

# Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za leden a únor 2017

## ÚVOD

**Developerský trh** vstupoval do roku 2017 s dosud nepoznanou zkušeností. Vysoký převis poptávky nad nabídkou a neschopnost developerských společností tento stále se zvětšující rozdíl vyrovnat. Současný stav započal téměř zlomově v říjnu 2015, kdy prudce poklesla nabídka nových bytů dodávaných na trh. V průměrných číslech to znamenalo, že pokud za prvních deset měsíců roku 2015 přišlo na trh 604 bytů měsíčně, tak od října 2015 do prosince 2016 to bylo v průměru jen 439 bytů měsíčně. Na počátku roku 2016 trh dosáhl posledního rovnovážného stavu tj. vyrovnání nabídky a poptávky na hodnotě 6 500 ročního prodeje a nové nabídky. Po celý rok se pak nůžky mezi poptávkou a nabídkou již jen rozevíraly a rok byl ukončen roční poptávkou cca 7 400 jednotek a roční nabídkou cca 5 750 jednotek. Poptávka a nabídka se tak během roku vzdálila na deficit 1 650 bytů.

**Vývoj roku 2016** s sebou logicky přinesl velké vyprodání jednotek, které během roku vzrostlo z 67 na 77 procent. Díky poptávce po cenově příznivých bytech pak přirozeně docházelo k vyprodání levnějších lokalit, jako je Praha 10 - vyprodání z 85 %, Praha 9 - vyprodání z 83 %. A současně k vyprodání levnějších dispozičních typů bytů – 1+ vyprodání z 85 %, 2+ vyprodání z 80 %. Na trhu tak zůstávaly byty s vyššími cenovými parametry a to jak z hlediska absolutní ceny, tak z hlediska parametru ceny m<sup>2</sup> bytu. Roční změna ekonomických parametrů aktuální nabídky volných bytů tak dosáhla za rok zvýšení u průměrné ceny volného bytu 126 % a parametru ceny m<sup>2</sup> bytu 120 %.

**Poptávka roku 2016** s výjimkou prázdninových měsíců dosahovala vysokých hodnot. Za rok 2016 bylo v bytových projektech prodáno 7 434 jednotek a to je více jak 5% nárůst oproti roku 2015. Vzhledem k malé nabídce nových bytů, je možné poptávku označit za velmi silnou a to zejména v kontextu zvyšujících se cen volných bytů. Poptávka v roce 2016 na tuto situaci reagovala v období 04-

06/2016 a 11-12/2016 a to vždy stejným způsobem. Ve snaze udržet si celkovou cenu bytu a i za cenu zvýšení ceny m<sup>2</sup> plochy bytu, došlo k většímu prodeji menších bytů a následně v dalším období dochází i k výraznějšímu zvýšení ceny kupovaného bytu. Celkově se cena zakoupeného bytu zvýšila ze 4 410 225 Kč v období 01-02/2016 na 5 181 894 Kč v období 11-12/2016. Procentuálně jde o navýšení 17 %, kdy největší skok se udál právě na konci roku při největším poklesu volných bytů. Parametr plochy bytu ve stejných obdobích vzrostl z 64 215 Kč/m<sup>2</sup> na 76 547 Kč/m<sup>2</sup> tj. zvýšení o 13,5 %. Průměrná plocha zakoupeného bytu se pohybovala od 68,1 m<sup>2</sup> do 67,9 m<sup>2</sup>.

Jak již bylo řečeno, bylo prodáno 7 434 jednotek v celkové hodnotě 36,912 mld. Kč. Parametry průměrného prodaného bytu za celý rok lze stanovit na - průměrná velikost prodaného bytu 67,2 m<sup>2</sup> (průměr roku 2015 velikost 66,8 m<sup>2</sup>), průměrná cena prodaného bytu 4 965 343 Kč (průměr rok 2015 cena 4 275 700 Kč), průměrný parametr ceny m<sup>2</sup> bytu byl 73 844 Kč/m<sup>2</sup> (průměr rok 2015 cena m<sup>2</sup> 64 013 Kč/m<sup>2</sup>). Je vidět, že cenové parametry se v ročním průměru zvýšily o 15,4 % u ceny plochy bytu a o 16,1 % u celkové ceny bytu.

Z hlediska jednotlivých pražských obvodů bylo nejvíce jednotek prodáno v Praze 9 - 2 020 jednotek, druhým obvodem byla Praha 10 - 1 387 jednotek a třetím Praha 5 - 1 048 jednotek. Tyto tři pražské obvody zahrnovaly 60 % celkové poptávky. Na prodeji jednotek v roce 2016 se podílelo 170 developerských společností a 75 % prodaných jednotek pak tvořilo 23 developerských společností. Bezkonkurenčně největšího prodeje 1 214 jednotek s podílem 16,3 % na prodeji dosáhla společnost Central Group.

Vzhledem k používané metodice sledování jsou do prodeje zahrnuty i projekty bez územního rozhodnutí v právní moci. Metodika vychází z reálné situace na trhu, kdy pokud developer nabízí projekt bez územního rozhodnutí v právní moci, ale klienti o něj mají zájem, je třeba sledovat i tento případný „prodej“. Na 8 místě žebříčku se proto objevuje i společnost Ekospol. Pro porovnání s konkurenční metodikou je vhodné uvést, že z prodaných 241 jednotek touto společností, bylo po územním rozhodnutí prodáno jen 33 jednotek a společnost by pak v pořadí klesla na 46 místo a celkem by bylo prodáno 7 401 jednotek.

**Nabídka v roce 2016**, jak již bylo řečeno, postupně klesala. Z cca 6 200 volných bytů k 1.1.2016 klesla na 4 220 volných bytů k 1.1.2017. Propad nabídky během roku dosáhl 1 980 bytů tj. téměř 32 %. Vzhledem k poptávce po levnějších bytech a to prioritně z hlediska celkové ceny bytu, zůstávaly v nabídce větší a dražší byty. Proto propad celkových tržeb volných bytů byl pouze cca 14 % a v celkové ploše volných bytů cca 18 %.

Dramatické změny se na trhu odehrávaly v ukazatelích průměrného volného bytu. Vzrostla nejen průměrná velikost volného bytu ze 76,0 m<sup>2</sup> na 79,5 m<sup>2</sup>, ale dramaticky vzrostla jeho celková průměrná cena z 5 350 000 Kč na 6 680 000 Kč tj. o téměř čtvrtinu. Stejný, i když o něco nižší nárůst prodělal parametr ceny plochy bytu Kč/m<sup>2</sup>, který vzrostl ze 71 450 Kč/m<sup>2</sup> na 85 320 Kč/m<sup>2</sup>. tj. o téměř 20 %.

Tyto trendy platí pro trh jako celek. Pro jednotlivé městské obvody to již není tak jednoznačné. Například z hlediska poklesu nabídky vybočují Praha 1, Praha 2 a Praha 7, kde roční změna je v kladných číslech- navýšení nabídky. Současně velký nárůst ekonomických parametrů bytu narůstá zejména u Městských obvodů s atraktivnějšími lokalitami např. Praha - 6 a u obvodů s vysokým vyprodáním bytů- Praha 9, Praha 10. Vzhledem k současné situaci lze předpokládat v roce 2017 stagnaci nebo i další mírnější pokles nabídky volných bytů. Bude to ovlivněno zejména schopností trhu vstřebat již dnes vysoké ekonomické parametry bytů. Domnívám se, že prodej se v tomto roce bude odehrávat zejména v návaznosti na novou nabídku bytů.

Vzhledem k vyprodání jednotlivých projektů u developerských společností se výrazně nivelizoval podíl developerských společností na volných bytech. Dominantní postavení Central Group z první poloviny roku 2016 v řádu 20 %, na konci roku kleslo na 8 %. Na naplnění nabídky z 75 % volných bytů, je dnes potřeba součtu nabídky 38 společností.

**Poptávka 01-02/2017** byla o téměř 30 % nižší než v posledních měsících 2016. Klesla o 302 jednotek na 810 jednotek z toho 800 bytů a 10 nebytových jednotek v rezidenčních projektech. Trh reagoval obdobně jako v polovině roku 2016. Po navýšení ekonomických parametrů prodaných bytů následuje období s nižším absolutním prodejem.

**Nabídka 01-02/2017** byla vyšší než ve stejných měsících předešlých let, ale o trendu v poklesu nabídky zatím hovořit nelze. Sice prodeje byly nižší než v předešlých obdobích, ale na počátek roku byly stále dost vysoké - 800 bytů. Nových bytů přímo na trh přišlo 517 a propad nabídky volných bytů se tak znovu zvýšil. Zásoba volných bytů v bytových projektech poklesla o 236 bytů tj. pokles o 6 % za dva měsíce (ze 4 220 bytů na 3 984 bytů). Jejich roční deficit je 2 165 jednotek tj. 35,2 % nabídky k 1. 1. 2016.

Počet nových bytových projektů proti předešlému období klesl ze 17 projektů na 15 a v počtu bytů stagnoval - vzrostl z 506 bytů na 517 bytů daných na trh. Doprodáno bylo 27 bytových projektů s celkovým počtem 1 880 bytů.

**Leden** z hlediska nových bytů daných na trh představoval nižší nabídku než ve stejném měsíci roku 2016. Na trh vstoupily 4 bytové projekty (5 projektů v roce 2016) s 219 byty na trhu (309 bytů v roce 2016) - průměrný počet bytů v projektu daných na trh byl 55 bytů a byl nižší, než je dlouhodobý průměr počtu bytů v nových projektech. Novou lednovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 66,1 m<sup>2</sup>, průměrná cena 5 315 193 Kč a parametr ceny plochy 80 445 Kč/m<sup>2</sup>. Z hlediska struktury počtu bytů vsadili developeři jednoznačně na dispoziční typ 2+, který tvořil 55,3 % nabídky, druhým v pořadí pak byl typ 3+ a 4+ s 16,0 % a dispozice 1+ tvořila jen 12,3 %. Celkové tržby nových bytů jsou cca 1,164 mld. Kč.

**ZAKLADNÍ ZMĚNY CELKOVÉ NABÍDKY V OBDOBÍ 01-02/2017**

Ve sledovaném období bylo na trhu umístěno celkem **16 nových rezidenčních projektů (bytových i rodinných domů) s celkovým objemem 646 jednotek**. Na internetový trh bylo dáno plné množství 531 jednotek (bytů, rodinných domů, nebytových jednotek) tj. 82 % celkového počtu jednotek v projektech. Byty v nových projektech byly dány na trh v počtu 517 bytů. Velikost průměrného nového bytového rezidenčního projektu byla 34,5 bytů. Počet prodaných ukončených rezidenčních projektů dosáhl **27 projektů a trh opustilo 1 880 jednotek z toho 1 830 bytů**. Během tohoto období bylo prodáno 810 jednotek y toho 800 bytů a je vidět, že z hlediska celkových čísel nebyl tento prodej saturován novými byty ani z 65 %. Oproti předešlému dvou měsíčnímu období, kdy nové projekty byly ve svých průměrných ekonomických parametrech pod průměrem volných bytů, tak nová nabídka ledna a února se k této hranici přiblížila, ale v průměrných ukazatelích je nižší.

**Parametry nových bytových projektů (listopad-prosinec) ve vztahu k celkové (prodané i volné) nabídce bytů:**

- průměrná cena jednotky 5 937 192 Kč – celková nabídka období 5 023 722 Kč
- průměrná velikost jednotky 70,7 m<sup>2</sup> - celková nabídka období 67,0 m<sup>2</sup>
- průměrný parametr 83 936 Kč/m<sup>2</sup> - celková nabídka období 74 984 Kč/m<sup>2</sup>

Struktura dispozic nových bytových projektů opět nejvíce podpořila dispozici 2+, kdy nová nabídka s 44,9 % převyšovala o 8,2 % celkovou nabídku. Současně nová nabídka jako v předešlém období nepodpořila dispozici 1+, podíl 13,7 % byl o 10,7 % nižší než zastoupení dispozice v celkové nabídce.

**PRODEJ JEDNOTEK V OBDOBÍ 01-02/2017**

Prodej jednotek oproti předešlým dvěma měsícům klesl- v počtu prodaných jednotek o 27,2 %. **Počet prodaných jednotek byl 810** tj. pokles o 302 kusů. Celková plocha prodaných jednotek klesla o 19,8 % na 64 580 m<sup>2</sup>. Ceníkové tržby klesly na 4 768 mil. Kč - pokles o 21,8 %.

**Kvalitativní ukazatele prodaných jednotek:**

- cena průměrného prodaného bytu se snížila o 16 077 Kč na 5 165 817 Kč
- průměrná velikost prodané jednotky se zvýšila o 1,3 m<sup>2</sup> na 69,29 m<sup>2</sup>
- parametr Kč/m<sup>2</sup> se snížil o 1 358 Kč/m<sup>2</sup> na 75 188 Kč/m<sup>2</sup>.

Ve sledovaném období se trh snažil udržet parametry nákupu v mantinelech předešlého období, kdy došlo k jejich navýšení. Změna se tedy pohybovala v rozsahu +/- 2%.

**Vývoj poptávky za sledované dva měsíce 01-02/2017 k období 11-12/2016:****Kvantitativní ukazatele:**

- POČET prodaných jednotek klesl o 302 ks (-27,2 %)
- PLOCHA prodaných jednotek klesla o 15 970 m<sup>2</sup> (-19,8 %)
- TRŽBY prodaných jednotek klesly o 1 325 858 368 Kč (-21,8 %)

Klienti ve stejném období před rokem zakoupili průměrný byt o 1,2 m<sup>2</sup> menší, levnější o 17,1 % (4 412 299 Kč) a cenový parametr plochy bytu Kč/m<sup>2</sup> byl nižší o 17,0 % (64 251 Kč/m<sup>2</sup>)

## NABÍDKA JEDNOTEK K 28. 2. 2017

Souhrnná nabídka volných jednotek po prudkém poklesu v předešlém období o 10,3 % tj. na 4 347 jednotek, opět klesla o 237 jednotek tj. o 5,5% jednotek na 4 110 jednotek. Počet volných bytů při tom poklesl poprvé pod 4 tisíce bytů na 3 894. Poklesla samozřejmě i celková plocha i cena nabízených jednotek - plocha o 4,3 % a celkové nerealizované tržby o 2,3 %.

### Kvalitativní ukazatele nabízených jednotek:

- cena průměrné nabízené jednotky se zvýšila o 242 732 Kč na 6 925 075 Kč
- průměrná plocha vzrostla o 1,3 m<sup>2</sup> na 80,46 m<sup>2</sup>
- parametr Kč/m<sup>2</sup> se zvýšil o 1 907 Kč/m<sup>2</sup> na 87 230 Kč/m<sup>2</sup>.

Kvalitativní ukazatele volných jednotek v nabídce v hodnoceném období tedy všechny podstoupily nárůst. Jejich zvýšení ale nebylo tak enormní jako v předešlém období a pohybovalo se od nárůstu 1,3 % u plochy až po 3,6 % u průměrné ceny.

### Změna nabídky volných bytů za sledované dva měsíce 01-02/2017:

#### Kvantitativní ukazatele:

- POČET nabízených jednotek se snížil o 237 ks (- 5,5 %)
- PLOCHA nabízených jednotek se snížila o 14 682 m<sup>2</sup> (- 4,3 %)
- TRŽBY nabízených jednotek klesly o 631 588 983 Kč (- 2,3 %)

Také u nabídky může být zajímavé srovnání s předešlým obdobím v loňském roce - 2016. Klientům v tomto období byl nabízen průměrný byt menší o 3,6 m<sup>2</sup>, levnější o 27,3 % (5 440 477 Kč) a cenový parametr Kč/m<sup>2</sup> byl nižší o 20,3 % (72 492 Kč/m<sup>2</sup>).

## VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 01-02/2017

V cenové politice developerských společností došlo k podstatně většímu zdražování než v předešlém období. Zdražen byl podíl 16,2 % jednotek z nabídky - 666 bytů, v průměru jen o 248 tis. Kč (v předešlém období bylo zdražení 150 tis. Kč). Absolutní částka získaná ze zvýšených cen pak dosáhla 165 mil. Kč. Téměř 15 % této částky však připadá na projekt společnosti EKOSPOL-PANORAMA KYJE VII, která byty vrácené klienty a dané zpět do prodeje zdražila až o 40 %.

V oblasti zlevnění bytů došlo tentokrát k poklesu v počtu zlevněných bytů o to ze 151 bytů na 108 bytů (2,6 % nabídky). Sleva v tomto období dosáhla v průměru 45 tis. Kč na jeden zlevněný byt. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 48,3 mil. Kč. K největšímu snížení ceny tentokrát přistoupila společnost CENTRAL GROUP a její projekt se na celkové částce podílely 80 %.

Chování klientů z hlediska setrvání u kupní smlouvy se v tomto období zhoršilo. Pro vyrovnání úbytků prodeje bylo v předešlém období nutné prodat 74 jednotek, nyní to bylo 122 jednotek, a to při podstatně nižším prodeji. Odstoupení od prodeje bylo z 87 % saturováno opětovnou rezervací a 13 % se vrátilo do statusu volný. Počet aktuálních rezervací za období absolutně vzrostl o 34 rezervací, ale jejich úspěšnost při realizaci prodeje se zvýšila na 80% a je stále vysoká.

V minulém hodnocení jsme předpokládaly, že dojde k radikálnějšímu poklesu počtu prodaných bytů v počátku roku 2017. Také se tak stalo. Výpočtový model budoucího prodeje na období 03-04/2017 nám ukazuje, že prodej by měl stagnovat a udržet se mezi 800 - 900 byty za sledované období. Tento předpoklad platí, pokud se na trhu neobjeví mimořádný nový počet bytů.

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