



Silverline
Real Estate

Starý, nebo nový aneb stavět, rekonstruovat, nebo kupovat na klíč?

Co se vyplatí při pořizování nemovitosti
pro bydlení či investici



„Růst cen nemovitostí není výhradně determinován cenou výstavby. Ceny nových bytů se za posledních sedm let přibližně zdvojnásobily, téměř stejně rychle však rostly i ceny starších bytů. Náklady na výstavbu bytových domů stouply ve stejném období přibližně o 50 %.“



A: Vývoj cen nemovitostí a nákladů na výstavbu:

Jaký vliv mají stavební náklady na ceny nemovitostí na trhu?

Začneme tím, co všichni dobře víme, a to, že v České republice za posledních 6 let nebývale dynamicky rostly ceny (rezidenčních) nemovitostí všeho typu. U bytů byl nárůst vysoký jak u novostaveb, tak u starších bytů určených k rekonstrukci. O něco nižší byl cenový nárůst u rodinných domů, a to zejména z toho důvodu, že nedošlo v průběhu posledního roku k akceleraci cen podobně jako u bytů. Bydlení se tedy stalo, i v kontextu nedostupných hypoték, vysoce nedostupným.

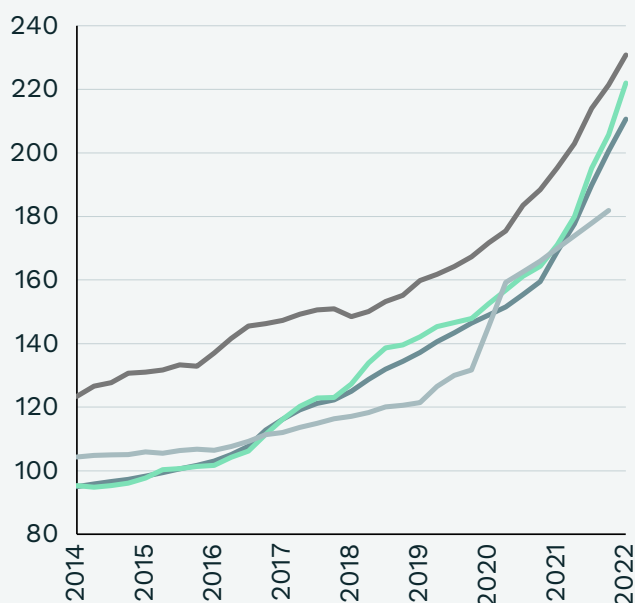
Náklady na výstavbu, resp. rekonstrukce jsou definovány dvěma základními vstupy: (i) stavebními materiály a (ii) prací řemeslníků. Právě rostoucí ceny stavebních materiálů se staly výrazně medializovaným tématem, zejména v průběhu roku 2021 i 2022, a opakovaně jsou zmiňovány jako jedna z hlavních příčin současných vysokých cen nemovitostí.

Pokud srovnáme tempo růstu různých typů nemovitostí a cen stavebních realizací v období 2015–2022, dostaneme se na následující hodnoty:

- Ceny pozemků vzrostly přibližně o **100 %**
- Ceny RD vzrostly o cca **90 %**, přičemž cena výstavby se zvýšila pouze o **38 %**
- Ceny bytů vzrostly o více než **110 %**, přičemž náklady na výstavbu bytových domů se zvýšila pouze o **52 %**

Je zřejmé, že tedy stavební náklady nebyly jediným hlavním hybatelem růstu cen nemovitostí, ať už šlo o byty, nebo rodinné domy.

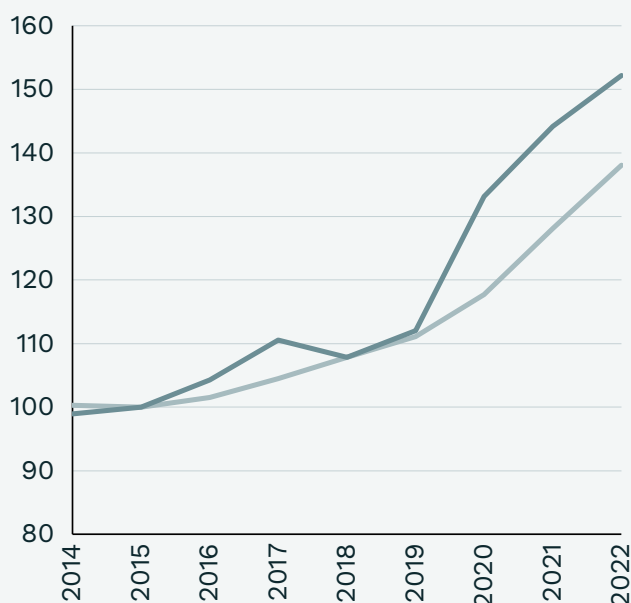
2010=100%



— Index ceny bytů na rekonstrukci
— Index ceny nových bytů
— Index ceny rodinných domů
— Index ceny pozemků

Zdroj: CSU, Silverline Real Estate

2015=100%



— Index ceny výstavby rodinných domů
— Index ceny výstavby bytových domů

B: Byty – vlastní rekonstrukcí bytu lze ušetřit i 15 % oproti koupi novostavby

Zanalyzovali jsme vývoj trhů s novými byty a s byty k rekonstrukci ve dvou největších městech ČR, a to v Praze a Brně. Modelovým bytem pro výpočet ceny rekonstrukce byl klasický 60metrový 2kk/2+1 ve 3. nadzemním patře budovy s výtahem. Předpokládali jsme celkovou rekonstrukci v průměrném standardu. Porovnávali jsme s cenami bytů v novostavbách v daném městě.

1. Růst cenové hladiny všech kategorií bytů v obou městech

Trhy s novostavbami a byty k rekonstrukci jsou úzce propojené, avšak každý se řídí vlastními specifickými pravidly. Novostavby jsou pravděpodobně volbou číslo jedna pro většinu kupujících, pokud jim to rozpočet umožní. Novostavby vznikají tedy především v lokalitách, kde existuje dostatečná kupní síla. Pokud jsou novostavby nedostupné pro většinu obyvatel, ať již cenově, nebo velikostí nabídky, kupující se přesunují na trh starších bytů a tlačí v tomto segmentu cenu nahoru.

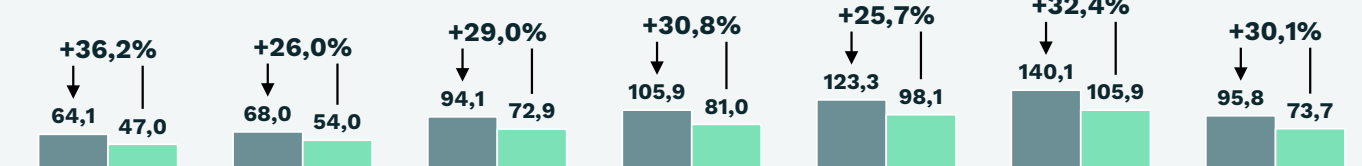
Při pohledu na dvě největší města v ČR je vidět znatelný rozdíl v cenovém diferenciálu mezi novostavbami a staršími byty. V **Praze** a **Brně** se cenový diferenciál mezi novostavbou a starším bytem pohybuje na zdravé úrovni v relativním vyjádření 25–35 % ceny daného bytu, v současné době tedy zhruba 25–35 tisíc Kč/m². Takový diferenciál udržuje trh v rovnováze, jelikož koupě novostavby i staršího bytu může dávat smysl. Z historických dat je zřejmé, že trhy na sebe reagují zhruba s ročním zpožděním a hlad na trhu způsobil oscilaci mezi extrémními hodnotami, především podle toho, jak trh s byty k rekonstrukci doháněl trh novostaveb. Jinak řečeno, pokud jeden rok prudce zdražily nové byty, je pravděpodobné, že další rok více vzrostou ceny bytů k rekonstrukci.

„Zdravý cenový diferenciál za aktuální situace mezi cenami nových bytů a bytů k rekonstrukci se v České republice pohybuje okolo 25–35 tis. Kč/m². Tento rozdíl zajistí atraktivitu obou typů nemovitostí, resp. je férovou odměnou za rekonstrukci bytů, vč. vedlejších nákladů (např. náklady na financování) a marže developera.“

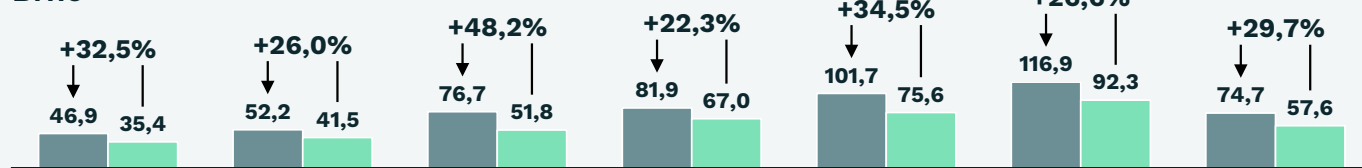
Průměrná cena novostavby a bytu před rekonstrukcí

tis. Kč/m²

Praha



Brno



■ Nový byt ■ Byt k rekonstrukci X% cenový diferenciál mezi novostavbou a bytem k rekonstrukci

Zdroj: srealty, Silverline Real Estate

2. Cena rekonstrukce stabilně roste, avšak pomaleji než cena novostaveb

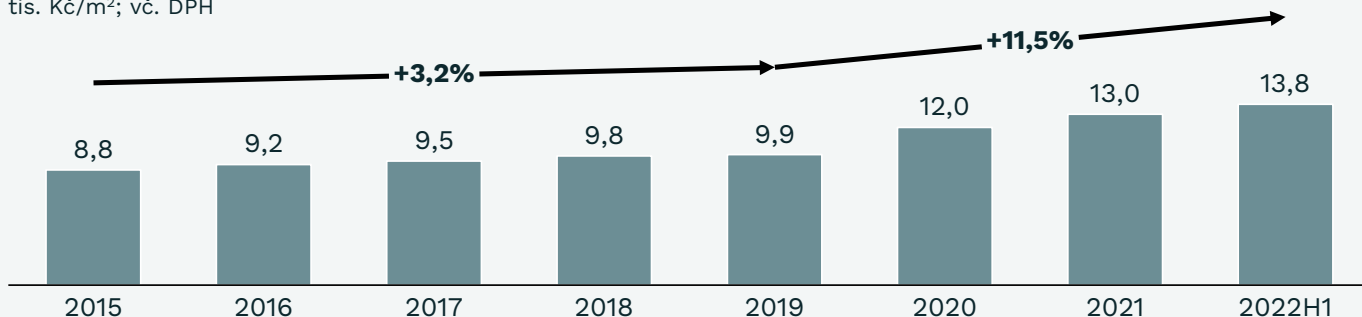
Růst nákladů na rekonstrukci bytu akceleroval od roku 2019 na dvouciferné hodnoty. Primárním motorem růstu je spíše růst ceny práce než nárůst cen materiálů. Nejvyšší meziroční nárůst nastal mezi roky 2019 a 2022, kde výrazný vliv měla pandemie covid-19 a poptávka po stavebních pracích. Materiály primárně využitě při rekonstrukci, jako jsou omítky, dlažby a sanita (např. umyvadla), nerostly tak dramaticky jako např. ocel, typicky do 10 % (i zde samozřejmě existují výjimky). V současné době ceny kompletní rekonstrukce za 1 m² bytu začínají zhruba na 12 tisících Kč vč. DPH v nejnižším standardu, v průměrném standardu lze počítat s cenou okolo 14 tisíc vč. DPH. Pokud se investor rozhodne pro vysoký standard, může cena vzrůst i přes 20 tisíc Kč/m².

Samotná kompletní rekonstrukce se skládá z přímých a vedlejších nákladů. Vedlejší náklady jsou tvořeny především architektonickou a projekční prací, nánákladbatelná je i doprava materiálů na místo. Další kategorií jsou náklady na financování, avšak ty nebyly pro zjednodušení započítány.

Stavební náklady tvoří okolo 75 % celkových nákladů rekonstrukce. Ze stavebních nákladů typicky zhruba 60 % představují náklady na práci a zbylých 40 % na materiál. Více než 50 % nákladů na stavbu typicky tvoří tzv. stavební část (zednické profese, malíři, podlahy, sádkokartonáři apod.). Další významnější náklady putují za topenářské a plynářské práce, a to až 20 %, a elektroinstalace, což může tvořit až 15 % z celkových nákladů na rekonstrukci. Zdravotechnika (sanita) tvoří až 10 % celkové ceny stavby.

Průměrná cena rekonstrukce staršího bytu

tis. Kč/m²; vč. DPH

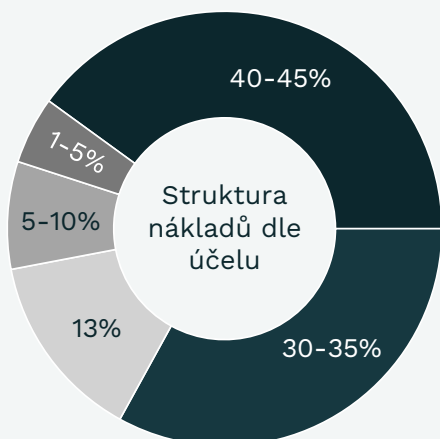


Nákladovost stavebních prací



Rekonstrukce bytu

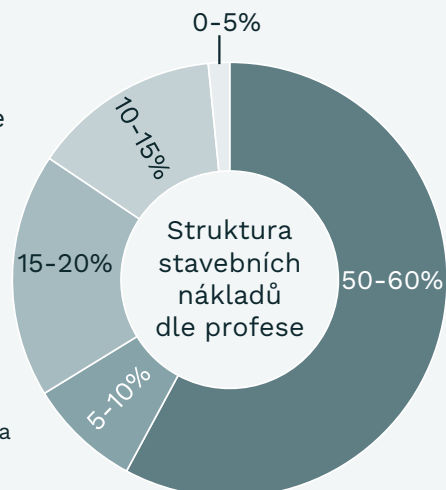
- Stavební práce
- Materiál
- DPH
- Doprava a ostatní
- Architektonické a projekční práce



12-17
cena rekonstrukce
v tis. Kč/m²



- Stavební část
- Zdravotechnika
- Topení
- Elektro
- Vzduchotechnika



Zdroj: RTS, CSU, press search, URS, CenikyRemesel, Silverline Real Estate

3. Kolik lze ušetřit rekonstrukcí bytu v Praze a Brně

Pro zjednodušení může být tvorba hodnoty při rekonstrukci vypočtena jako rozdíl mezi nákupní cenou novostavby a součtem ceny bytu na rekonstrukci a nákladů na rekonstrukci. Zjednodušení tkví zejména v tom, že rekonstrukcí bytu se při horším stavu budovy nemusí dosáhnout stejné kvality bydlení jako v novostavbě. Nicméně dříve či později nejspíš budou pomocí poplatků do SVJ opraveny i starší budovy a vlastní rekonstrukcí bytu lze tedy, v závislosti na lokalitě, ušetřit část nákladů spojených s pořízením vlastního bydlení.

„Cena kompletní rekonstrukce tvoří jen okolo 10 % z prodejní hodnoty bytu v novostavbě. Díky tomu lze např. v Praze při rekonstrukci v současné době ušetřit až 15 % v porovnání s koupí bytu v novostavbě.“

V **Praze** se ceny nemovitostí k rekonstrukci pohybují mezi 75–80 % ceny novostavby, a jelikož cena kompletní rekonstrukce tvoří jen cca 10 % z ceny novostavby, lze rekonstrukcí vytvořit hodnotu, resp. ušetřit až 15 % kupní ceny nemovitosti.

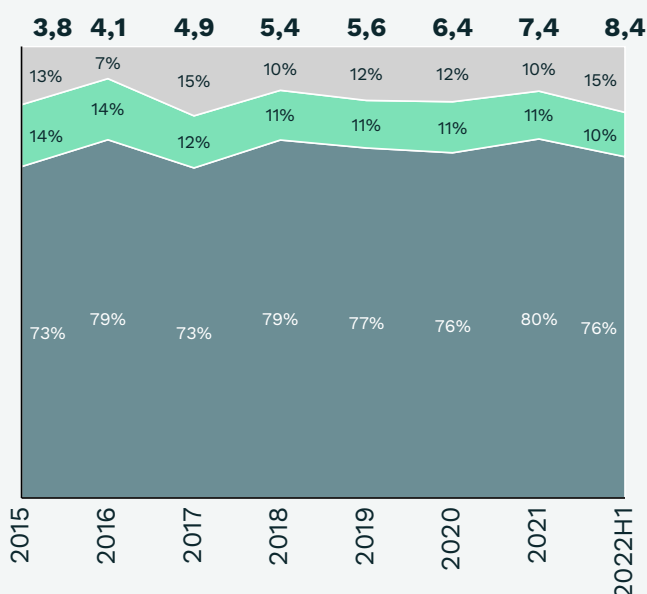
Podobná situace je v **Brně**, kde lze v průměru vlastní rekonstrukcí ušetřit cca 10 % z kupní ceny novostavby. V roce 2019 došlo k anomálii na trhu, protože skokově vyskočily ceny novostaveb až o 20 %.

Důležité je zmínit, že nadhodnota nemusí být čistou úsporou (výdělkem) rekonstruujícího, a to například při použití dluhového financování při rekonstrukci. Zároveň samotná rekonstrukce může být časově náročná s ohledem na organizaci veškerých řemeslníků a dodavatelů.

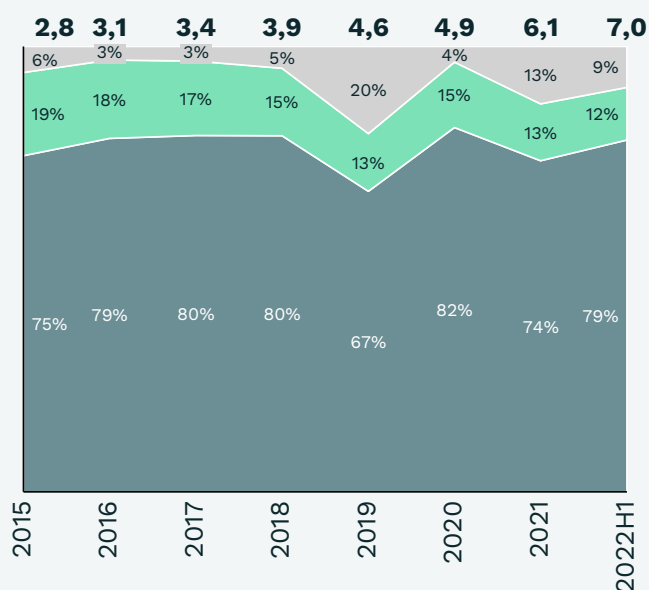
Struktura ceny novostavby – byty

mil. Kč; pro byt o velikosti 60 m²

Praha



Brno



■ Cena nemovitosti ■ Cena rekonstrukce ■ Potenciál úspory **X,X** cena novostavby bytu 60 m² v mil. Kč

Zdroj: CSU, srealty, Silverline Real Estate

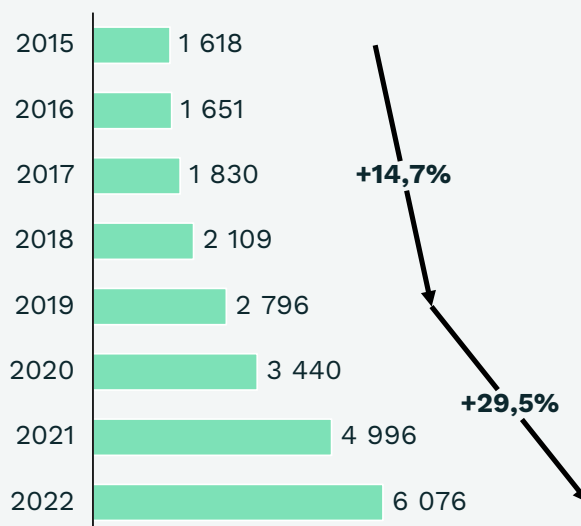
C: Rodinné domy – vlastní výstavbou lze ušetřit až 20–30 % oproti koupě RD na klíč

U rodinných domů uvažujeme jako modelový příklad standardní objekt s 200 m² užitné plochy na pozemku o výměře 1000 m². Pro analýzu byly využity 3 nejlidnatější kraje České republiky mimo Prahu – Středočeský kraj, Jihomoravský kraj a Moravskoslezský kraj. V těchto krajích se také nachází největší města, která vykazují trend suburbanistického bydlení. Cenu výstavby jsme porovnávali s cenami novostaveb od developerů v daném kraji.

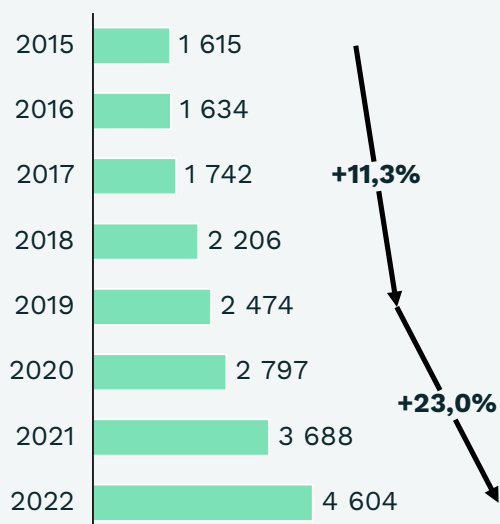
1. Hlavní determinant ceny rodinného domu: cena stavebního pozemku

Pozemky jsou klíčová součást ceny rodinných domů a jejich cena se samozřejmě promítá do ceny rodinného domu. Rostoucí poptávka po stavebních pozemcích v posledních 3–4 letech byla tažena několika trendy, vč. pokračující urbanizace (nárůstu počtu obyvatel ve velkých městech) a růstu či přechodu na nové pracovní modely (práce z domu / hybridní způsob práce z domu a kanceláře), a tedy také poptávce po bydlení v suburbaniích (okrajových a přilehlých částech). Tato prudce rostoucí poptávka narazila na nedostatečnou nabídku zapříčiněnou např. nepřipraveností technické infrastruktury v obcích, jako jsou čističky odpadních vod, vodovodních a kanalizačních sítí atd. Zdlouhavé schvalovací procesy, jak územně plánovací, tak stavební, neumožňovaly (a stále neumožňují) tuto poptávku dostatečně rychle uspokojit. Poptávka za poslední roky byla o to vyšší z důvodu, že růst cen bytů předběhl růst cen rodinných domů a RD se staly relativně dostupnější, a tedy i preferovanější.

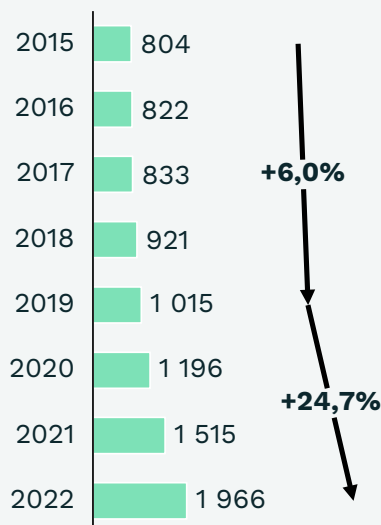
Středočeský kraj



Jihomoravský kraj



Moravskoslezský kraj



■ cena za m² stavebního pozemku

Zdroj: srealty, Silverline Real Estate

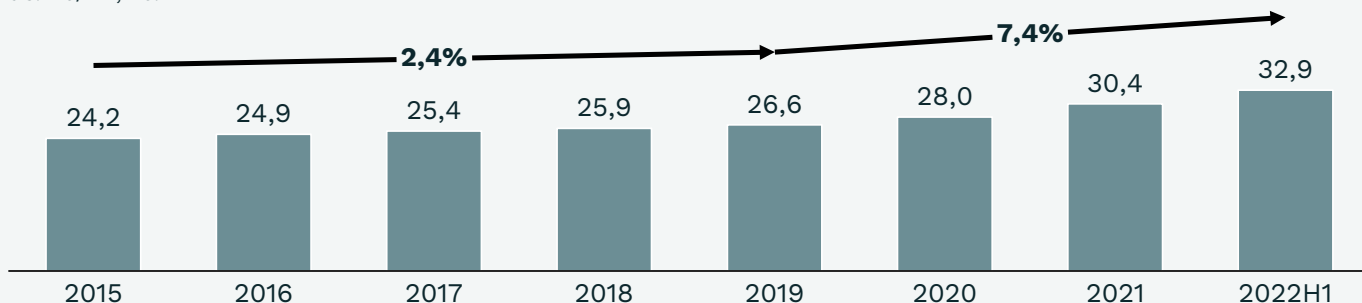
2. Kolik stojí vlastní stavba rodinného domu

Druhým determinantem ceny je cena samotné výstavby. Celkové náklady na výstavbu rodinného domu se v celorepublikovém průměru pohybují okolo 33 tisíc Kč/m², nejsou však výjimkou ani ceny atakující hranici 40 tisíc Kč/m². V posledních 3 letech tempo růstu ceny výstavby také zrychlilo, když cena stoupla téměř o 25 %.

Zatímco u rekonstrukce bytů je možné vynechat výraznější zapojení architektů, při stavbě RD se tomuto již vyhnout nelze. Z pohledu struktury nákladů je poté nejvýraznější položkou stavební materiál, a to zejména na stavební část (především zemní práce, základy, svislé a vodorovné konstrukce, střecha), veškeré profese dohromady tvoří jen cca 25 % nákladů na stavební materiál.

Průměrná cena rekonstrukce rodinného domu

tis. Kč/m²; vč. DPH

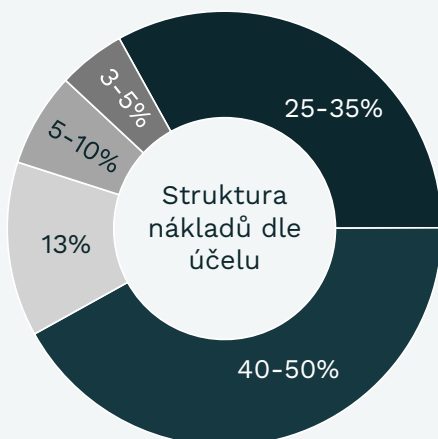


Nákladovost stavebních prací



Stavba rodinného domu

- Stavební práce
- Materiál
- DPH
- Doprava a ostatní
- Architektonické a projekční práce

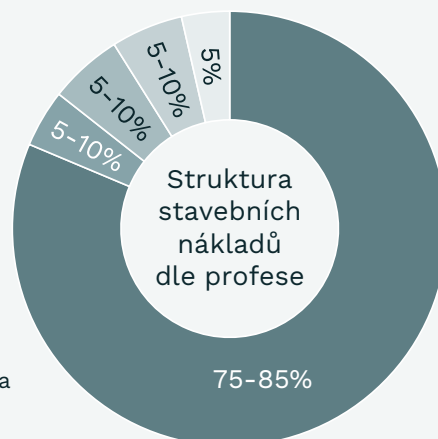


24-45

cena výstavby
v tis. Kč/m²



- Stavební část
- Zdravotechnika
- Topení
- Elektro
- Vzduchotechnika



Zdroj: RTS, URS, CSU, TZB.info, Silverline Real Estate

3. Kolik lze ušetřit při vlastní výstavbě RD oproti nákupu novostavby

Historicky byla cena stavby hlavní nákladovou položkou v konečné ceně rodinného domu. Podíl nákladů na výstavbu RD na celkových nákladech RD se v čase snižuje, a to zejména v atraktivních lokalitách, kde rychle rostou ceny pozemků. Už nejen v nejprestižnějších lokalitách ve Středočeském kraji dnes platí pravidlo, že cena stavebního pozemku se přibližně rovná ceně výstavby RD.

Nejvyšší úsporu z vlastní výstavby RD lze dnes dosáhnout právě ve Středočeském kraji, a to díky přijatelným cenám pozemků i výstavby v porovnání s celkovou cenou novostavby RD. Díky nízkým cenám stavebních pozemků lze vysoké úspory dosáhnout i v Moravskoslezském kraji. V Jihomoravském kraji jako jediném se trend obrátil a ceny novostaveb již druhý rok rostou.

Za trvající velmi silnou poptávkou po stavebních pozemcích ve Středočeském kraji tedy lze vidět ratio ušetření velké části nákladů při vlastní výstavbě RD, rozložení investice v čase (stavba s odstupem času po nákupu pozemku), či přizpůsobení projektu vlastní představě.

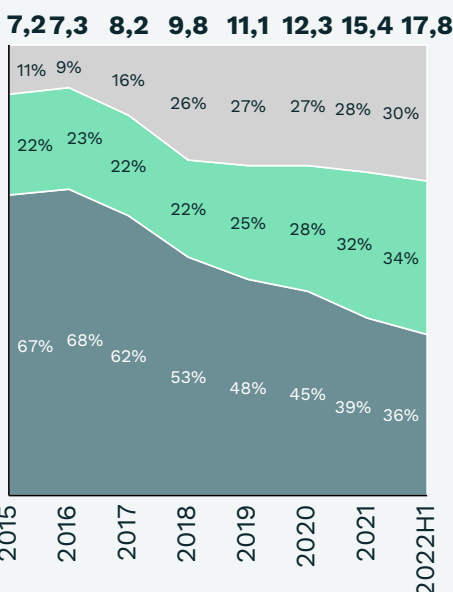
Avšak výstavba rodinného domu skýtá výrazně více úskalí. Z časového hlediska je ale potřeba počítat s cca 9–12+ měsíci na přípravu projektu a získání stavebního povolení a alespoň dalších 12 měsíců na výstavbu samotnou. Současně stavba rodinného domu je více technicky a organizačně náročná

„Vlastní výstavbou RD lze např. ve Středočeském kraji ušetřit 20–30 % z celkové ceny novostavby. Navíc si tím řada kupujících rozloží náklady na pořízení bydlení v čase, kdy si mezi koupi stavební parcely a výstavbou nechají odstup pár let.“

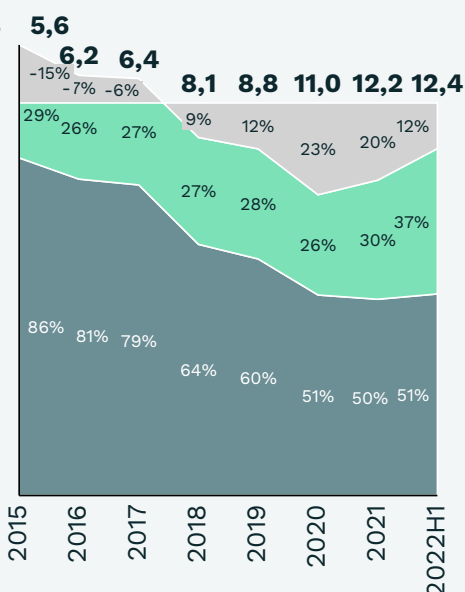
Struktura ceny novostavby – rodinné domy

mil. Kč; pro rodinný dům o velikosti 200 m² na pozemku 1000 m²

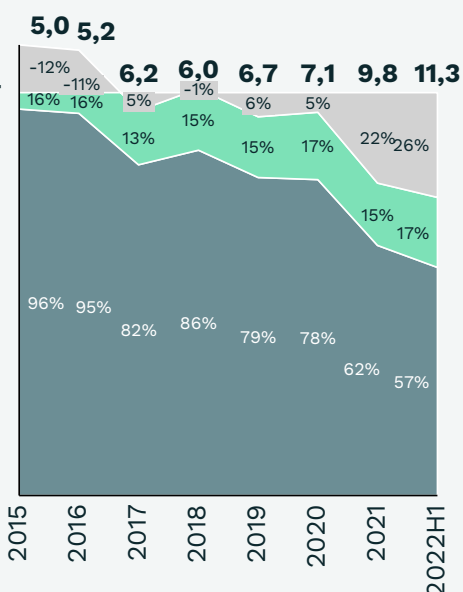
Středočeský kraj



Jihomoravský kraj



Moravskoslezský kraj



■ Cena stavby ■ Cena pozemku ■ Potenciál úspory

X,X cena novostavby rodinného domu v mil. Kč

Zdroj: CSU, sreality, Silverline Real Estate

Klíčové implikace a co by mohlo následovat v příštím roce?

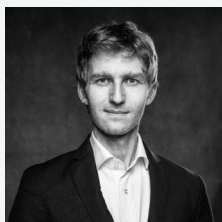
Za poslední 4 roky v Praze a Brně průměrný sledovaný nový byt 60 m² zdražil o přibližně 2,7 mil. Kč, zatímco starší byty jen o 2,2 mil. Kč. Cena rekonstrukce vzrostla pouze o přibližně 350 tisíc Kč, v absolutním vyjádření vznikl tedy polštář příjemných 150 tisíc Kč. Navíc v současné době, tedy červenci 2022, se trend naopak obrací a cena materiálů začíná spíše klesat. Cenu novostaveb šponovala vzhůru především poptávka a nekorespondující růst nabídky (blíže jsme popsali v publikaci: *V krajských městech ČR chybí přes 80 tisíc bytů: jak jsou na tom jednotlivá města a co nás čeká dál*). V tomto a příštím roce lze tedy v kontextu vysokých úrokových sazeb hypoték předpokládat, že kupující budou častěji volit levnější variantu, čímž stoupne poptávka po starších bytech. Tedy z pohledu vývoje cen předpokládáme spíše stagnaci cen nových bytů a mírný růst cen bytů před rekonstrukcí. Logicky tedy dojde k eliminaci vyšší úspory z rekonstrukce.

U našeho vzorového rodinného domu, například ve Středočeském kraji, lze nárůst ceny novostaveb o téměř 6,8 mil. Kč částečně přičíst růstu cen nákladů na stavbu zhruba o 1 mil. Kč, a hlavně růstu cen pozemků o téměř 4,3 mil. Kč. Vzniká tedy dodatečná nadhodnota ve výši okolo 1,5 mil. Kč. Inflační tlaky sice pravděpodobně u stavebních materiálů poleví, pokud nedojde k dalšímu šoku, ale nelze očekávat, že by došlo k poklesu cen novostaveb. U rodinných domů lze tedy zejména v letech 2022 a 2023 předpokládat, že pro zájemce o vlastní dům bude výrazně úspornější volit kombinaci koupě stavebního pozemku s vlastním řízením výstavby.

Silverline Real Estate je fond kvalifikovaných investorů, který neustále hledá nejvýnosnější investice pro své investory na trzích s vyvinutými jurisdikcemi v oblasti nemovitostí, konkrétně v Evropě a Severní Americe.

Neustále monitorujeme výkonnost vybraných trhů, segmentů a vyhodnocujeme příležitosti, abychom našim investorům zajistili dvouciferné výnosy na roční bázi.

Neváhejte nás kontaktovat.

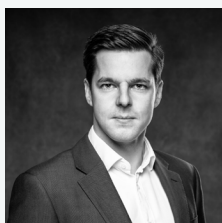


Dan Vaško

Spoluzakladatel, partner a výkonný ředitel

dan.vasko@silverlinere.com

+420 601 576 328

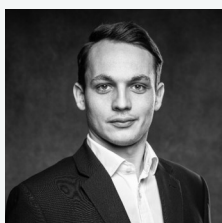


Martin Benroth

Spoluzakladatel a investiční ředitel

martin.benroth@silverlinere.com

+420 606 175 819



Vojtěch Brix

Spoluzakladatel a investiční manažer

vojtech.brix@silverlinere.com

+420 731 748 854

