

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za leden a únor 2023

ÚVOD

Leden a únor 2023 jsou první dva měsíce nového analyzovaného roku, který začíná se stagnujícími vysokými úrokovými sazbami, trvající vysokou inflací a s vysokou cenou energií, resp. stavebních prací. V období přetrvával pokles poptávky - meziročně o téměř 35 %. Cena plochy u nových bytů v nových projektech stagnuje, až mírně klesá - o 1,5 % k průměru roku 2022. Nabídka nových projektů je asi jedinou oblastí v tomto období, která překvapila - za dva měsíce bylo dáno na trh 1 153 bytů. Vlivem malé poptávky a vysoké nové nabídky výrazně rostla nabídka volných bytů na trhu (meziročně o 84 %). V cenové politice převážila částka na zdražení bytů nad zlevněním bytů.

Nabídka nových bytů v nových projektech byla silně nadprůměrná - 1 153 nových bytů v nových projektech, tj. 191 % dlouhodobého průměru těchto měsíců a 136 % loňské nové nabídky v tomto období. Leden a únor jsou měsíce z hlediska nové nabídky dlouhodobě nejslabším obdobím, ale aktuální období má druhou nejvyšší nabídku od roku 2014. Oproti nabídce nových bytů v listopadu a prosinci 2022 se klientské parametry nového bytu změnily - průměrná plocha klesla o 0,14 %, průměrná cena vzrostla o 5,25 % a cena plochy bytu vzrostla o 5,5 % na 156 265 Kč/m² (listopad - prosinec – 148 104Kč/m²).

Poptávka v absolutně prodaných bytech vzrostla proti listopadu o 30 % a v rozdílových prodejkách o 32 %. Poptávka dosáhla jen 69,5 % loňské absolutní poptávky za stejné období a v tržbách bylo meziročně dosaženo poklesu objemu na 71,2 % u absolutně prodaných bytů a poklesu na 67,8 % u rozdílově prodaných bytů. Cena plochy absolutně prodaného bytu od minulého období stagnovala - pokles o 0,2 %, tj. o 268 Kč/m², a jeho cena klesla o 4,8 %, tj. o 476 750 Kč. Prodal se tedy byty o menší velikosti - o 2,9 m² menší, tj. o 4,6 %.

Nabídka volných bytů na trhu se za období výrazně zvýšila - nárůst o 14,4 % počtu volných bytů. Nárůst

za sledované dva měsíce byl 791 bytů a v meziročním srovnání je nabídka vyšší o 2 831 volných bytů, tj. o 84 %. Klientské parametry průměrné nabídky volných bytů v podstatě stagnovaly - velikost poklesla o 1,3 %, cena poklesla o 2,0 % a cena plochy o 0,4 %.

Cenová politika developerů v období znamenala návrat k převaze zdražení nad zlevněním bytů. Zdraženo byly 8,7 % jednotek na trhu o celkovou částku 176 mil. Kč (nárůst proti předešlému období o 99 %) a zlevněno bylo 5,2 % jednotek v hodnotě 154 mil. Kč (nárůst proti předešlému období o 17 %).

BYTY V NOVÝCH PROJEKTECH ZA OBDOBÍ 01-02/2023

Celkem bylo v lednu a únoru uvedeno na trh 29 projektů s 1 322 jednotkami. 6 projektů bylo s řadovými rodinnými domy a 23 projektů bylo bytových. Z celkového počtu 1 322 jednotek obsažených v nových projektech bylo 1 247 bytů, 16 nebytových jednotek a 59 řadových rodinných domů.

Přímo na trh do prodeje bylo dáno 1 153 bytů, tj. 92,5 % celkové nabídky nových projektů. Objem tržeb s DPH bytů 11,080 mld. Kč.

Kvantitativní parametry bytů v nových projektech:

- Celkový počet bytů daných na trh - 1 153 bytů.
- Celková plocha bytů daných na trh - 65 556 m²
- Celkové tržby s DPH bytů daných na trh - 10 244 053 953 Kč.

Kvalitativní parametry bytů v nových projektech:

- Průměrná velikost - 59,86 m²
- Průměrná cena - 8 884 696 Kč
- Průměrná cena plochy bytu - 156 265 Kč/m²

Byty v nových projektech navýšily celkem nabídku v 8 městských obvodech:

- Praha 1 zvýšení nabídky o 2 byty, tj. o 9,5 %
- Praha 2 bez nové nabídky
- Praha 3 bez nové nabídky
- Praha 4 zvýšení nabídky o 102 bytů, tj. o 9,9 %
- Praha 5 zvýšení nabídky o 92 bytů, tj. o 9,4 %
- Praha 6 zvýšení nabídky o 99 bytů, tj. o 22,9 %
- Praha 7 zvýšení nabídky o 52 bytů, tj. o 16,8 %
- Praha 8 zvýšení nabídky o 20 bytů, tj. o 6,5 %
- Praha 9 zvýšení nabídky o 605 bytů, tj. o 61,4 %
- Praha 10 zvýšení nabídky o 181 bytů, tj. o 30,9 %

V dispozičních typech byl nárůst u všech 6 typů:

- typ 1+ zvýšení nabídky o 397 bytů, tj. o 29 %
- typ 2+ zvýšení nabídky o 341 bytů, tj. o 15,8 %
- typ 3+ zvýšení nabídky o 316 bytů, tj. o 27 %
- typ 4+ zvýšení nabídky o 94 bytů, tj. o 21,1 %
- typ 5+ zvýšení nabídky o 4 byty, tj. o 9 %
- typ 6+ zvýšení nabídky o 1 byt, tj. o 16,6 %

Celkově došlo k navýšení nabídky o 22,2 %.

K předešlému období 11-12/2022 není účelné novou nabídku charakterizovat. V minulém období přišlo na trh jen 67 nových bytů v nových projektech. Tentokrát bude zajímavější srovnání se stejným obdobím před rokem. Je však nutné uvést, že v tomto období na trh přišel jeden dominantní projekt s vysokou plošnou i cenovou relací:

Kvantitativní ukazatele

- POČET nových bytů 1 152 ks - nárůst o 36 %
- PLOCHA nových bytů 65 556 m² - nárůst o 11 %
- TRŽBY nových bytů daných na trh 10 244 053 953 Kč - pokles o 2 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 56,86 m² - pokles o 12,85 m², tj. 18 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 8 884 696 Kč - pokles o 3 406 645 Kč, tj. 28 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 156 265 Kč/m² - pokles o 20 258 Kč/m², tj. 11 %

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 5,95 m² a 9,5 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu levnější o 950 533 Kč a 9,7 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu nižší o 356 Kč/m² a 2,1 %

VOLNÉ BYTY NA KONCI OBDOBÍ 01-02/2023

Nabídka volných bytů na trhu za sledované období vzrostla o 791 bytů z 5 479 bytů na 6 270 bytů, tj. o 1,4 %. V ročním srovnání je nárůst o 83,9 %, tj. o 2 861 bytů. Nárůst nabídky volných bytů byl u 8 městských obvodů a u 2 městských obvodů nastal pokles nabídky.

ZMĚNA NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ

Praha 1 - nárůst o 4,8 % na 22 bytů
Praha 2 - nárůst o 5,9 % na 107 bytů
Praha 3 - pokles o 7,5 % na 443 bytů
Praha 4 - pokles o 2,2 % na 1 118 bytů
Praha 5 - nárůst o 4,9 % na 1 070 bytů
Praha 6 - nárůst o 18,3 % na 530 bytů
Praha 7 - nárůst o 8,5 % na 359 bytů
Praha 8 - nárůst o 3,8 % na 326 bytů
Praha 9 - nárůst o 51,2 % na 1 562 bytů
Praha 10 - nárůst o 24,4 % na 733 bytů

V dispozičních typech byl nárůst u 5 typů. Jen u typu 5+ byl pokles.

ZMĚNA NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE DISPOZIČNÍCH TYPŮ

Typ 1+ - nárůst o 19,3 % na 1 725 bytů
Typ 2+ - nárůst o 8,4 % na 2 480 bytů
Typ 3+ - nárůst o 19,6 % na 1 476 bytů
Typ 4+ - nárůst o 17,9 % na 534 bytů
Typ 5+ - pokles o 9,4 % na 48 bytů
Typ 6+ - nárůst o 16,7 % na 7 bytů

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

Kvantitativní ukazatele

- POČET volných bytů 6 270 ks - nárůst o 14,4 %
- PLOCHA volných bytů 388 276 m² - nárůst o 12,9 %
- TRŽBY volných bytů (ceníky) 57 724 968 875 Kč - nárůst o 12,6 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 61,93 m² - pokles o 0,84 m², tj. 0,8 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 9 592 052 Kč - pokles o 199 332 Kč, tj. o 2,0 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 156 042 Kč/m² - pokles o 581 Kč/m², tj. o 0,4 %

Zajímavý může být i vývoj ceny plochy v jednotlivých městských obvodech od minulého analyzovaného období (ke zvýšení hodnoty došlo u 4 městských obvodů):

- Praha 1 - aktuální hodnota 316 757 Kč/m² - v předešlém období 322 303 Kč/m² - pokles - 5 545 Kč/m², tj. o -1,7 %.
- Praha 2 - aktuální hodnota 186 140 Kč/m² - v předešlém období 186 510 Kč/m² - pokles - 370 Kč/m², tj. o -0,1 %.
- Praha 3 - aktuální hodnota 158 449 Kč/m² - v předešlém období 161 150 Kč/m² - pokles - 2 701 Kč/m², tj. o -1,6 %.
- Praha 4 - aktuální hodnota 152 543 Kč/m² - v předešlém období 150 820 Kč/m² - nárůst - 1 723 Kč/m², tj. o 1,1 %.
- Praha 5 - aktuální hodnota 159 681 Kč/m² - v předešlém období 159 874 Kč/m² - pokles - 193 Kč/m², tj. o -0,1 %.
- Praha 6 - aktuální hodnota 178 926 Kč/m² - v předešlém období 181 845 Kč/m² - pokles - 2 919 Kč/m², tj. o -1,6 %.
- Praha 7 - aktuální hodnota 195 198 Kč/m² - v předešlém období 194 295 Kč/m² - nárůst - 903 Kč/m², tj. o 0,4 %.
- Praha 8 - aktuální hodnota 150 997 Kč/m² - v předešlém období 151 074 Kč/m² - pokles - 77 Kč/m², tj. o 0 %.
- Praha 9 - aktuální hodnota 140 460 Kč/m² - v předešlém období 135 732 Kč/m² - nárůst - 4 729 Kč/m², tj. o 3,4 %.
- Praha 10 - aktuální hodnota 144 039 Kč/m² - v předešlém období 143 095 Kč/m² - nárůst - 944 Kč/m², tj. o 0,6 %.

Vývoj u jednotlivých dispozičních typů (ke zvýšení hodnoty došlo u 1 dispozičního typu)

- 1+ - aktuální hodnota 163 438 Kč/m² - v předešlém období 163 250 Kč/m² - nárůst 188 Kč/m², tj. o 0,11 %.

- 2+ - aktuální hodnota 153 172 Kč/m² - v předešlém období 153 442 Kč/m² - pokles -269 Kč/m², tj. o -0,17 %.
- 3+ - aktuální hodnota 153 688 Kč/m² - v předešlém období 153 941 Kč/m² - pokles -253 Kč/m², tj. o -0,16 %.
- 4+ - aktuální hodnota 156 401 Kč/m² - v předešlém období 157 984 Kč/m² - pokles -1 583 Kč/m², tj. o -1 %.
- 5+ - aktuální hodnota 189 812 Kč/m² - v předešlém období 193 518 Kč/m² - pokles -3 706 Kč/m², tj. o -1,91 %.
- 6+ - aktuální hodnota 147 460 Kč/m² - v předešlém období 147 688 Kč/m² - pokles -228 Kč/m², tj. o -0,15 %.

PRODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 01-02/2023

Poptávka v analyzovaném období dosáhla v absolutních prodejkách 452 bytů. Ve srovnání s předešlým velmi nízkým prodejem byla vyšší o 104 bytů, tj. o 30 % a v ročním srovnání byla nižší o 198 bytů, tj. o 69 %.

Z absolutně prodaných bytů 73 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace v tomto období dosáhl 16,15 % - v předešlém období byla saturace mírně vyšší 17,2 % z celkově prodaných bytů. V absolutních hodnotách se ale zvýšila z 60 bytů na 73 bytů.

V porovnání s minulým obdobím byly absolutně prodány byty menší o 4,6 %, v celkové ceně bytu levnější o 4,8 % a v ceně plochy levnější o 0,2 %. Tržby v rozdílových prodejkách zaznamenaly nárůst o 24,5 % oproti předešlému období. V absolutních prodejkách tržby vzrostly o 23,6 %.

Prodané byty lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET prodaných bytů celkem 452 ks / saturace 73 ks / bilančně 379 ks
- PLOCHA prodaných bytů celkem 27 234 m² / saturace 4 506 m² / bilančně 22 725 m²
- TRŽBY prodaných bytů celkem 4 268 mil. Kč / saturace 664 mil. Kč / bilančně 3 603 mil. Kč

Kvalitativní ukazatele celkově - absolutně prodaných bytů

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 60,3 m², tj. pokles o 4,6 %, meziročně pokles o 3,5 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 9 441 320 Kč, tj. pokles o 4,8 %, meziročně nárůst o 2,4 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 156 694 Kč/m², tj. pokles o 0,2 %, meziročně nárůst o 6,1 %

Vzhledem k velmi malé poptávce v období 11-12/2022 bude více zajímavé roční srovnání aktuálního období, tj. s prodejem za 01-02/2022. Pokles rozdílových prodejů se v období projevil u všech městských obvodů s výjimkou Prahy 7 a Prahy 9:

- Praha 1 - pokles o 3 bytů na 1 byt, tj. o 75 % na žádný byt - druhé období bez prodeje
- Praha 2 - pokles o 28 bytů na žádný byt - období bez prodeje
- Praha 3 - pokles o 22 bytů na 17 bytů, tj. o 44 %
- Praha 4 - pokles o 20 bytů na 139 bytů, tj. o 87 %
- Praha 5 - pokles o 89 bytů na 47 bytů, tj. o 35 %
- Praha 6 - pokles o 37 bytů na 18 bytů, tj. o 33 %
- Praha 7 - nárůst o 26 bytů na 30 bytů, tj. o 750 %
- Praha 8 - pokles o 17 bytů na 3 bytů, tj. o 32 %
- Praha 9 - nárůst o 21 bytů na 83 bytů, tj. o 134 %
- Praha 10 - pokles o 32 bytů na 36 bytů, tj. o 65 %

Z pohledu dispozičních typů zaznamenaly pokles rozdílové poptávky všechny dispoziční typy (z rozdílově prodaných bytů) s výjimkou typu 5+:

1. Typ 1+ - pokles o 31 bytů na 121 bytů, tj. pokles o 20,4 %
2. Typ 2+ - pokles o 107 bytů na 145 bytů, tj. pokles o 42,5 %
3. Typ 3+ - pokles o 42 bytů na 74 bytů, tj. pokles o 36,2 %
4. Typ 4+ - pokles o 23 bytů na 29 bytů, tj. pokles o 44,2 %
5. Typ 5+ - nárůst o 2 byty na 10 bytů, tj. nárůst o 25,0 %
6. Typ 6+ - bez změny - žádný byt

Lze konstatovat, že poptávka v tomto období se standardně zaměřila na byty dispozic 2+ (prodáno 39,8 % z celkového prodeje).

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 01-02/2023

Cenová politika developerů v období znamenala návrat k převaze zdražení nad zlevněním bytů. Zdraženo bylo 8,7 % jednotek na trhu o celkovou částku 176 mil. Kč (nárůst proti předešlému období o 99 %) a zlevněno bylo 5,2 % jednotek v hodnotě 154 mil. Kč (nárůst proti předešlému období o 17%).

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. V roce 2022 pak se vrátil k hodnotám 1,4:1. V aktuálním období dosahuje 1,1:1.

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo 559 jednotek a bylo oproti předešlému období počtu vyšší o 105 %. Zdražení dosáhlo částky 176,302 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 315 388 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 334 jednotek, a to je nárůst o 21,5 %. Sleva dosáhla v průměru 460 850 Kč na jeden zlevněný byt. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 153,924 mil. Kč a je o 12 % vyšší než částka v předešlém období.

Zdraženo bylo 8,7 % jednotek a zlevněno 5,2 % z počtu jednotek. Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla 22,378 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 16,15 % z absolutně prodaných 452 bytů - 73 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala 15,6 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací z 18 % a 82 % bytů se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly cenu plochy 140 731 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 148 723 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“.