

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za září a říjen 2018

ÚVOD

Hodnocené období zahrnovalo začátek platnosti omezení na získání hypotečních úvěrů. Na jeho celkový dopad do situace na trhu je možná ještě brzy, ale některé výjimky oproti předešlým obdobím je možné již charakterizovat a současně je možné konstatovat i neměnné trendy.

- Od 07/2018 je znatelný propad prodeje a počátek druhého pololetí tohoto roku je nejhorší za posledních pět let.
- 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 %.
- Cenový dopad opatření ve smyslu zlevnění bytů bylo jen v časově omezeném období před zářím 2018, kdy bylo zlevnění bytů na trhu výraznější, ale cenová politika společností v září a říjnu se opět přiklonila ke zvyšování cen.
- Ceny nových bytů přicházejících na trh včetně listopadu, pak žádné snižování cen nevykazují.
- Do hry vstupuje i nárůst ceny stavebních prací u projektů, které nejsou dosud smluvně zajištěny.

Září a říjen byl opět z hlediska nové nabídky výrazně chudší než předešlé roky a nabídka dosáhla jen 63 % průměru předešlých let v těchto měsících. Na trh do přímého prodeje bylo dáno 965 nových bytů s průměrnou cenou za plochu 102 196 Kč/m². Byty v projektech rekonstrukcí tentokrát tvořily jen 13,5 % bytů a jejich průměrná cena za plochu dosáhla 133 233 Kč/m². Výrazným faktorem pak v tomto období bylo navýšení počtu bytů v projektech uvedených na trh v předešlých měsících tohoto roku. Developerské společnosti navýšily tuto nabídku o 230 bytů. Díky tomu celková nabídka bytů v letošním roce již dosáhla 5 015 nových bytů a po dvou letech překročila hranici 5 tis. bytů v roce.

Nové projekty představovaly 1 051 nových bytů a na trh jich společnosti daly necelých 92 %, tj. již uvedených 965 bytů.

Poptávka 09-10/2018 po jednotkách v bytových projektech oproti prázdninovým měsícům výrazně vzrostla. Oproti předešlému období 07-08/2018 byl nárůst v počtu o 31,6 %. Zvýšila se o 184 jednotek na 766 jednotek. Prodej bytů také vzrostl z 570 bytů na 739 bytů. Prodeje nebytových – komerčních jednotek v bytových projektech vzrostl z 12 kusů na 27 jednotek. Přes uvedený nárůst jsou čtyři měsíce druhého pololetí letošního roku obdobím s nejhorším prodejem od roku 2014.

Nabídka 09-10/2018 volných jednotek v bytových projektech během analyzovaného období vzrostla o 6 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci období vzrostl o 327 jednotek, tj. z 5 410 jednotek na 5 737 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly růstu o 316 bytů a činily 5 587 bytů.

Počet nových bytových projektů proti předešlému období také vzrostl – z 13 projektů na 24 projektů. Doprodáno bylo 15 bytových projektů s celkovým počtem 769 bytů. Do prodeje byly dány i 4 projekty s 85 rodinnými domy. Trh opustily 2 projekty se 123 rodinnými domy.

Ve 24 bytových projektech bylo na trh dáno 1 051 bytů a 28 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 965 bytů, tj. cca 92 % celkové nabídky.

Nabídka nových bytů v září daných na trh dosáhla jen 382 bytů a byla nejnižší za posledních pět let v tomto měsíci. Na trh vstoupilo 9 bytových projektů s celkovým objemem 383 bytů a 10 nebytovými jednotkami. Novou zářijovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 57,78 m², průměrná cena 5 956 616 Kč a parametr ceny plochy je 103 097 Kč/m².

Z hlediska jednotlivých dispozic bytů nabídka v silně preferovala dispoziční typ 1+. Nejvíce na trh přišlo bytů 1+ v počtu 162 bytů, tj. 42,2 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 2+ se 117 byty a 30,6 % podílu. Třetí je typ 3+ jen s podílem 17,8 % na nabídce a počtem 68 bytů. Typ 4+ byl na trhu dodán v počtu 31 bytů s 8,1 % podílu na nabídce a typ 5+ v počtu 4 bytů a podílem 1,0 %.

Byty v nových projektech navýšily nabídku v pěti městských obvodech — na Praze 3, 4, 5, 6 a 9. Nejvíce nových bytů získala opět Praha 5, kde bylo dáno na trh 124 nových bytů, tj. 32 % z celkové nabídky a navýšení volných bytů bylo o 8,2 %. Druhou v pořadí byla Praha 9 s 96 byty a podílem na celkové nabídce 25 % a navýšením volných bytů o 9,2 %. Na třetím místě byla Praha 4 s 20 % celkové nabídky – 75 bytů a navýšení volných bytů o 9,1 %. Na čtvrtém pak byla Praha 3 s podílem 19 % na nové nabídce a s navýšením volných bytů o plných 78,7 %, tj. 74 bytů. Na posledním místě byla Praha 6 jen s 13 byty a podílem 3 % na nabídce.

Celkové tržby nových bytů v září dosáhly cca 2,275 mld. Kč a při započtení i doplněné nabídky předešlých projektů o nové byty byly tržby 2,916 mld. Kč.

Nová nabídka v říjnu byla co do počtu bytů mírně podprůměrná. Na trh vstoupilo 15 bytových projektů s 668 byty a 18 nebytovými jednotkami. Do prodeje bylo dáno 583 bytů, tj. 87 % bytů celkové nové nabídky. Říjnovou nabídku lze charakterizovat velikostí průměrného bytu 60,17 m², průměrnou cenou 6 115 163 Kč a parametrem ceny plochy 101 629 Kč/m².

Z hlediska jednotlivých dispozic bytů byla nabídka ve struktuře odpovídající celé nabídce trhu.

V dispozičních typech se nabídka dotkla také všech šesti typů. Nejvíce na trh přišlo bytů 2+ v počtu 221 bytů, tj. 38,0 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 1+ se 171 byty a 29,4 % podílu. Třetí je typ 3+ jen s podílem 24,8 % na nabídce a počtem 144 bytů. Typ 4+ byl na trhu dodán v počtu 41 bytů s 7,1 % podílu na nabídce a typ 5+ a 6+ byl shodně v počtu 2 bytů a podílem 0,3 %.

Byty v nových projektech navýšily nabídku ve všech deseti městských obvodech. Nabídka byla z 75 % umístěna v pěti městských obvodech. Nejvíce nových bytů získala opět Praha 5, kde bylo dáno na trh 144 nových bytů, tj. 25 % z celkové nabídky a navýšení volných bytů bylo o 8,3 %. Druhou v pořadí byla Praha 3 se 100 byty a podílem na celkové nabídce 17 % a navýšením volných bytů téměř 60 %. Na třetím místě byla Praha 9 s 15 % celkové nabídky – 85 bytů a navýšení volných bytů o 7,5 %. Na čtvrtém pak byla Praha 10 s podílem 9 % na nové nabídce a s navýšením volných bytů o plných 7,6 %, tj. 55 bytů. Na pátém místě byla Praha 4 jen s 54 byty a podílem 9 % na nabídce. Ze zbývajících obvodů je zajímavější nabídka v Praze 1 se 48 byty, které navýšily volné byty v obvodu o 30 %.

Celkové tržby nových bytů v říjnu dosáhly cca 3,553 mld. Kč a při započtení i doplněné nabídky předešlých projektů o nové byty byly tržby 3,923 mld. Kč.

Celkem byly v září a říjnu uvedeny na trh byty v hodnotě cca 5,828 mld. Kč s cenou m² plochy bytu 102 196 Kč/m². Z pohledu tržeb měl největší podíl typ 2+ a to 32,4 %, na druhém místě byl typ 3+ pak 29,7 %, typ 1+ měl podíl 22,3 % a 4+ a 5+ měly podíl na tržbách podíl 13,4 % resp. 1,6 %. Z hlediska počtu bytů v jednotlivých dispozičních typech byl v nabídce opět relativně vysoko zastoupen typ 1+ s 34,5 %, kdy jeho početní zastoupení v celkové nabídce je necelých 26,5 %.

Z hlediska městských obvodů získala nejvíce nových bytů opět Praha 5 s podílem na nabídce 31 %, tj. 299 bytů, které navýšily volné byty v obvodu o 19,3 %. Největšího navýšení volných bytů v lokalitě pak bylo v Praze 3 o 174 nových bytů, a to je navýšení o téměř 120 %.

ZMĚNY NABÍDKY BYTŮ V OBDOBÍ 09-10/2018

Ve sledovaném období bylo na trhu umístěno celkem **24 nových rezidenčních projektů s celkovým objemem 1 079 jednotek z toho 1 051 bytů** a starší projekty byly doplněny o 230 bytů, tj. na trh přišlo v projektech celkem **1 281 nových bytů a přímo na trh bylo dáno 1 195 bytů**. Počet prodejně ukončených rezidenčních projektů dosáhl **15 projektů a trh opustilo 776 jednotek z toho 769 bytů**.

Byty z nových projektů byly dány na trh v počtu 385 bytů. Bilance celkové nabídky trhu (prodané, volné) byla za období září-říjen v počtu bytů kladná – na trhu v celkové nabídce přibylo 426 bytů. Počet jen volných bytů na trhu vzrostl o 316 bytů na 5 587 bytů a objem jejich tržeb za hodnocené období vzrostl o 1 012 mil. Kč na 36 288 mil. Kč.

Změnu nabídky volných bytů lze z charakterizovat:

- **POČET** volných bytů vzrostl z 5 271 bytů na 5 587 bytů, tj. o 316 bytů a 6,0 %
- **PRŮMĚRNÁ VELIKOST** bytu klesla ze 70,61 m² na 67,84 m², tj. o 2,6 m² a 4,0 %
- **PRŮMĚRNÁ CENA** bytu klesla ze 7 112 244 Kč na 6 990 595 Kč, tj. o 121 649 Kč a 1,7 %
- **PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY** bytu vzrostla z 102 131 Kč/m² na 104 096 Kč/m², tj. o 1 966 Kč/m² a 1,9 %

PRODEJ JEDNOTEK V OBDOBÍ 09-10/2018

Prodej jednotek oproti předešlým dvěma měsícům výrazně vzrostl – v počtu prodaných jednotek (byty a nebytové jednotky v bytových projektech) o 31,6 %. **Počet prodaných jednotek byl 766**, tj. nárůst o 184 jednotek. Z toho **počet prodaných bytů byl 739** a proti předešlému období vzrostl o 169 bytů.

Nárůst prodeje oproti prázdninovým měsícům se zdá výrazný, ale vzhledem k jeho propadu v tomto období, byl aktuální prodej druhý nejnižší v tomto roce.

Kvalitativní ukazatele nabízených jednotek:

- cena průměrné prodané jednotky se vzrostla o 591 417 Kč na 6 168 851 Kč
- průměrná velikost prodané jednotky se zvýšila o 5,6 m² na 66,26 m²
- parametr Kč/m² vzrostl o 3 111 Kč/m² na 95 860 Kč/m².

Vývoj poptávky za sledované dva měsíce **09-10/2018** k období 07-08/2018:

Kvantitativní ukazatele:

- **POČET** prodaných jednotek vzrostl o 184 ks; +31,6 %
- **PLOCHA** prodaných jednotek vzrostla o 17 702 m²; +41,4 %
- **TRŽBY** prodaných jednotek vzrostly o 1 525 mil. Kč; +39,0 %

Pokles ekonomických parametrů a jejich opětovný nárůst je ve vývoji poptávky cyklický s periodou cca půl roku. Pokud se zopakuje, tak by ekonomické parametry poptávky za 11-12/2018 měly ještě vzrůstat.

Klienti ve stejném období před rokem zakoupili průměrnou jednotku o 3,0 m² menší (- 4,3 %), levnější o 6,2 % (5 811 164 Kč) a cenový parametr plochy bytu Kč/m² byl nižší dokonce o 15,2 % (83 219 Kč/m²). Před rokem bylo prodáno 838 jednotek, tj. o 8,6 % více než letos.

V prodeji jednotek bylo deset měsíců letošního roku již nižších než v roce 2017. Celkem bylo prodáno 4 155 jednotek a v roce 2017 za stejné období 4 255 jednotek, tj. více o 2,5 %.

NABÍDKA JEDNOTEK K 31. 10. 2018

Souhrnná nabídka volných jednotek po stagnaci v minulém období výrazněji vzrostla z 5 410 jednotek na 5 737 jednotek, tj. nárůst o 327 jednotek a 6,0 %. Z toho počet jen volných bytů na trhu vzrostl o 316 bytů na 5 587 bytů.

Kvalitativní ukazatele nabízených jednotek:

- cena průměrné nabízené jednotky se snížila o 116 466 Kč na 6 996 845 Kč, tj. - 1,6 %
- průměrná plocha klesla na 68,89 m², tj. o 2,5 m², tj. - 3,5 %
- parametr Kč/m² vzrostl o 1 529 Kč/m² na 102 742 Kč/m², tj. + 1,5 %

Kvalitativní ukazatele volných jednotek v nabídce v hodnoceném období se opět změnily systémem – největší pokles ve výměře jednotky a nárůst v ceně plochy jednotky. Pokles velikosti jednotky byl dosti výrazný a způsobil i mírný pokles průměrné ceny.

Změna nabídky volných jednotek za sledované dva měsíce **08-10/2018** k období 07-08/2018:

Kvantitativní ukazatele:

- POČET nabízených jednotek vzrostl o 327 ks; +6,0 %
- PLOCHA nabízených jednotek se zvýšila o 8 996 m²; +2,3 %
- TRŽBY nabízených jednotek vzrostly o 1 151 mil. Kč; +3,2 %

Také u nabídky může být ještě zajímavé srovnání s předešlým obdobím v loňském roce – 2017. Klientům v tomto období bylo nabízeno o 887 jednotek ke koupi méně. Průměrná jednotka byla větší o 6,1 m², levnější o 86 660 Kč (6 910 193 Kč) a cenový parametr Kč/m² byl nižší o 11,2 % (92 364 Kč/m²). Nárůst cen byl před rokem těsně před skokem na 95 tis. Kč/m² a více.

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 09-10/2018

Cenová politika společností se během posuzovaných dvou měsíců výrazně změnila. Zlevňování před zahájením hypotečních omezení bylo ukončeno a nastoupilo opět vyšší zdražení než slevy, a to v relacích první poloviny roku, tj. poměru cca 3:1.

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo jen 676 jednotek a bylo více jak dvojnásobné oproti předešlému období. Dosáhlo částky 199,1 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 294 410 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 279 jednotek. Sleva dosáhla v průměru 223 629 Kč na jeden zlevněný byt (v předešlém období 438 tis. Kč). Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 62,4 mil. Kč.

Zdraženo bylo 11 % jednotek a zlevněno jen 4,9 % z počtu jednotek. Absolutní částka věnovaná na úpravu cen dosáhla 136,65 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 16,0 % z absolutně prodaných 912 jednotek (146 jednotek saturovalo vrácené) a v tržbách vrácená hodnota představovala 13 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací z 25 % a 75 % se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly ceny plochy 125 177 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do prodeje byla cena 107 934 Kč/m².

Prodejní model udával prodeje na 09-10/2018 z nabídky k 1. 10. 2018 v rozsahu 650 bytů. Z této

nabídky bylo nakonec prodáno 675 bytů a nová nabídka za 09-10/2018 zajistila 64 prodaných bytů. Celkem již uváděných 739 bytů. Model na poslední dva měsíce roku předpokládá prodeje mezi 700-750 byty. Uvidíme, jaká bude nová nabídka a zda klesne počet vrácených bytů do prodeje.

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