

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za březen a duben 2023

ÚVOD

Březen a duben 2023 jsou první dva měsíce nového analyzovaného roku, kdy se počínají objevovat reakce na předešlé negativní podmínky. V období přetrvával meziroční pokles poptávky v absolutně prodaných bytech, ale vlivem snížení počtu bytů vrácených do prodeje rozdílový prodej vzrostl. Cena plochy u nových bytů v nových projektech stagnuje, až mírně klesá - o 1 % k předešlému období. Nabídka nových projektů v podstatě kopírovala množství prodaných bytů. Vlivem vyrovnané poptávky a nové nabídky nabídka volných bytů na trhu zůstala téměř beze změny (pokles o 0,8 %). V cenové politice převládala výrazně částka na zlevnění bytů nad zdražením bytů.

Nabídka nových bytů v nových projektech byla silně podprůměrná - 459 nových bytů v nových projektech, tj. 35 % dlouhodobého průměru těchto měsíců a 42 % loňské nové nabídky v tomto období. Březen a duben jsou měsíce z hlediska nové nabídky dlouhodobě nejsilnějším obdobím, ale aktuální období má nejnižší nabídku od roku 2014. Oproti nabídce nových bytů v lednu a únoru 2023 se klientské parametry nového bytu změnily - průměrná plocha vzrostla o 6 %, průměrná cena vzrostla o 5 % a cena plochy bytu klesla o 1 % na 151 686 Kč/m² (leden - únor - aktuálně - 153 196 Kč/m²).

Poptávka v absolutně prodaných bytech vzrostla proti předešlému období o 45 % a v rozdílových prodejkách o 44 %. Poptávka dosáhla jen necelých 90 % loňské absolutní poptávky za stejné období a v tržbách bylo meziročně dosaženo poklesu objemu na 89 % u absolutně prodaných bytů a k nárůstu na 111 % u rozdílově prodaných bytů. Cena plochy absolutně prodaného bytu od minulého období klesla o 5,6 %, tj. o 8 706 Kč/m², jeho cena klesla o 7,4 %, tj. o 699 562 Kč. Prodal se tedy byty o menší velikosti - o 1,2 m² menší, tj. o 2 %.

Nabídka volných bytů na trhu za období v podstatě stagnovala - pokles o necelé 1 % počtu volných bytů.

Pokles za sledované dva měsíce byl 51 bytů a v meziročním srovnání je nabídka ale vyšší o 2 360 volných bytů, tj. o 61 %. Klientské parametry průměrné nabídky volných bytů v podstatě stagnovaly - velikost - nárůst o 0,6 %, cena - nárůst o 0,1 % a cena plochy - pokles o 0,4 %. V meziročním srovnání cena plochy vzrostla o 2,8 %, průměrná velikost klesla o 5,5 % a cena bytu klesla o 3,5 %.

Cenová politika developerů v období zaznamenala rekordní převahu zlevnění nad zdražením bytů. Zdraženo bylo 7,8 % jednotek na trhu o celkovou částku 165 mil. Kč (pokles proti předešlému období o 6 %) a zlevněno bylo 8,9 % jednotek v hodnotě 411 mil. Kč (nárůst proti předešlému období o 167 %). Částka na zlevnění bytů přesáhla částku na jejich zdražení 246 mil. Kč.

BYTY V NOVÝCH PROJEKTECH ZA OBDOBÍ 03-04/2023

Celkem bylo v březnu a dubnu uvedeno na trh 15 projektů s 526 jednotkami 1 projekt byl s řadovými rodinnými domy a 14 projektů bylo bytových. Z celkového počtu 526 jednotek obsažených v nových projektech bylo 502 bytů, 5 nebytových jednotek a 19 řadových rodinných domů. Přímou na trh do prodeje bylo dáno 459 bytů, tj. 91,5 % celkové nabídky nových projektů. Objem tržeb s DPH bytů byl 45,9 mld. Kč.

Kvantitativní parametry bytů v nových projektech:

- Celkový počet bytů daných na trh - 459 bytů.
- Celková plocha bytů daných na trh - 27 687 m²
- Celkové tržby s DPH bytů daných na trh - 4 199 697 421 Kč.

Kvalitativní parametry bytů v nových projektech:

- Průměrná velikost - 60,32 m²
- Průměrná cena 9 149 668 Kč
- Průměrná cena m² plochy bytu 151 686 Kč/m²

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

- Praha 1 zvýšení nabídky o 6 bytů, tj. o 22 %
- Praha 2 zvýšení nabídky o 58 bytů, tj. o 37 %
- Praha 3 zvýšení nabídky o 36 bytů, tj. o 8 %
- Praha 4 zvýšení nabídky o 39 bytů, tj. o 4 %
- Praha 5 zvýšení nabídky o 44 bytů, tj. o 4 %
- Praha 6 bez nové nabídky
- Praha 7 bez nové nabídky
- Praha 8 zvýšení nabídky o 55 bytů, tj. o 15 %
- Praha 9 zvýšení nabídky o 183 bytů, tj. o 12 %
- Praha 10 zvýšení nabídky o 38 bytů, tj. o 5 %

V dispozičních typech byl nárůst u 4 typů:

- Disp. typ 1+ zvýšení nabídky o 159 bytů, tj. o 9 %
- Disp. typ 2+ zvýšení nabídky o 190 bytů, tj. o 8 %
- Disp. typ 3+ zvýšení nabídky o 85 bytů, tj. o 6 %
- Disp. typ 4+ zvýšení nabídky o 25 bytů, tj. o 5 %
- Disp. typ 5+ bez nové nabídky
- Disp. typ 6+ bez nové nabídky

Celkově došlo k navýšení nabídky o 7,4 %.

K předešlému období 01-02/2023 jsou relace nové nabídky bytů v nových projektech:**Kvantitativní ukazatele**

- POČET nových bytů - pokles o 701 bytů, tj. o 40 %
- PLOCHA nových bytů - pokles o 38079 m², tj. o 58 %
- TRŽBY nových bytů daných na trh - pokles o 5875 337 819 Kč, tj. o 58 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu - vzrostla o 3,63 m², tj. o 6 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu - vzrostla o 464 392 Kč, tj. 5 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu - klesla o 1 509 Kč/m², tj. 1 %

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 2,0 m² a 3 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu - levnější o 567 470 Kč a 6 %

- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu - nižší o 4 340 Kč/m² a 3 %

VOLNÉ BYTY NA KONCI OBDOBÍ 03-04/2023

Nabídka volných bytů na trhu za sledované období stagnovala - klesla o 511 bytů z 6 270 bytů na 6 219 bytů, tj. o 0,8 %. V ročním srovnání je nárůst o 61,2 %, tj. o 2 360 bytů.

Nárůst nabídky volných bytů byl u 5 městských obvodů a u 2 městských obvodů nastal pokles nabídky.

ZMĚNA NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ

Praha 1- nárůst o 22,7 % na 27 bytů
Praha 2- nárůst o 46,7 % na 157 bytů
Praha 3- nárůst o 4,5 % na 463 bytů
Praha 4- pokles o 4,3 % na 1 070 bytů
Praha 5- pokles o 5,3 % na 1 013 bytů
Praha 6- pokles o 3,6 % na 511 bytů
Praha 7- pokles o 1,7 % na 353 bytů
Praha 8- nárůst o 12,3 % na 366 bytů
Praha 9- pokles o 4,6 % na 1 490 bytů
Praha 10- nárůst o 4,9 % na 769 bytů

V dispozičních typech byl pokles u 5 typů. Jen u typu 3+ byl nárůst.

ZMĚNA NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE DISPOZIČNÍCH TYPŮ

Typ 1+ - pokles o 0,3 % na 1 720 bytů
Typ 2+ - pokles o 1,8 % na 2 434 bytů
Typ 3+ - nárůst o 1,2 % na 1 494 bytů
Typ 4+ - pokles o 2,6 % na 520 bytů
Typ 5+ - pokles o 4,2 % na 46 bytů
Typ 6+ - pokles o 28,6 % na 5 bytů

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

Kvantitativní ukazatele

- POČET volných bytů - 6 219 ks pokles o 0,8 %
- PLOCHA volných bytů - 387 313 m² pokles o 0,2 %
- TRŽBY volných bytů (ceníky) - 57 028 634 983 Kč pokles o 1,2 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu - 62,28 m² - nárůst o 0,35 m², tj. 0,6 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu - 9 605 632 Kč - nárůst o 13 580 Kč, tj. o 0,1 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu - 155 416 Kč/m² - pokles o 626 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 6 městských obvodů):

- Praha 1 - aktuální hodnota 298 602 Kč/m² - v předešlém období 316 757 Kč/m² - pokles-18 156 Kč/m²- tj. o -5,7 %.
- Praha 2 - aktuální hodnota 193 101 Kč/m² - v předešlém období 186 140 Kč/m² - nárůst 6 962 Kč/m²- tj. o 3,7 %.
- Praha 3 - aktuální hodnota 159 103 Kč/m² - v předešlém období 158 449 Kč/m² - nárůst 655 Kč/m²- tj. o 0,4 %.
- Praha 4 - aktuální hodnota 152 149 Kč/m² - v předešlém období 152 543 Kč/m² - pokles-393 Kč/m²- tj. o -0,2 %.
- Praha 5 - aktuální hodnota 160 267 Kč/m² - v předešlém období 159 681 Kč/m² - nárůst 585 Kč/m²- tj. o 0,3 %.
- Praha 6 - aktuální hodnota 180 338 Kč/m² - v předešlém období 178 926 Kč/m² - nárůst 1 412 Kč/m²- tj. o 0,7 %.
- Praha 7 - aktuální hodnota 198 805 Kč/m² - v předešlém období 195 198 Kč/m² - nárůst 3 607 Kč/m²- tj. o 1,8 %.
- Praha 8 - aktuální hodnota 149 210 Kč/m² - v předešlém období 150 997 Kč/m² - pokles-1 788 Kč/m²- tj. o -1,1 %.
- Praha 9 - aktuální hodnota 134 296 Kč/m² - v předešlém období 140 460 Kč/m² - pokles-6 164 Kč/m²- tj. o -4,3 %.
- Praha 10 - aktuální hodnota 145 320 Kč/m² - v předešlém období 144 039 Kč/m² - nárůst 1 280 Kč/m²- tj. o 0,8 %.

A vývoj u jednotlivých dispozičních typů (ke zvýšení hodnoty došlo u 2 dispozičních typů)

- 1+ - aktuální hodnota 160 567 Kč/m² - v předešlém období 163 438 Kč/m² - pokles-2 871 Kč/m², tj. o -1,75 %.
- 2+ - aktuální hodnota 152 036 Kč/m² - v předešlém období 153 172 Kč/m² -

- pokles-1 137 Kč/m², tj. o -0,74 %.
- 3+ - aktuální hodnota 152 806 Kč/m² - v předešlém období 153 688 Kč/m² - pokles-882 Kč/m², tj. o -0,57 %.
- 4+ - aktuální hodnota 159 452 Kč/m² - v předešlém období 156 401 Kč/m² - nárůst 3 051 Kč/m², tj. o 1,95 %.
- 5+ - aktuální hodnota 189 835 Kč/m² - v předešlém období 189 812 Kč/m² - nárůst 22 Kč/m², tj. o 0,01 %.
- 6+ - aktuální hodnota 150 013 Kč/m² - v předešlém období 147 460 Kč/m² - pokles 2 553 Kč/m², tj. o 1,73 %.

PRODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 03-04/2023

Poptávka v analyzovaném období dosáhla v absolutních prodejkách 654 bytů. Ve srovnání s předešlým prodejem byla vyšší o 202 bytů, tj. o 45 % a v ročním srovnání byla nižší o 76 bytů, tj. o 10 %.

Z absolutně prodaných bytů 108 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace v tomto období dosáhla 16,5% - v předešlém období byla saturace mírně nižší 16,1 % z celkově prodaných bytů. V absolutních hodnotách se ale zvýšil až 73 bytů na 108 bytů. V porovnání s minulým obdobím byly absolutně prodány byty menší o 2,0 %, v celkové ceně bytu levnější o 7,4 % a v ceně plochy levnější o 5,6 %. Tržby v rozdílových prodejkách zaznamenaly nárůst o 28 % oproti předešlému období. V absolutních prodejkách tržby vzrostly o 34 %.

Prodané byty lze z charakterizovat:**Kvantitativní ukazatele**

- POČET prodaných bytů - celkem 654 ks / saturace 108 ks / bilančně 546 ks
- PLOCHA prodaných bytů - celkem 38 632 m² / saturace 6 868 m² / bilančně 31 764 m²
- TRŽBY prodaných bytů - celkem 5 718 mil. Kč / saturace 1 108 mil. Kč / bilančně 4 610 mil. Kč

Kvalitativní ukazatele celkově absolutně prodaných bytů

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 59,1 m², tj. pokles o 2,0 %, meziročně pokles o 5,7 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 8 741 758 Kč, tj. pokles o 7,4 %, meziročně pokles o 0,4 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 147 989 Kč/m², tj. pokles o 5,6 %, meziročně nárůst o 5,6 %

Roční srovnání aktuálního období s prodejem za 03-04/2022 má jeden výrazný rozdíl. Před rokem byl podíl saturace 31 %. To má za následek, že před rokem bylo sice absolutně prodáno o 76 bytů více (o 10 %), ale v rozdílových prodejích bylo bytů méně o 39 bytů (8 %).

Ve srovnání s předešlým obdobím se pokles rozdílových prodejů v období projevil u 3 městských obvodů:

Praha 1 - stejný prodej 1 byt
Praha 2 - nárůst o 9 bytů - předešlé období bylo bez prodeje
Praha 3 - nárůst o 3 byty na 20 bytů, tj. o 18 %
Praha 4 - pokles o 43 bytů na 96 bytů, tj. o 31 %
Praha 5 - pokles o 21 bytů na 26 bytů, tj. o 45 %
Praha 6 - nárůst o 21 byty na 39 bytů, tj. o 117 %
Praha 7 - pokles o 10 byty na 20 bytů, tj. o 33 %
Praha 8 - nárůst o 43 bytů na 51 bytů, tj. o 537 %
Praha 9 - nárůst o 158 bytů na 241 bytů, tj. o 190 %
Praha 10 - nárůst o 7 bytů na 43 bytů, tj. o 44 %

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

Typ 1+ nárůst o 50 bytů na 171 bytů, tj. nárůst o 41,3 %
Typ 2+ nárůst o 81 bytů na 226 bytů, tj. nárůst o 55,9 %
Typ 3+ nárůst o 19 bytů na 93 bytů, tj. nárůst o 25,7 %
Typ 4+ nárůst o 22 bytů na 51 bytů, tj. nárůst o 75,9 %
Typ 5+ pokles o 7 bytů - byty byly jen vráceny do prodeje
Typ 6+ nárůst o 2 byty na 3 byty - předešlé období bez prodeje

Lze konstatovat, že poptávka v tomto období se standardně zaměřila na byty dispozic 2+ (prodáno 41,4 % z celkového prodeje)

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 03-04/2023

Cenová politika developerů v období znamenala výraznou převahu zlevnění bytů nad jejich zdražením. Zdraženo bylo 7,8 % jednotek na trhu o celkovou částku 165 mil. Kč (pokles proti předešlému období o 6 %) a zlevněno bylo 8,9 % jednotek v hodnotě 412 mil. Kč (nárůst proti předešlému období o 167 %).

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 se vrátil k hodnotám 1,4:1. V aktuálním období dosahuje mimořádného poměru 1:2,5.

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo 496 jednotek a bylo oproti předešlému období počtu nižší o 11 %. Zdražení dosáhlo částky 165,394 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 333 457 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 567 jednotek, a to je nárůst o 69,8 %. Sleva dosáhla v průměru 726 062 Kč na jednu zlevněnou jednotku. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 411,677 mil. Kč a je o 167 % vyšší než částka v předešlému období.

Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla - 246,282 mil. Kč.

Ve sledovaném období dosáhl podíl vrácených jednotek do prodeje 16,5 % z absolutně prodaných 654 bytů - 108 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala 19,4 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací z 26 % a 74 % bytů se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly cenu plochy 143 612 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 166 686 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“.