

Počtvrté za sebou. Ceny nových bytů v Praze dál klesají, propadl se i prodej, vyplývá z Deloitte Develop Indexu

16.10.2023 - | Deloitte Advisory

Průměrná nabídková cena volných bytů v Praze počtvrté v řadě klesla. Během července a srpna se oproti dvěma předchozím měsícům propadla o 1,2 procenta na 152 000 Kč za metr čtvereční. V nabídce se objevilo celkem 13 nových developerských projektů s objemem 925 bytových jednotek. Vyplývá to z nejnovějších dat Deloitte Develop Indexu, který každé dva měsíce mapuje vývoj na pražském developerském trhu a sleduje vývoj nabídkových cen nových bytů.

“Průměrná cena nových bytů v Praze klesla počtvrté v řadě. Mezi hlavní důvody těchto propadů bezesporu patří setrvalé vysoké úrokové sazby, prázdninové měsíce, vyčkávací taktika případných kupujících a vysoká inflace,” říká Petr Hána, ředitel oddělení zaměřeného na nemovitosti a stavebnictví z poradenské společnosti Deloitte.

“Zájem o nové byty tak neroste nebo dokonce klesá. Na to developeři reagují různými prodejními akcemi nebo korekcí samotných cen. Příliš neočekávám, že by se situace v příštích měsících nějak výrazně změnila,” pokračuje Petr Hána z tuzemské pobočky největší poradenské firmy světa.

Nově klesl i počet prodaných bytů. Téměř o 40 %

Samotný prodej nových bytových jednotek v období před letními prázdninami, navzdory klesající poptávce, neklesal. I to se však nyní změnilo. Zatímco v květnu a v červnu letošního roku bylo na pražském rezidenčním trhu podle deklaratorních informací z ceníků developerů prodáno celkem 785 nových bytů, o prázdninách už to bylo jen 480. Během tohoto období naopak bylo do nabídky opětovně vráceno 121 bytů.

“Čtyřicetiprocentní pokles prodejů je skutečně citelný propad. Je evidentní, že situace developerů aktuálně není jednoduchá. Oproti předchozím rokům, kdy poptávka převyšovala nabídku, musí nyní více investovat do marketingu a dalších aktivit na podporu prodeje. Přesto si myslím, že majitele pro nové bytové jednotky nakonec najdou. Může to však trvat déle,” myslí si expert na nemovitosti z Deloitte.

Nejvíce nových bytů hlásí Smíchov a Praha 9

Nejvíce nových bytů k prodeji bylo v létě na Praze 5 (1 652 bytových jednotek), Praze 9 (1 445) a Praze 4 (1 211). Naopak nejmenší množství nových bytů k prodeji bylo na Praze 1 (29 bytových jednotek), Praze 2 (147) a na Praze 7 (313). Na konci léta bylo v nabídce celkem 167 dostavených projektů, dalších 160 je ve výstavbě a 22 před výstavbou.

Nejvíce nových bytů na pražském nemovitostním trhu v daném období deklaratorně prodal developer Central Group (91 bytů), následovaný investičním fondem QI (32 bytů), společnostmi Penta (31), Vivus (28) a Skanska (21).

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/poctvrte-za-sebou-ceny-novych-bytu-v-praze-dal-klesaji.html>