

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za květen a červen 2022

ÚVOD

Květen a červen 2022 na počátku delšího období, které bude silně zasaženo zvyšujícími se úrokovými sazbami, rostoucí vysokou inflací a nárůstem cen energií, resp. stavebních prací. Dochází k poklesu poptávky - meziročně o 40 %. Přetrvává vysoká cena plochy u nových bytů - meziročně o 20 % nárůst ceny plochy bytu. Snížila se ale opatrnost developerů při nabídce větších projektů, kdy množství nabízených bytů je již na téměř 90 % objemu daného projektu. Projekty dané na trh obsahují 1 472 bytů a k prodeji bylo dáno 1 258 bytů. Počátkem roku developeři na trh dávaly jen okolo 70 % bytů z projektů.

Nabídka nových bytů je mírně nadprůměrná - 1 258 bytů, tj. 105 % dlouhodobého průměru a dokonce 280 % loňské nové nabídky v tomto období. Květen a červen jsou měsíce z hlediska nové nabídky dlouhodobě třetím nejsilnějším obdobím. Současně ale patří mezi podprůměrné z hlediska cenových parametrů - páté ze šesti dvouměsíčních období. Oproti nabídce nových bytů v březnu a dubnu 2022 se cena plochy bytu zvýšila o 2 % na 149 509 Kč/m² (březen - duben 146 509 Kč/m²).

Poptávka v absolutně prodaných bytech vzrostla proti březnu a dubnu o 30 % a v rozdílových prodejkách byl nárůst dokonce o necelých 60 %. Velký vliv na množství prodaných bytů měly projekty, kde došlo jednak k hromadné změně rezervací na prodej a tři projekty byly developerem umístěny na trh s již vysokým stupněm vyprodání z interních předprodejů. Přesto poptávka dosáhla jen 60 % loňské poptávky za stejné období a v tržbách bylo meziročně dosaženo poklesu objemu na 66,5 % u absolutně prodaných bytů a poklesu na 59 % u rozdílově prodaných bytů. Oproti poptávce v březnu a dubnu 2022 se počet absolutně prodaných bytů zvýšil o 30 % a jejich tržby také o 30 %. Cena plochy absolutně prodaného bytu vzrostla o cca 6 % a jeho cena také o 0,1 %.

Nabídka volných bytů na trhu se za období května a června výrazně zvýšila - nárůst o téměř 20 % počtu volných bytů. Nárůst za sledované dva měsíce byl 756 bytů a v meziročním srovnání je nabídka vyšší dokonce o 30 %. Dramaticky ale vypadá nárůst průměrné ceny plochy volného bytu na trhu. V období vzrostla o 1,1 %, ale meziročně pak o 17 % a dosáhla 152 882 Kč/m². Jedná se o druhé dvouměsíční období, kdy byla překonána hranice 150 tis. Kč/m².

Cenová politika developerů byla i v analyzovaném období cenově progresivní, ale ne již tak výrazně. Pokračuje trend celého roku 2021 s výrazným zdražováním bytů již dříve daných na trh. Zdraženo bylo 9 % jednotek v průměru o 834 tis. Kč a zlevněno bylo 4 % jednotek v průměru o 577 tis. Kč.

TRH 05-06/2022

Nové byty za 05-06/2022 z hlediska počtu přišly na trh v nadprůměrném množství a nová nabídka dosáhla 105 % průměru předešlých osmi let v těchto dvou měsících a oproti loňskému roku byla dokonce na 280 % jejich hodnot. Na trh vstoupilo 20 nových bytových projektů s 1472 byty a 21 nebytovými jednotkami. Do přímého prodeje bylo dáno 1 258 nových bytů, tj. 85 % celkové nabídky s průměrnou cenou za plochu 149 509 Kč/m² a cenou bytu 8 229 085 Kč.

Byty v projektech rekonstrukcí tvořily 4 % nabídky, tj. 56 bytů s cenou plochy 167 355 Kč/m². Průměrná velikost bytů v rekonstrukcích byla 50,04 m² a průměrná cena 8 374 926 Kč.

Byty v projektech s novou výstavbou dosáhly počtu 1 202 bytů a měly cenu plochy 148 757 Kč/m². Průměrná velikost bytů v projektech s novou výstavbou byla 55,27 m² a průměrná cena 8 222 291 Kč.

Poptávka 05-06/2022 po bytech dosáhla 131 % poptávky předcházejících dvou měsíců u absolutně prodaných bytů a 159 % u rozdílově prodaných bytů. Absolutní prodej bytů vzrostl o 224 bytů na 954 bytů. Vzhledem k množství vrácených bytů do prodeje, pak rozdílový ukazatel prodeje klesl o 147 bytů a dosáhl 807 bytů. Prodeje nebytových - komerčních jednotek v bytových projektech vzrostl z 10 jednotek na 19 jednotek.

V meziročním srovnání bylo prodáno v absolutním prodeji o 636 bytů méně, tj. o 40 % bytů a v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje) méně o 677 bytů, tj. o 46 %.

Nabídka 05-06/2022 volných jednotek v bytových projektech během analyzovaného období vzrostla o 756 jednotek, tj. o 19,6 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci období vzrostl ze 3 594 jednotek na 4 727 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly nárůstu o 756 bytů a činily 4 615 bytů, tj. nárůst o 19,6 %. Počet nebytových jednotek v bytových projektech v období v nabídce vzrostl na 112 jednotek.

Cena plochy volných bytů mezi obdobími vzrostla o 1 662 Kč/m² na 152 882 Kč/m², tj. nárůst o 1,1 % (parametr vypočtený jen z bytů s uvedením ceny v ceníku). Meziročně cena plochy volného bytu v nabídce vzrostla ze 130 622 Kč/m² na uvedených 152 882 Kč/m², tj. o 22 260 Kč/m² a 17,0 %.

Průměrná cena volného bytu tak je, již čtyři měsíce nad hranicí 150 tis. Kč/m² a jeho průměrná cena se čtyři měsíce drží pod 10 mil. Kč na 9 620 050 Kč.

Počet nových bytových projektů byl oproti předešlému období na stejném množství projektů - 21 projektů. Počet bytů v nových projektech vzrostl z 1 451 bytů na 1 472 bytů. Na trh byl dán i 1 projekt se 16 rodinnými domy.

Doprodáno bylo 17 bytových projektů s celkovým počtem 929 bytů.

Ve 21 bytových projektech bylo na trh dáno 1 472 bytů a 21 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 85,4 % celkové nabídky.

NOVÉ BYTY ZA OBDOBÍ 05-06/2022

Celkem byly v březnu a dubnu uvedeny na trh byty v nových projektech v počtu 836 bytů, v celkové hodnotě cca 7,082 mld. Kč. Celkové tržby nových projektů pak lze předpokládat ve výši minimálně 12,3 mld. Kč. Průměrné parametry nových bytů

dosáhly hodnot:

- Průměrná velikost 55,04 m²
- Průměrná cena 8 229 085 Kč (v novostavbách 8 222 291 Kč)
- průměrná cena plochy bytu 149 509 Kč/m²

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

1. Praha 3 získala 253 nových bytů, tj. 20,1 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 53 %
2. Praha 5 získala 250 nových bytů, tj. 19,9 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 29 %
3. Praha 9 získala 216 nových bytů, tj. 17,2 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 24 %
4. Praha 6 získala 204 nových bytů, tj. 16,2 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 56 %
5. Praha 4 získala 175 nových bytů, tj. 13,9 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 19 %
6. Praha 10 získala 119 nových bytů, tj. 9,5 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 20 %
7. Praha 8 získala 41 nových bytů, tj. 3,3 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 18 %

V dispozičních typech byl nárůst u pěti typů.

- Typ 1+ - nárůst o 28,5 % na 1 234 bytů
- Typ 2+ - nárůst o 21,9 % na 1 940 bytů
- Typ 3+ - nárůst o 9,4 % na 103 bytů
- Typ 4+ - nárůst o 13,0 % na 383 bytů
- Typ 5+ - pokles o 13,3 % na 51 bytů
- Typ 6+ - beze změn 4 byty

Celková nabídka volných bytů na trhu vzrostla o 27 %.

Nabídku nových bytů za 05-06/2022 lze k předešlému období 03-04/2022 charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET nových bytů 1 258 ks nárůst o 29 %
- PLOCHA nových bytů 69 241 m² nárůst o 29 %
- TRŽBY nových bytů daných na trh 10 352 186 509 Kč nárůst o 32 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 55,04 m² pokles o 0,8 m², tj. 0,2 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 8 229 085 Kč nárůst o 175 589 Kč, tj. 2 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 149 509 Kč/m² nárůst o 2 911 Kč/m², tj. 2 %

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 8,0 m² a 12,8 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu levnější o 1 401 797 Kč a 14,6 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu nižší o 3 152 Kč a 2,1 %

Nabídka volných bytů dosahuje nižších hodnot u všech klientských parametrů.

VOLNÉ BYTY NA KONCI OBDOBÍ 05-06/2022

Nabídka volných bytů na trhu za sledované období vzrostla o 756 bytů ze 3 859 bytů na 4 615 bytů, tj. o 19,6 %. V ročním srovnání je propad - nárůst o 30,3 %, tj. o 1 072 bytů.

Nárůst nabídky volných bytů byl u osmi městských obvodů, jen u Prahy 1 byl stav beze změn a u Prahy 2 byl pokles.

ZMĚNA NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ

Praha 1 - bez změn o 0 % 5 bytů
Praha 2 - pokles o 9,9 % na 109 bytů
Praha 3 - nárůst o 70,1 % na 478 bytů
Praha 4 - nárůst o 22,8 % na 901 bytů
Praha 5 - nárůst o 11,2 % na 856 bytů
Praha 6 - nárůst o 89,1 % na 365 bytů
Praha 7 - nárůst o 44,4 % na 166 bytů
Praha 8 - nárůst o 28,3 % na 231 bytů
Praha 9 - nárůst o 7,3 % na 810 bytů
Praha 10 - nárůst o 4,6 % na 594 bytů

V dispozičních typech byl nárůst u pěti typů.

ZMĚNA NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE DISPOZIČNÍCH TYPŮ

Typ 1+ - nárůst o 28,5 % na 1 234 bytů
Typ 2+ - nárůst o 21,9 % na 1 940 bytů
Typ 3+ - nárůst o 9,4 % na 103 bytů
Typ 4+ - nárůst o 13,0 % na 383 bytů
Typ 5+ - pokles o 13,3 % na 51 bytů
Typ 6+ - beze změn 4 byty

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

Kvantitativní ukazatele

- POČET volných bytů 4 615 ks nárůst o 19,6 %
- PLOCHA volných bytů 291 144 m² nárůst o 14,5 %
- TRŽBY volných bytů (ceníky) 42 616 823 190 Kč nárůst o 16,0 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 63,09 m² pokles o 2,81 m², tj. 4,3 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 9 620 050 Kč pokles o 330 253 Kč, tj. o 3,3 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 152 882 Kč/m² nárůst o 1 662 Kč/m², tj. o 1,1 %

Cena plochy volného bytu již podruhé přesahuje 150 tis. Kč a cena průměrného volného bytu klesla podruhé 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

Praha 1 - setrvalý stav - 194 079 Kč
Praha 2 - nárůst o 0,6 % na 192 546 Kč
Praha 3 - pokles o 5,9 % na 163 612 Kč
Praha 4 - nárůst o 3,0 % na 147 908 Kč
Praha 5 - nárůst o 0,6 % na 154 317 Kč
Praha 6 - pokles o 5,0 % na 158 826 Kč
Praha 7 - pokles o 0,4 % na 205 273 Kč
Praha 8 - nárůst o 5,2 % na 147 547 Kč
Praha 9 - pokles o 0,7 % na 136 919 Kč
Praha 10 - nárůst o 3,3 % na 141 876 Kč

CENA PLOCHY VOLNÉHO BYTU PODLE DISPOZIČNÍCH TYPŮ

Typ 1+ - nárůst o 2,2 % na 160 893 Kč
Typ 2+ - nárůst o 2,2 % na 148 979 Kč
Typ 3+ - nárůst o 0,3 % na 149 037 Kč
Typ 4+ - pokles o 0,6 % na 154 197 Kč
Typ 5+ - nárůst o 0,15 % na 194 626 Kč
Typ 6+ - bez změn 0,0 % na 144 409 Kč

V meziročním srovnání největšího nárůstu ceny plochy bylo dosaženo u dispozičních typů 1+ a 2+ o 2,2 %.

PRODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 05-06/2022

Poptávka v analyzovaném období dosáhla v rozdílových prodejkách 807 bytů. Ve srovnání s předešlým obdobím byla vyšší o výrazných 300 bytů, tj. o 59,2 %, ale v ročním srovnání byla nižší o 677 bytů, tj. o 45,6 %. Velký vliv na větší množství prodaných bytů měly projekty, kde došlo jednak k hromadné změně rezervací na prodej a tři projekty byly developerem umístěny na trh s již vysokým stupněm vyprodání z interních předprodejů.

Absolutně bylo prodáno 954 bytů a z toho 147 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace v tomto období zcela nevybočil, ale dosáhl i tak vyšších hodnot. V předešlém období byla saturace 14,1 % z celkově prodaných bytů (po odečtení dvou nestandardních projektů).

V porovnání s minulým obdobím byly absolutně prodány byty menší 5,5 %, v celkové ceně bytu dražší o 0,1 % a v ceně plochy dražší o 5,9 %. Tržby v rozdílových prodejkách zaznamenaly nárůst o 65,9 % oproti předešlému období. Největší nárůst tržeb byl u typu 1+ o 86,5 % a typu 2+ o 76,8 %. V absolutních prodejkách tržby vzrostly o 30,8 % a u typu 1+ dokonce o 61,7 %.

Prodané byty lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

POČET prodaných bytů celkem 954 ks /
saturace 147 ks / bilančně 807 ks
PLOCHA prodaných bytů celkem 56 452 m² /
saturace 9 365 m² / bilančně 47 088 m²
TRŽBY prodaných bytů celkem 8 378 mil. Kč /
saturace 1 490 mil. Kč / bilančně 6 887 mil. Kč

Kvalitativní ukazatele celkově - absolutně prodaných bytů

PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 59,2 m², tj. pokles o 5,5 %, meziročně pokles o 10,6 %
PRŮMĚRNÁ CENA bytu 8 781 867 Kč, tj. nárůst o 0,1 %, meziročně nárůst o 10,9 %
PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 148 407 Kč/m²,
tj. nárůst o 5,9 %, meziročně nárůst o 23,9 %

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

Praha 1 - bez prodeje
Praha 2 - nárůst o 2 byty na 13 bytů, tj. o 18 %
Praha 3 - nárůst o 39 bytů na 76 bytů, tj. o 105 %
Praha 4 - nárůst o 14 bytů na 134 bytů, tj. o 12 %
Praha 5 - nárůst o 209 bytů na 277 bytů, tj. o 307 %
Praha 6 - nárůst o 2 byty na 32 bytů, tj. o 7 %
Praha 7 - pokles o 24 bytů na 27 bytů, tj. o 47 %
Praha 8 - více bytů bylo vráceno, než prodáno
Praha 9 - nárůst o 9 bytů na 149 bytů, tj. o 6 %
Praha 10 - nárůst o 93 bytů na 109 bytů, tj. o 581 %

Z pohledu dispozičních typů zaznamenaly nárůst rozdílové poptávky všechny dispoziční typy (z rozdílově prodaných bytů) 1+ až 4+:

1. Typ 1+ nárůst o 125 bytů na 267 bytů, tj. nárůst o 88,0 %
2. Typ 2+ nárůst o 132 bytů na 330 bytů, tj. nárůst o 66,7 %
3. Typ 3+ nárůst o 35 bytů na 154 bytů, tj. nárůst o 29,4 %
4. Typ 4+ nárůst o 8 bytů na 50 bytů, tj. nárůst o 19,0 %
5. Typ 5+ bez změn 6 bytů, tj. nárůst o 0,0 %
6. Typ 6+ bez prodeje

Lze konstatovat, že poptávka v tomto období se standardně zaměřila na byty dispozic 2+ (prodáno 42 % z celkového prodeje) a 1+ (prodáno 32 % z celkového prodeje).

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 05-06/2022

Cenová politika společností během posuzovaných dvou měsíců snížila částku na zdražení, již dříve daných jednotek na trh. 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 leden a únor 2022 byl 9:1 a v analyzovaném období je 3,5:1.

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo 412 jednotek a bylo oproti předešlému období počtu nižší o 15 %. Zdražení dosáhlo částky 343,998 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 834 946 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 171 jednotek, tj. pokles o 19 %. Sleva dosáhla v průměru 577 719 Kč na jeden zlevněný byt. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 98,790 mil. Kč a je o necelá 2 % vyšší než částka v předešlém období.

Zdraženo bylo 8,9 % jednotek a zlevněno 3,7 % z počtu jednotek. Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla 245,208 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 14,5 % z absolutně prodaných 954 bytů - 147 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala dokonce 17,8 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací ze 17 % a 83 % bytů se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly cenu plochy 149 473 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 161 189 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“.