

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za červenec a srpen 2016

ÚVOD

Developerský trh vstupoval do hodnocených prázdninových měsíců s přetrvávajícím dlouhodobým poklesem nabídky volných bytů a se stále vysokou poptávkou. V období července a srpna roku 2016 došlo ke zpomalení resp. zastavení propadu nabídky - z propadu 8,7 % v období 05-06/2016 na 0,2 % - tj. snížení nabídky volných bytů o 12 jednotek. Roční deficit bytů na trhu ale vzrostl z 2 102 volných bytů na 2 134 volných bytů tj. úbytek téměř 31 % nabídky oproti stejnému období roku 2015. Poptávka proti předešlým dvěma měsícům výrazně poklesla na 67 % a proti stejnému období roku 2015 je na cca 75 %. **Červenec** z hlediska nových bytů představoval vyšší nabídku než ve stejném měsíci předešlých let, ale vzhledem k tradičnímu prázdninovému útlumu, to není zase tak velký problém. Na trh vstoupilo 6 bytových projektů (9 projektů v roce 2015) s 476 byty na trhu (487 bytů v roce 2015) - průměrný počet bytů v projektu daných na trh byl 80 bytů a byl podstatně větší, než je dlouhodobý průměr počtu bytů v nových projektech. Novou červencovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 59,51 m², průměrná cena 3 616 604 Kč a parametr ceny plochy 62 696 Kč/m². Z hlediska struktury počtu bytů vsadily developeři tentokrát jednoznačně na dispoziční typ 1+, který tvořil 53 % nabídky, druhým v pořadí byl typ 3+ s 21,5 % a dispozice 2+ tvořila necelých 15 %. Celkové tržby nových bytů jsou cca 1,78 mld. Kč. **Srpen** je také nabídkově slabším měsícem, tentokrát na trh vstoupilo 7 bytových projektů (10 projektů v roce 2015) s 238 byty danými na trh tj. o 55 % méně než v roce 2015. Průměrný počet bytů v projektu daných na trh byl nejmenší v tomto roce - klesl na 34 bytů v projektu. Srpnovou nabídku lze charakterizovat velikostí průměrného bytu 61,15 m², cenou 3 693 945 Kč a parametrem ceny plochy 63 028 Kč/m². Z hlediska struktury počtu bytů developeři opět preferovali typ 1+ 35 %, následuje typ 2+ 28 % a 3+ s 22 % bytů. Posledním typem nabídky je 4+ s 15 % podílem na počtu. Celkové tržby nových bytů jsou cca 0,92 mld. Kč. Celkem byly v červenci a srpnu uvedeny na trh jednotky v hodnotě cca 2,7 mld. Kč.

ZAKLADNÍ ZMĚNY CELKOVÉ NABÍDKY V OBDOBÍ 07-08/2016

Ve sledovaném období bylo na trhu umístěno celkem **13 nových rezidenčních projektů (bytových i rodinných domů) s celkovým objemem 736 jednotek**. V tomto období nebyl nabídnut žádný projekt rodinných domů. Současně došlo v tomto období k většímu rozšíření nabídky již existujících projektů. Jednak 10 projektů bylo podrobena změně struktury typů - vytvoření menších bytů z velkých a obtížně prodatelných - **27 nových bytů**. A jeden projekt doplnil svoji nabídku o dalších **190 bytů**. Na weby developerů bylo dáno 714 bytů z nových projektů a 217 bytů rozšířilo stávající nabídku. Velikost průměrného nového bytového rezidenčního projektu byla 55 bytů. Počet prodaných ukončených projektů dosáhl **21 projektů a trh opustilo 1 192 jednotek z toho 1 157 bytů**. Během tohoto období bylo prodáno 878 jednotek a právě vlivem nižšího prodeje byl pokles volných bytů v nabídce téměř zastaven. Oproti předešlému období, kdy nové projekty byly velmi progresivní v cenové oblasti (průměrná cena bytu byla o 17 % vyšší než průměrná cena prodaného bytu ve stejném období), jsou prázdninové nové projekty ke klientům vstřícné. Přestože nové projekty jsou pro trh velmi dobře akceptovatelné, jejich prodejnost, byla k 1. září jen 10 %. Lze s velkou jistotou předpokládat, že se podstatně zvýší prodeje v období 09-10/2016.

Parametry nových bytových projektů (červenec-srpen) ve vztahu k celkové (prodané i volné) nabídce bytů:

- průměrná cena jednotky **3 639 489 Kč** – celková nabídka období **4 423 303 Kč**
- průměrná velikost jednotky **60,06 m²** - celková nabídka období **67,02 m²**
- průměrný parametr **62 849 Kč/m²** - celková nabídka období **67 604 Kč/m²**

Struktura dispozic nových bytových projektů tentokrát nejvíce podpořila dispozici 1+, kdy nová nabídka s 46,8 % převyšovala o 23 % celkovou nabídku. Současně nová nabídka nepodpořila dispozici 2+, podíl 19,2 % byl o 17 % nižší než zastoupení dispozice v celkové nabídce.

PRODEJ JEDNOTEK V OBDOBÍ 07-08/2016

Prodej jednotek oproti předešlým dvěma měsícům výrazně polevil v počtu prodaných jednotek o 33,1 %. **Počet prodaných jednotek byl 878** tj. pokles o 434 kusů. Celková plocha prodaných jednotek klesla o 33,4 % na 65 393 m². Ceníkové tržby klesly na 4 240 mil. Kč - pokles o 34,2 %.

Kvalitativní ukazatele prodaných jednotek:

- cena průměrného prodaného bytu se snížila o **192 403 Kč na 4 473 009 Kč**
- průměrná velikost prodané jednotky se snížila o **0,9 m² na 67,76 m²**
- parametr Kč/m² se snížil o **709 Kč/m² na 67 773 Kč/m²**.

Ve sledovaném období i omezená nabídka umožnila klientům udržení resp. velmi omezené snížení ekonomických parametrů zakoupených bytů. Tento způsob vyrovnání se se skokovým navýšením, které se odehrálo v květnu a červnu, je paralelou podzimu loňského roku.

Vývoj poptávky za sledované dva měsíce**07-08/2016 k období 05-06/2016:**

- **POČET** prodaných jednotek **poklesl o 434 ks (33,1 %)**
- **PLOCHA** prodaných jednotek se **snížila o 32 784 m² (33,4 %)**
- **TRŽBY** prodaných jednotek **klesly o 2 207 187 177 Kč (34,2 %)**

NABÍDKA JEDNOTEK K 31. 8. 2016

Souhrnná nabídka volných jednotek opět klesla, ale díky snížené poptávce jen nepatrně. Za sledované období se snížila o 0,2 % tj. o 12 jednotek na 4 840 jednotek celkem. Celková plocha i cena nabízených jednotek klesla - plocha o 1,7 % a celkové nerealizované tržby o 1,0 %.

Kvalitativní ukazatele nabízených jednotek:

- cena průměrné nabízené jednotky se snížila o **62 774 Kč na 5 674 104 Kč**
- průměrná plocha **klesla o 1,1 m² na 77,57 m²**
- parametr Kč/m² se **zvýšil o 42 Kč/m² na 75 629 Kč/m²**

Během předešlého období došlo k přísunu většího množství ekonomicky akceptovatelných bytů a to zejména v celkové prodejní ceně. Tento fakt umožnil udržení všech tří základních parametrů nabídky na úrovni předešlého období.

Změna nabídky volných bytů za sledované dva měsíce 07-08/2016:

- **POČET** nabízených jednotek se snížil o **12 ks (0,2 %)**
- **PLOCHA** nabízených jednotek se snížila o **62 774 m² (1,7 %)**
- **TRŽBY** nabízených jednotek **klesly o 254 841 465 Kč (1,0 %)**

ZMĚNA KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 07-08/2016

V cenové politice developerských společností došlo k pohybu, který byl tentokrát z větší části vyvolán změnou dispoziční struktury již prodávaných, ale neprodejných bytů. Došlo k výraznějšímu rozdělování velkých bytů a tvorbě bytů malých.

Došlo k menšímu zdražení bytů již umístěných na trhu. Zdraženo bylo 13,9 % jednotek z nabídky a to v průměru o 208 tis. Kč. Absolutní částka získaná ze zvýšených cen pak dosáhla cca 140 mil. Kč.

V oblasti zlevnění bytů došlo tentokrát k nárůstu v počtu zlevněných bytů a to ze 116 bytů na 125 bytů. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 39 mil. Kč a na jeden zlevněný byt 311 tis. Kč.

Chování klientů z hlediska setrvání u kupní smlouvy se v tomto období mírně zhoršilo. Pro vyrovnání úbytků prodeje bylo v předešlém období nutné prodat 113 jednotek, nyní to bylo 87 jednotek. Při zohlednění nižšího prodeje se ukazatel zhoršil o 1 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát daleko příznivější, protože 52 % bylo saturováno opětovnou rezervací a 48 % se vrátilo do statusu volný. Počet aktuálních rezervací za období absolutně vzrostl o 225 rezervací a jejich úspěšnost při realizaci prodeje vzrostla na 65 %.

Zdá se, že pro období 09-10/2016 jsou přes nízkou nabídku vytvořeny dobré podmínky pro realizaci poptávky opět přes 1 000 bytů.

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