

Pololetní analýza stavebnictví a trhu bydlení

Jaro–léto 2022

S podporou ekonomických analýz



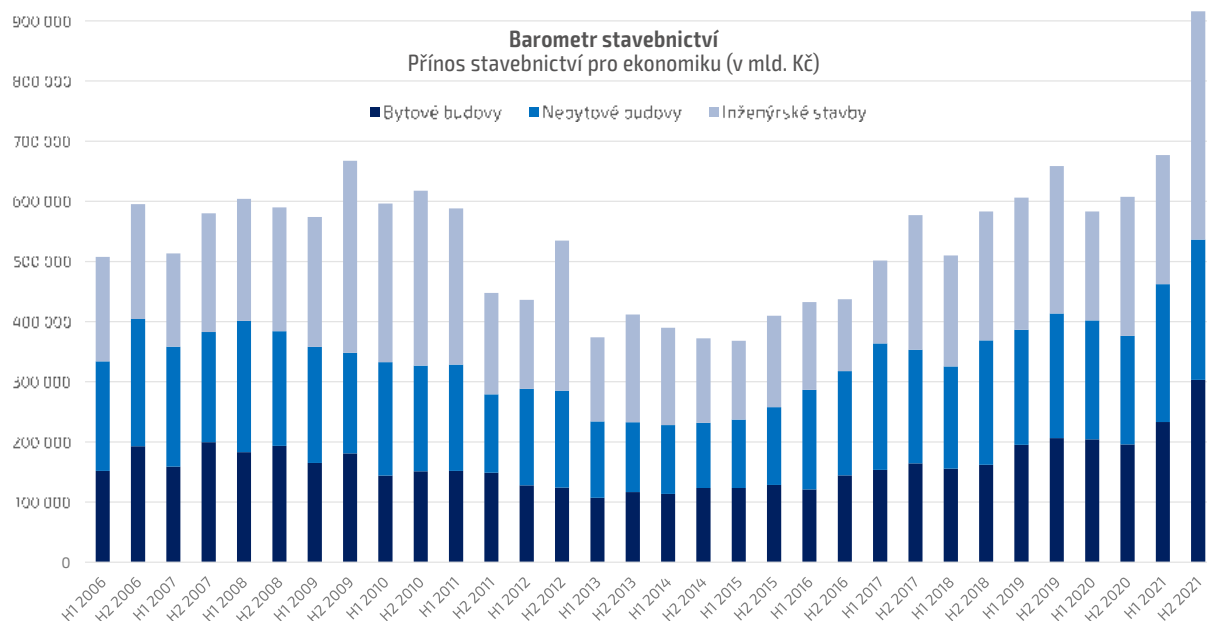
SDRUŽENÍ
PRO ARCHITEKTURU
A ROZVOJ



CENTRAL
GROUP

Barometr stavebnictví = 916 mld. Kč

- Barometr stavebnictví ukazuje, že stavby povolené v posledním pololetí, by mohly do české ekonomiky přinést téměř 916 miliard korun
- Jde o historicky nejvyšší výsledek, oproti předchozímu pololetí se jedná o nárůst o více než 35 %
- Nejvíce (téměř 380 mld. Kč) by mohly přinést inženýrské stavby (z toho cca 276 mld. Kč činí dopravní stavby), následovány bytovými budovami (303 mld. Kč) a budovami nebytovými (233 mld. Kč)
- V porovnání s prvním pololetím roku 2021 došlo k nárůstu hodnoty stavebních povolení u bytových staveb o 30 %, u inženýrských staveb dokonce o 77 %. U nebytových staveb se hodnota stavebních povolení téměř nezměnila (+2 %)
- Rekordní hodnoty barometru jsou částečně ovlivněny i rostoucí inflací, která zvedá odhadovanou hodnotu stavebních povolení, a také možnou kumulací projektů, u nichž došlo k pozdějšímu získání stavebního povolení kvůli omezenému fungování stavebních úřadů v době pandemie



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 na segmenty bytové budovy, nebytové budovy a inženýrské stavby. **Barometr bytové výstavby** je pak část Barometru stavebnictví, vyjadřující segment bytových staveb. Autory obou těchto nových analýz jsou společnosti CENTRAL GROUP a KPMG Česká republika a tyto analýzy budou pravidelně zveřejňovány vždy v březnu (za období červenec – prosinec) a září (za období leden – červen) na Summitech stavebního rozvoje.

Barometr bytové výstavby = 303 mld. Kč

- Barometr bytové výstavby ukazuje, že bytové stavby povolené v předchozím pololetí, by mohly do ekonomiky přinést přes 303 miliard korun
- Oproti předchozímu pololetí se jedná o nárůst o cca 30 %, meziročně dokonce o 55 %
- Největší podíl zaujímají bytové stavby povolené v Praze (26 %), Středočeském kraji (18 %) a Jihomoravském kraji (11 %)
- Bytové stavby se na hodnotě celkového Barometru stavebnictví dlouhodobě podílí cca jednou třetinou



Aktuální situace ve stavebnictví a na trhu bydlení

- Ve stavebnictví panuje velká nejistota kvůli bezprecedentnímu **růstu cen stavebních materiálů, energií a nedostatku pracovníků**. Tyto okolnosti z převážné míry vyvolané pandemií a aktuálně válkou na Ukrajině pak dále umocňují **drahé úvěry** (základní úroková sazba ČNB se za půl roku zvýšila z 0,5 % na současných 4,5 %). A dále pak také absolutní **nejistota ohledně budoucnosti povolování** nových staveb (projednává se odklad nově schváleného stavebního zákona o rok a mnoho změn)
- Nová vláda představila své programové prohlášení, které obsahuje mnoho pozitivních kroků pro podporu stavebního rozvoje a zlepšení dostupnosti bydlení. Bez nového proročejového stavebního zákona, který bude rychle uveden do praxe, se ale řada z nich nemůže splnit

- Za druhé pololetí 2021 se v ČR povolilo téměř 25 tisíc nových bytů, což je nejvíce v novodobé historii. Rekordní výsledek ale kazí fakt, že se jedná jen o málo lepší hodnoty, než které byly běžné v letech 2006 a 2007
- Poptávka po novém bydlení v druhé půlce 2021 klesla. V Praze se prodalo 2.700 nových bytů (v prvním pololetí 4.750), v regionech 3.900 nových bytů (oproti 5.700 bytům v prvním pololetí)
- Hlavním omezujícím faktorem poptávky je nedostatečná nabídka nových bytů, která v Praze i regionech poklesla na historická minima. Přetrvávající převis poptávky nad nabídkou se projevil dalším prudkým růstem cen nových bytů. Velkou roli také hraje výrazné zdražování hypoték
- Odhadovaná hodnota loni prodaných nových bytů v ČR činila 101,6 miliard Kč. Jen na DPH z nich stát získá přes 13 miliard Kč
- Nová výstavba kancelářských budov se v 2021 dostala na nejnižší hodnotu od roku 2016. Prudký propad poptávky po kancelářských prostorech spojený s odchodem zaměstnanců na home office přiměl řadu developerů odložit nebo přepracovat stávající projekty. V druhé polovině roku 2021 trend práce z domova již nepřetrvával v tak velkém rozsahu a neobsazenost kanceláří stagnovala
- Naopak trh s průmyslovými a skladovými objekty zažívá velký rozmach. Na konci roku 2021 bylo v ČR rozestavěných rekordních 1,1 milionu m² průmyslových budov. Nová výstavba halových prostor se týká hlavně Brna, Ostravy a Olomouce. Část z rozestavěných prostor ale bude dokončena až v roce 2023 a již na přelomu roku z nich bylo pronajato téměř 80 %. Větší výstavbu, která by umožňovala pokrýt vysokou poptávku, ale neumožňuje nedostatek pozemků se stavebním povolením
- Nadměrná poptávka má za následek i rekordně nízkou neobsazenost (nejnižší je v Praze) těchto prostor ke konci roku 2021 a z toho plynoucí rekordně vysoké a stále rostoucí nájemné
- Poměr výstavby halových prostor se díky vyšší poptávce zvyšoval, a s ním i přínos pro ekonomiku, právě na úkor méně poptávaných kancelářských projektů, hotelů a retailových objektů
- Produkce inženýrských staveb je podmíněna zejména veřejnými zakázkami a investicemi financovanými z veřejných zdrojů. V druhém pololetí roku 2021 se meziroční růst stavební produkce inženýrského stavitelství pohyboval okolo 4 %. Například výstavba nových dálnic byla v roce 2021 rekordní a s ní i rekordní výše investic do dopravní infrastruktury



Věděli jste, že...

- **V Praze je v různých fázích schvalovacího procesu uváznulých přes 130 tisíc nových bytů**. Ty by dokázaly nejen pomoci řešit současnou bytovou krizi, ale navíc by do napjatého státního rozpočtu přinesly více než **155 miliard Kč, a to jen na DPH**
- Na každém novém bytě stát velmi vydělává. Například v Praze **veřejná správa inkasuje z každého bytu v průměru více než 1,5 milionu korun**. Z toho stát na DPH zhruba 1,25 milionu a kolem čtvrt milionu pak město ve formě nově požadovaných příspěvků od investorů
- Stavebnictví je odvětvím s jedním z největších multiplikačních efektů. Každá investice ve stavebnictví má potenciál zvýšit produkci Česka o zhruba **trojnásobek své hodnoty**

Hlavní body z programového prohlášení vlády

- **Rychlé, transparentní a digitální stavební řízení** – stavebník bude jednat jen s jedním úřadem, který si sám zajistí další potřebné podklady (princip jeden úřad, jedno razítko)
 - **Snížení DPH u výstavby nových bytů**
 - Na konci volebního období výstavba **10 tisíc nájemních bytů ročně navíc**
 - **Uvolnění vhodných pozemků** v držení státu a jejich převedení obcím za účelem výstavby bytů a podpora regenerace brownfieldů pro účely bydlení
- a řada dalších pozitivních proročejových kroků

Prognóza vývoje stavebnictví a trhu bydlení

- Situaci ve stavebnictví bude nadále provázet **nejistota ohledně cen a dostupnosti** materiálů a energií a ohledně nedostatku pracovníků. Také vysoké úroky firemních úvěrů a hypoték a nejistota ohledně toho, co a kdy přinese nyní odkládaný a upravovaný stavební zákon tuto nejistotu dále prohlubují
- Dá se očekávat, že **řada připravovaných projektů bytových i nebytových staveb se nyní odloží** nebo se bude přepracovávat a optimalizovat. S ohledem na zásadně se zdražující investorské financování se dá také očekávat, že celá řada projektů (zejména těch připravovaných menšími nebo finančně slabšími firmami) **změní své majitele**

- Poptávka po novém bydlení bude dál vysoce převyšovat nabídku. Díky většímu počtu stavebních povolení v loňském roce se sice nabídka nových bytů opět mírně zvýší, stále jich ale bude na trhu výrazný nedostatek. Nízká nabídka bude i nadále hlavním omezujícím faktorem poptávky. Ta se po loňském rekordním roce vrátí nejspíše k hodnotám, které byly dva roky zpět
- Ceny nových bytů vlivem výše uvedených faktorů i nadále porostou, i když již ne takovým tempem, jako v loňském roce. Nejpravděpodobnější je růst v rozmezí 5–10 % za rok
- Poptávka po kancelářských prostorách v souvislosti s oživením ekonomiky po pandemii dále pozvolna poroste, což přinese i pozvolné zvyšování nové výstavby. Velmi však záleží na dalším vývoji ekonomiky a dostupnosti úvěrového financování
- Poptávka po průmyslových a halových prostorách dále výrazně poroste, pro rok 2022 se předpokládá nárůst o cca 80 % oproti průměru předchozích šesti let. Během roku by mohlo být dokončeno až 1,5 milionu m²
- Velká stavební aktivita by měla pokračovat i u inženýrských staveb. Na přelomu roku bylo rozestavěno cca 220 km dálnic a silnic I. třídy a velký objem investic je plánován i na rok 2022. Poslanecká sněmovna schválila rozpočet Státního fondu dopravní infrastruktury na rok 2022 ve výši téměř 128 mld. Kč, přičemž 46 mld. Kč půjde z evropských fondů



Jak podpořit stavební rozvoj a dostupnost bydlení



NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON

- Pokud chce stát upravit nový stavební zákon, měl by to udělat jen ve dvou hlavních bodech, které politici současné vlády deklarovali už před volbami. A to **zachování stavebních úřadů na úrovni obcí** (zrušení systému státní stavební správy a Nejvyššího stavebního úřadu) a dále **posílení pravomocí samospráv v územním plánování**
- Pokud by se měl zákon předělávat ve více bodech, není možné smysluplnou novelu připravit v 1. pololetí 2022, k čemuž se vláda zavázala ve svém programovém prohlášení. Je zcela nezbytné nový **zákon co nejdříve uvést do praxe**. Každý jeho odklad Česko poškozuje



ÚPRAVA DANÍ VE PROSPĚCH MĚST A OBCÍ (Princip 10+5)

- Ke snížení DPH u bytů se vláda zavázala ve svém programovém prohlášení. **DPH by se mělo snížit z 15 na 10 procent a zbývajících 5 procent by mohly získávat města a obce**, kde se tyto byty staví (PRINCIP 10+5). A to formou místního poplatku nebo na základě plánovací smlouvy s investorem
- Úpravou systému daní na Principu 10+5 by veřejné finance nepřišly ani o korunu. Ale její přínos pro podporu nové výstavby a zlepšení dostupnosti bydlení by byl obrovský. Města a obce by tak měly **dostatek peněz na veřejnou infrastrukturu**. Novou výstavbu by tak mohly podporovat a vidět v ní příležitost ke svému rozkvětu. Bez toho ani sebelepší stavební zákon nepomůže

Dále je nutné

- Intenzivně pracovat na digitalizaci schvalovacího procesu a zprovoznění digitálních technických map, kde bude možné získat na jednom místě veškeré informace o území
- Zachovat proinvestiční politiku veřejného sektoru a maximálně urychlit přípravu a výstavbu klíčových staveb veřejné infrastruktury (zejména dopravních staveb), což je i nezbytným předpokladem pro čerpání prostředků z evropských fondů
- Více využívat PPP projekty, a to nejen u dopravních staveb, ale i v oblasti zajištění dostupného nájemního bydlení
- Ve velkém nastartovat směny nevyužívaných veřejných pozemků a brownfieldů za byty od soukromých developerů, a tím rozšiřovat fond veřejných nájemních bytů pro podporu dostupnosti bydlení
- Podporou výstavby veřejných nájemních bytů nedefinovat férové tržní podmínky
- Finančně podpořit dekontaminaci a revitalizaci brownfieldů pro bydlení, a to nejen veřejných, ale i soukromých (nová výstavba na brownfieldech by měla být prioritou)

Shrnutí pololetní analýzy

Pololetní analýza stavebnictví a trhu bydlení vychází s podporou ekonomických analýz největšího českého rezidenčního stavitele **CENTRAL GROUP** a mezinárodní poradenské společnosti **KPMG Česká republika**. Pololetní analýza bude zveřejňována vždy v březnu a září na Summitech stavebního rozvoje, které již tradičně pořádá Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR).

Novinkou je pololetně vyhodnocovaný **Barometr stavebnictví**, který nyní ukazuje, že stavby povolené v minulém pololetí by celkově mohly přinést české ekonomice téměř **916 miliard korun**, což je historicky rekordní výsledek. **Barometr bytové výstavby** pak ukazuje, že byty povolené v posledním pololetí by pak mohly přinést do ekonomiky **303 miliard korun**.

Stavebnictví je klíčové pro rozvoj celé země a díky svému multiplikačnímu efektu každá **investice ve stavebnictví má potenciál zvýšit produkci Česka o zhruba trojnásobek** své hodnoty. Urychlení povolování nových staveb a investice do výstavby jsou v enormním ekonomickém zájmu státu, protože stavebnictví přináší do státního rozpočtu tolik potřebné **stovky miliard korun**.



Dušan Kunovský

stavitel a zakladatel CENTRAL GROUP

„Je v maximálním zájmu celé země urychlit povolování nových staveb. Například v Praze je v různých fázích schvalovacího procesu uvázných přes 130 tisíc nových bytů. Ty by dokázaly nejen pomoci řešit současnou bytovou krizi, ale navíc by do napjatého státního rozpočtu přinesly více než 155 miliard korun, a to jen na DPH. Na každém postaveném bytě stát velmi vydělává. V Praze veřejná správa inkasuje z každého nového bytu v průměru více než 1,5 milionu korun.“



Pavel Kliment

ekonom a partner KPMG Česká republika

„Rostoucí ceny stavebních prací a výpadky dodávek materiálů budou negativně ovlivňovat novou výstavbu. Je důležité, aby v této situaci odpadly zbytečné průtahy stavebních řízení. Současná situace jasně ukazuje, že pro zachování budoucnosti a ekonomické úrovně státu je aktivita v oblasti výstavby klíčová. Přířnos nově povolených staveb pro českou ekonomiku činil v minulém pololetí rekordních 916 miliard korun. A bytová výstavba se na tom podílela zhruba třetinou.“



Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR)

www.arch-rozvoj.cz | e-mail: sar@arch-rozvoj.cz | tel.: +420 605 227 221

Uzávěrka prospektu 30. 3. 2022. Uvedené údaje a vyobrazení mají pouze nezávazný informativní charakter, právo na změny vyhrazeno.