

# TRH BYDLENÍ PŘINÁŠÍ VÍCE RIZIK NEŽ ŠANCÍ

TEXT: JAN TESAŘ,  
VIZUALIZACE:  
ARCHIV FIREM



Bedlivěji než kdy dříve je nyní sledován trh bydlení. Soukromými stavebníky i zákazníky, co by rádi bydleli, leč stále více nemohou. Investory, kteří hledají možnosti, jak své úspory ochránit před znehodnocením. Rezidenční trh byl napínavý už řadu let. V poslední době ale vše dostalo rychlejší spád.

→ Modřanský cukrovar, Praha 12, architekt: Chybík+Kristof Architects & Urban Designers, developer: Skanska

← Rezidence Pekárenský dvůr, Brno, architekt: DIMENSE, Studio Identity Design, developer: Domoplan

▼ Rezidence Bratislavská, Brno, architekt: Studio Identity Design, developer: Domoplan



# 34 641

dokončených bytů v roce 2021 představuje meziročně zvýšení o pouhých 0,7 %.

Permanentní převis poptávky nad nabídkou nových bytů trvá už nejméně od roku 2012, který se dá považovat za konec globální finanční krize. Peníze a financování bydlení v tomto případě však nebyly hlavní brzdou trhu, tou byly administrativní překážky při schvalování nových staveb. Navzdory všem politickým slibům, novelizacím zákonů a novým zákonům se na tomto stavu, žel, dosud nic podstatného nezměnilo.

## NEGATIVNÍ DOPADY

V roce 2020 nastala doba covidová a s ní restrikce, které omezily stavební ruch, ne však poptávku. Experti si tenkrát trochu nevěděli rady. Někteří předpovídali pokles cen rezidenčních nemovitostí, protože spousta lidí přijde o práci a o příjmy. Nepřišla. Naopak, podle statistických údajů úspory obyvatel stoupaly na rekordní výše. Výkyvy

v cenách nemovitosti byly nepatrné a jen v řádu týdnů. Tak silnou a vytrvalou se poptávka, úspory a příjmy obyvatel ukázaly být. A tak silně se náš stát svými dotacemi a podporami zasloužil o dnešní inflaci. Ta vykvetla v loňském roce. Byla způsobena částečně přílišnou nabídkou peněz na straně poptávky (vlivem úspor a dotací), ale také silným deficitem a nárůstem nákladů a cen na straně nabídky. To trvá dosud - chybějí stavební materiály, dopravní kapacity, nejsou lidi. Termíny projektů se prodlužují, některé se odkládají na neurčito, inflace dělší škrty přes stavební rozpočty. Není to malíčkost, nárůst cen se pohybuje ve dvou až trojciferných hodnotách. A do třetice - neštěstí nechodí po horách - vypukla válka Ruska proti Ukrajině. Ta způsobila další odliv dělníků ze stavebnictví, čímž omezila jeho kapacity, a naopak velký příliv válečných uprchlíků, kteří zanedlouho jistě zafukají i na zdejší rezidenční trh.

Hospodářské oživení a snahu lidí zaparkovat své úspory vycítily i developerské společnosti. Stejně tak ale „vycítily“ prudký nárůst realizačních nákladů. Ve výhod-

nější situaci se ocitly velké firmy, které měly nakoupené pozemky, jejichž ceny, mimochodem, rostly rychleji než ceny nemovitosti. Firmy také už měly připravené a schválené projekty a vybudované hodně dobré vztahy s dodavateli stavebních prací a materiálů, kteří si „ze staré známosti“ netroufli zvýšit ceny dodávek hned a v plné výši. Nebo podle dlouhodobých smluv nemohli. Vloni se díky tomu zahajovalo ve velkém.

## LOŇSKÝ RŮST

Český statistický úřad (ČSÚ) informoval, že v roce 2021 počet zahájených bytů se meziročně zvýšil o 28,3 % a činil 45 244 bytů. Počet zahájených bytů v rodinných domech vzrostl o 9,4 %, v bytových domech byl růst o 84,1 %. U dokončených rezidenčních staveb se ovšem projevil dojezd předchozího útlumu. Počet dokončených bytů v roce 2021 se meziročně zvýšil o pouhých 0,7 % a činil 34 641 bytů. Počet dokončených bytů v rodinných domech klesl o 1 %, v bytových domech došlo k poklesu o 0,4 %.

Tempo vydrželo ještě letos v lednu. Počet zahájených bytů

v lednu 2022 meziročně vzrostl o 13,1 % a dosáhl hodnoty 2 954 bytů. Počet dokončených bytů v lednu 2022 meziročně vzrostl o 18,1 % a činil 3 556 jednotek. „Počet dokončených bytů vzrostl téměř o pětinu. Za růstem stojí kategorie bytových domů především v Praze a Středočeském kraji. Naopak dokončování rodinných domů zejména v moravských krajích vázne,“ říká Silvie Lukavcová z oddělení statistiky stavebnictví a bytové výstavby.

## 1/3

**žadatelů nově nedosáhne na hypoteční úvěr.**

Tim ale zřejmě zásoba rozestavěných projektů poněkud došla. „V únoru se dokončilo 2 265 bytů a jejich počet klesl o 13,1 %. Zatímco rodinné domy byly na loňské úrovni a pokles z předchozích měsíců se zastavil, v bytových domech se bytů dokončilo velmi málo a jejich počet meziročně klesl o téměř třetinu,“ vysvětluje Petra Čuřínová, vedoucí oddělení statistiky stavebnictví a bytové výstavby.

Nedělejme z měsíční statistiky velké závěry. U dokončených bytů se může jednat o náhodný pokles. Počet zahájených bytů v únoru 2022 meziročně vzrostl o 26,1 % a dosáhl hodnoty 3 691 byt, což svědčí o stále číle snaze investorů na současné vlně poptávky vydělat.

### NOVÍ KUPUJÍCÍ

Mění se - a ještě se bude měnit - struktura potenciálních kupujících. Vypůjčíme si na okamžík terminologii z automobilového marketingu - střední nižší třída už je prakticky ze hry, klienti ze střední vyšší třídy ještě zůstávají. Developeri to vnímají velmi empaticky. Zdá se, že z tiskových zpráv a reklam mizí nabídka „levného bydlení“ i nabídka „bydlení za rozumnou cenu“, a více se inzerují projekty z kategorie luxusních. Nejde o velikost nebo dispozici bytů. Garsonky jsou k mání, ale ne pod 5,5 milionu. Na okraji přírodní rezervace,

s golfovým hřištěm v areálu. Typicky v širším centru Prahy nebo ve Středočeském kraji, který se s počtem zahajovaných a dokončovaných bytů s Prahou střídá ve vedení a jenž ji těsně pronásleduje i v cenách bytů a pozemků.

### PRAHA, STŘEDNÍ ČECHY I BRNO

Další velmi žádanou lokalitou je Brno-venkov. Například brněnská developerská firma Domoplan plánuje postavit stovku bytů v ulici Stará, dva bytové domy v ulici Příční a třicítku bytů v Bratislavské. Nejbliže dokončení je v této části města rezidence Pekárenský dvůr mezi ulicemi Cejl a Bratislavská, která bude mít 239 bytů a dokončena by měla být do dvou let. Další plány má v Brandýse nad Labem, jenž se stává rezidenčním předměstím Prahy.

Společnost Central Group slavnostně zahájila výstavbu Parkové čtvrti v Praze 3. V projektu s odhadovanými investičními náklady za 20 miliard korun chce do deseti let postavit 2 500 bytů, mateřskou školu a park. Nová čtvrť vznikne v severní části zrušeného Nákladového nádraží Žižkov. Podle developera jde o největší novou rezidenční čtvrť v ČR, jež vznikne na tzv. brownfieldu. První městský blok u Basilejského náměstí bude hotový už v polovině roku 2024. Pozemky v Parkové čtvrti o velikosti 13 hektarů v severní části Nákladového nádraží Žižkov nepotřebují pro výstavbu změnu územního plánu. Platný územní plán pro tuto plochu určuje smíšenou výstavbu.

Central Group se dle mého názoru tradičně orientoval na „nižší střední“ třídu, avšak připravované bydlení na Nákladovém nádraží bude hodně drahé. V širším centru Prahy, zachováním památkově chráněných objektů, závazkem vybudování dopravní infrastruktury a občanské vybavenosti. To si developer musí nechat zaplatit od zákazníků. V Praze 3 už na to kontu vznikla občanská iniciativa poukazující na to, že Nákladové nádraží bude jen enkláva pro bohaté.

Podobně pozoruhodný projekt rozjíždí Skanska Reality (ještě kromě Smíchova a Rohanu)

v areálu, tedy dnes brownfieldu, Michelské pekárny. Areál koupila v roce 2015 a plánuje zde vybudoval byty pro 1 700 obyvatel, park, školku a komerční prostory.

### LEVNÉ HYPOTÉKY KONČÍ

Ale vraťme se k otázce, pro koho se tyto bytové projekty staví. Finančně-analytická společnost Chytrý Honza, hypoteční srovnávač a srovnávací portál, nedávno publikoval analýzu, podle které třetina žadatelů „nedosáhne“ na hypoteční úvěr. Podle jejich dat se snížila průměrná hodnota hypoték ze 3,5 mil. korun v posledním kvartálu loňského roku na 3 mil. korun v lednu i únoru 2022 a narostla průměrná doba fixace z 6,1 na 6,5 roku. I přes zvyšování úvěrových sazeb byl rok 2021 oproti předchozím rokům bohatý na celkové množství sjednaných hypoték. Tento trend však podle současných předpovědí pokračovat nebude a rok 2022 se ponese ve známení poklesu. Mezi hlavní důvody autoři analýzy řadí protiinflační kroky České národní banky z roku 2021.

„Závěry naší analýzy naznačují, že letos skončí zlatá éra hypoték. Rok 2022 nenaváže na předchozí silné období a vrátíme se na úrovni před rekordním rokem 2021. Již nyní vidíme, že náš hypoteční srovnávač Hypo-portal.cz živí pouze vážní zájemci o hypotéku. Poradci z naší sítě hlásí nejen pokles žadatelů o hypotéky, ale také snížení průměrné hodnoty těch schválených,“ komentuje Jiří Havrlant, generální ředitel společnosti Chytrý Honza.

„Faktorů, které k situaci na hypotečním trhu vedly, je řada. Od zvyšující se inflace přes stoupající ceny nemovitostí až po úpravy ve vyhláškách. I proto odhadujeme, že až třetina žadatelů jednoduše neuspěje.“

Stejně jako v roce 2020 i v uplynulém roce byly hypotéky nejčastěji sjednávány na nejdélší možnou dobu 30 let. Průměrná doba fixace vzrostla z 6,1 roku v prvních měsících roku 2021 na 6,5 roku v jeho závěru. Nárůst přisuzují analytici Chytrého Honzy zdražování hypoték, které způsobilo ze strany klientů vyšší tlak na uzavření hypotéky z obavy dalšího navýšování. Celkově se hypoteční





1



2

poptávka v loňském roce zvýšila téměř dvojnásobně oproti roku 2020, což podle závěrů analýzy může poukazovat na lepší finanční situaci žadatelů. Doba, na kterou si lidé hypotéky sjednávali, byla propořeně zastoupena stejně jako v roce 2020.

Poptávka po hypotékách reflektouje kroky ČNB a její zvyšování úrokové sazby. Oproti poslednímu kvartálu roku 2021 množství sjednaných hypoték v počátku letošního roku výrazně klesá. Rovněž se snížil průměrný objem hypoték. Projevilo se tak navýšení

sazeb z prosince loňského roku. ČNB očekává, že se úrokové sazby letos ustálí na 4,3 % s následným poklesem od poloviny roku. Chytrý Honza letos očekává pokles objemu hypotečních úvěrů zhruba o 20 až 30 %.

Statisticky významná část klientů ze „střední vyšší“ třídy bude ještě nakupovat byty z důvodu investičních, respektive jako tezauraci úspor. Třída „střední nižší“ postupně přestane mít co tezaurovat a bude řešit své problémy s bydlením, respektive potřeby svých potomků nebo předků. Tak se postupně přesunou na trh bydlení nájemné, které nákladově zvládnou ze svého běžného cash-flow. Ale ani tam nebudou mít klid.

### NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Nájemního bydlení se stále staví poměrně málo, i když i mnozí developeri část svých projektů na pronájem plánují. Jenak proto, že nemusejí rychle najít kupce, jednak proto, že dlouhodobý pronájem jim skýtá stálé a dlouhodobě předvídatelné peněžní toky do jejich účetních rozvah. A budou to toky ziskové, nepochybňně.

Totéž ale platí o malých soukromých investorech do nákupu nemovitostí „spekulativních“. Také tyto bytové kapacity z větší části vstoupí na trh nájemního bydlení. Už jsme to pozorovali po covidovém dramatu s byty pronajímanými krátkodobě na platformě Airbnb a podobných. Narodil od různých obecních či sociálních projektů tyto „spekulativní“ byty se co do počtu pohybují v množství statisticky významném.

Kromě toho se u nás postupně rozvíjí kultura investičních fondů do nemovitostí. Tyto fondy nakupují už i rezidenční projekty a nabízejí je k dlouhodobému pronájmu. Pro drobné střadatele je účast v takovém fondu zajímavá alternativa k přímému investičnímu nákupu realit a zadlužení se hypotékou. Výnosnost těchto fondů se pro účastníky ještě loni držela nad mírou inflace.

### UPRCHLÍCI ZVÝŠÍ POPTÁVKU

Neopomínejme ale ani uprchlickou vlnu z Ukrajiny, která rovněž později, ale nejspíše ještě letos, na trh především nájemního

bydlení vstoupí. Poradenská a analytická společnost Cyrus už tento jev zkoumala. „Nájmy v ČR se během dvou let zvýší o přibližně 30 procent. Válka na Ukrajině způsobí vyšší inflaci, přísnější měnovou politiku a zmírnění výstavby bytů, čímž urychlí přesun Čechů do nájmů. Další tlak na dražší nájmy přinese vlna uprchlíků z Ukrajiny. V jejím důsledku letos stoupne poptávka po nájemech o pětinu,“ napsala ve své analýze. „Aktuální prognózy uvádějí, že by se počet válečných uprchlíků z Ukrajiny místících do ČR mohl pohybovat kolem 400 000, nemála část jich v tuzemsku zůstane trvale. Podle analýzy bude mít tento fakt za následek nárůst poptávaného množství nájemních bytů v Česku v roce 2022 o přibližně 60 000, tedy asi o pětinu nad standardní úrovni. Tato poptávka nemá momentálně na trhu protistranu, byf český bytový fond touto kapacitou disponuje – pro její uvolnění na trh bude ovšem nutný růst cen nájmů,“ píše Cyrus. A dodává, že obavy z budoucího zdražování a nejistota ohledně vlastní ekonomické situace pravděpodobně přiměje značné množství Čechů odložit nákup vlastní nemovitosti a zůstat v nájmu.

Jak ukazují data z průzkumu spotřebitelské náladě Evropské komise, zhoršila se očekávání Čechů jejich vlastní finanční situace na horizontu příštích 12 měsíců na nejnižší úroveň od roku 1998. Naopak nejvyšší od stejného období jsou aktuálně obavy z dalšího zdražování.

Podle údajů ČSÚ rostlo nájemné v posledních letech výrazně pomaleji než příjmy průměrné české domácnosti. Pokud by letos, pod tlakem vysoké inflace a přílivu uprchlíků, růst nájmů zrychlil z aktuálních zhruba čtyř na nějakých sedm procent, bylo by to zdražení odpovídající letošnímu růstu příjmů. Ale to se bavíme o té „střední nižší“ třídě zákazníků na trhu bydlení. Právě do ní se postupně vmisí také ukrajinskí migranti. „Na dolním konci nájemního trhu se situace může docela vyhrotit,“ odhaduje v tomto kontextu Michal Skořepa, ekonom České spořitelny.