

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za březen a duben 2021

ÚVOD

Březen a duben s překvapeními na trhu nešetřili. Nabídka nových bytů byla silně nadprůměrná - 1 525 bytů, tj. o 30 % vyšší než dlouhodobý průměr, a to i přesto, že v březnu bylo dáno na trh jen 50 % dlouhodobého průměru. V dubnu totiž většina developerů dala na trh nové byty ve více jak dvojnásobném množství než obvykle.

Druhou zajímavostí je zvýšení již tak vysoké poptávky v rozsahu téměř 150 % mimořádné poptávky předešlého období, tj. 1 610 prodaných bytů. Aktuální poptávka je v ročním srovnání v absolutně prodaných bytech více jak trojnásobně vyšší než před rokem a v rozdílově prodaných bytech dokonce víc než 3,5 krát větší. V tržbách bylo dosaženo 360 % nárůstu objemu. Zdá se, že nová poptávka stvrdila překonání dvou základních ekonomických parametrů zakoupených bytů. Potřetí za plynoucí rok byla překonána cena plochy 110 tis. Kč/m² a po čtvrté průměrná cena bytu 7 mil. Kč.

Třetí oblastí, která v daném období vybočila z dlouhodobého průměru, je cenová politika developerů. Došlo již druhé období na „masivní“ zdražení bytů již dříve daných na trh a to jak z hlediska počtu zdražených jednotek, tak ve výši nárůstu ceny. Zdraženo bylo 24 % jednotek v průměru o 316 tis. Kč. V loňském roce bylo období března a dubna ve znamení snížení cen existujících bytů. Vzhledem k přetrvávajícím dobrým podmínkám pro poptávku a nedobrym pro dodávku stavebního díla se zdá, že společnosti nepotřebují „rychlý“ prodej a jeho zpomalení s možností případných budoucích bezbolestných slev je lákavé.

Nabídka volných bytů na trhu se za období března a dubna opět snížila, ale její pokles byl díky vysoké nabídce nových bytů nižší o 2,4 %. Pokles za sledované dva měsíce byl 109 bytů, ale za čtyři měsíce vstupní nabídka klesla od počátku roku o více jak 15 %. Meziroční porovnání je podobné - pokles o 16,8 % k nabídce na konci dubna 2020. Dramaticky ale vypadá nárůst průměrné ceny plochy volného bytu na trhu. V období vzrostla jen o 1,6 %, ale meziročně pak o 8,4 % a dosáhla 125 397 Kč/m². Již třetí období byla tak překonána hranice 120 tis. Kč/m².

TRH 03-04/2021

Nové byty za 03-04/2021 z hlediska počtu přišly na trh v nadprůměrném množství a nová nabídka dosáhla jen 120 % průměru předešlých sedmi let v těchto měsících a oproti loňskému roku byla na 156 % jeho hodnot. Na trh vstoupilo 24 nových bytových projektů s 1 595 byty a 22 nebytovými jednotkami. Do přímého prodeje bylo dáno 1 525 nových bytů, tj. 96 % celkové nabídky s průměrnou cenou za plochu 116 612 Kč/m².

Byty v projektech rekonstrukcí tvořily jen 2,4 % nabídky, tj. 36 bytů s cenou plochy 123 976 Kč/m². Průměrná velikost bytů v rekonstrukcích byla 62,06 m² a průměrná cena 7 693 811 Kč.

Byty v projektech s novou výstavbou dosáhly počtu 1 489 bytů a měly cenu plochy 116 433 Kč/m². Průměrná velikost bytů v projektech s novou výstavbou byla 61,62 m² a průměrná cena 7 268 000 Kč.

Poptávka 03-04/2021 po bytech dosáhla 143 % vysoké poptávky předcházejících dvou měsíců. Oproti předešlému období 01-02/2021 byl nárůst v absolutním počtu 38 % a v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje) bylo množství prodaných bytů vyšší dokonce o 43 % a dosáhl 1 610 bytů. Absolutní prodej bytů vzrostl o 484 bytů na 1 750 bytů. Vzhledem k menšímu množství vrácených bytů do prodeje pak rozdílový ukazatel prodeje byl vyšší o 486 bytů. Prodeje nebytových - komerčních jednotek v bytových projektech vzrostl z 8 jednotek na 17 jednotek.

V meziročním srovnání bylo prodáno o 1 194 bytů více, tj. o 215 % bytů v absolutním prodeji a o 1 175 bytů, tj. o 270 % více v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje).

Nabídka 03-04/2021 volných jednotek v bytových projektech během analyzovaného období klesla o 101 jednotek, tj. 2,2 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci období klesl ze 4 697 jednotek na 4 569 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly poklesu o 109 bytů a činily 4 489 bytů, tj. pokles o 2,4 %. V březnu a dubnu počet nebytových jednotek v bytových projektech v nabídce klesl z 99 jednotek na 80 jednotek.

Cena plochy volných bytů se změnila o 2 023 Kč/m² na 125 397 Kč/m², tj. nárůst o 1,6 % (parametr vypočtený jen z bytů s uvedením ceny v ceníku). Meziročně cena plochy volného bytu v nabídce vzrostla z 115 696 Kč/m² na uvedených 125 397 Kč/m², tj. o 9 700 Kč/m² a 8,4 %.

Počet nových bytových projektů byl oproti předešlému období o 13 projektů vyšší - 25 projektů. Počet bytů v nových projektech vzrostl z 547 bytů na 1 595 bytů. Doprodáno bylo 33 projektů s celkovým počtem 2 123 bytů. Do prodeje byl dán 1 projekt se 30 řadovými rodinnými domy. Trh naopak opustilo 5 projektů se 46 rodinnými domy. V 25 bytových projektech bylo na trh dáno 1 595 bytů a 22 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 95 % celkové nabídky.

NOVÉ BYTY ZA OBDOBÍ 03-04/2021

Celkem byly v březnu a dubnu uvedeny na trh byty v nových projektech v počtu 1 525 bytů, v hodnotě cca 11,622 mld. Kč. Průměrné parametry nových bytů dosáhly hodnot:

- Průměrná velikost 61,63 m²
- Průměrná cena 7 186 756 Kč
- průměrná cena plochy bytu 116 612 Kč/m²

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

1. Praha 4 získala 359 nových bytů, tj. 24 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 51 %
2. Praha 10 získala 252 nových bytů, tj. 17 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 54 %
3. Praha 9 získala 185 nových bytů, tj. 12 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 48 %
4. Praha 8 získala 173 nových bytů, tj. 11 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 43 %
5. Praha 7 získala 162 nových bytů, tj. 11 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 98 %
6. Praha 5 získala 151 nových bytů, tj. 10 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 17 %
7. Praha 6 získala 106 nových bytů, tj. 7 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 42 %
8. Praha 3 získala 70 nových bytů, tj. 5 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 37 %
9. Praha 2 získala 60 nových bytů, tj. 4 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 28 %
10. Praha 1 získala 7 nových bytů, tj. 0,5 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 17 %

Celková nabídka volných bytů na trhu vzrostla o 41 %.

Nabídku nových bytů za 03-04/2021 lze k předešlému období 01-02/2021 charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET nových bytů 1 525 ks nárůst o 359 %
- PLOCHA nových bytů 93 985 m² nárůst o 355 %
- TRŽBY (ceníkové) nových bytů daných na trh 10 959 803 366 Kč nárůst o 344 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 61,63 m² pokles o 1,98 m², tj. 3,1 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 186 756 Kč pokles o 413 185 Kč, tj. 5,4 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 116 612 Kč/m² pokles o 2 864 Kč/m², tj. 2,4 %

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 menší o 13,5 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu nižší o 20,5 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu nižší o 8,0 %

Nabídka jako celek tedy ve všech ukazatelích dosahuje nižších hodnot a s výjimkou poklesu plochy je to pro poptávku dobrý signál. V cenových parametrech jsou levnější všechny dispoziční typy.

VOLNÉ BYTY NA KONCI OBDOBÍ 03-04/2021

Nabídka volných bytů na trhu za sledované období opět poklesla a to o 109 bytů na 4 489 bytů, tj. o 2,4 %. Na rozdíl od předešlého období, kdy byla poptávka nadprůměrná, ale nová nabídka podprůměrná a pokles volných bytů byl tak radikální, byla aktuální nabídka nových bytů nadprůměrná a pokles zbrzdila.

V ročním srovnání byla na počátku roku 2020 nabídka volných bytů o 904 bytů vyšší, tj. o 16,8 %.

Pokles nabídky volných bytů tentokrát nepostihl všechny městské obvody - jen 7 z nich. Procentně největší pokles zaznamenala Praha 9 o 19 % a Praha 5 o 17 %. Naopak k nárůstu počtu bytů došlo nejvíce na Praze 10 o 28 % a na Praze 7 o 24 %. V absolutních hodnotách počtu bytů největší pokles zaznamenala Praha 5 o 180 bytů. Druhá s největším poklesem volných bytů je Praha 9, která snížila nabídku volných bytů o 104 bytů. Absolutní největší nárůst byl na Praze 10 o 136 bytů a Praze 4 o 77 bytů.

V dispozičních typech byl pokles u všech typů s výjimkou typu 2+, který zaznamenal nárůst o necelé 1 %. U nejprodávanějších zbylých dispozičních typů byl pokles od 4 % do 5 %.

Nabídku volných bytů na konci období lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET volných bytů 4 489 ks pokles o 2,4 %
- PLOCHA volných bytů 312 850 m² pokles o 2,6 %
- TRŽBY volných bytů (ceníky) 36 913 156 078 Kč pokles o 3,8 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 69,59 m² pokles o 0,18 m², tj. 0,3 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 8 687 493 Kč nárůst o 141 014 Kč, tj. o 1,6 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 125 397 Kč/m² nárůst o 2 023 Kč/m², tj. o 1,6 %

Cena plochy volného bytu již potřetí přesáhla hodnotu 120 tis. Kč a již půl roku je průměrná cena volného bytu nad 8 mil. Kč.

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

CENA PLOCHY VOLNÉHO BYTU PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ

1. Praha 1 - pokles o 5,2 % na 193 016 Kč
2. Praha 2 - nárůst o 1,3 % na 161 311 Kč
3. Praha 3 - nárůst o 4,9 % na 129 385 Kč
4. Praha 4 - nárůst o 2,5 % na 120 771 Kč
5. Praha 5 - nárůst o 2,2 % na 129 327 Kč
6. Praha 6 - pokles o 4,5 % na 128 391 Kč
7. Praha 7 - nárůst o 13,6 % na 133 454 Kč
8. Praha 8 - nárůst o 1,5 % na 125 547 Kč
9. Praha 9 - nárůst o 3,4 % na 110 414 Kč
10. Praha 10 - pokles o 1,2 % na 115 883 Kč

CENA PLOCHY VOLNÉHO BYTU PODLE DISPOZIČNÍCH TYPŮ

1. Typ 1+ nárůst o 2,14 % na 132 026 Kč
2. Typ 2+ nárůst o 2,55 % na 123 473 Kč
3. Typ 3+ nárůst o 1,38 % na 122 113 Kč
4. Typ 4+ nárůst o 0,80 % na 125 325 Kč
5. Typ 5+ nárůst o 1,25 % na 150 102 Kč
6. Typ 4+ nárůst o 0,10 % na 164 495 Kč

PRODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 03-04/2021

Poptávka v analyzovaném období dosáhla v rozdílových prodejkách 1 610 bytů. Ve srovnání s předešlým obdobím byla vyšší o 486 bytů, tj. 43 % a v ročním srovnání byla vyšší o 1 175 bytů, tj. o 270 %.

Absolutně bylo prodáno 1 750 bytů a z toho 140 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace v tomto období klesl. Aktuálně v období je saturace 8,0 % z celkově prodaných bytů. Jde oproti minulému období o pokles o 3,2 %. Oproti období 01-02/2021 bylo prodáno o 38,2 % bytů absolutně více a u rozdílově prodaných bytů bylo jejich množství vyšší o 43,2 %. Byly prodány byty menší (o 2,8 m²) a levnější o 4,2 % v celkové ceně bytu a dražší o 0,1 % v ceně plochy. Tržby v rozdílových prodejkách dosáhly nárůstu o 37,3 % oproti předešlému období, a to zejména díky prodejkám dispozičních typů 2+ a 3+ u kterých narostly tržby o 40,3 %, resp. 46,3 %.

Prodané byty lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET prodaných bytů celkem 1 750 ks / saturace 140 ks / bilančně 1 610ks
- PLOCHA prodaných bytů celkem 109 714 m² / saturace 9 409 m² / bilančně 100 305 m²
- TRŽBY prodaných bytů celkem 12 498 mil. Kč / saturace 1 106 mil. Kč / bilančně 11 392 mil. Kč

Kvalitativní ukazatele celkově- absolutně prodaných bytů

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 62,7 m², tj. pokles o 2,2 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 141 497 Kč, tj. pokles o 1,7 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 113 910 Kč/m², tj. nárůst o 0,5 %

Nárůst rozdílových prodejů se v období projevil ve všech městských obvodech s výjimkou Prahy 3, kde nastal pokles:

1. Praha 1 - nárůst o 12 bytů na 4 bytů, tj. nárůst o 150,0 % (v minulém období byla bilance prodeje záporná)
2. Praha 2 - nárůst o 42 bytů na 77 bytů, tj. nárůst o 120,0 %
3. Praha 3 - pokles o 7 bytů na 70 bytů, tj. pokles o 9,1 %
4. Praha 4 - nárůst o 65 byty na 282 bytů, tj. nárůst o 30,0 %
5. Praha 5 - nárůst o 36 bytů na 276 bytů, tj. nárůst o 15,0 %
6. Praha 6 - nárůst o 3 byty na 138 bytů, tj. nárůst o 2,2 %
7. Praha 7 - nárůst o 93 bytů na 157 bytů, tj. nárůst o 145,3 %
8. Praha 8 - nárůst o 60 bytů na 194 bytů, tj. nárůst o 44,8 %
9. Praha 9 - nárůst o 144 bytů na 289 bytů, tj. nárůst o 44,7 %
10. Praha 10 - nárůst o 38 bytů na 123 bytů, tj. nárůst o 43,2 %

Z pohledu dispozičních typů zaznamenaly nárůst poptávky všechny typy:

1. Typ 1+ nárůst o 118 bytů na 360 bytů, tj. nárůst o 48,8 %
2. Typ 2+ nárůst o 218 bytů na 739 bytů, tj. nárůst o 41,8 %
3. Typ 3+ nárůst o 128 bytů na 343 bytů, tj. nárůst o 59,5 %
4. Typ 4+ nárůst o 17 bytů na 149 bytů, tj. nárůst o 12,9 %
5. Typ 5+ nárůst o 9 bytů na 19 bytů, tj. nárůst o 90,0 %

Lze konstatovat, že poptávka v tomto období se standardně zaměřila na byty dispozic 1+ až 3+.

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 03-04/2021

Cenová politika společností během posuzovaných dvou měsíců mírně snížila částku na zdražení jednotek, ale výrazně snížila částku věnovanou zlevnění jednotek. Cenová politika je většinou výrazně vyřešena z počátku roku a takto výrazné

zdražení i v březnu a dubnu není úplně v minulosti běžné. Běžný poměr mezi částkami na zdražení a zlevnění bytů je 2:1 ve prospěch zdražení v tomto období byl poměr 18:1.

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo 1 108 jednotek a bylo oproti předešlému období počtu nižší jen o 6,5 %. Zdražení dosáhlo částky 350,722 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 316 536 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 127 jednotek, a to je pokles o 10 %. Sleva dosáhla v průměru 151 368 Kč na jeden zlevněný byt. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 19,224 mil. Kč a je o 60 % nižší než částka v předešlém období.

Zdraženo bylo 24,1 % jednotek a zlevněno tentokrát 2,8 % z celkového počtu jednotek. Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla 331,499 mil. Kč.

Charakteristika chování klientů z hlediska setrvání u budoucí kupní smlouvy byla v roce 2020 - vrácených jednotek z absolutně prodaných bytů 10,9 % (dvouměsíční krok vyhodnocení). Za první dva měsíce letošního roku je tento ukazatel více jak 11 % a druhé dva aktuální měsíce pak 8 %.

Ve sledovaném období dosáhl podíl vrácených jednotek do prodeje 8,0 % z absolutně prodaných 1 750 bytů - 140 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala 8,8 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací z 39 % a 61 % se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly ceny plochy 111 999 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 121 489 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“.