

## Tisková zpráva / komentář

Kontakt: Eva Usai Blumental  
Pozice: Brand & PR, Director  
Tel: + 420 603 458 331  
Email: [eblumental@deloittece.com](mailto:eblumental@deloittece.com)

---

Kontakt: Klára Vyskočilová  
Pozice: Content Manager  
Tel: + 420 736 513 244  
Email: [kvyskocilova@deloittece.com](mailto:kvyskocilova@deloittece.com)

---

### **Ceny nových pražských bytů vzrostly za první dva měsíce letošního roku o dalších 2,5 %. Nových bytů k prodeji je na trhu o 40 % méně než před 2 lety**

**Praha, 19. dubna 2017 - Průměrná nabídková cena nových volných bytů v lednu a únoru letošního roku vzrostla o 2,5 % na 88 500 Kč/m<sup>2</sup>, což představuje meziroční nárůst o 21,2 %. Za dva roky ceny bytů vzrostly o více než 30 %. Nejdražší byty se prodávaly na Praze 1, naopak nejlevnější jsou dlouhodobě v deváté a desáté městské části. To jsou závěry nového Deloitte develop indexu, který analyzoval údaje pražského rezidenčního trhu za leden a únor 2017.**

*„Loňský rok byl z hlediska vývoje všech ukazatelů pražského rezidenčního trhu velmi dynamický. Zároveň přinesl zcela novou zkušenost, a to značný převis poptávky nad nabídkou i omezenou schopnost developerských společností tento stále se zvětšující rozdíl vyrovnat,“* říká Miroslav Linhart, ředitel oddělení nemovitostí společnosti Deloitte.

Nůžky mezi poptávkou a nabídkou se plynule rozevírají od konce roku 2015, zkraje letošního roku se propad nabídky znovu zvýšil. Celková zásoba volných bytů v developerských projektech poklesla o 236 bytů, tzn. o 6 % za dva měsíce (ze 4 220 bytů na 3 984). Od počátku roku 2015 tak zásoba volných bytů poklesla o více než 40 %.

*„Nárůst ceny bytů na konci roku odráží nejen změny v hypotékách, a s tím spojené snížení dostupnosti, kterému se mnozí snaží předejít, ale také spekulace o konci intervencí koruny ze strany ČNB. Je důležité zdůraznit, že v Praze je kritický nedostatek volných bytů,“* připomíná Tomáš Kadeřábek, ředitel Asociace developerů.

#### **Nabídkové ceny rostou plynule již dva roky**

Oproti průměru roku 2014 se průměrná nabídková cena zvýšila již o 35,5 %. S rostoucí průměrnou cenou za metr čtvereční zároveň vzrostla o 243 tisíc průměrná celková cena za byt, a to na 6 925 000 Kč. Ceny rostly ve sledovaném období ve většině pražských obvodů, největší nárůst byl zaznamenán v Praze 6, a to o 4,5 %. K mírné cenové korekci došlo pouze v rámci městských obvodů Prahy 1 a Prahy 8.

*„Počet nových bytových projektů dodaných na trh zůstal velmi nízký, šlo pouze o 15 projektů. Stagnoval i počet bytů, které byly nově dány do prodeje (517 bytů). Zcela doprodáno bylo naproti tomu 27 bytových projektů,“* vysvětluje Milan Roček, jednatel portálu CenovaMapa.org.

*„Důvodem strmého nárůstu cen bytů v posledních letech je střet historicky největší poptávky po bydlení a zcela nedostatečné nabídky nových projektů, což sekundárně zvyšuje i ceny starších bytů,“* doplňuje Ján Horváth z CTR group.

### **Prodává se pomaleji, na odbyt jdou menší a levnější byty**

I když byla poptávka v lednu a únoru 2017 nižší než v posledních měsících roku 2016 (klesla o 302 kusů na 800 prodaných bytů), přesto převyšovala aktuální nabídku bytů nově dodaných na trh o 35 %.

Stále platí stav, že rychleji jsou vyprodány byty menší a levnější. Průměrná nabídková cena všech nových bytů, které přišly do prodeje v lednu a únoru činila 83 900,- Kč/m<sup>2</sup>. Cena prodaných bytů v tomto období (v ceníku označeno jako „prodány“) činila 75 188 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná cena volných bytů v Praze tak opět vzrostla, a to na 88 500,- Kč/m<sup>2</sup>. Současně se dá říci, že trh na počátku roku 2017 reagoval podobně jako v polovině roku 2016, kdy po zvýšení cen následovalo období s nižším absolutním prodejem. Vedle toho ale stále platí, že naprostá většina prodejů se dnes realizuje „z papíru“ v době, kdy se projekty teprve začínají stavět.

*„Klíčovou roli ve vývoji cen hraje stále se snižující nabídka nových bytů na trhu, mezi zásadní ovlivňující faktory patří nevyhovující legislativa a s tím spojený zdlouhavý proces stavebního řízení, zlepšující se ekonomická situace a příznivé podmínky financování koupě nového bydlení,“* říká Martin Vachek, výkonný ředitel realitní investiční společnosti Daramis.

V lednu a únoru ubylo z nabídky developerů 932 bytů, nejvíce společností Central Group (109), AFI Europe (89) a Finep (79). Ve stejném období se do ceníků vrátilo 122 bytů.

### **Analýza: Stagnace prodejů v dubnu, pokles nabídky**

Na základě dostupných informací lze pro období března a dubna letošního roku předpokládat, že prodeje budou mírně stagnovat a udrží se mezi 800-900 prodanými byty za dva měsíce. Významný vliv na tento ukazatel budou mít aktuální i plánované regulační zásahy do hypotečního trhu, které ještě více omezí dostupnost hypoték.

*„S ohledem na stále klesající nabídku nových bytů lze ale těžko předpovídat, zda bude mít regulace hypoték očekávaný vliv na zastavení růstu cen nových bytů. Problém současného pražského realitního trhu není v neúměrné poptávce, ale ve zcela nedostatečné nabídce nových bytů,“* uzavírá téma Miroslav Linhart.

## O Deloitte develop indexu

Deloitte develop index sleduje kvalitativní a kvantitativní ukazatele nabídky a poptávky na pražském developerském trhu zpracovávané portálem [www.CenovaMapa.org](http://www.CenovaMapa.org). Jeho úkolem je prezentovat aktuální stav a vývoj rezidenčního trhu ve sledovaném dvouměsíčním období. Tento soubor ukazatelů je založen výhradně na deklaratorních informacích získaných z internetových stránek jednotlivých developerských společností a ceníků developerských projektů. Základem indexu jsou počty a nabídkové ceny volných jednotek v developerských projektech ke konci sledovaného období.

Deloitte develop index je realizován za podpory Asociace developerů.

Více informací najdete na [www.deloitte.com/cz/develop-index](http://www.deloitte.com/cz/develop-index).

Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited, britské privátní společnosti s ručením omezeným zárukou („DTTL“), síť jejich členských firem a jejich spřízněných subjektů. Společnost DTTL a každá z jejich členských firem představuje samostatný a nezávislý právní subjekt. Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global“) služby klientům neposkytuje. Více informací o naší globální síti členských firem je uvedeno na adrese [www.deloitte.com/cz/onas](http://www.deloitte.com/cz/onas).

Společnost Deloitte poskytuje služby v oblasti auditu, poradenství, právního a finančního poradenství, poradenství v oblasti rizik a daní a související služby klientům v celé řadě odvětví veřejného a soukromého sektoru. Díky globálně propojené síti členských firem ve více než 150 zemích a teritoriích má společnost Deloitte světové možnosti a poznatky a poskytuje svým klientům, mezi něž patří čtyři z pěti společností figurujících v žebříčku Fortune Global 500®, vysoce kvalitní služby v oblastech, ve kterých klienti řeší své nejkompexnější podnikatelské výzvy. Chcete-li se dozvědět více o způsobu, jakým zhruba 244 000 odborníků dělá to, co má pro klienty smysl, kontaktujte nás prostřednictvím sociálních sítí Facebook, LinkedIn či Twitter.

Společnost Deloitte ve střední Evropě je regionální organizací subjektů sdružených ve společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, která je členskou firmou sdružení Deloitte Touche Tohmatsu Limited ve střední Evropě. Odborné služby poskytují dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, které jsou samostatnými a nezávislými právními subjekty. Dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited patří ve středoevropském regionu k předním firmám poskytujícím služby prostřednictvím téměř 6 000 zaměstnanců ze 41 pracovišť v 18 zemích.

© 2017 Pro více informací kontaktujte Deloitte Česká republika.