

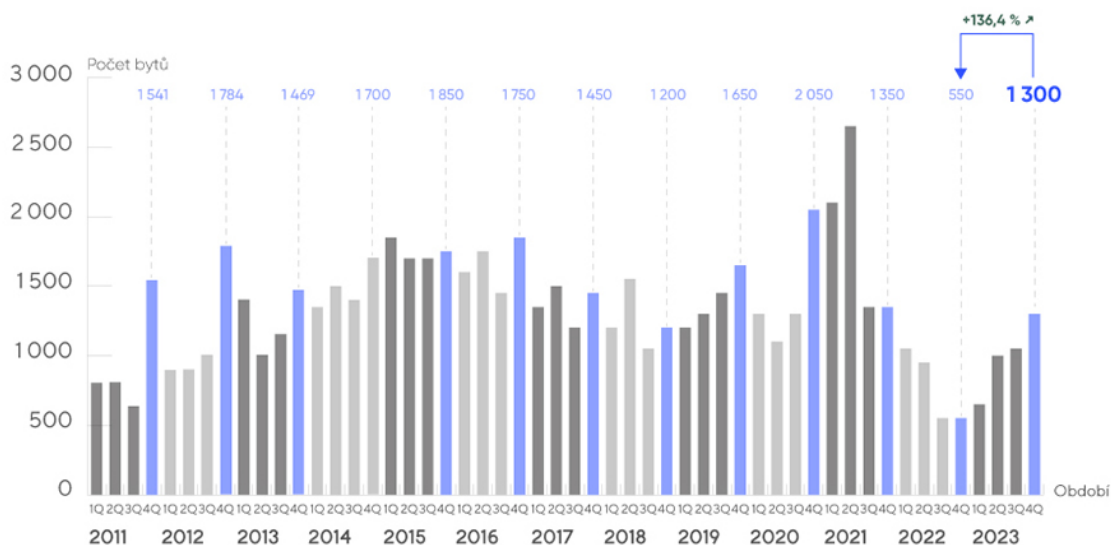

**SKANSKA**


## Trh s novými byty se vrací na úroveň před krizí, meziročně se prodalo o třetinu více

Praha, 24. 1. 2024 – Poptávka po nových bytech v Praze se v minulém roce každý kvartál zvyšovala a v posledním čtvrtletí dosáhla svého dlouhodobého průměru 1 300 prodaných jednotek. Celkem se loni prodalo 4 000 nových bytů, v meziročním srovnání jde o 29% nárůst. Nabídka zůstává stabilní, nadále je ale nedostatečná pro metropoli velikosti Prahy. Prodejní ceny ve čtvrtém čtvrtletí mezikvartálně mírně poklesly o 2,7 % zejména z důvodu limitovaných pobídek prodejců a promítnutí snížené sazby DPH s předstihem u části trhu. Nabídkové ceny se nadále pohybují nad hranicí 150 tisíc Kč/m<sup>2</sup>, mezikvartálně vzrostly o 1,4 %. Vyplyvá to z tržní analýzy developerských společností Central Group, Skanska a Trigema.

V posledním čtvrtletí loňského roku se v Praze prodalo 1 300 nových bytů, což představuje meziroční nárůst o 136 % a je to o 24 % více než v předchozím čtvrtletí. Celý loňský rok se pražský trh s novými byty vyznačoval pozvolným růstem poptávky a z nejčerstvějších dat z rezidenčního trhu vyplývá, že se prodeje vrací na úroveň před pandemií. Celkem se v loňském roce v hlavním městě prodalo 4 000 nových bytů, a to je ve srovnání s rokem 2022 nárůst o 29 %.

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



Zdroj: Trigema (2011-2013)  
 Trigema, Ekospol, Skanska Residential (2014-2015)  
 Trigema, Skanska Residential, Central Group (2016-2023)

Pozn: Šipky znamenají změnu trendu

Zvýšená poptávka je především důsledkem stabilizace ekonomické situace a důvěry v její další pozitivní vývoj. Inflace se stabilně snižuje a probouzí se také hypoteční trh. Podle aktuálních informací ČBA Hypomonitor úroková sazba nových hypoték v prosinci poklesla na 5,65 %, pozitivní signál vyslala s koncem roku také Česká národní banka, která snížila základní úrokovou sazbu na 6,75 %. Na růst poptávky měly vliv i dočasné prodejní pobídky, marketingové bonusy, zaváděcí ceny v nově spuštěných projektech a snížení sazby DPH z 15 na 12 % u bytů do 120 m<sup>2</sup>, které někteří prodejci promítlí do cen

*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.*


**SKANSKA**

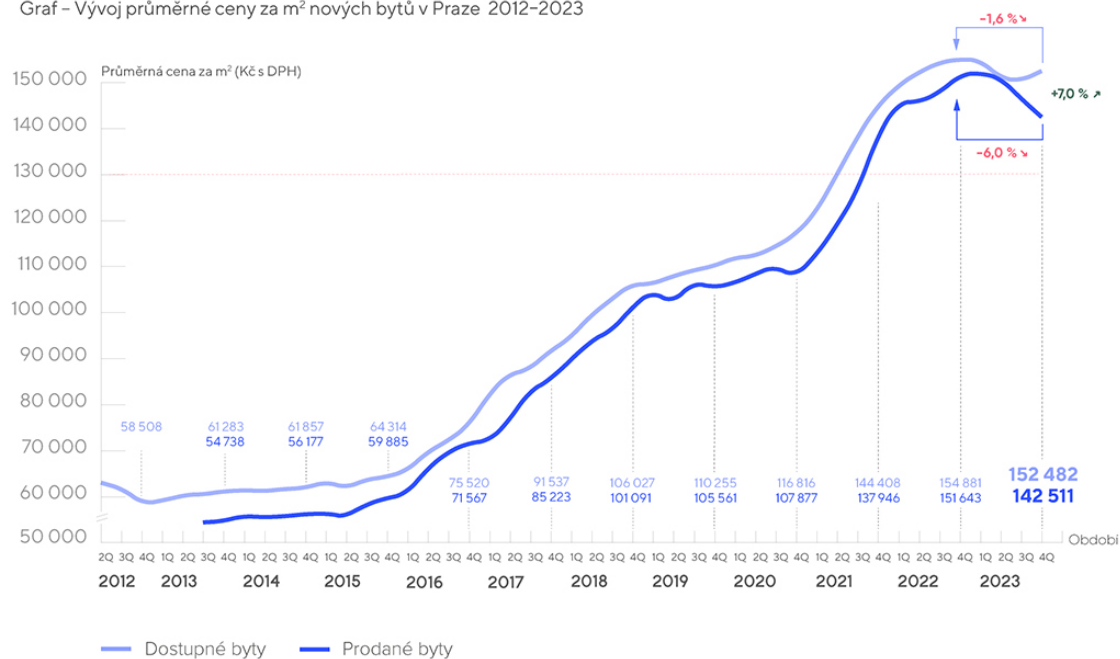

ještě před koncem roku. Vzhledem k dalšímu očekávanému uvolňování podmínek pro získání hypoték a postupnému snižování úrokových sazeb se dá i v letošním roce očekávat vyšší zájem o nové bydlení v Praze.

*„Oživení trhu s novými byty je citelné od druhé poloviny loňského roku. Po období vyčkávání vnímáme návrat kupujících k novým bytům jako bezpečné investici a roste počet hypotekárních klientů, čemuž pomáhá už zcela zřejmé uvolňování hypotečních podmínek a nižší sazby. Aktivní jsou i institucionální investoři, kteří budují svá portfolia nájemního a družstevního bydlení. V prodeji nových bytů se tedy vracíme k tradičnímu tržnímu tempu,“ uvedl Petr Michálek, předseda představenstva Skanska Residential a.s.*

## Ceny zůstaly stabilní, výhledově porostou

Ceny nových bytů na pražském trhu zůstávají stabilní. Průměrná prodejní cena oproti předchozímu čtvrtletí mírně poklesla o 2,7 % na 142 511 Kč za m<sup>2</sup>, v meziročním srovnání jde o 6% pokles. Nabídková cena mezikvartálně naopak mírně vzrostla o 1,4 % na 152 482 Kč za m<sup>2</sup>, meziročně však došlo také k redukci o necelá 2 %. Nižší průměrná prodejní cena je dána zejména vyšším prodejem levnějších bytových jednotek v Praze 9, kde se průměrná cena pohybuje kolem 130 tisíc korun za metr čtvereční. Důvodem jsou ale také marketingové pobídky, akční bonusy a zaváděcí ceny nově spuštěných projektů, které se i v posledním čtvrtletí loňského roku objevovaly u řady projektů, a již zmiňovaná úprava sazby DPH. Pokud se do budoucna nebude nabídka doplňovat novými projekty, může nízká nabídka eskalovat další růst cen nových bytů v Praze. Narůst cen až o 5 % letos předpokládá také ČNB ve své nejnovější zprávě o finanční stabilitě.

Graf - Vývoj průměrné ceny za m<sup>2</sup> nových bytů v Praze 2012–2023



Pozn: Šipky znamenají změnu trendu

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

*„Loňský rok byl rokem marketingových bonusů, z čehož mohli kupující výrazně profitovat. V letošním roce se už dá očekávat zcela jiná situace. Předpokládám, že s tím, jak se na trhu postupně snižuje*

*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.*

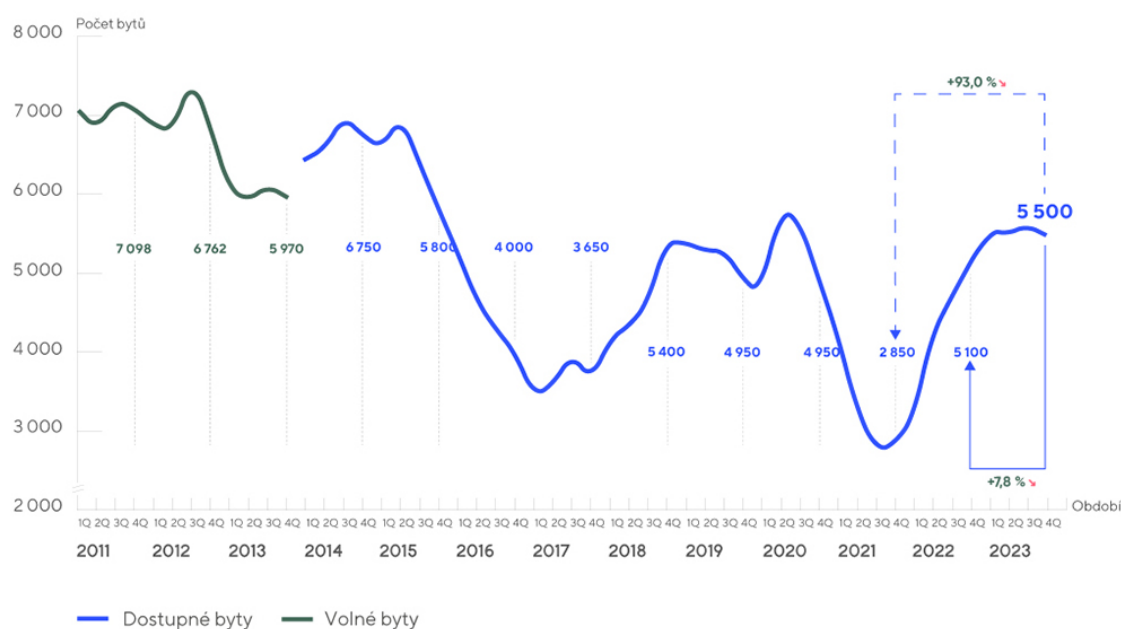

**SKANSKA**


*nabídka nových bytů a zároveň díky levnějším a dostupnějším hypotékám poroste poptávka, začnou ceny bytů od jara tohoto roku opět růst. A už v příštím roce mohou být o 10 % výše než teď. A zcela jistě dojde k výraznému omezení klientských bonusů,*“ komentuje situaci na trhu Dušan Kunovský, předseda představenstva Central Group.

### Nabídka nových bytů stagnuje na dlouhodobém průměru

V Praze bylo na konci loňského roku volných 5 500 nových bytů, tj. mezikvartálně o 2 % méně a meziročně o 8 % více. Nabídku v loňském roce omezily odklady některých developerských projektů způsobené pomalým prodejním tempem prvního pololetí a vysoké stavební náklady, především ceny stavebních materiálů. Svůj vliv měla také transformace části projektů na nájemní bydlení a přetrvávající pomalé povolování nové výstavby. Podle posledních dat ČSÚ se do loňského listopadu v hlavním městě povolilo jen 3 608 bytů v bytových domech, tedy meziročně o 12,6 % méně.

Graf – Vývoj nabídky nových bytů v Praze 2011-2023



Pozn: 1Q 2014 došlo ke změně metodiky. Nabídka se namísto volnými byty začala definovat byty dostupnými (volné + rezervované)  
Šipky znamenají změnu trendu

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

Nabídka se po celý loňský rok pohybovala na dlouhodobém průměru kolem 5 tisíc bytů, aby se ale pražský trh dostatečně satureoval, musela by se nabídka alespoň zdvojnásobit a pravidelně doplňovat novými rezidenčními projekty. Loni se však na trh dostalo ve srovnání s dlouhodobým průměrem přibližně o třetinu projektů méně. Malý příliv nových bytových jednotek proto není dobrou zprávou pro další vývoj na trhu s novými byty. Pokud v příštím roce nedojde k naplnění potřeb nového stavebního zákona, nemůžeme očekávat výraznější pozitivní vývoj v podobě rychlejších stavebních řízení, následné doplnění nabídky a dlouhodobě udržitelný a předvídatelný vývoj koncových cen.

*„Nabídka nových bytů stagnuje na dlouhodobém průměru, který je nedostatečný. Do prodeje se v posledním roce dostalo menší počet bytů, než tomu bývalo dříve. Část nabídky odčerpává také stále rostoucí trh nájemního bydlení. S ohledem na komplikace kolem nové výstavby nabídka ani do budoucna nenaroste na dlouhodobě proklamovaných 10 000 nových bytových jednotek za rok, což*

*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.*



**SKANSKA**



*sebou ponese další růst cen, nejen na primárním trhu,“ uvedl Marcel Soural, předseda představenstva investiční skupiny Trigema.*

**Kontakty pro média:**

**Central Group:**

**Ondřej Šťastný, hlavní analytik**

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

**Skanska Residential:**

**Renata Vildomcová, ředitelka marketingu a komunikace**

tel: 739 501 655, 776 457 429, [renata.vildomcova@skanska.cz](mailto:renata.vildomcova@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 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.*