

Analýza a prognóza stavebnictví a bytového trhu

Podzim–zima 2024/2025



SAR SDRUŽENÍ
PRO ARCHITEKTURU
A ROZVOJ

ceec 
research

S podporou ekonomických analýz


KPMG

**CENTRAL
GROUP**

Aktuální témata

stavebnictví a bytového trhu

1

Klíčové je zrychlit a zjednodušit povolování nových staveb. Tedy vyřešit problémy digitalizace stavebního řízení a dotáhnout jednoznačný výklad sporných částí stavebního zákona. Dlouhodobě nefunkční povolování zásadně zdražuje nové stavby

2

U stavebních norem je potřeba najít zdravou rovnováhu mezi ekologickým přístupem a cenovou dostupností. Přeregulovanost stavebnictví podstatně prodražuje výstavbu a poškozují ekonomiku, na což upozorňuje i Národní ekonomická rada vlády (NERV)

3

Dopravní stavby i dostupné bydlení jsou veřejné zájmy. Na dopravní stavby ale stát vynakládá mnohonásobně více peněz než na podporu dostupného bydlení. Města a obce musí získávat od státu výrazně více financí na výstavbu nových bytů a infrastruktury

4

Z analýz vyplývá, že pro zlepšení dostupnosti bydlení v ČR se musí každý rok postavit alespoň 25.000 dostupných veřejných nájemních bytů za minimálně 100 miliard Kč. To se neobejde bez spolupráce veřejné správy s developery a bankami

5

Pro zlepšení dostupnosti bydlení v ČR je potřeba ve velkém rozjet výstavbu dostupných nájemních bytů ze strany měst a obcí. K tomu je nutné vytvořit efektivní „baťovský systém“ s využitím metody DESIGN & BUILD a typových řešení od developerů

6

Veřejné dotace by měly být pro výstavbu dostupných nájemních bytů jen iniciačním základem a je potřeba zapojit i zvýhodněné bankovní úvěry a vlastní finance měst a obcí. Veřejné dotace na nové byty mají jít výhradně samosprávám

7

Praze chybí celoměstská koncepce výstavby a financování nových škol. Proto nedávno zavedený systém příspěvků investorů městu (kontribuce) zatím ne úplně funguje. K penězům od investorů totiž chybí více financí na potřebné školy ze strany města

8

Do doby schválení nového Metropolitního plánu Prahy v roce 2026 je třeba aktivně procesovat další změny stávajícího zastaralého územního plánu, který brzdí rozvoj metropole. Prioritu by měly mít změny s již předjednanými stavebními záměry



To se mu to stavělo. Chtěl bych Karla IV. vidět,
kdyby mu do všeho kecali památkáři...

Současná situace na trhu

STAVEBNICTVÍ

- Krize stavebnictví nadále trvá. Stavební produkce v 1. pololetí meziročně klesla o více než 5 %. Přispělo k tomu především pozemní stavitelství, které se meziročně propadlo o 7 %, zatímco inženýrské stavitelství „jen“ o necelá 2 %
- Během prvního pololetí bylo vydáno pouze 37 tisíc stavebních povolení, což je nejnižší pololetní výsledek za posledních 25 let
- Došlo ke stabilizaci cen stavebních dodávek. Jednou z hlavních brzd ale zůstává drahé úvěrové financování. Sazby hypoték a komerčních úvěrů totiž neklesají ani zdaleka takovým tempem, jako základní sazby ČNB a nadále se drží poblíž historicky nejvyšších hodnot
- Nový systém digitalizace stavebního řízení se zatím potýká s řadou nedostatků a chyb, nejasný je i výklad některých bodů nového stavebního zákona. Stavební úřady se navíc potýkají s vyšším počtem podání ze strany investorů ve snaze projekty povolit ještě „po staru“ a zrychlení povolovacích procesů se tak zatím nekoná
- Stavebnictví je nyní z velké části taženo inženýrskými stavbami, především rekordní výstavbou dopravních staveb
- Výstavba průmyslových staveb v reakci na klesající poptávku zpomalila, stále ale zůstává na velmi vysoké úrovni. Došlo k nárůstu míry neobsazenosti a k mírné korekci cen nájemného. Řada projektů je zakonzervovaných ve stádiu těsně před dokončením a čeká na své nájemce
- Mírné oživení nastalo u kancelářské výstavby. Spekulativní výstavba ale zůstává i nadále velmi omezená a celkový objem výstavby kanceláří je stále výrazně nižší než před pandemií
- Investiční trh se odrazil ode dna a objem investic do nemovitostí v prvním pololetí vzrostl meziročně o pětinu. Stále je ale zhruba o polovinu níže oproti dlouhodobému průměru. Za většinou tuzemských transakcí i nadále stojí domácí investoři



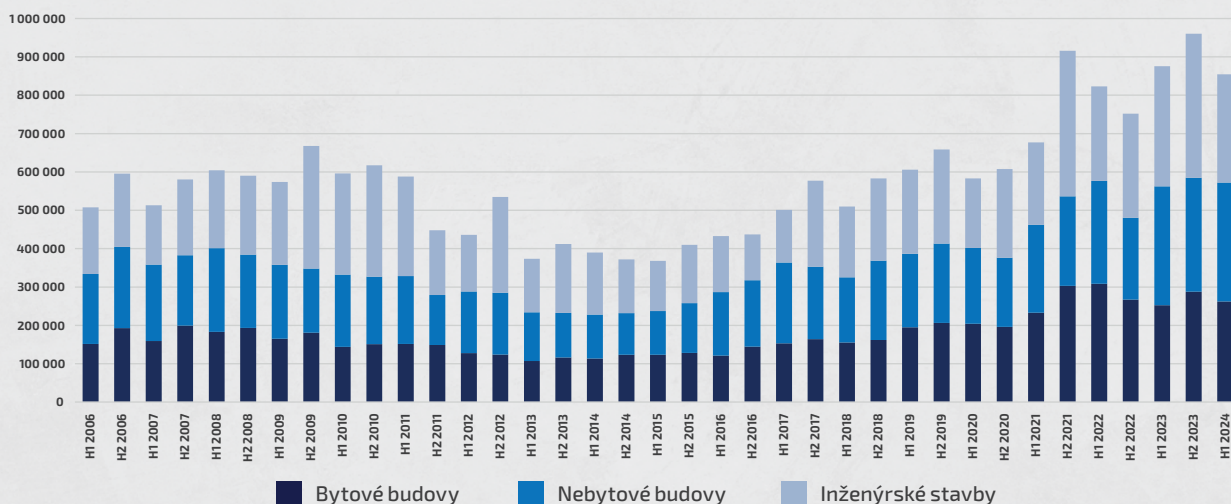
BYTOVÝ TRH

- Poptávka po novém bydlení v průběhu prvního pololetí prudce vzrostla. V Praze se prodalo více než 3.500 nových bytů, meziročně o 110 % více. V Brně prodeje nových bytů meziročně vzrostly dokonce téměř trojnásobně
- Na trh se postupně vrací odložená poptávka z předchozích dvou let. Důvodem jsou klesající sazby hypoték, zmírnění omezujících podmínek pro jejich získání ze strany ČNB a také snížení DPH u nových bytů z 15 na 12 %
- Developeři již začínají reagovat na zlepšující se situaci na trhu a do prodeje se dostává větší počet nových projektů. Nabídka nových bytů ke koupi ale vzhledem k vysoké poptávce a transformaci řady projektů pro účely nájemního bydlení výrazněji neroste. Například v Praze již rok stagnuje na úrovni kolem 5.500 bytů a zůstává nedostatečná
- Na začátku roku proběhla dílčí korekce cen nových bytů, která byla z velké části vyvolaná snížením DPH u nových bytů z 15 na 12 %. V průběhu prvního pololetí už ale ceny bytů začaly opět pomalu růst. Nabídkové ceny nových bytů v Praze dokonce dosáhly průměrné úrovně kolem 156 tisíc Kč/m², čímž překonaly své dosavadní maximum. Ceny starších bytů vzrostly na průměrných 128 tisíc Kč/m²
- Na trhu je vlivem zvýšené poptávky patrné výrazné omezování marketingových bonusů a akcí. Většina z nich již byla v průběhu prvního pololetí zrušena
- Výše nájemného kvůli vysoké poptávce nadále roste tempem o zhruba 10 % ročně. V Praze již nájemné přesáhlo 460 Kč/m²/měsíc. V projektech nájemního bydlení od institucionálních investorů jsou nájmy v průměru ještě asi o 15 % vyšší
- Hypoteční trh zaznamenal výrazné oživení, a to i přes to, že úrokové sazby hypoték klesají výrazně pomalejším tempem než bylo očekáváno. Část kupujících své nákupní rozhodnutí v očekávání podstatnějšího snížení sazeb ale i nadále odkládá. To se ale setkává s postupným zvyšováním cen bytů

ANALÝZA: Bytový trh se odrazil ode dna a začíná růst. Stavebnictví zatím zůstává v krizi, ale k růstu by se mohlo vrátit už v příštím roce. Alarmující je pokles počtu vydaných stavebních povolení, kterých bylo vydáno nejméně za posledních 25 let.

Barometr stavebnictví

Potenciální přínos stavebnictví pro ekonomiku (v mil. Kč)



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.



... a když zrušíme obíhání razítek, nesnížíme tím nějak zásadně fyzickou zdatnost populace?

Prognóza dalšího vývoje

STAVEBNICTVÍ

- Stavebnictví zůstává v krizi, ale na trhu se již objevují pozitivní signály, že by se v průběhu příštího roku mohlo vrátit k růstu. Přispívají k tomu klesající úrokové sazby, stabilizace cen stavebních dodávek, zkrocení inflace a postupný růst poptávky
- Očekává se, že sazby hypoték a komerčních úvěrů budou i v dalším průběhu roku klesat pomaleji, než je tempo, kterým snižuje základní sazby ČNB. Stavebnictví je na úvěrových sazbách velmi závislé, proto k jeho opětovnému růstu dojde nejspíše až v průběhu příštího roku
- 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. Příležitostí do budoucna by mohlo být rozšiřování dopravní sítě
- Inženýrské stavitelství i nadále potáhne především výstavba dopravních staveb. Aktuálně je rozestavěno přes 260 km dálnic a silnic I. třídy, z nichž by v letošním roce mělo být zprovozněno 150 km. Dalších 160 km by mělo být zahájeno. Rozvoj a modernizace čeká i železniční tratě
- Poptávka na investičním trhu nejspíše dále mírně poroste, budou za ní ale i nadále stát převážně tuzemští investoři. Zahraniční kapitál má stále řadu výhodnějších možností na vyspělejších zahraničních trzích
- Nový stavební zákon i související digitalizace mají potenciál řadu věcí zlepšit a zrychlit stavební řízení. Jejich případný pozitivní efekt se ale může projevit až po odstranění problémů, které vyvstaly při přechodu na nový systém



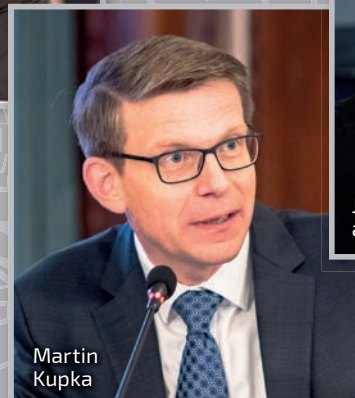
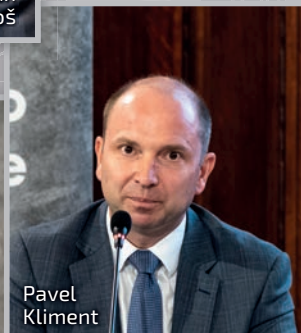
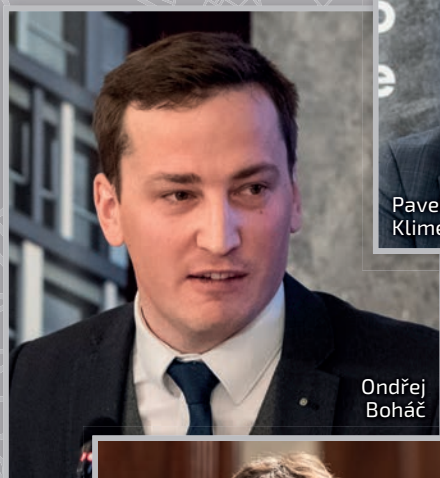
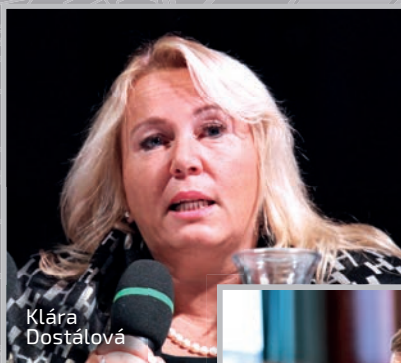
BYTOVÝ TRH

- Poptávka po nových bytech nadále poroste, především díky levnějším a dostupnějším hypotékám a také stále prudce rostoucímu nájemnému. Splátky hypoték se budou nadále postupně přibližovat výši měsíčního nájemného, což přinese postupný návrat v předchozích dvou letech odkládané poptávky. V Praze by se letos mohlo prodat okolo 7.000 nových bytů
- Nabídka nových bytů pravděpodobně mírně poroste. S oživením poptávky, klesajícími úrokovými sazbami a stabilizací cen ze strany stavebních firem se na trh začínají dostávat projekty, které investoři v předchozích dvou letech odložili. Výraznému růstu nabídky ale bude i nadále bránit především nefunkční povolování staveb
- Výrazně sílí poptávka bude i nadále narážet na nedostatečnou nabídku a ceny nových bytů budou pokračovat v mírném růstu. ČNB ve své Zprávě o finanční stabilitě pro následující období počítá s přibližně 5% ročním růstem cen
- Se sílící poptávkou bude pokračovat omezování marketingových bonusů a akcí ze strany developerů. Dá se také očekávat menší ochota prodávat celé etapy a projekty investičním fondům, které požadují výrazné slevy
- 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 nájemní v průměru výrazně vyšší oproti 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 průměrnou úroveň pod 4,5% ročně. Ještě podstatnější pokles by mohl nastat v příštím roce. Vyčkávání kupujících na nižší sazby se ale nemusí vyplatit s ohledem na očekávaný růst cen bytů

SUMMIT

stavebního rozvoje a dostupného bydlení

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





CENTRAL
GROUP

Dušan Kunovský

zakladatel a ředitel největšího rezidenčního stavitele CENTRAL GROUP

„Bytový trh se odrazil ode dna a začíná růst. Stavebnictví ale zatím stále zůstává v krizi, protože na vývoj na bytovém trhu reaguje kvůli setrvačnosti vždy zhruba s ročním zpožděním. Alarmující je pokles počtu vydaných stavebních povolení, kterých bylo vydáno nejméně za posledních 25 let. Povolení bytového domu v Praze běžně trvá 10 i více let a kvůli tomu jsou nové byty zbytečně dražší minimálně o 15 %.“

KPMG

Pavel Kliment

ekonom a vedoucí partner pro nemovitosti KPMG Česká republika

„Poptávka po rezidenčních nemovitostech se zotavuje především v důsledku očekávání dalšího snižování úrokových sazeb. Objem výstavby zůstává nízký, což je hlavním důvodem, proč trh neumí vyřešit dostupnost bydlení. A toto téma bude hrát stále důležitější politickou roli.“



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 16. 9. 2024. Uvedené údaje a vyobrazení mají pouze nezávazný orientační a marketingový charakter a právo na změny je vyhrazeno.