

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za květen a červen 2016

ÚVOD

Developerský trh vstupoval do hodnocených měsíců s již dlouhodobým poklesem nabídky volných bytů a se stále vysokou poptávkou. Vývoj trhu v období květen a červen roku 2016 opět prohloubil pokles nabídky - z 3,6 % v období 03-04/2016 na 8,7 %. Roční deficit bytů na trhu je již velmi citelný - 2 102 volných bytů tj. úbytek téměř o 38 % nabídky oproti stejnému období roku 2015. Poptávka proti předešlým dvěma měsícům vzrostla na 105 % a proti stejnému období roku 2015 je pak na cca 116 %. Developerské společnosti daly na trh za dva měsíce projekty s 1 002 byty (na trh bylo zatím dáno jen 730 bytů - tj. 73 %) a to je o 38 % méně než v roce 2015 i než v roce 2014.

Květen z hlediska nové nabídky představoval jen 50 % nabídky předešlých let. Na trh vstoupilo 9 bytových projektů (17 projektů v roce 2015) jen s 449 byty na trhu (52 % nabídky roku 2015) - průměrný počet bytů v projektu daných na trh byl necelých 50 bytů a byl podstatně menší, než je dlouhodobý průměr počtu bytů v nových projektech. Novou květnovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 67,63 m², průměrná cena 5 540 464 Kč a parametr ceny plochy 81 553 Kč/m². Z hlediska struktury bytů vsadily developeři na dispoziční typ 2+, který tvořil 46% nabídky, druhým v pořadí pak byl typ 3+ s 28% a dispozice 1+ tvořila necelých 14 %. Celkové tržby nových bytů jsou cca 2,48 mld. Kč.

Červen je již tradičně nabídkově slabším měsícem, tentokrát byl slabý mimořádně. Na trh vstoupilo 7 bytových projektů (14 projektů v roce 2015) s počtem bytů 281 daných na trh tj. o 62 % méně než v roce 2015. Průměrný počet bytů v projektu daných na trh byl ještě menší než v květnu - klesl na 40 bytů v projektu. Červnovou nabídku lze charakterizovat velikostí průměrného bytu 80,1 m², cenou 5 274 770 Kč a parametrem ceny plochy 53 876 Kč/m².

Z hlediska struktury bytů vsadily developeři také na dispoziční typ 2+, který tvořil 31 % nabídky, druhým v pořadí pak byl typ 3+ s 28% a nezvykle vysoký podíl

měla dispozice 4+ a tvořila necelých 21 %. Celkové tržby nových bytů jsou cca 2,19 mld. Kč.

ZÁKLADNÍ ZMĚNY NABÍDKY V OBDOBÍ 05-06/2016

Ve sledovaném období bylo na trhu umístěno celkem **19 nových rezidenčních projektů (bytových i rodinných domů) s celkovým objemem 1 079 jednotek**. Z toho bylo 16 projektů bytových s celkovým počtem 1 002 bytů a 21 komerčních jednotek, 3 projekty byly rodinné domy s 56 jednotkami. Na internetový trh bylo pak dáno 730 bytů z celkového počtu 1 002 bytů. Velikost průměrného nového bytového rezidenčního projektu byla 62,6 bytů. Počet prodávajících projektů dosáhl **20 projektů a trh opustilo 1 449 jednotek z toho 1 426 bytů**. Je zřejmé, že se i v tomto období prohloubil propad, protože absolutní množství nových jednotek daných skutečně na trh opět ne plně saturovalo prodej - **prodáno bylo 1 312 jednotek**. Oproti předešlému období, kdy nové projekty zhruba kopírovaly parametry trhu, tak nová nabídka je velmi progresivní v cenové oblasti - průměrná cena bytu v nových projektech je tentokrát o 17 % vyšší než průměrná cena prodaného bytu ve stejném období. Nové projekty byly tedy ve svém průměru pro trh již méně akceptovatelné a prodejnost nových projektů k 30.6.2016 dosáhla v průměru 15 %.

Parametry nových bytových projektů ve vztahu k celkové nabídce bytů:

- průměrná cena jednotky 5 450 198 Kč – celková nabídka období 4 369 801 Kč
- průměrná velikost jednotky 72,4 m² - celková nabídka období 66,8 m²
- průměrný parametr 69 768 Kč/m² - celková nabídka období 66 285 Kč/m²

Struktura dispozic nových bytových projektů opět nejvíce podpořila dispozici 2+, kdy nová nabídka s 40,1 % převyšovala o 4 % celkovou nabídku. Současně nová nabídka nepodpořila dispozici 1+, podíl 15,2 % byl o 9 % nižší než zastoupení dispozice v celkové nabídce.

PRODEJ JEDNOTEK V OBDOBÍ 05-06/2016

Prodej jednotek oproti předešlým dvěma měsícům vzrostl v počtech prodaných jednotek o 5 %. Počet prodaných jednotek byl 1 312 tj. nárůst o 63 kusů. Celková plocha prodaných jednotek vzrostla také o 5,0 % na 98 178 m². Ceníkové tržby vzrostly na 6,447 mil. Kč - zvýšení o 6,9 %.

Kvalitativní ukazatele prodaných jednotek:

- cena průměrného prodaného bytu se zvýšila o 252 982 Kč na 4 665 412 Kč
- průměrná velikost prodané jednotky se zvýšila o 1,9 m² na 68,75 m²
- parametr Kč/m² se zvýšil o 1 013 Kč/m² na 68 482 Kč/m².

Ve sledovaném období omezená nabídka tentokrát přinutila klienty výrazněji změnit poslední parametr poptávky - celkovou cenu jednotky, která byla v podstatě stabilní po předešlé měsíce. Klienti akceptovali větší a zejména dražší byty - celková cena průměrného prodaného bytu vzrostla nejvíce - o 5,7 %

Vývoj poptávky za sledované dva měsíce**05-06/2016 k období 03-04/2016:**

- POČET prodaných jednotek poklesl o 63 ks (5,0 %)
- PLOCHA prodaných jednotek se zvýšila o 4 685 m² (5,0 %)
- TRŽBY prodaných jednotek vzrostly o 415 808 937 Kč (6,9 %)

NABÍDKA JEDNOTEK K 30. 6. 2016

Souhrnná nabídka volných jednotek opět výrazně klesla. Za sledované období se snížila o 8,7 % tj. o 462 jednotek na 4 852 jednotek celkem. Celková plocha i cena nabízených jednotek klesla - plocha o 6,8 % a celkové nerealizované tržby o 7,4 %.

Kvalitativní ukazatele nabízených jednotek:

- cena průměrné nabízené jednotky se zvýšila o 180 730 Kč na 5 736 878 Kč
- průměrná plocha vzrostla o 1,5 m² na 78,70 m²
- parametr Kč/m² se zvýšil o 2 079 Kč/m² na 75 587 Kč/m².

Za důležitý fakt předešlého období je třeba považovat ochotu trhu nakupovat dražší byty v absolutní hodnotě.

Změna nabídky volných bytů za sledované dva měsíce 05-06/2016:

- POČET nabízených jednotek se snížil o 462 ks (8,7 %)
- PLOCHA nabízených jednotek se snížila o 28 072 m² (6,8 %)
- TRŽBY nabízených jednotek klesly o 2 118 589 800 Kč (7,4 %)

ZMĚNA KLIENTSKÉ PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 05-06/2016

V cenové politice developerských společností došlo k obdobnému pohybu jako v předešlém období - vyšší zdražení jednotek a pokles počtu slev - ovšem při zvýšení výše slevy.

Došlo k vyššímu zdražení bytů již umístěných na trhu. Zdraženo bylo téměř 21,5 % jednotek z nabídky a to v průměru o 196 tis. Kč. Absolutní částka získaná ze zvýšených cen pak dosáhla cca 205 mil. Kč.

V oblasti zlevnění bytů došlo opět k poklesu v počtu zlevněných bytů, ale současně ke zvýšení hodnoty slev (z 39 mil. Kč na 48 mil. Kč) tak i v průměrné slevě na byt - z 187 tis. Kč/ byt v období 03-04/2016 na 387 tis. Kč/byt v období 05-06/2016.

Chování klientů z hlediska setrvání u zakoupení se v tomto období zlepšilo. Pro vyrovnání úbytků prodeje bylo v předešlém období nutné prodat 150 jednotek, nyní to bylo 113 jednotek. Odstoupení od prodeje bylo saturováno jen 11 % opětovnou rezervací a 89 % se vrátil do statusu volný. Počet aktuálních rezervací za období absolutně poklesl o 178 rezervací, ale jejich úspěšnost při realizaci prodeje vzrostla na 43 %.

Zdá se, že pokud developeři neposkytnou trhu více „průměrných bytů“ dojde postupně ke zpomalení poptávky.

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