

# Vývoj developerského trhu v Praze

## NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za květen a červen 2021

### ÚVOD

Květen a červen opět ukázal, že rezidenční trh v Praze neprochází právě klidným obdobím.

Nabídka nových bytů byla silně podprůměrná - 408 bytů, tj. jen 31 % dlouhodobého průměru a jen 23 % loňské nové nabídky. Nabídka za první pololetí roku 2021 není také velká - celkem 2 481 nových bytů a to je nejnižší množství v polovině roku za posledních osm let. Je dosaženo jen 70 % nabídky loňského roku a 78 % průměrné nabídky od roku 2014.

Druhou zajímavostí je udržení již tak vysoké poptávky v rozsahu 92 % mimořádné poptávky předešlého období, tj. 2 015 prodaných bytů. Aktuální poptávka je v ročním srovnání v absolutně prodaných bytech vyšší než před rokem o téměř 60 % a v rozdílově prodaných bytech dokonce víc, než 77 %. V tržbách bylo dosaženo nárůstu objemu o 76 % u absolutně prodaných bytů a o 98 % u rozdílově prodaných bytů. Za první pololetí roku bylo prodáno 4 606 absolutně prodaných bytů a 4 218 rozdílově prodaných bytů. V meziročním srovnání je počet prodaných bytů o 68 %, resp. o 79 % vyšší a tržbách dokonce o 80 %, resp. 94 % vyšší.

Třetí oblastí, která v daném období vybočila z dlouhodobého průměru, je cenová politika developerů. Došlo již třetí 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 30 % jednotek v průměru o 530 tis. Kč. Vzhledem k přetrvávajícím dobrým podmínkám pro poptávku a nedobrym pro dodávku stavebního díla se zdá, že společnosti nepotřebují „rychlý“ prodej a jeho zpomalení může být tentokrát žádané.

Nabídka volných bytů na trhu se za období května a června opět snížila a její pokles byl tentokrát radikální. Pokles za sledované dva měsíce byl 946 bytů a za šest měsíců vstupní nabídka klesla od počátku roku o více jak 33,5 %. Meziroční porovnání je ještě výraznější - pokles o 43 % k nabídce na konci června 2020. Dramaticky ale vypadá nárůst průměrné ceny plochy volného bytu na trhu. V období vzrostla o 4,2 %, ale meziročně pak o 13,0 %

a dosáhla 130 622 Kč/m<sup>2</sup>. Poprvé byla překonána hranice 130 tis. Kč/m<sup>2</sup>.

### TRH 05-06/2021

**Nové byty za 05-06/2021** z hlediska počtu přišly na trh v podprůměrném množství a nová nabídka dosáhla jen 31 % průměru předešlých sedmi let v těchto měsících a oproti loňskému roku byla na 23 % jeho hodnot. Na trh vstoupilo 12 nových bytových projektů s 442 byty a žádné nebytové jednotky. Do přímého prodeje bylo dáno 408 nových bytů, tj. 92 % celkové nabídky s průměrnou cenou za plochu 118 192 Kč/m<sup>2</sup>.

Byty v projektech rekonstrukcí tvořily jen 7 % nabídky, tj. 28 bytů s cenou plochy 120 774 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná velikost bytů v rekonstrukcích byla 70,49 m<sup>2</sup> a průměrná cena 8 513 374 Kč. Byty v projektech s novou výstavbou dosáhly počtu 380 bytů a měly cenu plochy 117 968 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná velikost bytů v projektech s novou výstavbou byla 59,76 m<sup>2</sup> a průměrná cena 7 049 686 Kč.

**Poptávka 05-06/2021 po bytech** dosáhla 92 % vysoké poptávky předcházejících dvou měsíců. Oproti předešlému období 03-04/2021 byl pokles v absolutním počtu 9 % a v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje) bylo množství prodaných bytů nižší o necelých 8 % a dosáhl 1 484 bytů. Absolutní prodej bytů klesl o 160 bytů na 1 590 bytů. Vzhledem k menšímu množství vrácených bytů do prodeje pak rozdílový ukazatel prodeje byl nižší o 126 bytů. Prodeje nebytových - komerčních jednotek v bytových projektech klesl ze 17 jednotek na 15 jednotek. V meziročním srovnání bylo prodáno o 583 bytů více, tj. o 58 % bytů v absolutním prodeji a o 646 bytů, tj. o 77 % více v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje).

**Nabídka 05-06/2021 volných jednotek** v bytových projektech během analyzovaného období radikálně klesla - o 957 jednotek, tj. 21 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci období klesl ze 4 596 jednotek na 3 639 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly poklesu o 946 bytů a činily 3 543 bytů, tj. pokles o 21 %. Počet nebytových jednotek v bytových projektech v období v nabídce klesl ze 107 jednotek na 96 jednotek.

Cena plochy volných bytů se změnila o 5 225 Kč/m<sup>2</sup> na 130 622 Kč/m<sup>2</sup>, tj. nárůst o 4,2 % (parametr vypočtený jen z bytů s uvedením ceny v ceníku). Meziročně cena plochy volného bytu v nabídce vzrostla z 115 572 Kč/m<sup>2</sup> na uvedených 130 622 Kč/m<sup>2</sup>, tj. o 15 051 Kč/m<sup>2</sup> a 13 %. Průměrná cena volného bytu tak poprvé překonala hranici 130 tis. Kč/m<sup>2</sup>.

**Počet nových bytových projektů** byl oproti předešlému období o 13 projektů nižší - 12 projektů. Počet bytů v nových projektech klesl z 1 595 bytů jen na 442 bytů. Na trh byl dán i jeden projekt se 17 rodinnými domy.

Doprodáno bylo 31 bytových projektů s celkovým počtem 1 384 bytů. Doprodáno bylo i 7 projektů se 103 rodinnými domy.

Ve 12 bytových projektech bylo na trh dáno 408 bytů a žádná nebytové jednotka. Do přímého prodeje bylo dáno 92 % celkové nabídky.

#### NOVÉ BYTY ZA OBDOBÍ 05-06/2021

**Celkem byly v květnu a červnu uvedeny na trh byty** v nových projektech v počtu 408 bytů, v celkové hodnotě cca 3,171 mld. Kč. Průměrné parametry nových bytů dosáhly hodnot:

- Průměrná velikost 60,50 m<sup>2</sup>
- Průměrná cena 7 150 135 Kč
- průměrná cena m<sup>2</sup> plochy bytu 118 192 Kč/m<sup>2</sup>

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

1. Praha 4 získala 210 nových bytů, tj. 51 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 25 %
2. Praha 9 získala 95 nových bytů, tj. 23 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 27 %
3. Praha 10 získala 57 nových bytů, tj. 14 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 12 %
4. Praha 8 získala 33 nových bytů, tj. 8 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 10 %
5. Praha 5 získala 6 nových bytů, tj. 1 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 1 %
6. Praha 3 získala 4 nové byty, tj. 1 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 2 %
7. Praha 2 získala 3 nové byty, tj. 1 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 2 %

Celková nabídka volných bytů na trhu vzrostla o 12 %.

Nabídku nových bytů za 05-06/2021 lze k předešlému období 03-04/2021 charakterizovat:

#### Kvantitativní ukazatele

- POČET nových bytů 408 ks pokles o 75 %
- PLOCHA nových bytů 24 682 m<sup>2</sup> pokles o 75 %
- TRŽBY (ceníkové) nových bytů daných na trh 2 917 255 084 Kč pokles o 76 %

#### Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 60,50 m<sup>2</sup> pokles o 0,53 m<sup>2</sup>, tj. 0,9 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 150 135 Kč pokles o 302 613 Kč, tj. 4,1 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 118 192 Kč/m<sup>2</sup> pokles o 3 940 Kč/m<sup>2</sup>, tj. 3,2 %

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 12,8 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu nižší o 21,9 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu nižší o 10,5 %

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.

Za první pololetí roku přišlo na trh 2 481 bytů, a to je o téměř 30 % méně než v roce 2020 (pokles o 1 040 bytů). V tržbách byl pokles o 29 % z 25,832 mld. Kč v pololetí roku 2020 na současných 18,402 mld. Kč.

V uživatelských parametrech nových bytů byly oproti pololetí roku 2020 změny podstatně méně výrazné:

#### Kvalitativní klientské ukazatele a jejich roční změna za celé první pololetí:

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu rok 2020 - 62,88 m<sup>2</sup>, rok 2021 - 61,12 m<sup>2</sup> - pokles o 1,77 m<sup>2</sup>, tj. 2,8 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu rok 2020 - 7 336 581 Kč, rok 2021 - 7 417 114 Kč - nárůst o 80 532 Kč, tj. 1,1 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu rok 2020 - 116 669 Kč/m<sup>2</sup>, rok 2021 - 121 360 Kč/m<sup>2</sup> - nárůst o 4 691 Kč, tj. 4,0 %

**VOLNÉ BYTY NA KONCI OBDOBÍ 05-06/2021**

Nabídka volných bytů na trhu za sledované období opět poklesla a to výrazných 946 bytů na 3 543 bytů, tj. o 21,1 %. Na rozdíl od předešlého období, kdy nabídka nových bytů byla nadprůměrná a pokles zbrzdila, tak tentokrát dopad vysoké poptávky se do poklesu nabídky volných bytů propsal velmi silně.

V ročním srovnání je propad velmi radikální - pokles o 43 %, tj. o 2 669 bytů.

Pokles nabídky volných bytů tentokrát postihl všechny městské obvody s výjimkou Prahy 3, kde došlo k nárůstu o 3 byty, tj. o 1,1 %.

**POKLES NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ:**

1. Praha 1 - pokles o 26,8 % na 30 bytů
2. Praha 2 - pokles o 9,3 % na 195 bytů
3. Praha 4 - pokles o 4,6 % na 831 bytů
4. Praha 5 - pokles o 27,9 % na 649 bytů
5. Praha 6 - pokles o 42,8 % na 170 bytů
6. Praha 7 - pokles o 17,8 % na 240 bytů
7. Praha 8 - pokles o 41,6 % na 319 bytů
8. Praha 9 - pokles o 20,2 % na 355 bytů
9. Praha 10 - pokles o 21,1 % na 490 bytů

V dispozičních typech byl pokles u všech typů s výjimkou typu 6+, který zaznamenal nárůst o 1 byt. U nejprodávanějších zbylých dispozičních typů byl pokles od 16 % do 23 %. Největší pokles zaznamenal typ 4+ o 30 %.

Nabídku volných bytů na konci období lze z charakterizovat:

**Kvantitativní ukazatele**

- POČET volných bytů 3 543 ks pokles o 21,1 %
- PLOCHA volných bytů 245 692 m<sup>2</sup> pokles o 21,5 %
- TRŽBY volných bytů (ceníky) 29 174 704 564 Kč pokles o 21,0 %

**Kvalitativní ukazatele**

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 69,35 m<sup>2</sup> pokles o 0,35 m<sup>2</sup>, tj. 0,5 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 8 990 664 Kč nárůst o 303 171 Kč, tj. o 3,5 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 130 622 Kč/m<sup>2</sup> nárůst o 5 225 Kč/m<sup>2</sup>, tj. o 4,2 %

Cena plochy volného bytu poprvé přesáhla 130 tis. Kč a cena průměrného volného bytu se přiblížila k 9 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 0,7 % na 194 327 Kč
2. Praha 2 - nárůst o 4,9 % na 169 249 Kč
3. Praha 3 - nárůst o 13,9 % na 147 376 Kč
4. Praha 4 - nárůst o 3,3 % na 124 719 Kč
5. Praha 5 - nárůst o 2,9 % na 133 087 Kč
6. Praha 6 - pokles o 6,1 % na 136 166 Kč
7. Praha 7 - nárůst o 3,8 % na 138 530 Kč
8. Praha 8 - nárůst o 1,3 % na 127 131 Kč
9. Praha 9 - nárůst o 5,9 % na 116 928 Kč
10. Praha 10 - nárůst o 2,2 % na 118 453 Kč

**CENA PLOCHY VOLNÉHO BYTU PODLE DISPOZIČNÍCH TYPŮ**

1. Typ 1+ - nárůst o 4,6 % na 138 038 Kč
2. Typ 2+ - nárůst o 3,9 % na 128 348 Kč
3. Typ 3+ - nárůst o 3,3 % na 126 207 Kč
4. Typ 4+ - nárůst o 5,1 % na 131 784 Kč
5. Typ 5+ - nárůst o 2,5 % na 153 803 Kč
6. Typ 4+ - pokles o 0,04 % na 164 435 Kč

**PRODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 05-06/2021**

Poptávka v analyzovaném období dosáhla v rozdílových prodejkách 1 484 bytů. Ve srovnání s předešlým obdobím byla nižší o 126 bytů, tj. o 7,8 % a v ročním srovnání byla vyšší o 646 bytů, tj. o 77 %.

Absolutně bylo prodáno 1 590 bytů a z toho 106 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace v tomto období klesl. Aktuálně v období je saturace 6,7 % z celkově prodaných bytů. Jde oproti minulému období o pokles o 1,3 %. Oproti období 03-04/2021 bylo prodáno o 9,1 % bytů absolutně méně a u rozdílově prodaných bytů bylo jejich množství nižší o 7,8 %. Byly prodány byty větší (o 3,5 m<sup>2</sup>) a dražší o 10,9 % v celkové ceně bytu a dražší o 5,1 % v ceně plochy. Tržby v rozdílových prodejkách zaznamenaly nárůst o 3,0 % oproti předešlému období, a to zejména díky prodejkám dispozičních typů 3+ a 4+ u kterých narostly tržby o 21,5 %, resp. 20,8 %.

Prodané byty lze z charakterizovat:

**Kvantitativní ukazatele**

- POČET prodaných bytů celkem 1 590 ks / saturace 106 ks / bilančně 1 484ks
- PLOCHA prodaných bytů celkem 105 185 m<sup>2</sup> / saturace 6 592 m<sup>2</sup> / bilančně 98 593 m<sup>2</sup>
- TRŽBY prodaných bytů celkem 12 594 mil. Kč / saturace 855 mil. Kč / bilančně 11 739 mil. Kč

**Kvalitativní ukazatele celkově-absolutně prodaných bytů**

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 66,2 m<sup>2</sup>, tj. nárůst o 5,5 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 920 785 Kč, tj. pokles o 10,9 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 119 732 Kč/m<sup>2</sup>, tj. nárůst o 5,1 %

Pokles rozdílových prodejů se v období projevil u šesti městských obvodů, u 4 městských obvodů nastal nárůst prodejů:

1. Praha 1 - nárůst o 7 bytů na 11 bytů, tj. nárůst o 175,0 %
2. Praha 2 - pokles o 51 bytů na 26 bytů, tj. pokles o 66,2 %
3. Praha 3 - nárůst s o 36 bytů na 106 bytů, tj. nárůst o 51,4 %
4. Praha 4 - pokles o 32 bytů na 250 bytů, tj. pokles o 11,3 %
5. Praha 5 - pokles o 14 bytů na 262 bytů, tj. pokles o 5,1 %
6. Praha 6 - pokles o 11 bytů na 127 bytů, tj. pokles o 8,0 %
7. Praha 7 - pokles o 92 bytů na 65 bytů, tj. pokles o 58,6 %
8. Praha 8 - nárůst o 69 bytů na 263 bytů, tj. nárůst o 35,6 %
9. Praha 9 - pokles o 104 bytů na 185 bytů, tj. pokles o 36 %
10. Praha 10 - nárůst o 123 bytů na 189 bytů, tj. pokles o 53,7 %

Z pohledu dispozičních typů zaznamenaly nárůst poptávky jen dispoziční typy 3+ a 4+:

1. Typ 1+ pokles o 50 bytů na 310 bytů, tj. pokles o 13,9 %
2. Typ 2+ pokles o 126 bytů na 613 bytů, tj. pokles o 17,1 %
3. Typ 3+ nárůst o 42 bytů na 385 bytů, tj. nárůst o 12,2 %

4. Typ 4+ nárůst o 19 bytů na 168 bytů, tj. nárůst o 12,8 %
5. Typ 5+ pokles o 10 bytů na 9 bytů, tj. pokles o 52,6 %

Lze konstatovat, že poptávka v tomto období se nestandardně zaměřila na byty dispozic 3+ a 4+.

**VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 05-06/2021**

Cenová politika společností během posuzovaných dvou měsíců výrazně zvýšila částku na zdražení jednotek. Cenová politika je většinou výrazně vyřešena z počátku roku a takto výrazné zdražení nejen v březnu a dubnu ale i v květnu a červnu nemá v minulosti precedens. Běžný poměr mezi částkami na zdražení a zlevnění bytů je 2:1 ve prospěch zdražení, v tomto období byl poměr 28:1. Zdražení v počtu jednotek zasáhlo 1 094 jednotek a bylo oproti předešlému období počtu nižší jen o 1,3 %. Zdražení dosáhlo částky 579,737 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 529 924 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 61 jednotek, a to je pokles o 52 %. Sleva dosáhla v průměru 335 048 Kč na jeden zlevněný byt. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 20,437 mil. Kč a je o 6,3 % vyšší než částka v předešlém období.

Zdraženo bylo 30,1 % jednotek a zlevněno tentokrát 1,7 % z počtu jednotek. Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla 559,299 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 6,7 % z absolutně prodaných 1 590 bytů - 106 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala 6,8 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací z 34 % a 66 % se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly ceny plochy 124 667 Kč/m<sup>2</sup> u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 132 503 Kč/m<sup>2</sup>. 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](http://www.CenovaMapa.org) v sekci „O projektech“.