

# Analýza realitního trhu za 2Q 2024 a aktuální situace na trhu s novými byty v Praze



**SKANSKA**

**CENTRAL  
GROUP**

# Vývoj poptávky po nových bytech

Dušan Kunovský, předseda představenstva Central Group a.s.

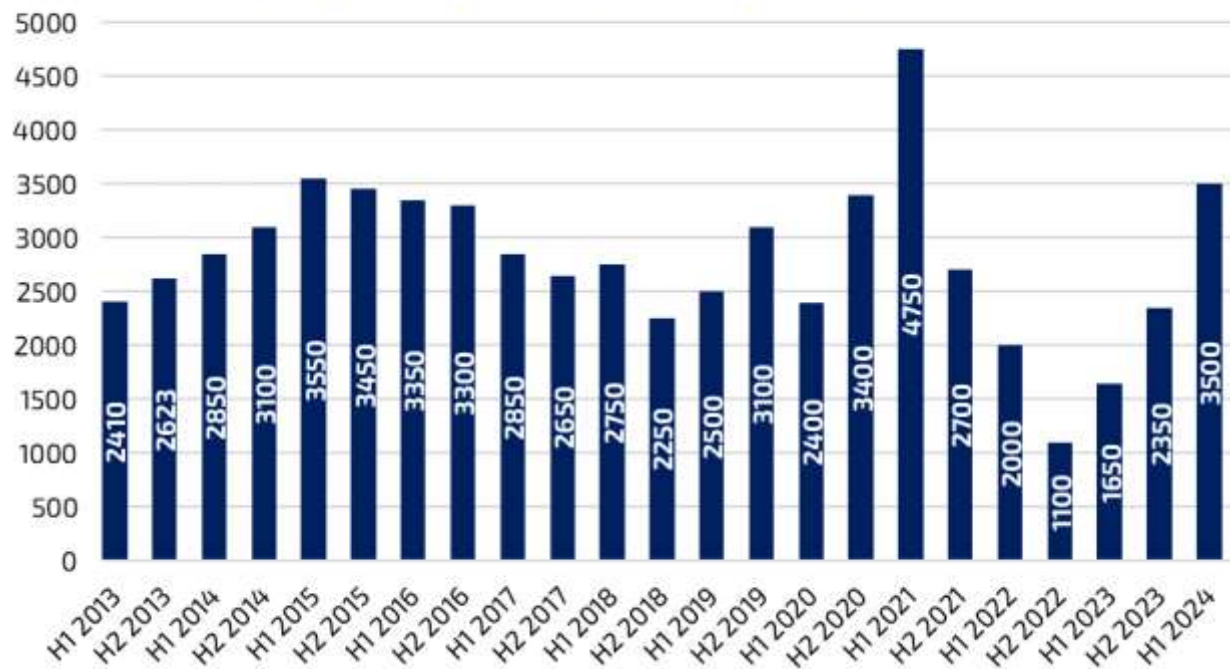


**SKANSKA**

**CENTRAL  
GROUP**

# Prodeje nových bytů se meziročně zvedly o více než 110 %. Za 1. pololetí se prodalo téměř 3.500 bytů

Vývoj počtu prodaných nových bytů v Praze



Zdroj: Analýza Central Group, Trigema, Skanska Residential

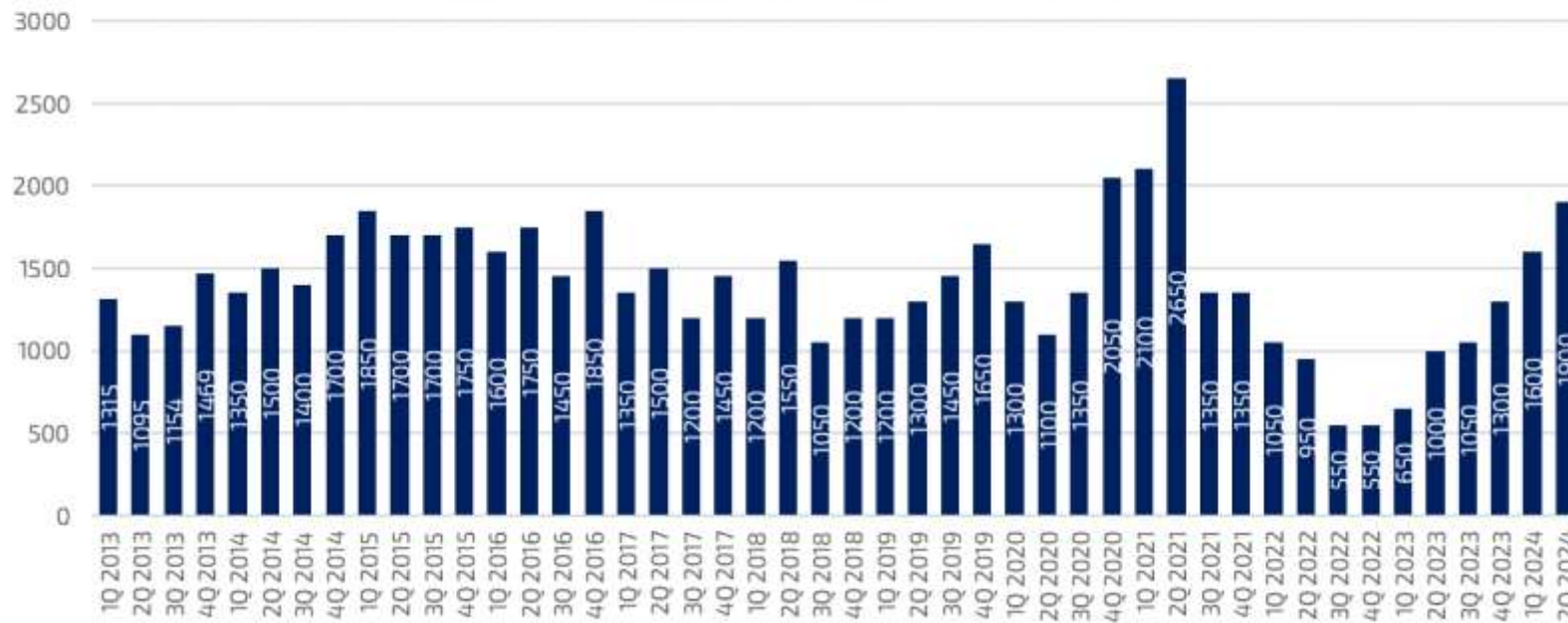
- Prodejně třetí nejlepší pololetí za celou dobu sledování trhu v posledních více než 10 letech
- Nejvíce prodejů od rekordního prvního pololetí 2021, kdy se prodalo 4.750 bytů

# Ve druhém čtvrtletí se prodalo 1.900 nových bytů

- Prodej Q2 2024: **1.900 bytů**
  - Meziročně + 90 % (+ 900 bytů)
  - Oproti předchozímu čtvrtletí: + 18,8 % (+ 300 bytů)
  - Hodnota prodaných bytů více než **16 miliard Kč**
- Od začátku roku prodáno 3.500 bytů v hodnotě téměř 30 miliard Kč
- Letošní **prodeje již převyšují úroveň, která byla běžná před pandemií COVID-19** (dlouhodobý průměr cca 1.450 prodaných bytů za čtvrtletí)

# Poptávka po nových bytech v Praze roste již šest čtvrtletí v řadě

## Vývoj počtu prodaných nových bytů v Praze

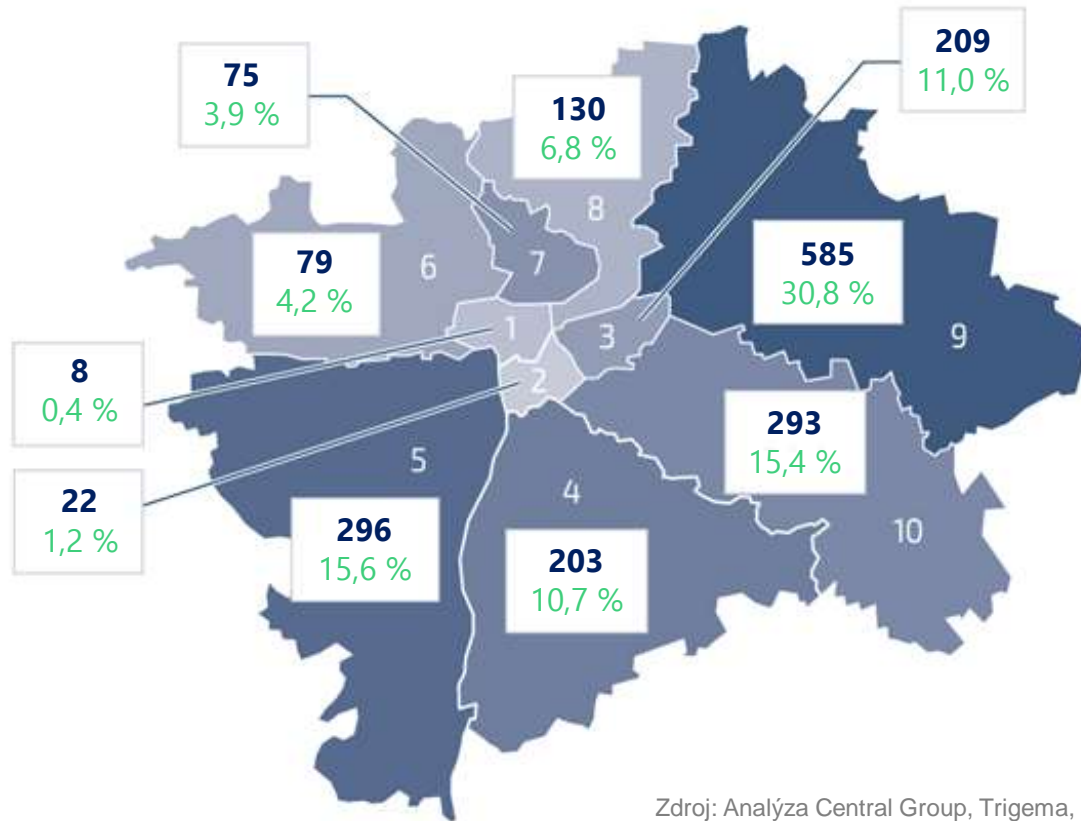


Zdroj: Analýza Central Group, Trigema, Skanska Residential

# Aktuální trendy na bytovém trhu

- **Výrazný růst poptávky** po nových bytech související s ožíváním hypotečního trhu
- **Pozvolný cenový růst** nových bytů a omezování marketingových akcí a bonusů
- Transformace části projektů na **nájemní bydlení**
- Pokračující **růst nájemného** (v Praze meziročně o více než 10 %)
- „Rozpačitý“ nástup nového stavebního zákona a digitalizace

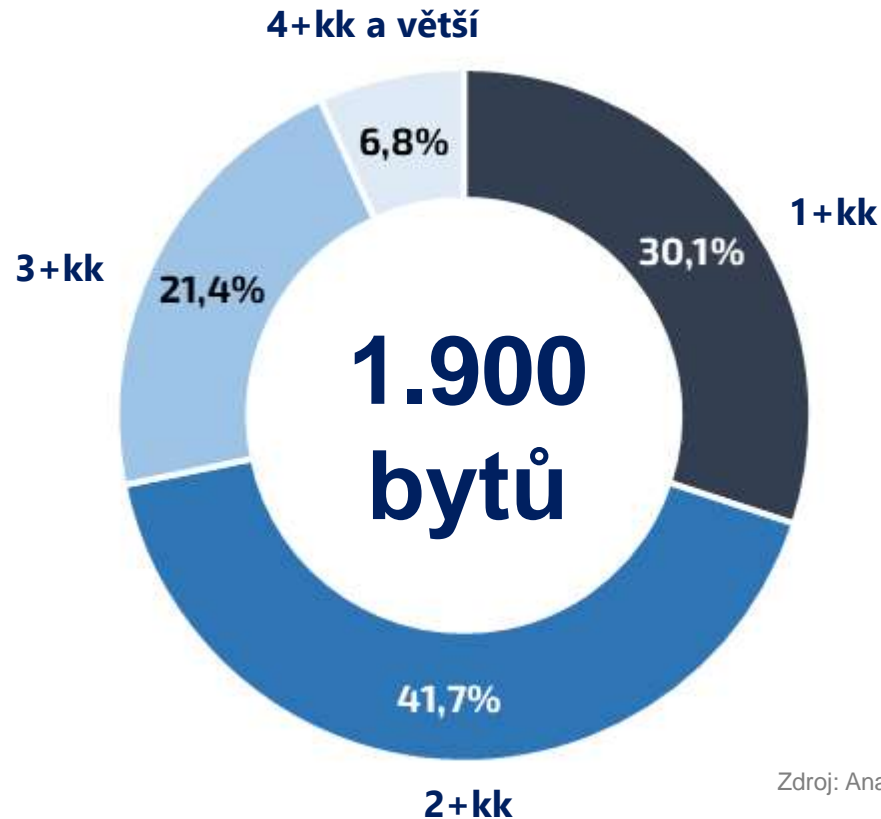
# Téměř třetina prodaných bytů spadá na Prahu 9. Jsou tam také nejnižší ceny



Zdroj: Analýza Central Group, Trigema, Skanska Residential

- Téměř polovina prodejů připadá na Prahu 9 a 10, kde jsou i nejnižší ceny bytů
- Úplné minimum prodejů v nejužším centru (vysoké ceny, minimální nabídka)

# Nejprodávanější dispozicí jsou 2+kk. Na celkových prodejkách se podílí více než 40 %



- Menší dispozice bytů (1+kk, 2+kk) tvoří 72 % prodejků
- **Nižší absolutní cena** = snazší dostupnost
- **Nejlépe pronajmutelné** = dobrá investice
- Rostoucí počet jedno a dvou členných domácností

Zdroj: Analýza Central Group, Trigema, Skanska Residential



# Za růstem prodeje stojí návrat odložené poptávky z předchozích dvou let

- Hlavní důvody růstu prodeje:
    - **Zlevnění a zlepšení dostupnosti hypoték** (pokles úrokových sazeb, zrušení úvěrových ukazatelů)
    - **Snížení DPH z 15 na 12 %** (na průměrném bytu úspora cca 250 tis. Kč)
    - **Zlepšení ekonomické situace** (návrat inflace k 2 %, pozitivní výhled do budoucna)
    - **Marketingové akce a bonusy**
    - **Pokračující růst nájemného**
- ➔ **Návrat odložené poptávky** z předchozích dvou let

# Prognóza dalšího vývoje

- Za celý rok 2024 očekáváme v Praze **prodej okolo 7.000 nových bytů**
- Pokračující **pokles úrokových sazeb hypoték** (letos ke 4,5 %, v příštím až ke 3 % ročně) a **další růst poptávky**. Bude pokračovat **omezování akcí a marketingových bonusů**
- V reakci na snížené ceny stavebních dodávek, klesající úrokové sazby a oživení poptávky se bude na trh dostávat více projektů, což může vést k **mírnému růstu nabídky**
- **Ceny bytů nadále mírně porostou** (ČNB v aktuální Zprávě o finanční stabilitě pro letošní rok počítá s přibližně 5% růstem cen)
- Velkým otazníkem i nadále zůstává **nový stavební zákon a digitalizace**, které se potýkají s velkými „porodními bolestmi“

# Vývoj cen nových bytů

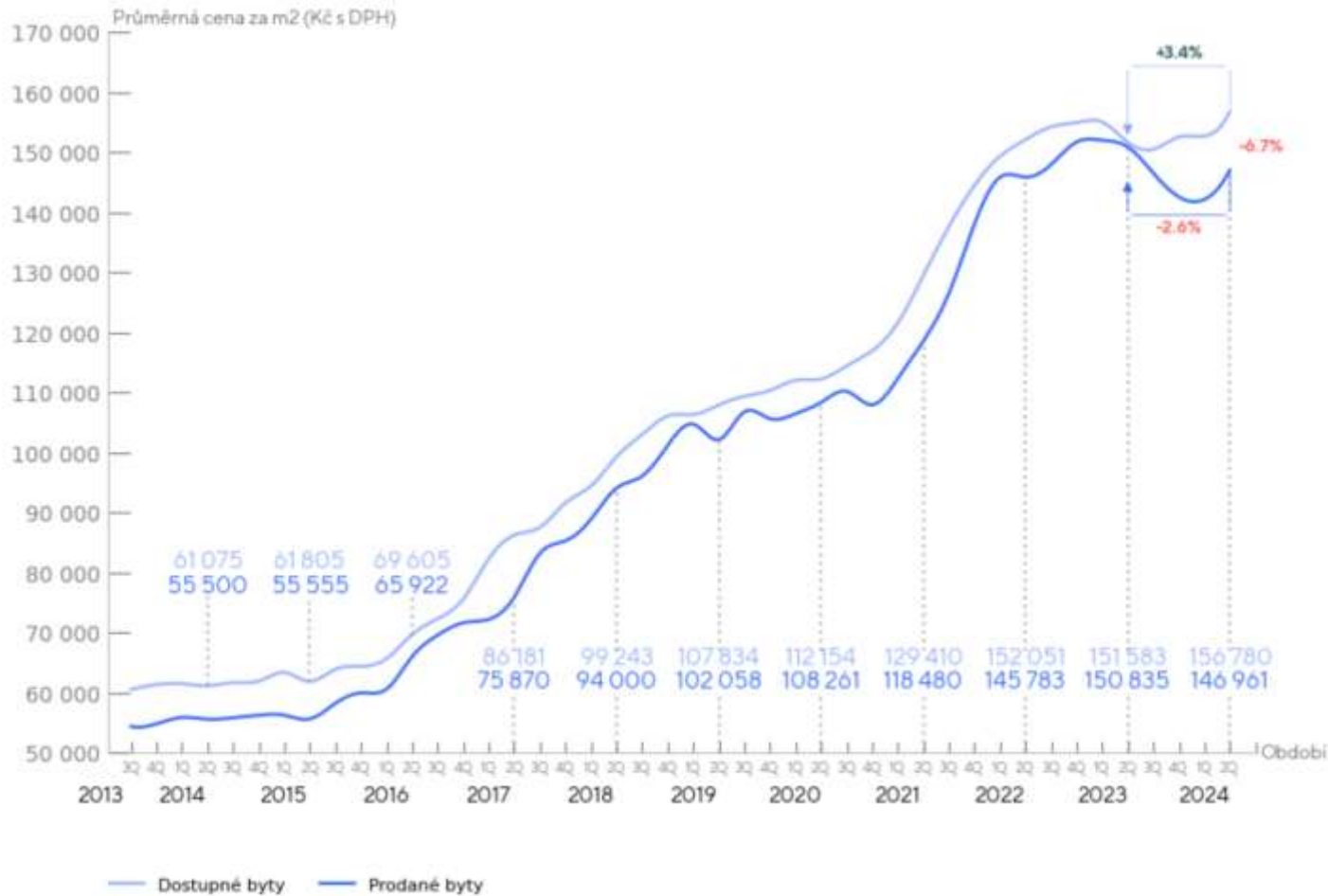
Marcel Soural, předseda představenstva Trigema a.s.



**SKANSKA**

**CENTRAL  
GROUP**

# Trendy cen bytů ve 2Q 2024: Čtvrtletní Růst, Roční Stagnace



## Nabídková cena ve 2Q 2024

156 780 Kč/m<sup>2</sup>

Meziročně +3,4 %

Mezikvartálně +2,71%

## Prodejní cena ve 2Q 2024

146 961 Kč/m<sup>2</sup>

Meziročně -2,6 %

Mezikvartálně +3,4%

Zdroj: Central Group, Trigema, Skanska

# Cenové parametry nových bytů v Praze

**Nejvyšší průměrné ceny** jsou u největších bytů 5+kk, jak v rámci nabídky, tak prodeje

- Průměrná nabídková cena **181 599 Kč / m<sup>2</sup>** (5+kk)
- Průměrná prodejní cena **186 044 Kč / m<sup>2</sup>** (5+kk)

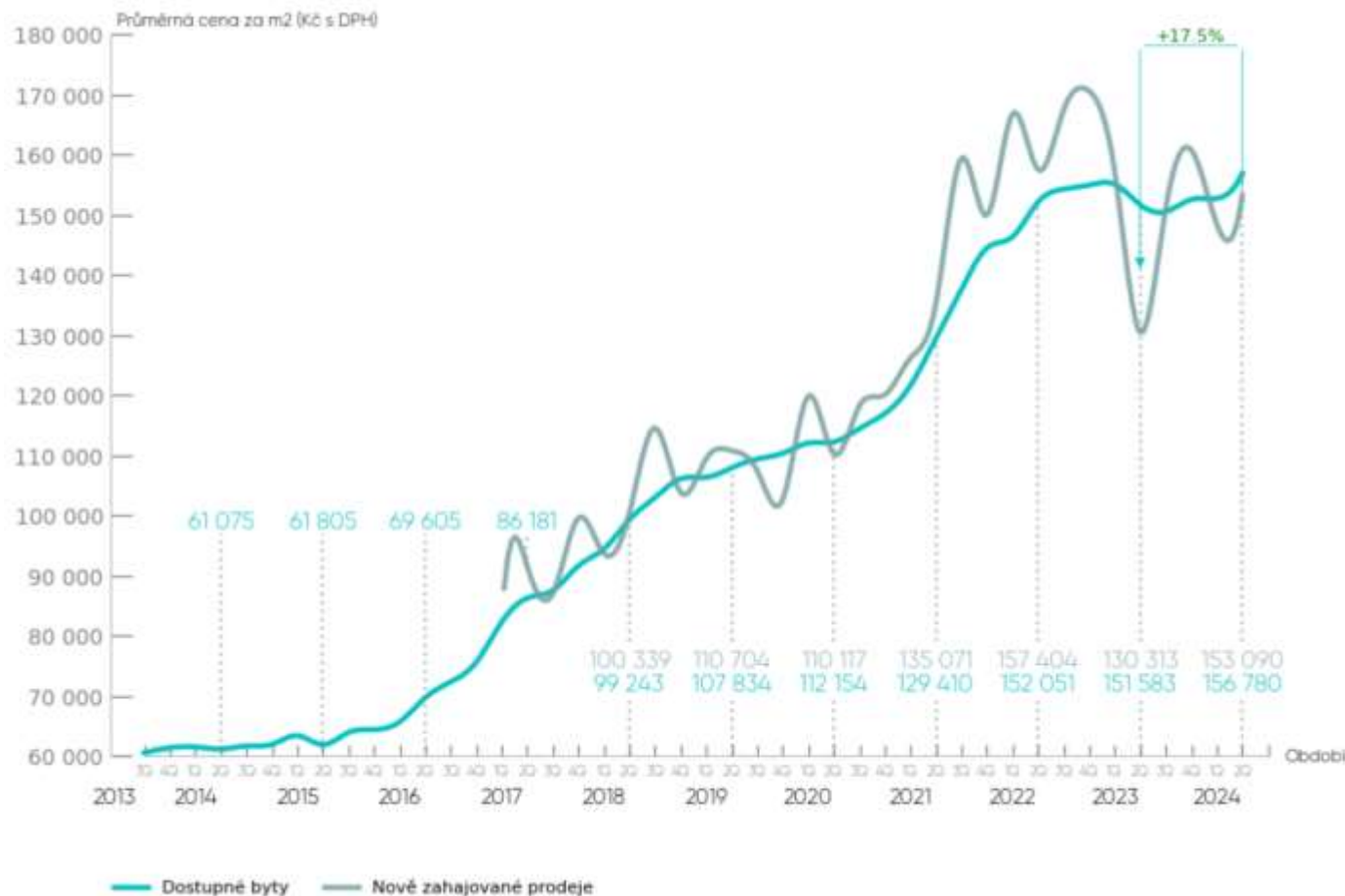
**Nejnižší průměrné ceny** jsou v rámci nabídky u bytů 2+kk a 3+kk u prodejů

- Průměrná nabídková cena **152 479 Kč / m<sup>2</sup>** (2+kk)
- Průměrná prodejní cena **139 297 Kč / m<sup>2</sup>** (3+kk)

Cena průměrného nabízeného bytu činila **9,7 mil. Kč s DPH**, zatímco průměrný prodaný byt stál v Q2 **8,4 mil. Kč s DPH**.

Zdroj: Central Group, Trigema, Skanska

# Vývoj cen nově zahajovaných bytů v Praze (Kč/m<sup>2</sup>)

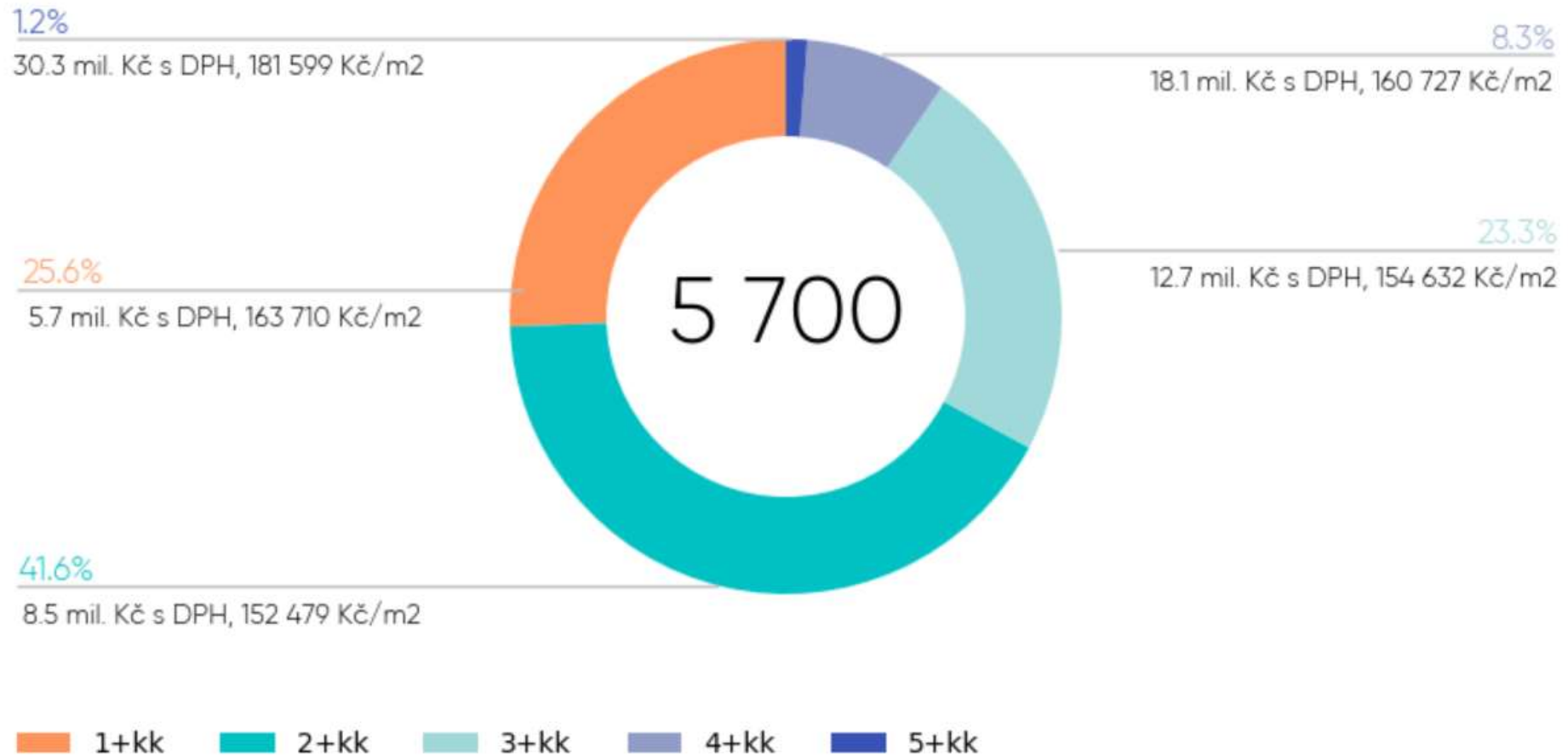


Nabídková cena: **153 090 Kč/m<sup>2</sup>**

- Meziročně +17,5 %
- Oproti minulému čtvrtletí + 3,2 %
- Žádný ze zahájených projektů se cenově nepohyboval v krajních segmentech (pod 120 nebo nad 200 tis. Kč / m<sup>2</sup>). Jde o projekty v širším centru města nebo v jeho okrajových částech.

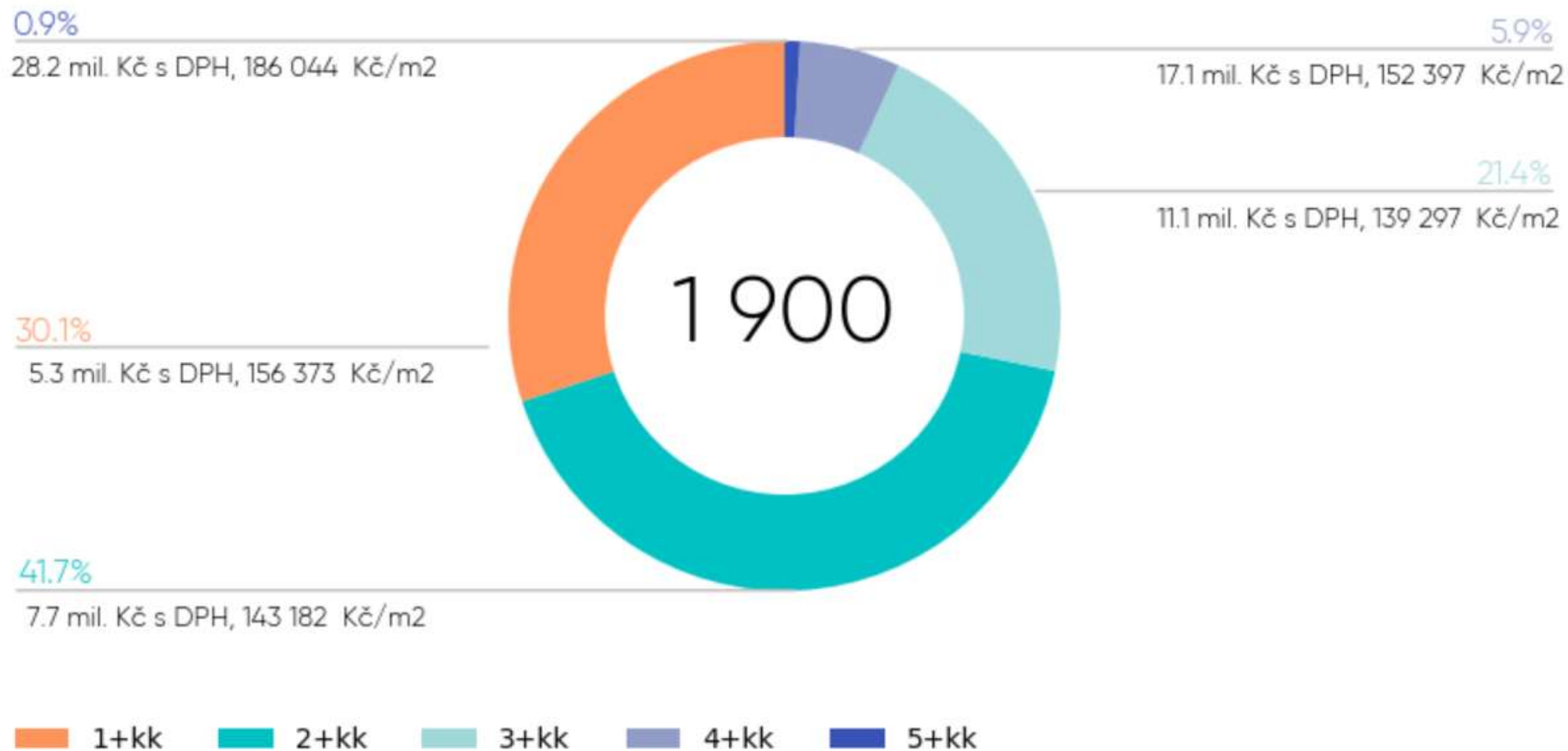
Zdroj: Central Group, Trigema, Skanska

# Ceny nových dostupných bytů podle dispozic v Praze



Zdroj: Central Group, Trigema, Skanska

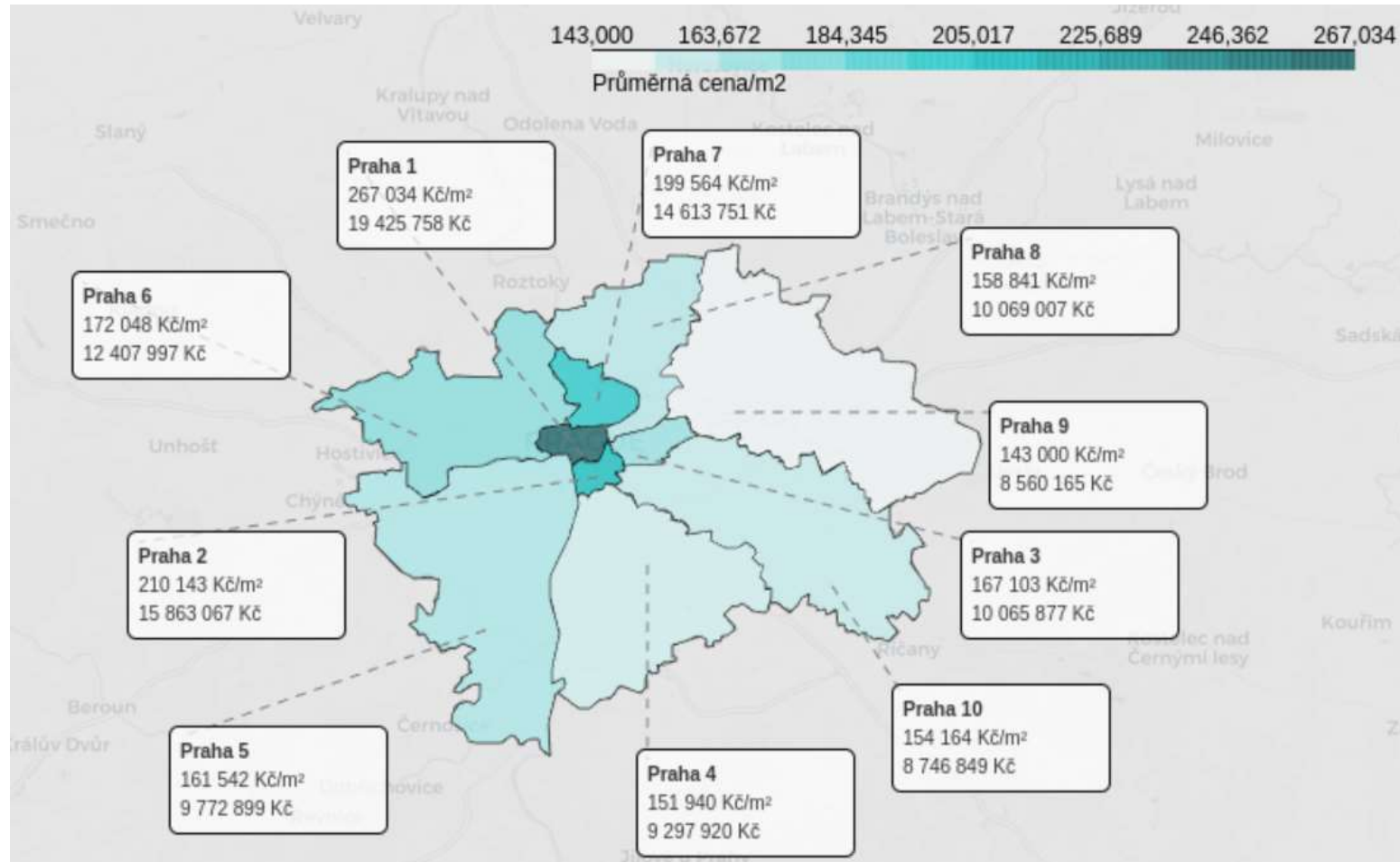
# Ceny nových prodaných bytů podle dispozic v Praze



Zdroj: Central Group, Trigema, Skanska



# Ceny nových bytů dle lokalit v Praze (Kč/m<sup>2</sup>)



Zdroj: Central Group, Trigema, Skanska

# Ceny běžného nájmu v Praze i nadále rostou

Běžný nájem: **460 Kč / m<sup>2</sup>**

- Meziročně + 11,1 %
- Oproti minulému čtvrtletí + 2,7 %

Institucionální nájem: **524 Kč / m<sup>2</sup>**

- Meziročně - 6,2 %
- Oproti minulému čtvrtletí - 1,3 %

Průměrný nájem se přehoupí přes 31 tis. Kč / měsíc (medián 24,5 tis. Kč).

Navzdory nárůstu celkového počtu bytů k nájmu, se mezikvartální nabídka institucionálního nájmu snížila o 28 %.

Nabídka v segmentu krátkodobých pronájmů stále stoupá (cca 9,5 tis bytů). Odhadované výnosy vzrostly z 56 308 Kč v 1. kvartálu 2024 na 57 575 Kč ve 2. kvartálu 2024.

Zdroj: Central Group, Trigema, Skanska

# Vývoj cen nabídky nájemních bytů v Praze (Kč/m2)



Zdroj: Central Group, Trigema, Skanska

# Ceny secondhandů v Praze stále rostou

Nabídková cena: **137 951 Kč / m<sup>2</sup>**

- Meziročně + 10,6 %
- Oproti minulému čtvrtletí + 5,5 %

Od konce roku 2023 nabídka dostupných secondhandových bytů stále stoupá.

Nabízená jednotková cena rovněž následuje tento trend.

Zdroj: Central Group, Trigema, Skanska

# Vývoj cen nabídky secondhandových bytů v Praze (Kč/m<sup>2</sup>)



Zdroj: Central Group, Trigema, Skanska

# Ceny nových bytů v regionech ČR jsou stabilní

Nabídková cena (plošná): **102 935 Kč / m<sup>2</sup>**

- Meziročně + 2,6 %
- Oproti minulému čtvrtletí + 0,5 %

Prodejní cena (plošná): **101 463 Kč / m<sup>2</sup>**

- Meziročně + 7,4 %
- Oproti minulému čtvrtletí + 4,5 %

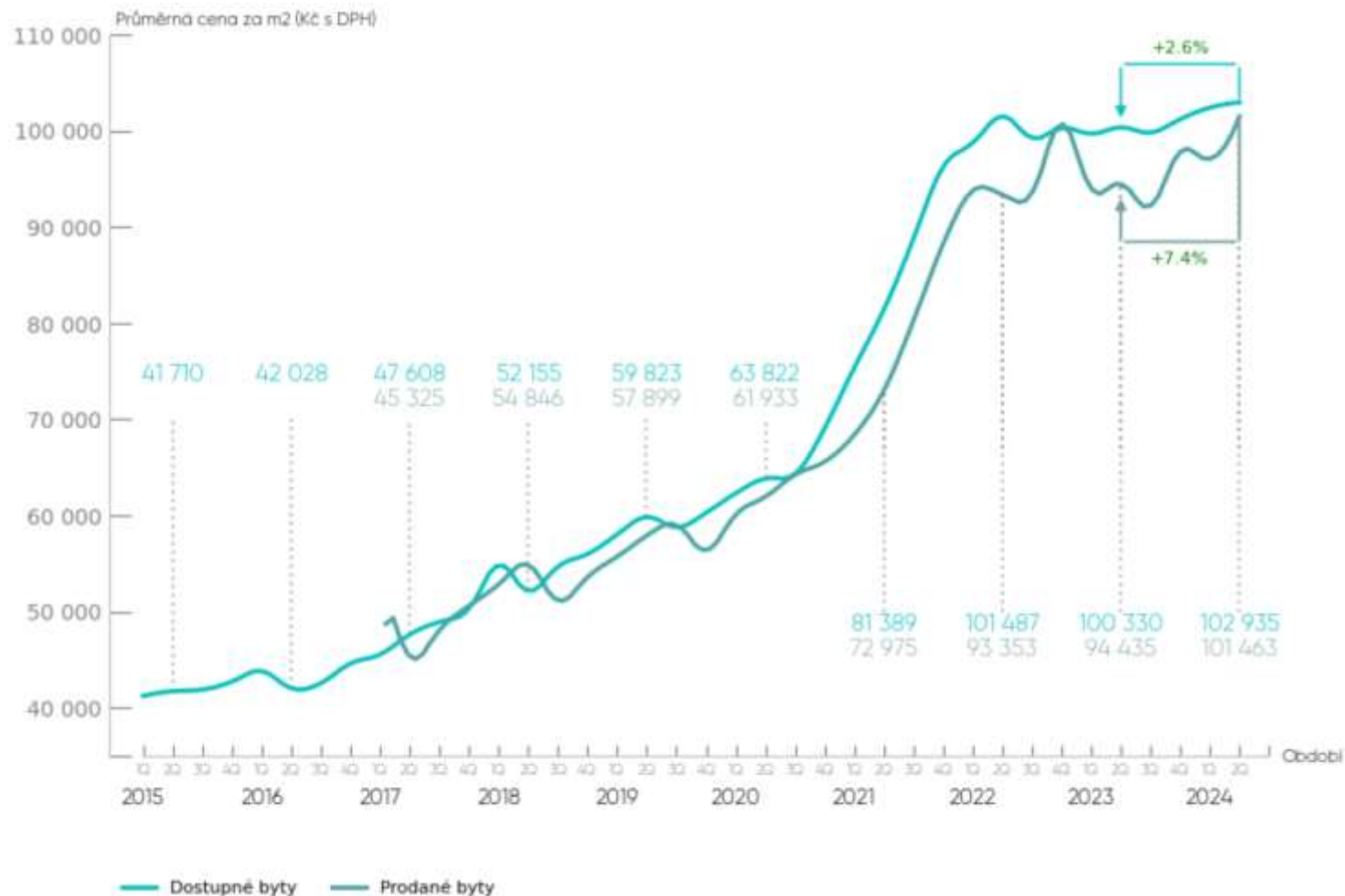
U obou ukazatelů sledujeme stabilní růst.

Na lokální úrovni je nadále zřejmý růst nabídkových cen v rozvinutých regionech.

Z hlediska prodejů ceny na lokální úrovni nejvýraznější růst byl v Královéhradeckém kraji (21,76%), zatímco v některých regionech, jako je Vysočina a Pardubický kraj, ceny poklesly o 12,41%, a 9,05% respektive.

Zdroj: Central Group, Trigema, Skanska

# Vývoj cen nových bytů v regionech ČR (Kč/m<sup>2</sup>)



Zdroj: Central Group, Trigema, Skanska



# Průměrné ceny nových bytů v regionech ČR (Kč/m<sup>2</sup>)





# Vývoj nabídky nových bytů

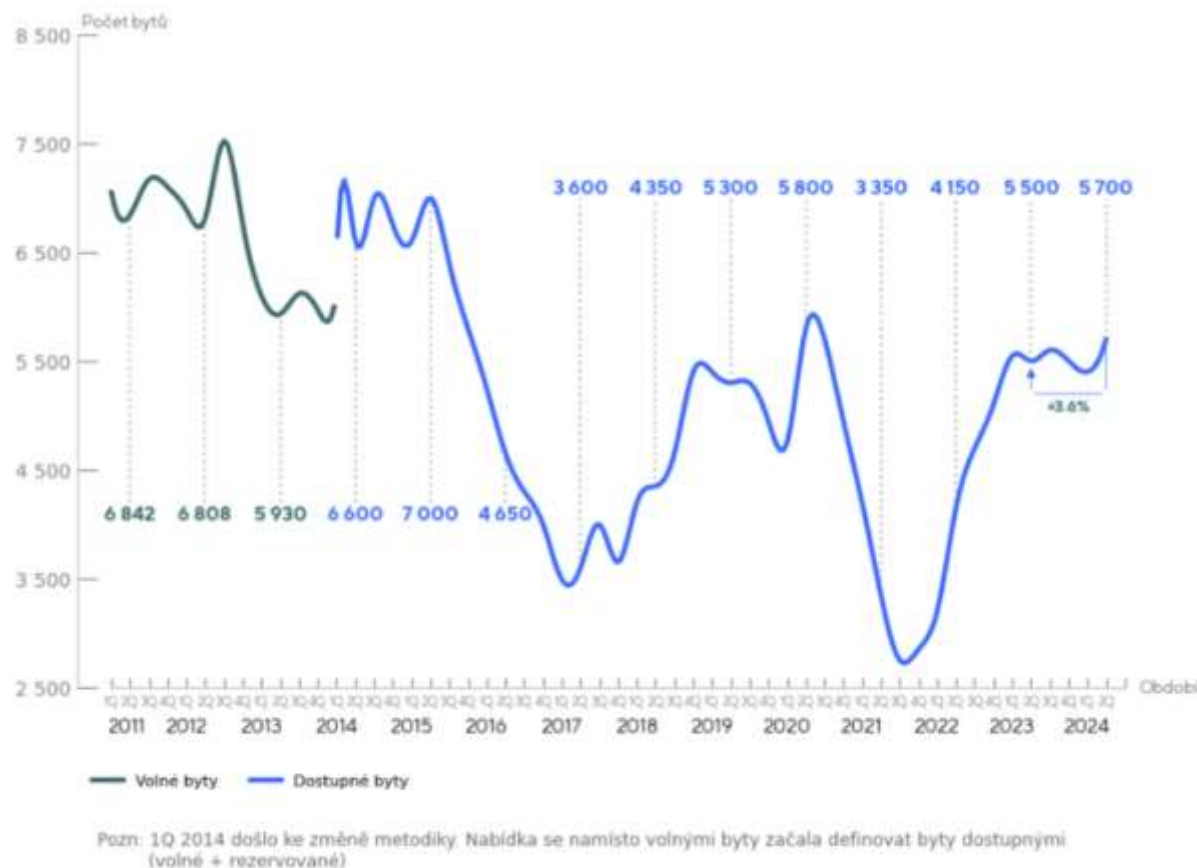
Petr Michálek, předseda představenstva Skanska Residential a.s.



**SKANSKA**

**CENTRAL  
GROUP**

# Nabídka nových bytů mírně vzrostla na 5 700 bytů



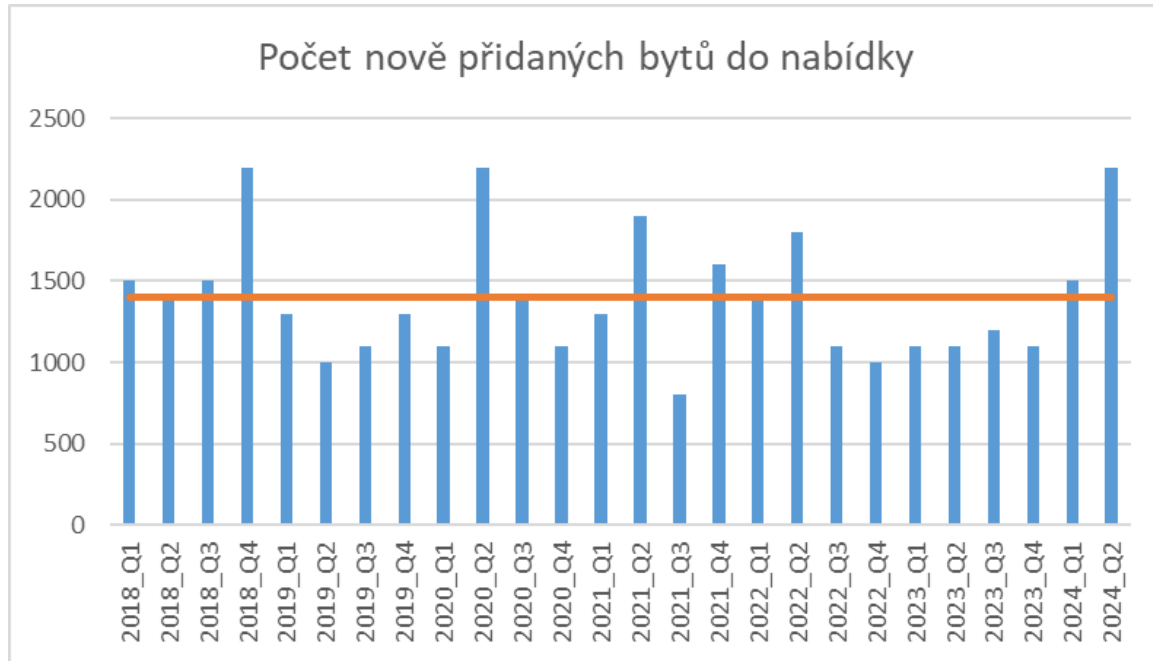
Zdroj: Analýza Central Group, Trigema, Skanska

Oproti předchozímu čtvrtletí: **5,6 % (+300 bytů)**

Meziročně: **3,6 % (+200 bytů)**

Odhadovaná celková hodnota nových bytů: **55,1 mld. Kč**

# Přes větší množství nových bytů se nabídka doplňuje pouze mírně



## Citelný návrat odložených projektů na trh

- V Q2/2024 bylo dodáno **2 200** bytových jednotek (dlouhodobý průměr je 1 400)
- Odložená poptávka měla výrazný vliv na doplňování nabídky (Q3/2022 – Q4/2023 kvartálně dodáváno v průměru pouze **1 100 bytů**)

Stále se doplňuje deficit nabídky z předchozích let

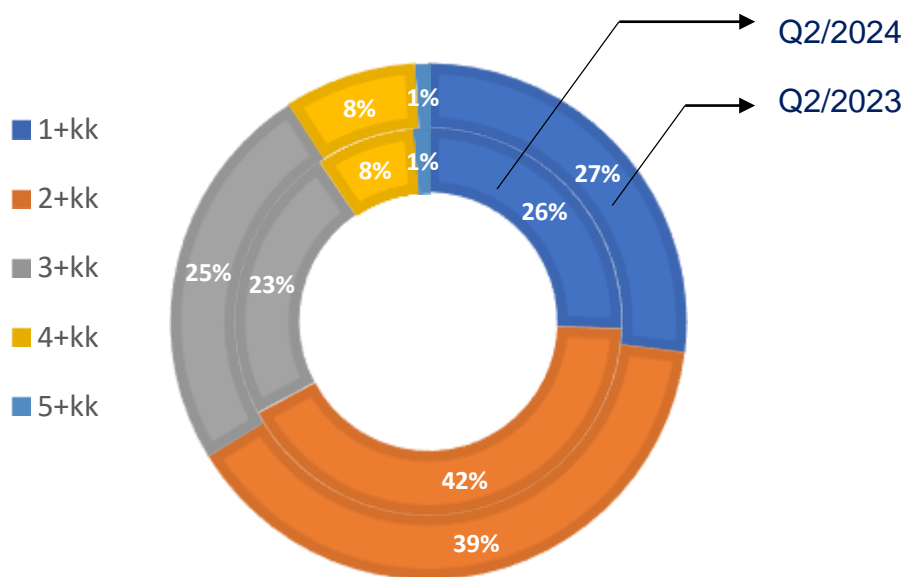
Průměrná velikost projektů dle počtu bytů je větší než v předchozích letech

# Nadále převažují menší byty, jejich podíl roste

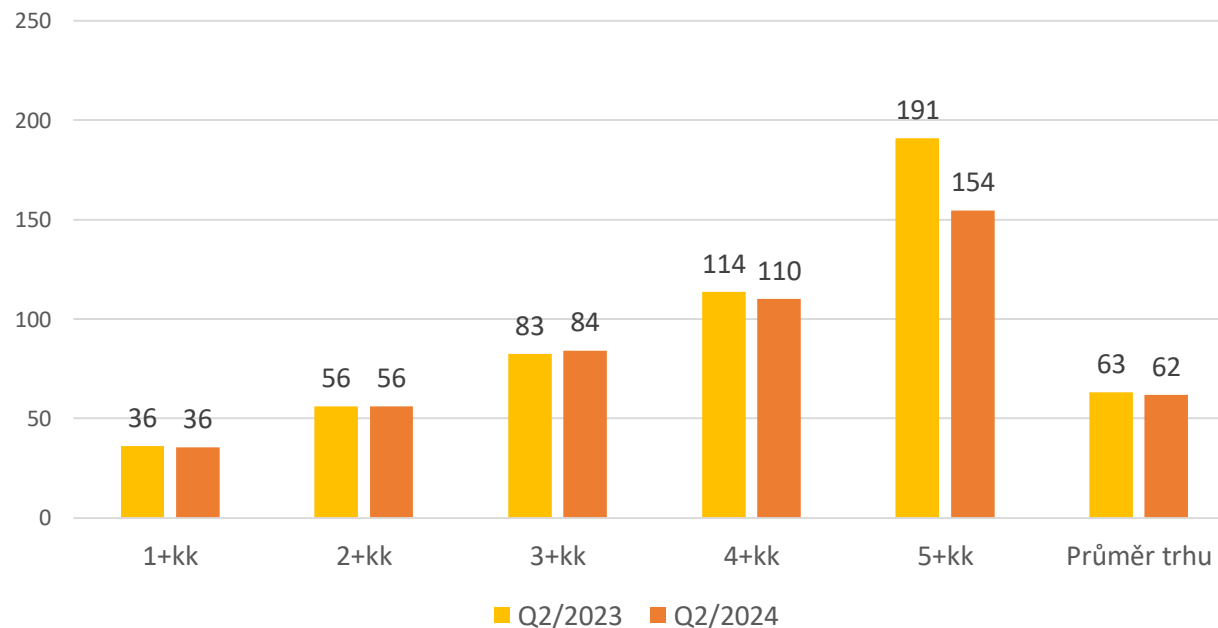
Podíl dispozic nově přidanych bytů je obdobný jako před rokem, mírným tempem (o 2 %) roste podíl menších bytů

Průměrná velikost bytů se v meziročním srovnání snižuje o 2 %, změna je patrná především u větších dispozic

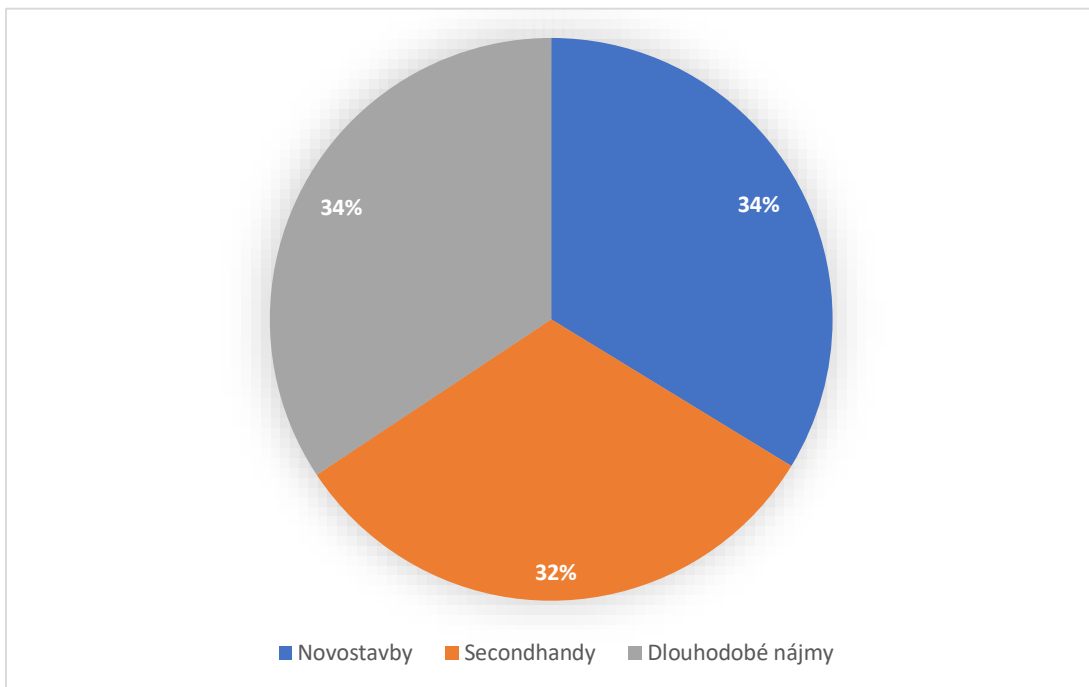
### Podíl dispozic v meziročním srovnání



### Průměrná velikost dispozic v m<sup>2</sup> dle dispozic



# Celková nabídka bydlení v Praze roste



Zdroj: Analýza Central Group, Trigema, Skanska, Flatzone.cz

Celkem dostupných bytů ke koupi: **10 500 bytů**

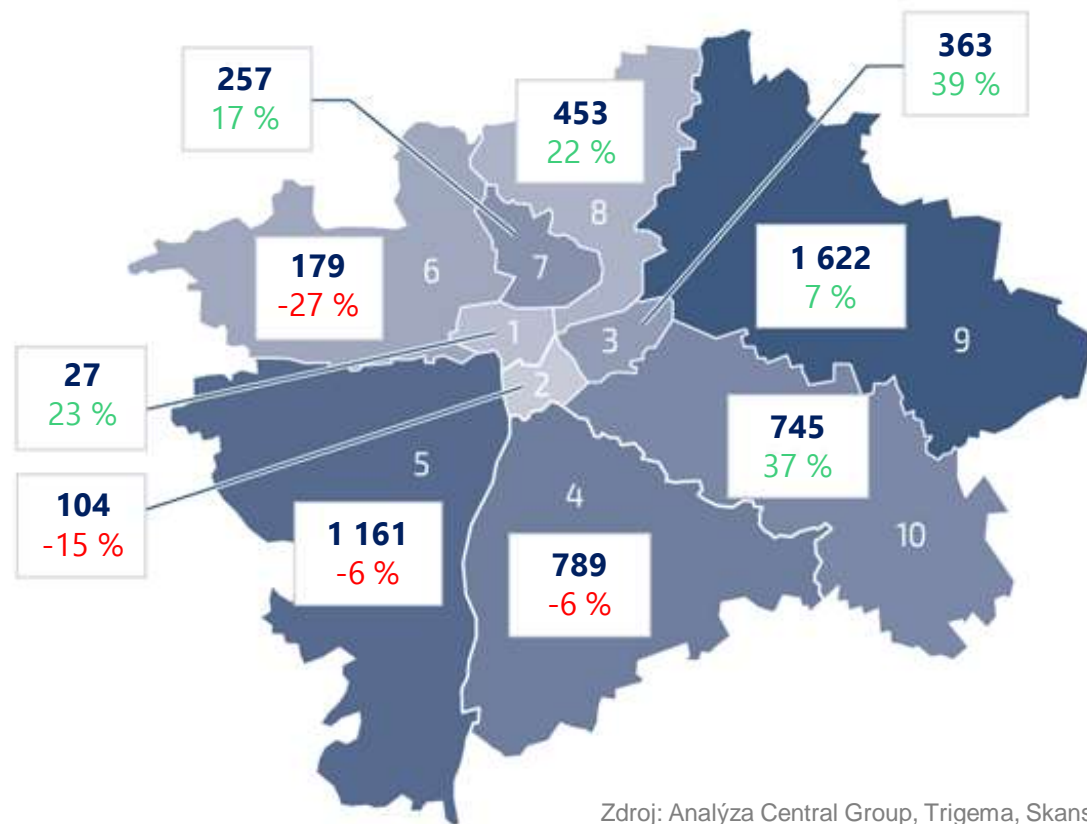
Oproti Q4/2023: **+11 %** (999 bytů)

- Novostavby: **5 700** (Q4/23: 5 500)
- Secondhandy: **4 800** (Q4/23: 4 001)

A k tomu dlouhodobé nájmy: **5 600** (Q4/23: 4 745)

**Celková nabídka bydlení se za poslední půlrok zvýšila o 15 % na 16 100 bytů**

# V nabídce stále dominují Praha 9 a Praha 5



71 % nabídky spadá do čtyř největších městských obvodů (P4, P5, P9, P10)

Obě městské části s největším počtem bytů (Praha 5 a Praha 9) zvýšily meziročně nabídku o 13%, respektive 14%. Mezikvartálně -6 %, respektive +7 %.

Nejvíce se v absolutní hodnotě meziročně snížila nabídka v Praze 4 o 165 bytů, mezikvartálně v Praze 5 o 77 bytů

# Nabídka stále osciluje na dlouhodobém průměru

- Do nabídky přibylo nejvíce bytů za poslední čtyři roky
  - Návrat odložených projektů
  - Dokončení připravovaných projektů v době odložené poptávky
- Cena stoupá tudíž potřeba trhu není zdaleka saturována a nabídka je tak z dlouhodobého pohledu nadále podhodnocená
  - IPR: v roce 2050 by Praha měla dosáhnout až 2 mil. obyvatel
- Velkým otazníkem i nadále zůstává NSZ a jeho dopady na budoucí nabídku nových bytů
- Část nabídky se přesunula do institucionálního nájemního bydlení

# Prostor pro vaše dotazy



**SKANSKA**

**CENTRAL  
GROUP**



Děkujeme za pozornost



**SKANSKA**

**CENTRAL  
GROUP**