

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za březen a duben 2016

ÚVOD

Developerský trh vstupoval do hodnocených měsíců s výrazným poklesem nabídky volných bytů a se zvýšenou poptávkou. Měsíce březen a duben roku 2016 sice pokles nabídky zpomalily z 12 % na necelé 4 % v dvouměsíčním kroku, ale roční deficit bytů na trhu je již velmi citelný - 1 444 volných bytů tj. úbytek téměř 22 % nabídky oproti období roku 2015. Poptávka proti předešlým dvěma měsícům také poklesla cca na 87 % předešlého období a proti stejnému období roku 2015 je pak na cca 86 %.

Developerské společnosti daly na trh za dva měsíce projekty s 1 213 byty (na trh bylo dáno jen 1 099 bytů - tj. 90 %) a to je o 30 % méně než v roce 2015 a cca o 14 % méně než v roce 2014.

Březen byl zatím nejčernější měsíc roku z hlediska nové nabídky. Na trh vstoupilo 9 bytových projektů (17 projektů v roce 2015) a jen s 466 byty (jen 42 % nabídky roku 2015) průměrná velikost projektu byla necelých 52 bytů a byla podstatně menší, než je dlouhodobý průměr počtu bytů v nových projektech. Novou březnovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 67,81 m², průměrná cena 4 630 661 Kč a parametr ceny plochy 68 290 Kč/m². Z hlediska struktury bytů vsadily developeři na dispoziční typ 3+, který tvořil 39 % nabídky, druhým v pořadí pak byl typ 2+ s 27 % a dispozice 1+ tvořila 22 %. Celkové tržby nových bytů jsou cca 2,16 mld. Kč.

V dubnu na trh vstoupilo 14 bytových projektů (9 projektů v roce 2015) s počtem bytů 633 tj. o 10 % víc než v roce 2015. Průměrná velikost projektu byla ještě menší než v březnu - klesla na 45 bytů v projektu. Dubnovou nabídku lze charakterizovat velikostí průměrného bytu 64,1 m², cenou 4 550 945 Kč a parametrem ceny plochy 71 022 Kč/m². Z hlediska struktury bytů vsadily developeři na dispoziční typ 2+, který tvořil 48 % nabídky, druhým v pořadí pak byl typ 1+ s 22 % a dispozice 3+ tvořila necelých 19 %. Celkové tržby nových bytů jsou cca 2,89 mld. Kč.

Celkem byly v březnu a dubnu uvedeny na trh jednotky v hodnotě cca 5,05 mld. Kč.

ZÁKLADNÍ ZMĚNY NABÍDKY V OBDOBÍ 03-04/2016

Ve sledovaném období bylo na trhu umístěno celkem **25 nových rezidenčních projektů (bytových i rodinných domů) s celkovým objemem 1 267 jednotek**. Z toho bylo 23 projektů bytových s celkovým počtem 1 213 bytů a 22 komerčních jednotek, 2 projekty byly rodinné domy s 28 jednotkami. Velikost průměrného nového bytového rezidenčního projektu byla 52,7 bytů. Počet prodaných projektů dosáhl **21 projektů a trh opustilo 1 699 jednotek z toho 1 692 bytů**.

Je zřejmé, že se i v tomto období prohloubil propad, protože absolutní množství nových jednotek daných skutečně na trh opět ne plně saturovalo prodej - **prodáno bylo 1 249 jednotek**. Cenové ukazatele v nabídce obou nových měsíců přesáhly prodejní parametry předešlého období o cca 10 %.

Nové projekty byly tedy ve svém průměru pro trh ještě akceptovatelné a prodejnost nových projektů k 30.4.2016 dosáhla v průměru 23 %.

Parametry nových bytových projektů ve vztahu k celkové nabídce bytů:

- průměrná cena jednotky 4 597 613 Kč – celková nabídka období 4 423 303 Kč
- průměrná velikost jednotky 65,7 m² - celková nabídka období 67,0 m²
- průměrný parametr 70 021 Kč/m² - celková nabídka období 67 604 Kč/m²

Struktura dispozic nových bytových projektů pak v podstatě kopírovala celkovou nabídku na trhu s největším rozdílem u dispozice 2+, kdy nová nabídka s 38,9 % převyšovala 36 % celkového podílu dispozičního typu 2+.

PRODEJ JEDNOTEK V OBDOBÍ 03-04 2016

Prodej jednotek oproti předešlým dvěma měsícům klesl v počtech prodaných jednotek o 7,3 %. Počet prodaných jednotek byl 1 249 tj. pokles o 99 kusů. Celková plocha prodaných jednotek klesla o 6,0 % na 93 492 m². Ceníkové tržby se vzrostly na 6 031 mil. Kč - zvýšení o 2,1 %.

Kvalitativní ukazatele prodaných jednotek:

- cena průměrného prodaného bytu se snížila o 130 Kč na 4 112 429 Kč
- průměrná velikost prodané jednotky se snížila o 1,2 m² na 66,83 m²
- parametr Kč/m² se zvýšil o 3 217 Kč/m² na 67 469 Kč/m².

Ve sledovaném období omezená nabídka tentokrát přinutila klienty výrazněji změnit parametry poptávky, které byly v podstatě stabilní po předešlé čtyři měsíce. Klienti akceptovali menší byty i za cenu zvýšení ceny za m².

Vývoj poptávky za sledované dva měsíce 03-04/2016 k období 01-02/2016:

- POČET prodaných jednotek poklesl o 99 ks (7,3%)
- PLOCHA prodaných jednotek se snížila o 5 973 m² (6,0 %)
- TRŽBY prodaných jednotek vzrostly o 123 722 348 Kč (2,1 %)

NABÍDKA JEDNOTEK K 30. 4. 2016

Souhrnná nabídka volných jednotek opět klesla. Za sledované období se snížila o 3,6 % tj. o 201 jednotek na 5 314 jednotek celkem. Celková plocha i cena nabízených jednotek klesla - plocha o 3,2 % a celkové nerealizované tržby o 0,5 %.

Kvalitativní ukazatele nabízených jednotek:

- cena průměrné nabízené jednotky se zvýšila o 115 669 Kč na 5 556 147 Kč
- průměrná plocha vzrostla o 0,3 m² na 77,14 m²
- parametr Kč/m² se zvýšil o 1 015 Kč/m² na 73 507 Kč/m².

Za důležitý fakt předešlého období je třeba považovat velký nárůst mezi průměrnou cenou zakoupeného bytu a průměrnou cenou volných bytů - prodaná cena byla jen 75 % průměru volných bytů. Tento rychlý nárůst (předešlé období to bylo „jen“ 81 %) je jednoznačně způsoben mizející částí nabídky s ekonomicky akceptovatelnými byty.

Změna nabídky volných bytů za sledované dva měsíce 03-04/2016:

- POČET nabízených jednotek se snížil o 201 ks (3,6 %)
- PLOCHA nabízených jednotek se snížila o 13 504 m² (3,2 %)
- TRŽBY nabízených jednotek klesly o 157 055 572 Kč (0,5 %)

ZMĚNA KLIENTSKÉ PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 03-04/2016

V cenové politice developerských společností došlo k obdobnému pohybu jako v předešlém období - vyšší zdražení jednotek a pokles slev.

Došlo k vyššímu zdražení bytů již umístěných na trhu. Zdraženo bylo téměř 18,8 % jednotek z nabídky a to v průměru o 213 tis. Kč. Absolutní částka získaná ze zvýšených cen pak dosáhla cca 213 mil. Kč.

V oblasti zlevnění bytů došlo opět k poklesu jak v absolutní hodnotě (z 58 mil. Kč na 39 mil. Kč) tak i v průměrné slevě na byt - z 208 tis. Kč/ byt v období 01-02/2016 na 187 tis. Kč/byt v období 03-04/2016.

Chování klientů z hlediska prodeje se v tomto období mírně zhoršilo. Pro vyrovnání úbytků prodeje bylo v předešlém období nutné prodat 113 jednotek, nyní to bylo 150 jednotek a to při nižším prodeji. Současně odstoupení od prodeje bylo saturováno jen 49 % opětovnou rezervací a 51 % se vrátil do statusu volný. Počet aktuálních rezervací za období absolutně vzrostl o 62 % a jejich úspěšnost při realizaci prodeje byla 37 %.

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