

Bytová výstavba začíná váznout

Housing development starting to lag behind

Počet zahájených bytů v letošním prvním pololetí ztratil své strhující tempo z loňska.



V roce 2017 bylo zahájeno o 17,7 % bytů v rodinných domech více než v roce 2016 a v bytových domech skoro o čtvrtinu více. Za první letošní pololetí nárůst zpomalil na 7,6 % meziročně co do rodinných domů, počet nově zahájených bytů v bytových domech o 0,1 % klesl. Ještě smutnější jsou aktuální srpnové údaje Českého statistického úřadu (ČSÚ), podle nichž počet nově zahájených bytů meziročně klesl o 5,9 % na 3 090. V rodinných domech došlo k poklesu o 7,6 %, v bytových domech o 23,6 %. Navzdory tomu developerské společnosti letos zvýší nabídku bytů v Praze o 3,3 % a mimo hlavní město o 2,5 % proti loňsku. Jsou přesvědčeny, že stále poptávka převyšuje nabídku. V posledních měsících byl zájem o nové bydlení iniciován mj. obavami velké části potenciálních klientů, že po zavedení restrikcí na poskytování hypoték už by si bydlení nemohli pořídit.

ČNB SRÁŽÍ POPTÁVKU

„Situace na trhu rezidenčních nemovitostí zůstane nezměněna v tom smyslu, že objem poptávky bude stále nad úroveň nabídky. Nicméně s ohledem na výši cen i regulační opatření ČNB, očekávám meziroční pokles poptávky a snížení tempa cenového růstu,“ říká Pavel Kliment, partner KPMG ČR.

„Odhadovat vývoj nabídky a poptávky v roce 2019 je nejtěžší a nejméně předvídatelný úkol za několik posledních let. Na jedné straně budou působit restrikce ČNB a fakt, že cenová úroveň rezidencí již naráží na reálné možnosti kupujících, na druhé straně vlivem nedostatečné nabídky stále budou subjekty, které budou ochotny kupovat s vidinou bezpečné a výnosné investice. Předpokládám bych tedy stagnaci na obou stranách trhu, který bude vykazovat obdobná čísla jako vloni a letos,“ cituje Jána Horvátha, ředitele divize Real Estate, CTR group, zpráva společnosti CEEC Research z aktuálního výzkumu mezi developerskými firmami.

„Podle předběžných odhadů na hypotéku nově nedosáhne 8 % současných žadatelů o úvěr, což by mohlo přibrzdit aktuálně i stále výrazný růst cen nemovitostí,“ dodává Irena Houzvičková, manažerka prodeje firmy SATPO management. Podle aktuálních odhadů developerské společnosti Central Group však může být státní bankou z trhu vyřazena až třetina zákazníků.

Proč nabídka stále bude nedostatečná, zdůvodňuje Ivor Ševčík, ředitel společnosti All Inclusive Development: „Proces povolování staveb je natolik netransparentní a stát nedodrží lhůty, že není možné oživit trh dostatkem bytů. S tím bude souviset podle mého názoru stagnující poptávka, která se ale bude jevit jako rostoucí.“

Ředitelé developerských společností očekávají největší nárůst poptávky v Praze, kde dosáhne úrovně 3,9 % v roce 2018. V mimopražských regionech v tomto roce predikují ředitelé developerských firem růst poptávky o 3 % a v příštím o 2,2 %.

„V dalším období lze předpokládat, že zájem o nové byty mírně poleví. To se odrazí pravděpodobně také na výsledcích za celý příští rok, kdy může poptávka jen v Praze klesnout i pod hranici 5 000 prodaných bytů. Nabídka bude hlavně asi záviset na přístupu úřadů k povolování nových projektů a ekonomickém očekávání veřejnosti,“ komentuje situaci Marcel Soral, předseda představenstva společnosti Trigema.

NABÍDKA NEROSTE, JEN KLESÁJÍ PRODEJE

Analýza společností Trigema, Skanska Reality a Central Group vypovídá o silném poklesu prodejů bytů v Praze za letošní třetí čtvrtletí. V hlavním městě se prodalo o 500 nových bytů méně než v předchozím období, což značí třetinový po-

kles. Meziročně prodeje klesly o 12,5 %. Celkový počet 1 050 prodaných jednotek je nejnižší od třetího čtvrtletí roku 2012, kdy na trhu našlo nové zájemce pouze 1 007 bytů. Pokud se situace ke konci roku dramaticky nezmění, dosáhnou celkové letošní prodeje nejnižších hodnot za posledních pět let.

„Pokles počtu prodaných bytů za tomto kvartálu pro nás není překvapením a demonstuje celkovou situaci na trhu s novými byty. Aby se situace zlepšila, je třeba změnit přístup politiků i úředníků a také upravit legislativu týkající se povolování staveb,“ říká Petr Michálek, generální ředitel Skanska Reality.

Počet nově nabízených bytů se čtvrtletně navýšil o více než 300, v nabídce bylo 4 650 bytů. To je nejvíce za poslední dva roky.

„Rozšířená nabídka je především odrazem snížených prodejů. Nesouvisí s tím, že by se podařilo najednou na trhu umístit více nových projektů. Co se však rozhodně mění, to je skladba nabízených bytů. Okolo 40 % z nich, to je zhruba pětkrát více než před dvěma lety, je už v cenové kategorii nad 100 000 Kč/m²,“ hodnotí vývoj Marcel Soural.

Průměrná prodejní cena rostla ve třetím čtvrtletí jen mírně a činila 96 000 Kč/m². Meziročně se však tento ukazatel navýšil již o 15,5 %.

Ochlazení bytového trhu se dotklo rovněž regionů, kde se celkové prodeje podle analýzy Trigemy snížily ve třetím čtvrtletí o 29 % na 1 040 jednotek. Meziroční prodejní propad pak dosáhl 37 %. Průměrná cena prodaných bytů v regionech čtvrtletně poklesla o 6,73 % na 51 153 Kč/m². V Jihomoravském i Středočeském kraji, největších venkovských trzích, se přitom aktuálně prodalo o polovinu méně bytů než v předchozím čtvrtletí.

Rodinné domy se na celkové výstavbě bytů podílejí mírně větší polovinou, loni např. 53 % (dokončených bylo 15 170 bytů v rodinných domech, o 3,8 % více než v roce 2016). U nich se oslabuje riziko nepovolování staveb. Také tempo výstavby se řídí jinými okolnostmi.

Obytná plocha rodinných domů dokončených v roce 2017 dosahovala v průměru 92 m². „Nejčastěji se rodinné domy stavěly v dispozici 4+1, menších bylo naprosté minimum,“ říká Petra Cuřínová, vedoucí oddělení stavebnictví ČSÚ. Výstavba jednoho rodinného domu trvala v průměru 3,5 roku.

Na výstavbu rodinných domů bylo vynaloženo 51 mld. Kč, to je o 7,3 % více než v roce 2016. Náklady na jeden dům dosáhly v průměru 3,5 milionu korun. Nejlevnější byly dřevostavby (3 mil. Kč). Dražší jsou zděné stavby, ty se ovšem staví na větší ploše. Při přepočtu na 1 m² podlahové plochy vycházely s 21 000 Kč zděné rodinné domy levněji.

JF / FOTO: PIXABAY

The number of commenced apartments in the first half of this year lost the impressive pace of last year.

In 2017, there were 17.7% of apartments in family houses further commenced than in 2016 and almost one quarter more in housing blocks. In the first half of this year, growth slowed on a year-on-year basis to 7.6% with re-

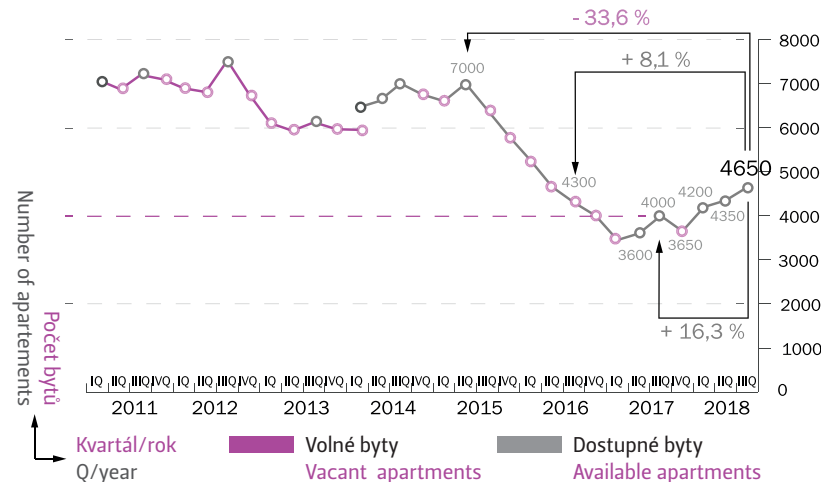
gards to family houses and the number of newly commenced apartments in housing blocks fell by 0.1%. Current August data from the Czech Statistical Office, according to which the number of newly commenced apartments fell on a year-on-year basis by 5.9% to 3.090, are even sadder. As for family houses, there was a fall of 7.6% and in housing blocks by 23.6%. Despite that, development companies will, in comparison with last year, increase their offer and supply of apartments this year by 3.3% in Prague and by 2.5% outside of the capital. They are convinced that demand still exceeds supply. Interest in new housing over the past months was, amongst others, initiated by the concerns of a larger part of potential clientele that once the providing of mortgages becomes more restricted, they won't be able to acquire their chosen housing.

THE CZECH NATIONAL BANK RUNS DOWN DEMAND

“The situation in the market of residential real estate remains unchanged in the way that the demand volume will remain above the level of supply. Nevertheless, with regards to the level of prices and regulatory measures by the Czech National Bank, I expect a year-on-year drop in demand and a reduced pace of in price growth,” says Pavel Kliment, Partner at KPMG ČR.

“Estimating for the development of supply and demand in 2019 is the most difficult and least predictable task of past years. On one hand, the situation will be influenced by restrictions of the Czech National Bank and the fact that the price levels of residences is already facing up to buyers’ realistic possibilities and on the other hand, there will still be, due to insufficient supply, entities that will be willing to purchase with the vision of savings and profitable investment. So, I would assume stagnation on both sides of the market, which will show similar numbers as it did last year and this year,” states the report by CEEC Research about the current survey carried out amongst development companies,

Nabídka dostupných nových bytů v Praze (2011–18)
Offer of the available newly built apartments in Prague (2011–18)



Zdroj / Source: Trigema (2011–2013); Trigema, Skanska Reality, Ekospol (2014–2015); Trigema, Skanska Reality, Central Group, verifikace IPR (2016–2018)

quoting Ján Horváth, Director of the Real Estate division, CTR group.

“According to preliminary estimates, 8% of current applications for a loan now cannot afford a mortgage, which might also slow the current significant growth of property prices,” adds Irena Houžvičková, Sales Manager at SATPO management. According to current estimates by the development company Central Group, up to one third of clients can be eliminated from the market by the state bank.

Ivor Ševčík, Director of All Inclusive Development, gives his reasons as to why supply is to continue being insufficient: “The process of building approval is so non-transparent and the state does not keep to deadlines so that it is impossible to revive the market with a sufficient number of apartments. This will, in my opinion, relate to stagnating demand, which will, however, appear as growth.”

Directors of development companies expect the highest growth of demand in Prague where it will reach a level of 3.9% in 2018. As for out of Prague regions, directors of development companies predict, for this year, a growth of demand by 3% and next year by 2.2%.

“Interest in new apartments can be expected to ease off in the following period. This will quite probably be reflected in results for the whole of next year when demand in Prague alone can drop under the level of 5,000 sold apartments. Supply will mainly depend on offices’ approach to the approval of new projects and the public’s economic expectations,” says Marcel Soural, Chairman of the Board at Trigema, with regards to the situation.

SUPPLY IS NOT INCREASING, ONLY SALES ARE FALLING

The analysis by Trigema, Skanska Reality and Central Group shows a strong drop in the sale of apartments in Prague in the third quarter of this year. There were 500 new apart-

ments less sold in the capital than in the previous period, which indicates a one-third fall. On a year-on-year basis then sales dropped by 12.5%. The overall volume of 1,050 sold units is the lowest since the third quarter of 2012 when only 1,007 apartments found newly interested parties. If the situation does not change dramatically towards the end of the year then this year’s overall sales will achieve the lowest values of the past five years.

“The drop in the number of sold apartments in this quarter does not surprise us and demonstrates the overall situation within the market of new apartments. In order for the situation to improve, it is necessary to change politicians’ and officials’ attitude and also to modify legislation relating to building approval,” says Petr Michálek, Managing Director at Skanska Reality.

The number of newly offered apartments increased quarterly by more than 300, offering a total of 4,650 apartments. That is the most in the past two years.

“The expanded offer is mainly a reflection in the reduced number of sales. This is not connected with the fact that more new projects would suddenly be put onto the market. What is, however changing, is the structure of offered apartments. About 40% of these, that is approximately five times more than two years before, already belong within the category of over 100,000 CZK/sq m,” assesses Marcel Soural about the development.

The average selling price only increased slightly in the third quarter and achieved 96,000 CZK/sq m. On a year-on-year basis, this indicator has already increased by 15.5%.

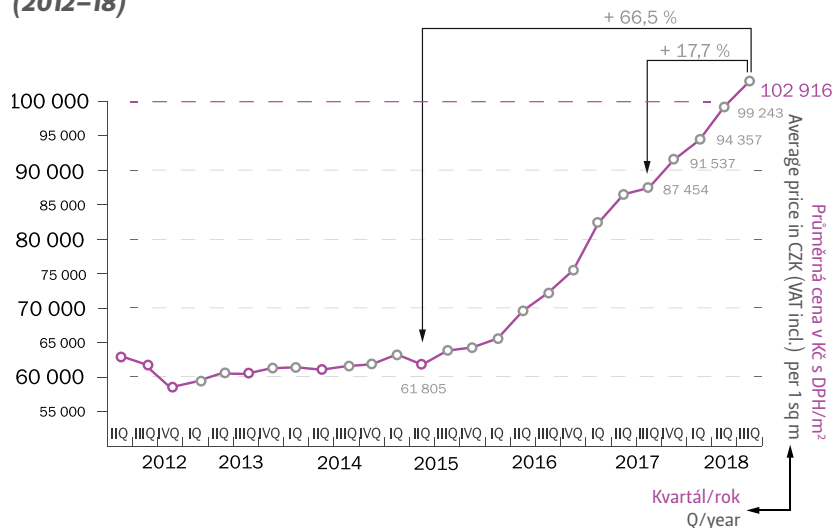
The cooling of the residential market also affected regions where overall sales dropped, according to Trigema, by 29% to 1,040 units in the third quarter. The year-on-year drop in sales then came to 37%. The average price of sold apartments in regions dropped on a year-on-year basis by 6.73% to 51,153 CZK/sq m. Nevertheless, in the South Moravian and Central Bohemian regions, the largest rural markets, there was 50% of apartments sold than in the previous quarter.

Family houses participate in the overall construction of apartments with slightly over 50%. Last year it was 53%. (There were 15,170 completed apartments in family houses, which is 3.8% more than in 2016. The risk of not having the construction approved weakens with these. The pace of development follows on from other circumstances.

The living area of family houses completed in 2017 reached on average 92 sq m. “Family houses were mostly built with a three-bedroom layout, the smaller ones being at the minimum,” says Petra Cuřínová, head of the Construction Department at the Czech Statistical Office. Construction of one family house took on average 3.5 years.

CZK 51 billion was outlaid on the construction of family houses, which is 7.3% more than in 2016. Costs for one house came on average to CZK 3.5 million. The cheapest ones were timber frame houses (CZK 3 million). Brick houses were more expensive but these tended to be built within a larger area. When calculated per 1 sq m of floor area, brick family houses were, at CZK 21,000, cheaper.

Průměrná cena dostupných nových bytů v Praze (2012–18) Average price of the available newly built apartments in Prague (2012–18)



Zdroj / Source: Trigema (2012–2016); Trigema, Skanska Reality, Central Group (2017–2018)

JF / FOTO: PIXABA