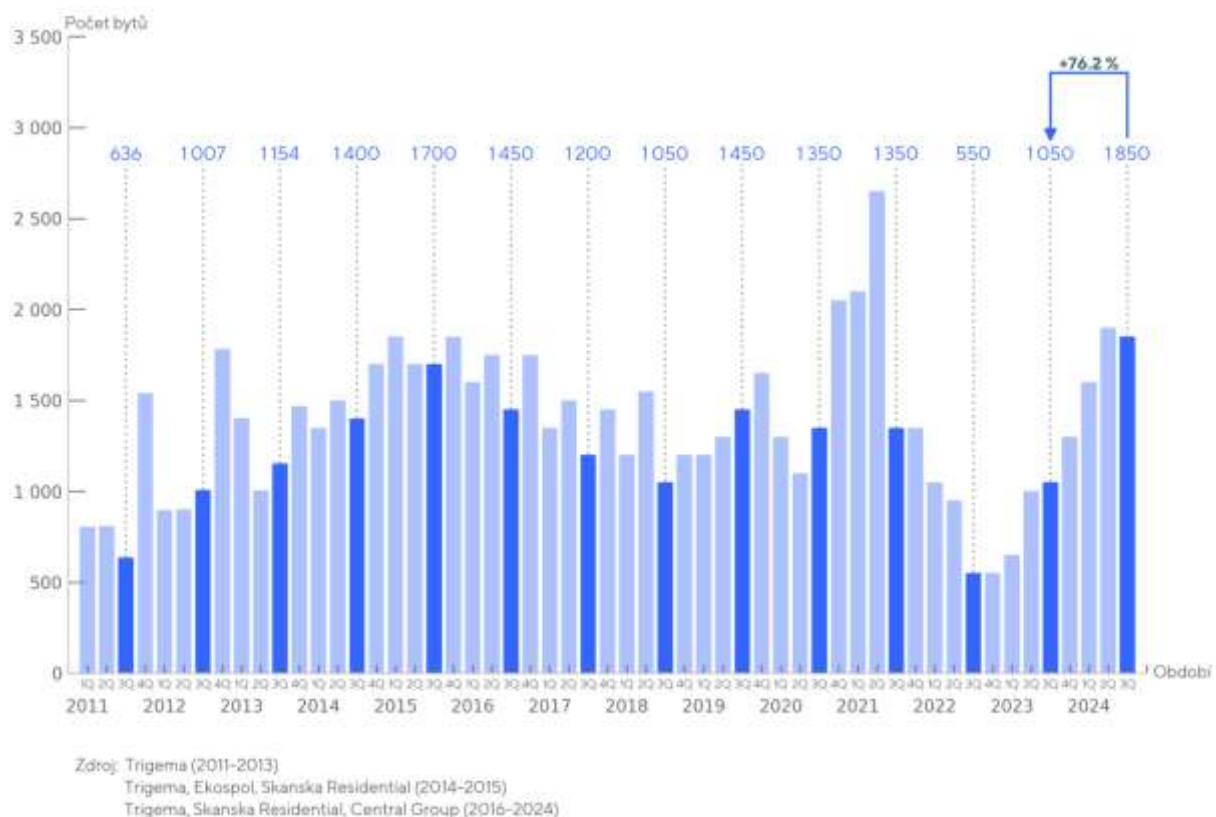


## Ceny nových bytů v Praze překonaly hranici 160 tisíc za m<sup>2</sup>, nahoru je tlačí silná poptávka a dražší nově uváděné projekty

Praha, 23. října 2024 – Nejnovější data z rezidenčního trhu nadále potvrzují silný návrat odložené poptávky, která se oproti loňskému roku téměř zdvojnásobila. Za první tři letošní čtvrtletí se v Praze prodalo 5 350 nových bytů, což je meziroční nárůst o 98 %. Vysoká poptávka se odráží také v růstu cen nových bytů. Nabídkové i prodejní ceny dosáhly nových maxim a překonaly hranici 160 tisíc Kč/m<sup>2</sup>, resp. 152 tisíc Kč/m<sup>2</sup>. To je dáno dražšími projekty, které byly nově uvedeny na trh, zdražením stávajících bytů v nabídce a celkově nedostatečným množstvím volných jednotek na trhu. Vyplývá z tržní analýzy developerských společností Central Group, Skanska a Trigema.

Poptávka na trhu s novými byty v Praze se již tři čtvrtletí v řadě pohybuje nad dlouhodobým průměrem a nadále odráží návrat odkládané poptávky z předchozích let. Letos se za prvních devět měsíců prodalo 5 350 nových bytů, tedy téměř dvojnásobné množství oproti stejnému období loňského roku. Oproti předchozím rokům zájem o nové bydlení nepolevoval ani v průběhu letních měsíců. Celkem se ve třetím čtvrtletí prodalo 1 850 jednotek, což je jen o 50 bytů méně než v předchozím kvartálu. Růst bytového trhu jde v ruku v ruce s trhem hypoték, kdy podle ČBA Hypomonitor letos meziročně vzrostl objem poskytnutých hypoték o více než 90 %. Vzhledem k nízké míře inflace a zlepšení ekonomické situace se dá předpokládat další kontinuální snižování úrokových sazeb hypoték ze strany ČNB, tedy i stabilní či zesilující zájem o nové bydlení.



Společné analýzy trhu společností Central Group, Skanska Residential 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.

„Zájem o nové byty zůstal ve třetím čtvrtletí letošního roku extrémně silný, i přes tradičně klidnější období letních prázdnin. Letošní prodejní čísla se tak přibližují rekordním výsledkům z roku 2021, kdy byly developerské rezidenční projekty téměř vyprodány. Vzhledem k současné situaci na trhu očekáváme, že tento silný trend bude pokračovat i v následujících kvartálech,“ uvádí Petr Michálek, předseda představenstva Skanska Residential.

## Tempo růstu cen je rychlejší, než se očekávalo

Na konci třetího letošního čtvrtletí došlo k prolomení nových historických maxim průměrných nabídkových i prodejních cen. Průměrná nabídková cena nových bytů dosáhla 160 720 Kč/m<sup>2</sup>, což představuje meziroční nárůst o 6,8 % a mezikvartální o 2,5 %. Podobný trend zaznamenal i průměr prodejních cen, který vzrostl na 152 184 Kč/m<sup>2</sup>, mezikvartálně o 3,6 % a meziročně o 3,9 %. Na konci letošního třetího čtvrtletí tak ceny nových bytů v Praze přesáhly 5% růst, který predikovala ČNB ve zprávě o finanční stabilitě pro celý letošní rok.

Za cenovým růstem stojí kombinace několika faktorů. Doprodávaly se levnější byty v rámci stávající nabídky, u kterých docházelo přibližně ve dvou třetinách případů ke zdražení a zároveň se projevilo i rušení bonusů a cenových zvýhodnění. V neposlední řadě pak hodnoty ovlivnily i byty v nově zařazených projektech, které byly v průměru o více než 3 % dražší než ty, které již byly v nabídce. Vzhledem k velmi silné poptávce a nedostatečnému doplňování nabídky i kvůli komplikovanému povolování staveb se dá do konce roku předpokládat další nárůst cen v řádu jednotek procent. I nadále platí, že se v průměru dají nejlevněji nové byty pořídit v Praze 9, kde ceny dosahují 145 961 Kč za m<sup>2</sup>, a zároveň je zde na výběr největší počet bytů v celé Praze.

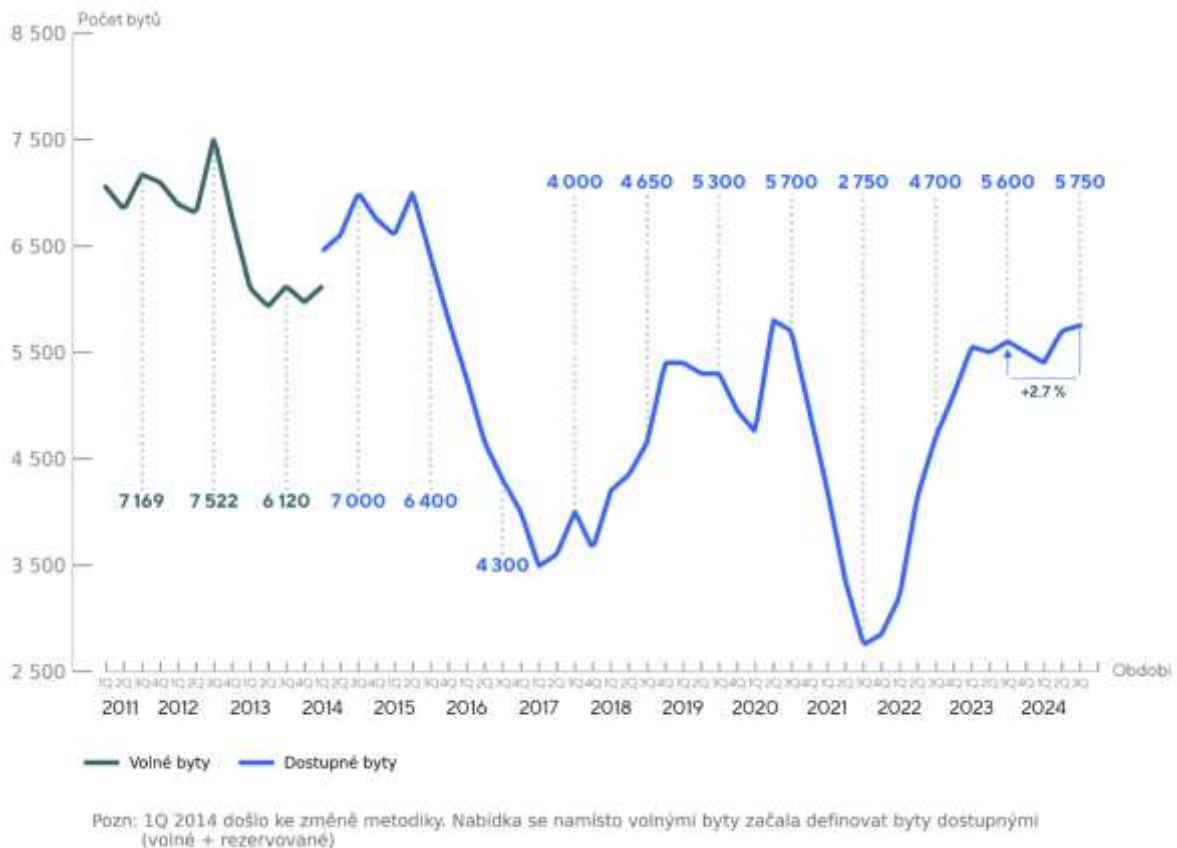


Společné analýzy trhu společností Central Group, Skanska Residential a Trigema, poskytují přesný obraz vývoje na trhu s novými byty v Praze. Jsou vždy aktuální, přinášejí výsledky ve standardním čtvrtletním cyklu v komplexním pohledu i v detailu. Metodika pomohla kultivovat a profesionalizovat trh.

„Po předchozích dvou letech stagnace se letos bytový trh rozjel ve velkém. A ceny bytů rostou rychleji, než se očekávalo. Současná poptávka je totiž zhruba o třetinu vyšší, než bývalo běžné před Covidem a vysoce převyšuje úroveň nabídky. A to i přes to, že na trh šlo v poslední době rekordní množství nových bytů kvůli odložené nabídce z předchozího období. Nefungující povolování a nedostatek bytů na trhu bude nadále tlačit ceny nahoru,“ komentuje Dušan Kunovský, předseda představenstva Central Group.

## Nabídka bytů roste jen velmi slabě a zůstává nedostatečná

V Praze bylo na konci třetího čtvrtletí letošního roku volných 5 750 nových bytů, a přestože bylo za poslední dva kvartály zařazeno do nabídky největší množství bytů za posledních šest let, vlivem silné poptávky se nabídka mezikvartálně zvýšila jen o 0,9 %, meziročně o 2,7 %. Zlepšení situace zatím nepřispívá ani nová podoba stavebního řízení, od které si řada developerů slibovala zrychlení povolovacího procesu a následné doplnění nabídky na dlouhodobě udržitelnou úroveň. Aktuálně není ani jasné, jak vlastně bude stavební řízení vypadat. Nedostatečné doplňování nových bytových jednotek proto není dobrým signálem pro další vývoj na trhu s novými byty a důsledkem toho může být cenový růst ještě vyšší, jelikož se odvíjí od poddimenzované nabídky. V hlavní město se dlouhodobě povoluje a staví jen přibližně polovina toho, co by bylo potřeba pro saturaci dlouhodobé potřeby metropole.



„I přes zvyšující se poptávku se nabídka nových bytů v Praze zlepšuje jen velmi pomalu. Přestože se do trhu dostává více projektů než v předchozích letech, stále zůstáváme hluboko pod úrovní, která by uspokojila dlouhodobé potřeby města. To způsobuje další tlak na růst cen. Pro stabilizaci trhu je klíčové

Společné analýzy trhu společností Central Group, Skanska Residential 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.



SKANSKA



*zjednodužit stavební procesy a urychlit povolování nových projektů. Trh tak dostane šanci reagovat na poptávku a nabídka by mohla růst udržitelným tempem,“ uzavírá Marcel Soral, předseda představenstva investiční skupiny Trigema.*

*Společné analýzy trhu společností Central Group, Skanska Residential 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.*



**SKANSKA**



**Kontakty pro média:**

**Central Group:**

**Ondřej Štastný, hlavní analytik**

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

**Skanska Residential:**

**Jan Pohorský, vedoucí týmu komunikace**

tel: +420 704 876 916, [jan.pohorsky@skanska.cz](mailto:jan.pohorsky@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 Central Group, Skanska Residential 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.*