**Na trhu je historicky nejméně nových bytů**

Praha, 26. října 2021

 **Letošní enormní poptávka po novém bydlení srazila nabídku ve třetím čtvrtletí roku 2021 na historické minimum. Jak uvádí analýza společností Skanska, Trigema a Central Group, zájemci mohli vybírat z pouhých 2750 bytů, tedy jen z poloviční nabídky, která na trhu byla před rokem. A to i přesto, že prodej bytů za poslední tři měsíce nijak nepřevyšoval dlouhodobý průměr. Nerovnováha mezi nabídkou a poptávkou navíc nadále zrychlovala růst prodejních cen, které v září dosáhly na 126.409 Kč za m².**

Společná analýza společností Trigema, Central Group a Skanska odhaluje, že v letošním roce bylo dosud prodáno 6100 nových bytů, z toho 1350 ve třetím čtvrtletí. Oproti předcházejícímu kvartálu, kdy se prodalo 2650 bytů, se jedná o pokles o 1300 jednotek. V Praze s koncem třetího čtvrtletí svého majitele našlo o 300 nových bytů více než za celý loňský rok, který skončil počtem 5800 prodaných jednotek. Do konce roku tak lze očekávat nový rekord trhu v oblasti prodejů.

*„Komplikované a zdlouhavé povolování nové výstavby a stále vysoký zájem o nové bydlení výrazně ztenčily nabídky prodávajících, současní zájemci tak musí vybírat jen z omezeného počtu dostupných bytů. Mnozí developeři mají téměř či zcela vyprodáno a nové projekty zaseknuté v povolovacích procesech. Současná situace jen potvrzuje, že Praha je velmi atraktivním místem k bydlení a také, že nový byt je nadále považován za jednu z nejbezpečnějších investic,“*říká Petr Michálek, předseda představenstva Skanska Reality a.s.



Nabídka nového bydlení v Praze je nejnižší za posledních šest let, kdy developerské společnosti trh sledují. Ke konci září 2021 bylo k dispozici 2750 volných nemovitostí, tedy o 600 jednotek (18 %) méně než na konci druhého čtvrtletí. Meziročně se počet nově nabízených bytů snížil dokonce o 2950 jednotek, tedy o polovinu. Až do letošního roku jsme přitom nejnižší stav zaznamenali v 1. čtvrtletí roku 2017, kdy bylo v nabídce 3450 jednotek. Dlouhodobý průměr volných jednotek z let 2018-2020 činí 5050 jednotek.

Částečnou proměnou prošla i struktura nabídky: zatímco dlouhodobě nejpopulárnější 2+kk se drží na 40 % nabídky, nepatrně stoupl podíl třípokojových bytů, a to na 22 %. Především na úkor třípokojových bytů, které zastupují 25 % nabídky. O zbylé příčky se dělí byty čtyřpokojové a v menším počtu i pětipokojové.

*„V poslední době jsme bohužel svědky bezprecedentního propadu nabízených bytů. Nůžky mezi nabídkou a poptávkou jsou rozevřené téměř na maximum a pokud se neurychlí velmi komplikované povolování, situace může být kritická. Do prodeje se sice dostávají nové projekty, ty však zdaleka nedokážou uspokojit všechny zájemce o vlastnické bydlení. Jistým východiskem z patové situace celého trhu bydlení tak může být snad jen přesun developerů z primárního trhu na trh nájemní,“* říká Marcel Soural, předseda představenstva investiční skupiny Trigema.



Nerovnoměrný poměr nabídky a poptávky a zvyšující se stavební náklady stojí za dalším růstem cen. Tempo zdražování od druhého čtvrtletí nabralo na dalších obrátkách a zvedlo prodejní ceny téměř o 7 %. Na konci září 2021 tak dosáhla průměrná prodejní cena na 126.409 korun za m2. Meziročně to znamená 15 % nárůst. V přepočtu na m² nejvíce zdražily byty čtyřpokojové, a to 18 % na cenu 124.642 Kč za m². U dvoupokojového bytu vychází průměrná cena na 125.441 Kč za m², u garsoniér je to dokonce 136.426 Kč za m². Noví majitelé třípokojových bytů zaplatili v průměru 119.915 korun za každý m², tedy o 15 % více než tomu bylo před rokem.

Stejně jako cena prodejní zaznamenala svůj rekord i průměrná nabídková cena. Dle analýzy Central Group, Trigema a Skanska dosahovala nabídková cena na konci září částky 137.518 korun za m², tedy o 6 % více než v předchozím čtvrtletí a o celých 20 % více než před rokem. Tradičně nejdražší zůstává Praha 2, kde cena vyšplhala na 177.528 korun za m². Kromě centra města byly nejvyšší ceny v lokalitě Praha 3 s nabídkovou cenou 154.818 Kč za m2. I v Praze 9, dlouhodobě nejlevnější části metropole, bylo nové bydlení nabízeno za průměrnou cenu 127.657 korun za m². V Praze 5, kde je podle dat analýzy společností nejsilnější nabídka i prodeje, činila průměrná cena 131.612 korun za m². Díky rostoucí výstavbě byla silná nabídka i v Praze 10, a to za cenu 130.605 Kč/m2.

*„Od roku 2015 vzrostly ceny nových bytů v Praze již více než dvojnásobně, tempo růstu navíc opět zrychluje. V posledním roce se na tom podílí prudké zdražování stavebních prací a materiálů, hlavním viníkem růstu cen bytů je ale dlouhodobě nedostatečná výstavba vlivem pomalých povolovacích procesů. Nová vláda a poslanecká sněmovna by proto měly dělat vše pro to, aby se nová výstavba konečně ve větším odblokovala. Bez toho se totiž situace bude nadále jen zhoršovat,“* říká zakladatel a šéf Central Group Dušan Kunovský.



**Kontakty pro média:**

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

 *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 Šťastný, hlavní analytik, tel: 604 645 424, stastny@central-group.cz*