



Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za září a říjen 2023

ÚVOD

Září a říjen 2023 byly měsíce, kdy se trh již stabilizoval - prodeje vzrostly, cenová politika se zatím stabilizovala. Prodeje vzrostly na hodnotu, která byla běžná naposledy před 2 lety. Cena plochy u nových bytů v nových projektech se od počátku roku drží pod cenou plochy ve stejném období roku 2022 a dokonce se dostala na úroveň tohoto období v roce 2021. Cena plochy v nabídce volných bytů na trhu od listopadu 2022 trvale klesala a nyní stagnuje na hodnotě cca z 06/2022. Cenová politika u bytů již existujících delší dobu na trhu mimořádně již půl roku vykazovala výraznou převahu zlevněných bytů nad byty zdraženými. S tím se zdá je zatím konec. Poptávka na konci období překročila o 15 % poptávku loňského roku.

Nabídka nových bytů v nových projektech byla podprůměrná - 826 nových bytů v nových projektech a do prodeje bylo uvolněno 94 % bytů, tj. 775 bytů. Do prodeje bylo dáno 62 % dlouhodobého průměru těchto měsíců a stejný počet jako v loňské nové nabídce v tomto období (jen o 1 byt je nižší). Září a říjen jsou měsíce z hlediska počtu bytů nové nabídky dlouhodobě druhým nejsilnějším obdobím, ale aktuální období má nejnižší nabídku od roku 2014. Oproti nabídce nových bytů v červenci a srpnu 2023 se klíčové parametry nového bytu změnilo takto - průměrná plocha bytu vzrostla o 6 %, průměrná cena klesla o 9 % a cena plochy bytu klesla o 5 % na 144 392 Kč/m² (červenec – srpen - aktuálně – 155 296 Kč/m²).

Poptávka výrazně vzrostla. U absolutně prodaných bytů klesla proti předešlému období o 267 % a v rozdílových prodejkách dokonce o 301 %. V meziročním období byla poptávka vyšší o 231 % loňské absolutní poptávky za stejné období a o 246 % u rozdílových prodejů. V tržbách bylo meziročně dosaženo nárůstu objemu na 207 % u absolutně prodaných bytů a k nárůstu na 208 % u rozdílově prodaných bytů. Cena plochy absolutně prodaného bytu od minulého období klesla o 4 %,

tj. o 5 446 Kč/m². Byty se prodaly větší o 1,2 m², tj. o 2,2 %.

Nabídka volných bytů na trhu po čtyřech měsících růstu klesla - pokles o 3,5 % v počtu volných bytů. Pokles za sledované dva měsíce byl 242 bytů, ale v meziročním srovnání je nabídka vyšší o 1 082 volných bytů, tj. o 19,2 %. Klíčové parametry průměrné nabídky volných bytů mírně vzrostly - velikost nárůst o 0,6 %, cena nárůst o 0,9 % a cena plochy nárůst o 0,4 %. V meziročním srovnání cena plochy klesla o 2,5 %, průměrná velikost klesla o 2,3 % a cena bytu klesla o 4,9 %.

Cenová politika developerů v období ukončila půlroční převahu zlevnění nad zdražením bytů. Zdraženo bylo 10,8 % jednotek na trhu o celkovou částku 383 mil. Kč (zvýšení proti předešlému období 209 %) a zlevněno bylo 11,4 % jednotek v hodnotě 385 mil. Kč (pokles proti předešlému období o 27 %). Částka na zlevnění bytů přesáhla částku na jejich zdražení jen o 3,3 mil. Kč.

BYTY V NOVÝCH PROJEKTECH ZA OBDOBÍ 09-10/2023

Celkem bylo v září a říjnu uvedeno na trh 17 projektů s 898 jednotkami. 2 projekty byly s rodinnými domy (71 rodinných domů) a 15 projektů bylo bytových. Z celkového počtu 898 jednotek obsažených v nových projektech bylo 836 bytů a 1 nebytová jednotka.

Přímo na trh do prodeje bylo dáno 775 bytů, tj. 94 % celkové nabídky nových projektů. Objem tržeb s DPH bytů byl 6,593 mld. Kč. Celkem - aktuální hodnota 7 755 bytů - v předešlém období 945 bytů - pokles o 170 bytů, tj. o 18 %.

Kvantitativní parametry bytů v nových projektech:

- Celkový počet bytů daných na trh - 775 bytů.
- Celková plocha bytů daných na trh - 42 921 m²
- Celkové tržby s DPH bytů daných na trh - 6 197 509 363 Kč.



Kvalitativní parametry bytů v nových projektech:

- Průměrná velikost 55,38 m²
- Průměrná cena 7 996 786 Kč
- Průměrná cena m² plochy bytu 144 392 Kč/m²

Počet nových bytů v projektech na trhu během období je bez změn u 3 městských obvodů a vzrostl u 7 městských obvodů. Největší nárůst zaznamenala Praha 9 o 406 bytů.

- Praha 1 bez nové nabídky
- Praha 2 bez nové nabídky
- Praha 3 bez nové nabídky
- Praha 4 zvýšení nabídky o 189 bytů, tj. o 15,3 %
- Praha 5 zvýšení nabídky o 30 bytů, tj. o 2,1 %
- Praha 6 zvýšení nabídky o 111 bytů, tj. o 21,7 %
- Praha 7 zvýšení nabídky o 3 byty, tj. o 0,9 %
- Praha 8 zvýšení nabídky o 20 bytů, tj. o 4,5 %
- Praha 9 zvýšení nabídky o 406 bytů, tj. o 27 %
- Praha 10 zvýšení nabídky o 16 bytů, tj. o 2,1 %

Počet nových bytů v nových projektech během období zvýšil nabídku u 5 dispozičních typů. Největší nárůst zaznamenal typ 2+ o 153 bytů:

- Disp. typ 1+ zvýšení nabídky o 190 bytů, tj. o 10,3 %
- Disp. typ 2+ zvýšení nabídky o 389 bytů, tj. o 14,5 %
- Disp. typ 3+ zvýšení nabídky o 153 bytů, tj. o 9,6 %
- Disp. typ 4+ zvýšení nabídky o 40 bytů, tj. o 7,2 %
- Disp. typ 5+ zvýšení nabídky o 3 byty, tj. o 6,2 %
- Disp. typ 6+ bez nové nabídky

Celkově došlo ke zvýšení nabídky o 13 %.

K předešlému období 07/08/2023 jsou relace nové nabídky bytů v nových projektech:

Kvantitativní ukazatele

- POČET nových bytů - pokles na 775 bytů, tj. o 18 %
- PLOCHA nových bytů - pokles na 42 921 m², tj. o 13 %
- TRŽBY nových bytů daných na trh - pokles na 6 197 509 363 Kč, tj. o 20 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 55,38 m² - nárůst o 2,9 m², tj. o 6 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 996 786 Kč - klesla o 153 504 Kč, tj. 9 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 144 392 Kč/m² -

klesla o 10 904 Kč/m², tj. 5 %

Z hlediska možné úspěšnosti nové nabídky na trhu je důležitější relace k volným bytům na trhu z pohledu klienta

Kvalitativní klientské ukazatele nové nabídky k volným bytům na trhu

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu menší o 6,2 m² a 10,1 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu levnější o 1520 359 Kč a 16,0 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu nižší o 10 112 Kč/m² a 6,6 %

VOLNÉ BYTY NA KONCI OBDOBÍ 09-10/2023

Nabídka volných bytů na trhu za sledované období výrazně klesla. Celkem - aktuální hodnota 6 700 bytů - v předešlém období 6 942 bytů - pokles o 242 bytů, tj. o 3,5 %.

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

Kvantitativní ukazatele

- POČET volných bytů 6700 ks pokles o 3,5 %
- PLOCHA volných bytů 412 705 m² pokles o 2,9 %
- TRŽBY volných bytů (ceníky) 58223 808 656 Kč pokles o 2,7 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 61,6 m² nárůst o 0,36 m², tj. 0,6 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 9 374 305 Kč nárůst o 80 994 Kč, tj. o 0,9 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 152 631 Kč/m² nárůst o 583 Kč/m², tj. o 0,4 %

V ročním srovnání je nárůst ještě výraznější. Celkem - aktuální hodnota 6 700 bytů - v předešlém období před rokem 5 618 bytů - nárůst o 1 082 bytů, tj. o 19,3 %.

Počet volných bytů na konci období klesl u 7 městských obvodů a vzrostl u 3 městských obvodů. Největší pokles zaznamenala Praha 5 o -251 bytů a největší nárůst zaznamenala Praha 9 o 55 bytů.



ZMĚNA NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ

Praha 1 - aktuální počet 27 bytů - v předešlém období 29 bytů - pokles-2 bytů, tj. o -7,4 %.
Praha 2 - aktuální počet 141 bytů - v předešlém období 147 bytů - pokles-6 bytů, tj. o -4,25 %.
Praha 3 - aktuální počet 404 bytů - v předešlém období 448 bytů - pokles-44 bytů, tj. o -10,89 %.
Praha 4 - aktuální počet 1231 bytů - v předešlém období 1215 bytů - nárůst 16 bytů, tj. o 1,29 %.
Praha 5 - aktuální počet 1401 bytů - v předešlém období 1652 bytů - pokles-251 bytů, tj. o -17,91 %.
Praha 6 - aktuální počet 511 bytů - v předešlém období 477 bytů - nárůst 34 bytů, tj. o 6,65 %.
Praha 7 - aktuální počet 304 bytů - v předešlém období 313 bytů - pokles-9 bytů, tj. o -2,96 %.
Praha 8 - aktuální počet 436 bytů - v předešlém období 461 bytů - pokles-25 bytů, tj. o -5,73 %.
Praha 9 - aktuální počet 1500 bytů - v předešlém období 1445 bytů - nárůst 55 bytů, tj. o 3,66 %.
Praha 10 - aktuální počet 748 bytů - v předešlém období 755 bytů - pokles-7 bytů, tj. o -0,93 %.

Počet volných bytů na konci období klesl u všech dispozičních typů s výjimkou dispozičního typu 6+. Největší pokles zaznamenal typ 1+ o 122 bytů.

ZMĚNA NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE DISPOZIČNÍCH TYPŮ

Dispoziční typ 1+ - aktuální počet 1838 bytů - v předešlém období 1960 bytů - pokles-122 bytů, tj. o -6,63 %.
Dispoziční typ 2+ - aktuální počet 2666 bytů - v předešlém období 2719 bytů - pokles-53 bytů, tj. o -1,98 %.
Dispoziční typ 3+ - aktuální počet 1593 bytů - v předešlém období 1658 bytů - pokles-65 bytů, tj. o -4,08 %.
Dispoziční typ 4+ - aktuální počet 548 bytů - v předešlém období 550 bytů - pokles-2 bytů, tj. o -0,36 %.
Dispoziční typ 5+ - aktuální počet 48 bytů - v předešlém období 49 bytů - pokles-1 bytů, tj. o -2,08 %.
Dispoziční typ 6+ - aktuální počet 7 bytů - v předešlém období 6 bytů - nárůst 1 bytů, tj. o 14,28 %.

Zajímavý může být i vývoj ceny plochy v jednotlivých městských obvodech od minulého analyzovaného období. Průměrná cena plochy volných bytů na konci období klesla u 4 městských obvodů a vzrostla u 6 městských obvodů. Největší pokles zaznamenala Praha 6 o - 6 447 Kč/m², a největší nárůst zaznamenala Praha 2 o 22 573 Kč/m².

Praha 1 - aktuální hodnota 277 508 Kč/m² - v předešlém období 273 115 Kč/m² - nárůst 4 393 Kč/m², tj. o 1,6 %.
Praha 2 - aktuální hodnota 205 510 Kč/m² - v předešlém období 182 937 Kč/m² - nárůst 22 573 Kč/m², tj. o 12,3 %.
Praha 3 - aktuální hodnota 151 532 Kč/m² - v předešlém období 155 229 Kč/m² - pokles-3 697 Kč/m², tj. o -2,3 %.
Praha 4 - aktuální hodnota 149 167 Kč/m² - v předešlém období 149 498 Kč/m² - pokles-331 Kč/m², tj. o -0,2 %.
Praha 5 - aktuální hodnota 158 020 Kč/m² - v předešlém období 155 051 Kč/m² - nárůst 2 969 Kč/m², tj. o 1,9 %.
Praha 6 - aktuální hodnota 167 849 Kč/m² - v předešlém období 174 296 Kč/m² - pokles-6 447 Kč/m², tj. o -3,6 %.
Praha 7 - aktuální hodnota 196 463 Kč/m² - v předešlém období 196 077 Kč/m² - nárůst 386 Kč/m², tj. o 0,1 %.
Praha 8 - aktuální hodnota 150 994 Kč/m² - v předešlém období 148 014 Kč/m² - nárůst 2 980 Kč/m², tj. o 2 %.
Praha 9 - aktuální hodnota 134 064 Kč/m² - v předešlém období 132 782 Kč/m² - nárůst 1 282 Kč/m², tj. o 0,9 %.
Praha 10 - aktuální hodnota 144 051 Kč/m² - v předešlém období 144 164 Kč/m² - pokles-113 Kč/m², tj. o 0 %.



Průměrná cena plochy volných bytů na konci období klesla u 1 dispozičního typu a vzrostla u 5 dispozičních typů. Největší pokles zaznamenal typ 2+ o -271 Kč/m² a největší nárůst zaznamenal typ 6+ o 5 550 Kč/m².

- 1+ - aktuální hodnota 157 519 Kč/m² - v předešlém období 156 663 Kč/m² - nárůst 855 Kč/m², tj. o 0,54 %.
- 2+ - aktuální hodnota 148 825 Kč/m² - v předešlém období 149 096 Kč/m² - pokles -271 Kč/m², tj. o -0,18 %.
- 3+ - aktuální hodnota 149 403 Kč/m² - v předešlém období 148 692 Kč/m² - nárůst 712 Kč/m², tj. o 0,47 %.
- 4+ - aktuální hodnota 158 514 Kč/m² - v předešlém období 157 113 Kč/m² - nárůst 1 401 Kč/m², tj. o 0,89 %.
- 5+ - aktuální hodnota 193 610 Kč/m² - v předešlém období 188 305 Kč/m² - nárůst 5 305 Kč/m², tj. o 2,81 %.
- 6+ - aktuální hodnota 155 814 Kč/m² - v předešlém období 150 264 Kč/m² - nárůst 5 550 Kč/m², tj. o 3,69 %.

PRODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 09-10/2023

Poptávka v analyzovaném období dosáhla v absolutních prodejkách 1 253 bytů. Ve srovnání s předešlým prodejem byla výrazně vyšší o 784 bytů, tj. o 167 % a v ročním srovnání byla vyšší o 729 bytů, tj. o 139 %.

Z absolutně prodaných bytů 183 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace v tomto období dosáhla 14,6 % - v předešlém období byla saturace výrazně vyšší - 24% z celkově prodaných bytů. V absolutních hodnotách se ale zvýšil ze 114 bytů na 183 bytů.

V porovnání s minulým obdobím byly absolutně prodány byty větší o 2,2 %, v celkové ceně bytu levnější o 1,6 % a v ceně plochy levnější o 3,69 %. Tržby v rozdílových prodejkách zaznamenaly nárůst o 220 % oproti předešlému období. V absolutních prodejkách tržby vzrostly o 163 %.

Prodané byty lze charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET prodaných bytů celkem 1 253 ks / saturace 183 ks / bilančně 1 070 ks
- PLOCHA prodaných bytů celkem 70 915 m² / saturace 11 366 m² / bilančně 59 548 m²
- TRŽBY prodaných bytů celkem 10 079 mil. Kč / saturace 1 622 mil. Kč / bilančně 8 457 mil. Kč

Kvalitativní ukazatele celkově- absolutně prodaných bytů

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 56,6 m², tj. nárůst o 2,2 %, meziročně pokles o 11,3 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 8 044 049 Kč, tj. pokles o 1,6 %, meziročně pokles o 13,4 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 142 131 Kč/m², tj. pokles o 3,7 %, meziročně pokles o 2,4 %

Počet prodaných bytů během období klesl u 1 městského obvodu a vzrostl u 9 městských obvodů. Pokles zaznamenala Praha 10 o 8 bytů a největší nárůst zaznamenala Praha 5 o 236 bytů.

Praha 1 - aktuální hodnota 2 byty - v předešlém období 0 bytů.

Praha 2 - aktuální hodnota 20 bytů - v předešlém období 7 bytů - nárůst 13 bytů, tj. o 185,7 %.

Praha 3 - aktuální hodnota 57 bytů - v předešlém období 23 bytů - nárůst 34 bytů, tj. o 147,8 %.

Praha 4 - aktuální hodnota 220 bytů - v předešlém období 100 bytů - nárůst 120 bytů, tj. o 120 %.

Praha 5 - aktuální hodnota 307 bytů - v předešlém období 71 bytů - nárůst 236 bytů, tj. o 332,3 %.

Praha 6 - aktuální hodnota 113 bytů - v předešlém období 27 bytů - nárůst 86 bytů, tj. o 318,5 %.

Praha 7 - aktuální hodnota 14 bytů - v předešlém období 12 bytů - nárůst 2 bytů, tj. o 16,6 %.

Praha 8 - aktuální hodnota 50 bytů - v předešlém období 48 bytů - nárůst 2 bytů, tj. o 4,1 %.

Praha 9 - aktuální hodnota 424 bytů - v předešlém období 127 bytů - nárůst 297 bytů, tj. o 233,8 %.

Praha 10 - aktuální hodnota 46 bytů - v předešlém období 54 bytů - pokles -8 bytů, tj. o -14,8 %.



Počet prodaných bytů během období vzrostl u 5 dispozičních typů a bez změny byl u dispozičního typu 6+. Největší nárůst zaznamenal typ 2+ o 382 bytů.

1+ - aktuální hodnota 365 bytů - v předešlém období 167 bytů - nárůst o 198 bytů, tj. o 118,6 %.
2+ - aktuální hodnota 569 bytů - v předešlém období 187 bytů - nárůst o 382 bytů, tj. o 204,3 %.
3+ - aktuální hodnota 248 bytů - v předešlém období 84 bytů - nárůst o 164 bytů, tj. o 195,2 %.
4+ - aktuální hodnota 66 bytů - v předešlém období 27 bytů - nárůst o 39 bytů, tj. o 144,4 %.
5+ - aktuální hodnota 5 bytů - v předešlém období 4 byty - nárůst o 1 byt, tj. o 25,0 %.
6+ - aktuální hodnota - 0 byt - v předešlém období 0 bytů - změna o 0 bytů, tj. o 0 %.

Lze konstatovat, že poptávka v tomto období se standardně zaměřila na byty dispozičtější (prodáno 45,4 % z celkového prodeje - z počtu bytů). Vyšší je ale i podíl typu 1+ a to 29,1 %.

Zajímavé může být i srovnání cena plochy prodaného bytu aktuálně a před rokem. Celkem - aktuální hodnota 142 131 Kč/m² ve stejném období před rokem 145 579 Kč/m² - pokles o -3 447 Kč/m², tj. o -2,4%.

Průměrná cena plochy prodaných bytů během období klesla u 5 městských obvodů a vzrostla u 4 městských obvodů, 1 městský obvod byl v předešlém období bez prodeje. Největší pokles zaznamenala Praha 6 o 65 518 Kč/m² a největší nárůst zaznamenala Praha 2 o 10 357 Kč/m².

- Praha 1 - aktuální hodnota 169 626 Kč/m² - v předešlém období bez prodeje
- Praha 2 - aktuální hodnota 190 016 Kč/m² - v předešlém období 179 659 Kč/m² - nárůst 10 357 Kč/m², tj. o 5,7 %.
- Praha 3 - aktuální hodnota 159 677 Kč/m² - v předešlém období 162 426 Kč/m² - pokles -2 749 Kč/m², tj. o -1,6 %.
- Praha 4 - aktuální hodnota 145 595 Kč/m² - v předešlém období 143 662 Kč/m² - nárůst 1 933 Kč/m², tj. o 1,3 %.
- Praha 5 - aktuální hodnota 146 813 Kč/m² - v předešlém období 154 154 Kč/m² - pokles -7 342 Kč/m², tj. o -4,7 %.
- Praha 6 - aktuální hodnota 152 353 Kč/m² - v předešlém období 217 871 Kč/m² - pokles -65 518 Kč/m², tj. o -30 %.
- Praha 7 - aktuální hodnota 186 090 Kč/m² -

v předešlém období 176 399 Kč/m² - nárůst 9 690 Kč/m², tj. o 5,4 %.

- Praha 8 - aktuální hodnota 135 582 Kč/m² - v předešlém období 135 848 Kč/m² - pokles -265 Kč/m², tj. o -0,1 %.
- Praha 9 - aktuální hodnota 128 098 Kč/m² - v předešlém období 126 480 Kč/m² - nárůst 1 617 Kč/m², tj. o 1,2 %.
- Praha 10 - aktuální hodnota 141 157 Kč/m² - v předešlém období 143 896 Kč/m² - pokles -2 739 Kč/m², tj. o -1,9 %.

Průměrná cena plochy prodaných bytů během období klesla u všech dispozičních typů s výjimkou typu 6+, který byl bez prodeje. Největší pokles zaznamenal typ 4+ o 5 947 Kč/m² a nejmenší typ 1+ o 840 Kč/m².

1+ - aktuální hodnota 146 012 Kč/m² - v předešlém období 146 852 Kč/m² - pokles -840 Kč/m², tj. o -0,57 %.
2+ - aktuální hodnota 136 973 Kč/m² - v předešlém období 142 125 Kč/m² - pokles -5 152 Kč/m², tj. o -3,62 %.
3+ - aktuální hodnota 141 357 Kč/m² - v předešlém období 146 721 Kč/m² - pokles -5 364 Kč/m², tj. o -3,65 %.
4+ - aktuální hodnota 155 729 Kč/m² - v předešlém období 161 676 Kč/m² - pokles -5 947 Kč/m², tj. o -3,67 %.
5+ - aktuální hodnota 179 819 Kč/m² - v předešlém období 184 735 Kč/m² - pokles -4 916 Kč/m², tj. o -2,66 %.
6+ - aktuální hodnota - bez prodeje - v předešlém období před rokem - bez prodeje

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 09-10/2023

Cenová politika developerů v období ukončila výraznou převahu zlevněním bytů nad jejich zdražením. Zdraženo bylo 10,8 % jednotek na trhu o celkovou částku 382 mil. Kč (nárůst proti předešlému období o 209 %) a zlevněno bylo 11,4 % jednotek v hodnotě 386 mil. Kč (pokles proti předešlému období o 27 %).

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 poměru 1:1.



Zdražení v počtu jednotek zasáhlo 738 jednotek a bylo oproti předešlému období počtu vyšší o 97%. Zdražení dosáhlo částky na jednu zdraženou jednotku 518 709 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 783 jednotek, a to je snížení o 0,25 %. Sleva dosáhla v průměru 492 773 Kč na jednu zlevněnou jednotku.

Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla – 3,034 mil. Kč.

Ve sledovaném období dosáhl podíl vrácených jednotek do prodeje 14,6 % z absolutně prodaných 1 253 bytů - 183 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala 16 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací z 21 % a 79 % bytů se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly cenu plochy 144 216 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 142 263 Kč/m². Byty vrácené do prodeje však jsou již přeceněny aktuální cenou, tj. zrcadlí hodnotu vrácených bytů již po aktuální změně ceny.