

Developeři budou zdražovat, v průměru o 7 %

16.10.2024 - Helena Grofová | CEEC Research

Ceny rezidenčních nemovitostí se opět zvednou. Podle průzkumu analytické společnosti CEEC Research uvádí 84 % developerů, že bude zdražovat, a to v průměru o 7 %. Přesto poptávka po bydlení dál poroste. Nabídka nových bytů stále neodpovídá růstu poptávky, což způsobuje tlak na trh, především v Praze. Vyplývá to ze Studie developerských společností H2/2024, která byla zveřejněna na Setkání lídrů developmentu v České národní bance.



Ředitel společnosti CEEC Research, **Michal Vacek** ke studii říká, že: „V souvislosti s kontinuálním snižováním úrokových sazeb hypoték ze strany České národní banky lze očekávat od obyvatel větší chuť investovat do nemovitostí. Kombinace vysokých cen nemovitostí, a ne zcela nízkých úrokových sazeb, na které si postupně zvykáme posledních několik let, však konzervativní investory, kterých, věřím, je většina, stále může vybízet k vyčkávání na vhodnější příležitost. Poptávku tedy očekávám obdobnou jako v minulém roce. Chuť developerů do výstavby je obrovská, ale situace v posledních měsících okolo legislativy povolovacích procesů jim práci nijak neulehčuje, nabídka nemovitostí v dlouhodobém horizontu tedy nijak zásadně neporoste.“

Záznam z konference [zde](#).

Podle průzkumu CEEC Research se dá očekávat, že nabídka nových nemovitostí stoupne o 2,5 % - v porovnání s prvním pololetím roku. A výhled na první polovinu roku 2025 je ještě optimističtější, protože se očekává růst nabídky o dalších 3,8 %. V Praze nabídka nemovitostí také poroste, ale méně o 0,1 % letos a o 0,2 % méně příští rok, než v jiných částech naší země. To je dáno tím, že se dokončují rezidenční projekty zahájené v minulých letech. Přesto, že nabídka nového bydlení bude růst, stále velmi zaostává za poptávkou, a to hlavně ve velkých městech, nejvíc, samozřejmě, v Praze. Praha je stále hlavním centrem bytové výstavby, v první polovině roku se začalo - podle ČSÚ - stavět 1862 bytů.

Zásadní nejistotou, podle developerů, je tragická situace s povolováním staveb a bude velmi záležet na tom, jak dlouho bude ještě trvat náprava současného stavu digitalizace. Momentálně dochází k rapidnímu poklesu vyřízení stavebních povolení a zkolaudování nových projektů. Developeri se domnívají, že to bude jeden z hlavních faktorů v rámci poklesu nabídky.

Předseda představenstva společnosti Central Group **Dušan Kunovský** k aktuální situaci s nabídkou a poptávkou po bytech říká: „Poptávka po nových bytech je už nyní velmi vysoká a očekávám, že s dalším poklesem úrokových sazeb ještě poroste. V příštím roce bychom se mohli dočkat i nových prodejních rekordů. Na oživení trhu reagují i developeri, kteří opět ve větším zahajují nové projekty. Nabídka bytů ke koupi by proto mohla mírně vzrůst.“

Poptávka je stále větší než nabídka

Zájem o bydlení poroste i ve druhé polovině roku. Předpokládá se, že poptávka ještě zesílí a navýší se o 5 %, a to jak v celé České republice, tak v Praze. A v první polovině roku 2025 by se měla čísla zvednout o dalších 4,9 %, respektive až o 5,1 % v Praze. Přesto, že se v Praze prodalo ve 2. čtvrtletí roku – podle ČSÚ – 2,5x více bytů než ve stejném období vloni, stále poptávka vysoce převyšuje nabídku a působí tak tlak na výstavbu a ovlivňuje růst cen nemovitostí. V případě Prahy jde potřeba nového bydlení ruku v ruce s migrací do hlavního města.

Obchodní ředitel společnosti Wood systém, **David Šiller**: „Vzhledem k setrvačnosti stavebnictví předpokládám, že nabídka roku 2025 nebude zásadně odlišná od té stávající, aktuální problémy se stavebním povolováním se pravděpodobně dostaví až později a bude velmi záležet na tom, jak dlouho bude ještě trvat náprava současného stavu digitalizace. Naproti tomu poptávka se bude pravděpodobně zvyšovat, jelikož nedostatek bydlení a bytová krize nikam nezmizela. Nárůst poptávky půjde pravděpodobně ruku v ruce se snižováním úrokových sazeb.“

A ředitel firmy Ulov Domov **Michal Hrbatý**, dodává: „Na trh se postupně dostávají a budou dostávat projekty, které byly pozastaveny v době vysokých cen hypoték. Pozvolné snižování sazeb je patrné celý rok 24 a předpokládám, že bude pokračovat i nadále. To znamená opětovně zvýšený zájem o koupi nemovitostí a s tím i spojený růst cen nemovitostí, který můžeme pozorovat již nyní, vzhledem ke stále trvající nedostatečné výstavbě nových bytů.“

Nové bydlení ještě více podraží

Většina developerů předpokládá, že ceny nemovitostí budou i nadále růst. Podle průzkumu 84 % respondentů očekává, že ceny jejich nemovitostí v nadcházejícím období porostou, přičemž průměrné navýšení je odhadováno o 7 %. Toto navýšení je způsobeno především přetrvávající vysokou poptávkou, nedostatečnou nabídkou nových bytů a rostoucími stavebními náklady.

Významný nárůst cen je patrný zejména ve velkých městech, jako je Praha, kde silná poptávka a omezené možnosti výstavby přispívají k dalšímu tlaku na ceny.

Pro srovnání: před půl rokem uvedlo 61 % developerů, že má v úmyslu navýšit ceny bytů v průměru o 4,6 %.

Libor Libich, ředitel útvaru korporátního pojištění Generali Česká pojišťovna, komentuje situaci s cenami nemovitostí: „Hovoříme-li o občanské výstavbě, zde očekáváme nárůst na úrovni inflace či mírně nad, u průmyslových staveb se domníváme, že hlavním motorem pravděpodobného růstu cen bude nárůst státních investic a s tím související převis poptávky nad dostupnými kapacitami. Zde máme na mysli především nedostatek pracovní síly.“

Údaje vychází ze **Studie developerských společností H2/2024** zpracované analytickou společností CEEC Research, která je v plném znění zveřejněna na www.ceec.eu.

MgA. Helena Grofová

tisková mluvčí CEEC Research

602 303 990

grofova@ceec.eu