



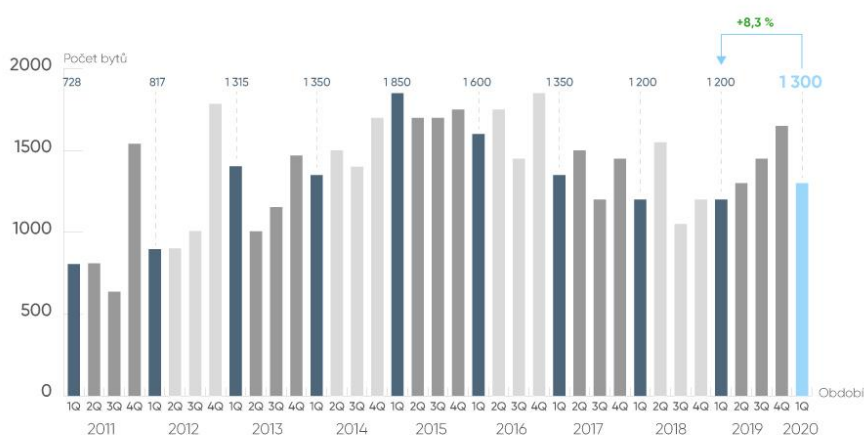
Prodeje nových bytů byly v Praze mírně vyšší, nabídka naopak poklesla

Nových bytů v Praze se navzdory březnovým výkyvům prodalo během letošního prvního čtvrtletí o 100 více než loni ve stejném období. Podle analýzy společností Trigema, Skanska Reality a Central Group pak jejich cena mezikvartálně vzrostla na 106 392 korun na m². Naopak nabídka poklesla na 4 750 jednotek. Mimo metropoli prodeje podle dat Trigemy meziročně vzrostly o více než 700 bytů, tedy zhruba 77 procent.

Poptávka po novém bydlení v Praze se během prvních třech měsíců letošního roku dostala na úroveň 1 300 bytů. I přes březnový výkyv způsobený prvními dopady koronavirové pandemie to bylo hned o 100 jednotek více než před rokem. Pro srovnání: před dvěma roky se v prvním čtvrtletí prodalo rovněž o 100 bytů méně než letos. Před třemi to ale bylo ještě 1 350 a před čtyřmi dokonce 1 600 jednotek, dokládá šetření společností Trigema, Skanska Reality a Central Group.

„Na začátku nového roku, kdy se trh s novým bydlením obvykle pomaleji rozjíždí, byl zájem o pořízení nového bydlení v Praze nadstandardní. Přestože v březnu trh ovlivnila některá současná opatření, uzavřela se klientská centra a komunikace s klienty musela probíhat převážně elektronicky, prodalo se za tento kvartál o 100 nových bytů více než ve stejném období vloni,“ říká Petr Michálek, předseda představenstva Skanska Reality.

Graf – Kvartální vývoj prodejů nových bytů v Praze 2011–2020



Zdroj: Trigema (2011–2013)
Trigema, Ekospol, Skanska Reality (2014–2015)
Trigema, Skanska Reality, Central Group (2016–2020)

Společné analýzy trhu společností Trigema, Skanska Reality a Central Group 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.

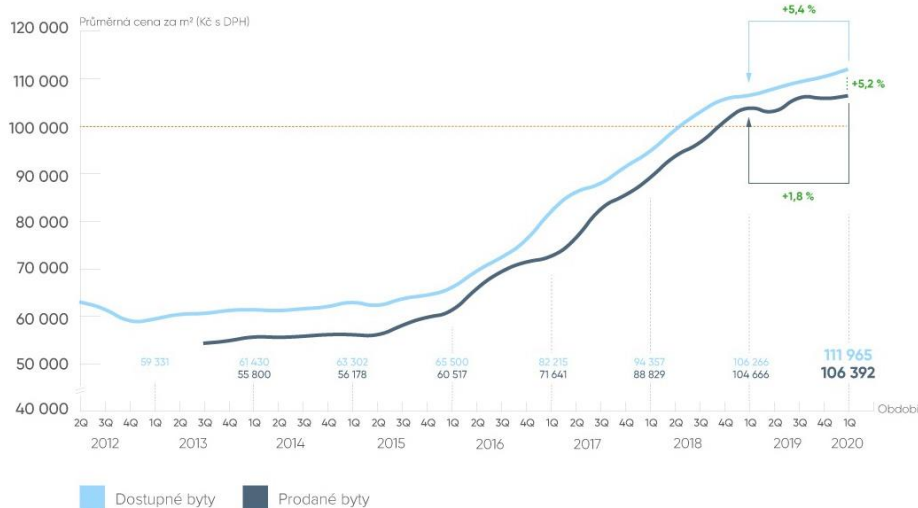


Nejčastěji byl opět zájem o dvoupokojové byty, jichž se prodalo 38,5 procenta, tedy o 1,5 procentního bodu méně než v předchozím období. Jednopokojových bylo 26,2 procenta, což představuje snížení podílu o 2,5 procentního bodu. Třípokojových bylo tentokrát 22,5 procenta, tedy o více než procentní bod než na konci minulého roku. Menší byty tak ale stále zůstávají nežádanějšími novými nemovitostmi - jednopokojových a dvoupokojových se dohromady prodalo téměř 65 procent. V předchozím čtvrtletí to bylo dokonce necelých 70 procent. Nejvíce – téměř 60 procent - nových bytů se nyní prodalo na projektech, které jsou v Praze 9, 5 a 10. Naopak pouhé procento připadlo na nové bydlení v Praze 1.

Cena nového bydlení se mezikvartálně zvedla jen částečně. Zatímco v posledním čtvrtletí loňska byla ve výši ze 105 561, během prvních třech měsíců letošního roku to bylo v průměru 106 392 korun na m². Ani pro další období nelze očekávat, že by se ceny dramaticky měnily, pokud se na pražském trhu najednou neobjeví vyšší počet rezidenčních projektů.

„V prvním čtvrtletí letošního roku se potvrdil náš odhad, který předpokládal postupné zpomalování růstu cen. Nabídkové ceny vzrostly mezioččně o 5,4 procent, prodejní dokonce jen o necelá 2 procenta. Očekáváme, že tempo růstu cen bude i vlivem koronavirové situace nadále zpomalovat. Na rezidenčním trhu v metropoli stále přetrvává výrazný bytový deficit a poptávka po bydlení v Praze i v této době výrazně převyšuje nabídku,“ komentuje vývoj Dušan Kunovský, předseda představenstva Central Group.

Graf – Vývoj průměrné ceny za m² nových bytů v Praze 2013–2020



Zdroj: Trigema (2012–2016)
Trigema, Skanska Realty, Central Group (2017–2020)

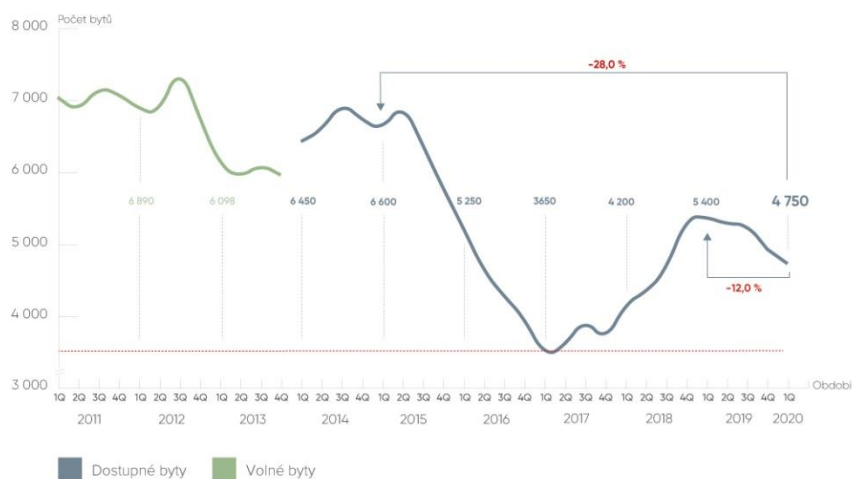
Nabídka nových bytů mezikvartálně poklesla na 4 750 jednotek, což je o 200 méně než v předchozím období. Potvrzují se tak obavy odborné veřejnosti, že v nejbližším období nelze významné navýšení nabídky rozhodně očekávat. Nabídka okolo 4 až 5 tisíc jednotek je pro pražský rezidenční trh charakteristická zhruba poslední čtyři roky.

Společné analýzy trhu společností Trigema, Skanska Realty a Central Group 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.



„Počet nabízených bytů v posledních měsících dále klesal. Meziročně to bylo dokonce o téměř 700 jednotek! Přesto developři na trh i v tomto nelehkém období s novými projekty přichází, protože zájem o nové bydlení je velký. Celkově je ale bytů stále málo. Situaci může změnit jen zásadní systémový krok, který povolování projektů zrychlí a zjednoduší,“ vysvětluje Marcel Sural, předseda představenstva společnosti Trigema.

Graf – Vývoj nabídky nových bytů v Praze 2011–2020



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 (2017–2020)

Mimo Prahu se během prvního čtvrtletí letošního roku prodalo celkově 1 650 bytů. Rok předtím to přitom bylo ve stejném období pouze 930, dokládají analýzy společnosti Trigema. Nejvíce z nich bylo tentokrát opět v Jihomoravském (568 bytů), Středočeském (346) a Olomouckém (221) kraji, celkově tedy skoro 70 procent ze všech bytů prodaných mimo metropoli. Nejméně naopak na Karlovarsku, Ústecku a v Moravskoslezském kraji. Dohromady se v těchto třech krajích prodalo jen necelých 60 bytů. Průměrná cena prodaného bytu v regionech činila 60 053 Kč na m². Ke konci kvartálu se nabízelo k prodeji 7 045 bytů, což je o 2 195 více než před rokem.

Poznámka: V prvním kvartálu tohoto roku bylo v Praze 55 procent celkových prodejů nových bytů společností Trigema, Skanska Reality a Central Group financováno hypotečním úvěrem. Celých 45 procent tedy tvořily byty pořizované vlastní hotovostí.

Kontakty pro média:

Trigema: Radek Polák, tiskový mluvčí, tel: 778 747 113, polak@trigema.cz

Skanska Reality: Barbora Lindauer, marketing a komunikace – rezidenční development,
tel: 776 457 429, barbora.lindauer@skanska.cz

Central Group: Radek Ježdík, manažer PR a tiskový mluvčí, tel: 731 450 909, jezdik@central-group.cz

Společné analýzy trhu společností Trigema, Skanska Reality a Central Group 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.