

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za květen a červen 2018

ÚVOD

Květen a červen přinesly na trh nejvíce bytů v tomto období od roku 2014. S novými projekty přišly všechny hlavní developerské společnosti (s výjimkou společnosti Finep, která svoji nabídku umístila na trhu již v únoru a březnu). Současně se podstatně zvýšila snaha společností o doprodej zbytkových drahých bytů zejména v dokončených projektech, která se promítla jak do marketingových akcí, tak do cenové politiky v období.

Nové projekty představovaly 1 449 nových bytů a na trh jich společnosti daly 90 %, tj. 1 305 bytů. Na rozdíl od předešlých dvou měsíců cena plochy průměrného nového bytu nepřekročila 100 tis. Kč/m² a dosáhla hodnoty 97 422 Kč/m². První polovina letošního roku pak byla z hlediska nových bytů na trhu nejlepší od konce krize. Přinesla přímo na trh 3 376 bytů a to je o 270 bytů víc než dosud rekordní rok 2014.

Poptávka 05-06/2018 po jednotkách v bytových projektech byla v počtu jednotek o 7,2 % vyšší než v předešlém období 03-04/2018. Vzrostla o 65 jednotek na 968. Prodej bytů vzrostl o 5,9 % z 899 bytů na 952 byty. Prodeje nebytových – komerčních jednotek v bytových projektech se opět zvýšil ze 4 na 16 kusů nebytových jednotek. Vyhodnocení poptávky včetně srovnání ovlivnily faktory:

- Projekty přicházející na trh byly již před uvedením na trh z části vyprodány. Tato skutečnost měla vliv na výpočet průměrných hodnot, kdy vlivem vyprodání levnějších bytů jsou dopočtené cenové parametry někdy nižší než hodnoty získané jen z cen uvedených v cenících.
- Nová nabídka byla tvořena zejména dílčími etapami velkých projektů a jejich struktura odpovídala struktuře bytů celkem na trhu.

Nové byty měly na prodeji ještě větší podíl než v předešlém období – vzrostl z 27 % na 32 % (306 bytů). To, že téměř každý třetí prodaný byt byl z aktuální nové nabídky, svědčí nejen o relativně příznivé ceně, ale i o vysokém vyprodání projektů při vstupu na trh.

Nabídka 05-06/2018 volných jednotek v bytových projektech se během analyzovaného období také zvýšila. Vzrostla ze 4 964 jednotek na 5 411 jednotek, tj. o 9 %. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly růstu o 442 bytů a činily 5 269 bytů, tj. nárůst o více jak 9 %.

Počet nových bytových projektů proti předešlému období opět vzrostl – z 23 projektů na 27 projektů. Doprodáno bylo 18 bytových projektů s celkovým počtem 1 020 bytů. Do prodeje byly dány i 3 projekty s 52 rodinnými domy. Trh opustily 2 projekty s 10 rodinnými domy.

V 27 bytových projektech bylo na trh dáno 1 449 bytů a 29 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 1 305 bytů, tj. cca 90 % celkové nabídky.

Nabídka nových bytů v květnu daných na trh dosáhla 473 bytů. Na trh vstoupilo 13 bytových projektů s celkovým objemem 594 bytů. Novou květnovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 64,6 m², průměrná cena 6 299 185 Kč a parametr ceny plochy podle ceníků 97 506 Kč/m² a při dopočtu cen neoceněných bytů 95 379 Kč/m².

Z hlediska jednotlivých dispozic bytů byla nabídka opět orientována jednoznačně na dispoziční typ 2+ v celkovém počtu 204 bytů, tj. 43,1 % celkové květnové nabídky. Dispoziční typ 1+ byl zastoupen 22,8 % a typ 3+ 22,6 %. Z hlediska městských obvodů byla největší část nabídky směřována do Prahy 9 – 226 bytů a do Prahy 5 – 194 bytů.

Celkové tržby nových bytů v květnu dosáhly cca 2,9 mld. Kč.

Nová nabídka v červnu byla nezvykle vysoká. Na trh vstoupilo 17 bytových projektů s 855 byty a 17 nebytovými jednotkami. Do prodeje bylo dáno 832 bytů, tj. 97 % bytů. Červnovou nabídku lze charakterizovat velikostí průměrného bytu 60,29 m², cenou 5 948 482 Kč a parametrem ceny plochy podle ceníků 95 254 Kč/m² a při dopočtu cen neoceněných bytů dokonce 98 666 Kč/m².

Z hlediska jednotlivých dispozic bytů byla nabídka opět orientována jednoznačně na dispoziční typ 2+ v celkovém počtu 363 bytů, tj. 43,6 % celkové červnové nabídky. Dispoziční typ 1+ byl zastoupen 25,2 % a typ 3+ 22,7 %. Z hlediska městských obvodů byla největší část nabídky směřována do Prahy 4 – 286 bytů, Prahy 9 – 189 bytů, Praha 5 – 160 bytů a Praha 10 – 144 bytů. Celkové tržby nových bytů v dubnu dosáhly cca 4,9 mld. Kč.

Celkem byly v květnu a červnu uvedeny na trh jednotky v hodnotě cca 7,9 mld. Kč s cenou m² plochy bytu 97 422 Kč/m² (jen z ceníkových cen 96 137 Kč/m²). Charakter projektů se proti předešlému období změnil. Rozhodující část nové nabídky tvořily nové etapy již nabízených velkých projektů a v jednom případě se jednalo o první etapu nového velkého projektu. Z tohoto důvodu nové byty měly nižší cenové i plošné parametry a ve struktuře odpovídaly více dispoziční struktuře celého trhu. Největší podíl na tržbách nových bytů měl tedy typ 2+ a to 38,0 %, tj. cca 2 991 mil. Kč. Na druhém místě byl typ 3+ pak 27,3 %, tj. 2 144 mil. Kč a typ 1+ a 4+ měly podíl na tržbách 13,7 % resp. 13,1 %.

ZMĚNY NABÍDKY BYTŮ V OBDOBÍ 05-06/2018

Ve sledovaném období bylo na trhu umístěno celkem **27 nových rezidenčních projektů s celkovým objemem 1 478 jednotek z toho 1 449 bytů**. Počet prodejně ukončených rezidenčních projektů dosáhl **18 projektů a trh opustilo 1 036 jednotek z toho 1 002 bytů**. Současné byly z trhu staženy dva projekty s 84 byty (na trhu bylo umístěno jen 6 bytů z těchto projektů).

Byty z nových projektů byly dány na trh v počtu 1 305 bytů. Bilance celkové nabídky trhu (prodané, volné) byla za období květen-červen v počtu bytů kladná – na trhu přibýlo 287 bytů. Počet jen volných

bytů na trhu vzrostl o 442 bytů na 5 269 bytů, ale objem jejich tržeb za hodnocené období vzrostl o 3 226 mil. Kč na 35 372 mil. Kč. Při započítání i neoceněných bytů pak tržby dosahují 38 783 mil. Kč.

Změnu nabídky volných bytů lze charakterizovat:

- **POČET** volných bytů vzrostl ze 4 827 bytů na 5 269 bytů, tj. o 9,2 %
- **PRŮMĚRNÁ VELIKOST** bytu klesla ze 72,2 m² na 71,95 m², tj. o 0,4 %
- **PRŮMĚRNÁ CENA** bytu vzrostla velmi mírně ze 7 134 018 Kč na 7 137 197 Kč, tj. o 3 179 Kč
- **PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY** bytu vzrostla z 99 441 Kč/m² na 100 294 Kč/m², tj. o necelé 1 %

Pro informaci je nutné uvést, že pokud dopočítáme cenu bytů, které nejsou v cenících oceněny, podle relací jednotlivých projektů, pak cenové parametry nabídky mírně vzrostou. Průměrná cena bytu na 7 360 668 Kč, cena plochy průměrného bytu na 102 305 Kč/m².

PRODEJ JEDNOTEK V OBDOBÍ 05-06/2018

Prodej jednotek oproti předešlým dvěma měsícům výrazně vzrostl – v počtu prodaných jednotek (byty a nebytové jednotky v bytových projektech) o 7,2 %. **Počet prodaných jednotek byl 968**, tj. nárůst o 65 jednotek. Z toho **počet prodaných bytů byl 952** a proti předešlému období vzrostl o 53 bytů.

Cenové parametry prodaných bytů, jak jsem již popsal výše, jsou ovlivněny velkým podílem prodaných bytů v nových projektech. Podle jen ceníkových cen průměrný prodaný byt stál 6 164 837 Kč, s cenou plochy 97 427 Kč/m² a byl velký 63,3 m². Celkové ceníkové tržby za období v bytech činily cca 6,658 mld. Kč

Pokud provedeme modelaci tržeb bytů s neuvedením ceny v ceníku podle cenové hladiny v jednotlivých projektech, pak se cenové parametry průměrného prodaného bytu mírně zvýší. Průměrný prodaný byt dosáhne ceny 6 210 405 Kč a cena plochy 97 957 Kč/m², průměrná velikost prodaného bytu pak vzroste na 63,3 m². Celkové modelační tržby za období v bytech činily cca 6,781 mld. Kč.

Je možné konstatovat, že situace z minulého období, kdy byl velký rozdíl mezi ceníkovými a domodelovanými parametry, pominula a posun výše uvedených hodnot se vrátil do normálu.

Kvalitativní ukazatele prodaných jednotek (bytů i nebytových jednotek) PODLE CENÍKOVÝCH CEN:

- cena průměrné prodané jednotky se zvýšila o 337 170 Kč na 6 149 133 Kč
- průměrná velikost prodané jednotky se snížila o 2,1 m² na 63,81 m²
- parametr Kč/m² se zvýšil o 6 654 Kč/m² na 96 991 Kč/m².

Vývoj poptávky za sledované dva měsíce **05-06/2018** k období 03-04/2018:

Kvantitativní ukazatele:

- POČET prodaných jednotek vzrostl o 65 ks; +7,2 %
- PLOCHA prodaných jednotek vzrostla o 6 233 m²; +9,7 %
- TRŽBY prodaných jednotek vzrostly o 1 548 mil. Kč; +29,9 %

Klienti ve stejném období před rokem zakoupili průměrnou jednotku o 9,3 m² větší, levnější jen o 1 % (6 083 189 Kč), ale cenový parametr plochy bytu Kč/m² byl nižší o minimálně 14 % (84 860 Kč/m²). Před rokem bylo prodáno 725 jednotek, tj. o necelých 13 % méně než letos. V prodeji jednotek bylo první pololetí letošního roku dokonce již výrazně vyšší než v roce 2017. Celkem bylo prodáno 2 807 jednotek a v roce 2017 za stejné období 2 548 jednotek, tj. nárůst o 10 %.

NABÍDKA JEDNOTEK K 1. 7. 2018

Souhrnná nabídka volných jednotek po poklesu v minulém období na 4 964 jednotek opět výrazněji vzrostla a to na 5 411 jednotek, tj. o 447 jednotek a 9 %. Z toho počet volných bytů se v počtu jednotek také zvýšil o 442 bytů, tj. o 9 % na 5 269 bytů.

Kvalitativní ukazatele nabízených jednotek:

- cena průměrné nabízené jednotky se zvýšila jen o 2 648 Kč na 7 142 048 Kč
- průměrná plocha klesla na 72,84 m², tj. o 0,2 m²
- parametr Kč/m² vzrostl o 885 Kč/m² na 99 409 Kč/m².

Kvalitativní ukazatele volných jednotek v nabídce v hodnoceném období se změnily jen minimálně v rozsahu snížení plochy o 0,3 % a zvýšení ceny plochy o 0,9 %. Příčinou minimální změny parametrů je zejména struktura jednotek v nových projektech, která velmi přesně kopíruje současný stav celkové nabídky na trhu.

Změna nabídky volných jednotek za sledované dva měsíce **05-06/2018**:

Kvantitativní ukazatele:

- POČET nabízených jednotek vzrostl o 447 ks; +9 %
- PLOCHA nabízených jednotek se zvýšila o 31 083 m²; +8,6 %
- TRŽBY nabízených jednotek vzrostly o 3 255 mil. Kč; +9,9 %

Také u nabídky může být ještě zajímavé srovnání s předešlým obdobím v loňském roce – 2017. Klientům v tomto období bylo nabízeno o 1 302 jednotek ke koupi méně. Průměrná jednotka byla větší o 6,8 m², levnější o 0,3 % (7 119 150 Kč) a cenový parametr Kč/m² byl nižší o 10,0 % (90 343 Kč/m²). Výprodej trhu a radikální nárůst cen byl před rokem stále v plném proudu.

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 05-06/2018

Cenová politika společností se během posuzovaných dvou měsíců vyznačovala zejména snahou o prodej zbytkových bytů starších projektů a to i za cenu výraznějších dílčích slev. Viditelné to bylo zejména u dokončených projektů. Současně se v marketingu některých společností objevil výrazný nárůst slev a slevových benefitů.

V cenové politice developerských společností je možné sledované období označit za výrazné zejména v oblasti zlevnění. Snížení ceny zasáhlo 277 jednotek a to je téměř trojnásobek předešlého období (97 zlevněných jednotek). Zdražení bylo v počtu jednotek nižší a zasáhlo 532 jednotek (738 jednotek zdražených v minulé období).

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 5,1 % nabídky. Sleva v tomto období mírně klesla a dosáhla v průměru 349 tis. Kč na jeden zlevněný byt (v předešlém období 398 tis. Kč). Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla jen 96,7 mil. Kč.

Zdražen byl podíl 9,8 % jednotek z nabídky, v průměru o 254 tis. Kč (v předešlém období bylo zdražení 285 tis. Kč). Absolutní částka získaná ze zvýšených cen pak dosáhla 135 mil. Kč.

Celková bilance cenové politiky za období pak přinesla zvýšení tržeb z titulu změny cen jednotek ve výši 38,914 mil. Kč (v předešlém období 171,8 mil. Kč).

Charakteristika chování klientů z hlediska setrvání u kupní smlouvy se mírně zhoršila. V ročním průměru se množství vrácených bytů do prodeje pohybuje okolo 10 %. V tomto období dosáhl podíl vrácených bytů do prodeje 12,8 % z absolutně prodaných 1 092 bytů (vráceno 140 bytů) a v tržbách to bylo dokonce 15,4 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací z 46 % a 54 % se vrátilo do statusu volný. Byty vrácené z trhu

dosahovaly ceny plochy 92 337 Kč/m² u rezervací, ale u bytů vrácených do prodeje byla cena po zdražení již 113 463 Kč/m².

Model prodeje předpokládal v minulé analýze v květnu a červnu prodeje do 862 bytů ze známe nabídky. Skutečnost byla 952 bytů a odchylka od prognózy je vysoká 10,5 %. Rozdíl oproti předpokladu byl vyvolán nečekanou vysokou nabídkou v červnu. Z červnových bytů bylo během měsíce prodáno 121 bytů, tj. 15 % celkové červnové nabídky a necelých 13 % ze všech prodaných bytů. Současné parametry nabídky prognózují prodej za červenec a srpen mezi 925 - 950 prodaných jednotek.

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