce jejich výstavby a financování. Výdaje metropole na výstavbu a rekonstrukce škol jsou zcela nedostatečné. Letošní investice Prahy na výstavbu školství se pohybují jen kolem 1 miliardy Kč. To je zhruba 10× méně, než kolik letos Praha investuje do dopravních staveb. Zajištění školských zařízení je přitom klíčové pro výstavbu nových bytů, což je jediné smysluplné řešení dlouhodobé bytové krize. V Praze jsou v přípravě desítky škol v kompetencích městských částí, které však na jejich výstavbu nemají peníze. Bylo by potřeba, aby celoměstskou koordinací výstavby škol převzal magistrát. Kvůli nedostatku vyčleněných investic pro výstavbu škol ze strany města zatím také nefunguje pražský systém příspěvků investorů na rozvoj území. Výše spoluúčasti je sice mezi městem a investory dohodnutá, ale pokud chybí doinvestování zbývajících částky na výstavbu škol ze strany městských částí anebo města, tak je vše paralyzované a systém nefunguje.

6

Do doby schválení nového Metropolitního plánu Prahy je třeba aktivně procesovat další změny stávajícího zastaralého územního plánu

Současný územní plán Prahy byl schválen v roce 1999 a je již velmi zastaralý. Potřeby města i trendy nové výstavby se za uplynulých 25 let zásadně změnilly. Nový progresivní Metropolitní plán Prahy měl původně platit již od roku 2020, ale jeho přijetí se stále protahuje, což působí velké problémy. Aby město nestagnovalo, je nutné aktivně procesovat další změny stávajícího územního plánu. Prioritu by měly mít bytové a dopravní stavby a výstavba na brownfieldech. S ohledem na městem schválenou Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území hlavního města Prahy by měl mít investor při odsouhlasení podmínek města nárok na uzavření plánovací smlouvy s městem a zprocesování změny územního plánu podle schváleného záměru. Změna územního plánu je několikaletým procesem. Mělo by platit, že rozpracované změny budou plně integrovány do nového Metropolitního plánu.

7

Stavebnictví je v hluboké krizi a cestou z ní je nyní jen výrazné snížení cen stavebních dodávek, jinak se investorům nevyplatí zahajovat nové stavby

Stavebnictví se v průběhu minulého roku postupně propadalo do krize. A volný pád (zejména u pozemních staveb) pokračuje i letos. Krizi způsobila kumulace řady nepříznivých faktorů. Tím hlavním bylo extrémní zdražení komerčních úvěrů a hypoték ze strany ČNB ve snaze srazit vysokou inflaci. Tím se ale zároveň zabrzдила ekonomika a klesla poptávka po nemovitostech. V reakci na to investoři logicky zmrazili své připravované projekty a odložili zahájení nových staveb. Přestože v průběhu letoška se budou úvěry postupně pomalu zlevňovat, poptávka po nemovitostech se bude oživovat jen zvolna. Aby se investorům v letošním roce vyplatilo zahajovat nové stavby, musí ze strany stavebních dodavatelů dojít k výraznému snížení cen.

Současná situace na trhu

STAVEBNICTVÍ

- Došlo k dalšímu zhoršení situace a stavebnictví se propadlo do hluboké krize. Stavební produkce vykazovala v průběhu téměř celého druhého pololetí roku 2023 meziroční pokles a tento trend pokračoval i na začátku letošního roku. K výraznějším propadům docházelo u pozemního stavitelství
- Ceny stavebních materiálů se stále drží v průměru o více než 40 % výše než na začátku roku 2021 a některé stavební materiály (například beton, cihly, ocel) začaly dokonce opět zdražovat. Nadále rostou i ceny stavebních prací a drahé zůstává i úvěrové financování. Kvůli kombinaci těchto faktorů dochází i nadále k odkladu velkého množství soukromých i veřejných projektů
- Stavební firmy díky dříve vysoutěženým zakázkám zatím stále vykazují vysokou vytíženost kapacit, nových zakázek je ale málo. Na pokles stavební produkce reagovala i řada výrobců stavebnin pozastavením výroby
- Počet vydaných stavebních povolení v druhé polovině roku 2023 meziročně poklesl o 9 %. Největší propad (-15 %) zaznamenaly bytové budovy
- Kancelářská výstavba zaznamenává obrovský pokles, kdy například v Praze nebyla rok a půl zahájena žádná nová kancelářská budova. Naopak výstavba průmyslových staveb pokračuje ve vysokém tempu. Poptávka po skladovacích prostorech ale pomalu slábne
- Inženýrské stavitelství i nadále táhne především výstavba dopravních staveb, zejména rekordní výstavba dálnic a silnic I. třídy
- Obrovský pokles zaznamenaly investice do nemovitostí. Celkový objem transakcí v roce 2023 byl 50 % pod 10letým průměrem a šlo o nejnižší hodnotu od roku 2013. Za poklesem stojí odliv zahraničního kapitálu kvůli geopolitické situaci a zajímavějším příležitostem na nejspělejších zahraničních trzích



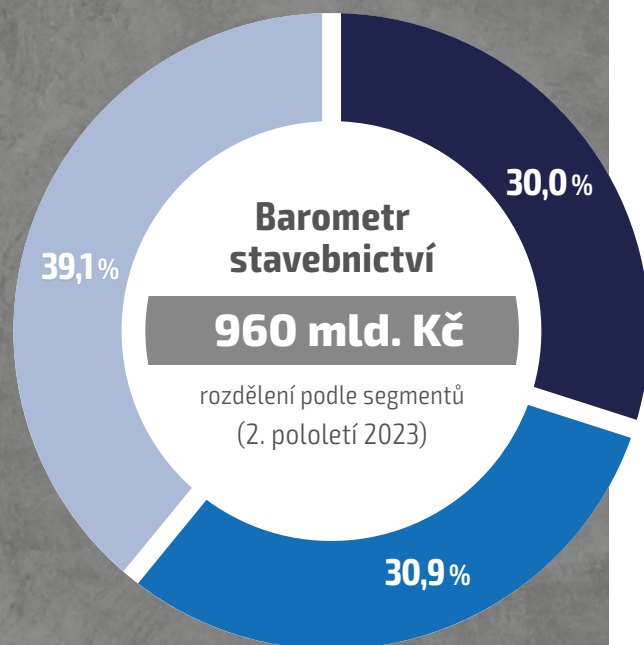
BYTOVÝ TRH

- Poptávka po novém bydlení v loňském roce vzrostla. V Praze se prodalo více než 4.000 nových bytů, meziročně o 30 % více. Prodeje dále rostou z důvodu podstatného oživení na hypotečním trhu vlivem klesajících sazeb hypoték a zmírnění omezujících podmínek ze strany ČNB
- Prodeje ale zatím stále zdaleka nedosahují úrovně, která byla běžná až do roku 2021. Velké množství zájemců o nové bydlení své nákupní rozhodnutí stále odkládá a vyčkává na výraznější pokles úrokových sazeb
- Nabídka nových bytů ani přes nižší úroveň prodejů v loňském roce nerostla. Důvodem je odklad řady projektů především z důvodu vysokých cen stavebních dodávek a drahého úvěrového financování. V hlavním městě nabídka celý rok stagnovala na úrovni kolem 5.500 bytů
- Na trhu na přelomu 2023/2024 proběhla dílčí korekce cen nových bytů, která byla z velké části vyvolaná snížením DPH u nových bytů z 15 na 12 %. Ceny bytů, a to jak těch nových, tak i starších, ale opět začínají pomalu růst. Ceny nových bytů v Praze se pohybují kolem 150 tisíc Kč/m² a ceny starších bytů kolem 120 tisíc Kč/m²
- Výše nájemného kvůli vysoké poptávce nadále roste tempem o cca 10 % ročně. V Praze již nájemné přesáhlo 430 Kč/m²/měsíc. V projektech nájemního bydlení od institucionálních investorů jsou nájmy v průměru ještě asi o třetinu vyšší
- ČNB ke konci roku 2023 po dlouhé době snížila úrokové sazby a v tomto trendu pokračuje i v letošním roce. Sazby hypoték jsou ale stále výrazně výše než v roce 2021. Velká část zájemců o nové bydlení své nákupní rozhodnutí proto i nadále odkládá

ANALÝZA: Stavebnictví se propadá do stále hlubší krize a nejvíce zasažená je výstavba bytů a kancelářů. Obor nyní táhnou veřejné zakázky inženýrských staveb

Aktuální Barometr stavebnictví odráží prohlubující se krizi v oboru, kdy výrazně roste podíl inženýrských staveb (zejména dopravních) a klesá podíl pozemních staveb. Největší pokles je u bytové výstavby, která ještě před rokem měla největší podíl na potenciálním přínosu pro českou ekonomiku. Roste podíl veřejných investic, které míří zejména do inženýrských staveb. Naopak, kvůli drahému úvěrovému financování klesá podíl soukromých investic.

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. Autorem analýzy jsou společnosti CENTRAL GROUP a KPMG Česká republika.



Inženýrské stavby

Nebytové domy

Bytové domy



Ááá, paní legislativa! Jako vždycky poslední !!!

Prognóza dalšího vývoje

STAVEBNICTVÍ

- Stavebnictví se i nadále bude potýkat s nepřiměřeně vysokými cenami stavebních dodávek a drahým úvěrovým financováním, což se bude negativně promítat do počtu nových stavebních zakázek. Stavební firmy pro tento rok očekávají výrazný propad vytížení svých kapacit, což může vést k propouštění a celkovému snížení stavebních kapacit v zemi
- Očekává se, že ČNB bude i nadále pokračovat v postupném snižování úrokových sazeb. V druhé polovině letošního roku by proto mělo dojít k výraznějšímu zlevnění komerčních úvěrů, na kterých je stavebnictví velmi závislé. Pokud ale zároveň nedojde i k výraznému snížení cen stavebních dodávek, nová výstavba se ve větším nerozběhne a krize stavebnictví bude pokračovat
- Trh s kancelářskými prostory bude v následujících letech významně ovlivněn obrovským výpadkem nově zahajované výstavby v předešlých 2 letech. Především v Praze se dá očekávat nedostatečná nabídka kvalitních nových prostor a s tím spojený růst nájemného. Naopak výstavba průmyslových staveb bude ještě minimálně v tomto roce pokračovat v rekordním tempu. V souvislosti s ochlazením poptávky se dá ale očekávat menší počet nově zahajovaných projektů
- Inženýrské stavitelství i nadále potáhne především výstavba dopravních staveb. V letošním roce by mělo být zprovozněno 150 km dálnic a silnic I. třídy, dalších 165 km by mělo být zahájeno. Rozvoj a modernizace čeká i železniční tratě
- Od 1. 1. 2024 začal fungovat nový Dopravní a energetický stavební úřad (DESÚ), který bude povolovat klíčové stavby dopravní a energetické infrastruktury a měl by zrychlit stavební řízení pro tyto specializované stavby
- Další vývoj stavebnictví bude velmi záležet na uvedení nového stavebního zákona do praxe. Stále zůstává velkým otazníkem, zda přinese tolik potřebné zrychlení povolovacích procesů nebo naopak kolaps celého systému schvalování



BYTOVÝ TRH

- Poptávka po nových bytech nadále poroste, především díky levnějším a dostupnějším hypotékám a také snížení sazby DPH u nových bytů. Splátky hypoték se budou postupně přibližovat výši měsíčního nájemného, což přinese návrat odložené poptávky. V Praze by se letos mohlo prodat více než 5.000 nových bytů
- Nabídka nových bytů je dlouhodobě výrazně nedostatečná kvůli nefunkčnímu povolování a hrozí, že kvůli přetrvávajícím vysokým cenám stavebních dodávek, drahým komerčním úvěrům, rychle rostoucí poptávce a také transformaci některých projektů na nájemní bydlení bude klesat
- Výrazně sílící poptávka bude narážet na nedostatečnou nabídku a ceny nových bytů se tak letos velmi pravděpodobně vrátí k růstu. ČNB ve své Zprávě o finanční stabilitě pro letošní rok počítá s přibližně 5% růstem cen.
- Nájemné velmi pravděpodobně i nadále poroste tempem okolo 10 % ročně. Poptávka je stále velmi vysoká a na trh se bude postupně dostávat stále více nájemních bytů od institucionálních pronajímatelů, kde jsou nájmy v průměru o třetinu vyšší proti zbytku trhu
- Hypoteční trh čeká další výrazné oživení. Úrokové sazby by měly podle prognóz i nadále postupně klesat a již letos by se mohly dostat na úroveň kolem 4 % ročně. ČNB navíc přistoupila k dalšímu zmírnění podmínek pro získání hypotéky a nově tak již platí jen požadavek na minimální vlastní zdroje

SUMMIT STAVEBNÍHO ROZVOJE

vždy v březnu a září v pražském Obecním domě je tradičním místem setkání a diskuse nejvyšších představitelů veřejného a soukromého sektoru



Více informací a registrace na arch-rozvoj.cz



CENTRAL
GROUP

Dušan Kunovský

investor a zakladatel CENTRAL GROUP

„Stavebnictví v této době trpí dvěma hlavními problémy. Tím prvním je dlouhodobě zcela nefunkční schvalování nových staveb. Povolení bytového domu v Praze běžně trvá 10 i více let a kvůli tomu jsou nové byty zbytečně dražší zhruba o 15 %. Druhým hlavním problémem jsou nepřiměřeně vysoké ceny stavebních dodávek. Při nich se investorům v době trvající ekonomické recese a drahých úvěrech nevyplatí zahajovat nové stavby. Projekty se tak odkládají a stavebnictví se propadá do stále hlubší krize.“



Pavel Kliment

ekonom a partner KPMG Česká republika

„Snižování úrokových sazeb ukončilo období, kdy kupující mohli očekávat pokles cen rezidenčních nemovitostí. Poptávka se bude zotavovat a vývoj na rezidenčním trhu bude ovlivňovat základní fakt – nízká nabídka. Tento problém jsme nevyřešili ani během covidu, ani v navazujícím období vysoké inflace.“



Spolupráce



Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR) při svých pololetních analýzách a summitech úzce spolupracuje s analytickou společností CEEC Research. Ta **vydává řadu odborných analýz** trhu a zároveň spolu s CENTRAL GROUP **organizuje prestižní konference** Setkání lídrů českého stavebnictví a Setkání lídrů developmentu.

www.ceec.eu



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 22. 3. 2024. Uvedené údaje a vyobrazení mají pouze nezávazný orientační a marketingový charakter a právo na změny je vyhrazeno.