



Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za červenec a srpen 2023

ÚVOD

Červenec a srpen 2023 byly jednoznačně obdobím, kdy se trh stabilizoval v nevládném prostředí vnějších podmínek, ale prázdninové měsíce poptávce příliš nepomohly, ale nová nabídka byla nečekaná. Prodeje od listopadu 2022 rostly (z mála na trochu víc), ale nyní opět výrazně klesly. Cena plochy u nových bytů v nových projektech se od počátku roku drží pod cenou plochy ve stejném období roku 2022. Cena plochy v nabídce volných bytů na trhu od listopadu 2022 trvale klesá. Cenová politika u bytů již existujících delší dobu na trhu mimořádně půl roku vykazuje výraznou převahu zlevněných bytů nad byty zdraženými. Přesto je zatím prodej bytů jen cca na 90 % loňského roku, ale vzhledem k jeho slabému prodejnímu konci, lze očekávat, že by prodej letos dosáhl obdobných výsledků jako loni.

Nabídka nových bytů v nových projektech byla nadprůměrná – 1 036 nových bytů v nových projektech a do prodeje bylo uvolněno 90 % bytů, tj. 925 bytů. Do prodeje bylo dáno 139 % dlouhodobého průměru těchto měsíců a 164 % loňské nové nabídky v tomto období. Červenec a srpen jsou měsíce z hlediska počtu bytů nové nabídky dlouhodobě druhým nejslabším obdobím, ale aktuální období má druhou nejvyšší nabídku od roku 2014. Oproti nabídce nových bytů v květnu a červnu 2023 se klientské parametry nového bytu změnilo takto - průměrná plocha bytu klesla o 11 %, průměrná cena klesla o 5 % a cena plochy bytu vzrostla o 6 % na 153 688 Kč/m² (květen – červen - aktuálně – 144 552 Kč/m²).

Poptávka během prázdninových měsíců výrazně poklesla. U absolutně prodaných bytů klesla proti předešlému období o 39 % a v rozdílových prodejkách dokonce o 44 %. V meziročním období byla poptávka vyšší o 67 % loňské absolutní poptávky za stejné období a o 72 % u rozdílových prodejků. V tržbách bylo meziročně dosaženo nárůstu objemu na 157 % u absolutně prodaných bytů a k nárůstu na 149 % u rozdílově prodaných bytů. Cena plochy absolutně prodaného bytu od minulého období

stagnovala (pokles o 0,4 %), jeho cena klesla o 5,3 %, tj. o 460 991 Kč. Byty se prodaly menší o 2,9 m², tj. o 5 %.

Nabídka volných bytů na trhu za druhé období výrazně vzrostla - nárůst o 11 % v počtu volných bytů. Nárůst za sledované dva měsíce byl 728 bytů a v meziročním srovnání je nabídka vyšší o 2 015 volných bytů, tj. o 41 %. Klientské parametry průměrné nabídky volných bytů mírně poklesly - velikost pokles o 1,8 %, cena pokles o 2,5 % a cena plochy pokles o 1,2 %. V meziročním srovnání cena plochy klesla o 2,4 %, průměrná velikost klesla o 3,3 % a cena bytu klesla o 5,8 %.

Cenová politika Cenová politika developerů v období zaznamenala opět rekordní převahu zlevnění nad zdražením bytů. Zdraženo bylo 5,3 % jednotek na trhu o celkovou částku 124 mil. Kč (pokles proti předešlému období jen o 0,2 %) a zlevněno bylo 11,1 % jednotek v hodnotě 530 mil. Kč (nárůst proti předešlému období o 22 %). Částka na zlevnění bytů přesáhla částku na jejich zdražení o 406 mil. Kč. Je třeba ale vnímat, že uvedené částky netvoří ani 1 % z tržeb volných bytů na trhu. Jde spíše o pomocný ukazatel charakterizující vnímání cen developerem.

BYTY V NOVÝCH PROJEKTECH ZA OBDOBÍ 07-08/2023

Celkem bylo v červenci a srpnu uvedeno na trh 14 projektů s 1 045 jednotkami. 1 projekt byl s rodinnými domy (8 rodinných domů) a 15 projektů bylo bytových. Z celkového počtu 1 080 jednotek obsažených v nových projektech bylo 1 036 bytů a 1 nebytová jednotka.

Přímo na trh do prodeje bylo dáno 925 bytů, tj. 89 % celkové nabídky nových projektů. Objem tržeb s DPH bytů byl 8,399 mld. Kč. Celkem - aktuální hodnota 925 bytů - v předešlém období 741 bytů - nárůst o 184 bytů, tj. o 24,83 %.



Kvantitativní parametry bytů v nových projektech:

- Celkový počet bytů daných na trh - 925 bytů
- Celková plocha bytů daných na trh - 48 638 m²
- Celkové tržby s DPH bytů daných na trh - 7 475 057 947 Kč

Kvalitativní parametry bytů v nových projektech:

- Průměrná velikost - 52,58 m²
- Průměrná cena 8 081 144 Kč
- Průměrná cena m² plochy bytu 153 688 Kč/m²

Počet nových bytů v nových projektech během období klesl u 4 městských obvodů, beze změn u 3 městských obvodů a vzrostl u 3 městských obvodů. Největší pokles zaznamenala Praha 4 o 163 bytů a největší nárůst zaznamenala Praha 5 o 339 bytů.

- Praha 1 - aktuální hodnota - bez nabídky bytů.
- Praha 2 - aktuální hodnota - bez nabídky bytů.
- Praha 3 - aktuální hodnota 2 byty - v předešlém období - bez nabídky bytů.
- Praha 4 - aktuální hodnota 70 bytů - v předešlém období 233 bytů - pokles o -163 bytů, tj. o -69,95 %.
- Praha 5 - aktuální hodnota 592 bytů - v předešlém období 253 bytů - nárůst o 339 bytů, tj. o 133,99 %.
- Praha 6 - aktuální hodnota - bez nabídky bytů - v předešlém období 73 bytů - pokles o -73 bytů, tj. o -100 %.
- Praha 7 - aktuální hodnota - bez nabídky bytů.
- Praha 8 - aktuální hodnota 223 bytů - v předešlém období - bez nabídky bytů.
- Praha 9 - aktuální hodnota - bez nabídky bytů - v předešlém období 142 bytů - pokles o -142 bytů, tj. o -100 %.
- Praha 10 - aktuální hodnota 38 bytů - v předešlém období 40 bytů - pokles o -2 byty, tj. o -5 %.

Počet nových bytů v nových projektech během období klesl u 3 dispozičních typů a vzrostl u 3 dispozičních typů. Největší pokles zaznamenal typ 4+ o 12 bytů a největší nárůst zaznamenal typ 1+ o 110 bytů.

- 1+ - aktuální hodnota 320 bytů - v předešlém období 210 bytů - nárůst o 110 bytů, tj. o 52,38 %.
- 2+ - aktuální hodnota 367 bytů - v předešlém

- období 293 bytů - nárůst o 74 bytů, tj. o 25,25 %.
- 3+ - aktuální hodnota 195 bytů - v předešlém období 177 bytů - nárůst o 18 bytů, tj. o 10,16 %.
- 4+ - aktuální hodnota 40 bytů - v předešlém období 52 bytů - pokles o -12 bytů, tj. o -23,07 %.
- 5+ - aktuální hodnota 3 byty - v předešlém období 8 bytů - pokles o -5 bytů, tj. o -62,5 %.
- 6+ - aktuální hodnota bytů - v předešlém období 1 bytů - pokles o -1 bytů, tj. o -100 %.

Celkově došlo k navýšení nabídky o 15 %.

K předešlému období 05-06/2023 jsou relace nové nabídky bytů v nových projektech:

Kvantitativní ukazatele

- POČET nových bytů - nárůst na 925 bytů, tj. o 25 %
- PLOCHA nových bytů - nárůst na 48 638 m², tj. o 11 %
- TRŽBY nových bytů daných na trh - nárůst na 7 475 058 Kč, tj. o 18 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 52,58 m² - klesla o 6,33 m², tj. o 11 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 8 081 144 Kč - klesla o 429 784 Kč, tj. 5 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 153 866 Kč/m² - vzrostla o 9 136 Kč/m², tj. 6 %

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 8,7 m² a 14,1 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu - levnější o 1 330 692 Kč a 14 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu - nižší o 4 Kč/m² a 0 %

VOLNÉ BYTY NA KONCI OBDOBÍ 07-08/2023

Nabídka volných bytů na trhu za sledované období výrazně vzrostla. Celkem - aktuální hodnota 6 942 bytů - v předešlém období 6 214 bytů - nárůst o 728 bytů, tj. o 11,71 %.



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

Kvantitativní ukazatele

- POČET volných bytů 6 942 ks nárůst o 11,7 %
- PLOCHA volných bytů 425 118 m² nárůst o 9,7 %
- TRŽBY volných bytů (ceníky) 59 858 214 033 Kč nárůst o 6,1 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 61,24 m² pokles o 1,1 m², tj. 1,8 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 9 293 311 Kč pokles o 233 897 Kč, tj. o 2,5 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 152 048 Kč/m² pokles o 1 785 Kč/m², tj. o 1,2 %

V ročním srovnání je nárůst ještě výraznější. Celkem - aktuální hodnota 6 942 bytů - v předešlém období před rokem 4 927 bytů - nárůst o 2 015 bytů, tj. o 40,89 %.

Počet volných bytů na konci období klesl u 7 městských obvodů a vzrostl u 3 městských obvodů. Největší pokles zaznamenala Praha 6 o 21 bytů a největší nárůst zaznamenala Praha 5 o 618 bytů.

ZMĚNA NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ

Praha 1 - aktuální hodnota 29 bytů - v předešlém období 25 bytů - nárůst o 4 byty, tj. o 16 %.
Praha 2 - aktuální hodnota 147 bytů - v předešlém období 153 bytů - pokles o -6 bytů, tj. o -3,92 %.
Praha 3 - aktuální hodnota 448 bytů - v předešlém období 452 bytů - pokles o -4 byty, tj. o -0,88 %.
Praha 4 - aktuální hodnota 1 215 bytů - v předešlém období 1 233 bytů - pokles o -18 bytů, tj. o -1,45 %.
Praha 5 - aktuální hodnota 1 652 bytů - v předešlém období 1 034 bytů - nárůst o 618 bytů, tj. o 59,76 %.
Praha 6 - aktuální hodnota 477 bytů - v předešlém období 498 bytů - pokles o -21 bytů, tj. o -4,21 %.
Praha 7 - aktuální hodnota 313 bytů - v předešlém období 323 bytů - pokles o -10 bytů, tj. o -3,09 %.
Praha 8 - aktuální hodnota 461 bytů - v předešlém období 280 bytů - nárůst o 181 bytů, tj. o 64,64 %.
Praha 9 - aktuální hodnota 1 445 bytů - v předešlém období 1 460 bytů - pokles o -15 bytů, tj. o -1,02 %.
Praha 10 - aktuální hodnota 755 bytů - v předešlém období 756 bytů - pokles o -1 byt, tj. o -0,13 %.

Počet volných bytů na konci období neklesl u

žádných dispozičních typů a vzrostl u 5 dispozičních typů. Beze změn je typ 5+ se stejným počtem bytů, největší nárůst zaznamenal typ 2+ o 321 bytů.

ZMĚNA NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE DISPOZIČNÍCH TYPŮ

1+ - aktuální hodnota 1 960 bytů - v předešlém období 1 737 bytů - nárůst o 223 bytů, tj. o 12,83 %.
2+ - aktuální hodnota 2 719 bytů - v předešlém období 2 398 bytů - nárůst o 321 bytů, tj. o 13,38 %.
3+ - aktuální hodnota 1 658 bytů - v předešlém období 1 501 bytů - nárůst o 157 bytů, tj. o 10,45 %.
4+ - aktuální hodnota 550 bytů - v předešlém období 524 bytů - nárůst o 26 bytů, tj. o 4,96 %.
5+ - aktuální hodnota 49 bytů - v předešlém období 49 bytů - tj. o 0 %.
6+ - aktuální hodnota 6 bytů - v předešlém období 5 bytů - nárůst o 1 byt, tj. o 20 %.

Zajímavý může být i vývoj ceny plochy v jednotlivých městských obvodech od minulého analyzovaného období. Průměrná cena plochy volných bytů na konci období klesla u 7 městských obvodů a vzrostla u 3 městských obvodů. Největší pokles zaznamenala Praha 1 o -12 101 Kč/m², a největší nárůst zaznamenala Praha 7 o 890 Kč/m².

- Praha 1 - aktuální hodnota 273 115 Kč/m² - v předešlém období 285 216 Kč/m² - pokles o -12 101 Kč/m², tj. o -4,24 %.
- Praha 2 - aktuální hodnota 182 937 Kč/m² - v předešlém období 182 722 Kč/m² - nárůst o 215 Kč/m², tj. o 0,11 %.
- Praha 3 - aktuální hodnota 155 229 Kč/m² - v předešlém období 159 155 Kč/m² - pokles o -3 926 Kč/m², tj. o -2,46 %.
- Praha 4 - aktuální hodnota 149 498 Kč/m² - v předešlém období 151 240 Kč/m² - pokles o -1 741 Kč/m², tj. o -1,15 %.
- Praha 5 - aktuální hodnota 155 051 Kč/m² - v předešlém období 160 612 Kč/m² - pokles o -5 561 Kč/m², tj. o -3,46 %.
- Praha 6 - aktuální hodnota 174 296 Kč/m² - v předešlém období 177 537 Kč/m² - pokles o -3 241 Kč/m², tj. o -1,82 %.
- Praha 7 - aktuální hodnota 196 077 Kč/m² - v předešlém období 195 187 Kč/m² - nárůst o 890 Kč/m², tj. o 0,45 %.
- Praha 8 - aktuální hodnota 148 014 Kč/m² - v předešlém období 148 613 Kč/m² - nárůst o -599 Kč/m², tj. o -0,4 %.



- Praha 9 - aktuální hodnota 132 782 Kč/m² - v předešlém období 133 037 Kč/m² - nárůst o -255 Kč/m², tj. o -0,19 %.
- Praha 10 - aktuální hodnota 144 164 Kč/m² - v předešlém období 143 513 Kč/m² - nárůst o 651 Kč/m², tj. o 0,45 %.

Průměrná cena plochy volných bytů na konci období klesla u všech 6 dispozičních typů a nevzrostla u žádných dispozičních typů. Největší pokles zaznamenal typ 6+ o -9 344 Kč/m² a nejmenší pokles zaznamenal typ 3+ o -1 118 Kč/m².

- 1+ - aktuální hodnota 156 663 Kč/m² - v předešlém období 159 126 Kč/m² - pokles o -2 463 Kč/m², tj. o -1,54 %.
- 2+ - aktuální hodnota 149 096 Kč/m² - v předešlém období 150 448 Kč/m² - nárůst o -1 352 Kč/m², tj. o -0,89 %.
- 3+ - aktuální hodnota 148 692 Kč/m² - v předešlém období 149 810 Kč/m² - pokles o -1 118 Kč/m², tj. o -0,74 %.
- 4+ - aktuální hodnota 157 113 Kč/m² - v předešlém období 159 927 Kč/m² - pokles o -2 814 Kč/m², tj. o -1,75 %.
- 5+ - aktuální hodnota 188 305 Kč/m² - v předešlém období 189 467 Kč/m² - pokles o -1 162 Kč/m², tj. o -0,61 %.
- 6+ - aktuální hodnota 150 264 Kč/m² - v předešlém období 159 608 Kč/m² - pokles o -9 344 Kč/m², tj. o -5,85 %.

PRODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 07-08/2023

Poptávka v analyzovaném období dosáhla v absolutních prodejkách 469 bytů. Ve srovnání s předešlým prodejem byla nižší o 300 bytů, tj. o 39 % a v ročním srovnání byla vyšší o 189 bytů, tj. o 67 %.

Z absolutně prodaných bytů 114 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace v tomto období dosáhl 24,3 % - v předešlém období byla saturace výrazně nižší 16,9 % z celkově prodaných bytů. V absolutních hodnotách se ale snížila ze 130 bytů na 114 bytů.

V porovnání s minulým obdobím byly absolutně prodány byty menší o 4,9 %, v celkové ceně bytu levnější o 5,3 % a v ceně plochy levnější o 0,4 %.

Tržby v rozdílových prodejkách zaznamenaly pokles o 52 % oproti předešlému období. V absolutních prodejkách tržby klesly o 42 %.

Prodané byty lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET prodaných bytů celkem 469 ks / saturace 114 ks / bilančně 355 ks
- PLOCHA prodaných bytů celkem 25 983 m² / saturace 8 013 m² / bilančně 17 970 m²
- TRŽBY prodaných bytů celkem 3 834 mil. Kč / saturace 1 189 mil. Kč / bilančně 2 646 mil. Kč

Kvalitativní ukazatele celkově- absolutně prodaných bytů

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 55,4 m², tj. pokles o 4,9 %, meziročně pokles o 5,8 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 8 175 827 Kč, tj. pokles o 5,3 %, meziročně pokles o 6,4 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 147 579 Kč/m², tj. pokles o 0,4 %, meziročně pokles o 0,6 %

Počet prodaných bytů během období klesl u 6 městských obvodů a vzrostl u 4 městských obvodů. Největší pokles zaznamenala Praha 5 o -138 bytů a největší nárůst zaznamenala Praha 8 o 32 bytů.

Praha 1 - aktuální hodnota 0 bytů - v předešlém období 2 bytů - pokles o -2 byty, tj. o -100 %.
Praha 2 - aktuální hodnota 7 bytů - v předešlém období 6 bytů - nárůst o 1 byt, tj. o 16,66 %.
Praha 3 - aktuální hodnota 23 bytů - v předešlém období 21 bytů - nárůst o 2 byty, tj. o 9,52 %.
Praha 4 - aktuální hodnota 100 bytů - v předešlém období 104 bytů - pokles o -4 byty, tj. o -3,84 %.
Praha 5 - aktuální hodnota 71 bytů - v předešlém období 209 bytů - pokles o -138 bytů, tj. o -66,02 %.
Praha 6 - aktuální hodnota 27 bytů - v předešlém období 95 bytů - pokles o -68 bytů, tj. o -71,57 %.
Praha 7 - aktuální hodnota 12 bytů - v předešlém období 47 bytů - pokles o -35 bytů, tj. o -74,46 %.
Praha 8 - aktuální hodnota 48 bytů - v předešlém období 16 bytů - nárůst o 32 bytů, tj. o 200 %.
Praha 9 - aktuální hodnota 127 bytů - v předešlém období 222 bytů - pokles o -95 bytů, tj. o -42,79 %.
Praha 10 - aktuální hodnota 54 bytů - v předešlém období 47 bytů - nárůst o 7 bytů, tj. o 14,89 %.



Počet prodaných bytů během období klesl u 5 dispozičních typů a beze změny byl u 1 dispozičního typu. Největší nárůst zaznamenal typ 2+ o -154 bytů, beze změn je typ 5+.

- 1+ - aktuální hodnota 167 bytů - v předešlém období 224 bytů - pokles o -57 bytů, tj. o -25,44 %.
- 2+ - aktuální hodnota 187 bytů - v předešlém období 341 bytů - pokles o -154 bytů, tj. o -45,16 %.
- 3+ - aktuální hodnota 84 bytů - v předešlém období 155 bytů - pokles o -71 bytů, tj. o -45,8 %.
- 4+ - aktuální hodnota 27 bytů - v předešlém období 44 bytů - pokles o -17 bytů, tj. o -38,63 %.
- 5+ - aktuální hodnota 4 bytů - v předešlém období 4 bytů - nárůst o 0 bytů, tj. o 0 %.
- 6+ - aktuální hodnota 0 bytů - v předešlém období 1 bytů - pokles o -1 bytů, tj. o -100 %.

Lze konstatovat, že poptávka v tomto období se standardně zaměřila na byty dispozic 2+ (prodáno 40 % z celkového prodeje - z počtu bytů). Vyšší je ale i podíl typu 1+ a to 36 %.

Zajímavé může být i srovnání cena plochy prodaného bytu aktuálně a před rokem. Celkem - aktuální hodnota 147 579 Kč/m² - v předešlém období před rokem 148 454 Kč/m² - pokles o -876 Kč/m², tj. o -0,58 %.

Průměrná cena plochy prodaných bytů během roku klesla u 4 městských obvodů a vzrostla u 5 městských obvodů. Největší pokles zaznamenala Praha 2 o -27 135 Kč/m², a největší nárůst zaznamenala Praha 6 o 86 180 Kč/m².

- Praha 1 - v předešlém období před rokem 237 070 Kč/m² - pokles o Kč/m², tj. o 0 %.
- Praha 2 - aktuální hodnota 179 659 Kč/m² - v předešlém období před rokem 206 795 Kč/m² - nárůst o -27 135 Kč/m², tj. o -13,12 %.
- Praha 3 - aktuální hodnota 162 426 Kč/m² - v předešlém období před rokem 158 989 Kč/m² - pokles o 3 438 Kč/m², tj. o 2,16 %.
- Praha 4 - aktuální hodnota 143 662 Kč/m² - v předešlém období před rokem 137 492 Kč/m² - pokles o 6 170 Kč/m², tj. o 4,48 %.
- Praha 5 - aktuální hodnota 154 154 Kč/m² - v předešlém období před rokem 156 351 Kč/m² - pokles o -2 196 Kč/m², tj. o -1,4 %.
- Praha 6 - aktuální hodnota 217 871 Kč/m² - v předešlém období před rokem 131 690 Kč/m² - pokles o 86 180 Kč/m², tj. o 65,44 %.

- Praha 7 - aktuální hodnota 176 399 Kč/m² - v předešlém období před rokem 174 197 Kč/m² - nárůst o 2 202 Kč/m², tj. o 1,26 %.
- Praha 8 - aktuální hodnota 135 848 Kč/m² - v předešlém období před rokem 151 334 Kč/m² - nárůst o -15 487 Kč/m², tj. o -10,23 %.
- Praha 9 - aktuální hodnota 126 480 Kč/m² - v předešlém období před rokem 134 188 Kč/m² - nárůst o -7 708 Kč/m², tj. o -5,74 %.
- Praha 10 - aktuální hodnota 143 896 Kč/m² - v předešlém období před rokem 138 200 Kč/m² - nárůst o 5 696 Kč/m², tj. o 4,12 %.

Průměrná cena plochy prodaných bytů během roku klesla u 3 dispozičních typů a vzrostla u 2 dispozičních typů. Největší pokles zaznamenal typ 1+ o -8 741 Kč/m² a největší nárůst zaznamenal typ 5+ o 34 940 Kč/m².

- 1+ - aktuální hodnota 146 852 Kč/m² - v předešlém období před rokem 155 592 Kč/m² - pokles o -8 741 Kč/m², tj. o -5,61 %.
- 2+ - aktuální hodnota 142 125 Kč/m² - v předešlém období před rokem 143 876 Kč/m² - nárůst o -1 752 Kč/m², tj. o -1,21 %.
- 3+ - aktuální hodnota 146 721 Kč/m² - v předešlém období před rokem 139 952 Kč/m² - pokles o 6 769 Kč/m², tj. o 4,83 %.
- 4+ - aktuální hodnota 161 676 Kč/m² - v předešlém období před rokem 163 265 Kč/m² - pokles o -1 589 Kč/m², tj. o -0,97 %.
- 5+ - aktuální hodnota 184 735 Kč/m² - v předešlém období před rokem 149 795 Kč/m² - pokles o 34 940 Kč/m², tj. o 23,32 %.
- 6+ - aktuální hodnota – bez prodeje - v předešlém období před rokem – bez prodeje



VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 07-08/2023

Cenová politika developerů v období znamenala výraznou převahu zlevněním bytů nad jejich zdražením. Zdraženo bylo 5,3 % jednotek na trhu o celkovou částku 124 mil. Kč (pokles proti předešlému období o 0,2 %) a zlevněno bylo 11,1 % jednotek v hodnotě 530 mil. Kč (nárůst proti předešlému období o 22 %).

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. V roce 2022 pak se vrátil k hodnotám 1,4:1. V aktuálním období dosahuje mimořádného poměru 1:4,2.

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo 375 jednotek a bylo oproti předešlému období v počtu nižší o 10 %. Zdražení dosáhlo částky na jednu zdraženou jednotku 329 946 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 785 jednotek, a to je nárůst o 5 %. Sleva dosáhla v průměru 674 694 Kč na jednu zlevněnou jednotku.

Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla – 405,905 mil. Kč.

Ve sledovaném období dosáhl podíl vrácených jednotek do prodeje 24,3% z absolutně prodaných 469 bytů - 114 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala 31 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací ze 30 % a 70 % bytů se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly ceny plochy 151 793 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 147 206 Kč/m². Byty vrácené do prodeje jsou již přeceněny aktuální cenou, tj. zrcadlí hodnotu vrácených bytů po aktuální změně ceny.