

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za květen a červen 2020

ÚVOD

Květen a červen letošního roku byly měsíce, které měly rozhodnout nebo alespoň napovědět, jak se bude dál vyvíjet developerský trh v Praze. Nejvíce zasaženou částí trhu byla poptávka, která po oba dva předešlé měsíce prudce poklesla na hodnoty pod 50 % poptávky ledna a února. Její zotavení bylo postupné, ale krátké. V květnu sice prodej ještě nedosahoval obvyklé výše, ale jen 80 % průměru stabilních období, ale vůči dubnu byl nárůst prodejů již 75 %. Červen pak znamenal zdvojnásobení prodejů z března a dubna a v podstatě vrátil poptávku do „normálu“. Nabídka nových bytů pak za květen a červen byla rekordní a na trh přišlo druhé největší množství bytů od roku 2014.

TRH 05 - 06/2020

Nové byty za 05-06/2020 z hlediska počtu přišly na trh v nadprůměrném množství a nabídka dosáhla 141 % průměru předešlých šesti let v těchto měsících a oproti loňskému roku byla na 136 % jeho hodnot. Na trh do přímého prodeje bylo dáno 1 698 nových bytů s průměrnou cenou za plochu 110 521 Kč/m². Byty v projektech rekonstrukcí tvořily opět jen 5 % nabídky, tj. 87 bytů s cenou plochy 181 185 Kč/m². Byty v projektech s novou výstavbou v počtu 1 611 bytů pak měly cenu plochy 107 117 Kč/m². Nabídka nových bytů tak za první pololetí roku přinesla 3 345 nových bytů a je druhou nejvyšší za posledních sedm let. V ročním srovnání pak na trh přišlo o 11 % bytů více, tj. o 333 bytů.

Poptávka 05-06/2020 po bytech oproti předcházejícím dvěma měsícům prudce vzrostla. Oproti předešlému období 03-04/2020 byl nárůst v absolutním počtu o 81 % a v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje) dokonce o 93 %, tj. téměř na dvojnásobek předešlých prodejů. Absolutní prodej bytů vzrostl o 451 bytů na 1 007

bytů. Vzhledem k množství vrácených bytů do prodeje pak rozdílový ukazatel prodeje zaznamenal nárůst o 403 bytů na 838 bytů. Prodeje nebytových - komerčních jednotek bytových projektech klesl z 19 jednotek na 18 jednotek.

V nárůst poptávky výrazně vybočil z hlediska dispozičních typů typ 2+, kdy v rozdílově - bilančně prodaných bytech měl nárůst o 116 %. Druhý nejvyšší byl u typu 4+ o 78 %, u typu 3+ byl nárůst o 74 % a poslední nejprodávanější dispoziční typ 1+ měl nárůst poptávky o 71 %.

Nabídka 05-06/2020 volných jednotek v bytových projektech během analyzovaného období díky vysoké nabídce výrazně vzrostla - o 808 jednotek, tj. 14,7 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci období vzrostl z 5 480 jednotek na 6 288 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly nárůstu o 819 bytů a činily 6 212 bytů. Počet nebytových jednotek v bytových projektech v období v nabídce klesl z 87 jednotek na 76 jednotek. Období může být zajímavé i skutečností, že cena plochy volných bytů přes velký nárůst nabídky volných bytů se změnila minimálně o 125 Kč/m² a to dokonce poklesem, tj. z 115 697 Kč/m² na 115 572 Kč/m² (parametr vypočtený jen z bytů s uvedením ceny v ceníku).

Počet nových bytových projektů oproti předešlým obdobím vzrostl z 15 projektů s 999 byty na 23 projektů s 1 704 byty. Doprodáno bylo 18 projektů s celkovým počtem 894 bytů. Do prodeje bylo dáno 7 projektů se 114 rodinnými domy. Trh naopak opustily 4 projekty se 54 rodinnými domy.

V 23 bytových projektech bylo na trh dáno 1 704 bytů a 7 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 1 698 bytů, tj. cca 99,6 % celkové nabídky.

NOVÉ BYTY ZA OBDOBÍ 05 - 06/2020

Nabídka nových bytů v květnu daných na trh dosáhla 840 bytů. K průměru předešlých let dosáhla 128 % jejich hodnoty. Na trh vstoupilo 12 nových bytových projektů s celkovým objemem 845 bytů a se 3 nebytovými jednotkami. Přímo na trh bylo z nových projektů umístěno 99,5 % bytů. Průměrná velikost projektu je 70 bytových jednotek a je nad průměrnou velikostí rezidenčních projektů. Novou květnovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 64,39 m², průměrná cena 6 962 608 Kč a parametr ceny plochy je 108 126 Kč/m². Na trh byl dán i 6 projektů rodinných domů se 114 domy.

Struktura dispozic nových bytů za květen mírně preferovala typ 2+.

V dispozičních typech se nabídka dotkla pěti typů. Nejvíce na trh přišlo bytů 2+ v počtu 422 bytů, tj. 50,2 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 3+ se 196 byty a 23,3 % podílem na nabídce. Třetí je typ 1+ s podílem 14,2% na nabídce a počtem 119 bytů. Typ 4+ se 100 byty měl podíl na nabídce 11,9 % a 5+ v počtu jen 3 bytů a podílem 0,4 %.

Byty v nových projektech navýšily nabídku v šesti městských obvodech. Nejvíce nových bytů získala Praha 3, kde bylo dáno na trh 265 nových bytů, tj. 31,5 % z celkové nabídky a navýšení nových bytů v lokalitě bylo o 119 %. Druhou v pořadí byla Praha 5 s 27,6 % podílem na nabídce a se 232 byty a navýšením volných bytů o 25 %. Na třetím místě byla Praha 6 a Praha 9 se 14,9 % celkové nabídky - 125 bytů a navýšení nových bytů o 26 % resp. 15 %. Čtvrté místo obsadila Praha 8 se 72 byty, 8,6 % nabídky a navýšení nových bytů o 13 %. Páté místo obsadila Praha 7 s 21 byty, 2,5 % nabídky a navýšení nových bytů o 7 %. Množství volných bytů nová nabídka navýšila o 18 %.

Celkové tržby nových bytů v listopadu dosáhly cca 5,875 mld. Kč.

Nová nabídka v červnu přinesla na trh v meziročním srovnání 156 % průměru předešlých šesti let. Na trh přišlo 11 nových bytových projektů. Obsahovaly celkem 859 bytů a 4 nebytové jednotky. Do veřejného prodeje bylo dáno 858 bytů, tj. 99,9 % z celkové nabídky v projektech. Průměrná velikost projektu je 78 bytových jednotek a to odpovídá nadprůměrné velikosti rezidenčních projektů.

Nabídku lze charakterizovat průměrnou velikostí nového bytu 63,20 m², průměrnou cenou 7 135 927 Kč a průměrnou cenou plochy 112 910 Kč/ m².

V dispozičních typech se nabídka dotkla všech šesti sledovaných typů. Nejvíce na trh přišlo standardně bytů 2+ v počtu 408 bytů, tj. 47,6 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 1+ se 199 byty a 23,2 % podílem na nabídce. Třetí je typ 3+ s podílem 20,3 % na nabídce a počtem 174 bytů. Typ 4+ byl na trh dodán v počtu 64 bytů se 7,5 % podílu na nabídce, typ 5+ byl na trh dodán v počtu 10 bytů s 1,2 % podílu na nabídce a typ 6+ v počtu 3 bytů a podílem na nabídce 0,3 %. Struktura dispozic nových bytů za červen opět výrazně preferovala typ 2+ a nad procentuální strukturu nabídky volných bytů na trhu mírně vybočoval typ 1+.

Byty v nových projektech navýšily nabídku v osmi městských obvodech. Nejvíce nových bytů získala Praha 4, kde bylo dáno na trh 386 nových bytů, tj. 45 % z celkové nabídky a navýšení volných bytů v lokalitě bylo o výrazných 37 %. Druhou v pořadí byla Praha 9 se 17 % podílem na nabídce a se 142 byty. Svoji nabídku volných bytů tak navýšila o 13 %. Na třetím místě byla Praha 5 se 14 % celkové nabídky - 117 bytů a navýšení volných bytů o 10 %. Čtvrtou v pořadí je Praha 10 se 7 byty, tj. 9 % nabídky a navýšením volných bytů o 14 %. Pátou v pořadí je Praha 8 se 54 byty, tj. 6 % nabídky a navýšením volných bytů o 8 %. Šestou byla Praha 7 se 37 byty, tj. 6 % celkové nabídky a navýšení volných bytů o 11 %, sedmou byla Praha 6 se 33 byty, tj. 4 % celkové nabídky a navýšení volných bytů o 6 % a osmou poslední pak Praha 2 se 12 byty a 1,4 % na celkové nabídce a 5 % navýšení volných bytů v obvodu. Množství volných bytů nová nabídka navýšila o 14 %.

Celkové tržby nových bytů v prosinci dosáhly cca 6,123 mld. Kč.

Celkem byly v květnu a červnu uvedeny na trh byty v počtu 1 698 bytů, v hodnotě cca 11,998 mld. Kč s cenou m² plochy bytu 110 521 Kč/m². Z pohledu tržeb měl největší podíl typ 2+ a to 41,0 %, na druhém místě byl typ 3+ s podílem 21,8 %, 1+ měl podíl na tržbách 18,7 % a typ 4+ měl podíl 9,7 %. Typ 5+ a 6+ se na tržbách podílel celkem 1 %. Z hlediska počtu bytů v jednotlivých dispozičních typech byl v nabídce nejvíce zastoupen typ 2+ se 48,9 %.

Z hlediska městských obvodů získala nejvíce nových bytů Praha 4 s podílem na nabídce 22,7 %, tj. 386 bytů, které navýšily nové byty v obvodu o 59 %. Blízkých hodnot dosáhla Praha 5 s podílem na nabídce 20,6 %, tj. 349 bytů, které navýšily nové byty v obvodu o 38 %. Druhou velikostní skupinu tvoří Praha 9 s podílem 15,7 % na nabídce, tj. 267 bytů, které navýšily nabídku v obvodu o 32 %, a Praha 3 se 265 byty, podílem na nabídce 15,6 % a navýšení volných bytů v lokalitě o 119 %. Třetí výraznější skupinu tvoří Praha 6 se 158 byty a Praha 8 se 126 byty. Celkově se na počtu volných bytů v nabídce nové byty podílely 36 %.

Nabídku nových bytů za 05-06/2020 lze k předešlému období 03-04/2020 charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET nových bytů 1 698 ks nárůst o 76 %
- PLOCHA nových bytů 108 316 m² nárůst o 77 %
- TRŽBY (ceníkové) nových bytů daných na trh 11 971 215 451 Kč nárůst o 61 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 63,79 m² nárůst o 0,25 m² a 0,4 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 050 186 Kč pokles o 668 595 Kč, tj. 8,7 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 110 521 Kč/m² pokles o 10 954 Kč/m², tj. 9,0 %

VOLNÉ BYTY NA KONCI OBDOBÍ 05 - 06/2020

Nabídka volných bytů na trhu za sledované období opět výrazně narostla a to o 819 bytů na 6 212 bytů, tj. o 15 %. Na rozdíl od předešlého období, kdy byl nárůst jednoznačně vyvolán poklesem poptávky, tak tentokrát je způsoben nárůstem nabídky.

V jednotlivých městských obvodech je nárůst ale jen u sedmi obvodů. V absolutních hodnotách počtu největší nárůst zaznamenala opět Praha 4 o 292 bytů. Druhá s nárůstem volných bytů je Praha 3, která zvýšila nabídku volných bytů o 246 bytů. Třetí je Praha 5 s nárůstem o 133 bytů. V procentním nárůstu pak měla největší Praha 3 o 105 %. Naopak pokles zaznamenaly městské obvody Praha 10 o 19 bytů, Praha 1 o 2 byty a Praha 2 o 1 byt.

Zvýšení nabídky zaznamenaly všechny dispoziční typy. Největší nárůst zaznamenal typ 2+ o 460 bytů

a nárůst nabídky o 22 %. Nárůst u typu 4+ byl o 18 % a 97 bytů, u typu 1+ o 11 % a 128 bytů, u typu 3+ o 9 % a 130 bytů. U typu 5+ a 6+ byl shodný nárůst o 2 byty.

Nabídku volných bytů na konci období lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET volných bytů 6 212 ks nárůst o 15 %
- PLOCHA volných bytů 419 630 m² nárůst o 14 %
- TRŽBY volných bytů 47 332 493 274 Kč nárůst o 14 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 67,55 m² pokles o 0,94 m², tj. 1,4 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 721 451 Kč pokles o 121 941 Kč, tj. o 1,6 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 115 572 Kč/ m² pokles o 125 Kč/m², tj. o 0,1 %

Je vidět, že přes výrazný nárůst počtu volných bytů v nabídce trhu, nedošlo ke změně jejich průměrných uživatelských parametrů.

PRODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 05 - 06/2020

Absolutně bylo prodáno 1 007 bytů, ale 169 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace se v tomto období mírně klesl. Aktuálně v období je saturace 16,7 % z celkově prodaných bytů. Jde oproti minulému období o pokles o 6 %, ale míra podílu vrácených bytů je stále zvýšení. Oproti období 03-04/2020 bylo prodáno o 81 % bytů absolutně více a u bilančně prodaných bytů dokonce o 93 % více. Byly prodány byty stejně veliké a levnější o 2 % celkové ceně bytu a o 3 % v ceně plochy.

Prodané byty lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET prodaných bytů celkem 1 007 ks / saturace 169 ks / bilančně 838 ks
- PLOCHA prodaných bytů celkem 64 629 m² / saturace 10 545 m² / bilančně 54 084 m²
- TRŽBY prodaných bytů celkem 7 141 mil. Kč / saturace 1 206 mil. Kč / bilančně 5 935 mil. Kč

Kvalitativní ukazatele celkově - absolutně prodaných bytů

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 64,2 m², tj. pokles o 0,6 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 090 809 Kč, tj. pokles o 1,2 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 110 484 Kč/m², tj. pokles o 0,6 %

Nárůst prodejů se za období projevil v šesti městských obvodech. Největšího procentního nárůstu prodejů dosáhla Praha 5 a to o 201 bytů oproti předešlému období a nárůst byl více jak 4 násobný – 437 % oproti prodeji v předešlém období. Výrazného nárůstu dále dosáhla druhá Praha 6 o 92 bytů a o 307 % oproti předešlému období, třetí byla Praha 9 s nárůstem o 71 bytů a 134 %, čtvrtá Praha 10 s nárůstem o 62 bytů a 177 %. Nárůst dále zaznamenala Praha 4 o 58 bytů a 161 %. Naopak pokles o 65 prodaných bytů a 84 % zaznamenala Praha 7 a Praha 3 měla pokles o 24 prodaných bytů a 56 %. Praha 1 a Praha 2 prodala stejné množství bytů jako v předešlém období.

Z pohledu dispozičních typů pak zvýšenou poptávku zaznamenaly všechny dispoziční typy. Největší nárůst bilančně prodaných bytů byl u typu 2+ o 198 bytů a 116 % oproti předešlému období. Další pořadí typů podle procentního nárůstu poptávky - druhým byl typ 4+ s nárůstem o 35 bytů a 78 %, třetím typ 3+ o 77 bytů a nárůstem o 74 %, čtvrtý typ 1+ vzrostl o 82 bytů a 71 %.

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 05 - 06/2020

Cenová politika společností se během posuzovaných dvou měsíců opět výrazně změnila - nastal návrat k převažujícímu zdražování bytů (běžný poměr je 2:1 ve prospěch zdražení v tomto období 3:1).

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo jen 944 jednotek a bylo oproti předešlému období jen v počtu vyšší o téměř 160 %. Dosáhlo částky 143,64 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 152 161 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 237 jednotek a to je pokles o téměř 60 %. Sleva dosáhla

v průměru 219 724 Kč na jeden zlevněný byt. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 52,10 mil. Kč a to je téměř jedna třetina částky v předešlém období.

Zdraženo bylo 15 % jednotek a zlevněno tentokrát 3,8 % z počtu jednotek. Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla 92 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 roku byl tento ukazatel necelých 8 %. Za březen a duben ukazatel vzrostl na 21,8 % a aktuálně klesl na 16,8 %.

Ve sledovaném období dosáhl podíl vrácených jednotek do prodeje 16,8 % z absolutně prodaných 1 007 bytů - 169 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala 16,9 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací z 27 % a 73 % se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly ceny plochy 108 410 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 116 305 Kč/m².

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