**Převis poptávky po bytech nad stagnující nabídkou povede v letošním i příštím roce k dalšímu zdražení nových bytů**

**Praha 2. října – Nabídka nových bytů od developerských společností bude v Praze v letošním roce stagnovat, v mimopražských regionech pak poroste o 1,1 procenta. Poptávka po rezidenčních nemovitostech za této situace převýší nabídku v celé České republice, což povede k dalšímu zvyšování cen, a to v průměru o 5,4 procenta. Za nejatraktivnější pražskou lokalitu pro nový rezidenční development považují developeři Prahu 5, zajímavé jsou pro ně i oblasti Prahy 9 a Prahy 8. Aktuálně také roste podíl koupí bytů na investice. Každý pátý nový byt v Praze přitom kupuje cizinec. Vyplývá to ze Studie developerských společností Q3/2017 zpracované analytickou společností CEEC Research ve spolupráci se společností KPMG Česká republika.**

Nabídka nových rezidenčních nemovitostí bude v Praze podle ředitelů developerských společností v letošním roce stagnovat (změna 0,0 procenta). Růst nabídky nových bytů v této lokalitě přitom avizuje přibližně polovina developerských firem (56 procent), dvě pětiny (40 procent) ředitelů naopak hovoří o poklesu. Mimopražské regiony letos očekávají mírný růst a nabídnou o 1,1 procenta více bytů než v loňském roce. Situace se nezlepší ani v roce 2018, kdy ředitelé predikují v pražském regionu kladnou stagnaci na úrovni 0,6 procenta. „*V Praze brzdí výstavbu nových bytů zejména problémy s byrokracií a schvalováním nových staveb. To ve finále vede k nižší nabídce a při stále rostoucí poptávce pouze k další eskalaci růstu cen*“, uvádí **Jiří Vacek ředitel analytické společnosti CEEC Research.** V mimopražských regionech by měl dále pokračovat mírný jednoprocentní (1,1 procenta) růst. *„Počty nově nabízených bytů budou stagnovat, nebo dokonce ještě ubývat. A to jak v Praze, tak některých dalších větších městech, jako je například Brno. Na druhé straně lidé mají peněz relativně dost a zájem o bydlení nepolevuje. To bude vytvářet ještě větší tlak na ceny, které se však už dnes pohybují na dost vysokých hodnotách. Pokud nedojde z pohledu úřadů k větší ochotě povolovat nové projekty, zvýší to pnutí, protože už nebude téměř co prodávat. To způsobí prohlubování krize na trhu s byty,“* říká  **Marcel Soural, předseda představenstva společnosti Trigema a.s.** *„Bohužel, v nejbližších 18 měsících neočekávám žádné zvýšení nabídky developerských společností v Praze, protože stále trvá situace, kdy je velmi problematický a zdlouhavý povolovací proces. Myslím, že řada společností ještě stále staví na základě povolení získaných v minulosti a nová povolení se jim komplikují, takže bych spíše očekával mírný pokles nabídky,“* dodává **Petr Palička, Country Managing Director Czech Republic, Penta Investments, s.r.o.**



Za této situace není překvapením, že růst poptávky po rezidenčních nemovitostech opět převýší nabídku v celé České republice. Největší nárůst poptávky v tomto i příštím roce přitom můžeme očekávat v Praze, kde dosáhne úrovně 3,3, respektive 3,1 procenta. V mimopražských regionech poptávka ještě v letošním roce vzroste o 1,7 procenta a v roce o dalších 1,6 procenta. Převis poptávky nad nabídkou je tak zde o poznání menší než v pražském regionu. *„Poptávka klientů po novém bydlení bude neustále velmi vysoká, nicméně developeři jí budou naplňovat stále obtížněji. Zásadní brzdou je nedostatek pozemků vhodných k rezidenční výstavbě a pak také neúměrně dlouhý proces povolování nových staveb. Nabídku v současné době dokáží rozšiřovat pouze větší developeři, kteří mají dostatečnou zásobu projektů z minulosti. Že je situace opravdu kritická, dokládají čísla dostupných bytů v nabídce. Těch je nejméně za posledních deset let. Zatímco ještě v polovině roku 2015 si mohli zájemci o nové bydlení v Praze vybírat ze 7000 bytů, loni počet bytů v cenících developerů klesl na 4616 a letos se nabídka propadla dokonce na pouhých 3065 dostupných bytů. Očekávám proto, že se zpomalí i celkové prodeje a z loňských 6737 prodaných bytů spadneme na šestitisícovou hranici,“* popisuje situaci **Evžen Korec, generální ředitel a předseda představenstva, EKOSPOL a.s.** *„Očekávám, že nabídka zůstane ve stejné úrovni, možná zaznamenáme pokles, množství připravených projektů k realizaci se nezvýší. Na straně poptávky bude pokračovat posilování zájmu o rezidenční nemovitosti, neboť souhra příznivých okolností na trhu pravděpodobně ještě potrvá,“* tvrdí **Tomáš Kadeřábek, ředitel, Asociace developerů.**



Zvyšovat se budou v letošním roce také ceny rezidenčních nemovitostí, a to v průměru o 5,4 procenta. V roce následujícím pak ředitelé developerských firem hovoří o dalším čtyřprocentním (4,2 procenta) zdražení. Snížení cen bytů výhledově neplánuje ani jedna developerská společnost. *„Očekáváme, že trh nového bydlení v hlavním městě bude i nadále v útlumu. Hlavní příčinou je přitom abnormálně složitý povolovací proces, díky němuž nabídka nových bytů setrvale klesá. Přestože tato skutečnost vede k růstu cen nemovitostí v Praze, poptávka i s ohledem na stále nízké úrokové sazby výrazně převyšuje nabídku. Tento trend očekáváme i v roce 2018,“* říká **Martin Svoboda, výkonný ředitel, JRD s.r.o.**



Za nejatraktivnější lokalitu pro nový rezidenční development je v současné době považována především Praha 5, pro kterou se vyjádřila plná polovina (50 procent) dotazovaných ředitelů. Atraktivní jsou pro developery také lokality Prahy 9 (36 procent) a Prahy 8 (32 procent). Nejméně zajímavá je pro developerské firmy oblast Prahy 1 (11 procent).

Pro zákazníky je při výběru rezidenční nemovitosti velmi důležitá cena a lokalita. Na stupnici od jedné do tří získaly tyto dva faktory od ředitelů developerských firem shodně průměrnou známku 1,62 bodu. Kvalita skončila mezi preferencemi zákazníků jednoznačně až na třetím místě s průměrnou známkou 2,76 bodu.

Stále se také zvyšuje procento bytů kupovaných na investici a to jak v Praze, kde o zvýšení hovoří sedm z deseti (69 procent) ředitelů developerských společností, tak v mimopražských regionech, kde navýšení zaznamenalo 63 procent developerů. Podíl koupí bytů na investici přitom v budoucnu podle názoru nadpoloviční většiny (60 procent) ředitelů ovlivní změna měnové politiky ČNB. Každý pátý nový byt (23 procent) je pak v Praze v současné době zakoupen cizincem. *„Klienti nadále vidí jistotu především v investicích do nemovitostí. Konec roku 2017 a především rok 2018 přinese na realitním trhu řadu změn, nabídka bytových projektů především v Praze se ztenčuje, ceny nejžádanějších typů bytů v atraktivních lokalitách i nadále porostou. Banky začínají být přísnější při schvalování úvěru a úrokové sazby se začínají pomalu a jistě zvyšovat,“* tvrdí **Miroslav Ocelák, Sales & Marketing Manager, Vivus**



**Studie developerských společností Q3/2017 bude publikována již brzy na**

[**www.ceec.eu**](http://www.ceec.eu)

**Kontakt pro média:**

Ing. Jiří Vacek, Ph.D., MIM
Ředitel společnosti
CEEC Research s.r.o.
E-mail: vacek@ceec.eu
Tel.: +420 774 325 111

Společnost CEEC Research je přední analytickou a výzkumnou společností zaměřující se na vývoj vybraných sektorů ekonomiky v zemích střední a východní Evropy. Naše studie jsou využívány v současné době více než 17 000 společnostmi. CEEC Research vznikl v roce 2005 jako analytická organizace specializující se na zpracovávání výzkumů a analýz stavebního sektoru, následně se analytické pokrytí rozšířilo i na další vybrané sektory ekonomiky, včetně strojírenství.

CEEC Research navíc k pravidelným a bezplatným analýzám také organizuje vysoce specializované odborné konference, kterých se účastní generální ředitelé nejvýznamnějších společností, prezidenti klíčových svazů, cechů a komor a rovněž i ministři a nejvyšší představitelé státu z vybraných zemí.

*Společnost* ***KPMG Česká republika*** *zahájila svou činnost v roce 1990, kdy byla v Praze otevřena první kancelář. V současné době má 770 zaměstnanců a kanceláře v Praze, Brně, Českých Budějovicích a Ostravě. KPMG Česká republika poskytuje služby v oblasti auditu, daní, poradenství a práva. Z 630 odborných pracovníků je 28 partnerů, 28 statutárních auditorů, 111 certifikovaných účetních a 71 daňových poradců. V KPMG Česká republika působí celkem 22 kvalifikovaných zahraničních odborníků.*

***KPMG*** *je celosvětová síť poradenských společností poskytujících služby v oblasti auditu, daní a poradenství. V jejích členských společnostech pracuje více než 155 000 pracovníků v 155 zemích. Nezávislé členské společnosti sítě KPMG jsou přidružené ke KPMG International Cooperative („KPMG International“), švýcarské organizační jednotce. Každá členská společnost celosvětové sítě KPMG je právně samostatná a oddělená jednotka, a takto se i označuje.*