

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za červenec a srpen 2019

ÚVOD

Prázdninové měsíce roku většinou znamenají nejen pokles poptávky, ale i pokles nabídky nových bytů, a to při nárůstu jejich ceny. Nárůst ceny „prázdninových“ nových bytů je zatím vždy způsoben absencí nové nabídky velkých společností. V letošním roce ale poptávka po bytech v tomto období neklesla a je srovnatelná s předešlým prodejem v rozmezí března až června. Naopak nabídka nových bytů byla jen 76 % dlouhodobého průměru a je i příčinou poklesu volných bytů na trhu. Při srovnání se stejným obdobím roku 2018 je třeba si uvědomit, že 1. pololetí roku 2018 bylo vlivem opatření ČNB výjimečné, jak zrychlenou nabídkou, tak i zrychlenou poptávkou. Od července roku 2018 pak dochází k poměrně velkému útlumu trhu.

Prázdninové měsíce roku 2019 s sebou přinesly tři cenové „skoky“. V oblasti poptávky se cena prodaných bytů dostala těsně pod 100 tis. Kč/m² a proti předešlému období vzrostla o 4 %. V oblasti nabídky volných bytů jejich cena plochy vzrostla o 2,1 % na 109 955 Kč/m² a na nabídce nových bytů na trhu pak cena plochy dosáhla hodnoty 115 966 Kč/m². Zdá se, že developeři zatím nepřišli o cenový optimismus a snižující se nabídku se snaží „dohnat“ cenově.

Pokud tedy porovnáme stejné období roku 2018, tj. leden až srpen roku, získáme vývojové ukazatele.

Z hlediska poptávky došlo k poklesu všech kvantitativních ukazatelů, ale tento pokles je výrazně menší než v pololetí letošního roku:

- Počet prodaných bytů klesl z 3 803 ks na 3 679 bytů, tj. na 96,7 %. V pololetí byl propad ještě 377 neprodaných bytů, nyní jen 124 bytů.
- Plocha prodaných bytů klesla z 238 319 m² na 219 464 m², tj. na 92,1 %.

- Tržby prodaných bytů klesly z 22,695 mld. Kč na 22,029 mld. Kč, tj. na 97,1 %. V pololetí byly tržby jen na 87,4 % roku 2018.

U kvalitativních parametrů prodaných bytů se situace proti pololetí výrazněji nezměnila – velikost prodaného bytu klesla na 95,2 % za stejné období roku 2018. Průměrná cena prodaného bytu opět stagnovala – mírný nárůst o 0,3 %. Cena plochy zaznamenala výrazný nárůst na 105,4 % za stejné období roku 2018. Poptávce se opět podařilo udržet si celkovou cenu zakoupeného bytu, ale při poklesu jeho velikosti a navýšení ceny plochy. Relace parametrů jsou:

- Velikost prodaného bytu klesla z 62,7 m² na 59,7 m², tj. o 4,8 %
- Průměrná cena prodaného bytu vzrostla z 5 967 529 Kč na 5 987 648 Kč, tj. o necelých 0,3 %
- Průměrná cena plochy prodaného bytu vzrostla z 94 288 Kč/m² na 99 401 Kč/m², tj. o 5,4 %.

Z hlediska nabídky volných bytů na trhu byl trend zatím opačný. Kvantitativní ukazatele volných bytů na trhu byly na konci srpna vyšší než ve stejném období roku 2018 s výjimkou celkové plochy volných bytů:

- Počet volných bytů byl na konci období meziročně vyšší již jen o 3,2 %, z 5 271 bytů na 5 441 bytů
- Plocha volných bytů klesla o 0,8 %, z 371 635 m² na 368 777 m²
- Tržby volných bytů se zvýšily o 8,4 %, z 35,277 mld. Kč na 38,251 mld. Kč.

U kvalitativních parametrů volných bytů je situace parametrických změn podobná jako u vývoje poptávky. Na trhu jsou menší byty za vyšší cenu plochy a tentokrát i za vyšší celkovou cenu. Relace parametrů jsou:

- Velikost volného bytu na trhu na konci období klesla na 96,1 % stejného období roku 2018, tj. na 67,8 m²
- Cena volného bytu vzrostla o 3,4 % na 7 355 911 Kč
- Cena plochy volného bytu vzrostla o 7,7 % na 109 955 Kč/m².

Z hlediska nabídky nových bytů bylo prvních osm měsíců roku slabé – nejslabší od roku 2014. Kvantitativní ukazatele nových bytů na trhu byly na konci tohoto osmi měsíčního období výrazně nižší než za stejné období roku 2018:

- Počet nových bytů klesl meziročně o 21,5 %, z 4 164 bytů na 3 269 bytů
- Plocha nových bytů klesla o 20,4 %, z 247 677 m² na 197 231 m²
- Tržby nových bytů se snížily o 21,4 %, z 25,343 mld. Kč na 19,920 mld. Kč.

U kvalitativních parametrů nových bytů je porovnání se stejným obdobím roku 2018 opět poměrně zajímavé. Sice oproti pololetí nedošlo opět k poklesu cenových parametrů volných bytů, ale i jejich stagnace je příslibem cenového vývoje v rozumnějších mezích. Relace parametrů jsou:

- Velikost nového bytu na trhu na konci období vzrostla o 1,4 %, z 59,48 m² na 60,33 m²
- Cena nového bytu v ročním srovnání vzrostla o 0,1 %, z 6 086 301 Kč na 6 093 248 Kč
- Cena plochy nového bytu klesla o 1,3 %, z 102 324 Kč/m² na 100 992 Kč/m².

TRH A NOVÉ BYTY 07-08/2019

Nové byty za 07-08/2019 z hlediska nové nabídky přišly na trh v podprůměrném množství a nabídka dosáhla 76 % průměru předešlých let v těchto měsících, ale oproti loňskému roku byla dokonce vyšší o 9,5 %. Na trh do přímého prodeje bylo dáno

551 nových bytů s průměrnou cenou za plochu 115 966 Kč/m². Byty v projektech rekonstrukcí tentokrát tvořily v počtu bytů nadprůměrnou část – necelých 25,5 %, tj. 140 bytů. Jejich průměrná cena za plochu dosáhla 149 013 Kč/m². Nové byty v projektech s novou výstavbou tak tvořily 75,6 % nové nabídky a jejich cena plochy v průměru dosáhla hodnoty 107 585 Kč/m².

Poptávka 07-08/2019 po bytech oproti předcházejícím dvěma měsícům jen velmi mírně klesla. Oproti předešlému období 05-06/2019 byl pokles v absolutním počtu o 2,3 % a v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje) dokonce o 4,1 %. Absolutní prodej bytů klesl o 22 bytů, na 945 bytů. Vzhledem k mírnému nárůstu množství vrácených bytů do prodeje pak rozdílový ukazatel prodeje zaznamenal pokles o 36 bytů, na 852 bytů. Prodeje nebytových – komerčních jednotek v bytových projektech klesl z 20 jednotek na 15 jednotek. Přes pokles mezi následujícími obdobími jde meziročně o poměrně výrazný nárůst o téměř 37 % v absolutně prodaných bytech a o téměř 50 % v rozdílovém prodeji.

Nabídka 07-08/2019 volných jednotek v bytových projektech během analyzovaného období klesla o 7,1 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci období klesl o 423 jednotek, tj. z 5 991 jednotek na 5 568 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly poklesu o 417 bytů a činily 5 441 bytů. Nabídka volných jednotek tedy poprvé v tomto roce poklesla, a to poměrně výrazně. Její pokles je způsoben třemi faktory – dobré prodeje, malý počet nových bytů a stažení dvou projektů z prodeje.

Počet nových bytových projektů proti předešlému období klesl – z 14 projektů na 13 projektů. Doprodáno bylo 17 bytových projektů s celkovým počtem 1 026 bytů. Do prodeje bylo dáno 5 projektů se 38 rodinnými domy. Trh naopak opustil 1 projektů s 17 rodinnými domy.

Ve 13 bytových projektech bylo na trh dáno 613 bytů a 14 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 551 bytů, tj. cca 90 % celkové nabídky.

Nabídka nových bytů v červenci daných na trh dosáhla 206 bytů včetně doplnění nabídky některých projektů až během června. K průměru předešlých let dosáhla jen 52 % jejich hodnoty. Na trh vstoupilo 8 nových bytových projektů s celkovým objemem 268 bytů a 2 nebytovými jednotkami. Přímo na trh bylo z nových projektů umístěno uvedených 206 bytů. Novou červencovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 63,9 m², průměrná cena 7 139 001 Kč a parametr ceny plochy je 111 628 Kč/m².

Struktura dispozic nových bytů za červenec oproti nabídce trhu preferovala zejména typ 1+.

V dispozičních typech se nabídka dotkla pěti typů. Nejvíce na trh přišlo bytů 1+ v počtu 76 bytů, tj. 36,9 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 2+ a 3+ shodně s 50 byty a 24,3 % podílem na nabídce. Třetí je typ 4+ s podílem 13,6 % na nabídce a počtem 28 bytů. Poslední typ 5+ a 6+ byl v počtu jen 1 byt.

Byty v nových projektech navýšily nabídku v šesti městských obvodech. Nejvíce nových bytů získala Praha 10, kde bylo dáno na trh 92 nových bytů, tj. 45 % z celkové nabídky a navýšení nových bytů v lokalitě bylo o 16,2 %. Druhou v pořadí byla Praha 2 s 20% podílem na nabídce a s 41 byty a navýšením volných bytů o 13,9 %. Na třetím místě byla Praha 9 s 15 % celkové nabídky – 30 bytů a navýšení nových bytů o 3,6 %. Čtvrté místo obsadila Praha 3 a Praha 6 s 15 byty, 7 % nabídky a navýšení nových bytů o 3,4 %, resp. 6,0 %. Pátá v pořadí je Praha 5 s podílem na nabídce 6 %, počet bytů 13 a navýšení nových bytů v obvodu jen o 0,9 %.

Celkové tržby nových bytů v květnu dosáhly cca 1,913 mld. Kč.

Nová nabídka v srpnu byla co do počtu bytů mírně nadprůměrná a dosáhla oproti předešlým letům 104 % průměru předešlých pěti let. Na trh vstoupilo 5 bytových projektů s 345 byty a 12 nebytovými

jednotkami. Do prodeje bylo dáno 345 bytů, tj. 100 % bytů celkové nové nabídky. Srpnovou nabídku lze charakterizovat velikostí průměrného bytu 59,66 m², průměrnou cenou 7 084 091 Kč a vysokým parametrem ceny plochy 118 743 Kč/m².

Struktura dispozic nových bytů za srpen preferovala jednoznačně typ 2+ a také typ 1+.

V dispozičních typech se nabídka dotkla čtyř typů. Nejvíce na trh přišlo bytů 2+ v počtu 142 bytů, tj. 41,2 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 1+ se 108 byty a 31,3% podílem na nabídce. Třetí je typ 3+ s podílem 20,0 % na nabídce a počtem 69 bytů. Typ 4+ byl na trh dodán v počtu 26 bytů s 7,5 % podílu na nabídce.

Byty v nových projektech navýšily nabídku ve čtyřech městských obvodech. Nejvíce nových bytů získala Praha 5, kde bylo dáno na trh 148 nových bytů, tj. 43 % z celkové nabídky a navýšení nových bytů v lokalitě bylo o 10,8 %. Druhou v pořadí byla Praha 3 se 41% podílem na nabídce a se 141 byty. Svoji nabídku nových bytů tak navýšila o 31,7 %. Na třetím místě byla Praha 8 s 13 % celkové nabídky – 46 bytů a navýšení nových bytů o 12,3 %. Čtvrté místo obsadila Praha 6 s 10 byty, 3 % nabídky a navýšení nových bytů o 4,0 %.

Celkové tržby nových bytů v červnu dosáhly cca 2,444 mld. Kč.

Celkem byly v červenci a srpnu uvedeny na trh byty v hodnotě cca 4,357 mld. Kč s cenou m² plochy bytu 115 966 Kč/m². Z pohledu tržeb měl největší podíl typ 2+ a to 31,3 %, na druhém místě byl typ 3+ s podílem 28,6 %, 1+ měl podíl na tržbách 21,8 % a typ 4+ měl podíl jen 17,0 %. Typ 5+ a 6+ se na tržbách podílel 1,3 %. Z hlediska počtu bytů v jednotlivých dispozičních typech byl v nabídce nejvíce zastoupen typ 2+ s 34,8 %, ale strukturálně byl nejsilnější typ 1+, který v celkové nabídce volných bytů je zastoupen 25,6 % a v nabídce nových bytů v období to bylo 33,4 % z počtu.

Z hlediska městských obvodů získala nejvíce nových bytů opět Praha 5 s podílem na nabídce 29 %, tj. 161 bytů, které navýšily nové byty v obvodu o 11,7 %. Celkově se na počtu volných bytů v nabídce nové byty tvořily 10,1 %.

Nabídku nových bytů za 07-08/2019 lze k předešlému období 05-06/2019 charakterizovat:

Kvalitativní ukazatele:

- POČET nových bytů 551, pokles o 52 %
- PLOCHA nových bytů 33 757 m², pokles o 52 %
- TRŽBY nových bytů daných na trh 3 914 645 Kč, pokles o 43 %

Kvalitativní ukazatele:

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 61,3 m², pokles o 0,3 m²
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 104 620 Kč nárůst o 1 059 562 Kč
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 115 966 Kč/m², nárůst o 17 899 Kč/m²

VOLNÉ BYTY NA KONCI OBDOBÍ 07-08/2019

Nabídka volných bytů na trhu za sledované období výrazně klesla a to o 417 bytů na 5 441 bytů.

V jednotlivých městských obvodech je tento pokles u šesti obvodů. Největší pokles zaznamenala Praha 9 o plných 238 bytů. Druhá s poklesem volných bytů je Praha 4, která snížila nabídku volných bytů o 176 bytů. Třetí je Praha 7 s poklesem o 50 bytů. Posledním obvodem s výrazným snížením počtu volných bytů je Praha 1 s poklesem o 17 bytů. Naopak větší nárůst zaznamenaly městské obvody Praha 3 o 58 bytů, Prahy 8 o 20 bytů a Praha 2 o 6 bytů.

Pokles nabídky zaznamenaly všechny dispoziční typy. Největší zaznamenal typ 2+ o 208 bytů a pokles nabídky o 9,5 %. Pokles pak dosáhl u typu 3+ o 107 bytů a snížení nabídky o 7,1 % a výrazný byl i u typu 1+ o 87 bytů a snížení nabídky o 5,9 %.

Nabídku volných bytů na konci období lze z charakterizovat:

Kvalitativní ukazatele:

- POČET volných bytů 5 441 ks, pokles o 7,1 %
- PLOCHA volných bytů 368 777 m², pokles o 5,8 %
- TRŽBY volných bytů 38 250 739 640 Kč pokles o 2,1 %

Kvalitativní ukazatele:

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 67,78 m², nárůst o 0,96 m²
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 355 911 Kč, nárůst o 195 441 Kč
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 109 955 Kč/m², nárůst o 2 261 Kč/m²

PODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 07-08/2019

Absolutně bylo prodáno 945 bytů, ale 93 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace se oproti počátku roku 2019 výrazně v tomto období snížil. V aktuálním období je saturace 9,8 % z celkově prodaných bytů.

Prodané byty lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele:

- POČET prodaných bytů - celkem 945 ks/ saturace 93 ks/ bilančně 852 ks
- PLOCHA prodaných bytů - celkem 55 611 m²/ saturace 6 086 m²/ bilančně 49 525 m²
- TRŽBY prodaných bytů - celkem 5 543 mil. Kč / saturace 652 mil. Kč/ bilančně 4 890 mil. Kč

Kvalitativní ukazatele celkově prodaných bytů:

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 58,8 m²
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 5 884 483 Kč
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 99 677 Kč/m²

Pokles prodejů se projevil ve čtyřech městských obvodech. Největšího poklesu prodejů dosáhla Praha 5 a to o 76 bytů oproti předešlému období a procentuální snížení bylo 28,6 %. Druhá byla Praha 6 s poklesem o 17 bytů a 28 %, třetí byla Praha 8 s poklesem o 4 byty a 19 % a čtvrtá Praha 9 s poklesem o 3 byty a 1,8 %. Ostatní městské obvody zaznamenaly zvýšení prodejů. Největšího navýšení dosáhla Praha 4 o 59 bytů a 39,6 %. Druhým obvodem s vysokým prodejem byla Praha 1 s navýšením o 11 bytů, tj. o 92 %.

Z pohledu dispozičních typů pak zvýšení poklesu prodejnosti zaznamenaly tři dispoziční typy. Největší pokles byl u typu 2+ o 35 bytů a 8,8 % oproti předešlému období, druhým byl typ 1+ s poklesem o 4 byty a 1,4 % a třetím typ 4+ o 2 byty a 2,8 %. Nárůst prodejů byl naopak u typu 3+ o 11 bytů a 5,6 % a u typu 5+ o 7 bytů, a to je více jak dvojnásobek prodeje v předešlém období.

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 07-08/2019

Cenová politika společností se během posuzovaných dvou měsíců opět změnila ve prospěch navýšení ceny bytů a již začíná dosahovat hodnot z předešlého roku, tj. v poměru 2:1.

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo 924 jednotek a bylo oproti předešlému období jen o trochu nižší o 3,5 %. Dosáhlo částky 192,8 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 208 623 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 283 jednotek, a to je pokles o 4,4 %. Sleva dosáhla v průměru 284 848 Kč na jeden zlevněný byt (v předešlém období 585 tis. Kč). Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla jen 80,6 mil. Kč.

Zdraženo bylo 16,6 % jednotek a zlevněno tentokrát 5,1 % z počtu jednotek. Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla 112,1 mil. Kč.

Charakteristika chování klientů z hlediska setrvání u budoucí kupní smlouvy se v tomto období výrazně změnila. Vracených jednotek bylo dosud v posledních měsících mezi 15 % - 16 %. V období květen a červen toto procento kleslo na 8,2 %, tj. jen 79 vrácených bytů. Za červenec a srpen bylo vráceno do prodeje 93 bytů, tj. 9,8 %.

Ve sledovaném období dosáhl podíl vrácených jednotek do prodeje již uvedených 9,8 % z absolutně prodaných 945 bytů – 93 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala 11,8 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací z 28 % a 72 % se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly ceny plochy 110 263 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 106 229 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“.