

# Vývoj developerského trhu v Praze

## NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za září a říjen 2017

### ÚVOD

Období prvních dvou měsíců podzimní nabídky s sebou přineslo nejvíce bytů od října 2016. S 1 256 novými byty danými na trh bylo dosaženo již čtvrtý měsíc za sebou zvýšení množství volných bytů na trhu. Jejich počet se z 3 996 bytů k 1. 7. 2017 zvýšil na 4 731 bytů k 1. 11. 2017. Nárůst za uplynulé čtyři měsíce činil 735 volných bytů a to je zvýšení o více jak 18%. Ve stejném období počet nebytových jednotek v bytových projektech po poklesu opět vzrostl ze 113 jednotek na 119 jednotek a nabídka rodinných domů se snížila z 315 domů na 298 domů.

**Poptávka 09-10/2017 po jednotkách v bytových projektech** byla o 15% vyšší než v předešlém období 07-08/2017. Vzrostla o 110 jednotek na 838 jednotek. Z toho prodej bytů dokonce vzrostl o 114 bytů na 820 bytů. Naopak mírně klesl prodej nebytových - komerčních jednotek v bytových projektech a to z 22 jednotek na 18 nebytových jednotek. Vyšší poptávky tentokrát ovlivnily tři faktory:

- Několik projektů provedlo hromadnou změnu prodejního statusu z rezervací do prodáno vlivem dokončení výstavby projektů a jejich kolaudací.
- Podstatně se v období naopak zvýšil počet jednotek, kdy došlo ke změně z prodáno na volný. Hlavní vliv na to měly jednotky projektů společnosti Ekospol, které jako nové byly vráceny na trh, přestože ve statistice předešlého období byly označeny za prodané. Absolutně bylo v období prodáno 1 002 bytů, ale 182 prodaných bytů saturovalo návrat dříve prodaných bytů do prodeje. Uvedená společnost se na tom podílela 30%.
- Na nové prodeje pak měla nezvykle velký vliv i nová nabídka bytů za měsíc září a říjen.

Nabídka volných bytů na počátku období měla průměrnou cenu bytu 7 090 553 Kč s cenou plochy 93 473 Kč/m<sup>2</sup> a zdálo se, že zájemci nebudou mít opět příliš na výběr. Nové byty v září a říjnu ve vztahu k těmto hodnotám příjemně překvapily. Průměrná cena bytu byla „jen“ 4 940 575 Kč a cena plochy bytu 80 582 Kč/m<sup>2</sup>. Nové byty se tak postaraly o větší nárůst prodejů- jejich zastoupení bylo 25% z prodaných bytů. V závěru minulé analýzy jsme předpokládali prodej z nabídky k 1. 9. 2017 maximálně ve výši 620 bytů- ze vstupní nabídky byl výsledný prodej 629 bytů.

**Nabídka 09-10/2017** volných bytů teda opět vzrostla. Nových bytů přímo na trh přišlo 1 256 a nabídka volných bytů se na konci období zvýšila o 407 bytů tj. o téměř 9,5% a to je větší nárůst než v minulém období. Vzhledem k vyšší nabídce předešlých let v tomto období však roční deficit v nových bytech vzrostl na 640 bytů - v porovnání s obdobím 01-10/ 2016 tj. propad 12%.

Počet nových bytových projektů proti předešlému období vzrostl na 22, počet nových bytů daných na trh vzrostl z 1 011 bytů na 1 256 bytů daných na trh, doprodáno bylo 24 bytových projektů s celkovým počtem 1 149 bytů.

Developerské společnosti daly na trh za sledované dva měsíce projekty s 1 370 byty a na trh bylo dáno výše uvedených 1 256 bytů - tj. necelých 92%. Na trh bylo dáno i 32 nebytových komerčních jednotek v bytových projektech a 13 řadových rodinných domů v 1 projektu.

**Září** z hlediska nových bytů daných na trh bylo relativně bohaté. Na trh vstoupilo 9 bytových projektů ale s 552 byty (613 bytů v roce 2016). Novou zářijovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 57,67 m<sup>2</sup>, průměrná cena 4 294 112 Kč a parametr ceny plochy 74 925 Kč/m<sup>2</sup>.

Z hlediska jednotlivých dispozic bytů je zářijová nabídka početně orientovaná opět na dispoziční typ 2+ (230 bytů). Její zastoupení je o 4,0% vyšší než její celkové zastoupení na nabídce dispozice (celý trh 37,7%). Druhým v pořadí s podílem 26,4% je typ 3+ (146 bytů) a je mírně nad svým zastoupením na celém trhu (celý trh 25,9%). Typ 1+ (145 bytů) je tentokrát s podílem 26,3% nad podílem na trhu o cca 2,7%. Větší a dražší dispozice jsou zastoupeny: typ 4+ s 5,1 %, a typ 5+ s 0,5%.

Celkové tržby nových bytů v září jsou cca 2,4 mld. Kč.

**Říjen** byl nejbohatším měsícem od října 2016. Na trh vstoupilo 13 bytových projektů s 704 byty (876 bytů v roce 2016). Říjnovou nabídku lze charakterizovat velikostí průměrného bytu 64,43 m<sup>2</sup>, cenou 5 447 461 Kč a parametrem ceny plochy 84 599 Kč/m<sup>2</sup>.

Z hlediska jednotlivých dispozic bytů je říjnová nabídka početně orientovaná na dispoziční typ 2+ s podílem 42,5% (299 bytů). Její zastoupení je o 4,8% vyšší než její celkové zastoupení na nabídce dispozice - celý trh 37,7%. Druhým v pořadí s podílem 23,4% je typ 1+ (165 bytů) a je na úrovni zastoupením na celém trhu - celý trh 23,6%. Typ 3+ (152 bytů) je tentokrát s podílem 21,6% pod svými celkovým zastoupením - 25,9%. Větší a dražší dispozice jsou zastoupeny cca ve struktuře jako v celé nabídce - jejich podíly jsou: typ 4+ s 12,4 %, a typ 5+ s 0,1%.

Celkové tržby nových bytů v říjnu jsou cca 3,8 mld. Kč.

Celkem byly v září a říjnu uvedeny na trh jednotky v hodnotě cca 6,2 mld. Kč a cenou m<sup>2</sup> plochy bytu 80 582 Kč/m<sup>2</sup> (červenec-srpen 2017 byla cena 102 496 Kč/m<sup>2</sup>).

#### **ZAKLADNÍ ZMĚNY CELKOVÉ NABÍDKY V OBDOBÍ 09-10/2017**

Ve sledovaném období bylo na trhu umístěno celkem **22 nových rezidenčních projektů s celkovým objemem 1 402 jednotek z toho 1 370 bytů.**

Počet prodejně ukončených rezidenčních projektů dosáhl **24 projektů a trh opustilo 1 151 jednotek z toho 1 149 bytů.**

Byty v nových projektech byly dány na trh v počtu 1 256 bytů. Bilance celkové nabídky trhu (prodané, volné) byla za období září říjen v počtu bytů kladná - na trhu přibýlo 20 bytů. Z hlediska tržeb byla bilance vzhledem k cenově příznivé nové nabídce záporná - objem tržeb všech bytů v nabídce klesl o 343 mil. Kč.

Změnu nabídky volných bytů lze charakterizovat:

- **POČET** volných bytů vzrostl ze 4 324 bytů na 4 731 bytů tj. o 9,4%
- **PRŮMĚRNÁ VELIKOST** bytu klesla ze 75,7 m<sup>2</sup> na 73,76 m<sup>2</sup> tj. o 2,6%
- **PRŮMĚRNÁ CENA** bytu klesla ze 7 090 533 Kč na 6 899 067 Kč tj. o 2,7%
- **PRŮMĚRNÁ CENA PLOCHY** bytu klesla z 93 472 Kč/m<sup>2</sup> na 93 111 Kč/m<sup>2</sup> tj. o 0,4%

#### **PRODEJ JEDNOTEK V OBDOBÍ 09-10/2017**

Prodej jednotek oproti předešlým dvěma měsícům výrazně vzrostl - v počtu prodaných jednotek (byty a nebytové jednotky v bytových projektech) se zvýšil o 15,1%. **Počet prodaných jednotek byl 838** tj. nárůst o 110 kusů. Z toho počet prodaných bytů byl 820 a proti předešlému období se zvýšil o 114 bytů. Průměrný prodaný byt stál 5 663 373 Kč, s cenou plochy 84 150 Kč/m<sup>2</sup> a byl velký 67,3 m<sup>2</sup>. To znamená, že prodej v tomto období znamenal výrazný pokles ekonomických parametrů oproti prázdninovým měsícům.

#### **Kvalitativní ukazatele prodaných jednotek:**

- cena průměrné prodané jednotky se snížila o 705 612 Kč na 5 811 164 Kč
- průměrná velikost prodané jednotky se snížila o 5,5 m<sup>2</sup> na 69,34 m<sup>2</sup>
- parametr Kč/m<sup>2</sup> se snížil o 4 076 Kč/m<sup>2</sup> na 83 219 Kč/m<sup>2</sup>.

Zdá se, že trh v letních měsících narazil na svůj cenový strop a nastává období cenové stagnace s postupným omezeným snižováním.

Vývoj poptávky za sledované dva měsíce **09-10/2017** k období 07-08/2017:

**Kvantitativní ukazatele:**

- POČET prodaných jednotek vzrostl o 110 ks; +15,1 %
- PLOCHA prodaných jednotek vzrostla o 12 940 m<sup>2</sup>; +22,3 %
- TRŽBY prodaných jednotek vzrostly o 786 064 326 Kč; +16,3 %

Klienti ve stejném období před rokem zakoupili průměrný byt o 3,9 m<sup>2</sup> menší, levnější o 33,0% (4 500 620 Kč) a cenový parametr plochy bytu Kč/m<sup>2</sup> byl nižší o 21,5% (68 517 Kč/m<sup>2</sup>). Před rokem bylo prodáno 1 532 jednotek tj. o 45% více než letos.

**NABÍDKA JEDNOTEK K 1. 11. 2017**

Souhrnná nabídka volných jednotek po velmi dlouhé době již podruhé výrazně vzrostla ze 4 432 jednotek na 4 850 jednotek. Z toho počet volných bytů se v počtu jednotek zvýšil o 407 bytů tj. o 9,4% na 4 731 bytů.

**Kvalitativní ukazatele nabízených jednotek:**

- cena průměrné nabízené jednotky se snížila o 199 623 Kč na 6 910 193 Kč
- průměrná plocha klesla na 75,09 m<sup>2</sup> tj. o 2,3 m<sup>2</sup>
- parametr Kč/m<sup>2</sup> klesl o 125 Kč/m<sup>2</sup> na 92 364 Kč/m<sup>2</sup>.

Kvalitativní ukazatele volných jednotek v nabídce v hodnoceném období ve všech základních parametrech klesly. Tento vývoj byl způsoben zejména charakterem nabídky nových bytů v hodnoceném období.

Změna nabídky volných jednotek za sledované dva měsíce **09-10/2017**:

**Kvantitativní ukazatele:**

- POČET nabízených jednotek se zvýšil o 418 ks; +9,4 %
- PLOCHA nabízených jednotek se zvýšila o 21 147 m<sup>2</sup>; +6,2 %
- TRŽBY nabízených jednotek vzrostly o 1 199 mil. Kč; +4,1 %

Také u nabídky může být zajímavé srovnání s předešlým obdobím v loňském roce - 2016. Klientům v tomto období bylo nabízeno jen o 3 jednotky ke koupi více. Průměrná jednotka byla větší o 3,0 m<sup>2</sup>, levnější o 12 % (6 176 022 Kč) a cenový parametr Kč/m<sup>2</sup> byl nižší o 14 % (80 954 Kč/m<sup>2</sup>). Pokud již vnímáme vývoj trhu, tak je nám zřejmé, že cenové relace volných bytů již při srovnání těchto období nepůsobí tak dramaticky jako při minulém srovnání prázdninových měsíců let 2016 a 2017. Výprodej trhu a radikální nárůst cen totiž v 09-10/2016 vstoupil do druhé etapy.

**VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 09-10/2017**

V cenové politice developerských společností je možné sledované období označit za nestandardní. Částka na zlevnění jednotek byla v podstatě stejná, ale množství jednotek se slevou se snížilo ze 153 jednotek na 84. Znamená to, že výrazně vzrostla průměrná sleva na jednotku. Částka ze zdražení jednotek výrazně vzrostla- na více jak dvojnásobek, ale počet zdražených jednotek vzrostl jen o 17%.

V oblasti zlevnění bytů se změna ceny týkala 84 bytů (1,7% nabídky). Sleva v tomto období však výrazně vzrostla a dosáhla v průměru 415 tis. Kč na jeden zlevněný byt (v předešlém období 220 tis. Kč). Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 34,9 mil. Kč.

Zdražen byl podíl 12,8% jednotek z nabídky – 620 bytů, v průměru o 530 tis. Kč (v předešlém období bylo zdražení jen 281 tis. Kč). Absolutní částka získaná ze zvýšených cen pak dosáhla 328 mil. Kč. K Největšímu navýšení cen již potřetí v tomto roce přistoupila společnost Ekospol při znovu uvedení na trh již dříve „prodaných“ bytů a to o částku 82,3 mil. Kč tj. 25% z celkového zdražení. Společnost zdražila jen necelých 9 % ze zdržených bytů (55 bytů), ale v průměru o 1,5 mil. Kč.

Celková bilance cenové politiky za období pak přinesla zvýšení tržeb z titulu změny cen jednotek ve výši 293,6 mil. Kč.

Charakteristika chování klientů z hlediska setrvání u kupní smlouvy byla ovlivněna právě větším množstvím vrácených bytů do prodeje z titulu předešlých problémů projektů. V předešlých obdobích se množství vrácených bytů do prodeje pohybovalo okolo 10%. V tomto období bylo absolutně prodáno 1024 jednotek (z toho 1 002 bytů), ale do prodeje bylo vráceno 186 jednotek (z toho 182 bytů). Pro vyrovnání úbytků prodeje bylo v předešlém období nutné prodat 47 jednotek, nyní to bylo 186 jednotek tj. úbytek 18%. Odstoupení od prodeje bylo tentokrát saturováno opětovnou rezervací jen z 44% a plných 56% se vrátilo do statusu volný.

**Vyslovený předpoklad v minulém hodnocení o vývoji poptávky se potvrdil v relaci k nabídce z 1. 9. 2017. Její absolutní zvýšení pak bylo vyvoláno zejména uceleným „překlopením“ zarezervovaných bytů u některých projektů a nečekaně vstřícnou novou nabídkou.**

Lze předpokládat, že poptávka se může udržet na současné vyšší úrovni s tím, že je nutné zohlednit prodejně slabší poslední měsíc v roce. Modelace poptávky na období 11-12/2017 předpokládá prodej 675 bytů.

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