Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za červenec a srpen 2018

ÚVOD

Červenec a srpen nás z hlediska nové nabídky vrátil rychle do reality pražské bytové nouze. Na trh do přímého prodeje bylo dáno jen 387 nových bytů s průměrnou cenou za plochu 106 467 Kč/m^2. Téměř 50 % nových bytů (47,8 %) byly byty v projektech rekonstrukcí a jejich průměrná cena za plochu dosáhla 130 971 Kč/m^2. Na rozdíl od předešlého období května a června, kdy nová nabídka výrazně zvýšila prodeje, nová nabídka v tomto období tento efekt nezpůsobila a byla jedním z důvodů výrazného poklesu prodejů v prázdninových měsících.

Nové projekty představovaly 470 nových bytů a na trh jich společnosti daly jen 82 %, tj. 387 bytů. Současně společnost Central Group navýšila v srpnu počet nabízených bytů ve starším projektu Rezidence U radnice o 60 bytů. Jejich cena za plochu pak v průměru dosahovala také prodejně vyšších hodnot – 130 473 Kč/m^2.

Poptávka 07-08/2018 po jednotkách v bytových projektech výrazně klesla. Oproti předešlém období 05-06/2018 byl tento propad o 40 %. Klesla o 386 jednotek na 582 jednotek. Prodej bytů klesl z 952 byty na pouhých 570 bytů. Prodeje nebytových – komerčních jednotek v bytových projektech klesl z 16 kusů na 12 nebytových jednotek.

Vyhodnocení poptávky – faktory poklesu:
Výrazný pokles poptávky v prázdninových měsících byl tentokrát velmi překvapivý. Vzhledem ke zpřísnění poskytování hypoték od 1. 10. 2018 se obecně očekávala minimálně stejná aktivita jako v předešlém období. Pokud zpětně zvážíme situaci, pak pokles není takovým překvapením.

• V minulé období tvořila 32 % prodaných bytů nová nabídka v období, tj. z 952. Prodaných bytů z nové nabídky bylo 306 a z předešlých projektů bylo prodáno 647 bytů.

• Rozdíl mezi nabídkovou cenou plochy a prodanou cenou plochy jednotky klesl na konci června na pouhých 2 418 Kč, tj. jen 2,4 % z nabídkových cen. Je to nejmenší „rozevření nůžek" v tomto ukazateli od roku 2014. Je zřetelné, že poptávka v květnu a v červnu dosáhla ekonomických maximálních hodnot, kam je ochotna nebo schopna v daném okamžiku zacílit.

• Podíl na poklesu výsledných prodejů má i vyšší podíl vrácených bytů do prodeje, který činil 18 % celkových prodejů – celkem prodáno 692 bytů. Průměrné procento vrácených bytů tvoří cca 10 %, tj. necelých 70 bytů.

• V červenci a srpnu bylo z nové nabídky vzhledem k jejím ekonomickým parametrů i velikosti prodáno jen 54 bytů a ze starších projektů pak celkem 638 bytů, ale při vysokém podílu vrácených bytů do prodeje jen 516 bytů. Propad prodeje ze starších projektů tedy činil 20 %.

Pokles poptávky byl tedy z 19 % způsoben nižším prodejem starších projektů, z 16 % nadprůměrným množstvím bytů vrácených do prodeje a z 65 % velmi nízkou a cenově náročnou novou nabídkou.

Nabídka 07-08/2018 volných jednotek v bytových projektech během analyzovaného období stagnovala. Klesla z 5 411 jednotek na 5 410 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly růstu o 2 byt a činily 5 271 bytů.

Počet nových bytových projektů proti předešlému období klesl – z 27 projektů na 13 projektů. Doprodáno bylo také 13 bytových projektů s celkovým počtem 707 bytů. Do prodeje byly dány i 2 projekty s 17 řadovými rodinnými domy. Trh opustil 1 projekt s 51 řadovými rodinnými domy.

Společnost pro Cenové mapy ČR
Sídlo: Královdvorská 1086/14, Praha 1, 110 00
IČ: 24160130
DIČ: CZ24160130
Mail: info@cenovamapa.org

V 13 bytových projektech bylo na trh dáno 470 bytů a 9 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 387 bytů, tj. cca 82 % celkové nabídky.

Nabídka nových bytů v červenci daných na trh dosáhla jen 134 bytů. Na trh vstoupilo 7 bytových projektů s celkovým objemem 148 bytů. Novou červencovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 65,04 m², průměrná cena 7 547 597 Kč a parametr ceny plochy je 116 048 Kč/m².

Z hlediska jednotlivých dispozic bytů nabídka v podstatě kopírovala strukturu celkové nabídky trhu. Nejvíce na trh přišlo bytů 2+ v počtu 50 bytů, tj. 38,2 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 1+ se 32 byty a 24,4 % podílu. Třetí je typ 3+ jen s podílem 23,7 % na nabídce a počtem 31 bytů. Typ 4+ byl na trhu dodán v počtu 13 bytů s 9,9 % podílu na nabídce a typ 5+ v počtu 5 bytů a podílem 3,8 %.

Byty v nových projektech navýšily nabídku v šesti městských obvodech — na Praze 1, 4, 5, 6, 7 a 10. Nejvíce nových bytů získala Praha 10, kde bylo dáno na trh 44 nových bytů, tj. 34 % z celkové nabídky a navýšení volných bytů bylo o 5,8 %. Dobře na tom byla i Praha 7 s 18 % celkové nabídky – 24 bytů a navýšení volných bytů o 10,3 %. Třetí v pořadí byla Praha 1 s podílem 15 % na nové nabídce a s navýšením volných bytů o 13,2 %, tj. 20 bytů. Čtvrtá v pořadí Praha 4 s 13 % nabídky a s navýšením volných bytů o 1,9 %. Předposlední Praha 6 získala jen 14 bytů, tj. 11 % z nové nabídky a volné byty v obvodu navýšila o 7,3 %. Na posledním místě byla Praha 5 jen s 12 byty a podílem 9 % na nabídce.

Celkové tržby nových bytů v červenci dosáhly cca 1,117 mld. Kč.

Nová nabídka v srpnu byla co do počtu bytů průměrná. Na trh vstoupilo 6 bytový projektů s 322 byty a 9 nebytovými jednotkami. Do prodeje bylo dáno 253 bytů, tj. 79 % bytů celkové nové nabídky. Srpnovou nabídku lze charakterizovat velmi malou velikostí průměrného bytu 41,49 m², nízkou průměrnou cenou 4 087 192 Kč a parametrem ceny plochy 98 512 Kč/m².

Z hlediska jednotlivých dispozic bytů byla nabídka výjimečně orientována jednoznačně na dispoziční typ 1+.

Nejvíce na trh přišlo bytů 1+ v počtu 126 bytů, tj. 49,8 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 2+ se 86 byty a 34,0 % podílu. Třetí je typ 3+ jen s podílem 12,3 % na nabídce a počtem 31 bytů. Typ 4+ byl na trhu dodán v počtu 9 bytů s 3,6 % podílu na nabídce a typ 5+ v počtu 1 bytu a podílem 0,4 %. Preference typu 1+ byla způsobena jen jedním dominantním projektem z oblasti rekonstrukcí.

Byty v nových projektech navýšily nabídku ve čtyřech městských obvodech — na Praze 2, 5, 6 a 10. Nejvíce nových bytů získala Praha 5, kde bylo dáno na trh 159 nových bytů, tj. 63 % z celkové nabídky a navýšení volných bytů bylo o 10,9 %. Dobře na tom byla i Praha 10 s 23 % celkové nabídky – 59 bytů a navýšení volných bytů o 7,4 %. Třetí v pořadí byla Praha 2 s podílem 10 % na nové nabídce a s navýšením volných bytů o 14,5 %, tj. 25 bytů. Na posledním místě byla Praha 6 jen s 10 byty a podílem 4 % na nabídce.

Celkové tržby nových bytů v srpnu dosáhly cca 2,164 mld. Kč.

Celkem byly v červenci a srpnu uvedeny na trh byty v hodnotě cca 3,281 mld. Kč s cenou m² plochy bytu 106 467 Kč/m². Z pohledu tržeb měl největší podíl typ 2+ a to 34,0 %, na druhém místě byl typ 3+ pak 26,3 %, typ 1+ měl podíl 21,3 % a 4+ a 5+ měly podíl na tržbách podíl 12,1 % resp. 5,2 %. Z hlediska počtu bytů v jednotlivých dispozičních typech byl v nabídce nezvykle vysoko zastoupen typ 1+ se 41 %, kdy jeho početní zastoupení v celkové nabídce je necelých 25 %.

Z hlediska městských obvodů získala nejvíce nových bytů Praha 5 s podílem na nabídce 44 %, tj. 171 bytů, které navýšily volné byty v obvodu o 12,4 %. Největšího navýšení volných bytů v lokalitě pak bylo v Praze 10 o 16,4 %, tj. 103 nových bytů.

Společnost pro Cenové mapy ČR
Sídlo: Královdvorská 1086/14, Praha 1, 110 00
IČ: 24160130
DIČ: CZ24160130
Mail: info@cenovamapa.org

ZMĚNY NABÍDKY BYTŮ V OBDOBÍ 07-08/2018

Ve sledovaném období bylo na trhu umístěno celkem **13 nových rezidenčních projektů s celkovým objemem 479 jednotek z toho 470 bytů** a jeden starší projekt byl doplněn o 60 bytů, tj. na trh přišlo celkem **520 nových bytů.** Počet prodejně ukončených rezidenčních projektů dosáhl **13 projektů a trh opustilo 712 jednotek z toho 707 bytů.**

Byty z nových projektů byly dány na trh v počtu 387 bytů. Bilance celkové nabídky trhu (prodané, volné) byla za období červenec-srpen v počtu bytů záporná – na trhu ubylo 180 bytů. Počet jen volných bytů na trhu vzrostl o 2 byty na 5 271 bytů, ale objem jejich tržeb za hodnocené období vzrostl o 95,2 mil. Kč na 35 277 mil. Kč.

Změnu nabídky volných bytů lze z charakterizovat:

- POČET volných bytů vzrostl z 5 269 bytů na 5 271 bytů, tj. o 0,04 %
- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu klesla ze 71,95 m^2 na 70,61 m^2, tj. o 2,0 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu klesla velmi mírně ze 7 137 197 Kč na 7 112 244 Kč, tj. o 24 954 Kč
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu vzrostla z 100 294 Kč/m^2 na 102 131 Kč/m^2, tj. o 1 837 Kč/m^2, tj. 1,83 %

PRODEJ JEDNOTEK V OBDOBÍ 07-08/2018

Prodej jednotek oproti předešlým dvěma měsícům výrazně klesl – v počtu prodaných jednotek (byty a nebytové jednotky v bytových projektech) o 39,9 %. **Počet prodaných jednotek byl 582,** tj. pokles o 386 jednotek. Z toho **počet prodaných bytů byl 570** a proti předešlému období klesl o 382 bytů.

Prodejní pokles, jak jsem již popsal výše, byl způsoben malou a ekonomicky nepříznivou nabídkou během prázdnin – 65 % podílu na propadu, vyčerpáním starší nabídky v cenovém limitu akceptovatelném nabídkou – podíl na propadu 19 %, a z 16 % nadprůměrným vrácením bytů do prodeje.

Kvalitativní ukazatele nabízených jednotek:
- cena průměrné nabízené jednotky klesla o 571 699 Kč na 5 577 434 Kč
- průměrná velikost prodané jednotky se snížila o 3,1 m^2 na 60,61 m^2
- parametr Kč/m^2 klesl o 4 242 Kč/m^2 na 92 748 Kč/m^2.

Vývoj poptávky za sledované dva měsíce **07-08/2018** k období 03-04/2018:

Kvantitativní ukazatele:
- POČET prodaných jednotek klesl o 386 ks; -39,9 %
- PLOCHA prodaných jednotek klesla o 28 034 m^2; -39,6 %
- TRŽBY prodaných jednotek klesly o 2 816 mil. Kč; -41,4 %

Pokles obou ekonomických parametrů poptávky v jednom analyzovaném období je výjimečný a může být indikátorem ekonomického limitu.

Klienti ve stejném období před rokem zakoupili průměrnou jednotku o 14,3 m^2 větší (19,1 %), ale dražší o 14,4 % (6 516 777 Kč), ale cenový parametr plochy bytu Kč/m^2 byl nižší o 6,2 % (87 285 Kč/m^2). Před rokem bylo prodáno 728 jednotek, tj. o 20,1 % více než letos.

V prodeji jednotek bylo osm měsíců letošního roku stále ještě vyšší než v roce 2017. Celkem bylo prodáno 3 389 jednotek a v roce 2017 za stejné období 3 276 jednotek, tj. nárůst již jen o 3,4 %.

Společnost pro Cenové mapy ČR
Sídlo: Královdvorská 1086/14, Praha 1, 110 00
IČ: 24160130
DIČ: CZ24160130
Mail: info@cenovamapa.org

NABÍDKA JEDNOTEK K 1. 7. 2018

Souhrnná nabídka volných jednotek po nárůstu v minulém období na 5 411 jednotek stagnovala a to na 5 410 jednotek, tj. pokles o 1 jednotku. Z toho počet volných bytů se v počtu jednotek také stagnoval a zvýšil se o 2 byty, tj. na 5 271 bytů.

Kvalitativní ukazatele nabízených jednotek:
• cena průměrné nabízené jednotky se snížila o 28 728 Kč na 7 113 320 Kč, tj. -0,4 %
• průměrná plocha klesla na 71,31 m^2, tj. o 1,4 m^2, tj. -1,9 %
• parametr Kč/m^2 vzrostl o 1 804 Kč/m^2 na 101 213 Kč/m^2, tj. +1,8 %.

Kvalitativní ukazatele volných jednotek v nabídce v hodnoceném období se opět změnily jen minimálně v rozsahu snížení ceny o 1,9 % a zvýšení ceny plochy o 1,8 %.

Změna nabídky volných jednotek za sledované dva měsíce **07-08/2018** k období 05-06/2018:

Kvantitativní ukazatele:
• POČET nabízených jednotek klesl o 1 ks; -0,04 %
• PLOCHA nabízených jednotek klesla o 7 918 m^2; -2,0 %
• TRŽBY nabízených jednotek klesly o 156 mil. Kč; -0,4 %

Také u nabídky může být ještě zajímavé srovnání s předešlým obdobím v loňském roce – 2017. Klientům v tomto období bylo nabízeno o 978 jednotek ke koupi méně. Průměrná jednotka byla větší o 6,0 m^2, levnější o 3 503 Kč (7 109 817 Kč) a cenový parametr Kč/m^2 byl nižší o 9,4 % (92 490 Kč/m^2). Nárůst cen byl před rokem již v plném proudu.

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 07-08/2018

Cenová politika společností se během posuzovaných dvou měsíců vyznačovala zejména snahou o prodej velmi drahých bytů v již existujících starších projektech. Poprvé částka na slevy bytů převýšila částku získanou ze zdražení a to velmi razantně. Sleva bytů na trhu dosáhla 132,7 mil. Kč s tím, že 55 % této částky, tj. 73 573 Kč bylo využito na zlevnění jen dvou cenově luxusních projektů a na trhu byla snížena cena plochy ze 160 tis. Kč/m^2 již jen na 144 tis. Kč/m^2.

V cenové politice developerských společností je možné sledované období přes výše uvedené zlevnění označit za období minimálního zdražování. Zdražení v počtu jednotek zasáhlo jen 303 jednotek a bylo absolutně nejnižší za posledních 5 let a dosáhlo částky 73,5 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 242 333 Kč. Jednotková výše odpovídá dřívějšímu průměru, ale počet zdražených jednotek je velmi nízký.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala také 303 jednotek. Sleva dosáhla v průměru 437 tis. Kč na jeden zlevněný byt (v předešlém období 349 tis. Kč). Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla již výše uvedených 132,7 mil. Kč.

Zdraženo i zlevněno bylo shodně 5,6 % z počtu jednotek a absolutní částka věnovaná na úpravu cen dosáhla poprvé záporné hodnoty - 59,2 mil. Kč.

Společnost pro Cenové mapy ČR
Sídlo: Královdvorská 1086/14, Praha 1, 110 00
IČ: 24160130
DIČ: CZ24160130
Mail: info@cenovamapa.org

Charakteristika chování klientů z hlediska setrvání u kupní smlouvy se během prázdnin výrazně zhoršila. V ročním průměru se množství vrácených bytů do prodeje pohybuje okolo 10 %. V tomto období dosáhl podíl vrácených bytů do prodeje 17,6 % z absolutně prodaných 692 bytů (vráceno 122 bytů) a v tržbách vrácená hodnota představovala 17,8 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací jen 17 % a 83 % se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly ceny plochy 89 764 Kč/m^2 u rezervací, ale u bytů vrácených do prodeje byla cena po zdražení již 11 269 Kč/m^2.

Prognóza prodejů v minulém hodnocení modelově předpokládala zvýšený zájem poptávky z důvodů zpřísnění pravidel hypotéčních úvěrů. Jak se ukázalo, byl tento předpoklad chybný, a prognózované množství bytů je mimo skutečný počet. Z prázdninových měsíců je vidět, že ekonomická odhodlanost poptávky z období před prázdninovými měsíci se vyčerpala. Současně z cenové politiky developerů je zřejmé, že i oni si začali připouštět určitý strop cen bytů a že zmenšování výměry bytu při zvyšování ceny plochy není prodejním řešením na vždy. Prodejní model udává prodeje za 09-10/2018 v rozsahu 650 bytů. Tak se uvidí.

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