

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za březen a duben 2019

ÚVOD

Rezidenční developerský trh Prahy má za sebou první čtyři měsíce, tj. třetinu roku. Pokud porovnáme stejné období roku 2018, můžeme získat dílčí vývojové ukazatele.

Z hlediska poptávky došlo k poklesu všech kvantitativních ukazatelů:

- Počet prodaných bytů klesl z 2 037 ks na 1786 bytů, tj. na 87,7 %
- Plocha prodaných bytů klesla z 129 286 m² na 108 417 m², tj. na 83,9 %
- Tržba prodaných bytů klesla z 12,186 mld. Kč na 11,055 mld. Kč, tj. na 90,7 %

U kvalitativních parametrů prodaných bytů je situace jiná, ale předpokladatelná – cenové parametry vzrostly, ale velikost prodaného bytu klesla. Relace parametrů jsou:

- Velikost prodaného bytu klesla z 63,5 m² na 60,7 m², tj. o necelých 5 %
- Průměrná cena prodaného bytu vzrostla z 5 982 271 Kč na 6 189 904 Kč, tj. o necelých 3,5 %
- Průměrná cena plochy prodaného bytu vzrostla z 94 255 Kč/m² na 101 969 Kč/m², tj. o více jak 8 %

Z hlediska nabídky volných bytů na trhu byl trend opačných. Kvantitativní ukazatele volných bytů na trhu se k poslednímu dubnu meziročně zvyšovaly:

- Počet volných bytů vzrostl na konci období meziročně o téměř 20 % na 5 775 bytů
- Plochy volných bytů vzrostla o 10,5 % na 385 327 m²
- Tržby volných bytů se zvýšily o více jak 20 % na 38,583 mld. Kč

U kvalitativních parametrů volných bytů je situace jiná, velikost volných bytů klesla, jejich cena stagnovala a cena plochy vzrostla. Relace parametrů jsou:

- Velikost volného bytu na trhu na konci období klesla na 92,4 % stejného období roku 2018, tj. na 66,7 m²
- Cena volného bytu v ročním období stagnovala – klesla o necelé 1 % na 7 070 418 Kč
- Cena plochy volného bytu vzrostla o 7,7 % na 107 095 Kč/m².

Aktuálně se zdá, že trh vysílá signály, že již ceny nových bytů neporostou nijak výrazně. Cena volných bytů pak bude zrcadlit neprodané drahé byty z roku 2018, ale vzhledem k cenové politice v posledních dvou měsících se zdá, že i zde developeři možná přistoupí k výraznějšímu zlevnění.

TRH A NOVÉ BYTY 03-04/2019

Březen a duben 2019 byl z hlediska nové nabídky průměrný a nabídka dosáhla 97 % průměru předešlých let v těchto měsících a oproti loňskému roku byla dokonce o 3 % vyšší. Na trh do přímého prodeje bylo dáno 1 184 nových bytů s průměrnou cenou za plochu 98 466 Kč/m². Byty v projektech rekonstrukcí tentokrát tvořily mírně podprůměrných 20 % v počtu bytů a jejich průměrná cena za plochu dosáhla 127 601 Kč/m². Nové byty v projektech s novou výstavbou tak tvořily 80 % nové nabídky a jejich cena plochy v průměru dosáhla velmi nízké hodnoty 93 890 Kč/m². Zdá se, že trh začal reagovat na snižující se poptávku již v cenové politice a za rozhodující již není brána cena volných bytů, ale cena bytů prodaných.

Poptávka 03-04/2019 po jednotkách v bytových projektech oproti předcházejícím dvěma měsícům mírně vzrostla. Oproti předešlému období 01-02/2019 byl nárůst v počtu o 7,8 %. Vzrostla o 57 jednotek na 785 jednotek. Prodej bytů také vzrostl ze 738 bytů na 761 bytů (rozdílový počet). Prodeje nebytových – komerčních jednotek v bytových projektech vzrostl z 9 kusů na 24 jednotek. Přes nárůst mezi obdobími jde mezi ročně poměrně výrazný pokles o 13,1 %.

Nabídka 03-04/2019 volných jednotek v bytových projektech během analyzovaného období vzrostla o 8,5 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci období vzrostl o 466 jednotek, tj. z 5 448 jednotek na 5 914 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly nárůstu o 327 bytů a činily 5 775 bytů. Nabídka volných jednotek díky nízké poptávce a relativně dobré nabídce zůstává stále poměrně vysoká.

Počet nových bytových projektů proti předešlému období výrazně vzrostl – z 13 projektů na 21 projektů. Doprodáno bylo 15 bytových projektů s celkovým počtem 850 bytů. Do prodeje bylo dáno 9 projektů se 142 rodinnými domy. Trh naopak opustily 1 projekt s 11 rodinnými domy.

Ve 21 bytových projektech bylo na trh dáno 1 311 bytů a 7 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 1 184 bytů, tj. cca 90,3 % celkové nabídky.

Nabídka nových bytů v březnu daných na trhu dosáhla 919 bytů včetně doplnění nabídky již prodávaného projektu. Na trh vstoupilo 12 nových bytových projektů s celkovým objemem 932 bytů a 1 nebytovou jednotkou. Přímo na trh bylo z nových projektů umístěno 875 bytů. Novou březnovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 57,79 m², průměrná cena 5 786 203 Kč a parametr ceny plochy je 100 119 Kč/m².

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

V dispozičních typech se nabídka dotkla pěti typů. Nejvíce na trh přišlo bytů 2+ v počtu 317 bytů, tj. 34,5 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ

1+ s 310 byty a 33,7 % podílem na nabídce. Třetí je typ 3+ s podílem 26,6 % na nabídce a počtem 244 bytů. Typ 4+ byl na trh dodán v počtu 43 bytů s 4,7 % podílu na nabídce. Poslední typ 5+ byl v počtu jen 5 bytů.

Byty v nových projektech navýšily nabídku v sedmi městských obvodech. Nejvíce nových bytů získala Praha 4, kde bylo dáno na trh 261 nových bytů, tj. 28 % z celkové nabídky a navýšení volných bytů v lokalitě bylo o 35,5 %. Druhou v pořadí byla Praha 3 s 21 % podílem na nabídce a s 193 byty. Na třetím místě byla Praha 2 se 17 % celkové nabídky – 154 bytů a navýšení volných bytů o vysokých 71,6 %. Čtvrté místo obsadila Praha 9 se 149 byty, 16 % nabídky a navýšení volných bytů o 13,3 %. Pátá v pořadí je Praha 7 s podílem na nabídce 14 %, počet bytů 127 a navýšení volných bytů v obvodu o 32,2 %. Na posledním místě se 2 % nabídky se umístila Praha 5 s 18 byty a Praha 6 s 17 byty.

Celkové tržby nových bytů v březnu dosáhly cca 5,37 mld. Kč.

Nová nabídka v dubnu byla co do počtu bytů silně podprůměrná oproti předešlým letům – 47 % průměru předešlých pěti let. Na trh vstoupilo 9 bytových projektů s 379 byty a 6 nebytovými jednotkami. Do prodeje bylo dáno 309 bytů, tj. 81,5 % bytů celkové nové nabídky. Dubnovou nabídku lze charakterizovat velikostí průměrného bytu 63,01 m², průměrnou cenou 5 955 537 Kč a parametrem ceny plochy 94 929 Kč/m².

Struktura dispozic nových bytů za duben preferovala jednoznačně typ 2+, typ 1+ naopak byl zhruba na třetině nabídky trhu.

V dispozičních typech se nabídka dotkla pěti typů. Nejvíce na trh přišlo bytů 2+ v počtu 164 bytů, tj. 53,1 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 3+ se 74 byty a 23,9 % podílem na nabídce. Třetí je typ 4+ s podílem 12,3 % na nabídce a počtem 38 bytů. Typ 1+ byl na trh dodán v počtu 31 bytů s 10,0 % podílu na nabídce. Poslední typ 5+ byl v počtu jen 2 bytů.

Byty v nových projektech navýšily nabídku v pěti městských obvodech. Nejvíce nových bytů získala Praha 5, kde bylo dáno na trh 138 nových bytů, tj. 45 % z celkové nabídky a navýšení volných bytů v lokalitě bylo o 8,2 %. Druhou v pořadí byla Praha 10 s 34 % podílem na nabídce a se 104 byty. Svoji nabídku volných bytů tak navýšila o 17 %. Na třetím místě byla Praha 3 s 10 % celkové nabídky – 154 bytů a navýšení volných bytů o 5,6 %. Čtvrté místo obsadila Praha 9 s 23 byty, 7 % nabídky a navýšení volných bytů o 1,8 %. Pátá a poslední v pořadí je Praha 2 s podílem na nabídce 4 %, počet bytů 13 a navýšení volných bytů v obvodu o 3,6 %.

Celkové tržby nových bytů v dubnu dosáhly cca 2,26 mld. Kč.

Celkem byly v březnu a dubnu uvedeny na trh byty v hodnotě cca 7,63 mld. Kč s cenou m² plochy bytu 98 466 Kč/m². Z pohledu tržeb měl největší podíl typ 2+ a to 36,0 %, na druhém místě byl typ 3+ pak 34,5 %, typ 1+ měl podíl 16,1 % a 4+ měl podíl na tržbách 12,1 %. Z hlediska počtu bytů v jednotlivých dispozičních typech byl v nabídce nejvíce zastoupen typ 2+ s 39,3 %, kdy jeho početní zastoupení v celkové nabídce je 38,9 %.

Z hlediska městských obvodů získala nejvíce nových bytů opět Praha 4 s podílem na nabídce 22,0 %, tj. 261 bytů, které navýšily volné byty v obvodu o 30,7 %. Celkově se počet volných bytů navýšil o 18,4 %.

Nabídku nových bytů za 03-04/2019 lze charakterizovat:

Kvalitativní ukazatele:

- POČET nových bytů 184 ks
- PLOCHA nových bytů 70 029 m²
- TRŽBY nových bytů daných na trh 6 945 431 118 Kč

Kvalitativní ukazatele:

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 59,1 m²
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 5 823 844 Kč
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 98 466 Kč/m²

VOLNÉ BYTY NA KONCI OBDOBÍ 03-04/2019

Ve sledovaném období bylo na trhu umístěno celkem **28 nových rezidenčních projektů s celkovým objemem 1460 jednotek z toho 1 311 bytů**. Prodejně ukončených rezidenčních projektů bylo **15 projektů a trh opustilo 764 jednotek z toho 750 bytů**.

Nabídku volných bytů na konci období lze z charakterizovat:

Kvalitativní ukazatele:

- POČET volných bytů 5 775 ks
- PLOCHA volných bytů 385 327 m²
- TRŽBY volných bytů 38 583 271 032 Kč

Kvalitativní ukazatele:

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 66,72 m²
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 070 418 Kč
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 107 095 Kč/m²

PODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 03-04/2019

Absolutně bylo prodáno 915 bytů, ale 154 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace se i počátkem roku 2019 drží na vysokém podílu – aktuálně v období je saturace 16,8 % z celkově prodaných bytů.

Prodané byty lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele:

- POČET prodaných bytů - celkem 915 ks/ saturace 154 ks/ bilančně 761 ks
- PLOCHA prodaných bytů - celkem 53 468 m²/ saturace 9 158 m²/ bilančně 44 310 m²
- TRŽBY prodaných bytů - celkem 5 358 mil. Kč/ saturace 981 mil Kč./ bilančně 4 377 mil Kč

Kvalitativní ukazatele celkově prodaných bytů:

- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 58,4 m²
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu 5 855 668 Kč
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 100 208 Kč/m²

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 03-04/2019

Cenová politika společností se během posuzovaných dvou měsíců se výrazně změnila. Zlevňování jednotek se tentokrát koná velmi výrazně. Poměr mezi zdražením a zlevnění byl dlouhodobě cca 2:1, tentokrát je opačný cca 1:2

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo jen 432 jednotek a bylo nižší oproti předešlému období o 32 %. Dosáhlo částky 85,760 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 198 520 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 548 jednotek, a to je nárůst o 76 %. Sleva dosáhla v průměru 266 247 Kč na jeden zlevněný byt (v předešlém období 288 tis. Kč). Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 145,9 mil. Kč.

Zdraženo bylo 7,3 % jednotek a zlevněno tentokrát 9,3 % z počtu jednotek. Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla – 60,142 mil. Kč.

Charakteristika chování klientů z hlediska setrvání u kupní smlouvy se rok od roku zhoršuje. Vrácených jednotek bylo v roce 2016 v průměru za rok 7,8 %, v roce 2017 10,6 % vrácených jednotek z celkově prodaných a v roce 2018 13,5 %. Znamená to, že procento vrácených bytů do prodeje již tři roky po sobě vzrůstá o cca 3 %. Lze tedy předpokládat, že v roce 2019 může dosahovat k 15 % - 16 %.

Ve sledovaném období dosáhl podíl vrácených jednotek do prodeje 16,8 % z absolutně prodaných 915 bytů – 154 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala 18,3 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací z 10 % a 90 % se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly ceny plochy 105 138 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 107 368 Kč/m².

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