

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za září a říjen 2015

ÚVOD

Aktivita developerského trhu byla za období 09-10/2015 opět velmi výrazná, a to zejména na straně klientů tj. prodeje. Ve sledovaném období vzrostl prodej jednotek v bytových projektech o 11,7 % na 1 303 kusů. Tržní hodnota prodaných jednotek byla podle ceníkových dat developerů cca 5,735 mld. Kč a pokud zohledníme jednotky bez uvedené ceny (cca 1,7 %), pak prodej dosáhl cca 5,838 mld. Kč a vzrostl o 10,8 %. Aktivita developerů byla také vysoká a na trh bylo dáno 1 198 nových jednotek v hodnotě cca 6,2 mld. Kč, ale přesto počet volných jednotek na trhu po 6 měsících poprvé absolutně klesl, a to o 147 kusů. Ve stejném období roku 2014 bylo na trh uvedeno 20 projektů oproti současným 18 projektům. Hlavní rozdíl oproti roku 2014 je však v počtu jednotek, které na trh vstoupily. Před rokem byl zahájen prodej velmi silných projektů s celkovým počtem téměř 2 000 kusů. Na počátku listopadu roku 2014 trh nabízel zhruba o 200 jednotek více.

ZAKLADNÍ ZMĚNY NABÍDKY V OBDOBÍ 09-10/2015.

Ve sledovaném období bylo na trhu umístěno **18** nových projektů s **1 198** jednotkami a u 16 projektů již umístěných na trhu se zvýšil počet nabízených jednotek - celkem 64 jednotek. Velikost průměrného nového projektu byla 67,5 jednotek a byla největší v roce 2015. Počet prodejně ukončených projektů dosáhl počtu 18 projektů a trh opustilo 1 012 jednotek.

Je zřejmé, že se v tomto období nepodařilo na trh vložit ani dostatečné absolutní množství nových jednotek, aby saturovaly velký prodej. Na trh přišlo celkem 1 262 jednotek, ale prodáno bylo 1 303 jednotek.

Ovlivnění změny celkové nabídky je závislé v největší míře na nové nabídce projektů přicházejících na trh.

Ve sledovaném období na trh vstoupily ve větším množství projekty, které necílí na nejsilnější nakupující skupinu, ale na příjmovou skupinu vyšší střední až vysokou. Současně je nová nabídka projektů zatížena velkým procentem jednotek bez uvedení jejich ceny – 30 % nabídky.

V průměru ukazatelů nové projekty převyšují nejen parametry prodeje, ale poměrně výrazně i parametry aktuální nabídky. Parametry nových bytových projektů (s nejistotou vyššího množství absence cen) - ve vztahu k předešlému období:

- průměrná cena jednotky 5 302 638 Kč – předešlé období 3 458 154 Kč
- průměrná velikost jednotky 68,4 m² – předešlé období 58,9 m²
- průměrný parametr 77 523 Kč/m² – předešlé období 58 724 Kč/m²

Současně došlo (jak tomu u dražších projektů při zahájení prodeje bývá) k prodeji či blokaci nejdražších jednotek a na trhu zatím zůstaly sice dražší, ale již méně atraktivní jednotky.

PRODEJ BYTŮ V OBDOBÍ 09-10/2015

Prodej jednotek oproti předešlým dvěma měsícům výrazně vzrostl. Počet prodaných jednotek byl **1 303** a zvýšil se o 137 kusů - 11,7 %. Celková plocha prodaných jednotek vzrostla o 12,5 % na 96 831 m². Ceníkové tržby se zvýšily na 5 725 mil. Kč – nárůst o 10,8 %.

Kvalitativní ukazatele prodaných jednotek:

- cena průměrného prodaného bytu se snížila o 83 289 Kč na **3 977 028 Kč**
- průměrná velikost prodané jednotky klesla o 0,6 m² na **65,96 m²**
- parametr Kč/m² se zvýšil o 123 Kč/m² na **61 159 Kč/m²**.

Ve sledovaném období byla dodržena rovnováha s

parametry předešlého období – největší odchylka u kvalitativních parametrů byla u ceny – pokles o 2,1 %. Znamená to, že poptávka se drží v mantinelech svých ekonomických možností a na základě nabídky kupuje menší, ale levnější byty i za cenu vyšší ceny m².

NABÍDKA JEDNOTEK K 31.10.2015

Souhrnná nabídka volných jednotek po třech obdobích růstu (6 měsíců) klesla. Za sledované období se snížila o 2,1 % tj. 147 jednotek na **6 827** jednotek celkem. Plocha i cena nabízených jednotek také mírně klesla - plocha o 0,8 % a celkové nerealizované tržby o 1,8 %.

Kvalitativní ukazatele nabízených jednotek se všechny zvýšily:

- cena průměrné nabízené jednotky se zvýšila o 250 404 Kč na **5 158 354 Kč**
- průměrná plocha vzrostla o 1,02 m² na **75,47 m²**
- parametr Kč/m² se zvýšil o 2 528 Kč/m² na **69 600 Kč/m²**

Za důležitou změnu předešlého období je třeba považovat fakt, že došlo k výraznému zvýšení průměrné ceny nabízené volné jednotky, a to o 5,1 %. Znamená to, že volné byty se dostaly cenově na počátek oblasti, kde již bude výrazněji ovlivněna cílová skupina klientů a budoucí prodej bude více záviset na aktuální nabídce nových projektů a nebo na aktivnější cenové politice developerů.

CENOVÁ POLITIKA TRHU

Po výrazném zlevnění jednotek v minulém období se opět vrací vyšší podíl zdražených jednotek. Výše zdražení ke zlevnění se dostala dokonce na koeficient 3. Celková změna tržeb vlivem cenové politiky aktivních projektů pak přinesla zvýšení tržeb o cca 138,9 mil. Kč tj. 0,42 % celkového objemu.

Zdražení jednotek bylo v období poměrně velmi výrazné - dosáhlo 209,6 mil. Kč u 1 099 jednotek tj. v průměru 191 tis. Kč na jednu jednotku a týkalo se 16 % volných jednotek. Oproti předešlému období došlo k navýšení o více jak 50 %. Je správné uvést,

že výrazný nárůst byl tentokrát z části způsoben přechodem jednoho nového projektu ze zaváděcích cen na ceny běžné.

Zlevnění jednotek naopak dosáhlo jen cca 50 % předešlého období – sleva 70,7 mil. Kč u 291 jednotek tj. v průměru 243 tis. Kč na jednu jednotku a týkalo se 4 % volných jednotek.

ZMĚNA KLIENTSKÉ PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 09-10/2015

Definovat změnu a vývoj clientského prostředí poptávky je umožněno sledováním vývoje struktury a změny ukazatele statusu prodeje. Počet odstoupení od smlouvy, vývoj zarezervovaných jednotek, úspěšnost rezervací v přechodu do prodeje jsou data, která vypovídají o možném dalším vývoji prodejů:

- vysoký prodej v období budí dojem pokračujícího zvýšení zájmu klientů o bytové jednotky. Procesy vedoucí ke změně statusu jednotky na prodaný však v tomto období vykazovaly turbulence a možná i začínající pokles.
- došlo k relativně velkému nárůstu „odstoupení“ od smlouvy tj. změny ze statusu prodaný na rezervovaný nebo volný. Prodej jednotek se zvýšil o 11,7 %, ale odstoupení se zvýšilo o 32 %. Jestliže pro vyrovnání úbytků prodeje bylo v předešlém období nutné prodat 125 jednotek, nyní to bylo 165 jednotek.
- současně v minulém období bylo odstoupení od prodeje saturováno ze 100 % opětovnou rezervací, v současném se 36% propadlo do statusu volný. Stejný pohyb byl i v poklesu rezervací do statusu volný – v předešlém období to postihlo 158 jednotek v tomto 330 jednotek tj. téměř dvojnásobný nárůst.
- změny v clientském prostředí mohou naznačovat, že trh se blíží ve vztahu nabídky a poptávky k pomyslnému bodu varu a jeho teplota měřeno prodejem již nebude výrazněji stoupat.

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