

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za květen a červen 2019

ÚVOD

Rezidenční developerský trh Prahy má za sebou první pololetí letošního roku. Zdá se, že letošní rok bude o nalezení určité rovnováhy jednotlivých jeho nedokonalých složek. Cenová politika developerských společností spolu s opatřením ČNB společně dosáhly poklesu prodejů. Ve svém důsledku se zvýšila zásoba volných bytů na trhu a to zastavuje cenový úprk předešlých let. Cenová politika developerů se nyní více řídí cenou prodaných bytů než snahou o vyrovnání cen volných bytů. Pokles cen ale očekávat nelze, nelze proto předpokládat ani výrazné zvýšení poptávky. Nabídka nových projektů je mírně podprůměrná a cenové parametry volných bytů čeká stagnace až mírný pokles ve čtvrtém kvartálu. Z pohledu předešlých let to bude nuda bez překonávání rekordů.

Pokud porovnáme stejné období roku 2018, získáme vývojové ukazatele.

Z hlediska poptávky došlo k poklesu všech kvantitativních ukazatelů:

- Počet prodaných bytů klesl z 3 111 ks na 2 734 bytů, tj. na 87,9 %
- Plocha prodaných bytů klesla z 197 115 m² na 163 853 m², tj. na 83,1 %
- Tržba prodaných bytů klesla z 18,860 mld. Kč na 16,485 mld. Kč, tj. na 87,4 %

U kvalitativních parametrů prodaných bytů je situace jiná, ale předpokladatelná – velikost prodaného bytu klesla, a to tak výrazně, že i 5% nárůst ceny plochy bytu nebyl schopen navýšit celkovou průměrnou cenu prodaného bytu a ta stagnovala – mírný pokles o 0,5 %. Poptávce se podařilo udržet si tedy celkovou cenu zakoupeného bytu, ale při poklesu jeho velikosti. Relace parametrů jsou:

- Velikost prodaného bytu klesla z 63,4 m² na 59,9 m², tj. o 5,4 %
- Průměrná cena prodaného bytu klesla z 6 062 355 Kč na 6 029 764 Kč, tj. o necelých 0,5 %
- Průměrná cena plochy prodaného bytu vzrostla z 95 680 Kč/m² na 100 611 Kč/m², tj. o 5,2 %

Z hlediska nabídky volných bytů na trhu byl trend opačných. Kvantitativní ukazatele volných bytů na trhu byly na konci prvního pololetí vyšší než ve stejném období roku 2018

- Počet volných bytů vzrostl na konci období meziročně o téměř 11 %, z 5 269 bytů na 5 858 bytů
- Plochy volných bytů vzrostla o 5,2 %, z 379 095 m² na 391 421 m²
- Tržby volných bytů se zvýšily o 10,7 %, z 35,372 mld. Kč na 39,075 mld. Kč

U kvalitativních parametrů volných bytů je situace parametrických změn podobná jako u vývoje poptávky. Na trhu jsou menší byty za vyšší cenu plochy, ale se stejnou celkovou cenou. Relace parametrů jsou:

- Velikost volného bytu na trhu na konci období klesla na 92,9 % stejného období roku 2018, tj. na 66,8 m²
- Cena volného bytu v ročním období stagnovala – klesla o 0,3 % na 7 160 471 Kč
- Cena plochy volného bytu vzrostla o 5,5 % na 107 694 Kč/m².

Z hlediska nabídky nových bytů bylo první pololetí roku slabé a byl to druhý nejslabší první půlrok od roku 2014. Kvantitativní ukazatele nových bytů na trhu byly na konci prvního pololetí výrazně nižší než za stejné období roku 2018:

- Počet nových bytů klesl meziročně o 27,1 %, z 3 729 bytů na 2 717 bytů
- Plocha nových bytů klesla dokonce o 29,0 %, z 229 241 m² na 162 866 m²
- Tržby nových bytů se snížily o 30,9 %, z 23,257 mld. Kč na 16,134 mld. Kč

U kvalitativních parametrů nových bytů je porovnání se stejným obdobím roku 2018 poměrně zajímavé. Po velmi dlouhé době totiž klesly meziročně cenové parametry nových bytů daných na trh. Relace parametrů jsou:

- Velikost nového bytu na trhu na konci období klesla o 2,5 %, z 61,48 m² na 59,94 m²
- Cena nového bytu v ročním srovnání klesla o 5,2 %, z 6 263 650 na 5 938 167 Kč
- Cena plochy nového bytu klesla o 2,8 %, z 101 889 Kč/m² na 99 063 Kč/m².

TRH A NOVÉ BYTY 05-06/2019

Květen a červen 2019 byl z hlediska nové nabídky mírně podprůměrný a nabídka dosáhla 95 % průměru předešlých let v těchto měsících a oproti loňskému roku však byla výrazně nižší o téměř 20 %. Na trh do přímého prodeje bylo dáno 1 142 nových bytů s průměrnou cenou za plochu 98 067 Kč/m². Byty v projektech rekonstrukcí tentokrát tvořily v počtu bytů jen malou část – necelá 3 %, tj. 30 bytů. Jejich průměrná cena za plochu dosáhla 113 216 Kč/m². Nové byty v projektech s novou výstavbou tak tvořily 97 % nové nabídky a jejich cena plochy v průměru dosáhla hodnoty 97 770 Kč/m².

Poptávka 05-06/2019 po bytech oproti předcházejícím dvěma měsícům opět vzrostla a byla nejvyšší v letošním roce. Oproti předešlému období 03-04/2019 byl nárůst v absolutním počtu o 5,78 % a v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje) dokonce o 17 %. Absolutní prodej bytů vzrostl o 52 bytů na 967 bytů. Vzhledem k poklesu

množství vrácených bytů do prodeje pak rozdílový ukazatel prodeje zaznamenal nárůst dokonce o 127 bytů na 888 bytů. Prodeje nebytových – komerčních jednotek v bytových projektech klesl z 24 jednotek na 20 jednotek. Přes nárůst mezi následujícími obdobími jde mezi ročně poměrně výrazný pokles o 21 % v absolutně prodaných bytech a o 7 % v rozdílovém prodeji.

Nabídka 05-06/2019 volných jednotek v bytových projektech během analyzovaného období vzrostla o 1,3 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci období vzrostl o 77 jednotek, tj. z 5 914 jednotek na 5 991 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly nárůstu o 83 bytů a činily 5 858 bytů. Nabídka volných jednotek díky nižší poptávce a relativně dobré nabídce zůstává stále poměrně vysoká.

Počet nových bytových projektů proti předešlému období výrazně klesl – z 21 projektů na 14 projektů. Doprodáno bylo 20 bytových projektů s celkovým počtem 1 566 bytů. Do prodeje byl dán 1 projekt se 4 rodinnými domy. Trh naopak opustilo 7 projektů se 163 rodinnými domy.

Ve 14 bytových projektech bylo na trh dáno 1 291 bytů a 24 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 1 142 bytů, tj. cca 90,5 % celkové nabídky.

Nabídka nových bytů v květnu daných na trhu dosáhla 579 bytů včetně doplnění nabídky některých projektů až během června. K průměru předešlých let dosáhla 91 % jejich hodnoty. Na trh vstoupilo 8 nových bytových projektů s celkovým objemem 725 bytů a 19 nebytovými jednotkami. Přímo na trh bylo z nových projektů umístěno uvedených 579 bytů. Novou květnovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 59,9 m², průměrná cena 6 444 693 Kč a parametr ceny plochy je 107 667 Kč/m².

Struktura dispozic nových bytů za květen oproti nabídce trhu preferovala zejména typ 2+.

V dispozičních typech se nabídka dotkla pěti typů. Nejvíce na trh přišlo bytů 2+ v počtu 257 bytů, tj. 44,4 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 1+ s 153 byty a 26,4% podílem na nabídce. Třetí je typ 3+ s podílem 22,3 % na nabídce a počtem 129 bytů. Typ 4+ byl na trh dodán v počtu 38 bytů s 6,6 % podílu na nabídce. Poslední typ 5+ byl v počtu jen 2 bytů.

Byty v nových projektech navýšily nabídku v pěti městských obvodech. Nejvíce nových bytů získala Praha 4, kde bylo dáno na trh 191 nových bytů, tj. 33 % z celkové nabídky a navýšení nových bytů v lokalitě bylo o 17,8 %. Druhou v pořadí byla Praha 10 s 29% podílem na nabídce a s 166 byty a navýšením volných bytů o 28,9 %. Na třetím místě byla Praha 6 se 24 % celkové nabídky – 139 bytů a navýšení nových bytů o vysokých 51,9 %. Čtvrté místo obsadila Praha 9 se 62 byty, 11 % nabídky a navýšení nových bytů o 5,8 %. Pátá v pořadí je Praha 5 s podílem na nabídce 4 %, počet bytů 21 a navýšení nových bytů v obvodu jen o 1,5 %.

Celkové tržby nových bytů v květnu dosáhly cca 4,123 mld. Kč.

Nová nabídka v červnu byla co do počtu bytů průměrná a dosáhla oproti předešlým letům 101 % průměru předešlých pěti let. Na trh vstoupilo 6 bytových projektů s 566 byty a 5 nebytovými jednotkami. Do prodeje bylo dáno 563 bytů, tj. 99,5 % bytů celkové nové nabídky. Červnovou nabídku lze charakterizovat velikostí průměrného bytu 63,48 m², průměrnou cenou 5 634 067 Kč a nečekaně nízkým parametrem ceny plochy 88 758 Kč/m².

Struktura dispozic nových bytů za červen preferovala jednoznačně typ 2+, typ 1+ byl naopak výrazněji pod podílem na nabídce trhu.

V dispozičních typech se nabídka dotkla pěti typů. Nejvíce na trh přišlo bytů 2+ v počtu 261 bytů, tj. 46,4 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 3+ se 129 byty a 22,9% podílem na nabídce. Třetí je

typ 1+ s podílem 20,4 % na nabídce a počtem 115 bytů. Typ 4+ byl na trh dodán v počtu 49 bytů s 8,7 % podílu na nabídce. Poslední typ 5+ byl v počtu 9 bytů a podílem na nabídce 1,6 %.

Byty v nových projektech navýšily nabídku opět v pěti městských obvodech. Nejvíce nových bytů získala Praha 8, kde bylo dáno na trh 2088 nových bytů, tj. 37 % z celkové nabídky a navýšení nových bytů v lokalitě bylo o 58,8 %. Druhou v pořadí byla Praha 4 s 28% podílem na nabídce a se 157 byty. Svoji nabídku nových bytů tak navýšila o 14,6 %. Na třetím místě byla Praha 5 s 18 % celkové nabídky – 101 bytů a navýšení nových bytů o 7,4 %. Čtvrté místo obsadila Praha 9 s 92 byty, 16 % nabídky a navýšení nových bytů o 8,7 %. Pátá a poslední v pořadí je Praha 3 s podílem na nabídce 1 %, počet bytů 5 a navýšení nových bytů v obvodu o 1,3 %.

Celkové tržby nových bytů v červnu dosáhly cca 3,188 mld. Kč.

Celkem byly v květnu a červnu uvedeny na trh byty v hodnotě cca 7,31 mld. Kč s cenou m² plochy bytu 98 067 Kč/m². Z pohledu tržeb měl největší podíl typ 2+ a to 40,6 %, na druhém místě byl typ 3+ s podílem 30,6 %, 4+ měl podíl na tržbách 13,7 % a typ 1+ měl podíl jen 13,0 %. Typ 5+ se na tržbách podílel 1 %. Z hlediska počtu bytů v jednotlivých dispozičních typech byl v nabídce nejvíce zastoupen typ 2+ s 45,4 %, kdy jeho početní zastoupení v celkové nabídce je 38,8 %.

Z hlediska městských obvodů získala nejvíce nových bytů opět Praha 4 s podílem na nabídce 30,0 %, tj. 348 bytů, které navýšily nové byty v obvodu o 32,4 %. Celkově se počet volných bytů v nabídce navýšil o 19,5 %.

Nabídku nových bytů za 05-06/2019 lze z charakterizovat:

Kvalitativní ukazatele:

- POČET nových bytů 1 142, pokles o 5 %
- PLOCHA nových bytů 70 395 m², pokles o 1 %
- TRŽBY nových bytů daných na trh 6 903 456 562 Kč, pokles o 0,5 %

Kvalitativní ukazatele:

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 61,6 m², nárůst o 2,7 m²
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 6 045 058 Kč nárůst o 269 123 Kč
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 98 067 Kč/m², nárůst o 85 Kč/m²

VOLNÉ BYTY NA KONCI OBDOBÍ 05-06/2019

Nabídka volných bytů na trhu za sledované období mírně vzrostla a to o 83 bytů na 5 858 bytů.

V jednotlivých městských obvodech je tento nárůst zajištěn pouze čtyřmi obvody. Největšího nárůstu zaznamenala Praha 4 o plných 209 bytů a navýšila svoji nabídku volných bytů o více jak 24 %. Druhá dokonce s nárůstem volných bytů o 117 % je Praha 8, která zvýšila nabídku volných bytů o 191 bytů. Třetí je Praha 6 s nárůstem o 80 bytů a zvýšením nabídky o 43 %. Posledním obvodem se zvýšením počtu bytů je Praha 10 s nárůstem o 47 bytů a 9 % nabídky. Ostatní obvody zaznamenaly pokles a největší byl u Prahy 5 o 142 bytů a 9,5 % nabídky.

U dispozičních typů největšího nárůstu zaznamenal typ 2+ o 90 bytů a zvýšení nabídky o 4,3 %. Největšího poklesu pak dosáhl typ 1+ o 36 bytů a snížení nabídky o 2,4 %.

Nabídku volných bytů na konci období lze z charakterizovat:

Kvalitativní ukazatele:

- POČET volných bytů 5 858 ks, nárůst o 1,4 %
- PLOCHA volných bytů 391 421 m², nárůst o 1,6 %
- TRŽBY volných bytů 39 074 688 368 Kč nárůst o 1,3 %

Kvalitativní ukazatele:

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 66,82 m², nárůst o 0,1 m²
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 160 471 Kč, nárůst o 90 053 Kč
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 107 694 Kč/m², nárůst o 599 Kč/m²

PODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 05-06/2019

Absolutně bylo prodáno 967 bytů, ale 79 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace se oproti počátku roku 2019 výrazně v tomto období snížil. Aktuálně v období je saturace 8,1 % z celkově prodaných bytů.

Prodané byty lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele:

- POČET prodaných bytů - celkem 967 ks/ saturace 79 ks/ bilančně 888 ks
- PLOCHA prodaných bytů - celkem 56 839 m²/ saturace 5 014 m²/ bilančně 51 825 m²
- TRŽBY prodaných bytů - celkem 5 563 mil. Kč / saturace 531 mil. Kč/ bilančně 5 032 mil. Kč

Kvalitativní ukazatele celkově prodaných bytů:

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 58,8 m²
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 5 752 398 Kč
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 97 089 Kč/m²

Zvýšení prodeje v období se odehrálo jen ve čtyřech městských obvodech. Největšího navýšení prodeje dosáhla Praha 4 a to o 79 bytů oproti předešlému období a procentuální navýšení bylo 113 %, tj. počet prodaných bytů se více jak dva krát zvýšil. Druhá byla Praha 5 s nárůstem o 49 bytů a 23 %, třetí byla Praha 6 s navýšením o 28 bytů a 88 % a čtvrtá Praha 9 s navýšením 18 bytů a 11,8 %. Ostatní městské obvody zaznamenaly propad prodeje.

Z pohledu dispozičních typů pak zvýšení prodejnosti zajistily dva dispoziční typy. Největší nárůst byl u typu 3+ o 35 bytů a 22 % oproti předešlému období a druhým byl typ 1+ s nárůstem 32 bytů a 12 %. Pokles u nejprodávanějšího typu 2+ byl však jen 3 byty a necelé 1 % snížení.

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 05-06/2019

Cenová politika společností se během posuzovaných dvou měsíců sice změnila ve prospěch navýšení ceny bytů, ale zatím nedosahuje hodnot z předešlého roku. Zdražení jednotek se tentokrát koná nijak výrazně. Poměr mezi zdražením a zlevněním byl dlouhodobě cca 2:1, tentokrát je cca 1:1.

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo jen 878 jednotek a bylo oproti předešlému období výrazně vyšší o 103 %. Dosáhlo částky 199,8 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 227 591 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 296 jednotek, a to je pokles o 46 %. Sleva dosáhla v průměru 585 525 Kč na jeden zlevněný byt (v předešlém období 266 tis. Kč). Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 173,3 mil. Kč.

Zdraženo bylo 14,7 % jednotek a zlevněno tentokrát 4,9 % z počtu jednotek. Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla 26,5 mil. Kč.

Charakteristika chování klientů z hlediska setrvání u budoucí kupní smlouvy se v tomto období výrazně změnila. Vrácených jednotek bylo dosud v posledních měsících mezi 15 % - 16 %. V období květen a červen toto procento kleslo na 8,2 %, tj. jen 79 vrácených bytů.

Ve sledovaném období dosáhl podíl vrácených jednotek do prodeje již uvedených 8,2 % z absolutně prodaných 915 bytů – 79 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala 9,5 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací z 29 % a 71 % se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly ceny plochy 95 541 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 109 659 Kč/m². Je třeba říci, že uvedená cena plochy je až po novém ocenění bytu a u bytů již dokončených může být její navýšení velmi robustní.

Více informací naleznete po přihlášení v aplikaci www.CenovaMapa.org v sekci „O projektech“.