



## **Zájem o nové bydlení trvá, prodeje brzdí povolovací procesy a nárůst cen**

*Praha, 23. ledna 2019*

**V loňském roce se v Praze prodalo 5000 nových bytů, o 500 méně než v roce předchozím. A to přesto, že nabídka nového bydlení v Praze v loňském roce vzrostla na 5400 bytových jednotek. Vyplývá to z aktuální analýzy společností Trigema, Skanska Reality a Central Group, která zároveň uvádí, že průměrná cena za nový pražský byt přesáhla psychologickou hranici 100 tisíc korun za m<sup>2</sup>.**

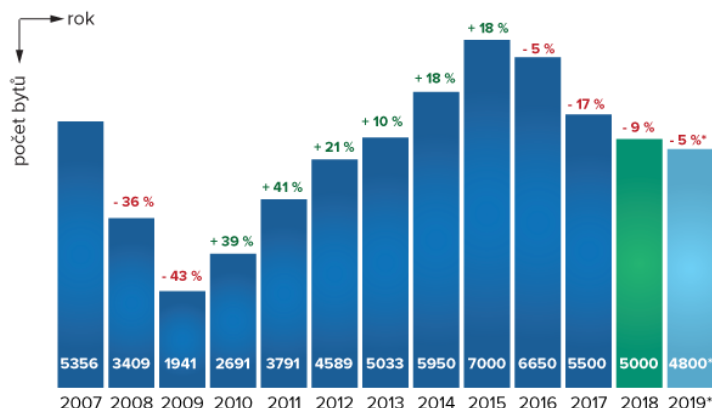
Uvedení nových projektů do prodeje nadále protahují dlouhodobě kritizované zdlouhavé povolovací procesy a složitá legislativa. Dlouhodobý odliv pracovních sil ze stavebnictví a s tím spojený nedostatek kapacit u důležitých profesí brzdí plánovanou výstavbu. Citelný nárůst cen stavebních prací a stavebního materiálu ji navíc prodražuje až o desítky procent.

Z aktuální analýzy vyplývá, že v uplynulém roce se celkem prodalo 5000 nových bytů. Pro srovnání, v roce 2017 to bylo 5500 jednotek a v roce 2016 se prodalo 6650 nových bytů. Druhý kvartál byl z hlediska prodejů nejsilnější, a to s 1550 prodanými byty. Nejslabší období z hlediska prodejů bylo ve třetím kvartálu, během něhož se prodalo 1050 jednotek. Nejvíce bytů se prodalo v Praze 5 (23%), dále v Praze 9 (20%) a Praze 10 (17%). Nejméně bytů se za celý rok prodalo v Praze 6, a to pouze 2% z celkového prodeje.

*„Už třetí rok po sobě počet prodaných bytů v hlavním městě klesá. Obchodně silnější byla přitom první polovina minulého roku, kdy se na trhu uplatnilo 55 procent ze všech jednotek prodaných v daném roce. Druhou polovinu roku ovlivnila opatření centrální banky a rostoucí úrokové míry z hypoték. Doufáme, že se letos již situace stabilizuje, protože poptávka po novém bydlení zůstává stále velká. Praha bude pro zájemce o nemovitosti určitě atraktivní i v budoucnosti,“ říká Marcel Soural, předseda představenstva společnosti Trigema.*



Roční prodeje nových bytů v Praze 2007 - 2018



\*odhad

zdroj:

Trigema (2011 - 2013)

Trigema, Ekospol, Skanska Reality (2014 - 2015)

Trigema, Skanska Reality, Central Group pod záštitou IPR (2016 - 2018)

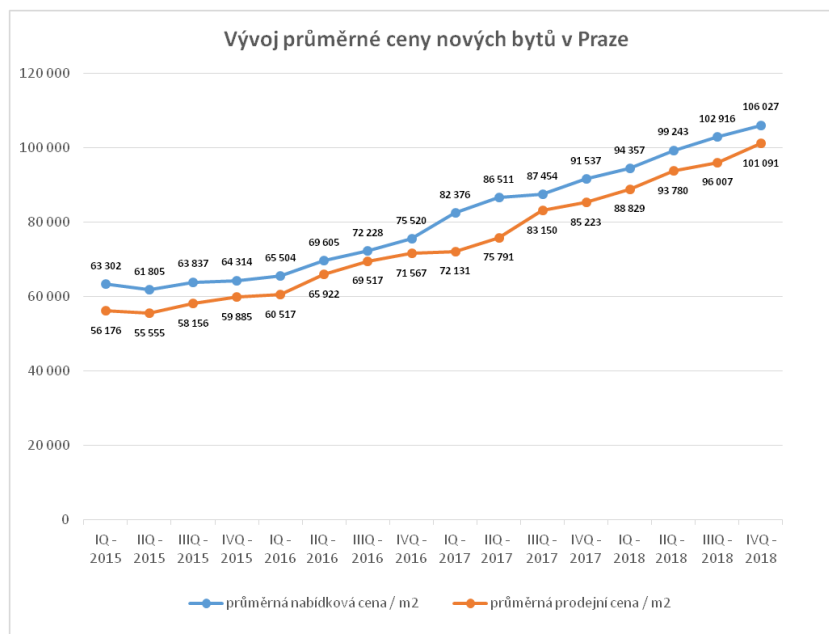
Ještě citelnější pokles byl vloni zaznamenán v regionech, kde se podle analýzy Trigemy celkově prodalo pouze 4535 nových bytů. Velký podíl na tom má právě poslední čtvrtletí, kdy se jednalo jen o 685 jednotek. V roce 2017 přitom počet prodaných bytů v regionech převýšil počet jednotek realizovaný v hlavním městě, když dosáhnul úrovně 6100 bytů. Vyšším prodejem mimo Prahu tentokrát nepomohla ani nižší cena za nové bydlení, která v posledním kvartálu dosáhla úrovně 53 570 korun na m<sup>2</sup>.

Prognózy společností Trigema, Skanska Reality a Central Group, které před rokem předpovídaly ceny bytů atakující hranici 100 tisíc Kč za m<sup>2</sup>, se naplnily. V současné době zaplatí zájemce o nové bydlení v Praze v průměru 101 tisíc Kč za m<sup>2</sup>. V meziročním porovnání je to o 19 procent více. Nabídkové ceny, tedy ty, za které nyní mohou zájemci o nové bydlení nakupovat, jsou pak ještě o 5 tisíc vyšší. Nejdražší byty jsou tradičně v Praze 1 a 2, kde zájemce za m<sup>2</sup> zaplatí 198 tisíc Kč, respektive 164 tisíc Kč. Nejdostupnější byty jsou v Praze 4 a 10, kde se prodejní cena pohybuje mírně pod 89 tisíc za m<sup>2</sup>.



„Zájem o bydlení v Praze trvá. Lidé zvyšují své nároky na bydlení, chtějí bydlet v novém či koupit byt na investici, stále častěji ale musí činit kompromis u velikosti bytu nebo lokality. Je třeba zvýšit nabídku a také začít hledat cesty k cenově dostupnějším bytům a doplnit segment levnějšího bydlení, který prakticky vymizel. Dle mého názoru za současného stavu ceny nového bydlení v Praze klesat nebudou, naopak i nadále budou růst, a to v řádu jednotek procent,“ říká Petr Michálek, generální ředitel Skanska Reality.

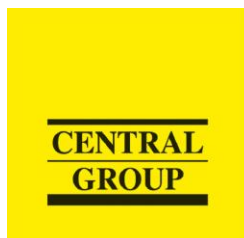
Analýza dále ukázala, že nejdražší jsou byty s dispozicemi 1+kk, u kterých klient za m<sup>2</sup> zaplatí v průměru 120 tisíc Kč. Levněji pak vychází byty s dispozicemi 3+kk, kde se m<sup>2</sup> pohybuje okolo 92 tisíc Kč. 70% bytů se prodává za částky přesahující 90 tisíc Kč za m<sup>2</sup>, nové bydlení do 60 tisíc Kč za m<sup>2</sup> v Praze naopak chybí. Přesto zájem o nové bydlení v Praze stále trvá.



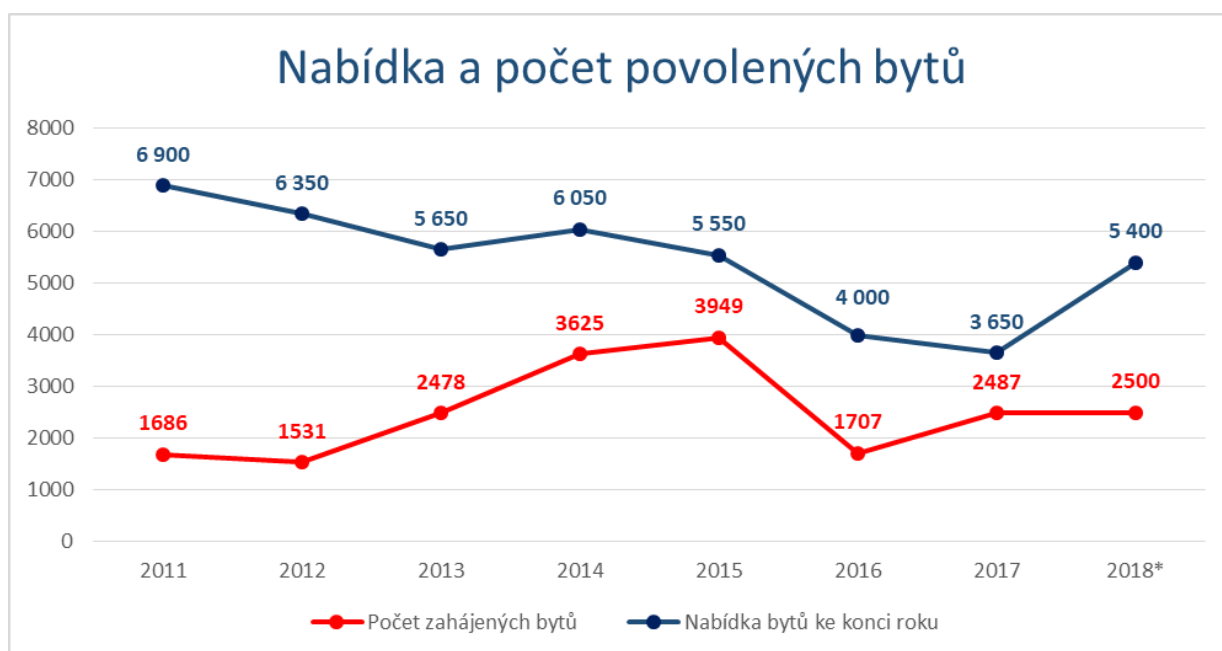
Zdroj: Trigema, Ekospol, Skanska Reality (2014 – 2015), Trigema, Skanska Reality, Central Group (2016 – 2018)

„Nabídka nových bytů v Praze je stále velmi nedostatečná. Přestože došlo meziročně k jejímu zvýšení, například v říjnu minulého roku nebylo vydáno žádné stavební povolení na byt v bytovém domě. O stále kritické situaci svědčí i fakt, že od ledna do listopadu loňského roku bylo povoleno jen 2194 bytů, což znamená, že za celý rok se bude pražský trh pohybovat přibližně na 2500 povolených bytech. V Praze by však bylo podle našich propočtů potřeba povolovat ročně minimálně 10 tisíc bytů, tedy čtyřikrát více. Pokud bude povolování takto pokulhávat i nadále, bude v roce 2030 Praze chybět kolem 100 tisíc bytů, tedy bydlení minimálně pro 200 tisíc lidí,“ komentuje situaci na trhu šéf Central Group Dušan Kunovský.

Společné analýzy trhu společností Trigema, Skanska Reality a Central Group 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.



V průběhu roku 2018 se nabídka volných bytů postupně navyšovala a ke konci prosince dosáhla k hranici 5400 volných jednotek. V meziročním porovnání je to o 48 % více. Na konci loňského roku totiž bylo na trhu pouze 3650 dostupných bytů. Vyplývá to z nejaktuálnějších analýz společností Trigema, Skanska Reality a Central Group.



Zdroj: Nabízené byty s územním rozhodnutím do roku 2015 samostatné analýzy Central Group, 2016-2018, Trigema, Skanska Reality, Central Group. Povolené byty ČSÚ, \*2018 odhad Central Group.

#### Kontakty pro média:

**Trigema:** Radek Polák, tiskový mluvčí, tel: 778 747 113, [polak@trigema.cz](mailto:polak@trigema.cz)

**Skanska Reality:** Barbora Hantonová, marketing a komunikace – rezidenční development, tel: 776 457 429, [barbora.hantonova@skanska.cz](mailto:barbora.hantonova@skanska.cz)

**Central Group:** Marcela Fialková, manažerka PR a tisková mluvčí, tel: 724 090 754, [fialkova@central-group.cz](mailto:fialkova@central-group.cz)