

Ceny bytů v Praze vzrostly za rok o 30 procent. Na vině je o čtvrtinu nižší nabídka a prudký růst cen vstupů

Praha, 27. dubna 2022

Ceny nových bytů v hlavním městě nadále rostou. Průměrná prodejní cena v Praze dosáhla v letošním prvním čtvrtletí 145.749 Kč/m². To je o téměř 30 procent více než před rokem. Na vině je především nízká nabídka, která se již téměř rok pohybuje jen okolo 3 tisíc nových bytů, a prudce rostoucí ceny vstupů, především stavebních prací, materiálů a energií. Za první tři měsíce letošního roku se prodalo 1.050 nových bytů. Vyplyvá to z analýzy společností Trigema, Skanska a Central Group.

Na konci prvního čtvrtletí si zájemci o nové bydlení mohli vybírat jen z cca 3.200 nových bytů. Oproti stejnému období loňského roku tak měli na výběr o 1.000 bytů (24 %) méně. Nabídku nových bytů se kvůli komplikovaným povolovacím procesům dlouhodobě nedaří v potřebném množství doplňovat. Počet nových volných bytů v hlavním městě se již rok drží jen kolem úrovně 3 tisíc, přitom dříve bylo v cenících běžné dvojnásobné množství.

Graf – Vývoj nabídky nových bytů v Praze 2011-2022



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 (2017-2022)

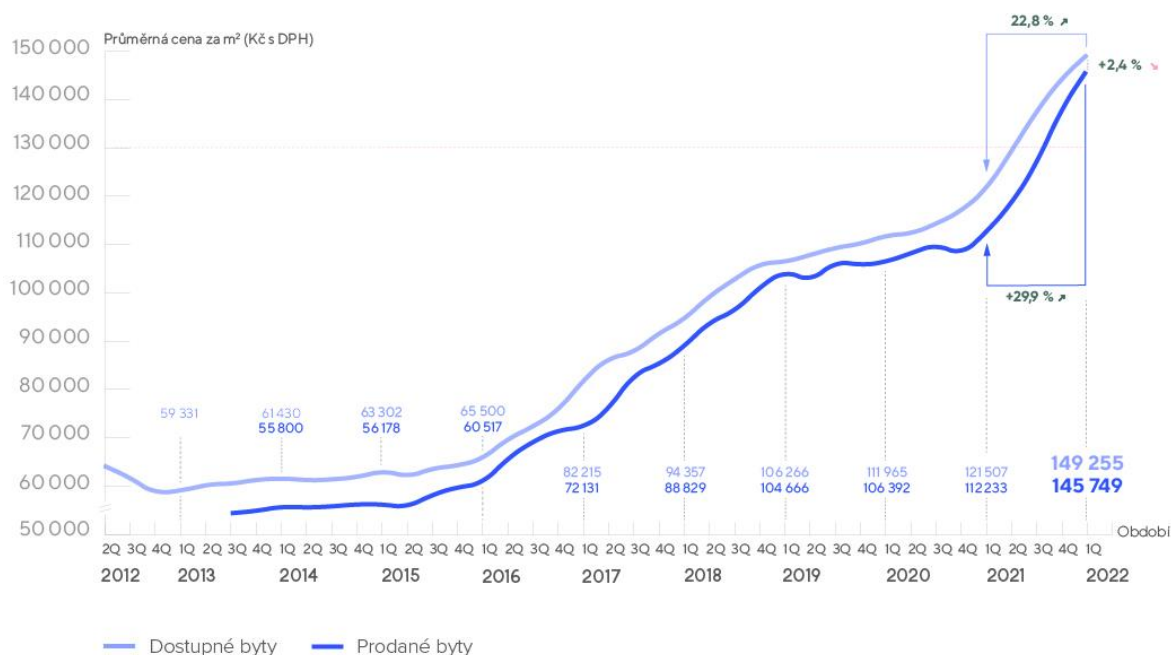
„V prvním kvartále roku se vyprodaná nabídka jen slabě doplnila, aby ale uspokojila dlouhodobé tržní potřeby, musela by být alespoň trojnásobná. Češi mají nadále o koupi nového bydlení zájem, z průzkumu víme, že i v této nejisté době je nemovitost považována za nejbezpečnější a nejvýnosnější typ investice. Proti uspokojení poptávky ale stojí zdoluhavé povolování nové výstavby, k jehož zefektivnění zatím nedochází. Často zmiňované nájemní bydlení tuto skutečnost nevyřeší, nabídku pouze částečně doplní,“ hodnotí Petr Michálek, generální ředitel Skanska Reality.

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.

Nedostatek nových bytů je jedním z hlavních důvodů, proč došlo k dalšímu nárůstu cen. Podstatně k němu ale přispělo i další výrazné zdražování vstupů. V souvislosti s válkou na Ukrajině došlo k dalšímu narušení dodavatelsko-odběratelských vztahů, což má negativní vliv na dostupnost a ceny stavebních materiálů. Některé stavební komponenty od začátku roku zdražily o desítky procent, klíčové materiály dokonce až o násobky stovek procent. Výrazně zdražila například betonářská výztuž, cement, izolační materiály, plechy a řada dalších vstupů. Významné zdražení zaznamenala také energie a v souvislosti s opatřeními ČNB i úvěry.

Prodejní cena nových bytů vzrostla na 145.749 Kč za m² (meziročně o 29,9 % více), a velmi se tak přiblížila i ceně nabídkové, která se na konci čtvrtletí pohybovala těsně pod úrovní 150 tisíc Kč/m² (149.255 Kč/m², meziročně o 22,8 % více). Nabídkové ceny se přitom dlouhodobě držely 5-10 % nad úrovní cen prodejních.

Graf - Vývoj průměrné ceny za m² nových bytů v Praze 2013-2022



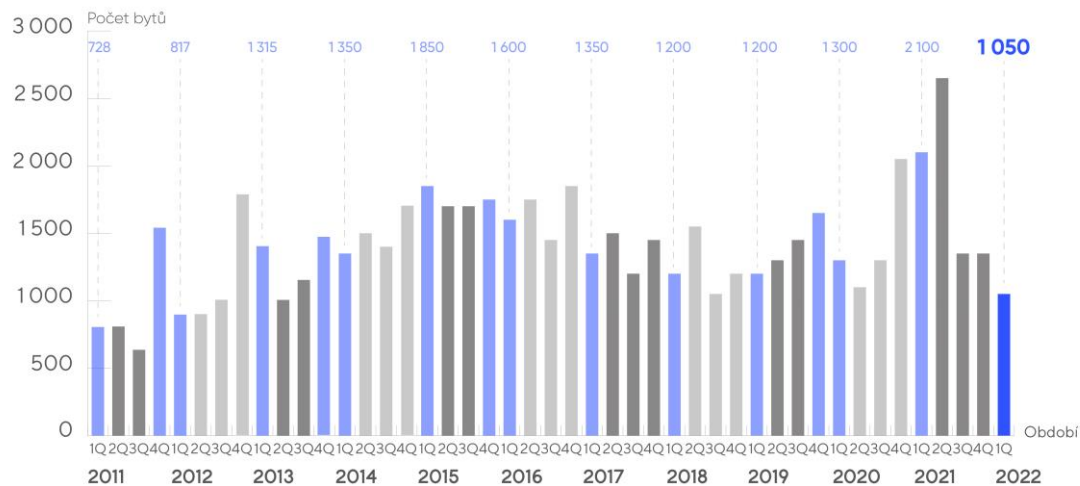
Zdroj: Trigema (2012-2016)
Trigema, Skanska Reality, Central Group (2017-2022)

„Rostoucí ceny bytů bohužel kopírují současnou situaci, kdy je na trhu nejméně nových bytů za posledních deset let. Nabídka se v loňském roce téměř vyprodala a zdoluhavé povolovací procesy stále komplikují novou výstavbu. Zároveň se do rostoucích cen bytů promítly i eskalované ceny všech vstupů: komodit, energií, úroků nebo lidských zdrojů“ říká Marcel Soural, předseda představenstva investiční skupiny Trigema.

Především velmi nízká úroveň nabídky, nejistota ohledně budoucího vývoje a zdražování a zhoršení dostupnosti hypoték, kdy v souvislosti s nařízeními ČNB opět dochází k zavedení úvěrových limitů DTI a DSTI a na nemovitost je možné si půjčit nanejvýš 80 % hodnoty nemovitosti (s výjimkou žadatelů do 36 let), měly za následek, že část zájemců o nové bydlení své kupní rozhodnutí dočasně odložila. Za první čtvrtletí se v Praze prodalo celkem 1.050 nových bytů, což je nejméně od druhého čtvrtletí roku 2020, kdy se jich prodalo 1.100. Kvůli mírnému ochlazení poptávky by se mohlo zdát, že dojde k růstu nabídky. Tento růst však bude pouze nominální, v reálném pohledu se nic zásadního nezmění. Nabídka stále ani zdaleka nebude schopna pokrýt poptávku.

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.

Graf – Kvartální vývoj prodejů nových bytů v Praze 2011–2022



Zdroj: Trigema (2011–2013)
 Trigema, Ekospol, Skanska Reality (2014–2015)
 Trigema, Skanska Reality, Central Group (2016–2022)

„V poslední době ubyla část klientů čerpajících hypotéky, které jsou nyní dražší. Ale na druhé straně zcela zásadně roste počet lidí, kteří do koupi bytu ukládají své úspory, protože se obávají o jejich znehodnocení. Nový byt je totiž bezpečná investice a ochrana před inflací,“ komentuje trend posledních týdnů zakladatel a šéf Central Group Dušan Kunovský.

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.

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