

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za červenec a srpen 2020

ÚVOD

Červenec a srpen letošního roku potvrdily chování trhu naznačené v předešlých dvou měsících. Nejvíce zasažená část trhu, tj. poptávka, která v březnu a dubnu prudce poklesla na hodnoty pod 50 % poptávky ledna a února, se postupně, ale krátce zotavila. V květnu sice prodej ještě nedosahoval obvyklé výše, ale jen 80 % průměru stabilních období, ale vůči dubnu byl nárůst prodeje již 75 %. Červen pak znamenal zdvojnásobení prodeje z března a dubna a v podstatě vrátil poptávku do „normálu“. Prodeje července a srpna byly sice o 4 % nižší než za předešlé období a o necelých 6 % nižší než za stejné období před rokem, ale v dané situaci je lze označit za velmi dobré. Nabídka nových bytů pak za červenec a srpen byla již druhé období v tomto roce velmi vysoká a na trh přišlo za osm měsíců letošního roku druhé největší množství bytů od roku 2014 (více jen v roce 2018 o 2 %).

TRH 07-08/2020

Nové byty za 07-08/2020 z hlediska počtu přišly na trh v nadprůměrném množství a nabídka dosáhla 233 % průměru předešlých šesti let v těchto měsících a oproti loňskému roku byla na 156 % jeho hodnot. Na trh do přímého prodeje bylo dáno 815 nových bytů s průměrnou cenou za plochu 125 501 Kč/m². Byty v projektech rekonstrukcí tvořily po delší době téměř 15 % nabídky, tj. 121 bytů s cenou plochy 145 168 Kč/m². Byty v projektech s novou výstavbou v počtu 694 bytů pak měly cenu plochy 122 235 Kč/m². Nabídka nových bytů tak osm měsíců roku přinesla 4 203 nových bytů a je druhou nejvyšší za posledních sedm let. V ročním srovnání pak na trh přišlo o 21 % bytů více, tj. o 664 bytů.

Poptávka 07-08/2020 po bytech oproti předcházejícím dvěma měsícům mírně klesla. Oproti předešlému období 05-06/2020 byl pokles v absolutním počtu 6,6 % a v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje) jen 4,2 %. Absolutní prodej bytů klesl o 66 bytů na 941 bytů. Vzhledem k množství vrácených bytů do prodeje pak rozdílový ukazatel prodeje zaznamenal pokles o 35 bytů na 803 bytů. Prodeje nebytových - komerčních jednotek v bytových projektech klesl z 18 jednotek na 13 jednotek.

V poklesu poptávky výrazně vybočil z hlediska dispozičních typů, typ 3+, kdy v rozdílové - bilančně prodaných bytech měl jako jediný nárůst o téměř 14 %. Ostatní dispoziční typy zaznamenaly pokles - nejprodávanější typ 2+ o 7,3 % a 1+ o 5,1 %.

Nabídka 07-08/2020 volných jednotek v bytových projektech během analyzovaného období díky vyrovnané nabídce nových bytů a poptávce jen velmi mírně klesla - o 23 jednotek, tj. 0,4 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci období klesl z 6 288 jednotek na 6 265 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly poklesu o 33 bytů a činily 6 176 bytů, tj. pokles jen o 0,5 %. Počet nebytových jednotek v bytových projektech v období v nabídce vzrostl ze 76 jednotek na 86 jednotek. Cena plochy volných bytů se změnila o 1 591 Kč/m² na 117 163 Kč/m², tj. nárůst o 1,4 % (parametr vypočtený jen z bytů s uvedením ceny v ceníku). Meziročně cena plochy volného bytu v nabídce vzrostla z 106 072 Kč/m² na uvedených 117 163 Kč/m², tj. o 11 090 Kč/m² a 10,5 %.

Počet nových bytových projektů oproti předešlému období klesl z 23 projektů se 1 704 byty na 17 projektů s 815 byty. Doprodáno bylo 16 projektů s celkovým počtem 825 bytů. Do prodeje byly dány 4 projekty se 37 rodinnými domy. Trh naopak opustily 3 projekty se 48 rodinnými domy.

V 17 bytových projektech bylo na trh dáno 815 bytů a 19 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 100 % celkové nabídky.

NOVÉ BYTY ZA OBDOBÍ 07-08/2020

Nabídka nových bytů v červenci daných na trh dosáhla jen 18 bytů. K průměru předešlých let dosáhla pouhých 5 % jejich hodnoty. Na trh vstoupily 2 nové bytové projekty s celkovým objemem 18 bytů a se 2 nebytovými jednotkami. Přímo na trh bylo z nových projektů umístěno 100 % bytů. Průměrná velikost projektu je 8 bytových jednotek a je hluboce pod průměrnou velikostí rezidenčních projektů. Novou květnovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 101,27 m², průměrná cena 19 550 766 Kč a parametr ceny plochy je 193 062 Kč/m². Na trh byly dány i 2 projekty rodinných domů s 19 domy.

V dispozičních typech se nabídka dotkla tří sledovaných typů. Nejvíce na trh přišlo standardně bytů 2+ v počtu 8 bytů, tj. 44,4 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 3+ se 6 byty a 33,3 % podílem na nabídce. Třetí je typ 4+ s podílem 22,2 % na nabídce a počtem 4 bytů.

Struktura dispozic nových bytů za červenec preferovala typ 4+ a 3+.

Byty v nových projektech navýšily nabídku jen ve dvou městských obvodech. Nejvíce nových bytů získala Praha 2, kde bylo dáno na trh 14 nových bytů, tj. 78 % z celkové nabídky a navýšení volných bytů v lokalitě bylo o nevýrazných 6 %. Druhou v pořadí byla Praha 5 s 22 % podílem na nabídce a jen se 4 byty. Svoji nabídku volných bytů tak navýšila jen o necelých 0,5 %. Množství volných bytů nová nabídka navýšila o 0,3 %.

Celkové tržby nových bytů v listopadu dosáhly cca 0,352 mld. Kč.

Nová nabídka v srpnu přinesla na trh v meziročním srovnání 233 % průměru předešlých šesti let. Na trh přišlo 15 nových bytových projektů. Obsahovaly celkem 797 bytů a 17 nebytových jednotek. Do veřejného prodeje bylo dáno 100 % z celkové nabídky v projektech. Průměrná velikost projektu je 53 bytových jednotek a to je mírně pod průměrem velikosti rezidenčních projektů. Nabídku lze charakterizovat průměrnou velikostí nového bytu 59,49 m² s průměrnou cenou 7 307 958 Kč a průměrnou cenou plochy 122 839 Kč/m².

V dispozičních typech se nabídka dotkla čtyř sledovaných typů. Nejvíce na trh přišlo standardně bytů 2+ v počtu 382 bytů, tj. 44,4 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 1+ s 204 byty a 33,3 % podílem na nabídce. Třetí je typ 3+ s podílem 22,2 % na nabídce a počtem 155 bytů. Nejméně získal typ 4+ a to 56 bytů 7 % na nabídce.

Struktura dispozic nových bytů v srpnu výrazněji žádný dispoziční typ ve vztahu ke struktuře trhu nepreferovala.

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

1. Praha 8 získala 261 nových bytů, tj. 33 % celkové nabídky a volné byty navýšila o také 33 %

2. Praha 5 získala 254 nových bytů, tj. 32 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 20 %
3. Praha 4 získala 154 nových bytů, tj. 19 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 15 %
4. Praha 7 získala 33 nových bytů, tj. 4 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 9 %
5. Praha 6 získala 26 nových bytů, tj. 3 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 5 %
6. Praha 2 získala 25 nových bytů, tj. 3 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 10 %
7. Praha 9 získala 22 nových bytů, tj. 3 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 2 %
8. Praha 10 získala 15 nových bytů, tj. 2 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 3 %
9. Praha 1 získala 7 nových bytů, tj. 1 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 18 %

Celková nabídka volných bytů na trhu vzrostla o 13 %.

Celkové tržby nových bytů v prosinci dosáhly cca 5,824 mld. Kč.

Celkem byly v červenci a srpnu uvedeny na trh byty v počtu 815 bytů, v hodnotě cca 6,176 mld. Kč s cenou m² plochy bytu 125 501 Kč/m². Z pohledu tržeb měl největší podíl typ 2+ a to 43,4 %, na druhém místě byl typ 3+ s podílem 28,6 %, 1+ měl podíl na tržbách 14,5 % a typ 4+ měl podíl 13,6 %. Z hlediska počtu bytů v jednotlivých dispozičních typech byl v nabídce nejvíce zastoupen typ 2+ s 47,9 %.

Z hlediska městských obvodů získala nejvíce nových bytů Praha 8 s podílem na nabídce 32,0 %, tj. 261 bytů, které navýšily nové byty v obvodu o 33,5 %. Blízkých hodnot dosáhla Praha 5 s podílem na nabídce 31,7 %, tj. 258 bytů, které navýšily nové byty v obvodu o 20,1 %. Druhou velikostní skupinu tvoří Praha 4 s podílem 18,9 % na nabídce, tj. 154 bytů, které navýšily nabídku v obvodu o 14,7 %. Třetí nejméně výraznou skupinu tvoří Praha 2 se 39 byty, Praha 7 se 33 byty, Praha 6 se 26 byty, Praha 9 s 22 byty, Praha 10 s 15 byty a poslední Praha 1 se 7 byty. Celkově se na počtu volných bytů v nabídce nové byty podílely 13 %.

Nabídku nových bytů za 07-08/2020 lze k předešlému období 05-06/2020 charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

POČET nových bytů 815 ks pokles o 52 %
PLOCHA nových bytů 49 214 m² pokles o 55 %
TRŽBY (ceníkové) nových bytů daných na trh 6 176 356 480 Kč pokles o 48 %

Kvalitativní ukazatele

PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 60,38 m² pokles o 3,42 m² a 5,4 %
PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 578 352 Kč nárůst o 542 298 Kč, tj. 7,7 %
PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 125 501 Kč/m² nárůst o 15 220 Kč/m², tj. 13,8 %

VOLNÉ BYTY NA KONCI OBDOBÍ 07-08/2020

Nabídka volných bytů na trhu za sledované období tentokrát mírně poklesla a to o 33 bytů na 6 179 bytů, tj. o 0,5 %. Na rozdíl od předešlého období, kdy byl nárůst vyvolán enormním nárůstem nabídky nových bytů, tak tentokrát je nabídka nových bytů v podstatě v rovnováze s poptávkou.

Přes celkový pokles byl u pěti obvodů nárůst volných bytů na trhu. V absolutních hodnotách počtu největší nárůst zaznamenala opět Praha 8 o 108 bytů. Druhá s nárůstem volných bytů je Praha 5, která zvýšila nabídku volných bytů o 74 bytů. Třetí je Praha 7 s nárůstem o 19 bytů. Praha 4 a Praha 2 měla nárůst jen 10 bytů resp. 8 bytů. Naopak největšího poklesu dosáhla Praha 9 a Praha 10 o 91 bytů resp. 65 bytů.

Zvýšení nabídky zaznamenaly i dispoziční typy 2+ a 1+ o 1,5 % resp. 0,2 %. Pokles zaznamenal všechny větší dispoziční typy. Relevantní je to u typu 3+ s poklesem 3,6 % a typu 4+ s poklesem o 2,15 %.

Nabídku volných bytů na konci období lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

POČET volných bytů 6 179 ks pokles o 0,5 %
PLOCHA volných bytů 415 335 m² pokles o 1,0 %
TRŽBY volných bytů 47 522 850 354 Kč nárůst o 0,4 %

Kvalitativní ukazatele

PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 67,22 m² pokles o 0,33 m², tj. 0,5 %
PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 798 302 Kč nárůst o 76 851 Kč, tj. o 1,0 %
PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 117 163 Kč/m² nárůst o 1 591 Kč/m², tj. o 1,4 %

Největší procentní nárůst zaznamenaly cenové kvalitativní parametry a to zejména cena plochy volného bytu, která takto výrazně vzrostla poprvé od počátku roku.

PRODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 07-08/2020

Absolutně bylo prodáno 941 bytů, ale 138 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace v tomto období opět mírně klesl. Aktuálně v období je saturace 14,7 % z celkově prodaných bytů. Jde oproti minulému období o pokles o 2 %, ale míra podílu vrácených bytů je stále zvýšená. Oproti období 05-06/2020 bylo prodáno o 6,6 % bytů absolutně méně a u bilančně prodaných bytů o 4,2 % méně. Byly prodány byty v podstatě stejně veliké (větší o 0,3 m²) a dražší o 2,2 % v celkové ceně bytu a o 0,4 % v ceně plochy.

Prodané byty lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

POČET prodaných bytů celkem 941 ks/ saturace 138 ks/ bilančně 803 ks
PLOCHA prodaných bytů celkem 60 686 m²/ saturace 9 748 m²/ bilančně 50 938 m²
TRŽBY prodaných bytů celkem 6 734 mil. Kč / saturace 1 141 mil. Kč/ bilančně 5 593 mil. Kč

Kvalitativní ukazatele celkově - absolutně prodaných bytů

PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 64,5 m², tj. nárůst o 0,5 %
PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 248 362 Kč, tj. nárůst o 2,2 %
PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 110 960 Kč/m², tj. nárůst o 0,4 %

Pokles bilančních prodejů se v období projevil ve čtyřech městských obvodech. Největší pokles prodejů zasáhl Prahu 5 a to o 72 bytů oproti předešlému období, tj. snížení o téměř 30 %. Výrazného poklesu dále dosáhla druhá Praha 6 o 49 bytů a o 40 % oproti předešlému období, třetí byla Praha 9 s poklesem o 38 bytů a 31 %, čtvrtá Praha 10 s poklesem o 15 bytů a 15 %. Nárůst naopak zaznamenala Praha 4 o 50 bytů a 53 %, o 45 prodaných bytů a 41 % zaznamenala nárůst Praha 8. Praha 1 a Praha 2 prodala o 14 resp. 18 bytů více než v předešlém období. Na stejném prodeji jen s mírným nárůstem zůstala Praha 3 a Praha 7.

Z pohledu dispozičních typů zvýšenou poptávku zaznamenal jen dispoziční typ 3+ a to 1,8 % v absolutním a 13,8 % v bilančním prodeji. Naopak největší pokles bilančně prodaných bytů byl u typu 4+ o 11 bytů a 13,8 % oproti předešlému období. Další pořadí typů podle procentního poklesu poptávky - druhým byl typ 2+ s poklesem o 27 bytů a 7,3 % a třetím typ 1+ o 10 bytů a poklesem o 5,1 %.

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 07-08/2020

Cenová politika společností se během posuzovaných dvou měsíců opět posunula k převažujícímu poměru zdražování - zlevnění bytů (běžný poměr je 2:1 ve prospěch zdražení v tomto období 1,9:1).

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo jen 536 jednotek a bylo oproti předešlému období jen v počtu nižší o 43 %. Dosáhlo částky 136,12 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 253 956 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 199 jednotek, a to je pokles o 16 %. Sleva dosáhla v průměru 356 616 Kč na jeden zlevněný byt. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 70,97 mil. Kč a je o 30 % vyšší než částka v předešlém období.

Zdraženo bylo 9,7 % jednotek a zlevněno tentokrát 3,6 % z počtu jednotek. Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla 65 mil. Kč.

Charakteristika chování klientů z hlediska setrvání u budoucí kupní smlouvy se v roce 2020 držela pozitivního vývoje roku 2019. Vrácených jednotek

bylo v roce 2018 z absolutně prodaných bytů 13,3 %. V roce 2019 to bylo jen 10,4 %. Za první dva měsíce letošního roku byl tento ukazatel necelých 8 %. Za březen a duben však ukazatel vzrostl na 21,8 %, v květnu a červnu klesl na 16,8 % a aktuálně dosáhl 14,7 %.

Ve sledovaném období dosáhl podíl vrácených jednotek do prodeje 14,7 % z absolutně prodaných 941 bytů - 138 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala 16,9 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací z 34 % a 66 % se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly ceny plochy 104 652 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 121 997 Kč/m². Byty vrácené do prodeje však jsou oceněny aktuální cenou v ceníku, tj. zrcadlí hodnotu vrácených bytů již po aktuální změně ceny.

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