

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za září a říjen 2022

ÚVOD

Září a říjen 2022 bylo druhým dvouměsíčním obdobím, které bylo výrazně zasaženo vysokými úrokovými sazbami, vysokou inflací a nárůstem cen energií, resp. stavebních prací. Dochází opět k výraznému poklesu poptávky - meziročně pokles o téměř 56 %. Trvá vysoká cena plochy u nových bytů - meziročně nárůst o 8 %. Vzhledem k velmi nízké nabídce nových bytů v nových projektech v říjnu, tj. v měsíci s druhou historicky nejvyšší nabídkou v roce, lze očekávat i zahájení období s omezenou nabídkou developerů. Vlivem malé poptávky totiž výrazně roste nabídka volných bytů na trhu - meziročně o 85 %. V cenové politice opět převážila částka na zdražení bytů nad zlevněním bytů, ale v ročním srovnání je aktuální celkové zvýšení tržeb jen na 1/10 období před rokem.

Nabídka nových bytů je opět silně podprůměrná - 798 bytů, tj. 61 % dlouhodobého průměru a 65 % loňské nové nabídky v tomto období. Září a říjen jsou měsíce z hlediska nové nabídky dlouhodobě druhým nejsilnějším obdobím, ale aktuální období je zatím druhým nejslabším v roce 2022. Oproti nabídce nových bytů v červenci a srpnu 2022 se klientské parametry nového bytu snížily - průměrná plocha klesla o 6,5 %, průměrná cena o 15 % a cena plochy bytu klesla o 9 % na 157 254 Kč/m² (červenec - srpen - 173 602 Kč/m²).

Poptávka v absolutně prodaných bytech vzrostla proti červenci a srpnu o 87 % a v rozdílových prodejkách byl nárůst dokonce o necelých 111 %. Je však nutné uvést, že prodej v prázdninových měsících byl mimořádně malý, tj. nárůst mezi obdobími nic nevypovídá o skutečném vývoji poptávky. S poklesem poptávky je třeba počítat po celý zbytek roku. Poptávka dosáhla jen 47,4 % loňské absolutní poptávky za stejné období a v tržbách bylo meziročně dosaženo poklesu objemu na 53 % u absolutně prodaných bytů a poklesu na 48 % u rozdílově prodaných bytů. Cena plochy absolutně prodaného bytu od minulého období zůstala téměř beze změny - pokles jen

o 2 876 Kč/m², tj. o necelá 2 %, a jeho cena vzrostla o 6,3 %, tj. o 554 533 Kč. Prodal se tedy byty o větší velikosti - o 5 m² větší, tj. o 8,4 %.

Nabídka volných bytů na trhu se za období září a října opět zvýšila - nárůst o téměř 14 % počtu volných bytů. Nárůst za sledované dva měsíce byl 691 bytů a v meziročním srovnání je nabídka vyšší dokonce o 2 585 volných bytů, tj. o 85 %. Klientské parametry průměrné nabídky volných bytů v podstatě stagnovaly (velikost - pokles o 0,4 %, cena - pokles o 0,1 % a cena plochy - nárůst o 0,5 %).

Cenová politika developerů se v období vrátila opět k převaze zdražení nad zlevněním bytů. Zdraženo bylo 6,9 % jednotek na trhu o celkovou částku 191 mil. Kč (nárůst proti předešlému období o 70 %) a zlevněno bylo 4,7 % jednotek v hodnotě 117 mil. Kč (pokles proti předešlému období o 13 %).

TRH 09-10/2022

Nové byty za 09-10/2022 z hlediska počtu přišly na trh v podprůměrném množství a nová nabídka dosáhla 61 % průměru předešlých osmi let v těchto dvou měsících a oproti loňskému roku byla na 65 % jejich hodnot. Na trh vstoupilo 19 nových bytových projektů s 1 101 byty a 10 nebytovými jednotkami. Do přímého prodeje bylo dáno 798 nových bytů, tj. 72 % celkové nabídky s průměrnou cenou za plochu 157 254 Kč/m² a cenou bytu 9 776 606 Kč. Byty v projektech rekonstrukcí tvořily necelých 8 % nabídky, tj. 62 bytů s cenou plochy 160 110 Kč/m². Průměrná velikost bytů v rekonstrukcích byla 56,68 m² a průměrná cena 9 074 902 Kč. Byty v projektech s novou výstavbou dosáhly počtu 736 bytů, tj. 92 % nabídky a měly cenu plochy 157 036 Kč/m². Průměrná velikost bytů v projektech s novou výstavbou byla 62,63 m² a průměrná cena 9 835 717 Kč.

Poptávka 09-10/2022 po bytech dosáhla 187 % poptávky předcházejících dvou měsíců u absolutně prodaných bytů a 211 % u rozdílově prodaných bytů. Absolutní prodej bytů vzrostl o 244 bytů na 524 bytů. Ve vazbě na množství vrácených bytů do prodeje pak rozdílový ukazatel prodeje vzrostl o 228 bytů a dosáhl 434 prodaných bytů. Prodeje nebytových - komerčních jednotek v bytových projektech vzrostl z 8 jednotek na 27 jednotek.

V meziročním srovnání bylo prodáno v absolutním prodeji o 581 bytů méně, tj. o 52,6 % bytů a v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje) méně o 573 bytů, tj. o 56,9 %.

Cena plochy absolutně prodaných bytů mezi obdobími klesla o 2 876 Kč/m², tj. o 1,9 %. Absolutní pokles byl ze 148 454 Kč/m² na 145 579 Kč/m². V ročním srovnání byl nárůst ze 132 015 Kč/m² na uvedených 145 579 Kč/m², tj. nárůst o 13 564 Kč/m² a 10,3 %.

Nabídka 09-10/2022 volných jednotek v bytových projektech během analyzovaného období vzrostla o 698 jednotek, tj. o 13,8 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci období vzrostl z 5 048 jednotek na 5 746 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly nárůstu o 691 bytů a činily 5 618 bytů, tj. nárůst o 14,0 %. Počet nebytových jednotek v bytových projektech v období v nabídce vzrostl na 128 jednotek.

Cena plochy volných bytů mezi obdobími vzrostla o 833 Kč/m² na 156 623 Kč/m², tj. nárůst o 0,5 % (parametr vypočtený jen z bytů s uvedením ceny v ceníku). Meziročně cena plochy volného bytu v nabídce vzrostla ze 138 890 Kč/m² na uvedených 156 623 Kč/m², tj. o 17 733 Kč/m² a 12,8 %.

Průměrná cena volného bytu je již šest měsíců nad hranicí 150 tis. Kč/m² a stejně tak se jeho průměrná cena šest měsíců drží pod 10 mil. Kč na 9 861 032 Kč.

Počet nových bytových projektů oproti předešlému období vzrostl z 15 projektů na 19 projektů. Počet bytů v nových projektech vzrostl z 513 bytů na 1 101 bytů. Na trh byl dán 1 projekt s 25 rodinnými domy.

Doprodáno bylo 8 bytových projektů s celkovým počtem 412 bytů a 3 nebytové jednotky. Doprodány byly i 4 projekty s 80 rodinnými domy.

V 19 bytových projektech bylo na trh dáno 798 bytů a 10 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 72,4 % celkové nabídky.

NOVÉ BYTY ZA OBDOBÍ 09-10/2022

Celkem byly v červenci a srpnu uvedeny na trh byty v nových projektech v počtu 798 bytů, v celkové hodnotě cca 7,802 mld. Kč. Celkové tržby nových projektů pak lze předpokládat ve výši minimálně 10,761 mld. Kč. Průměrné parametry nových bytů dosáhly hodnot:

- Průměrná velikost 62,17 m²
- Průměrná cena 9 776 606 Kč (v novostavbách 9 835 717 Kč)
- průměrná cena m² plochy bytu 157 254 Kč/m²

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

1. Praha 7 získala 163 nových bytů, tj. 20,4 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 46 %
2. Praha 9 získala 134 nových bytů, tj. 16,8 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 13 %
3. Praha 4 získala 125 nových bytů, tj. 15,7 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 11 %
4. Praha 10 získala 124 nových bytů, tj. 15,5 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 21 %
5. Praha 8 získala 106 nových bytů, tj. 13,3 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 33 %
6. Praha 6 získala 100 nových bytů, tj. 12,5 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 21 %
7. Praha 5 získala 37 nových bytů, tj. 4,6 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 3 %
8. Praha 2 získala 9 nových bytů, tj. 1,1 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 9 %

V dispozičních typech byl nárůst u pěti typů:

- Typ 1+ - nárůst o 11,6 % na 1 479 bytů
- Typ 2+ - nárůst o 15,6 % na 2 328 bytů
- Typ 3+ - nárůst o 13,6 % na 1 256 bytů
- Typ 4+ - nárůst o 18,3 % na 493 bytů
- Typ 5+ - beze změn 57 bytů
- Typ 6+ - nárůst o 20,0 % na 5 bytů

Celková nabídka počtu volných bytů na trhu vzrostla o 14,2 %.

Nabídku nových bytů za **09-10/2022** lze k předešlému období **07-08/2022** charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET nových bytů 798 ks nárůst o 64 %
- PLOCHA nových bytů 49 512 m² nárůst o 53 %
- TRŽBY nových bytů daných na trh 7 801 731 926 Kč pokles o 39 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 62,17 m² pokles o 4,31 m², tj. 6,5 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 9 776 606 Kč pokles o 1 764 919 Kč, tj. 15 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 157 254 Kč/m² pokles o 16 347 Kč/m², tj. 9 %

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 0,9 m² a 1,4 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu levnější o 89 244 Kč a 0,9 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu vyšší o 813 Kč/m² a 0,5 %

Nabídka volných bytů dosahuje téměř stejných hodnot u všech klientských parametrů jako nová nabídka a prodej nové nabídky bude pravděpodobně odpovídat rychlosti prodeje celého trhu.

VOLNÉ BYTY NA KONCI OBDOBÍ 09-10/2022

Nabídka volných bytů na trhu za sledované období vzrostla o 691 bytů ze 4 927 bytů na 5 618 bytů, tj. o 14,0 %. V ročním srovnání je nárůst o 85,2 %, tj. o 2 585 bytů.

Nárůst nabídky volných bytů byl u 6 městských obvodů, u 3 městských obvodů nastal pokles a u 1 nedošlo ke změně nabídky.

ZMĚNA NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ

Praha 1 - bez změn 21 bytů
Praha 2 - pokles o 1,9 % na 103 bytů
Praha 3 - pokles o 4,0 % na 460 bytů
Praha 4 - nárůst o 16,5 % na 1 115 bytů
Praha 5 - nárůst o 9,2 % na 1 106 bytů
Praha 6 - nárůst o 22,4 % na 480 bytů
Praha 7 - nárůst o 105,8 % na 351 bytů
Praha 8 - nárůst o 0,4 % na 230 bytů
Praha 9 - nárůst o 3,5 % na 942 bytů
Praha 10 - nárůst o 3,9 % na 617 bytů

ZMĚNA NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE DISPOZIČNÍCH TYPŮ

(V dispozičních typech byl nárůst u 6 typů.)

Typ 1+ - nárůst o 13,4 % na 1 479 bytů
Typ 2+ - nárůst o 12,9 % na 2 328 bytů
Typ 3+ - nárůst o 15,6 % na 1 256 bytů
Typ 4+ - nárůst o 18,5 % na 493 bytů
Typ 5+ - nárůst o 1,8 % na 57 bytů
Typ 6+ - nárůst o 25,0 % na 5 bytů

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

Kvantitativní ukazatele

- POČET volných bytů 5 618 ks nárůst o 14,0 %
- PLOCHA volných bytů 354 295 m² nárůst o 13,5 %
- TRŽBY volných bytů (ceníky) 52 926 303 611 Kč nárůst o 12,9 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 63,06 m² pokles o 0,28 m², tj. 0,4 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 9 854 087 Kč pokles o 6 944 Kč, tj. o 0,1 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 156 623 Kč/m² nárůst o 833 Kč/m², tj. o 0,5 %

Cena plochy volného bytu již 8 měsíců přesahuje 150 tis. Kč a cena průměrného volného bytu se drží po 10 mil. Kč.

Je zajímavé podívat se na hodnoty ceny plochy volných bytů a jejich změnu od předešlého období trochu podrobněji:

CENA PLOCHY VOLNÉHO BYTU PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ

1. Praha 1 - setrvává na 322 303 Kč/m²
2. Praha 2 - pokles o 1,2 % na 190 214 Kč/m²
3. Praha 3 - pokles o 0,6 % na 163 060 Kč/m²
4. Praha 4 - nárůst o 0,6 % na 150 289 Kč/m²
5. Praha 5 - nárůst o 0,8 % na 158 020 Kč/m²
6. Praha 6 - nárůst o 1,0 % na 181 124 Kč/m²
7. Praha 7 - pokles o 5,1 % na 193 738 Kč/m²
8. Praha 8 - nárůst o 2,6 % na 151 516 Kč/m²
9. Praha 9 - pokles o 0,7 % na 136 224 Kč/m²
10. Praha 10 - nárůst o 0,2 % na 142 843 Kč/m²

CENA PLOCHY VOLNÉHO BYTU PODLE DISPOZIČNÍCH TYPŮ

1. Typ 1+ - nárůst o 0,05 % na 163 841 Kč/m²
2. Typ 2+ - nárůst o 1,35 % na 153 096 Kč/m²
3. Typ 3+ - nárůst o 0,80 % na 153 310 Kč/m²
4. Typ 4+ - nárůst o 0,34 % na 158 602 Kč/m²
5. Typ 5+ - pokles o 4,71 % na 194 240 Kč/m²
6. Typ 6+ - nárůst o 12,28 % na 147 688 Kč/m²

PRODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 09-10/2022

Poptávka v analyzovaném období dosáhla v rozdílových prodejkách 434 bytů. Ve srovnání s předešlým velmi nízkým prodejem v prázdninovém období byla vyšší o výrazných 228 bytů, tj. o 110,7 %, ale v ročním srovnání byla nižší o 572 bytů, tj. o 56,9 %.

Absolutně bylo prodáno 524 bytů a z toho 90 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace v tomto období dosáhl opět vyšších hodnot. V předešlém období byla saturace 26,4 % z celkově prodaných bytů a toto období klesla na 17,2 %. V absolutních hodnotách se ale zvýšila ze 74 bytů na 90 bytů.

V porovnání s minulým obdobím byly absolutně prodány byty větší 8,4 %, v celkové ceně bytu dražší o 6,3 % a v ceně plochy v podstatě ve shodné výši ceny - levnější o 1,9 %. Tržby v rozdílových prodejkách zaznamenaly nárůst o 129,1 % oproti předešlému

období. V absolutních prodejkách tržby klesly o 47,3 %.

Prodané byty lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET prodaných bytů celkem 524 ks / saturace 90 ks / bilančně 434 ks
- PLOCHA prodaných bytů celkem 33 434 m² / saturace 5 324 m² / bilančně 28 110 m²
- TRŽBY prodaných bytů celkem 4 867 mil. Kč / saturace 805 mil. Kč / bilančně 4 062 mil. Kč

Kvalitativní ukazatele celkově- absolutně prodaných bytů

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 63,8 m², tj. nárůst o 8,4 %, meziročně nárůst o 0,8 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 9 288 771 Kč, tj. nárůst o 6,3 %, meziročně nárůst o 11,2 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 145 579 Kč/m², tj. pokles o 1,9 %, meziročně nárůst o 10,3 %

Vzhledem k velmi malé poptávce v období 07-08/2022 bude více zajímavé roční srovnání aktuálního období, tj. s prodejem za 09-10/2021. Pokles rozdílových prodejků se v období projevil u všech městských obvodů:

1. Praha 1 - pokles o 2 byty na žádný byt - období bez prodeje
2. Praha 2 - pokles o 9 bytů na 11 bytů, tj. o 45,0 %
3. Praha 3 - pokles o 50 bytů na 19 bytů, tj. o 72,5 %
4. Praha 4 - pokles o 257 bytů na 47 bytů, tj. o 84,5 %
5. Praha 5 - pokles o 68 bytů na 74 bytů, tj. o 47,9 %
6. Praha 6 - pokles o 42 byty na 16 bytů, tj. o 72,4 %
7. Praha 7 - pokles o 46 bytů na 13 bytů, tj. o 78,0 %
8. Praha 8 - pokles o 16 bytů na 41 bytů, tj. o 28,1 %
9. Praha 9 - pokles o 55 bytů na 95 bytů, tj. o 36,7 %
10. Praha 10 - pokles o 28 bytů na 118 bytů, tj. o 19,2 %

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

1. Typ 1+ pokles o 171 bytů na 68 bytů, tj. pokles o 71,5 %
2. Typ 2+ pokles o 208 bytů na 229 bytů, tj. pokles o 47,6 %
3. Typ 3+ pokles o 164 bytů na 88 bytů, tj. pokles o 65,1 %
4. Typ 4+ pokles o 24 bytů na 44 bytů, tj. pokles o 35,3 %
5. Typ 5+ pokles o 5 bytů, tj. na 5 bytů - pokles o 50,0 %
6. Typ 6+ pokles o 1 byt, tj. období bez prodeje - pokles o 100 %

Lze konstatovat, že poptávka v tomto období se standardně zaměřila na byty dispozic 2+ (prodáno 50 % z celkového prodeje).

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 09-10/2022

Cenová politika je po poptávce druhou oblastí developerského trhu, která začíná reagovat na současné negativní prostředí. Sice již nezaznamenala převahu částky dané na zlevnění bytů na trhu nad částkou na jejich zdražení, ale zdražení výrazně pokleslo.

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 červenec a srpen byl 1:1,2 a v aktuálním období je 1,6:1.

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo 399 jednotek a bylo oproti předešlému období počtu vyšší o 83 %. Zdražení dosáhlo částky 191,135 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 479 036 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 271 jednotek, a to je nárůst o 32 %. Sleva dosáhla v průměru 430 878 Kč na jeden zlevněný byt. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 116,768 mil. Kč a je o 13 % nižší, než částka v předešlém období.

Zdraženo bylo 6,9 % jednotek a zlevněno 4,7 % z počtu jednotek. Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla 74,367 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 17,2 % z absolutně prodaných 524 bytů - 90 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala 16,5 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací z 19 % a 81 % bytů se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly cenu plochy 131 513 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 155 066 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“.