

Bytů bude pořád málo

The number of apartments will remain low

Ani v tomto roce se dostupnost bydlení střední vrstvě obyvatel nepřestane vzdalovat. Vývoj trhu hypotečních úvěrů v minulém roce napovídal o zchlazení na trhu bydlení. Ale nestalo se tak.

Výrazná převaha zájemců nad nabídkou nových bytů trvá a podle předpovědí developerů neochabne ani letos.

STATISTIKA NUDA JE, ALE...

Objem hypotečních úvěrů sice loni klesl o 17 % ve srovnání s rokem předcházejícím. Podle odborného odhadu hypindex.cz byly uděleny hypoteční úvěry v hodnotě 181 mld. Kč, v roce 2018 to bylo 218 mld. Kč. Trh klesl téměř na úroveň roku 2015, kdy byly poskytnuty hypoteční úvěry za 190 mld. Kč.

Statistiky ministerstva pro místní rozvoj jsou nyní zpracované do konce září. Za prvních devět měsíců minulého roku bylo poskytnuto o 16 938 hypotečních úvěrů méně než ve stejném období v roce 2018 a jejich celková hodnota klesla o 30,78 mld. Kč, což relativně představuje pokles o 23,7 % v počtu smluv a o 19,9 % v objemu úvěrů. Rostoucí ceny nemovitostí vedly k růstu průměrné výše jedné poskytnuté hypotéky na rekordních 2,6 mil. Kč.

Podle odborníků byl loni tento vývoj způsoben omezení České národní banky, což vedlo k tomu, že se část zájemců úvěrem „předzásobila“ do poloviny loňského roku. Část zájemců se skutečně z rezidenčního trhu stáhla, zatímco část pouze z trhu hypotečních úvěrů a sehnala si potřebné peníze jinak.

JEN O MALOUČKO VÍCE

Loni se podle předběžných odhadů prodalo něco přes 5 000 bytů, tedy zhruba stejně jako v roce 2018. Jenže v předcházejících dvou letech se prodalo 6000 a 7000 bytů.

Výzkumná společnost CEEC Research v jedné ze svých pravidelných studií cituje manažery developerských společností, kteří předpokládají jen velmi mírný nárůst nabídky bytů v letošním roce o 1,4 % v Praze, v ostatních městech republiky o 1,3 %. „Nabídka se nebude výrazně zvyšovat, bude stagnovat, nebo jen nepatrně poroste. Může za to extrémní nedostatek pozemků vhodných k bytové výstavbě, ke kterému v hlavním městě kvůli mnoho let neaktualizovanému územnímu plánu dochází. Druhým zásadním problémem je extrémně složitý proces povolování



nových staveb, který je navíc v mnoha městech, včetně Prahy, prakticky zablokovaný,” říká Evžen Korec, generální ředitel a předseda představenstva společnosti Ekospol, pro CEEC Research.

Zvýšení nabídky bytů předpokládají dvě třetiny z dotazovaných ředitelů developerských organizací. „Na magistrátu a v některých městských částech sice dochází ke zlepšení přístupu, ale stále nedošlo k tomu zásadnímu. A tím je změna územního plánu a stavebního zákona, které jsou obecně největší brzdou nové výstavby u nás,” dodává Martin Svoboda, výkonný ředitel firmy JRD.

POPTÁVKA OPĚT PŘEDBĚHNE NABÍDKU

Developeri očekávají, že poptávka po bytech příští rok stoupne více než nabídka; v Praze o 3,4 %, v dalších částech republiky o 1,7 %. „Neočekáváme významný pokles poptávky po rezidenčních nemovitostech v hlavním městě

a největších městech u nás. Je to jednak proto, že počet obyvatel stále roste, ale také kvůli deficitu ve výstavbě v minulých letech," soudí Pavel Dolák, ředitel poradenské firmy KPMG Česká republika, a upřesňuje: „Pro ilustraci, mezi lety 2014 a 2018 přibýlo v Praze podle statistického úřadu zhruba 49 000 obyvatel, což odpovídá dnešnímu počtu obyvatel Prahy 2.“

Růst poptávky po bydlení ředitelé firem odhadují i pro rok 2021, a to v Praze i ostatních městech podobný jako letos a opět silnější, než bude růst nabídky. „Samotná Praha očekává růst obyvatel do roku 2030 o zhruba 160 000 lidí. Již dnes dojíždí do hlavního města každý den za prací, ale i kulturou, za úřady nebo k lékařům či do škol, popř. na nákupy mezi 300 000 a 400 000 lidí. Jsme si jistí, že minimálně třetina z nich by ráda v Praze bydlela, kdyby našla pro sebe a svou rodinu cenově dostupné bydlení,“ komentoval odhady David Jirušek, tiskový mluvčí a PR ředitel FINEP HOLDING. Dodává: „Proto neočekáváme v dalších letech pokles poptávky po bytech nebo rodinných domech. A to i z toho důvodu, že z dat renomované společnosti Deloitte již dnes v Praze chybí více než 20 000 bytů. A další zdroje uvádějí i větší čísla.“

... A CENY POROSTOU

Tato situace povede k dalšímu růstu cen bytů. Ta loni v Praze vyskočila o 11 % na průměrných 106 713 Kč/m², mimo Prahu stoupla o 15,3 %, a zastavila se těsně pod 59 000 Kč/m². Pro letošek ředitelé developerských firem předpovídají další zdražení v hlavním městě o 3,6 %. Rychleji porostou ceny bytů v širším centru, méně na okraji Prahy a velký zájem se očekává o byty v dojezdové vzdálenosti v okolí města.

Nárůst cen developerů přičítají především růstu pořizovacích nákladů: Zvyšují se ceny pozemků, stavebních prací a materiálů a náklady rostou důsledkem obtížnosti a zdlouhavosti administrativních procesů i tekutosti stavebních předpisů a územních plánů.

Tři čtvrtiny dotázaných ředitelů ale hodlají zachovat marže svých podniků. „Růst cen nových bytů je způsoben zejména růstem cen vstupů. K tomu je potřeba připočítat nevyzpytatelnost vývoje investičního záměru a téměř ne-

konečný proces povolování stavby, kdy má investor v pozemcích a dokumentaci vázány své peníze i desítky let. Nakonec právě nemožnost spolehlivě plánovat výnosy a náklady v čase vyžaduje vysokou rizikovou přírůžku na investovaný kapitál. Změnu ziskovosti tedy neočekávám, tu se snažíme držet na stále stejné úrovni,“ stěžuje si Jan Horváth ze společnosti CTR Group.

Dostupnost bydlení se tak bude i nadále středním vrstvám obyvatel vzdalovat. Za problém to považuje 80 % ředitelů developerských společností, dotazovaných ve výzkumu CEEC Research. Z nich 88 % vidí řešení na straně státu – zrychlit stavební řízení; dalších 72 % vidí pomoc ve zlepšení koncepce rozvoje bydlení. Nadpoloviční většina respondentů, přesněji 64 %, také za jedno z východisek považuje zlepšení spolupráce mezi developery a místními samosprávami. Jen 12 % dotázaných upřednostňuje státní výstavbu bytů a rovněž 12 % zlevnění hypotečních úvěrů.

JF

Accessibility of housing for middle classes will not stop receding this year either. Last year's developments in the mortgage market suggested a cooling of the housing market. But that didn't happen.

A considerable excess of clients and interested parties over the supply of new apartments persists and, according to developers' forecast, will not weaken this year either.

STATISTICS ARE BORING BUT...

The volume of mortgages did recede last year by 17% in comparison with the previous year. Based on specialist estimates at the hypoindex.cz, provided mortgages came to a value of CZK 181 billion whilst in 2018, it was CZK 218 billion. The market dropped almost to the level of 2015 where the volume of provided mortgages reached CZK 190 billion.

Statistics by the Ministry for Regional Development have so far been processed up to the end of September. In the first nine months of last year, the number of provided mortgages was 16,938 lower than in the same period of 2018 and their overall value fell by CZK 30.78 billion, which relatively represents a 23.7% drop in the number of contracts and a 19.9% drop in the volume of mortgages. Increasing property prices led to the growth of the average level of a single mortgage to the record-breaking amount of CZK 2.6 million.

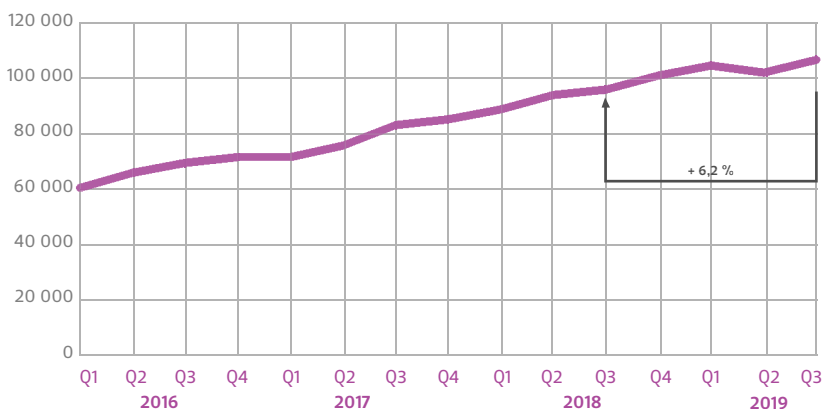
According to specialists, this development was caused last year by the Czech National Bank's restrictions, which led to the fact that part of the interested parties 'got pre-stocked' with loans up to the middle of last year. Some vacated the residential market and some just from the mortgage market and found suitable finance elsewhere.

JUST A LITTLE BIT MORE

Preliminary estimates state that the number of sold apartments last year was over 5,000, that is approximately the



VÝVOJ PRŮMĚRNÉ CENY ZA M² NOVÝCH BYTŮ 2016–19
AVERAGE PRICES PER SQ M OF NEWLY BUILT APARTMENTS IN 2016–19



ZDROJ | SOURCE: TRIGEMA (2016), TRIGEMA, SKANSKA REALITY, CENTRAL GROUP (2017–2019)

same number as in 2018. But the number of sold apartments in previous years was 6,000 and 7,000.

The research company CEEC Research quotes managers, in one of their regular studies, of development companies who only presuppose a slight increase in the number of apartments in Prague by 1.4% this year and by 1.3% in other towns in the country. "The supply will not increase considerably; it will stagnate or increase only very slightly. This is due to the extreme lack of land suitable for housing development, which has been occurring in the capital, due to the for many years non-updated outline plan. The second fundamental problem lies in the extremely difficult process for approval of newly constructed buildings, which is also practically blocked in many towns, including Prague," says Evžen Korec, Managing Director and Chairman of the Board at Ekospol, for CEEC Research.

An increase in the supply of apartments is expected by two thirds of the questioned directors of the development organizations. "The approach at the council and in some city districts is improving but the fundamental part hasn't occurred yet. And that is the change of the outline plan and building law, which represent the biggest obstacle and hindrance for new development in our country," adds Martin Svoboda, CEO at JRD.

DEMAND WILL EXCEED SUPPLY AGAIN

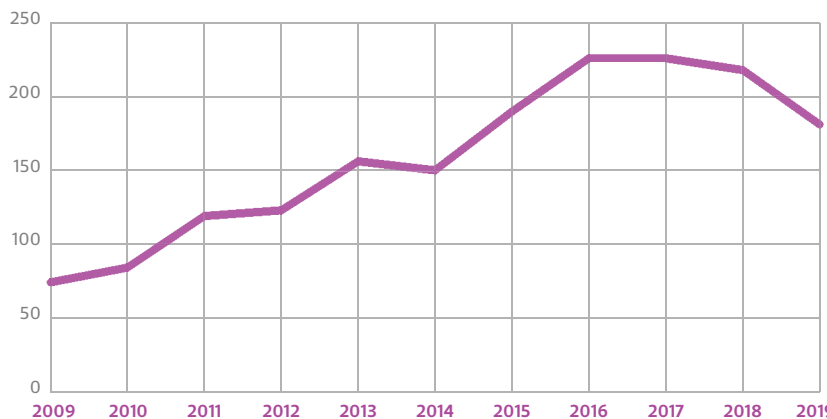
Developers expect that demand for apartments will increase more than their supply next year; by 3.4% in Prague and by 1.7% in other parts of the country. "We don't expect a significant drop in demand for residential real estate in the capital and largest towns in the country. This is because the volume of population continues increasing but also due to the deficit in last year's development," believes Pavel Dolák, Director at the consultancy company KPMG Česká republika, and specifies: "Just to get the picture, the number of population in Prague increased, according to the statistical office, by approximately 49,000 between 2014 and 2018, which corresponds with today's level of population in Prague 2."

Directors of companies also presupposed growth in demand for housing in 2021 and this will be the same as this year and stronger than the growth of supply, both in Prague and other towns. "Prague alone expects the level of population to increase by approximately 160,000 people by 2030. Nowadays, 300,000 to 400,000 people commute to the capital daily for work as well as culture, offices, to doctors, school and for shopping. We are certain that at least one third of these would like to live in Prague if they could find affordable housing for themselves and their families," says David Jirušek, Press Spokesman and PR Manager at FINEP HOLDING, and he adds: "That is why we don't expect demand for apartments and family houses to fall in years to come. And that is also because data from the renowned company Deloitte states that there are already more than 20,000 apartments lacking in Prague today. And other sources state other relevant numbers as well."

... AND PRICES WILL INCREASE

This situation will lead to a further increase in apartment

OBJEM NOVÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ (V MILIARDÁCH KČ)
VOLUME OF THE NEW MORTGAGES (IN CZK BILLIONS)



ZDROJ | SOURCE: TRIGEMA (2016), TRIGEMA, SKANSKA REALITY, CENTRAL GROUP (2017-2019)

prices. These increased last year in Prague by 11% to an average 106,713 CZK/sq m and by 15.3% outside Prague and stopped just below 59,000 CZK/sq m. As for this year, directors of development companies predict a further increase in prices in the capital, this being 3.6%. Prices of apartments within the broader city centre will increase faster whilst those on the outskirts of Prague will be slower and there is also the expectation of a big interest in apartments situated in a drivable distance within the city surroundings.

The developers mainly attribute the price increase to a growth in purchasing costs: Prices of land, building work and materials are increasing and cost increases due to the difficulty and long-windedness of administrative processes and the fluidity of building regulations and outline plans.

However, three quarters of questioned directors intend to maintain their companies' margins. "Price increases for new apartments is mainly caused by the increased prices of the input. Then it is necessary to add the unpredictable development of an investment plan and the almost never-ending process of building approval when the investor has his money tied up in land and documentation for possibly decades. And it is the impossibility to plan the yields and costs in time reliably that requires a risky surcharge on invested capital. So, I don't expect any change in profitability. We will try to keep that on the same level," complains Jan Horváth from CTR Group.

That means that accessibility of housing will continue receding for the middle class. 80% of the directors of development companies questioned within the CEEC research survey considers this a real problem. 88% of them see the solution being on the side of the state – to increase the building process; the other 72% see assistance in an improved concept of housing development. An overall majority of respondents, in particular 64% of them, also considers one solution to be improved co-operation between developers and local administration. Only 12 % of questioned directors prefers the state construction of apartments and 12 % prefer a reduction in mortgage rates.

JF