

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za září a říjen 2016

ÚVOD

Developerský trh vstupoval do období září – říjen s dlouhodobě se snižující nabídkou volných bytů. Její tempo poklesu se sice v červenci a srpnu téměř zastavilo, ale zda se jedná o obrát v trendu, ukáží právě až další měsíce. V období září a říjen došlo skutečně k velmi mírnému nárůstu volných bytů - z propadu 0,2 % v období 07-08/2016 na velmi malý nárůst o 0,1 % - tj. zvýšení nabídky volných bytů jen o 7 jednotek. Roční deficit bytů na trhu klesl z 2 134 volných bytů na 1 980 volných bytů tj. úbytek o 29 % nabídky oproti stejnému období roku 2015. Poptávka proti předešlým dvěma měsícům výrazně vzrostla z 878 prodaných bytů na 1 532 bytů tj. o 74,5 %. Proti stejnému období roku 2015 je vyšší o necelých 18 %.

Na straně poptávky, která byla v tomto období zatím nejvyšší v letošním roce, je nutné upozornit na skutečnost, že její vysoká hodnota byla ovlivněna dvěma faktory, které se projeví více než v jiných obdobích. Jednak došlo u třech projektů s celkovým počtem 114 bytů k překlopení všech rezervací do statusu prodáno a u projektů byl dokončen prodej. Jednak na trh vstoupily 4 projekty, u nichž bylo již při vstupu na trh uvedeno vysoké vyprodání bytů - cca 140 bytů. To znamená, že prodeje září-říjen v sobě nesou i prodeje předešlých období, které z důvodů metodických nebo marketingových nebyly prezentovány na trhu. Z hlediska ekonomických parametrů poptávky je možné za hlavní rys opět označit snahu nových klientů udržet si cenu bytu v úrovni minulého období. Celková průměrná cena prodaného bytu vzrostla jen o 0,6 % na 4 500 620 Kč, velikost prodaného bytu však poklesla o 2,3 m² na 65,39 m² a parametr ceny plochy bytu se zvýšil na 68 517 Kč/m².

Na straně nabídky došlo k podstatnému navýšení, které v podstatě odpovídalo i zvýšení poptávky a ve velké míře ji i umožnilo. Počet bytových projektů proti předešlému období výrazně vzrostl z 13 projektů na 25 a v počtu bytů ze 733 bytů na 1 483 bytů daných na trh.

Současně bylo doprodáno i velké množství projektů - 31 projektů s celkovým počtem 1 979 bytů. Developerské společnosti daly na trh za dva měsíce projekty s 1 780 byty (na trh bylo dáno 1 483 bytů - tj. 83 %) a to je o 13 % více než v roce 2015. Říjen roku 2015 byl posledním měsícem před propadem nové nabídky a od listopadu 2015 nastal její prudký pokles.

Září z hlediska všech nových bytů daných na trh představovalo vyšší nabídku než ve stejném měsíci roku 2015. Na trh vstoupilo 9 bytových projektů (7 projektů v roce 2015) s 612 byty na trhu (526 bytů v roce 2015) - průměrný počet bytů v projektu daných na trh byl 63 bytů a byl jen o málo větší, než je dlouhodobý průměr počtu bytů v nových projektech (61,7 bytu). Novou zářijovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 64,76 m², průměrná cena 4 772 065 Kč a parametr ceny plochy 73 078 Kč/m². Z hlediska struktury počtu bytů vsadily developeři jednoznačně na dispoziční typ 2+, který tvořil 39 % nabídky, druhým v pořadí pak byl typ 3+ s 28 % a dispozice 1+ tvořila 19 %. Celkové tržby nových bytů jsou cca 2,89 mld. Kč.

Říjen byl tentokrát silným měsícem, na trh vstoupilo 16 bytových projektů (11 projektů v roce 2015) s 871 byty danými na trh tj. o 11 % více než v roce 2015. Průměrný počet bytů v projektu daných na trh byl 54 bytů a přispěl k dlouhodobému trendu snižování počtu bytů v nových nabídkách. Říjnovou nabídku lze charakterizovat velikostí průměrného bytu 67,03 m², cenou 5 486 238 Kč a parametrem ceny plochy 83 085 Kč/m². Z hlediska struktury počtu bytů developeři opět preferovali typ 2+ s 42 %, následuje typ 3+ s 27 % a 1+ s 17,5 % bytů. Celkové tržby nových bytů jsou cca 4,85 mld. Kč.

Celkem byly v září a říjnu uvedeny na trh jednotky v hodnotě cca 7,71 mld. Kč.

ZAKLADNÍ ZMĚNY CELKOVÉ NABÍDKY V OBDOBÍ 09-10/2016

Ve sledovaném období bylo na trhu umístěno celkem **28 nových rezidenčních projektů (bytových i rodinných domů) s celkovým objemem 1 930 jednotek**. Na internetový trh bylo dáno 1 565 jednotek (bytů, rodinných domů, nebytových jednotek) tj. 81 % celkového počtu jednotek v projektech. Byty v nových projektech byly dány na trh v počtu 1 483 bytů, současně byla rozšířena nabídka již nabízených projektů o 46 bytů. Velikost průměrného nového bytového rezidenčního projektu byla 59 bytů. Počet prodejně ukončených rezidenčních projektů dosáhl **35 projektů a trh opustilo 2 112 jednotek z toho 1 979 bytů**. Během tohoto období bylo prodáno 1 532 jednotek a je vidět, že z hlediska celkových čísel byl tento prodej saturován novými byty (počet volných bytů na trhu vzrostl o 7 bytů). Oproti předešlému období, kdy nové projekty byly ke klientům ekonomicky vstřícné, je nabídka uplynulých dvou měsíců v průměru blíže k parametrům dosud volných bytů, resp. je vyšší než parametry prodaných bytů. Jak jsme předpokládali v hodnocení minulého období, zvýšení prodeje vyvolaly byty nabídnuté v prázdninových měsících a nová nabídka naopak vedla ke zvýšení ekonomických parametrů volných bytů.

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

- průměrná cena jednotky 5 191 515 Kč – celková nabídka období 4 720 454 Kč
- průměrná velikost jednotky 66,1 m²- celková nabídka období 66,09 m²
- průměrný parametr 78 994 Kč/m²- celková nabídka období 71 133 Kč/m²

Struktura dispozic nových bytových projektů tentokrát nejvíce podpořila dispozici 2+, kdy nová nabídka s 40,9 % převyšovala o 3,5 % celkovou nabídku. Současně nová nabídka nepodpořila dispozici 1+, podíl 18,2 % byl o 5,7 % nižší než zastoupení dispozice v celkové nabídce.

PRODEJ JEDNOTEK V OBDOBÍ 09-10/2016

Prodej jednotek oproti předešlým dvěma měsícům výrazně posílil - v počtu prodaných jednotek o 74,5 %. **Počet prodaných jednotek byl 1 532** tj. nárůst o 654 kusů. Celková plocha prodaných jednotek vzrostla o 62,1% na 106 001 m². Ceníkové tržby vzrostly na 7 075 mil. Kč - nárůst o 66,8 %.

Kvalitativní ukazatele prodaných jednotek:

- cena průměrného prodaného bytu se zvýšila o 27 610 Kč na 4 500 620 Kč
- průměrná velikost prodané jednotky klesla o 2,3 m² na 65,39 m²
- parametr Kč/m² se zvýšil o 743 Kč/m² na 68 516 Kč/m².

Ve sledovaném období i cenově rostoucí nabídka ještě umožnila klientům udržení resp. jen mírné zvýšení ekonomických parametrů zakoupených bytů. Tento způsob vyrovnání se se skokovým navýšením, které se odehrálo v květnu a červnu, je paralelou podzimu loňského roku. Zajímavé bude, jak klienti budou reagovat v posledních měsících roku, pokud na trh nepřijdou levnější byty.

Vývoj poptávky za sledované dva měsíce 09-10/2016 k období 09-10/2015:**Kvantitativní ukazatele:**

- POČET prodaných jednotek vzrostl o 229 ks (17,6 %)
- PLOCHA prodaných jednotek vzrostla o 9 170 m² (9,5 %)
- TRŽBY prodaných jednotek vzrostly o 1 340 099 730 Kč (23,4 %)

Klienti před rokem zakoupili průměrný byt o 0,5 m² větší, ale levnější o 13,2 % (3 977 028 Kč) a cenový parametr plochy bytu Kč/m² byl nižší o 11,8 % (61 282 Kč/m²)

NABÍDKA JEDNOTEK K 31. 10. 2016

Souhrnná nabídka volných jednotek po velmi dlouhé době neklesla, ale díky zvýšené nabídce „nesměle“ vzrostla. Za sledované období se zvýšila o 0,1 % tj. o 7 jednotek na 4 847 jednotek celkem. Celková plocha i cena nabízených jednotek vzrostla - plocha o 1 % a celkové nerealizované tržby o 9,5 %.

Kvalitativní ukazatele nabízených jednotek:

- cena průměrné nabízené jednotky se zvýšila o 501 918 Kč na 6 176 022 Kč
- průměrná plocha vzrostla o 0,6 m² na 78,24 m²
- parametr Kč/m² se zvýšil o 5 324 Kč/m² na 80 954 Kč/m².

Výrazný nárůst cenových ukazatelů neprodaných bytů byl způsoben dvěma faktory. Jednak během předešlého období došlo k nabídce většího množství dražších bytů realizovaných v širším centru města a současně u dražších projektů byly ve větší míře uveřejněny ceny bytů.

Změna nabídky volných bytů za sledované dva měsíce 09-10/2016:

Kvantitativní ukazatele:

- POČET nabízených jednotek se zvýšil o 7 ks (+ 0,1 %)
- PLOCHA nabízených jednotek se zvýšila o 3 801 m² (+ 1,0 %)
- TRŽBY nabízených jednotek vzrostly o 2 491 946 205 Kč (+ 7,0 %)

Také u nabídky může být zajímavé srovnání s předešlým obdobím v loňském roce- 2015. Klientům v tomto období byl nabízen průměrný byt menší o 2,7 m², levnější o 19,7 % (5 158 354 Kč) a cenový parametr Kč/m² byl nižší o 16,3 % (69 600 Kč/m²)

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 09-10/2016

V cenové politice developerských společností došlo tentokrát k výraznějšímu zdražení bytů na trhu. Zdraženo bylo 19,7 % jednotek z nabídky tj. téměř jedna pětina- 953 bytů, a to v průměru o 290 tis. Kč. Absolutní částka získaná ze zvýšených cen pak dosáhla cca 276 mil. Kč. V oblasti zlevnění bytů došlo tentokrát k nárůstu v počtu zlevněných bytů o to ze 125 bytů na 163 bytů (3,4 % nabídky). Sleva v tomto období dosáhla v průměru 75 tis. Kč na jeden zlevněný byt. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 121 mil. Kč. Chování klientů z hlediska setrvání u kupní smlouvy se v tomto období zlepšilo. Pro vyrovnání úbytků prodeje bylo v předešlém období nutné prodat 87 jednotek, nyní to bylo sice 93 jednotek, ale při zohlednění podstatně vyššího prodeje se ukazatel zlepšil o 4 %. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát daleko příznivější, protože 92 % bylo saturováno opětovnou rezervací a 8 % se vrátilo do statusu volný. Počet aktuálních rezervací za období absolutně vzrostl jen o 19 rezervací, ale jejich úspěšnost při realizaci prodeje vzrostla na 85 %. Takto vysoká míra realizace rezervací do prodej je však výjimkou vzhledem k výše zmiňovanému „překlopení“ celých projektů do statusu prodáno resp. doprodáno, které je dáno metodikou vykazování stupně závaznosti prodeje developerem.

Zatím se zdá, že developerské společnosti postupně nabírají dech a klientský apetit zatím neklesá. Přesto je pravděpodobné, že prodeje právě hodnoceného období již překonány nebudou a klienti pravděpodobně budou nuceni provést druhý cenový skok v tomto roce.

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