

# Vývoj developerského trhu v Praze

## NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za leden a únor 2021

### ÚVOD

Největším překvapením vývoje trhu v období ledna a února byl malý počet nových bytů daných na trh. Nabídka nových bytů v tomto prvním dvouměsíčním období sice patří historicky mezi nejslabší v roce (jen 60 % průměrné dvouměsíční nabídky za sedm let), ale tentokrát bylo na trh dáno jen 67 % sedmiletého průměru a jen 54 % množství nových bytů v loňském roce.

Druhou zajímavostí je udržení vysoké poptávky v rozsahu téměř 90 % mimořádné poptávky předešlého období, tj. 1 124 prodaných bytů. Aktuální poptávka je v ročním srovnání v absolutně prodaných bytech o 8 % vyšší, než před rokem a v rozdílově prodaných bytech o 4 %. V tržbách bylo dosaženo dokonce 16,5 % nárůstu objemu. Zdá se, že poptávka je na počátku překonání dvou ekonomických parametrů zakoupených bytů. Podruhé za uplynulý rok byla překonána cena plochy 110 tis. Kč/m<sup>2</sup> a potřetí průměrná cena bytu 7 mil. Kč.

Nabídka volných bytů na trhu se za období ledna a února opět výrazně snížila. Je to logický důsledek vysoké poptávky a aktuální nízké nabídky nových bytů. Pokles za sledované dva měsíce byl výrazných 730 bytů, tj. 14 % vstupní nabídky na počátku roku. Meziroční porovnání ale není tak dramatické - jen 4 % z nabídky na konci února 2020. Dramaticky ale vypadá nárůst průměrné ceny plochy volného bytu na trhu. V období vzrostla o téměř 3 % a meziročně pak o téměř 8 % a dosáhla 123 374 Kč/m<sup>2</sup>. Již druhé období byla tak překonána hranice 120 tis. Kč/m<sup>2</sup>.

Poslední oblastí, která v daném období vybočila z dlouhodobého průměru je cenová politika developerů. Došlo na „masivní“ zdražení bytů, již dříve daných na trh a to jak z hlediska počtu zdražených jednotek, tak ve výši nárůstu ceny. Zdraženo bylo 25 % jednotek v průměru o 365 tis. Kč. V loňském roce bylo počátkem roku také ve znamení navýšení cen existujících bytů, ale dosahovalo jen 72 % současné cenové úpravy. Vzhledem k přetrvávajícím dobrým podmínkám pro poptávku a nedobrým pro dodávku stavebního díla se zdá, že společnosti nepotřebují „rychlý“

prodej a jeho zpomalení s možností případných budoucích bezbolestných slev je lákavé.

### TRH 01-02/2021

**Nové byty za 01-02/2021** z hlediska počtu přišly na trh v podprůměrném množství a nová nabídka dosáhla jen 67 % průměru předešlých sedmi let v těchto měsících a oproti loňskému roku byla na 54 % jeho hodnot. Na trh vstoupilo 12 nových bytových projektů s 547 byty a 9 nebytovými jednotkami. Do přímého prodeje bylo dáno 395 nových bytů, tj. jen 72 % celkové nabídky s průměrnou cenou za plochu 119 477 Kč/m<sup>2</sup>. Byty v projektech rekonstrukcí tvořily 9,4 % nabídky, tj. 37 bytů s cenou plochy 125 794 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná velikost bytů v rekonstrukcích byla 47,17 m<sup>2</sup> a průměrná cena 5 952 595 Kč. Byty v projektech s novou výstavbou dosáhly počtu 358 bytů a měly cenu plochy 119 005 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná velikost bytů v projektech s novou výstavbou byla 65,31 m<sup>2</sup> a průměrná cena 7 772 111 Kč.

**Poptávka 01-02/2021 po bytech** dosáhla 87 % vysoké poptávky předcházejících dvou měsíců. Oproti předešlému období 11-12/2020 byl pokles v absolutním počtu 10 % a v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje) bylo množství prodaných bytů nižší o 13 % a dosáhl 1 124 bytů. Absolutní prodej bytů klesl o 144 bytů na 1 266 bytů. Vzhledem k většímu množství vrácených bytů do prodeje pak rozdílový ukazatel prodeje byl ve výši již uvedených 1 124 bytů. Prodeje nebytových - komerčních jednotek v bytových projektech klesl z 9 jednotek na 8 jednotek. Z poptávky výrazně vybočil z hlediska dispozičních typů typ 4+, kdy v bilančně prodaných bytech měl nárůst o více jak 30 % a v rozdílovém prodeji o téměř 35 %. Ostatní nejprodávanější dispoziční typy zaznamenaly proti předešlému období pokles jak v absolutním, tak v rozdílovém prodeji - typ 1+ o 14 %, resp. 26 %, typ 2+ o 15 %, resp. 18 % a typ 3+ o 8 %, resp. 3 %. V meziročním srovnání bylo prodáno o 92 bytů více, tj. o 8 % bytů v absolutním prodeji a o 43 bytů, tj. o 4 % více v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje).

**Nabídka 01-02/2021 volných jednotek** v bytových projektech během analyzovaného období díky zejména přetrvávající vyšší poptávce výrazně klesla - o 331 jednotek, tj. 5,8 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci období klesl z 5 424 jednotek na 4 697 jednotek - pokles o 727 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly poklesu o 730 bytů a činily 4 598 bytů, tj. pokles o 13,7 %. Počet nebytových jednotek v bytových projektech v období v nabídce naopak vzrostl z 96 jednotek na 99 jednotek.

Cena plochy volných bytů se změnila o 3 351 Kč/m<sup>2</sup> na 123 374 Kč/m<sup>2</sup>, tj. nárůst o 2,8 % (parametr vypočtený jen z bytů s uvedením ceny v ceníku). Meziročně cena plochy volného bytu v nabídce vzrostla z 114 458 Kč/m<sup>2</sup> na uvedených 123 374 Kč/m<sup>2</sup>, tj. o 8 915 Kč/m<sup>2</sup> a 7,8 %.

**Počet nových bytových projektů** byl oproti předešlému období o 11 projektů nižší - 12 projektů. Počet bytů v nových projektech klesl z 918 bytů na 547 bytů. Doprodáno bylo 25 projektů s celkovým počtem 1 566 bytů. Do prodeje byl dán 1 projekt se 16 rodinnými domy. Trh naopak opustily 2 projekty se 77 rodinnými domy.

Ve 12 bytových projektech bylo na trh dáno 547 bytů a 9 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 72 % celkové nabídky.

### **NOVÉ BYTY ZA OBDOBÍ 01-02/2021**

**Celkem byly v lednu a únoru uvedeny na trh byty** v nových projektech v počtu 395 bytů, v hodnotě cca 3,002 mld. Kč s cenou plochy bytu 119 447 Kč/m<sup>2</sup>. Z pohledu tržeb měl největší podíl typ 2+ a to 35,9 %, na druhém místě byl typ 3+ s podílem 33,0 %, 1+ měl podíl na tržbách 15,2 %, typ 4+ měl podíl 14,8 % a typ 5+ podíl 1,1 %. Z hlediska počtu bytů v jednotlivých dispozičních typech byl v nabídce nejvíce zastoupen typ 2+ s 39,7 %. Žádný z dispozičních typů však v analyzované nabídce nebyl výrazně preferován ve vztahu ke struktuře celého trhu.

Byty v nových projektech navýšily celkem nabídku v 7 městských obvodech. Podle množství nových bytů lze městské obvody seřadit:

1. Praha 10 získala 138 nových bytů, tj. 35 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 39 %

2. Praha 8 získala 118 nových bytů, tj. 30 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 25 %
3. Praha 5 získala 46 nových bytů, tj. 12 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 4 %
4. Praha 4 získala 46 nových bytů, tj. 12 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 4 %
5. Praha 2 získala 21 nových bytů, tj. 5 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 10 %
6. Praha 9 získala 18 nových bytů, tj. 5 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 3 %
7. Praha 6 získala 8 nových bytů, tj. 2 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 2 %

Celková nabídka volných bytů na trhu vzrostla o 9 %.

Nabídku nových bytů za 01-02/2021 lze k předešlému období 11-12/2020 charakterizovat:

#### **Kvantitativní ukazatele**

- POČET nových bytů 395 ks pokles o 53,2 %
- PLOCHA nových bytů 25 126 m<sup>2</sup> pokles o 52,9 %
- TRŽBY (ceníkové) nových bytů daných na trh 3 001 976 816 Kč pokles o 49,8 %

#### **Kvalitativní ukazatele**

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 63,61 m<sup>2</sup> nárůst o 0,86 m<sup>2</sup> a 1,4 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 599 941 Kč nárůst o 555 736 Kč, tj. 8,5 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 119 477 Kč/m<sup>2</sup> nárůst o 7 114 Kč/m<sup>2</sup>, tj. 6,3 %

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 9,6 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu nižší o 12,8 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu nižší o 3,5 %

Nabídka jako celek tedy ve všech ukazatelích dosahuje nižších hodnot a s výjimkou poklesu plochy je to pro poptávku dobrý signál. V cenových parametrech je dražší jen cena plochy u dispozičního typu 1+ o 1,6 %.

**VOLNÉ BYTY NA KONCI OBDOBÍ 01-02/2021**

Nabídka volných bytů na trhu za sledované období opět poklesla a to o výrazných 730 bytů, na 4 598 bytů, tj. o 13,7 %. Narozdíl od předešlého období, kdy byla poptávka i nabídka nadprůměrná a pokles volných bytů nebyl tak radikální, byla aktuální nabídka nových bytů podprůměrná a naopak poptávka vysoká.

V ročním srovnání byla na počátku roku 2020 nabídka volných bytů o 203 bytů vyšší, tj. o 4,2 %.

Pokles nabídky volných bytů tentokrát postihl všechny městské obvody s výjimkou Prahy 1 a Prahy 10, kde došlo naopak k nárůstu počtu bytů o cca 27 %, resp. 19 %. V absolutních hodnotách počtu největší pokles zaznamenala Praha 5 o 211 bytů. Druhá s největším poklesem volných bytů je Praha 4, která snížila nabídku volných bytů o 170 bytů.

V dispozičních typech byl pokles u všech typů. U nejprodávanějších byl největší u typu 2+ o 17 % a nejmenší u typu 3+ o 8 %.

Nabídku volných bytů na konci období lze z charakterizovat:

**Kvantitativní ukazatele**

- POČET volných bytů 4 598 ks pokles o 13,7 %
- PLOCHA volných bytů 321 285 m<sup>2</sup> pokles o 13,1 %
- TRŽBY volných bytů 38 390 780 533 Kč pokles o 8,4 %

**Kvalitativní ukazatele**

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 69,88 m<sup>2</sup> nárůst o 0,51 m<sup>2</sup>, tj. 0,7 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 8 546 478 Kč nárůst o 371 897 Kč, tj. o 4,5 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 123 374 Kč/m<sup>2</sup> nárůst o 3 351 Kč/m<sup>2</sup>, tj. o 2,8 %

Cena plochy volného bytu již podruhé přesáhla hodnotu 120 tis. Kč a již podruhé je průměrná cena volného bytu nad 8 mil. Kč.

Je tedy zajímavé se podívat na absolutní hodnoty a jejich změnu od předešlého období trochu podrobněji:

**CENA PLOCHY VOLNÉHO BYTU PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ**

1. Praha 1 - pokles o 1,1 % na 203 540 Kč
2. Praha 2 - nárůst o 1,9 % na 159 210 Kč
3. Praha 3 - nárůst o 2,5 % na 123 314 Kč
4. Praha 4 - nárůst o 3,3 % na 117 868 Kč
5. Praha 5 - nárůst o 3,6 % na 126 562 Kč
6. Praha 6 - nárůst o 3,4 % na 134 392 Kč
7. Praha 7 - pokles o 1,5 % na 117 476 Kč
8. Praha 8 - nárůst o 0,6 % na 123 731 Kč
9. Praha 9 - nárůst o 1,0 % na 106 828 Kč
10. Praha 10 - nárůst o 6,8 % na 117 242 Kč

**CENA PLOCHY VOLNÉHO BYTU PODLE DISPOZIČNÍCH TYPŮ**

1. Typ 1+ - nárůst o 4,3 % na 123 935 Kč
2. Typ 2+ - nárůst o 3,1 % na 116 809 Kč
3. Typ 3+ - nárůst o 1,75 % na 118 375 Kč
4. Typ 4+ - nárůst o 4,0 % na 119 601 Kč
5. Typ 5+ - nárůst o 0,2 % na 147 998 Kč
6. Typ 4+ - nárůst o 0,96 % na 162 763 Kč

**PRODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 01-02/2021**

Poptávka v analyzovaném období dosáhla v rozdílových prodejkách 1 124 bytů. Ve srovnání s předešlým obdobím byla nižší o 171 bytů, tj. 13 % a v ročním srovnání byla vyšší o 43 bytů, tj. o 4 %.

Absolutně bylo prodáno 1 266 bytů a z toho 142 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace v tomto období mírně vzrostl. Aktuálně v období je saturace 11,2 % z celkově prodaných bytů. Jde oproti minulému období o nárůst o 3,0 %. Oproti období 11-12/2020 bylo prodáno o 10,2 % bytů absolutně méně a u rozdílově prodaných bytů bylo jejich množství nižší o 13,2 %. Byly prodány byty větší (o 5,2 m<sup>2</sup>) a dražší o 13,8 % v celkové ceně bytu a dražší 4,6 % v ceně plochy. Tržby v rozdílových prodejkách dosáhly poklesu jen o 1,2 % oproti předešlému období a to zejména díky prodejkám dispozičních typů 3+ a 4+ u kterých narostly tržby o 12,1 %, resp. 34,0 %.

Prodané byty lze z charakterizovat:

**Kvantitativní ukazatele**

- POČET prodaných bytů celkem 1 266 ks/ saturace 142 ks/ bilančně 1 124 ks
- PLOCHA prodaných bytů celkem 81 143 m<sup>2</sup>/ saturace 8 004 m<sup>2</sup>/ bilančně 73 139 m<sup>2</sup>
- TRŽBY prodaných bytů celkem 9 200 mil. Kč / saturace 900 mil. Kč/ bilančně 8 300 mil. Kč



**Kvalitativní ukazatele celkově - absolutně prodaných bytů**

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 64,1 m<sup>2</sup>,  
tj. nárůst o 5,6 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 167 051 Kč.  
tj. nárůst o 9,9 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 113 481 Kč/m<sup>2</sup>,  
tj. nárůst o 4,1 %

Nárůst rozdílových prodejů se v období projevil ve třech městských obvodech a sedmi obvodech nastal pokles:

1. Praha 1 v minulém období prodala 7 bytů, v tomto se 8 bytů vrátilo do prodeje
2. Praha 2 - pokles o 21 bytů na 35 bytů, tj. pokles o 37,5 %
3. Praha 3 - nárůst o 21 bytů na 77 bytů, tj. nárůst o 37,5 %
4. Praha 4 - pokles o 2 byty na 217 bytů, tj. pokles o 0,9 %
5. Praha 5 - nárůst o 54 bytů na 240 bytů, tj. nárůst o 29,0 %
6. Praha 6 - pokles o 75 bytů na 135 bytů, tj. pokles o 35,7 %
7. Praha 7 - nárůst o 41 bytů na 64 bytů, tj. nárůst o 178,3 %
8. Praha 8 - pokles o 72 bytů na 134 bytů, tj. pokles o 35,0 %
9. Praha 9 - pokles o 93 bytů na 145 bytů, tj. pokles o 9,6 %
10. Praha 10 - pokles o 9 bytů na 85 bytů, tj. pokles o 13,2 %

Z pohledu dispozičních typů největší i jedinou zvýšenou poptávku z hlediska počtu bytů zaznamenal dispoziční typ 4+, v tržbách pak zvýšení poptávky zaznamenal i dispoziční typ 3+. Ostatní dispoziční typy zaznamenaly pokles poptávky:

Typ 1+ pokles o 84 bytů na 242 bytů, tj. pokles o 25,8 %

1. Typ 2+ pokles o 111 bytů na 521 bytů, tj. pokles o 17,6 %
2. Typ 3+ pokles o 6 bytů na 215 bytů, tj. pokles o 2,7 %
3. Typ 4+ nárůst o 34 bytů na 132 bytů, tj. nárůst o 34,7 %

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

**VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 01-02/2021**

Cenová politika společností během posuzovaných dvou měsíců zvýšila výrazně částku na zdražení jednotek. Je to dáno faktem počátku roku a cenové změny u starších projektů, která by měla být v relaci nabídky volných bytů v jarním prodejním období. Běžný poměr mezi částkami na zdražení a zlevnění bytů je 2:1 ve prospěch zdražení v tomto období byl poměr 8,8:1.

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo vysokého počtu 1 185 jednotek a bylo oproti předešlému období počtu vyšší o 72 %. Zdražení dosáhlo částky 432,9 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 365 302 Kč. Tyto vysoká čísla jsou z cca 20 % způsobena cenou aktualizací dvou projektů, které v daném období zaznamenaly „restart“. Zbýlá část, pak odpovídá cenovému pohybu na počátku loňského roku.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 141 jednotek a to je pokles o 23 %. Sleva dosáhla v průměru 348 174 Kč na jeden zlevněný byt. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 49,092 mil. Kč a je o 26 % vyšší, než částka v předešlém období.

Zdraženo bylo 25,2 % jednotek a zlevněno tentokrát 3,0 % z počtu jednotek. Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla 383,791 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 %.

Ve sledovaném období dosáhl podíl vrácených jednotek do prodeje 11,2 % z absolutně prodaných 1 124 bytů - 142 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala 9,8 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací z 43 % a 57 % se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly ceny plochy 103 836 Kč/m<sup>2</sup> u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 118 873 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“.