

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za listopad a prosinec 2022

ÚVOD

Listopad a prosinec 2022 jsou poslední měsíce půl ročního období, které bylo výrazně zasaženo vysokými úrokovými sazbami, vysokou inflací a nárůstem cen energií, resp. stavebních prací. Dochází opět k výraznému poklesu poptávky - meziročně pokles o téměř 40 %. Přes mírný pokles trvá vysoká cena plochy u nových bytů v nových projektech - meziročně nárůst o 0,5 %. Nabídka nových projektů se ale v podstatě zastavila - za dva měsíce bylo dáno na trh jen 5 malých projektů se 67 byty. Vlivem malé poptávky totiž v minulých měsících výrazně rostla nabídka volných bytů na trhu (meziročně o 85 %), snížením počtu nových projektů pak ve sledovaném období počet volných bytů stagnuje. V cenové politice převážila částka na zlevnění bytů nad zdražením bytů.

Nabídka nových bytů v nových projektech byla silně podprůměrná - 67 bytů, tj. jen necelých 10 % dlouhodobého průměru těchto měsíců a 8 % loňské nové nabídky v tomto období. Listopad a prosinec jsou měsíce z hlediska nové nabídky dlouhodobě třetím nejslabším obdobím, ale aktuální období má řádově nejnižší nabídku od roku 2014. Oproti nabídce nových bytů v září a říjnu 2022 se klientské parametry nového bytu snížily - průměrná plocha klesla o 6,5 %, průměrná cena o 13 % a cena plochy bytu klesla o 7 % na 148 104 Kč/m² (září - říjen – 158 493 Kč/m²).

Poptávka v absolutně prodaných bytech klesla proti září a říjnu o 34 % a v rozdílových prodejkách byl pokles také o 34 %. A je třeba říci, že část poptávky byla tvořena i projekty s hromadnou změnou rezervací na prodej (rekonstrukce). Poptávka dosáhla jen 42,3 % loňské absolutní poptávky za stejné období a v tržbách bylo meziročně dosaženo poklesu objemu na 46,7 % u absolutně prodaných bytů a poklesu na 44 % u rozdílově prodaných bytů. Cena plochy absolutně prodaného bytu od minulého období vzrostla o 7,8 %, tj. o 11 384 Kč/m², a jeho cena vzrostla o 6,8 %, tj. o 629 300 Kč.

Prodaly se tedy byty o menší velikosti - o 0,6 m² menší, tj. o 1,0 %.

Nabídka volných bytů na trhu se za období listopadu a prosince mírně snížila - pokles o 2,5 % počtu volných bytů. Pokles za sledované dva měsíce byl 139 bytů a v meziročním srovnání je nabídka ale vyšší o 2 380 volných bytů, tj. o 77 %. Klientské parametry průměrné nabídky volných bytů v podstatě stagnovaly - velikost - pokles o 0,5 %, cena - pokles o 0,6 % a cena plochy byla v podstatě bez změny.

Cenová politika developerů v období znamenala převahu zlevnění nad zdražením bytů. Zdraženo bylo 4,9 % jednotek na trhu o celkovou částku 89 mil. Kč (pokles proti předešlému období o 54 %) a zlevněno bylo 4,9 % jednotek v hodnotě 137 mil. Kč (nárůst proti předešlému období o 17 %).

TRH 11-12/2022

Nové byty v nových projektech za 11-12/2022 z hlediska počtu přišly na trh v silně podprůměrném množství a nová nabídka dosáhla jen 9 % průměru předešlých osmi let v těchto dvou měsících a oproti loňskému roku byla na 8 % jejich hodnot. Na trh vstoupilo 5 nových bytových projektů se 67 byty a žádnou nebytovou jednotkou. Do přímého prodeje bylo dáno 67 nových bytů, tj. 100 % celkové nabídky s průměrnou cenou za plochu 148 104 Kč/m² a cenou bytu 8 441 445 Kč.

Byty v projektech rekonstrukcí tvořily necelých 45 % nabídky, tj. 30 bytů s cenou plochy 145 054 Kč/m². Průměrná velikost bytů v rekonstrukcích byla 55,43 m² a průměrná cena 8 040 264 Kč.

Byty v projektech s novou výstavbou dosáhly počtu 37 bytů, tj. 55 % nabídky a měly cenu plochy 150 456 Kč/m². Průměrná velikost bytů v projektech s novou výstavbou byla 58,27 m² a průměrná cena 8 766 727 Kč.

Poptávka 11-12/2022 po bytech dosáhla 66 % poptávky předcházejících dvou měsíců u absolutně prodaných bytů a stejně u rozdílově prodaných bytů. Absolutní prodej bytů klesl o 176 bytů na 348 bytů. Ve vazbě na množství vrácených bytů do prodeje pak rozdílový ukazatel prodeje klesl o 146 bytů a dosáhl 288 prodaných bytů. Prodeje nebytových - komerčních jednotek v bytových projektech klesl z 27 jednotek na 9 jednotek.

V meziročním srovnání bylo prodáno v absolutním prodeji o 474 bytů méně, tj. o 58 % bytů a v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje) méně o 447 bytů, tj. o 60 %.

Cena plochy absolutně prodaných bytů mezi obdobími vzrostla o 11 384 Kč/m², tj. o 8 %. Absolutní nárůst byl ze 145 579 Kč/m² na 156 962 Kč/m². V ročním srovnání byl nárůst ze 142 284 Kč/m² na uvedených 156 962 Kč/m², tj. nárůst o 14 678 Kč/m² a 10,3%.

Nabídka 11-12/2022 volných jednotek v bytových projektech během analyzovaného období v podstatě stagnovala - klesla o 145 jednotek, tj. o 2,5 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci období klesl z 5 746 jednotek na 5 601 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly poklesu o 139 bytů a činily 5 479 bytů, tj. pokles o 2,5 %. Počet nebytových jednotek v bytových projektech v období v nabídce klesl na 122 jednotek, tj. o 6 nebytových jednotek.

Cena plochy volných bytů mezi obdobími zůstala na 156 623 Kč/m² (parametr vypočtený jen z bytů s uvedením ceny v ceníku). Meziročně cena plochy volného bytu v nabídce vzrostla ze 142 039 Kč/m² na uvedených 156 623 Kč/m², tj. o 14 584 Kč/m² a 10,3 %.

Průměrná cena volného bytu tak je již osm měsíců nad hranicí 150 tis. Kč/m² a jeho průměrná cena se osm měsíců drží pod 10 mil. Kč na 9 791 384 Kč.

Počet nových bytových projektů oproti předešlému období klesl z 19 projektů na 5 projektů. Počet bytů v nových projektech klesl z 1 101 bytů na 67 bytů.

Doprodány byly 3 bytové projekty s celkovým počtem 302 bytů a 9 nebytovými jednotkami.

V 5 bytových projektech bylo na trh dáno 67 bytů a žádná nebytová jednotka. Do přímého prodeje bylo dáno 100 % celkové nabídky.

NOVÉ BYTY ZA OBDOBÍ 11-12/2022

Celkem byly v listopadu a prosinci uvedeny na trh byty v nových projektech v počtu 67 bytů, v celkové hodnotě cca 565,6 mil. Kč. Průměrné parametry nových bytů dosáhly hodnot:

- Průměrná velikost 57,00 m²
- Průměrná cena 8 441 445 Kč (v novostavbách 8 766 727 Kč)
- průměrná cena m² plochy bytu 148 104 Kč/m²

Byty v nových projektech navýšily celkem nabídku v 5 městských obvodech. Podle množství nových bytů lze městské obvody seřadit:

1. Praha 3 a Praha 4 získala shodně 27 nových bytů, tj. 40,3 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 6 %, resp. 2%
2. Praha 10 získala 6 nových bytů, tj. 9,0 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 1 %
3. Praha 9 získala 4 nové byty, tj. 6,0 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 0,4 %
4. Praha 2 získala 3 nové byty, tj. 4,5 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 3 %

V dispozičních typech byl nárůst u 4 typů.

Typ 1+- nárůst o 1,0 % na 1 444 bytů

Typ 2+- nárůst o 1,8 % na 2 288 bytů

Typ 3+- nárůst o 0,6 % na 1 234 bytů

Typ 4+- nárůst o 0,7 % na 453 bytů

Celková nabídka počtu volných bytů na trhu vzrostla o 1,2%.

Nabídku nových bytů v nových projektech za 11-12/2022 lze k předešlému období 09-10/2022 charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET nových bytů 67 ks pokles o 92 %
- PLOCHA nových bytů 3 819 m² pokles o 92 %
- TRŽBY nových bytů daných na trh 565 576 832 Kč pokles o 93 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 57,00 m² pokles o 3,96 m², tj. 6 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 8 441 445 Kč pokles o 1 219 522 Kč, tj. 13 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 148 104 Kč/m² pokles o 10 389 Kč/m², tj. 7 %

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 5,8 m² a 9,2 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu levnější o 1 382 917 Kč a 14,1 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu nižší o 8 416 Kč/m² a 5,4 %

VOLNÉ BYTY NA KONCI 11-12/2022

Nabídka volných bytů na trhu za sledované období klesla o 139 bytů z 5 618 bytů na 5 479 bytů, tj. o 2,5 %. V ročním srovnání je nárůst o 76,8 %, tj. o 2 380 bytů.

Pokles nabídky volných bytů byl u 7 městských obvodů, u 2 městských obvodů nastal nárůst a u 1 nedošlo ke změně nabídky.

ZMĚNA NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ

Praha 1 - bez změn 21 bytů
Praha 2 - pokles o 1,9 % na 101 bytů
Praha 3 - nárůst o 4,1 % na 479 bytů
Praha 4 - nárůst o 2,5 % na 1 143 bytů
Praha 5 - pokles o 7,8 % na 1 020 bytů
Praha 6 - pokles o 6,7 % na 448 bytů
Praha 7 - pokles o 6,0 % na 331 bytů
Praha 8 - pokles o 1,9 % na 314 bytů
Praha 9 - pokles o 2,7 % na 1 033 bytů
Praha 10 - pokles o 1,7 % na 589 bytů

V dispozičních typech byl nárůst u 6 typů.

ZMĚNA NABÍDKY VOLNÝCH BYTŮ PODLE DISPOZIČNÍCH TYPŮ

Typ 1+ - pokles o 2,2 % na 1 446 bytů
Typ 2+ - pokles o 1,8 % na 2 287 bytů
Typ 3+ - pokles o 1,8 % na 1 234 bytů
Typ 4+ - pokles o 8,11 % na 453 bytů
Typ 5+ - pokles o 7,0 % na 53 bytů
Typ 6+ - nárůst o 20,0 % na 6 bytů

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

Kvantitativní ukazatele

- POČET volných bytů 5 479 ks pokles o 2,5 %
- PLOCHA volných bytů 343 876 m² pokles o 2,9 %
- TRŽBY volných bytů (ceníky) 51 277 478 937 Kč pokles o 3,1 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 62,76 m² pokles o 0,3 m², tj. 0,5 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 9 791 384 Kč pokles o 62 703 Kč, tj. o 0,6 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 156 623 Kč/m² pokles o 0,2 Kč/m², tj. o 0,0 %

Průměrná cena volného bytu tak je již osm měsíců nad hranicí 150 tis. Kč/m² a jeho průměrná cena se osm měsíců drží pod 10 mil. Kč na 9 791 384 Kč.

PRODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 11-12/2022

Poptávka v analyzovaném období dosáhla v rozdílových prodejkách pouhých 288 bytů. Ve srovnání s předešlým velmi nízkým prodejem byla ještě nižší o výrazných 146 bytů, tj. o 34 % a v ročním srovnání byla nižší o 447 bytů, tj. o 61 %.

Absolutně bylo prodáno 348 bytů a z toho 60 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace v tomto období dosáhl opět vyšších hodnot. V předešlém období byla saturace stejná 17,2 % z celkově prodaných bytů. V absolutních hodnotách se ale snížila z 90 bytů na 60 bytů.

V porovnání s minulým obdobím byly absolutně prodány byty menší o 1 %, v celkové ceně bytu dražší o 7 % a v ceně plochy dražší o 8 %. Tržby v rozdílových prodejkách zaznamenaly pokles o 29 % oproti předešlému období. V absolutních prodejkách tržby klesly také o 29 %.

Prodané byty lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET prodaných bytů celkem 348 ks / saturace 60 ks / bilančně 288 ks
- PLOCHA prodaných bytů celkem 21 989 m² / saturace 3 526 m² / bilančně 18 463 m²
- TRŽBY prodaných bytů celkem 3 452 mil. Kč / saturace 556 mil. Kč / bilančně 2 896 mil. Kč

Kvalitativní ukazatele celkově - absolutně prodaných bytů

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 63,2 m²,
tj. pokles o 1 %, meziročně nárůst o 0,1 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 9 918 071 Kč,
tj. nárůst o 7 %, meziročně nárůst o 10,4 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 156 962 Kč/m²,
tj. nárůst o 8 %, meziročně nárůst o 10,3 %

Vzhledem k velmi malé poptávce v období 09-10/2022 bude více zajímavé roční srovnání aktuálního období, tj. s prodejem za 09-10/2021. Pokles rozdílových prodejů se v období projevil u všech městských obvodů s výjimkou Prahy 7:

Praha 1 - pokles o 27 bytů na žádný byt - druhé období bez prodeje

Praha 2 - pokles o 33 bytů na 6 bytů, tj. o 85 %

Praha 3 - pokles o 27 bytů na 17 bytů, tj. o 61 %

Praha 4 - pokles o 174 bytů na 12 bytů, tj. o 94 %

Praha 5 - pokles o 47 bytů na 92 bytů, tj. o 34 %

Praha 6 - pokles o 17 bytů na 35 bytů, tj. o 33 %

Praha 7 - nárůst o 3 byty na 23 bytů, tj. o 15 %

Praha 8 - pokles o 27 bytů na 23 bytů, tj. o 54 %

Praha 9 - pokles o 73 bytů na 64 bytů, tj. o 53 %

Praha 10 - pokles o 25 bytů na 16 bytů, tj. o 61 %

Z pohledu dispozičních typů zaznamenaly pokles rozdílové poptávky všechny dispoziční typy (z rozdílově prodaných bytů) s výjimkou typu 1+:

1. Typ 1+ nárůst o 21 bytů na 89 bytů,
tj. nárůst o 31 %
2. Typ 2+ pokles o 128 bytů na 101 bytů,
tj. pokles o 56 %
3. Typ 3+ pokles o 164 bytů na 51 bytů,
tj. pokles o 42 %
4. Typ 4+ pokles o 2 byty na 42 bytů,
tj. pokles o 4,5 %
5. Typ 5+ bez změny - 5 bytů
6. Typ 6+ bez změny - žádný byt

Lze konstatovat, že poptávka v tomto období se standardně zaměřila na byty dispozic 2+ (prodáno 35 % z celkového prodeje).

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 11-12/2022

Cenová politika je po poptávce a nové nabídce třetí oblastí developerského trhu, která začíná reagovat na současné negativní prostředí.

Cenová politika developerů v období znamenala převahu zlevnění nad zdražením bytů. Zdraženo bylo 4,9 % jednotek na trhu o celkovou částku 89 mil. Kč (pokles proti předešlému období o 54 %) a zlevněno bylo 4,9 % jednotek v hodnotě 137 mil. Kč (nárůst proti předešlému období o 17 %).

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 září a říjen byl 1,6:1 a v aktuálním období je 1:1,5.

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo 272 jednotek a bylo oproti předešlému období počtu nižší o 32 %. Zdražení dosáhlo částky 88,581 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 325 665 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 275 jednotek, a to je nárůst o 1,5 %. Sleva dosáhla v průměru 498 520 Kč na jeden zlevněný byt. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 137,093 mil. Kč a je o 17 % nižší než částka v předešlém období.

Zdraženo bylo 4,9 % jednotek a zlevněno také 4,9 % z počtu jednotek. Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla - 48,511 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 17,2 % z absolutně prodaných 348 bytů - 60 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala 16,1 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací z 25 % a 75 % bytů se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly cenu plochy 149 588 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 160 099 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“.