



REZIDENČNÍ TRH V PRAZE – POKLES CEN POTVRZEN

Praha 18.3.2011

Třetí část našich pravidelných analýz se bude týkat změn v počtech bytů i v jejich cenách na pražském rezidenčním trhu.

Dnešní stav

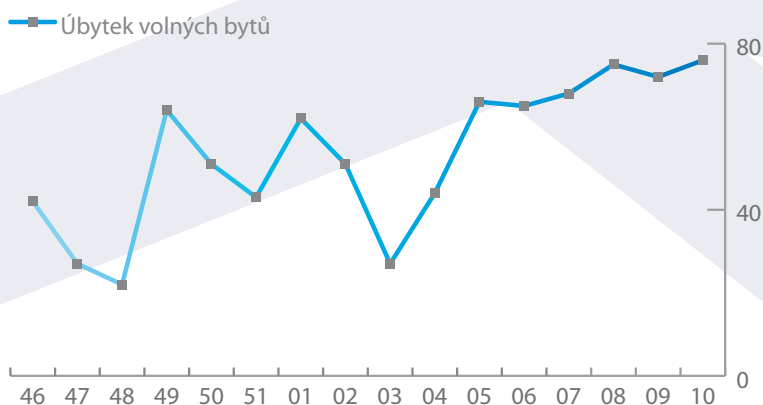
Souhrnné počty bytů se příliš nemění, protože byty, které se podaří prodat, jsou víceméně rovnocenně nahrazovány byty z nových projektů. Celkem k dnešnímu dni registrujeme v nabízených projektech v Praze 10 637 bytů, z toho 6 818 volných. Počet dokončených neprodaných „ležáků“ je 2 713, do tohoto počtu přibyly dva čerstvě dokončené projekty, v nichž je dohromady 36 neprodaných bytů.

Za poslední tři týdny jsme zaregistrovali 11 nových projektů. Z nich je momentálně v prodeji jen 257 bytů (buď se jedná o malé projekty kolem 20 bytů, nebo se z nich zatím prodává jen část či dílčí etapa). Z toho je vidět, že nové projekty přicházejí, ale developeři jsou hodně opatrní a ukrajují si jen malá sousta.

Tabulky č. 1: Aktivita na straně poptávky

Týden	Aktivita na straně poptávky
46/2010	42
47/2010	27
48/2010	22
49/2010	64
50/2010	51
51/2010	43
01/2011	62
02/2011	51
03/2011	27
04/2011	44
05/2011	66
06/2011	65
07/2011	68
08/2011	75
09/2011	72
10/2011	76

Graf č. 1: Aktivita na straně poptávky za poslední 4 měsíce
(změna statutu volný na rezervovaný, poptávaný, ústně poptávaný, prodaný apod.)



Pozn: Do sledovaných údajů spadají všechny změny volných bytů mimo extrémní skokové výkyvy nad + - 10 bytů (manipulace developerů, přidání nových nebo stažení některých bytů z prodeje apod.)



Na druhou stranu byly čtyři projekty z nabídky developerů staženy, další dva projekty zřejmě zmizely ze světa i s developery (přestaly být funkční jejich webové stránky).

Vývoj stavu „ležáků“

Pokud by stejným tempem pokračoval přírůstek nově připravovaných a prodávaných projektů a také relativně zvýšená poptávka z posledních týdnů (nastartovaná původním záměrem vlády zvýšit DPH o 10% již na podzim 2011), stav neprodaných dokončených bytů by se do konce roku výrazně neměnil. Osciloval by kolem sumy 2 700 bytů.

Velký vliv na sumu „ležáků“ na konci roku bude mít konečné rozhodnutí zvýšení sazby DPH (jestli ještě vláda neodvolá, co odvolala, a neslíbí, co slíbila) a také tempo stavebních prací u nedokončených projektů. Dodrží-li developeři předpokládané termíny, může se jejich zásoba skokově zvýšit až o 1 000 bytů na 3 700 bytů na konci roku 2011.

Zvýšená poptávka v posledních týdnech

Díky zvýšené aktivitě developerů, kterou otevřela vláda svým původním záměrem zvýšit DPH o 10% již na konci letošního roku, se zvýšila aktivita na straně poptávky o nové byty. Z celkové nabídky se postupně vytrácejí volné byty, a to především u projektů, které mají šanci být dokončeny před koncem roku.

Tabulka č. 2: Struktura cenových změn podle roku dokončení

Dokončení	Počet bytů - pokles cen	Změna	Suma změn	Počet bytů - růst cen	Změna	Suma změn
2012>	143	- 10%	- 40 740 157,00 Kč	54	10%	10 013 674,00 Kč
2012	83	- 8%	- 24 217 122,00 Kč	374	3%	36 236 830,00 Kč
2011	128	- 9%	- 48 043 765,00 Kč	45	2%	5 774 452,00 Kč
2010	288	- 15%	- 332 040 809,90 Kč	94	6%	19 829 672,70 Kč
2009	136	- 7%	- 43 992 758,00 Kč	16	4%	3 773 432,00 Kč
<2009	-	-	-	27	2%	1 575 028,00 Kč
Celkem	778		- 489 034 611,90 Kč	610*		77 203 088,70 Kč*

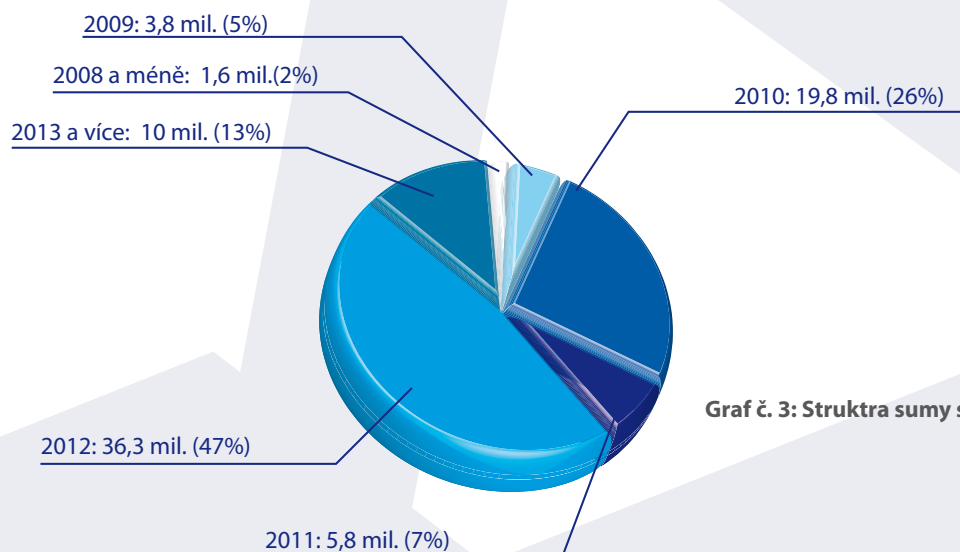


Otázkou zůstává, jak budou zákazníci reagovat na pozměněný návrh zákona, který zvýšení sazby zmírňuje a rozkládá do více období. Jedno je však jasné, že toto rozhodnutí narušuje pracně připravované a spuštěné marketingové plány developerů. Což již tak skomírající trh s byty dále poškozují. Nepředvídatelnost vládních kroků je v tomto směru pro developery smrtící.

Srovnání za 4 měsíce

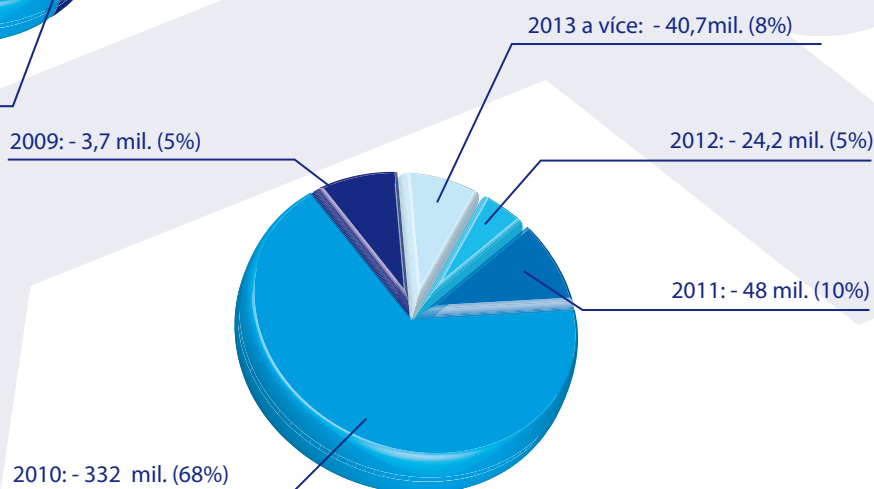
Nyní porovnáme cenové údaje s DPH ze 46. týdnu roku 2010 (**polovina listopadu**) a z 10. týdne 2011 (**druhý březnový týden**).

Graf č. 2: Struktra sumy zvýšení cen podle roku dokončení



Celkem se nám podařilo oba údaje zachytit u 5 315 bytů. Z toho u 3 908 bytů

Graf č. 3: Struktra sumy snížení cen podle roku dokončení



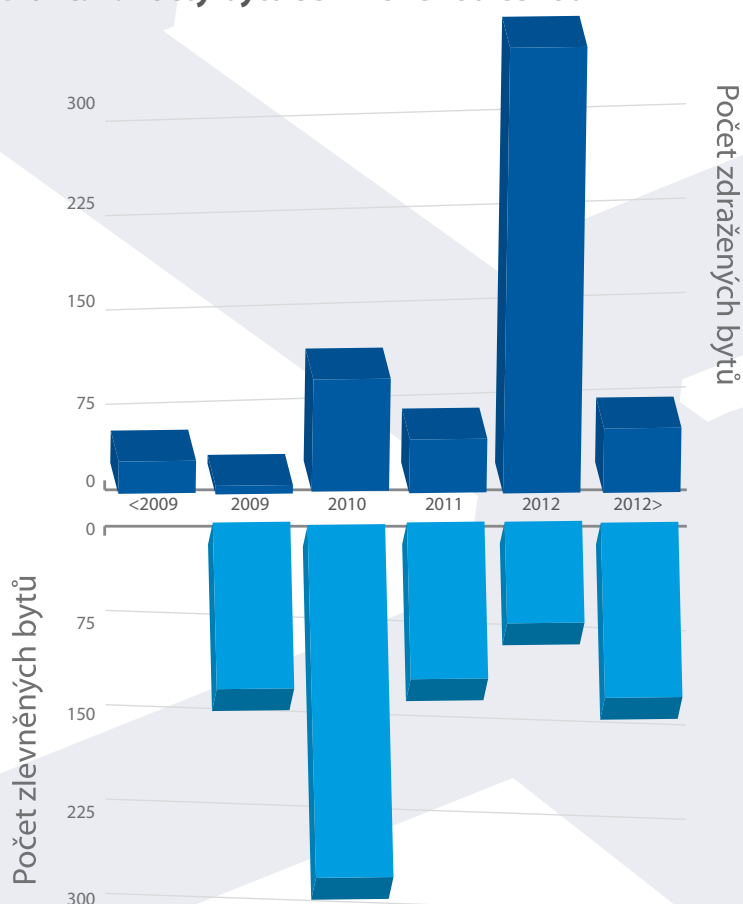


(73 %) zůstala cena zachována. Vedle dalších 778 (15 %) bytů, u nichž došlo ke snížení ceny v průměru asi o 13 %, je ovšem 610 bytů (12%), kde došlo naopak k mírnému, cca pětiprocentnímu navýšení ceny. (U zbývajících 19 bytů došlo k extrémnímu nárůstu ceny vlivem zásadní změny dispozice - sloučení dvou bytů do jednoho při zachování čísla bytu). V celkové sumě nám tak vychází cenový pokles v průběhu 4 měsíců o 6,45 % (u 1 407 sledovaných bytů, kde jsme zaznamenali změnu ceny). Na celém vzorku 5 315 srovnávaných bytů došlo v celkové sumě k poklesu ceny o 1,78 %.

Průměrná hodnota zlevnění za období 4 měsíců byla 628 579 Kč na jeden byt – evidentně a logicky nejvíce zlevňují drahé byty nad 5 milionů Kč. Tento údaj je ovšem zkreslen vysokými slevami nejdražších bytů, v tomto případě je více vypovídající hodnotou medián (seřadíme-li hodnoty zlevnění podle velikosti, potom medián je hodnota ležící uprostřed této řady) – a ten je 282 000 Kč na jeden byt. U bytů, které naopak zdražily, činilo toto zdražení v průměru asi 170 000 tisíc Kč.

Ve sledovaném období (4 měsíce) byly mnohem častěji navyšovány ceny u bytů, které ještě nejsou dokončeny, a to ve více jak 80 % případů. Odpovídá to logicky situaci, že dokončené byty, které mají v ceníku uvedenou cenu, nejsou prodané a je potřeba jim pomoci. Naopak téměř nepochopitelné je zvyšování cen u cca 140 dokončených neprodaných bytů. Pokud za tímto krokem ovšem nestojí tiché umělé navyšování za účelem následného halasně oznámeného zlevnění.

Graf č. 4: Počty bytů se změnou cenou





V minulých analýzách jsme uváděli i údaje týkající se jednotlivých městských čtvrtí. Následující tabulka uvádí hitparádu cenových změn právě v členění podle pražských částí.

Tabulka č. 3 a 4: Lokality s nejvýraznějšími zvýšenými nebo sníženými cenami

Lokalita	Zvýšení ceny	Počet bytů	Lokalita	Snížení ceny	počet bytů
Braník	19,22%	17	Vinohrady	23,36%	129
Velká Chuchle	19,01%	1	Bubeneč	17,93%	3
Jinonice	9,09%	2	Záběhlice	14,15%	20
Dolní Počernice	7,42%	17	Michle	10,60%	43
Radlice	6,89%	7	Košíře	10,59%	51
Komořany	5,44%	11	Hlubočepy	9,59%	2
Dolní Chabry	5,03%	1	Vysočany	9,54%	64
Modřany	4,69%	14	Zličín	8,85%	9
Libuš	4,44%	3	Čakovice	8,74%	67
Cholupice	4,19%	16	Letňany	8,73%	94

Graf č. 5: Mapa nejvyšších cenových změn nových bytů v Praze

Závěr

Z výše uvedených zjištění se potvrzuje dlouhodobý trend postupného snižování cen bytů. Mírně oživená poptávka po bytech byla způsobena oznámením vlády o zvýšení DPH o závratných 10 %, a to již na podzim tohoto roku. Následná korekce vládního rozhodnutí, zvýšit DPH od 1.1.2012 o 4 % a od 1.1.2013 o 3,5 % developerskému trhu nijak nepomohla. Naopak to nabouralo opětovně nastartované projekty. Nepředvídatelnost vládních opatření je největším strachem pro developery, kteří musí nové projekty plánovat v horizontu 3 – 4 let (období od nákupu pozemku, přípravu, stavbu a prodej nového bytu). Jakákoli náhlá změna sem



ANALÝZA TRHU



a po měsíci zase tam developerský trh jen poškozuj.

Zdá se, že množina tzv.“ležáků“ se na konci letošního roku rozroste o další stovky bytů a může se pohybovat v rozmezí 3 200 – 3 700 bytů.

Ve světle těchto informací, kdy neexistuje žádný dlouhodobý stabilizační ukazatel i nadále předpokládáme, že dojde k pročištění trhu s rezidenčním bydlením. Převis mezi nabídkou a poptávkou bytů se bude muset řešit na straně nabídky, jejím podstatným snížením.

Marcel Soral
předseda představenstva a generální ředitel,
ve spolupráci s analytickým oddělením Trigema a.s.

Trigema a.s.
Explora Business centre Jupiter
Bucharova 2641/14
158 00 Praha 5
T: 227 355 211 F: 251 612 580
trigema@trigema.cz

www.trigema.cz