

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za listopad a prosinec 2021

ÚVOD

Listopad a prosinec už nepokračoval ve všech trendech tohoto roku. Poptávka výrazně klesla, malá nová nabídka zůstala, počet volných bytů na trhu stagnoval a progresivní vývoj cenových ukazatelů pokračoval.

Nabídka nových bytů byla jen mírně nadprůměrná - 758 bytů, tj. 104 % dlouhodobého průměru a 85 % loňské nové nabídky v tomto období. Nabídka za 12 měsíců roku 2021 je malá - celkem 4 622 nových bytů, a to je nejnižší množství za posledních osm let. Je dosaženo jen 76 % nabídky loňského roku a 78 % průměrné nabídky od roku 2014.

Poptávka výrazně klesla na 822 absolutně prodaných bytů a dosáhla jen 58 % loňské poptávky a proti předešlým dvěma měsícům jen 74 % jejich prodeje. V tržbách bylo meziročně dosaženo poklesu objemu na 79 % u absolutně prodaných bytů a poklesu o necelých 22 % u rozdílově prodaných bytů. Za dvanáct měsíců roku bylo prodáno 7 549 absolutně prodaných bytů a 6 883 rozdílově prodaných bytů. V meziročním srovnání je počet prodaných bytů o 17 %, resp. o 20 % vyšší a v tržbách dokonce o 35 %, resp. 40 % vyšší.

Nabídka volných bytů na trhu se za období listopadu a prosince stagnovala - nárůst o 2,2% počtu volných bytů. Nárůst za sledované dva měsíce byl jen 66 bytů, ale za dvanáct měsíců vstupní nabídka klesla od počátku roku o téměř 42 %. Dramaticky ale vypadá nárůst průměrné ceny plochy volného bytu na trhu. V období vzrostla o 2,3 %, ale meziročně pak o 18,5 % a dosáhla 142 039 Kč/m². Jedná se o první období, kdy byla překonána hranice 140 tis. Kč/m².

Cenová politika developerů byla i v analyzovaném období cenově progresivní. Došlo již šesté období, tj. 12 měsíců, na výrazné zdražení bytů již dříve daných na trh. Zdraženo bylo 14 % jednotek v průměru o 686 tis. Kč a zlevněny byly necelá 2 % jednotek v průměru o 863 tis. Kč.

TRH 11-12/2021

Nové byty za 11-12/2021 z hlediska počtu přišly na trh v mírně nadprůměrném množství a nová nabídka dosáhla 104 % průměru předešlých sedmi let v těchto dvou měsících a oproti loňskému roku byla na 85 % jejich hodnot. Na trh vstoupilo 21 nových bytových projektů se 976 byty a 13 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 758 nových bytů, tj. 78 % celkové nabídky, s průměrnou cenou 147 316 Kč/m².

Byty v projektech rekonstrukcí tvořily 15 % nabídky, tj. 116 bytů s cenou plochy 217 157 Kč/m². Průměrná velikost bytů v rekonstrukcích byla 38,00 m² a průměrná cena 8 251 957 Kč.

Byty v projektech s novou výstavbou dosáhly počtu 758 bytů a měly cenu plochy 139 042 Kč/m². Průměrná velikost bytů v projektech s novou výstavbou byla 57,68 m² a průměrná cena 8 057 856 Kč.

Poptávka 11-12/2021 po bytech dosáhla 74 % poptávky předcházejících dvou měsíců. Absolutní prodej bytů klesl o 283 bytů na 822 bytů. Vzhledem k menšímu množství vrácených bytů do prodeje pak rozdílový ukazatel prodeje byl nižší o 272 bytů a dosáhl 735 bytů. Prodeje nebytových - komerčních jednotek v bytových projektech klesl z 11 jednotek na 6 jednotek.

V meziročním srovnání bylo prodáno v absolutním prodeji o 588 bytů méně, tj. o 42 % bytů a v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje) méně o 560 bytů, tj. o 43 %.

Nabídka 11-12/2021 volných jednotek v bytových projektech během analyzovaného období mírně vzrostla - o 64 jednotek, tj. 2,0 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci období vzrostl z 3 123 jednotek na 3 187 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly nárůstu o 66 bytů a činily 3 099 bytů, tj. nárůst o 2,2 %. Počet nebytových jednotek v bytových projektech v období v nabídce klesl na 88 jednotek.

Cena plochy volných bytů mezi obdobími vzrostla o 3 149 Kč/m² na 142 039 Kč/m², tj. nárůst o 2,3 % (parametr vypočtený jen z bytů s uvedením ceny v ceníku). Meziročně cena plochy volného bytu v nabídce vzrostla ze 120 023 Kč/m² na uvedených 142 039 Kč/m², tj. o 22 016 Kč/m² a 18,3 %.

Průměrná cena volného bytu tak je poprvé nad hranicí 140 tis. Kč/m² a jeho průměrná cena je šest měsíců nad 9 mil. Kč.

Počet nových bytových projektů byl oproti předešlému období o 3 projekty vyšší - 21 projektů. Počet bytů v nových projektech klesl z 1 681 bytů na 976 bytů. Na trh bylo dáno i 9 projektů se 141 rodinnými domy. Doprodáno bylo 20 bytových projektů s celkovým počtem 1 54 bytů. V 21 bytových projektech bylo na trh dáno 876 bytů a 13 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 78 % celkové nabídky.

NOVÉ BYTY ZA OBDOBÍ 11-12/2021

Celkem byly v listopadu a prosinci uvedeny na trh byty v nových projektech v počtu 758 bytů, v celkové hodnotě cca 7,893 mld. Kč. Průměrné parametry nových bytů dosáhly hodnot:

- Průměrná velikost 54,90 m²
- Průměrná cena 8 087 560 Kč
- průměrná cena m² plochy bytu 147 316 Kč/m²

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

1. Praha 4 získala 321 nových bytů, tj. 42,3 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 54 %
2. Praha 5 získala 138 nových bytů, tj. 18,2 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 26 %
3. Praha 10 získala 122 nových bytů, tj. 16,1 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 35 %
4. Praha 8 získala 48 nových bytů, tj. 6,3 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 34 %
5. Praha 2 získala 40 nových bytů, tj. 5,3 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 35 %
6. Praha 6 získala 35 nových bytů, tj. 4,6 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 20 %
7. Praha 9 získala 32 nových bytů, tj. 4,2 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 8 %
8. Praha 1 získala 22 nových bytů, tj. 2,9 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 367 %

Celková nabídka volných bytů na trhu vzrostla o 30 %.

Nabídku nových bytů za 11-12/2021 lze k předešlému období 09-10/2021 charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET nových bytů 758 ks pokles o 7 %
- PLOCHA nových bytů 41 614 m² pokles o 15 %
- TRŽBY nových bytů daných na trh 6 130 370 251 Kč pokles o 10 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 54,90 m² pokles o 5,15 m², tj. 9 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 8 087 560 Kč pokles o 294 292 Kč, tj. 4 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 147 316 Kč/m² nárůst o 7 739 Kč/m², tj. 6 %

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 18,8 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu nižší o 15,4 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu vyšší o 4,2 %

Nabídka dosahuje nižších hodnot u velikosti bytu a jeho ceny. V ceně plochy je však nová nabídka o cca 4 % vyšší.

VOLNÉ BYTY NA KONCI OBDOBÍ 11-12/2021

Nabídka volných bytů na trhu za sledované období mírně vzrostla o 66 bytů na 3 099 bytů, tj. o 2,2 %. V ročním srovnání je velmi radikální propad - pokles o 41,8 %, tj. o 2 229 bytů.

Nárůst nabídky volných bytů byl jen u tří městských obvodů - Prahy 2, Praha 4 a Praha 10.

ZMĚNA NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ

Praha 1 - pokles o 33,3 % na 10 bytů
Praha 2 - nárůst o 30,7 % na 149 bytů
Praha 3 - pokles o 16,4 % na 224 bytů
Praha 4 - nárůst o 25,7 % na 865 bytů
Praha 5 - pokles o 3,3 % na 625 bytů
Praha 6 - pokles o 8,1 % na 193 bytů
Praha 7 - pokles o 40,0 % na 30 bytů
Praha 8 - pokles o 0,6 % na 168 bytů
Praha 9 - pokles o 17,6 % na 420 bytů
Praha 10 - nárůst o 14,3 % na 415 bytů

V dispozičních typech byl pokles u tří typů.

ZMĚNA NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE DISPOZIČNÍCH TYPŮ

Typ 1+- nárůst o 1,1 % na 773 bytů
Typ 2+- nárůst o 4,9 % na 1 251 bytů
Typ 3+- nárůst o 2,0 % na 757 bytů
Typ 4+- pokles o 2,5 % na 278 bytů
Typ 5+- pokles o 16,3 % na 36 bytů
Typ 6+- pokles o 20,0 % na 4 byty

Nabídku volných bytů na konci období lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET volných bytů 3 099 ks nárůst o 2,2 %
- PLOCHA volných bytů 204 610 m² pokles o 0,1 %
- TRŽBY volných bytů (ceníky) 27 711 962 050 Kč nárůst o 4,3 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 66,02 m² pokles o 1,48 m², tj. 2,2 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 9 311 815 Kč nárůst o 17 356 Kč, tj. o 0,2 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 142 039 Kč/m² nárůst o 3 149 Kč/m², tj. o 2,3 %

Cena plochy volného bytu poprvé přesahuje 140 tis. Kč a cena průměrného volného bytu 6 měsíců 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

1. Praha 1 - nárůst o 4,3 % na 217 371 Kč
2. Praha 2 - nárůst o 4,9 % na 195 731 Kč

3. Praha 3 - nárůst o 1,0 % na 162 649 Kč
4. Praha 4 - nárůst o 3,4 % na 138 927 Kč
5. Praha 5 - nárůst o 1,7 % na 138 924 Kč
6. Praha 6 - nárůst o 1,0 % na 145 937 Kč
7. Praha 7 - pokles o 0,2 % na 134 342 Kč
8. Praha 8 - nárůst o 1,1 % na 134 246 Kč
9. Praha 9 - nárůst o 3,6 % na 136 544 Kč
10. Praha 10 - nárůst o 1,6 % na 129 228 Kč

CENA PLOCHY VOLNÉHO BYTU PODLE DISPOZIČNÍCH TYPŮ

1. Typ 1+- nárůst o 3,1 % na 152 143 Kč
2. Typ 2+- nárůst o 2,7 % na 139 940 Kč
3. Typ 3+- nárůst o 2,7 % na 139 210 Kč
4. Typ 4+- nárůst o 2,4 % na 141 126 Kč
5. Typ 5+- pokles o 0,9 % na 155 168 Kč
6. Typ 6+- pokles o 23,8 % na 144 409 Kč

V meziročním srovnání největšího nárůstu ceny plochy bylo dosaženo u dispozičního typu 1+ a to o 23 % a u typu 2+ o 20 %.

PRODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 11-12/2021

Poptávka v analyzovaném období dosáhla v rozdílových prodejkách 735 bytů. Ve srovnání s předešlým obdobím byla nižší o výrazných 272 bytů, tj. o 27,0 % a v ročním srovnání byla dokonce nižší o 560 bytů, tj. o 43,2 %.

Absolutně bylo prodáno 822 bytů a z toho 87 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace v tomto období vzrostl. Aktuálně v období je saturace 10,6 % z celkově prodaných bytů. Jde oproti minulému období o nárůst o 1,7 %. V porovnání s minulým obdobím byly prodány byty menší 0,2 %, dražší o 7,5 % v celkové ceně bytu a dražší o 7,8 % v ceně plochy. Tržby v rozdílových prodejkách zaznamenaly pokles o 21,5 % oproti předešlému období. Největší pokles tržeb byl u typu 3+ o 41,5 % a typu 2+ o 32,1 %.

Prodané byty lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET prodaných bytů celkem 822 ks / saturace 87 ks / bilančně 735 ks
- PLOCHA prodaných bytů celkem 51 905 m² / saturace 5 426 m² / bilančně 46 479 m²
- TRŽBY prodaných bytů celkem 7 385 mil. Kč / saturace 799 mil. Kč / bilančně 6 586 mil. Kč

Kvalitativní ukazatele celkově - absolutně prodaných bytů

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 63,1 m², tj. pokles o 0,2 %, meziročně nárůst o 4,0 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 8 984 468 Kč, tj. nárůst o 7,5 %, meziročně nárůst o 35,9 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 142 284 Kč/m², tj. nárůst o 7,8 %, meziročně nárůst o 30,7 %

Pokles rozdílových prodejů se v období projevil u 8 městských obvodů, u 2 městských obvodů nastal nárůst prodejů (z rozdílově prodaných bytů):

1. Praha 1 - nárůst o 25 bytů na 27 bytů, tj. o 1 250,0 %
2. Praha 2 - nárůst o 19 bytů na 39 bytů, tj. o 95,0 %
3. Praha 3 - pokles o 25 bytů na 44 bytů, tj. o 36,2 %
4. Praha 4 - pokles o 118 bytů na 186 bytů, tj. o 38,8 %
5. Praha 5 - pokles o 3 byty na 139 bytů, tj. o 2,1 %
6. Praha 6 - pokles o 6 bytů na 52 bytů, tj. o 10,3 %
7. Praha 7 - pokles o 39 bytů na 20 bytů, tj. o 66,1 %
8. Praha 8 - pokles o 7 bytů na 50 bytů, tj. o 12,3 %
9. Praha 9 - pokles o 13 bytů na 137 bytů, tj. o 8,7 %
10. Praha 10 - pokles o 105 bytů na 41 bytů, tj. o 71,9 %

Z pohledu dispozičních typů zaznamenaly pokles poptávky jen dispoziční typy 5+ a 6+ (z rozdílově prodaných bytů):

1. Typ 1+ pokles o 16 bytů na 223 bytů, tj. pokles o 6,7 %
2. Typ 2+ pokles o 151 bytů na 286 bytů, tj. pokles o 34,6 %
3. Typ 3+ pokles o 108 bytů na 144 bytů, tj. pokles o 42,9 %
4. Typ 4+ stejný počet prodeje 68 bytů, tj. změna 0 %
5. Typ 5+ pokles o 2 byty na 12 bytů, tj. pokles o 20 %
6. Typ 6+ pokles o 1 byt na 2 byty, tj. pokles o 100 %

Lze konstatovat, že poptávka v tomto období

se standardně zaměřila na byty dispozic 1+ a 2+.

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 11-12/2021

Cenová politika společností během posuzovaných dvou měsíců snížila částku na zdražení již dříve daných jednotek na trh. 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 ale stále vyšší - 7:1.

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo 451 jednotek, tj. 14 % celkové nabídky a bylo oproti předešlému období počtu nižší o 52 %. Zdražení dosáhlo částky 309,390 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 686 010 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 51 jednotek, a to je nárůst o 42 %. Sleva dosáhla v průměru 862 905 Kč na jeden zlevněný byt. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 44,008 mil. Kč a je o 336 % vyšší než částka v předešlém období.

Zdraženo bylo 14,2 % jednotek a zlevněno tentokrát 1,6 % z počtu jednotek. Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla 265,382 mil. Kč.

Charakteristika chování klientů z hlediska setrvaní 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 10,6 % z absolutně prodaných 822 bytů - 87 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala 10,8 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací z 28 % a 72% bytů se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly cenu plochy 132 726 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 152 565 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“.