

Pololetní analýza a prognóza vývoje stavebnictví a bytového trhu

Podzim–zima 2023/2024

S podporou ekonomických analýz

SAR SDRUŽENÍ
PRO ARCHITEKTURU
A ROZVOJ

KPMG

**CENTRAL
GROUP**

Současná situace ve stavebnictví a na bytovém trhu

Situace ve stavebnictví

- Došlo k výraznému zhoršení situace ve stavebnictví. Inženýrské i pozemní stavitelství v průběhu téměř celého prvního pololetí roku 2023 vykazovaly meziroční poklesy stavební produkce a celý sektor se tak dostává do velké krize
- Ceny stavebních materiálů již sice přestaly prudce růst a některé položky dokonce i mírně zlevňují, v průměru se ale ceny stavebních prací a materiálů stále drží o desítky procent výše než na začátku roku 2022
- Novou výstavbu významně komplikuje velmi drahé úvěrové financování. Úrokové sazby komerčních úvěrů zůstávají na nejvyšších hodnotách v novodobé historii okolo 9 % p.a. Ještě v polovině roku 2021 se přitom pohybovaly pod 2 % p.a.
- Stavební firmy zatím stále čerpají ze zakázek vysoutěžených v předchozích letech, nových zakázek je ale velmi málo. Kvůli nepříznivé ekonomické situaci, velmi drahým úvěrům a vysoké ceně stavebních materiálů a prací dochází k odkladu velmi mnoha soukromých i veřejných investičních projektů
- Obrovský pokles nové výstavby je patrný u kancelářských budov. Celkový letos dodaný objem kanceláří bude cca 30 % pod průměrem předchozích 5 let. Například v Praze

nebyla za poslední rok zahájena výstavba ani jedné kancelářské budovy

- Výstavba průmyslových staveb pokračuje zatím ve vysokém tempu. V prvním pololetí bylo dokončeno okolo 500 tisíc m² skladovacích ploch (meziročně + 12 %). I přes mohutnou výstavbu ale trh nadále trpí nedostatkem moderních skladovacích prostor
- Inženýrské stavitelství táhne především výstavba dopravních staveb. Ve výstavbě bylo rekordních 265 km dálnic a silnic I. třídy
- Došlo ke schválení novely nového stavebního zákona, která v plném rozsahu nabude účinnosti k 1. 7. 2024. Stále ale nejsou hotové prováděcí předpisy, které jsou pro praktickou aplikaci nového stavebního zákona klíčové. Na stavebním trhu proto panuje i nadále skepse ohledně přínosu zákona pro skutečné urychlení a zjednodušení povolování staveb



Situace na bytovém trhu

- Poptávka po novém bydlení po zásadním propadu ve 2. polovině roku 2022 letos ožívuje. Výraznou roli hrálo oživení na hypotečním trhu, zmírnění podmínek ČNB a také výrazné marketingové bonusy a prodejní pobídky developerů
- Prodeje ale stále zdaleka nedosahují úrovně, která byla běžná ještě na jaře 2022. Poptávku nadále velmi limitují úrokové sazby hypotečních úvěrů, které jsou zhruba třikrát dražší než ještě nedávno. Velké množství potenciálních kupujících proto zatím své nákupní rozhodnutí odkládá a čeká na pokles úrokových sazeb
- Ceny nových bytů zůstávají stabilní. V Praze se průměrná cena nových bytů i nadále pohybuje nad úrovní 150 tis. Kč/m². U starších bytů, zejména u panelových, energeticky neúsporných a těch v horších lokalitách, ale došlo k mírnému poklesu. Dochází tak k rozevírání cenových nůžek mezi novými a staršími byty. Rozdíl cen aktuálně dosahuje cca 25 %, přičemž zdravý rozdíl, který reflektuje výrazně lepší kvalitativní standard a nižší energetickou náročnost novostaveb, je kolem 30 %

- Výše nájemného kvůli vysoké poptávce nadále rychle roste. V Praze již dosahuje zhruba 400 Kč / m² / měsíc, meziročně cca o 10 % více. Přispívají k tomu i projekty nájemního bydlení od institucionálních investorů, kde jsou nájemní v průměru asi o třetinu vyšší oproti zbytku nájemního trhu
- V ČR se v prvním pololetí povolilo dohromady cca 18 tisíc bytů, meziročně o pětinu méně. Velká část projektů se na trh nedostává kvůli odkládání nové výstavby nebo jejich transformaci pro účely nájemního bydlení. To ještě více oslabuje již tak nedostatečnou nabídku a dochází k dalšímu prohlubování bytového deficitu. V Praze došlo k poklesu počtu bytů v nabídce

Prognóza dalšího vývoje stavebnictví a bytového trhu

Prognóza vývoje stavebnictví

- Stavebnictví se kvůli přetrvávajícím vysokým cenám stavebních prací a materiálů a drahému financování bude i nadále potýkat s propadem počtu nových stavebních zakázek, a to jak od soukromého, tak i veřejného sektoru. Řada investičních a developerských projektů se odloží
- Pokud nedojde k výraznému zlevnění dodavatelů, nová výstavba se ve větším nerozbehne a stavebnictví může upadnout do nehlubší krize za posledních několik desítek let
- Je velmi pravděpodobné, že kvůli nepříznivé ekonomické situaci a poklesu počtu stavebních zakázek bude řada firem nucena opustit trh. To může vést ke snížení stavebních kapacit v zemi
- Minimálně do doby dopracování a zveřejnění prováděcích předpisů bude panovat nejistota ohledně přínosu nového stavebního zákona. Vliv novely se v každém případě projeví až několik let po nabytí účinnosti stavebního zákona
- Ve vysokém tempu bude i nadále pokračovat výstavba průmyslových nemovitostí. Ve výstavbě je aktuálně okolo 1,5 milionu m² moderních skladovacích prostor. Inženýrské stavitelství zatím potáhne probíhající rekordní výstavba dopravních staveb. Ve výběrových řízeních je nyní dalších více než 80 km dálnic



- Velký pokles se dá v budoucnu očekávat u kancelářských prostor. Propad nové výstavby velmi pravděpodobně povede výhledově k nedostatku kanceláří a růstu nájemného, především pak v Praze

Prognóza vývoje bytového trhu

- Nabídka nových bytů je dlouhodobě kvůli nefunkčnímu povolování nedostatečná a hrozí, že bude kvůli odkládání zahajování nových projektů a také transformaci části portfolia na nájemní bydlení dále klesat
- Růst poptávky po novém bydlení bude s největší pravděpodobností pokračovat i v druhé polovině letošního roku. Vliv bude mít i zrušení nejvíce omezujícího ukazatele DSTI (poměr mezi výší měsíčních splátek všech úvěrů a čistým měsíčním příjmem žadatele o úvěr) u nových hypoték. V Praze by se letos mohlo prodat až 4.000 nových bytů



- Poptávka po novém bydlení bude s klesajícími úrokovými sazbami opatrně růst. Při poklesu sazeb k úrovni okolo 3 % p.a. bude docházet k přiblížení výše měsíčních splátek hypoték s výší nájemného a výrazné preferenci vlastnického bydlení. To může už v horizontu dvou let přinést nové rekordy v počtu prodaných bytů
- Vysoké ceny stavebních dodávek a drahé financování neumožní pokles cen nových bytů, které tak zůstanou nadále stabilní. Klesající nabídka v kombinaci s postupně rostoucí poptávkou po novém bydlení mohou ale už v příštím roce vytvářet tlak na opětovný růst cen nových bytů. Zároveň bude docházet k omezování klientských bonusů ze strany developerů
- Nájemné vzhledem k vysoké poptávce velmi pravděpodobně poroste i nadále tempem okolo 10 % za rok
- Vládou zvažované sjednocení snížené sazby DPH by mohlo přinést výrazné snížení cen bytů. U bytů do 120 m² by to znamenalo změnu sazby DPH z 15 na 12 %. U průměrného pražského bytu by úspora pro kupující činila cca 250 tisíc Kč

AKTUÁLNÍ TÉMATA

Jak podpořit stavební rozvoj a dostupnost bydlení



Krise ve stavebnictví a očekávané výrazné snížení cen

Stavebnictví se dostává do velké krize. Stavební firmy sice ještě mají práci na zakázkách nasmlouvaných v předchozích letech, ale nových zakázek je velmi málo. Kvůli nepříznivé ekonomické situaci, velmi drahým úvěrům a vysoké ceně stavebních materiálů a prací dochází k odkladu velkého počtu soukromých i veřejných investičních projektů. Aby se výstavba pozemních staveb ve větším opět rozběhla, je podle analýz nutný pokles cen stavebních dodávek minimálně o 15 % oproti cenám účtovaným stavebními firmami v loňském roce. Jinak se spouštět nové stavby investorům v současné nepříznivé situaci zkrátka nevyplatí.



Uvedení nového stavebního zákona do praxe

Nový stavební zákon, který bude v plném rozsahu účinný od 1.7.2024, může krizovou situaci s povolováním staveb zásadně zlepšit nebo naopak způsobit kolaps. Zcela zásadní význam pro praktickou aplikaci nového stavebního zákona budou mít jeho prováděcí předpisy. Bylo by chybou bezhlavě se upínat pouze k digitalizaci procesů souvisejících s povolováním staveb. Ta není samospásná. Nejprve je nutné agendu zjednodušit a pak teprve digitalizovat. Navíc nic nenasvědčuje tomu, že by na rozsáhlejší úroveň digitalizace byla státní správa v této chvíli připravena, a to nejen materiálně, ale zejména personálně. Velký praktický dopad by mělo například výrazné zjednodušení projektové dokumentace pro povolování staveb. Ta by měla mít jen takový rozsah, se kterým je stavební úřad schopen se v rozumném čase seznámit a odborně jej posoudit. Nemělo by do ní ale patřit to, co svým kulatým razítkem stvrdí a za co nese odpovědnost projektant a autorizovaný inženýr.



Progresivní Metropolitní plán pro rostoucí Prahu

Metropolitní plán je pro rozvoj metropole zcela klíčovým dokumentem. Jeho schvalování se ale neustále protahuje a v platnosti tak stále zůstává současný územní plán, který je ale již velmi zastaralý a překonaný. Do doby definitivního schválení Metropolitního plánu (předpoklad v letech 2025–26) by měly být pružně zpracovávány změny stávajícího zastaralého územního plánu, kdy prioritou by měly být dopravní a bytové stavby a výstavba na brownfieldech. Pro plánování rozvoje metropole je třeba vyřešit přetrvávající nesoulad Metropolitního plánu s novým stavebním zákonem. Pokud by se tento nesoulad nepodařilo odstranit, mohlo by to dlouhodobě podstatně zbrzdit další rozvoj metropole, a tak zásadně zpomalit tento motor celé české ekonomiky, který z podstatné části financuje fungování celého státu.



Směny nevyužívaných státních a obecních nemovitostí za nájemní byty od soukromých investorů

Stát a obce mají jiné, důležitější úkoly než zajišťovat vlastní výstavbu bytů. V tom bude soukromý sektor ze své podstaty fungovat v naprosté většině případů výrazně efektivněji než veřejný sektor. Stát ani nemá dostatek finančních a lidských zdrojů na to, aby pokryl potřebný objem nové výstavby. Vláda ve svém programovém prohlášení plánuje stavět až o 10 tisíc nájemních bytů ročně navíc, což by znamenalo každoročně investovat o minimálně 30 miliard korun více než dosud. Aktuálně však MMR plánuje investici do dostupného bydlení ve výši 20 miliard Kč během několika příštích let. Jde tedy jen o zlomek potřebných investic a situaci to nepomůže. Navíc příprava a výstavba projektů by trvala mnoho let. Možností, jak by si veřejný sektor mohl svůj vlastní fond nájemních bytů zajistit snadno a rychle, je transparentní směna nevyužívaných veřejných pozemků, brownfieldů a dalších nemovitostí za byty, které na tomto místě či v jiných lokalitách postaví soukromí investoři. Stát by tak mohl bez zatížení veřejných rozpočtů rychle a transparentně na základě výběrových řízení transformovat nepotřebný majetek na tolik potřebné nájemní byty.



Dušan Kunovský

investor a zakladatel CENTRAL GROUP

„Stavebnictví se dostává do hluboké krize. Klíčovým problémem jsou nyní nepřiměřeně vysoké ceny mnoha stavebních dodavatelů, kteří si stále nepřipouští novou realitu. Dalšími problémy jsou celkově špatný stav ekonomiky, útlum poptávky a extrémně vysoké úroky komerčních úvěrů a hypoték. Podle našich analýz ceny stavebních dodavatelů musí klesnout minimálně o 15 % oproti loňským "nervózním" cenám. Jinak investoři budou dále odkládat většinu připravovaných projektů na neurčito, protože se jim v této komplikované době zkrátka nevyplácí stavět.“



Pavel Kliment

ekonom a partner KPMG Česká republika

„Vysoké úrokové sazby zásadně ovlivňují situaci na nemovitostním trhu. Lze očekávat, že jejich postupný pokles povzbudí poptávku. Potřeba bydlet nikam nezmizela, jen se kumuluje množství vyčkávajících zájemců. Základní problém trhu – tj. nedostatečná nabídka – zůstává nevyřešen. Pokud se nebudeme soustředit na povzbuzení výstavby, nelze na trhu dosáhnout obratu.“



SUMMIT stavebního rozvoje

vždy v březnu a v září v Obecním domě

ZÁŠTITY A SPOLUPRÁCE



ČESKÁ
KOMORA
ARCHITEKTŮ

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 19. 9. 2023. Uvedené údaje a vyobrazení mají pouze nezávazný informativní charakter, právo na změny vyhrazeno.