



Prodeje nových bytů mírně rostou, ceny stagnují, nabídka je nízká

Praha, 22. ledna 2020

Loni se v Praze podle analýzy společností Trigema, Skanska Reality a Central Group prodalo celkově 5 600 nových bytů. To je o 12 % více než v předcházejícím roce. Průměrná cena nového bytu byla ve čtvrtém čtvrtletí ve výši 105 561 korun na m². Nabídka dosáhla ke konci roku hodnoty 4 950 jednotek a stále se tak drží na velmi nízké úrovni. Mimo metropoli bylo dohromady prodáno 4 370 nových bytů, tedy obdobně jako v roce 2018.

Minulý rok se zájem o nové byty v Praze vrátil na úroveň, která ve městě přetrvávala před dvěma roky. Na největším domácím trhu s novými byty se prodalo 5 600 jednotek. Rok předtím to bylo o zhruba 12 % méně. Jednalo se tehdy jen o 5 000 bytů. V roce 2017 to přitom bylo ještě 5 500 bytů. Poptávka po nových bytech v metropoli roste již od třetího čtvrtletí roku 2018. Tehdy si našlo své zájemce pouze 1 050 jednotek. Ve čtvrtém čtvrtletí minulého roku to však bylo již 1 650 bytů.

„Za rostoucím počtem prodaných bytů stojí zejména vysoká poptávka, která je kromě nárůstu počtu obyvatel Prahy živena i skutečností, že se v průběhu minulého roku výrazně zvyšovaly pražské nájmy. Pořízení vlastního bydlení tak dává lidem ještě mnohem větší ekonomickou logiku. Napomáhají tomu i velmi výhodné sazby hypoték. Lidé si rovněž uvědomují, že vlastní bydlení je zároveň i dobrým způsobem, jak se v době nejasné penzijní politiky státu zajistit na stáří,“ řekl Dušan Kunovský, zakladatel a šéf Central Group.

Prodeje nových bytů v Praze



Zdroj: Trigema, Skanska Reality, Central Group

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.

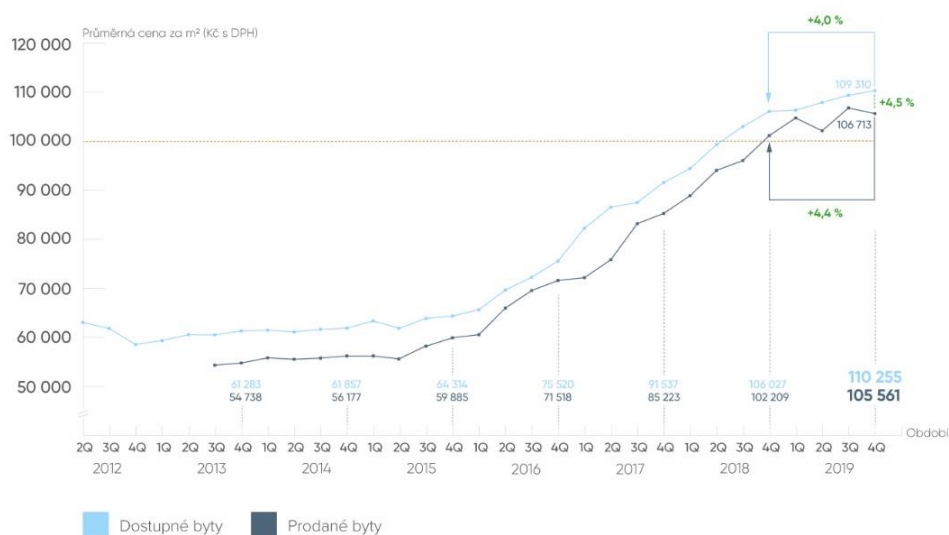


Nejvíce nových bytů se prodalo v Praze 5 (23 %) a dále pak v deváté (17 %) a čtvrté (16,8 %) městské část. Naopak nejméně jich bylo v Praze 1 (1,5 %). Poptávka byla opět především po těch dvoupokojových. Těch se jen v posledním čtvrtletí minulého roku na trhu uplatnilo hned 40 %. Podíl jednopokojových byl ve stejném období ve výši 28,7 % a třípokojových 21,3 %. U čtyřpokojových a větších to bylo 10 %.

Navyšování cen oproti předchozím obdobím loni výrazně zpomalilo. Meziročně nové byty zdražily o 4,4 %. Pro srovnání: v roce 2018 tyto ceny vzrostly o 18,6, v roce 2017 o 19 a v roce 2016 o 19,5 %. Na konci minulého roku si zájemce pořídil nový byt v průměru za 105 561 korun na m².

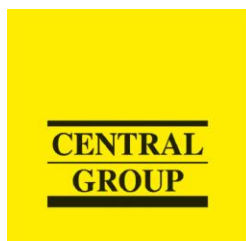
„Cenu bytů výrazně ovlivnily nové projekty. Ty se často nabízely za nižší náklady, než tomu bylo v předchozích obdobích. Klesl zejména podíl bytů s cenou přesahující 120 000 korun na m². Bytových jednotek s cenou, která je vyšší než 100 000 korun na m², je nyní v Praze zhruba polovina. Bytů s cenou mezi 80 až 100 000 korun na m² je pak 40 %. Kvůli nízké nabídce se levnějších bytů prodává na trhu minimálně,“ uvedl Marcel Soural, předseda představenstva společnosti Trigema.

Graf – Vývoj průměrné ceny za m² nových bytů v Praze 2013–2019



Zdroj: Trigema (2012–2016)
Trigema, Skanska Reality, Central Group (2017–2019)

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.

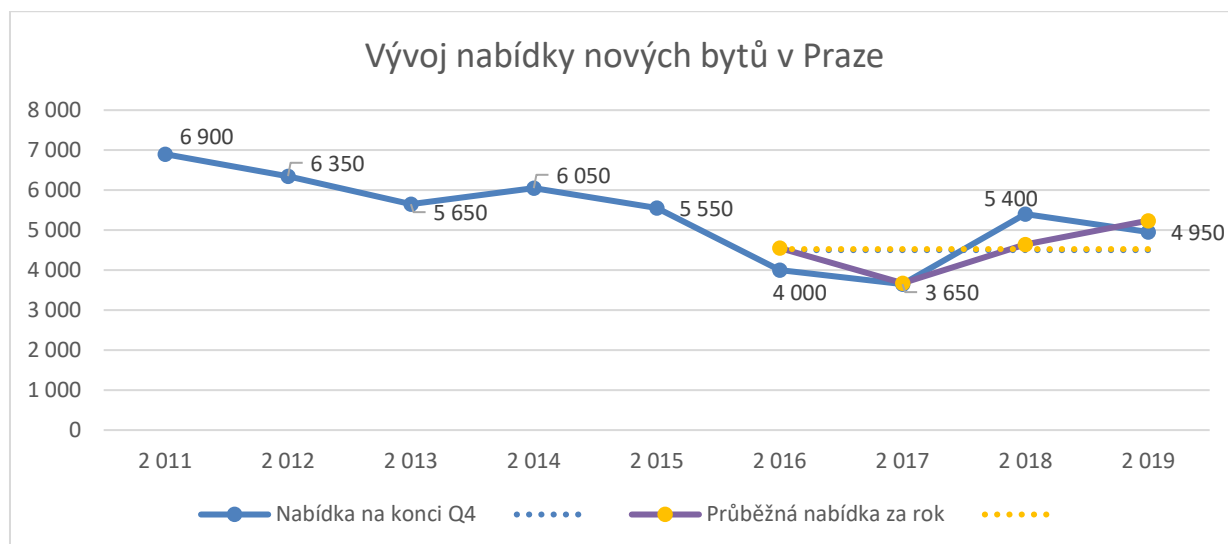


Nejdražší byty byly ve čtvrtém čtvrtletí jednopokojové, které stály v průměru 120 812 korun na m². U pěti a vícepokojových to bylo 107 126 a u čtyřpokojových 98 971 korun na m². Cena dvoupokojových se pohybovala okolo 100 288 korun na m². Nové bydlení bylo nejvíce nákladné v Praze 1, kde bylo na konci minulého roku na úrovni 176 822 korun na m². Nejlevnější bylo v desáté městské části. Průměrná cena prodaného bytu tam byla 98 698 korun na m².

Nabídka nových bytů se loni pohybovala jen okolo 5 000 jednotek. Nejnižší byla na konci prosince, kdy se dokonce jednalo pouze o 4 950 bytů. Na konci třetího i druhého čtvrtletí to bylo 5 300 a prvního 5 400 bytů. V polovině roku 2015 přitom bylo ještě v nabídkách developerů 7 000 jednotek. Od této doby však jejich počet postupně spíše klesal nebo stagnoval.

Nejvíce nových bytů se na konci čtvrtého čtvrtletí minulého roku nabízelo v Praze 5 (22,9 %) a nejméně v Praze 1 (0,8 %). Nejvíce jich bylo dvoupokojových (36,8 %) a nejméně pětipokojových (2,5 %).

„Abychom mohli mluvit o přiměřené nabídce, pražský trh by musel průměrně nabízet devět až dvanáct tisíc nových bytů. Loňský průměr se však pohyboval okolo 5 200 bytů a takto nízká nabídka mnohdy nutila zájemce o bydlení činit některé kompromisy při výběru lokality, standardu i velikosti bytu,“ vysvětluje Juraj Murín, ředitel vývoje projektů ve Skanska Reality.



Zdroj: Trigema, Skanska Reality, Central Group

Mimo Prahu se v roce 2019 prodalo podle statistik společnosti Trigema 4 375 nových bytů, z toho ve čtvrtém čtvrtletí to bylo 1 340 jednotek. Rok předtím to bylo celkově 4 440 jednotek. Největší zájem o bydlení byl tentokrát opět zejména v Jihomoravském kraji, kde se za posledních 12 měsíců prodalo 1 045 jednotek. Následoval kraj Středočeský s 843 byty a kraj Olomoucký s 670 jednotkami. *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.*



Na druhé straně nejméně jich bylo v Ústeckém kraji, kde poptávka dosáhla jen na 33 nových bytů. V posledním čtvrtletí se nový byt v regionech prodával v průměru za 56 365 korun na m². Nejdražší byly ty v Libereckém kraji (99 084 korun na m²), což bylo dáno zvýšenou nabídkou luxusních horských apartmánů. Naopak nejlevnější se pořizovaly v Ústeckém kraji (34 211 korun na m²). Na konci prosince bylo mimo metropoli v nabídkách 7 494 nových bytů.

Kontakty pro média:

Trigema: Radek Polák, tiskový mluvčí, tel: 778 747 113, polak@trigema.cz

Skanska Reality: Barbora Lindauer, marketing a komunikace – rezidenční development, tel: 776 457 429, barbora.lindauer@skanska.cz

Central Group: Radek Ježdík, manažer PR a tiskový mluvčí, tel: 731 450 909, jezdik@central-group.cz

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.