Je nájem budoucností bydlení v Česku?

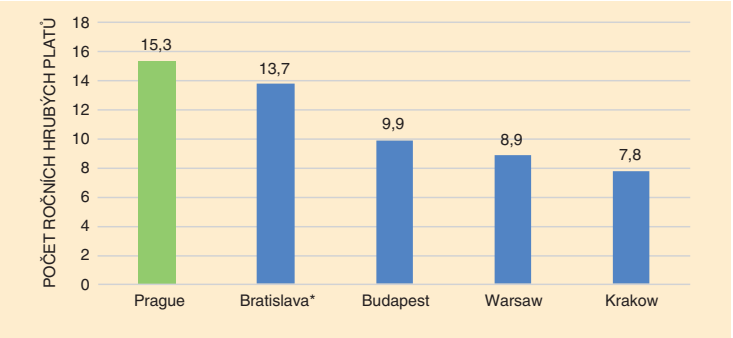
Ondřej Zabloudil, Director, Real Estate & Construction, Deloitte Advisory

Vojtěch Kania, Senior Associate, Real Estate & Construction, Deloitte Advisory

Autoři:
Ondřej Zabloudil, *Director, Real Estate & Construction, Deloitte Advisory*
Vojtěch Kania, *Senior Associate, Real Estate & Construction, Deloitte Advisory*
(Redakčně upraveno)

Česká republika figuruje v evropských statistikách mezi zeměmi s nejméně dostupným vlastním bydlením. Cena standardní bytové jednotky o rozloze 70 čtverečních metrů se v tuzemsku pohybuje dlouhodobě na úrovni 13 průměrných ročních platů. Ani v případě Prahy s její kupní silou, jejíž trh tvoří kolem 60 % všech realizovaných transakcí s byty, není situace o mnoho příznivější. V českém hlavním městě uhradí zájemce o bydlení 15,3 průměrných pražských ročních hrubých platů za 70metrový byt.

PRŮMĚRNÝ POČET ROČNÍCH HRUBÝCH PLATŮ V DANÝCH MĚSTECH POTŘEBNÝCH PRO KOUPI PRŮMĚRNÉHO 70METROVÉHO BYTU V ROCE 2022



*Nabídková cena / Zdroj: Deloitte Property Index 2022

Nedostupné bydlení

V červnu roku 2023 by při koupi bytu 3+kk z ceníků developerů v Praze v průměrné hodnotě 12,7 mil. Kč financovaného prostřednictvím hypotéky hradil kupující splátku 67 913 korun měsíčně. Přestože ČNB tento měsíc podmínky zmírnila a od července 2023 už nebude nutné u žadatelů uplatňovat limit výše splátek dluhu k čistému měsíčnímu příjmu (DSTI), ostatní pravidla pro hypotéky ponechala v platnosti. Poměr výše hypotečního úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti (LTV) tedy zůstává na 80 procentech; výjimku mají žadatelé do 36 let, u kterých je poměr 90 procent. Poměr 90 % byl uvažován i v uvedeném příkladu, což odpovídá částce vlastních zdrojů 1,3 milionu korun. Limit celkového dluhu žadatele vyjádřený v násobcích jeho čistého ročního příjmu (DTI) pak ponechala ČNB na 8,5; pro žadatele do 36 let na 9,5. Takový zájemce o hypotéku musí prokázat čistý měsíční příjem 100 546 Kč. Pokud je mu více než 36 let, čistý měsíční příjem musí činit 112 375 Kč.

Na hypotéku tak velká část zájemců o bydlení stále nedosáhne. A rovněž v blízké budoucnosti nelze očekávat rychlý zvrat. Predikce naznačují, že základní 2T repo sazba ČNB určující i výši úroku hypoték bude klesat v příštích 3 letech jen velmi pozvolna, a zastaví se zhruba na hranici 3,75 %, což je 2T repo sazba na úrovni roku 2008.

Poptávka & cena

Co je důvodem růstu cen bydlení? Poptávková strana je především definována stěhováním obyvatel za prací a vyšší mzdou, což má za následek migraci obyvatelstva do větších měst. Zvýšená poptávka v těchto městech pak tlačí ceny nemovitostí nahoru, a to vede k další nedostupnosti bydlení. Obecně platí, že nejvyšší poptávka je po nemovitostech v centru města a s rostoucí vzdáleností od centra cena klesá. Vysoká cena nákladů na bydlení a rozložení bytů pak vede k odlivu obyvatel z nedostupných center měst do levnějších suburbií.

Dalším významným faktorem, ovlivňujícím poptávku po bydlení, je dlouhodobé snižování velikosti českých domácností. Tento trend potvrdilo i poslední sčítání obyvatel, kdy mezi lety 2011 a 2021 počet jednočlenných hospodařících domácností vzrostl o více než 30 %, zatímco počet tří- a vícečlenných domácností zaznamenal pokles.

Stěhování lidí do měst a růst počtu domácností tak navyšuje potřebu bytů, na niž výstavba nedokáže odpovědět. Například v Praze se mezi lety 2016

Is renting the future of housing in the Czech Republic?

Deloitte.

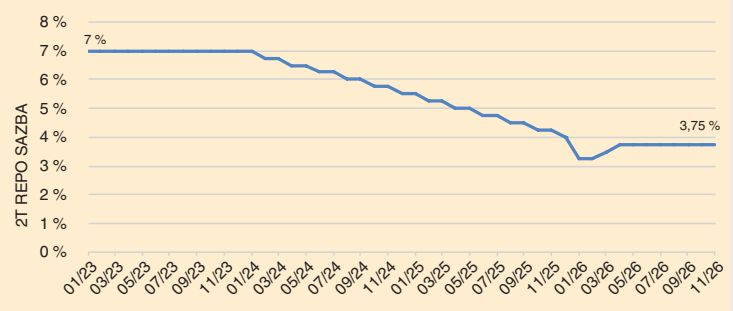
Authors:
Ondřej Zabloudil, Director, Real Estate & Construction, Deloitte Advisory
Vojtěch Kania, *Senior Associate, Real Estate & Construction, Deloitte Advisory*
(Edited)

European statistics show that the Czech Republic is ranked among the countries where it is least affordable to own housing. The price of a standard 70-square-metre flat in the Czech Republic has long been on the level of 13 average annual salaries. Even in the case of Prague with its purchasing power, the market of which accounts for around 60 % of all transactions with flats, the situation is not all that more favourable. In the Czech capital, those interested in a flat will pay 15.3 times the average annual gross salary in Prague for a 70-metre flat.

Unaffordable housing

In June 2023, when buying a three-room flat with a kitchenette from the price lists of developers in Prague for an average value of CZK 12.7 million financed through a mortgage, the buyer would make monthly payments of CZK 67,913. Although the Czech National Bank (CNB) eased the conditions this month and from July 2023 it will no longer be necessary for applicants to apply the debt service to income (DSTI) limit, the other rules for mortgages remained in force. The loan to value (LTV) ratio thus remained at 80 percent; the exception being for applicants under 36 years, for whom the ratio is 90 percent. The ratio of 90 % was also considered in the example above, which corresponds to CZK 1.3 million of the buyer's own resources. The CNB then left the limit of the applicant's debt to income (DTI) ratio

2T REPO RATE FORECAST IN THE CZECH REPUBLIC



Source: Deloitte

Illustrative photo

at 8.5; for applicants under 36 years at 9.5. An applicant for such a mortgage applicant must prove a net monthly income of CZK 100,546. If he is more than 36 years old, the net monthly income must be CZK 112,375.

Thus, a large number of those interested in a mortgage cannot afford it. And no rapid reversal can be expected in the near future. The predictions suggest that the CNB's basic 2T repo rate, which also determines the mortgage interest rate, will decrease very slowly over the next 3 years and will stop at around 3.75 %, which is the 2T repo rate at the 2008 level.

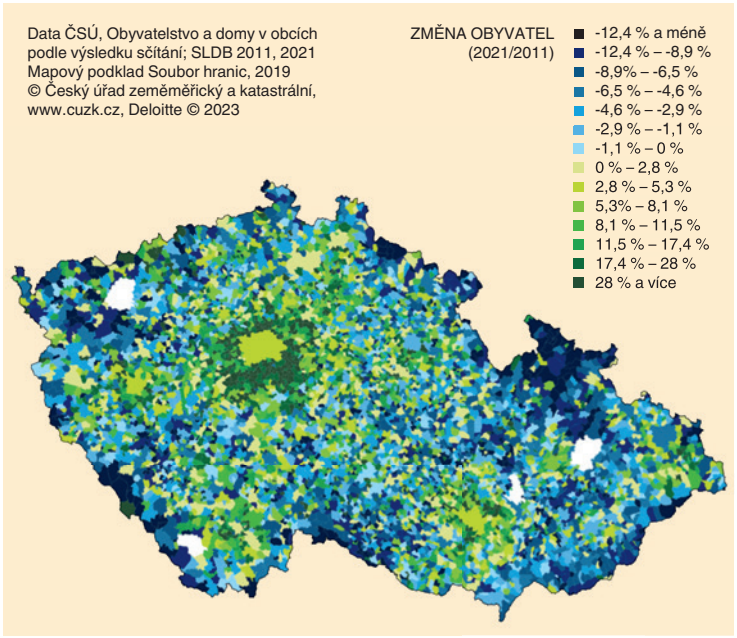
Demand & Price

What is the reason for the increase in housing prices? The demand side is primarily defined by the population moving for work and higher wages, resulting in the migration of the population to larger cities. The increased demand in these cities then pushes the prices of real estate up, which leads to further unavailability of housing. In general, the highest demand is for real estate in the city centre and the price decreases the further away from the centre. The high cost of housing and the distribution of flats leads to a population outflow from inaccessible city centres to cheaper suburbs.

Another important factor influencing the demand for housing is the long-term reduction in the size of Czech households. This trend was also confirmed by the last census, with the number of single-member households growing by more than 30 % between 2011 and 2021, while the number of households with three or more members experienced a decline.

With people moving to cities and the increasing number of households, the need for flats is also increasing, and construction is not able to keep up

RŮST POČTU OBYVATEL V JEDNOTLIVÝCH OBCÍCH ČR MEZI ROKY 2011 A 2021



Zdroj: Deloitte, ČSÚ

a 2022 průměrně dokončilo kolem 6 000 bytů ročně, což je hluboko pod udržitelným průměrem. Staví se málo, a to i přesto, že Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy již v roce 2021 odhadl, že v Praze chybí 30 tisíc bytů.

Silná poptávka bez odpovídající nabídky vede k vysokým cenám nemovitostí. Nabídková cena bytů v novém developmentu v Praze se v období mezi rokem 2017 a začátkem roku 2023 více než zdvojnásobila na 156 000 Kč/m^2. Zároveň vzrostly úrokové sazby, což navýšilo počet lidí, kteří nejsou schopni bytovou potřebu financovat hypotékou. **Poptávka se tak přelévá z trhu s vlastnickým bydlením do trhu nájemního,** kde opět tlačí na růst cen.

Trh s nájemními byty

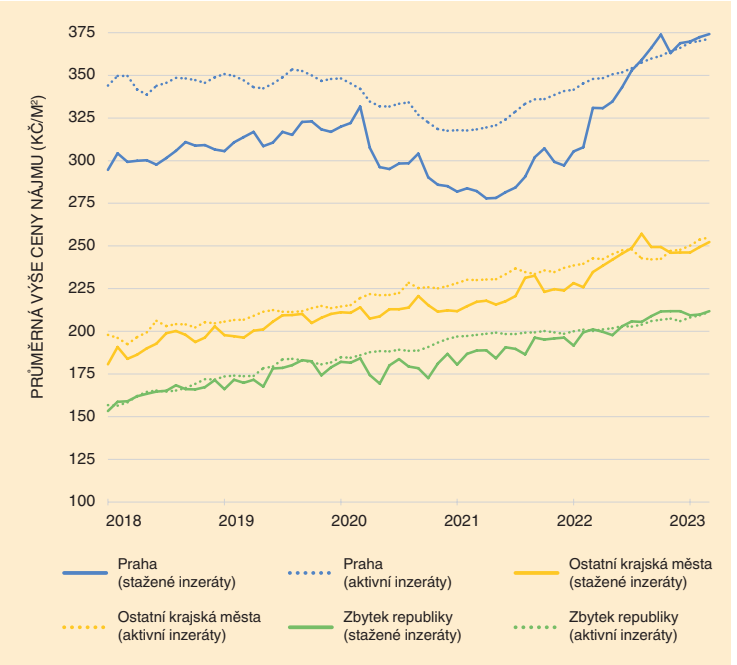
Přestože nájemní trh v nedávné minulosti zaznamenal propad průměrných cen nájmů z důvodu omezení v souvislosti s pandemií covid-19 v období od března 2020 do října 2021, tento pokles byl následně vystřídán prudkým růstem cen, který byl v Praze a dalších velkých městech tažený i návratem studentů a turistů spolu s přílivem uprchlíků z Ukrajiny.

Rostoucí zájem o nájemní byty přitáhl rovněž institucionální hráče, kteří jsou schopni poskytovat nájemní bydlení jako službu. Nově tak vzniká trh institucionálních investorů, který doplnil nájemní trh fyzických osob. Ačkoliv jsou trhy s nájemními byty na západ od ČR silně institucionalizované, trh s nájemními byty v tuzemsku byl a stále je převážně trhem fyzických osob, které suplují institucionální kapitál. I v případě trhu institucionálních investorů se ale zatím jedná o nižší jednotky tisíců nových bytů. Mezi největší investory **do nájemního bydlení v nových developerských projektech** v České republice se aktuálně řadí společnosti **AFI Europe**, **SIKO** nebo **Trigema**.

V porovnání s vlastnickým bydlením je bydlení v nájmu specifické vzdáleností bytů od center měst, ale i počtem místností a svou celkovou rozlohou. Oproti vlastnickým bytům se byty určené k pronájmu nacházejí v průměru blíže k centru. Zároveň mají méně pokojů, a i jejich užitná plocha je spíše menší.

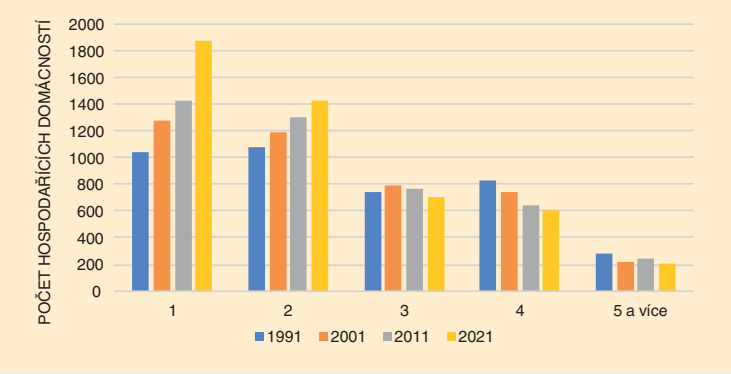
Nájemní bydlení institucionálních investorů se pak od zbytku trhu liší především šíří poskytovaných služeb a také jistotou, jíž investor představuje. Vzhledem k tomu, že institucionální investor vlastní většinou celou obytnou budovu, může si mnohem spíše než fyzická osoba dovolit zahrnout do svých služeb například i společné prostory a zázemí pro byty a jejich obyvatele. Součástí nájemního konceptu tak mohou být například pračky, herna, komunitní centrum nebo společná zahrada.

VÝVOJ TRŽNÍ CENY NÁJMŮ ZA M² V ČESKÉ REPUBLICE



Zdroj: Deloitte, Dataligence

HOUSEKEEPING BY NUMBER OF HOUSEHOLD MEMBERS BETWEEN 1991 AND 2021



Source: ČSÚ, SLDB 1991, 2001, 2011, 2021

with the pace. In Prague, for example, around 6,000 flats were completed on average annually between between 2016 and 2022, which is far below the sustainable average. Not many flats are being built, despite the fact that the Prague Institute of Planning and Development estimated in 2021 that 30 thousand flats were lacking in Prague.

Strong demand without an adequate supply leads to high real estate prices. The offer price of flats in the new development in Prague more than doubled between 2017 and the beginning of 2023 to 156,000 crowns/sqm. At the same time, interest rates have risen, causing the number of people who are unable to finance their housing needs through a mortgage to increase. **Demand is thus moving from the home ownership market to the rental market,** where it is once again pushing prices up.

The rental housing market

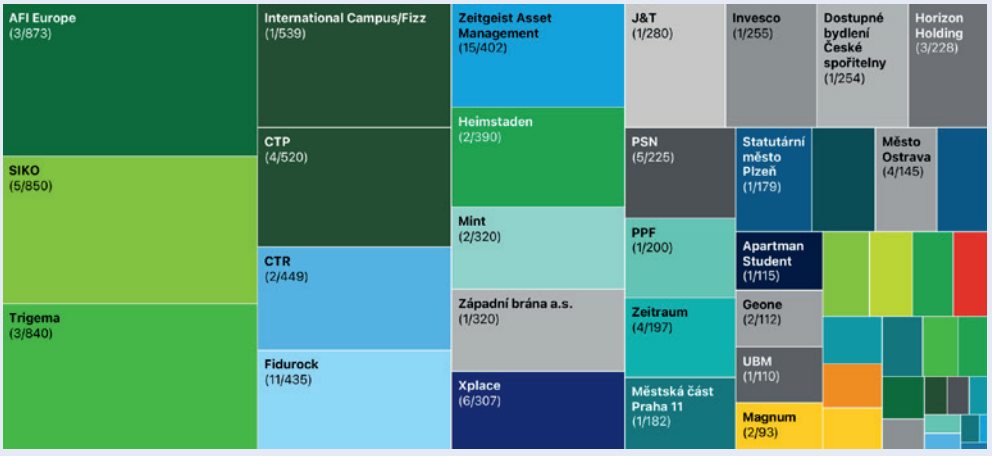
Although the rental housing market has recently seen a drop in average rental prices due to restrictions in connection with the COVID-19 pandemic between March 2020 and October 2021, this decline was subsequently replaced by a sharp rise in prices, which was driven in Prague and other major cities by the return of students and tourists along with the influx of refugees from Ukraine.

The growing interest in rental flats has also attracted institutional players who are able to provide rental housing as a service. This is a new market for institutional investors, which are joining the rental market of natural persons. Although the market for rental flats to the west of the Czech Republic is strongly institutionalised, the market for rental flats in the Czech Republic was and still is mostly a market of natural persons supplemented by institutional capital. Even in the case of institutional investors, however, we are still talking about flats numbering in the low thousands. **AFI Europe**, **SIKO** and **Trigema** currently rank among the largest investors in **rental housing in new development projects** in the Czech Republic.

In comparison with home ownership, rental housing is specific in the distance of the flats from the city centres, as well as in the number of rooms and its total area. Compared to owned flats, the flats for rent are on average closer to the centre. At the same time, they have fewer rooms, and their usable area tends to be smaller.

LEASE PROJECTS OF INSTITUTIONAL INVESTORS IN NEW DEVELOPMENT IN THE CZECH REPUBLIC (NUMBER OF PROJECTS / NUMBER OF UNITS)

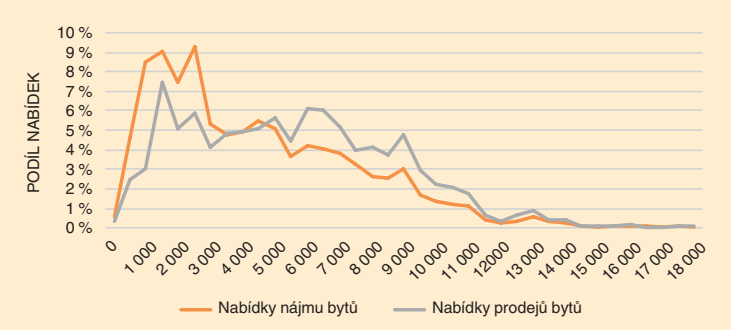
Source: Deloitte



Nájemní projekty institucionálních investorů v novém developmentu v České republice
Lease projects of institutional investors in new development in the Czech Republic

Investor	Počet bytů Nr. of flats	Počet projektů Nr. of projects
AFI Europe	873	3
SIKO	850	4
Trigema	840	3
International Campus	539	1
CTP	520	4
CTR	449	2
Fidurock	435	11
Zeitgeist Asset Management	402	15
Heimstaden	390	2
Mint	320	2
Západní brána a.s.	320	1
Xplace (Pražské arcibiskupství)	307	6
J&T Real Estate	280	1
Invesco	255	1
Dostupné bydlení ČS	254	1
Horizon Holding	228	3
PSN	225	5
PPF	200	1
Zeitraum	197	4
Městská část Praha 11	182	1
Statutární město Plzeň	179	1
Město Ostrava	145	4
Apartman Student	115	1
Geone	112	2
UBM	110	1
Magnum	93	2
Source: Deloitte		

ROZLOŽENÍ NABÍDEK BYTŮ K PRODEJI A PRONÁJMU V PRAZE (BŘEZEN 2021 – ÚNOR 2022)



Zdroj: Deloitte

Aktivní role státu a municipalit

Skutečnost, že bydlení se v současné době stává pro určité skupiny obyvatelstva nedostupným, představuje problém i pro stát a celá městská společenství. Bydlení si totiž nemohou dovolit ani profese, jejichž činnost je esenciální pro chod města. Problematika dostupných bytů se tak stala palčivou otázkou i pro české politiky, kteří jsou nuceni patovou situaci řešit.

Pro stát přitom přichází v úvahu několik možných cest, jak podpořit novou výstavbu bytů a dostupnost bydlení. Jednou z nich je zrychlení povolování staveb skrze reformu územního plánování i samotného povolování staveb, které je stále pomalé a komplikované. V tom by mohla pomoci již schválená **reforma stavebního zákona**. Další cestou je **úprava rozpočtového určení daní** takovým způsobem, aby byly smysluplně kompenzovány municipality podle objemu nové výstavby na jejich území. Nyní je tato kompenzace suplována systémem kontribucí, který byl již zaveden v mnoha českých městech a obcích (vedle Prahy např. v Jihlavě). Nicméně municipality nejsou stále motivovány natolik, aby vycházely developerským záměrům vstříc.

Cestou pro podporu dostupnosti bydlení pak může být rovněž **změna v oblasti DPH**, a to **zejména v případě dostupných nájemních bytů**. V současné době je nájem bytových prostor v každém případě osvobozen od DPH a není tak možné uplatnit si nárok na odpočet DPH z nákladů na pořízení a provoz dané nemovitosti. DPH při pořízení, resp. výstavbě nemovitosti, ve výši 15 % (u bytů do 120 m^2) představuje pro developery zabývající se nájemním bydlením vysoký náklad, který musí promítnout do výše nájemného. Ačkoliv v souvislosti s vládním balíčkem možná dojde ke snížení DPH na 12 %, pořád je tato změna nedostatečná a náklady na DPH vysoké. Kategorizace menších bytů určených na nájemní bydlení a významnější snížení DPH u této kategorie by přinesla možnost snížit nájem u dostupných nájemních bytů.

Důležitá je také **aktivní role státu a municipalit** při developmentu nových bytů. Vzhledem k faktu, že stát ani jednotlivé samosprávy nedisponují zpravidla developerskými kapacitami a často ani dostatečným kapitálem, je potřeba vyvíjet nové funkční modely spolupráce veřejného a soukromého sektoru. A takové modely se již na několika úrovních připravují.

Jak z bytové krize & dostupné bydlení

Prvním ze soukromých subjektů, který téma dostupného bydlení začal řešit, je **společnost Dostupné bydlení České spořitelny** (DBČS). Dceřiná společnost ČS si klade za cíl dodat na trh tisíc cenově dostupných nájemních bytů **do roku 2026,** a dostupné bydlení řeší přímo s municipalitami a veřejnými institucemi. První projekt, Prosek Park v Praze, nabídne **nájemné o cca 20 % nižší, než je tržní standard,** v rámci 254 bytů. Ty pro DBČS postaví developer Finep. Druhý pražský projekt chystá společnost **na Opatově** spolu se Sekyra Group. Část z dokončených bytů bude určena zaměstnancům FN Motol a Thomayerovy nemocnice, ostatní budou k dispozici dalším zaměstnancům z nejpotřebnějších profesí. Rozdělování bytů pak bude řídit instituce veřejné správy a místní samosprávy.

Přispět k řešení otázky dostupného bydlení slibuje také inciativa **Pražské developerské společnosti** (PDS). Příspěvková organizace hlavního města Prahy na městských pozemcích připravuje v příštích letech výstavbu 6–8 tisíc dostupných městských nájemních bytů s veškerou občanskou vybaveností. V současnosti rozvíjí na celkem 68 hektarech téměř 60 investičních záměrů, které chce postupně realizovat v horizontu následujících 3–15 let. Realizaci jednoho z prvních projektů dostupného bydlení v Praze – **Rezidence Beranka v Horních Počernicích** s třemi sty byty – předpokládá PDS v letech 2025–2030.

Autoři:

Ondřej Zabloudil *je ředitelem oddělení zaměřeného na nemovitosti a stavebnictví společnosti Deloitte, kde se zabývá především oceňováním nemovitostí, transakcemi a souvisejícími analýzami. Vystudoval Fakultu architektury ČVUT a rovněž absolvoval Masarykův ústav vyšších studií a studium RICS – Komerční valuace nemovitostí. Jeho kvalifikace a expertíza vychází i z praxe architekta a projektového manažera. Je členem Královského institutu certifikovaných odhadců (RICS) se zaměřením na komerční nemovitosti.*

Vojtěch Kania *pracuje od roku 2019 v oddělení zaměřeném na nemovitosti a stavebnictví společnosti Deloitte, kde se věnuje především analýze trhu nemovitostí, analýze developerských projektů, transakcím nájemních projektů a souvisejícím analýzám. Zároveň studuje svůj druhý magisterský program zaměřený na datovou analytiku s vedlejší specializací na umělou inteligenci. Předtím již získal magisterský titul v rámci studijního programu Finance&Investments na Rotterdam School of Management v Nizozemí.*

(Redakčně upraveno)

The rental housing of institutional investors mainly differs from the rest of the market by the spread of services provided and also by the certainty that the investor represents. Seeing that the institutional investor usually owns the entire residential building, it can, much more than a natural person, afford to include in its services, for example, common areas and facilities for flats and their residents. The rental concept can include washing machines, a games room, a community centre or a common garden.

The active role of the state and municipalities

The fact that housing is currently becoming inaccessible to certain groups of the population also poses a problem for the state and the entire urban community. Even people in professions whose activity is essential for the running of the city cannot afford housing. The issue of available flats has thus become a pressing issue for Czech politicians, who are forced to deal with the deadlock.

There are several possible ways for the state to support the new construction of flats and the availability of housing. One of these is the acceleration of building permits through the reform of urban planning and the actual authorisation of buildings, which is still slow and complicated. This could be helped by the already approved **reform of the Construction Act**. Another way is to **adjust the budgetary allocation of taxes** in such a way that municipalities are meaningfully compensated by the volume of new construction on their territory. A system of contributions, which has already been introduced in many Czech cities and municipalities (in Jihlava, for example, in addition to Prague), is substituting for this compensation. Nevertheless, municipalities are still not sufficiently motivated to meet the development goals.

A change in the area of VAT may also be a way to promote housing availability, **especially in the case of available rental flats**. At present, the rental of residential spaces is exempt from VAT in every case and it is not possible to claim the right to deduct VAT from the costs of the acquisition and operation of the property in question. VAT when acquiring or constructing real estate in the amount of 15 % (for flats up to 120 sqm) represents a high expense for developers dealing with rental housing, which must be reflected in the amount of rent. Although VAT may be reduced to 12 % in the context of the government consolidation package, this change is still insufficient and the VAT expenses are high. The categorisation of smaller flats intended for rental housing and a significant reduction in VAT for this category would make it possible to reduce the rent for available rental flats.

The **active role of the state and municipalities** in the development of new apartments is also important. Given the fact that neither the state nor the individual local governments do not usually have development capacities and often not enough capital, it is necessary to develop new functional models of public-private cooperation. Such models are already being prepared on several levels.

How to get out of the housing crisis & affordable housing

The first private entity that began to address the topic of affordable housing is the **company Dostupné bydlení České spořitelny** (DBČS). This subsidiary of Česká spořitelna aims to deliver a thousand affordable rental apartments to the market **by 2026,** and it resolves affordable housing directly with the municipalities and public institutions. The first project, Prosek Park in Prague with 254 flats, will offer **rent about 20 % lower than the market standard,** with 254 flats. The Finep development company will be building it for DBČS. The second Prague project is being prepared together with **Sekyra Group** in the municipal **district Opatov.** together with Sekyra Group. Some of the completed flats will be intended for employees of the Motol University Hospital and Thomayer Hospital, others will be available to other employees from the most necessary professions. The distribution of the flats will then be managed by public administration institutions and the local government.

The initiative of **Pražská developerská společnost** (PDS) also promises to contribute to a solution to the issue of affordable housing. The contributory organisation of the capital city of Prague is preparing the construction of six to eight thousand affordable urban rental flats with complete civic amenities in the coming years. Currently, it is developing almost 60 investment projects on a total of 68 hectares, which it wants to gradually implement in the next 3–15 years. PDS expects the construction of one of the first affordable housing projects in Prague, **Residence Beranka in Horní Počernice** with three hundred flats, in the years 2025-2030.

Authors:

Ondřej Zabloudil *is the Director of Deloitte's Real Estate & Construction Department, where he primarily deals with valuations of real estate, transactions and related analyses. He graduated from the Faculty of Architecture of the Czech Technical University and also graduated from the Masaryk Institute of Advanced Studies and the study of RICS – Commercial Real Estate Valuation. His qualifications and expertise are also based on his practice as an architect and project manager. He is a member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) with a focus on commercial real estate.*

Vojtěch Kania *has been working since 2019 in the Deloitte Real Estate & Construction Department, where he focuses mainly on analyses of the real estate market, analyses of development projects, the transactions of rental projects and related analyses. At the same time, he is studying his second master's program focused on data analytics with a secondary specialisation in artificial intelligence. Previously, he received a master's degree in the Finance&Investments study programme at the Rotterdam School of Management in the Netherlands.*

(Edited)