

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za březen a duben 2020

ÚVOD

Březen a duben roku 2020 se na dlouho zapíší do historie lidí. Vypnutím mnoha ekonomik světa byl proveden velmi silný zásah do principů západní civilizace a teprve dlouhý odstup ukáže jeho následky. Dva měsíce útlumu naší ekonomiky i společenského života jistě měly na developerský trh svůj dopad. V mnoha případech se předpoklady z poloviny března nepotvrdil. Předpokládal se výrazný propad nabídky nových bytů, ale ten v součtu obou sledovaných měsíců nepřesáhl běžný výkyv a pokles. A pokud někdo předpokládal pokles cen bytů tak byl velmi zklamán, protože cena plochy nových bytů oproti lednu a únoru vylétla o více jak 8 %. Druhá polovina března ukazovala na propad legislativních rozhodnutí, ale dubnový vývoj tento předpoklad zvrátil a počet rozhodnutí byl za tento měsíc dokonce o něco vyšší než v předešlých dvou letech. Tak jen poptávka po oba dva měsíce prudce poklesla na hodnoty pod 50 % poptávky ledna a února.

TRH 03-04/2020

Nové byty za 03-04/2020 z hlediska počtu přišly na trh v podprůměrném množství a nabídka dosáhla jen 73 % průměru předešlých šesti let v těchto měsících a oproti loňskému roku byla dokonce na 70 %. Vzhledem k silnější nabídce ledna a února je však letošní nabídka jen o 5 % nižší než v loňském roce. K šestiletému průměru je ale propad na konci dubna již 10 %. Na trh do přímého prodeje bylo dáno 965 nových bytů s průměrnou cenou za plochu 121 475 Kč/m². Byty v projektech rekonstrukcí tvořily jen 5 % nabídky, tj. 48 bytů s cenou plochy 149 279 Kč/m². Byty v projektech s novou výstavbou v počtu 917 bytů pak měly cenu plochy 120 361 Kč/m².

Poptávka 03-04/2020 po bytech oproti předcházejícím dvěma měsícům prudce klesla. Oproti předešlému období 01-02/2020 byl pokles v absolutním počtu o 52,6 % a v rozdílovém počtu

(po zohlednění vrácených bytů do prodeje) dokonce o 59,89 %. Absolutní prodej bytů klesl o 618 bytů na 556 bytů. Vzhledem k množství vrácených bytů do prodeje pak rozdílový ukazatel prodeje zaznamenal pokles dokonce o 646 bytů na 435 bytů. Prodeje nebytových - komerčních jednotek v bytových projektech klesl z 21 jednotek na 19 jednotek.

Propad poptávky byl z hlediska dispozičních typů v podstatě rovnoměrný. Nejnížší byl u typu 3+ o 136 bytů a 56,7 %, největší u typu 2+ o 255 bytů a 60,0 %. Rozptýl úbytku byl tedy jen málo nad 3 %. U městských obvodů již propad poptávky rovnoměrný nebyl. Tři městské obvody zaznamenaly dokonce nárůst prodeje - Praha 3, 7 a 8. Největší pokles pak byl u Prahy 10 o 83 %. Ostatní městské obvody pak měly pokles v rozmezí 57 % - 78 %.

Nabídka 03-04/2020 volných jednotek v bytových projektech během analyzovaného období díky malé poptávce výrazně vzrostla - o 588 jednotek, tj. 12 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci období vzrostl ze 4 892 jednotek na 5 480 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly nárůstu o 592 bytů a činily 5 393 bytů. Období může být zajímavé i skutečností, že cena plochy volných bytů, která poprvé na konci minulého období přesáhla 114,5 tis. Kč/m², tak tentokrát ještě vzrostla o 1 238 Kč/m² na 115 697 Kč/m² (parametr vypočtený jen z bytů s uvedením ceny v ceníku).

Počet nových bytových projektů oproti předešlým obdobím vzrostl - 15 projektů s 999 byty. Doprodáno bylo naopak o 14 projektů méně, tj. 16 bytových projektů s celkovým počtem 963 bytů. Do prodeje byl dán 1 projekt s 15 rodinnými domy. Trh naopak opustilo 6 projektů se 119 rodinnými domy.

V 15 bytových projektech bylo na trh dáno 999 bytů a 17 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 965 bytů, tj. cca 96 % celkové nabídky.

Nabídka nových bytů v březnu daných na trhu dosáhla 429 bytů. K průměru předešlých let dosáhla 56 % jejich hodnoty. Na trh vstoupilo 8 nových bytových projektů s celkovým objemem 456 bytů a se 14 nebytovými jednotkami. Přímo na trh bylo z nových projektů umístěno 94 % bytů. Průměrná velikost projektu je 57 bytových jednotek a odpovídá cca průměrné velikosti rezidenčních projektů. Novou březnovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 65,3 m², průměrná cena 7 680 388 Kč a parametr ceny plochy je 117 698 Kč/m². Na trh byl dán i 1 projekt rodinných domů s 15 domy.

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

V dispozičních typech se nabídka dotkla šesti typů. Nejvíce na trh přišlo bytů 2+ v počtu 184 bytů, tj. 42,9 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 3+ se 104 byty a 24,2 % podílem na nabídce. Třetí je typ 1+ s podílem 23,1 % na nabídce a počtem 99 bytů. Typ 4+ se 35 byty měl podíl na nabídce 8,2 % a 5+ a 6+ byl v počtu jen 7 bytů.

Byty v nových projektech navýšily nabídku v šesti městských obvodech. Nejvíce nových bytů získala Praha 4, kde bylo dáno na trh 227 nových bytů, tj. 53 % z celkové nabídky a navýšení nových bytů v lokalitě bylo o 30 %. Druhou v pořadí byla Praha 8 s 26 % podílem na nabídce a se 112 byty a navýšením volných bytů o 18 %. Na třetím místě byla Praha 5 se 7 % celkové nabídky - 30 bytů a navýšení nových bytů o 3 %. Čtvrté místo obsadila Praha 9 s 28 byty, 7 % nabídky a navýšení nových bytů o 3 %. Páté místo obsadila Praha 2 s 25 byty, 6 % nabídky a navýšení nových bytů o 11 % a šesté místo obsadila Praha 3 se 7 byty, 2 % nabídky a navýšení nových bytů o 3 %. Množství volných bytů nová nabídka navýšila o 8 %.

Celkové tržby nových bytů v listopadu dosáhly cca 3,505 mld. Kč.

Nová nabídka v dubnu přinesla na trh v meziročním srovnání 98 % průměru předešlých šesti let. Na trh přišlo 7 nových bytových projektů. Obsahovaly celkem 543 bytů a 3 nebytové jednotky. Do veřejného prodeje bylo dáno 536 bytů, tj. 99 % z celkové nabídky v projektech. Průměrná velikost projektu je 77 bytových jednotek a odpovídá nadprůměrné velikosti rezidenčních projektů. Nabídku lze charakterizovat průměrnou velikostí nového bytu 62,17 m², průměrnou cenou

7 749 509 Kč a průměrnou cenou plochy 124 648 Kč/m².

Struktura dispozic nových bytů za duben výrazně preferovala typ 2+, podprůměrného zastoupení oproti průměru trhu se dostalo dispozici 3+.

V dispozičních typech se nabídka dotkla pěti sledovaných typů. Nejvíce na trh přišlo standardně bytů 2+ v počtu 287 bytů, tj. 53,5 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 1+ se 109 byty a 20,3 % podílem na nabídce. Třetí je typ 3+ s podílem 17,4 % na nabídce a počtem 93 bytů. Typ 4+ byl na trh dodán v počtu 42 bytů se 7,8 % podílu na nabídce a typ 5+ byl na trh dodán v počtu 5 bytů s 0,9 % podílu na nabídce.

Byty v nových projektech navýšily nabídku ve čtyřech městských obvodech. Nejvíce nových bytů získala Praha 5, kde bylo dáno na trh 211 nových bytů, tj. 39 % z celkové nabídky a navýšení volných bytů v lokalitě bylo o výrazných 27 %. Druhou v pořadí byla Praha 7 s 24 % podílem na nabídce a se 131 byty. Svoji nabídku volných bytů tak navýšila o 55 %. Na třetím místě byla Praha 8 s 21 % celkové nabídky - 111 bytů a navýšení volných bytů o 20 %. Čtvrtým v pořadí je Praha 6 s 83 byty, tj. 15 % nabídky a navýšením volných bytů o 18 %. Množství volných bytů nová nabídka navýšila o 11 %.

Celkové tržby nových bytů v prosinci dosáhly cca 4,240 mld. Kč.

Celkem byly v březnu a dubnu uvedeny na trh byty v počtu 965 bytů, v hodnotě cca 7,745 mld. Kč s cenou plochy bytu 121 475 Kč/m². Z pohledu tržeb měl největší podíl typ 2+ a to 43,6 %, na druhém místě byl typ 3+ s podílem 27,0 %, 4+ měl podíl na tržbách 13,9 % a typ 1+ měl podíl 11,9 %. Typ 5+ a 6+ se na tržbách podílel 3,3 % resp. 0,3 %. Z hlediska počtu bytů v jednotlivých dispozičních typech byl v nabídce nejvíce zastoupen typ 2+ se 48,8 %.

Z hlediska městských obvodů získala nejvíce nových bytů Praha 5 s podílem na nabídce 25 %, tj. 241 bytů, které navýšily nové byty v obvodu o 23 %. Blízkých hodnot dosáhla Praha 4 s podílem na nabídce 24 %, tj. 227 bytů, které navýšily nové byty v obvodu o 30 % a Praha 8 s podílem 23 % na nabídce, tj. 223 bytů, které navýšily nabídku v obvodu o 35 %. Celkově se na počtu volných bytů v nabídce nové byty podílely 18 %.

Nabídku nových bytů za 03-04/2020 lze k předešlému období 01-02/2020 charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET nových bytů 965 ks nárůst o 42 %
- PLOCHA nových bytů 61 318 m² nárůst o 44 %
- TRŽBY (ceníkové) nových bytů daných na trh 7 448 623 286 Kč nárůst o 56 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 63,54 m² nárůst o 1,01 m² a 1,6 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 718 781 Kč nárůst o 703 983 Kč, tj. 10,0 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 121 475 Kč/m² nárůst o 9 298 Kč/m², tj. 8,3 %

VOLNÉ BYTY NA KONCI OBDOBÍ 03-04/2020

Nabídka volných bytů na trhu za sledované období výrazně narostla a to o 592 bytů na 5 393 bytů, tj. o 12,3 %.

V jednotlivých městských obvodech je nárůst ale jen u pěti obvodů. V absolutních hodnotách počtu největší nárůst zaznamenala opět Praha 5 o 248 bytů. Druhá s nárůstem volných bytů je Praha 4, která zvýšila nabídku volných bytů o 227 bytů. Třetí je Praha 8 s nárůstem o 123 bytů. V procentním nárůstu pak měla největší Praha 4 o 43,7 %. Naopak velký pokles zaznamenaly městské obvody Praha 9 o 41 bytů, Praha 3 o 35 bytů a Praha 10 o 30 bytů.

Zvýšení nabídky zaznamenaly všechny dispoziční typy s výjimkou typu 6+. Největší nárůst zaznamenal typ 2+ o 328 bytů a nárůst nabídky o 18,4 %. Nárůst u typu 1+ byl o 10,6 % a 114 bytů, u typu 4+ o 7,8 % a 40 bytů, u typu 3+ o 7,7 % a 102 bytů a typ 5+ o 9 bytů, tj. 9,5 %. Pokles u typu 6+ byl jen o 1 byt a snížení nabídky o 6,7 %.

Nabídku volných bytů na konci období lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET volných bytů 5 393 ks nárůst o 12,3 %
- PLOCHA volných bytů 369 389 m² nárůst o 10,8 %
- TRŽBY volných bytů 41 656 254 084 Kč nárůst o 13,5 %

Kvalitativní ukazatele

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 68,49 m² pokles o 0,92 m², tj. 1,3 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 843 392 Kč nárůst o 17 581 Kč, tj. o 0,2 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 115 697 Kč/m² nárůst o 1 238 Kč/m², tj. o 1,1 %

PRODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 03-04/2020

Absolutně bylo prodáno 556 bytů, ale 121 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace se v tomto období radikálně zvýšil. Aktuálně v období je saturace 21,8 % z celkově prodaných bytů. Nárůst vrácených bytů je způsoben s velkou pravděpodobností současnou ekonomickou nejistotou na straně poptávky. Oproti období 01-02/2020 bylo prodáno o 52,6 % bytů absolutně méně a u bilančně prodaných bytů dokonce o 59,8 % méně. Byly prodány byty větší a dražší s vyšší cenou plochy.

Prodané byty lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

- POČET prodaných bytů celkem 556 ks / saturace 121 ks / bilančně 435 ks
- PLOCHA prodaných bytů celkem 35 889 m² / saturace 7 956 m² / bilančně 27 932 m²
- TRŽBY prodaných bytů celkem 3 989 mil. Kč / saturace 831 mil. Kč / bilančně 3 159 mil. Kč

Kvalitativní ukazatele celkově - absolutně prodaných bytů

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 64,5 m², tj. nárůst o 0,2 %
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 175 619 Kč, tj. nárůst o 6,8 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 111 168 Kč/m², tj. nárůst o 6,6 %

Pokles prodejů se za období projevil v sedmi městských obvodech. Největšího procentního poklesu prodejů dosáhla Praha 9 a to o 179 bytů oproti předešlému období a pokles byl 77 % oproti prodeji v předešlém období. Výrazného poklesu dále dosáhla druhá Praha 10 o 171 bytů a o 83 % oproti předešlému období, třetí byla Praha 4 s poklesem o 126 bytů a 78 %, čtvrtá Praha 5 s poklesem o 123 bytů a 73 %. Pokles dále zaznamenala Praha 6 o 64 bytů a 68 %, Praha 2 o 17 bytů a poklesem 57 % a Praha 1 pokles o 7 bytů a 78 %. Největšího nárůstu prodejů dosáhla Praha 3 o 24 bytů a 126 %. Druhým obvodem s nárůstem byla Praha 8 o 12 bytů – 14 % a třetí růstovou byla Praha 7 a to o 5 bytů a 7 %.

Z pohledu dispozičních typů pak sníženou poptávku zaznamenaly všechny dispoziční typy a s výjimkou typů 5+ a 6+ byl úbytek poptávky v podstatě rovnoměrný. Přesto největší pokles bilančně prodaných bytů byl u typu 2+ o 255 bytů a 60 % oproti předešlému období, druhým byl typ 1+ s poklesem o 171 bytů a 59,8 %, třetím typ 3+ o 136 bytů a poklesem o 56,7 %, čtvrtý typ 4+ klesl o 64 bytů a 58,7 %.

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 03-04/2020

Cenová politika společností se během posuzovaných dvou měsíců výrazně změnila tentokrát daleko výrazněji ve prospěch snížení ceny bytů a dosáhla poměru 1:1,3 (běžný poměr je 2:1 ve prospěch zdražení).

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo jen 366 jednotek a bylo oproti předešlému období jen v počtu nižší o téměř 70 %. Dosáhlo částky 106,64 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 291 352 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 586 jednotek a to je nárůst téměř 3,5x. Sleva dosáhla v průměru 229 906 Kč na jeden zlevněný byt. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 134,73 mil. Kč a to je více jak 6x víc než v předešlém období.

Zdraženo bylo 6,8 % jednotek a zlevněno tentokrát 10,7 % z počtu jednotek. Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla – 28,1 mil. Kč.

V kontextu dané situace je možné si spojit zlevňování bytů se snahou developerů zrychlit poptávku. Ve stejném období v roce 2019 však developeri v cenové politice měly bilanci dokonce – 60,1 mil Kč. Tak lze tuto úpravu cen považovat spíše za sezonní jarní akce než za reakci na propad nabídky.

Charakteristika chování klientů z hlediska setrvání u budoucí kupní smlouvy se v roce 2020 držela 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 tohoto roku byl tento ukazatel necelých 8 %. Za duben a březen ale vzrostl na 21,8 % a to je výrazný dopad současné situace.

Ve sledovaném období dosáhl podíl vrácených jednotek do prodeje 21,8 % z absolutně prodaných 556 bytů - 121 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala 20,8 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací z 26 % a 74 % se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly ceny plochy 99 922 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 106 073 Kč/m².

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