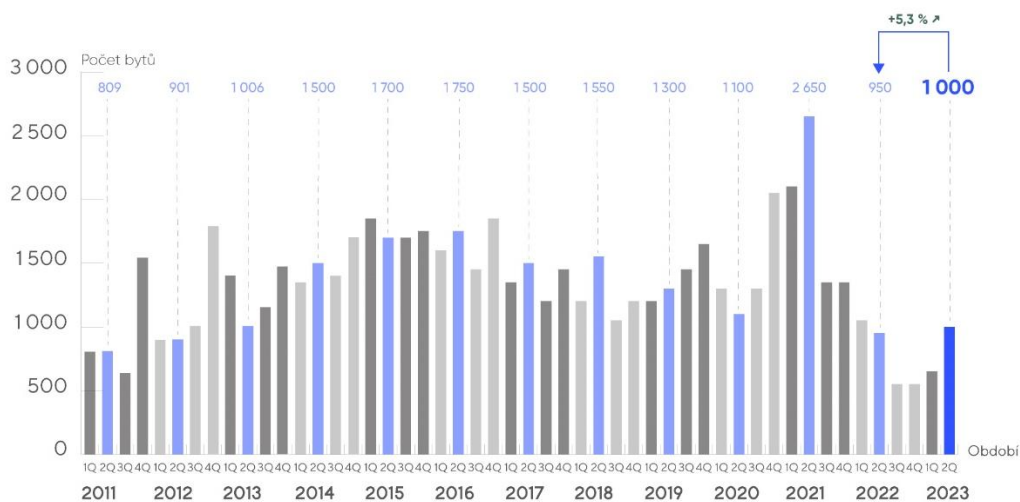


## Zájem o nové byty nadále roste. Prodeje stouply o polovinu, ceny i nabídka stagnovaly

Praha, 9. 8. 2023 – Nejnovější data z rezidenčního trhu potvrzují to, co naznačovaly už výsledky trhu s hypotékami. Zájem o nové bydlení v Praze již dvě čtvrtletí po sobě roste. Ve druhém čtvrtletí se zde prodalo 1.000 nových bytů, tedy o polovinu více než v prvním kvartále. Ceny nových bytů se příliš nezměnily, stejně tak počet bytů v nabídce, který je nadále zhruba poloviční oproti dlouhodobé potřebě metropole. Vyplyvá to z tržní analýzy developerských společností Central Group, Skanska Residential a Trigema.

V prvním pololetí letošního roku se prodalo 1.650 bytů, což je o 50 % více než v druhé polovině loňského roku, ve které se prodalo celkem 1.100 bytů. Zájem o nové byty navíc postupně dál roste. Zatímco v prvním čtvrtletí se prodalo 650 nových bytů, což znamenalo oproti poslednímu kvartálu roku 2022 nárůst o cca 18 %, tisícovka prodaných bytů za období od dubna do června letošního roku představuje téměř 54% mezičtvrtletní růst poptávky. V meziročním srovnání to představuje nárůst prodejů o více než 5 %.

Graf – Kvartální vývoj prodejů nových bytů v Praze 2011–2023



Zdroj: Trigema (2011-2013)  
Trigema, Ekospol, Skanska Reality (2014-2015)  
Trigema, Skanska Reality, Central Group (2016-2023)

Zvýšenou poptávku lze vysvětlit hned několika faktory, které na trh působily. V první řadě již opadl úvodní šok a nejistota z budoucího vývoje. Inflace a úrokové sazby přestaly růst dosud nevídaným tempem a postupně začínají opět klesat. Podobné je to i u cen energií. Lidé si už do jisté míry na novou situaci zvykli. Vliv měly také dočasné prodejní pobídky, marketingové bonusy a zaváděcí ceny se speciálními platebními podmínkami v nově uvedených projektech. Výraznější oživení zaznamenal i hypoteční trh, který s trhem bydlení tvoří spojené nádoby. V běžných obdobích se totiž více než polovina nových bytů v Praze prodá právě na hypotéku a se zlepšením podmínek získání úvěru se na trh vrátila část dosud odkládané poptávky. Další růst prodejů se dá očekávat s postupným snižováním úrokových sazeb a uvolňováním podmínek pro získání hypoték.

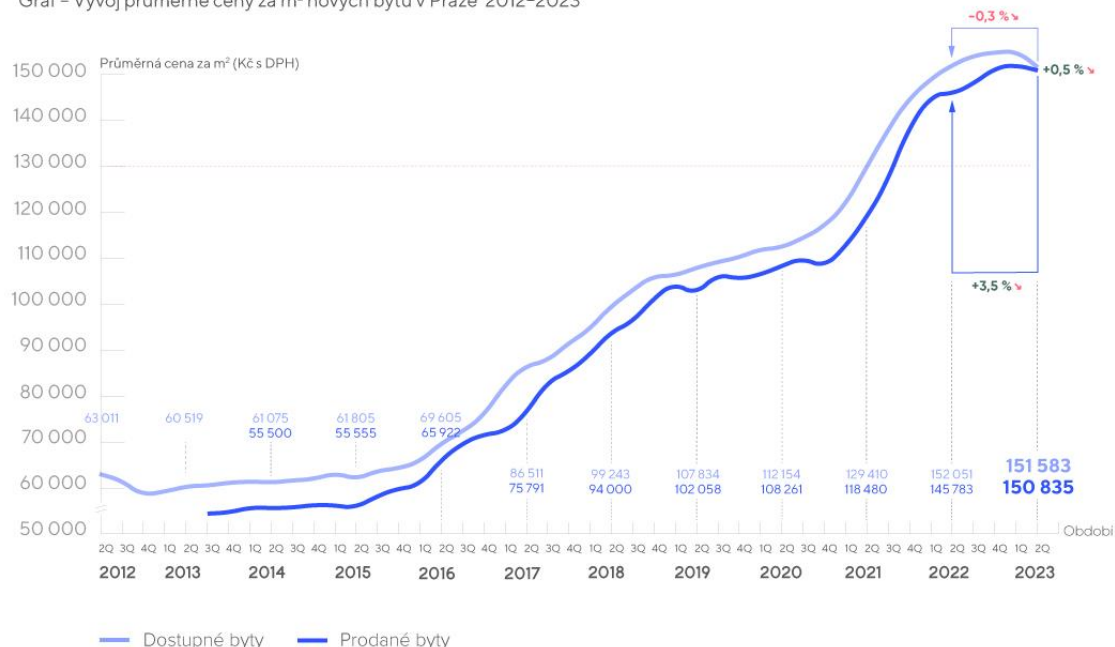
*„Sledujeme stoupající důvěru a očekávání domácností a spotřebitelů, kteří se domnívají, že současná doba začíná být opět vhodná k pořízování velkých nákupů. Pohled respondentů na vhodnost doby pro investování je sice stále pod nulovou hranicí, ve srovnání uplynulými měsíci se ale jedná o výrazné zlepšení nálady. Chut nakupovat roste i u velkých investorů, kteří reagují na zprávy, že nás v příštích deseti letech čeká výrazný globální růst cen. Společné analýzy trhu společností Skanska, Central Group a Trigema, poskytují přesný obraz vývoje na trhu s novými byty v Praze. Jsou vždy aktuální, přinášejí výsledky ve standardním čtvrtletním cyklu v komplexním pohledu i v detailu. Metodika pomohla kultivovat a profesionalizovat trh.“*

nemovitostí. Podle studie organizací ifo Institute a Institute for Swiss Economic Policy (IWP) bude průměrné roční nominální tempo růstu činit 9 %," komentuje Marcel Soural, předseda představenstva investiční skupiny Trigema.

### Ceny nových bytů se i nadále drží nad 150 tisíci Kč za m2

V průběhu posledního období přišlo na trh několik projektů se zaváděcími cenami a speciálními platebními podmínkami, kde výrazně nižší ceny bytů byly podmíněny úhradou kupní ceny předem. Jejich vliv se promítl i do průměrných cen na trhu bydlení, které v důsledku toho nepatrně poklesly. Průměrná prodejní cena za m2 dosáhla 150.835 Kč (mezičtvrtletně -0,7 %, meziročně + 3,5 %), nabídková 151.583 Kč za m2 (mezičtvrtletně -2,2 %, meziročně -0,3 %). Ceny nových bytů se ale i nadále drží nad hranicí 150 tisíc Kč za m<sup>2</sup> a i do budoucna se dá předpokládat jejich dočasná stagnace právě okolo této úrovně. Plošné snižování cen nelze očekávat kvůli skokovému růstu stavebních nákladů především v předchozích dvou letech a také nadále trvajícím pomalému povolování nové výstavby.

Graf - Vývoj průměrné ceny za m<sup>2</sup> nových bytů v Praze 2012-2023



Zdroj: Trigema (2012-2016)  
Trigema, Skanska Reality, Central Group (2017-2023)

„Vývoj nabídkových cen nových bytů v Praze nadále provází stabilita nad úrovní 150 tis. za m2. Přesto nelze opomenout různé jarní aktivity prodejců na podporu prodeje, které se na konečných cenách mohly odrazit v podobě snížení o jednotky procent. Kvalita nového bydlení se ale potvrzuje při srovnání primárního a secondhandového trhu. Cenový rozdíl mezi staršími a novými byty, které mají výrazně vyšší kvalitativní standard, přesahuje 20 procent,“ uvedl Petr Michálek, předseda představenstva Skanska Residential a.s.

### Nabídka bytů je nadále nedostatečná a bude spíše klesat

Koncem letošního června bylo v Praze v nabídce 5.500 nových bytů, což je téměř stejně jako na konci minulého čtvrtletí (pokles o 50 bytů) a zhruba o třetinu více než na začátku loňského léta. Stále se ale jedná o hodnotu odpovídající dlouhodobému pražskému průměru. Metropole by přitom potřebovala nabídku minimálně dvojnásobnou.

Společné analýzy trhu společností Skanska, Central Group a Trigema, poskytují přesný obraz vývoje na trhu s novými byty v Praze. Jsou vždy aktuální, přinášejí výsledky ve standardním čtvrtletním cyklu v komplexním pohledu i v detailu. Metodika pomohla kultivovat a profesionalizovat trh.

Graf – Vývoj nabídky nových bytů v Praze 2011–2023



Pozn: 1Q 2014 došlo ke změně metodiky. Nabídka se namísto volnými byty začala definovat byty dostupnými (volné + rezervované)  
 Zdroj: Trigema (2012–2016)  
 Trigema, Skanska Reality, Central Group (2017–2023)

Rychlejšímu doplnění nabídky dlouhodobě brání především pomalé tempo povolování nové výstavby. Za letošních prvních šest měsíců se v hlavním městě povolilo jen 1.917 bytů v bytových domech, o téměř pětinu méně než ve stejném období loni. Za duben bylo v celé Praze povoleno jen 48 bytů, v květnu dokonce pouhých 17 bytů. Nabídku bytů ke koupi oslabuje také rostoucí trh nájemního bydlení a přetrvávající komplikovaná situace ve stavebnictví, kdy vlivem vysokých nákladů dochází k odkladu řady projektů, včetně těch bytových.

*„Nabídka nových bytů je dlouhodobě kvůli nefunkčnímu povolování nedostatečná a hrozí, že bude dále klesat. To může vést spolu s růstem poptávky díky dostupnějším hypotékám už příští rok k opětovnému růstu cen nových bytů. Po zpomalení ve druhé polovině loňského roku už od letošního jara prodeje výrazně rostou. Letošek je na bytovém trhu rokem marketingových bonusů, ze kterých mohou kupující výrazně profitovat. Výhodnější podmínky pro koupi bytu než letos už nebudou,“* uzavírá Dušan Kunovský, předseda představenstva Central Group.

#### Kontakty pro média:

**Central Group:** **Ondřej Štátný, hlavní analytik**

tel: 604 645 424, [stastny@central-group.cz](mailto:stastny@central-group.cz)

**Skanska Residential:** **Renata Vildomcová, ředitelka marketingu a komunikace**

tel: 739 501 655, 776 457 429, [renata.vildomcova@skanska.cz](mailto:renata.vildomcova@skanska.cz)

**Trigema:** **Martina Kalusová, tisková mluvčí, Trigema**

tel: 778 747 113, [kalusova.martina@trigema.cz](mailto:kalusova.martina@trigema.cz)

*Společné analýzy trhu společností Skanska, Central Group a Trigema, poskytují přesný obraz vývoje na trhu s novými byty v Praze. Jsou vždy aktuální, přinášejí výsledky ve standardním čtvrtletním cyklu v komplexním pohledu i v detailu. Metodika pomohla kultivovat a profesionalizovat trh.*