

Nabídka nových bytů v Praze přibývá, jejich průměrná cena ale klesla nejvíce za několik let, vyplývá z Deloitte Develop Indexu

21.8.2023 - | Deloitte Advisory

Průměrná nabídková cena nových volných bytů v Praze během letošního května a června klesla oproti předchozím dvěma měsícům o celé jedno procento na 153 800 Kč za metr čtvereční.

V nabídce developerů se objevilo celkem 16 nových rezidenčních projektů s celkovým objemem 741 bytů. Vyplývá to z nejnovějších dat Deloitte Develop Indexu, který každé dva měsíce mapuje vývoj na developerském trhu v Praze a sleduje nabídkové ceny nových bytů.

“Na pražském developerském trhu pokračuje trend, který monitorujeme už od letošního ledna. V důsledku zvyšování úrokových sazeb, růstu inflace a cen energií i stagnace celé ekonomiky, zájem o nové byty v Praze spíše stagnuje nebo dokonce klesá. Na to developeři zareagovali různými prodejními akcemi a nakonec i korekcí cen. Průměrná hodnota nového pražského bytu se tak snížila o celé jedno procento, což je vůbec nejvyšší pokles od roku 2015, kdy jsme s Deloitte Develop Indexem začali,” říká Petr Hána, ředitel oddělení zaměřeného na nemovitosti a stavebnictví z poradenské společnosti Deloitte. “Očekávám, že tento vývoj může ještě nějaký čas pokračovat,” doplňuje Hána.

Prodeje nových bytů přesto neklesají. Naopak.

Prodej nových bytových jednotek však dál roste, stejně jako v předcházejícím období. V průběhu května a června letošního roku bylo na pražském rezidenčním trhu dle deklaratorních informací z ceníků developerů prodáno celkem 785 nových bytů, zatímco v březnu a dubnu šlo o 671 jednotek. Před prázdninami bylo naopak do nabídky opětovně vráceno 108 bytů.

“Řada developerů po Praze buduje a dokončuje několik svých projektů, které se aktivně prodávají. Nižší poptávka je pro ně samozřejmě komplikací, protože s aktuálním vývojem při přípravě projektů nepočítali. Pro dokončené bytové jednotky určitě nové majitele najdou, jen musí přistoupit například ke slevám, které v posledních letech, zejména díky vysoké poptávce, nemuseli vůbec řešit,” dodává Petr Hána.

Stoupá i počet nových bytů na trhu

Rostl i počet nových bytů, které developeři během sledovaného období uvedli na trh. Konkrétně šlo o 741 bytových jednotek o průměrné ceně 145 700 Kč za metr čtvereční, zatímco v březnu a dubnu letošního roku to bylo 459 bytů s průměrnou hodnotou 151 700 Kč.

Největší množství nově postavených bytů k prodeji bylo před letními prázdninami na Praze 9 (1 460 bytů), Praze 4 (1 229 bytových jednotek), Praze 5 (1 034) a Praze 10 (750). Naopak nejmenší množství nových bytů k prodeji bylo na Praze 1 (25 bytových jednotek), Praze 2 (153), Praze 8 (280) a Praze 7 (323). Ve výstavbě je nyní v Praze aktuálně prodáváno 152 projektů, dalších 30 před začátkem stavby.

Nejvíce nových bytů na pražském nemovitostním trhu v daném období deklaratorně prodal developer

EKOSPOL (90 bytů), následovaný společnostmi CENTRAL GROUP (81 bytů), FINEP (73), YIT (61) a SKANSKA (50).

Deloitte Develop Index od roku 2015 shrnuje a analyzuje data o cenách nových bytů v Praze. Jedná se o první datově podložený index svého druhu. Věnuje se cenovým nabídkám nových bytů v rámci developerských projektů. Základem indexu jsou měsíčně sbíraná data, publikovaná každé dva měsíce. Výsledkem jejich analýzy je přehled průměrných cen nových bytů za metr čtvereční. Díky srovnání s předchozími měřeními nabízí tento souhrn vždy aktuální pohled na trendy v oblasti pražského developerského trhu.

<https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/press/articles/nabidka-novych-bytu-v-praze-pribyva.html>