

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za listopad a prosinec 2015

ÚVOD

Aktivita developerského trhu v období 11-12/2015 výrazně poklesla. Způsobený pokles trhu jde k tíži developerským společnostem, protože propad nových bytů na trhu je za sledované období citelný, pouhých 358 nových bytových jednotek tj. množství, které je vyprodáno za 14 dnů až 21 dnů. Klesl i prodej jednotek v bytových projektech o 25 % proti předešlému období na **976 kusů**. Tržní hodnota prodaných jednotek byla podle ceníkových dat developerů cca 4,802 mld. Kč. Pokud zohledníme jednotky bez uvedené ceny, pak prodej dosáhl cca **4,995 mld. Kč**. - pokles o 16 %.

Aktivita developerů byla minimální - na celý rezidenční trh (včetně RD a ŘRD) bylo dáno **16 bytových projektů s 489 jednotkami** v hodnotě cca **1,5 mld. Kč** a počet volných jednotek na trhu klesl o 548 kusů tj. pokles o 8 % předešlého stagnujícího období.

Ve stejném období roku 2014 bylo na celý rezidenční trh (včetně RD a ŘRD) uvedeno 15 projektů oproti současným 16 projektům. Hlavní rozdíl oproti roku 2014 je však v počtu jednotek, které na trh vstoupily. Před rokem sice nebyl zahájen prodej tak velkých projektů jako v 09-10/2014, ale přesto byl počet nových jednotek více jak dvojnásobný. **Na konci roku 2014 trh nabízel zhruba o 500 jednotek více.**

ZAKLADNÍ ZMĚNY NABÍDKY V OBDOBÍ 11-12/2015

Ve sledovaném období bylo na trhu umístěno celkem **11 nových bytových projektů s celkovým objemem 358 jednotek**. Velikost průměrného nového projektu byla jen 32,5 jednotek a byla nejmenší v roce 2015.

Počet prodejně ukončených projektů dosáhl počtu **28 projektů a trh opustilo 2 098 jednotek**. Je zřejmé, že se v tomto období prohloubil propad, absolutní množství nových jednotek zdaleka nesaturovalo prodej. Na trh přišlo celkem **358 jednotek** v bytových projektech, ale **prodáno bylo 976 jednotek**. Průměrné ukazatele nových projektů tentokrát na rozdíl od předešlého období nepřevyšují parametry aktuální nabídky, do které vstoupily.

Parametry nových bytových projektů ve vztahu k předešlému období:

- průměrná cena jednotky **4 433 159 Kč** - předešlé období **5 302 638 Kč**
- průměrná velikost jednotky **65,95 m²** - předešlé období **68,4 m²**
- průměrný parametr **67 506 Kč/m²** - předešlé období **77 523 Kč/m²**

PRODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 11-12/2015

Prodej jednotek oproti předešlým dvěma měsícům výrazně klesl. Počet prodaných jednotek byl 976 a poklesl o 327 kusů (o 25,1 %). Celková plocha prodaných jednotek klesla o 21,6 % na 75 932 m². Ceníkové tržby se snížily na 4 802 mil. Kč – pokles o 16,3 %.

Kvalitativní ukazatele prodaných jednotek:

- cena průměrné nabízené jednotky se zvýšila o 420 355 Kč na **4 397 384 Kč**
- průměrná velikost prodané jednotky se zvýšila o 2,6 m² na **68,65 m²**
- parametr Kč/m² se zvýšil o 3 638 Kč/m² na **64 920 Kč/m²**

NABÍDKA JEDNOTEK K 31. 12. 2015

Souhrnná nabídka volných jednotek výrazně klesla. Za sledované období se snížila o 8 % tj. o 548 jednotek na 6 279 jednotek celkem. Plocha i cena nabízených jednotek klesla - plocha o 7,4 % a celkové nerealizované tržby o 2,1 %.

Kvalitativní ukazatele nabízených jednotek se všechny zvýšily:

- cena průměrné nabízené jednotky se zvýšila o 196 637 Kč na **5 354 991 Kč**
- průměrná plocha vzrostla o 0,4 m² na **75,95 m²**
- parametr Kč/m² se zvýšil o 1 849 Kč/m² na **71 450 Kč/m²**

Za důležitou změnu předešlého období je třeba považovat fakt, že došlo k opětovnému zvýšení průměrné ceny nabízené - volné jednotky a to o 2,7 %. Tento opětovný nárůst je z velké části způsoben skutečností, že developeři u některých dražších projektů předešlého období v tomto období zveřejnily ceny. Současně při doprodávaných projektech je často k ceně bytu již povinně připočteno garážové stání.

CENOVÁ POLITIKA TRHU V OBDOBÍ 11-12/2015

Cenová politika developerů v tomto období v podstatě kopíruje období 09-10/2015. Výše zdražení ke zlevnění se udržela na koeficientu 2,9. Celková změna tržeb vlivem cenové politiky aktivních projektů pak přinesla zvýšení tržeb o cca 129,4 mil. Kč tj. 0,41 % celkového objemu.

Zdražení jednotek na trhu bylo o 197,5 mil. Kč u 1 179 jednotek tj. **v průměru 167 tis. Kč na jednu jednotku** a týkalo se 18 % volných jednotek. Oproti předešlému období došlo k poklesu o 5,7 %. Je správné uvést, že ceníkový nárůst byl z části způsoben přiřazením garážových stání k jednotkám. Bylo to provedeno u projektů, kterým hrozilo nevyprodání garážových stání při doprodeji jednotek. Zlevnění jednotek na trhu bylo o 68 mil. Kč u 197 jednotek tj. v průměru 345 tis. Kč na jednu jednotku a týkalo se 3 % volných jednotek.

Změna parametrů v období:

- počet společností klesl z 37 na **30**
- počet projektů klesl z 82 na **65**
- počet jednotek se zvýšil z 1 099 na **1 179**
- tržby klesly z 209,6 mil. Kč na **197,5 mil. Kč**
- průměrné navýšení ceny zdražené jednotky kleslo z 190 689 Kč na **167 484 Kč**
- počet společností se snížil z 25 na **18**
- počet projektů se snížil z 31 na **30**
- počet jednotek se snížil z 291 na **197**
- absolutní výše slevy klesla ze 70,7 mil. Kč na **68,0 mil. Kč**
- průměrné snížení ceny zlevněné jednotky vzrostlo z 242 906 Kč na **345 312 Kč**

Změna ve veřejné cenové politice tohoto období není výrazná a v dalším období asi ani nebude. Cenový boj o klienta se u dražších bytů odehrává vždy při přímém jednání.

ZMĚNA KLIENTSKÉ PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 11-12/2015

Již v předešlém období jsme z hlediska chování klientů ve změnách prodejních statusů avizovali začínající pokles.

Chování klientů z hlediska prodeje se v tomto období zlepšilo. Pro vyrovnání úbytků prodeje bylo v předešlém období nutné prodat 165 jednotek, nyní to bylo 130 jednotek. Současně odstoupení od prodeje bylo saturováno z 90 % opětovnou rezervací. Hodnoty chování klientů však nenaznačují zlepšení prodejů v daném prostředí. Lze to považovat za logické.

Změny v klientském prostředí ukazují, že klienti se z hlediska zájmu teprve snaží orientovat v prostředí přerušené nabídky nových cenově dostupnějších bytů. Současně lze očekávat únavu na obou stranách rezidenčního trhu po předešlém prodejně úspěšném roce.

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