

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za leden a únor 2022

ÚVOD

Leden a únor 2022 ještě není ovlivněn válečnou situací na Ukrajině, ale zrcadlí zvyšující se úrokové sazby hypoték, vysokou inflaci a nárůst cen energií, resp. stavebních prací. Na počátku roku tak dochází k výraznému poklesu poptávky - meziročně téměř o 50 %, k přetrvávajícímu nárůstu ceny u nových bytů - meziročně o téměř 40 % nárůst ceny plochy bytu a pokračující opatrnost developerů při nabídce větších projektů, kdy množství nabízených bytů je pod 70 % objemu daného projektu.

Nabídka nových bytů je výrazněji nadprůměrná - 738 bytů, tj. 131 % dlouhodobého průměru a 186 % loňské nové nabídky v tomto období. Je však pravdou, že první dva měsíce v roce jsou z hlediska nové nabídky dlouhodobě nejslabším obdobím. Současně, ale patří mezi nadprůměrné z hlediska cenových parametrů. V letošním roce je tento nárůst velmi radikální - oproti nabídce nových bytů v listopadu a prosinci 2021 se cena plochy bytu zvýšila o 18 % na 174 070 Kč/m².

Poptávka již druhé dvou měsíční období výrazně klesla na 650 absolutně prodaných bytů a dosáhla jen 51 % loňské poptávky za stejné období a proti předešlým dvěma měsícům jen 79 % jejich prodeje. V tržbách bylo meziročně dosaženo poklesu objemu na 65 % u absolutně prodaných bytů a poklesu na 64 % u rozdílově prodaných bytů. Oproti poptávce v listopadu a prosinci 2021 se počet prodaných bytů snížil o 21 % a jejich tržby o 19 %. Cena plochy prodaného bytu se zvýšila o cca 4 % a jeho cena o 1,5 %.

Nabídka volných bytů na trhu se za období ledna a února zvýšila - nárůst o 10 % počtu volných bytů. Nárůst za sledované dva měsíce byl 310 bytů, ale v meziročním srovnání nabídka klesla o více jak 25 %. Dramaticky ale vypadá nárůst průměrné ceny plochy volného bytu na trhu. V období vzrostla o 5 %, ale meziročně pak o 21 % a dosáhla 149 052 Kč/m². Jedná se o druhé období, kdy byla překonána hranice 140 tis. Kč/m².

Cenová politika developerů byla i v analyzovaném období cenově progresivní. Pokračuje trend celého roku 2021 s výrazným zdražováním bytů již dříve daných na trh. Zdraženo bylo 13 % jednotek v průměru o 709 tis. Kč a zlevněno bylo 1,5 % jednotek v průměru o 678 tis. Kč.

TRH 01-02/2022

Nové byty za 01-02/2022 z hlediska počtu přišly na trh v nadprůměrném množství a nová nabídka dosáhla 131 % průměru předešlých osmi let v těchto dvou měsících a oproti loňskému roku byla na 186 % jejich hodnot. Na trh vstoupilo 18 nových bytových projektů s 1010 byty a 11 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 738 nových bytů, tj. 73 % celkové nabídky, s průměrnou cenou za plochu 174 070 Kč/m² a cenou bytu 12 375 606 Kč. Byty v projektech rekonstrukcí tvořily 9 % nabídky, tj. 64 bytů s cenou plochy 155 716 Kč/m². Průměrná velikost bytů v rekonstrukcích byla 56,38 m² a průměrná cena 8 779 264 Kč.

Byty v projektech s novou výstavbou dosáhly počtu 674 bytů a měly cenu plochy 175 425 Kč/m². Průměrná velikost bytů v projektech s novou výstavbou byla 72,49 m² a průměrná cena 12 717 098 Kč.

Poptávka 01-02/2022 po bytech dosáhla 79 % poptávky předcházejících dvou měsíců. Absolutní prodej bytů klesl o 172 bytů na 650 bytů. Vzhledem k menšímu množství vrácených bytů do prodeje pak rozdílový ukazatel prodeje byl nižší o 155 bytů a dosáhl 580 bytů. Prodeje nebytových - komerčních jednotek v bytových projektech vzrostl ze 6 jednotek na 12 jednotek. V meziročním srovnání bylo prodáno v absolutním prodeji o 616 bytů méně, tj. o 49 % bytů a v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje) méně o 544 bytů, tj. o 48 %.

Nabídka 01-02/2022 volných jednotek v bytových projektech během analyzovaného období vzrostla o 312 jednotek, tj. 9,8 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci období vzrostl ze 3 187 jednotek na 3 499 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly nárůstu o 310 bytů a činily 3 409 bytů, tj. nárůst o 10,0 %. Počet nebytových jednotek v bytových projektech v období v nabídce vzrostl na 90 jednotek.

Cena plochy volných bytů mezi obdobími vzrostla o 7 014 Kč/m² na 149 052 Kč/m², tj. nárůst o 4,9 % (parametr vypočtený jen z bytů s uvedením ceny v ceníku). Meziročně cena plochy volného bytu v nabídce vzrostla ze 123 374 Kč/m² na uvedených 149 052 Kč/m², tj. o 25 679 Kč/m² a 20,8 %.

Průměrná cena volného bytu je tak podruhé nad hranicí 140 tis. Kč/m² a jeho průměrná cena poprvé přesáhla 10 mil. Kč.

Počet nových bytových projektů byl oproti předešlému období o 3 projekty nižší - 18 projektů. Počet bytů v nových projektech vzrostl z 976 bytů na 1010 bytů. Na trh byly dány i 2 projekty se 12 rodinnými domy. Doprodáno bylo 15 bytových projektů s celkovým počtem 614 bytů. V 18 bytových projektech bylo na trh dáno 1 010 bytů a 11 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 73 % celkové nabídky.

NOVÉ BYTY ZA OBDOBÍ 01-02/2022

Celkem byly v lednu a únoru uvedeny na trh byty v nových projektech v počtu 738 bytů v celkové hodnotě cca 9,133 mld. Kč. Celkové tržby nových projektů pak lze předpokládat ve výši minimálně 12,5 mld. Kč. Průměrné parametry nových bytů dosáhly hodnot:

- Průměrná velikost 71,1 m²
- Průměrná cena 12 375 605 Kč
- průměrná cena m² plochy bytu 174 070 Kč/m²

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

1. Praha 5 získala 228 nových bytů, tj. 30,9 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 32 %
2. Praha 9 získala 127 nových bytů, tj. 17,2 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 22 %
3. Praha 10 získala 106 nových bytů, tj. 14,4 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 23 %
4. Praha 7 získala 79 nových bytů, tj. 10,7 % celkové

nabídky a volné byty navýšila o 72 %

5. Praha 4 získala 58 nových bytů, tj. 7,9 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 7 %

6. Praha 3 získala 51 nových bytů, tj. 6,9 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 22 %

7. Praha 8 získala 50 nových bytů, tj. 6,8 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 26 %

8. Praha 6 získala 30 nových bytů, tj. 4,1 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 17 %

9. Praha 2 získala 9 nových bytů, tj. 1,2 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 7 %

Celková nabídka volných bytů na trhu vzrostla o 22 %.

Nabídku nových bytů za 01-02/2022 lze k předešlému období 11-12/2021 charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET nových bytů 738 ks pokles o 4 %
- PLOCHA nových bytů 52 469 m² nárůst o 24 %
- TRŽBY nových bytů daných na trh 9 133 196 395 Kč nárůst o 47 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 71,10 m² nárůst o 16,21 m², tj. 30 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 12 375 605 Kč nárůst o 4 269 761 Kč, tj. 53 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 174 070 Kč/m² nárůst o 26 380 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 3,6 m² a 5,4 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu dražší o 2 277 603 Kč a 22,6 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu vyšší o 24 425 Kč a 16,3 %

Nabídka dosahuje vyšších hodnot u všech klientských parametrů - největší nárůst je u ceny průměrného bytu.

VOLNÉ BYTY NA KONCI OBDOBÍ 01-02/2022

Nabídka volných bytů na trhu za sledované období vzrostla o 310 bytů na 3 409 bytů, tj. o 10,0 %. V ročním srovnání je velmi radikální propad - pokles o 25,9 %, tj. o 1 189 bytů.

Nárůst nabídky volných bytů byl u šesti městských obvodů - Prahy 3, Praha 5, Praha 7, Praha 8, Praha 9 a Praha 10.

ZMĚNA NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ

Praha 1 - pokles o 40,0 % na 6 bytů
Praha 2 - pokles o 12,1 % na 131 bytů
Praha 3 - nárůst o 5,4 % na 236 bytů
Praha 4 - pokles o 8,9 % na 788 bytů
Praha 5 - nárůst o 15,0 % na 719 bytů
Praha 6 - pokles o 9,8 % na 174 bytů
Praha 7 - nárůst o 263,3 % na 109 bytů
Praha 8 - nárůst o 14,9 % na 193 bytů
Praha 9 - nárůst o 40,0 % na 588 bytů
Praha 10 - nárůst o 12,0 % na 465 bytů

V dispozičních typech byl nárůst u pěti typů.

ZMĚNA NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE DISPOZIČNÍCH TYPŮ

Typ 1+ - nárůst o 2,2 % na 790 bytů
Typ 2+ - nárůst o 10,5 % na 1 382 bytů
Typ 3+ - nárůst o 14,5 % na 867 bytů
Typ 4+ - nárůst o 14,0 % na 317 bytů
Typ 5+ - nárůst o 36,1 % na 49 bytů
Typ 6+ - beze změn 4 byty

Nabídku volných bytů na konci období lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET volných bytů 3 409 ks nárůst o 10,0 %
- PLOCHA volných bytů 230 040 m² nárůst o 12,4 %
- TRŽBY volných bytů (ceníky) 32 338 282 619 Kč nárůst o 16,7 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 67,48 m² nárůst o 1,46 m², tj. 2,2 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 10 021 160 Kč nárůst o 709 345 Kč, tj. o 7,6 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 149 052 Kč/m² nárůst o 7 014 Kč/m², tj. o 4,9 %

Cena plochy volného bytu podruhé přesahuje 140 tis. Kč a cena průměrného volného bytu poprvé překračuje 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 - pokles o 7,9 % na 200 166 Kč
2. Praha 2 - pokles o 1,0 % na 193 854 Kč
3. Praha 3 - pokles o 0,5 % na 161 858 Kč
4. Praha 4 - nárůst o 1,8 % na 141 375 Kč
5. Praha 5 - nárůst o 3,3 % na 143 489 Kč
6. Praha 6 - nárůst o 5,3 % na 153 727 Kč
7. Praha 7 - nárůst o 61,0 % na 216 346 Kč
8. Praha 8 - nárůst o 3,4 % na 138 860 Kč
9. Praha 9 - nárůst o 3,9 % na 141 824 Kč
10. Praha 10 - nárůst o 5,2 % na 135 891 Kč

CENA PLOCHY VOLNÉHO BYTU PODLE DISPOZIČNÍCH TYPŮ

1. Typ 1+ - nárůst o 0,94 % na 153 570 Kč
2. Typ 2+ - nárůst o 3,1 % na 144 333 Kč
3. Typ 3+ - nárůst o 4,8 % na 145 891 Kč
4. Typ 4+ - nárůst o 9,1 % na 153 894 Kč
5. Typ 5+ - nárůst o 20,0 % na 186 181 Kč
6. Typ 6+ - bez změn 0,0 % na 144 409 Kč

V meziročním srovnání největšího nárůstu ceny plochy bylo dosaženo u dispozičního typu 3+ a to o 21 % a u typu 4+ o 24 %.

PRODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 01-02/2022

Poptávka v analyzovaném období dosáhla v rozdílových prodejkách 580 bytů. Ve srovnání s předešlým obdobím byla nižší o výrazných 155 bytů, tj. o 21,1 % a v ročním srovnání byla dokonce nižší o 544 bytů, tj. o 48,4 %.

Absolutně bylo prodáno 650 bytů a z toho 70 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace v tomto období stagnoval. Aktuálně v období je saturace 10,8 % z celkově prodaných bytů. Jde oproti minulému období o nárůst jen o 0,2 %. V porovnání s minulým obdobím byly prodány byty menší 1,1 %, v celkové ceně bytu dražší o 2,6 % a v ceně plochy dražší o 3,8 %. Tržby v rozdílových prodejkách zaznamenaly pokles o 19,3 % oproti předešlému období. Největší pokles tržeb byl u typu 4+ o 29,7 % a typu 3+ o 14,4 %.

Prodané byty lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET prodaných bytů celkem 650 ks / saturace 70 ks / bilančně 580 ks
- PLOCHA prodaných bytů celkem 40 578 m² / saturace 4 608 m² / bilančně 35 970 m²
- TRŽBY prodaných bytů celkem 5 995 mil. Kč / saturace 677 mil. Kč / bilančně 5 317 mil. Kč

Kvalitativní ukazatele celkově- absolutně prodaných bytů

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 62,4 m², tj. pokles o 1,1 %, meziročně pokles o 2,6 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 9 222 386 Kč, tj. nárůst o 2,6 %, meziročně nárůst o 26,9 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 147 728 Kč/m², tj. nárůst o 3,8 %, meziročně nárůst o 30,3 %

Pokles rozdílových prodejů se v období projevil u devíti městských obvodů:

1. Praha 1 - pokles o 23 bytů na 4 byty, tj. o 85,2 %
2. Praha 2 - pokles o 11 bytů na 28 bytů, tj. o 28,2 %
3. Praha 3 - pokles o 5 bytů na 39 bytů, tj. o 11,4 %
4. Praha 4 - pokles o 27 bytů na 159 bytů, tj. o 14,5 %
5. Praha 5 - pokles o 3 byty na 136 bytů, tj. o 2,2 %
6. Praha 6 - nárůst o 3 byty na 55 bytů, tj. o 5,8 %
7. Praha 7 - pokles o 16 bytů na 4 byty, tj. o 80,0 %
8. Praha 8 - pokles o 25 bytů na 25 bytů, tj. o 50,0 %
9. Praha 9 - pokles o 75 bytů na 62 bytů, tj. o 54,7 %
10. Praha 10 - nárůst o 27 bytů na 68 bytů, tj. o 65,9 %

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

1. Typ 1+ pokles o 71 bytů na 152 bytů, tj. pokles o 31,8 %
2. Typ 2+ pokles o 34 bytů na 253 bytů, tj. pokles o 11,9 %
3. Typ 3+ pokles o 28 bytů na 116 bytů, tj. pokles o 19,4 %
4. Typ 4+ pokles o 16 bytů na 52 bytů, tj. pokles o 23,5 %
5. Typ 5+ pokles o 4 byty na 8 bytů, tj. pokles 33,3 %

6. Typ 6+ pokles o 2 byty na 8 bytů, tj. pokles o 100 %

Lze konstatovat, že poptávka v tomto období se standardně zaměřila na byty dispozic 2+ (prodáno 43,4 % z celkového prodeje) a 1+ (prodáno 26,2 % z celkového prodeje).

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 01-02/2022

Cenová politika společností během posuzovaných dvou měsíců v podstatě zachovala částku na zdražení již dříve daných jednotek na trh. Poměr částky na zdražení bytu a zlevnění bytu byl v roce 2019 1,4:1, v roce 2020 vzrostl na 2,5:1 a v roce 2021 se výrazně zvýšil na 17:1. Aktuální poměr za leden a únor 2022 je 9:1.

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo 467 jednotek, tj. 13,3 % celkové nabídky a bylo oproti předešlému období počtu vyšší o 3,5 %. Zdražení dosáhlo částky 331,044 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 708 874 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 52 jednotek, a to je nárůst o 2 %. Sleva dosáhla v průměru 678 026 Kč na jeden zlevněný byt. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 35,257 mil. Kč a je o 20 % vyšší než částka v předešlém období.

Zdraženo bylo 13,3 % jednotek a zlevněno tentokrát 1,5 % z počtu jednotek. Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla 295,787 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 10,8 % z absolutně prodaných 650 bytů - 70 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala 11,3 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací ze 33 % a 67 % bytů se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly ceny plochy 142 901 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 148 834 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“.