

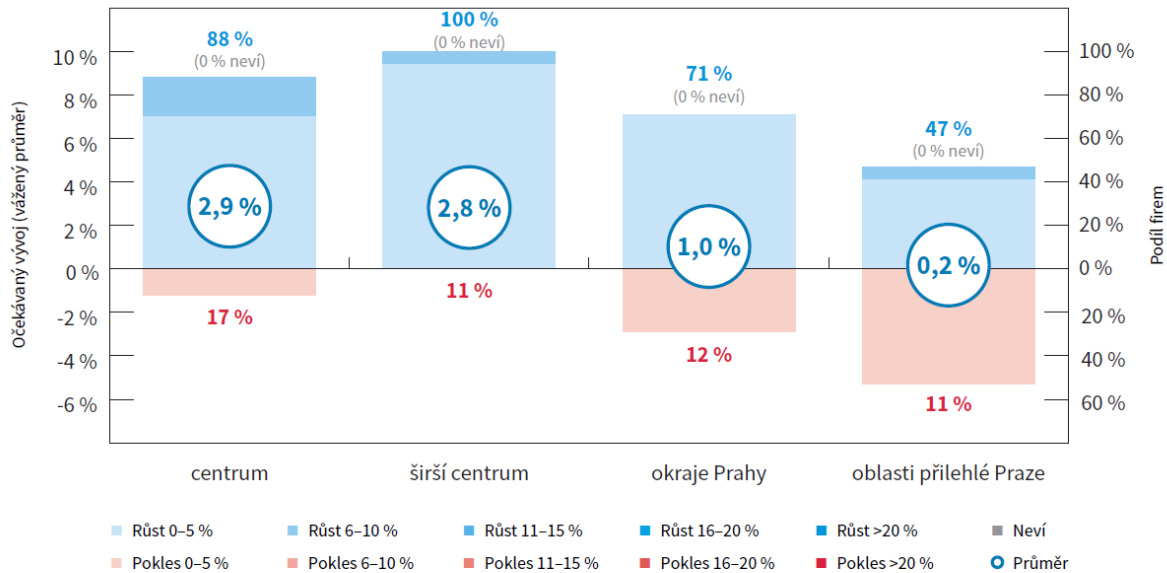
## **Byty v hlavním městě podraží v příštím roce v průměru o 2,9 procenta; nejvíce ceny porostou na území Prahy 8 a Prahy 1**

Praha, 27. prosince – Očekávané zvyšování cen nových bytů v roce 2019 dosáhne podle ředitelů developerských firem v centru a širším centru Prahy úrovně 2,9, respektive 2,8 procenta. Nejvíce se zdražování dotkne rezidenčních nemovitostí na území Prahy 8 a Prahy 1. Cena za metr čtvereční se pak bude pohybovat od 180 tisíc korun v centru po 82 tisíc korun na periferiích. Nejvíce přitom aktuálně k růstu cen přispívá nedostatečný počet vydaných stavebních povolení a rostoucí náklady na stavební práce a materiály. Současné ceny hodnotí drtivá většina developerů jako odpovídající. Vyplývá to ze Studie developerských společností Q4/2018, zpracované analytickou společností CEEC Research ve spolupráci se společností KPMG Česká republika.

Růst cen rezidenčních nemovitostí bude v hlavním městě pokračovat i v roce 2019. Nejvíce se zdražování bytů podle ředitelů developerských společností dotkne centra a širšího centra Prahy, kde se ceny v průměru navýší o 2,9, respektive 2,8 procenta. Oproti tomu růst cen bytů na okrajích Prahy je v příštím roce predikován na třetinové úrovni (1,0 procenta) a v oblastech přilehlých Praze je očekávána kladná stagnace (růst 0,2 procenta).

*„Vliv na ceny má především nedostatečná nabídka nových bytů, což je zapříčiněno pomalým a komplikovaným procesem povolování. Bude záležet na tom, kolik projektů přijde do prodeje. Bude-li nabídka nových bytů dostatečná, budou ceny stagnovat. Pokud nedojde ke zvýšení nabídky nových bytů, bude většina z nich pravděpodobně prodána jako investice a bude určena pro další pronájem,“* hodnotí situaci **Marcel Soral, předseda představenstva společnosti Trigema a.s.** Svůj pohled přidává také **Pavel Kliment, partner KPMG Česká republika.** *„Očekávám velmi mírný růst, případně stagnaci. Průměrná prodejní cena bytů se v posledních letech dostala na takovou úroveň, že byty už nejsou dostupné širšímu okruhu obyvatel. Vysoká cena tak pomalu oslabuje poptávku a růst cen se zmírňuje. Na druhou stranu Prahu stále trápí deficit nové výstavby, který se nakumuloval za několik let, a tlačí ceny bytů nahoru.“*

**JAKÝ OČEKÁVÁTE VÝVOJ CEN BYTŮ V PRAZE V PŘÍŠTÍM ROCE?**



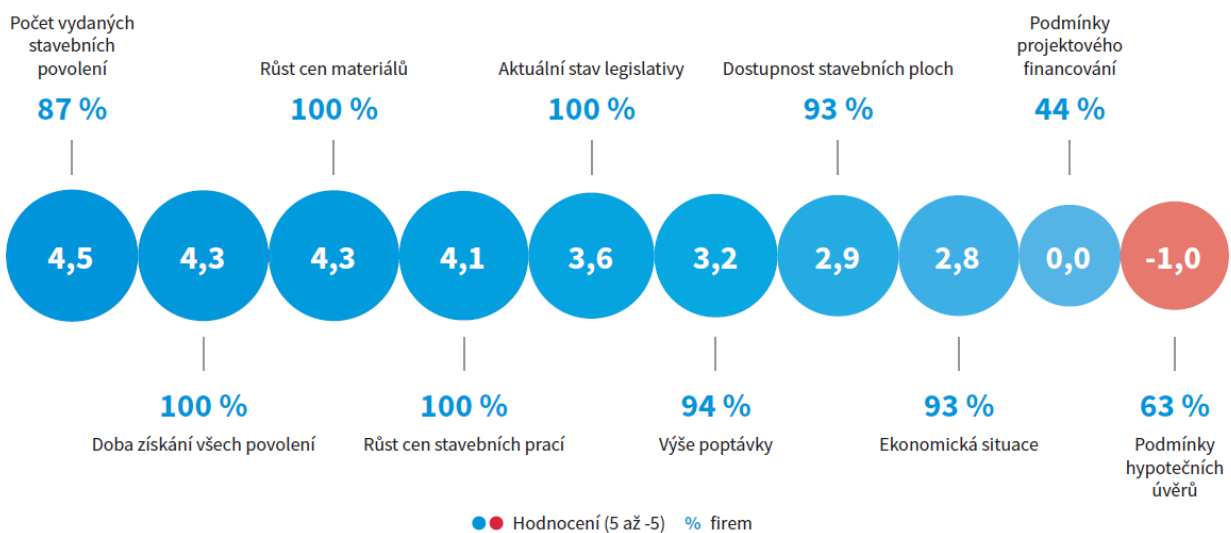
Z hlediska městských částí přitom budou podle developerů ceny bytů růst nejvíce na území Prahy 8 (78 procent) a Prahy 1 (53 procent). Citelněji by se mělo nadcházející zdražování podle předpovědí také promítnout do cen rezidenčních nemovitostí Prahy 3 a 7 (obě shodně 41 procent). K nejmenšímu nárůstu naopak dojde v oblastech Prahy 12 a 11. Průměrná cena nového rezidenčního bydlení dosáhne v roce 2019 v centru 179 tisíc korun/m<sup>2</sup>, v širším centru 112 tisíc korun/m<sup>2</sup>, na periferiích Prahy 82 tisíc korun/m<sup>2</sup> a v oblastech přiléhajících Praze pak 65 tisíc korun/m<sup>2</sup>.

„Průměrná cena za metr čtvereční by se mohla pohybovat kolem 110 tisíc v závislosti na perfektní dostupnosti do centra (metro v docházkové vzdálenosti atp.) a velikosti konkrétních projektů. Rozdíl v ceně v bytovém domě o stovce bytů např. na Praze 12 se může od komorního projektu na Praze 5 lišit i o 30 - 40 tisíc/m<sup>2</sup>. Nejvyšší nárůst očekáváme u lokalit s vysokou poptávkou po nemovitostech investičního typu - MČ Prahy 5, lehké navýšení také u rezidencí v MČ 2 a 3, kde se jedná zpravidla o nákladné rekonstrukce starších činžovních domů,“ tvrdí **Eva Nádaždyová, Sales Manager, UBM Development Czechia s.r.o.**

Největší vliv na zdražování nových bytů má aktuálně nedostatečný počet vydaných stavebních povolení. Na stupnici od +5 (nejvíce zvyšuje ceny bytů) do -5 (nejvíce snižuje ceny bytů) ohodnotili ředitelé tento faktor známkou 4,5. Zvyšování cen dále silně ovlivňuje příliš dlouhá doba potřebná k získání všech povolení, růst cen stavebních materiálů (obojí shodně 4,3 bodu) a růst cen stavebních prací (4,1 bodu). Jediným faktorem, který podle developerů mírně přispívá ke snižování cen, jsou podmínky hypotečních úvěrů (-1,0 bodu).

„Za normálních okolností by se mohlo zdát, že ceny rostou již dlouho a je čas, aby se růst zastavil. Nicméně díky vysokým stavebním nákladům a komplikované legislativě se obávám, že ještě může přijít další výrazné navýšení. Například stavební náklady během posledních dvou let vzrostly o přibližně 20 procent. Regulace ČNB určitě pomůže, aby nárůst nebyl skokový, bohužel ale tlaky na růst cen jsou silnější než na jejich pokles,“ říká **Omar Koleilat, generální ředitel skupiny Crestyl**. Jeho slova doplňuje **Evžen Korec, generální ředitel a předseda představenstva, EKOSPOL a.s.** „Průměrná doba povolení velkého developerského projektu trvá cca 5 let. V Německu je to maximálně 1 rok. Zdlouhavý proces povolování výstavby bytů zdražuje cenu bytu o 10 procent. Vývoj cen bytů v Praze bude v příštím roce stagnovat, nebo jen velmi mírně poroste o cca 1 až 2 procenta. Největší vliv bude mít menší dostupnost hypoték.“

### CO PODLE VÁS AKTUÁLNĚ NEJVÍCE OVLIVŇUJE NABÍDKU DEVELOPERŮ V OBLASTI REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ?



Současné ceny rezidenčních nemovitostí v Praze hodnotí drtivá většina (93 procent) ředitelů developerských firem jako odpovídající. Za podhodnocené je pak považuje 7 procent developerů a za nadhodnocené je neoznačil ani jeden z dotázaných.

**Studie developerských společností Q4/2018 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](mailto: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 jejich 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.*