



Vývoj na rezidenčním trhu

Analýza nabídky realitních portálů do konce dubna

13. května 2020

Shrnutí

Postupné dubnové uvolňování opatření proti šíření COVID-19 představovalo pro rezidenční trh vítanou úlevu. Po dvou posledních březnových týdnech, které byly z pohledu aktivity trhu zcela netečné se v dubnu situace pomalu měnila. Pozitivní zprávou je, že nejkrizovější scénáře vývoje se nenaplnují. Z hlediska nabídkových cen prodejů zatím nelze pozorovat téměř žádný posun a i když se zejména na nájemní trh v průběhu dubna dostalo větší množství investičních bytů z platformem krátkodobého ubytování, mění se cena nájmu jen mírně a pouze lokálně.

Důležitou roli na rezidenčním trhu v dubnu sehrál stát. Diskutovaná opatření na podporu rezidenčního trhu byla přijata (např. zrušení daně z nabytí nemovitosti), jejich účinek však budeme schopni vyhodnotit až v průběhu budoucích měsíců a let.

Významnou šanci pro trh s byty aktuálně představují investoři, kteří nechtějí držet hotovost.



Snižování mediánové ceny nájmu v Praze se v druhé polovině dubna zastavilo a pohybuje se na úrovni 290 Kč/m²/měsíc, což je meziměsíční cca 10% pokles. Pro šedesátimetrový byt to představuje snížení o 1 800 Kč/měsíc. (Více na straně č. 3)



Počet nově vyvěšených inzerátů se ani po měsíci a půl nesnižuje k mediánu posledních 4 let. Naopak, v druhé polovině dubna se opět počet nových inzerátů začal zvyšovat k úrovni kolem 2 000 nových inzerátů týdně oproti obvyklým 1 350. (Více na straně č. 4)



V krajských městech nabídka na vyhlášení nouzového stavu a omezení pohybu osob reagovala krátkodobým útlumem (odložení nabídky ze strany pronajímatelů). Po nadprůměrném přelomu března a dubna se nabídka více přiblížila normě 4 letého mediánu. V krajských městech není tak výrazný rozdíl oproti průměru jako u inzerátů v Praze. (Více na straně č. 5)



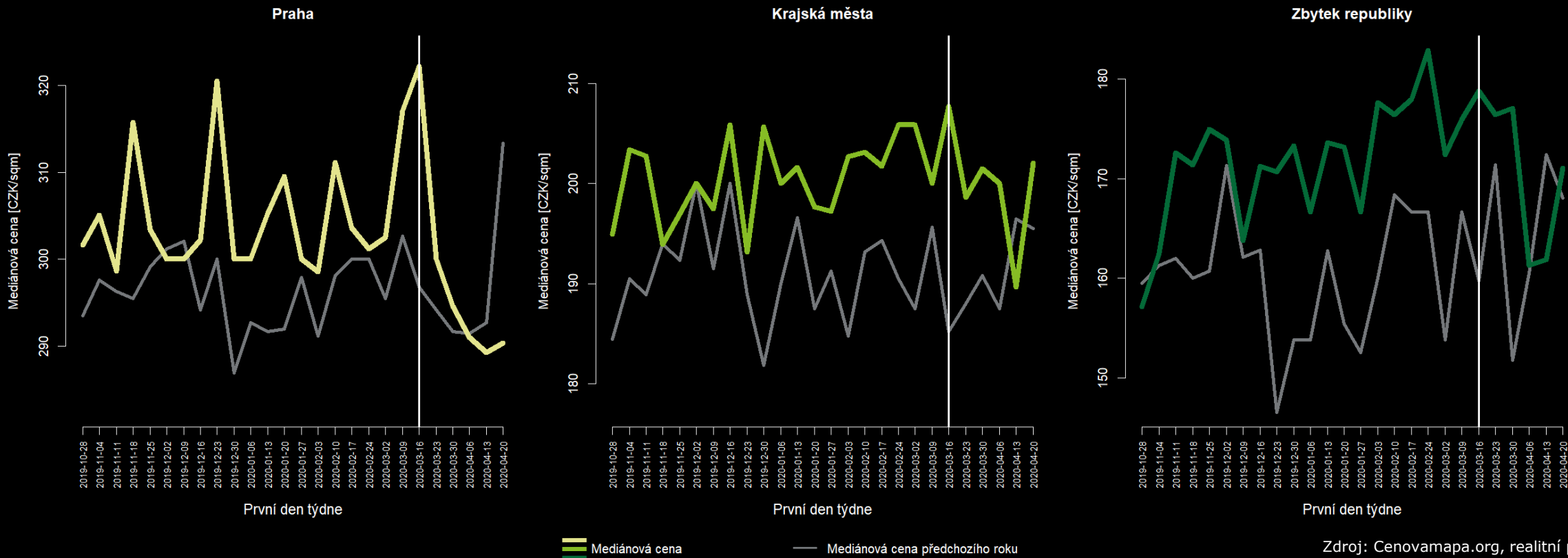
Po mírném výkyvu průměrné nabídkové ceny bytů v Praze v prvních dvou týdnech po vyhlášení karantény se cena výrazně nemění. V Praze byla cenová úroveň nabídky v týdnu od 20. 4. cca 94 000 Kč na m². Stále tak platí, že nedochází k nějakému výraznějšímu propadu cen. (Více na snímku č. 6)



Nová nabídka prodejů bytů se na konci dubna pohybovala na 50 % čtyřletého mediánu nabídky. Počet stažených nabídek se po poklesu začátkem dubna počal opět zvyšovat, což indikuje zvýšení aktivity realizace nabízených inzerátů. (Více na snímku č. 7)

Cenová hladina nabídky

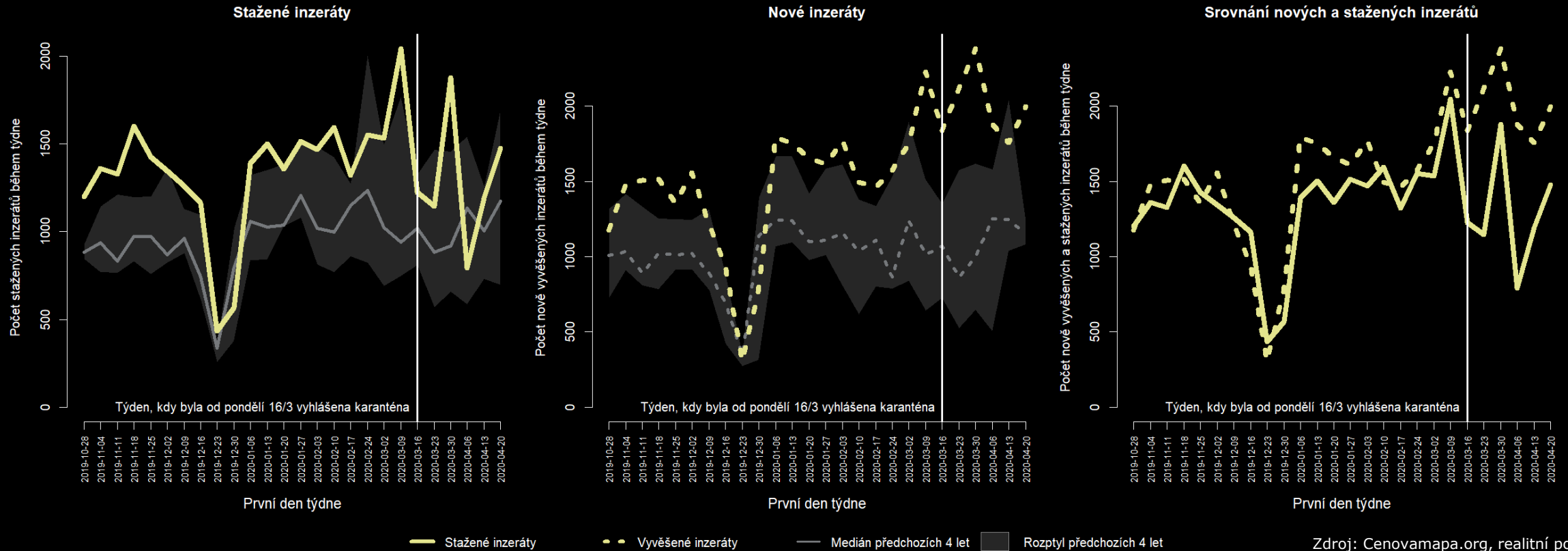
Mediánová cena nabídek nájmu bytů



Pokles nájmu v Praze je způsoben zejména velkým množstvím nové nabídky bytů (standardně jinak nabízených ke krátkodobému pronájmu) a snížením poptávky po nových nájmech se v druhé polovině zastavil na hladině kolem 290 Kč/m²/měsíc. V krajských městech se mediánová cena nájmu rychle po mírném 5% poklesu otočila a nyní už je na podobné úrovni jako v době před 16.3. (datum kdy byla vyhlášena karanténa).

Dynamika nabídky v Praze

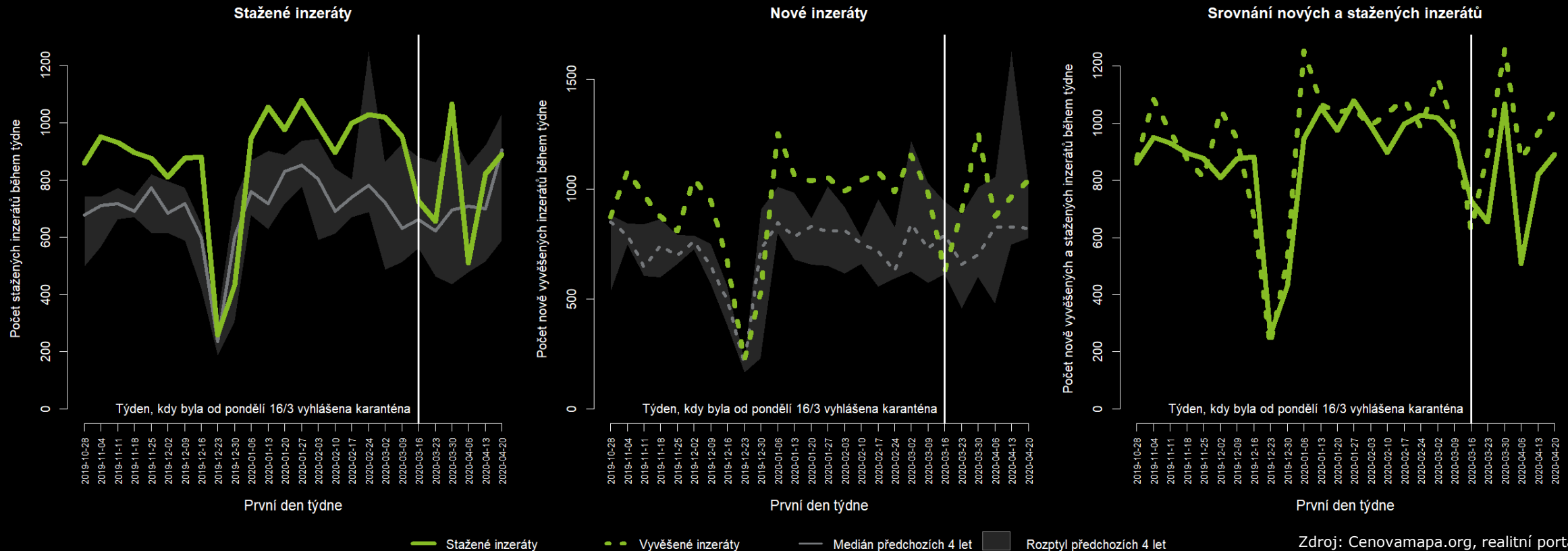
Počet stažených a počet nových inzerátů k nájmu bytů



Počet nově vyvěšených inzerátů se ani po měsíci a půl nesnižuje k mediánu posledních 4 let. Naopak, v druhé polovině dubna se opět počet nových inzerátů začal zvyšovat k úrovni kolem 2 000 inzerátů oproti obvyklým 1 350. Nabídka tak stále silně převyšuje poptávku.

Dynamika nabídky v krajských městech

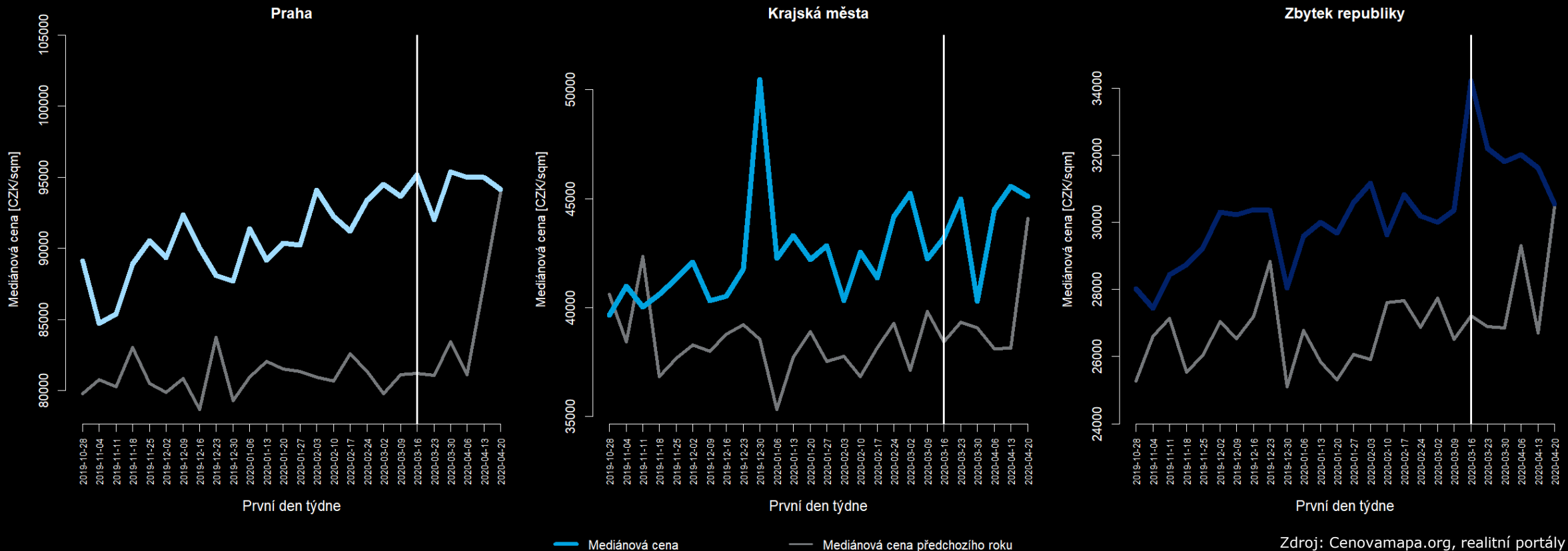
Počet stažených a počet nových inzerátů k nájmu bytů



V krajských městech nabídka na vyhlášení nouzového stavu a omezení pohybu osob reagovala krátkodobým útlumem (odložení nabídky ze strany pronajímatelů). Po nadprůměrném přelomu března a dubna se nabídka více přiblížila normě 4 letého mediánu. V krajských městech není tak výrazný rozdíl oproti průměru jako u inzerátů v Praze.

Cenová hladina nabídky

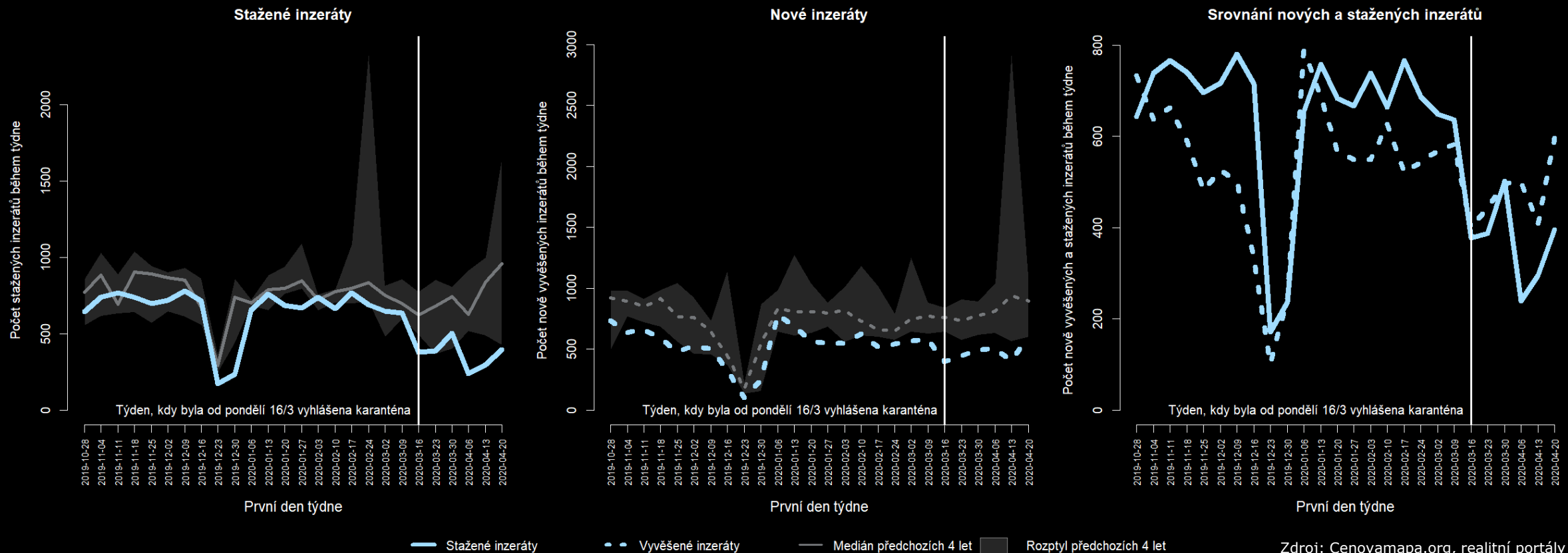
Mediánová cena nabídek prodeje bytů



Po mírném výkyvu průměrné nabídkové ceny bytů v Praze v prvních dvou týdnech po vyhlášení karantény se cena výrazně nemění. V Praze byla cenová úroveň v týdnu od 20. 4. cca 94 000 Kč na m². Stále tak platí, že nedochází k nějakému výraznějšímu propadu cen. Podobně reagovala i cenová úroveň v krajských městech, kde byl zaznamenán cenový pokles nabídky s mírným zpožděním (týden po vyhlášení opatření) s následným růstem cen na předkrizovou úroveň.

Dynamika nabídky v Praze

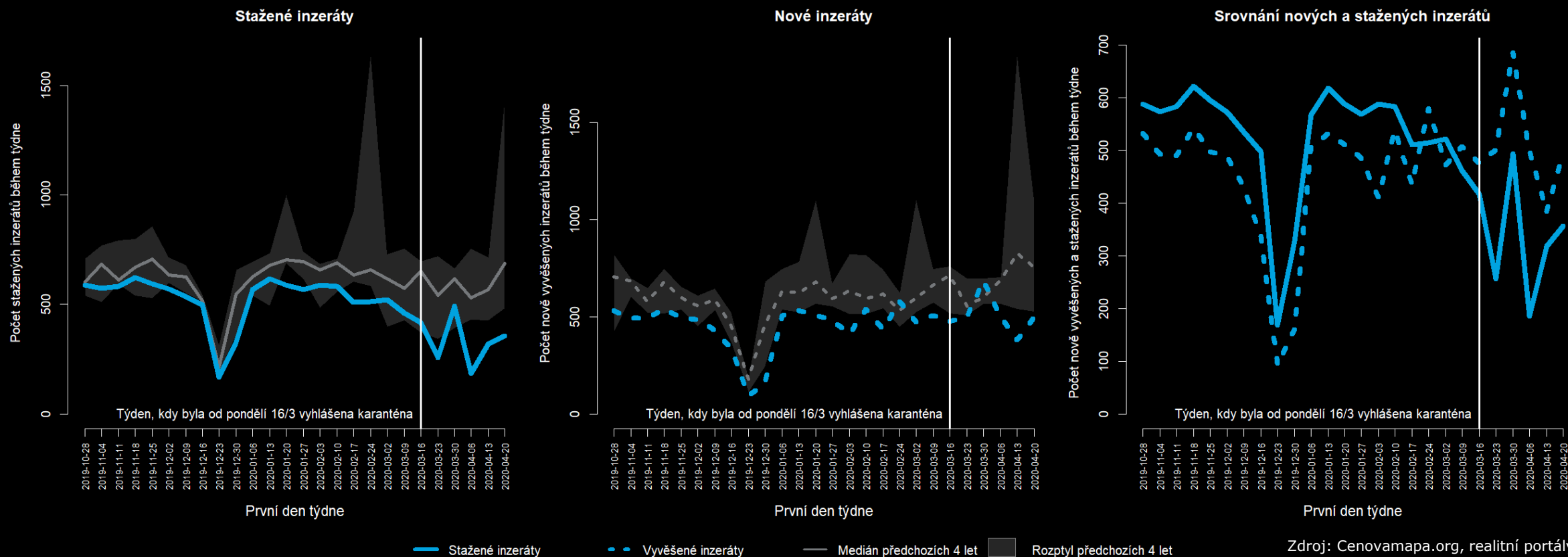
Počet stažených a počet nových inzerátů k prodeji bytů



Nová nabídka prodeje bytů se na konci dubna pohybovala na 50 % čtyřletého mediánu nabídky. Počet stažených nabídek se po poklesu začátkem dubna začal opět zvyšovat, což indikuje zvýšení aktivity realizace nabízených inzerátů.

Dynamika nabídky v krajských městech

Počet stažených a počet nových inzerátů k prodeji bytů



Počet nových nabídek bytů v krajských městech se po menším poklesu na začátku dubna vrátil na úroveň období po vyhlášení karantény, tedy přibližně 500 nových inzerátů týdně. Podobný vývoj je možné sledovat i s počtem stažených nabídek, kdy v týdnu od 20. 4. bylo staženo zhruba 350 bytů.

Kontakty

Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), globální síť jejich členských firem a jejich spřízněných subjektů (souhrnně „společnost Deloitte“). Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global“) a každá z jejich členských firem a spřízněných subjektů jsou samostatnými a nezávislými právními subjekty, které si nemohou navzájem ukládat povinnosti nebo se zavazovat vůči třetím stranám. Společnost DTTL a každá členská firma a spřízněný subjekt společnosti DTTL nesou odpovědnost pouze za vlastní konání či pochybení, nikoli za konání či pochybení ostatních. Společnost DTTL služby klientům neposkytuje. Více informací je uvedeno na adrese www.deloitte.com/about.

Společnost Deloitte je předním globálním poskytovatelem služeb v oblasti auditu a assurance, podnikového poradenství, finančního poradenství, poradenství v oblasti rizik a daní a souvisejících služeb. Naše globální síť členských firem a spřízněných subjektů ve více než 150 zemích a teritoriích (souhrnně „společnost Deloitte“) poskytuje služby čtyřem z pěti společností figurujících v žebříčku Fortune Global 500®. Chcete-li se dozvědět více o způsobu, jakým zhruba 312 000 odborníků dělá to, co má pro klienty smysl, navštivte www.deloitte.com.

Tato publikace obsahuje pouze obecné informace a společnost Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“) ani žádná z členských firem její globální sítě či jejich spřízněných podniků (souhrnně „společnost Deloitte“) jejím prostřednictvím neposkytuje odborné rady ani služby. Přijetí jakéhokoliv rozhodnutí či jednání, které může mít dopad na Vaše finance či podnik, byste měli konzultovat s kvalifikovaným odborným poradcem.

V souvislosti s přesností nebo úplností informací v této publikaci nejsou poskytována žádná prohlášení, záruky ani závazky (výslovné ani předpokládané) a žádný subjekt společnosti DTTL, jejich členských firem, spřízněných subjektů, zaměstnanec nebo zástupce nenese odpovědnost za ztráty nebo škody vzniklé přímo nebo nepřímo v souvislosti s jakoukoli osobou v důsledku použití této publikace. Společnost DTTL, její členské firmy a jejich spřízněné subjekty jsou samostatnými a nezávislými právními subjekty.

© 2020 Pro více informací kontaktujte Deloitte Česká republika.



Miroslav Linhart

Partner, Real Estate Leader
mlihart@deloittece.com
+420 737 235 553



Petr Hána

Senior manažer, Rezidenční nemovitosti
phana@deloittece.com
+420 731 638 268



Lukáš Makovský

Senior konzultant, Data analytics
lmakovsky@deloittece.com
+420 770 175 138



Milan Roček

CenovaMapa.org
rocek@CenovaMapa.org
+420 737 287 470