

Pražské rezidence: nabídka trojnásobně převyšuje poptávku

Author: Marcel Soural | Published: 18.01.2011

Prozatím sledujeme pouze bytové projekty v Praze. Aktuálně jde o zhruba 200 projektů, přičemž projektem je z hlediska našich šetření i jeho jednotlivá etapa. Na rozdíl od jiných zveřejňovaných průzkumů monitorujeme i tzv. „malé“ projekty s méně než 50 byty - v Praze se v nich totiž nachází 22 % všech nabízených bytů, což je ze statistického hlediska významný podíl. Projekty sledujeme ve skupinách podle počtu bytových jednotek - v intervalu do 30 bytů, dále 30 - 49 bytů, 50 - 99 jednotek a projekty s více než 100 byty. Dále nás zajímá průměrná cena bytů a její vývoj v čase a fáze projektu dle kritéria stupně rozestavěnosti a doby prodeje od zahájení prodeje.

Každý druhý pátek v měsíci zveřejníme předem avizovaný balíček informací a vždy druhý týden po uzavřeném čtvrtletí vydáme souhrnnou zprávu za dané období a náš odhad dalšího vývoje trhu. A co lze očekávat v nejbližších třech měsících? Nyní zveřejňujeme informace o aktuálním stavu nabídek developerů. Údaje o počtu bytů volných dokončených, ve výstavbě a na papíře, včetně analýzy dispozičních řešení. V únoru přijdou na řadu data o cenách bytů podle lokalit, stáří projektu a dispozic, hrubá prognóza stavu volných bytů s přihlédnutím k zveřejněným plánům developerů a k rozpracovaným projektům v roce 2010. V březnu srovnáme aktuální průměrné ceny s cenami ve 43. týdnu roku 2010 a budeme analyzovat přírůstek nově nabízených bytů od září 2010 s aktuální poptávkou.

Nabídka - 10000 bytů, plán - 22000 bytů

Tentokrát jsme se zaměřili na počty projektů, bytů a jejich prodanosti. V současné době sledujeme zhruba 200 projektů, u nichž jsou dostupná data. V těchto projektech je celkem naplánováno 21749 bytů. Aktuálně (k 10.1.2011) jich je nabízeno 10649. Dosud volných bytů je 7098 (67 %), z toho 2722 bytů už je dokončených (1205 bytů je už dokonce dokončeno déle než 1 rok).

Velikost projektů a jejich prodejnost

Následující tabulka zachycuje v avizovaném dělení do skupin počty projektů dané velikosti, počty bytů v nich nabízených a počty bytů dosud volných. Tato čísla naznačují, že procento prodanosti nezávisí na velikosti projektu. Bude zajímavé sledovat, zda tento stav zůstane v dalším vývoji rezidenčního trhu zachován.

Je nutno poznamenat, že údaje mohou být částečně zkresleny tím, že ne všechny vstupní údaje jsou veřejně přístupné, jiné mohou být nepřesné, protože někteří developeři si své skóre „marketingově“ vylepšují.

Rozdělení projektů a bytů podle velikosti projektu

bytů v projektu	počet projektů	% projektů	bytů celkem	% bytů	volných bytů	% volných bytů
100 a více bytů	73	34%	4 007	37%	2687	67,01%
50 - 99 bytů	52	24%	4239	40%	2837	66,92%
30 - 49 bytů	37	17%	1349	13%	871	64,56%
do 30 bytů	53	25%	1054	10%	703	66,69%
celkem	215	100%	10649	100%	7098	-

Nabídka bytů z hlediska dispozic

Druhá tabulka ukazuje členění nabídky bytů podle dispozičního řešení. Je vidět, že nabídce vévodí byty 2+kk, bytů 3 +kk se nabízí téměř o polovinu více než garsoniér 1+kk. Byty se samostatnou kuchyní dnes představují nepatrnou část nabídky, 96% bytů je vybaveno kuchyňským koutem.

Rozdělení bytů podle dispozic

dispozice	1+kk	2+kk	3+kk	4+kk	5+kk	1+1	2+1	3+1	4+1
počet bytů	2004	3664	2878	980	93	68	66	71	64
% bytů	20 %	37 %	29 %	10 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %

Volné byty podle ceny

Zajímavé je nepochybně porovnání počtu bytů podle průměrné ceny za čtvereční metr, i když zjištění, že nejhůře se prodávají nejdražší byty, není nijak překvapivé.

Počty bytů podle průměrné ceny projektu

průměrná cena Kč/m ²	bytů v nabídce	volných bytů	% volných bytů
do 40000	252	120	48 %
40000 - 50000	2621	1723	66 %
50000 - 70000	5555	3536	64 %
nad 70000	1163	966	83 %

Teritoriální rozložení projektů

Sledujeme také rozložení projektů po městských částech Prahy. Tabulka zachycuje deset pražských čtvrtí s největším počtem nabízených bytů. Nejvyšší nabídka i nejnižší procento neprodaných bytů je ve Stodůlkách.

Bytové projekty a městské části

pořadí	čtvrť	projektů	bytů v nabídce	volných bytů	% volných bytů
1	Stodůlky	14	1101	502	46 %
2	Libeň	12	765	652	85 %
3	Zličín	9	623	382	61 %
4	Žižkov	9	569	502	88 %
5	Letňany	6	428	203	47 %
6	Prosek	5	404	251	62 %
7	Hloubětín	4	290	218	75 %
8	Záběhlice	4	348	211	61 %
9	Michle	7	338	232	69 %
10	Krč	5	280	169	60 %

Prázdných bytů je 2722

V poslední době velmi populární ukazatel stavu developerského trhu v Praze - počet prázdných bytů (volných a dokončených) ukazuje stejně jako podobné konkurenční analýzy na číslo pod hranicí 3000

jednotek. Konkrétně se jedná o číslo 2722. Místy s nejvyšším výskytem dokončených volných bytů jsou Žižkov (382 bytů), Stodůlky (261), Hrdlořezy (135), Vinohrady (135) a Holešovice (124). Téměř polovina (1247) prázdných bytů se pohybuje v cenovém segmentu 50000 - 70000 Kč za metr čtvereční a více než polovina těchto bytů byla dokončena v loňském roce 2010.

Stáří prázdných bytů

Rok dokončení	Počet	%
<2009	61	2 %
2009	1144	42 %
2010	1517	56 %

Nepomůže ani šrotovné

Z aktuálních statistických údajů nás zaujala především následující čísla. V pražských projektech je celkem naplánováno 21749 bytů. Aktuálně (k 10.1.2011) jich je nabízeno 10649. Dosud volných bytů je 7098 (67 %), z toho 2722 bytů už je dokončených (1205 bytů je už dokonce postaveno déle než jeden rok). Jako bonus uvádíme, že v prvním týdnu roku 2011 bylo uvedeno do ceníků dalších 150 bytů v nových projektech. Podle prezentace jednotlivých developerských společností se očekává zvýšení nabídky o nové projekty v průběhu roku 2011 v řádu stovek, ne-li tisíců jednotek. Pro rok 2011 se přitom očekává prodej v intervalu 3000 - 3500 bytů.

Při pozorném čtení zjistíme, že nabídka převyšuje poptávku téměř trojnásobně. A tuto disproporci nezmění ani meziroční nárůst prodeje v řádu stovek bytů. Nabídka je nastavena na nárůst v řádu tisíců bytů. Tak silnou poptávku dnes ovšem nikdo na rezidenčním trhu neočekává. Určitou pobídkou bude už ohlašované sblížení sazeb DPH - čím rychlejší a razantnější bude, tím více to trhu s byty pomůže. Bohužel jen jednorázově, bude to takové developerské šrotovné. Po odeznění takových přechodných impulsů očekáváme další zmrazení trhu s byty.

Podle našich předpokladů se rezidenční trh v horizontu dvou až tří let výrazně změní. Práce na velké části připravovaných projektů budou zastaveny, spekulativní developerské společnosti zmizí a trh se pročistí, resp. nabídka bytů v přípravě se výrazně sníží. Tento scénář je výrazně pravděpodobnější než druhá varianta toho, jak přiblížit poptávku a nabídku: dramatické dlouhodobé zvýšení prodeje.

18.01.2011 09:34, Marcel Soral