

Jaká data máme k dispozici

Data existujících nemovitostí

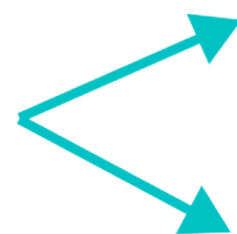
Pasportizace bytového fondu, detailní rozpad na úroveň bytové jednotky



2 074 306 rodinných domů



218 922 bytových domů



78 064

bez vymezených jednotek



cca **600 000** bytů

140 863

s vymezenými jednotkami



1 906 146 bytů



novostavby

16 835 budov

291 815 bytů



panelové byty

69 426 budov

1 029 749 bytů



cihlové byty

132 661 budov

584 582 bytů

Roční přírůstek →

450+ budov

15 000+ bytů

18 000 – 20 000 rodinných domů

75 000 – 90 000 transakcí



Analýza: **Předpokládatelné změny** **vývoje trhu s bydlením** **v České republice do roku 2035**



V posledních 20 letech rostla kontinuálně poptávka po bydlení, problém bydlení byl tedy dlouhodobě na straně nedostatečné nabídky.

Tato situace se může v příštích 10 letech v řadě regionů podstatně změnit.

Poprvé za dobu co sbíráme data jsme se odvážili udělat prognózu, jak a proč se může realitní trh změnit.

Vstupní data do analýzy

Data o bytovém trhu

- 1 906 146 bytů v osobním vlastnictví v téměř 219 tisících bytových budovách v rozdělení na úroveň obcí
- Více než 2 miliony rodinných domů v rozdělení na úroveň obcí
- Vyhodnocení aktivity trhu, tedy všechny proběhlé prodeje v oblasti bytů a rodinných domů za posledních 10 let na úrovni všech obcí v ČR v rozdělení po segmentech panel/cihla/novostavba
- Více než 552 tisíc transakčních cen v jednotlivých segmentech bytů a více než 320 tisíc cen u rodinných domů
- Cena výstavby rodinných domů v jednotlivých okresech
- Poměr mezi nabídkou a poptávkou v jednotlivých městech za posledních 10 let

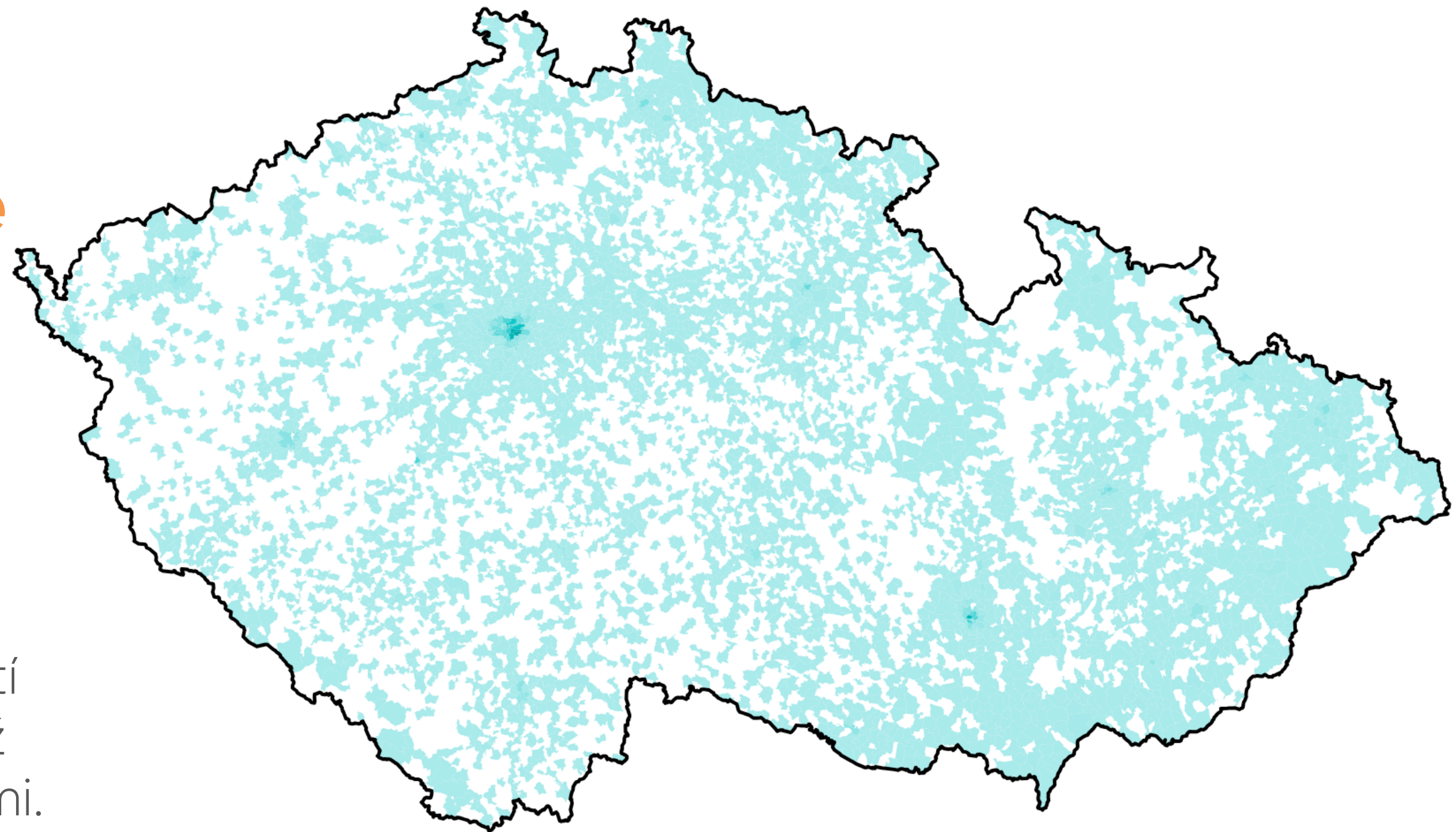
Data o demografii

- Demografický vývoj zaměřený na skupinu osob narozených mezi roky 1945 až 1954
- Věková struktura vlastníků bytů a rodinných domů rozdělenou po dekádách
- Přírůstek a úbytek obyvatel za posledních 5 let ve všech obcích v České republice se zaměřením na města nad 5 000 obyvatel a nad 10 000 obyvatel
- Věkové složení obyvatel všech obcí v ČR
- Aktuální střední délka dožití v krajích

Rozložení cihlových bytů v České republice

V cihlových domech máme téměř 600 tisíc bytů a najdeme je ve všech typech měst.

Tento typ tradiční výstavby pochází zejména z období do poloviny 60 let 20. století a je reprezentován více než 130 tisíci bytovými budovami.

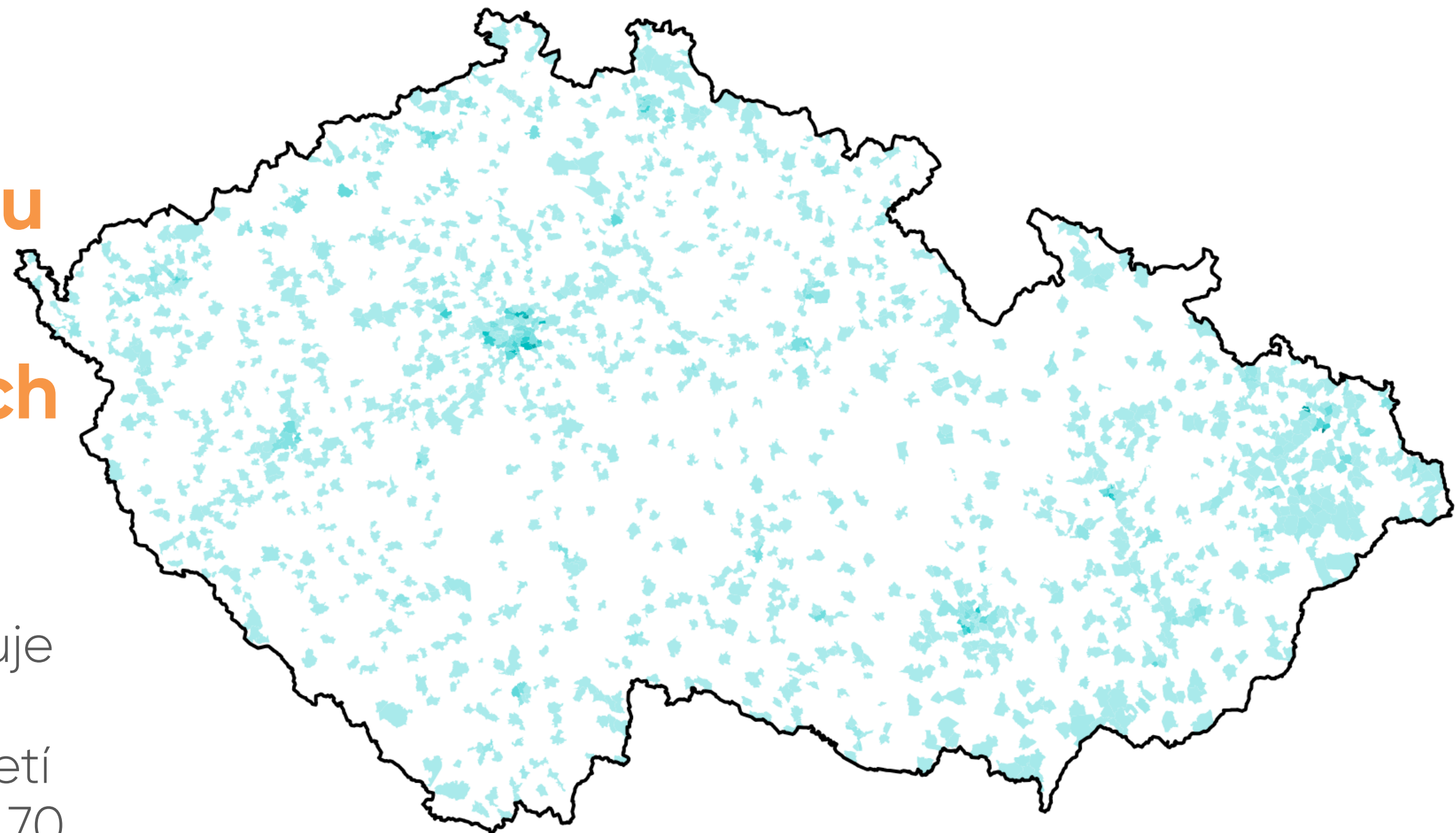


Zdroj: ČÚZK, Flat Zone

Rozložení panelových bytů v České republice

**Více než 1 milion
bytů máme v
panelových
domech, které jsou
koncentrovány
zejména ve velkých
městech.**

Panelová výstavba se datuje od poloviny 60tých let do poloviny 90tých let 20. století a je reprezentována téměř 70 tisíci bytovými domy s obvykle větším počtem bytů než v domech cihlových.



Zdroj: ČÚZK, Flat Zone

Rozložení novostaveb bytů v České republice

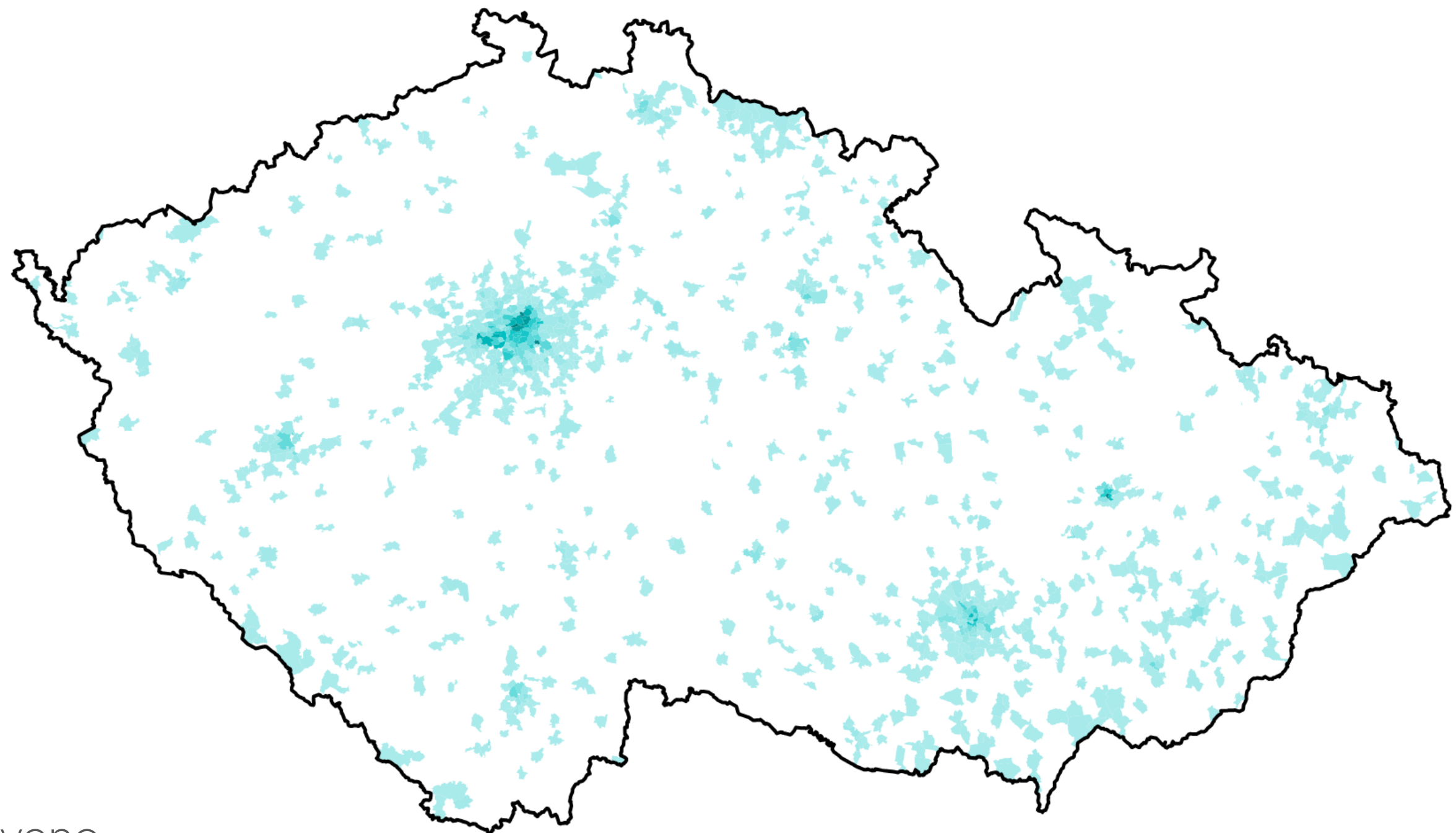
Zbylých téměř 300 tisíc bytů v novostavbách je koncentrováno hlavně v největších městech.

„Novou bytovou výstavbu“ datujeme od roku 1995.

Za posledních 30 let ale bylo postaveno pouze 25% počtu toho, co v předešlých 30 letech.

Téměř 80% těchto bytů bylo postaveno v Praze a krajských městech.

V posledních letech roste podíl v rekreačních oblastech – apartmány.

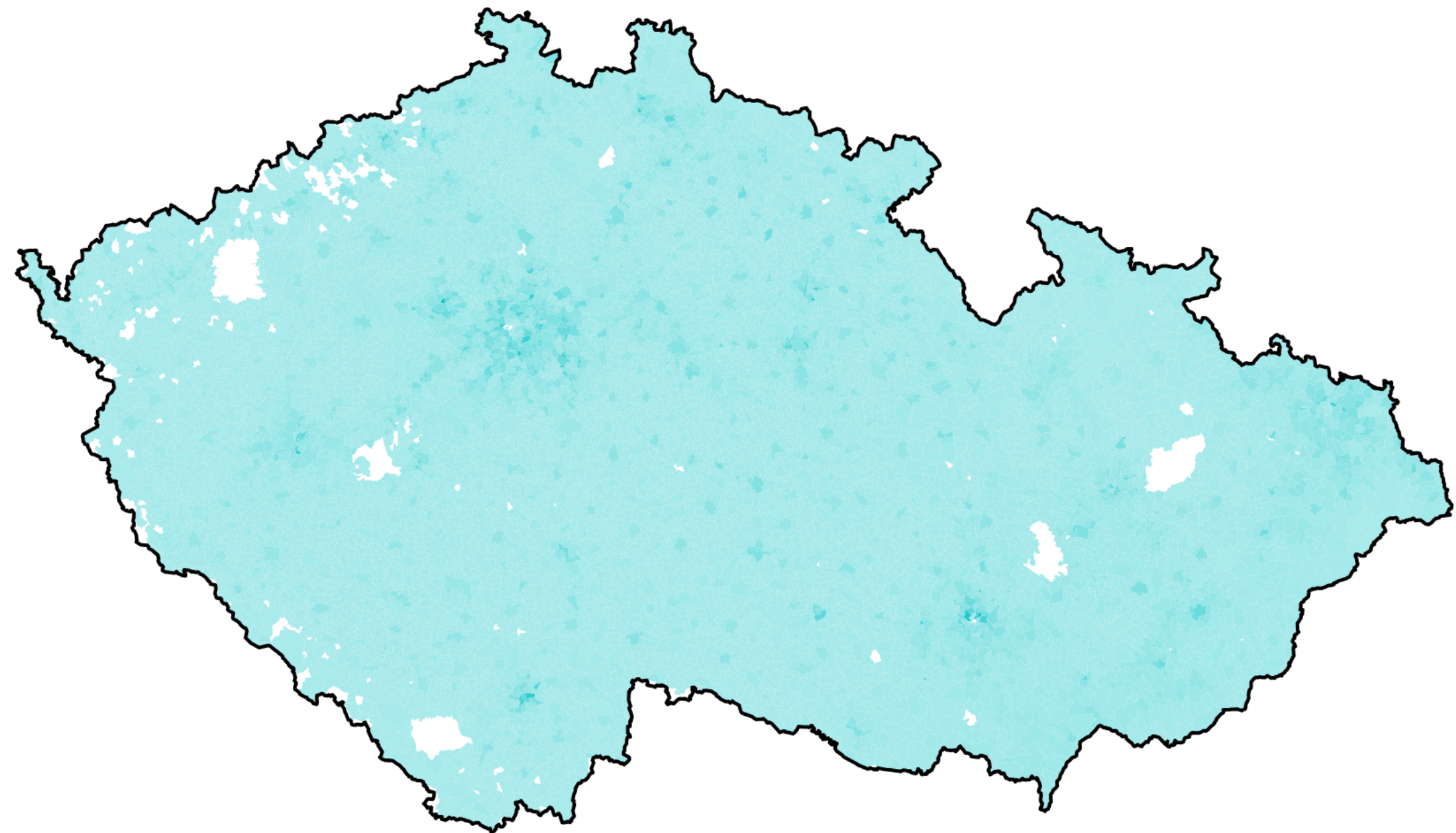


Zdroj: ČÚZK, Flat Zone

Rozložení rodinných domů v České republice

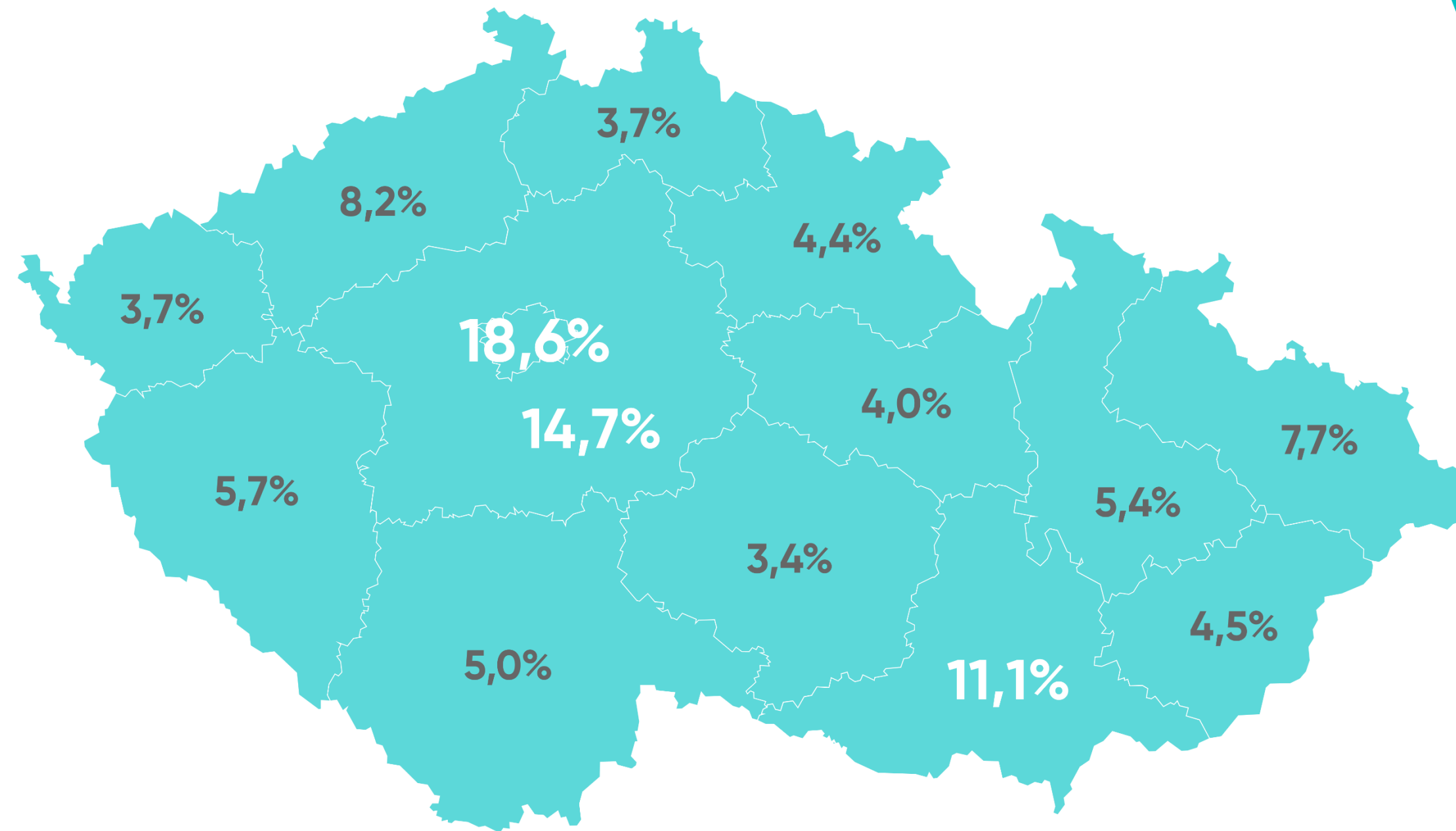
**Více než 2
miliony
rodinných domů
jsou rozmístěny
hlavně mimo
velká města.**

Největší koncentrace
rodinných domů
se nachází ve
Středočeském kraji.



Zdroj: ČÚZK, Flat Zone

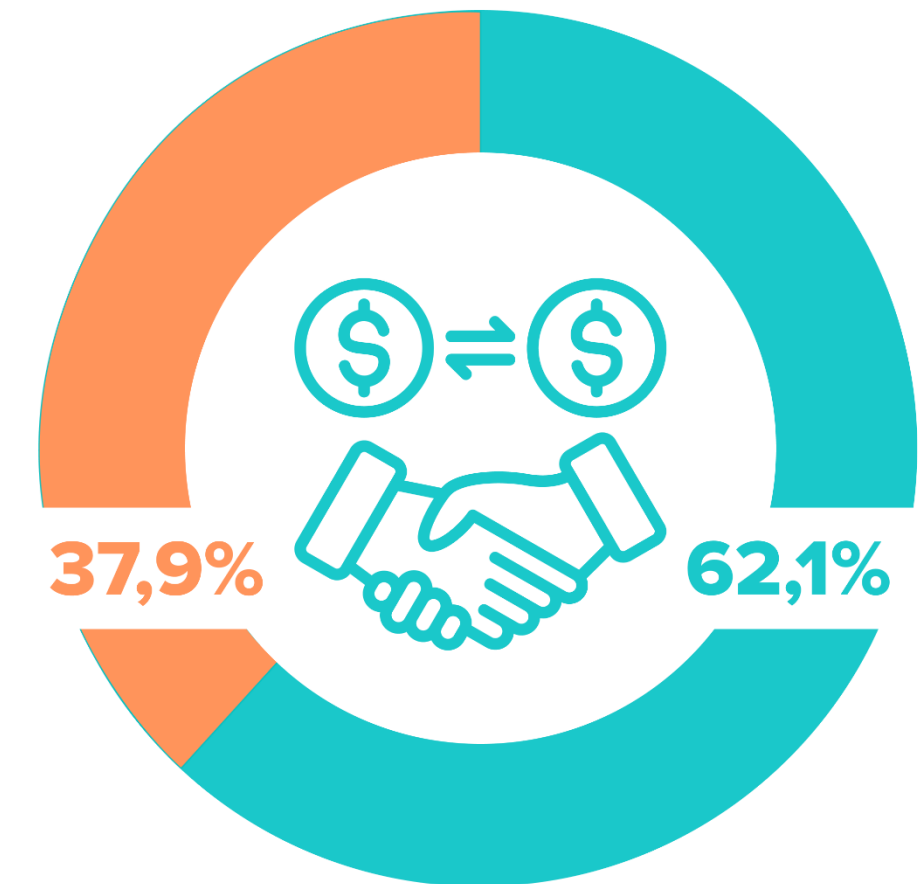
#338 635



Nejaktivnější trhy:

s rodinnými domy	Středočeský kraj	28 651	→	21,6 % z ČR
s novými byty	Hlavní město Praha	25 119	→	40,9 % z ČR
se zánovními byty	Hlavní město Praha	11 514	→	51,6 % z ČR
s panelovými byty	Ústecký kraj	16 148	→	16,2 % z ČR

Aktivita trhu v období 2018 až 2022

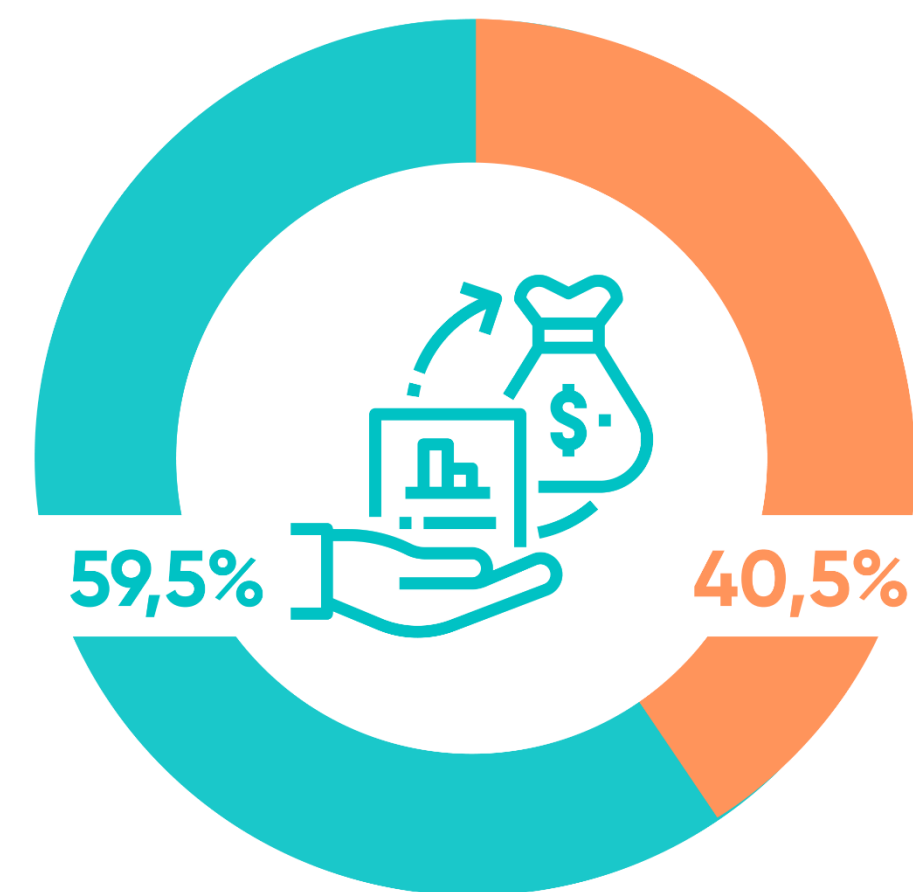
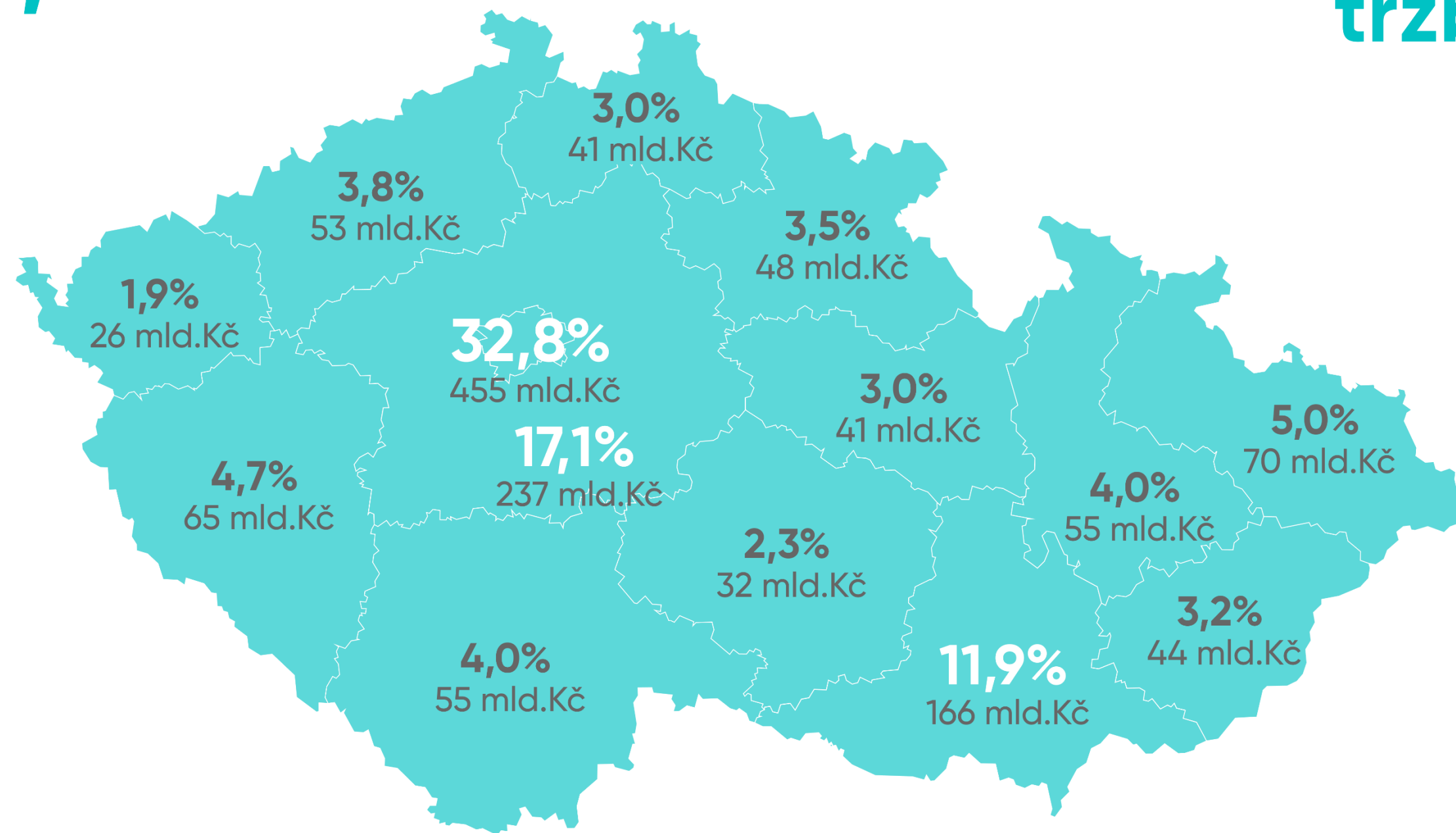


Hlavní trhy

Hlavní město Praha	72 167	→	18,6 % z ČR
Brno	17 958	→	4,6 % z ČR
Středočeský kraj	56 997	→	14,7 % z ČR
Celkem hlavní trhy	241 513	→	37,9 % z ČR

1,4 bilionu Kč

Aktivita trhu tržby v období 2018 až 2022



Podíl hlavních trhů

na trhu s rodinnými domy	281 506 000 000 Kč	→	52,9 % z ČR
na trhu s novými byty	295 763 000 000 Kč	→	76,0 % z ČR
na trhu s cihlovými byty	123 965 000 000 Kč	→	59,9 % z ČR
na trhu s panelovými byty	125 415 000 000 Kč	→	47,9 % z ČR

Hlavní trhy

Hlavní město Praha	455 432 000 000	→	32,8 % z ČR
Brno	134 054 000 000	→	9,6 % z ČR
Středočeský kraj	237 164 000 000	→	17,1 % z ČR
Celkem hlavní trhy	826 650 000 000	→	59,5 % z ČR



Na budoucí vývoj trhu s bydlením se musíme podívat novým pohledem. Pohledem detailní demografie.

Právě demografie v příštích 10 letech nevyhnutelně v řadě regionů podstatně změní náš dlouhodobý pohled na trh s bydlením.



Výročí 80 let od konce 2. světové války je současně výročím počátku poválečného baby boomu. Tehdy odstartovala generace baby boomers.

- Generace baby boomers ovlivňuje nejvýznamněji trh s bydlením v České republice
- V letech 1945 až 1955 se narodilo 1 900 000 dětí „baby boomers“
- Pro vznikající rodiny baby boomers bylo v letech 1965 až 1980 vystavěno cca 1 milion panelových bytů, což byla celá třetina tehdejšího bytového fondu
- V letech 2025 až 2035 dosáhne celá generace baby boomers věku nejméně 80 let

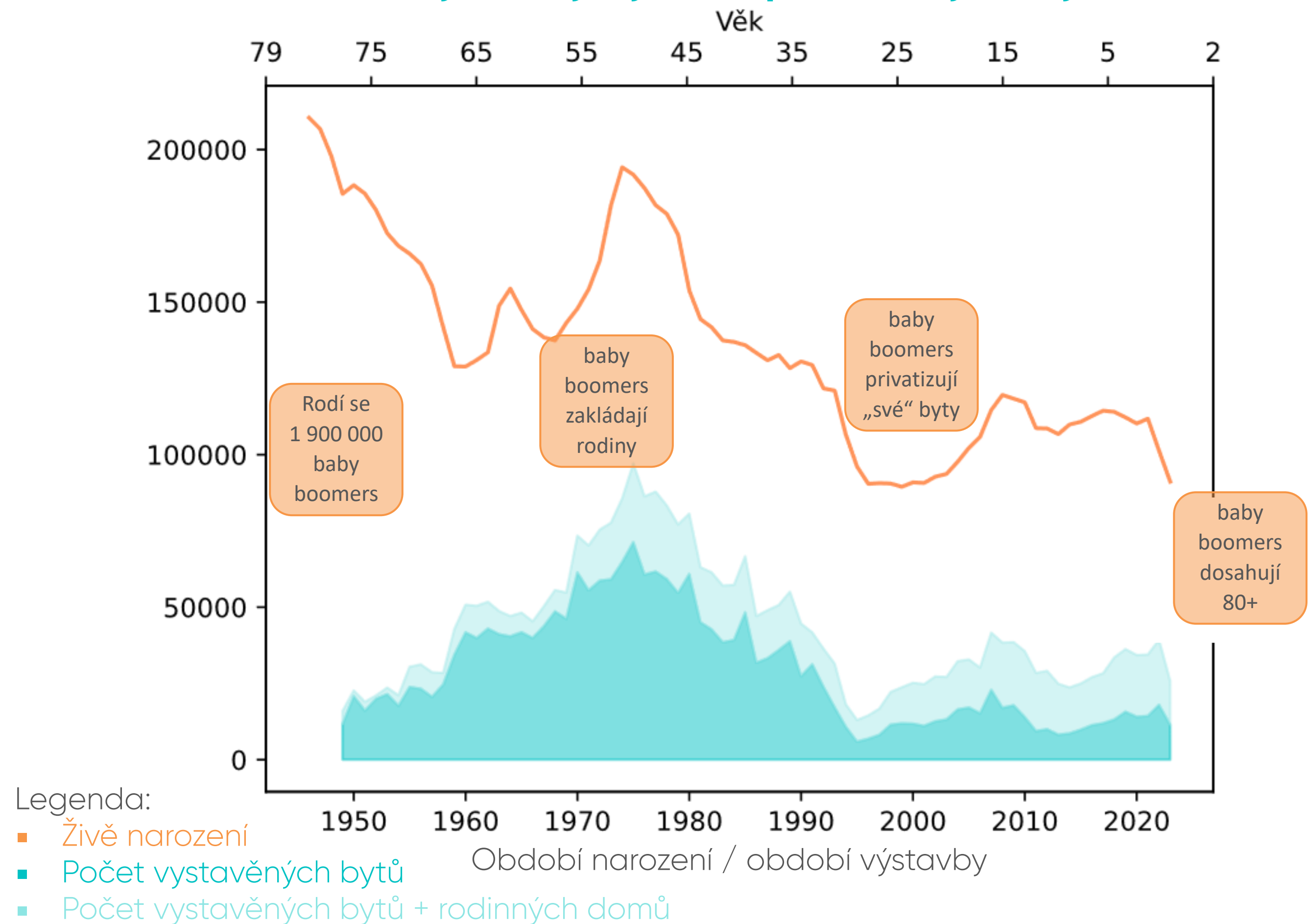
Tyto faktory zákonitě ovlivní trh s bydlením v budoucích 10 letech

**V letech 1945
až 1955 se
v Česku narodilo
1 900 000 dětí.**

Pro vznikající rodiny baby boomers, zakládané po roce 1965, bylo v letech 1965 až 1980 vystavěno cca 1 milion panelových bytů.

Na přelomu milénia baby boomers byty privatizují. V příští dekádě dosáhne celá generace věku 80+.

Návaznost výstavby bytů na poválečný baby boom

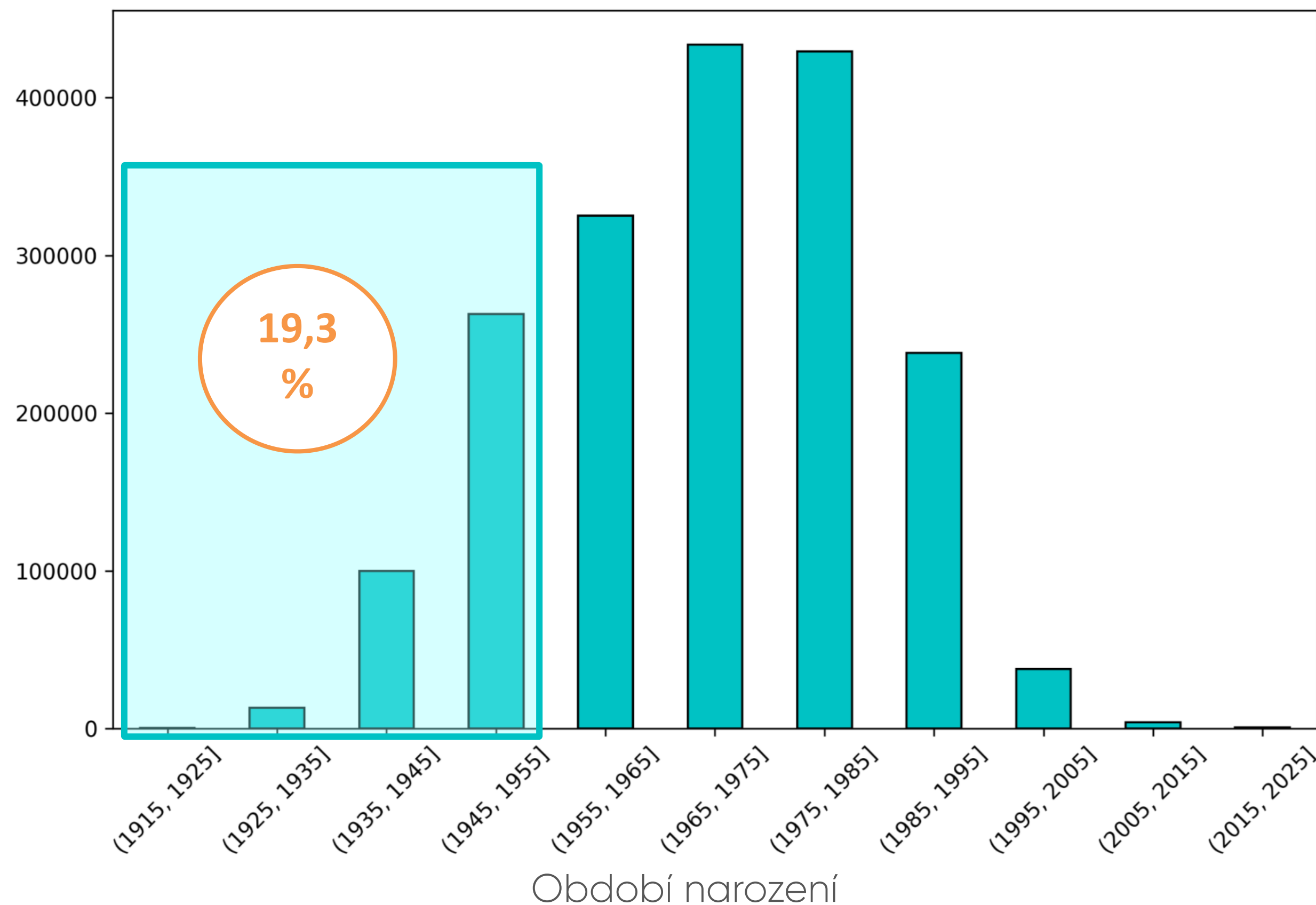


Zdroj: ČSÚ

**Více než 367 000
bytů je nyní
vlastněno lidmi
staršími 70 let.**

Více než 367 000 bytů se v příštích 10 letech stane s velkou pravděpodobností předmětem dědického řízení a vytvoří nabídku na realitním trhu, která může vychýlit stranu nabídky.

Podíl vlastníků bytů podle věku

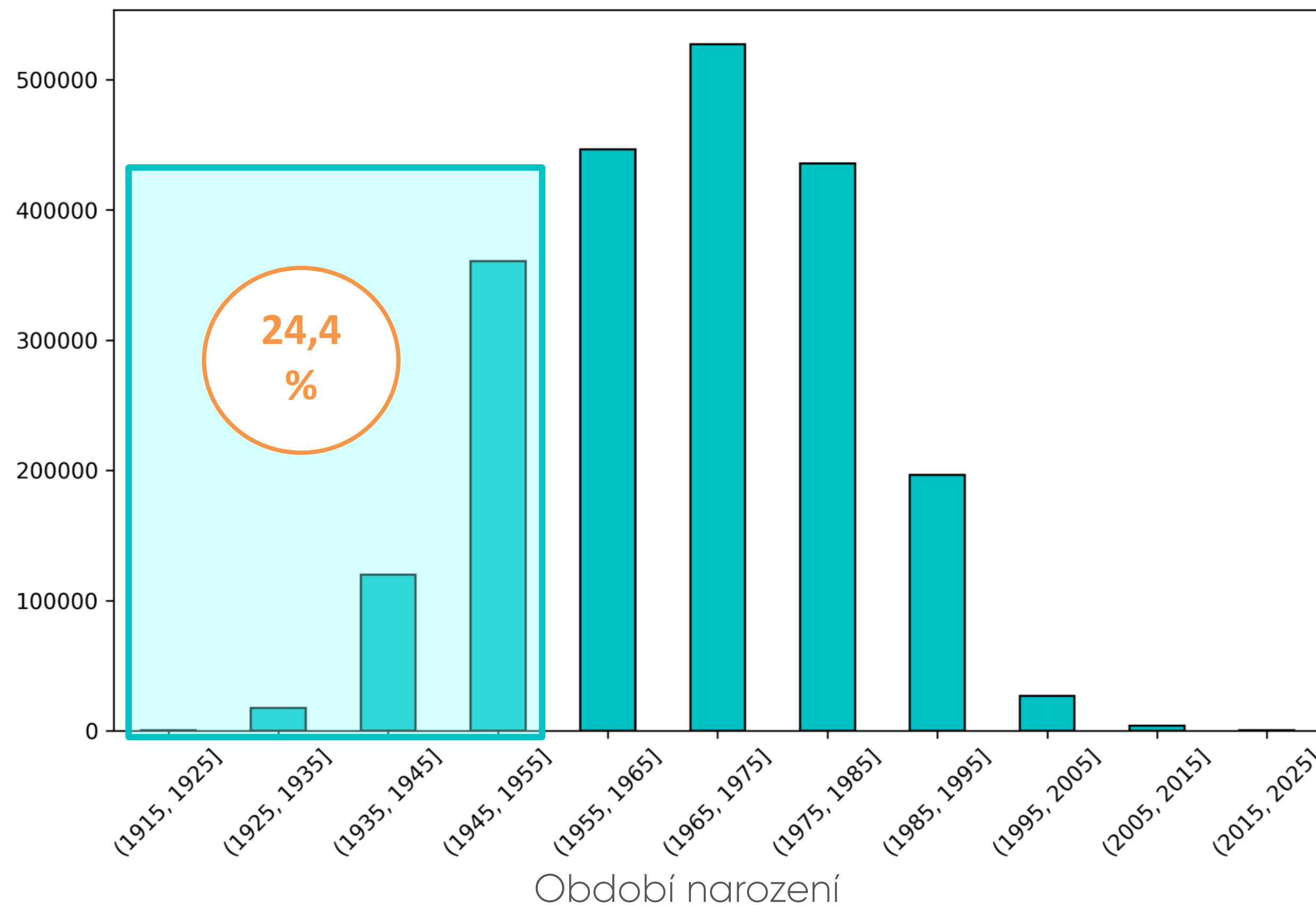


Zdroj: ČSÚ, ČÚZK, Flat Zone

**Téměř 500 000
rodinných domů je
nyní vlastněno
lidmi staršími 70
let.**

Téměř 500 000 rodinných domů se v příštích 10 letech stane s velkou pravděpodobností předmětem dědického řízení a vytvoří nabídku na realitním trhu, která může vychýlit stranu nabídky.

Podíl vlastníků rodinných domů podle věku



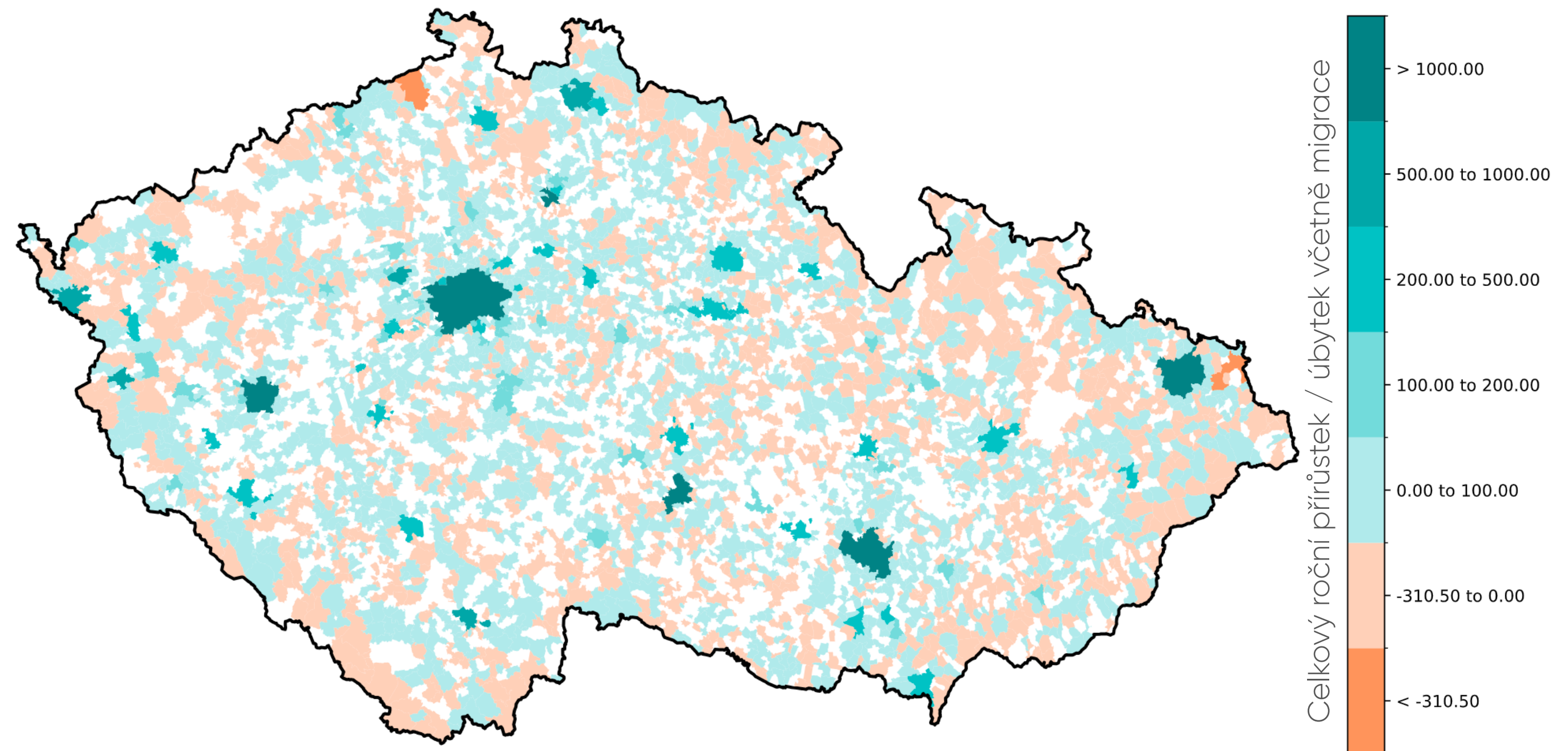
Zdroj: ČSÚ, ČÚZK, Flat Zone

Vývoj přírůstku a úbytku obyvatel

Vývoj počtu obyvatel v ČR se regionálně mění.

Obyvatelstvo se stěhuje z periferie do velkých měst. Ve velké části menších měst a venkova dochází ke stagnaci nebo úbytku obyvatel.

Na periferii se snižuje zejména podíl mladých lidí a tím dochází k nárůstu podílu seniorů ve věku 70+.



Legenda:

- Obce a jejich okolí, kde dochází k úbytku obyvatel
- Obce a jejich okolí, kde dochází k přírůstku obyvatel

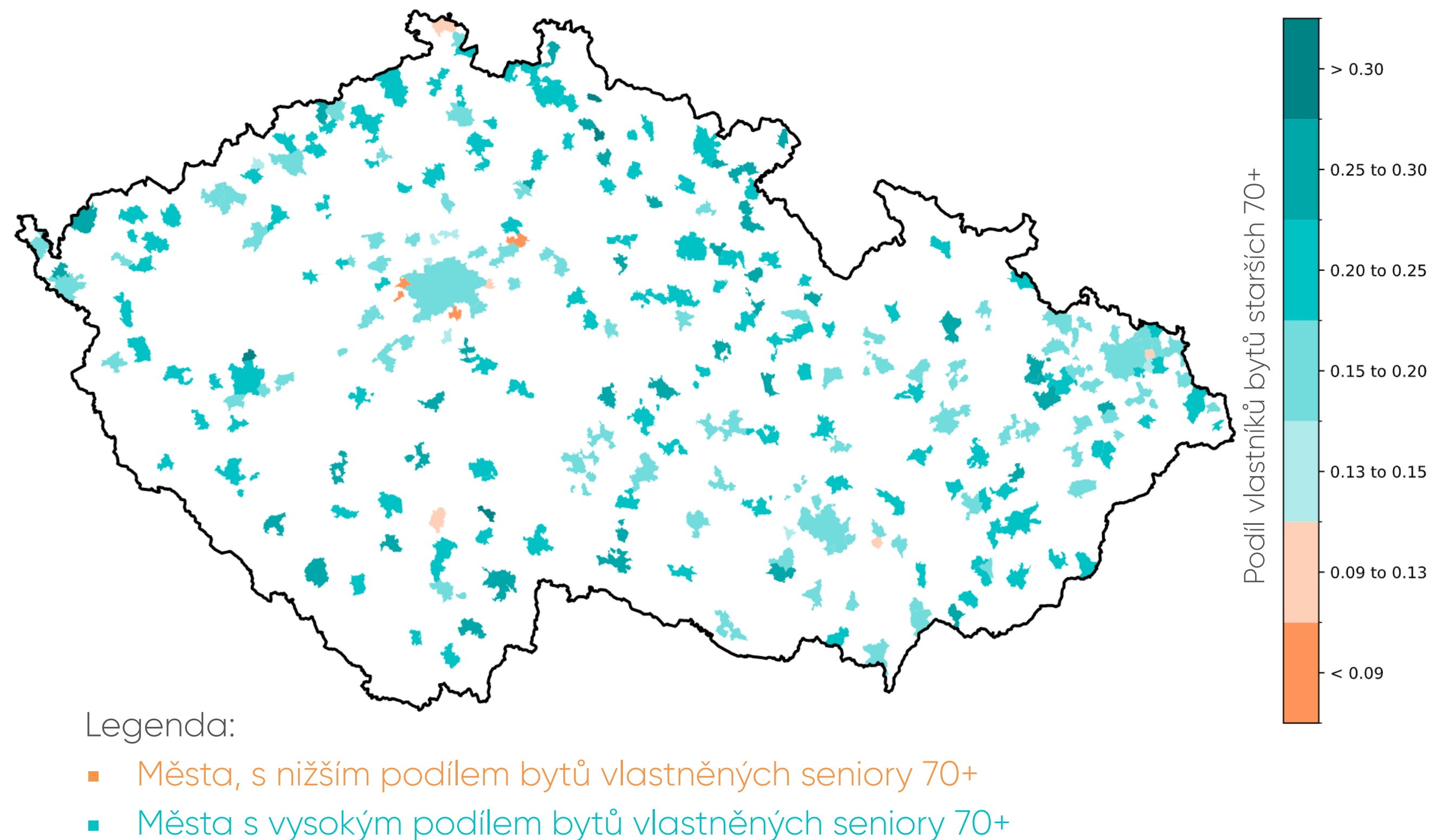
Zdroj: ČSÚ, ČÚZK, Flat Zone

V řadě menších měst roste významně podíl bytů, které jsou ve vlastnictví seniorů ve věku 70+.

Změna demografie se nevyhnutelně projevuje i v podílu bytů, které jsou ve vlastnictví nejstarší generace.

Generace, pro kterou byly zejména panelové byty stavěny, která je před 25 lety privatizovala dosáhne v příštích 10 letech 80 let věku.

Podíl vlastníků bytů starších 70+ (obce nad 5 000 obyvatel)



Zdroj: ČSÚ, ČÚZK, Flat Zone

Další lokální vlivy působící na možnou změnu na trhu.

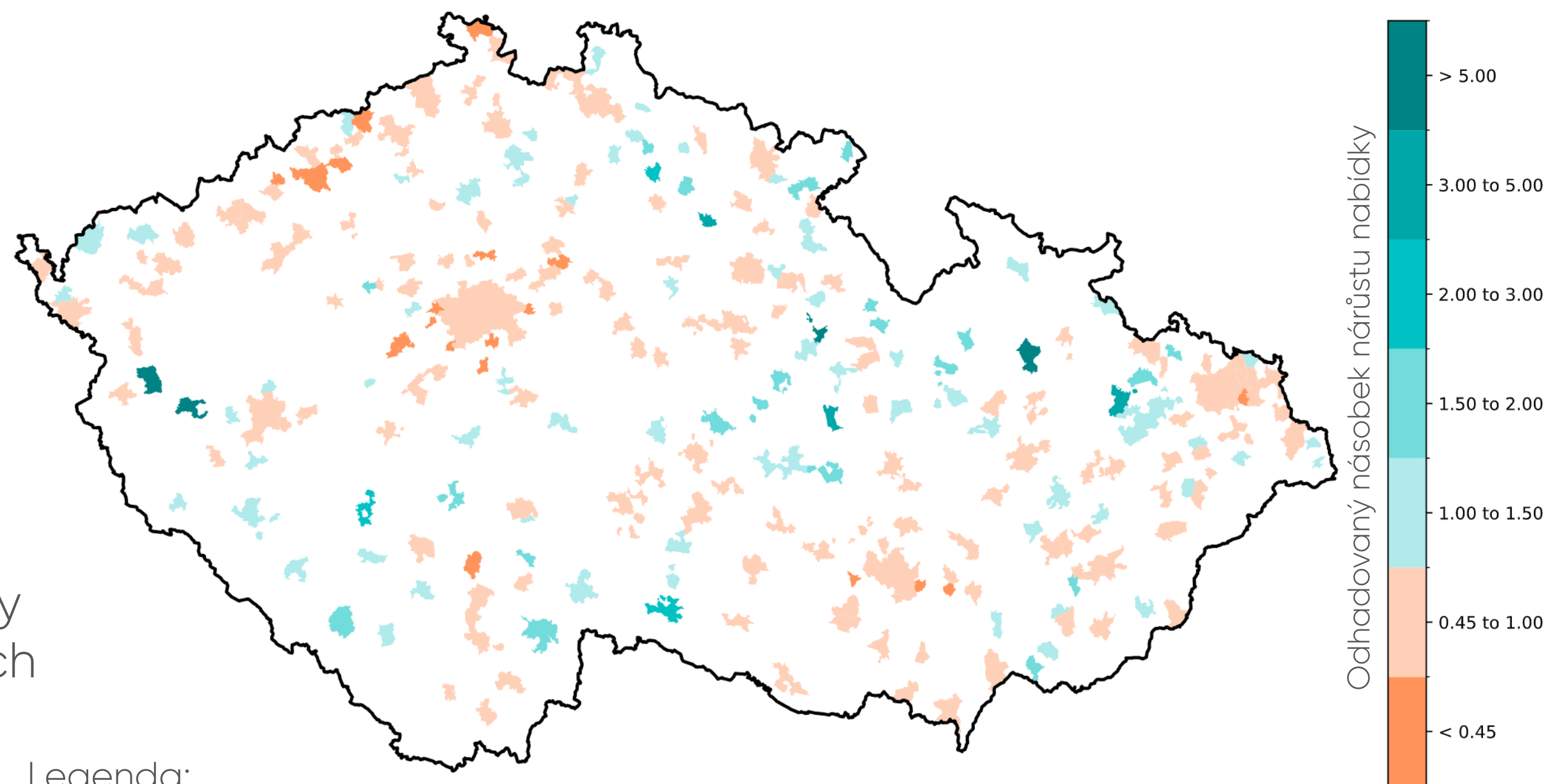
Za nejvýznamnější lokální vliv vedle podílu nejstarších vlastníků bytů a přírůstku a úbytku obyvatel byl vyhodnocen dlouhodobý poměr mezi nabídkou a poptávkou a aktivita lokálního trhu ve vztahu k podílu nejstarších vlastníků bytů.

	České Budějovice	Jihočeský kraj zbytek
Přírůstek (přistěhovalí) (2023)	4 164	18 962
Úbytek (vystěhovalí + zemřelí) (2023)	4 090	22 051
Počet bytů cihla	8 179	23 669
Počet bytů panel	16 050	38 517
Počet bytů nové	5 247	5 223
Počet rodinných domů	7 697	151 841
Průměrný počet transakcí za rok cihla	182	482
Průměrný počet transakcí za rok panel	264	711
Průměrný počet transakcí za rok novostavba	325	250
Průměrná aktivita trhu s byty celkem (za 10 let)	771	1 443
Počet bytů, které se potenciálně uvolní na trh z důvodu dědictví celkově v letech 2025 až 2035	5 148	15 332
% vlastníků starších 70 let *	19,80 %	23,40 %
Počet bytů, které se ročně potenciálně uvolní na trh* z důvodu dědictví celkově v letech 2025 až 2035	515	1 533
Maximální potenciální nárůst vychýlené nabídky bytů uvolněných ročně na trh* z důvodu dědictví v letech 2025 až 2035	66,77 %	106,25 %

V příštích 10 letech vstoupí na trh nemovitosti z dědictví po generaci baby boomers.

V řadě lokalit tak hrozí neočekávaný nárůst nabídky z těchto dědictví. V některých městech se tak změní dosavadní dlouhodobý poměr mezi nabídkou a poptávkou.

Předpokládaný nárůst vlivu dědictví nemovitostí (obce nad 5 000 obyvatel)



Legenda:

- Města, kde i případný nárůst počtu dědictví nevychýlí stranu nabídky
- Města, kde předpokládaný nárůst počtu dědictví může způsobit vychýlení trhu do převisu nabídky nad poptávkou

Zdroj: ČSÚ, ČÚZK, Flat Zone

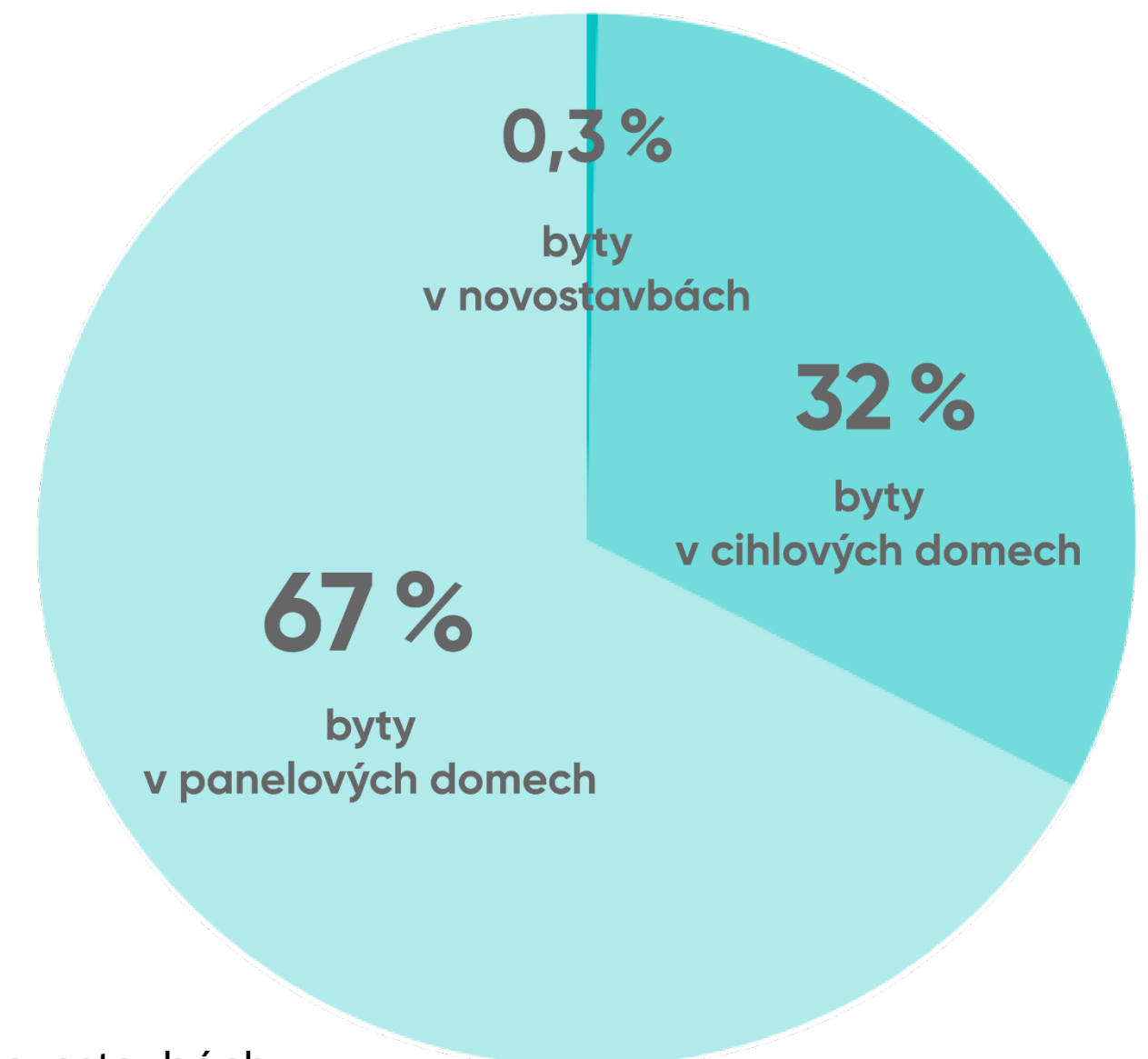
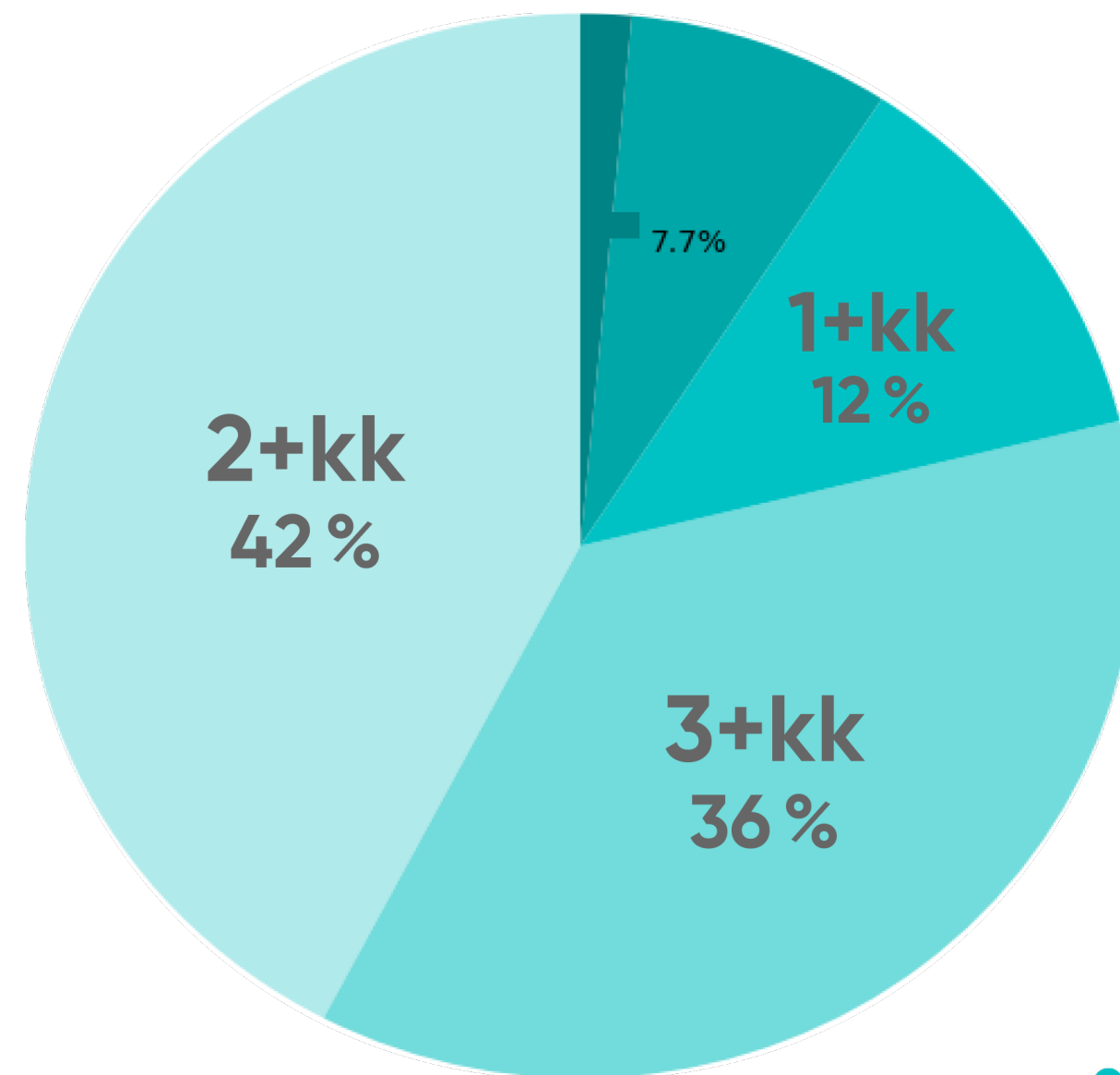
Jakých lokalit se týká analyzovaná problematika

Čím je lokální trh s bydlením méně aktivní (probíhá na něm méně transakcí) a čím je větší podíl vlastníků bytů ve věku 70+, tím je větší riziko vychýlení trhu na straně nabídky díky nárůstu bytů, které budou předmětem dědického řízení.

velikost města dle počty obyvatel	počet měst	riziko změny	max. nárůst nabídky	komentář	vliv na cenu starších bytů
nad 50 000	17	0	max o 2/3	města dokáží změnu bez problému absorbovat	bez vlivu
20 000 až 49 999	44	u 1	o 2/3 až 2x	města dokáží změnu absorbovat	může zpomalit růst cen
10 000 až 19 999	69	u 5 až 7	až 2,3x	města dokáží změnu pravděpodobně absorbovat	může způsobit stagnaci cen
5 000 až 9 999	140	u 55	2x až 4,5x	řada měst nedokáže změnu absorbovat	může způsobit pokles cen a prodloužit dobu prodeje
2 000 až 4 999	423	až u 104	2x až 6x	řada měst nedokáže změnu absorbovat	málo aktivní trhy s malým bytovým fondem a omezeným lokálním dopadem

Jaké byty vlastní generace baby boomers?

Generace lidí ve věku 70+ vlastní nejčastěji dvoupokojové byty v panelových domech. Významnou část ale tvoří i byty 3kk a 4kk, které dohromady tvoří 43,7%. Byty v novostavbách téměř nevlastní.



- byty v novostavbách
- byty v cihlových domech
- byty v panelových domech

Hlavní zjištění:

1. Prahy, Brna a krajských měst se tento vývoj zřejmě nijak nedotkne. I nadále zde bude převažovat poptávka nad nabídkou, protože převis poptávky je dán převážně dlouhodobou migrací „do města“, která převyšuje výstavbu nových bytů.
2. Nejvíce se tento vývoj dotkne malých měst do počtu 10 000 obyvatel, kde roste podíl nejstarší populace, která je současně vlastníky významného podílu bytů. Riziko hrozí u nejméně 50 měst, tedy cca třetiny z nich.
3. Na trh se dostanou zejména uvolněné byty 3kk a 2kk.
4. Vliv této změny můžeme očekávat nejpozději v průběhu 3 až 5 let.



Závěr:

1. Demografický vývoj související s generací baby boomers v řadě lokalit nevyhnutelně změní náš dosavadní pohled na vývoj na realitním trhu, na který jsme přivykli v posledních 20 letech.
2. Lze předpokládat, že tento vývoj změní v příští dekádě dosavadní poměr mezi nabídkou a poptávkou zejména v menších městech do 10 tisíc obyvatel.
3. Lze předpokládat, tento vývoj nijak nezasáhne lokality Prahy, Brna a největších měst, do kterých směřuje největší poptávka po bydlení.





Flat Zone vytvořil systémovou metodiku zpracování popsaných dat.

Sledujeme komplexní množství klíčových parametrů, které nám umožní vyhodnotit popsaná rizika v jakémkoli městě nebo územním členění.

Jsme připraveni zpracovat data komplexně pro stát, kraje, okresy nebo jakékoli město.

Děkujeme za pozornost prostor pro dotazy

FLAT ZONE s.r.o.

 info@flatzone.cz
 [linkedin.com/flatzone](https://www.linkedin.com/company/flatzone)

flatzone^o