

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za červenec a srpen 2021

ÚVOD

Červenec a srpen jen potvrdil trendy tohoto roku. Vysoká poptávka, malá nová nabídka, klesající počet volných bytů na trhu a progresivní vývoj cenových ukazatelů.

Nabídka nových bytů byla opět silně podprůměrná - 358 bytů, tj. jen 52 % dlouhodobého průměru a jen 44 % loňské nové nabídky. Nabídka za 8 měsíců roku 2021 není také velká - celkem 2 919 nových bytů a to je nejnižší množství v tomto období roku za posledních osm let. Je dosaženo jen 67 % nabídky loňského roku a 76 % průměrné nabídky od roku 2014.

Druhou zajímavostí je stále relativně vysoká poptávka, která i přes výrazný pokles volných bytů na trhu dosáhla 115 % loňské poptávky. Proti předešlým dvěma měsícům však dosáhla jen 63 % její výše, tj. 1 016 absolutně prodaných bytů. Pokud započítáme i byty prodané investičním fondům pak by prodej dosáhl 1 257 bytů. V tržbách bylo meziročně dosaženo nárůstu objemu o téměř 30 % u absolutně prodaných bytů a o 42 % u rozdílově prodaných bytů. Za prvních osm měsíců roku bylo prodáno 5 622 absolutně prodaných bytů a 5 141 rozdílově prodaných bytů. V meziročním srovnání je počet prodaných bytů o 53 %, resp. o 63 % vyšší a v tržbách dokonce o 67 %, resp. 80 % vyšší.

Třetí oblastí, která v daném období vybočila z dlouhodobého průměru, je cenová politika developerů. Došlo již čtvrté období na výrazné zdražení bytů již dříve daných na trh a to jak z hlediska podílu zdražených jednotek, tak ve výši nárůstu ceny. Zdraženo bylo 18 % jednotek v průměru o 519 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 je stále žádané.

Nabídka volných bytů na trhu se za období července a srpna opět snížila. Pokles za sledované dva měsíce

byl 464 bytů a za osm měsíců vstupní nabídka klesla od počátku roku o více jak 42 %. Meziroční porovnání je ještě výraznější - pokles o 50 % k nabídce na konci srpna 2020. Dramaticky ale vypadá nárůst průměrné ceny plochy volného bytu na trhu. V období vzrostla o 2,4 %, ale meziročně pak o 14,2 % a dosáhla 133 791 Kč/m². Druhé období, kdy byla překonána hranice 130 tis. Kč/m².

TRH 07-08/2021

Nové byty za 07-08/2021 z hlediska počtu přišly na trh opět v podprůměrném množství a nová nabídka dosáhla jen 52 % průměru předešlých sedmi let v těchto dvou měsících a oproti loňskému roku byla na 44 % jejich hodnot. Na trh vstoupilo 16 nových bytových projektů s 446 byty a čtyři nebytové jednotky. Do přímého prodeje bylo dáno 358 nových bytů, tj. 80 % celkové nabídky, s průměrnou cenou za plochu 146 299 Kč/m².

Byty v projektech rekonstrukcí tvořily 35 % nabídky, tj. 125 bytů s cenou plochy 158 103 Kč/m². Průměrná velikost bytů v rekonstrukcích byla 54,24 m² a průměrná cena 8 575 543 Kč.

Byty v projektech s novou výstavbou dosáhly počtu 233 bytů a měly cenu plochy 140 309 Kč/m². Průměrná velikost bytů v projektech s novou výstavbou byla 57,35 m² a průměrná cena 8 046 500 Kč.

Poptávka 07-08/2021 po bytech dosáhla 63 % vysoké poptávky předcházejících dvou měsíců. Absolutní prodej bytů klesl o 574 bytů na 1 016 bytů. Vzhledem k většímu množství vrácených bytů do prodeje pak rozdílový ukazatel prodeje byl nižší o 561 bytů a dosáhl 923 bytů. Prodeje nebytových - komerčních jednotek v bytových projektech vzrostl z 15 jednotek na 16 jednotek. Pokud jsou do prodeje započítány i byty prodané investičním fondům, pak prodej bilančně prodaných bytů dosáhne množství 1 223 bytů.

V meziročním srovnání bylo prodáno o 75 bytů více, tj. o 8 % bytů v absolutním prodeji a o 120 bytů, tj. o 15 % více v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje).

Nabídka 07-08/2021 volných jednotek v bytových projektech během analyzovaného období opět výrazně klesla - o 470 jednotek, tj. 13 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci období klesl z 3 639 jednotek na 3 169 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly poklesu o 464 bytů a činily 3 079 bytů, tj. pokles o 13,1 %. Počet nebytových jednotek v bytových projektech v období v nabídce klesl z 96 jednotek na 90 jednotek.

Cena plochy volných bytů vzrostla o 3 168 Kč/m² na 133 791 Kč/m², tj. nárůst o 2,4 % (parametr vypočtený jen z bytů s uvedením ceny v ceníku). Meziročně cena plochy volného bytu v nabídce vzrostla ze 117 163 Kč/m² na uvedených 133 791 Kč/m², tj. o 16 628 Kč/m² a 14,2 %. Průměrná cena volného bytu tak podruhé překonala hranici 130 tis. Kč/m².

Počet nových bytových projektů byl oproti předešlému období o 4 projektů vyšší - 16 projektů. Počet bytů v nových projektech vzrostl ze 442 bytů jen na 446 bytů. Na trh byl dán i jeden projekt se 6 rodinnými domy. Doprodáno bylo 31 bytových projektů s celkovým počtem 1 356 bytů. Doprodány byly i 3 projekty se 23 rodinnými domy.

V 16 bytových projektech bylo na trh dáno 356 bytů a 4 nebytové jednotky. Do přímého prodeje bylo dáno 80 % celkové nabídky.

NOVÉ BYTY ZA OBDOBÍ 07-08/2021

Celkem byly v červenci a srpnu uvedeny na trh byty v nových projektech v počtu 358 bytů, v celkové hodnotě cca 2,947 mld. Kč. Průměrné parametry nových bytů dosáhly hodnot:

- Průměrná velikost 56,26 m²
- Průměrná cena 8 231 222 Kč
- Průměrná cena plochy bytu 146 299 Kč/m²

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

1. Praha 4 získala 117 nových bytů, tj. 33 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 14 %
2. Praha 10 získala 69 nových bytů, tj. 19 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 14 %
3. Praha 6 získala 44 nových bytů, tj. 12 % celkové

4. Praha 9 získala 39 nových bytů, tj. 11 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 14 %
5. Praha 5 získala 33 nových bytů, tj. 9 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 6 %
6. Praha 2 získala 30 nových bytů, tj. 8 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 22 %
7. Praha 7 získala 26 nových bytů, tj. 19 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 14 %

Celková nabídka volných bytů na trhu vzrostla o 12 %.

Nabídku nových bytů za 07-08/2021 lze k předešlému období 05-06/2021 charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET nových bytů 358 ks pokles o 12 %
- PLOCHA nových bytů 20 142 m² pokles o 18 %
- TRŽBY nových bytů daných na trh 2 946 777 395 Kč nárůst o 1 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 56,26 m² pokles o 4,2 m², tj. 7 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 8 231 222 Kč nárůst o 1 081 086 Kč, tj. 15 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 146 298 Kč/m² nárůst o 28 106 Kč/m², tj. 24 %

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 17,9 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu nižší o 10,7 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu vyšší o 8,8 %

Nabídka dosahuje nižších hodnot jen u velikosti bytu a jeho ceny. V ceně plochy je však nová nabídka o 6 % - 15 % vyšší u všech dispozičních typů.

VOLNÉ BYTY NA KONCI OBDOBÍ 07-08/2021

Nabídka volných bytů na trhu za sledované období opět poklesla o 464 bytů na 3 079 bytů, tj. o 13,1 %. Stejně jako v předešlém období opětovný dopad poměrně vysoké poptávky s podprůměrnou nabídkou nových bytů se do poklesu nabídky volných bytů propasal velmi silně.

V ročním srovnání je propad velmi radikální - pokles o 50,2 %, tj. o 3 100 bytů.

Pokles nabídky volných bytů tentokrát postihl osm městských obvodů - výjimku tvořila jen Praha 4, kde došlo k nárůstu o 15 bytů, tj. o 1,8 %, a Praha 10 s nárůstem 6 bytů, tj. 1,2 %.

POKLES NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ

Praha 1 - pokles o 43,3 % na 17 bytů
Praha 2 - pokles o 31,3 % na 134 bytů
Praha 3 - pokles o 17,4 % na 218 bytů
Praha 5 - pokles o 9,4 % na 588 bytů
Praha 6 - pokles o 4,1 % na 163 bytů
Praha 7 - pokles o 55,0 % na 108 bytů
Praha 8 - pokles o 27,6 % na 231 bytů
Praha 9 - pokles o 21,7 % na 278 bytů

V dispozičních typech byl pokles u všech typů. U nejprodávanejších dispozičních typů 1+ až 2+ byl pokles od 11 % do 14 %. Největší pokles zaznamenal typ 4+ o 20 %.

Nabídku volných bytů na konci období lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET volných bytů 3 079 ks pokles o 13,1 %
- PLOCHA volných bytů 211 045 m² pokles o 14,1 %
- TRŽBY volných bytů (ceníky) 26 208 561 070 Kč pokles o 10,2 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 68,54 m² pokles o 0,8 m², tj. 1,2 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 9 135 086 Kč nárůst o 144 421 Kč, tj. o 1,6 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 133 791 Kč/m² nárůst o 3 168 Kč/m², tj. o 2,4 %

Cena plochy volného bytu podruhé přesáhla 130 tis. Kč a cena průměrného volného bytu poprvé překročila 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 5,8 % na 205 552 Kč
2. Praha 2 - nárůst o 5,6 % na 178 730 Kč

3. Praha 3 - nárůst o 2,3 % na 150 763 Kč
4. Praha 4 - nárůst o 4,1 % na 129 811 Kč
5. Praha 5 - nárůst o 0,2 % na 133 344 Kč
6. Praha 6 - pokles o 5,6 % na 143 777 Kč
7. Praha 7 - nárůst o 0,8 % na 139 642 Kč
8. Praha 8 - nárůst o 4,3 % na 132 570 Kč
9. Praha 9 - nárůst o 3,5 % na 121 064 Kč
10. Praha 10 - nárůst o 2,4 % na 123 429 Kč

CENA PLOCHY VOLNÉHO BYTU PODLE DISPOZIČNÍCH TYPŮ

1. Typ 1+ - nárůst o 1,4 % na 139 966 Kč
2. Typ 2+ - nárůst o 3,1 % na 132 296 Kč
3. Typ 3+ - nárůst o 2,8 % na 129 709 Kč
4. Typ 4+ - nárůst o 2,3 % na 134 743 Kč
5. Typ 5+ - pokles o 1,7 % na 151 193 Kč
6. Typ 6+ - nárůst o 10,0 % na 180 809 Kč

V meziročním srovnání největšího nárůstu ceny plochy bylo dosaženo u dispozičního typu 2+ a to o 16,6 % a u typu 1+ o 15,1 %.

PRODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 07-08/2021

Poptávka v analyzovaném období dosáhla v rozdílových prodejkách 923 bytů. Ve srovnání s předešlým obdobím byla nižší o 561 bytů, tj. o 3 % a v ročním srovnání byla vyšší o 120 bytů, tj. o 15 %.

Absolutně bylo prodáno 1 016 bytů a z toho 93 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace v tomto období vzrostl. Aktuálně v období je saturace 9,1 % z celkově prodaných bytů. Jde oproti minulému období o nárůst o 2,4 %. Oproti období 05-06/2021 bylo prodáno o 36,1 % bytů absolutně méně a u rozdílově prodaných bytů bylo jejich množství nižší o 37,8 %. Byly prodány byty menší (o 0,5 m²) a dražší o 8,2 % v celkové ceně bytu a dražší o 9,1 % v ceně plochy. Tržby v rozdílových prodejkách zaznamenaly pokles o 32,5 % oproti předešlému období, a to u všech dispozičních typů - rozmezí pokles 28 % u 1+ až 49 % u 4+.

Prodané byty lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET prodaných bytů celkem 1 016 ks / saturace 93 ks / bilančně 923 ks
- PLOCHA prodaných bytů celkem 66 680 m² / saturace 6 215 m² / bilančně 60 466 m²
- TRŽBY prodaných bytů celkem 8 711 mil. Kč / saturace 787 mil. Kč / bilančně 7 924 mil. Kč

Kvalitativní ukazatele celkově - absolutně prodaných bytů

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 65,6 m², tj. pokles o 0,8 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 8 573 067 Kč, tj. nárůst o 8,2 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 130 627 Kč/m², tj. nárůst o 9,1 %

Pokles rozdílových prodejů se v období projevil u sedmi městských obvodů, u 3 městských obvodů nastal nárůst prodejů:

1. Praha 1 - nárůst o 2 byty na 13 bytů, tj. nárůst o 18,2 %
2. Praha 2 - nárůst s o 17 bytů na 43 bytů, tj. nárůst o 65,4 %
3. Praha 3 - pokles s o 59 bytů na 47 bytů, tj. pokles o 55,7 %
4. Praha 4 - pokles o 82 bytů na 168 bytů, tj. pokles o 32,8 %
5. Praha 5 - pokles o 166 bytů na 96 bytů, tj. pokles o 63,4 %
6. Praha 6 - pokles o 64 bytů na 63 bytů, tj. pokles o 50,4 %
7. Praha 7 - nárůst o 71 bytů na 136 bytů, tj. nárůst o 109,2 %
8. Praha 8 - pokles o 149 bytů na 114 bytů, tj. pokles o 56,7 %
9. Praha 9 - pokles o 69 bytů na 116 bytů, tj. pokles o 37,3 %
10. Praha 10 - pokles o 62 bytů na 127 bytů, tj. pokles o 32,8 %

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

1. Typ 1+ pokles o 98 bytů na 212 bytů, tj. pokles o 31,6 %
2. Typ 2+ pokles o 229 bytů na 384 bytů, tj. pokles o 37,4 %
3. Typ 3+ pokles o 157 bytů na 228 bytů, tj. pokles o 40,8 %
4. Typ 4+ pokles o 83 bytů na 85 bytů, tj. pokles o 49,4 %
5. Typ 5+ nárůst o 1 byt na 10 bytů, tj. nárůst o 11,1 %
6. Typ 6+ nárůst o 5 bytů na 4 byty, tj. nárůst o 500 %

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

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 07-08/2021

Cenová politika společností během posuzovaných dvou měsíců výrazně snížila částku na zdražení jednotek, ale z velké míry je tento pokles způsoben skutečností, že již není co zdražovat. 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 19:1.

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo 568 jednotek a bylo oproti předešlému období počtu nižší o 48 %. Zdražení dosáhlo částky 267,615 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 519 196 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 38 jednotek, a to je pokles o 38 %. Sleva dosáhla v průměru 622 951 Kč na jeden zlevněný byt. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 13,687 mil. Kč a je o 33,0 % nižší než částka v předešlém období.

Zdraženo bylo 18 % jednotek a zlevněno tentokrát 1,2 % z počtu jednotek. Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla 253,928 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). Po předešlém procentním poklesu se ukazatel vrací do průměrné hodnoty - aktuálně 9,2 %.

Ve sledovaném období dosáhl podíl vrácených jednotek do prodeje 9,2 % z absolutně prodaných 1 016 bytů - 93 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala 9,0 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací ze 24 % a 76 % se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly ceny plochy 130 598 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 125 423 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 projektu“.