

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za listopad a prosinec 2018

ÚVOD

Hodnocené období zahrnovalo druhý a třetí měsíc od platnosti omezení na získání hypotečních úvěrů. Na jeho celkový dopad do situace na trhu je stále ještě brzy, ale některé změny je možné již charakterizovat a současně je možné konstatovat i neměnné trendy.

- Od července 2018 je znatelný propad prodeje a prodeje za 11-12/2018 jsou nejnižší za posledních pět let. Jejich propad oproti stejnému období roku 2017 je o 40 %.
- Za posledních cca 6 měsíců je podíl bytů vrácených do prodeje nadprůměrný a od 07/2018 dokonce neklesl pod 15 % z absolutně prodaných bytů – průměr roku 2017 byl 10 %. Nyní dosáhl hodnoty 16,2 % vrácených bytů z bytů prodaných celkem v období.
- Cenový dopad opatření ve smyslu zlevnění bytů není v cenové politice společností v listopadu a prosinci žádný – nové byty zvyšují cenu a zdražení bytů na trhu je ke zlevnění v poměru cca 3:1.

Listopad a prosinec byl z hlediska nové nabídky mírně nadprůměrný a nabídka dosáhla 105 % průměru předešlých let v těchto měsících. Na trh do přímého prodeje bylo dáno 703 nových bytů s průměrnou cenou za plochu 109 945 Kč/m². Byty v projektech rekonstrukcí tentokrát tvořily výrazných 45 % v počtu bytů a jejich průměrná cena za plochu dosáhla 119 341 Kč/m².

Byty v projektech rekonstrukcí se v roce 2018 staly významným silicím segmentem trhu. Jejich podílový nárůst činí za poslední roky cca 5 % ročně a aktuálně tvoří 22 % všech volných bytů na trhu a v dispozičním typu 1+ je to dokonce 35 % z počtu bytů. Parametry bytů z rekonstrukcí pak mohou za změny trhu v parametrech bytů v roce 2018 např.: pokles průměrné velikosti bytu.

Nové projekty představovaly 841 nových bytů a na trh jich společnosti daly necelých 84 %, tj. již uvedených 703 bytů.

Poptávka 11-12/2018 po jednotkách v bytových projektech oproti předcházejícím dvěma měsícům výrazně klesla. Oproti předešlému období 09-10/2018 byl pokles v počtu o 32,2 %. Klesla o 247 jednotek na 519 jednotek. Prodej bytů také klesl ze 739 bytů na 507 bytů. Prodeje nebytových – komerčních jednotek v bytových projektech klesly z 27 kusů na 12 jednotek. Druhé pololetí letošního roku je obdobím s nejhorším prodejem od roku 2014.

Nabídka 11-12/2018 volných jednotek v bytových projektech během analyzovaného období vzrostla o 9,5 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci období vzrostl o 544 jednotek, tj. z 5 737 jednotek na 6 281 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly růstu o 527 bytů a činily 6 114 bytů. Nabídka volných jednotek tak po nárůstu od 07/2017 dosáhla hodnot srovnatelných s počtem volných jednotek k 1. 1. 2016. To znamená, že po období 1,5 roku poklesu volných jednotek, dochází po 1,5 roce růstu k dosažení v počtu stejných hodnot.

Za uvedené tři roky poklesu a opětovného nárůstu počtu volných jednotek, kdy k 1. 1. 2016 bylo 6 279 volných jednotek a k 1. 1. 2019 je jich 6 281, tj. rozdíl jen 2 jednotky, došlo k výrazné změně jejich parametrů, jak kvantitativních, tak kvalitativních.

Při stejném počtu je rozdíl v obsahu AKTUÁLNÍ nabídky k nabídce k 1. 1. 2016 následující:

- CELKOVÁ PLOCHA jednotek je nižší o 10 %
- CELKOVÉ TRŽBY jednotek jsou vyšší o 28,9 %
- VELIKOST průměrné jednotky klesla ze 75,95 m² na 68,27 m², tj. na 90 %
- CENA průměrné jednotky vzrostla z 5 354 991 Kč na 7 100 179 Kč, tj. na 133 %
- CENA PLOCHY průměrné jednotky vzrostla ze 71 450 Kč/m² na 104 854 Kč/m², tj. na 147 %

Počet nových bytových projektů proti předešlému období mírně klesl – z 24 projektů na 23 projektů. Doprodáno bylo 16 bytových projektů s celkovým počtem 1 042 bytů. Do prodeje bylo dáno i 5 projektů s 54 rodinnými domy. Trh opustily 3 projekty s 92 rodinnými domy.

Ve 23 bytových projektech bylo na trh dáno 841 bytů a 31 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 703 bytů, tj. cca 84 % celkové nabídky.

Nabídka nových bytů v listopadu daných na trh dosáhla jen 510 bytů. Na trh vstoupilo 15 bytových projektů s celkovým objemem 589 bytů a 25 nebytovými jednotkami. Novou listopadovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 66,2 m², průměrná cena 7 243 53 Kč a parametr ceny plochy je 109 413 Kč/m².

Z hlediska jednotlivých dispozic bytů nabídka v preferovala dispoziční typ 2+.

Nejvíce na trh přišlo bytů 2+ v počtu 222 bytů, tj. 43,5 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 1+ se 119 byty a 23,3 % podílu. Třetí je typ 3+ jen s podílem 18,8 % na nabídce a počtem 96 bytů. Typ 4+ byl na trhu dodán v počtu 66 bytů s 12,9 % podílu na nabídce a typ 5+ v počtu 6 bytů a podílem 1,2 %. Dispoziční typ 6+ byl jen v počtu 1 bytu.

Byty v nových projektech navýšily nabídku v sedmi městských obvodech – na Praze 2, 4, 5, 6, 7, 8 a 10. Nejvíce nových bytů získala Praha 7, kde bylo dáno na trh 209 nových bytů, tj. 41 % z celkové nabídky a navýšení volných bytů bylo o plných 53 %. Druhou v pořadí byla Praha 5 s 91 byty a podílem na celkové nabídce 18 % a navýšením volných bytů o 5 %. Na

třetím místě byla Praha 10 s 17 % celkové nabídky – 85 bytů a navýšení volných bytů o výrazných 11 %. Na čtvrtém pak byla Praha 4 s podílem 11 % na nové nabídce a s navýšením volných bytů o 6,4 %, tj. 55 bytů. Praha 8 s 39 byty a podílem 8 % na nabídce si volné byty navýšila o 18,5 %. Výraznějšího navýšení 11,3 % dosáhla i Praha 6 s 25 novými byty a podílem 5 % na celkové nabídce.

Celkové tržby nových bytů v listopadu dosáhly cca 3,695 mld. Kč a při započtení i bytů veřejně neobchodovaných byly tržby cca 4,273 mld. Kč.

Nová nabídka v prosinci byla co do počtu bytů mírně nadprůměrná oproti předešlým letům. Na trh vstoupilo 8 bytových projektů s 251 byty a 6 nebytovými jednotkami. Do prodeje bylo dáno 193 bytů, tj. 77 % bytů celkové nové nabídky. Prosincovou nabídku lze charakterizovat velikostí průměrného bytu 51,62 m², průměrnou cenou 5 768 233 Kč a parametrem ceny plochy 111 747 Kč/m².

Z hlediska jednotlivých dispozic bytů byla nabídka ve struktuře orientovaná na typy 1+ a 2+ s jejich podílem na nabídce 96 %.

V dispozičních typech se nabídka dotkla pěti typů. Nejvíce na trh přišlo bytů 1+ v počtu 84 bytů, tj. 43,5 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 2+ s 82 byty a 42,5 % podílu. Třetí je typ 3+ jen s podílem 8,3 % na nabídce a počtem 16 bytů. Typ 4+ byl na trhu dodán v počtu 10 bytů s 5,2 % podílu na nabídce a typ 5+ v počtu 1 bytu a podílem 0,5 %.

Byty v nových projektech navýšily nabídku v šesti městských obvodech – na Praze 2, 3, 4, 5, 9 a 10. Nejvíce nových bytů získala Praha 3 a Praha 10, kde bylo dáno na trh shodně 56 nových bytů, tj. 29 % z celkové nabídky a navýšení volných bytů bylo u Prahy 3 o 14,5 % a Prahy 10 o 7,2 %. Druhou v pořadí byla Praha 9 s 36 byty a podílem na celkové nabídce 19 % a navýšením volných bytů téměř 3,5 %. Na třetím místě byla Praha 4 s 13 % celkové nabídky – 25 bytů a navýšení volných bytů o 2,9 %. Na čtvrtém pak byla Praha 12 s podílem 8 % na nové nabídce a s navýšením volných bytů o plných 7,4 %, tj. 16 bytů. Na pátém místě byla Praha 5 jen se 4 byty a podílem 2 % na nabídce.

Celkové tržby nových bytů v prosinci dosáhly cca 1,113 mld. Kč a při započtení i bytů veřejně neobchodovaných byly tržby 1,445 mld. Kč.

Celkem byly v listopadu a prosinci uvedeny na trh byty v hodnotě cca 5,718 mld. Kč s cenou m² plochy bytu 109 945 Kč/m². Z pohledu tržeb měl největší podíl typ 2+ a to 36,8 %, na druhém místě byl typ 3+ pak 21,7 %, typ 4+ měl podíl 19,1 % a 1+ měl podíl na tržbách 17,8 %. Z hlediska počtu bytů v jednotlivých dispozičních typech byl v nabídce vysoko zastoupen typ 2+ s 43,2 %, kdy jeho početní zastoupení v celkové nabídce je 36,1 %.

Z hlediska městských obvodů získala nejvíce nových bytů opět Praha 7 s podílem na nabídce 30,0 %, tj. 209 bytů, které navýšily volné byty v obvodu o 52,6 %. Celkově se počet volných bytů navýšil o 11 %.

ZMĚNY NABÍDKY BYTŮ V OBDOBÍ 11-12/2018

Ve sledovaném období bylo na trhu umístěno celkem **23 nových rezidenčních projektů s celkovým objemem 872 jednotek z toho 841 bytů** a starší projekty byly doplněny o 90 bytů, tj. na trh přišlo v projektech celkem **931 nových bytů a přímo na trh bylo dáno 793 bytů**. Počet prodejně ukončených rezidenčních projektů dosáhl **16 projektů a trh opustilo 1 011 jednotek z toho 1001 bytů**.

Počet jen volných bytů na trhu vzrostl o 527 bytů na 6 114 bytů a objem jejich tržeb za hodnocené období vzrostl o 3 939 mil. Kč na 40 227 mil. Kč.

Změnu nabídky volných bytů lze z charakterizovat:

- POČET volných bytů vzrostl z 5 587 bytů na 6 114 bytů, tj. o 527 bytů a 9,4 %
- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu klesla z 67,84 m² na 67,46 m², tj. o 0,4 m² a 0,6 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu vzrostla z 6 990 595 Kč na 7 107 196 Kč, tj. o 116 601 Kč a 1,7 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu vzrostla z 104 096 Kč/m² na 106 072 Kč/m², tj. o 1 976 Kč/m² a 1,9 %

PRODEJ JEDNOTEK V OBDOBÍ 11-12/2018

Prodej jednotek oproti předešlým dvěma měsícům výrazně klesl – v počtu prodaných jednotek (byty a nebytové jednotky v bytových projektech) o 32,2 %. **Počet prodaných jednotek byl 519**, tj. pokles o 247 jednotek. Z toho **počet prodaných bytů byl 507** a proti předešlému období klesl o 232 bytů, tj. o 31,4 %.

Pokles prodeje oproti poprázdňinovým měsícům je výrazný a byl nižší i než prodej v červenci a srpnu.

Kvalitativní ukazatele prodaných jednotek (bytů i nebytových jednotek):

- cena průměrné prodané jednotky klesla o 200 213 Kč na 5 968 638 Kč
- průměrná velikost prodané jednotky klesla o 2,7 m² na 63,47 m²
- parametr Kč/m² klesl o 858 Kč/m² na 95 001 Kč/m².

Vývoj poptávky za sledované dva měsíce **11-12/2018** k období 09-10/2018:

Kvantitativní ukazatele:

- POČET prodaných jednotek klesl o 247 ks; -32,2 %
- PLOCHA prodaných jednotek klesla o 20 510 m²; -33,9 %
- TRŽBY prodaných jednotek klesly o 1 710 mil. Kč; -31,5 %

Pokles ekonomických parametrů a jejich opětovný nárůst je ve vývoji poptávky cyklický s periodou cca půl roku. Předpoklad, že ekonomické parametry poptávky za 11-12/2018 ještě vzrostou, se nepotvrdil a parametry poklesly. Znamená to, že poptávka byla cenově u klientů silněji omezena, což dokládá i nízký prodej.

Klienti ve stejném období před rokem zakoupili průměrnou jednotku o 3,9 m² větší (+5,8 %), dražší o 2,5 % (6 118 979 Kč) a cenový parametr plochy bytu Kč/m² byl jediný nižší a to o 5,7 % (89 853 Kč/m²). Před rokem bylo prodáno 874 jednotek, tj. o 32 % více než letos.

NABÍDKA JEDNOTEK K 31. 12. 2018

Souhrnná nabídka volných jednotek opět vzrostla z 5 737 jednotek na 6 281 jednotek, tj. nárůst o 544 jednotek a 9,5 %. Z toho Počet jen volných bytů na trhu vzrostl o 527 bytů na 6 114 bytů.

Kvalitativní ukazatele nabízených jednotek:

- cena průměrné nabízené jednotky se zvýšila o 103 325 Kč na 7 100 179 Kč, tj. +1,5 %
- průměrná plocha klesla na 68,27 m², tj. o 0,6 m², tj. -0,9 %
- parametr Kč/m² vzrostl o 2 111 Kč/m² na 104 854 Kč/m², tj. +2,1 %

Kvalitativní ukazatele volných jednotek v nabídce v hodnoceném období se opět změnilы systémem – největší pokles ve výměře jednotky a nárůst v ceně plochy jednotky. Pokles velikosti jednotky nebyl natolik výrazný, aby způsobil pokles průměrné ceny.

Změna nabídky volných jednotek za sledované dva měsíce **11-12/2018** k období 09-10/2018:

Kvantitativní ukazatele:

- **POČET** nabízených jednotek vzrostl o 544 ks; +9,5 %
- **PLOCHA** nabízených jednotek se zvýšila o 33 591 m²; +8,5 %

- **TRŽBY** nabízených jednotek vzrostly o 4 019 mil. Kč; +10,8 %

Také u nabídky může být ještě zajímavé srovnání s předešlým obdobím v loňském roce 2017. Klientům v tomto období bylo nabízeno o 1 634 jednotek ke koupi méně. Průměrná jednotka byla větší o 4,5 m², levnější o 90 490 Kč (6 873 411 Kč) a cenový parametr Kč/m² byl nižší o 10,3 % (95 040 Kč/m²).

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 11-12/2018

Cenová politika společností se během posuzovaných dvou měsíců nezměnila. Zlevňování se nekoná a trh udržuje vyšší zdražení než slevy, a to v relacích první poloviny roku, tj. poměru cca 3:1

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo jen 706 jednotek a bylo jen mírně vyšší oproti předešlému období. Dosáhlo částky 128,5 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 182 072 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 198 jednotek. Sleva dosáhla v průměru 249 963 Kč na jeden zlevněný byt (v předešlém období 223 tis. Kč). Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 49,5 mil. Kč.

Zdraženo bylo opět 11 % jednotek a zlevněno jen 3,2 % z počtu jednotek. Absolutní částka věnovaná na úpravu cen dosáhla 79,049 mil. Kč.

Charakteristika chování klientů z hlediska setrvání u kupní smlouvy se již od období 04-05/2018 udržuje na vysokém procentu vrácených jednotek do prodeje. Vrácených jednotek bylo v roce 2016 v průměru za rok 7,8 %, v roce 2017 10,6 % vrácených jednotek z celkově prodaných. Posledních 6 měsíců letošního roku jejich podíl však neklesl pod 15 %. Ve sledovaném období dosáhl podíl vrácených jednotek do prodeje 17,5 % z absolutně prodaných 629 jednotek (110 jednotek saturovalo vrácené) a v tržbách vrácená hodnota představovala 12 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací z 35 % a 65 % se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly ceny plochy 82 765 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do prodeje byla cena 105 793 Kč/m².

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