

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za červenec a srpen 2022

ÚVOD

Červenec a srpen 2022 je asi prvním z období, které je již výrazně zasaženo zvyšujícími se úrokovými sazbami, vysokou inflací a nárůstem cen energií, resp. stavebních prací. Dochází k prudkému poklesu poptávky - meziročně pokles o cca 75 %. Trvá vysoká cena plochy u nových bytů - meziročně o 16 % nárůst ceny plochy bytu. Opět se zvýšila opatrnost developerů při nabídce větších projektů na trhu, kdy množství nabízených bytů je na necelých 71 % objemu daného projektu. Projekty dané na trh obsahují 513 bytů a k prodej bylo dáno 362 bytů. Vlivem malé poptávky výrazně roste nabídka volných bytů na trhu - meziročně o 60 %. V cenové politice poprvé po více jak dvou letech převyšuje částka na zlevnění bytů již dříve daných na trh nad částkou danou na jejich zdražení.

Nabídka nových bytů je silně podprůměrná - 362 bytů, tj. 54 % dlouhodobého průměru a 74 % loňské nové nabídky v tomto období. Červenec a srpen jsou měsíce z hlediska nové nabídky dlouhodobě druhým nejslabším obdobím. Současně, ale patří mezi nadprůměrné z hlediska cenových parametrů plochy bytu - druhé ze šesti dvouměsíčních období. Oproti nabídce nových bytů v květnu a červnu 2022 se cena plochy bytu zvýšila o 18 % na 177 038 Kč/m² (květen - červen 149 740 Kč/m²).

Poptávka v absolutně prodaných bytech klesla proti květnu a červnu o 71 % a v rozdílových prodejkách byl pokles dokonce o necelých 75 %. Radikální pokles poptávky v sobě zrcadlí nejvýrazněji negativní vlivy na developerský trh a až druhotně pokles prodejků během prázdninových měsíců. S poklesem poptávky je třeba počítat po celý zbytek roku. Poptávka dosáhla jen 25 % loňské poptávky za stejné období a v tržbách bylo meziročně dosaženo poklesu objemu na 71,9 % u absolutně prodaných bytů a poklesu na 77,6 % u rozdílově prodaných bytů. Oproti poptávce v květnu a červnu 2022 se tržby absolutně prodaných bytů snížily o 71 % a u rozdílově prodaných bytů o 74 %. Cena plochy absolutně prodaného bytu od minulého období zůstala téměř

beze změny - nárůst jen o 48 Kč/m² a jeho cena jen nepatrně klesla o 0,5 %, tj. o 47 629 Kč.

Nabídka volných bytů na trhu se za období července a srpna opět zvýšila - nárůst o téměř 7 % počtu volných bytů. Nárůst za sledované dva měsíce byl 312 bytů a v meziročním srovnání je nabídka vyšší dokonce o 1 848 volných bytů, tj. o 60 %. Nárůst zaznamenala i průměrná cena plochy volného bytu na trhu. V období vzrostla o 1,9 %, ale meziročně pak o 16,4 % a dosáhla 155 790 Kč/m². Jedná se o třetí dvouměsíční období, kdy byla překonána hranice 150 tis. Kč/m².

Cenová politika developerů byla po poptávce druhou oblastí, která výrazně zareagovala na současné negativní prostředí trhu. Po více jak dvou letech zaznamenala cenová politika převahu částky dané na zlevnění bytů na trhu nad částkou na zdražení. Zdraženy byly 4,3 % jednotek na trhu o celkovou částku 113 mil. Kč (pokles proti předešlému období o 67 %) a zlevněno bylo 4,1 % jednotek v hodnotě 135 mil. Kč (nárůst proti předešlému období o téměř 40 %).

TRH 07-08/2022

Nové byty za 07-08/2022 z hlediska počtu přišly na trh v podprůměrném množství a nová nabídka dosáhla 54 % průměru předešlých osmi let v těchto dvou měsících a oproti loňskému roku byla na 74 % jejich hodnot. Na trh vstoupilo 15 nových bytových projektů s 513 byty a 5 nebytovými jednotkami. Do přímého prodeje bylo dáno 362 nových bytů, tj. 71 % celkové nabídky s průměrnou cenou za plochu 177 038 Kč/m² a cenou bytu 11 944 514 Kč. Byty v projektech rekonstrukcí tvořily 8 % nabídky, tj. 29 bytů s cenou plochy 248 886 Kč/m². Průměrná velikost bytů v rekonstrukcích byla 88,21 m² a průměrná cena 21 954 310 Kč. Byty v projektech s novou výstavbou dosáhly počtu 333 bytů a měly cenu plochy 168 632 Kč/m². Průměrná velikost bytů v projektech s novou výstavbou byla 65,66 m² a průměrná cena 11 072 790 Kč.

Poptávka 07-08/2022 po bytech dosáhla 29,4 % poptávky předcházejících dvou měsíců u absolutně prodaných bytů a 25,5 % u rozdílově prodaných bytů. Absolutní prodej bytů klesl o 674 bytů na 280 bytů. Ve vazbě na množství vrácených bytů do prodeje pak rozdílový ukazatel prodeje klesl o 601 bytů a dosáhl 206 prodaných bytů. Prodeje nebytových - komerčních jednotek v bytových projektech klesl z 19 jednotek na 8 jednotek (současně, ale bylo 9 nebytových jednotek vráceno do prodeje).

V meziročním srovnání bylo prodáno v absolutním prodeji o 736 bytů méně, tj. o 72,4 % bytů a v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje) méně o 717 bytů, tj. o 77,7 %.

Nabídka 07-08/2022 volných jednotek v bytových projektech během analyzovaného období vzrostla o 321 jednotek, tj. o 6,8 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci období vzrostl ze 4 727 jednotek na 5 048 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly nárůstu o 312 bytů a činily 4 927 bytů, tj. nárůst o 6,8 %. Počet nebytových jednotek v bytových projektech v období v nabídce vzrostl na 121 jednotek.

Cena plochy volných bytů mezi obdobími vzrostla o 2 908 Kč/m² na 155 790 Kč/m², tj. nárůst o 1,9 % (parametr vypočtený jen z bytů s uvedením ceny v ceníku). Meziročně cena plochy volného bytu v nabídce vzrostla ze 133 791 Kč/m² na uvedených 155 790 Kč/m², tj. o 21 999 Kč/m² a 16,4 %.

Průměrná cena volného bytu tak je již šest měsíců nad hranicí 150 tis. Kč/m² a jeho průměrná cena se šest měsíců drží pod 10 mil. Kč na 9 861 032 Kč.

Počet nových bytových projektů oproti předešlému období klesl z 21 projektů na 15 projektů. Počet bytů v nových projektech klesl z 1 472 bytů na 513 bytů. Na trh nebyl dán žádný projekt s rodinnými domy. Doprodáno bylo 7 bytových projektů s celkovým počtem 628 bytů. Doprodán byl i jeden projekt s 24 rodinnými domy. V 15 bytových projektech bylo na trh dáno 362 bytů a 5 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 70,6 % celkové nabídky.

NOVÉ BYTY ZA OBDOBÍ 07-08/2022

Celkem byly v červenci a srpnu uvedeny na trh byty v nových projektech v počtu 362 bytů v celkové hodnotě cca 4,324 mld. Kč. Celkové tržby nových projektů pak lze předpokládat ve výši minimálně 6,2 mld. Kč. Průměrné parametry nových bytů dosáhly hodnot:

- Průměrná velikost 67,47 m²
- Průměrná cena 11 944 514 Kč (v novostavbách 11 072 790 Kč)
- průměrná cena m² plochy bytu 177 038 Kč/m²

Byty v nových projektech navýšily celkem nabídku v osmi městských obvodech. Podle množství nových bytů lze městské obvody seřadit:

1. Praha 5 získala 194 nových bytů, tj. 53,6 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 19 %
2. Praha 4 získala 65 nových bytů, tj. 18,0 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 7 %
3. Praha 10 získala 31 nových bytů, tj. 8,6 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 5 %
- 4-5. Praha 3 a Praha 9 získala 19 nových bytů, tj. 5,2 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 4 %, resp. 2 %
6. Praha 1 získala 17 nových bytů, tj. 4,7 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 81 %
7. Praha 6 získala 13 nových bytů, tj. 3,6 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 3 %
8. Praha 8 získala 4 nových bytů, tj. 1,1 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 2 %

V dispozičních typech byl nárůst u pěti typů:

- Typ 1+ - nárůst o 5,8 % na 1 304 bytů
- Typ 2+ - nárůst o 6,7 % na 2 061 bytů
- Typ 3+ - nárůst o 9,6 % na 1086 bytů
- Typ 4+ - nárůst o 9,6 % na 416 bytů
- Typ 5+ - nárůst o 5,4 % na 56 bytů
- Typ 6+ - beze změn 4 byty

Celková nabídka počtu volných bytů na trhu vzrostla o 7,3 %.

Nabídku nových bytů za 07-08/2022 lze k předešlému období 05-06/2022 charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET nových bytů 362 ks pokles o 72 %
- PLOCHA nových bytů 24 424 m² pokles o 65 %
- TRŽBY nových bytů daných na trh 4 323 914 043 Kč pokles o 59 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 67,47 m² nárůst o 12,43 m², tj. 23 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 11 944 514 Kč nárůst o 3 715 428 Kč, tj. 45 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 149 509 Kč/m² nárůst o 27 529 Kč/m², tj. 18 %

Z hlediska možné úspěšnosti nové nabídky na trhu je důležitá její relace k volným bytům na trhu z pohledu klienta:

Kvalitativní klientské ukazatele nové nabídky k volným bytům na trhu

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu větší o 4,1 m² a 6,5 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu dražší o 2 101 973 Kč a 21,4 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu vyšší o 21 646 Kč/m² a 14 %

Nabídka volných bytů dosahuje vyšších hodnot u všech klientských parametrů a prodej nové nabídky bude pravděpodobně výrazně pomalejší.

VOLNÉ BYTY NA KONCI OBDOBÍ 07-08/2022

Nabídka volných bytů na trhu za sledované období vzrostla o 312 bytů ze 4 615 bytů na 4 927 bytů, tj. o 6,8 %. V ročním srovnání je nárůst o 60,0 %, tj. o 1 848 bytů. Nárůst nabídky volných bytů byl u osmi městských obvodů, jen u Prahy 2 a Prahy 8 pokles o 4, resp. 1 byt.

ZMĚNA NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ

Praha 1 - nárůst o 320,0 % na 21 bytů
Praha 2 - pokles o 3,7 % na 105 bytů
Praha 3 - nárůst o 0,2 % na 479 bytů
Praha 4 - nárůst o 6,2 % na 957 bytů
Praha 5 - nárůst o 18,3 % na 1 013 bytů
Praha 6 - nárůst o 7,4 % na 392 bytů
Praha 7 - nárůst o 3,0 % na 171 bytů
Praha 8 - pokles o 0,4 % na 230 bytů
Praha 9 - nárůst o 3,5 % na 942 bytů
Praha 10 - nárůst o 3,9 % na 617 bytů

V dispozičních typech byl nárůst u pěti typů:

ZMĚNA NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE DISPOZIČNÍCH TYPŮ

Typ 1+ - nárůst o 5,6 % na 1 304 bytů
Typ 2+ - nárůst o 6,2 % na 2 061 bytů
Typ 3+ - nárůst o 8,3 % na 1 086 bytů
Typ 4+ - nárůst o 8,6 % na 416 bytů
Typ 5+ - nárůst o 9,8 % na 56 bytů
Typ 6+ - beze změn 4 byty

Nabídku volných bytů na konci období lze ke konci předešlého období charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET volných bytů 4 927 ks nárůst o 6,8 %
- PLOCHA volných bytů 312 077 m² nárůst o 7,2 %
- TRŽBY volných bytů (ceníky) 46 859 621 768 Kč nárůst o 10,0 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 63,34 m² nárůst o 0,25 m², tj. 0,4 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 9 861 032 Kč nárůst o 240 981 Kč, tj. o 2,5 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 155 790 Kč/m² nárůst o 2 908 Kč/m², tj. o 1,9 %

Cena plochy volného bytu již potřetí přesahuje 150 tis. Kč a cena průměrného volného bytu klesla potřetí pod 10 mil. Kč.

Je zajímavé podívat se na absolutní hodnoty a jejich změnu od předešlého období trochu podrobněji:

CENA PLOCHY VOLNÉHO BYTU PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ

1. Praha 1 - nárůst o 66,1 % na 322 303 Kč/m²
2. Praha 2 - pokles o 0,1 % na 192 439 Kč/m²
3. Praha 3 - nárůst o 0,2 % na 164 014 Kč/m²
4. Praha 4 - nárůst o 0,3 % na 149 355 Kč/m²
5. Praha 5 - nárůst o 1,5 % na 156 696 Kč/m²
6. Praha 6 - nárůst o 13,0 % na 179 412 Kč/m²
7. Praha 7 - pokles o 0,5 % na 204 146 Kč/m²
8. Praha 8 - nárůst o 0,1 % na 147 696 Kč/m²
9. Praha 9 - nárůst o 0,2 % na 137 197 Kč/m²
10. Praha 10 - pokles o 0,0 % na 141 843 Kč/m²

CENA PLOCHY VOLNÉHO BYTU PODLE DISPOZIČNÍCH TYPŮ

1. Typ 1+ - nárůst o 1,78 % na 163 755 Kč/m²
2. Typ 2+ - nárůst o 1,39 % na 151 050 Kč/m²
3. Typ 3+ - nárůst o 2,1 % na 152 092 Kč/m²
4. Typ 4+ - nárůst o 2,5 % na 158 070 Kč/m²
5. Typ 5+ - nárůst o 4,7 % na 203 847 Kč/m²
6. Typ 6+ - pokles o 8,9 % na 131 537 Kč/m²

PRODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 07-08/2022

Poptávka v analyzovaném období dosáhla v rozdílových prodejích 206 bytů. Ve srovnání s předešlým obdobím byla nižší o výrazných 601 bytů, tj. o 74,5 % a v ročním srovnání ale byla nižší o 717 bytů, tj. o 77,7 %.

Absolutně bylo prodáno 280 bytů a z toho 74 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace v tomto období dosáhl vyšších hodnot. V předešlém období byla saturace 15,4 % z celkově prodaných bytů (po odečtení dvou nestandardních projektů) a toto období vzrostla na 26,4 %.

V porovnání s minulým obdobím byly absolutně prodány byty menší 0,6 %, v celkové ceně bytu levnější o 0,5 % a v ceně plochy v podstatě ve shodné výši ceny. Tržby v rozdílových prodejích zaznamenaly pokles o 74,3 % oproti předešlému období. V absolutních prodejích tržby klesly o 70,8 %.

Prodané byty lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET prodaných bytů celkem 280 ks / saturace 74 ks / bilančně 206 ks
- PLOCHA prodaných bytů celkem 16 474 m² / saturace 4 489 m² / bilančně 11 985 m²
- TRŽBY prodaných bytů celkem 2 446 mil. Kč / saturace 673 mil. Kč / bilančně 1 773 mil. Kč

Kvalitativní ukazatele celkově - absolutně prodaných bytů

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 58,8 m², tj. pokles o 0,6 %, meziročně pokles o 10,4 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 8 734 238 Kč, tj. pokles o 0,5 %, meziročně nárůst o 1,9 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 148 454 Kč/m², tj. nárůst o 0,03 %, meziročně nárůst o 13,6 %

Nárůst rozdílových prodejí se v období projevil u sedmi městských obvodů:

1. Praha 1 - nárůst o 1 byt na 1 byt - předešlé období bez prodeje
2. Praha 2 - pokles o 9 bytů na 4 bytů, tj. o 69 %
3. Praha 3 - pokles o 45 bytů na 31 bytů, tj. o 59 %

4. Praha 4 - pokles o 86 bytů na 134 bytů, tj. o 64 %
5. Praha 5 - pokles o 238 bytů na 277 bytů, tj. o 86 %
6. Praha 6 - pokles o 30 byty na 32 bytů, tj. o 94 %
7. Praha 7 - pokles o 24 bytů na 27 bytů, tj. o 89 %
8. Praha 8 - nárůst na 17 bytů - předešlé období více bytů bylo vráceno než prodáno
9. Praha 9 - pokles o 100 bytů na 149 bytů, tj. o 67 %
10. Praha 10 - pokles o 97 bytů na 109 bytů, tj. o 89 %

Z pohledu dispozičních typů zaznamenaly pokles rozdílové poptávky všechny dispoziční typy (z rozdílově prodaných bytů):

1. Typ 1+ pokles o 195 bytů na 72 bytů, tj. pokles o 73,0 %
2. Typ 2+ pokles o 251 bytů na 79 bytů, tj. pokles o 76,1 %
3. Typ 3+ pokles o 119 bytů na 35 bytů, tj. pokles o 77,3 %
4. Typ 4+ pokles o 31 bytů na 19 bytů, tj. pokles o 62,0 %
5. Typ 5+ pokles o 5 bytů, tj. na 1 byt pokles o 83,3 %
6. Typ 6+ bez prodeje

Lze konstatovat, že poptávka v tomto období se standardně zaměřila na byty dispozic 2+ (prodáno 35 % z celkového prodeje) a 1+ (prodáno 34 % z celkového prodeje).

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 07-08/2022

Cenová politika byla po poptávce druhou oblastí developerského trhu, která výrazně zareagovala na současné negativní prostředí. Po více, jak dvou letech zaznamenala cenová politika převahu částky dané na zlevnění bytů na trhu nad částkou na jejich zdražení.

Poměr částky na zdražení bytu a zlevnění bytu se roce 2019 pohyboval v poměru 1,4:1, v roce 2020 vzrostl na 2,5:1 a v roce 2021 se výrazně zvýšil na 17:1. Poměr za květen a červen 3,5:1 a za aktuální období je poměr 1:1,2.

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo 218 jednotek a bylo oproti předešlému období počtu nižší o 47 %. Zdražení dosáhlo částky 112,742 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 517 166 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 205 jednotek, a to je nárůst o 20 %. Sleva dosáhla v průměru 656 345 Kč na jeden zlevněný byt. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 134,550 mil. Kč a je o 36 % vyšší než částka v předešlém období.

Zdraženo bylo 4,3 % jednotek a zlevněno 4,1 % z počtu jednotek. Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla - 21,889 mil. Kč.

Charakteristika chování klientů z hlediska setrvání u budoucí kupní smlouvy byla v roce 2021 u vrácených jednotek z absolutně prodaných bytů 8,8 % (dvouměsíční krok vyhodnocení).

Ve sledovaném období dosáhl podíl vrácených jednotek do prodeje 24,6 % z absolutně prodaných 280 bytů - 74 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala dokonce 27,5 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací z 26 % a 74 % bytů se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly ceny plochy 142 402 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 152 836 Kč/m². Byty vrácené do prodeje však jsou již přeceněny aktuální cenou, tj. zrcadlí hodnotu vrácených bytů již po aktuální změně ceny.

Více informací naleznete po přihlášení v aplikaci www.CenovaMapa.org v sekci „O projektech“.