

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za září a říjen 2020

ÚVOD

Největším překvapením vývoje trhu v období září a říjen byl velký nárůst poptávky, a to o více jak 60 % oproti předešlému období. Tato nejvíce zasažená část trhu v březnu a dubnu prudce poklesla na hodnoty pod 50 % poptávky ledna a února, v květnu sice prodej ještě nedosahoval obvyklé výše, ale již 80 % průměru stabilních období a 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 bylo možné označit za velmi dobré. V září a v říjnu pak poptávka vystřelila k hodnotám, které dosáhla naposledy v roce 2016.

Nabídka nových bytů byla za září a říjen pro podzimní prodejní sezónu nebývale nízká a dosáhla jen necelých 63 % dlouhodobé nabídky v tomto období. V celkovém počtu nových bytů daných na trh za deset měsíců v roce se tak rok 2020 propadl na předposlední místo posledních sedmi let. Oproti loňskému roku je tento propad zatím téměř 9 %.

Nabídka volných bytů na trhu se za období září a říjen také snížila. Je to důsledek vysoké poptávky a nízké nabídky nových bytů. Pokles za sledované dva měsíce byl 502 bytů, tj. 8 %.

TRH 09-10/2020

Nové byty za 09-10/2020 z hlediska počtu přišly na trh v podprůměrném množství a nabídka dosáhla 62,3 % průměru předešlých šesti let v těchto měsících a oproti loňskému roku byla na 77,4 % jeho hodnot. Na trh do přímého prodeje bylo dáno 866 nových bytů s průměrnou cenou za plochu 114 220 Kč/m². Byty v projektech rekonstrukcí tvořily po delší době 25,5 % nabídky, tj. 221 bytů s cenou plochy 137 514 Kč/m². Byty v projektech s novou výstavbou v počtu 645 bytů pak měly cenu plochy 105 002 Kč/m². Nabídka nových bytů tak za deset měsíců roku přinesla 5 045 nových bytů a je zatím druhou nejnižší za posledních sedm let.

V ročním srovnání pak ale na trh přišlo o 9 % bytů více, tj. o 413 bytů.

Poptávka 09-10/2020 po bytech oproti předcházejícím dvěma měsícům výrazně vzrostla. Oproti předešlému období 07-08/2020 byl nárůst v absolutním počtu 45 % a v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje) dokonce 61 %. Absolutní prodej bytů vzrostl o 425 bytů na 1 366 bytů. Vzhledem k malému množství vrácených bytů do prodeje pak rozdílový ukazatel prodeje zaznamenal nárůst o 492 bytů na 1 295 bytů. Prodeje nebytových – komerčních jednotek v bytových projektech vzrostl z 13 jednotek na 19 jednotek.

V nárůstu poptávky výrazně vybočil z hlediska dispozičních typů typ 2+, kdy v rozdílově – bilančně prodaných bytech měl nárůst o téměř 91 %. Ostatní dispoziční typy zaznamenaly také nárůst – typ 1+ o 49 %, typ 3+ o 25 % a typ 4+ o 41 %. V meziročním srovnání bylo prodáno o 13,4 % bytů více v absolutním prodeji a o 15,6 % více v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje).

Nabídka 09-10/2020 volných jednotek v bytových projektech během analyzovaného období díky nižší nabídce nových bytů a vyšší poptávce výrazně klesla – o 510 jednotek, tj. 8,1 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci období klesl z 6 265 jednotek na 5 755 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly poklesu o 502 bytů a činily 5 677 bytů, tj. pokles o 8,1 %. Počet nebytových jednotek v bytových projektech v období v nabídce klesl z 86 jednotek na 78 jednotek.

Cena plochy volných bytů se změnila o 1 038 Kč/m² na 118 201 Kč/m², tj. nárůst o 0,9 % (parametr vypočteny jen z bytů s uvedením ceny v ceníku). Meziročně cena plochy volného bytu v nabídce vzrostla z 106 072 Kč/m² na uvedených 118 201 Kč/m², tj. o 12 128 Kč/m² a 11,4 %.

Počet nových bytových projektů byl stejný s předešlým obdobím – 17 projektů. Mírně narostl počet bytů v nových projektech z 815 bytů na 876 bytů. Doprodáno bylo 18 projektů s celkovým počtem 757 bytů. Do prodeje byly dány 3 projekty s 77 rodinnými domy. Trh naopak opustily 3 projekty se 59 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 09-10/2020

Nabídka nových bytů v září byla silně podprůměrná a letošní rok srazila až na čtvrté místo za posledních 7 let. Ve srovnání s loňskou nabídkou za devět měsíců roku je o 16 % letošní nabídka nižší.

Září 2020 na trh přineslo 9 nových rezidenčních projektů. Bytových bylo 8 projektů a obsahovaly celkem 340 bytů a 13 nebytových jednotek. Na trh přišel i 1 projekt rodinných domů s 16 domy. Do veřejného prodeje bylo dáno 97 % bytů v projektech, tj. 330 bytů. Průměrná velikost rezidenčního projektu je 41 bytových jednotek a to je výrazně pod průměrem velikosti rezidenčních projektů.

V dispozičních typech se nabídka dotkla pěti sledovaných typů. Nejvíce na trh přišlo standardně bytů 2+ v počtu 137 bytů, tj. 41,5 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 3+ s 94 byty a 28,5% podílem na nabídce. Třetí je typ 1+ s podílem 24,8 % na nabídce a počtem 82 bytů. Nejméně získal typ 4+, a to 16 bytů (4,8 % na nabídce) a typ 5+ (1 byt - 0,3 % nabídky).

Struktura dispozic nových bytů v září výrazněji preferovala ve vztahu ke struktuře trhu dispoziční typ 3+.

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

1. Praha 5 získala 265 nových bytů, tj. 80 % celkové nabídky a volné byty navýšila o také 21 %
2. Praha 8 získala 30 nových bytů, tj. 10 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 4 %
3. Praha 4 získala 28 nových bytů, tj. 8 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 3 %
4. Praha 9 získala 7 nových bytů, tj. 2 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 1 %

Celková nabídka volných bytů na trhu vzrostla o 5 %.

Celkové tržby nových bytů v září dosáhly cca 3,144 mld. Kč.

Nová nabídka v říjnu byla opět podprůměrná a letošní rok srazila až na předposlední (6 místo) za posledních 7 let. Ve srovnání s loňskou nabídkou za devět měsíců roku je ale o 12 % letošní nabídka vyšší.

Říjen 2020 na trh přinesl 11 nových rezidenčních projektů. Bytových bylo 9 projektů a obsahovaly celkem 536 bytů a 2 nebytové jednotky. Na trh přišly i 2 projekty rodinných domů s 61 domy. Do veřejného prodeje bylo dáno 100 % bytů v projektech, tj. 536 bytů. Průměrná velikost rezidenčního projektu je 59 bytových jednotek a to je pod průměrem velikosti rezidenčních projektů.

V dispozičních typech se nabídka dotkla pěti sledovaných typů. Nejvíce na trh přišlo standardně bytů 2+ v počtu 223 bytů, tj. 41,6 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 1+ s 159 byty a 29,7% podílem na nabídce. Třetí je typ 3+ s podílem 16,6 % na nabídce a počtem 89 bytů. Na své poměry hodně získal typ 4+, a to 64 bytů a podílem 11,9 % na nabídce a typ 5+ jen 1 byt (0,2 % nabídky).

Struktura dispozic nových bytů v říjnu výrazněji preferovala ve vztahu ke struktuře trhu dispoziční typ 4+ a mírněji typ 1+.

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

1. Praha 5 získala 186 nových bytů, tj. 35 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 12 %
2. Praha 9 získala 169 nových bytů, tj. 32 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 17 %
3. Praha 4 získala 96 nových bytů, tj. 18 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 9 %
4. Praha 10 získala 43 nových bytů, tj. 8 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 9 %
5. Praha 8 získala 42 nových bytů, tj. 8 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 5 %

Celková nabídka volných bytů na trhu vzrostla o 8 %.

Celkové tržby nových bytů v prosinci dosáhly cca 3,589 mld. Kč.

Celkem byly v září a říjnu uvedeny na trh byty v počtu 866 bytů, v hodnotě cca 6,733 mld. Kč s cenou m² plochy bytu 114 220 Kč/m². Z pohledu tržeb měl největší podíl typ 2+ a to 35,3 %, na druhém místě byl typ 3+ s podílem 30,2 %, 4+ měl podíl na tržbách 16,8 % a typ 1+ měl podíl 16,1 %. Z hlediska počtu bytů v jednotlivých dispozičních typech byl v nabídce nejvíce zastoupen typ 2+ s 41,6 %.

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

1. Praha 5 získala 451 nových bytů, tj. 52 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 33 %
2. Praha 9 získala 176 nových bytů, tj. 20 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 21 %
3. Praha 4 získala 124 nových bytů, tj. 14 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 12 %
4. Praha 8 získala 72 nových bytů, tj. 8 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 11 %
5. Praha 10 získala 43 nových bytů, tj. 5 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 15 %

Celková nabídka volných bytů na trhu vzrostla o 15 %.

Nabídku nových bytů za 09-10/2020 lze k předešlému období 07-08/2020 charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

POČET nových bytů 866 ks, nárůst o 6,3 %
PLOCHA nových bytů 58 132 m², nárůst o 18,1 %
TRŽBY (ceníkové) nových bytů daných na trh 6 639 887 617 Kč, nárůst o 7,5 %

Kvalitativní ukazatele

PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 67,13 m², nárůst o 6,74 m² a 11,2 %
PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 667 307 Kč, nárůst o 88 961 Kč, tj. 1,2 %
PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 114 220 Kč/m², pokles o 11 272 Kč/m², tj. 9,0 %

VOLNÉ BYTY NA KONCI OBDOBÍ 09-10/2020

Nabídka volných bytů na trhu za sledované období tentokrát výrazně poklesla, a to o 502 bytů na 5 677 bytů, tj. o 8,1 %. Na rozdíl od předešlého období, kdy byla nabídka nových bytů v podstatě v rovnováze s poptávkou, tak ve sledovaném období byla nabídka nových bytů podprůměrná,

a naopak poptávka vysoko nadprůměrná.

Pokles nabídky volných bytů tentokrát postihl všechny městské obvody s výjimkou Prahy 5, kde došlo k nárůstu počtu bytů o cca 6 %. V absolutních hodnotách počtu největší pokles zaznamenala Praha 6 a Praha 9 o 124 bytů. Druhá s největším poklesem volných bytů je Praha 8, která snížila nabídku volných bytů o 95 bytů. Třetí je Praha 7 a Praha 4 s poklesem o 54 bytů, resp. 53 bytů. Praha 10 a Praha 2 měla pokles o 49 bytů, resp. 40 bytů. Nejnižší pokles volných bytů byl u Prahy 3 o 34 bytů a Prahy 1 o 3 byty.

Pokles nabídky zaznamenaly i všechny dispoziční typy. Největší nastal u typu 2+ o 12,5 %, u typu 3+ o 7,0 %, typu 4+ o 3,6 % a u typu 1+ o 3,0 %.

Nabídku volných bytů na konci období lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

POČET volných bytů 5 677 ks, pokles o 8,1 %
PLOCHA volných bytů 388 018 m², pokles o 6,6 %
TRŽBY volných bytů 43 630 086 087 Kč, pokles o 8,2 %

Kvalitativní ukazatele

PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 68,35 m², nárůst o 1,13 m², tj. 1,7 %
PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 942 852 Kč, nárůst o 144 550 Kč, tj. o 1,9 %
PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 118 201 Kč/m², nárůst o 1 038 Kč/m², tj. o 0,9 %

Cena plochy volného bytu, která v minulém období výrazně vzrostla poprvé od počátku roku, se tentokrát navýšila jen minimálně.

PRODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 09-10/2020

Poptávka v analyzovaném období výrazně vzrostla a předešlé prázdninové měsíce překonala o 61 %. V ročním srovnání byla vyšší o téměř 16 %. Na její zvýšení mělo vliv několik nestandardních faktorů:

- Na trh přišly nové projekty s poměrně velkým prodejem uskutečněným před uvedením projektů na trh
- Několik projektů po získání stavebního povolení nebo kolaudace převedlo větší množství bytů z rezervací do statusu prodáno

- Bylo provedeno několik investičních transakcí s prodejem většího množství bytů investorům

Absolutně bylo prodáno 1 366 bytů a jen 71 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace v tomto období výrazně klesl. Aktuálně v období je saturace 5,2 % z celkově prodaných bytů. Jde oproti minulému období o pokles o 9,5 %. Oproti období 07-08/2020 bylo prodáno o 45,2 % bytů absolutně více a u bilančně prodaných bytů dokonce o 61,3 % více. Byly prodány byty v průměru o 2,6 m² menší a levnější o 7,6 % v celkové ceně bytu a o 2,5 % v ceně plochy.

Kvantitativní ukazatele

POČET prodaných bytů celkem 1 366 ks/ saturace 71 ks/ bilančně 1 295 ks

PLOCHA prodaných bytů celkem 84 552 m²/ saturace 4 154 m²/ bilančně 80 398 m²

TRŽBY prodaných bytů celkem 9 146 mil. Kč / saturace 446 mil. Kč/ bilančně 8 700 mil. Kč

Kvalitativní ukazatele celkově- absolutně prodaných bytů

PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 61,9 m², tj. pokles o 4,0 %

PRŮMĚRNÁ CENA bytu 6 694 927 Kč, tj. pokles o 7,6 %

PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 108 162 Kč/m², tj. pokles o 2,5 %

Nárůst bilančních prodejů se v období projevil v sedmi městských obvodech. Největší nárůst prodejů proběhl na Praze 9 a Praze 5 a to o 209 bytů, resp. 201 bytů. Proti předešlému období, tj. zvýšení o 243 %, resp. 115 %. Výrazného nárůstu dále dosáhla Praha 6, o 52 bytů a o 71 % oproti předešlému období. Výraznější byl nárůst i u Prahy 7, o 38 bytů a 237 %. Praha 2, Praha 4 a Praha 10 pak měly nárůst prodejů v rozsahu cca 25 % - 30 %. Pokles prodejů naopak zaznamenala Praha 8 o 54 bytů a 35 %, Praha 1 o 13 prodaných bytů a 81 % a Praha 3 o 10 bytů méně než v předešlém období, tj. o 37 %.

Z pohledu dispozičních typů největší zvýšenou poptávku zaznamenal dispoziční typ 2+ a to o 70,2 % v absolutním a 90,6 % v bilančním prodeji. Druhý největší nárůst bilančně prodaných bytů byl u typu 1+ o 49,2 % oproti předešlému období. Další pořadí typů podle procentního nárůstu bilanční poptávky –

typ 4+ s nárůstem o 40,6 % a typ 3+ s nárůstem o 24,8 %.

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSZŘEDÍ V OBDOBÍ 09-10/2020

Cenová politika společností během posuzovaných dvou měsíců setrvala na dlouhodobě převažujícím poměru zdražení – zlevnění bytů (běžný poměr je 2:1 ve prospěch zdražení, v tomto období 2,1:1).

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo jen 715 jednotek a bylo oproti předešlému období jen v počtu vyšší o 33 %. Dosáhlo částky 147,541 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 206 351 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 268 jednotek, a to je nárůst o 35 %. Sleva dosáhla v průměru 262 342 Kč na jeden zlevněný byt. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 70,307 mil. Kč a je jen o 1 % nižší než částka v předešlém období.

Zdraženo bylo 12,4 % jednotek a zlevněno tentokrát 4,7 % z počtu jednotek. Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla 77 mil. Kč.

Charakteristika chování klientů z hlediska setrvání u budoucí kupní smlouvy se počátkem roku 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 %, v červenci a srpnu dosáhl 14,7 %. Za září a říjen pak klesl dokonce na 5,2 %.

Ve sledovaném období dosáhl podíl vrácených jednotek do prodeje 5,2 % z absolutně prodaných 1 366 bytů – 71 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala 4,9 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací z 48 % a 52 % se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly ceny plochy 107 706 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 106 755 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 projektu“.