

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za červenec a srpen 2017

ÚVOD

Období prázdninových měsíců s sebou přineslo nečekanou nabídku, která se vyrovnala nabídce z března a dubna. S 1 011 novými byty danými na trh bylo dosaženo po delší době výraznějšího zvýšení množství volných bytů na trhu. Jejich počet se z 3 996 bytů k 1. 7. 2017 zvýšil na 4 324 bytů k 1. 9. 2017. Nárůst činil 328 volných bytů a to je zvýšení o více jak 8%. Počet nebytových jednotek v bytových projektech klesl ze 113 jednotek na 108 jednotek a nabídka rodinných domů se snížila z 315 domů na 305 domů.

Poptávka 07-08/2017 byla v podstatě stejná jako v předešlém období 05-06/2017. Vzrostla jen o 3 jednotky na 728 jednotek. Prodej bytů dokonce poklesl o 3 byty na 706 bytů, ale naopak vzrostl prodej nebytových - komerčních jednotek v bytových projektech a to ze 17 jednotek na 22 nebytových jednotek. Protože nabídka volných bytů na počátku období měla průměrnou cenu bytu 7 061 074 Kč s cenou plochy 91 557 Kč/m² a byty v nových projektech v tomto období měly cenu plochy 102 496 Kč/m², neměli zájemci o byt opět příliš na výběr. Poptávka minulého období provedla cenový skok na jednotky 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). V současném období již nárůst ceny nebyl tak radikální, ale přesto byly opět prodány v průměru dražší jednotky a to o 7,1%. U ceny plochy došlo k navýšení „jen“ o necelá 3%.

V předešlé analýze jsem předpokládal, že poptávka v období 07-08/2017 bude v nejlepším případě stagnovat, pokud se však zachová ekonomicky, pak by se prodej měl pohybovat za prázdninové měsíce okolo 600-650 bytů.

Pokud nezahrneme do prodejů v té době neznámou novou nabídku bytů v období, tak z bytů, které byly na počátku období na trhu k dispozici, bylo prodáno 579 bytů. Nová tentokrát silnější nabídka zvýšila prodej o 127 bytů na konečných 706 bytů. Lze tedy konstatovat, že trh se zachoval racionálně.

Nabídka 07-08/2017 volných bytů tentokrát vzrostla. Nových bytů přímo na trh přišlo 1 011 a nabídka volných bytů se na konci období zvýšila o 328 tj. o více jak 8%. Je to největší nárůst od roku 2014, ale je otázkou, zda společnosti opět jen nezvýšily nabídku na úkor několika dalších měsíců. Roční deficit jen v nových bytech klesl na 461 bytů v porovnání s obdobím 01-08/2016 tj. pokles o 13%. Oproti nabídkově bohatším rokům 2014 a 2015 je nabídka volných bytů na 53% resp. 63% tehdejší nabídky.

Počet nových bytových projektů proti předešlému období klesl z 16 projektů na 14 a počet bytů vzrostl z 655 bytů na 1 011 bytů daných na trh. Doprodáno bylo 19 bytových projektů s celkovým počtem 1 222 bytů. Developerské společnosti daly na trh za sledované dva měsíce projekty s 1 014 byty a na trh bylo dáno výše uvedených 1 011 bytů - tj. necelých 100%. Na trh bylo dáno i 17 nebytových komerčních jednotek v bytových projektech a 30 rodinných domů ve 2 projektech.

Červenec z hlediska nových bytů daných na trh byl na úrovni nabídky předešlých let. Na trh vstoupily sice jen 4 bytové projekty ale s 444 byty (483 bytů v roce 2016) - průměrný počet bytů v projektu daných na trh byl 111 bytů a byl podstatně větší, než je dlouhodobý průměr počtu bytů v nových projektech. Novou červencovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 68,47 m², průměrná cena 7 189 645 Kč a parametr ceny plochy 105 011 Kč/m². Z hlediska jednotlivých dispozic bytů je červencová nabídka početně orientovaná opět na dispoziční typ 2+ (184 bytů). Její zastoupení je o 3,5% vyšší než její celkové zastoupení na nabídce dispozice (celý trh 37,1%). Druhým v pořadí s podílem 24,1% je typ 1+ (107 bytů) a je mírně nad svým zastoupením na celém trhu (celý trh 23,9%). Typ 3+ (104 bytů) je tentokrát s podílem 23,4% pod podílem na trhu o cca 3,5%. Větší a dražší dispozice jsou zastoupeny: typ 4+ s 17,8%, a typ 5+ s 1,6%. Celkové tržby nových bytů v květnu jsou cca 3,2 mld. Kč.

Srpen byl nejbohatším srpnem za poslední čtyři roky. Na trh vstoupilo 10 bytový projektů s 570 byty (242 bytů v roce 2016). Průměrný počet bytů v projektu byl 57 bytů. Srpnovou nabídku lze charakterizovat velikostí průměrného bytu 59,9 m², cenou 5 902 474 Kč a parametrem ceny plochy 98 481 Kč/m². Z hlediska jednotlivých dispozic bytů je srpnová nabídka početně orientovaná na dispoziční typ 2+ s podílem 37,7% (214 bytů).

Její zastoupení je shodné se zastoupením na celkové nabídce - celý trh 37,1%. Druhým v pořadí s podílem 33,0% je typ 1+ (187 bytů) a je o 9% nad svým zastoupením na celém trhu - celý trh 23,9%. Typ 3+ (48 bytů) je tentokrát s podílem 20,1% pod svými celkovým zastoupením - 26,0%. Větší a dražší dispozice jsou zastoupeny cca ve struktuře jako v celé nabídce - jejich podíly jsou: typ 4+ s 17,4 %, a typ 5+ s 2,0%. Celkové tržby nových bytů v srpnu jsou cca 3,4 mld. Kč.

Celkem byly v červenci a srpnu uvedeny na trh jednotky v hodnotě cca 6,6 mld. Kč a cenou za m² plochy bytu 102 496 Kč/m².

ZAKLADNÍ ZMĚNY CELKOVÉ NABÍDKY V OBDOBÍ 07-08/2017

Ve sledovaném období bylo na trhu umístěno celkem **14 nových rezidenčních projektů s celkovým objemem 1014 jednotek**. Počet prodejně ukončených rezidenčních projektů dosáhl **22 projektů a trh opustilo 1 315 jednotek z toho 1 222 bytů**. Byty v nových projektech byly dány na trh v počtu 1 011 bytů. Bilance celkové nabídky trhu (prodané, volné) byla za období července a srpna v počtu bytů záporná - z trhu ubylo 23 bytů. Z hlediska tržeb byla bilance kladná - objem tržeb všech bytů v nabídce vzrostl o 2,6 mil. Kč.

Změnu nabídky volných bytů lze charakterizovat:

- **POČET** volných bytů vzrostl z 3 996 bytů na 4 324 bytů tj. o 8,2%
- **PRŮMĚRNÁ VELIKOST** bytu klesla ze 77,8 m² na 75,7 m² tj. o 2,7%
- **PRŮMĚRNÁ CENA** bytu vzrostla ze 7 061 074 Kč na 7 090 533 Kč tj. o 0,4%
- **PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY** bytu vzrostla z 91 577 Kč/m² na 93 472 Kč/m² tj. o 2,1%

PRODEJ JEDNOTEK V OBDOBÍ 07-08/2017

Prodej jednotek oproti předešlým dvěma měsícům stagnoval - v počtu prodaných jednotek se zvýšil o 0,4%. **Počet prodaných jednotek byl 728** tj. nárůst o 3 kusy. Z toho počet prodaných bytů byl 706 a proti předešlému období se snížil o 2 byty. Průměrný prodaný byt o prázdninách stál 6 304 255 Kč, za 89 142 Kč/m² a byl velký 71,0 m².

Celková plocha prodaných jednotek se snížila o 4,6% na 58 064 m². Ceníkové tržby klesly na 4 815 mil. Kč - pokles o 2,5%.

Kvalitativní ukazatele prodaných jednotek:

- cena průměrné prodané jednotky se zvýšila o 433 587 Kč na 6 516 777 Kč
- průměrná velikost prodané jednotky se zvýšila o 1,8 m² na 74,92 m²
- parametr Kč/m² se zvýšil o 2 435 Kč/m² na 87 296 Kč/m².

Ve sledovaném období se trh stále ještě vypořádával s cenovým skokem z předešlých dvou měsíců. Vzhledem k omezené nabídce a cenově ne příliš příznivé nabídce nových bytů se plocha bytu zvýšila sice jen o 1,8 m², ale průměrná cena vzrostla o 433,5 tis. Kč.

Vývoj poptávky za sledované dva měsíce **07-08/2017** k období 05-06/2017:

Kvantitativní ukazatele:

- **POČET** prodaných jednotek vzrostl o 3 ks; +0,4 %
- **PLOCHA** prodaných jednotek klesla o 2 770 m²; -4,6 %
- **TRŽBY** prodaných jednotek klesly o 123 651 808 Kč; -2,5 %

Klienti ve stejném období před rokem zakoupili průměrný byt o 10,5 m² menší, levnější o 45,7 % (4 473 099 Kč) a cenový parametr plochy bytu Kč/m² byl nižší o 28,8% (67 773 Kč/m²).

NABÍDKA JEDNOTEK K 1. 9. 2017

Souhrnná nabídka volných jednotek po velmi dlouhé době výrazně vzrostla ze 4 109 jednotek na 4 432 jednotek. Počet volných bytů se v počtu jednotek zvýšil o 328 bytů tj. o 8,2% na 4 324 bytů.

Kvalitativní ukazatele nabízených jednotek:

- cena průměrné nabízené jednotky se snížila o 9 333 Kč na 7 109 817 Kč
- průměrná plocha klesla na 77,4 m² tj. o 2,3 m²
- parametr Kč/m² se zvýšil o 2 146 Kč/m² na 92 491 Kč/m².

Kvalitativní ukazatele volných jednotek v nabídce v hodnoceném období tedy podstoupily nárůst jen v ceně plochy jednotky. Výraznějšího poklesu průměrné velikosti jednotky pak došlo zejména vlivem nových menších jednotek daných na trh ve sledovaném období.

Změna nabídky volných jednotek za sledované dva měsíce **07-08/2017**:

Kvantitativní ukazatele:

- POČET nabízených jednotek se zvýšil o 323 ks; +7,9 %
- PLOCHA nabízených jednotek se zvýšila o 15 398 m²; +4,7 %
- TRŽBY nabízených jednotek vzrostly o 1 321 mil. Kč; +4,7 %

Také u nabídky může být zajímavé srovnání s předešlým obdobím v loňském roce - 2016. Klientům v tomto období bylo nabízeno o 408 jednotek ke koupi více. Průměrná jednotka byla menší o 0,1 m², levnější o 25,3 % (5 674 104 Kč) a cenový parametr Kč/m² byl nižší o 22,3% (75 629 Kč/m²).

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 07-08/2017

V cenové politice developerských společností po předešlém větším zlevňování jednotek se nyní zlevnění dostalo do předešlých relací a kleslo na 60%. Částka na zlevnění jednotek klesla, ale množství jednotek se slevou se zvýšil ze 125 na 153 jednotek. Znamená to, že výrazně poklesla průměrná sleva na jednotku. Zdražen byl podíl 12% jednotek z nabídky – 532 bytů, v průměru o 280 tis. Kč (v předešlém období bylo zdražení téměř shodné - 13,1% jednotek). Absolutní částka získaná ze zvýšených cen pak dosáhla 149 mil. Kč.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 153 bytů (3,5% nabídky). Sleva v tomto období však výrazně klesla a dosáhla v průměru 220 tis. Kč na jeden zlevněný byt (v předešlém období 690 tis. Kč). Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 33,8 mil. Kč.

Chování klientů z hlediska setrvání u kupní smlouvy se v tomto období podstatně zlepšilo. Pro vyrovnání úbytků prodeje bylo v předešlém období nutné prodat 107 jednotek, nyní to bylo 47 jednotek, a to při stejném prodeji. Odstoupení od prodeje bylo z 94% saturováno opětovnou rezervací a v 6% se vrátilo do 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 jejímu mírnému nárůstu zejména vlivem dosud nevyčerpané nové nabídky z prázdnin.

Lze tedy předpokládat, že poptávka bude stagnovat, nebo se jen mírně zvýší. Modelace poptávky na období 09-10/2017 předpokládá prodej 620 bytů.

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