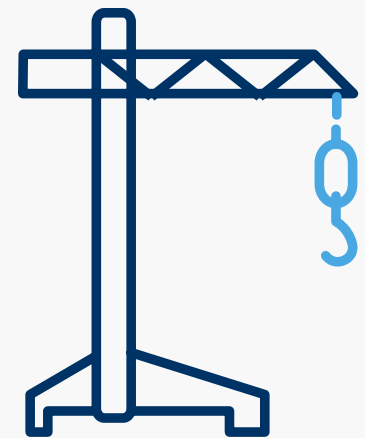


# REZIDENČNÍ TRH V ČR

## 3Q 2020



**Marcel Soural, Trigema**  
předseda představenstva



Prodejní i nabídkové ceny na úrovni celé Prahy stále rostou. V dílčích obvodech je situace proměnlivá.

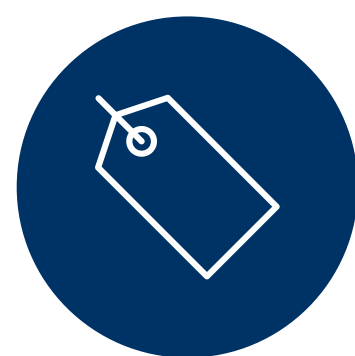
Prodejní cena překročila hranici 110.000 Kč s DPH / m<sup>2</sup>.

Prodeje se mezikvartálně zvýšily podle očekávání, pokles oproti celému roku 2019 je zřejmý.

Zásoba dostupných bytů znovu skokově nevzrostla.

Nejatraktivnější lokality – stále městské obvody P5, P4, P9 a P8.

## Nabídka v Praze



**5 700** ↓

3Q 2019  
+7,6 % ↓

2Q 2020  
↓ -1,7 %

## Prodeje v Praze



**1 350** ↗

3Q 2019  
-6,9 % ↗

2Q 2020  
↗ +22,7 %

## Cena dostupných v Praze



**114 334 Kč/m<sup>2</sup>** ↗

3Q 2019  
+1,9 % ↗

2Q 2020  
↗ +4,6 %

## Cena prodaných v Praze



**110 117 Kč/m<sup>2</sup>** ↗

3Q 2019  
+1,7 % ↓

2Q 2019  
↓ +3,2 %

Pozn: Šipky znamenají změnu trendu  
Zdroj: Trigema, Central Group, Skanska Reality



**„V Praze se po třech čtvrtinách roku 2020 prodalo 3750 nových bytů. Znamená to pokles 200 bytů oproti minulému roku a 50 bytů oproti roku 2018.“**

---

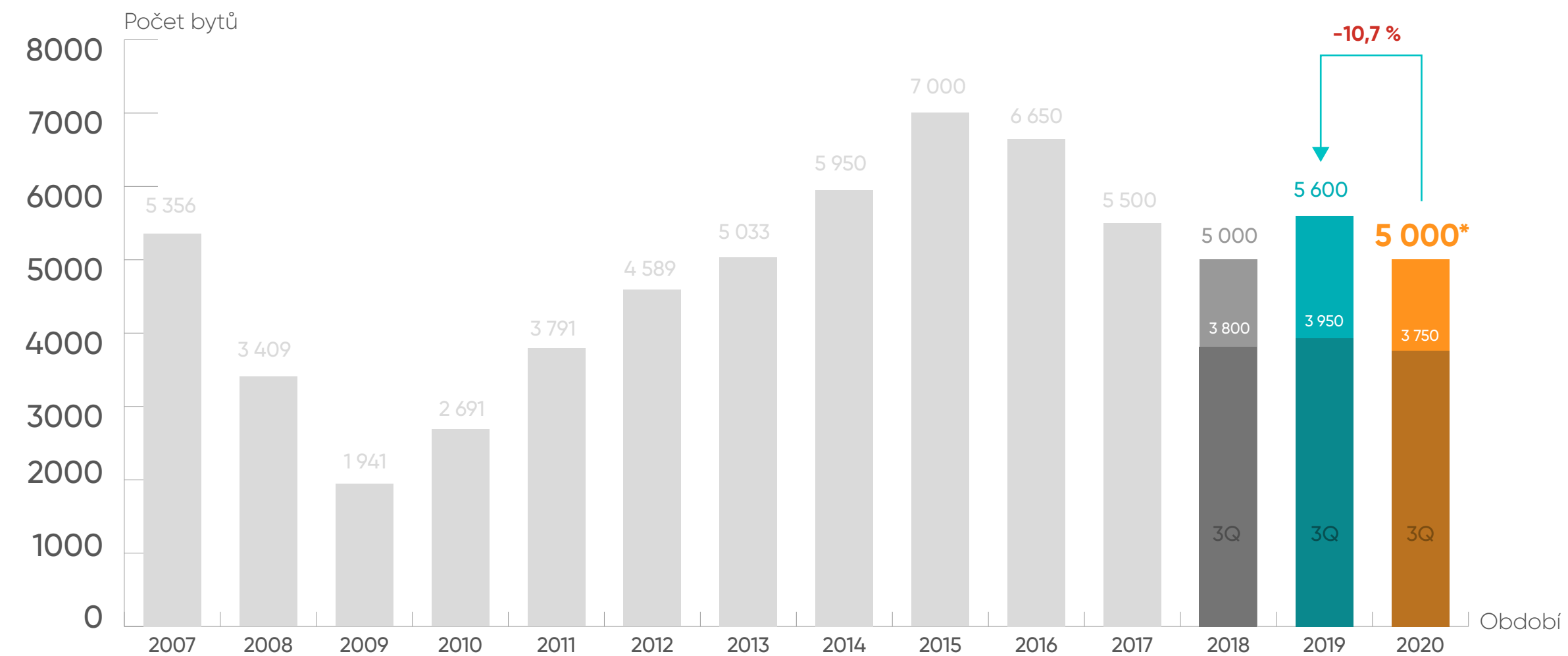


## CELOROČNÍ PRODEJE NOVÝCH BYTŮ V PRAZE 2007 - 2020

Bez ohledu na více než dvouměsíční zabrždění ekonomiky způsobené trváním nouzového stavu vytvořeným krizovými opatřeními vlády se ve srovnání s rokem 2019 prodeje nových bytů příliš nepropadly.

Za prvních devět měsíců roku 2020 se v Praze prodalo 3 750 nových bytů, což je oproti minulému roku o 200 bytů méně (-5 %).

Výsledky roku 2020 jsou v jeho 3/4 podobné výsledkům roku 2018 nebo 2013. Roku 2013 odpovídá také úroveň nabídky. Za předpokladu běžného chování trhu a aktuálnímu vývoji omezování ekonomiky v důsledku pandemie koronaviru COVID-19 lze ve zbytku roku 2020 očekávat roční prodeje v Praze na maximální hranici 5 000 nových bytů.



Zdroj: Trigema (2011-2013)  
Trigema, Ekospol, Skanska Reality (2014-2015)  
Trigema, Skanska Reality, Central Group (2016-2019)

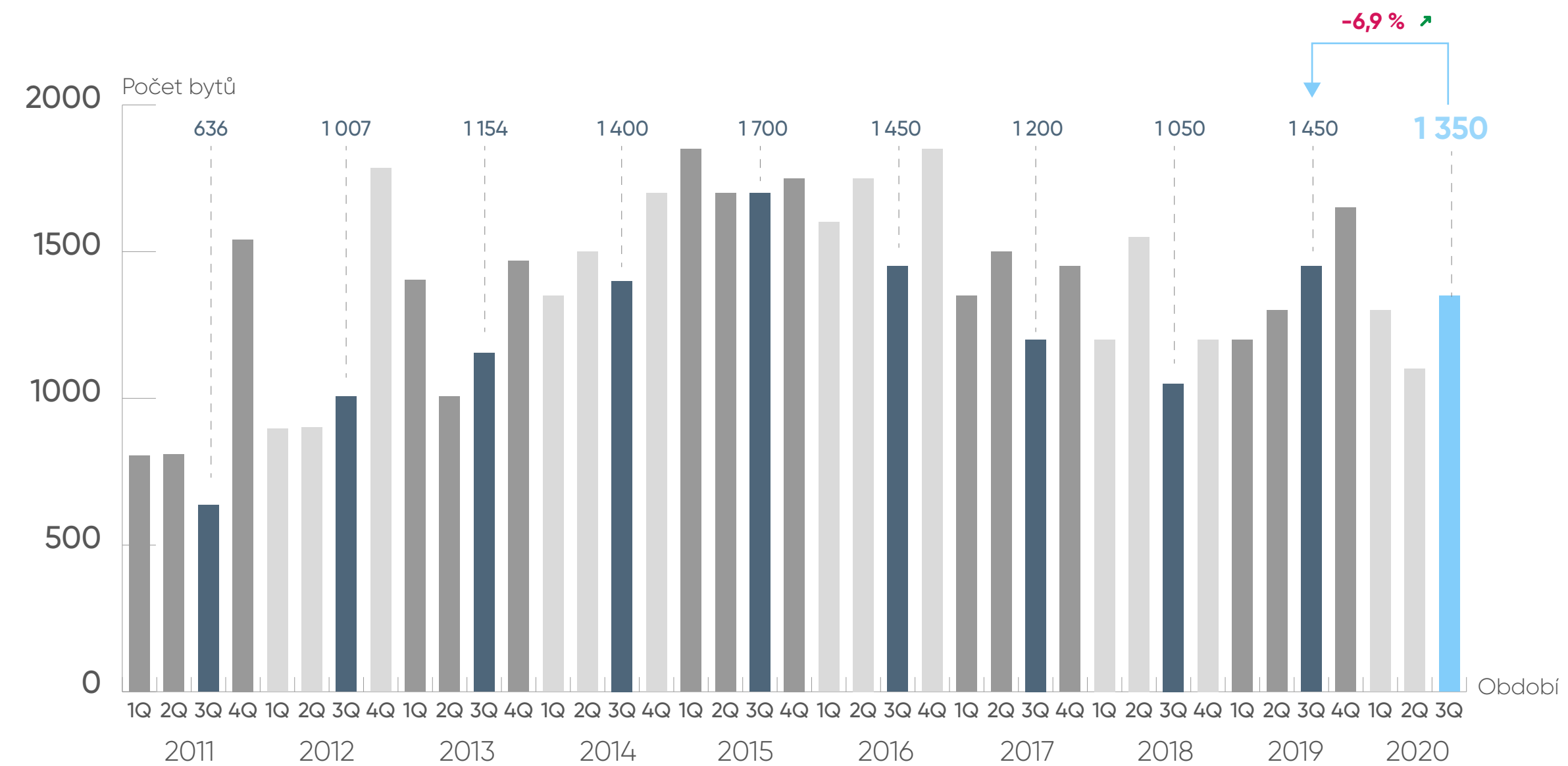
\*odhad

## KVARTÁLNÍ PRODEJE NOVÝCH BYTŮ V PRAZE

Největší zásah do prodejních výsledků byl v letošním roce zaznamenán na přelomu 1. a 2. čtvrtletí. V druhé polovině roku se trh a zejména poptávka po novém bydlení chová očekávaným způsobem. Prodeje se vrátily na úroveň 1. kvartálu.

V meziročním srovnání se 1 350 prodaných nových bytů jeví jako 7% pokles. Při pohledu ještě více do minulosti jsou tyto výsledky vyšší, než tomu bylo v letech 2017 i 2018.

Poptávka je znovu povzbuzována zájmem investorů o nové byty, které se následně objeví na trhu s dlouhodobým nájmem a v tomto období zesílil zájem ze strany běžných klientů, kteří hledají statek pro uchování hodnoty nabytých úspor.



Zdroj: Trigema (2011-2013)  
Trigema, Ekospol, Skanska Reality (2014-2015)  
Trigema, Skanska Reality, Central Group (2016-2020)

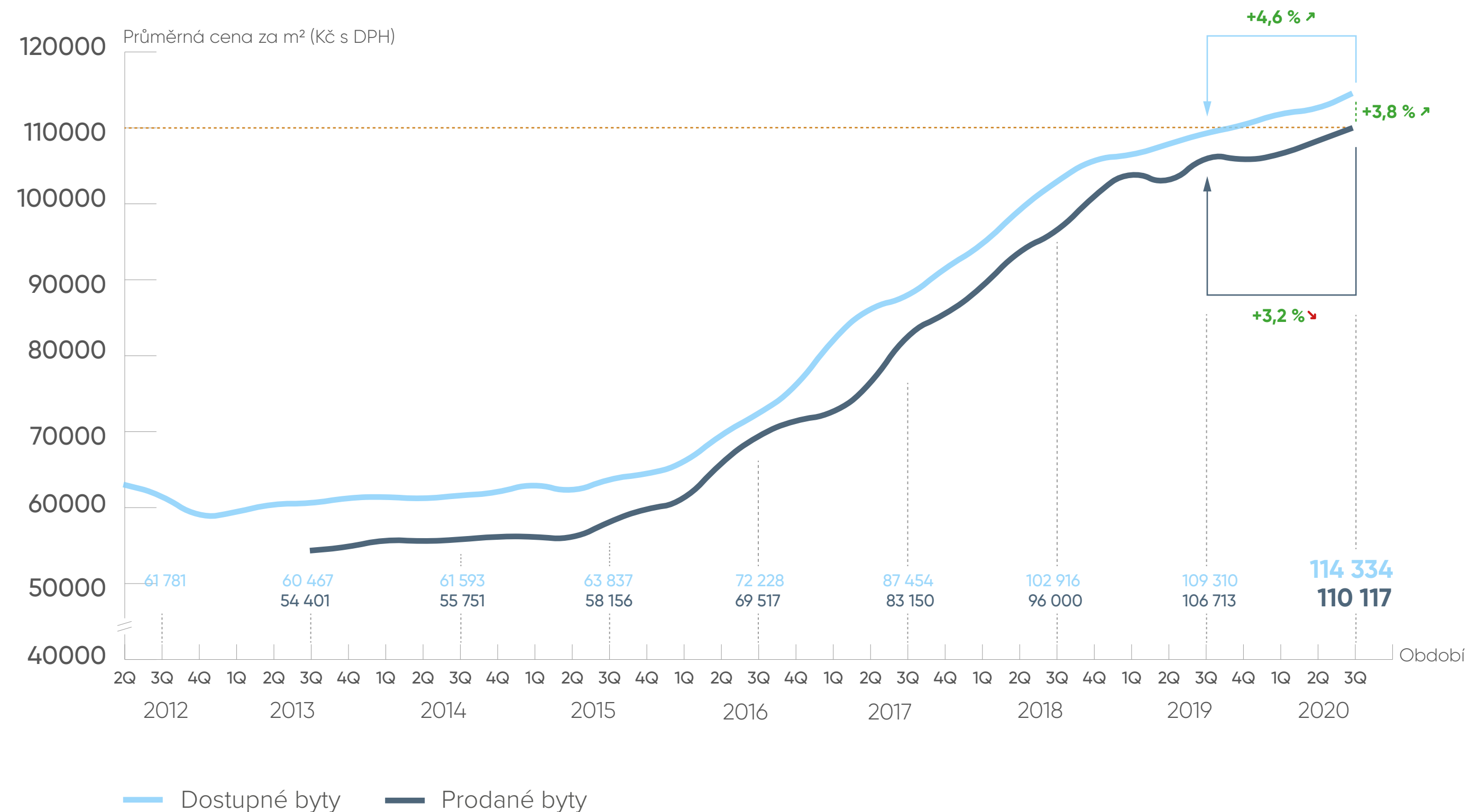
## PRŮMĚRNÉ CENY NOVÝCH BYTŮ PRAHA 3Q 2020

Bez ohledu na situaci, která ekonomiku v 1. a 2. čtvrtletí zasáhla, je možné konstatovat, že vývoj cen dostupných i prodávaných nových bytů v Praze pokračují ve standardním vývoji.

Oba ukazatele průměrných cen znovu vykázaly ve 3Q 2020 pozvolný růst. Dostupné byty se na konci 3Q 2020 nabízely v průměru za 114 334 Kč s DPH za m<sup>2</sup>, zatímco prodeje se v průběhu kvartálu odehrávaly v průměru za 110 117 Kč s DPH za m<sup>2</sup>.

Srovnání s předchozím čtvrtletím ukazuje opět na růst mírný (do 2 %), stejné tempo drží ukazatele již druhé sledované období. Meziroční porovnání pak růst do 3 % resp. 5 %. Trend rozdílu mezi nabídkovou a poptávkovou průměrnou cenou v tomto období mírně vzrostl z 3,6 % na 4,2 %.

Graf – Vývoj průměrné ceny za m<sup>2</sup> nových bytů v Praze 2013–2020



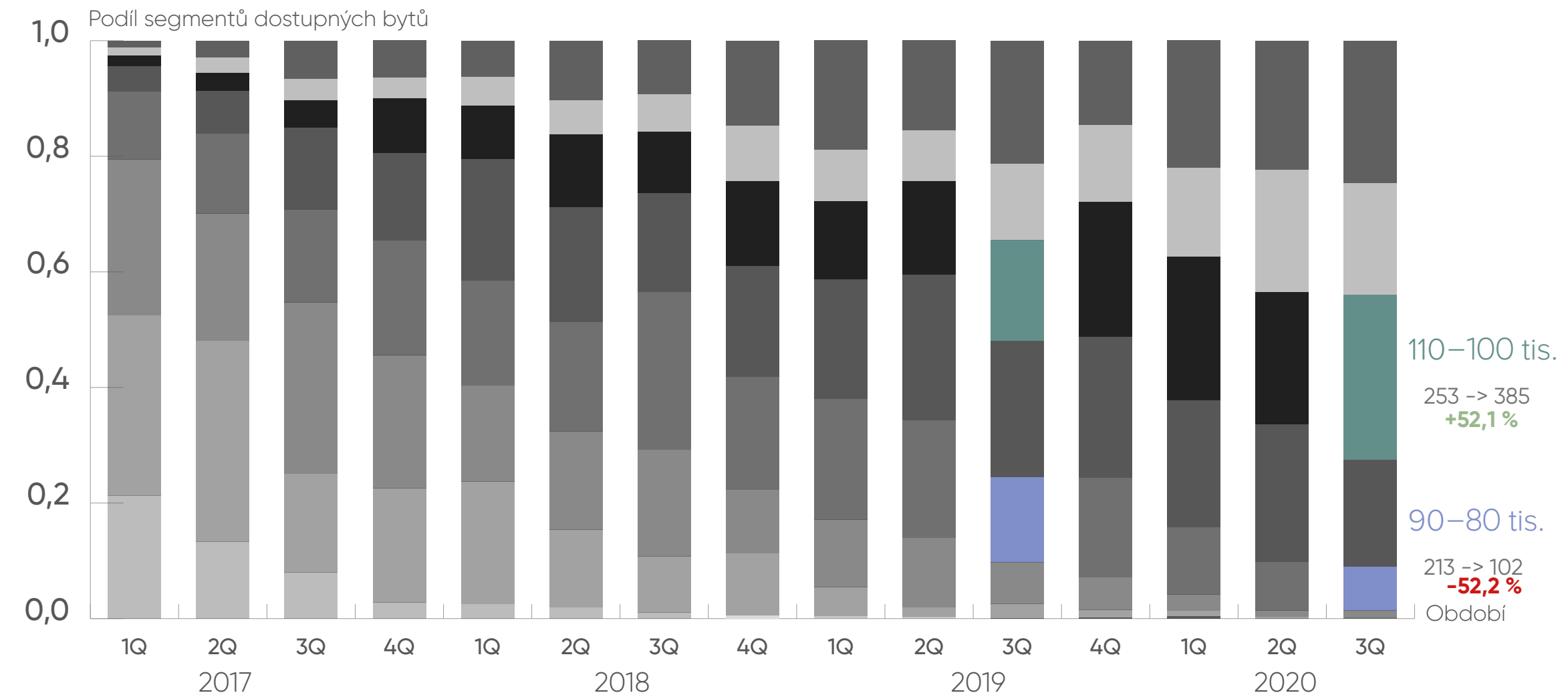
Zdroj: Trigema (2012–2016)  
Trigema, Skanska Reality, Central Group (2017–2020)



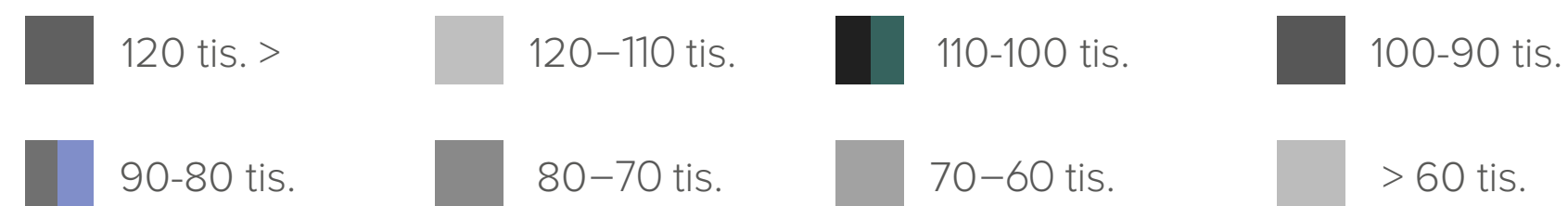
## SEGMENTACE PRODANÝCH NOVÝCH BYTŮ PRAHA 3Q 2020

Stejně jako u pohledu na segmentaci nabídky je v první řadě nutné poznamenat, že 72 % všech prodaných bytů se pohybuje se svou cenou nad úrovní 100 000 Kč s DPH / m<sup>2</sup> (ve 3Q 2020 to bylo 980 bytů). Celých 333 bytů (25 %) je navíc v nejdražším segmentu, tento poměr se historicky poprvé přiblížil čtvrtině poptávky. Téměř polovina z těchto prodaných bytů (47 %; 160 bytů) jsou garsonky.

Za poslední rok došlo k nejmarkantnějšímu vývoji v segmentu 100-110 tis. Kč/m<sup>2</sup>, a to o nárůst o více než 130 bytů (+52 %). O stejný poměr naopak poklesl prodej bytů v cenovém rozmezí 80-90 tis. Kč/m<sup>2</sup>. V ostatních kategoriech nedošlo k výrazným proměnám. Z dlouhodobého hlediska se logicky navyšují prodeje v horních segmentech a naopak ubývají ve spodních.



Zdroj: Trigema / Flat Zone



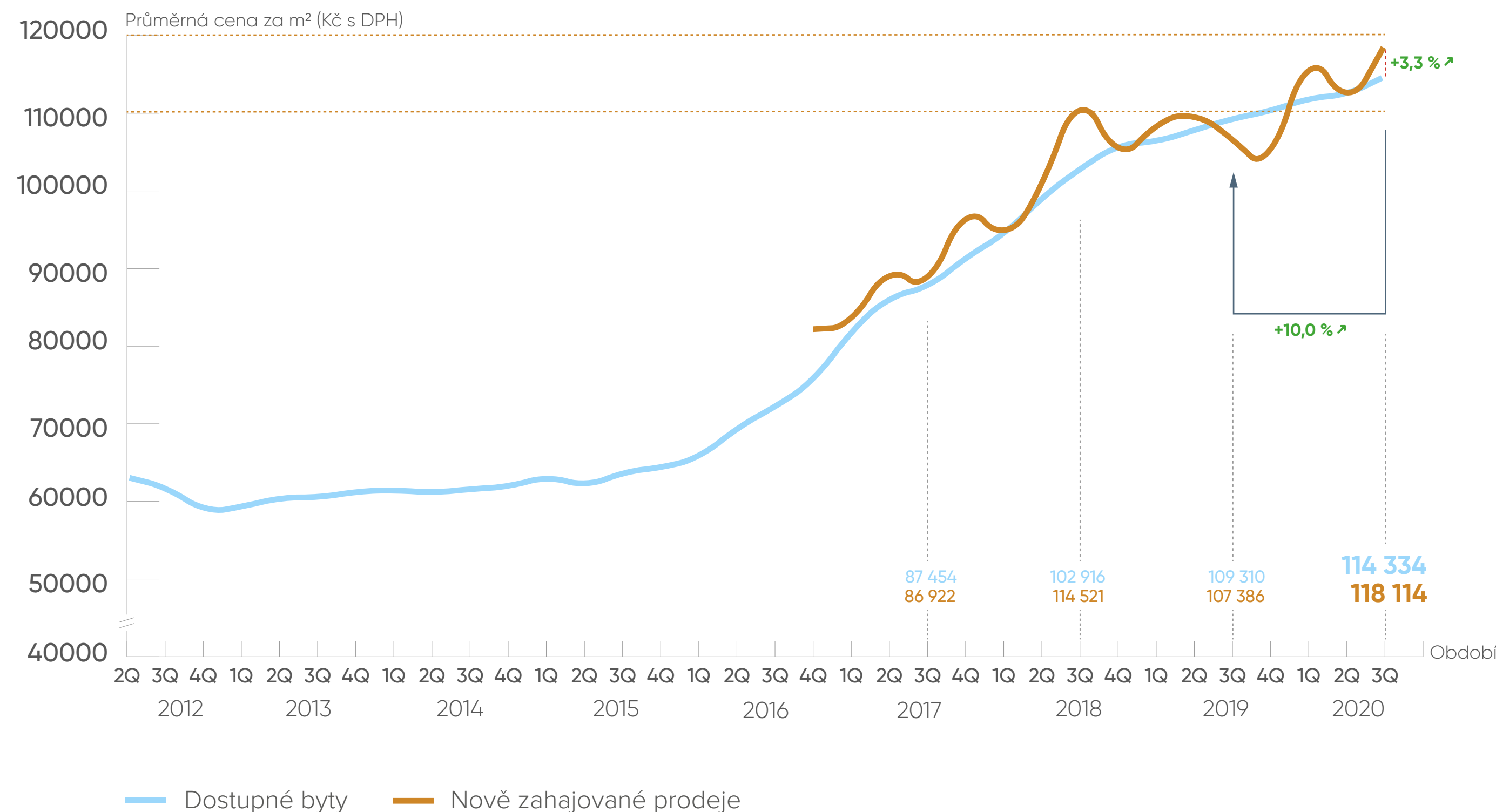
## PRŮMĚRNÉ CENY NOVÝCH PROJEKTŮ PRAHA 3Q 2020

Výrazný vliv na nabídkovou průměrnou cenu za m<sup>2</sup> má především cena bytů, které jsou v průběhu doby postupně uváděny na trh. Od konce roku 2016, kdy začala křivka nabídkové průměrné ceny výrazně růst se pouze v několika měřeních objevila cena nových prodejů na stejné nebo nepatrně nižší úrovni než celková tržní cena.

Kromě výše samotné ceny má také na tento ukazatel vliv váha nově zahájených prodejů. Tedy množství bytů, které se uvedou na trh. Po bohatém jarním a letním navýšení nabídky novými projekty se tentokrát objevilo 750 nových bytů ve zhruba 30 projektech.

Jejich průměrná cena za metr se od tržního průměru příliš neodchylovala, cena těchto nových bytů tak byla jen o 3 % vyšší.

Zajímavý je tvar křivky průměrné ceny zahajovaných prodejů, která se vždy po vysokém nárůstu vrací zpět k celkovému průměru.



Zdroj: Trigema (2012-2016)  
Trigema, Skanska Reality, Central Group (2017-2020)

## VÝVOJ NABÍDKY NOVÝCH BYTŮ V PRAZE 2011–2020

Nabídka dostupných nových bytů v Praze nepokračovala v rapidním nárůstu, který se konal v předchozím období. Zvýšená poptávka a nedostatečné doplnění nabídky způsobilo mírný pokles zásoby dostupných bytů. Jedná se o 100bytový, poměrně nízký pokles. V meziročním měřítku se však stále jedná o růst o necelých 8 %

Dlouhodobé srovnání s rokem 2015 již nepůsobí tak dramaticky, jedná se o relativně normální rozdíl ve výši 11 %. Oproti zmiňovanému roku 2013 je aktuálně v nabídce o 7 % bytů méně.

Graf – Vývoj nabídky nových bytů v Praze 2011–2020



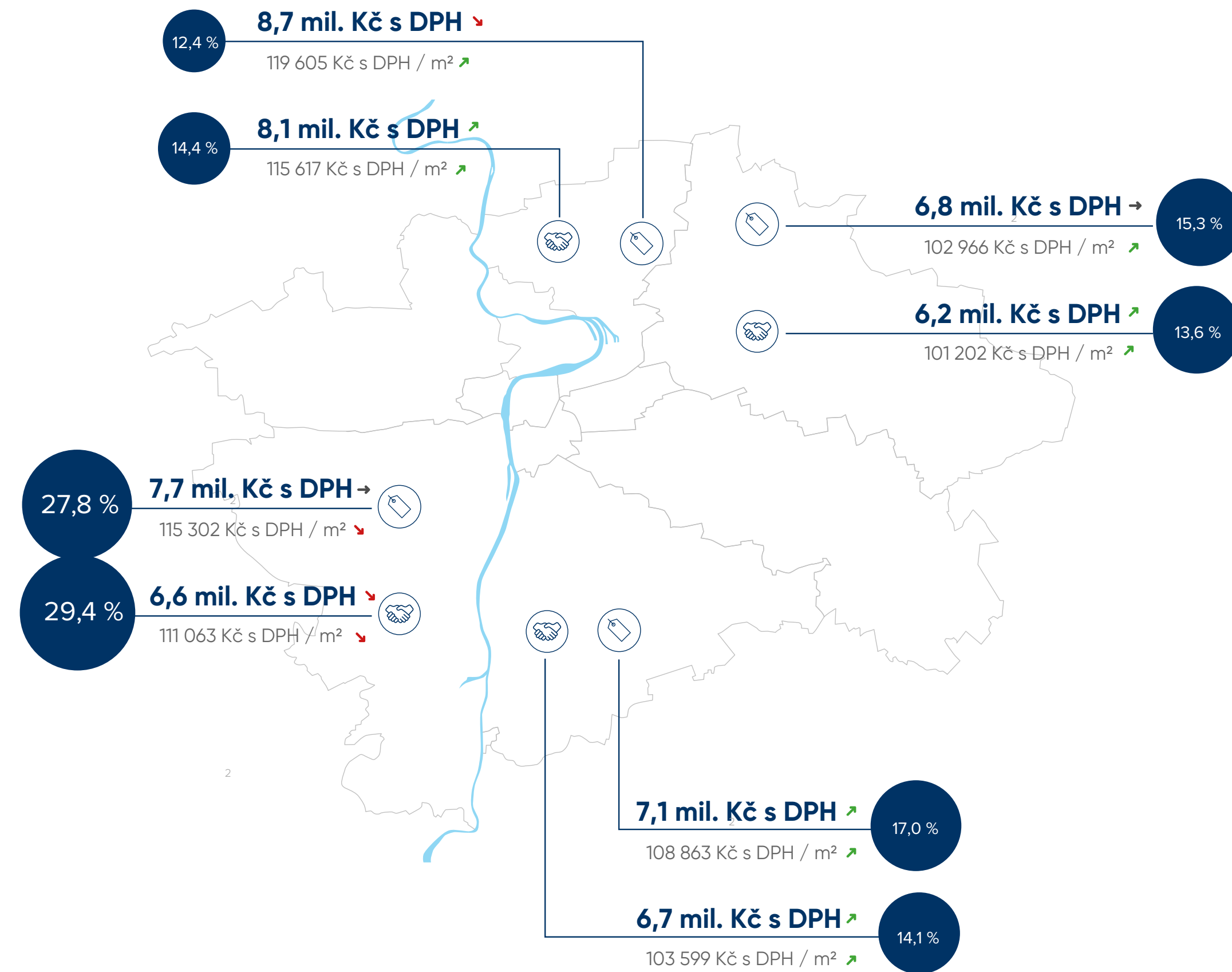
Pozn: 1Q 2014 došlo ke změně metodiky. Nabídka se namísto volnými byty začala definovat byty dostupnými (volné + rezervované)  
 Zdroj: Trigema (2012–2016)  
 Trigema, Skanska Reality, Central Group (2017–2020)



## TRH NOVÝCH BYTŮ V PRAZE 3Q 2020

V rámci dílčích lokalit Prahy je situace velmi proměnlivá. Velký vliv na vývoj na lokální úrovni má několik faktorů. Vzhledem k relativně nízkému přírůstku nových projektů jde především o prodejní výsledky jednotlivých projektů a práce s cenou developerů působících v daném místě.

Developersky nejrozvinutější lokalita Praha 5 znamená pro nabídku i poptávku téměř 30% podíl. Poměrně rovnoměrné zastoupení nabídky i poptávky pak mají další tři významné městské obvody: Praha 4, Praha 8 a Praha 9, kde jsou situovány největší projekty v Praze. Ve všech zmiňovaných čtvrtích sledujeme také sbližování absolutních průměrných cen nových bytů.



Zdroj: Trigema, Central Group, Skanska Reality

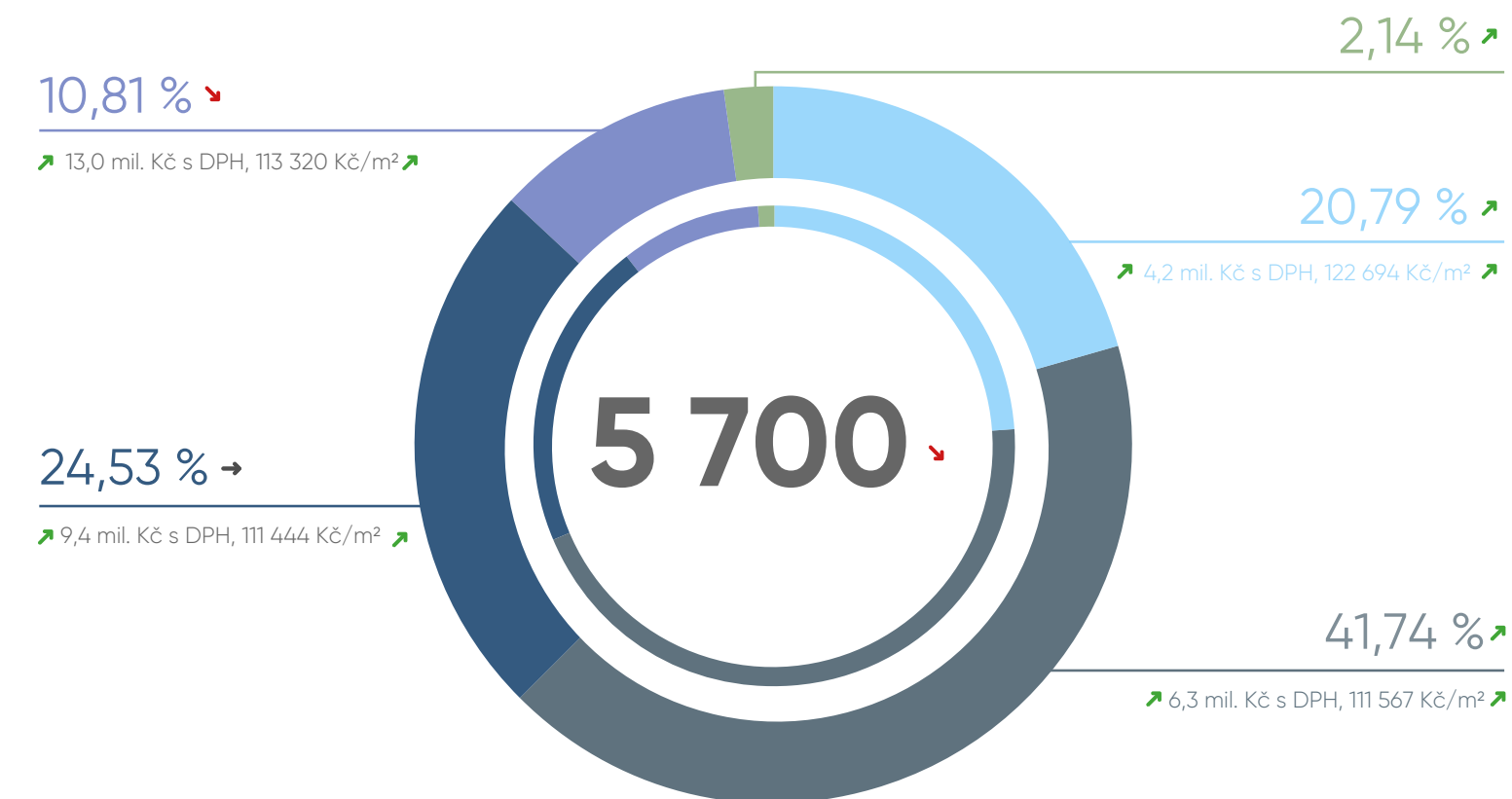
Pozn: Lokality s podílem dostupných a prodaných bytů větším než 10 %

## STRUKTURA NABÍDKY NOVÝCH BYTŮ V PRAZE 3Q 2020

Zastoupení dispozic na celé nabídce nových bytů v Praze se ve 3. čtvrtletí téměř nezměnilo proti zastoupení z minulého kvartálu. Změny sledujeme v setinách nebo desetinách procent.

Společným znakem u ukazatele struktury nabídky dle dispozic je růst cen (absolutních i průměrných za metr čtvereční) u všech kategorií nového bydlení. I zde je nutné říct, že jde o velmi pozvolný růst.

Graf – Charakteristika dostupných nových bytů v Praze dle dispozic ve 3Q 2020



1+kk 2+kk 3+kk  
4+kk Větší

Pozn.: Vnější kruh zobrazuje rozdělení dostupných bytů  
Vnitřní kruh zobrazuje rozdělení prodaných bytů ve 3Q 2020  
Zdroj: Trigema, Skanska Reality, Central Group

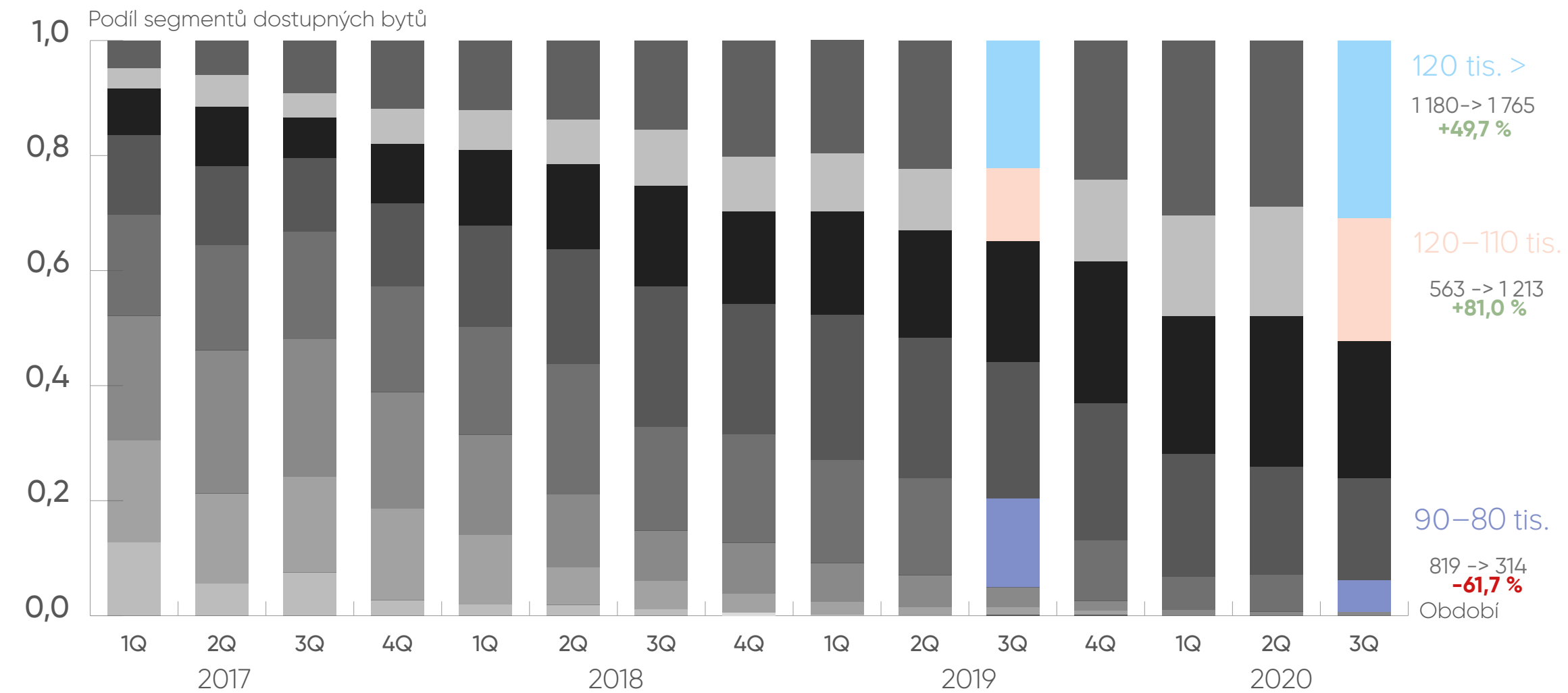
## SEGMENTACE DOSTUPNÝCH NOVÝCH BYTŮ PRAHA 3Q 2020

Aktuálně je v nabídce přes 4 300 dostupných nových bytů s průměrnou cenou vyšší než 100 000 Kč s DPH / m<sup>2</sup>. Znamená to, že více než 3/4 celé nabídky se nachází v cenovém segmentu, který byl ještě před několika lety považován za luxusní a byl mu vymezen podíl okolo 10 %.

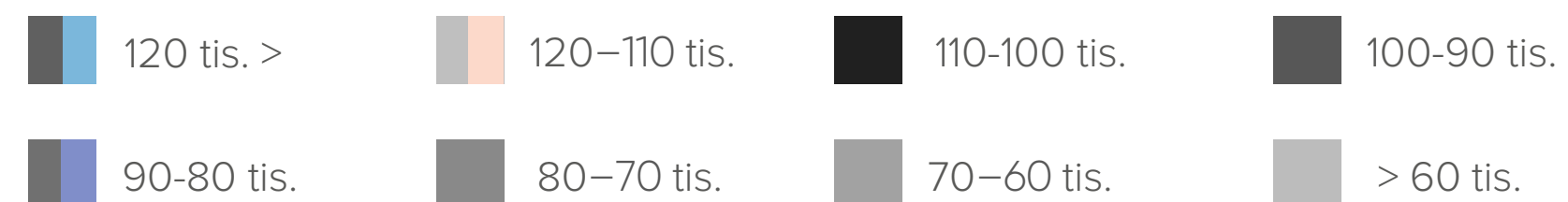
V nejdražším sledovaném segmentu (tedy byty dražší než 120 000 Kč s DPH / m<sup>2</sup>) je dokonce téměř třetina nabídky (1 765 bytů; 31 %). Z toho je více než 600 garsonek.

Na spodním konci segmentace se vyskytují pouhé jednotky kusů. Zájemci o nižší cenový segment mohou aktuálně vybírat ze zhruba 350 nových bytů, které jsou na metr čtvereční levnější než 90 000 Kč.

Největší změnu v meziročním srovnání jsme zaznamenali u dvou nejdražších kategorií, kde množství bytů rostlo o 50 % resp 81 % (jednalo se o kusová nárůst přes 500 bytů v obou segmentech. Naopak k největšímu kusovému úbytku (505 bytů; -62 %) došlo v segmentu 80-90 tis. Kč za metr čtvereční .



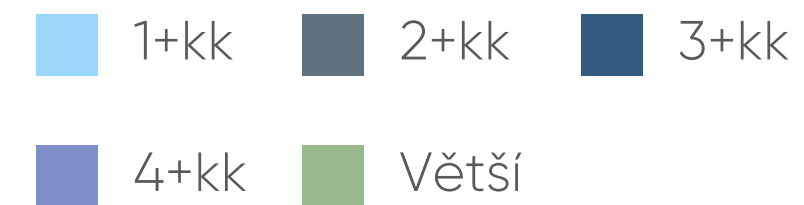
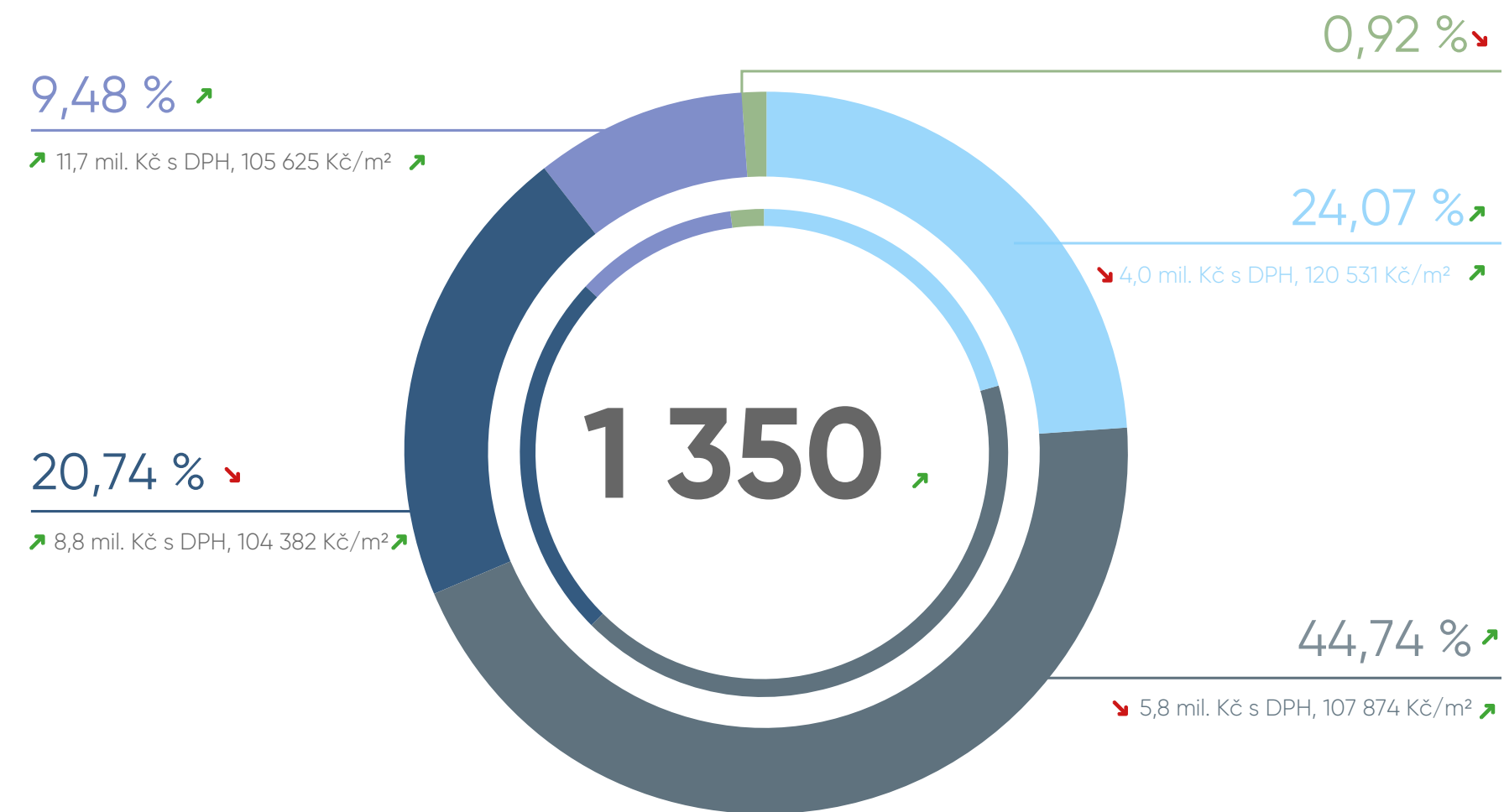
Zdroj: Trigema, Flat Zone





## STRUKTURA PRODEJE NOVÝCH BYTŮ V PRAZE 3Q 2020

Také ukazatel rozdělení kategorií bytů na prodejní straně nevykazuje výrazné změny. Upozornit je třeba na změnu absolutních průměrných cen malých dispozic (1+kk a 2+kk), kde došlo k mírnému poklesu za současného růstu průměrných cen za metr čtvereční. Znamenalo by to, že se v tomto období prodávaly v dispozicích garsonek a 2+kk menší byty za obdobné ceny jako v minulém čtvrtletí.



Pozn.: Vnější kruh zobrazuje rozdělení prodaných bytů ve 3Q 2020  
Vnitřní kruh zobrazuje rozdělení dostupných nabízených bytů  
Zdroj: Trigema, Skanska Reality, Central Group



**„Ve třetím čtvrtletí 2020 se prodalo 83 628 m<sup>2</sup> nových bytů. Jde o 15 % větší plochu než v předchozím kvartálu. Nárůst prodeje bytů je 23 % (z 1 100 na 1 350).**

**Je zřejmé, že je poptávka zaměřena více na menší dispozice.**

---

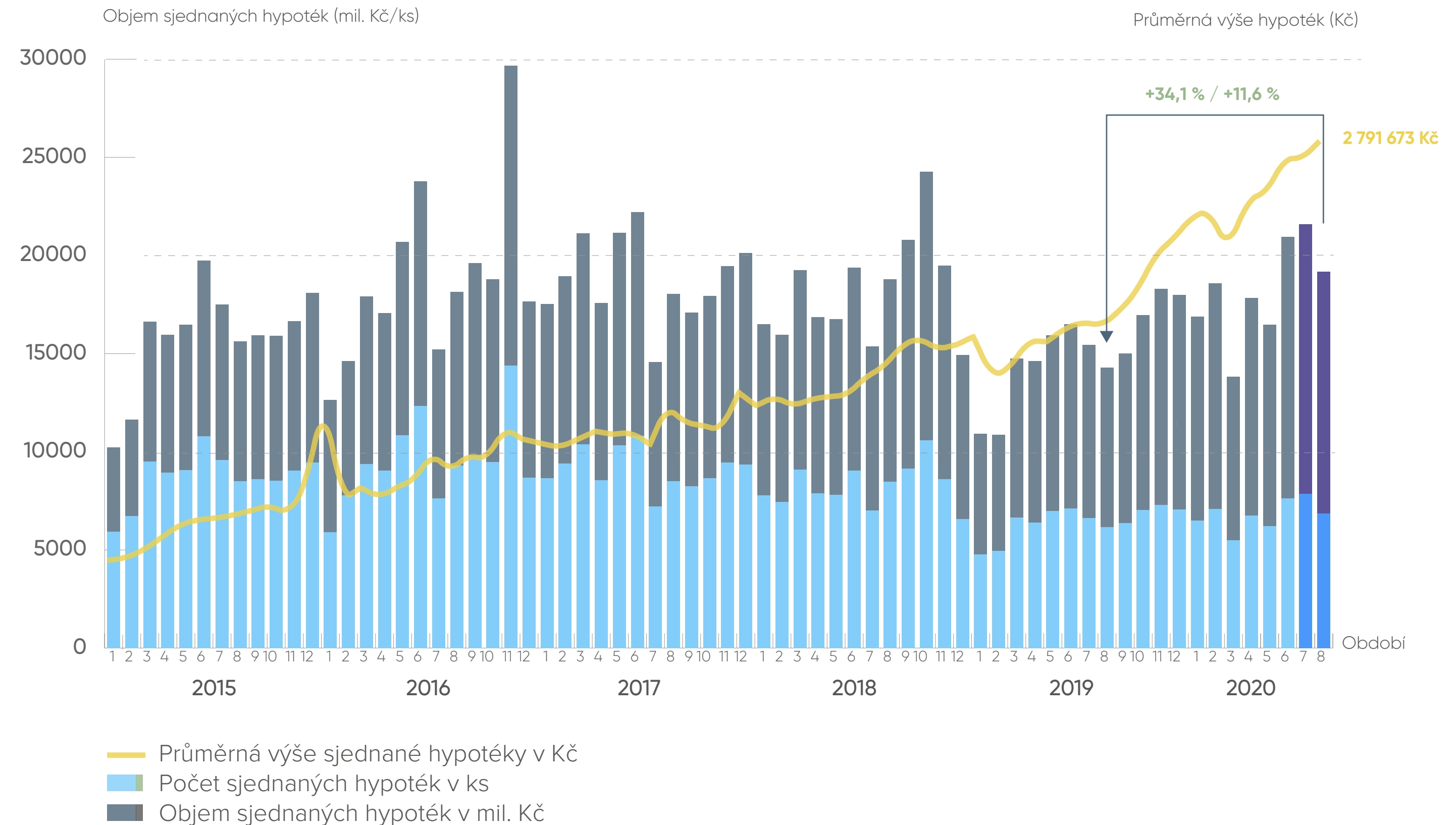


## VÝVOJ NA TRHU HYPOTÉK OBJEM TRHU

Hypotečnímu trhu se v posledních měsících daří. Pandemie koronaviru na to nemá zatím vliv. Objemy poskytnutých hypoték za červenec a srpen byly z pohledu ukazatele Fincentrum Hypoindex historicky nejsilnějšími, vyšplhaly se až na 21,6 miliardy korun. Od začátku roku tak již banky poskytly hypotéky za více než 150 miliard korun.

K vysokému zájmu o hypotéky přispívají zejména nízké úrokové míry a vysoká poptávka po bydlení, která je z části dána i atraktivní možností investice do nemovitostí. Právě byty se díky tomu stávají investičním „ostrovem jistoty“, který může zajistit stabilní výnos.

Pokud se tento trend nezmění, můžeme na podzim očekávat další růst zájmu o hypotéky. Právě podzimní měsíce totiž bývají obdobím, kdy se hypotečnímu trhu zpravidla daří ještě lépe, než je tomu v předchozích měsících. Uvedenou situaci však může ještě zvrátit silný dopad vládních restrikcí a „blbá nálada ve společnosti“, které jsou spojeny s aktuálním bojem s koronavirem.



Zdroj: Fincentrum Hypoindex

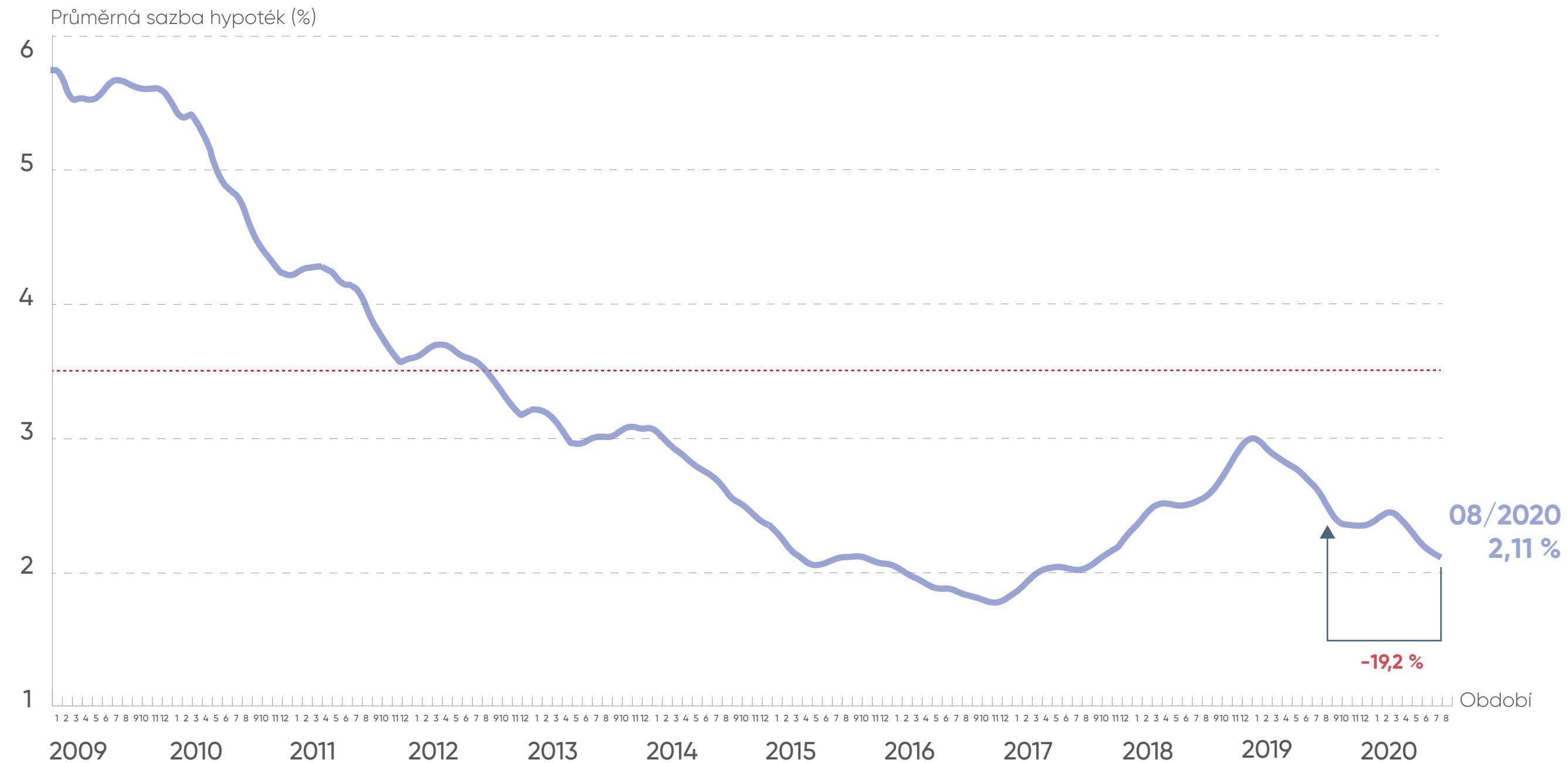


## VÝVOJ NA TRHU HYPOTÉK ÚROKOVÉ SAZBY

Úrokové míry z hypoték v čase dál klesaly. O jejich výhodnosti svědčí mimo jiné i to, že tento pokles trvá již přes 8 měsíců.

Na začátku října navíc oznámilo další snížení úrokových sazeb hned několik velkých bankovních ústavů (např. ČSOB, HB, Raiffeisenbank), což dává prostor pro pokračující růst zájmu o hypotéky. Některé subjekty se rozhodly současně uvést na trh časově omezené akční nabídky, jejichž cílem je přilákat další nové zájemce o hypotéky.

Zvýhodněny jsou nyní zejména hypotéky s 1 nebo 3letou fixací. Jejich podíl na celkovém objemu poskytovaných hypoték je však relativně malý. Nejvíce hypoték je podle expertů totiž 5, 7 a 10letých.



Průměrná sazba hypoték

Zdroj: [www.hypoindex.cz](http://www.hypoindex.cz)



Sekundární trh je monitorován pouze pomocí stavových veličin.

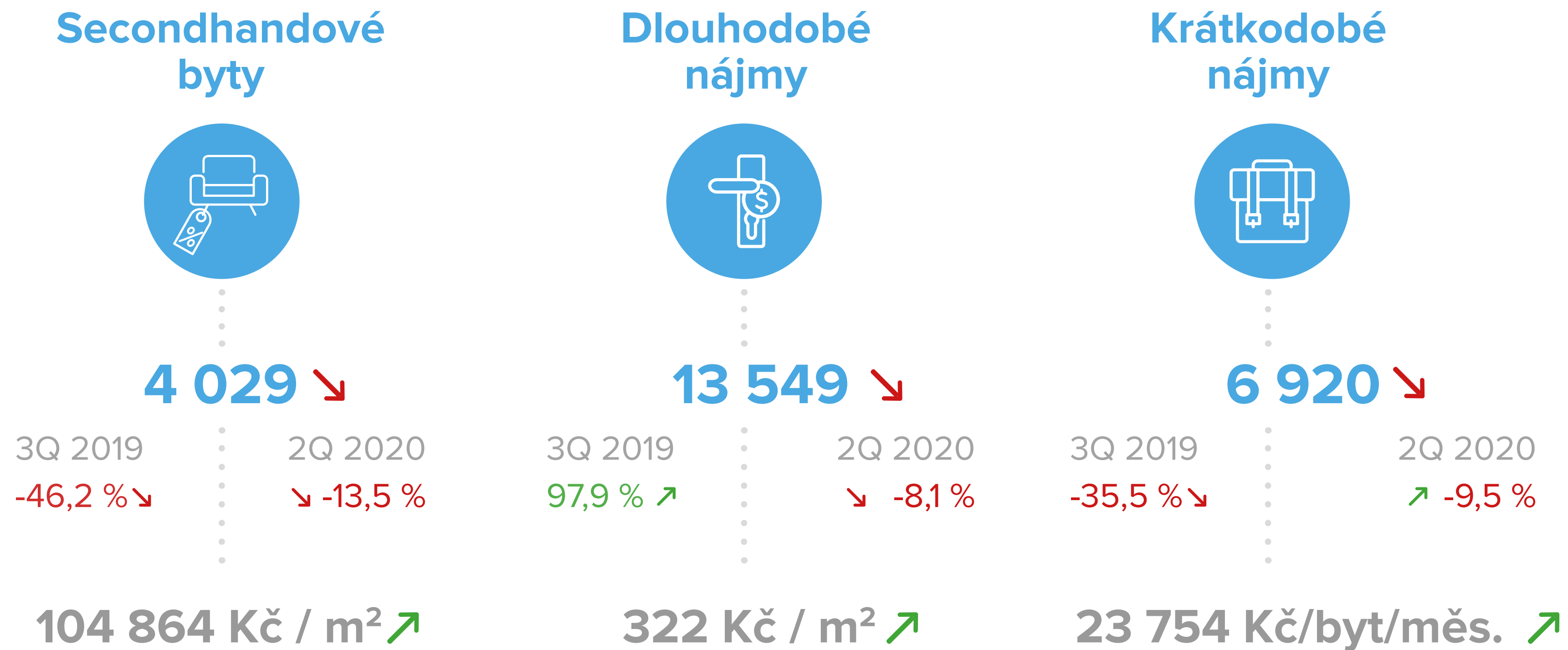
Srovnáváme tedy hodnoty trhu ve dvou termínech: 30. 6. 2020 a 30. 9. 2020.

Nabídka bytů určených k sekundárnímu prodeji se na konci kvartálu znovu propadla a je na úrovni pouhých 4 000 bytů. Pravděpodobným důvodem je zrušení daně z převodu nemovitostí.

Nabídka dlouhodobých nájmu je naopak nadále vysoká, nyní činí 13 500 bytů.

**„Nabídka dlouhodobých nájmu se nadále drží vysoko. I nadále je zde zřejmý přesun velké části bytů z trhu krátkodobých pronájmů. Ceny nabízených secondhandových bytů i nadále rostou a kopírují vývoj cen novostaveb.“**

---



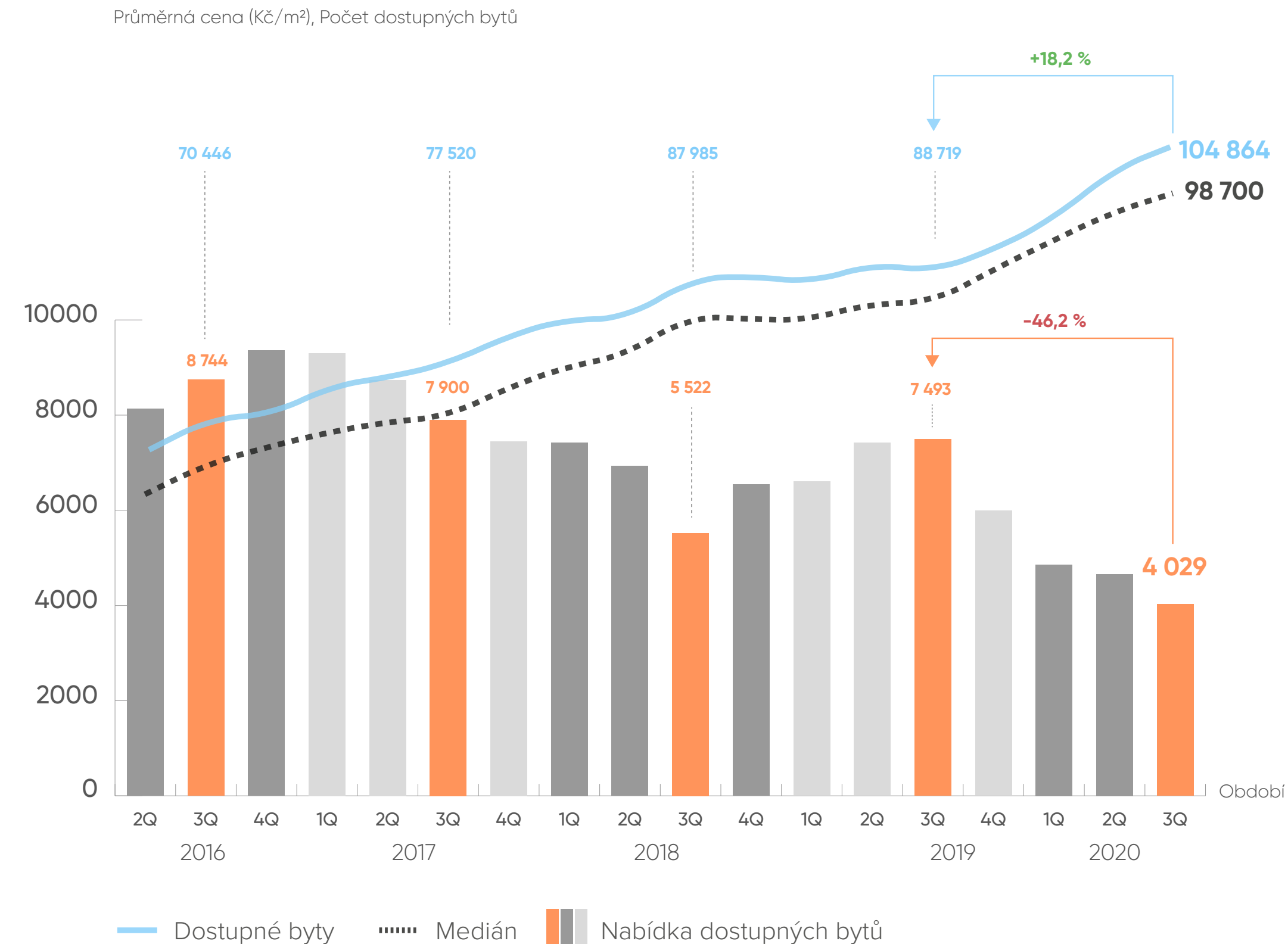
Zdroj: Trigema, Flat Zone, Airdna.co



## VÝVOJ NABÍDKY SECONDHANDŮ V PRAZE 2016–2020

Hlad po bydlení v Praze a rostoucí ceny jak nových, tak secondhandových bytů ovlivňují také zásobu bytů, které jsou určeny k prodeji. Počet inzerovaných secondhandových bytů v čase – až na několik krátkodobých výkyvů - klesá v podstatě již od konce roku 2016. Ve srovnání s kvartály posledních 4 let byl tento objem ve třetím čtvrtletí letošního roku přitom historicky nejnižší!

Vzhledem k tomu, že ani v následujících měsících nelze očekávat, že by se nabídka nového bydlení dramaticky zvyšovala, bude to pravděpodobně znamenat další tlak na zásobu secondhandových bytů. Můžeme se tak dočkat dalšího poklesu. Proti tomuto trendu půjde nejspíše růst průměrných cen, který bude pokračovat i v dalších měsících. Kvůli tomu může dojít i k tomu, že se průměrné ceny secondhandů mohou ještě více přibližovat k cenám řady nových bytů.



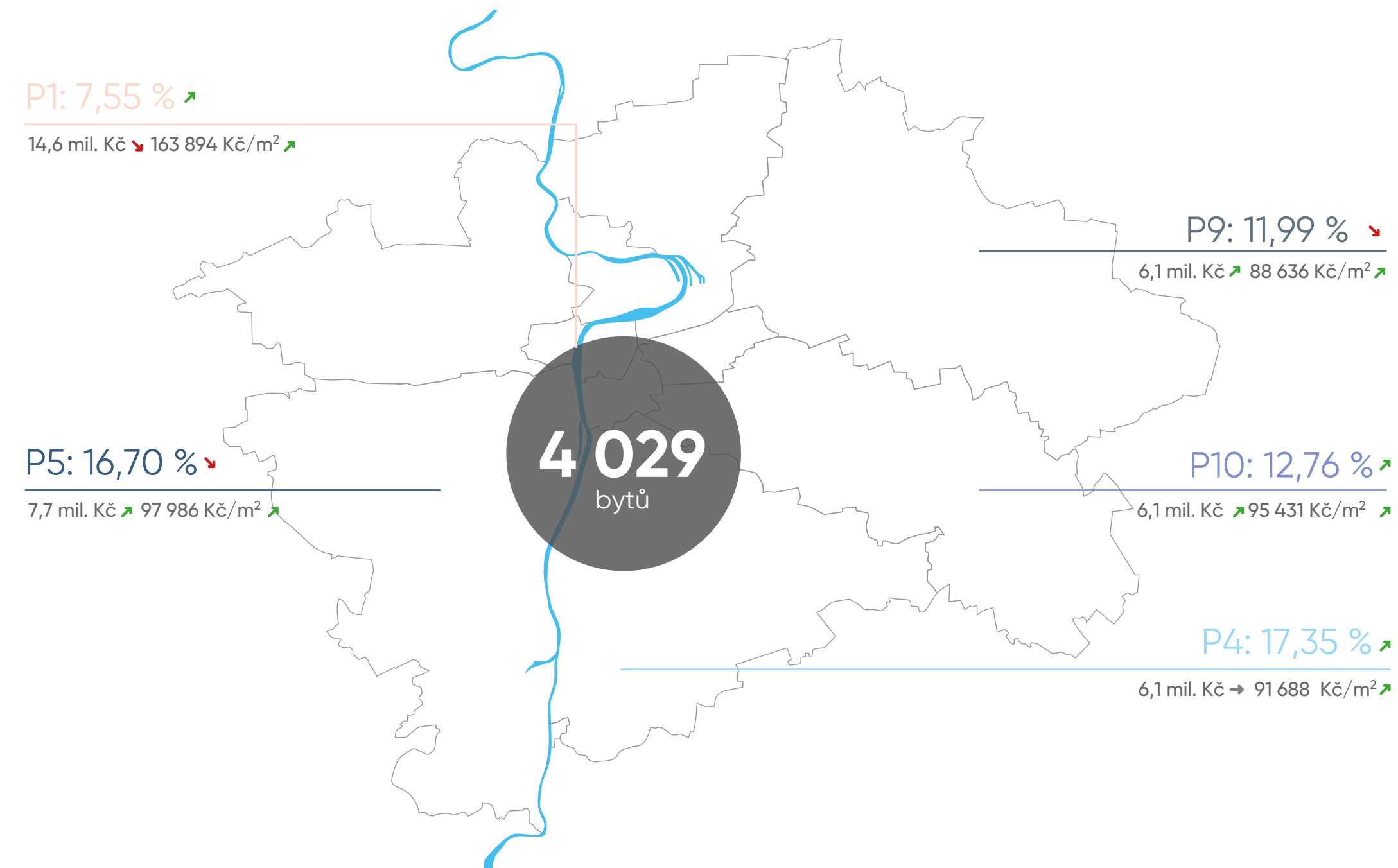
Zdroj: Trigema / Flat Zone (veřejně dostupné záznamy v Praze z cca 20 realitních serverů na českém trhu).  
Očištěno o nové byty aktuálně nabízené v developerských projektech.  
Data aktuální k 30. 9. 2020

## NABÍDKA SECONDHANDŮ V PRAZE 3Q 2020

Nejvíce secondhandovaných bytů se ve třetím kvartálu nabízelo v Praze 4 a 5. Jejich podíl na celkové nabídce činil téměř 35 %. Necelých 25 % připadlo na Prahu 10 a 9. V těchto městských částech však současně došlo k mezikvartálnímu poklesu jejich podílů. Naopak jinde se podíl takto inzerovaných bytů mezikvartálně navýšil.

Průměrná nabídková cena secondhandů meziročně vzrostla téměř o pětinu. Pro srovnání: u nových bytů to bylo pouze o necelá 3 %. Nejdražší secondhandové byty zůstávají v centru (Praha 1, 2 a 3) a dále pak také v Praze 6, 7 a 8. Kvůli tomu se také průměrná cena secondhandů dostala ve třetím čtvrtletí už na necelých 105 000 korun za m<sup>2</sup>.

Nejlevnější jsou naopak byty v Praze 9. Zde se jejich průměrná cena nedostala ani přes 90 000 korun za m<sup>2</sup>. V Praze 4 je to pak pouze 91 687 korun za m<sup>2</sup> a v Praze 10 více než 95 000 korun za m<sup>2</sup>. Uvedený fakt je dán především skladbou nabízených bytů, kde často převládají levnější sídlištní byty



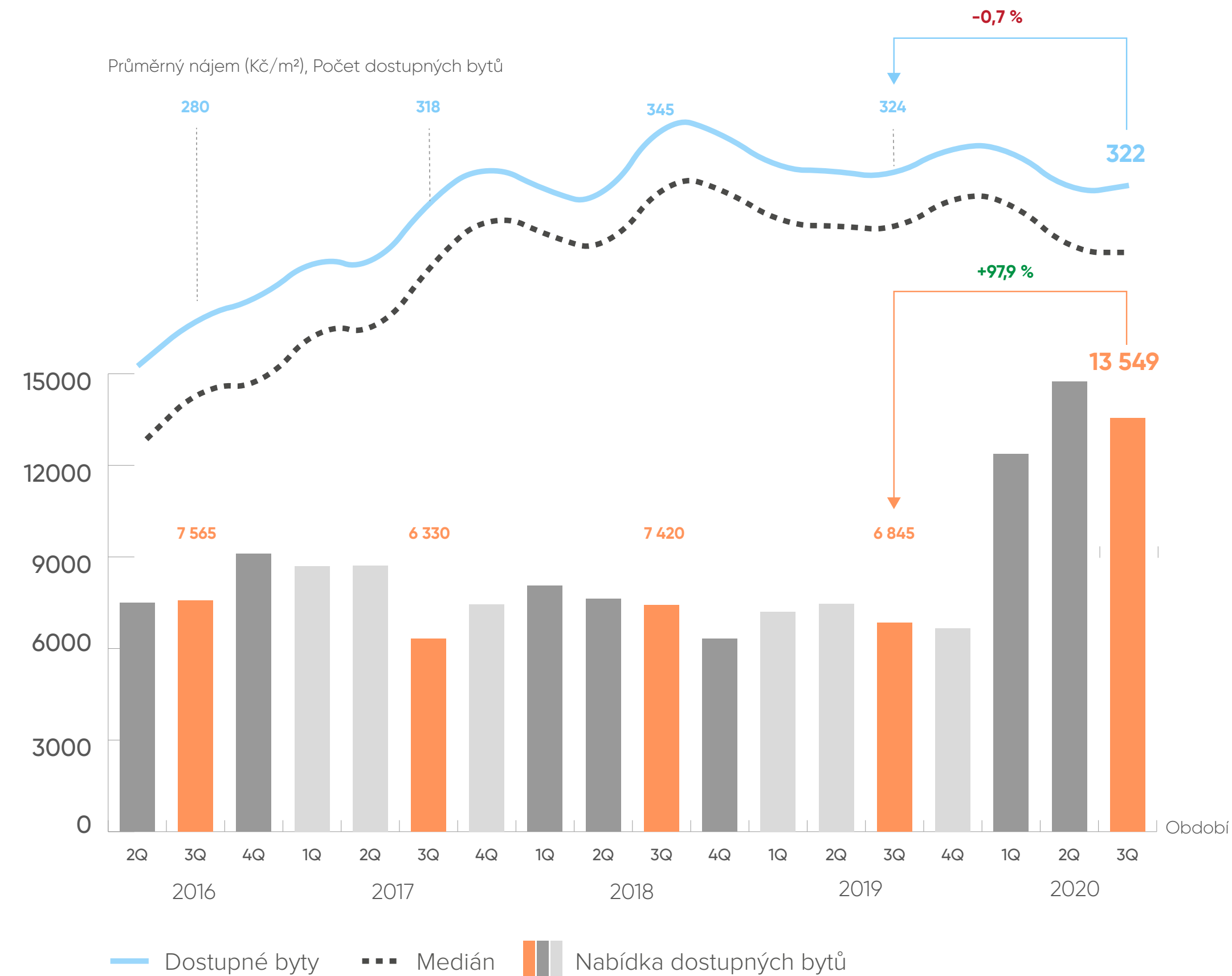
Zdroj: Trigema / Flat Zone

Pozn: Zobrazené jsou lokality s podílem alespoň 10 % dostupných bytů, nebo s nejvyšší a nejnižší cenou.

## VÝVOJ NABÍDKY NÁJEMNÍCH BYTŮ V PRAZE 2016–2020

Vysoký počet nájemních bytů, které jsou v nabídkách, je typický pro celý tento rok. Ve třetím čtvrtletí se jich na trhu nabízelo téměř o 100 % více než před rokem. Z grafu je zároveň zřejmé, že od druhé poloviny roku 2018 průměrné ceny za nájemní bydlení spíše klesají.

Cena nájemních bytů v průměru nyní jen mírně převyšuje 21 000 korun za m<sup>2</sup>. Vysoká nabídka tak způsobuje tlak na ceny za nájemní bydlení. Nutno totiž připomenout, že například před dvěma roky, kdy bylo v nabídkách pouze 7 420 bytů určených k dlouhodobému nájmu, činila průměrná nabídková cena více než 26 000 korun za m<sup>2</sup>. Před třemi roky bylo v nabídkách dokonce o zhruba 1 000 jednotek méně. Průměrná cena byla tehdy ve výši necelých 24 300 korun na m<sup>2</sup>.



Zdroj: Trigema / Flat Zone (veřejně dostupné záznamy v Praze z cca 20 realitních serverů na českém trhu).  
Očištěno o nové byty aktuálně nabízené v developerských projektech.  
Nájem/m<sup>2</sup> plochy bytu bez poplatků  
Data aktuální k 30. 9. 2020

## VÝVOJ NABÍDKY NÁJEMNÍCH BYTŮ V PRAZE 2016–2020

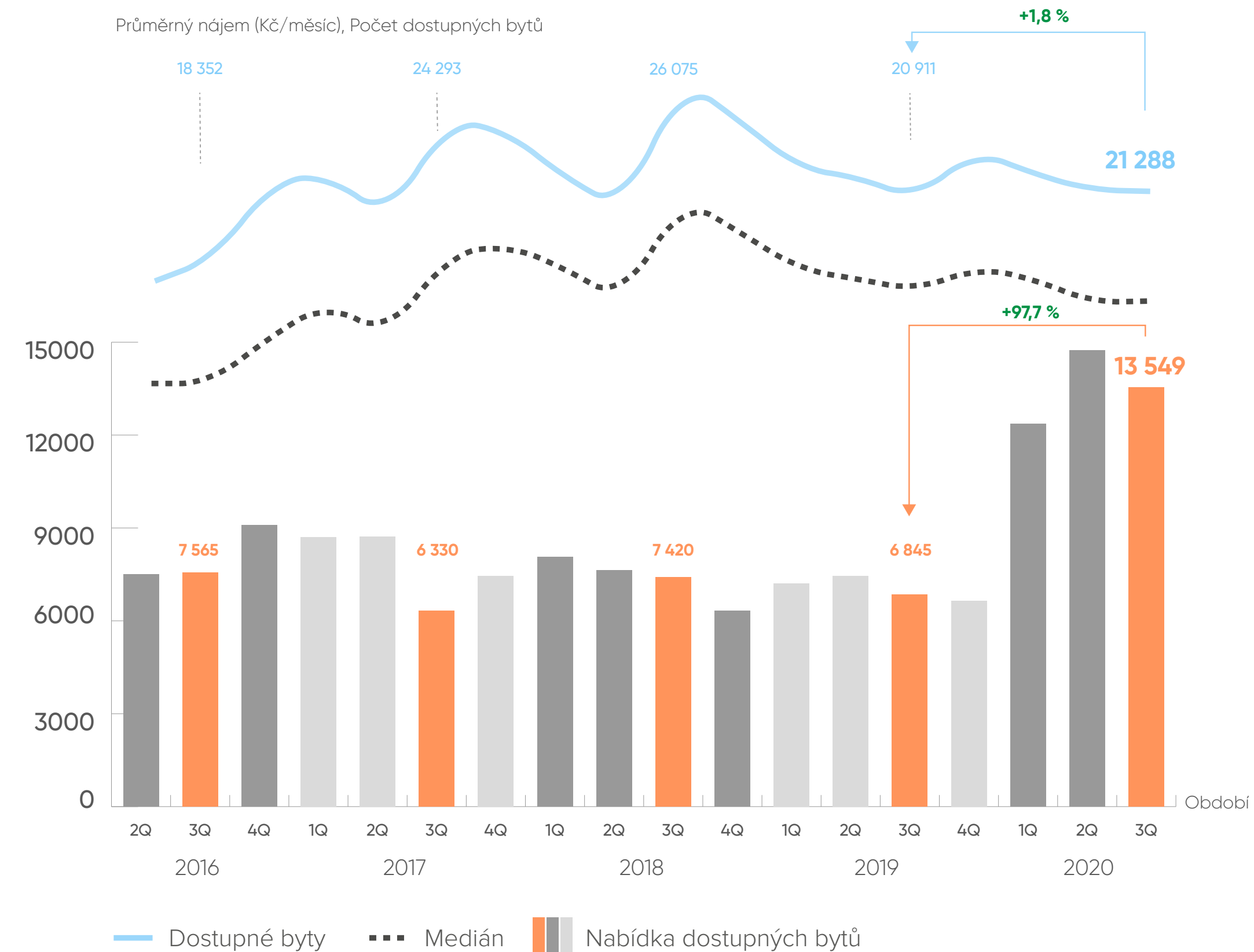
Průměrný nájem v Praze (celkový měsíční nájem bez záloh a poplatků za služby) meziročně vzrostl, ovšem pouze mírně (+1,8 %). Aktuálně se drží na úrovni 21 288 Kč / měsíc. Z dlouhodobého hlediska jde o nižší úroveň, například při srovnání se stejným obdobím let 2018 nebo 2017 se jedná o pokles o 5 respektive 3 tisíce za měsíc.

Za podobnou částku je aktuálně možné najít nabídku na 2+kk v Praze 2 nebo 3+kk v Praze 10.

Velmi zajímavý tvar má křivka vývoje ceny nájmu v Praze (celkový nájem i nájem přepočtený na m<sup>2</sup> bytu). Který se vždy v relativně pravidelných cyklech opakuje. Po nárůstu v maximální délce 2 čtvrtletí se úroveň ceny následně vrací k původní hladině.

Z dlouhodobého hlediska se zdá být nárůst celkové hodnoty měsíčního nájmu k růstu méně citlivější než je tomu přepočtený ukazatel výše nájmu na metr.

Graf – Nabídka dostupných bytů k nájmu v Praze (2016–2020)



Zdroj: Trigema (veřejně dostupné záznamy v Praze z cca 20 realitních serverů na českém trhu).  
Očištěno o nové byty aktuálně nabízené v developerských projektech.  
Nájem/m<sup>2</sup> plochy bytu bez poplatků  
Data aktuální k 31. 3. 2020

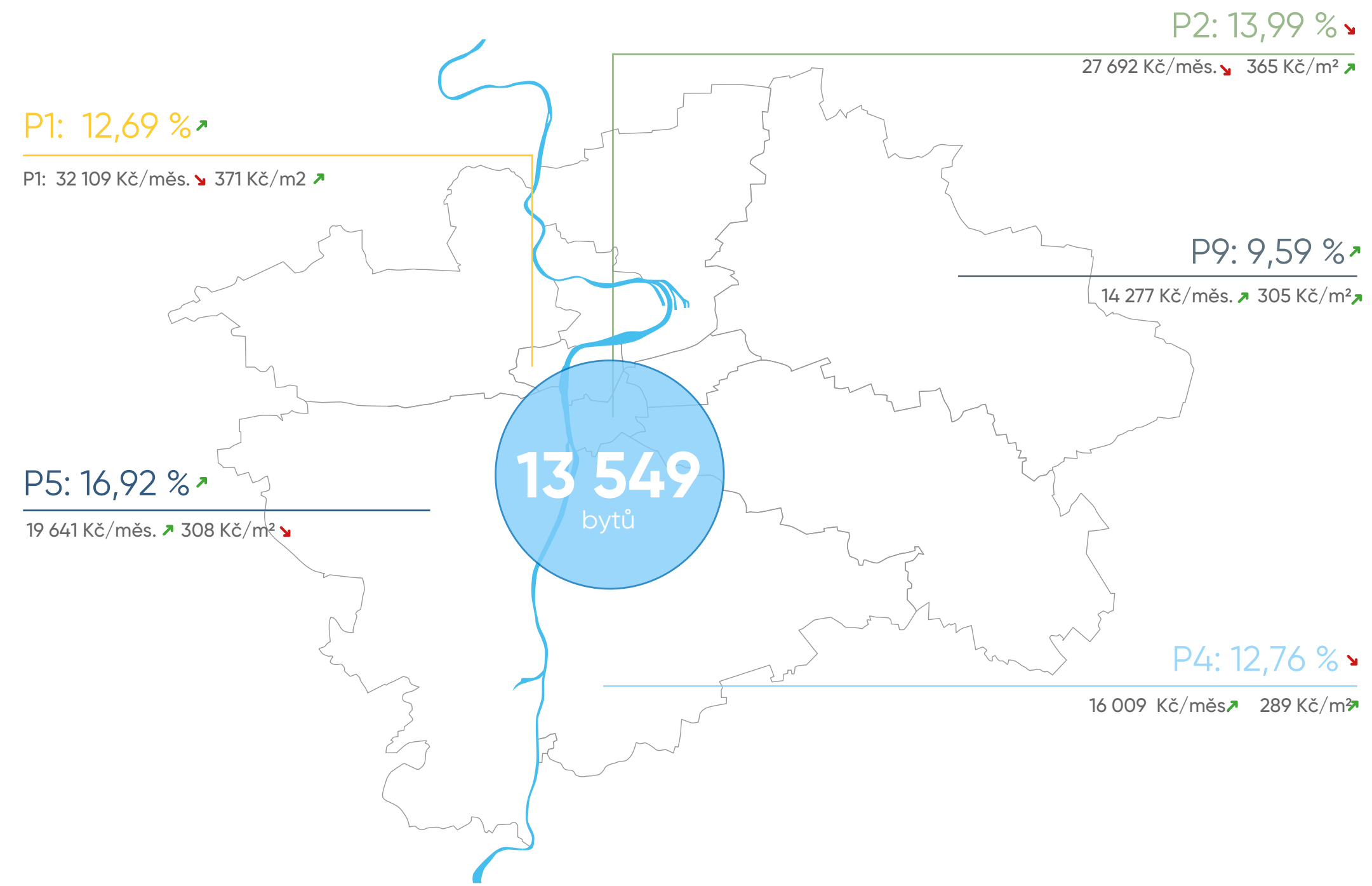


## NABÍDKA NÁJEMNÍCH BYTŮ V PRAZE 3Q 2020

Nejvíce z nabízených nájemních bytů je v Praze 5 (necelých 17%), v Praze 2 (14 %) a Praze 1 a 4 (vždy okolo 12,7 %). Dohromady je to tak téměř 60 %. Kromě samotného centra města se pravděpodobně jedná především o sídlištní byty vybudované v metropoli v 70. a 80. letech minulého století.

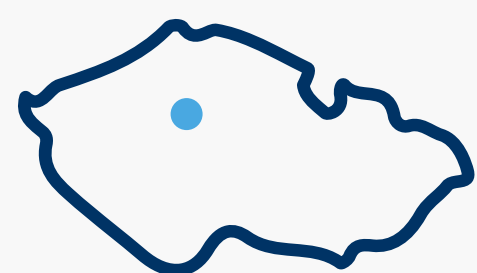
Na druhé straně nejnižší podíl je v Praze 7, kde se jedná pouze o necelá 4 %. Tato městská část je charakteristická především starší zástavbou z první poloviny minulého století. Relativně nízký podíl jen mírně převyšující 7 % je příznačný pro Prahu 6, 8 a 9.

Nejlevnější byty byly ve třetím čtvrtletí v Praze 4 a 10. Jejich cena se v průměru pohybovala okolo 290 korun za m<sup>2</sup>. To odpovídá předpokladu, že se jedná často o relativně zanedbanou sídlištní zástavbu. Na druhé straně nejdražší je centrum Prahy. V první městské části se tato cena vyšplhala na 371 korun za m<sup>2</sup>. To je o 3 % více, než za kolik se zde tyto byty nabízely v předchozím čtvrtletí.



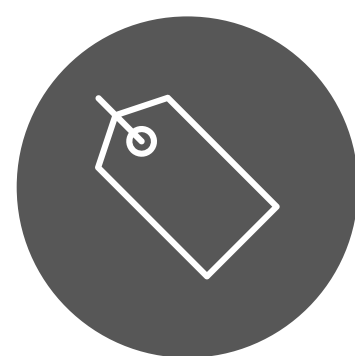
Zdroj: Trigema / Flat Zone

Pozn: Zobrazené jsou lokality s podílem alespoň 10 % dostupných bytů, nebo s nejvyšším a nejnižším nájmem.



V regionech se prodejem nadále daří, meziročně se prodalo o 43 % nových bytů více než vloni. Agregovaná nabídka nových bytů v regionech je obdobná jako ve 3Q 2019 i v minulém sledovaném období. Ceny nabídkové i prodejní rovnoměrně rostou, oproti loňskému roku podobným tempem cca 8,0 %. Dominantní trhy regionů: Jihomoravský, Středočeský a Olomoucký tvoří polovinu nabídky i poptávky.

## Nabídka v ČR



6 732

3Q 2019  
+1,0 % ↘

2Q 2020  
↗ -2,0 %

## Prodej v ČR



1 725

3Q 2019  
+43,3 % ↘

2Q 2020  
↗ +3,2 %

## Dostupné



64 304 Kč/m<sup>2</sup>

3Q 2019  
+7,5 % ↗

2Q 2020  
↘ +0,8 %

## Prodané



64 208 Kč/m<sup>2</sup>

3Q 2019  
+8,8 % ↗

2Q 2020  
↗ +3,7 %

Zdroj: Trigema, Flat Zone



**„Developerské trhy v regionech fungují lépe než v minulých 2 letech. Žádná krize se na nich neprojevuje. Za 3/4 roku se zde prodalo již přes 5 000 nových bytů, to je o 15 % prodejů více než za celý rok 2019 nebo 2018.“**

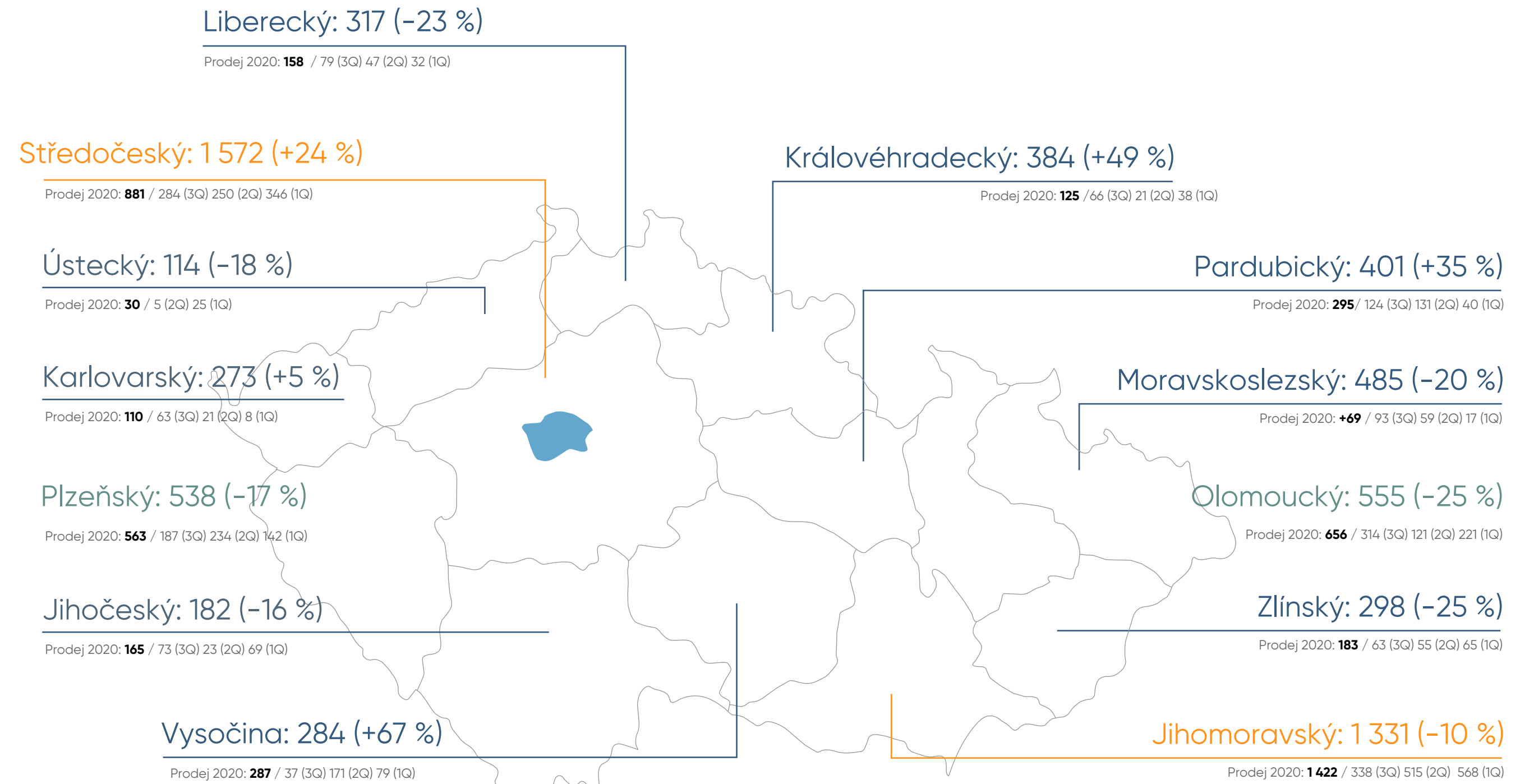
---

# PŘEHLED NABÍDKY A POPTÁVKY NOVOSTAVEB V ČR VE 3Q 2020

Nabídka dostupných bytů v regionech mírně poklesla, znovu se ale zásoba drží nepatrně pod 7 000 bytů. Mezikvartální pokles je 2%, v meziročním srovnání jde o 1% nárůst. Trh novostaveb mimo Prahu se z hlediska nabídky zdá být z dlouhodobého hlediska stabilní.

I nadále můžeme za nejvyspělejší trhy v regionech považovat Středočeský, Jihomoravský, Olomoucký a Plzeňský region. Nutno podotknout, že se velikostí nabídky ostatním krajům odskočily regiony v okolí hlavních metropolí Praze (střední Čechy) a Brnu (jižní Morava)

Mimo Prahu se v meziročním srovnání prodalo ve 3. kvartálu o 44 % nových bytů více. Aktuálně je za celý rok 2020 v regionech prodáno 5050 nových bytů, jde o hodnotu o 15 % vyšší než prodeje za celý rok 2018 nebo 2019. Prodeje v TOP 4 regionech tvoří 65 % prodejů v celé ČR.



Praha: 5 700 (-2 %)	Regiony ČR: 6 732 (-2 %)	Celá ČR: 12 532 (-1 %)
Prodej 2020: 1350 (3Q) 1 100 (2Q) 1 300 (1Q)	Prodej 2020: 1725 (3Q) 1 671 (2Q) 1 650 (1Q)	Prodej 2020: 3000 (3Q) 2 781 (2Q) 2 950 (1Q)

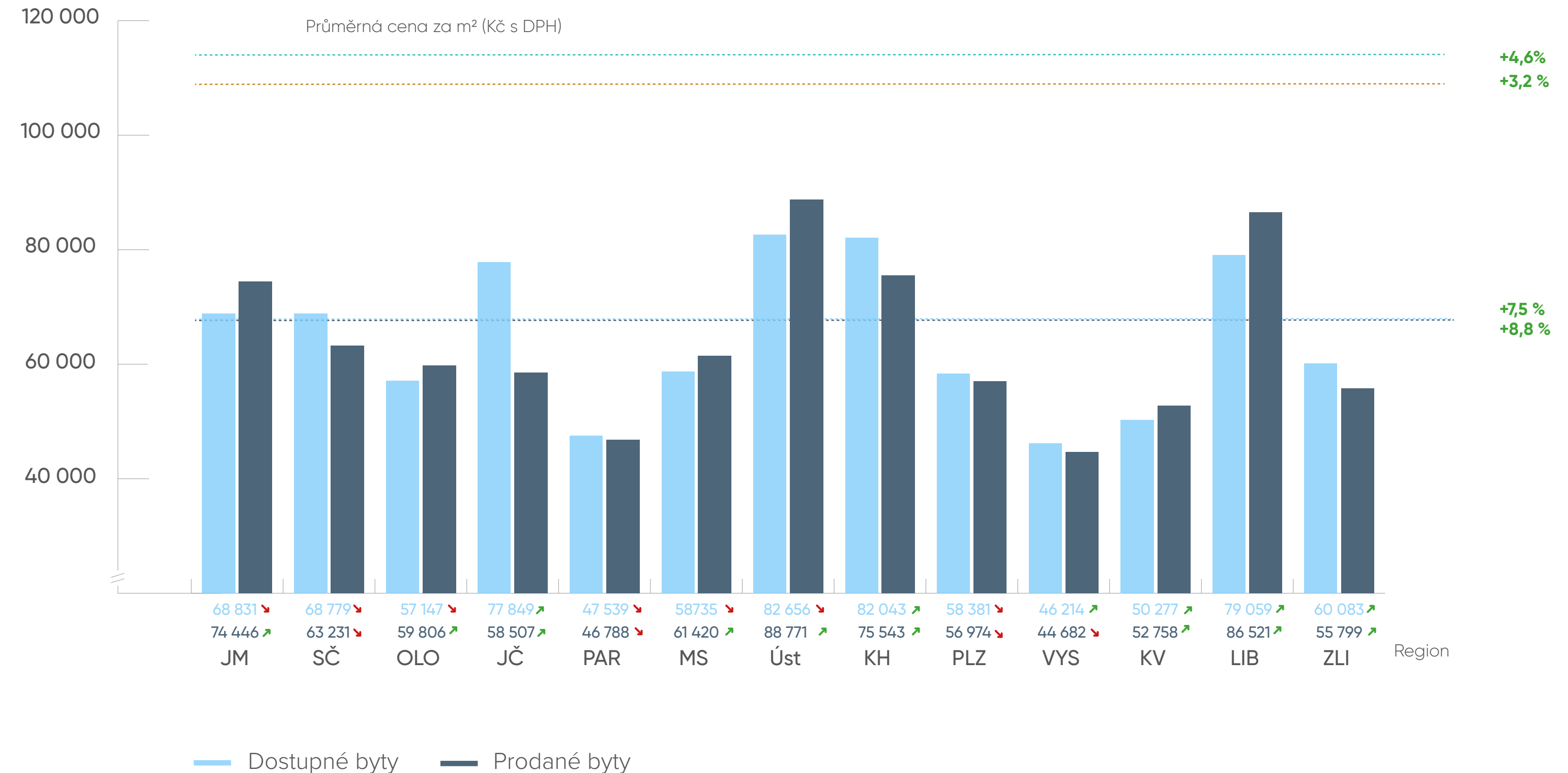
Zdroj: Trigema / Flat Zone  
 Legenda:  
 Region: počet dostupných bytů ve 3Q 2020 (k 30. 9. 2020) + mezikvartální změna  
 Prodej ve 2020: počet prodaných bytů ve 3Q 2020

## VÝVOJ PRŮMĚRNÉ CENY NOVÝCH BYTŮ V REGIONECH 3Q 2020

Průměrné ceny u obou sledovaných skupin bytů meziročně nadále rostou. Nabídkové i prodejní ceny z agregovaného pohledu vzrostly podobně o 7 % (oproti 3Q 2019). Mezikvartální srovnání ovšem ukazuje obdobnou nabídkovou cenu jako v létě 2020. Cena prodaných bytů oproti tomuto období vzrostla o necelé 4 %.

Na dílčích úrovních sledujeme obdobný jev na největších trzích - Jihomoravský, Olomoucký, Plzeňský a Středočeský, kde shodně poklesla nabídková cena dostupných bytů. Jde o poklesy cen do 2 %, proto se zřejmě jedná o přechodné období a v dalších měsících uvidíme pokračující mírný růst.

Na všech ostatních, relativně malých trzích naopak převládá zelená barva, která indikuje růsty cen. Vysoké ceny v regionech Ústecký, Královéhradecký a Liberecký jsou díky malému vzorku dostupných bytů výrazně ovlivněny nabídkou horských apartmánů.



Zdroj: Trigema / Flat Zone  
6 732 dostupných bytů / 1 725 prodaných bytů  
↓ ↑ mezikvartální změny

Tržní celorepubliková průměrná cena:

- 64 304 Kč s DPH/m<sup>2</sup> (+ 7,5 % meziročně) dostupných bytů v regionech ČR
- 64 202 Kč s DPH/m<sup>2</sup> (+ 8,8 % meziročně) prodaných bytů v regionech ČR
- 114 334 Kč s DPH/m<sup>2</sup> (+ 4,6 % meziročně) dostupných bytů v Praze
- 110 117 Kč s DPH/m<sup>2</sup> (+ 3,2 % meziročně) prodaných bytů v Praze



## ZÁVĚR

- Po zastavení ekonomiky z důvodů státních zásahů se poptávka dostala do trendu posledních let.
- Stát se nedostatečně připravil na příchod 2. vlny, hrozí další pumpování „odpustků“ do ekonomiky.
- Očekávání postupného zvyšování inflace.
- Snížení úrokových sazeb ČNB a potvrzující se snižování hypotečních sazeb komerčních bank.
- Zrušená daň z nabytí nemovitosti způsobuje snižování nabídky secondhandových bytů po celé ČR.
- Vysoká poptávka po tradičních komoditách nebo nemovitostech. Veřejnost má zájem uchovat hodnotu úspor.
- Zvýšená „investorská“ poptávka nejen po malých dispozicích. Na trhu se zvyšuje frekvence záměrů výstavby rezidenčních projektů nájemního charakteru.
- Jediný segment, který je výrazně ovlivněn pandemií, je trh krátkodobých pronájmů v centrech turistických destinací.

**DĚKUJI ZA POZORNOST**

---

**Marcel Soural, Trigema a.s.**

předseda představenstva

 **soural@trigema.cz**

 **@SouralMarcel**