

Demografie začíná ovlivňovat realitní trh

28.1.2025 - | HAVEL & PARTNERS

O demografické krizi a stárnutí obyvatelstva se mluví a ví desítky let.

Přesto Slovensko tento problém dosud výrazněji neřešilo. Kromě hrozby ale tento vývoj představuje i příležitost pro rozvoj nových produktů. Jde o jeden z klíčových současných trendů, který pojmenoval druhý ročník konference Real Estate Vision & Trends.

Slovensko je zemí mnoha problémů, ale i příležitostí. Tak by se dalo shrnout hlavní poselství druhého ročníku konference Real Estate Vision & Trends, kterou uspořádaly společnosti Havel & Partners a CBRE Slovensko. Řada rizik, ale také šancí pro investory vyplývají z demografických změn. Slovenské obyvatelstvo stárne a bude růst poptávka po seniorském bydlení s kvalitními službami. Na druhou stranu musí Slovensko řešit také problém s dostupností bydlení pro mladé generace a studenty. Pro rovnoměrnější rozvoj země je podle expertů nutné posílit další města, aby se veškerá pozornost nekoncentrovala pouze na Bratislavu. Minimálně v krajských městech je třeba podpořit univerzity a ostatní složky vzdělávacího systému, ale také posílit nabídku dostupného bydlení. Důležité je také plně využít potenciál obyvatel, ať už jde o marginalizované romské komunity, nebo nejbohatší podnikatele, kteří na Slovensku ještě zůstali.

Chybí šestimístný počet bytů

Slovensko ovšem potřebuje řešit obecný problém s nízkou dostupností bydlení. Cestou k tomu měl být nový stavební zákon. Sice byl schválen, ale současná vláda se ho rozhodla zrušit a připravit zcela novou legislativu. **Ladislava Cengelová z Ministerstva dopravy SR** upozornila, že zákon stál na nerealistických předpokladech, zejména na předpokladu masivní digitalizace, na kterou nebylo prostředí připraveno. Cílem nové legislativy bude snížení počtu správních řízení, umožnění realizace více staveb mimo povolovací řízení (i bez ohlášení) nebo uplatnění fikce souhlasu. V rámci digitalizace se zavede nanejvýš úložiště projektové dokumentace pro jednotlivé orgány.

Rizika nepovedené digitalizace se naplno ukázala v Česku, uvedl Martin Vlk z advokátní kanceláře Havel & Partners. Slovensko by se tak Českem při implementaci nové legislativy nemělo příliš inspirovat. Podobně jako v Česku by ale měl zákon omezit takzvaný ping-pong, kdy si úřady mezi sebou vracejí jednotlivá rozhodnutí. Cengelová dodala, že Slovensko nepotřebuje revoluční novou legislativu, protože nechce riskovat, že se povolovací procesy zablokuje.

To by byl velký problém, jelikož dnes Slovensko čelí kritické situaci, co se týče rychlosti povolování i počtu bytů. V celé zemi chybí 220 tisíc bytů, aby se Slovensko v ukazateli počtu bytů na tisíc obyvatel vyrovnalo průměru Evropské unie. Podle **Karola Bielovského ze Slovenské spořitelny** vznikají nové produkty pro investory do nové výstavby – například úvěrové financování pro družstva, financování bydlení pro marginalizované skupiny či podpora nájemního bydlení. Podpora státu je však omezená.

U nájemního bydlení je problémem návratnost investic. Podle **Michala Řeháka z Penta Real Estate** je to vidět na absenci trhu s komerčním nájemním bydlením (built to rent), i když při dobře a efektivně nastaveném produktu lze očekávat relativně slušný výnos. Penta Real Estate v tomto směru již připravuje koncept studentského bydlení ve spolupráci se společností BONARD.

Experti se shodli, že je třeba posílit spolupráci mezi veřejným sektorem, zejména státem, a

soukromými investory. První iniciativy v tomto směru existují, přičemž se vláda chce soustředit na rozvoj dostupného bydlení ve spolupráci s významnými developery či velkými zaměstnavateli.

Velké riziko je i velká příležitost

V regionu střední a východní Evropy se na realitním trhu odehrály v první třech kvartálech roku 2024 investiční transakce za celkem 5,9 miliardy eur, do konce roku by to mělo být dalších 3,5 miliardy. Slovensko získalo od ledna do září 2024 investice za 150 milionů eur, do konce roku se očekává dokončení transakcí za 550 milionů eur. Roste podíl investic do rezidenčních nemovitostí, přičemž se investoři soustředí na nové demografické skupiny, jako jsou studenti nebo senioři, uvedl **Gábor Borbély z poradenské společnosti CBRE**.

Poptávku po seniorském bydlení ovlivňuje postupné stárnutí obyvatelstva na Slovensku. Roste počet starších lidí, zároveň ale zcela chybějí některé produkty – například nezávislé bydlení komunitního charakteru. Týká se to především Bratislavy. Za 10 až 20 let bude přitom Slovensko v průměru jednou z nejstarších zemí v Evropě, uvedl **Viktor Novysedlák z Rady pro rozpočtovou odpovědnost**.

Největší investiční příležitosti dnes existují právě v kvalitním seniorském bydlení. Na trh přichází první porevoluční generace finančně silných seniorů, pro které však neexistuje odpovídající nabídka. Novysedlák s ohledem na demografii předpokládá dvojnásobný nárůst zájmu o prostory v pobytových zařízeních, zejména v zařízeních s neformální péčí.

Problém ale nemají jen senioři. Ohroženou skupinou jsou mladí lidé, u kterých roste poptávka po nájemním bydlení. Podle průzkumů společnosti BONARD by až 58 procent lidí v Bratislavě bylo ochotno bydlet v nájmu, ale chybí dostatek projektů. Podle **Samuela Vetráka z BONARD** musí být projekty budované pro institucionální investory dostatečně velké, dnes však chybějí pozemky, záměry i ochota. Navíc investory zajímají jen města nad 300 tisíc obyvatel, což na Slovensku splňuje jen Bratislava a s širší aglomerací ještě Košice.

<https://www.havelpartners.cz/demografie-zacina-ovlivnovat-realitni-trh>