## 

## KOMENTÁŘ PRO MÉDIA 2. května 2022

**PĚT HLAVNÍCH DŮVODŮ, PROČ NEMOVITOSTI NEZLEVNÍ**

**Vyjádření Romana Weisera, ředitele developmentu a staveb BIDLI holding**

Situace na trhu s nemovitostmi je rok od roku napjatější. Nemovitostí je nedostatek a jejich ceny neustále rostou. V tomto roce – díky razantnímu zvyšování úrokových sazeb i opětovnému zpřísňování podmínek poskytování hypotečních úvěrů ze strany ČNB – dojde nejprve k poměrně významnému poklesu poptávky o koupi nemovitostí. A tak se naskýtá obvyklá otázka posledních let: **můžeme očekávat propad cen na trhu nemovitostí?** **Má odpověď je zcela jasná: k poklesu cen nemovitostí nedojde. Jaké mě k tomuto závěru vedou důvody?**

**1. Pomalé povolování nových staveb – český „evergreen“**

V délce procesu vyřízení stavebního povolení se i přes postupnou novelizaci stavebních předpisů stále nacházíme na spodních příčkách světového žebříčku, někde kolem 160. místa, ve společnosti ekonomicky zaostalých zemí. Např. na vyřízení stavebního povolení na výstavbu bytového domu v Praze můžete čekat i více než deset let. Dlouhodobě zde tak máme stav, kdy se ročně začne stavět sotva polovina nových bytů, které by trh pojal.

**2. Nízká nabídka nemovitostí ke koupi**

Z důvodu nízkých úrokových sazeb (zejména v posledních dvou letech) a rovněž kvůli covidem podpořenému trendu uložení úspor do nemovitostí coby bezpečného investičního nástroje, k němuž přistoupila řada investorů, se výrazně zvýšil nepoměr nabídky a poptávky. Vysoká poptávka totiž hnala ceny vzhůru závratnou rychlostí. Na trhu tak vznikl zásadní nedostatek bytů, rodinných domů i pozemků na výstavbu.

**3. Dramatický růst cen stavebních materiálů a jejich nedostatek**

Výpadkem v obchodních řetězcích a zdražením energií a emisních povolenek došlo k poměrně masivnímu zdražování některých stavebních materiálů. Jedná se prakticky o všechny suroviny a tím pádem i produkty z nich vyráběné. V posledním roce bylo mnohdy otázkou ne za kolik, ale zda vůbec daný materiál dokážete na trhu v určité chvíli obstarat. Současně rostly i ceny stavebních prací. To vše samozřejmě znamená průběžné zvyšování cen staveb. Je zřejmé, že marže developerů nejsou nekonečné. A protože nevím o nikom, kdo dokáže sjednat pevně danou cenu stavby na období delší než pár měsíců, musí se zvyšování nákladů promítnout i do cen novostaveb. Obdobně jako u jiných komodit jsou i ceny starších nemovitostí navázány na ceny novostaveb. Pokud tedy cena novostaveb roste, stoupá i cena starších nemovitostí, byť to vždy nemusí být stejným tempem.

**4. Ztížení dostupnosti hypotečních úvěrů vs. růst cen nájmů**

Hůře dostupné hypotéky jistě naženou spoustu lidí do nájemního bydlení. Zcela logicky tak dojde (i s ohledem na níže popsané důsledky migrační vlny z Ukrajiny) k poměrně značnému zvýšení poptávky po nájmech nemovitostí. To požene ceny nájmů výše, a to rozhodně rychleji, než budou růst ceny nemovitostí. Tím se nemovitosti k pronájmu stanou pro investory ještě zajímavějšími a při strmějším růstu cen nájmů začne opět dávat větší smysl i pořízení vlastního bydlení na hypotéku, neboť rostoucí ceny nájmů se budou více blížit splátkám hypoték. Celkově lze tedy po nějakém kratším období v řádu měsíců očekávat zvýšený zájem o koupi nemovitostí.

**5. Válka na Ukrajině**

Válečný konflikt na Ukrajině se projevuje ve vícero oblastech trhu:

1. Razantní zvyšování cen stavebních materiálů původně dovážených z Ukrajiny či Ruska, jako jsou např. dřevo, ocel a produkty z nich (dřevovláknité desky, OSB desky, ocelové výztuže do základových desek apod.) opět znamená zvyšování nákladů na výstavbu nemovitostí. Krom jiného je důsledkem války i odliv části stavebních dělníků. Nedostatek stavebních materiálů se bude projevovat jistě i po skončení válečného konfliktu, jakmile začne obnova zničených staveb a infrastruktury. To může mít dopad nejen do cen stavebních materiálů, ale i do kapacit stavebních dělníků.
2. Příliv uprchlíků z Ukrajiny, kde se již projevil (či lze do budoucna očekávat) vliv na:

* Trh nájemního bydlení, který se v průběhu roku 2020 z důvodu pandemie Covid-19 výrazně propadl v důsledku zastavení cestovního ruchu a tím pádem prakticky nulové poptávce po krátkodobém ubytování, k němuž byla v ČR využívána poměrně velká část nemovitostí v turisticky zajímavých lokalitách. Jelikož drtivá většina majitelů nemovitostí ke krátkodobým pronájmům změnila svůj záměr a poskytla tyto nemovitosti na trh střednědobých nájmů, došlo nejprve k významnému převisu nabídky nad poptávkou, spojenému s poklesem výše průměrného nájemného. V průběhu roku 2021 se však situace na trhu nájemního bydlení poměrně stabilizovala a ceny nájmů se postupně vrátily k předchozí výši. V současné době poptávka po nemovitostech k pronájmu razantně vzrostla – a s ní rostou i ceny. Nájemních bytů na trhu dramaticky ubývá, což má za důsledek zvyšování nájmů. K dnešnímu dni jsem na nejznámějším realitním serveru našel už jen cca 7 200 domů a bytů k pronájmu, což je při tak velké migrační vlně opravdu žalostně málo.
* Trh nemovitostí ke koupi, jehož se migrační krize dotkne hned ve dvou aspektech: nejprve ve formě zvýšeného zájmu o investiční byty k pronájmu, a následně v dalším růstu cen, který bude způsoben i poptávkou ukrajinských rodin, jež se nakonec rozhodnou v naší zemi zůstat natrvalo. Nyní najdeme na trhu cca 25 až 30 tisíc bytů a rodinných domů k prodeji. Část uprchlíků, kteří se rozhodnou u nás zůstat, si bude chtít pořídit k bydlení vlastní nemovitost. Z toho všeho lze vyvodit, že nabídka na trhu může spadnout klidně o polovinu. V konečném důsledku se tak zvýší nedostatek bytů a rodinných domů na trhu, což rozhodně není předpoklad pro pokles jejich cen.

**Jaký závěr tedy vyplývá z výše uvedeného?**

Letos ani v dalších letech rozhodně nelze očekávat pokles cen nemovitostí. V následujících několika málo měsících může trh trochu stagnovat. To se ale projeví spíše v délce doby prodeje, ovšem nikoliv v poklesu cen – není tak důvod ani k panice investorů, ani k nadšení potenciálních zájemců o koupi bytu či rodinného domu. Trh nemovitostí má totiž poměrně dlouhou setrvačnost a nedochází na něm k překotným změnám. Z výše popsaných důvodů bude docházet k postupnému, byť možná už ne tak závratnému nárůstu cen, a to jak prodávaných, tak i pronajímaných nemovitostí. Nejpomaleji jistě porostou prodejní ceny v Praze a Brně, nejrychleji pak v lokalitách s nejnižšími cenami, jako např. v Ústeckém či Karlovarském kraji.

**Trendy v bydlení**

Se zvyšujícími se cenami nemovitostí i nákladů na jejich provoz dochází ke změně kritérií při výběru bydlení. Lidé více vyhledávají nemovitosti s menší užitnou plochou a ve stále větší vzdálenosti od velkých měst. To vede i k postupnému osidlování obcí s nulovou občanskou vybaveností, která byla dříve jedním z hlavních kritérií při výběru budoucího domova.

**Doporučení: jak financovat koupi nemovitosti?**

Lidem, kterým v tomto roce končí fixace úroků u hypoték, doporučuji zafixovat úroky na rok a dále se zařídit ad hoc dle aktuálního vývoje. Z uvedených důvodů by si nemuseli zásadně pomoci prodejem stávající nemovitosti, pokud by byl pro ně alternativní variantou bydlení pronájem – naopak by časem při záměru koupě nemovitosti narazili na ještě vyšší ceny. Pokud by však lidé měli velký problém se splácením úvěru, doporučuji se nejprve poradit v úvěrující bance ohledně možnosti odkladu či rozložení splátek. Pokud by ani tato varianta pro ně nebyla řešením, doporučuji nemovitost prodat, neboť ji jistě zpeněží za znatelně vyšší cenu, než za jakou ji před lety koupili (v průměru o 30 – 50 %), - zcela tak splatí úvěr a ještě jim zbyde nemalá finanční částka.

[***BIDLI holding***](https://www.bidli.cz/)***, a.s.,*** *je největším komplexním projektem pro bydlení v České republice. Společnost jako jediná na trhu řeší kompletní škálu služeb – realitní činnost, hypoteční poradenství, rezidenční development, družstevní bydlení, pojištění, dodávku energií a fotovoltaických elektráren, výrobu dřevostaveb a nábytku i designové řešení interiéru. Klientovi je tak schopna zajistit nové bydlení i vše, co k němu potřebuje.*

*V roce 2021 se BIDLI rozšířila o novou divizi – BIDLI auto – s výhradním zastoupením pro prodej vozů třetí největší automobilky Dongfeng v České republice.*

***Další informace:***

**Crest Communications**

Marcela Kukaňová, tel.: +420 731 613 618, [marcela.kukanova@crestcom.cz](mailto:marcela.kukanova@crestcom.cz)

Michaela Muczková, tel.: +420 778 543 041 michaela.muczkova@crestcom.cz

[**www.crestcom.cz**](http://www.crestcom.cz)**; www.bidli.cz**