

Bytová Praha prožívá boom



Author: SF/pb | Published: 14.10.2015

„Podle vývoje prodejů za prvních devět měsíců očekáváme, že se za celý rok prodá v Praze až okolo 7 000 nových bytů. Důvodem je skutečnost, že poslední tři měsíce bývají zpravidla obchodně nejúspěšnější. Hypotéky jsou pořád na přijatelné úrovni. Do nového bydlení se stále vyplatí investovat,“ uvedl generální ředitel společnosti Trigema Marcel Soral. V prvním čtvrtletí se na trhu prodalo 1850 a ve druhém a třetím po zhruba 1700 bytech.

Vývoj průměrné ceny prodaných bytů v Praze: 2013 - 3Q 2015

Okolo 48 % prodaných bytů se pohybovalo v cenovém rozpětí od 45 000 do 60 000 Kč s DPH za m². Dražších bytů se na trhu realizovalo 40 %, když na opačném pólu jsou pak byty do 45 000 Kč s DPH za m², o něž byl zájem ve 12 % případů. Průměrná cena prodaných bytů vzrostla oproti předchozímu čtvrtletí o 4,7 % a dosáhla podle analýzy Trigemy 58 156 Kč s DPH za m². Tato výše je počítána jako cena bytu s DPH vydělená udávanou podlahovou plochou bytu. Průměrná cena jednoho prodaného pražského bytu je 3 838 296 Kč včetně DPH. Celková hodnota prodaných bytů ve třetím kvartálu přesáhla 6,5 miliardy korun.

Charakteristika prodaných bytů v Praze dle dispozic (3. čtvrtletí)

Téměř třetina (29,7 %) nových bytů se ve třetím čtvrtletí prodala v projektech, které jsou v Praze 10. Za ní následují Praha 9 (22,1 %) a Praha 5 (20,1 %). Z hlediska dispozic převládá zájem o byty 2+kk, které se na odbytí nových bytů v třetím čtvrtletí podílely 37 %. Relativně vysoký zájem byl však také o 3+kk (26 %) a 1+kk (20,5 %). Průměrná podlahová plocha prodaných bytů činila 66 m².

Nabídka dostupných bytů, která dosáhla počtu 6 400, poklesla o 8,5 % jak meziročně, tak i oproti předchozímu čtvrtletí. Podle vývoje cenových segmentů se také ve třetím čtvrtletí potvrdil trend, podle něhož se zvyšuje počet dostupných bytů v cenové úrovni od 60 000 Kč s DPH za m². Ten už v současnosti představuje hned polovinu všech bytů na trhu. Opět se naopak snížil objem bytů v relaci od 45 do 60 000 Kč s DPH za m² i bytů do 45 000 Kč s DPH za m². Těch je nyní na trhu jen okolo 7 %. Odhad hodnoty dostupných bytů aktuálně přesahuje 31 miliard korun.

V regionech vede Brno

V regionech zůstává vysoká dynamika nárůstu prodeje zejména díky Brnu, kde se ve třetím čtvrtletí prodalo o 3 % bytů více než před rokem. Pokud se však do toho zahrnou celkové prodeje za letošní rok, roste brněnský trh o 19 %. Aktuálně je v moravské metropoli dostupných skoro 1 200 bytů s průměrnou cenou okolo 55 000 Kč s DPH za m².

Ve třetím čtvrtletí se ve všech regionech Česka podle analýzy Trigemy prodalo zhruba 1 000 nových bytů s tím, že jejich průměrná cena zde činila 41 881 Kč s DPH za m². I přes nepatrný pokles, který postihl většinu regionů, však došlo díky Jihomoravskému kraji k celkovému mírnému nárůstu nabídky. „Hlad po nových bytech pokračuje napříč celou republikou, i když prodej do značné míry drží především Praha a Brno. V jihomoravské metropoli se průměrná cena za m² čím dál více přibližuje úrovni, jaká je v hlavním městě,“ dodává k těmto číslům Marcel Soral.

Vývoj prodeje nových bytů v Brně (2014 - 2015)

14.10.2015 08:00, SF/pb