

Vývoj developerského trhu v Praze

NABÍDKA A NABÍDKOVÉ CENY za březen a duben 2017

ÚVOD

Posuzované období nepřineslo nic tak překvapujícího, pokud vnímáme předešlý vývoj trhu. Prodeje bytů a nabídka volných bytů mírně vzrostly, stejně jako průměrná cena a cena plochy bytu. Zdá se, že v současné situaci se pomalu blížíme k dříve nečekaným zlomům nebo rekordům. V průměrné ceně volného bytu byla k 1. 5. 2017 překonána hodnota 7 000 000 mil. Kč a v ceně za m² plochy hodnota 90 000 Kč/m².

Developerský trh se sice ve sledovaném období v nabídce volných bytů po dlouhé době nezmenšil, ale z pohledu ekonomických parametrů nabízených bytů začíná připomínat velmi hustý vývar. Bylo by možné jej přirovnat k Mrtvému moři - úbytkem bytů se cenové ukazatele „zahušťují“.

Za necelé dva roky (přesně za 20 měsíců) developerský trh vyschl z hlediska počtu bytů o více jak 40 % objemu (z 6 837 bytů klesl na 4 081 bytů). Rychlost poklesu je 138 bytů měsíčně. Současně vzrostla průměrná cena jednotky na trhu o 45 % (ze 4 841 875 Kč na 7 031 028 Kč). Rychlost nárůstu ceny volného bytu je cca 110 tis. Kč měsíčně. Cena plochy bytu sice nerostla tak rychle vzhledem k nárůstu plochy volných zbytkových bytů, ale přesto se zvýšila o 34 % (z 67 483 Kč/m² na 90 392 Kč/m²). Měsíční průměrná rychlost růstu pak je 1 145 Kč/m².

Poptávka 03-04/2017 byla o 25 % vyšší než v předešlém období 01-02/2017. Vzrostla o 203 jednotek na 1 013 jednotek z toho 991 bytů a 23 nebytových jednotek v rezidenčních projektech. Protože nabídka volných bytů na počátku období měla průměrnou cenu bytu 6 861 733 Kč s cenou plochy 88 517 Kč/m² a byty v nových projektech v tomto období měly cenu plochy 86 237 Kč/m², neměli zájemci o byt příliš na výběr. Poptávka tedy jako celek cílila na menší jednotky, ale za vyšší cenu i vyšší cenu za m² plochy. Plocha prodané jednotky tedy poklesla o 2,5 % (o 1,7 m²), ale cena plochy

vzrostla o 3,7 % (na 77 955 Kč/m²).

Nabídka 03-04/2017 byla nižší než ve stejných měsících předešlých let a o zastavení trendu v poklesu nabídky zatím hovořit nelze. Nových bytů přímo na trh přišlo 1 059 a nabídka volných bytů se na konci období mírně zvýšila o 97 bytů tj. o necelá 2,5 %. Roční deficit jen v nových bytech je 394 bytů v porovnání s obdobím 03-04/2016 tj. pokles o 20 %.

Počet nových bytových projektů proti předešlému období vzrostl z 15 projektů na 20 a v počtu bytů - vzrostl z 517 bytů na 1 059 bytů daných na trh. Doprodáno bylo 24 bytových projektů s celkovým počtem 1 566 bytů tj. pokles o 16,5 %.

Developerské společnosti daly na trh za sledované dva měsíce projekty s 1 097 byty, ale na trh bylo dáno jen 1 059 bytů - tj. 96,5 %. Na trh byly dány i 3 projekty s rodinnými domy s 63 jednotkami.

Březen z hlediska nových bytů daných na trh představoval vyšší nabídku než ve stejném měsíci roku 2016 a byl nejbohatším měsícem za posledních 5 měsíců. Na trh vstoupilo 10 bytových projektů s 559 byty (473 bytů v roce 2016) - průměrný počet bytů v projektu daných na trh byl 56 bytů a byl nižší, než je dlouhodobý průměr počtu bytů v nových projektech. Novou březnovou nabídku charakterizuje průměrná velikost bytu 63,9 m², průměrná cena 5 363 096 Kč a parametr ceny plochy 83 856 Kč/m². Z hlediska struktury počtu bytů vsadili developeři jednoznačně na dispoziční typ 2+, který tvořil 45,1 % nabídky, druhým v pořadí pak byl typ 3+ s 23,3 %, třetí dispozice v pořadí je 1+ s 19,5 %. Větší dispoziční typy pak byly zastoupeny 4+ s 11,4 % a 5+ s 0,7 %. Celkové tržby nových bytů v březnu jsou cca 2,999 mld. Kč.

Duben byl poněkud slabší než březen. Na trh vstoupilo 10 bytových projektů s 500 byty danými na trh tj. o 52 % méně než v dubnu 2016 (1 034 bytů v roce 2016). Průměrný počet bytů v projektu daném na trh byl 50 bytů a přispěl k dlouhodobému trendu snižování počtu bytů v nových nabídkách. Dubnovou nabídku lze charakterizovat velikostí průměrného bytu 72,0 m², cenou 6 381 380 Kč a parametrem ceny plochy 88 616 Kč/m². Z hlediska struktury počtu bytů developeři mírně preferovali typ 3+ s 32,6 %, následuje typ 2+ s 31,4 % a 1+ s 19,4 % bytů. Poměrně vysoké měla zastoupení dispozice 4+ s 15,6 %. Dispozice 5+ měla 1 % nové nabídky. Celkové tržby nových bytů jsou cca 3,191 mld. Kč.

Celkem byly v dubnu a březnu uvedeny na trh jednotky v hodnotě cca 6,190 mld. Kč a cenou m² plochy bytu 86 237Kč/m².

ZAKLADNÍ ZMĚNY CELKOVÉ NABÍDKY V OBDOBÍ 03-04/2017

Ve sledovaném období bylo na trhu umístěno celkem 23 nových rezidenčních projektů (bytových i rodinných domů) s celkovým objemem 1 166 jednotek. Na internetový trh bylo dáno 1 124 jednotek (bytů, rodinných domů, nebytových jednotek) tj. 96,4 % celkového počtu jednotek v nových projektech. Počet prodejně ukončených rezidenčních projektů dosáhl 25 projektů a trh opustilo 1 533 jednotek z toho 1 566 bytů (z toho 1 498 bytů dosud uvedených na trhu).

Byty v nových projektech byly dány na trh v počtu 1 059 bytů. Bilance celkové nabídky trhu (prodané, volné) byla za období dubna a března v počtu bytů záporná - z trhu ubylo 439 bytů. Z hlediska tržeb byla bilance vlivem zdražování kladná - objem tržeb všech bytů v nabídce vzrostl o 180 mil. Kč.

Objem i strukturu nabídky volných bytů ovlivnil prodej 1 068 jednotek z toho 1 044 bytů. Vraceno do prodeje bylo 55 jednotek z toho 53 bytů. Bilančně (rozdíl mezi počátkem a koncem období) bylo prodáno a z nabídky ubylo 1 013 jednotek z toho 991 bytů.

Oproti předešlému dvou měsíčnímu období nové projekty byly podstatně menší (o 2,9 m²), o něco levnější (o 93 319 Kč), ale v ceně plochy opět vzrostly (o 2 301 Kč/m²). Nové projekty měly průměrnou cenu bytu 5 843 873 Kč, po vyprodání

levnějších bytů za necelé dva měsíce období pak ovlivnily celkovou nabídku volných bytů ji průměrnou cenou 6 266 761 Kč.

Parametry nových bytových projektů (březen duben) ve vztahu k celkové (prodané i volné) nabídce bytů:

- průměrná cena jednotky 5 843 873 Kč – celková nabídka období 5 243 878 Kč
- průměrná velikost jednotky 67,8 m² - celková nabídka období 67,4 m²
- průměrný parametr 86 237 Kč/m² - celková nabídka období 77 738 Kč/m²

Struktura dispozic nových bytových projektů opět nejvíce podpořila dispozici 2+, kdy nová nabídka s 38,6 % převyšovala o 0,9 % celkovou nabídku. Vyšší byla i nová nabídky dispozice 3+ s 27,7 % tj. o 2,2 % více než v celkové nabídce. Současně nová nabídka jako v předešlém období nepodpořila dispozici 1+, podíl 19,5 % byl o 4 % nižší než zastoupení dispozice v celkové nabídce.

PRODEJ JEDNOTEK V OBDOBÍ 03-04/2017

Prodej jednotek oproti předešlým dvěma měsícům vzrostl- v počtu prodaných jednotek o 25,1 %. Počet prodaných jednotek byl 1 013 tj. pokles o 203 kusů. Z toho počet prodaných bytů byl 991 a proti předešlému období se zvýšil o 191 bytů tj. o 23 %. Celková plocha prodaných jednotek se zvýšila o 11,6 % na 7 501 m². Cenikové tržby vzrostly na 5 314 mil. Kč - nárůst o 11,5 %.

Kvalitativní ukazatele prodaných jednotek:

- cena průměrné prodané jednotky se zvýšila o 101 098 Kč na 5 266 915 Kč
- průměrná velikost prodané jednotky se snížila o 1,7 m² na 67,49 m²
- parametr Kč/m² se zvýšil o 2 766 Kč/m² na 77 954 Kč/m².

Ve sledovaném období se trh dosud snažil udržet parametry nákupu v mantinelech období konce roku 2016, kdy došlo k jejich navýšení. V tomto období se ekonomické parametry snažil regulovat nákupem menších, i když dražších bytů v ceně plochy.

Vývoj poptávky za sledované dva měsíce 03-04/2017 k období 11-12/2016:

Kvantitativní ukazatele:

- POČET prodaných jednotek vzrostl
 - o 203 ks + 25,1 %
- PLOCHA prodaných jednotek se vzrostla
 - o 7 501 m² + 11,6 %
- TRŽBY prodaných jednotek vzrostly
 - o 546 286 524 Kč + 11,5 %

Klienti by ve stejném období před rokem zakoupili průměrný byt o 0,6 m² menší, levnější o 19,4 % (4 412 429 Kč) a cenový parametr plochy bytu Kč/m² byl nižší o 15,5 % (67 469 Kč/m²)

NABÍDKA JEDNOTEK K 1. 5. 2017

Souhrnná nabídka volných jednotek po poklesu v předešlých 6 měsících vzrostla o 79 jednotek tj. o 1,9 % jednotek na 4 189 jednotek. Počet volných bytů se v počtu jednotek zvýšil o 97 bytů tj. o 2,4 % na 4 081 a opět se dostal nad hranici 4 tis. volných bytů. Vzrostla i celková plocha i cena nabízených jednotek - plocha o 1,9 % a celkové nerealizované tržby o 5,3 %.

Kvalitativní ukazatele nabízených jednotek:

- cena průměrné nabízené jednotky se zvýšila o 166 351 Kč na 7 091 427 Kč
- průměrná plocha zůstala stejná- 80,48 m²
- parametr Kč/m² se zvýšil o 2 057 Kč/m² na 89 288 Kč/m².

Kvalitativní ukazatele volných jednotek v nabídce v hodnoceném období tedy podstoupily nárůst jen v ekonomických parametrech. Jejich zvýšení sice nebylo tak enormní jak koncem roku 2016 a pohybovalo se od nárůstu 2,4 % u ceny a o 2,4 % u ceny plochy jednotky.

Změna nabídky volných jednotek za sledované dva měsíce 03-04/2017:

Kvantitativní ukazatele:

- POČET nabízených jednotek se zvýšil
 - o 79 ks + 1,9 %
- PLOCHA nabízených jednotek se zvýšila
 - o 6 440 m² + 1,9 %
- TRŽBY nabízených jednotek se zvýšily
 - o 1 435 mil. Kč + 5,3 %

Také u nabídky může být zajímavé srovnání s předešlým obdobím v loňském roce - 2016. Klientům v tomto období bylo nabízeno o 1 125 jednotek ke koupi méně. Průměrná jednotky byla menší o 3,3 m², levnější o 27,6 % (5 556 147 Kč) a cenový parametr Kč/m² byl nižší o 21,5 % (73 507 Kč/m²).

VÝVOJ CENOVÉ POLITIKY A KLIENTSKÉHO PROSTŘEDÍ V OBDOBÍ 03-04/2017

V cenové politice developerských společností byla dodržena struktura předešlého období. Zdražen byl podíl 13,6 % jednotek z nabídky – 571 bytů, v průměru jen o 279 tis. Kč (v předešlém období bylo zdražení 248 tis. Kč). Absolutní částka získaná ze zvýšených cen pak dosáhla 159 mil. Kč. Největší objem zdražení – 15,5 % z celku, opět připadá na společnost EKOSPOL.

V oblasti zlevnění bytů došlo tentokrát ke zvýšení v počtu zlevněných bytů o to ze 108 bytů na 146 bytů (3,5 % nabídky). Sleva v tomto období dosáhla v průměru 301 tis. Kč na jeden zlevněný byt. Absolutní částka věnovaná na slevy dosáhla 43,9 mil. Kč. K největšímu snížení ceny tentokrát přistoupila společnost PRAŽSKÁ SPRÁVA NEMOVITOSTÍ a její projekty se na celkové částce podílely 25 %.

Chování klientů z hlediska setrvání u kupní smlouvy se v tomto období podstatně zlepšilo. Pro vyrovnání úbytků prodeje bylo v předešlém období nutné prodat 122 jednotek, nyní to bylo 55 jednotek, a to při vyšší 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 49 rezervací, ale jejich úspěšnost při realizaci prodeje se klesla na 76 %, ale je stále vysoká.

V minulém hodnocení jsme předpokládaly, že prodej by měl stagnovat a udržet se mezi 800-900 byty ze sledovaného období. Výsledek nového období není příliš odlišný od našeho předpokladu. Z bytů na trhu již k 1. 3. 2017 bylo prodáno v hodnoceném období 854 bytů, 190 bytů bylo prodáno z nových projektů daných na trh nyní. Celkem bylo tedy prodáno 1 044 bytů, ale současně bylo na trh vráceno 53 bytů. Výsledný prodej období je pak 991 prodaných bytů rozdílově.

Pokud bych měl charakterizovat pravděpodobný vývoj poptávky v dalším období tak vše nasvědčuje jejímu poklesu. Samozřejmě pokud na trh nepřijde nabídkově silný projektový „ročník“. Zatím tomu nic nenasvědčuje. Proti vzrůstu poptávky hovoří: bankovní opatření a nárůst úroků z hypoték stagnace volných jednotek s nárůstem jejich peněžních parametrů klesající schopnost poptávky akceptovat zejména celkovou cenu jednotky. Dnes poptávka akceptuje 75 % výše průměrné ceny jednotky v nabídce a to je nejméně od roku 2014.

Lze tedy předpokládat, že poptávka bude v nejlepším případě stagnovat a může být v omezeném období navýšena zveřejněním prodejů „podpultových“ projektů, které jsou v současné době výrazněji zastoupené na trhu.

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