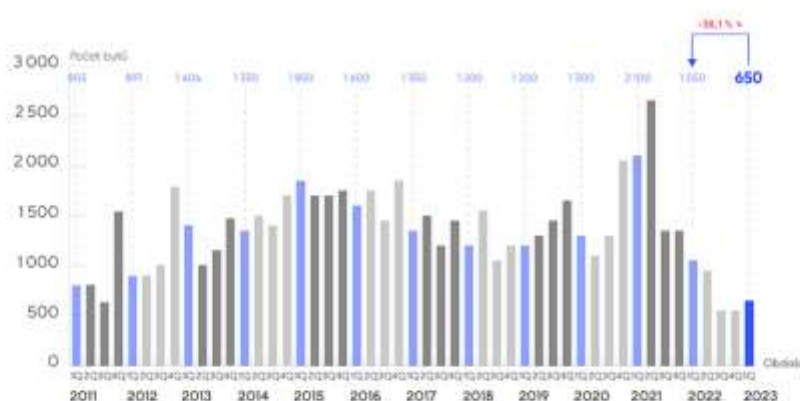


Na trhu s novými byty došlo k oživení. Prodeje se začínají zvyšovat, ceny stagnují

Praha, 19. 4. 2023 – Nejnovější data z prvního letošního čtvrtletí ukazují na oživení trhu s novými byty v Praze. Prodeje mezikvartálně vzrostly o téměř pětinu. Vliv na další vývoj bude mít především hypoteční trh, který v posledních měsících rovněž zaznamenává oblevu, ale také návrat investorů. Nabídkové ani prodejní ceny se oproti předchozímu období výrazně nezměnily. Stojí za tím především přetrvávající vysoké stavební náklady, pomalé povolování nové výstavby i dočasné odložení některých plánovaných projektů. Vyplývá to z tržní analýzy developerských společností Trigema, Skanska a Central Group.

Úvod letošního roku potvrdil očekávané oživení trhu s novým bydlením, které provází mírný pokles úrokové sazby poskytnutých hypoték, a tedy i vyšší zájem lidí o jejich pořízení. Podle březnových výsledků ČBA Hypomonitor dosáhl objem poskytnutých hypoték nejvyšší úroveň od června minulého roku, kdy se trh začal citelně ochlazovat. Rostoucí prodeje nových bytů a objemy hypoték tak dokazují, že zájem o nové byty v Praze přetrvává. Jaro je navíc typicky prodejně nejsilnější, takže se dá v následujícím období očekávat pokračování pozitivního trendu. Ještě rychlejší růst trhu pak může nastat s výraznějším snižováním úrokových sazeb, které by se v polovině příštího roku mohly přiblížit k úrovni okolo 3 %.

Graf – Kvartální vývoj prodejů nových bytů v Praze 2011–2023



Ždroj: Trigema (2011–2013)
 Trigema, Ekospol, Skanska Reality (2014–2015)
 Trigema, Skanska Reality, Central Group (2016–2023)

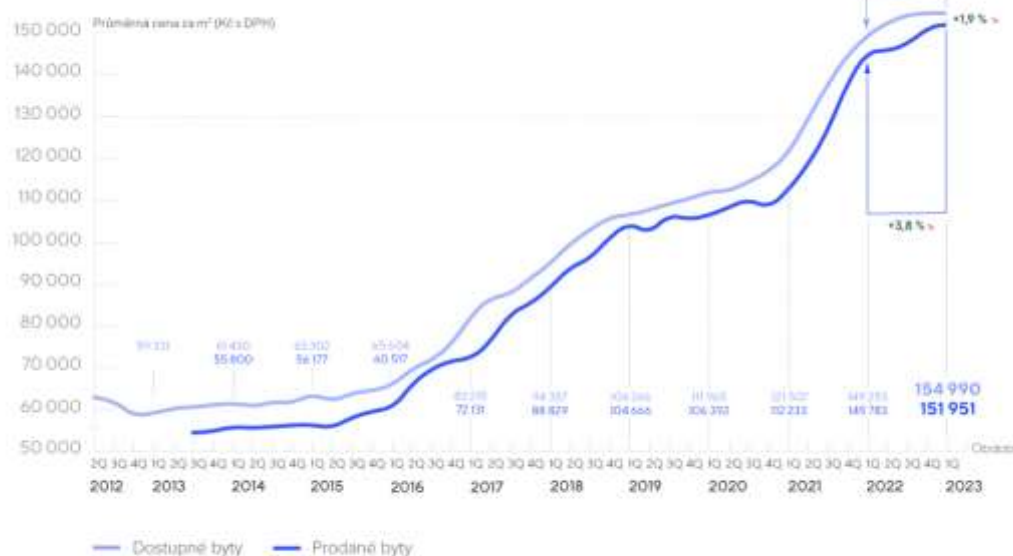
„Uklidnění nervozity kolem energetické krize, stabilizace cen nového bydlení i celá řada propagačních programů. To vše se propsalo v poptávce a pomohlo k oživení trhu s novými byty. Vedle mírného nárůstu klientů s hypotékou však mezi kupujícími nadále převažují investoři, kteří financují koupi z vlastních zdrojů a ukládají své úspory do bezpečí před stále vysokou inflací,“ uvedl Petr Michálek, předseda představenstva Skanska Residential a.s.

V prvním čtvrtletí letošního roku se v Praze prodalo 650 nových bytů, což je ve srovnání s předchozím kvartálem nárůst o 18 %. Meziročně jde o zhruba 38% propad prodeje, jedná se však o srovnání s obdobím, kdy se základní úrokové sazby pohybovaly zhruba na polovině současného stavu. Zároveň ještě neplatila nová pravidla ČNB pro poskytování hypoték, která vstoupila v platnost v dubnu 2022 a zájemcům umožnila brát úvěry maximálně na 80 % hodnoty nemovitosti a pouze za předpokladu, že bance doloží dostatečné příjmy.

Na trhu s novými byty přetrvává cenová stabilita

Ceny nových bytů v Praze pokračovaly v prvním letošním čtvrtletí letošního roku v mírném růstu. Průměrná prodejní cena dosáhla 151 951 Kč za m², nabídková 154 990 Kč za m². U obou cen se tak jedná o meziroční nárůst o 4 %. Mezikvartálně ceny stagnují. Průměrná prodejní cena vzrostla o 0,2 % a průměrná nabídková cena o 0,1 %. Ceny stavebních materiálů se částečně ustálily, stále jsou ale v průměru cca o 40 % vyšší než na začátku roku 2021. U některých komodit ale nestabilita cen přetrvává, pro developery i stavební firmy je tedy nadále obtížné předvídat další vývoj, a s tím spojené kalkulace celkových nákladů projektů.

Graf – Vývoj průměrné ceny za m² nových bytů v Praze 2012-2023



Zdroj: Trigema (2012-2016)
Trigema, Skanska Realty, Central Group (2017-2023)

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.

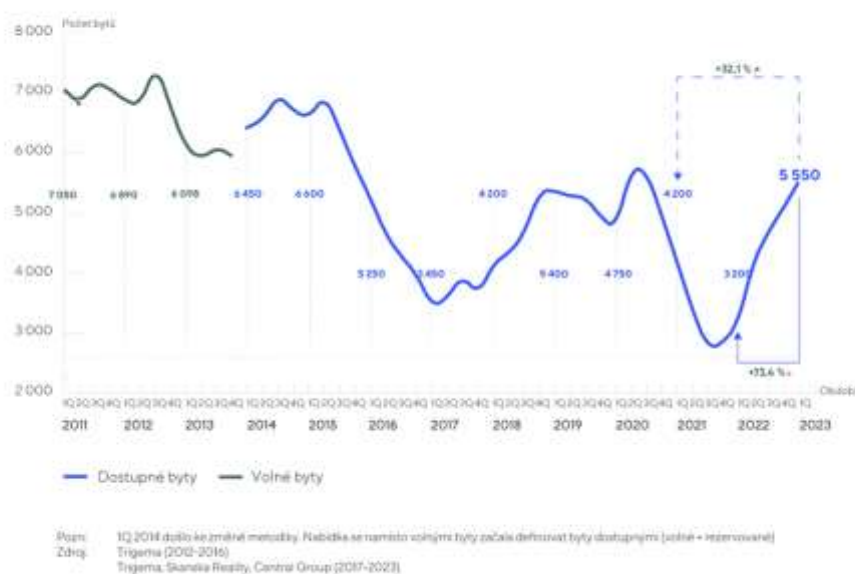
V krátkodobém horizontu je tak u novostaveb možné očekávat pokračující cenovou stagnaci. Redukce cen může naopak pokračovat u secondhandových nemovitostí, ve srovnání s loňským rokem se ale nebude jednat o tak velký propad.

„Ceny nových bytů v Praze meziročně vzrostly o 4 %, zatímco ceny starších bytů o 6 % klesly. Pokračuje tak rozvírání nůžek mezi cenami nových a starších bytů. A je to tak správně, protože kvalitativní standard novostaveb je diametrálně lepší. Nové byty jsou také až o polovinu méně energeticky náročné než starší panelové byty,“ říká Dušan Kunovský zakladatel a šéf Central Group.

Nabídka stagnuje v rozmezí dlouhodobého průměru

V Praze bylo na konci prvního letošního čtvrtletí volných 5 550 nových bytů. Mezikvartálně jde zhruba o 9% nárůst a o 73 % oproti prvnímu čtvrtletí roku 2022, kdy nabídku srazil na minimum rekordní rok 2021. Aktuálně se tak pohybuje na úrovni dlouhodobého průměru, jedná se přesto stále o poloviční počet, než který by mohl pokrýt dlouhodobé potřeby pražského trhu.

Graf – Vývoj nabídky nových bytů v Praze 2011-2023



I přes rekordní čísla povolených nových bytů v Praze, kterých je od začátku letošního roku téměř 1 500, je povolování nové výstavby stále pomalé. Tímto tempem by letos dostalo povolení zhruba 9 tisíc bytů, přitom dlouhodobá potřeba metropole je minimálně kolem 10 tisíc ročně. Část nové nabídky navíc bude do budoucna končit u institucionálních investorů a nedostane se na přímý trh. Pokud se současná situace nezmění a nabídka



SKANSKA



nebude dostatečná, aby pokryla objem prodejů v době, kdy úrokové sazby poklesnou na hranici kolem 3 %, mohou se prodejní ceny opět zvýšit.

„Navzdory meziročnímu srovnání nelze hovořit o dostatku bytů. Praha by potřebovala minimálně dvojnásobek, ale spíše trojnásobek nových bytů k uspokojení poptávky po bydlení. Současná situace je navíc pouhým odložením poptávky, která se se snížením úrokových sazeb s největší pravděpodobností opět obnoví. S nabídkou navíc letos zamíchají i institucionální investoři, kteří otočí část volných bytů do nájemního bydlení,“ říká Marcel Sural, předseda představenstva investiční skupiny Trigema.



SKANSKA



Kontakty pro média:

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

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 Štátný, hlavní analytik*

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