

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za červenec a srpen 2015

ÚVOD

Aktivita developerského trhu byla v prázdninových měsících velmi výrazná, a to jak na straně developerských firem, tak na straně zákazníků. Oproti stejnému období roku 2014 (100 %) bylo na trh uvedeno více projektů (163 %). Nové projekty vstupující na trh nabídky i celkově větší počet jednotek (160 %) období roku 2014. Prodej jednotek pak zůstal vysoký a díky předprodejům projektů uvedených na trh v „předoficiální“ fázi překonal i období 05-06/2015. Lze předpokládat, že se tento trend ještě udrží, i když vliv předvyprodání může v měsících 09-12/2015 způsobit mírný pokles evidované poptávky. Obecně je u formy nabídky developerů citelná snaha zainteresovat klienty v poměrně velkém předstihu formou informací o zahájení předprodeje, registraci klientů a to i několik týdnů až měsíců před oficiálním uveřejněním cen.

ZAKLADNÍ ZMĚNY NABÍDKY V OBDOBÍ 07-08/2015.

Ve sledovaném období bylo na trhu umístěno 18 nových developerských projektů s **1 000** jednotkami a současně bylo ve 2 dalších již na trhu existujících projektech dáno na trh **238** bytových jednotek. Velikost průměrného nového developerského projektu v tomto období (62 jednotek) dosáhla vyšších hodnot než v předešlém období a převyšuje průměr (55 jednotek) na projekt v tomto roce. Počet prodejně ukončených projektů dosáhl **20** a trh tím opustilo 846 jednotek.

PRODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 07-08/2015

Prodej jednotek oproti předešlým dvěma měsícům mírně vzrostl. Počet prodaných jednotek dosáhl 1 166 tj. zvýšil se o 40 bytů (nárůst o 3,6 %). Plocha prodaných jednotek však klesla o 2,2 % na 86 054 m². Ceníkové tržby se zvýšily na 5 177 mil. Kč (nárůst o 2,6 %). Kvalitativní ukazatele prodaných jednotek:

- cena průměrné prodané jednotky se zvýšila o 131 184 Kč na **4 060 318 Kč**

- průměrná prodaná plocha klesla o 0,3 m² na **66,66 m²**
- parametr Kč/m² se zvýšil o 1 767 Kč/m² na **61 159 Kč/m²**.

NABÍDKA JEDNOTEK K 31.8.2015

Souhrnná nabídka jednotek v bytových projektech již třetí období mírně narůstá. Za sledované období se zvýšila o 0,3 % (tj. 21 jednotek) na **6 974** kusů celkem. Plocha i cena nabízených jednotek mírně klesla - plocha o 1,3 % a celkové nerealizované tržby o 1,2 %. Kvalitativní ukazatele nabízených bytů se změnily:

- cena průměrné nabízené jednotky se snížila o 86 702 Kč na **4 907 949 Kč**
- průměrná plocha klesla o 1,1 m² na **74,42 m²**
- parametr Kč/m² se snížil o 63 Kč/m² na **67 071 Kč/m²**.

CENOVÁ POLITIKA TRHU

Po výraznějším zdražení jednotek v minulém období se opět vrací vyšší podíl zlevněných bytů. Výše zdražení ke zlevnění klesla z koeficientu 2 na 0,65. Celková změna tržeb vlivem cenové politiky aktivních projektů pak přinesla snížení celkových tržeb o cca 52,4 mil. Kč (tj. 0,1 % celkového objemu). Podíl na celkovém objemu nabídky je však u zdražení i zlevnění poměrně stabilní. Počet zdražených jednotek klesl z 18 % v počtu jednotek na 11 % a 0,3 % k celkové sumě tržeb. U zlevněných bytů je tento trend podobný – 10 % v počtu jednotek a 0,47 % k celkové sumě tržeb. Z hlediska projektů bylo zdraženo 63 projektů o 98,01 mil. Kč (719 jednotek). Průměrná výše zdražení jednotky byla 136 327 Kč. Zlevněno bylo 41 projektů o 150,4 mil. Kč (675 jednotek). Průměrná výše slevy u bytu byla 222 779 Kč. Podíl společností aktivně účastných na cenové změně zůstává v podstatě stejný - 2:1 – 41 společností zdražilo, 24 společností zlevnilo.

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