

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za listopad a prosinec 2020

ÚVOD

Největším překvapením vývoje trhu v období listopadu a prosince byl velký nárůst nových bytů daných na trh. Nabídka nových bytů byla tvořena jednak z 75 % byty v nových projektech vstupujících na trh (382 bytů), ale současně společnosti navýšily nabídky starších projektů roku 2020 o plných 130 bytů, tj. 25 % celkové nabídky (celkem 512 bytů).

Druhou zajímavostí je udržení vysoké poptávky v rozsahu poptávky předešlého období, tj. 1 295 prodaných bytů. Za poslední čtyři měsíce roku tak poptávka vystřelila k hodnotám, které dosáhla naposledy v roce 2016.

Nabídka volných bytů na trhu se za období listopad a prosinec výrazně snížila. Je to důsledek vysoké poptávky a to i přes vzrůstající nabídku nových bytů. Pokles za sledované dva měsíce byl 349 bytů, tj. 6 %. Nabídka volných bytů na konci roku 2020 byla však přes pokles o 57 bytů vyšší, než na konci roku 2019, tj. nárůst cca o 1 %.

TRH 11-12/2020

Nové byty za 11-12/2020 z hlediska počtu přišly na trh v nadprůměrném množství a nová nabídka dosáhla 121 % průměru předešlých šesti let v těchto měsících a oproti loňskému roku byla na 107 % jeho hodnot. Na trh do přímého prodeje bylo dáno 850 nových bytů s průměrnou cenou za plochu 112 263 Kč/m². Byty v projektech rekonstrukcí tvořily 12,2 % nabídky, tj. 104 bytů s cenou plochy 108 093 Kč/m². Byty v projektech s novou výstavbou v počtu 746 bytů, pak měly cenu plochy 112 748 Kč/m². Nabídka nových bytů tak za dvanáct měsíců roku přinesla 6 022 nových bytů a je druhou nejvyšší roční nabídkou za posledních sedm let. V ročním srovnání, pak ale na trh přišlo o necelých 11 % bytů více, tj. o 584 bytů.

Poptávka 11-12/2020 po bytech byla stejná s vysokou poptávkou předcházejících dvou měsíců. Oproti předešlému období 09-10/2020 byl nárůst v absolutním počtu jen 3 % a v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje) bylo množství prodaných bytů stejné - 1 295 bytů. Absolutní prodej bytů vzrostl o 44 bytů na 1 410

bytů. Vzhledem k většímu množství vrácených bytů do prodeje pak rozdílový ukazatel prodeje byl shodný ve výši, již uvedených 1 295 bytů. Prodeje nebytových - komerčních jednotek v bytových projektech z 19 jednotek na 9 jednotek.

V nárůstu poptávky výrazně vybočil z hlediska dispozičních typů, typ 1+, kdy v bilančně prodaných bytech měl nárůst o téměř 17 %. Ostatní nejprodávanější dispoziční typy zaznamenaly proti předešlému období pokles - typ 2+ o 3 %, typ 3+ o 14 %.

V meziročním srovnání bylo prodáno o 35 % bytů více v absolutním prodeji a o 33 % více v rozdílovém počtu (po zohlednění vrácených bytů do prodeje).

Nabídka 11-12/2020 volných jednotek v bytových projektech během analyzovaného období díky zejména přetrvávající vyšší poptávce výrazně klesla - o 331 jednotek, tj. 5,8 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci období klesl z 5 755 jednotek na 5 424 jednotek. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly poklesu o 349 bytů a činily 5 328 bytů, tj. pokles o 6,1 %. Počet nebytových jednotek v bytových projektech v období v nabídce naopak vzrostl ze 78 jednotek na 96 jednotek.

Cena plochy volných bytů se změnila o 1 822 Kč/m² na 120 023 Kč/m², tj. nárůst o 1,5 % (parametr vypočtený jen z bytů s uvedením ceny v ceníku). Meziročně cena plochy volného bytu v nabídce vzrostla z 106 072 Kč/m² na uvedených 120 023 Kč/m², tj. o 13 951 Kč/m² a 13,2 %.

Počet nových bytových projektů byl oproti předešlému období o 7 projektů vyšší - 24 projektů. Narostl počet bytů v nových projektech z 876 bytů na 918 bytů. Doprodáno bylo 12 projektů s celkovým počtem 842 bytů. Do prodeje byly dány 2 projekty se 31 rodinnými domy. Trh naopak opustily 2 projekty se 20 rodinnými domy.

V 24 bytových projektech bylo na trh dáno 850 bytů a 8 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 93 % celkové nabídky.

NOVÉ BYTY ZA OBDOBÍ 11-12/2020

Nabídka bytů v nových projektech v listopadu byla i po doplnění nabídky v prosinci nižší, než je šestiletý průměr - dosáhla jen na 85 % jeho hodnoty. Ve srovnání s loňskou nabídkou za jedenáct měsíců roku je o 16 % letošní nabídka nižší.

Listopad 2020 na trh přinesl 9 nových rezidenčních projektů. Bytových bylo 8 projektů a obsahovaly celkem 534 bytů a 3 nebytové jednotky. Na trh přišel i 1 projekt rodinných domů se 24 domy. Do veřejného prodeje bylo dáno 88 % bytů v projektech, tj. 471 bytů. Průměrná velikost rezidenčního projektu je 66 bytových jednotek a to je průměr velikosti rezidenčních projektů.

V dispozičních typech se nabídka dotkla čtyř sledovaných typů. Nejvíce na trh přišlo standardně bytů 2+ v počtu 243 bytů, tj. 51,9 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 1+ s 93 byty a 19,9 % podílem na nabídce. Třetí je typ 3+ s podílem 16,0 % na nabídce a počtem 75 bytů. Nejméně získal typ 4+ a to 57 bytů a s 12,2 % podílem na nabídce.

Struktura dispozic nových bytů v listopadu výrazně preferovala ve vztahu ke struktuře trhu i množství dispoziční typ 2+.

Byty v nových projektech navýšily nabídku v pěti městských obvodech. Podle množství nových bytů lze městské obvody seřadit:

1. Praha 6 získala 172 nových bytů, tj. 37 % celkové nabídky a volné byty navýšila o také 59 %
2. Praha 4 získala 126 nových bytů, tj. 27 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 15 %
3. Praha 2 získala 79 nových bytů, tj. 17 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 41 %
4. Praha 9 získala 70 nových bytů, tj. 15 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 11 %
5. Praha 10 získala 21 nových bytů, tj. 4 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 6 %

Celková nabídka volných bytů na trhu vzrostla o 10 %. Celkové tržby nových bytů v září dosáhly cca 3,812 mld. Kč.

Oproti volným bytům na trhu obsahovala nová nabídka menší byty o 10 %, v průměrné celkové ceně levnější byty o 16,5 % a v ceně plochy levnější o 7 %.

Nová nabídka v prosinci byla nadprůměrná a letošní rok vynesla, až na 2. místo v počtu nových bytů za posledních 7 let. Ve srovnání s loňskou nabídkou za dvanáct měsíců roku je o 10 % letošní nabídka vyšší.

Prosinec 2020 na trh přinesl 17 nových rezidenčních projektů. Bytových bylo 16 projektů a obsahovaly celkem 384 bytů a 4 nebytové jednotky. Na trh přišel i 1 projekt rodinných domů se 7 domy. Do veřejného prodeje bylo dáno 99,5 % bytů v projektech, tj. 382 bytů. Průměrná velikost rezidenčního projektu je 26 bytových jednotek a to je hluboce pod průměrem velikosti rezidenčních projektů.

V dispozičních typech se nabídka dotkla čtyř sledovaných typů. Nejvíce na trh přišlo standardně bytů 2+ v počtu 202 bytů, tj. 52,9 % z celkové nabídky. Druhým v pořadí byl typ 3+ s 86 byty a 22,5 % podílem na nabídce. Třetí je typ 1+ s podílem 15,7 % na nabídce a počtem 60 bytů. Na své poměry hodně získal opět typ 4+ a to 34 bytů a podílem 8,9 %.

Struktura dispozic nových bytů v říjnu výrazněji preferovala ve vztahu ke struktuře trhu i množství dispoziční typ 2+.

Byty v nových projektech navýšily nabídku v sedmi městských obvodech. Podle množství nových bytů lze městské obvody seřadit:

1. Praha 5 získala 93 nových bytů, tj. 24 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 8 %
2. Praha 8 získala 91 nových bytů, tj. 24 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 18 %
3. Praha 6 získala 84 nových bytů, tj. 22 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 22 %
4. Praha 10 získala 51 nových bytů, tj. 13 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 14 %
5. Praha 4 získala 39 nových bytů, tj. 10 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 4 %
6. Praha 7 získala 18 nových bytů, tj. 5 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 6 %
7. Praha 9 získala 6 nových bytů, tj. 2 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 1 %

Celková nabídka volných bytů na trhu vzrostla o 8 %. Celkové tržby nových bytů v prosinci dosáhly cca 2,646 mld. Kč.

Oproti volným bytům na trhu obsahovala nová nabídka menší byty o 10 %, v průměrné celkové ceně levnější byty o 19,4 % a v ceně plochy levnější o 10 %.

Celkem byly v listopadu a prosinci uvedeny na trh byty v nových projektech v počtu 850 bytů, v hodnotě cca 6,458 mld. Kč s cenou plochy bytu 112 263 Kč/m². Z pohledu tržeb měl největší podíl typ 2+ a to 45,0 %, na druhém místě byl typ 3+ s podílem 25,3 %, 4+ měl podíl na tržbách 19,3 % a typ 1+ měl podíl 9,9 %. Z hlediska počtu bytů v jednotlivých dispozičních typech byl v nabídce nejvíce zastoupen typ 2+ s 52,4 %.

Byty v nových projektech navýšily celkem nabídku v osmi městských obvodech. Podle množství nových bytů lze městské obvody seřadit:

1. Praha 6 získala 256 nových bytů, tj. 30 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 56 %
2. Praha 4 získala 165 nových bytů, tj. 19 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 17 %
3. Praha 5 získala 93 nových bytů, tj. 11 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 7 %
4. Praha 8 získala 91 nových bytů, tj. 11 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 15 %
5. Praha 2 získala 79 nových bytů, tj. 9 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 32 %
6. Praha 9 získala 76 nových bytů, tj. 9 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 11 %
7. Praha 10 získala 72 nových bytů, tj. 8 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 18 %
8. Praha 7 získala 18 nových bytů, tj. 2 % celkové nabídky a volné byty navýšila o 6 %

Celková nabídka volných bytů na trhu vzrostla o 16 %.

Nabídku nových bytů za 11-12/2020 lze k předešlému období 09-10/2020 charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

POČET nových bytů 850 ks pokles o 2,2 %
PLOCHA nových bytů 53 335 m² pokles o 8,5 %
TRŽBY (ceníkové) nových bytů daných na trh 5 987 574 129 Kč pokles o 10,5 %

Kvalitativní ukazatele

PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 62,75 m² pokles o 4,3 m² a 6,4 %
PRŮMĚRNÁ CENA bytu 7 044 205 Kč pokles o 651 549 Kč, tj. 8,5 %

PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 112 263 Kč/m² pokles o 2 497 Kč/m², tj. 2,2 %

VOLNÉ BYTY NA KONCI OBDOBÍ 11-12/2020

Nabídka volných bytů na trhu za sledované období tentokrát opět poklesla a to o 349 bytů na 5328 bytů, tj. o 6,1 %. Narozdíl od předešlého období, kdy byla nabídka nových bytů podprůměrná, a naopak poptávka vysoko nadprůměrná, ve sledovaném období byla poptávka i nabídka nadprůměrná a pokles volných bytů nebyl tak radikální.

V ročním srovnání byla na koci roku 2019 nabídka volných bytů jen o 57 bytů nižší, tj. o 1,1 %.

Pokles nabídky volných bytů tentokrát postihl všechny městské obvody s výjimkou Prahy 6 a Prahy 2, kde došlo k nárůstu počtu bytů o cca 11 % resp. 20,6 %. V absolutních hodnotách počtu největší pokles zaznamenala Praha 9 o 169 bytů. Druhá s největším poklesem volných bytů je Praha 8, která snížila nabídku volných bytů o 93 bytů. Třetí je Praha 5 s poklesem o 68 bytů. Praha 3 a Praha 4 měla pokles o 43 bytů resp. 22 bytů. Nejnižší pokles volných bytů byl u Prahy 10 o 22 bytů, Prahy 1 o 7 bytů a Prahy 7 o 4 byty.

Pokles nabídky zaznamenaly i všechny dispoziční typy s výjimkou typu 4+, kde došlo k nárůstu o 4 byty, tj. necelé 1 %. Největší pokles nastal u typu 1+ o 11,0 %, u typu 2+ o 6,5 %, typu 3+ o 3,3 % a u typu 5+ o 18,1 %.

Nabídku volných bytů na konci období lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

POČET volných bytů 5 328 ks pokles o 6,1 %
PLOCHA volných bytů 369 577 m² pokles o 4,8 %
TRŽBY volných bytů 41 902 903 327 Kč pokles o 4,0 %

Kvalitativní ukazatele

PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 69,37 m² nárůst o 1,02 m², tj. 1,5 %
PRŮMĚRNÁ CENA bytu 8 174 581 Kč nárůst o 231 729 Kč, tj. o 2,9 %
PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 120 023 Kč/m² nárůst o 1 822 Kč/m², tj. o 1,5 %

Cena plochy volného bytu, která v prázdninovém období výrazně vzrostla poprvé od počátku roku, se tentokrát navýšila jen minimálně, ale poprvé přesáhla hodnotu 120 tis. Kč.

PRODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 11-12/2020

Poptávka v analyzovaném období dosáhla v bilančních prodejkách stejné hodnoty jako v předešlém období 1 295 bytů a v ročním srovnání byla vyšší o více jak 33 %. Na její výši mělo vliv několik nestandardních faktorů:

- Na trh přišly nové projekty s poměrně velkým prodejem uskutečněným před uvedením projektů na trh.
- Několik projektů po získání stavebního povolení nebo kolaudace převedlo větší množství bytů z rezervací do statusu prodáno.

Absolutně bylo prodáno 1 410 bytů a z toho 115 bytů saturovalo množství bytů vrácených do prodeje na celém trhu. Podíl saturace v tomto období mírně vzrostl. Aktuálně v období je saturace 8,2 % z celkově prodaných bytů. Jde oproti minulému období o nárůst o 3,0 %. Oproti období 09-10/2020 bylo prodáno o 3,2 % bytů absolutně více a u bilančně prodaných bytů bylo jejich množství stejné. Byly prodány byty menší (o 1,2 m²) a levnější o 1,3 % v celkové ceně bytu a dražší 0,7 % v ceně plochy. Lze tedy konstatovat, že poptávka zahrnovala téměř stejné byty, jako v předešlém období.

Prodané byty lze z charakterizovat:

Kvantitativní ukazatele

POČET prodaných bytů celkem 1 410 ks / saturace 115 ks / bilančně 1 295 ks

PLOCHA prodaných bytů celkem 85 599 m² / saturace 8 112 m² / bilančně 77 487 m²

TRŽBY prodaných bytů celkem 9 320 mil. Kč / saturace 915 mil. Kč / bilančně 8 405 mil. Kč

Kvalitativní ukazatele celkově- absolutně prodaných bytů

PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu 60,7 m², tj. pokles o 1,9 %

PRŮMĚRNÁ CENA bytu 6 609 752 Kč, tj. pokles o 1,3 %

PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu 108 877 Kč/m², tj. nárůst o 0,7 %

Nárůst bilančních prodejů se v období projevilo v šesti městských obvodech. Největší nárůst prodejů proběhl na Praze 8 a Praze 6 a to o 107 bytů resp. 85 bytů oproti předešlému období, tj. zvýšení o 108 % resp. 68 %. Výrazného nárůstu dále dosáhla Praha 4 o 42 bytů a o 24 % oproti předešlému období. Výraznější byl nárůst i u Prahy 3 o 39 bytů a 229 %. Praha 2 a Praha 1, pak měly nárůst prodejů o 15 bytů resp. 4 byty, tj. o 37 % resp. 133 %. Pokles prodejů naopak zaznamenala Praha 5 o 190 bytů a 51 %, Praha 9 o 57 prodaných bytů a 19 %, Praha 7 o 31 bytů méně než v předešlém období, tj. o 57 % a Praha 10 o 14 bytů, tj. o 13 %.

Z pohledu dispozičních typů největší zvýšenou poptávku zaznamenal dispoziční typ 1+ a to o 12,7 % v absolutním a 16,8 % v bilančním prodeji. Druhý největší nárůst bilančně prodaných bytů byl u typu 5+ o 54,5 % oproti předešlému období. Malý nárůst bilančních prodejů o 1 % zaznamenal i typ 4+. Naopak typ 3+ zaznamenal největší pokles v bilančních prodejkách o 14,0 % a typ 2+ o 2,8 %.

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 11-12/2020

Cenová politika společností se během posuzovaných dvou měsíců poměrově zvýšila částku na zdražení jednotek. Běžný poměr mezi částkami na zdražení a zlevnění bytů je 2:1 ve prospěch zdražení v tomto období byl poměr 3,8:1.

Zdražení v počtu jednotek zasáhlo jen 686 jednotek a bylo oproti předešlému období jen v počtu nižší o 4 %. Dosáhlo částky 133,291 mil. Kč, tj. na jednu zdraženou jednotku 194 302 Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 177 jednotek, a to je pokles o 34 %. Sleva dosáhla v průměru 199 677 Kč na jeden zlevněný byt. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 35,343 mil. Kč a je o 50 % nižší než částka v předešlém období.

Zdraženo bylo 12,6 % jednotek a zlevněno tentokrát 3,3 % z počtu jednotek. Bilance absolutní částky věnované na úpravu cen dosáhla 98 mil. Kč.

Charakteristika chování klientů z hlediska setrvání u budoucí kupní smlouvy se počátkem roku 2020 držela pozitivního vývoje roku 2019. Vrácených jednotek bylo v roce 2018 z absolutně prodaných bytů 13,3 %. V roce 2019 to bylo jen 10,4 %. Za první dva měsíce letošního roku byl tento ukazatel necelých 8 %. Za březen a duben však ukazatel vzrostl na 21,8 %, v květnu a červnu klesl na 16,8 % a v červenci a srpnu dosáhl 14,7 %. Za září a říjen pak klesl dokonce na 5,2 %. V aktuálně posuzovaném období, pak ukazatel je 8,2 %.

Ve sledovaném období dosáhl podíl vrácených jednotek do prodeje 8,2 % z absolutně prodaných 1 410 bytů - 115 bytů saturovalo vrácené byty a v tržbách vrácená hodnota představovala 9,8 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací z 30 % a 70 % se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu dosahovaly ceny plochy 104 723 Kč/m² u rezervací, u bytů vrácených do volných bytů byla cena 115 935 Kč/m². Byty vrácené do prodeje jsou již přeceněny aktuální cenou, tj. zrcadlí hodnotu vrácených bytů již po aktuální změně ceny.

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