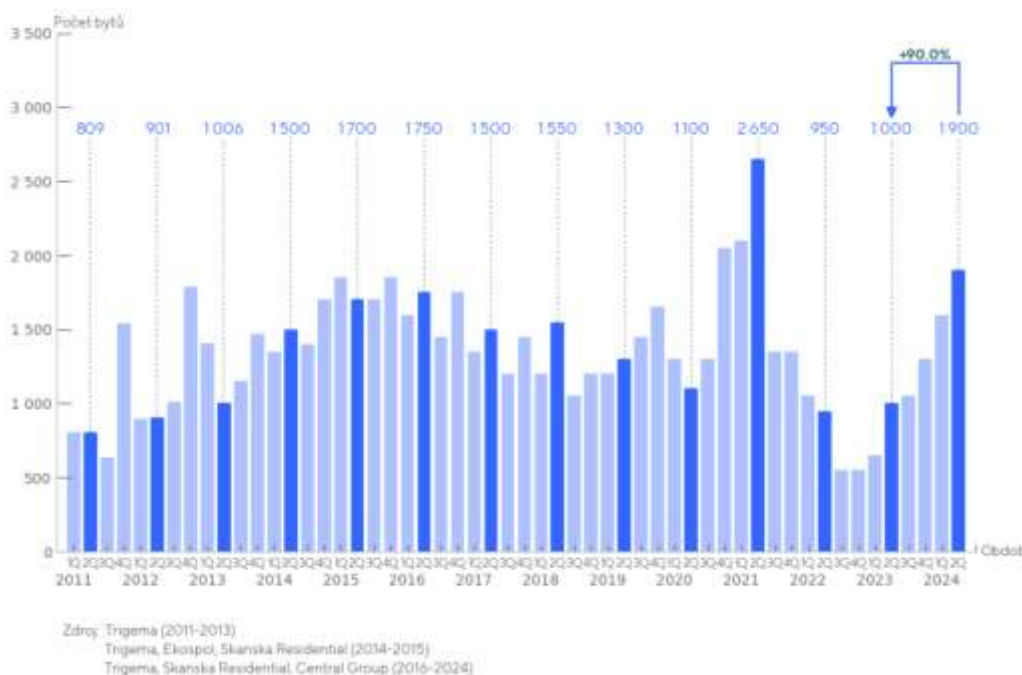


Prodeje nových bytů v Praze za první pololetí meziročně vzrostly o více než 110 %. Ceny bytů překonaly své dosavadní maximum

Praha, 7. srpna 2024 – Nejnovější data z rezidenčního trhu potvrzují rostoucí zájem o nové bydlení v Praze. Za prvních šest letošních měsíců se v metropoli prodalo 3.500 nových bytů, což je třetí prodejně nejlepší výsledek za posledních více než 10 let. V průběhu druhého čtvrtletí zrychlil i růst cen nových bytů. Nabídkové ceny překonaly hranici 155.000 Kč/m² a dosáhly tak na nové dosavadní maximum. Mírný nárůst zaznamenala i nabídka bytů. Vyplývá to z tržní analýzy developerských společností Central Group, Skanska Residential a Trigema.

V první polovině letošního roku se prodalo 3.500 bytů. To je výrazně více (+ 112 %) než ve stejném období loňského roku a jedná se o jedno z prodejně vůbec nejlepších pololetí za celou dobu sledování trhu. Po výrazném propadu poptávky v druhé polovině roku 2022 trh roste již šest čtvrtletí v řadě a prodeje dosáhly vyšší úrovně, než která byla běžná před nástupem pandemie COVID-19. Ve druhém letošním kvartálu se prodalo 1.900 bytů (meziročně + 90 %), což je nejvíce od rekordního druhého čtvrtletí 2021, kdy nové kupce našlo 2.650 bytů.



Návrat dva roky odkládané poptávky

K růstu poptávky přispělo několik klíčových faktorů, především postupný pokles úrokových sazeb a uvolnění podmínek pro získání hypotéky, celkové zlepšení ekonomické situace ale i pokračující růst nájemného. Velký vliv měly i různé marketingové pobídky a bonusy, které již ale aktuálně prodejci výrazně omezují. Díky těmto faktorům se na trh ve velkém vrací poslední dva roky odkládaná poptávka a dá se očekávat, že zájem o nové bydlení s pokračujícím snižováním úrokových sazeb bude ještě zesilovat.

„Zájem o nové byty je nyní obrovský. Díky klesajícím úrokovým sazbám podstatně oživuje hypoteční trh, který s tím bytovým tvoří spojené nádoby. Na trh se nyní vrací odložená poptávka z předchozích

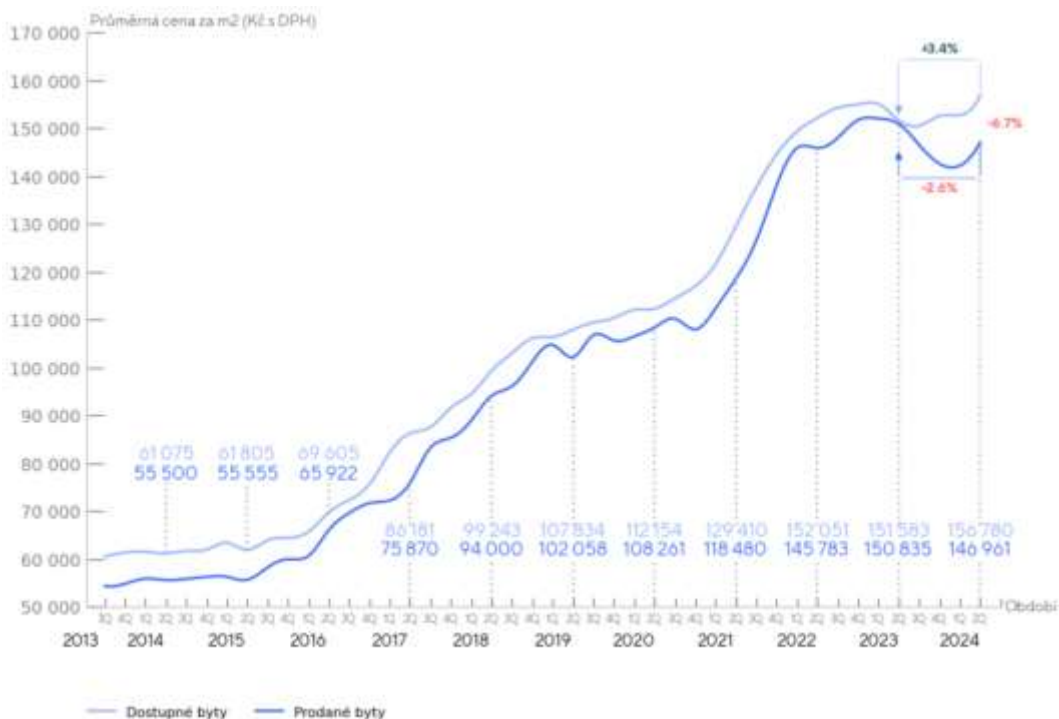
Společné analýzy trhu společností Central Group, Skanska Residential a Trigema, poskytují přesný obraz vývoje na trhu s novými byty v Praze. Jsou vždy aktuální, přinášejí výsledky ve standardním čtvrtletním cyklu v komplexním pohledu i v detailu. Metodika pomohla kultivovat a profesionalizovat trh.

dvou let a očekáváme, že tento trend ještě zesílí s dalším zlevňováním hypoték. Už brzy se můžeme dočkat i nových prodejních rekordů," uvádí Dušan Kunovský, předseda představenstva Central Group.

Růst cen bytů zrychluje

Průměrná nabídková cena nových bytů na konci druhého čtvrtletí dosáhla 156.780 Kč/m², a to představuje nárůst o téměř 3 % od začátku roku a zároveň nové historické maximum. Velmi podobný růst od začátku roku zaznamenaly i prodejní ceny, které se v průběhu druhého čtvrtletí vyšplhaly na 146.961 Kč/m². Vzhledem k prudce rostoucí poptávce a dlouhodobě nedostatečné nabídce se dá očekávat, že mírný růst cen bude pokračovat i nadále. Se zhruba 5% růstem cen pro letošek v aktuální Zprávě o finanční stabilitě počítá i Česká národní banka.

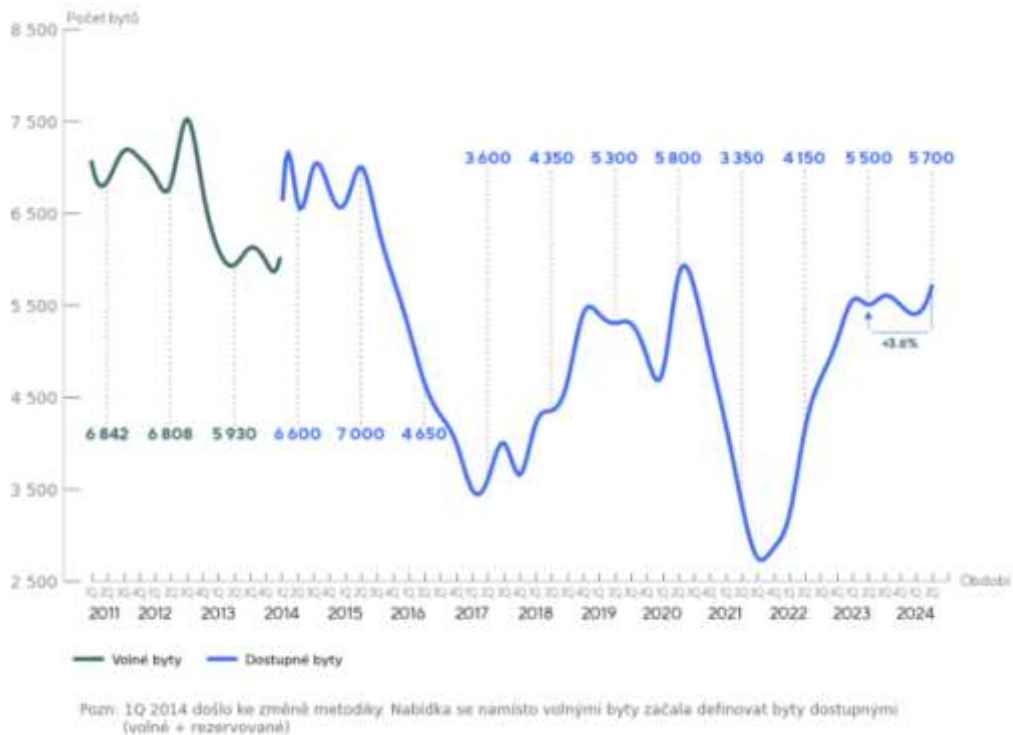
„Vývoj cen nových bytů v Praze nadále provází stabilita nad úrovní 150 tisíc Kč/m². Marketingové aktivity a zaváděcí ceny se mohly promítnout do mírného snížení cen, ale celkově je trh stabilní,“ komentuje Marcel Soural, předseda představenstva investiční skupiny Trigema.



Nabídka bytů se zvyšuje, ale zůstává nedostatečná

Koncem června bylo v Praze v nabídce 5.700 nových bytů, a přestože v druhém letošním čtvrtletí bylo do prodeje zařazeno nejvíce bytů za poslední čtyři roky, díky silné poptávce došlo jen k mírnému navýšení celkového počtu nových bytových jednotek. Nabídka tak vzrostla pouze o 300 ks, tj. o necelých 6 % oproti předchozímu čtvrtletí nárůst a meziročně o 3,6 %. Od konce roku 2022 nabídka stále osciluje na přibližně poloviční úrovni, než která by dostatečně saturovala dlouhodobé potřeby hlavního města. Velkým otázkem nadále zůstává také nový stavební zákon a jeho dopady na budoucí rychlost povolování nové výstavby, která dlouhodobě brání stabilnímu rozvoji hlavního města. Proti rychlejšímu růstu počtu bytů, ze kterých si kupující mohou vybírat, působí i rostoucí trh nájemního bydlení, který část nabídky odčerpává.

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.



„Během období odložené poptávky dokončili investoři přípravu projektů, které na trh uvedli až nyní, kdy se zájem o nové byty naplno rozproudiv. Dle dostupných statistik se nové projekty dařilo úřadům také více povolovat, a je otázkou, zda se jedná o dlouhodobější trend nebo pouze vyšší aktivitu před spuštěním nového stavebního zákona. Ve druhém letošním čtvrtletí tak bylo do prodeje zařazeno nejvíce bytů za poslední čtyři roky, přesto ale trh stále dohání deficit z předchozích let a také vzhledem k velmi silné poptávce nabídka vzrostla jen mírně,“ uzavírá Petr Michálek, předseda představenstva Skanska Residential.

..



SKANSKA



Kontakty pro média:

Central Group:

Ondřej Štastný, hlavní analytik

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

Skanska Residential:

Jan Pohorský, vedoucí týmu komunikace

tel: +420 704 876 916, jan.pohorsky@skanska.cz

Trigema:

Martina Kalusová, tisková mluvčí, Trigema

tel: 778 747 113, 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.