

## **Zájem o nové byty klesá, poptávka po nich roste poprvé od roku 2015 pomaleji než nabídka**

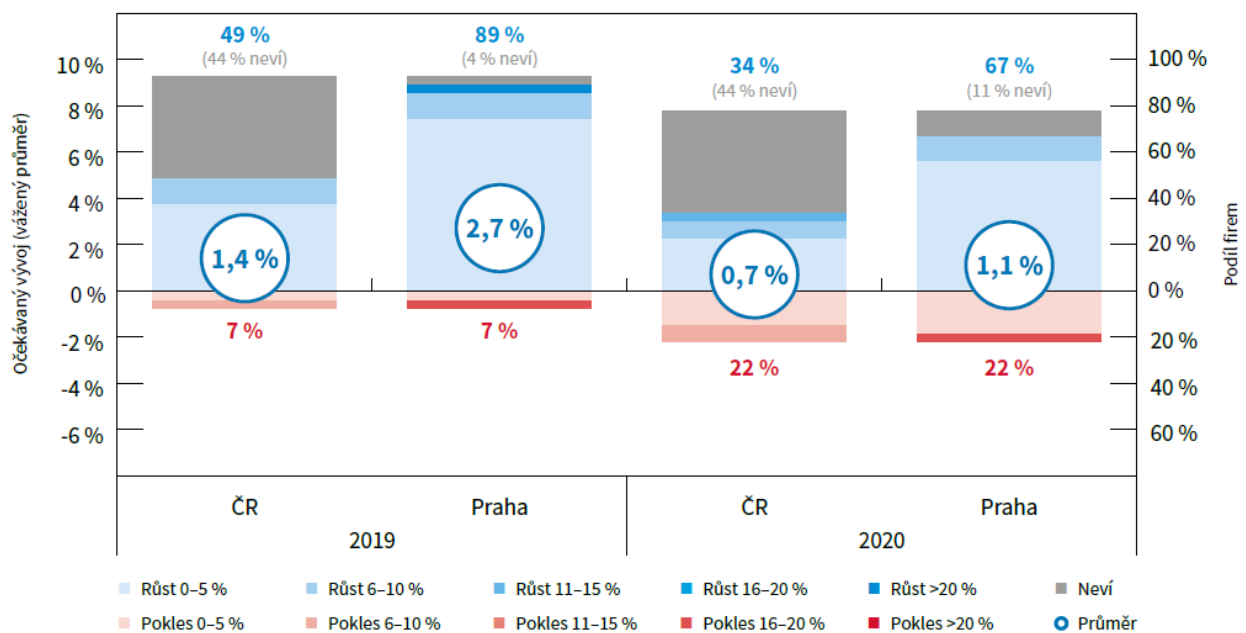
Praha, 2. května – Objem nabízených rezidenčních nemovitostí v letošním roce mírně stoupne - v Praze se jedná o nárůst o 2,7 procenta a v regionech o 1,4 procenta. Poptávka po bytech vzroste napříč republikou o 1,1 procenta a vůbec poprvé od roku 2015 tak poroste pomaleji než nabídka. Zatímco pozitivně poptávku ovlivňuje podpora státu a demografický vývoj, negativně na ni působí především ceny nemovitostí a sazby hypotečních úvěrů. Třetina poptávaných bytů je v hlavním městě podle developerů zamýšlena pro investici, růst podílu rezidenčních nemovitostí pořizovaných za tímto účelem investory ze zahraničí pak zaznamenala polovina firem. Vyplyvá to ze Studie developerských společností H1/2019, zpracované analytickou společností CEEC Research ve spolupráci se společností KPMG Česká republika.

Developeři nabídnou v roce 2019 mírně více nových bytů, než tomu bylo v roce předešlém. Zatímco v hlavním městě stoupne nabídka rezidenčních nemovitostí v průměru o 2,7 procenta, v ostatních částech republiky je očekáván její nárůst o 1,4 procenta. Sestupný trend bude pokračovat i v dlouhodobém horizontu a v roce 2020 je řediteli developerských společností predikována v oblasti nabídky spíše stagnace na úrovni 1,1 procenta v Praze a 0,7 procenta v regionech.

*„V přípravě jsou v hlavním městě stovky projektů, kde se počítá s více než 40 000 bytů. V nabídkách je však z toho aktuálně jen zlomek. Pokud se podaří přípravu projektů urychlit, trhu to bezpochyby pomůže. Namísto současných zhruba 5 400 bytů je totiž potřeba, aby jich bylo o mnoho více. Hovoří se v té souvislosti nejčastěji o čísle mezi 8 až 10 tisíci jednotkami. Otázkou je, zda k rozšíření této nabídky dojde již v tomto roce,“* popisuje situaci **Marcel Soural, předseda představenstva společnosti Trigema**. Svůj pohled přidává i **Alexej Veselý, místopředseda představenstva a výkonný ředitel, Trikaya Project Management a.s.** *„Vývoj nabídky v Brně bude stagnovat, případně pozvolna růst. Developeři objevují nové alternativy, jak stavby povolovat a rozvíjí se také dříve opomíjené lokality. Nabídka levnějšího bydlení je ale velmi omezená, v Brně chybí velké projekty čítající*

stovky bytových jednotek. Ve velkém se staví ateliéry a studia, protože územní plán je velmi rigidní a neumí reagovat na změny potřeb obyvatel města. V přípravě je ale řada velkých projektů po stovkách bytů, odblokování této připravované výstavby by situaci s bydlením výrazně napomohlo. Město slibuje odblokování nových území formou zrychlené změny územního plánu na podzim příštího roku.“

### OČEKÁVANÝ VÝVOJ NABÍDKY V OBLASTI REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

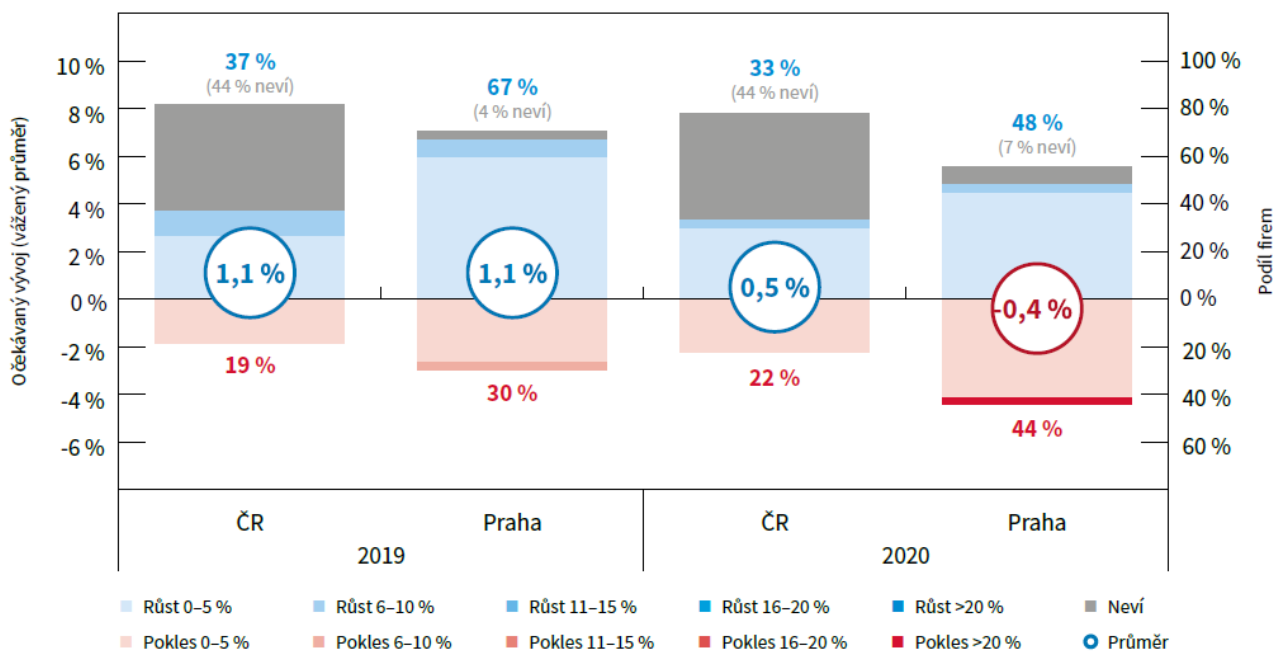


Růst poptávky po rezidenčních nemovitostech se bude v letošním roce v Praze i regionech pohybovat shodně na úrovni 1,1 procenta, což je jednak významný pokles oproti očekáváním v minulém roce (růst 3,2 procenta v hlavním městě, 2,2 procenta v regionech) a zároveň vůbec poprvé od roku 2015 v predikcích ředitelů poroste poptávka pomaleji než nabídka. V roce 2020 pak developeři předpokládají pokračující pokles poptávky do stagnace, kdy v regionech sice ještě poroste o 0,5 procenta, ale v Praze již zaznamená pokles o 0,4 procenta. I přes snížení relativního růstu však zůstává objem poptávky vysoký.

„S ohledem na výši cen i regulační opatření ČNB, se dá očekávat meziroční pokles poptávky a snížení tempa cenového růstu. Nerovnováha poptávky a nabídky na trhu s byty není chvilkový stav a ani na ni neexistuje jednoduchý recept. Za příklad, jak se dá situace řešit, může posloužit Varšava, kde v letech 2015 až 2018 ročně rostly průměrné ceny bytů o 4 %, zatímco v Praze 12% tempem. V hlavním městě Polska se za dané období povolilo ročně

průměrně 1 268 bytů na sto tisíc obyvatel, v Praze jen 311. Situace ve Varšavě byla ovlivněna mimo jiné investicemi do dopravní infrastruktury spojenými s rozšířením linek metra, ochotou stavět výškové budovy, podporou státu, historickým vývojem a hlavně významně rychlejšími schvalovacími procesy. Domníváme se, že obdobné kroky jako ve Varšavě by mohly být prospěšné i v Praze,“ uvádí **Pavel Kliment, partner KPMG Česká republika.**

### OČEKÁVANÝ VÝVOJ POPTÁVKY V OBLASTI REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

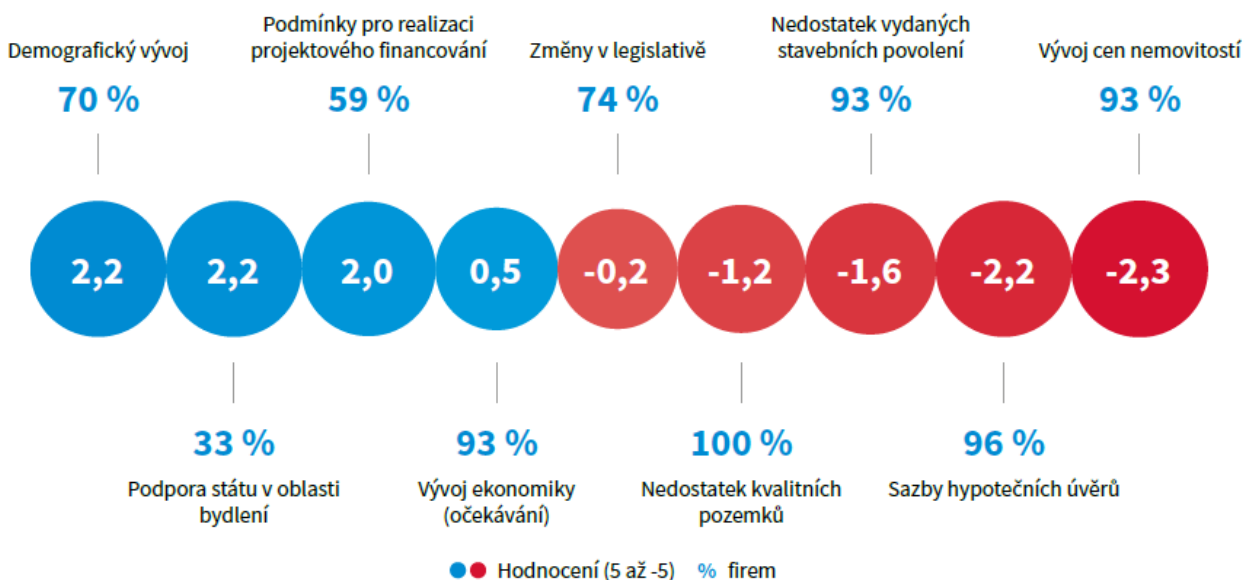


Poptávku v rezidenčním sektoru přitom negativně ovlivňuje především vývoj cen nemovitostí a sazby hypotečních úvěrů. Na stupnici od +5 do -5, kde kladné hodnoty vyjadřují faktory zvyšující poptávky a záporné snižující, ohodnotili ředitelé tyto okolnosti v průměru -2,3, respektive -2,2 body. Významně se bude v negativní rovině do vývoje na trhu s rezidenčními nemovitostmi také propisovat nedostatek vydaných stavebních povolení a kvalitních pozemků (-1,6 bodu, respektive -1,2 bodu z minimálních -5). Ke zvýšení poptávky pak podle developerů přispěje nejvíce podpora státu v oblasti bydlení a demografický vývoj (shodně 2,2 bodu z maximálních 5).

„Trh bude ovlivněn dostupností hypoték, vývojem ekonomiky a počtem nových bytů. Je třeba, aby stát podpořil realitní trh např. snížením sazeb DPH. Logika 21% sazby DPH u bytů

nad 120 m<sup>2</sup> je nesmyslná a z mého pohledu tak například rodinám s dětmi, které potřebují velkometrážní byty, škodí,“ tvrdí Irena Houžvičková, manažer prodeje, SATPO management, s.r.o. Další faktory uvádí Ivor Ševčík, CEO, All Inclusive Development a.s. „Velmi jej ovlivní stále rostoucí cena stavebních prací a zejména pak příklon k novým technologiím, které budou v budoucnu povinné – pasivní domy, tedy rekuperace, fotovoltaické panely, tepelná čerpadla a další. Mnoho developerů s tímto nemá zatím žádné zkušenosti a náklady na tyto technologie bude v budoucnu nutné promítnout do cen rezidenčních nemovitostí.“

### ČÍM BUDE PODLE VÁS V ROCE 2019 NEJVÍCE OVLIVNĚN TRH S REZIDENČNÍMI NEMOVITOSTMI?



Třetina (32 procent) poptávaných bytů v Praze je podle ředitelů developerských firem určena na investici, v regionech je tento poměr znatelně menší a pohybuje se na úrovni 13 procent. Pokles prodeje rezidenčních nemovitostí na investici přitom zaznamenala jen naprostá menšina dotázaných developerů (4 procenta v hlavním městě, 16 procent v regionech). Růst podílu bytů koupených zahraničními investory v Praze aktuálně avizuje přesně polovina firem, druhá polovina žádnou významnější změnu v tomto ohledu nezaznamenala.

**Kompletní Studie developerských společností H1/2019 je ke stažení na stránkách**

[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 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.*