

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za leden a únor 2018

ÚVOD

První dva měsíce roku 2018 s sebou přinesly nejvyšší nabídku za posledních pět let. Již závěr roku 2017 naznačoval oživení nové nabídky a zdá se, že zahájení roku 2018 tuto skutečnost potvrdilo a trh se po více jak 2 letech odráží ode dna.

Poptávka 01-02/2018 po jednotkách v bytových projektech byla v počtu jednotek o 7,1 % vyšší než v předešlém období 11-12/2017. Vzrostla o 62 jednotek na 936. Z toho prodej bytů vzrostl o 6,6% bytů z 863 bytů na 920 bytů. Vzrostl i prodej nebytových - komerčních jednotek v bytových projektech a to z 11 jednotek na 16 nebytových jednotek. Vyhodnocení poptávky včetně srovnání ovlivnily faktory:

- Některé projekty byly dány na trh již s vyšším množstvím prodaných bytů
- Únorová nabídka zejména společnosti Finep byla v současné cenové situaci velmi příznivá a vedla ke zvýšení prodejů

Nové byty v předešlém období tvořily 11 % z prodaných bytů. Tentokrát byl podíl nové nabídky na prodeji přes 20% a pro zajímavost je třeba uvést, že sama únorová nabídka tvořila 15,5 % prodaných bytů.

Nabídka 01-02/2018 volných jednotek v bytových projektech se také zvýšila. Vzrostla ze 4 647 jednotek na 5 001 jednotek tj. o 7,6 %. Samotné byty v nabídce volných jednotek na konci období dosáhly nárůstu o 351 bytů oproti konci loňského roku a činily 4 882 bytů tj. nárůst o 7,7 %.

Počet nových bytových projektů proti předešlému období vzrostl z 18 projektů na 21 projektů. Doprodáno bylo 16 bytových projektů s celkovým počtem 625 bytů.

Ve 21 bytových projektech bylo na trh dáno 1 130 bytů a 19 nebytových jednotek. Do přímého prodeje bylo dáno 1 120 bytů tj. více jak 99 % celkové nabídky. Současně na trh s rodinnými domy daly společnosti 4 projekty se 114 domy.

Nabídka nových bytů v lednu daných na trh dosáhla 501 bytů. Na trh vstoupilo 9 bytových projektů s celkovým objemem 511 bytů (219 bytů v roce 2017). Novou lednovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 62,64 m², průměrná cena 5 864 232 Kč a parametr ceny plochy 93 622 Kč/m².

Z hlediska jednotlivých dispozic bytů byla nabídka orientována jednoznačně do dispozičních typů 2+ a 3+ v celkovém počtu 353 bytů tj. 70,5 % celkové lednové nabídky. Z hlediska městských obvodů byla největší část nabídky směřována do Prahy 9 - 214 bytů a do Prahy 5 - 134 bytů.

Celkové tržby nových bytů v lednu dosáhly cca 2,4 mld. Kč.

Nová nabídka v únoru byla nezvykle vysoká. Na trh vstoupilo 12 bytových projektů s 626 byty (351 bytů v roce 2017) a do prodeje bylo dáno 619 bytů. Únorovou nabídku lze charakterizovat velikostí průměrného bytu 62,83 m², cenou 5 145 142 Kč a parametrem ceny plochy 81 889 Kč/m².

Z hlediska jednotlivých dispozic bytů byla nabídka početně opět orientovaná na dispoziční typ 2+ a 3+ s podílem 71,2 % z celkové nabídky. Z hlediska městských obvodů byla největší část nabídky směřována do Prahy 5 - 257 bytů a do Prahy 10 - 209 bytů.

Celkové tržby nových bytů v únoru dosáhly cca 3,2 mld. Kč.

Celkem byly v lednu a únoru uvedeny na trh jednotky v hodnotě cca 5,6 mld. Kč a cenou m² plochy bytu 87 128 Kč/m² (listopad - prosinec 2017 byla cena 118 247 Kč/m²).

ZAKLADNÍ ZMĚNY CELKOVÉ NABÍDKY V OBDOBÍ 01-02/2018

Ve sledovaném období bylo na trhu umístěno celkem **21 nových rezidenčních projektů s celkovým objemem 1 149 jednotek z toho 1 130 bytů**. Počet prodejně ukončených rezidenčních projektů dosáhl **15 projektů a trh opustilo 641 jednotek z toho 625 bytů**.

Byty v nových projektech byly dány na trh v počtu 1 120 bytů. Bilance celkové nabídky trhu (prodané, volné) byla za období leden- únor v počtu bytů kladná- na trhu přibylo 505 bytů. Objem tržeb volných bytů v nabídce za hodnocené období vzrostl o 1 943 mil. Kč na 31 247 mil. Kč.

Změnu nabídky volných bytů lze charakterizovat:

Změnu nabídky volných bytů lze charakterizovat:

- POČET volných bytů vzrostl ze 4 531 bytů na 4 882 bytů tj. o 7,7 %
- PRŮMĚRNÁ VELIKOST bytu klesla ze 71,8 m² na 71,3 m² tj. o 2,4%
- PRŮMĚRNÁ CENA bytu klesla z 7 004 925 Kč na 6 794 302 Kč tj. o 3 %
- PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY bytu klesla z 97 614 Kč/m² na 95 769 Kč/m² tj. o 1,9 %

PRODEJ JEDNOTEK V OBDOBÍ 01-02/2018

Prodej jednotek oproti předešlým dvěma měsícům výrazně vzrostl- v počtu prodaných jednotek (byty a nebytové jednotky v bytových projektech) se zvýšil o 7,1 %. **Počet prodaných jednotek byl 936** tj. nárůst o 62 jednotek. Z toho počet prodaných bytů byl 920 a proti předešlému období se vzrostl o 57 bytů. Průměrný prodaný byt stál 5 484 299 Kč, s cenou plochy 89 977 Kč/m² a byl velký 61,0 m². Celkové tržby za období v bytech činily cca 5,05 mld. Kč. To znamená, že prodej v tomto období znamenal pokles všech sledovaných bytových parametrů.

Kvalitativní ukazatele prodaných jednotek:

- cena průměrné prodané jednotky se snížila o 542 828 Kč na 5 576 151 Kč
- průměrná velikost prodané jednotky se snížila o 5,9 m² na 61,45 m²
- parametr Kč/m² se zvýšil o 1 249 Kč/m² na 91 103 Kč/m².

Zdá se, že trh zatím nepokračuje v cenovém nárůstu a trvá období cenové stagnace s postupným omezeným snižováním.

Vývoj poptávky za sledované dva měsíce **01-02/2018** k období 11-12/2017:

Kvantitativní ukazatele:

- POČET prodaných jednotek vzrostl o 62 ks; +7,1 %
- PLOCHA prodaných jednotek vzrostla o 1 549 m²; +2,4 %
- TRŽBY prodaných jednotek vzrostly o 543 734 803 Kč; +11,2 %

Klienti ve stejném období před rokem zakoupili průměrnou jednotku o 7,8 m² větší, levnější o 7,9 % (5 165 817 Kč) a cenový parametr plochy bytu Kč/m² byl nižší o 21 % (75 188 Kč/m²). Před rokem bylo prodáno 810 jednotek tj. o 15,6 % méně než letos.

NABÍDKA JEDNOTEK K 1. 3. 2018

Souhrnná nabídka volných jednotek po poklesu v minulém období na 4 647 jednotek opět narostla a to na 5 001 jednotek. Z toho počet volných bytů se v počtu jednotek zvýšil o 351 bytů tj. o 7,7 % na 4 882 bytů.

Kvalitativní ukazatele nabízených jednotek:

- cena průměrné nabízené jednotky se snížila o 67 757 Kč na 6 805 653 Kč
- průměrná plocha klesla na 72,27 m² tj. o 0,5 m²
- parametr Kč/m² vzrostl o 115 Kč/m² na 94 925 Kč/m².

Kvalitativní ukazatele volných jednotek v nabídce v hodnoceném období klesly ve velikosti, ceně jednotky a výjimečně i v ceně plochy jednotky. Tento vývoj byl způsoben charakterem nabídky nových bytů v měsíci únoru.

Změna nabídky volných jednotek za sledované dva měsíce **01-02/2018**:

Kvantitativní ukazatele:

- POČET nabízených jednotek se vzrostl o 354 ks; +7,6 %
- PLOCHA nabízených jednotek se zvýšila o 23 120 m²; +6,8 %
- TRŽBY nabízených jednotek vzrostly o 1 943 mil. Kč; +6,5 %

Také u nabídky může být ještě zajímavé srovnání s předešlým obdobím v loňském roce - 2017. Klientům v tomto období bylo nabízeno o 891 jednotek ke koupi méně. Průměrná jednotka byla větší o 8,1 m², dražší o 1,7 % (6 925 075 Kč) a cenový parametr Kč/m² byl nižší o 8,8 % (87 231 Kč/m²). Výprodej trhu a radikální nárůst cen byl v plném proudu.

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 01-02/2018

V cenové politice developerských společností je možné sledované období označit za výrazné, tak jak to na počátku roku bývá. Zdražení zasáhlo 677 jednotek a to je o téměř 50 % víc než v předešlém období. Zlevnění bylo v počtu jednotek ještě výraznější a zasáhlo 242 jednotek.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala jen 4,8% nabídky. Sleva v tomto období však výrazně vzrostla a dosáhla v průměru 392 tis. Kč na jeden zlevněný byt (v předešlém období 174 tis. Kč). Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 94,8 mil. Kč. Vysoké hodnoty jsou způsobeny zejména zlevněním dražších bytů a snahou o jejich doprodej.

Zdražen byl podíl 13,5 % jednotek z nabídky – 677 jednotek, v průměru o 275 tis. Kč (v předešlém období bylo zdražení 174 tis. Kč). Absolutní částka získaná ze zvýšených cen pak dosáhla 186 mil. Kč.

Celková bilance cenové politiky za období pak přinesla zvýšení tržeb z titulu změny cen jednotek ve výši 91,4 mil. Kč.

Charakteristika chování klientů z hlediska setrvání u kupní smlouvy bylo podprůměrné. V ročním průměru se množství vrácených bytů do prodeje pohybovalo okolo 10 %. V tomto období dosáhl podíl vrácených bytů do prodeje 14 % z absolutně prodaných 1 049 bytů (129 bytů). Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací jen z 26 % a plných 73 % se vrátilo do statusu volný.

Prodeje na počátku roku 2018 jsem v minulém hodnocení neprognozoval, jen velkému množství rezervaci dávalo tušit dobré výsledky. Je pravdou, že z 15,5 % byly prodeje tvořeny novými byty z nabídky února 2018. Její cenově umírněná výše, ale není počátkem trendu snižování cen a lze očekávat, že ceny nabídky dalších měsíců budou vyšší. Model prodeje zatím předpokládá v březnu a dubnu prodeje od 835 do 885 bytů, tak se necháme překvapit.

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