

# Vývoj developerského trhu v Praze

## NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za listopad a prosinec 2016

### ÚVOD

Developerský trh vstupoval do období listopad - prosinec 2016 s dlouhodobě se snižující nabídkou volných bytů. Tempo poklesu se sice v červenci a srpnu téměř zastavilo a v září a říjnu se počet volných bytů dokonce zvýšil o 7 bytů. V minulé analýze jsme napsali, že zda se jedná o obrat v trendu, ukáží právě až další měsíce. Poslední dva měsíce v roce ukázaly, že o trendu v poklesu nabídky nelze hovořit. Stále vysoké prodeje a malý počet nových bytů jsou příčinou největšího poklesu volných bytů v roce 2016. Zásoba volných jednotek v bytových projektech poklesla o 500 jednotek tj. pokles o více jak 10 % za dva měsíce (ze 4 847 jednotek na 4 347 jednotek). Jejich roční deficit je 1 932 jednotek tj. 30,8 % nabídky k 1. 1. 2016. Je třeba mít na paměti, že tento radikální dlouhodobý pokles nastal již v 10/2015 a roční deficity v absolutní hodnotě klesají, ale zvyšuje se jejich procentuální podíl.

Na straně poptávky měl trh dvě možnosti. Buď si klienti udrží ekonomické parametry zakoupených bytů a to bude možné jen s výrazným poklesem prodejů. Nebo je budou muset prolomit a kupovat dražší byty a vyšší prodeje budou zachovány. Nastala druhá varianta - klienti radikálně navýšili cenu kupovaných bytů a současně i parametr ceny za m<sup>2</sup> plochy bytu a udrželi prodeje na 90 % ročního průměru (1 112 jednotek). Celková průměrná cena prodané jednotky vzrostla o plných 15 % na 5 181 894 Kč, velikost prodané jednotky však vzrostla jen o 2,5 m<sup>2</sup> na 67,92 m<sup>2</sup> a parametr ceny plochy jednotky se zvýšil na 76 547 Kč/m<sup>2</sup> tj. o téměř 12 %. Na straně nabídky došlo k navýšení jen o 506 bytů, které v podstatě početně pokryly jen jeden měsíc prodejů. Počet bytových projektů proti předešlému období výrazně klesl z 25 projektů na 17 a v počtu bytů z 1 483 bytů na již uvedených 506 bytů daných na trh. Doprodáno bylo 25 bytových projektů s celkovým počtem 1 736 bytů. Roční propad nabídky nových bytů tak za rok 2016 představuje 679 nových bytů oproti roku 2015 a 1 040 bytů proti roku 2014.

Strukturálně je současný roční propad volných bytů v nabídce způsoben z 35 % sníženou nabídkou nových bytů a z 65 % vysokými prodeji, které developerské společnosti nebyly schopné saturovat. Rovnováha nabídky a poptávky je na trhu silně porušena. Zatím co nabídka je schopna dodat cca 5 750 ročně, poptávka spotřebovala zhruba 7 250 bytů za rok. Developerské společnosti daly na trh za sledované dva měsíce projekty s 506 byty a to je o 30 % více než ve stejném období v roce 2015. Listopad roku 2015 byl totiž prvním měsícem dlouhodobého poklesu nové nabídky pro trh.

Listopad z hlediska nových bytů daných na trh představoval vyšší nabídku než ve stejném měsíci roku 2015. Na trh vstoupilo 15 bytových projektů (9 projektů v roce 2015) s 488 byty na trhu (250 bytů v roce 2015) - průměrný počet bytů v projektu daných na trh byl 32 bytů a byl zhruba poloviční, než je dlouhodobý průměr počtu bytů v nových projektech. Novou listopadovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 66,2 m<sup>2</sup>, průměrná cena 5 849 129 Kč a parametr ceny plochy 88 447 Kč/m<sup>2</sup>. Z hlediska struktury počtu bytů vsadili developeři jednoznačně na dispoziční typ 2+, který tvořil 39,1 % nabídky, druhým v pořadí pak byl typ 3+ s 26,6 % a dispozice 1+ tvořila 20,5 %. Celkové tržby nových bytů jsou cca 2,86 mld. Kč. Prosinec byl z hlediska nové nabídky nejslabším měsícem za poslední tři roky. Na trh vstoupil 1 bytový projekt (4 projekty v roce 2015) s 18 byty danými na trh tj. jen 12,5 % prosince roku 2015. Prosincovou nabídku lze charakterizovat velikostí průměrného bytu 46,73 m<sup>2</sup>, cenou 5 155 611 Kč a parametrem ceny plochy 110 320 Kč/m<sup>2</sup>. Z hlediska struktury počtu bytů developeři opět preferovali typ 2+ s 63,8 %, následuje typ 1+ s 27,8 % a 3+ společně s 4+ s 5,6 % bytů. Celkové tržby nových bytů jsou cca 0,09 mld. Kč.

Celkem byly v listopadu a prosinci uvedeny na trh jednotky v hodnotě cca 2,95 mld. Kč a cenou m<sup>2</sup> plochy bytu 89 002 Kč/m<sup>2</sup>.

## ZAKLADNÍ ZMĚNY CELKOVÉ NABÍDKY V OBDOBÍ 11-12/2016

Ve sledovaném období bylo na trhu umístěno celkem **17 nových rezidenčních projektů (bytových i rodinných domů) s celkovým objemem 534 jednotek**. Na internetový trh bylo dáno plné množství 534 jednotek (bytů, rodinných domů, nebytových jednotek) tj. 100 % celkového počtu jednotek v projektech. Byty v nových projektech byly dány na trh v počtu 506 bytů, současně byla rozšířena nabídka již nabízených pěti projektů o 18 bytů. Trh byl tedy rozšířen celkově o 524 bytů. Velikost průměrného nového bytového rezidenčního projektu byla 31,2 bytů. Počet prodejně ukončených rezidenčních projektů dosáhl **26 projektů a trh opustilo 1 718 jednotek z toho 1 671 bytů**. Během tohoto období bylo prodáno 1 112 jednotek a je vidět, že z hlediska celkových čísel nebyl tento prodej saturován novými byty ani z 50 %. Oproti předešlému dvou měsíčnímu období, kdy nové projekty byly ve svých průměrných ekonomických parametrech pod průměrem volných bytů, tak nová nabídka listopadu a prosince tuto hranici v ceně za m<sup>2</sup> plochy bytu prolomila a nové byty ji měly vyšší i než volné byty na trhu.

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

- průměrná cena jednotky 5 824 458 Kč – celková nabídka období 4 727 496 Kč
- průměrná velikost jednotky 65,5 m<sup>2</sup> - celková nabídka období 66,6 m<sup>2</sup>
- průměrný parametr 88 998 Kč/m<sup>2</sup> - celková nabídka období 71 418 Kč/m<sup>2</sup>

Struktura dispozic nových bytových projektů opět nejvíce podpořila dispozici 2+, kdy nová nabídka s 39,9 % převyšovala o 3,2 % celkovou nabídku. Současně nová nabídka jako v předešlém období nepodpořila dispozici 1+, podíl 20,8 % byl o 4,6 % nižší než zastoupení dispozice v celkové nabídce.

## PRODEJ JEDNOTEK V OBDOBÍ 11-12/2016

Prodej jednotek oproti předešlým dvěma měsícům klesl - v počtu prodaných jednotek o 27,4 %. **Počet prodaných jednotek byl 1 112** tj. pokles o 420 kusů. Celková plocha prodaných jednotek klesla o 24,0 % na 80 550 m<sup>2</sup>. Ceníkové tržby klesly na 6 093 mil. Kč - pokles o 13,9 %.

### Kvalitativní ukazatele prodaných jednotek:

- cena průměrného prodaného bytu se zvýšila o 681 273 Kč na 5 181 894 Kč
- průměrná velikost prodané jednotky se zvýšila o 2,5 m<sup>2</sup> na 67,92 m<sup>2</sup>
- parametr Kč/m<sup>2</sup> se zvýšil o 8 030 Kč/m<sup>2</sup> na 76 546 Kč/m<sup>2</sup>.

Ve sledovaném období cenově rostoucí nabídka již neumožnila klientům udržení ekonomických parametrů zakoupených bytů. Tento způsob vyrovnání se s nedostatkem volných levnějších bytů se na trhu odehrál již v květnu a červnu 2016 a je paralelou podzimu roku 2015. Tentokrát je ale reakce poptávky na absenci levných bytů největší.

### Vývoj poptávky za sledované dva měsíce 11-12/2016 k období 11-12/2015:

#### Kvantitativní ukazatele:

- POČET prodaných jednotek klesl o 420 ks (-27,4 %)
- PLOCHA prodaných jednotek klesla o 25 450 m<sup>2</sup> (-24,0 %)
- TRŽBY prodaných jednotek klesly o 981 067 368 Kč (-13,9 %)

Klienti ve stejném období před rokem zakoupili průměrný byt o 0,7 m<sup>2</sup> větší, ale levnější o 17,8 % (4 397 384 Kč) a cenový parametr plochy bytu Kč/m<sup>2</sup> byl nižší o 17,9 % (64 920 Kč/m<sup>2</sup>)

## NABÍDKA JEDNOTEK K 31. 12. 2016

Souhrnná nabídka volných jednotek po „nesmělém“ nárůstu v září a říjnu prudce klesla. Ve sledovaném období byl pokles 10,3 % tj. o 500 jednotek na 4 347 jednotek celkem. Poklesla samozřejmě i celková plocha i cena nabízených jednotek - plocha o 8,9 % a celkové nerealizované tržby o 3,6 %.

### Kvalitativní ukazatele nabízených jednotek:

- cena průměrné nabízené jednotky se zvýšila o 506 320 Kč na 6 682 343 Kč
- průměrná plocha vzrostla o 1,2 m<sup>2</sup> na 79,45 m<sup>2</sup>
- parametr Kč/m<sup>2</sup> se zvýšil o 4 368 Kč/m<sup>2</sup> na 85 322 Kč/m<sup>2</sup>.

Výrazný nárůst cenových ukazatelů neprodaných bytů byl vedle vysokého prodeje z omezené nabídky způsoben stejně jako v předešlém období dvěma faktory. Jednak během dvou období došlo k nabídce většího množství dražších bytů realizovaných v širším centru města a současně u dražších projektů byly ve větší míře uveřejněny ceny bytů. První vliv charakterizuje změna nabídky Prahy 8, kde nové byty dané na trh v počtu 130 bytů (28 % z volných bytů) měly průměrný parametr ceny m<sup>2</sup> plochy 106 315 Kč/m<sup>2</sup>. Druhý vliv je patrný v nabídce Prahy 6, kde došlo ke zveřejnění cen 51 bytů (37 % z volných bytů) již nabízeného projektu s průměrným parametrem ceny m<sup>2</sup> plochy 178 290 Kč/m<sup>2</sup>). Tyto dva vlivy se podílely na změně celkového parametru ceny bytů v nabídce z 51,2 %. Zbýlých 49 % nárůstu pak bylo způsobeno vyprodáním „levnějších“ bytů napříč městskými obvody.

### Změna nabídky volných bytů za sledované dva měsíce 11-12/2016:

#### Kvantitativní ukazatele:

- POČET nabízených jednotek se snížil o 500 ks (- 10,3 %)
- PLOCHA nabízených jednotek se snížila o 33 850 m<sup>2</sup> (- 8,9 %)
- TRŽBY nabízených jednotek klesly o 1 033 458 191 Kč (- 3,6 %)

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

Také u nabídky může být zajímavé srovnání s předešlým obdobím v loňském roce - 2015. Klientům v tomto období byl nabízen průměrný byt menší o 3,5 m<sup>2</sup>, levnější o 24,8 % (5 354 991 Kč) a cenový parametr Kč/m<sup>2</sup> byl nižší o 19,4 % (71 450 Kč/m<sup>2</sup>).

## VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 11-12/2016

V cenové politice developerských společností došlo k menšímu zdražování než v předešlém období. Zdražen byl stejný podíl 19,7 % jednotek z nabídky tj. téměř jedna pětina - 856 bytů, ale v průměru jen o 150 tis. Kč (v předešlém období bylo zdražení 290 tis. Kč). Absolutní částka získaná ze zvýšených cen pak dosáhla 128 mil. Kč.

V oblasti zlevnění bytů došlo tentokrát k poklesu v počtu zlevněných bytů o to ze 163 bytů na 151 bytů (3,5 % nabídky). Sleva v tomto období dosáhla v průměru 53 tis. Kč na jeden zlevněný byt. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 80 mil. Kč.

Chování klientů z hlediska setrvání u kupní smlouvy se v tomto období nezměnilo. Pro vyrovnání úbytků prodeje bylo v předešlém období nutné prodat 89 jednotek, nyní to bylo 74 jednotek, ale při podstatně nižším prodeji. Odstoupení od prodeje bylo z 95 % saturováno opětovnou rezervací a 5 % se vrátilo do statusu volný. Počet aktuálních rezervací za období absolutně klesl o 379 rezervací, ale jejich úspěšnost při realizaci prodeje klesla na 74 %, ale je stále vysoká.

V minulém hodnocení jsme předpokládaly, že klienti pravděpodobně budou nuceni provést druhý cenový skok v tomto roce. Tak se také stalo. Pokud bychom měli prognózovat další vývoj, tak lze předpokládat dopad vysoké ceny volných bytů na prodej a jeho radikálnější pokles v počátku roku 2017.