

# Vývoj developerského trhu v Praze

## NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za leden a únor 2016

### ÚVOD

Developerský trh vstupoval do roku 2016 s výrazným poklesem nabídky volných bytů i s poklesem poptávky v měsících 11-12 roku 2015. První dva měsíce roku 2016 ukázaly, že za dlouhodobější trend lze označit jen pokles nabídky volných bytů, naopak poptávka se opět zvýšila a to dokonce nad průměrné hodnoty roku 2015. Propad nabídky byl ve sledovaném období značný. Na trh daly developerské společnosti za dva měsíce jen 484 bytů, což je množství, které bylo vyprodáno cca za 22 dnů. Pravdou je, že slabá nová nabídka v prvních dvou měsících roku je již „tradiční“ (rok 2014 - 437 bytů, rok 2015 - 362 bytů). Za propadem množství volných bytů tedy stojí velmi silná poptávka v tomto období.

V lednu na trh vstoupily čtyři projekty s větším počtem bytů než v roce 2015 - 338 bytů. Aktuální nabídka na webech developerů je však jen 312 bytů (jeden z nových projektů s 30 byty možná bude prodán zcela mimo veřejnou nabídku). Průměrná velikost nových projektů v lednu - 84,5 bytů je podstatně větší než v předešlých lednových nabídkách a výrazně překonala i dlouhodobý průměr počtu bytů v nových projektech, který je 67 bytů.

V únoru na trh vstoupily také čtyři projekty a to s větším počtem bytů než v roce 2015 - 175 bytů, na weby developerů bylo dáno 172 bytů. Stejně jako v předešlých letech bylo v tomto měsíci dáno na trh velmi málo bytů. Průměrná velikost nových projektů v únoru - 57,5 bytů leží mezi předešlými únorovými nabídkami a je výrazně pod dlouhodobým průměrem počtu bytů v nových projektech, který se po nabídce v lednu zvýšil na 67,34 bytů. Celkem byly v lednu a únoru uvedeny na trh jednotky v hodnotě cca 1,75 mld. Kč.

### ZÁKLADNÍ ZMĚNY NABÍDKY V OBDOBÍ 01-02/2016

Ve sledovaném období bylo na trhu umístěno celkem

**9 nových rezidenčních projektů s celkovým objemem 531 jednotek.** Z toho bylo 8 projektů bytových s celkovým počtem 513 bytů a 11 komerčních jednotek, 1 projekt byly rodinné domy. Na weby developerů bylo dáno 484 bytů z celkového počtu 513 bytů. Velikost průměrného nového bytového rezidenčního projektu byla 64,1 bytů. Počet prodejně ukončených projektů dosáhl **21 projektů a trh opustilo 1 680 jednotek z toho 1 530 bytů.** Je zřejmé, že se v tomto období opět prohloubil propad, protože absolutní množství nových jednotek zdaleka nesaturovalo prodej - **prodáno bylo 1 351 jednotek.** Průměrné ukazatele nových projektů tentokrát byly podstatně nižší než parametry aktuální celkové nabídky na trhu (volné i prodané byty), do které vstoupily. Nové projekty byly tedy ve svém průměru pro trh velmi dobře akceptovatelné a prodejnost nových projektů k 29.2.2016 dosáhla v průměru 21 % a výrazně přispěla k poklesu průměrných parametrů prodaných bytů.

### Parametry nových bytových projektů ve vztahu k celkové nabídce bytů:

- průměrná cena jednotky 3 510 966 Kč  
celková nabídka předešlého období  
4 366 375 Kč
- průměrná velikost jednotky 58,44 m<sup>2</sup>  
celková nabídka předešlého období 68,44 m<sup>2</sup>
- průměrný parametr 61 373 Kč/m<sup>2</sup>  
celková nabídka předešlého období  
65 283 Kč/m<sup>2</sup>

Celková nabídka v kvantitativních ukazatelích poklesla o 11 % - 12 %. Největší pokles zaznamenal počet bytů a nejmenší tržby a to znamená, že došlo k opětovnému zvýšení ceny aktuální nabídky volných bytů. Výsledkem toho je zvýšení všech kvalitativních ukazatelů o 1,1 % - 1,3 %

**PRODEJ JEDNOTEK V OBDOBÍ 01-02 2016**

Prodej jednotek oproti předešlým dvěma měsícům výrazně vzrostl. Počet prodaných jednotek byl 1 351 tj. vzrůst o 375 kusů - 38,4 %. Celková plocha prodaných jednotek vzrostla o 31,3 % na 99 680 m<sup>2</sup>. Ceníkové tržby se zvýšily na 5 920 mil.Kč – nárůst o 23,3 %.

**Kvalitativní ukazatele prodaných jednotek:**

- cena průměrného prodaného bytu se zvýšila o 12 841 Kč na 4 410 225 Kč
- průměrná velikost prodané jednotky snížila o 0,5 m<sup>2</sup> na 68,09 m<sup>2</sup>
- parametr Kč/m<sup>2</sup> se snížil o 705 Kč/m<sup>2</sup> na 64 215 Kč/m<sup>2</sup>.

**Vývoj poptávky za sledované dva měsíce 01-02/2016 k období 11-12/2015:**

- POČET prodaných jednotek se zvýšil o 375 ks (38,4 %)
- PLOCHA prodaných jednotek se zvýšila o 23 747 m<sup>2</sup> (31,3 %)
- TRŽBY prodaných jednotek vzrostly o 1 116 579 091 Kč (23,3 %)
- PRŮMĚRNÁ CENA - se zvýšila o 12 841 Kč (0,3 %)
- PRŮMĚRNÁ PLOCHA - u prodaných jednotek se průměrná velikost snížila o 0,5 m<sup>2</sup> (0,7 %)
- PARAMETR Kč/m<sup>2</sup> prodaných jednotek se snížil o 705 Kč/m<sup>2</sup> (1,1 %)

**NABÍDKA JEDNOTEK K 29. 2. 2016**

Souhrnná nabídka volných jednotek výrazně klesla. Za sledované období se snížila o 12 % tj. o 768 jednotek na 5 511 jednotek celkem. Celková plocha i cena nabízených jednotek klesla - plocha o 11,3 % a celkové nerealizované tržby o 10,8 %.

**Kvalitativní ukazatele nabízených jednotek:**

- cena průměrné nabízené jednotky se zvýšila o 72 115 Kč na 5 427 106 Kč
- průměrná plocha vzrostla o 0,8 m<sup>2</sup> na 76,76 m<sup>2</sup>
- parametr Kč/m<sup>2</sup> se zvýšil o 885 Kč/m<sup>2</sup> na 72 335 Kč/m<sup>2</sup>.

Opětovně došlo ke zvýšení průměrné ceny nabízené volné jednotky a to o 1,3 %. Tento opětovný nárůst je z velké části způsoben skutečností, že developeři v tomto období jednak zdražily cca 24 % existujících jednotek na trhu a jednak došlo k logickému výprodeji levnějších jednotek v nových projektech - parametr Kč/m<sup>2</sup> prodaných bytů u nových projektů byl jen 46 920 Kč/m<sup>2</sup> a prodejnost za necelé dva měsíce je 21 %.

**Změna nabídky volných bytů za sledované dva měsíce 01-02/2016:**

- POČET nabízených jednotek se snížil o 768 ks (12,2 %)
- PLOCHA nabízených jednotek se snížila o 53 867 m<sup>2</sup> (11,3 %)
- TRŽBY nabízených jednotek klesly o 3 475 691 971 Kč (10,8 %)
- PRŮMĚRNÁ CENA - se zvýšila o 72 115 Kč (1,3 %)
- PRŮMĚRNÁ PLOCHA - se zvýšila o 0,8 m<sup>2</sup> (1,1 %)
- PARAMETR Kč/m<sup>2</sup> - se zvýšil o + 885 Kč/m<sup>2</sup> (1,2 %)

**ZMĚNA KLIENTSKÉ PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 01-02/2016**

Došlo k výraznému zdražení bytů již umístěných na trhu. Zdraženo bylo téměř 24 % jednotek z nabídky a to v průměru o 215 tis.Kč. Je to o téměř 30 % vyšší navýšení ceny než na konci roku 2015. Absolutní částka získaná ze zvýšených cen pak dosáhla cca 277 mil.Kč. V oblasti zlevnění bytů došlo k poklesu jak v absolutní hodnotě ( z 88 mil.Kč na 68 mil.Kč) tak i v průměrné slevě na byt - z 345 tis.Kč/ byt v období 11-12/2015 na 208 tis.Kč/byt v období 01-02/2016. Pro vyrovnání úbytků prodeje bylo v předešlém období nutné prodat 130 jednotek, nyní to bylo 113 jednotek a to i při podstatně větším prodeji. Současně odstoupení od prodeje bylo saturováno z 93 % opětovnou rezervací. Počet aktuálních rezervací za období absolutně vzrostl o 30 % a současně se zvýšila i jejich úspěšnost při realizaci prodeje o 14 %.

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