

# Vývoj developerského trhu v Praze

## NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za březen a duben 2022

### ÚVOD

Březen - duben 2022 je již ovlivněn válečnou situací na Ukrajině. Zrcadlí především zvyšující se úrokové sazby, rostoucí vysokou inflací a nárůst cen energií, resp. stavebních prací. Dochází k výraznému poklesu poptávky - meziročně téměř o 60 %. Přetrvává vysoká cena plochy u nových bytů - meziročně téměř o 25 % nárůst ceny plochy bytu. Pokračuje opatrnost developerů při nabídce větších projektů, kdy množství nabízených bytů je jen necelých 60 % objemu daného projektu. Projekty dané na trh obsahují 1 451 bytů, ale k prodeji bylo dáno jen 836 bytů.

**Nabídka nových bytů** je výrazněji podprůměrná - 836 bytů, tj. 63 % dlouhodobého průměru a jen 48 % loňské nové nabídky v tomto období. Je však pravdou, že březen a duben jsou z hlediska nové nabídky dlouhodobě nejsilnějším obdobím. Současně, ale patří mezi podprůměrné z hlediska cenových parametrů. Oproti nabídce nových bytů v lednu a únoru 2022 se cena plochy bytu snížila o 16 % na 146 909 Kč/m<sup>2</sup> (leden - únor 173 904 Kč/m<sup>2</sup>).

**Poptávka** v absolutně prodaných bytech vzrostla proti lednu a únoru - o 12 %, ale v rozdílových prodejkách byl pokles o necelých 13 %. Rozhodující vliv na množství bytů vrácených do prodeje měly dva projekty, kde došlo jednak ke změně prodaných bytů na rezervace a jeden projekt označil dříve prodané byty jako v přípravě. Poptávka dosáhla jen 42 % loňské poptávky za stejné období a v tržbách bylo meziročně dosaženo poklesu objemu na 51 % u absolutně prodaných bytů a poklesu na 36 % u rozdílově prodaných bytů. Oproti poptávce v lednu a únoru 2022 se počet absolutně prodaných bytů zvýšil o 12 % a jejich tržby o 7 %. Cena plochy absolutně prodaného bytu klesla o cca 5 % a jeho cena také o 5 %.

**Nabídka volných bytů** na trhu se za období března a dubna zvýšila - nárůst o 13 % počtu volných bytů. Nárůst za sledované dva měsíce byl 450 bytů,

ale v meziročním srovnání je nabídka nižší o 14 %. Dramaticky ale vypadá nárůst průměrné ceny plochy volného bytu na trhu. V období vzrostla o 1,5 %, ale meziročně pak o 21 % a dosáhla 151 220 Kč/m<sup>2</sup>. Jedná se o první období, kdy byla překonána hranice 150 tis. Kč/m<sup>2</sup>.

**Cenová politika** developerů byla i v analyzovaném období cenově progresivní. Pokračuje trend celého roku 2021 s výrazným zdražováním bytů již dříve daných na trh. Zdraženo bylo 12 % jednotek v průměru o 947 tis. Kč a zlevněno bylo 5 % jednotek v průměru o 463 tis. Kč.

### TRH 03-04/2022

**Nové byty za 03-04/2022** z hlediska počtu přišly na trh v podprůměrném množství a nová nabídka dosáhla jen 63 % průměru předešlých osmi let v těchto dvou měsících a oproti loňskému roku byla dokonce na 48 % jejich hodnot. Na trh vstoupilo 21 nových bytových projektů s 1451 byty a 30 nebytovými jednotkami. Do přímého prodeje bylo dáno 836 nových bytů, tj. 58 % celkové nabídky s průměrnou cenou za plochu 146 909 Kč/m<sup>2</sup> a cenou bytu 8 471 422 Kč.

Byty v projektech rekonstrukcí tvořily mimořádně 28 % nabídky, tj. 234 bytů s cenou plochy 148 090 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná velikost bytů v rekonstrukcích byla 36,90 m<sup>2</sup> a průměrná cena 5 464 192 Kč.

Byty v projektech s novou výstavbou dosáhly počtu 602 bytů a měly cenu plochy 146 652 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná velikost bytů v projektech s novou výstavbou byla 65,74 m<sup>2</sup> a průměrná cena 11 001 227 Kč.

**Poptávka 03-04/2022 po bytech** dosáhla 112 % poptávky předcházejících dvou měsíců u absolutně prodaných bytů a 87 % u rozdílově prodaných bytů. Absolutní prodej bytů vzrostl o 80 bytů na 730 bytů. Vzhledem k velkému množství vrácených bytů do prodeje, pak rozdílový ukazatel prodeje klesl o 73 bytů a dosáhl 507 bytů. Prodeje nebytových - komerčních jednotek v bytových projektech klesl z 12 jednotek na 10 jednotek.

V meziročním srovnání bylo prodáno v absolutním prodeji o 1 020 bytů méně, tj. o 59 % bytů a v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje) méně o 1 103 bytů, tj. o 68 %.

**Nabídka 03-04/2022 volných jednotek** v bytových projektech během analyzovaného období vzrostla - o 455 jednotek tj. o 13,0 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci období vzrostl z 3 499 jednotek na 3 954 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly nárůstu o 450 bytů a činily 3 859 bytů tj. nárůst o 13,2%. Počet nebytových jednotek v bytových projektech v období v nabídce vzrostl na 95 jednotek.

Cena plochy volných bytů mezi obdobími vzrostla o 2 168 Kč/m<sup>2</sup> na 151 220 Kč/m<sup>2</sup>, tj. nárůst o 1,5 % (parametr vypočtený jen z bytů s uvedením ceny v ceníku). Meziročně cena plochy volného bytu v nabídce vzrostla ze 125 397 Kč/m<sup>2</sup> na uvedených 151 220 Kč/m<sup>2</sup>, tj. o 25 823 Kč/m<sup>2</sup> a 20,6 %.

Průměrná cena volného bytu tak je poprvé nad hranicí 150 tis. Kč/m<sup>2</sup> a jeho průměrná cena po čtyřech měsících klesla pod 10 mil. Kč na 9 950 304 Kč.

**Počet nových bytových projektů** byl oproti předešlému období o 3 projekty vyšší - 21 projektů. Počet bytů v nových projektech vzrostl z 1010 bytů na 1 451 bytů. Na trh bylo dáno i 6 projektů s 94 rodinnými domy. Doprodáno bylo 24 bytových projektů s celkovým počtem 1 697 bytů. V 21 bytových projektech bylo na trh dáno 1 451 bytů a 30 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 58% celkové nabídky.

#### **NOVÉ BYTY ZA OBDOBÍ 03-04/2022**

**Celkem byly v březnu a dubnu uvedeny na trh byty** v nových projektech v počtu 836 bytů, v celkové hodnotě cca 7,082 mld. Kč. Celkové tržby nových projektů pak lze předpokládat ve výši minimálně 12,3 mld. Kč. Průměrné parametry nových bytů dosáhly hodnot:

- Průměrná velikost 57,66 m<sup>2</sup>
- Průměrná cena 8 471 422 Kč (v novostavbách cena 11 001 227 Kč)
- průměrná cena plochy bytu 146 909 Kč/m<sup>2</sup>

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

1. Praha 9 získala 388 nových bytů, tj. 46,4 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 46 %
2. Praha 5 získala 103 nových bytů, tj. 12,3 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 13 %
3. Praha 7 získala 100 nových bytů, tj. 12,0 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 63 %
4. Praha 10 získala 75 nových bytů, tj. 9,0 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 13 %
5. Praha 3 získala 60 nových bytů, tj. 7,2 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 21 %
6. Praha 6 získala 49 nových bytů, tj. 5,9 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 25 %
7. Praha 4 získala 41 nových bytů, tj. 4,9 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 6 %
8. Praha 8 získala 20 nových bytů, tj. 2,4 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 11 %

V dispozičních typech byl nárůst u pěti typů.

- Typ 1+ - nárůst o 27,8 % na 790 bytů
- Typ 2+ - nárůst o 22,6 % na 1 382 bytů
- Typ 3+ - nárůst o 16,3 % na 867 bytů
- Typ 4+ - nárůst o 17,4 % na 317 bytů
- Typ 5+ - nárůst o 2,2 % na 49 bytů

Celková nabídka volných bytů na trhu vzrostla o 22 %.

Nabídku nových bytů za 03-04/2022 lze k předešlému období 01-02/2022 charakterizovat:

#### **Kvantitativní ukazatele**

- POČET nových bytů 836 ks nárůst o 13 %
- PLOCHA nových bytů 48 207 m<sup>2</sup> pokles o 8 %
- TRŽBY nových bytů daných na trh 7 082 109 067 Kč pokles o 22 %

#### **Kvalitativní ukazatele**

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 57,66 m<sup>2</sup> pokles o 13,33 m<sup>2</sup>, tj. 19 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 8 471 422 Kč pokles o 3 875 469 Kč, tj. 31 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 146 909 Kč/m<sup>2</sup> pokles o 26 995 Kč/m<sup>2</sup>, tj. 16 %

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 8,2 m<sup>2</sup> a 12,5 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu levnější o 1 500 898 Kč a 15,1 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu o 4 422 Kč a 2,9 %

Nabídka volných bytů dosahuje vyšších hodnot u všech klientských parametrů - největší nárůst je u ceny průměrného bytu.

**VOLNÉ BYTY NA KONCI OBDOBÍ 03-04/2022**

Nabídka volných bytů na trhu za sledované období vzrostla o 450 bytů ze 3 409 bytů na 3 859 bytů, tj. o 10,0 %. V ročním srovnání je propad - pokles o 14,0 %, tj. o 630 bytů. Nárůst nabídky volných bytů byl u šesti městských obvodů - Praha 3, Praha 5, Praha 6, Praha 7, Praha 9 a Praha 10.

**ZMĚNA NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ**

Praha 1 - pokles o 16,7 % na 5 bytů  
Praha 2 - pokles o 7,6 % na 121 bytů  
Praha 3 - nárůst o 19,1 % na 281 bytů  
Praha 4 - pokles o 6,9 % na 734 bytů  
Praha 5 - nárůst o 7,1 % na 770 bytů  
Praha 6 - nárůst o 10,9 % na 193 bytů  
Praha 7 - nárůst o 45,9 % na 159 bytů  
Praha 8 - pokles o 6,7 % na 180 bytů  
Praha 9 - nárůst o 44,2 % na 848 bytů  
Praha 10 - nárůst o 22,2 % na 568 bytů

V dispozičních typech byl nárůst u čtyř typů.

**ZMĚNA NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE DISPOZIČNÍCH TYPŮ**

Typ 1+ - nárůst o 21,5 % na 960 bytů  
Typ 2+ - nárůst o 15,2 % na 1 592 bytů  
Typ 3+ - nárůst o 6,0 % na 919 bytů  
Typ 4+ - nárůst o 6,9 % na 339 bytů  
Typ 5+ - pokles o 8,2 % na 45 bytů  
Typ 6+ - beze změn 4 byty

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

**Kvantitativní ukazatele**

- POČET volných bytů 3 859 ks nárůst o 13,2 %
- PLOCHA volných bytů 254 298 m<sup>2</sup> nárůst o 10,5 %
- TRŽBY volných bytů (ceníky) 36 736 521 119 Kč nárůst o 13,6 %

**Kvalitativní ukazatele**

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 65,90 m<sup>2</sup> pokles o 1,58 m<sup>2</sup>, tj. 2,3 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 9 950 304 Kč pokles o 70 856 Kč, tj. o 0,7 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 151 220 Kč/m<sup>2</sup> nárůst o 2 168 Kč/m<sup>2</sup>, tj. o 1,5 %

Cena plochy volného bytu poprvé přesahuje 150 tis. Kč a cena průměrného volného bytu klesla pod 10 mil. Kč.

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

**CENA PLOCHY VOLNÉHO BYTU PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ**

1. Praha 1 - pokles o 3,0 % na 194 079 Kč
2. Praha 2 - pokles o 1,3 % na 191 391 Kč
3. Praha 3 - nárůst o 7,4 % na 173 825 Kč
4. Praha 4 - nárůst o 2,2 % na 144 523 Kč
5. Praha 5 - nárůst o 6,9 % na 153 334 Kč
6. Praha 6 - pokles o 1,6 % na 151 236 Kč
7. Praha 7 - pokles o 5,5 % na 204 484 Kč
8. Praha 8 - nárůst o 1,0 % na 140 239 Kč
9. Praha 9 - pokles o 2,8 % na 137 844 Kč
10. Praha 10 - nárůst o 1,1 % na 137 361 Kč

**CENA PLOCHY VOLNÉHO BYTU PODLE DISPOZIČNÍCH TYPŮ**

1. Typ 1+ - nárůst o 2,5 % na 157 450 Kč
2. Typ 2+ - nárůst o 1,0 % na 145 774 Kč
3. Typ 3+ - nárůst o 1,8 % na 148 585 Kč
4. Typ 4+ - nárůst o 0,8 % na 155 165 Kč
5. Typ 5+ - nárůst o 4,4 % na 194 334 Kč
6. Typ 6+ - bez změn 0,0 % na 144 409 Kč

V meziročním srovnání největšího nárůstu ceny plochy bylo dosaženo u dispozičního typu 5+ a to o 29 % a u typu 4+ o 24 %.

## PRODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 03-04/2022

Poptávka v analyzovaném období dosáhla v rozdílových prodejkách 507 bytů. Ve srovnání s předešlým obdobím byla nižší o výrazných 73 bytů, tj. o 12,6 % a v ročním srovnání byla dokonce nižší o 1 103 bytů, tj. o 68,5 %. Rozhodující vliv na množství rozdílově prodaných bytů mělo množství bytů vrácených do prodeje. U dvou projektů došlo jednak ke změně prodaných bytů na rezervace (42 bytů) a jeden projekt označil byty jako v přípravě (78 bytů). Z 223 bytů vrácených do prodeje, tak více než 50 % tvoří jen tyto dva projekty.

Absolutně bylo prodáno 730 bytů a z toho 223 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace se v tomto období zcela nestandardně vybočil. V předešlém období byla saturace 10,8 % z celkově prodaných bytů. Tentokrát je 30,5 % a bez započtení výše uvedených projektů pak 14,1 %.

V porovnání s minulým obdobím byly prodány byty menší o 0,3 %, v celkové ceně bytu levnější o 4,9 % a v ceně plochy levnější o 5,2 %. Tržby v rozdílových prodejkách zaznamenaly pokles o 21,9 % oproti předešlému období. Největší pokles tržeb byl u typu 5+ o 47,7 % a typu 2+ o 31,2 %.

Prodané byty lze z charakterizovat:

### Kvantitativní ukazatele

- POČET prodaných bytů celkem 730 ks / saturace 223 ks / bilančně 507 ks
- PLOCHA prodaných bytů celkem 46 719 m<sup>2</sup> / saturace 14 969 m<sup>2</sup> / bilančně 30 750 m<sup>2</sup>
- TRŽBY prodaných bytů celkem 6 405 mil. Kč / saturace 2 253 mil. Kč / bilančně 4 152 mil. Kč

### Kvalitativní ukazatele celkově - absolutně prodaných bytů

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 62,6 m<sup>2</sup>, tj. nárůst o 0,3 %, meziročně pokles o 0,1 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 8 774 132 Kč, tj. pokles o 4,9 %, meziročně nárůst o 22,9 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 140 096 Kč/m<sup>2</sup>, tj. pokles o 5,2 %, meziročně nárůst o 23,0 %

Pokles rozdílových prodejků se v období projevil u sedmi městských obvodů:

1. Praha 1 - pokles o 3 byty na 1 byt, tj. o 75,0 %
2. Praha 2 - pokles o 17 bytů na 11 bytů, tj. o 60,7 %
3. Praha 3 - pokles o 2 byty na 37 bytů, tj. o 5,1 %
4. Praha 4 - pokles o 39 bytů na 120 bytů, tj. o 24,5 %
5. Praha 5 - pokles o 68 bytů na 68 bytů, tj. o 50,0 %
6. Praha 6 - pokles o 25 bytů na 30 bytů, tj. o 45,5 %
7. Praha 7 - nárůst o 47 bytů na 51 bytů, tj. o 1 175,0 %
8. Praha 8 - nárůst o 8 bytů na 33 bytů, tj. o 32,0 %
9. Praha 9 - nárůst o 78 bytů na 140 bytů, tj. o 125,8 %
10. Praha 10 - pokles o 52 bytů na 16 bytů, tj. o 76,5 %

Z pohledu dispozičních typů zaznamenaly pokles poptávky všechny dispoziční typy (z rozdílově prodaných bytů) s výjimkou typu 3+:

1. Typ 1+ pokles o 10 bytů na 142 bytů, tj. pokles o 6,6 %
2. Typ 2+ pokles o 54 bytů na 198 bytů, tj. pokles o 21,4 %
3. Typ 3+ nárůst o 3 byty na 119 bytů, tj. pokles o 2,6 %
4. Typ 4+ pokles o 10 bytů na 42 bytů, tj. pokles o 19,2 %
5. Typ 5+ pokles o 2 byty na 6 bytů, tj. pokles 25,0 %
6. Typ 6+ bez prodeje

Lze konstatovat, že poptávka v tomto období se standardně zaměřila na byty dispozic 2+ (prodáno 42,1 % z celkového prodeje) a 1+ (prodáno 25,2 % z celkového prodeje).

## VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 03-04/2022

Cenová politika společností během posuzovaných dvou měsíců zvýšila částku na zdražení, již dříve daných jednotek na trh. 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 leden a únor 2022 byl 9:1 a v analyzovaném období je 4,7:1.

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo 486 jednotek a bylo oproti předešlému období počtu vyšší o 39 %. Zdražení dosáhlo částky 460,085 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 946 678 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 210 jednotek, a to je více jak trojnásobný nárůst o 304 %. Sleva dosáhla v průměru 462 810 Kč na jeden zlevněný byt. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 97,191 mil. Kč a je o 175 % vyšší, než částka v předešlém období.

Zdraženo bylo 12,3 % jednotek a zlevněno tentokrát 5,3 % z počtu jednotek. Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla 362,895 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 30,5 % z absolutně prodaných 730 bytů - 223 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala dokonce 35,2 %. Tyto vysoké hodnoty ale nebyly způsobeny chováním klientů, ale rozhodnutím dvou developerů. Vlastní odstoupení od smlouvy se odehrálo u 103 bytů, tj. skutečná saturace dosáhla 14 % a to k malému prodeji nevybočuje z normálu. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací z 9 % a 91 % bytů se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly cenu plochy 166 190 Kč/m<sup>2</sup> u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 146 715 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“.*