

Pokles zastaven. Ceny nových bytů v Praze stagnují nebo mírně rostou, vyplývá z Deloitte Develop Indexu

31.1.2024 - | Deloitte Advisory

Průměrná nabídková cena nových bytů v Praze po delší době mírně vzrostla. Po několika měsících klesání mírně stoupla o 0,4 procenta z 152 000 Kč na metr čtvereční během letních prázdnin na 152 600 korun v září a říjnu. V nabídce se objevilo celkem 15 nových developerských projektů s objemem 775 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.

“S postupným odezníváním negativních jevů v podobě vysoké inflace i cen energií se začíná pomalu měnit i situace na trhu nových bytů. V Praze došlo k zastavení poklesu průměrné ceny bytů v novostavbách, která se předtím čtyřikrát v řadě snížila. Na podzim tak nastal obrat a průměrná cena nové bytové jednotky po několika měsících mírně vzrostla, konkrétně o necelé půlprocento,” říká Petr Hána, ředitel oddělení nemovitostí a stavebnictví z poradenské společnosti Deloitte.

“Zájem o nové byty mírně roste, k čemuž si developeři dopomáhají i různými prodejními akcemi. V souvislosti s mírným snížením úrokových sazeb ze strany ČNB na konci loňského roku a dalším možným poklesem úrokových sazeb hypoték lze očekávat, že tento obrat bude pokračovat a ceny nových bytů v Praze začnou opět postupně růst,” pokračuje Petr Hána z tuzemské pobočky největší poradenské firmy světa.

Počet prodaných bytů vzrostl téměř trojnásobně

Samotný prodej nových bytových jednotek na přelomu léta a podzimu vzrostl. Zatímco o letních prázdninách bylo na pražském rezidenčním trhu podle deklaratorních informací z ceníků developerů prodáno celkem 480 nových bytů, v září a říjnu už to bylo 1 260 jednotek. Během tohoto období bylo naopak do nabídky opětovně vráceno 141 bytů.

“Nárůst prodeje lze patrně považovat za obrat v dosavadní vyčkávací taktice kupujících. Oproti minulým rokům, kdy poptávka po bytech masivně převyšovala jejich nabídku, však musí developeři daleko více investovat do marketingu a dalších prodejních akcí. A to se ještě nějaký čas nezmění. Prodeje pak ovlivňuje i plánovaná změna DPH od začátku roku 2024,” myslí si expert na nemovitosti z poradenské a technologické společnosti Deloitte.

Nejvíce nových bytů hlásí Praha 9 a Smíchov

V daném období bylo v Praze volných celkem 6 697 nových bytů. K prodeji jich bylo nejvíce na Praze 9 (1 500 bytových jednotek), Praze 5 (1 398 bytů) a Praze 4 (1 227). Naopak nejmenší množství nových bytů bylo na Praze 1 (27 jednotek), Praze 2 (141 bytů) a Praze 7 (304).

Nejvíce nových bytů na pražském nemovitostním trhu v daném období deklaratorně prodal developer Finep (220 bytů), za ním v těsném závěsu Central Group (212 bytů), následovaný společnostmi Ekospol (83), Skanska (68) a Exafin (62).

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/pokles-zastaven-ceny-novych-bytu-v-praze-stagnuji-nebo-mirne-rostou-vplyva-z-deloitte-develop-indexu.html>