

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za září a říjen 2019

ÚVOD

Období září a října lze z pohledu celého roku označit za úspěšné. Prodej opět vzrostl. Je však nutné podotknout, že část nárůstu byla způsobena uvedením některých projektů na trh s již vysokým stupněm vyprodání v předprodejích mimo veřejný prodej. Nabídka nových bytů je v letošním roce nebyvale slabá, ale říjen pomohl stlačit deficit pod 1 000 bytů. Naopak nabídka volných bytů poprvé překonala 110 tis. Kč/m² za cenu plochy volného bytu.

Poptávka po bytech v období září a října výrazně vzrostla a dosáhla hodnot, kterých dosáhla naposledy v první polovině loňského roku. Prodej za deset měsíců letošního roku již překonal o cca 200 bytů prodej za stejné období loni. Naopak nabídka nových bytů je o cca 900 bytů nižší než v loňském roce na konci října. 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, kdy prodeje v druhém pololetí roku 2018 spadly o 30 %. V letošním roce je trend opačný – postupný nárůst prodeje, a to i díky příznivému vývoji úrokových sazeb.

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

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

- Počet nových bytů klesl meziročně o 16,2 % z 5 400 bytů na 4 526 bytů
- Plocha nových bytů klesla o 14,0 % z 318 626 m² na 274 024 m²

- Tržby nových bytů se snížily o 14,4 % z 32,707 mld. Kč na 27,987 mld. Kč

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

- Velikost nového bytu na trhu na konci období vzrostla o 2,6 % z 59,00 m² na 60,54 m²
- Cena nového bytu v ročním srovnání vzrostla o 2,1 % z 6 056 926 Kč na 6 183 715 Kč
- Cena plochy nového bytu klesla o 0,5 % z 102 651 Kč/m² na 102 135 Kč/m².

Z hlediska poptávky došlo proti stavu v pololetí roku ke zlepšení:

- Počet prodaných bytů ve srovnávaném období meziročně vzrostl ze 4 686 ks na 4 884 bytů, tj. na 104 %. V pololetí byl propad ještě 377 neprodaných bytů.
- Plocha prodaných bytů je nižší – v roce 2018 byla 296 063 m² a za stejné období letošního roku 293 372 m², tj. 99 %
- Tržby prodaných bytů byly naopak vyšší. V roce 2018 dosahovaly 28,494 mld. Kč a v letošním roce 29,777 mld. Kč, tj. zvýšení na 105 %. V pololetí byly aktuální tržby jen na 87,4 % roku 2018.

U kvalitativních parametrů prodaných bytů se situace proti pololetí výrazněji nezměnila – velikost prodaného bytu klesla na 95 % za stejné období roku 2018. Průměrná cena prodaného bytu opět stagnovala – mírný nárůst o 0,3 %. Cena plochy zaznamenala výrazný nárůst na 105,5 % za stejné období roku 2018. Poptávce se opět podařilo udržet si celkovou cenu zakoupeného bytu, ale opět při poklesu jeho velikosti a navýšení ceny plochy. Relace parametrů jsou:

- Velikost prodaného bytu klesla z 63,8 m² na 60,1 m², tj. o 4,9 %
- Průměrná cena prodaného bytu vzrostla z 6 080 692 Kč na 6 096 782 Kč, tj. o necelých 0,3 %
- Průměrná cena plochy prodaného bytu vzrostla z 95 200 Kč/m² na 100 422 Kč/m², tj. o 5,5 %

Z hlediska nabídky volných bytů na trhu je trend v druhém pololetí roku opačný. Počet volných bytů klesá a podíl bytů s cenou plochy nad 100 tis. Kč dosahuje 55 %. U bytů dispozičního typu 1+ dokonce dosahuje více jak 75 %. V pololetí byl počet volných bytů na trhu v letošním roce ještě o 11 % vyšší než v roce 2018. Aktuálně jej jejich počet o 1 % nižší:

- Počet volných bytů byl na konci období meziročně nižší o 1,0 % z 5 587 bytů klesl na 5 533 bytů
- Plocha volných bytů klesla o 0,7 % z 379 023 m² na 376 481 m²
- Tržby volných bytů se však zvýšily o 9,0 % z 36,288 mld. Kč na 39,557 mld. Kč

U kvalitativních parametrů volných bytů (cenové parametry vypočteny jen z bytů s uvedením ceny v ceníku) je situace parametrických změn rozdílná od jejich vývoje v poptávce. Na trhu jsou byty o stejné velikosti jako před rokem, ale za vyšší cenu plochy a za vyšší celkovou cenu. Relace parametrů jsou:

- Velikost volného bytu na trhu na konci období vzrostla jen na 100,3 % stejného období roku 2018, tj. na 68,04 m²
- Cena volného bytu vzrostla o 6,4 % na 7 438 285 Kč
- Cena plochy volného bytu vzrostla o 6,2 % na 110 538 Kč/m².

TRH A NOVÉ BYTY 09-10/2019

Nové byty za 09-10/2019 z hlediska počtu přišly na trh v podprůměrném množství a nabídka dosáhla 74 % průměru předešlých let v těchto měsících a oproti loňskému roku byla na 90 %. Na trh do přímého prodeje bylo dáno 1 072 nových bytů s průměrnou cenou za plochu 104 281 Kč/m². Byty v projektech rekonstrukcí se tentokrát na trhu neobjevily.

Poptávka 09-10/2019 po bytech oproti předcházejícím dvěma měsícům velmi výrazně vzrostla. Oproti předešlému období 07-08/2019 byl nárůst v absolutním počtu o 27,5 % a v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje) dokonce o 31,4 %. Absolutní prodej bytů vzrostl o 260 bytů na 1 205 bytů. Vzhledem k poklesu množství vrácených bytů do prodeje pak rozdílový ukazatel prodeje zaznamenal nárůst o 268 bytů na 1 120 bytů. Prodeje nebytových – komerčních jednotek v bytových projektech vzrostl z 15 jednotek na 30 jednotek. Meziročně zaznamenal prodej v tomto období výrazný nárůst o více jak 36 % v absolutně prodaných bytech a o téměř 52 % v rozdílovém prodeji.

Nabídka 09-10/2019 volných jednotek v bytových projektech během analyzovaného období vzrostla o 1,3 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci období vzrostl o 73 jednotek, tj. z 5 568 jednotek na 5 641 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly nárůstu o 92 bytů a činily 5 533 bytů. Nabídka volných jednotek tedy stagnovala. Období může být zajímavé skutečností, že cena plochy volných bytů poprvé na konci období přesáhla 110 tis. Kč/m² (parametr vypočteny jen z bytů s uvedením ceny v ceníku).

Počet nových bytových projektů proti předešlému období stagnoval – 14 projektů. Doprodáno bylo naopak o 8 projektů více, tj. 25 bytových projektů s celkovým počtem 1 810 bytů. Do prodeje nebyl dán žádný projekt s rodinnými domy. Trh naopak opustily 2 projekty s 25 rodinnými domy.

Ve 14 bytových projektech bylo na trh dáno 1 073 bytů a 4 nebytové jednotky. Do přímého prodeje bylo dáno 1 072 bytů, tj. cca 100 % celkové nabídky.

Nabídka nových bytů v září daných na trhu dosáhla 343 bytů. K průměru předešlých let dosáhla jen 43 % jejich hodnoty. Na trh vstoupilo 6 nových bytových projektů s celkovým objemem 343 bytů a 4 nebytovými jednotkami. Přímou na trh bylo z nových projektů umístěno uvedených 343 bytů. Novou zářijovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 60,7 m², průměrná cena 5 732 075 Kč a parametr ceny plochy je 94 379 Kč/m².

Struktura dispozic nových bytů za září jednoznačně k nabídce trhu preferovala typ 2+.

V dispozičních typech se nabídka dotkla pěti typů. Nejvíce na trh přišlo bytů 2+ v počtu 195 bytů, tj. 38,9 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 1+ s 76 byty a 28,0 % podílem na nabídce. Třetí je typ 3+ s podílem 22,8 % na nabídce a počtem 48 bytů. Typ 4+ s 22 byty měl podíl na nabídce 8,8 % a 5+ byl v počtu jen 2 bytů.

Byty v nových projektech navýšily nabídku ve čtyřech městských obvodech. Nejvíce nových bytů získala Praha 10, kde bylo dáno na trh 171 nových bytů, tj. 50 % z celkové nabídky a navýšení nových bytů v lokalitě bylo o 23,4 %. Druhou v pořadí byla Praha 5 s 32 % podílem na nabídce a s 101 byty a navýšením volných bytů o 7,8 %. Na třetím místě byla Praha 9 s 11 % celkové nabídky – 39 bytů a navýšení nových bytů o 4,3 %. Čtvrté místo obsadila Praha 6 s 23 byty, 7 % nabídky a navýšení nových bytů o 8,4 %.

Celkové tržby nových bytů v září dosáhly cca 1,966 mld. Kč.

Nová nabídka v říjnu byla v předešlých pěti letech vždy nadprůměrná a z celého roku v průměru obsadila 2 až 3 místo v počtu nových bytů. Říjen 2019 přinesl na trh v meziročním srovnání 104 % průměru předešlých pěti let a 103 % nabídky roku 2018 a jeho nabídka byla v letošním roce druhá nejvyšší. Říjen 2019 na trh přinesl 8 nových projektů. Všechny projekty byly bytové a

obsahovaly celkem 730 bytů, ale žádnou nebytovou jednotku. Do veřejného prodeje bylo dáno 729 bytů, tj. 99,9 % z celkové nabídky v projektech. Průměrná velikost projektu je 91 bytových jednotek a byla vysoko nad průměrnou velikostí rezidenčních projektů. Nabídku lze charakterizovat průměrnou velikostí nového bytu 65,1 m², průměrnou cenou 7 075 103 Kč a průměrnou cenou plochy 108 654 Kč/m².

Struktura dispozic nových bytů za říjen preferovala typ 2+, ale nadprůměrného zastoupení se dostalo i dispozici 3+.

V dispozičních typech se nabídka dotkla všech šesti sledovaných typů. Nejvíce na trh přišlo bytů 2+ v počtu 268 bytů, tj. 36,8 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 3+ s 213 byty a 29,2 % podílem na nabídce. Třetí je typ 1+ s podílem 20,6 % na nabídce a počtem 150 bytů. Typ 4+ byl na trh dodán v počtu 91 bytů s 12,5 % podílu na nabídce, typ 6+ v počtu 5 bytů a 0,7 % na nabídce a typ 5+ v počtu 2 bytů a podílem jen 0,3 % na nabídce. Struktura dispozic nových bytů za říjen sice absolutně preferovala typ 2+, ale z hlediska struktury trhu má vysoký podíl typ 3+.

Byty v nových projektech navýšily nabídku v pěti městských obvodech. Nejvíce nových bytů získala Praha 6, kde bylo dáno na trh 238 nových bytů, tj. 33 % z celkové nabídky a navýšení volných bytů v lokalitě bylo o výrazných 86,5 %. Druhou v pořadí byla Praha 8 s 32 % podílem na nabídce a s 230 byty. Svoji nabídku volných bytů tak navýšila o 61,5 %. Na třetím místě byla Praha 9 s 27 % celkové nabídky – 199 bytů a navýšení volných bytů o 12,7 %. Výrazně nižší byl podíl Prahy 4 se 7 % na nabídce, tj. 54 bytů a navýšení volných bytů o 6,0 %. Posledním obvodem je Praha 5 jen s 8 byty, tj. 1 % nabídky a navýšením volných bytů o 0,6 %.

Celkové tržby nových bytů v říjnu dosáhly cca 5,158 mld. Kč.

Celkem byly v září a říjnu uvedeny na trh byty v počtu 1 072 bytů, v hodnotě cca 7,124 mld. Kč s cenou m² plochy bytu 104 300 Kč/m². Z pohledu tržeb měl největší podíl typ 2+ a to 35,7 %, na druhém místě byl typ 3+ s podílem 29,8 %, 1+ měl podíl na tržbách 12,3 % a typ 4+ měl podíl 18,0 %. Typ 5+ a 6+ se na tržbách podílel 1,4 %, resp. 2,3 %. Z hlediska počtu bytů v jednotlivých dispozičních typech byl v nabídce nejvíce zastoupen typ 2+ s 43,2 %.

Z hlediska městských obvodů získala nejvíce nových bytů Praha 6 s podílem na nabídce 24 %, tj. 261 bytů, které navýšily nové byty v obvodu o 94,9 %. Celkově se na počtu volných bytů v nabídce nové byty podílely 18,7 %.

Nabídku nových bytů za 09-10/2019 lze k předešlému období 07-08/2019 charakterizovat:

Kvalitativní ukazatele:

- POČET nových bytů 1 072 ks, nárůst o 95 %
- PLOCHA nových bytů 68 301 m², nárůst o 85 %
- TRŽBY nových bytů daných na trh 7 123 851 640 Kč, nárůst o 82 %

Kvalitativní ukazatele:

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 63,7 m², nárůst o 2,4 m²
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 6 645 384 Kč, pokles o 452 236 Kč
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 104 300 Kč/m², pokles o 11 666 Kč/m²

VOLNÉ BYTY NA KONCI OBDOBÍ 09-10/2019

Nabídka volných bytů na trhu za sledované období mírně vzrostla a to o 92 bytů na 5 533 bytů.

V jednotlivých městských obvodech je nárůst jen u čtyřech obvodů. Největší zaznamenala Praha 6 o 198 bytů. Druhá s nárůstem volných bytů je Praha 8, která zvýšila nabídku volných bytů o 181 bytů. Třetí je Praha 9 s nárůstem o 147 bytů. Posledním

obvodem s nárůstem počtu volných bytů je Praha 10 se zvýšením o 23 bytů. Naopak větší pokles zaznamenaly městské obvody Praha 5 o 156 bytů, Prahy 3 o 106 bytů a Praha 4 o 97 bytů.

Zvýšení nabídky zaznamenaly všechny dispoziční typy s výjimkou typu 1+ a 5+. Největší nárůst zaznamenal typ 3+ o 73 bytů a nárůst nabídky o 5,2 %. Nárůst u typu 4+ byl o 4,8 % a 27 bytů, u typu 2+ o 1,5 % a 30 bytů. Naopak poklesu dosáhl typ 1+ o 34 bytů a snížení nabídky o 2,4 % a výrazný byl i u typu 5+ o 8 bytů a snížení nabídky o 7,8 %.

Nabídku volných bytů na konci období lze charakterizovat:

Kvalitativní ukazatele:

- POČET volných bytů 5 533 ks, nárůst o 1,7 %
- PLOCHA volných bytů 376 481 m², nárůst o 2,1 %
- TRŽBY volných bytů 39 556 801 989 Kč nárůst o 3,4 %

Kvalitativní ukazatele:

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 68,04 m², nárůst o 0,27 m²
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 438 285 Kč, nárůst o 83 374 Kč
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 110 528 Kč/m², nárůst o 584 Kč/m²

PODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 09-10/2019

Absolutně bylo prodáno 1 205 bytů, ale 85 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace se oproti počátku roku 2019 výrazně v tomto období snížil. Aktuálně v období je saturace 7,1 % z celkově prodaných bytů. Pokles vrácených bytů je způsoben skutečností, že „stáří“ těchto bytů ne trhu je cca 15 měsíců a že jejich množství zrcadlí prodeje z období cca 07-08/2018.

Prodané byty lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele:

- POČET prodaných bytů - celkem 1 205 ks/ saturace 85 ks/ bilančně 1 120 ks
- PLOCHA prodaných bytů - celkem 73 907 m²/ saturace 6 968 m²/ bilančně 66 939 m²
- TRŽBY prodaných bytů - celkem 7 748 mil. Kč / saturace 831 mil. Kč/ bilančně 6 917 mil. Kč

Kvalitativní ukazatele celkově prodaných bytů:

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 61,3 m²
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 748 124 Kč
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 104 836 Kč/m²

Nárůst prodejů se projevilo v sedmi městských obvodech. Největšího nárůstu prodejů dosáhla Praha 5 a to o 119 bytů oproti předešlému období a procentuální navýšení bylo 63 %. Výrazný nárůst prodejů v obvodu je z části způsoben uvedením projektu s vysokým stupněm vyprodání před dáním na trh. Výraznějšího zvýšení dále dosáhla druhá Praha 7 s nárůstem o 34 bytů a 71 %, třetí byla Praha 8 s nárůstem o 33 bytů a 94 %, čtvrtá Praha 6 s nárůstem o 30 bytů a 70 %. Ostatní městské obvody zaznamenaly snížení prodejů. Největšího snížení prodejů zasáhlo Prahu 9 o 22 bytů a 13 %. Druhým obvodem s vysokým propadem byla Praha 1 o 9 bytů o 39 %.

Z pohledu dispozičních typů pak zvýšenou poptávku zaznamenaly všechny dispoziční typy mimo typ 6+. Největší nárůst byl u typu 2+ o 131 bytů a 36 % oproti předešlému období, druhým byl typ 1+ s nárůstem o 61 bytů a 11 %, třetím typ 4+ o 37 bytů a nárůstem o 54 %, čtvrtým typ 3+ o 26 bytů a s nárůstem o 13 % a posledním typ 5+ o 6 bytů a nárůstem o 60 %.

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 09-10/2019

Cenová politika společností se během posuzovaných dvou měsíců opět změnila ve prospěch snížení ceny bytů a dosáhla poměru téměř 1:1 (běžný poměr je 2:1 ve prospěch zdražení). Je třeba však upozornit, že cenová politika v tomto

období byla u několika projektů spojena se změnou dispoziční struktury projektu a zdražení či zlevnění bylo vyvoláno změnou velikosti bytů. Proto je potřeba zejména částku na zlevnění bytů brát jako výjimečnou oproti běžnému období.

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo 1 161 jednotek a bylo oproti předešlému období jen v počtu vyšší o 26 %. Dosáhlo částky 268 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 230 616 Kč. Absolutní částka věnovaná na zdražení dosáhla 267,745 mil. Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 279 jednotek, a to je pokles o 1 %. Sleva dosáhla v průměru 761 080 Kč na jeden zlevněný byt (v předešlém období 285 tis. Kč). Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 212,341 mil. Kč.

Zdraženo bylo 20,6 % jednotek a zlevněno tentokrát 4,9 % z počtu jednotek. Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla 55,4 mil. Kč.

Charakteristika chování klientů z hlediska setrvání u budoucí kupní smlouvy se v roce 2019 „zlepšilo“. Vrácených jednotek bylo v posledních měsících roku 2018 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 jen 7,1 % z absolutně prodaných 1 205 bytů – 85 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala 10,7 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací z 33 % a 67 % se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly ceny plochy 112 966 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 121 516 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“.