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

29.1.2024 - | Skanska

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 %.

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 m2, které někteří prodejci promítli do cen 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 m2, v meziročním srovnání jde o 6% pokles. Nabídková cena mezikvartálně naopak mírně vzrostla o 1,4 % na 152 482 Kč za m2, 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.

„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 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.

Nabídka se po celý loňský rok pohybovala na dlouhodobém průměru kolem 5 tisíc bytů, aby se ale pražský trh dostatečně saturoval, 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 sebou ponese další růst cen, nejen na primárním trhu,“ uvedl Marcel Soural, předseda představenstva investiční skupiny Trigema.

https://www.skanska.cz/kdo-jsme/media/archiv-tiskovych-zprav/277907/Trh-s-novymi-byty-se-vraci-na-uroven-pred-krizi,-mezirocne-se-prodalo-o-tretinu-vice