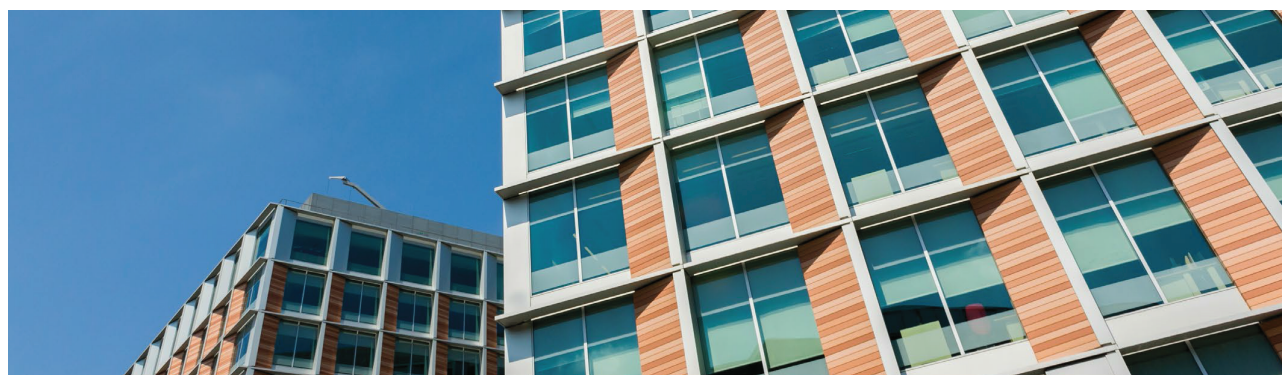




Rezidenční developerský trh roku 2015 v Praze

V roce 2015 byla aktivita na pražském rezidenčním developerském trhu vysoká. Prodej bytů rostl a téměř po celý rok se developerským společnostem dařilo s vysokou poptávkou držet krok. Hlavním akcelerátorem vývoje trhu byly zejména přetrvávající nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů a celkový optimistický výhled vývoje ekonomiky.



info@cenovamapa.org
www.cenovamapa.org

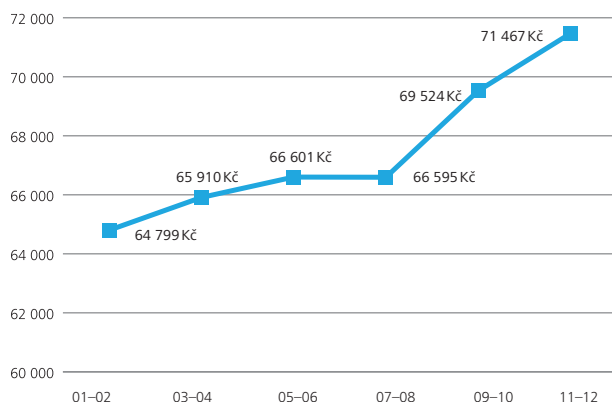
Nabídka bytů v developerských projektech

Developeři v roce 2015 zahájili prodej celkem 123 nových rezidenčních projektů v Praze, což je sice o 25 projektů více oproti roku 2014, ale v celkovém součtu se jedná o 500 jednotek na prodej méně než

minulý rok. Celkem na trh vstoupilo 6 370 nových jednotek. Průměrná velikost developerského projektu meziročně klesla ze 70 na 52 jednotek v rámci projektu.

Datum	I-15	II-15	III-15	IV-15	V-15	VI-15	VII-15	VIII-15	IX-15	X-15	XI-15	XII-15
Prodejně zahájené projekty	4	6	19	9	16	16	9	9	7	12	12	4
Prodejně zahájené jednotky	249	113	1155	569	786	848	479	527	525	694	296	130
Průměrný počet jednotek v projektu	62,3	18,8	60,8	63,2	49,1	53,0	53,2	58,6	75,0	57,8	24,7	32,5

Průměrná nabídková cena bytu (Kč/m²)



Vývoj volných bytů na trhu během roku 2015 prodělal postupný nárůst z 6 782 jednotek k 1. 1. 2015 na 6 974 jednotek v 09. 2015 – nárůst o 3% a následný prudký propad na 6 279 jednotek k 31. 12. 2015 – pokles na 93% k počátku roku.

Z hlediska lokality – městských obvodů Prahy, pak největší propad zaznamenala Praha 10, kde počet volných bytů absolutně poklesl z 1 264 jednotek na 894 jednotek tj. o 29%. Obdobný propad pak zaznamenala Praha 3 – pokles o 28%.

Nárůst zaznamenala průměrná nabídková cena za metr čtvereční. Důsledkem výprodeje levnějších bytů a současně i postupný příchod projektů v atraktivnějších lokalitách se parametrická cena zvýšila z 64 799 Kč/m² na 71 467 Kč/m² na 110% hodnoty ze začátku roku.

Poptávka po bytech v developerských projektech

Prodej jednotek v bytových projektech v Praze roste již šestým rokem v řadě a dosáhl podle dat Cenové mapy celkového počtu 7 068 jednotek v celkové hodnotě cca 30,22 mld. Kč.

Snaha o získání klientů a vysoký clientský zájem vedl k nárůstu počtu bytů, které vybočují ze zvyklostí a konvencí developerského trhu. Jedná se o vysoký podíl prodeje bytů v projektech, které mají neudělené, zrušené nebo přerušené územní rozhodnutí. Celkově lze vyčísřit počet bytů „prodaných“ bez územního rozhodnutí na cca 600 bytů tj. na 8,5 % celkově prodaných bytů. V průběhu roku se jejich podíl

měnil a v měsících 03–05/2015 dosahoval až 16 % z prodaných bytů. Po odečtení těchto bytů pak by prodej v roce 2015 dosáhl jen 6 467 jednotek a celková hodnota prodaných jednotek by klesla o 1 mld. Kč na 29,21 mld. Kč. Tyto byty byly navíc prodávány za nejnižší cenu a přechodně „deformovaly“ trh.

Následující hodnocení poptávky-prodeje je provedeno bez zohlednění výše uvedených specifik nebo jsou uvedena v textu.

Reálné prodejní ceny nových bytů vzrostly v roce 2015 o 13 % z 57 315 Kč/m² na 64 920 Kč/m².

Vývoj základních ukazatelů prodeje ve dvouměsíčních obdobích							
	01–02	03–04	05–06	07–08	09–10	11–12	Rok
Prodané jednotky	1 139	1 358	1 126	1 166	1 303	976	7 068
Průměrná velikost m ²	68,1	65,6	66,8	66,7	66,0	68,7	66,9
Průměrná cena Kč	3 884 349	3 878 304	3 929 133	4 060 318	3 977 028	4 397 384	4 006 801
Průměrná cena Kč/m ²	57 315	59 293	59 630	61 159	61 282	64 920	60 481

Developerské společnosti

Uveřejnění výsledků prodeje podle developerských společností je vždy poněkud citlivá záležitost. V období roku 2015 je pak nutné se vyrovnat s problémovým prodejem bytů bez územního rozhodnutí, kdy jeho hlavním nositelem je společnost Ekospol, která byla celý rok z hlediska prodaných bytů druhým největším hráčem na trhu. Pokud však do přehledu nezahrneme „problémové byty“ je společnost na 8 místě v prodeji a dokonce na 16 místě z hlediska tržeb.

O 75 % prodeje roku se dělilo 21 developerských společností. Z hlediska počtu i tržeb dosáhla nejlepších výsledků společnost Central Group a to s velkým přehledem. Celkovým počtem prodaných bytů v Praze zůstala společnost těsně pod hodnotou 1 000 bytů – prodala 956 bytů v předpokládané hodnotě 3,424 mld. Kč.

TOP 20 rezidenčních developerů v Praze, 2015

Developer	Prodané jednotky *	Průměrná velikost m ²	Průměrná cena Kč	Průměrná cena Kč/m ²	Potenciální tržby z prodaných jednotek Kč **
CENTRAL GROUP	956	63,7	3 577 047	56 452	3 424 650 086
DARAMIS GROUP	408	77,4	5 320 250	68 560	2 176 436 064
FINEP CZ	583	61,4	3 352 481	54 645	1 955 488 527
EKOSPOL	791	53,9	2 385 946	44 292	1 862 699 989
SKANSKA	399	63,3	3 581 818	56 546	1 429 137 178
YIT	221	69,6	4 407 700	63 363	952 265 977
VIVUS	263	56,7	3 037 566	53 596	798 969 383
PENTA INVESTMENTS	165	60,3	4 300 136	71 294	708 439 986
METROSTAV DEVELOPMENT	195	65,2	3 535 458	54 263	688 751 368
AFI EUROPE	97	80,2	4 499 631	56 140	626 321 301
CRESTYL	79	78,4	7 054 780	89 929	547 716 212
M&K DEVELOPMENT	181	61,1	2 963 484	48 527	536 557 793
PRAŽSKÁ SPRÁVA NEMOVITOSTÍ	161	41,6	3 218 439	77 312	517 648 241
TRIGEMA	124	72,1	4 094 916	56 826	506 672 495
CTR GROUP	111	62,4	4 611 302	73 937	504 671 894
STAR GROUP LTD.	113	71,6	4 168 897	58 238	477 795 199
BCD GROUP	144	59,7	2 963 312	49 670	422 434 129
JRD	75	81,3	5 374 003	66 083	404 873 965
ORCO	85	76,9	3 949 401	51 370	333 848 106
LANDIA	114	55,5	2 743 927	49 396	311 349 055
Praha CELKEM	7 068	67	4 006 801	60 481	30 220 645 930

* Čistý úbytek jednotek z ceníků developerů od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015

** Tržby dle ceníků developerů