

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za září a říjen 2021

ÚVOD

Období září a října opět potvrdilo trendy tohoto roku. Vysoká poptávka, malá nová nabídka, klesající počet volných bytů na trhu a progresivní vývoj cenových ukazatelů.

Nabídka nových bytů byla opět podprůměrná - 811 bytů, tj. jen 62 % dlouhodobého průměru a 93 % loňské nové nabídky v tomto období. Nabídka za 10 měsíců roku 2021 není také velká - celkem 3 815 nových bytů a to je nejnižší množství za toto období roku za posledních osm let. Je dosaženo jen 73 % nabídky loňského roku a 63 % průměrné nabídky od roku 2014.

Poptávka byla stále poměrně vysoká, a i přes nízký počet volných bytů na trhu dosáhla 80 % loňské poptávky. Proti předešlým dvěma měsícům však dosáhla o 9 % vyšší prodeje, tj. 1 105 absolutně prodaných bytů. V tržbách bylo meziročně dosaženo nárůstu objemu o 1 % u absolutně prodaných bytů a poklesu o necelé 4 % u rozdílově prodaných bytů. Za prvních deset měsíců roku bylo prodáno 6 727 absolutně prodaných bytů a 6 148 rozdílově prodaných bytů. V meziročním srovnání je počet prodaných bytů o 33 %, resp. o 38 % vyšší a v tržbách dokonce o 50 %, resp. 56 % vyšší.

Nabídka volných bytů na trhu se za období září a října již výrazně nepropadla a stagnuje - propad o 1,5 % počtu volných bytů. Pokles za sledované dva měsíce byl jen 46 bytů, ale za deset měsíců vstupní nabídka klesla od počátku roku o více jak 43 %. Meziroční porovnání je ještě výraznější - pokles o 47 % k nabídce na konci října 2020. Dramaticky ale vypadá nárůst průměrné ceny plochy volného bytu na trhu. V období vzrostla o 3,8 %, ale meziročně pak o 17,5 % a dosáhla 138 890 Kč/m². Třetí období, kdy byla překonána hranice 130 tis. Kč/m².

Cenová politika developerů byla i v analyzovaném období silně cenově progresivní. Došlo již páté období, tj. 10 měsíců, na výrazné zdražení bytů již dříve daných na trh, a to jak z hlediska podílu

zdražených jednotek, tak ve výši nárůstu ceny. Částka navyšující cenu bytů byla nejvyšší za celou historii a to i přes nízkou aktuální nabídku volných bytů. Zdraženo bylo 30 % jednotek v průměru o 718 tis. Kč. Vzhledem k ještě přetrvávajícím dobrým podmínkám pro poptávku a nedobrym nákladovým podmínkám pro dodávku stavebního díla se zdá, že společnosti začaly silně regulovat stávající trh.

TRH 09-10/2021

Nové byty za 09-10/2021 z hlediska počtu přišly na trh opět v podprůměrném množství a nová nabídka dosáhla jen 62 % průměru předešlých sedmi let v těchto dvou měsících a oproti loňskému roku byla na 93 % jejich hodnot. Na trh vstoupilo 18 nových bytových projektů se 1681 byty a 14 nebytovými jednotkami. Do přímého prodeje bylo dáno 811 nových bytů, tj. 48 % celkové nabídky, s průměrnou cenou za plochu 134 429 Kč/m².

Byty v projektech rekonstrukcí tvořily 6 % nabídky, tj. 49 bytů s cenou plochy 137 750 Kč/m². Průměrná velikost bytů v rekonstrukcích byla 50,77 m² a průměrná cena 6 992 937 Kč.

Byty v projektech s novou výstavbou dosáhly počtu 762 bytů a měly cenu plochy 139 676 Kč/m². Průměrná velikost bytů v projektech s novou výstavbou byla 60,65 m² a průměrná cena 8 471 165 Kč.

Poptávka 09-10/2021 po bytech dosáhla 109 % poptávky předcházejících dvou měsíců. Absolutní prodej bytů vzrostl o 89 bytů na 1 105 bytů. Vzhledem k menšímu množství vrácených bytů do prodeje pak rozdílový ukazatel prodeje byl nižší o 84 bytů a dosáhl 1007 bytů. Prodeje nebytových - komerčních jednotek v bytových projektech klesl z 16 jednotek na 11 jednotek.

V meziročním srovnání bylo prodáno o 261 bytů méně, tj. o 19 % bytů v absolutním prodeji a o 288 bytů, tj. o 22 % méně v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje).

Nabídka 09-10/2021 volných jednotek v bytových projektech během analyzovaného období mírně klesla - o 46 jednotek, tj. 1,5 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci období klesl z 3 169 jednotek na 3 123 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly poklesu o 46 bytů a činily 3 033 bytů, tj. pokles o 1,5 %. Počet nebytových jednotek v bytových projektech v období v nabídce zůstal na 90 jednotkách.

Cena plochy volných bytů mezi obdobími vzrostla o 5 099 Kč/m² na 138 890 Kč/m², tj. nárůst o 3,8 % (parametr vypočtený jen z bytů s uvedením ceny v ceníku). Meziročně cena plochy volného bytu v nabídce vzrostla ze 118 200 Kč/m² na uvedených 138 890 Kč/m², tj. o 20 689 Kč/m² a 17,5 %.

Průměrná cena volného bytu tak je již půl roku na hranici 130 tis. Kč/m² a jeho průměrná cena je čtyři měsíce nad 9 mil. Kč.

Počet nových bytových projektů byl oproti předešlému období o 2 projekty vyšší - 18 projektů. Počet bytů v nových projektech vzrostl ze 449 na 1 681 bytů. Na trh byl dán i jeden projekt se 32 rodinnými domy.

Doprodáno bylo 22 bytových projektů s celkovým počtem 1 291 bytů. Doprodán byl i 1 projekt se 12 rodinnými domy.

V 18 bytových projektech bylo na trh dáno 811 bytů a 9 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 48 % celkové nabídky.

NOVÉ BYTY ZA OBDOBÍ 09-10/2021

Celkem byly v červenci a srpnu uvedeny na trh byty v nových projektech v počtu 811 bytů, v celkové hodnotě cca 6,798 mld. Kč. Průměrné parametry nových bytů dosáhly hodnot:

- Průměrná velikost 60,05 m²
- Průměrná cena 8 381 852 Kč
- průměrná cena m² plochy bytu 139 578 Kč/m²

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

1. Praha 9 získala 393 nových bytů, tj. 48,5 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 204 %
2. Praha 5 získala 112 nových bytů, tj. 13,8 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 20 %

3. Praha 3 získala 107 nových bytů, tj. 13,2 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 62 %
4. Praha 6 získala 100 nových bytů, tj. 12,3 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 65 %
5. Praha 4 získala 89 nových bytů, tj. 11,0 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 14 %
6. Praha 10 získala 10 nových bytů, tj. 1,2 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 3 %

Celková nabídka volných bytů na trhu vzrostla o 34 %.

Nabídku nových bytů za 09-10/2021 lze k předešlému období 07-08/2021 charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET nových bytů 811 ks nárůst o 127 %
- PLOCHA nových bytů 48 702 m² nárůst o 142 %
- TRŽBY nových bytů daných na trh 6 797 681 698 Kč nárůst o 131 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 60,05 m² nárůst o 3,79 m², tj. 7%
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 8 381 852 Kč nárůst o 150 630 Kč, tj. 2 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 139 577 Kč/m² pokles o 6 721 Kč/m², tj. 5 %

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 13,2 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu nižší o 12,6 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu vyšší o 0,7 %

Nabídka dosahuje nižších hodnot u velikosti bytu a jeho ceny. V ceně plochy je však nová nabídka o cca 1 % vyšší.

VOLNÉ BYTY NA KONCI OBDOBÍ 09-10/2021

Nabídka volných bytů na trhu za sledované období mírně poklesla o 46 bytů na 3 033 bytů, tj. o 1,5 %. V ročním srovnání je propad velmi radikální - pokles o 46,6 %, tj. o 2 644 bytů.

Pokles nabídky volných bytů tentokrát postihl šest městských obvodů - výjimku tvořila jen Praha 3, Praha 5, Praha 6 a Praha 9.

ZMĚNA NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ

Praha 1 - pokles o 11,8 % na 15 bytů
Praha 2 - pokles o 14,9 % na 114 bytů
Praha 3 - nárůst o 22,9 % na 268 bytů
Praha 4 - pokles o 18,7 % na 688 bytů
Praha 5 - nárůst o 9,9 % na 646 bytů
Praha 6 - nárůst o 28,8 % na 210 bytů
Praha 7 - pokles o 53,7 % na 50 bytů
Praha 8 - pokles o 26,8 % na 169 bytů
Praha 9 - nárůst o 83,5 % na 510 bytů
Praha 10 - pokles o 26,8 % na 363 bytů

V dispozičních typech byl pokles u čtyřech typů.

ZMĚNA NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE DISPOZIČNÍCH TYPŮ

Typ 1+- nárůst o 9,4 % na 765 bytů
Typ 2+- pokles o 5,5 % na 1 193 bytů
Typ 3+- pokles o 6,3 % na 742 bytů
Typ 4+- nárůst o 4,0 % na 285 bytů
Typ 5+- pokles o 4,4 % na 43 bytů
Typ 6+- pokles o 16,7 % na 5 bytů

Nabídku volných bytů na konci období lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET volných bytů 3 033 ks pokles o 1,5 %
- PLOCHA volných bytů 204 751 m² pokles o 3,0 %
- TRŽBY volných bytů (ceníky) 26 578 809 127 Kč nárůst o 1,4 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 67,51 m² pokles o 1,04 m², tj. 1,5 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 9 329 171 Kč nárůst o 194 086 Kč, tj. o 2,1 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 138 890 Kč/m² nárůst o 5 099 Kč/m², tj. o 3,8 %

Cena plochy volného bytu již 6 měsíců přesahuje 130 tis. Kč a cena průměrného volného bytu 4 měsíce překračuje 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

Praha 1 - nárůst o 1,4 % na 208 471 Kč
Praha 2 - nárůst o 4,4 % na 186 655 Kč
Praha 3 - nárůst o 6,8 % na 160 987 Kč

Praha 4 - nárůst o 3,5 % na 134 327 Kč
Praha 5 - nárůst o 2,4 % na 136 579 Kč
Praha 6 - nárůst o 0,5 % na 144 453 Kč
Praha 7 - pokles o 4,0 % na 134 103 Kč
Praha 8 - nárůst o 0,1 % na 132 766 Kč
Praha 9 - nárůst o 8,9 % na 131 850 Kč
Praha 10 - nárůst o 3,1 % na 127 227 Kč

CENA PLOCHY VOLNÉHO BYTU PODLE DISPOZIČNÍCH TYPŮ

Typ 1+ - nárůst o 5,4 % na 147 573 Kč
Typ 2+ - nárůst o 3,0 % na 136 272 Kč
Typ 3+ - nárůst o 4,5 % na 135 506 Kč
Typ 4+ - nárůst o 2,3 % na 137 827 Kč
Typ 5+ - nárůst o 3,6 % na 156 556 Kč
Typ 6+ - nárůst o 4,9 % na 189 606 Kč

V meziročním srovnání největšího nárůstu ceny plochy bylo dosaženo u dispozičního typu 1+ a to o 21 % a u typu 2+ o 19 %.

PRODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 09-10/2021

Poptávka v analyzovaném období dosáhla v rozdílových prodejkách 1007 bytů. Ve srovnání s předešlým obdobím byla vyšší o 84 bytů, tj. o 9,1 % a v ročním srovnání byla nižší o 288 bytů, tj. o 22,2 %.

Absolutně bylo prodáno 1 105 bytů a z toho 98 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace v tomto období klesl. Aktuálně v období je saturace 8,9 % z celkově prodaných bytů. Jde oproti minulému období o pokles o 0,2 %. Oproti období 07-08/2021 bylo prodáno o 8,8 % bytů absolutně více a u rozdílově prodaných bytů bylo jejich množství vyšší o 9,1 %. Byly prodány byty menší o 3,5 %, levnější o 2,5 % v celkové ceně bytu a dražší o 1,1 % v ceně plochy. Tržby v rozdílových prodejkách zaznamenaly nárůst o 5,9 % oproti předešlému období. Největší nárůst tržeb byl u typu 1+ o 16,9 % a typu 2+ o 16,4 %.

Prodané byty lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

POČET prodaných bytů celkem 1 105 ks / saturace 98 ks / bilančně 1 007 ks
PLOCHA prodaných bytů celkem 69 948 m² / saturace 5 839 m² / bilančně 64 109 m²
TRŽBY prodaných bytů celkem 9 234 mil. Kč / saturace 845 mil. Kč / bilančně 8 389 mil. Kč

Kvalitativní ukazatele celkově - absolutně prodaných bytů

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 63,3 m², tj. pokles o 3,5 %, meziročně nárůst o 2,3 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 8 356 685 Kč, tj. pokles o 2,5 %, meziročně nárůst o 24,8 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 132 015 Kč/m², tj. nárůst o 1,1 %, meziročně nárůst o 22,1 %

Pokles rozdílových prodejů se v období projevil u 5 městských obvodů, u 5 městských obvodů nastal nárůst prodejů:

1. Praha 1 - pokles o 11 bytů na 2 byty, tj. o 84,6 %
2. Praha 2 - pokles o 23 bytů na 20 bytů, tj. o 53,5 %
3. Praha 3 - nárůst o 22 bytů na 69 bytů, tj. o 46,8 %
4. Praha 4 - nárůst o 136 bytů na 304 bytů, tj. o 81,0 %
5. Praha 5 - nárůst o 46 bytů na 142 bytů, tj. o 47,9 %
6. Praha 6 - pokles o 5 bytů na 58 bytů, tj. o 7,9 %
7. Praha 7 - pokles o 77 bytů na 59 bytů, tj. o 56,6 %
8. Praha 8 - pokles o 57 bytů na 57 bytů, tj. o 50,0 %
9. Praha 9 - nárůst o 34 bytů na 150 bytů, tj. o 29,3 %
10. Praha 10 - nárůst o 19 bytů na 146 bytů, tj. o 15,0 %

Z pohledu dispozičních typů zaznamenaly nárůst poptávky jen dispoziční typy 1+ až 3+:

1. Typ 1+ nárůst o 27 bytů na 239 bytů, tj. nárůst o 12,7 %
2. Typ 2+ nárůst o 53 bytů na 437 bytů, tj. nárůst o 13,8 %
3. Typ 3+ nárůst o 24 bytů na 252 bytů, tj. nárůst o 10,5 %
4. Typ 4+ pokles o 17 bytů na 68 bytů, tj. pokles o 20,0 %
5. Typ 5+ beze změny 10 bytů, tj. změna 0 %
6. Typ 6+ pokles o 3 byty na 1 byt, tj. pokles 75 %

Lze konstatovat, že poptávka v tomto období se standardně zaměřila na byty dispozic 1+ a 2+.

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 09-10/2021

Cenová politika společností během posuzovaných dvou měsíců dramaticky zvýšila částku na zdražení již dříve daných jednotek na trh a to i přes skutečnost velmi malé nabídky bytů na trhu. Cenová politika je většinou výrazně vyřešena z počátku roku a takto výrazné opakované zdražení již prodávaných jednotek po celý rok 2021 nemá v minulosti precedens. Běžný poměr mezi částkami na zdražení a zlevnění bytů byl 2:1 ve prospěch zdražení, v tomto období je poměr 66:1.

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo 932 jednotek, tj. 30 % celkové nabídky a bylo oproti předešlému období počtu vyšší o 64 %. Zdražení dosáhlo částky 669,349 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 718 186 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 36 jednotek, a to je pokles o 5 %. Sleva dosáhla v průměru 280 646 Kč na jeden zlevněný byt. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 10,103 mil. Kč a je o 23 % nižší než částka v předešlém období.

Zdraženo bylo 30 % jednotek a zlevněno tentokrát 1,2 % z počtu jednotek. Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla 659,246 mil. Kč. Charakteristika chování klientů z hlediska setrvání u budoucí kupní smlouvy byla v roce 2020 u vrácených jednotek z absolutně prodaných bytů 10,9 % (dvouměsíční krok vyhodnocení).

Ve sledovaném období dosáhl podíl vrácených jednotek do prodeje 8,9 % z absolutně prodaných 1 108 bytů - 98 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala 9,2 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací ze 38 % a 62 % bytů se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly ceny plochy 130 471 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 154 323 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“.