

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za **květen a červen 2017**

ÚVOD

V posuzovaném období došlo k radikálnímu poklesu prodejů a to téměř o 30 %. Současně došlo k výraznému nárůstu průměrné ceny prodaného bytu (o 15,5 %) i průměrné ceny za m² jeho plochy (o 8,9 %). V minulém hodnocení jsme avizovali, že vlivem vyprodání trhu se pomalu blížíme k dříve nečekaným zlomům nebo rekordům. Výše uvedené relace velkého zvýšení cenových parametrů poptávky za uplynulé dva měsíce jsou toho buď předzvěstí, nebo už důkazem. Pro sledování vývoje trhu a stanovování trendů se nadcházející období stane velmi nepříjemným, protože vysychání trhu s sebou nese i nestandardní chování developerských společností. Například větší podíl „neveřejného“ prodeje nebo stažení projektu z trhu jako prodaného s pozdějším případným vrácením zbytku bytů na trh. Lze proto očekávat, že hodnoty ve zbytku roku budou zejména v poptávce rozkolísané.

Developerský trh se za sledované měsíce zmenšil o 1,9 % tj. o 80 jednotek. Vzhledem k tomu, že počet nebytových jednotek v bytových projektech vzrostl ze 108 na 113, tak pokles bytů byl 85 bytů tj. o 2,1 %.

Za necelé dva roky (přesně za 22 měsíců) developerský trh vyschl z hlediska počtu bytů o více jak 41,6 % objemu (z 6 837 bytů klesl na 3 996 bytů). Rychlost poklesu je 129 bytů měsíčně. Současně vzrostla průměrná cena jednotky na trhu o 45,8 % (ze 4 841 875 Kč na 7 061 074 Kč). Rychlost nárůstu ceny volného bytu je cca 100,9 tis. Kč měsíčně. Cena plochy bytu sice nerostla tak rychle vzhledem k nárůstu plochy volných zbytkových bytů (nárůst o 5 m²), ale přesto se zvýšila o 35,7 % (z 67 483 Kč/m² na 91 577 Kč/m²). Měsíční průměrná rychlost růstu pak je 1 095 Kč/m².

Poptávka 05-06/2017 byla o 28,4 % nižší než v předešlém období 03-04/2017. Klesla o 288 jednotek na 725 jednotek z toho 708 bytů a 17

nebytových jednotek v rezidenčních projektech. Protože nabídka volných bytů na počátku období měla průměrnou cenu bytu 7 091 427 Kč s cenou plochy 89 288 Kč/m² a byty v nových projektech v tomto období měly cenu plochy 89 725 Kč/m², neměli zájemci o byt opět příliš na výběr. Poptávka minulé období cílila na menší jednotky, ale za vyšší cenu i vyšší cenu za m² plochy. Nyní tedy muselo dojít k radikálnímu skoku v poptávce, který se periodicky opakuje - po vyprodání menších, ale dražších bytů dochází ke skoku nabídky na byty větší a dražší. Tento skok s sebou často nese radikálnější snížení počtu prodaných bytů. To byl případ hodnoceného období. Prodal se byty větší o 8,3 % (73,12 m²), dražší o 15,5 % (6 083 189 Kč) s cenou za m² vyšší o 8,9 % (84 861 Kč/m²)

Nabídka 05-06/2017 volných bytů opět klesla a o zastavení trendu v poklesu nabídky zatím hovořit nelze. Nových bytů přímo na trh přišlo 655 a nabídka volných bytů se na konci období klesla o 85 bytů tj. o necelé 2,1 %. Roční deficit jen v nových bytech je již 816 bytů v porovnání s obdobím 01-06/ 2016 tj. pokles o 30 %. Za pouhé dva měsíce se tak propad zvýšil o 422 deficitních bytů. Oproti roku 2014 je nabídka volných bytů v podstatě na polovině tehdejší nabídky.

Počet nových bytových projektů proti předešlému období klesl z 20 projektů na 16 a v počtu bytů - klesl z 1 059 bytů na 655 bytů daných na trh. Doprodáno bylo 30 bytových projektů s celkovým počtem 1 408 bytů.

Developerské společnosti daly na trh za sledované dva měsíce projekty s 920 byty, ale na trh bylo dáno jen výše uvedených 655 bytů - tj. 71 %. Na trh byly dáno i 21 nebytových komerčních jednotek v bytových projektech.

Květen z hlediska nových bytů daných na trh představoval podstatně nižší nabídku než ve stejném měsíci předešlých let. Na trh vstoupilo 7 bytových projektů s 322 byty (719 bytů v roce 2016) - průměrný počet bytů v projektu daných na trh byl 46 bytů a byl nižší, než je dlouhodobý průměr počtu bytů v nových projektech. Novou květnovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 59,46 m², průměrná cena 5 439 785 Kč a parametr ceny plochy 91 134 Kč/m².

Z hlediska jednotlivých dispozic bytů je květnová nabídka početně orientovaná na dispoziční typ 2+ (125 bytů). Její zastoupení je o 8 % vyšší než v dubnu a dosahuje 38,7 %, což se téměř rovná celkovému zastoupení na nabídce dispozice (celý trh 37,5 %). Druhým v pořadí s podílem 31,9 % je po dlouhé době typ 1+ (103 bytů) a je dokonce nad svým zastoupením na celém trhu (celý trh 23,4 %). Typ 3+ (68 bytů) je tentokrát s podílem 21,1% zhruba na svých prodejních možnostech. Větší a dražší dispozice jsou zastoupeny po delší době včetně dispozice 6+. Jejich podíly jsou: typ 4+ s 6,8 %, a typ 5+ s 0,3 % a typ 6+ s 1,2 %.

Celkové tržby nových bytů v květnu jsou cca 1,75 mld. Kč.

Červen byl v podstatě početně stejně „štědrý“ jako květen. Na trh vstoupilo 9 bytových projektů s 333 byty danými na trh (358 bytů v roce 2016). Průměrný počet bytů v projektu daném na trh byl 37 bytů a přispěl k dlouhodobému trendu snižování počtu bytů v nových nabídkách. Červnovou nabídku lze charakterizovat velikostí průměrného bytu 73,7 m², cenou 6 559 380 Kč a parametrem ceny plochy 89 049 Kč/m².

Z hlediska jednotlivých dispozic bytů je červnová nabídka početně orientovaná na dispoziční typ 3+ s podílem 38,6 % (128 bytů). Její zastoupení je o 13 % vyšší než zastoupení na celkové nabídce - celý trh 25,4 %. Druhým v pořadí s podílem 34,6 % je typ 2+ (115 bytů) a je mírně pod svým zastoupením na celém trhu - celý trh 37,6 %. Typ 1+ (49 bytů) je tentokrát s podílem 14,8 % opět hluboce pod svými prodejními možnostmi. Větší a dražší dispozice jsou zastoupeny cca ve struktuře jako v celé nabídce - jejich podíly jsou: typ 4+ s 10,2 %, a typ 5+ s 1,8 %.

Celkové tržby nových bytů v červnu jsou cca 2,18 mld. Kč.

Celkem byly v květnu a červnu uvedeny na trh jednotky v hodnotě cca 3,93 mld. Kč a cenou m² plochy bytu 89 725 Kč/m².

ZAKLADNÍ ZMĚNY CELKOVÉ NABÍDKY V OBDOBÍ 05-06/2017

Ve sledovaném období bylo na trhu umístěno celkem **16 nových rezidenčních projektů s celkovým objemem 941 jednotek**. Na internetový trh bylo dáno 670 jednotek (bytů, nebytových jednotek) tj. jen 71 % celkového počtu jednotek v nových projektech. Počet prodejně ukončených rezidenčních projektů dosáhl **30 projektů a trh opustilo 1 620 jednotek z toho 1 408 bytů** (1 150 bytů bylo ještě umístěných na trhu).

Byty v nových projektech byly dány na trh v počtu 655 bytů. Bilance celkové nabídky trhu (prodané, volné) byla za období května a června v počtu bytů záporná - z trhu ubylo 495 bytů. Z hlediska tržeb byla bilance také záporná - objem tržeb všech bytů v nabídce klesl o 1 866 mil. Kč.

Objem i strukturu nabídky volných bytů ovlivnil prodej 832 jednotek z toho 815 bytů. Vráceno do prodeje bylo 107 jednotek - bytů. Bilančně (rozdíl mezi počátkem a koncem období) bylo prodáno a z nabídky volných bytů ubylo 725 jednotek z toho 708 bytů.

Změnu nabídky volných bytů lze charakterizovat:

- **POČET** volných bytů klesl ze 4 081 na 3 996 bytů tj. o 2,1 %
- **PRŮMĚRNÁ VELIKOST** bytu klesla ze 78,6 m² na 77,85 m² tj. o 1 %
- **PRŮMĚRNÁ CENA** bytu vzrostla ze 7 031 028 Kč na 7 061 074 Kč tj. o 0,4 %
- **PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY** bytu vzrostla z 90 393 Kč/m² na 91 577 Kč/m² tj. o 1,3%

PRODEJ JEDNOTEK V OBDOBÍ 05-06/2017

Prodej jednotek oproti předešlým dvěma měsícům rapidně klesl - v počtu prodaných jednotek o 28,4 %. **Počet prodaných jednotek byl 725** tj. pokles o 288 kusů. Z toho počet prodaných bytů byl 708 a proti předešlému období se snížil o 283 bytů tj. o 28,6 %. Celková plocha prodaných jednotek se snížila o 15,6 % na 60 834 m². Ceníkové tržby klesly na 4 939 mil. Kč - pokles o 7,1 %.

Kvalitativní ukazatele prodaných jednotek:

cena průměrné prodané jednotky se zvýšila o 816 274 Kč na 6 083 189 Kč
průměrná velikost prodané jednotky se zvýšila o 5,6 m² na 73,12 m²
parametr Kč/m² se zvýšil o 6 905 Kč/m² na 84 861 Kč/m².

Ve sledovaném období se už trh nebyl schopen udržet parametry nákupu v mantinelech období konce roku 2016, kdy došlo k jejich navýšení. Na rozdíl od období březen-duben, kdy se ekonomické parametry snažil regulovat nákupem menších, i když dražších bytů v ceně plochy, tak v květnu a červnu byly poptávkou silně navýšeny nejen plošné parametry zakoupených bytů, ale i celková cena a cena plochy bytu.

Vývoj poptávky za sledované dva měsíce **05-06/2017** k období 03-04/2017:

Kvantitativní ukazatele:

- **POČET** prodaných jednotek klesl o 288 ks; -28,4 %
- **PLOCHA** prodaných jednotek se klesla o 11 247 m²; -15,6 %
- **TRŽBY** prodaných jednotek klesly o 374 767 615 Kč; -7,1 %

Klienti ve stejném období před rokem zakoupili průměrný byt o 4,3 m² menší, levnější o 30,4 % (4 665 412 Kč) a cenový parametr plochy bytu Kč/m² byl nižší o 23,9 % (68 482 Kč/m²).

NABÍDKA JEDNOTEK K 1. 7. 2017

Souhrnná nabídka volných jednotek po mírném nárůstu v předešlých 2 měsících opět klesla o 80 jednotek tj. o 1,9 % jednotek na 4 109 jednotek. Počet volných bytů se v počtu jednotek snížil dokonce o 85 bytů tj. o 2,1 % na 3 996 bytů a opět se dostal pod hranici 4 tis. volných bytů.

Kvalitativní ukazatele nabízených jednotek:

- cena průměrné nabízené jednotky se zvýšila o 27 722 Kč na 7 119 150 Kč
- průměrná plocha klesla na 79,73 m² tj. o 0,7 m²
- parametr Kč/m² se zvýšil o 1 054 Kč/m² na 90 343 Kč/m².

Kvalitativní ukazatele volných jednotek v nabídce v hodnoceném období tedy podstoupily nárůst jen v ekonomických parametrech a jejich zvýšení bylo díky chování poptávky jen malé - od 1,2 % u ceny plochy jednotky po 0,4 % u ceny průměrné jednotky.

Změna nabídky volných jednotek za sledované dva měsíce **05-06/2017**:

Kvantitativní ukazatele:

- **POČET** nabízených jednotek se snížil o 80 ks; -1,9 %
- **PLOCHA** nabízených jednotek se snížila o 9 514 m²; -2,8 %
- **TRŽBY** nabízených jednotek se klesly o 323 mil. Kč; -1,1 %

Také u nabídky může být zajímavé srovnání s předešlým obdobím v loňském roce - 2016. Klientům v tomto období bylo nabízeno o 743 jednotek ke koupi více. Průměrná jednotky byla menší o 1 m², levnější o 24,1 % (5 736 878 Kč) a cenový parametr Kč/m² byl nižší o 19,5 % (75 587 Kč/m²).

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 05-06/2017

V cenové politice developerských společností se zdá, že dochází k mírnému posunu chování. Podstatně se zvýšila částka na zlevnění jednotek – nárůst o 94 %. Zdražen byl podíl 13,1 % jednotek z nabídky – 538 bytů, v průměru o 279 tis. Kč (v předešlém období bylo zdražení téměř shodné – 13,6 % jednotek). Absolutní částka získaná ze zvýšených cen pak dosáhla 150 mil. Kč. Největší objem zdražení – 16,8 % z celku, již po třetí připadá na společnost EKOSPOL. Společnost zdražila 25 bytů o 25,245 mil. Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 124 bytů (3,0 % nabídky). Sleva v tomto období však výrazně vzrostla a dosáhla v průměru 690 tis. Kč na jeden zlevněný byt (v předešlém období 301 tis. Kč). Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 85,5 mil. Kč.

Chování klientů z hlediska setrvání u kupní smlouvy se v tomto období podstatně zhoršilo. Pro vyrovnání úbytků prodeje bylo v předešlém období nutné prodat 55 jednotek, nyní to bylo 107 jednotek, a to při nižší prodeji. Odstoupení od prodeje bylo z 98 % saturováno opětovnou rezervací a 2 % se vrátilo do statusu volný. Počet aktuálních rezervací za období absolutně klesl o 86 rezervací a jejich úspěšnost při realizaci prodeje klesla na 62 %. Pokles úspěšnosti rezervací je dán zvýšením počtu prodejů přímo ze statusu volný.

Vyslovený předpoklad v minulém hodnocení o vývoji poptávky o jejím poklesu se potvrdil. Pokud bych měl charakterizovat pravděpodobný vývoj poptávky v dalším období tak vše nasvědčuje opět jejímu poklesu. Samozřejmě pokud na trh nepřijde nabídkově silný projektový „ročník“, což lze vzhledem k prázdninovým měsícům téměř vyloučit.

Proti vzrůstu poptávky hovoří i parametry prodaných jednotek právě v tomto posuzovaném období. Poptávka se vzepjala k akceptaci cenových parametrů bytů v takové výši, že by bylo s podivem, kdyby byla schopna tuto úroveň udržet.

Lze tedy předpokládat, že poptávka bude v nejlepším případě stagnovat, pokud se však zachová ekonomicky, pak prodej by se měl pohybovat za prázdninové měsíce okolo 600-650 bytů.

ZÁKLADNÍ HODNOCENÍ ZA 1. POLOLETÍ ROKU 2017

Vyhodnocení období května-června dává možnost se i podívat na základní data za 1. pololetí tohoto roku a provést si stručné vyhodnocení změn, které proběhly. Popřípadě jej porovnat se stejným obdobím roku předešlého.

CELKOVÁ NABÍDKA BYTŮ (prodané i volné) po celou první polovinu roku 2017 klesala. K 1. 1. 2017 bylo na trhu v celkové nabídce 16 731 bytů v bytových projektech, které měly jeden neprodaný byt. K 30.6.2017 tento počet klesl na 14 796 bytů tj. o 1 935 bytů a pokles o 11,6 %. Celkový objem tržeb v nabídce pak klesl z 83,8 mld. Kč na 80,3 mld. Kč tj. pokles o 4,2 %.

S klesající celkovou nabídkou klesal i počet developerských společností na trhu a počet projektů. Počet projektů klesl z 288 projektů k 1. 1. 2017 na 266 projektů k 30. 6. 2017 tj. o 22 projektů - pokles 7,6 %. Počet developerů klesl ze 160 společností k 1. 1. 2017 na 149 společností k 30. 6. 2017 tj. o 11 společností - pokles 6,9 %

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