

# Vývoj developerského trhu v Praze

## NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za listopad a prosinec 2017

### ÚVOD

Období posledních dvou měsíců v roce 2017 s sebou přineslo druhou nejnižší nabídku v tomto roce - 593 byty. Právě tento fakt způsobil po čtyřech měsících opět pokles množství volných bytů na trhu. Jejich počet se ze 4 733 bytů k 1. 11. 2017 snížil na 4 531 bytů k 1. 1. 2018. Počet nebytových jednotek v bytových projektech klesl ze 119 jednotek na 116 jednotek a nabídka rodinných domů se snížila z 298 domů na 283 domů.

**Poptávka 11-12/2017 po jednotkách v bytových projektech** byla o 5,4 % nižší než v předešlém období 09-10/2017. Klesla o 49 jednotek na 874 jednotek. Z toho prodej bytů klesl o necelých 5 % bytů z 905 bytů na 863 bytů. Klesl i prodej nebytových - komerčních jednotek v bytových projektech a to z 19 jednotek na 11 nebytových jednotek. Vyhodnocení poptávky včetně srovnání ovlivnily faktory:

- Několik projektů zveřejnilo koncem roku stav prodeje a tím došlo v některých případech k navýšení předešlých celkových prodejů. Prodej bytů v předešlém období 09-10/2017 se tak po zpřesnění zvýšil z 820 bytů na 905 bytů
- V jednom případě byl do období 11-12/2017 zahrnut prodej za 6 předešlých měsíců - zvýšení prodejů o cca 100 bytů.

Nabídka volných bytů na počátku období měla průměrnou cenu bytu 6 932 316 Kč s cenou plochy 94 223 Kč/m<sup>2</sup>. Nové byty v listopadu a prosinci výrazně překročily cenu plochy bytu. V tomto období přišly na trh byty extrémně malé - průměr 47,3 m<sup>2</sup>, ale současně v ceně plochy velmi drahé - 118 247 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná cena bytu byla „jen“ 5 588 718 Kč, ale to bylo způsobeno jen malou výměrou bytů.

Nové byty v předešlém období tvořily 25 % z prodaných bytů. Tentokrát byl podíl nové nabídky na prodeji jen 11 %, ale pro zajímavost je třeba uvést, že z nové nabídky bylo prodáno 102 bytů, o průměrné velikosti 38,7 m<sup>2</sup> s cenou za m<sup>2</sup> plochy bytu 116 734 Kč/m<sup>2</sup>.

**Nabídka 11-12/2017** volných bytů klesla. Nových bytů přímo na trh přišlo 593 a nabídka volných bytů se na konci období snížila o 202 bytů tj. o 4,3 %. Vzhledem k nižší nabídce v tomto období i v předešlém roce se roční deficit v nových bytech snížil na 372 bytů - v porovnání s obdobím 01-12/2016 tj. propad o již jen 6 %. Počet nových bytových projektů proti předešlému období klesl na 18, počet nových bytů daných na trh klesl z 1 256 bytů na 593 bytů, doprodáno bylo 20 bytových projektů s celkovým počtem 1 021 bytů

Developerské společnosti daly na trh za sledované dva měsíce projekty s 731 byty a na trh bylo dáno výše uvedených 593 bytů - tj. 81 %. Na trh bylo dáno i 7 nebytových komerčních jednotek v bytových projektech a 24 řadových rodinných domů ve 2 projektech.

**Listopad** z hlediska nových bytů daných na trh byl relativně bohatý. Na trh vstoupilo 14 bytových projektů s 495 byty (502 bytů v roce 2016). Novou listopadovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 46,73 m<sup>2</sup>, průměrná cena 5 292 247 Kč a parametr ceny plochy 113 407 Kč/m<sup>2</sup>.

Z hlediska jednotlivých dispozic bytů byla nabídka orientována jednoznačně do dispozičních typů 1+ a 2+ v celkovém počtu 420 bytů tj. 85 % celkové listopadové nabídky. Z hlediska městských obvodů byla největší část nabídky směřována do Prahy 10-156 bytů a do Prahy 1 - 147 bytů.

Celkové tržby nových bytů v listopadu dosáhly cca 2,6 mld. Kč.

**Prosinec** byl již tradičně na nové byty chudý. Na trh vstoupilo 6 bytových projektů s 98 byty (18 bytů v roce 2016). Prosincovou nabídku lze charakterizovat velikostí průměrného bytu 49,96 m<sup>2</sup>, cenou 7 049 448 Kč a parametrem ceny plochy 141 116 Kč/m<sup>2</sup>.

Z hlediska jednotlivých dispozic bytů byla nabídka početně opět orientovaná na dispoziční typ 1+ a 2+ s podílem 82 % z celkové nabídky. Z hlediska městských obvodů byla největší část nabídky směřována do Prahy 8 - 36 bytů a do Prahy 7 - 30 bytů.

Celkové tržby nových bytů v prosinci dosáhly cca 0,7 mld. Kč.

#### **ZAKLADNÍ ZMĚNY CELKOVÉ NABÍDKY V OBDOBÍ 11-12/2017**

Ve sledovaném období bylo na trhu umístěno celkem **20 nových rezidenčních projektů s celkovým objemem 762 jednotek z toho 731 bytů**. Počet prodejně ukončených rezidenčních projektů dosáhl **22 projektů a trh opustilo 1 099 jednotek z toho 1 021 bytů**.

Byty v nových projektech byly dány na trh v počtu 593 bytů. Bilance celkové nabídky trhu (prodané, volné) byla za období listopad-prosinec v počtu bytů záporná - z trhu ubylo 290 bytů. Objem tržeb bytů v nabídce klesl o 1,1 mil. Kč.

Změnu nabídky volných bytů lze charakterizovat:

Změnu nabídky volných bytů lze charakterizovat:

- **POČET** volných bytů klesl ze 4 733 bytů na 4 531 bytů tj. o 4,3 %
- **PRŮMĚRNÁ VELIKOST** bytu klesla ze 73,5 m<sup>2</sup> na 71,8 m<sup>2</sup> tj. o 2,4%
- **PRŮMĚRNÁ CENA** bytu vzrostla z 6 934 076 Kč na 7 004 925 Kč tj. o 1 %
- **PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY** bytu vzrostla z 94 290 Kč/m<sup>2</sup> na 97 614 Kč/m<sup>2</sup> tj. o 3,5 %

#### **PRODEJ JEDNOTEK V OBDOBÍ 11-12/2017**

Prodej jednotek oproti předešlým dvěma měsícům výrazně klesl - v počtu prodaných jednotek (byty a nebytové jednotky v bytových projektech) se snížil o 5,4 %. **Počet prodaných jednotek byl 874** tj. pokles o 49 jednotek. Z toho počet prodaných bytů byl 863 a proti předešlému období klesl o 42 bytů. Průměrný prodaný byt stál 5 916 825 Kč, s cenou plochy 92 923 Kč/m<sup>2</sup> a byl velký 63,7 m<sup>2</sup>. To znamená, že prodej v tomto období znamenal pokles velikosti prodaného bytu, ale nárůst cenových parametrů.

#### **Kvalitativní ukazatele prodaných jednotek:**

- cena průměrné prodané jednotky se zvýšila o 307 814 Kč na 6 118 979 Kč
- průměrná velikost prodané jednotky se snížila o 1,8 m<sup>2</sup> na 67,51 m<sup>2</sup>
- parametr Kč/m<sup>2</sup> se zvýšil o 6 533 Kč/m<sup>2</sup> na 89 752 Kč/m<sup>2</sup>.

Vývoj poptávky za sledované dva měsíce **11-12/2017** k období 01-10/2017:

#### **Kvantitativní ukazatele:**

- **POČET** prodaných jednotek klesl o 49 ks; -5,4 %
- **PLOCHA** prodaných jednotek klesla o 6 867 m<sup>2</sup>; -9,7 %
- **TRŽBY** prodaných jednotek klesly o 731 255 042 Kč; -13,1 %

**Pomalou se dostáváme do období, kdy srovnání „co bylo před rokem“ bude ztrácet na atraktivitě. Klienti ve stejném období před rokem zakoupili průměrný byt o 0,4 m<sup>2</sup> větší, levnější o 18,0 % (5 182 000 Kč) a cenový parametr plochy bytu Kč/m<sup>2</sup> byl nižší o 17 % (76 546 Kč/m<sup>2</sup>). Před rokem bylo prodáno 1 112 jednotek tj. o 21 % více než letos.**

## NABÍDKA JEDNOTEK K 1. 1. 2018

Souhrnná nabídka volných jednotek po čtyřech měsících růstu klesla ze 4 850 jednotek na 4 647 jednotek. Z toho počet volných bytů se v počtu jednotek snížil o 202 bytů tj. o 4,3 % na 4 531 bytů.

### Kvalitativní ukazatele nabízených jednotek:

- cena průměrné nabízené jednotky se snížila o 36 782 Kč na 6 873 411 Kč
- průměrná plocha klesla na 72,81m<sup>2</sup> tj. o 2,2 m<sup>2</sup>
- parametr Kč/m<sup>2</sup> vzrostl o 2 676 Kč/m<sup>2</sup> na 95 040 Kč/m<sup>2</sup>.

Kvalitativní ukazatele volných jednotek v nabídce v hodnoceném období klesly ve velikosti a ceně jednotky. Naopak cena plochy jednotky výrazněji vzrostla. Tento vývoj byl způsoben charakterem nabídky nových bytů v hodnoceném období.

Změna nabídky volných jednotek za sledované dva měsíce **11-12/2017**:

### Kvantitativní ukazatele:

- POČET nabízených jednotek se snížil o 203 ks; -4,2 %
- PLOCHA nabízených jednotek se snížila o 25 841 m<sup>2</sup>; -7,1 %
- TRŽBY nabízených jednotek klesly o 568 mil. Kč; -1,9 %

**Také u nabídky může být ještě zajímavé srovnání s předešlým obdobím v loňském roce - 2016. Klientům v tomto období bylo nabízeno o 300 jednotek ke koupi méně. Průměrná jednotka byla větší o 6,6 m<sup>2</sup>, levnější o 3 % (6 682 343 Kč) a cenový parametr Kč/m<sup>2</sup> byl nižší o 11 % (85 323 Kč/m<sup>2</sup>). Výprodej trhu a radikální nárůst cen již v 11-12/2016 byl v plném proudu.**

## VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 11-12/2017

V cenové politice developerských společností je možné sledované období označit za umírněné. Zdá se, že hlavní část cenových úprav se odehrála v předešlém období. Množství jednotek se slevou se opětovně snížilo.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala jen 56 bytů (1,2 % nabídky). Sleva v tomto období však výrazně poklesla a dosáhla v průměru 174 tis. Kč na jeden zlevněný byt (v předešlém období 415 tis. Kč). Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 9,7 mil. Kč. Zdražen byl podíl 10 % jednotek z nabídky – 464 bytů, v průměru o 184 tis. Kč (v předešlém období bylo zdražení 530 tis. Kč). Absolutní částka získaná ze zvýšených cen pak dosáhla 85 mil. Kč.

Celková bilance cenové politiky za období pak přinesla zvýšení tržeb z titulu změny cen jednotek ve výši 75,3 mil. Kč.

Charakteristika chování klientů z hlediska setrvání u kupní smlouvy bylo mírně nadprůměrné. V ročním průměru se množství vrácených bytů do prodeje pohybovalo okolo 10 %. V tomto období dosáhl podíl vrácených bytů do prodeje jen 8 % z absolutně prodaných bytů (73 bytů). Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací jen z 37 % a plných 63 % se vrátilo do statusu volný.

V závěru minulé zprávy jsem na období 11-12/2017 předpokládal prodej 675 bytů. I při zohlednění zahrnutí cca 100 bytů v kumulativním prodeji z předešlých měsíců do tohoto období, jsem zájem klientů ještě o dalších 100 bytů podcenil. Pro počátek roku 2018 nebudu raději nic předvídat, jen pro podporu dobrého prodeje uvedu, že množství rezervací bylo k 1. 1. 2018 nejvyšší za celý rok a dosáhlo 27 % celkové nabídky.

Více informací naleznete po přihlášení v aplikaci [www.CenovaMapa.org](http://www.CenovaMapa.org) v sekci „O projektech“.