

# Vývoj developerského trhu v Praze

## NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za březen a duben 2018

### ÚVOD

Třetí a čtvrtý měsíc v letošním roce měly z hlediska přínosu pro pražský rezidenční trh zcela rozdílný charakter. Březen ještě potvrzoval zvýšenou nabídku nových bytů a první kvartál skončil nejlepším výsledkem za posledních 5 let - 1 799 nových bytů. Duben však tento pozitivní vývoj zastavil a s 270 byty danými na trh byl naopak nejhorším dubnem za 5 let. První čtyři měsíce roku tak přinesly na trh 2 069 nových bytů, což je sice nejvíce od roku 2015, ale nárůst se výrazně zmenšil.

**Poptávka 03-04/2018 po jednotkách v bytových projektech** byla v počtu jednotek o 3,5 % nižší než v předešlém období 01-02/2018. Klesla o 33 jednotek na 903. Prodej bytů klesl o 2,3 % z 920 bytů na 899 bytů. Pokles prodeje nebytových – komerčních jednotek v bytových projektech byl výrazný z 16 nebytových jednotek na pouhé 4 nebytové jednotky. Vyhodnocení poptávky včetně srovnání ovlivnily faktory:

- Cena plochy nových bytů daných na trh v tomto období byla oba dva měsíce v průměru nad 100 tis. Kč/m<sup>2</sup>. U velmi atraktivních projektů (např. REZIDENCE CHURCHILL, REZIDENCE U NEGRELLIHO), u kterých je cena plochy ještě podstatně vyšší, pak u 25 % prodaných bytů nebylo možné získat jejich cenu.

- Při vyhodnocení poptávky v tomto období dochází, vzhledem k velkému počtu prodaných drahých bytů bez uvedení ceníkové ceny, k nezvykle velkému rozdílu mezi průměrnými cenovými hodnotami získanými jen z ceníkových cen a hodnotami modelačními, kdy ceny bytů jsou dopočítány podle cenové hladiny jednotlivých projektů.

Podíl nové nabídky na prodeji dosáhl zcela výjimečně přes 27 % a to dokonce díky neprůměrně drahým bytům. Domnívám se, že v tomto případě se

jedná i z velké části o marketingový tah společností.

**Nabídka 03-04/2018 volných jednotek** v bytových projektech také mírně klesla. Snížila se z 5 001 jednotek na 4 964 jednotek, tj. o necelé 1 %. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly poklesu o 55 bytů a činily 4 827 bytů, tj. pokles o 1,1 %.

Počet nových bytových projektů proti předešlému období opět vzrostl – z 21 projektů na 23 projektů. Doprodáno bylo 20 bytových projektů s celkovým počtem 1 230 bytů.

V 23 bytových projektech bylo na trh dáno 1 035 bytů a 20 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 945 bytů, tj. cca 91 % celkové nabídky. Současně na trh s rodinnými domy daly společnosti 2 projekty s 56 domy.

**Nabídka nových bytů v březnu** daných na trh dosáhla 675 bytů. Na trh vstoupilo 14 bytových projektů s celkovým objemem 688 bytů. Novou březnovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 71,04 m<sup>2</sup>, průměrná cena 8 430 969 Kč a parametr ceny plochy podle ceníků 105 512 Kč/m<sup>2</sup> a při dopočtu cen neoceněných bytů dokonce 118 680 Kč/m<sup>2</sup>.

Z hlediska jednotlivých dispozic bytů byla nabídka orientována jednoznačně na dispoziční typ 2+ v celkovém počtu 286 bytů, tj. 42,4 % celkové březnové nabídky. Dispoziční typ 3+ byl zastoupen 25,2 % a typ 1+ 21,8 %. Z hlediska městských obvodů byla největší část nabídky směřována do Prahy 10 – 280 bytů a do Prahy 5 – 117 bytů.

Celkové tržby nových bytů v březnu dosáhly cca 5,7 mld. Kč.

**Nová nabídka v dubnu** byla nezvykle nízká. Na trh vstoupilo 9 bytových projektů s 347 byty a do prodeje bylo dáno jen 270 bytů. Dubnovou nabídku lze charakterizovat velikostí průměrného bytu 63,17 m<sup>2</sup>, cenou 6 850 114 Kč a parametrem ceny plochy podle ceníků 104 480 Kč/m<sup>2</sup> a při dopočtu cen neoceněných bytů dokonce 108 434 Kč/m<sup>2</sup>.

Z hlediska jednotlivých dispozic bytů byla nabídka početně tentokrát orientovaná na dispoziční typ 1+ a 3+ s podílem 69,7 % z celkové nabídky. Typ 3+ přinesl 96 bytů, typ 1+ 92 bytů. Dispoziční typ 2+ byl až na třetím místě s 58 byty a 21,5 % z celkové nabídky. Z hlediska městských obvodů byla největší část nabídky směřována do Prahy 4 – 102 bytů a do Prahy 8 – 62 bytů.

Celkové tržby nových bytů v dubnu dosáhly cca 1,9 mld. Kč.

Celkem byly v březnu a dubnu uvedeny na trh jednotky v hodnotě cca 7,6 mld. Kč s cenou m<sup>2</sup> plochy bytu 115 991 Kč/m<sup>2</sup> (jen z ceníkových cen 105 312 Kč/m<sup>2</sup>). Vzhledem k charakteru nových projektů tj. projekty uvnitř města s větším objemem bytů, daly developeri tentokrát větší důraz i na byty vyšších kategorií. Z tohoto důvodu má po delší době největší podíl na tržbách nových bytů typ 3+ a to 38,5 % tj. cca 2 953 mil. Kč. Typ 2+ pak jen 29,7 %, tj. 2 016 mil. Kč.

#### ZMĚNY NABÍDKY BYTŮ V OBDOBÍ 03-04/2018

Ve sledovaném období bylo na trhu umístěno celkem **23 nových rezidenčních projektů s celkovým objemem 1055 jednotek z toho 1 035 bytů**. Počet prodejně ukončených rezidenčních projektů dosáhl **20 projektů a trh opustilo 1 243 jednotek z toho 1 282 bytů**. Současně byl z trhu stažen jeden projekt s 97 byty a 4 nebytovými jednotkami.

Byty z nových projektů byly dány na trh v počtu 950 bytů. Bilance celkové nabídky trhu (prodané, volné) byla za období březen-duben v počtu bytů záporná – na trhu ubylo 344 bytů. Počet jen volných bytů na trhu klesl o 55 bytů na 4 877 bytů, ale objem jejich tržeb za hodnocené období vzrostl o 899 mil. Kč na 32 146 mil. Kč.

#### Změnu nabídky volných bytů lze charakterizovat:

- POČET volných bytů klesl ze 4 882 bytů na 4 827 bytů, tj. o 2,1 %
- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu vzrostla ze 71,3 m<sup>2</sup> na 72,2 m<sup>2</sup>, tj. o 1,3%
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu vzrostla z 6 794 302 Kč na 7 134 018 Kč, tj. o 5 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu vzrostla z 95 769 Kč/m<sup>2</sup> na 99 441 Kč/m<sup>2</sup>, tj. o 3,8 %

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 7 309 431 Kč, cena plochy průměrného bytu na 101 185 Kč/m<sup>2</sup>.

#### PRODEJ JEDNOTEK V OBDOBÍ 03-04/2018

Prodej jednotek oproti předešlým dvěma měsícům mírně klesl – v počtu prodaných jednotek (byty a nebytové jednotky v bytových projektech) o 3,5 %. **Počet prodaných jednotek byl 903**, tj. pokles o 33 jednotek. Z toho **počet prodaných bytů byl 899** a proti předešlému období klesl o 21 bytů.

Cenové parametry prodaných bytů, jak jsem již popsal výše, jsou ovlivněny velkým podílem prodaných bytů v nových atraktivních projektech bez uvedení ceny. Podle jen ceníkových cen průměrný prodaný byt stál 5 737 479 Kč, s cenou plochy 89 592 Kč/m<sup>2</sup> a byl velký 64,0 m<sup>2</sup>. Celkové ceníkové tržby za období v bytech činily cca 4,682 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 výrazně zvýší. Průměrný prodaný byt dosáhne ceny 6 438 657 Kč a cena plochy 97 894 Kč/m<sup>2</sup>, průměrná velikost prodaného bytu pak vzroste na 65,8 m<sup>2</sup>. Celkové modelační tržby za období v bytech činily cca 5,788 mld. Kč.

**Kvalitativní ukazatele prodaných jednotek PODLE CENÍKOVÝCH CEN:**

- cena průměrné prodané jednotky se zvýšila o 235 812 Kč na 5 811 963 Kč
- průměrná velikost prodané jednotky se zvýšila o 4,4 m<sup>2</sup> na 65,92 m<sup>2</sup>
- parametr Kč/m<sup>2</sup> se snížil o 766 Kč/m<sup>2</sup> na 90 336 Kč/m<sup>2</sup>.

**Kvalitativní ukazatele prodaných jednotek PODLE DOMODELOVANÝCH CEN:**

- cena průměrné prodané jednotky se zvýšila o 853 952 Kč na 6 430 105 Kč
- průměrná velikost prodané jednotky se zvýšila o 4,4 m<sup>2</sup> na 65,92 m<sup>2</sup>
- parametr Kč/m<sup>2</sup> se zvýšil o 6 448 Kč/m<sup>2</sup> na 97 551 Kč/m<sup>2</sup>.

Přes zjištění, že byty s uvedením ceny v podstatě udržují cenovou stagnaci na trhu v oblasti poptávky, je nutné konstatovat, že tomu tak v období března-dubna ve skutečnosti nebylo. Objektivně byly prodány nebo jako prodané deklarované byty v lokalitách, kde cena bytů se dnes pohybuje nad 120 tis. Kč/m<sup>2</sup>. Je možné s jistotou konstatovat, že cena plochy prodaného bytu v období března-dubna přesáhla minimálně 95 tis. Kč/m<sup>2</sup>.

Vývoj poptávky za sledované dva měsíce **03-04/2018** k období 01-02/2018:

**Kvantitativní ukazatele:**

- POČET prodaných jednotek klesl o 33 ks; -3,5 %
- PLOCHA prodaných jednotek klesla o 1 041 m<sup>2</sup>; -1,6 %
- TRŽBY prodaných jednotek vzrostly o 880 620 312 Kč; +16,2 %

Klienti ve stejném období před rokem zakoupili průměrnou jednotku o 1,5 m<sup>2</sup> větší, levnější o minimálně 10 % (5 811 963 Kč) a cenový parametr plochy bytu Kč/m<sup>2</sup> byl nižší o minimálně 16 % (77 954 Kč/m<sup>2</sup>). Před rokem bylo prodáno 1 013 jednotek, tj. o 11 % více než letos.

V prodeji jednotek byly první 4 měsíce letošního roku dokonce o málo vyšší než v roce 2017. Celkem bylo prodáno 1 893 jednotek a v roce 2017 za stejné období 1 823.

**NABÍDKA JEDNOTEK K 1. 5. 2018**

Souhrnná nabídka volných jednotek po nárůstu v minulém období na 5 001 jednotek opět mírně klesla a to na 4 964 jednotek, tj. o 37 jednotek. Z toho počet volných bytů se v počtu jednotek také snížil o 55 bytů, tj. o 1,1 % na 4 827 bytů.

**Kvalitativní ukazatele nabízených jednotek:**

- cena průměrné nabízené jednotky se zvýšila o 334 395 Kč na 7 140 048 Kč
- průměrná plocha vzrostla na 73,14 m<sup>2</sup> tj. o 0,8 m<sup>2</sup>
- parametr Kč/m<sup>2</sup> vzrostl o 3 597 Kč/m<sup>2</sup> na 98 523 Kč/m<sup>2</sup>.

Kvalitativní ukazatele volných jednotek v nabídce v hodnoceném období vzrostly ve velikosti, ceně jednotky a výjimečně i v ceně plochy jednotky. Tento vývoj byl způsoben charakterem nabídky nových bytů v měsíci březnu – projekty ve vnitřní části města a projekty rekonstrukcí.

Změna nabídky volných jednotek za sledované dva měsíce **03-04/2018**:

**Kvantitativní ukazatele:**

- POČET nabízených jednotek klesl o 37 ks; -0,7 %
- PLOCHA nabízených jednotek se zvýšila o 1 617 m<sup>2</sup>; +0,4 %
- TRŽBY nabízených jednotek vzrostly o 1 057 mil. Kč; +3,3 %

**Také u nabídky může být ještě zajímavé srovnání s předešlým obdobím v loňském roce – 2017. Klientům v tomto období bylo nabízeno o 775 jednotek ke koupi méně. Průměrná jednotka byla větší o 7,3 m<sup>2</sup>, levnější o 0,7 % (7 091 427 Kč) a cenový parametr Kč/m<sup>2</sup> byl nižší o 10,3 % (89 289 Kč/m<sup>2</sup>). Výprodej trhu a radikální nárůst cen byl stále v plném proudu.**

**VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 03-04/2018**

V cenové politice developerských společností je možné sledované období označit za výrazné zejména v oblasti zdražení. Zvýšení ceny zasáhlo 738 jednotek, a to je o téměř 10 % víc než v předešlém období. Zlevnění bylo v počtu jednotek naopak oproti minulému období jen na 40 % a zasáhlo 97 jednotek.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala jen 2,0 % nabídky. Sleva v tomto období však mírně vzrostla a dosáhla v průměru 398 tis. Kč na jeden zlevněný byt (v předešlém období 392 tis. Kč). Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla jen 38,6 mil. Kč.

Zdražen byl podíl 14,9 % jednotek z nabídky – 738 jednotek, v průměru o 285 tis. Kč (v předešlém období bylo zdražení 275 tis. Kč). Absolutní částka získaná ze zvýšených cen pak dosáhla 210 mil. Kč.

Celková bilance cenové politiky za období pak přinesla zvýšení tržeb z titulu změny cen jednotek ve výši 171,8 mil. Kč.

Charakteristika chování klientů z hlediska setrvání u kupní smlouvy bylo nadprůměrné. V ročním průměru se množství vrácených bytů do prodeje pohybovalo okolo 10 %. V tomto období dosáhl podíl vrácených bytů do prodeje 7,3 % z absolutně prodaných 970 bytů (71 bytů). Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací jen z 20 % a plných 80 % se vrátilo do statusu volný.

Model prodeje předpokládal v minulé analýze v březnu a dubnu prodeje do 885 bytů. Skutečnost byla 899 bytů a odchylka od prognózy je jen 1,5 %. Současné výpočtové hodnoty předpokládají poměrně výrazný pokles prodeje až o 10 % (na 812 bytů) a jako maximální hodnotu uvádí 862 bytů. Uvidíme a velký vliv má také otázka, jaká bude nová nabídka bytů – v loňském roce za květen a červen přišlo na trh 962 bytů. Vzhledem k tomu, že velcí hráči na trhu své nové projekty již na trh vesměs uvedli, bude počet nových bytů pravděpodobně výrazně nižší.

*Více informací naleznete po přihlášení v aplikaci [www.CenovaMapa.org](http://www.CenovaMapa.org) v sekci „O projektech“.*