

První poločas developerského závodu roku 2015

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY

První polovina roku 2015 byla mimořádná a rekordní. Počasí mělo rekordní počet tropických dnů a zdá se, že tomuto trendu se nepodařilo uniknout ani pražskému developerskému trhu. Trh směřoval k rekordním prodejům, urychlovaly se plány developerských společností a vytvářely se týdenní rekordy v prodeji (115 bytů). Byty mizely raketovou rychlostí a přepisovaly se půl roku staré historické rekordy. Je patrné, že pražský rezidenční trh funguje vyrovnaně a zdá se, že i s dobrou perspektivou na další období. Zatím se nejeví ani známky přehřátí a ani zmražení.

Pokud použijeme sportovní terminologii, tak na startu k 1.1.2015 bylo 152 developerských společností s nabídkou cca 6 900 bytů v ceníkové hodnotě 33,5 mld. Kč. V polovině závodu se pole rozrostlo na 158 developerských společností s nabídkou cca 6 820 bytů v ceníkové hodnotě 34,2 mld. Kč. Do závodu vstoupilo 65 nových projektů s 3 528 byty a současně bylo v první části závodu prodáno 3 609 bytů. Z důvodu vyprodání opustilo trh 45 projektů s 2 836 byty a současně došlo k rozšíření nabídky bytů některých již stávajících projektů.

Než však dále popisovat rekordní úspěchy předešlého období bude zajímavější se podívat na některá budoucí úskalí.

NOVÉ PROJEKTY

Důležité bude, jak developerské společnosti předpokládaly v nových projektech současný vývoj. Z hlediska prodeje je nejpříjemnější, když poptávka kopíruje strukturálně nabídku – tzn., když jednotlivé dispoziční typy bytů jsou prodávány přibližně ve

stejně struktuře, v jaké byly nabídnuty. Tento vztah charakterizuje „**Koeficient klientského zájmu**“ (struktura realizované poptávky – prodej, k celkové struktuře bytů). Je pravdou, že současný největší zájem je o dispoziční typ 2+, ale těchto bytů je na trhu také nejvíce. Nejvýraznější strukturální zájem je o kategorii 1+, kdy koeficient klientského zájmu k 1.1.2015 byl 1,14 tj. realizovaná poptávka převyšovala o 14% nabídku. Na tuto skutečnost částečně reagovaly i nové projekty roku 2015 – jejich struktura z hlediska počtu dala velikosti bytu 1+ větší prostor.

STRUKTURA A POČET JEDNOTEK

	1+	2+	3+	4+	5+	6+	CELKEM
k 1.1.2015	19,6%	36,7%	29,8%	12,4%	1,3%	0,2%	100,0%
k 1.7.2015	20,7%	36,0%	29,4%	12,5%	1,3%	0,2%	100,0%
NOVÉ PROJEKTY 2015	23,8%	30,9%	30,3%	13,9%	1,1%	0,1%	100,0%

Navýšení podílu velikosti 1+ bylo provedeno zejména na úkor velikosti 2+. Strukturální změna pak vyvolala potřebné snížení koeficientu klientského zájmu u 1+, ale současně mírné zvýšení u 2+. Zajímavostí může být nízký koeficient u nových projektů u velikosti 3+.

KLIENSKÝ ZÁJEM – MODELACE TRŽEB

	1+	2+	3+	4+	5+	6+	CELKEM
K 1.1.2015	1,14	1,08	0,99	0,88	0,85	0,66	1,00
k 1.7.2015	1,10	1,09	0,99	0,88	0,86	0,70	1,00
NOVÉ PROJEKTY 2015	1,84	1,36	0,72	0,66	0,71	0,00	1,00

Není zatím potřeba se domnívat, že nové projekty by způsobily výraznější změny v prodeji. Mimo úskalí velikostní skladby by rizikem mohla být cenová politika jednotlivých projektů – výrazně levnější část bytů pro „zalíbení“ klientům.

VYPRODANOST JEDNOTEK

Nabídka volných bytů v roce 2014 a v počátku roku 2015 klesala. V současné době roste, ale jen v řádu desítek bytů a podle našich dat ještě nedosáhla běžně uváděných 7 000 bytů. Na další vývoj trhu by tak mohl mít vliv efekt postupné vyprodanosti cenově výhodných bytů. Současná vyprodanost trhu je cca 66,5 %, a to je o 12 % více, než bylo na začátku roku. Z hlediska počtu je největší vyprodanost u bytů velikosti 1+ (71,3 %) a největší nárůst od počátku roku byl u velikosti 2+ (z 61,4 % na 70,2 % tj. o 14,5 %). U nových projektů pak v průměru za 4 měsíce právě tyto dvě velikosti dosáhly nejvyšší vyprodanosti - 1+ prodáno 48 %, 2+ prodáno 36 %.

VYPRODANOST - Z POČTU JEDNOTEK

	1+	2+	3+	4+	5+	6+	CELKEM
k 1.1.2015	65,3%	61,4%	55,8%	50,6%	49,1%	40,0%	59,0%
k 1.7.2015	71,3%	70,2%	63,4%	56,3%	55,0%	44,1%	66,5%
NOVÉ PROJEKTY 2015	48,0%	36,4%	19,1%	15,1%	14,7%	0,0%	30,7%

Pokud je celková průměrná vyprodanost bytů z hlediska velikosti bytů napjatá, pak ve struktuře jednotlivých městských obvodů bude v některých částech asi kritická.

MĚSTSKÝ OBVOD	VYPRODANOST PODLE MĚSTSKÝCH OBVODŮ - Z POČTU BYTŮ							PODÍL NA PRODEJI 2015	TEORETICKÁ ZÁSOBA BYTŮ V MĚSÍCÍCH
	1+	2+	3+	4+	5+	6+	CELKEM		
PRAHA 1	71,0%	68,8%	35,8%	38,7%	53,3%	50,0%	53,7%	0,6%	28,9
PRAHA 2	100,0%	87,5%	57,6%	25,0%	0,0%	0,0%	69,7%	0,4%	8,0
PRAHA 3	57,6%	55,8%	53,6%	58,4%	77,3%	100,0%	56,2%	6,8%	22,8
PRAHA 4	69,3%	63,3%	68,3%	65,7%	67,3%	50,0%	66,5%	11,9%	15,2
PRAHA 5	63,1%	72,9%	60,3%	50,1%	43,1%	14,3%	63,4%	17,6%	11,1
PRAHA 6	72,6%	79,5%	74,1%	64,1%	45,0%	60,0%	73,9%	3,5%	17,2
PRAHA 7	82,6%	59,7%	54,6%	56,9%	75,0%	50,0%	61,1%	3,0%	8,3
PRAHA 8	71,1%	61,6%	55,7%	64,5%	57,1%	50,0%	61,4%	7,8%	12,1
PRAHA 9	83,5%	80,0%	67,5%	52,9%	59,1%	0,0%	73,8%	22,4%	8,3
PRAHA 10	73,1%	71,6%	62,7%	51,4%	33,3%	0,0%	67,1%	25,9%	8,3
Celkový součet	71,3%	70,2%	63,4%	56,3%	55,0%	44,1%	66,5%	100,0%	11,3

Ten developer, který má připravený projekt zejména v Praze 9 a 10, má o klienty postaráno.

CO NA TRHU ZŮSTÁVÁ

Je známou pravdou, že masovým měřítkem výběru bytu je jeho celková cena. Toto kritérium se mění až mezi velikostí bytů 3+ a 4+. Zde již je možné zaznamenat prodej dražších bytů a „levné“ byty v těchto velikostech v horší lokalitě čekají na klienta nebo na odpočet DPH.

Rozdíl mezi prodanými a volnými byty z hlediska parametrů je tedy většinou v neprospěch volných bytů v nabídce. Jak bylo řečeno, rozhodujícím kritériem je celková cena bytu, pokud pomineme nevhodnost lokality, která hraje také svoji významnou roli zejména mezi projekty. Celková cena je logicky dána velikostí bytu a parametrem ceny za m² (Kč/m²) bytu. Při rozhodování klienta pak hrají opět roli ekonomické možnosti tj. zejména velikost bytu.

Z hlediska průměrné ceny jsou klienti poměrně stabilní skupinou a není důvodu, proč by svoje představy v rámci necelého roku měnili. Vzhledem k tomu, že nové projekty nabídly část bytů za výhodnější ceny, tak dokonce průměrná cena prodaného bytu do velikosti 4+ klesla v řádu tisíců Kč.

ZMĚNA UKAZATELE PRODANÉHO BYTU - PRŮMĚRNÁ CENÍKOVÁ CENA JEDNOTEK - MODELAČNÍ

	1+	2+	3+	4+	5+	6+	CELKEM
k 1.1.2015	2 109 302	3 150 883	4 851 818	6 892 772	12 276 327	20 433 929	3 922 479
k 1.7.2015	2 103 509	3 127 401	4 744 681	6 857 907	12 888 128	23 290 678	3 873 396

Tento výprodej klientsky cenově akceptovatelných bytů ale často vede k poměrně výraznému rozevírání nůžek mezi cenou prodaných bytů a cenou bytů ponechaných na trhu. Tato skutečnost pak může mít výraznější vliv na zpomalení trhu. Bohužel vývoj za první polovinu roku 2015 vykazuje poměrně výrazně tento trend. U velikostí bytů 1+ až 3+ se rozdíl mezi cenou prodaného a volného bytu zvýšil o 25 % až 35 %. U větších velikostí bytů naopak dochází k jeho snížení.

ROZEVŘENÍ NŮŽEK – PRODANÝ VS. VOLNÝ - PRŮMĚRNÁ CENÍKOVÁ CENA JEDNOTKY

	1+	2+	3+	4+	5+	6+	CELKEM
k 1.1.2015	21,8%	17,0%	12,8%	17,4%	26,5%	14,3%	26,9%
k 1.7.2015	27,5%	23,3%	16,6%	15,3%	14,2%	-11,1%	31,3%
ZMĚNA	126,1%	137,1%	129,7%	88,2%	53,6%	-77,5%	116,3%

Ne náhodou se nejvýraznější rozdíl ukazuje u velikostí 1+ a 2+, protože jejich více než 70% vyprodanost ponechává na trhu poutavou sbírku cenových, dispozičních a velikostních exemplářů.

Zbytek lze ještě analyzovat podle velikosti bytu a ceny za m² plochy bytu a jejich změn. U výše uvedených dvou velikostí, došlo k výraznému zvýšení ze stejných důvodů.

U **1+** průměrná velikost volného bytu sice poklesla ze 40,34 m² na 39,94 m² a rozevření nůžek se snížilo na 89,5 %, ale parametr Kč/m² u srovnatelné samotné jednotky (bez ceny sklepu a garážového stání) se výrazně zvýšil z 59 918 Kč/m² na 64 247 Kč/m² (o 7,2 %).

U **2+** průměrná velikost volného bytu sice také poklesla z 58,67 m² na 58,63 m², ale rozevření nůžek se zvýšilo na 116,2 %. Parametr Kč/m² u srovnatelné samotné jednotky (bez ceny sklepu a garážového stání) se také významně zvýšil z 59 606 Kč/m² na 62 713 Kč/m² (o 5,2%).

U **3+** bylo zvýšení rozdílů mezi prodanými a volnými byty způsobeno zejména prodejem levnějších bytů. Vlastní změna parametrů volných 3+ totiž není výrazná – velikost plochy v podstatě zůstala a parametr Kč/m² se zvýšil jen o 1,5 %.

4+ si v podstatě udržely setrvalý stav z počátku roku a velikosti 5+ a 6+ si žijí vlastním životem.

ZMĚNA UKAZATELE VOLNÉHO BYTU - PRŮMĚRNÁ VELIKOST JEDNOTEK

	1+	2+	3+	4+	5+	6+	CELKEM
k 1.1.2015	40,34	58,67	83,83	112,41	172,11	245,75	74,01
k 1.7.2015	39,94	58,63	83,43	110,95	166,61	257,48	74,19
ZMĚNA	99,0%	99,9%	99,5%	98,7%	96,8%	104,8%	100,2%

ZMĚNA UKAZATELE VOLNÉHO BYTU - PRŮMĚRNÝ SROVNATELNÝ PARAMETR - Kč/m² – CENY A PLOCHY (JEN JEDNOTKY)

	1+	2+	3+	4+	5+	6+	CELKEM
K 1.1.2015	59 918	59 606	62 172	67 184	77 461	98 712	61 939
K 1.7.2015	64 247	62 713	63 124	66 841	81 924	94 003	64 144
ZMĚNA	107,2%	105,2%	101,5%	99,5%	105,8%	95,2%	103,6%

CENOVÁ POLITIKA DEVELOPERSKÝCH SPOLEČNOSTÍ A CHOVÁNÍ KLIENTŮ

Cenová politika developerských společností se odehrávala v roce 2015 jak na straně zdražování tak i zlevnění bytů. Obě dvě položky však byly jen v rádech do 1 % potenciálních tržeb volných bytů. Zdražení bylo ve velké míře způsobeno úpravou zaváděcí ceny projektu (celkové zdražení bylo cca 0,5 % tržeb volných bytů) a jen v jednotlivých případech šlo o regulaci prodeje. Zlevnění pak dosahovalo v průměru 50-75% zdražení (tj. cca 0,25 % tržeb volných bytů).

Chování klientů na trhu, lze mimo vlastní prodeje posuzovat z hlediska vývoje rezervací, před rezervací a odstupování od prodeje apod. Podíl rezervací se pohybuje mezi 8-10 % počtu nabízených bytů a jejich úspěšnost byla od 50 % do 60 %. Pro trh má určitou vážnost zvyšující se podíl odstoupení od prodeje na celkovém prodeji – z 10 % prodaných bytů na počátku roku se tento podíl zvýšil na 15,5 % k 30.6.2015.

ZÁVĚR

Za určité riziko ohrožující tempo developerského trhu lze považovat vysoký stupeň vyprodanosti jak ve struktuře velikostí bytů, tak v lokálním rozvrstvení. S tím pak vzniká obtížněji prodejná zbytková nabídka bytů s podstatně méně příznivou ekonomikou. Dokud developerské společnosti budou schopny včas „zásobovat“ dobře prodejné spektrum nabídky a pokud nedojde k zásadní změně na hypotečním trhu, tak by mohly být letos překonány i některé historické rekordy z minulých období.