

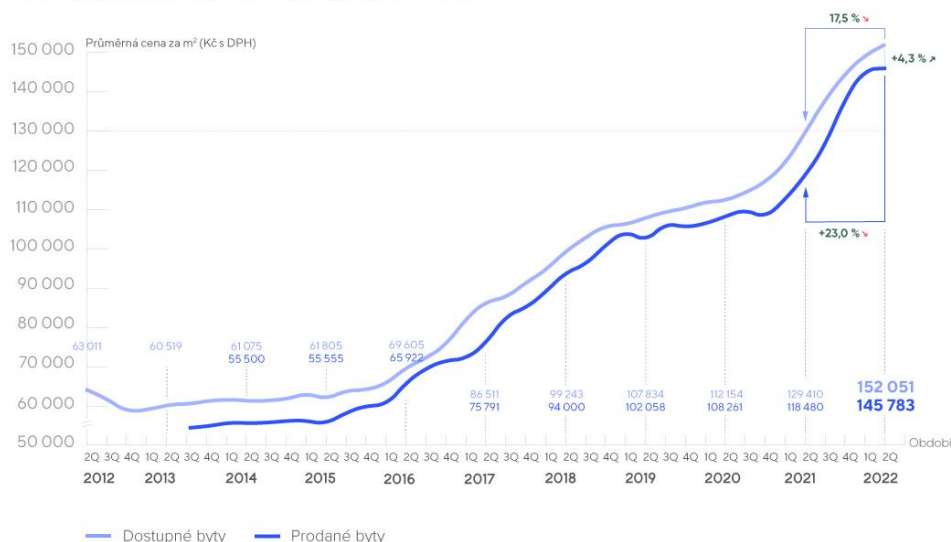
Ceny bytů v Praze se stabilizovaly, nabídka se vrací k dlouhodobému průměru

Praha, 27. července 2022

Ve druhém letošním čtvrtletí došlo v Praze ke stabilizaci cen nových bytů. Současná průměrná prodejní cena 145.783 Kč/m² je srovnatelná s prvním čtvrtletím, meziročně se přesto jedná o více jak 20% nárůst. Během posledních tří měsíců se na trhu také objevilo více nově přidaných bytových jednotek. Celkově se ve druhém letošním čtvrtletí prodalo 950 nových bytů, tedy o třetinu méně oproti dlouhodobému průměru. To je dáno především nedostupností hypoték, kterou způsobil rekordní nárůst úrokové sazby nových úvěrů. Data vychází z tržní analýzy společností Trigema, Skanska a Central Group.

I přes pokračující zdražování klíčových vstupů a přetrvávající nejistotu ohledně budoucího vývoje stavebního trhu v období vysoké inflace zůstaly ceny nových pražských bytů na původní úrovni. Prodejní cena se ustálila na 145.783 Kč/m², což je ve srovnání s prvním letošním kvartálem nárůst o pouhých 34 Kč/m². Tempo růstu se tak výrazně snížilo, meziročně se však stále jedná o 23% navýšení. Růst zpomaloval také u nabídkové ceny, která přesto překonala hranici 150 tisíc Kč/m² (152.051 Kč/m², meziročně o 17 % více). Nabídková cena se tím vzdaluje od prodejní ceny a vrací se k dlouhodobé úrovni okolo 5-10% rozdílu. Navýšení vychází především z cen nově přidaných projektů, jejichž průměrná cena se za druhý letošní kvartál vyšplhala na 157.401 Kč/m², a to mimo jiné i kvůli eskalovaným cenám materiálových vstupů. Přestože v posledních týdnech druhého kvartálu začalo docházet ke stabilizaci cen vybraných položek stavebních materiálů, nadále přetrvává jejich obtížná dostupnost vzhledem k narušení dodavatelsko-odběratelských vztahů v souvislosti s válkou na Ukrajině.

Graf – Vývoj průměrné ceny za m² nových bytů v Praze 2012-2022



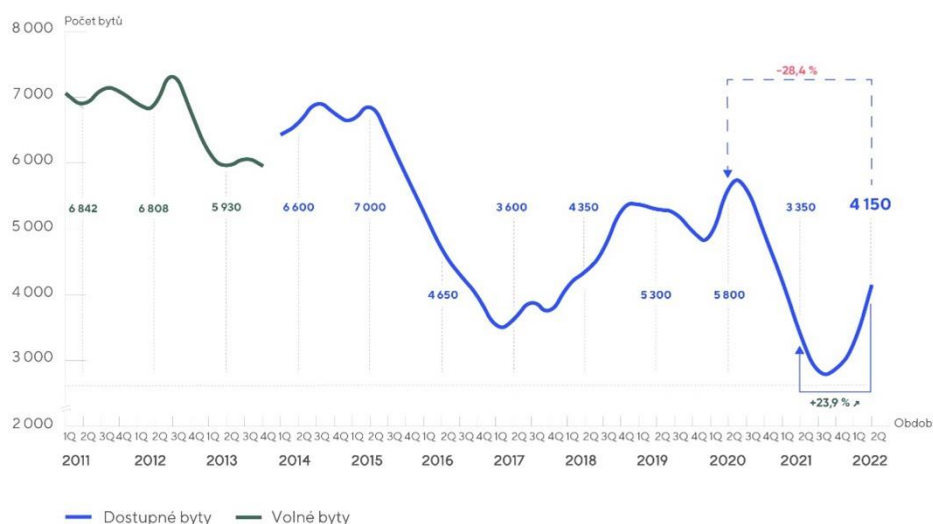
Zdroj: Trigema (2012-2016)
Trigema, Skanska Reality, Central Group (2017-2022)

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.

„V meziročním srovnání ceny nových bytů v Praze vzrostly zhruba o pětinu. Ale v poslední době se ceny už stabilizují a od začátku roku se zvýšily jen zhruba o 5 %. Celkově za letošní rok očekáváme růst maximálně do 10 %. Důvodem je zejména zásadní pokles lidí kupujících si byt na hypotéky. Jejich úroky se raketově zvýšily a nyní jsou zhruba trojnásobné než před rokem. Proto v této době většina lidí koupi na hypotéku odkládá a čeká na to, až se úroky opět sníží,“ říká zakladatel a šéf Central Group Dušan Kunovský.

Nedostatečná nabídka je jednou z hlavních příčin, která dlouhodobě ovlivňuje výši cen nového bydlení v Praze. Nabídka, kterou rekordní prodeje v předcházejících dvou letech srazily na historické minimum, se nyní navýšila na 4.150 bytových jednotek. Šlo tedy o téměř čtvrtinový meziroční nárůst. Přesto se stále pohybujeme 15 % pod dlouhodobým průměrem a více než 50 % pod stavem, který by mohl dostatečně saturovat poptávku, a tím i částečně stabilizovat trh s novými byty. Dlouhodobě poddimenzovaná nabídka je přitom důsledkem především komplikovaného povolování nové výstavby, které na trh znemožňuje dodávat potřebné množství nových bytů.

Graf - Vývoj nabídky nových bytů v Praze 2011-2022



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 (2017-2022)

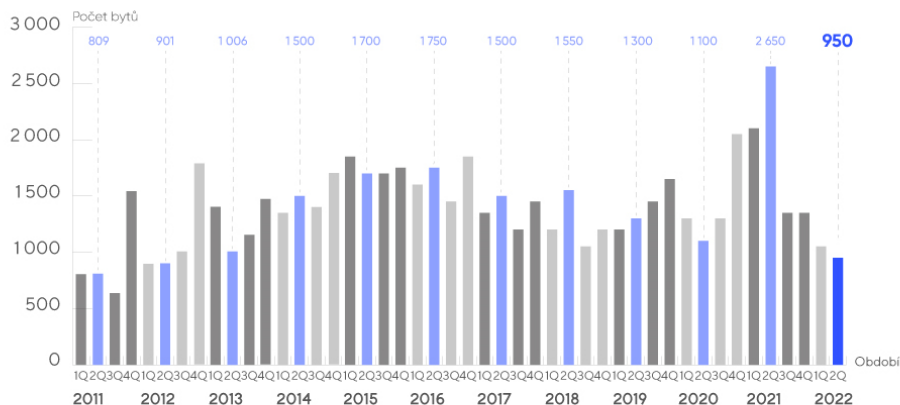
„I přes mírný nárůst zůstává nabídka dostupných bytů, zejména v metropoli, stále slabá. Aby zvládla uspokojit potřeby trhu, musela by být v tuto chvíli zhruba dvojnásobná. Reálným scénářem navíc je, že přicházející krize silně dopadne i na některé menší developery, kteří budou nuceni výstavbu bytů zcela zastavit, což opět povede k následnému poklesu nabídky,“ vysvětluje Marcel Soural, předseda představenstva investiční skupiny Trigema.

Prodejní výsledky nových bytů v Praze ovlivnila kombinace řady faktorů spojených zejména s nejistotou ohledně budoucího vývoje a zdražováním. Zásadní vliv má však nedostupnost hypoték způsobená prudkým nárůstem základní úrokové sazby. Ta dosáhla sedmi procent, tedy nejvíce v od roku 1999. Hypomonitor ČBA uvádí ve druhém letošním kvartálu meziroční pokles objemu i počtu nových hypoték až o 60 %. S tím souvisí také vrácené byty do prodeje, jejichž počet byl vyšší pouze s nástupem koronaviru ve druhém kvartálu 2020. Řada zájemců, kteří chtějí nové bydlení financovat hypotékou, je nyní nucena nákup bydlení odložit. Celkem se tak ve druhém letošním

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

čtvrtletí v Praze prodalo 950 nových bytů. Oproti druhému čtvrtletí loňského roku bylo prodáno o 64 % jednotek méně, ve srovnání s dlouhodobým průměrem se ale jedná jen o třetinový pokles.

Graf - Kvartální vývoj prodeje nových bytů v Praze 2011-2022



Zdroj: Trigema (2011-2013)
Trigema, Ekospol, Skanska Reality (2014-2015)
Trigema, Skanska Reality, Central Group (2016-2022)

„Aktuální situace na hypotečním trhu prakticky převrátila strukturu kupujících. Zatímco v minulosti převažoval počet klientů, kteří financovali nové bydlení hypotékou, dnes se tento poměr otočil ve prospěch investičních koupí. Zájem o nové bydlení v Praze přetrvává, nicméně část klientů, především z řad lidí do 30 let, na hypotéku za současných podmínek nedosáhne, a musí pořízení nového bydlení odložit. Mezi kupujícími jsou dnes tak častěji ti, kteří pořízením nového bytu ukládají své finanční prostředky do bezpečí před stále rostoucí inflací,“ uvedl Petr Michálek, generální ředitel Skanska Reality a.s.

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.

Kontakty pro média:

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

tel: 739 501 655, 776 457 429, renata.vildomcova@skanska.cz

Trigema: **Petra Martínková, tisková mluvčí, Trigema**

tel: 778 747 113, martikova.petra@trigema.cz

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

tel: 604 645 424, stastny@central-group.cz