

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za leden a únor 2020

ÚVOD

Je skutečností, že období ledna a února 2020 bude na dlouhou dobu posledním obdobím developerského trhu, kdy jeho parametry a ukazatele bylo možné vývojově zasadit do prostředí s relativně čitelnými pravidly a vlivy. Od měsíce března 2020 a dále, se zatím můžeme stát jen pozorovateli a zpracovateli zcela nové situace, která bude mít na developerský trh výrazný negativní vliv. Na jejím počátku by bylo čistou spekulací prognózovat vývoj v oblasti povolování staveb, chování klientů nebo schopnosti stavebních kapacit nejen dodržet termíny, ale zajistit i novou výstavbu. První důsledky současného stavu již budou znatelné při příští analýze za období 03-04/2020.

TRH 01-02/2020

Nové byty za 01-02/2020 z hlediska počtu přišly na trh v nadprůměrném množství a nabídka dosáhla 121 % průměru předešlých šesti let v těchto měsících a oproti loňskému roku byla na 180 %. Na trh do přímého prodeje bylo dáno 681 nových bytů s průměrnou cenou za plochu 112 177 Kč/m². Byty v projektech rekonstrukcí tvořily jen 3,1 % nabídky, tj. 23 bytů s cenou plochy 103 639 Kč/m². Byty v projektech s novou výstavbou v počtu 658 bytů pak měly cenu plochy 112 415 Kč/m².

Poptávka 01-02/2020 po bytech oproti předcházejícím dvěma měsícům vzrostla. Oproti předešlému období 11-12/2019 byl nárůst v absolutním počtu o 12, a v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje) o 11,2 %. Absolutní prodej bytů vzrostl o 131 bytů na 1 174 bytů. Vzhledem k množství vrácených bytů do prodeje pak rozdílový ukazatel prodeje zaznamenal nárůst o 109 bytů na 1 081 bytů. Prodej nebytových - komerčních jednotek v bytových projektech klesl z 29 jednotek na 21 jednotek. Meziročně zaznamenal prodej v tomto období výrazný nárůst o téměř 35 % v absolutně prodaných

bytech a o více jak 47 % v rozdílovém prodeji.

Nabídka 01-02/2020 volných jednotek v bytových projektech během analyzovaného období výrazně klesla - o 479 jednotek, tj. 9 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci období klesl z 5 371 jednotek na 4 892 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly poklesu o 470 bytů a činily 4 801 bytů. Nabídka volných jednotek tedy po stagnaci velmi výrazně poklesla. Období může být zajímavé i skutečností, že cena plochy volných bytů, která poprvé na konci minulého období přesáhla 112 tis. Kč/m², tak tentokrát ještě vzrostla o téměř 2 % na 114 459 Kč/m² (parametr vypočtený jen z bytů s uvedením ceny v ceníku).

Počet nových bytových projektů stejně jako předešlé období stagnoval, resp. mírně poklesl - 12 projektů s 735 byty. Doprodáno bylo naopak o 9 projektů více, tj. 30 bytových projektů s celkovým počtem 1 414 bytů. Do prodeje byly dány 2 projekty s 27 rodinnými domy. Trh naopak opustily 2 projekty s 57 rodinnými domy. Současně byly z trhu staženy 2 bytové projekty se 108 byty a 10 rodinnými domy.

Ve 12 bytových projektech bylo na trh dáno 735 bytů a 15 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 681 bytů, tj. cca 93 % celkové nabídky.

Nabídka nových bytů v lednu daných na trhu dosáhla 322 bytů. K průměru předešlých let dosáhla 99 % jejich hodnoty. Na trh vstoupilo 5 nových bytových projektů s celkovým objemem 327 bytů a s 4 nebytovými jednotkami. Přímo na trh bylo z nových projektů umístěno uvedených 322 bytů. Průměrná velikost projektu je 64 bytových jednotek a odpovídá cca průměrné velikosti rezidenčních projektů. Novou lednovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 70,5 m², průměrná cena 7 671 718 Kč a parametr ceny plochy je 109 522 Kč/m². Na trh byl dán i 1 projekt rodinných domů s 9 domy.

Struktura dispozic nových bytů za leden jednoznačně preferovala typ 2+, ale ne nad dlouhodobý podíl dispozice na trhu.

V dispozičních typech se nabídka dotkla šesti typů. Nejvíce na trh přišlo bytů 2+ v počtu 114 bytů, tj. 35,4 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 1+ s 87 byty a 27,0 % podílem na nabídce. Třetí je typ 3+ s podílem 24,8 % na nabídce a počtem 80 bytů. Typ 4+ s 31 byty měl podíl na nabídce 9,6 % a 5+ a 6+ byl v počtu jen 10 bytů.

Byty v nových projektech navýšily nabídku ve čtyřech městských obvodech. Nejvíce nových bytů získala Praha 9, kde bylo dáno na trh 1667 nových bytů, tj. 52 % z celkové nabídky a navýšení nových bytů v lokalitě bylo o 15,9 %. Druhou v pořadí byla Praha 8 se 37 % podílem na nabídce a se 119 byty a navýšením volných bytů o 23,1 %. Na třetím místě byla Praha 5 se 7 % celkové nabídky - 23 bytů a navýšení nových bytů o 2,8 %. Čtvrté místo obsadila Praha 4 se 14 byty, 4 % nabídky a navýšení nových bytů o 2,7 %. Množství volných bytů nová nabídka navýšila o 6,7 %.

Celkové tržby nových bytů v listopadu dosáhly cca 2,495 mld. Kč.

Nová nabídka v únoru přinesla na trh v meziročním srovnání 152 % průměru předešlých šesti let. Na trh přišlo 7 nových bytových projektů. Obsahovaly celkem 408 bytů a 11 nebytových jednotek. Do veřejného prodeje bylo dáno 359 bytů, tj. 88 % z celkové nabídky v projektech. Průměrná velikost projektu je 58 bytových jednotek a odpovídá cca průměrné velikosti rezidenčních projektů. Na trh byl dán i 1 projekt rodinných domů s 18 domy. Nabídku lze charakterizovat průměrnou velikostí nového bytu 55,79 m², průměrnou cenou 6 425 583 Kč a průměrnou cenou plochy 115 166 Kč/m².

Struktura dispozic nových bytů za únor preferovala sice absolutně typ 2+, ale nadprůměrného zastoupení oproti průměru se dostalo dispozici 1+.

V dispozičních typech se nabídka dotkla čtyř sledovaných typů. Nejvíce na trh přišlo standardně bytů 2+ v počtu 133 bytů, tj. 37,0 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 1+ se 127 byty a 35,4 % podílem na nabídce. Třetí je typ 3+ s podílem 21,2 % na nabídce a počtem 76 bytů. Typ 4+ byl na trh dodán v počtu 23 bytů se 6,4 % podílem na nabídce.

Byty v nových projektech navýšily nabídku ve čtyřech městských obvodech. Nejvíce nových bytů získala Praha 6, kde bylo dáno na trh 206 nových bytů, tj. 57 % z celkové nabídky a navýšení volných bytů v lokalitě bylo o výrazných 55 %. Druhou v pořadí byla Praha 7 s 18 % podílem na nabídce a s 64 byty. Svoji nabídku volných bytů tak navýšila o 33 %. Na třetím místě byla Praha 9 se 14 % celkové nabídky - 50 bytů a navýšení volných bytů jen o 4 %. Posledním obvodem je Praha 8 jen se 39 byty tj. 11 % nabídky a navýšením volných bytů o 7 %. Množství volných bytů nová nabídka navýšila o 6,5 %.

Celkové tržby nových bytů v prosinci dosáhly cca 2,622 mld. Kč.

Celkem byly v lednu a únoru uvedeny na trh byty v počtu 681 bytů, v hodnotě cca 5,117 mld. Kč s cenou plochy bytu 112 177 Kč/m². Z pohledu tržeb měl největší podíl typ 2+ a to 29,8 %, na druhém místě byl typ 3+ s podílem 28,9 %, 1+ měl podíl na tržbách 19,5 % a typ 4+ měl podíl 14,8 %. Typ 5+ a 6+ se na tržbách podílel 5,3 % resp. 1,7 %. Z hlediska počtu bytů v jednotlivých dispozičních typech byl v nabídce nejvíce zastoupen typ 2+ se 36,3 %.

Z hlediska městských obvodů získala nejvíce nových bytů Praha 9 s podílem na nabídce 32 %, tj. 216 bytů, které navýšily nové byty v obvodu o 20,7 %. Téměř totožných hodnot dosáhla Praha 6 s podílem na nabídce 30 %, tj. 206 bytů, které navýšily nové byty v obvodu o 42,0 %. Celkově se na počtu volných bytů v nabídce nové byty podílely 14,2 %.

Nabídku nových bytů za 01-02/2020 lze k předešlému období 11-12/2019 charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET nových bytů 681 ks pokles o 12 %
- PLOCHA nových bytů 42 585 m² pokles o 18 %
- TRŽBY (ceníkové) nových bytů daných na trh 4 777 077 312 Kč pokles o 20 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 62,53 m² pokles o 4,6 m² a 6,9 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 014 798 Kč pokles o 663 288 Kč, tj. 17,0 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 112 177 Kč/m² pokles o 2 169 Kč/m², tj. 1,9 %

Struktura dispozic nových bytů za leden jednoznačně preferovala typ 2+, ale ne nad dlouhodobý podíl dispozice na trhu.

V dispozičních typech se nabídka dotkla šesti typů. Nejvíce na trh přišlo bytů 2+ v počtu 114 bytů, tj. 35,4 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 1+ s 87 byty a 27,0 % podílem na nabídce. Třetí je typ 3+ s podílem 24,8 % na nabídce a počtem 80 bytů. Typ 4+ s 31 byty měl podíl na nabídce 9,6 % a 5+ a 6+ byl v počtu jen 10 bytů.

Byty v nových projektech navýšily nabídku ve čtyřech městských obvodech. Nejvíce nových bytů získala Praha 9, kde bylo dáno na trh 1667 nových bytů, tj. 52 % z celkové nabídky a navýšení nových bytů v lokalitě bylo o 15,9 %. Druhou v pořadí byla Praha 8 se 37 % podílem na nabídce a se 119 byty a navýšením volných bytů o 23,1 %. Na třetím místě byla Praha 5 se 7 % celkové nabídky - 23 bytů a navýšení nových bytů o 2,8 %. Čtvrté místo obsadila Praha 4 se 14 byty, 4 % nabídky a navýšení nových bytů o 2,7 %. Množství volných bytů nová nabídka navýšila o 6,7 %.

Celkové tržby nových bytů v listopadu dosáhly cca 2,495 mld. Kč.

Nová nabídka v únoru přinesla na trh v meziročním srovnání 152 % průměru předešlých šesti let. Na trh přišlo 7 nových bytových projektů. Obsahovaly celkem 408 bytů a 11 nebytových jednotek. Do veřejného prodeje bylo dáno 359 bytů, tj. 88 % z celkové nabídky v projektech. Průměrná velikost projektu je 58 bytových jednotek a odpovídá cca průměrné velikosti rezidenčních projektů. Na trh byl dán i 1 projekt rodinných domů s 18 domy. Nabídku lze charakterizovat průměrnou velikostí nového bytu 55,79 m², průměrnou cenou 6 425 583 Kč a průměrnou cenou plochy 115 166 Kč/m².

Struktura dispozic nových bytů za únor preferovala sice absolutně typ 2+, ale nadprůměrného zastoupení oproti průměru se dostalo dispozici 1+.

V dispozičních typech se nabídka dotkla čtyř sledovaných typů. Nejvíce na trh přišlo standardně bytů 2+ v počtu 133 bytů, tj. 37,0 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 1+ se 127 byty a 35,4 % podílem na nabídce. Třetí je typ 3+ s podílem 21,2 % na nabídce a počtem 76 bytů. Typ 4+ byl na trh dodán v počtu 23 bytů se 6,4 % podílem na nabídce.

Byty v nových projektech navýšily nabídku ve čtyřech městských obvodech. Nejvíce nových bytů získala Praha 6, kde bylo dáno na trh 206 nových bytů, tj. 57 % z celkové nabídky a navýšení volných bytů v lokalitě bylo o výrazných 55 %. Druhou v pořadí byla Praha 7 s 18 % podílem na nabídce a s 64 byty. Svoji nabídku volných bytů tak navýšila o 33 %. Na třetím místě byla Praha 9 se 14 % celkové nabídky - 50 bytů a navýšení volných bytů jen o 4 %. Posledním obvodem je Praha 8 jen se 39 byty tj. 11 % nabídky a navýšením volných bytů o 7 %. Množství volných bytů nová nabídka navýšila o 6,5 %.

Celkové tržby nových bytů v prosinci dosáhly cca 2,622 mld. Kč.

Celkem byly v lednu a únoru uvedeny na trh byty v počtu 681 bytů, v hodnotě cca 5,117 mld. Kč s cenou plochy bytu 112 177 Kč/m². Z pohledu tržeb měl největší podíl typ 2+ a to 29,8 %, na druhém místě byl typ 3+ s podílem 28,9 %, 1+ měl podíl na tržbách 19,5 % a typ 4+ měl podíl 14,8 %. Typ 5+ a 6+ se na tržbách podílel 5,3 % resp. 1,7 %. Z hlediska počtu bytů v jednotlivých dispozičních typech byl v nabídce nejvíce zastoupen typ 2+ se 36,3 %.

Z hlediska městských obvodů získala nejvíce nových bytů Praha 9 s podílem na nabídce 32 %, tj. 216 bytů, které navýšily nové byty v obvodu o 20,7 %. Téměř totožných hodnot dosáhla Praha 6 s podílem na nabídce 30 %, tj. 206 bytů, které navýšily nové byty v obvodu o 42,0 %. Celkově se na počtu volných bytů v nabídce nové byty podílely 14,2 %.

Nabídku nových bytů za 01-02/2020 lze k předešlému období 11-12/2019 charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET nových bytů 681 ks pokles o 12 %
- PLOCHA nových bytů 42 585 m² pokles o 18 %
- TRŽBY (ceníkové) nových bytů daných na trh 4 777 077 312 Kč pokles o 20 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 62,53 m² pokles o 4,6 m² a 6,9 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 014 798 Kč pokles o 663 288 Kč, tj. 17,0 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 112 177 Kč/m² pokles o 2 169 Kč/m², tj. 1,9 %

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 01-02/2020

Cenová politika společností se během posuzovaných dvou měsíců opět změnila tentokrát daleko výrazněji v neprospěch snížení ceny bytů a dosáhla poměru 14:1 (běžný poměr je 2:1 ve prospěch zdražení).

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo 1 161 jednotek a bylo oproti předešlému období jen v počtu vyšší o 50 %. Dosáhlo částky 313,72 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 270 212 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala jen 133 jednotek, a to je pokles o 63 %. Sleva dosáhla v průměru 163 101 Kč na jeden zlevněný byt. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 21,69 mil. Kč.

Zdraženo bylo 26,8 % jednotek a zlevněno bylo tentokrát 3,1 % z počtu jednotek. Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla 292,0 mil. Kč.

Charakteristika chování klientů z hlediska setrvání u budoucí kupní smlouvy se v roce 2020 drží pozitivního vývoje roku 2019. Vracených jednotek bylo v roce 2018 z absolutně prodaných bytů 13,3 %. V roce 2019 to bylo jen 10,4 %. Za první dva měsíce roku je tento ukazatel necelých 8 %.

Ve sledovaném období dosáhl podíl vrácených jednotek do prodeje jen 8 % z absolutně prodaných 1 174 bytů - 93 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala 9,7 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací z 30 % a 70 % se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly ceny plochy 119 496 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 100 428 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“.