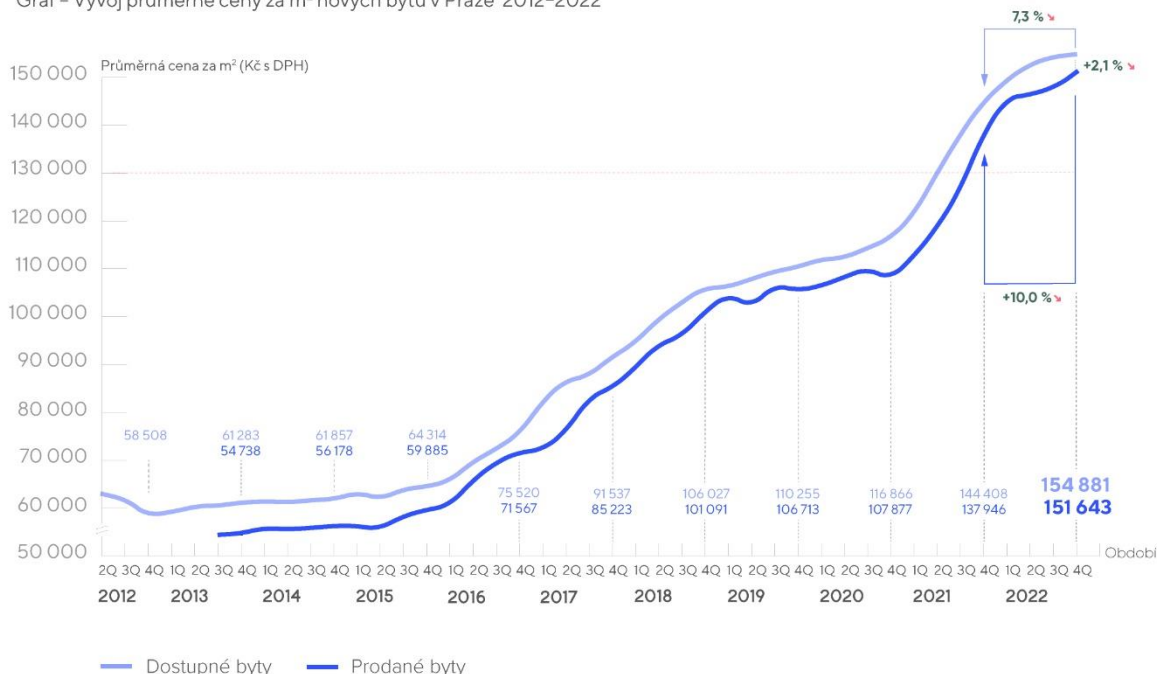


# Trh s novými byty zůstal v posledním čtvrtletí 2022 stabilní. Prodeje stagnovaly, ceny meziročně vzrostly o 10 %

**Praha, 26. 1. 2023 – Trh s novými byty zakončil rok 2022 na očekávané úrovni. Nabídkové i prodejní ceny ve 4Q 2022 stále mírně rostly, meziročně o téměř 10 %, mezikvartálně šlo o stagnaci, resp. minimální nárůst. Kvůli výraznému zdražení klíčových vstupů nelze očekávat plošné snížení cen ani v letošním roce. V posledních třech měsících loňského roku se v Praze prodalo 550 nových bytů. Za celý rok prodeje překročily hranici 3 000 nových bytů. Vyplyvá to ze společné tržní analýzy společností Trigema, Skanska a Central Group.**

Graf – Vývoj průměrné ceny za m<sup>2</sup> nových bytů v Praze 2012–2022



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

Z nejčerstvějších dat z rezidenčního trhu vyplývá, že nabídkové ceny nového bydlení v Praze v posledním kvartále loňského roku meziročně vzrostly o více než 7 %, kdy průměrná nabídková cena ve 4Q 2022 dosáhla na 154 881 Kč/m<sup>2</sup>. Mezikvartálně však jde o stagnaci, resp. růst 0,5 %. Prodejní ceny nových bytů vzrostly meziročně o téměř 10 % z 137 946 Kč/m<sup>2</sup> v posledním kvartále roku 2021 na 151 643 Kč/m<sup>2</sup> v posledním čtvrtletí loňského roku, mezikvartálně jde o mírný 2,5% růst.

Plošnou redukcí cen nového bydlení nelze očekávat ani v letošním roce. Na vině je zejména skokový nárůst nákladů, kdy ceny některých stavebních materiálů v loňském roce rostly i o desítky procent během jediného měsíce. Celkové finanční náklady na stavební materiály, práce a energie tak dohromady s úrokovými sazbami zaznamenaly bezprecedentní růst.

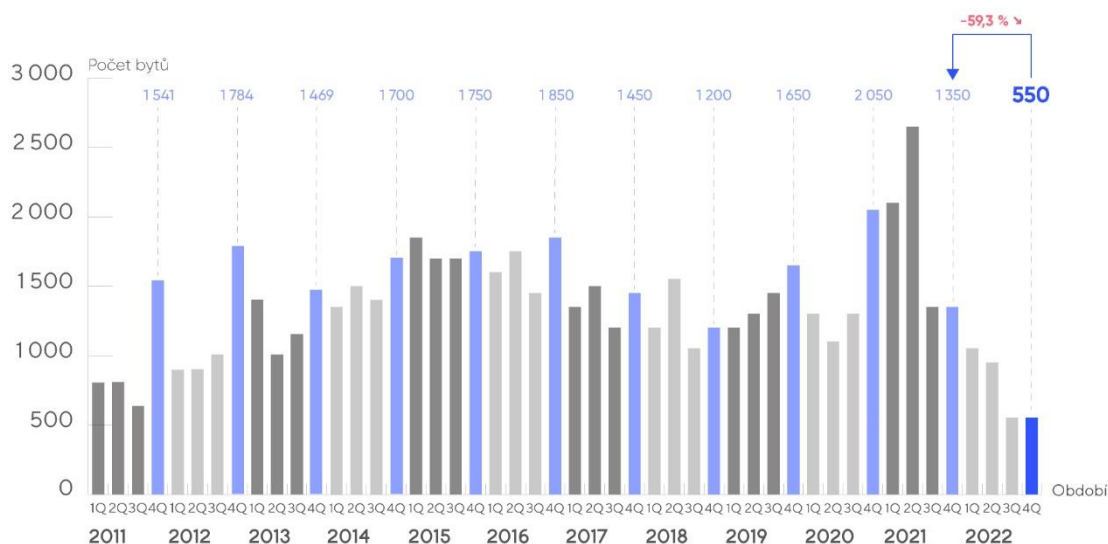
„Investoři a developeři se potýkají se zvýšením finančních nákladů, ve kterém se promítá skokové zdražení některých stavebních materiálů, prací a energií. Trojnásobně vzrostly i úrokové sazby. Vyšší jsou ceny pozemků, finanční a režijní náklady spojené s přílišnou byrokracií a příliš pomalými povolovacími procesy, na trhu je nedostatek lidských zdrojů ve stavebnictví. To všechno už investor v rámci výstavby hodně pocítí, a to je zároveň i hlavním důvodem, proč nelze čekat plošné snižování cen nových bytů,“ vysvětluje Marcel Soural, předseda představenstva investiční skupiny Trigema.

Případná redukce cen se může dotknout zejména secondhandových nemovitostí, a to většinou nižšího standardu, například v panelových domech nebo méně atraktivních lokalitách.

### Mírné oživení trhu by mohlo přijít už letos

V posledním kvartále loňského roku se v Praze prodalo 550 nových bytů, což je totožné množství jako v kvartále předchozím. Za celý loňský rok se pak v Praze prodalo 3 100 nových bytů, oproti roku 2021 jde o zhruba 60% propad prodejů. Tato data je potřeba interpretovat v kontextu skutečnosti, že rok 2021, kdy se v Praze prodalo 7 450 bytů, byl nejsilnějším rokem v novodobé historii. Rekordní poptávka roku 2021 byla stimulována nejistotou budoucího covidového vývoje, obavami z vysoké inflace a snahou bezpečně uložit své prostředky a uchránit je tak před znehodnocením. Pokud bychom srovnali loňský rok s rokem 2020, jde o 47% propad prodejů.

Graf – Kvartální vývoj prodejů nových bytů v Praze 2011–2022



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

Pokles prodejů v loňském roce prakticky kopíruje křivku poklesu hypoték. Za výrazným propadem zájmu o hypotéky stály především rychle rostoucí úrokové sazby - zatímco na začátku roku 2022 se ještě průměrná úroková sazba u nových hypoték pohybovala těsně

nad hranicí tři procent, v listopadu to bylo již okolo šesti. Do hry čím dál více vstupují také velmi přísná pravidla pro samotný zisk hypoték.

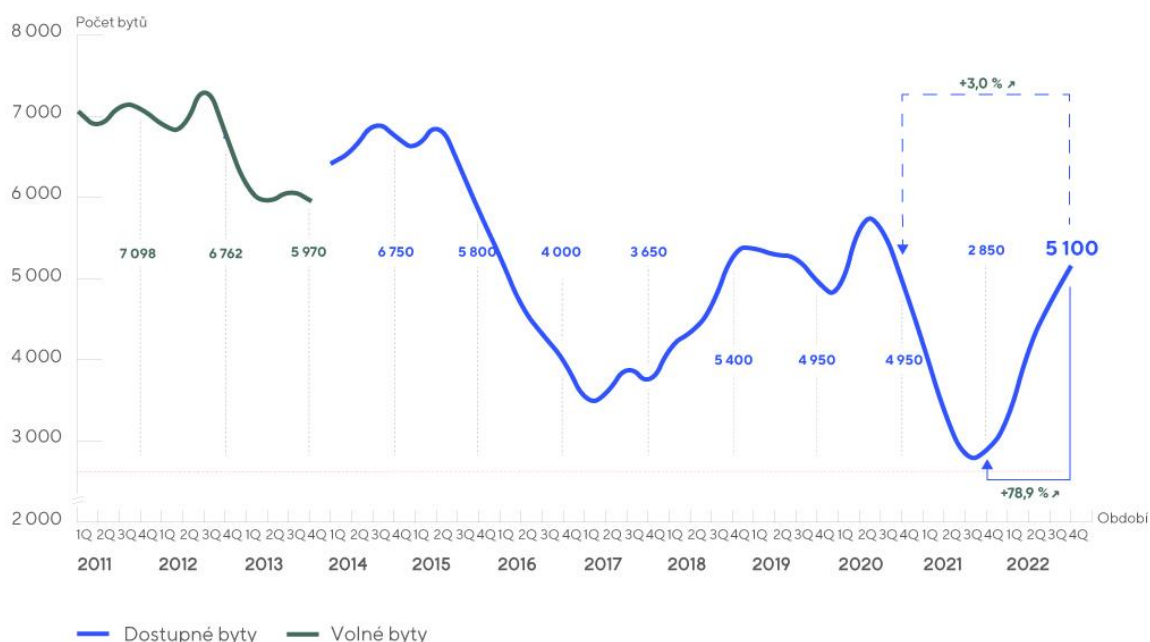
Zájem o nové bydlení však přetrvává a současnou situaci lze vnímat jako odkládání kupního rozhodnutí na dobu, kdy se situace více stabilizuje a klesnou úrokové sazby. Podle predikcí některých ekonomů by mělo dojít k mírnému poklesu sazeb už letos, což by přineslo oživení trhu. Odliv klientů s hypotékami by navíc mohl do jisté míry kompenzovat zájem institucionálních investorů. Oživení prodeje je možné tušit i kvůli stále vysoké inflaci, která prostředky na bankovních účtech rychle znehodnocuje.

*„Zájem o nové bydlení je stále velký a nových bytů je na trhu dlouhodobě nedostatek. Lidé ale nyní při velmi drahých hypotékách a celkové nejistotě odkládají svá nákupní rozhodnutí. A to v posledním roce zásadně zpomalilo prodeje. Určité oživení trhu ale očekáváme už v jarních měsících. Zásadní oživení trhu pak očekáváme v příštím roce, kdy by se už úroky hypoték mohly snížit ke 3 % ročně. To už by měsíční splátky hypotéky mohly být i nižší než nájemné,“* říká Dušan Kunovský, zakladatel a šéf společnosti Central Group.

### Někteří developři mohou pozastavit projekty, nabídka se bude ztenčovat

V Praze bylo na konci posledního čtvrtletí loňského roku volných 5 100 nových bytů, což je téměř stejné číslo jako na konci roku 2020. Mezikvartálně jde o zhruba 8,5% nárůst, v porovnání s loňským rokem, kdy byl trh prakticky vyprodaný a nabídka byla na rekordním minimu, je nyní nabídka vyšší o 79 %.

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)

*„V posledním čtvrtletí se na trh dostalo pouze 950 nových bytů, a to je druhý nejhorší kvartální výsledek od roku 2017. Na konci roku se nabídka ustálila na úrovni dlouhodobého průměru, pro potřeby metropole je však stále nedostatečná. Bytů se také nadále povoluje velmi málo. Zatímco v roce 2021 se mohla rozběhnout výstavba téměř deseti tisíc jednotek, za minulý rok to bude zhruba o polovinu méně,“* uvedl Petr Michálek, předseda představenstva Skanska Residential a.s.

Trend posledních měsíců tak napovídá, že i v letošním roce můžeme očekávat stabilní hladinu nebo naopak snižování nabídky. Na základě otevřených diskuzí je možné předpokládat, že část developerů bude kvůli zpomalení prodejů pozastavovat výstavbu nových bytů. Odložení výstavby omezí počet projektů na trhu, a tím logicky i nabídku nového bydlení. Jakmile v horizontu jednoho roku až dvou let (s poklesem úrokových sazeb zpět ke 3 %) dojde k obnovení trhu, skokově naroste poptávka, a omezená nabídka může způsobit další tlak na ceny.