

Pololetní  
**tisková konference**  
o bytovém trhu a stavebnictví

**CENTRAL  
GROUP**

12. 6. 2024

# Program tiskové konference

---

- **Současná situace a prognóza** dalšího vývoje bytového a stavebního trhu
- Aktuální pololetní **Index dostupnosti bydlení (CG-Index)** a srovnání se zahraničím
- Aktuální pololetní **analýza všech připravovaných bytových projektů** v Praze
- Zlepšení dostupnosti bydlení v ČR – připravované spolupráce veřejného a soukromého sektoru
- Analýzy a srovnání KPMG

# Současná situace a prognóza dalšího vývoje bytového a stavebního trhu

# Stavebnictví je v hluboké krizi a nejvíce zasažená je výstavba bytů a kanceláří

---

- V březnu 2024 **největší meziroční propad stavební produkce (-8,3 %)** za poslední 3 roky
- Kvůli odložené poptávce, drahému financování a vysokým cenám stavebních dodávek se **investorům nevyplatí stavět a projekty se odkládají**
- **Propad je patrný především u bytových a kancelářských staveb.** Obor nyní táhnou veřejné zakázky inženýrských (zejména dopravních) staveb
- Očekávají se **problémy v souvislosti s náběhem NSZ** a digitalizace



# Bytový trh výrazně ožívuje

- Pokles úrokových sazeb a uvolnění pravidel pro hypotéky přinesl **návrat dva roky odkládané poptávky**  $\Rightarrow$  **výrazné oživení bytového trhu**
- V Q1 2024 v Praze **prodáno 1.600 nových bytů (meziročně téměř 2,5 krát více)**

## ZÁKLADNÍ ÚROKOVÁ SAZBA



## LIMITY HYPOTEČNÍCH UKAZATELŮ

LTV

80%

90%

pro žadatele  
mladší 36 let

DTI deaktivován

DSTI deaktivován

# Kvůli trvajícím velkému převisu poptávky nad nabídkou ceny bytů začínají opět růst

---

## Nové byty:

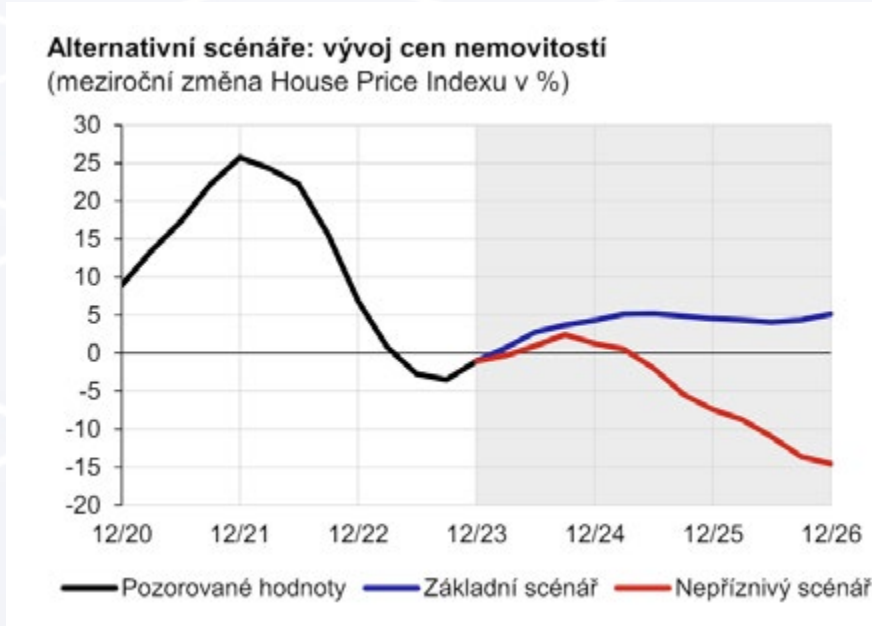
- nabídková cena: **152.644 Kč/m<sup>2</sup>**
  - oproti minulému čtvrtletí +0,1 %
  - meziročně -1,5 % (vyvoláno zejména snížení DPH na nové byty z 15 na 12 % od 1. 1. 2024)

## Starší byty:

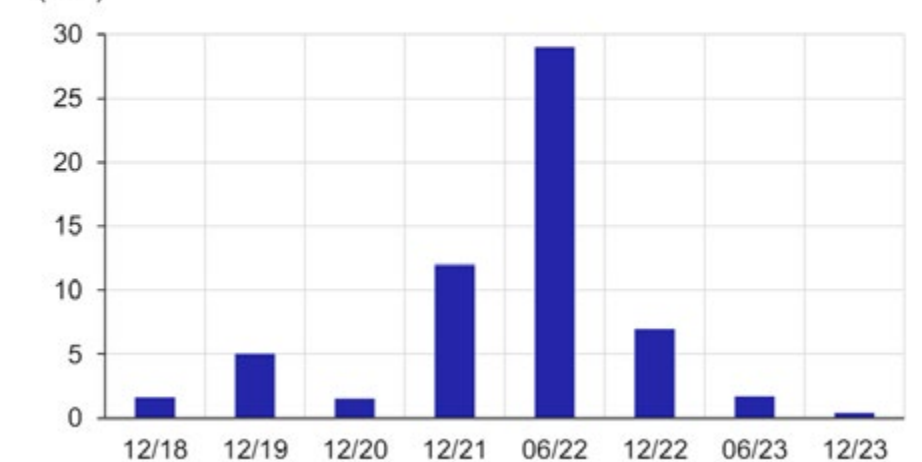
- nabídková cena **123.683 Kč/m<sup>2</sup>**
  - oproti minulému čtvrtletí +2,8 %
  - meziročně +4,9 %

# Analýza ČNB: Ceny bytů porostou o 5 % ročně, riziko poklesu je téměř nulové

- V aktuální zprávě o finanční stabilitě z června **ČNB uvádí, že ceny již překonaly své dno a počítá s růstem cen bytů o cca 5 % ročně**



Pravděpodobnost poklesu průměrných cen bytů o více než 10 % v průběhu dalších dvou let (v %)



- Riziko výraznějšího poklesu cen v následujících dvou letech je nejnižší za posledních 6 let a je téměř nulové

Zdroj: ČNB

**CENTRAL**



# Nájemné meziročně vzrostlo o 7 % a očekává se jeho další růst

---

- Průměrné nájemné v Praze: **422 Kč/m<sup>2</sup>** (zdroj: sreality.cz)
  - meziročně +7,1 %
  - oproti minulému čtvrtletí +2,2 %
- **Růst nájemného bude pokračovat**
  - nedostatečná výstavba
  - pomalejší tempo růstu nájemného oproti cenám bytů v předchozích letech
  - vyšší ceny institucionálních pronajímatelů
  - nadále velké množství uprchlíků z Ukrajiny



# Prognóza dalšího vývoje bytového trhu

---

- **Prodeje nových bytů nadále porostou** – vliv dostupnějšího úvěrového financování (zrušení DTI a DSTI, snižování úrokových sazeb)
- Dojde k **zásadnímu omezení marketingových bonusů a akcí**
- Nedojde-li k podstatnému snížení cen stavebních dodávek, **projekty se budou nadále odkládat**, což velmi pravděpodobně povede k poklesu nabídky
- **Ceny bytů budou mírně růst** – růst poptávky a pokles nabídky budou tlačit na růst cen
- Při poklesu úrokových sazeb hypoték k úrovni 3 % ročně se přiblíží výše splátek hypotéky a nájemného **⇒ nový prodejní boom** (předpoklad 2025)

# Prognóza dalšího vývoje stavebnictví

---

- Propad pozemního stavebnictví následoval zhruba **do roka po propadu trhu nových bytů**, ke kterému došlo v polovině roku 2022
- Oživení se **kvůli setrvačnosti** předpokládá také do roka po oživení bytového trhu
- Podle analýz a prognóz **bytový trh už letos poroste**

⇒ **příští rok by už mohlo dojít k růstu pozemního stavebnictví**

# Reakce CENTRAL GROUP na oživení trhu: zahájení výstavby 3.200 bytů v 16 projektech

---

- CENTRAL GROUP v uplynulých měsících **zadal výstavbu zhruba 1.200 nových bytů** (např. Parková čtvrť, Tesla Hloubětín, Harfa Living). Aktuálně staví 2.300 bytů
- Ještě **letos v plánu zadat realizaci dalších 2.000 nových bytů** (do prodejní nabídky budou zařazeny v průběhu letošního a příštího roku)
- CENTRAL GROUP plánuje **letos prodat zhruba 1.000 bytů**, příští rok 1.500 bytů a od roku 2026 každoročně minimálně 2.000 nových bytů

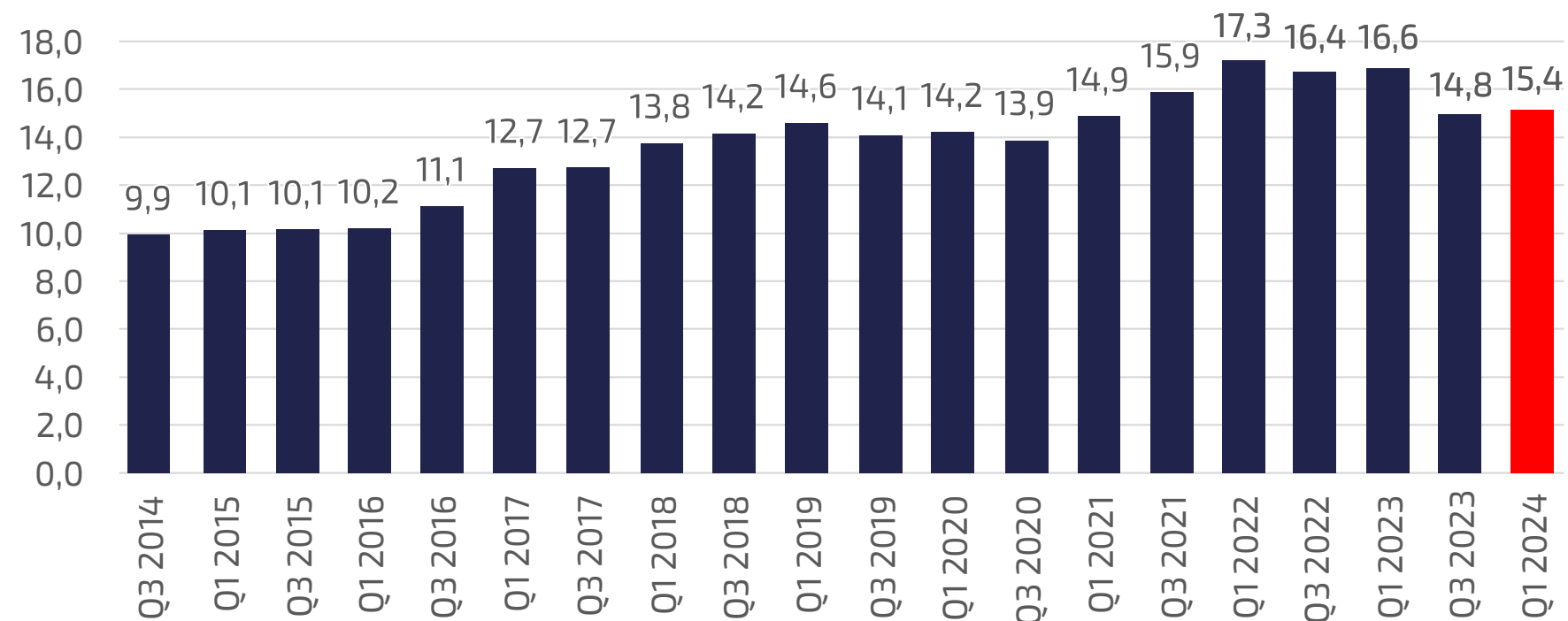


# Aktuální pololetní Index dostupnosti bydlení (CG-Index)



# Dostupnost bydlení v Praze se mírně zhoršila. Na nový byt je potřeba 15,4 ročních mezd

Index dostupnosti bydlení (CG-Index)  
časový vývoj



## Index dostupnosti bydlení (CG-Index)

Ukazatel, kolik ročních průměrných hrubých mezd je třeba na koupi průměrného 70metrového bytu v Praze. Průměrná hrubá měsíční mzda v metropoli je 57.817 Kč, cena průměrného nového 70metrového bytu v Praze 10.685.072 Kč. Index pracuje s daty z Informačního systému o průměrném výdělku (ISPV) ministerstva práce a sociálních věcí a vychází z cen, které vyplývají ze společné analýzy společností Central Group, Trigema a Skanska. Ukazuje daleko přesněji než jiné statistiky situaci vztáženou přímo k Praze, kde je příjmová i bytová situace zcela jiná než ve zbytku republiky.

**Zdroj:** Výpočet Central Group na základě údajů o průměrné mzdě (ISPV) a cenách bytů (Central Group, Trigema, Skanska)

**CENTRAL  
GROUP**

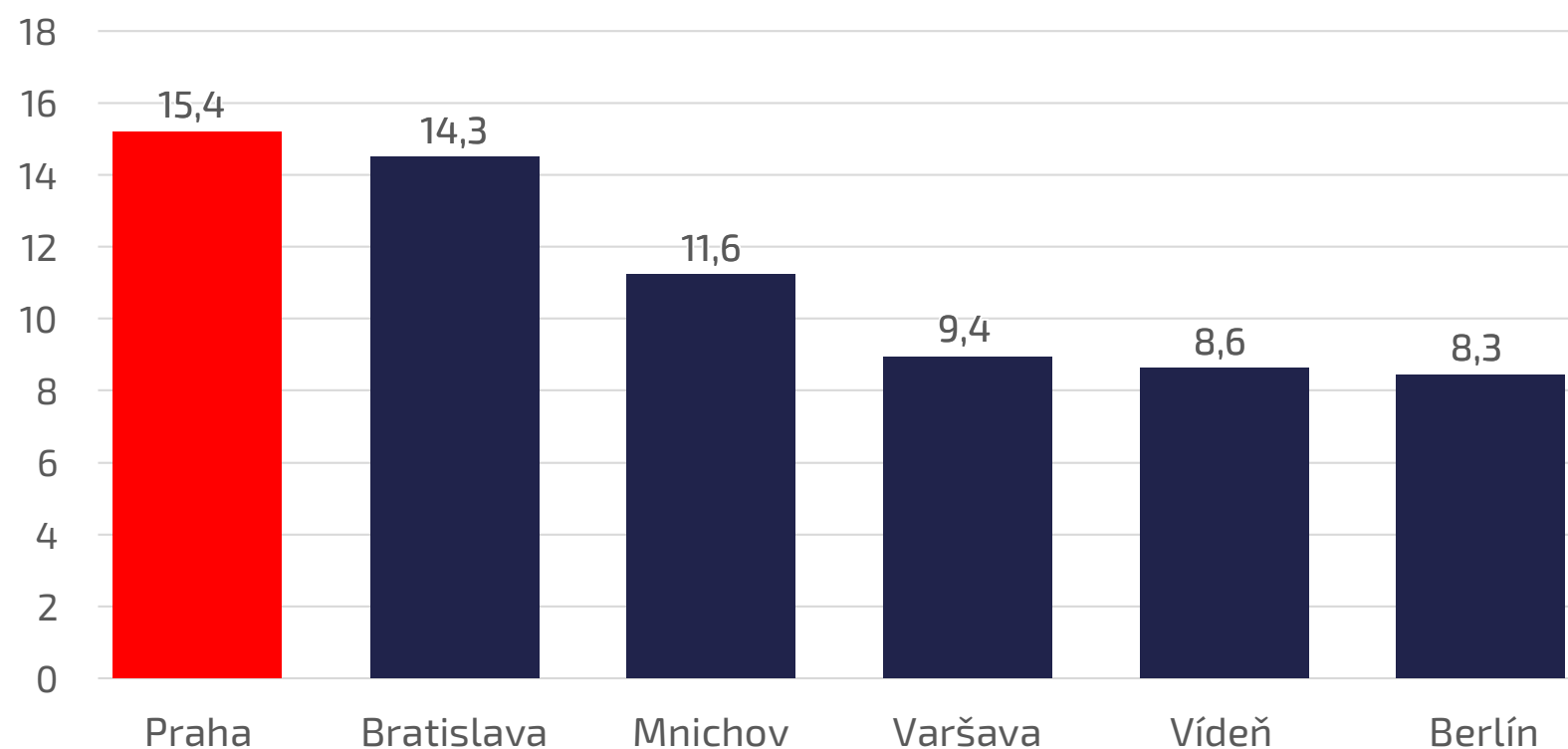
# Ceny bytů se příliš nezměnily, mzdy vzrostly

---

- Mzdy meziročně vzrostly (+6,2 %), zatímco ceny bytů po dlouhé době nepatrně klesly (-1,5 %) z důvodu snížení DPH
- V dlouhodobém horizontu ale růst cen nových bytů vysoce převyšuje růst mezd. **Od roku 2015 vzrostly ceny bytů cca o 147 %, mzdy pouze o 62 %**

# Praha už je v nedostupnosti bydlení opět nejhorší

Kolik ročních mezd je potřeba ke koupi bytu



- S výjimkou Bratislavy a Varšavy došlo ve všech sledovaných metropolích k meziročnímu poklesu cen nových bytů. V Praze už ceny začínají opět růst

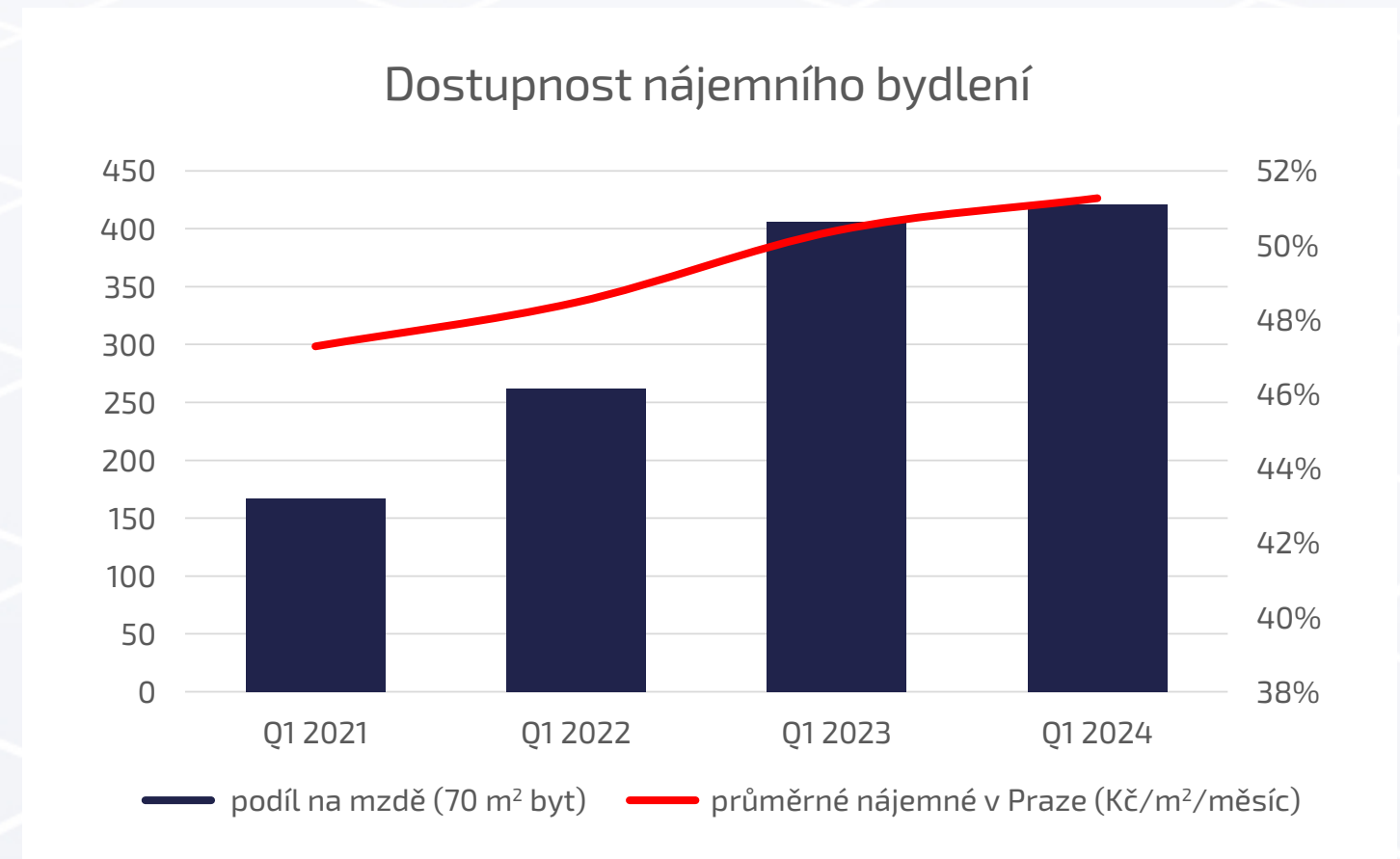
**Zdroj:** Výpočet Central Group na základě údajů o cenách a mzdách v jednotlivých městech

**CENTRAL  
GROUP**



# Zhoršuje se i dostupnost nájemního bydlení

- Nájemné v posledních letech velmi rychle roste a kvůli tomu se **zhoršuje dostupnost i nájemního bydlení**
- Ještě na začátku roku 2021 činil podíl nájemného za průměrný 70 m<sup>2</sup> byt v Praze na průměrné mzdě cca 43 %. Nyní je to již více než 51 %
- Dle nedávné analýzy IPR je i v tomto ohledu **Praha nejhorší z okolních metropolí**



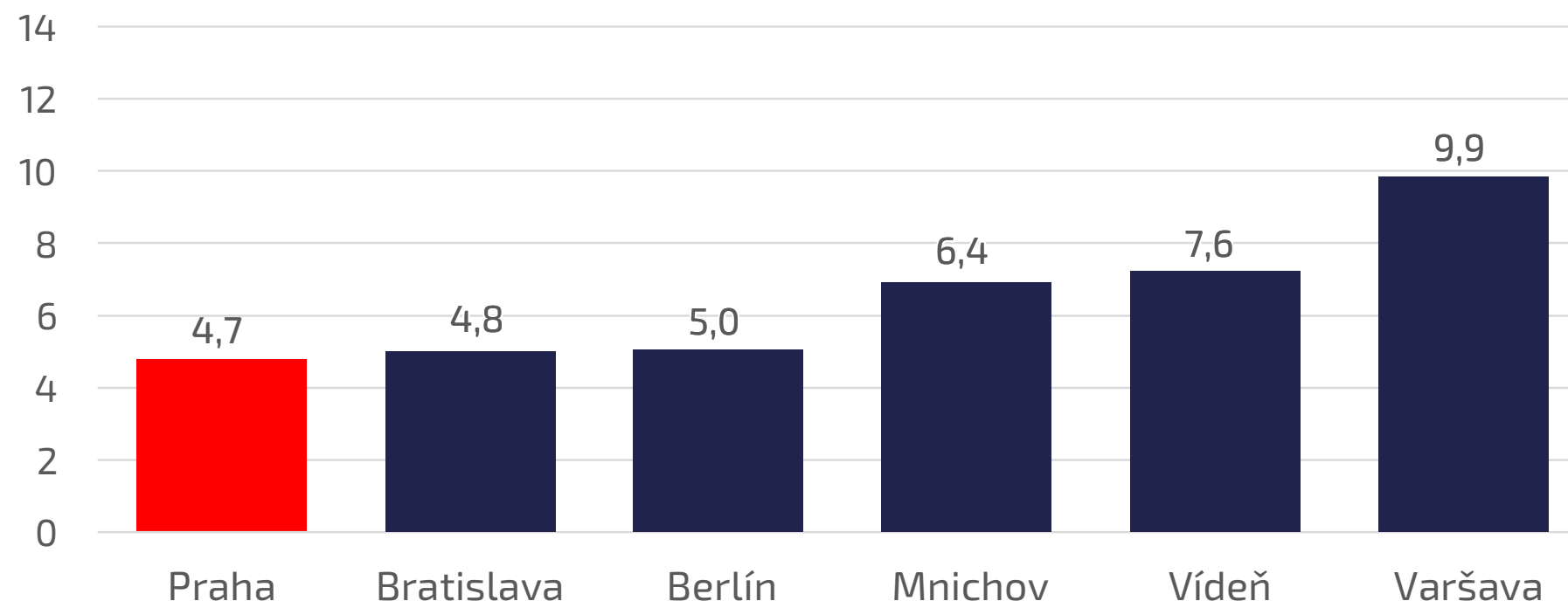
Zdroj: Analýza Central Group

**CENTRAL  
GROUP**



# V Praze a Bratislavě se nové byty povolují nejpomaleji z okolních metropolí

Počet povolených bytů na 1.000 obyvatel ročně  
(průměr let 2019–2023)



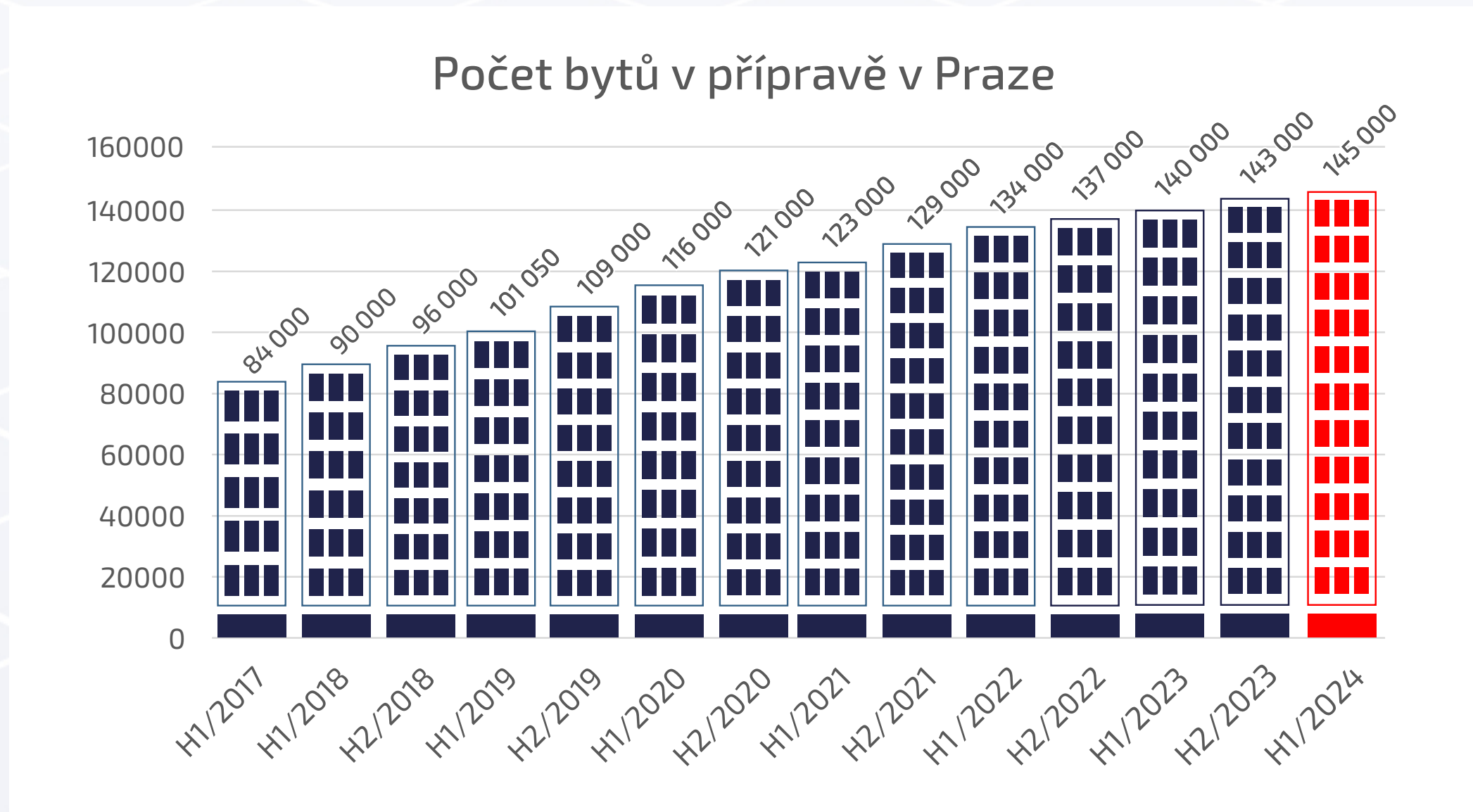
- V okolních metropolích došlo v reakci na ochlazení trhu ke snížení stavební aktivity, což se odrazilo i v nižších počtech povolených bytů

**Zdroj:** Výpočet Central Group na základě údajů ze statistických úřadů o počtu povolených bytů a počtu obyvatel v jednotlivých městech

**CENTRAL  
GROUP**

# Aktuální pololetní analýza všech připravovaných bytových projektů v Praze

# 145 tisíc = počet připravovaných bytů v Praze



Zdroj: Analýza Central Group, květen 2024

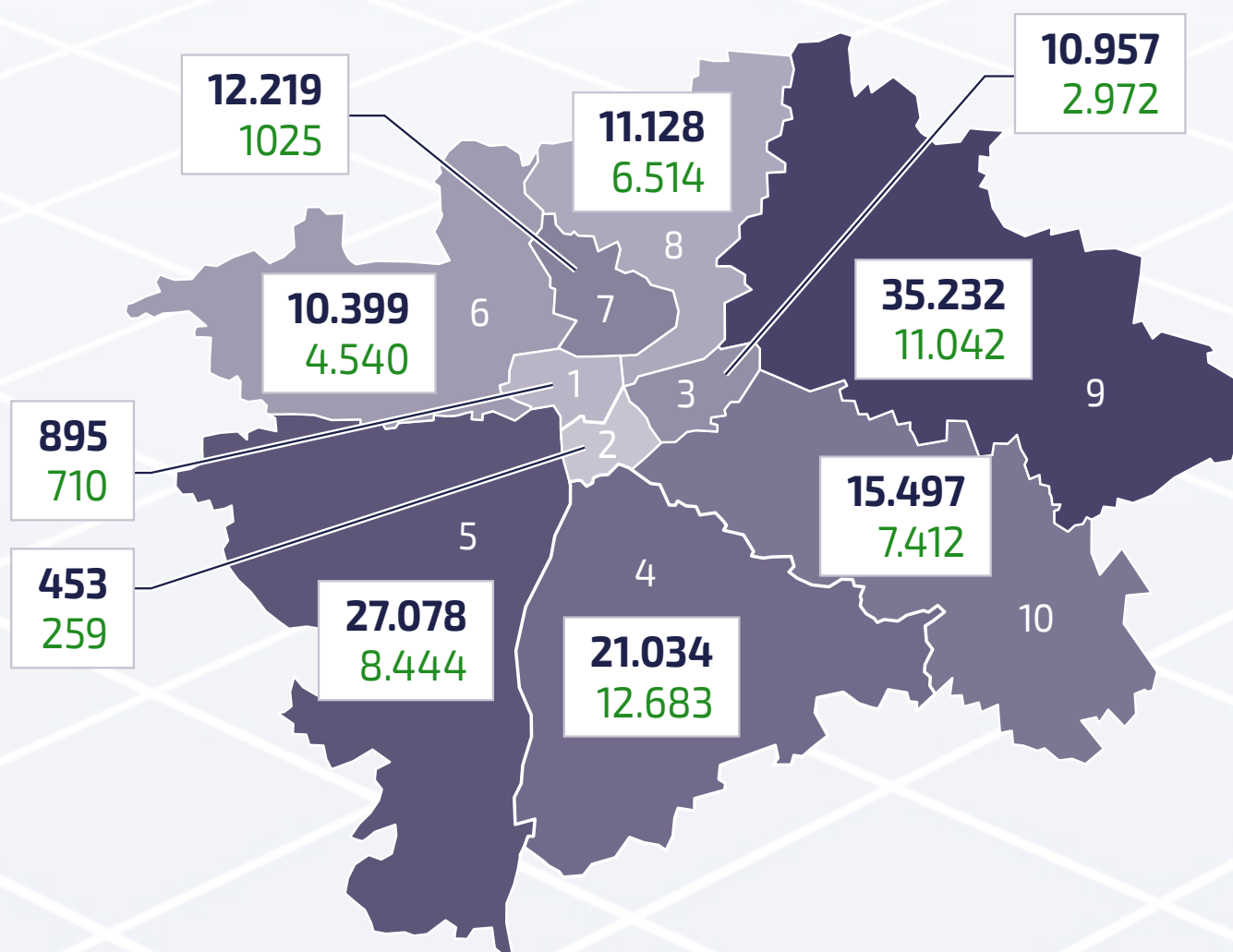
# Do schvalovacího procesu vstoupilo v Praze 56 tisíc bytů

## Praha

**144.892**  
**55.601**

Počet připravovaných bytů

Z toho ve schvalovacím procesu (EIA, ÚR, SP, SPP)



## Připravované byty v Praze

	Počet připravovaných bytů	Z toho ve schvalovacím procesu (EIA, ÚR, SP, SPP)
Praha 1	895	710
Praha 2	453	259
Praha 3	10.957	2.972
Praha 4	21.034	12.683
Praha 5	27.078	8.444
Praha 6	10.399	4.540
Praha 7	12.219	1.025
Praha 8	11.128	6.514
Praha 9	35.232	11.042
Praha 10	15.497	7.412
<b>Praha celkem</b>	<b>144.892</b>	<b>55.601</b>

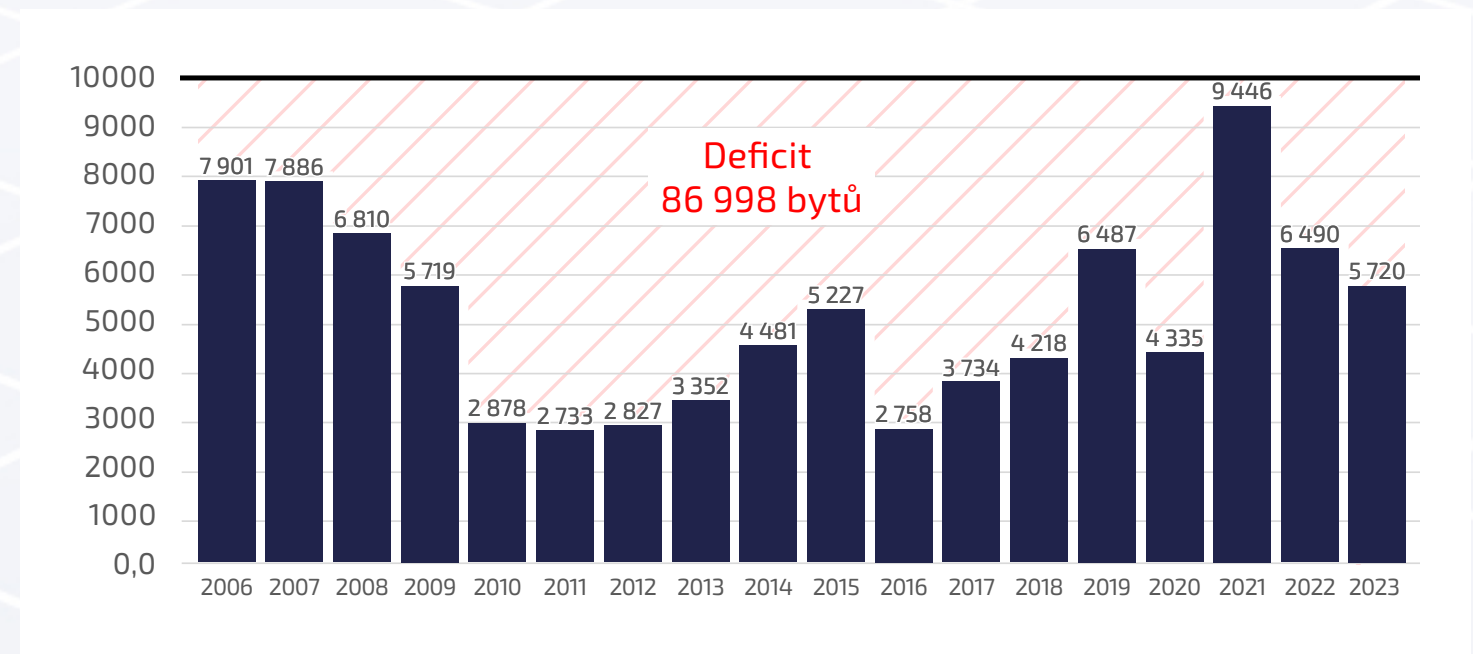
Zdroj: Analýza Central Group, květen 2024

**CENTRAL  
GROUP**



# Bytový deficit Prahy nadále roste a už se blíží 100 tisícům bytů

- Pro svůj rozvoj Praha potřebuje každoročně povolit a postavit alespoň 10.000 bytů. Od roku 2006 se tolik bytů nepovolilo ani jednou
- V průměru se povoluje jen okolo 5.000 bytů ročně. **Bytový deficit** tak narůstá tempem cca 5.000 bytů ročně a jen od roku 2006 se prohloubil o více než 85 tisíc bytů



Zdroj: Výpočet Central Group na základě dat ČSÚ

**CENTRAL  
GROUP**

# Hodnota všech připravovaných bytů v Praze přesahuje 1,5 bilionu korun. Stát by z nich mohl získat 165 miliard korun na DPH

---

- Zrychlení povolování nových bytů by nejen pomohlo řešit bytovou krizi, ale je i **ve velkém ekonomickém zájmu státu**
- Kvůli pomalému povolování a nízkému objemu výstavby jsou **byty zbytečně až o 15 % dražší**



Z celkového  
počtu **145 tisíc**  
přípravových nových  
bytů jich přibližně  
**čtvrtinu připravuje**  
**Central Group**



# Zlepšení dostupnosti bydlení v ČR

---

## Připravované spolupráce veřejného a soukromého sektoru



# Podpora výstavby dostupného bydlení v ČR

---

- Velmi pozitivní je **nová politika vlády a MMR ve vztahu k obcím** vyhlášená v květnu
  - Nejen rozšíření možností financování pro obce, ale i převod některých státních pozemků a zajišťování odborného poradenství obcím ze strany SFPI
  - Klíčový je **akcent na spolupráci se soukromým sektorem** a zapojení soukromých financí při obecní výstavbě dostupných nájemních bytů

# Bez pomoci soukromého sektoru stát krizi dostupnosti bydlení nevyřeší

---

- Dle analýz je pro zlepšení dostupnosti bydlení v ČR nutné stavět dlouhodobě **min. 25.000 nových veřejných nájemních bytů každý rok**
    - náklad **každoročně min. 100 miliard Kč**
    - **mimo možnosti veřejných rozpočtů** – v současnosti jednotky miliard korun
    - **bez zapojení soukromého sektoru se stát a obce neobejdou**
  - Nyní diskuse o praktickém komplexním programu poradenství, přípravy staveb, realizace a financování
- ⇒ Řešení: **Dostupné nájemní byty pro města a obce vznikající systémem DESIGN & BUILD** s kombinací dotačního a úvěrového financování

# Hlavní výhody DESIGN & BUILD

---

- Využití širokého know-how a optimalizovaných flexibilních typových projektů developerů **⇒ zrychlení a zlevnění návrhu, přípravy i realizace staveb**
- Velmi efektivní a transparentní systém, díky kterému **mohou samosprávy získat ty nejlepší podmínky a ceny na trhu** s jasně garantovaným výsledkem
- Může rychle a ve velkém rozsahu nastartovat přípravu staveb tolik potřebných dostupných nájemních **bytů ještě v tomto volebním období, a to bez potřeby změny legislativy**
- **Státem autorizované právní postupy a dokumenty** přinesou zásadní zrychlení a zjednodušení procesu pro města a obce



# NEJVĚTŠÍ rezidenční stavitel v ČR

**CENTRAL  
GROUP**

**30** LET NA TRHU

