

Přehled nemovitostního trhu v ČR: Vlastnické bydlení je stále málo dostupné

Tereza Hrtúsová, Tomáš Kozelský, Radek Novák

Ekonomické a strategické analýzy



Obsah

Hlavní závěry	3
1. Residenční trh: Ceny sestoupily ze svého vrcholu, drží se však stále vysoko	4
1.1. Bytový fond v ČR: V Česku je 860 tisíc neobydlených bytů.....	4
1.2. Nová výstavba: Ceny stavebních prací a nedostupné hypotéky omezily výstavbu rodinných domů	4
1.3. Ceny nemovitostí: Ceny sestoupily ze svého vrcholu, drží se však stále vysoko	5
1.4. Dostupnost vlastnického bydlení omezují vysoké ceny nemovitostí a drahé hypotéky	6
2. Nájemní trh: V nájmu žije 23 % Čechů.....	7
3. Komerční reality: Novou výstavbu táhnou průmyslové budovy a sklady	11
3.1. Průmyslové a skladové nemovitosti: Volné sklady nejsou téměř k mání.....	12
3.2. Kanceláře v Praze se začínají zase obsazovat	13
3.3. Obchodní prostory: Žádné nové z poslední doby.....	14
3.4. Hotely: Turisté se vrací pomalu, investoři zůstávají obezřetní.....	14
4. Trendy na nemovitostním trhu: Hlavní směr udává udržitelnost.....	15
4.1. Nový stavební zákon má zrychlit povolování výstavby	15
4.2. Daň z nemovitosti vzroste.....	15
4.3. Růst cen stavebních prací zpomalí	15
4.4. Bytovou výstavbu čeká útlum	16
4.5. Dostupnost bydlení: Nůžky mezi vlastnickým a nájemním bydlením se rozevírají.....	16
4.6. Nové technologie pomalu mění nemovitostní sektor.....	17
4.7. Udržitelnost: Chystané směrnice změní nemovitostní trh	17

Hlavní závěry

Residenční trh: Ceny sestoupily ze svého vrcholu, drží se však stále vysoko

- Ceny nemovitostí v ČR dosáhly vrcholu ve 3. čtvrtletí roku 2022. S poklesem poptávky po nemovitostech v průběhu loňského roku z důvodu rostoucích cen hypotečních úvěrů a již příliš vysokých cen nemovitostí se ve 4. čtvrtletí roku 2022 ceny snížily mezičtvrtletně o 2,2 %.
- Vlastnické bydlení je v ČR stále málo dostupné. Oproti roku 2010 narostly reálné mzdy v ČR o polovinu, nájem jsou vyšší o necelou třetinu, ovšem kupní ceny nemovitostí stouply o více než 100 %.
- Podle našich výpočtů si průměrný byt v ČR může nyní koupit jen 20 % nejbohatších domácností. Důvodem jsou zejména vysoké ceny nemovitostí a drahé hypotéky. Velký vliv má i limit ČNB upravující podíl splátek hypotéky k měsíčnímu příjmu žadatele (DSTI), který je však od 1. července 2023 deaktivován.
- Bytovou výstavbu čeká útlum. Klesá jak výstavba bytů v rodinných domech, tak i počet nově udělených stavebních povolení na bytové budovy v ČR.

Nájemní trh: V nájmu žije 23 % Čechů

- V České republice dominuje vlastnické bydlení. Ve vlastní nemovitosti bez úvěru žije 56 % obyvatel, 21 % je zatíženo úvěrem na bydlení. V nájmu žije 23 % obyvatel.
- Ceny nájmu vzrostly od roku 2015 do března 2023 o 29 %. V loňském roce došlo k meziročnímu růstu nájmu v ČR o 6 %.

Komerční reality: Novou výstavbu táhnou průmyslové budovy a sklady

- V posledních dvou letech se dařilo významně navyšovat výstavbu nových prostor průmyslových a skladových nemovitostí, jejich míra neobsazenosti zůstává minimální.
- Kanceláře v Praze se začínají zase postupně obsazovat. Do hotelů se turisté vrací pomalu a investoři tak zůstávají obezřetní.

Trendy na nemovitostním trhu: Směr udává udržitelnost

- Zvyšování ekologičnosti budov se stalo jedním z pilířů evropského Green Dealu. Do budoucna bude proto na energetickou náročnost sektoru budov kladen velký důraz. V současnosti dojednávané evropské revize směrnice se brzy promítnou i do české legislativy. Na zlepšování energetické náročnosti budov v soukromém i veřejném sektoru je už nyní možné čerpat poměrně štědré dotace.

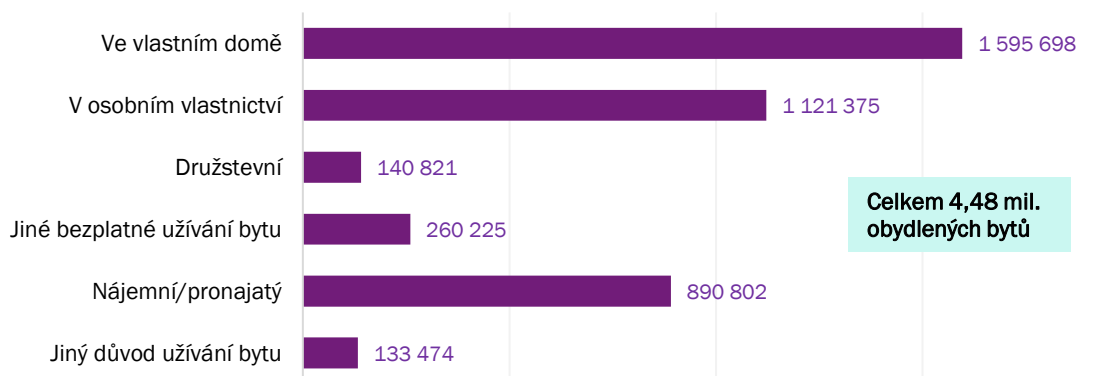
1. Residenční trh: Ceny sestoupily ze svého vrcholu, drží se však stále vysoko

1.1. Bytový fond v ČR: V Česku je 860 tisíc neobydlených bytů

Poslední podrobná data za domy a byty v ČR jsou ze Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2021. Podle výsledků bylo v ČR celkem 2,3 mil. domů, z toho 1,95 mil. obydlených. Bytový fond ČR činil v roce 2021 celkem 5 340 033 bytů, z toho bylo 4 480 139 obydlených bytů, z nichž 44 % bylo v rodinných domech a 54 % v bytových domech.

Z obydlených bytů bylo 61 % užíváno jejich vlastníky či vlastníky domů, 20 % užívali nájemníci. Byty družstevní, které se svým charakterem blíží bydlení vlastnickému, představovaly k datu sčítání 3 % z obydlených bytů v ČR. Přitom ještě v roce 2011 to bylo přes 9 %. Dalších 6 % obydlených bytů bylo užíváno např. blízkými osobami vlastníků (tzv. jiné bezplatné užívání bytů).

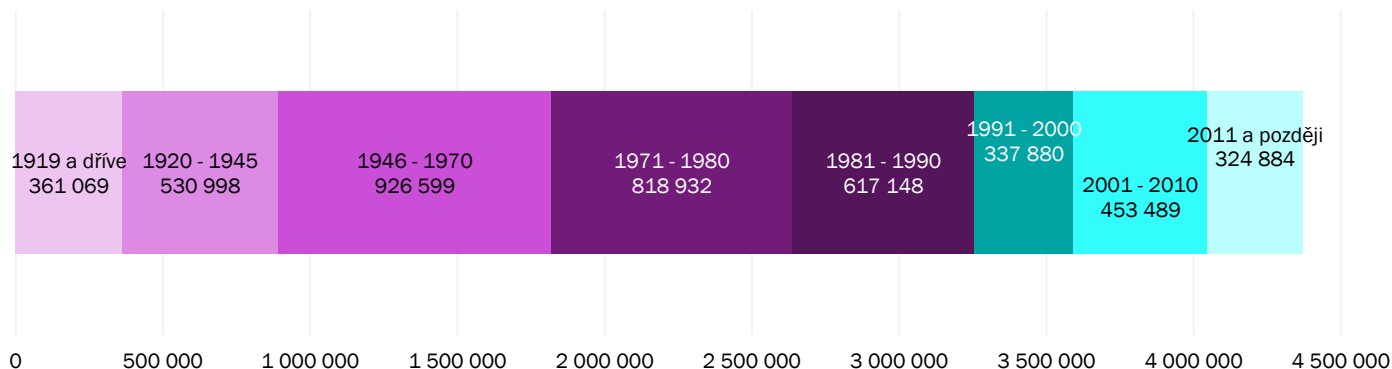
Počet obydlených bytů v ČR podle právního důvodu užívání bytu (rok 2021)



Zdroj: MMR (Vybrané údaje o bydlení za rok 2021), ČSÚ

Z celkového počtu obydlených bytů ve výši (4,48 mil.) vlastnily v roce 2021 fyzické osoby 87 % bytů. Obec nebo stát držely necelých 222 tis. bytů (5 %), bytová družstva 183 tisíc bytů (4 %) a jiné právnické osoby 159 tis. bytů (4 % z celkového počtu). Nejvíce bytů za jedno desetiletí bylo v ČR postaveno v 70. letech 20. století.

Obydlené byty podle období výstavby nebo rekonstrukce domu

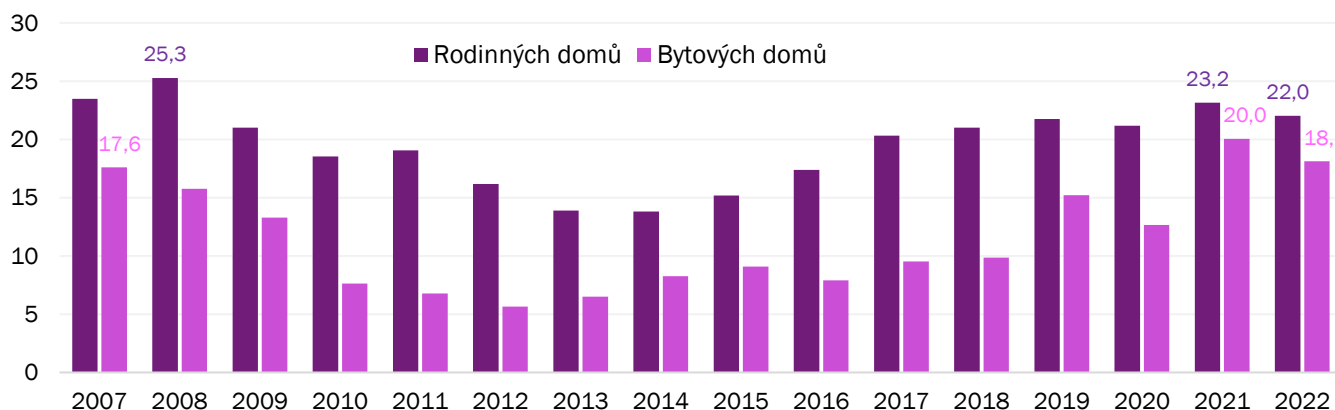


Zdroj: MMR (Vybrané údaje o bydlení za rok 2021), ČSÚ

1.2. Nová výstavba: Ceny stavebních prací a nedostupné hypotéky omezily výstavbu rodinných domů

V České republice byla v roce 2022 zahájena výstavba 42,3 tisíc bytů, což bylo o 6 % méně než v roce 2021, ale na druhou stranu to byla pátá nejvyšší úroveň od roku 1998, za kdy ČSÚ zveřejňuje data. Více se přitom staví bytů v rodinných domech než v bytových domech.

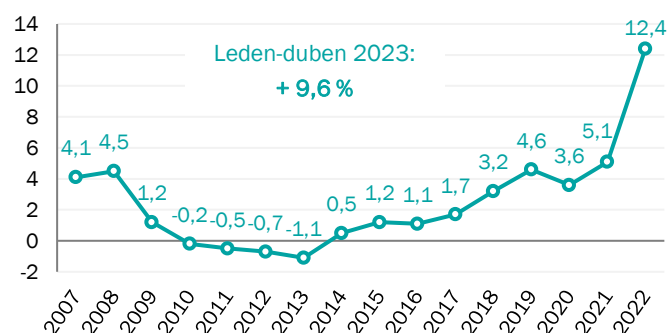
Zahájená výstavba bytů v ČR v tisících (součet nové výstavby a úprav stávajících)



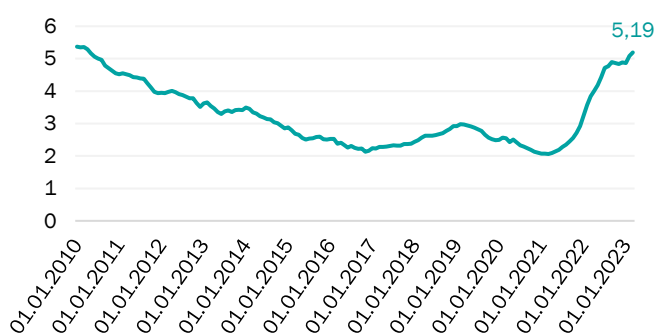
Zdroj: ČSÚ; data nezahrnují výstavbu bytů v nebytových budovách (cca 2 tisíce v roce 2022)

V prvním čtvrtletí roku 2023 se však zahájená výstavba bytů v **rodinných domech** v ČR v meziročním srovnání propadla o výrazných 33 %. Důvodem je razantní nárůst cen stavebních prací (materiálů, energie i práce) z poslední doby a drahé a těžko dosažitelné hypotéky. Oproti tomu zahájená výstavba **bytů** v bytových domech se v 1. čtvrtletí 2023 zvýšila meziročně o pětinu a byla nejvyšší od roku 1999 (za kdy jsou data).

Vývoj cen stavebních prací v ČR (meziroční změny v %)



Průměrná úroková sazba na nákup byt. nemovitosti (v %)



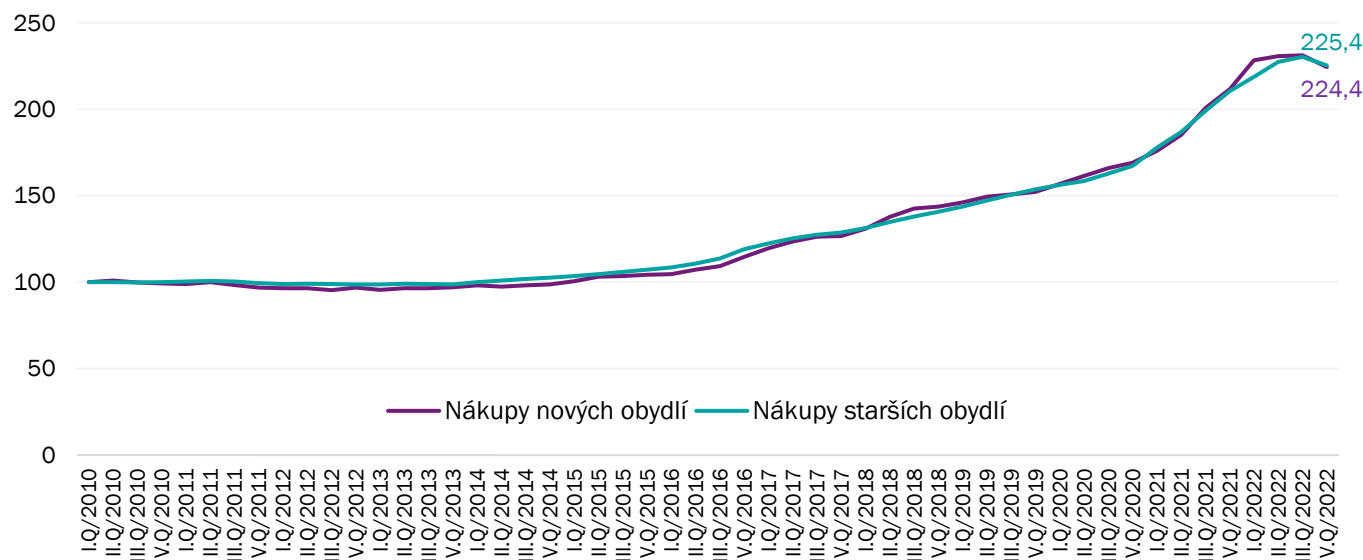
Zdroje: ČSÚ, ČNB (jedná se o úrokové sazby korunových úvěrů poskytnutých bankami domácnostem v ČR – nové obchody celkem, k březnu 2023)

1.3. Ceny nemovitostí: Ceny sestoupily ze svého vrcholu, drží se však stále vysoko

Český statistický úřad sleduje vývoj cen na pořízení bytových nemovitostí (bytů i rodinných domů včetně pozemků) domácnostmi na celém území ČR. Podle tohoto indexu se nákupní ceny nových obydlí do konce roku 2022 zvýšily proti roku 2010 o 124 %, ceny starších obydlí o 125 %. Za posledních pět let (2018-2022) pak ceny nových residenčních nemovitostí v ČR stouply o 62 %, ceny starších obydlí o 65 %. Důvodem byla vysoká poptávka po nemovitostech daná příznivou ekonomickou situací v ČR, dostatkem finančních prostředků v rukou tuzemských domácností i během pandemie covidu, nízkými úrokovými sazbami z hypotečních úvěrů či omezenou nabídkou alternativních druhů investic.

Vrcholu dosáhly ceny nových i starších bytových nemovitostí na území ČR ve 3. čtvrtletí roku 2022. S poklesem poptávky po nemovitostech v průběhu roku 2022 z důvodu rostoucích cen hypotečních úvěrů a již příliš vysokých cen nemovitostí se ve 4. čtvrtletí roku 2022 snížily i ceny nemovitostí v ČR. V případě nových obydlí došlo podle dat ČSÚ k mezičtvrtletnímu poklesu o 2,9 %, u starších obydlí o 2,1 %.

Vývoj cen bytových nemovitostí v ČR (bazický index, 2010=100)

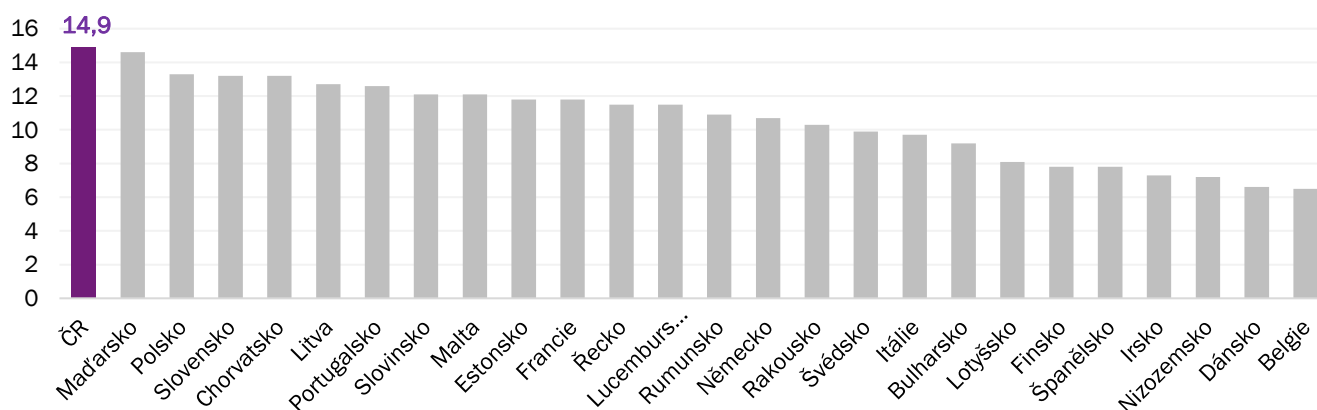


Zdroj: ČSÚ

1.4. Dostupnost vlastnického bydlení omezují vysoké ceny nemovitostí a drahé hypotéky

Základním ukazatelem pro měření dostupnosti vlastnického bydlení je podíl ceny průměrné (či mediánové) nemovitosti k průměrnému (či mediánovému) ročnímu příjmu domácností v dané lokalitě (tzv. Price to Income Ratio). Tento ukazatel říká, za kolik let by daná domácnost splatila svoji nemovitost v případě, že by veškeré její příjmy mířily právě na tento účel. V ČR je vlivem rychlého růstu cen nemovitostí v posledních letech, a ne až tak razantnímu nárůstu reálných mezd tento ukazatel podle výzkumné společnosti Numbeo nejhorší v EU.

„Price to income ratio“ v zemích EU27 (2023)



Zdroj: Numbeo

Dostupnost vlastnického bydlení zhoršil v poslední době nejen růst cen nemovitostí a relativně pomalejší růst mezd, ale i rychlé zvyšování úrokových sazeb na nákup bytových nemovitostí a v neposlední řadě i povinnost bank plnit hranice úvěrových ukazatelů, které Česká národní banka zavedla od 1. dubna 2022. Mezi ně patří až do 1. července 2023¹ následující tři:

LTV (procentní poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti, loan-to-value), která může být maximálně 80 % (resp. 90 % pro žadatele mladší 36 let s úvěrem určeným k financování pořízení obytné nemovitosti k vlastnímu bydlení);

DTI (výše celkového zadlužení žadatele o úvěr k jeho čistému ročnímu příjmu, debt-to-income), jejímž limitem je hodnota 8,5 (resp. 9,5 pro žadatele mladší 36 let s úvěrem určeným k financování pořízení obytné nemovitosti k vlastnímu bydlení);

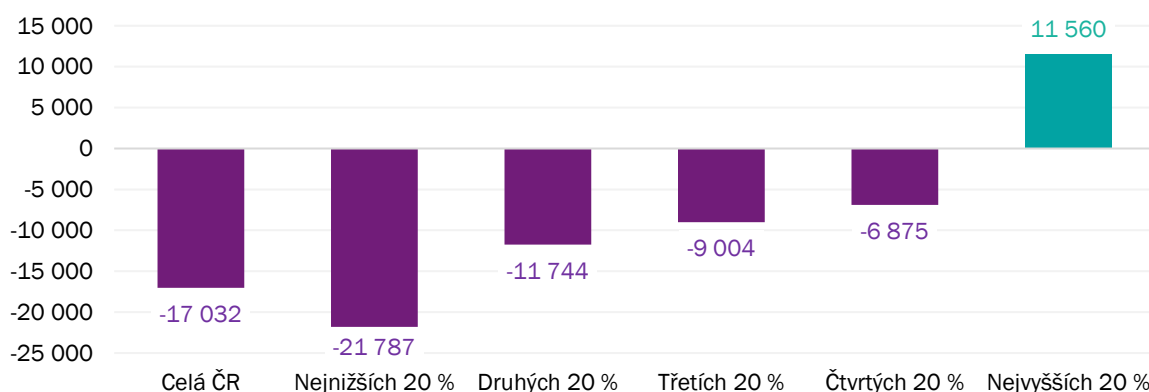
¹ Bankovní rada ČNB deaktivovala s účinností od 1. července 2023 nastavení horní hranice úvěrového ukazatele DSTI

DSTI (procentní podíl celkové výše všech měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o úvěr, debt service-to-income), který může dosáhnout maximálně 45 %, resp. 50 % pro žadatele mladší 36 let s úvěrem určeným k financování pořízení obytné nemovitosti k vlastnímu bydlení.

Zejména poslední ukazatel DSTI spolu s vysokými hypotečními úroky a drahými nemovitostmi vedl k významně snížené dostupnosti vlastního bydlení pro většinu domácností v ČR.

Vezmeme-li průměrnou cenu nemovitosti za celou ČR a po krajích podle výpočtů společnosti Deloitte (Deloitte Real Index za 4.Q 2022), průměrné čisté peněžní příjmy domácností za rok 2022 z dat ČSÚ po krajích a příjmových kvintilech a úrokovou sazbu z nových hypoték na nákup bytové nemovitosti ke konci roku 2022 – podle dat ČNB ve výši 4,88 %, tak si kvůli parametru DSTI (podíl celkových měsíčních splátek k čistým měsíčním příjmům) ve výši 50 % mohlo průměrný byt o velikosti 65 m² v ČR a v dané lokalitě dovolit podle našich výpočtů jen 20 % nejbohatších domácností (pátý kvintil) a průměrné domácnosti v Karlovarském, Ústeckém, Pardubickém, Zlínském, Moravskoslezském kraji a na Vysočině.²

Korunová rezerva průměrné domácnosti po splnění ukazatele DSTI pro pořízení bytu (o velikosti 65 m²) za celou ČR a po příjmových kvintilech ke konci roku 2022



Zdroj: Česká spořitelna; Data: ČSÚ (data za čistý peněžní příjem domácností), Deloitte Real Index 4.Q 2022, ČNB (DSTI 50 %, úroková sazba 4,88 %)

Nicméně 1. června 2023 ČNB rozhodla, že od 1. 7. 2023 bude ukazatel DSTI deaktivován (ukazatelé LTV a DTI zůstávají v platnosti). Dostupnost vlastnického bydlení v ČR tak nyní budou ovlivňovat zejména vysoké ceny nemovitostí a vysoké úrokové sazby z úvěrů na bydlení.

2. Nájemní trh: V nájmu žije 23 % Čechů

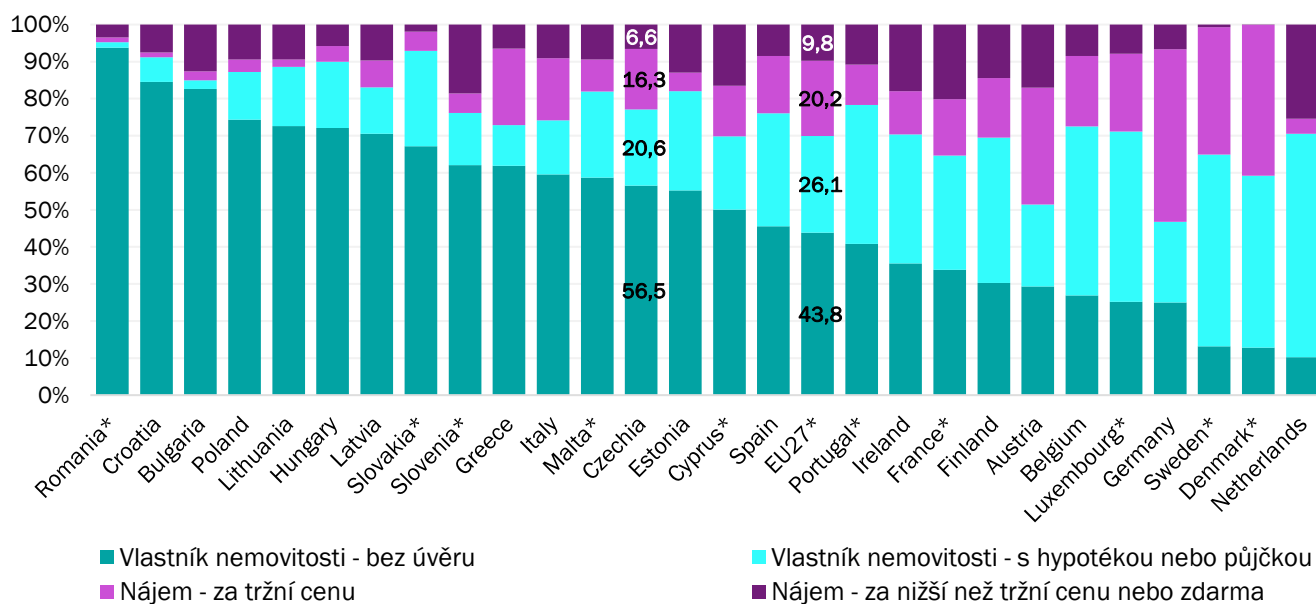
Z pohledu právního užívání nemovitosti žije 70 % obyvatel EU ve vlastní nemovitosti, přičemž 44 % ve vlastní nemovitosti, která není zatížena úvěrem, 26 % pak v nemovitosti s hypotékou či půjčkou. V nájmu žije 30 % obyvatel EU, z toho 20 % v nájmu za tržní cenu, 10 % za cenu nižší.

Mezi státy, ve kterých má nájemní bydlení největší podíl, patří Německo (53 %), Rakousko (49 %) či Dánsko (41 %).

V případě **Česka** dominuje vlastnické bydlení (77 %), ve vlastní nemovitosti bez úvěru žije 56 % obyvatel, 21 % je zatíženo úvěrem na bydlení. V nájmu žije 23 % obyvatel (16 % za tržní cenu, 7 % za cenu nižší).

² Pokud by úroková sazba z hypoték odpovídala 5,9 % (data ČBA Hypomonitoru), tak by na průměrný byt nedosáhly ani domácnosti ve Zlínském a Pardubickém kraji.

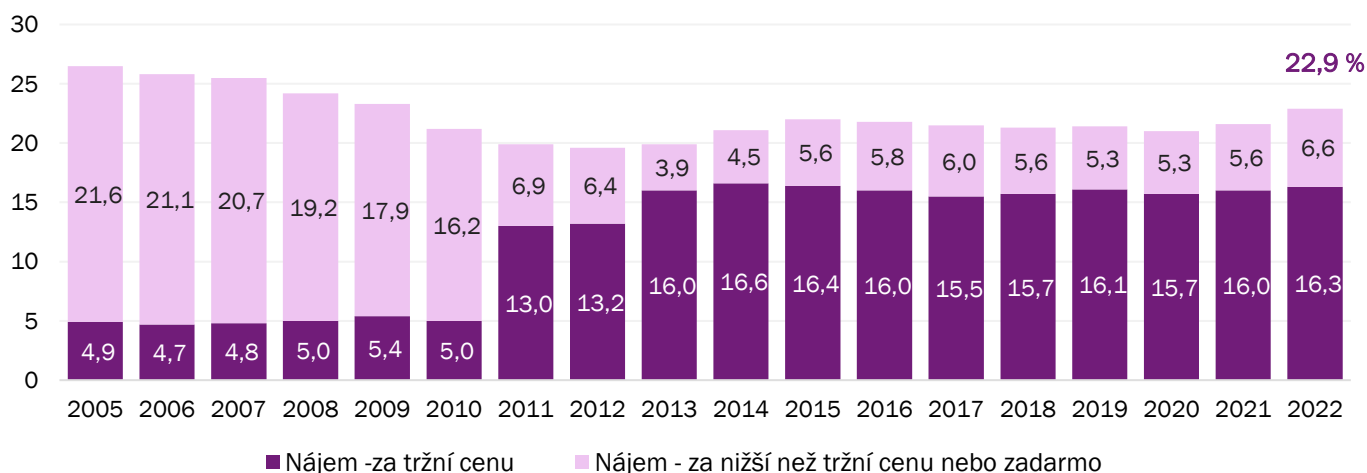
Obyvatelstvo dle typu užívání nemovitosti, 2022 (% populace)



Zdroj: Eurostat; *2021

Podíl obyvatel, kteří v **Česku** žijí v nájmu je dlouhodobě stabilní a pohybuje se mezi 20-23 %. Podíl obyvatel, kteří žijí v nájmu za tržní cenu je od roku 2013 na úrovni 16 %. Zlom v datech od roku 2011 je daný ukončením regulace výše nájmu v Česku.

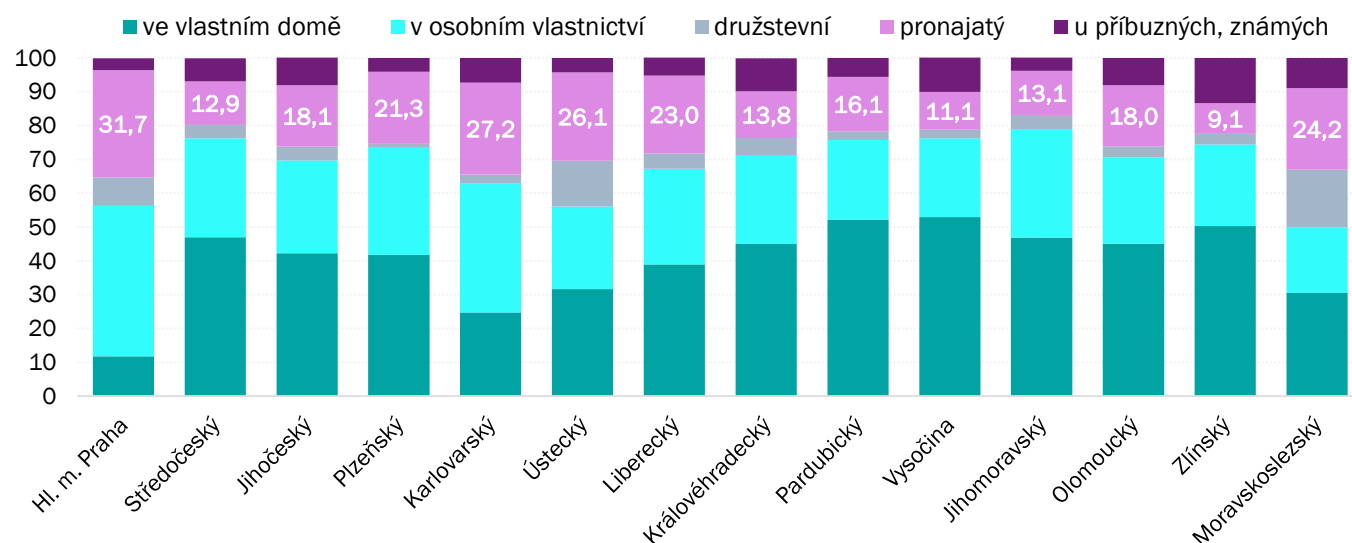
Vývoj nájemního bydlení v ČR (% populace)



Zdroj: Eurostat

Podíl obyvatel, kteří v Česku žijí v nájmu se liší dle jednotlivých krajů. Nejvyšší podíl nájemního bydlení připadá na Prahu (32 %), na Karlovarský kraj (27 %) a na Ústecký kraj (26 %). Nejmenší podíl obyvatel, kteří žijí v nájmu má naopak Zlínský kraj (9 %), Vysočina (11 %) a Středočeský kraj (13 %).

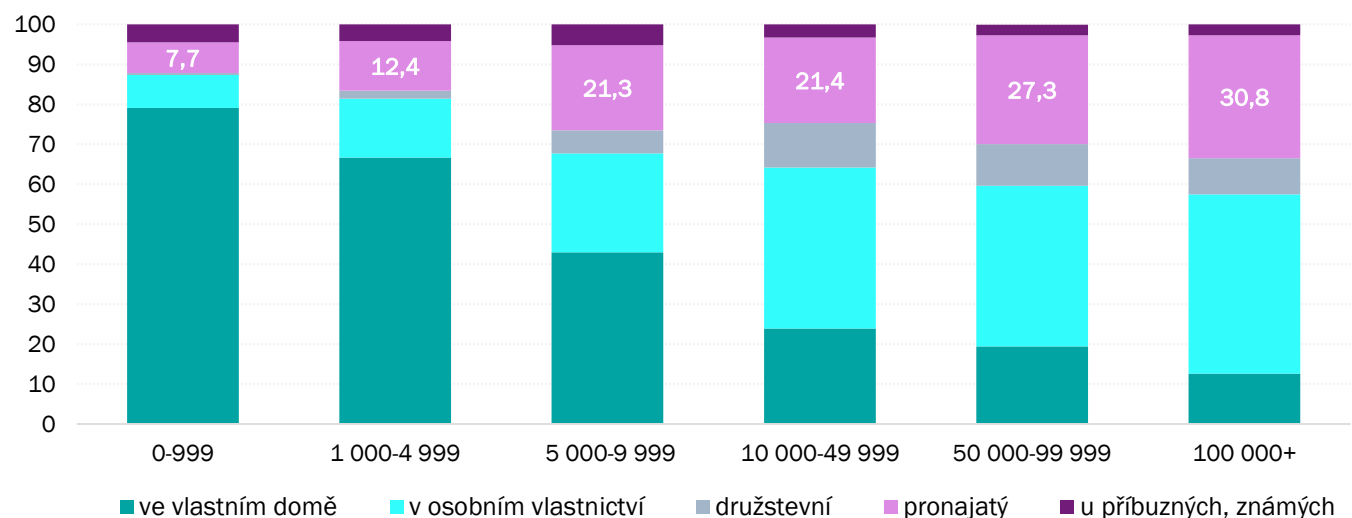
Domácnosti dle právní formy užívání bytu, kraje ČR, 2022 (%)



Zdroj: ČSÚ

Podíl obyvatel, kteří žijí v ČR v nájmu rovněž roste v závislosti na velikosti obce. V obcích do 1 000 obyvatel činí podíl nájemního bydlení jen 8 %. V obcích nad 100 tis. obyvatel činí podíl nájmu 31 %.

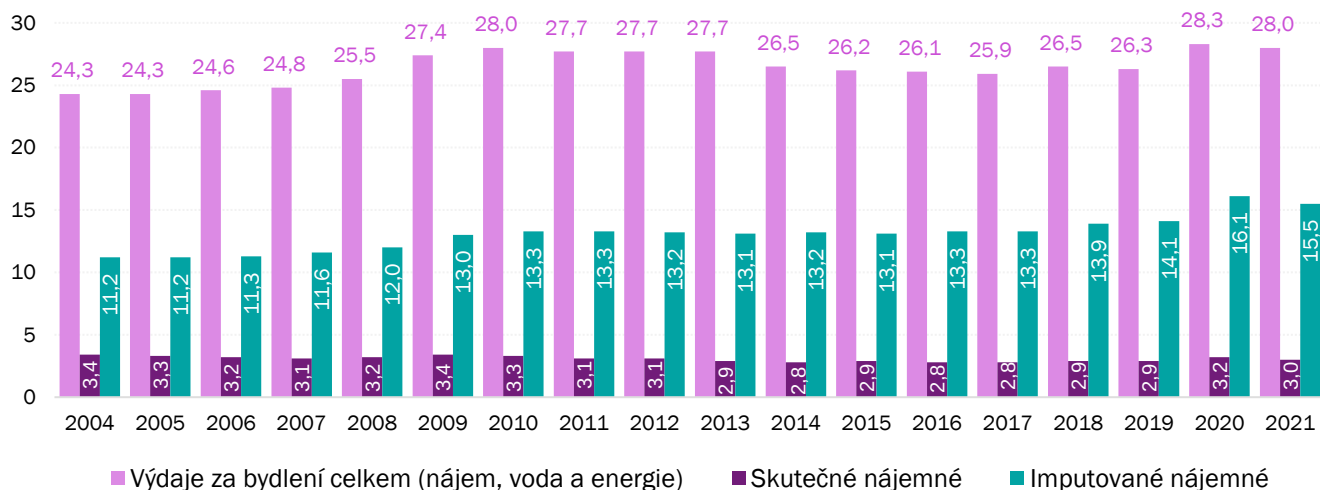
Právní forma užívání bytu podle velikosti obce, 2022 (%)



Zdroj: ČSÚ

Podíl výdajů na bydlení na celkové výši výdajů domácností je dlouhodobě poměrně stabilní a pohybuje se mezi 24-28 %. Do výdajů na bydlení jsou zahrnuty platby za nájem, vodu a energie jako plyn a elektřina. Na úrovni 28 % byly tyto výdaje v letech 2010-2013, poté mírně klesaly. Zpět na úroveň 28 % se dostaly v roce 2020. Za uplynulý rok 2022 lze očekávat zvýšení podílu těchto výdajů, z důvodů zvyšujících se výdajů na energie.

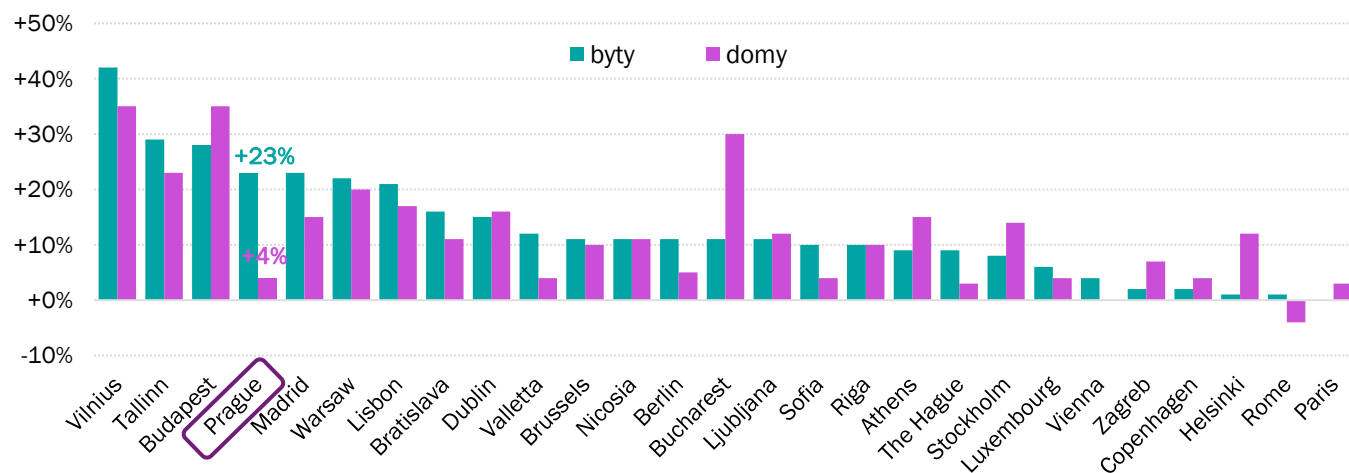
Výdaje domácností za bydlení, ČR (% z celkových výdajů)



Zdroj: Eurostat

Ve srovnání s ostatními evropskými hlavními městy patří Praha mezi ta, ve kterých v letech 2021/2022 došlo k jednomu z největších nárůstů cen pronájmů bytů (o 23 % meziročně). Cena pronájmu v případě domů meziročně narostla o 4 %.

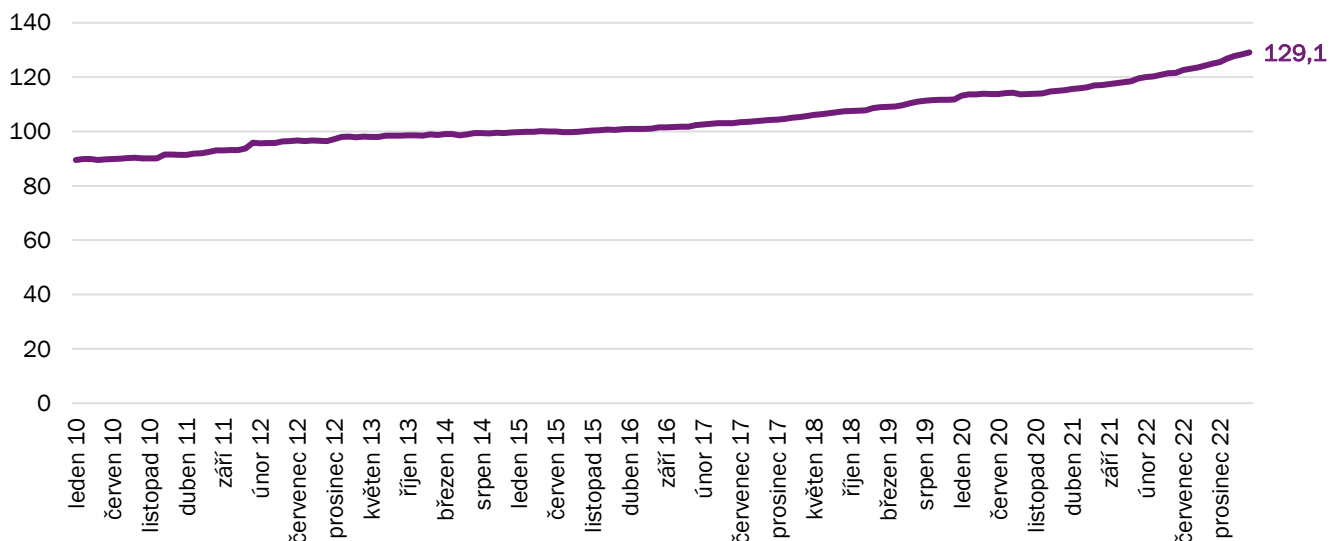
Vývoj cen nájmu bytů a domů v hlavních městech EU v letech 2021/2022 (meziroční změna v %)



Zdroj: Eurostat

Dle údajů růst cen nájemného z bytů v Česku, které eviduje Český statistický úřad, vzrostly ceny nájmu od roku 2015 do března roku 2023 o 29 %. Rychlejší tempo růstu cen nájmu lze pozorovat v uplynulých třech letech. V roce 2022 došlo k meziročnímu růstu cen nájmu v Česku o 6 %.

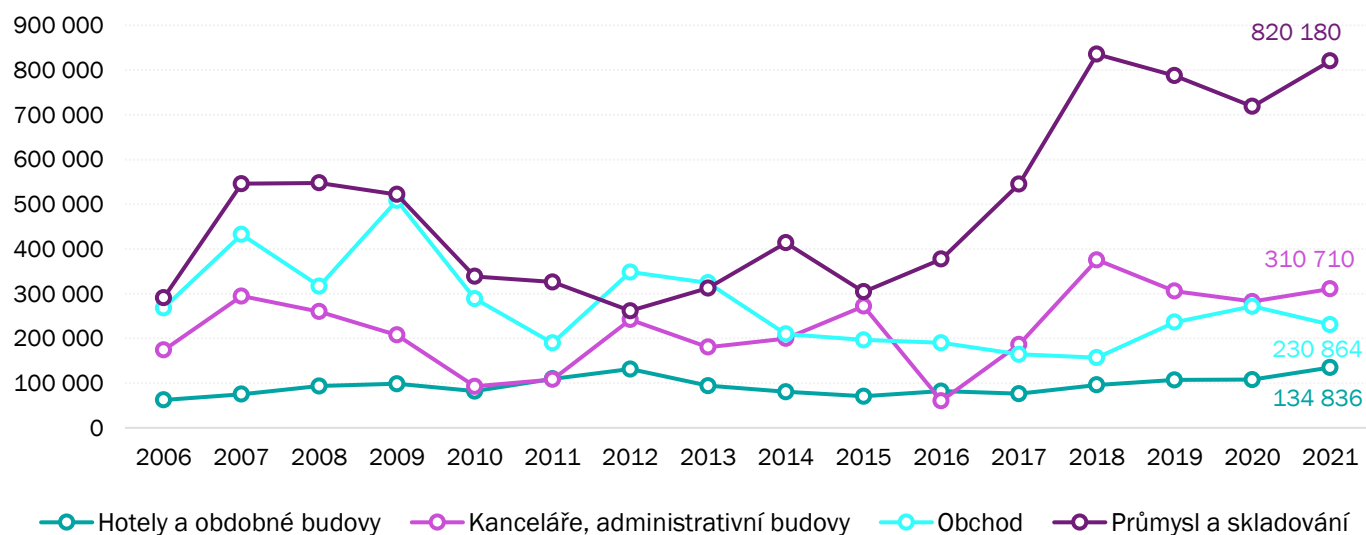
Vývoj cen nájemného z bytu v ČR (2015=100)



Zdroj: ČSÚ, poslední údaj duben 2023

3. Komerční reality: Novou výstavbu táhnou průmyslové budovy a sklady

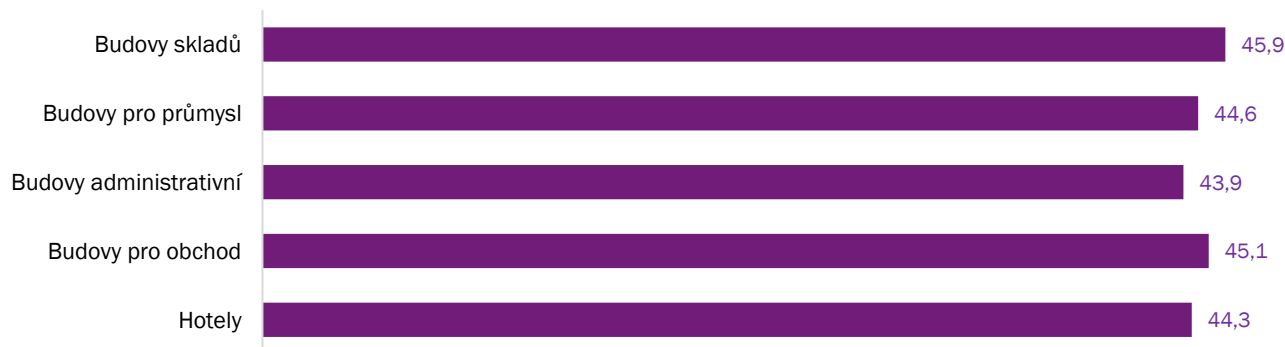
K základním segmentům komerčních nemovitostí se řadí průmyslové a skladové nemovitosti, kanceláře, obchodní a retailová centra a hotelový segment. Podle dat ČSÚ byla v ČR v posledních letech nejvyšší (a nejvíce proti předcházejícímu období narostla) výstavba budov pro průmysl a skladování.

Nová výstavba nebytových budov v ČR podle segmentů (podlahová plocha v m²)

Zdroj: ČSÚ

Shodné pro všechny segmenty komerčních nemovitostí byl v posledních letech dramatický nárůst cen prací (materiálů, mezd, energií) pro jejich výstavbu. V období od roku 2015 do 1. čtvrtletí roku 2023 se ceny výstavby komerčních nemovitostí zvýšily v průměru o 45 %.

Procentní nárůst cen stavebních děl v období 2015 až 1.Q 2023



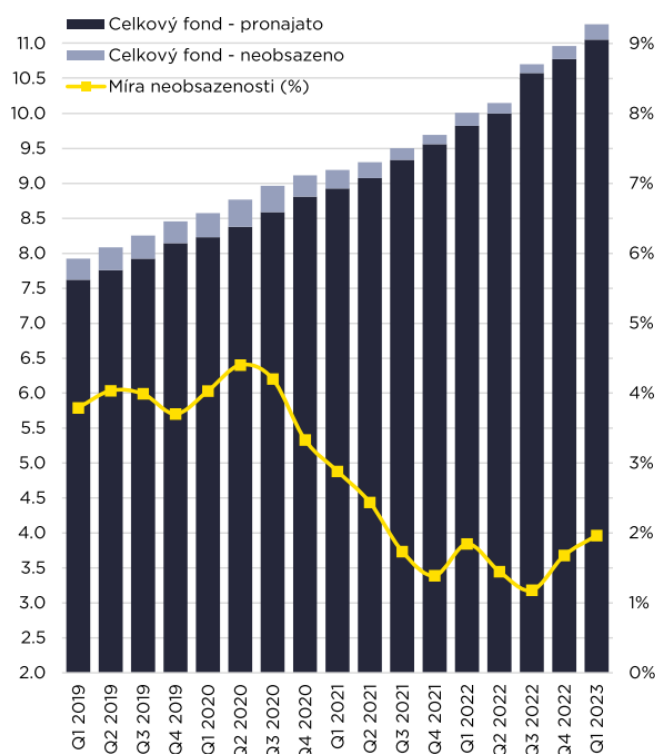
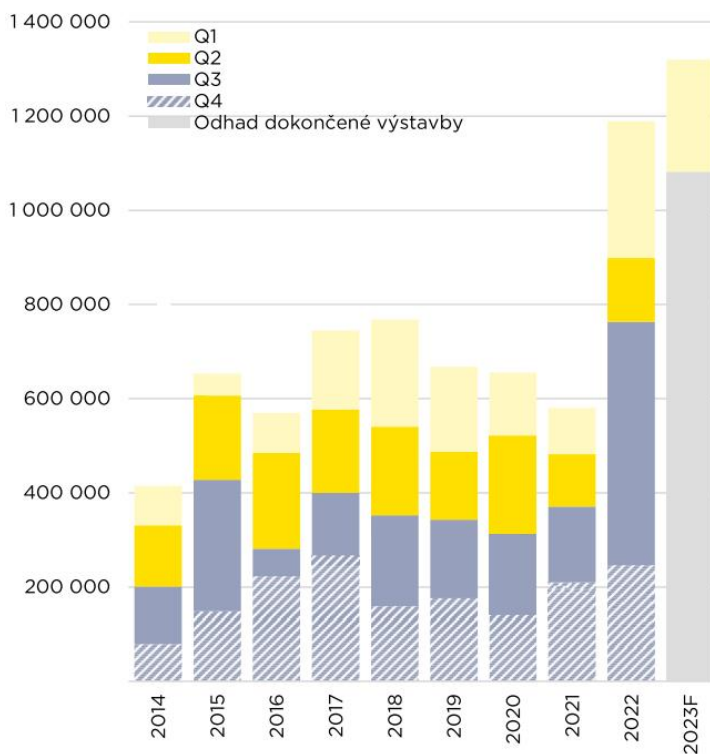
Zdroj: ČSÚ

3.1. Průmyslové a skladové nemovitosti: Volné sklady nejsou téměř k mání

V prvním čtvrtletí roku 2023 pokračoval v Česku trend nárůstu průmyslových prostor určených k pronájmu, kdy celková plocha překonala hranici 11 miliónů m² (podle údajů [Savills Research](#) to činilo 11,3 mil. m², meziročně o 11 % více než za stejné období roku 2022, [Industrial Research Forum](#) uvádí 11 mil. m²).

V posledních dvou letech se rovněž dařilo významně navyšovat výstavbu nových prostor. Podle údajů Savills Research činil objem rozestavěných prostor (či prostor ve fázi hrubé stavby) na konci 1. čtvrtletí letošního roku 1,38 milionu m², což představuje 12 % z celkových stávajících skladových prostor v ČR. Oproti 1. čtvrtletí 2022 se jedná o 19% nárůst a dokonce téměř 88% nárůst oproti stejnému období v roce 2021.

Míra neobsazenosti průmyslových a skladových nemovitostí v Česku se drží na nízké úrovni, ke konci 1. čtvrtletí roku 2023 to byla necelá dvě procenta, v Praze dokonce 0,8 %. Z regionálního hlediska má nejvyšší neobsazenost Středočeský kraj (9 %), následuje Ústecký kraj s 6 %. Naopak sedm krajů má obsazenost nižší než 1 %.

Plocha průmyslových prostor v ČR (v mil. m²)Dokončená výstavba průmyslových prostor v Česku (v m²)

Zdroj: Savills

Hrubá realizovaná poptávka po skladových a výrobních nemovitostech v 1. čtvrtletí 2023 dosáhla hodnoty 350 tisíc m² (Savills Research ve svém materiálu „Průmyslový trh v české republice“ uvádí 374 400 m², což představuje 50% meziroční pokles; Industrial Research Forum zmiňuje hodnotu hrubé realizované poptávky včetně renegociací 344 400 m², což představuje nepatrný nárůst o 1 % ve srovnání s předchozím čtvrtletím, ale pokles o 52 % meziročně.). Čistá poptávka pak zaznamenala s celkovým objemem okolo 280 tisíc m² meziroční pokles o zhruba čtvrtinu. Více než polovinu čisté poptávky vytvářel výrobní průmysl.

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí v Česku bylo v 1. čtvrtletí roku 2023 v rozmezí 7,70 až 7,90 eur za m² za měsíc. V Praze se nabídky začínají nabízet ve výši 8,50 eur za m² měsíčně. Mimo Prahu se nájemné pohybuje na úrovni okolo 5,50 až 7,80 eur za m² za měsíc. Obvyklá výše servisních poplatků se pohybuje mezi 0,75 až 1,00 eur za m² za měsíc. Pobídky k nájemnému (většinou ve formě nájemních prázdnin) mohou v závislosti na lokalitě a úrovni konkurence snížit základní nájemné až o 0,20 až 0,35 eur za m² měsíčně. V mnoha případech však pobídky nejsou nabízeny vůbec.

Sazby nájemného se ustálily, avšak stále jsou na vysokých hodnotách. Pro srovnání, od roku 2020 vzrostlo nájemné za moderní průmyslové prostory v předních regionálních lokalitách o 55 % a v Praze dokonce o 78 %.

Přehled skladových a výrobních nemovitostí v krajích České republiky k 1. čtvrtletí 2023

Kraj	Celková plocha	Neobsazenost	Čistá poptávka	Ve výstavbě
Hl. m. Praha	3 433 800 m ²	1 %	26 300 m ²	111 400 m ²
Středočeský	920 900 m ²	9 %	17 100 m ²	57 700 m ²
Jihočeský	75 700 m ²	0 %	14 000 m ²	34 100 m ²
Plzeňský	1 641 200 m ²	2 %	49 900 m ²	237 900 m ²
Karlovarský	354 900 m ²	3 %	0 m ²	357 900 m ²
Ústecký	781 800 m ²	6 %	32 100 m ²	117 000 m ²
Liberecký	358 100 m ²	0 %	5 600 m ²	33 500 m ²
Královéhradecký	291 600 m ²	0 %	0 m ²	26 100 m ²
Pardubický	227 100 m ²	0 %	26 000 m ²	73 500 m ²
Olomoucký	594 900 m ²	3 %	14 200 m ²	20 500 m ²
Moravskoslezský	1 063 700 m ²	3 %	5 800 m ²	75 500 m ²
Zlínský	29 300 m ²	0 %	0 m ²	32 100 m ²
Jihomoravský	1 331 700 m ²	1 %	79 300 m ²	220 700 m ²
Vysočina	170 700 m ²	2 %	0 m ²	2 300 m ²

Zdroj: Savills

3.2. Kanceláře v Praze se začínají zase obsazovat

Celková plocha moderních kancelářských prostor dosáhla v 1. čtvrtletí 2023 v Praze 3,85 miliónu m², z čehož kanceláře třídy A tvořily zhruba 3/4. [Savills Research](#) odhaduje, že v roce 2023 přibude v Praze necelých 130 tisíc m² plochy kanceláří, z čehož 38 tisíc m² bylo postaveno již v prvním čtvrtletí.

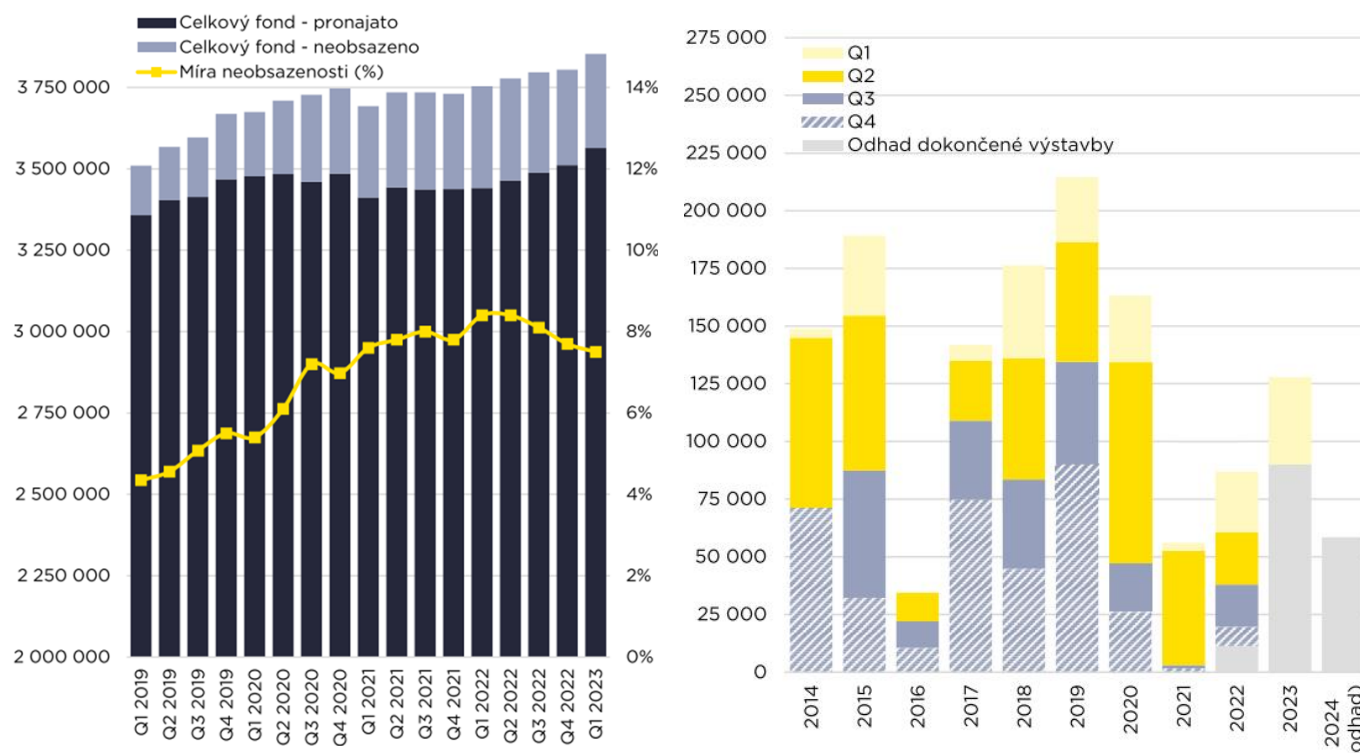
Míra neobsazenosti kanceláří na území hl. města Prahy v posledních čtvrtletích postupně klesá na aktuálních 7,5 % v 1. čtvrtletí 2023 (v předchozím čtvrtletí ro bylo 7,7 %). Rozloha volných prostor činila zhruba 290 tisíc m².

V 1. čtvrtletí 2023 dosáhla celková nájemní aktivita 137 800 m², mezičtvrtletně došlo k 9% poklesu, meziročně se však zvýšila o 3 %. Většina nájemní aktivita (82 %) byla uskutečněna v rámci kanceláří třídy A.

Výše nájemného kanceláří (třídy A) se v Praze pohybuje kolem úrovně 27 eur za m² měsíčně. Pro kanceláře nejvyšší kvality (zejména ty ve výstavbě a nedávno dokončené) se ceny nájmu pohybují i nad hranicí 30 eur. V případě širšího centra Prahy

Ize nalézt i kanceláře v cenách pohybující se v rozmezí 17,5 až 18,5 eur za m² měsíčně, u kanceláří v okrajových částech Prahy je nájemné zhruba kolem 16 eur. Základní měsíční nájemné za kanceláře třídy B v centru Prahy se většinou pohybuje v rozmezí 14 až 17 eur za m².

Celková plocha kancelářských prostor v Praze (v m²) Dokončená výstavba kancelářských prostor v Praze (v m²)



Zdroj: Prague Research Forum

3.3. Obchodní prostory: Žádné nové z poslední doby

Ve zprávě [Czech Republic Market Figures Retail](#) od CBRE se uvádí, že v prvním čtvrtletí roku 2023 bylo v ČR 2 501 tisíc m² regionálních nákupních center, z čehož v Praze jejich plocha činila 841 tisíc m².

Z údajů CBRE Shopping Centre Index mimo jiné vyplývá, že míra neobsazenosti v regionálních nákupních centrech v Česku v roce 2022 mírně poklesla na 4,1 % z předchozích 4,4 %. V roce 2019 činila průměrná míra neobsazenosti 3,5 %. Podle informací CBRE nebylo v prvním čtvrtletí roku 2023 otevřeno v ČR nové nákupní centrum.

Průměrný meziroční růst nájemného v regionálních obchodních centrech v roce 2022 činil 4,9 %. „Nejvyšší dynamiku s přibližně 9% nárůstem měly sektory delikates, gastronomie a specializovaného maloobchodu. Zatímco u delikates šlo především o korekci nájmu po loňských slevách, specializovaný maloobchod vykazuje růst průměrného nájemného dlouhodobě. Sektor služeb a módy zaznamenal shodně meziroční zvýšení o 2 %. Ovšem zatímco průměrné nájemné v sektoru služeb vzrostly oproti roku 2019 o více než 9 %, v segmentu módy naopak poklesly o 4 %. Důvodem je hlavně dlouhodobý tlak na nájemné vyvolaný nižší konkurencí u středně velkých a velkých jednotek tvořených kotevními nájemci,“ vysvětluje Klára Bejblova, expertka CBRE. V prvním čtvrtletí 2023 zůstalo nájemné v nákupních centrech a lukrativních nákupních oblastech mezikvartálně poměrně stabilní. Meziročně však nájemné v lukrativních nákupních oblastech kleslo o 2,5 % na 190 eur za m² měsíčně, nájemné v nákupních centrech se meziročně snížilo o 4 % na 135 eur.

3.4. Hotely: Turisté se vrací pomalu, investoři zůstávají obezřetní

Podle dat [Asociace hotelů a restaurací ČR](#) se tuzemský cestovní ruch v 1. čtvrtletí roku 2023 stále ještě nevzpamatoval z období propadu v době pandemie. Obsazenost ubytovacích zařízení v ČR v prvním letošním kvartále byla ve srovnání s 1. čtvrtletí 2019 stále o 16 % nižší, a to zejména kvůli menšímu počtu zahraničních turistů. Celkově dosáhly hotely v ČR roční průměrné obsazenosti 20 % v roce 2020, 26 % v roce 2021 a 58 % v roce 2022. V letošním roce by se obsazenost měla podle asociace pohybovat kolem 60 %.

Nejpostiženějším regionem cestovního ruchu byla v covidové pandemii Praha. Zatímco průměrná obsazenost v tamních hotelech činila v prvním čtvrtletí roku 2019 průměrně 75 %, ve stejném období letošního roku to bylo jen 58,5 %. Praha tak zaostává za Vídní, Berlínem, Bratislavou či Varšavou. Průměrná cena hotelového pokoje v Praze se proti roku 2019 do současnosti zvýšila o 16 euro na téměř 88 eur za noc, což však bylo spolu s Varšavou nejméně ze středoevropských hlavních měst.

Dle dat společnosti Cushman & Wakefield nebyl v prvním čtvrtletí roku 2023 otevřen v Praze žádný nový hotel, ovšem celková pokojová kapacita meziročně stoupla o 1,4 % díky otevření čtyř nových hotelů v loňském roce. Nicméně investoři do tuzemských hotelových projektů zůstávají po dlouhé pandemii, z důvodu války na Ukrajině, vysokých nákladů na energie, úrokových sazeb a nejistým makroekonomickým vyhlídkám stále obezřetní.

4. Trendy na nemovitostním trhu: Hlavní směr udává udržitelnost

Tato kapitola sumarizuje vybrané trendy, jež ovlivňují či budou ovlivňovat tuzemský nemovitostní trh.

4.1. Nový stavební zákon má zrychlit povolování výstavby

Prezident Petr Pavel podepsal v květnu 2023 novelu stavebního zákona. Původně plánovaný Nejvyšší stavební úřad a jemu podřízená soustava krajských stavebních úřadů nakonec nevzniknou. Povolování staveb bude dál v režii měst a obcí. Vznikne pouze Dopravní a energetický stavební úřad podřízený ministerstvu dopravy, který bude mít na starosti hlavně dopravní a energetické stavby. Stavební řízení se už nemají zbytečně protahovat, stavební úřady budou muset rozhodnout v pevně stanovených lhůtách. Pro stavbu rodinného domu bude možné stavební povolení získat už za 30 dní, u složitějších staveb typu elektráren a dálnic do 120 dní. Novela má být plně účinná od července 2024. Pro vyhrazené stavby, například dálnice nebo elektrárny, bude účinná od 1. ledna 2024. Zdroj: [Peníze.cz](#), [Novinky.cz](#)

4.2. Daň z nemovitosti vzroste

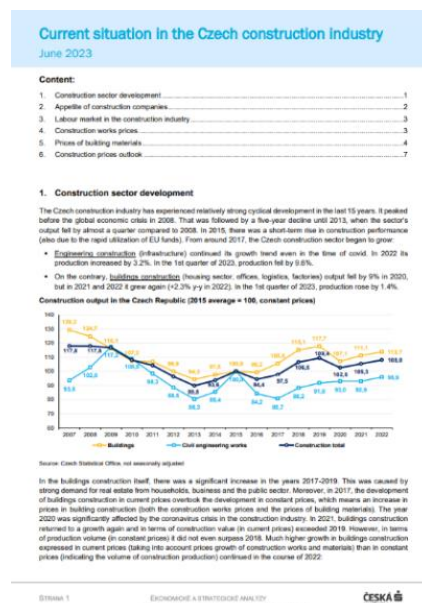
Vládou předložený ozdravný balíček veřejných financí obsahuje návrh na zvýšení daně z nemovitých věcí až na dvojnásobek (ve prospěch státního rozpočtu) a zavedení její automatické valorizace podle inflace (od roku 2025). Rozpočty obcí a měst nemá zvýšení daně ohrozit, bude jim náležet dosavadní inkaso daně. Například za průměrný 70m² byt na Praze 1 dnes majitel zaplatí cca 1 700 Kč ročně, nově bude platit cca 2 500 Kč. Za podobně velký byt v Brně zaplatí dnes majitel zhruba 600 Kč, nově to bude asi 1 200 Kč. Zdroj: [Ministerstvo financí](#)

4.3. Růst cen stavebních prací zpomalí

Ceny stavebních prací se podle údajů ČSÚ za celý rok 2022 zvýšily meziročně o významných 12,4 %. Ve srovnání s rokem 2015 byly ceny stavebních prací v dubnu 2023 vyšší o 44 %. Vedle rostoucích mezd a cen energií na tom měl hlavní zásluh výrazný nárůst cen mnoha stavebních materiálů.

Budoucí vývoj cen stavebních materiálů bude do velké míry záviset na kondici světové ekonomiky. Ceny materiálů ze surovin, které jsou obchodovány na světových trzích (jako je ocel, měď, plasty, nebo i dřevo), již klesly ze svých loňských maxim. A pokud by se světový ekonomický vývoj ještě zhoršil, ceny těchto stavebních materiálů by mohly dále klesat. Naopak ceny stavebních materiálů, jejichž výroba je energeticky náročná (např. beton či cementové výrobky, keramika, sklo, cihly), zůstanou v následujících měsících vysoké. A to do doby, než tlak na ceny energií ještě více neoslabí.

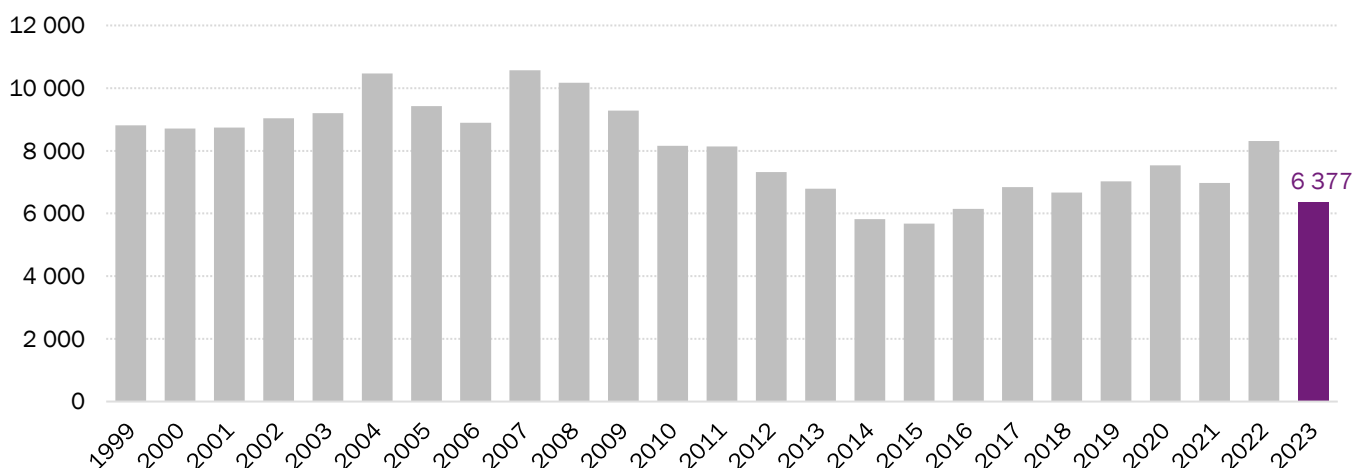
Více najdete v našem speciálním [reportu](#) na výhled cen stavebních materiálů.



4.4. Bytovou výstavbu čeká útlum

Bytovou výstavbu čeká útlum, dokládá to nejen pokles nově zahájené výstavby rodinných domů v ČR v 1. čtvrtletí letošního roku (meziročně o třetinu), ale především statistika o nově udělených stavebních povoleních na bytové budovy v ČR za 1. čtvrtletí. Jejich počet v 1Q/2023 klesl meziročně o 23 % a byl nejnižší od roku 2017. Důvodem jsou vysoké ceny stavebních prací, drahé a nedostupné hypotéky, ale také rychle rostoucí inflace.

Vydaná stavební povolení na bytové budovy, 1. čtvrtletí daného roku

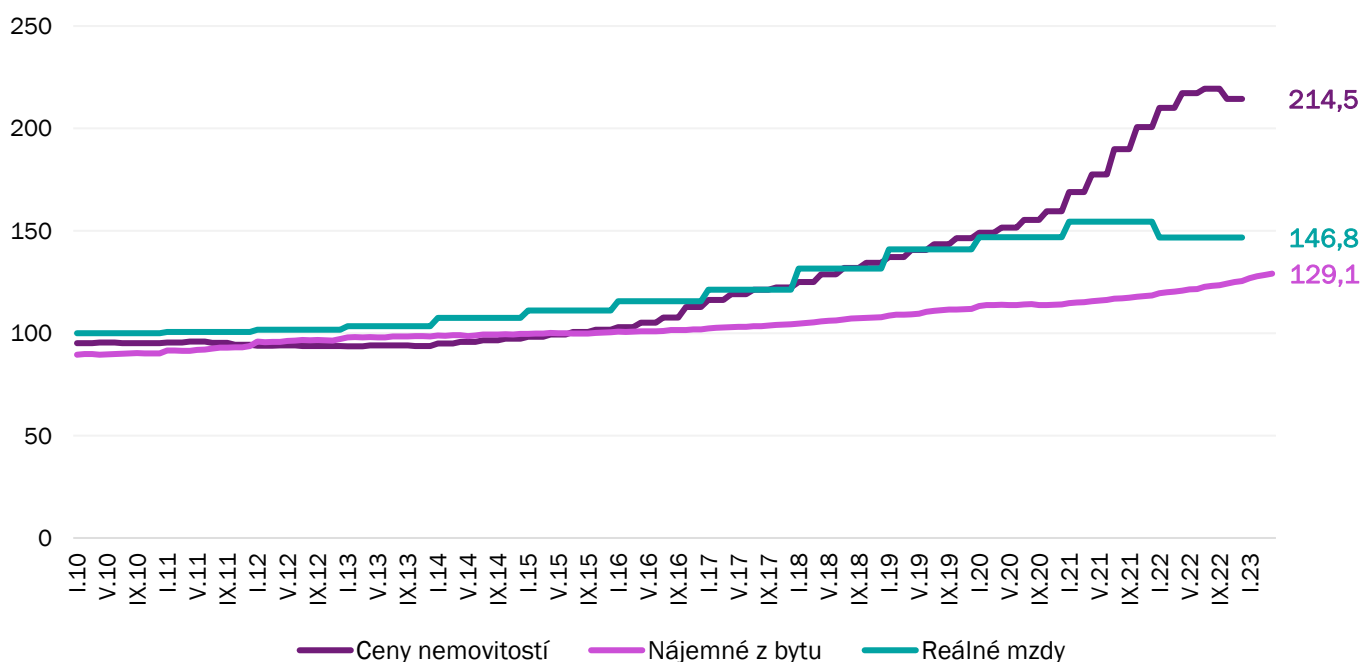


Zdroj: ČSÚ

4.5. Dostupnost bydlení: Nůžky mezi vlastnickým a nájemním bydlením se rozevírají

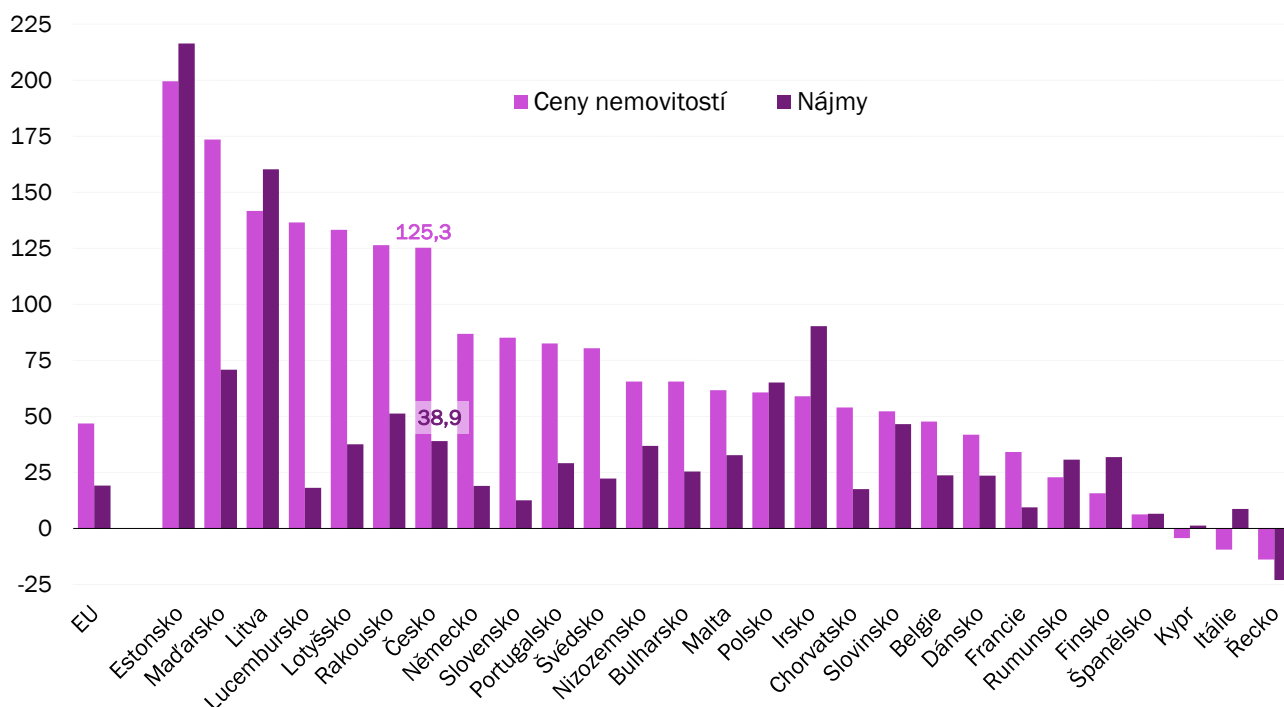
Vlastnické bydlení je v ČR stále málo dostupné. Oproti roku 2010 narostly ceny nemovitostí o více než 100 %. Reálné mzdy jsou vyšší zhruba o polovinu a ceny nájmu o necelou třetinu.

Dostupnost bydlení v ČR (2015=100)



Zdroj: ČSÚ (Index cen bytových nemovitostí, Nájemné z bytu, Index reálných mezd)

Změna ceny nemovitostí a nájmu ve státech EU v období 2010 až 4.Q 2022 (v %)



Zdroj: Eurostat

Dle vyjádření ČNB jsou české nemovitosti stále výrazně nadhodnoceny. Ke konci prvního čtvrtletí 2023 byly podle centrální banky prodejní ceny bytů o 57 % vyšší, než by odpovídalo úrovni příjmů mediánové domácnosti pořizující si vlastní bydlení. Z hlediska nákupu bytů za účelem pronájmu dosahovalo odhadované nadhodnocení přibližně 23 %.

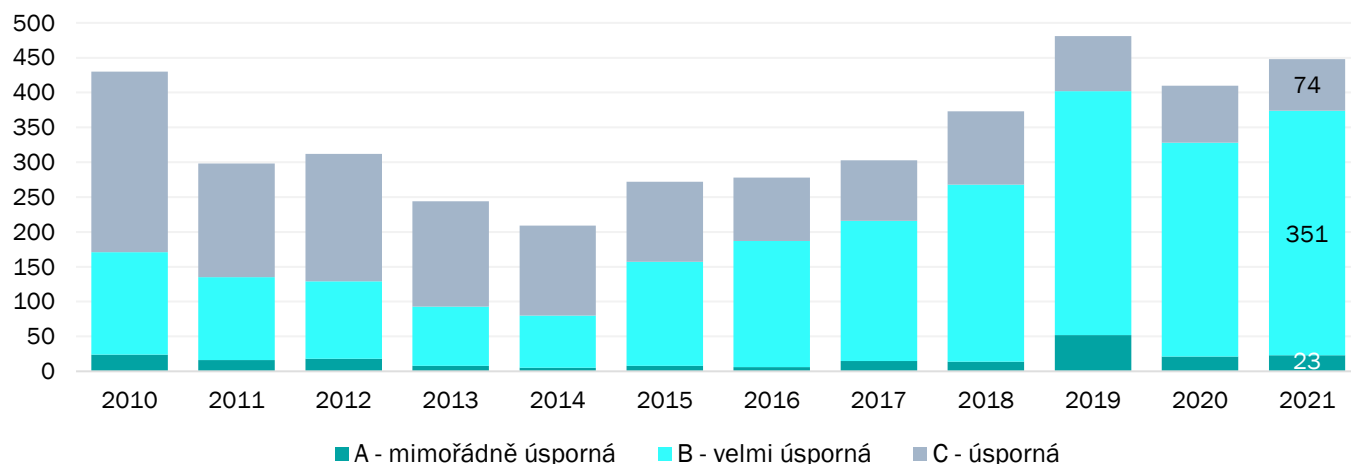
4.6. Nové technologie pomalu mění nemovitostní sektor

Stavební a nemovitostní sektor je konzervativní obor, do kterého se nové technologie a trendy propisují jen pomalu. Přesto se i zde objevuje řada novinek. Stát, stavební firmy i investoři čím dál více sází na **digitální, virtuální či 3D technologie** pro přípravu, výstavbu i správu staveb. Různé startupy se snaží zdokonalit a do běžné praxe zavést **3D tisk budov**. Začínají se využívat první **stavební roboti a drony**. Výstavbu mají zrychlit a zlevnit **modulární a předem montované konstrukce**. Do popředí zájmu se dostávají **dřevěné stavby**, vyvíjejí se **nové typy betonu** (pružnější, pevnější, zelenější, s přidáním zachyceného CO₂). Začínají se také využívat **inovované izolační materiály** s vyšší účinností či různé **inteligentní technologie** (inteligentní okenice a systémy regulace teploty, materiály s antibakteriálními vlastnostmi, fotovoltaické střešní tašky, folie). Samostatnou kapitolou je pak **recyklace stavebního odpadu**, na níž je kladen čím dál větší důraz.

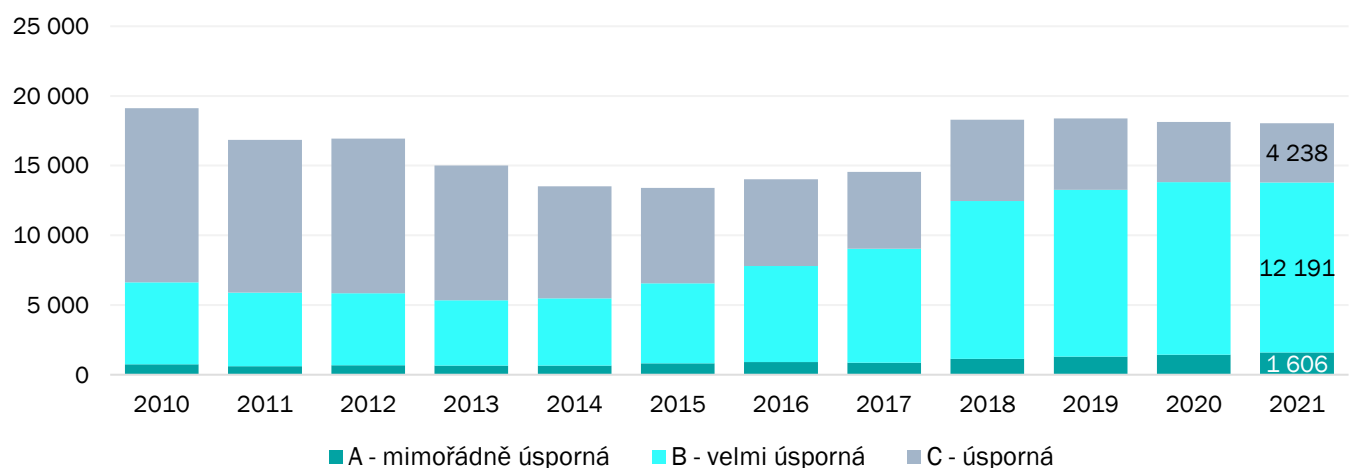
Zdroje: Planradar.com, Dřevostavitel.cz, Obb.cz

4.7. Udržitelnost: Chystané směrnice změní nemovitostní trh

Budovy se v EU podílí ze 40 % na konečné spotřebě všech energií a jsou odpovědné za 36 % emisí skleníkových plynů. Zvyšování ekologičnosti budov se proto stalo jedním z pilířů evropského Green Dealu a navazujících cílů a legislativy. V České republice se přitom podle dat a metodiky ČSÚ staví v nejlepší možné třídě energetické náročnosti jen malá část bytových a rodinných domů.

Počet dokončených **bytových** domů v ČR dle energetické náročnosti

Zdroj: ČSÚ

Počet dokončených **rodinných** domů v ČR dle energetické náročnosti

Zdroj: ČSÚ

Do budoucna však bude na energetickou náročnost sektoru budov kladen velký důraz. Z evropské úrovně na trh dopadnou zejména navržené revize tří směrnic, jejichž detailní znění se nyní dojednává mezi evropskými institucemi. Následující infografika ukazuje hlavní novinky, které by nová unijní legislativa měla přinést a následně se i propsat do českého právního řádu.

Chystaná regulace nemovitostního trhu v EU



Nové emisní povolenky pro sektor budov

- Pro odvětví budov bude od roku 2027 zaveden nový systém pro obchodování s emisními povolenkami
- Povolenky si nebudou kupovat domácnosti, podniky nebo veřejné instituce, ale distributoři, kteří paliva dodávají
- Zranitelným domácnostem a mikropodnikům má s náklady pomoci Sociální fond
- Tuto změnu upravuje již definitivně schválená novela směrnice o vytvoření systému pro obchodování s povolenkami na emise skleníkových plynů v EU



Povinné zvyšování energetické účinnosti

- Rada EU a Evropský parlament se na konci března 2023 dohodly na znění úpravy směrnice o energetické účinnosti
- Každá země EU bude muset od roku 2024 do konce dekády ušetřit každoročně 1,49 % konečné spotřeby energie (původní limit byl 0,8 %, a i s tím měla ČR problém)
- Renovace budov budou jedním z hlavních předmětů zájmu
- Každý rok se také bude muset renovovat alespoň 3 % podlahové plochy budov ve veřejném vlastnictví



Všechny nové budovy budou muset být od roku 2030 bez emisí

- Revize směrnice o energetické náročnosti budov stanoví přísnější normy pro nové a renovované budovy. Na následujících bodech se shodla Rada EU, konsenzus musí ještě najít s Evropským parlamentem.
- Nové stavby:
 - Všechny nové budovy se od roku 2030 budou muset stát budovami s nulovými emisemi, veřejné budovy už od roku 2028
 - Certifikáty energetické náročnosti budou povinné pro všechny nové budovy od roku 2030
- Stávající budovy:
 - Pro stávající budovy stanoví každá země EU minimální normy energetické náročnosti, tedy maximální množství energie, které mohou budovy každoročně na m² spotřebovat
 - Všechny **nebytové** budovy budou muset do roku 2030 vykazovat spotřebu energie na m² pod stanovenou prahovou hodnotou
 - Průměrná spotřeba energie **obytných** budov pak bude muset být do roku 2033 alespoň na úrovni třídy energetické náročnosti D a do roku 2040 na úrovni, jež zajistí dosažení nulových emisí fondu budov do roku 2050
 - Do roku 2050 by všechny stávající budovy měly být transformovány na budovy s nulovými emisemi
- Zařízení pro výrobu solární energie bude muset být od roku 2027 na všech nových veřejných a nebytových budovách (s plochou > 250 m²), od roku 2028 na všech renovací procházejících veřejných a nebytových budovách (s plochou > 400 m²) a od roku 2030 na všech nových budovách
- Nové i renovované budovy mají mít více dobíjecích bodů, přípravu na jejich budoucí rozšíření a více parkovacích míst pro jízdní kola

ČESKÁ
spořitelna

Zdroje: [Rada EU](#), [Rada EU](#), [Rada EU](#)

Národní legislativa

Na české úrovni je základním zastřešujícím dokumentem Státní politika životního prostředí. Z ní vychází konkrétní nástroje přispívající k udržitelnému fungování budov. Jedná se například o zákon o hospodaření energií. Ten a navazující vyhláška

o energetické náročnosti budov stanovují povinnost při výstavbě nové budovy k bydlení či při větší rekonstrukci vypracovat Průkaz energetické náročnosti budovy (tzv. energetický štítek). Od 1. 1. 2022 pak platí povinnost stavět pouze rodinné domy, které splňují minimálně kategorii B – velmi úsporná budova (na škále A-G). Více [zde](#) či [zde](#).

Dalším z nástrojů je **zákaz provozovat kotle na pevná paliva** (od 1. 9. 2024), které nesplňují minimálně třetí emisní třídu, v objektech určených k bydlení. Ministerstvo životního prostředí přitom plánuje jít ještě dál a v rámci novely zákona o ochraně ovzduší **navrhuje v ČR od roku 2025 zakázat prodej kamen a kotlů do výkonu 300 kW na pevná fosilní paliva** (hnědé i černé uhlí, antracit i koks, výlisky z uhlí). Lidé, kteří mají kotle na uhlí už nyní, je budou moci používat dál.

Dotační možnosti

Na nové zdroje vytápění přitom stát poskytuje **dotace**. **Domácnosti** s nižšími příjmy mohou získat až 95% dotaci na nové zdroje tepla v rámci kotlíkových dotací, ostatní domácnosti si mohou požádat až o 50% dotaci na výměnu neekologického kotle z dotačního programu Nová zelená úsporám (kotle na plyn už nejsou ani z jednoho programu podporovány).

Program Nová zelená úsporám poskytuje dotace i na zateplování, fotovoltaické a solární systémy, rekuperace, dešťovou a odpadní vodu, zelené střechy, stínící techniku či ekomobilitu. Od září 2023 budou navíc dotace z Nové zelené úsporám moci vedle majitelů rodinných domů čerpat také vlastníci bytových domů, společenství vlastníků jednotek, bytová družstva i obce. Rovněž se má zjednodušit administrace (k doložení realizace nebude nutné dokládat faktury). Od podzimu bude také nově podporována výměna starých plynových kotlů za tepelná čerpadla.

Dotace na energetické úspory jsou připraveny i pro **firmy**. V rámci Operačního programu Technologie a aplikace pro konkurenceschopnost bude v rámci výzvy Úspory energie rozděleno celkem 10 mld. Kč na snížení energetické náročnosti podnikatelských subjektů. Společnosti zařazené v EU ETS (systému emisních povolenek) mají možnost požádat o dotace i v rámci Modernizačního fondu z programu ENER G ETS, a to na zlepšení energetické účinnosti a snižování emisí skleníkových plynů v průmyslu.

Veřejný sektor má pak na úsporné projekty na veřejných budovách připraveno 5 mld. Kč z Operačního programu Životní prostředí, podporovány jsou i veřejné budovy v pasivním standardu či zachytávání srážkových a šedých vod a jejich další využití.

Tereza Hrtúsová, Tomáš Kozelský, Radek Novák

Ekonomické a strategické analýzy

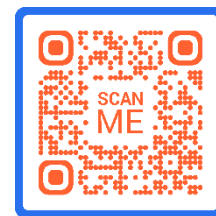
Česká spořitelna, a.s.

Budějovická 1518/13b, 140 00 Praha 4

radeknovak@csas.cz



@Research_sporka



@Research_sporka

Tato publikace je považována za doplňkový zdroj informací. Na informace uvedené v ní nelze pohlížet tak, jako by šlo o údaje nezvratné a nezměnitelné. Publikace je založena na nejlepších informačních zdrojích dostupných v době vydání. Použité informační zdroje jsou všeobecně považované za spolehlivé, avšak Česká spořitelna, a.s. ani její pobočky či zaměstnanci neručí za správnost a úplnost informací. Autoři považují za slušnost, že při použití jakékoliv části tohoto dokumentu, bude uživatelem tento zdroj uveden. Důležitá upozornění (tzv. „disclaimer“), včetně případného konfliktu zájmů, dle Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2016/958, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014, pokud jde o regulační technické normy, kterými se stanoví technická opatření pro objektivní předkládání investičních doporučení nebo jiných informací doporučujících či navrhujících investiční strategii a pro uveřejňování konkrétních zájmů nebo upozorňování na střety zájmů, jsou k dispozici na webových stránkách tvůrce tohoto dokumentu – odboru Ekonomických a strategických analýz České spořitelny. Přímý odkaz na dokument s důležitými upozorněními naleznete [zde: http://www.investicnicentrum.cz/analyzyupozorneni](http://www.investicnicentrum.cz/analyzyupozorneni).