



Vývoj na rezidenčním trhu

Analýza nabídky na realitních portálech do konce srpna

08. října 2020

Shrnutí

Během léta, které se neslo ve znamení téměř úplného upuštění od opatření proti šíření nemoci Covid-19 se situace na trhu rezidenčních nemovitostí na většině dílčích trhů vrátila ke své předkrizové tendenci. Nejvýrazněji se však současná situace projevila na nájemním trhu v Praze, kde došlo ve srovnání se začátkem března k poklesu mediánového nájemného o zhruba 40 Kč/m²/měsíc. Trh prodeje bytů pokračuje ve své růstové tendenci z posledních let a jeho reakce je tudíž jen minimální. Situace na rezidenčním trhu v krajských městech a zbytku republiky zaznamenala během posledního půlroku jen velmi mírné výkyvy od své dlouhodobé trajektorie.

Krátkodobý vývoj rezidenčního trhu v České republice budou ovlivňovat zejména opatření přijatá vládou na podzim s cílem zamezit šíření nemoci Covid-19 v tzv. druhé vlně a také schopnost dlužníků splácet úvěry, jejichž splátky byly odloženy v rámci úvěrového moratoria, které ovšem v říjnu končí.



Mediánová cena nájmu v Praze se nadále pohybuje okolo úrovně 280 Kč/m²/měsíc, na kterou trh poklesl začátkem května. V kombinaci s rostoucími prodejními cenami bytů se tak snižuje výnosová míra z pronájmu nemovitostí. Při pronájmu šedesátimetrového bytu představuje pokles nájmu úsporu 2 400 Kč/měsíc ve srovnání s prvním kvartálem tohoto roku. (Více na straně č. 3)



Počet nově zveřejněných inzerátů v Praze se během letních měsíců postupně snižoval k hodnotě 1 500 inzerátů týdně, což je pořád výrazně nad mediánem posledních 4 let. Pokles mohl být způsoben z části návratem některých bytů na trh krátkodobých pronájmů během léta, kdy došlo k uvolnění téměř všech omezení zamezujících šíření koronaviru. Počet stažených inzerátů se nadále pohybuje mírně pod hranicí 2 000 bytů týdně a tím se postupně koriguje převis nabídky vzniklý v prvních týdnech po vyhlášení nouzového stavu v březnu. (Více na straně č. 4)



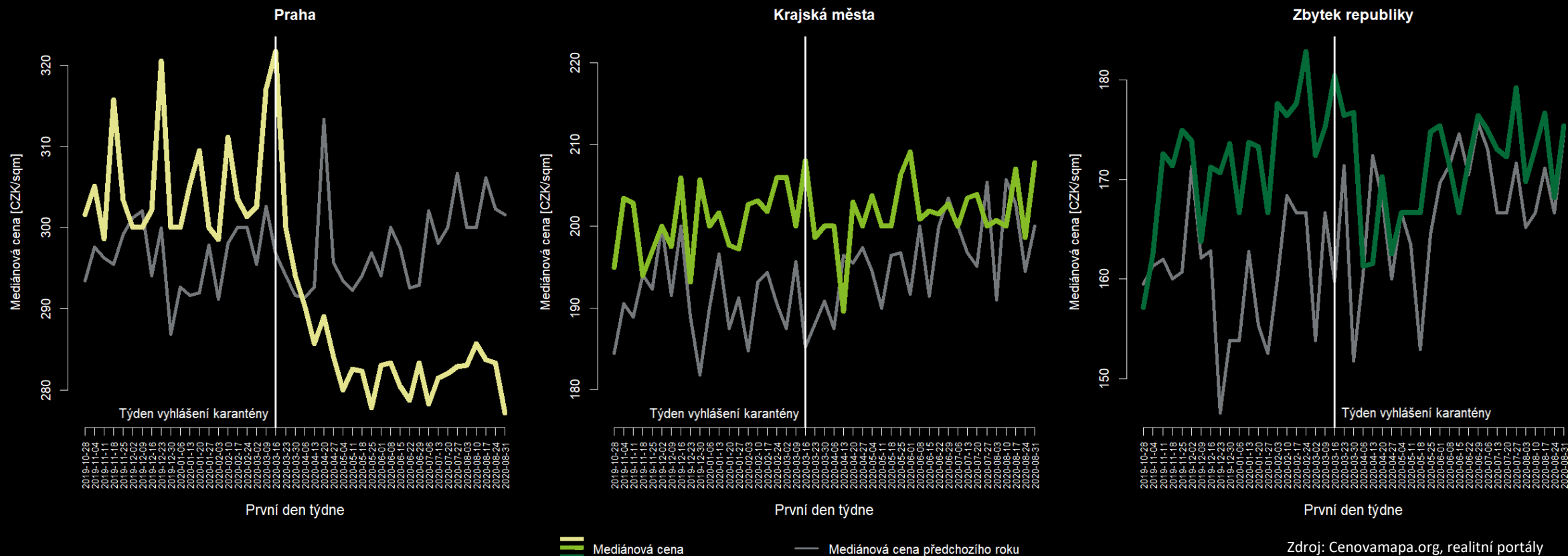
Ceny bytů na second-handovém trhu během léta pokračovaly v nastoleném růstovém trendu jak v Praze, kde se průměrná cena blíží 100 000 Kč/m², tak i v krajských městech. Jedinou zaznamenanou změnou po vypuknutí koronavirové pandemie je zvýšení volatility na prodejním trhu. (Více na straně č. 6)



Na rozdíl od počtu inzerovaných nájemních bytů se počet nových i stažených inzerátů k prodeji bytů v Praze i krajských městech nachází mírně pod úrovní svého čtyřletého mediánu. (Více na straně č. 7)

Cenová hladina nabídky

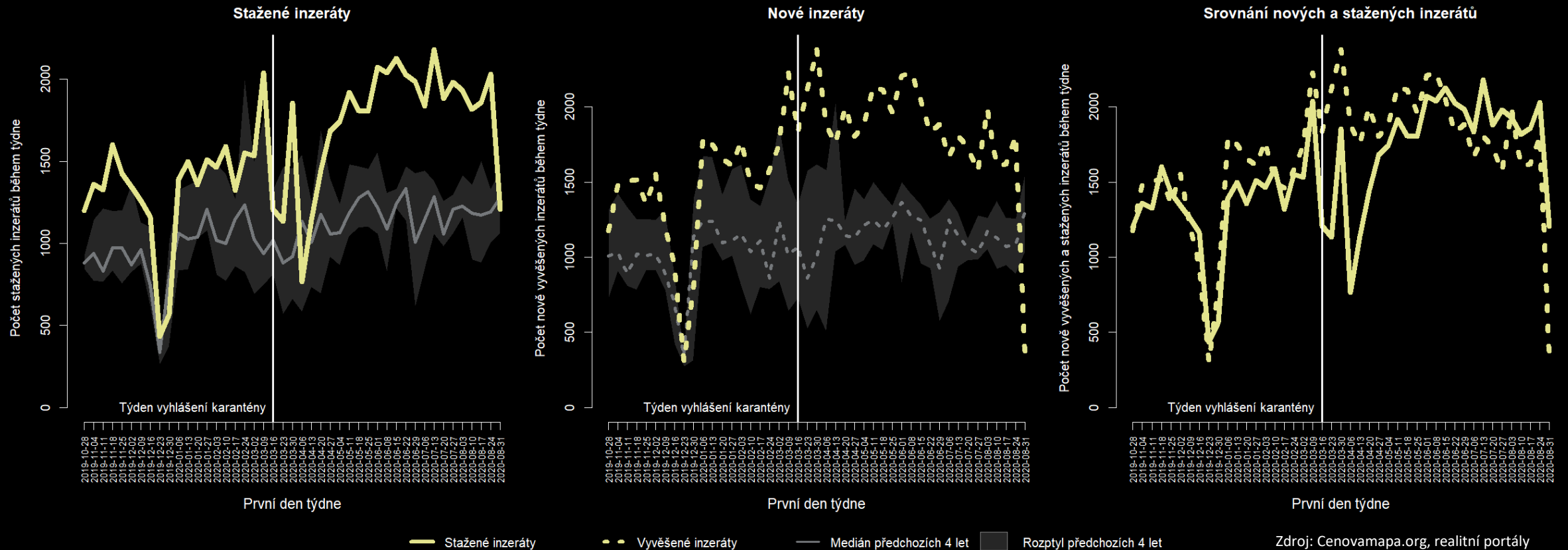
Mediánová cena nabídek nájmu bytů



Během letních měsíců roku 2020 se průměrná výše nájmu v Praze pohybovala okolo 280 Kč/m², což je o 40 Kč/m² méně než v půlce března. V červenci a srpnu průměrný nájem postupně narůstal, ovšem v posledních dvou srpnových týdnech došlo k opětovnému propadu nabídkových cen nájmu. Tento pohyb mohl být způsoben návrhem na přesun univerzitní výuky do online prostoru a následným poklesem poptávky po bytech v Praze ze strany studentů. V krajských městech a ve zbytku republiky se mediánová cena nájmu po mírném 5% poklesu vrátila na svou původní hodnotu a nyní osciluje okolo úrovně z období před prvním vyhlášením nouzového stavu v České republice (16. 3.).

Dynamika nabídky v Praze

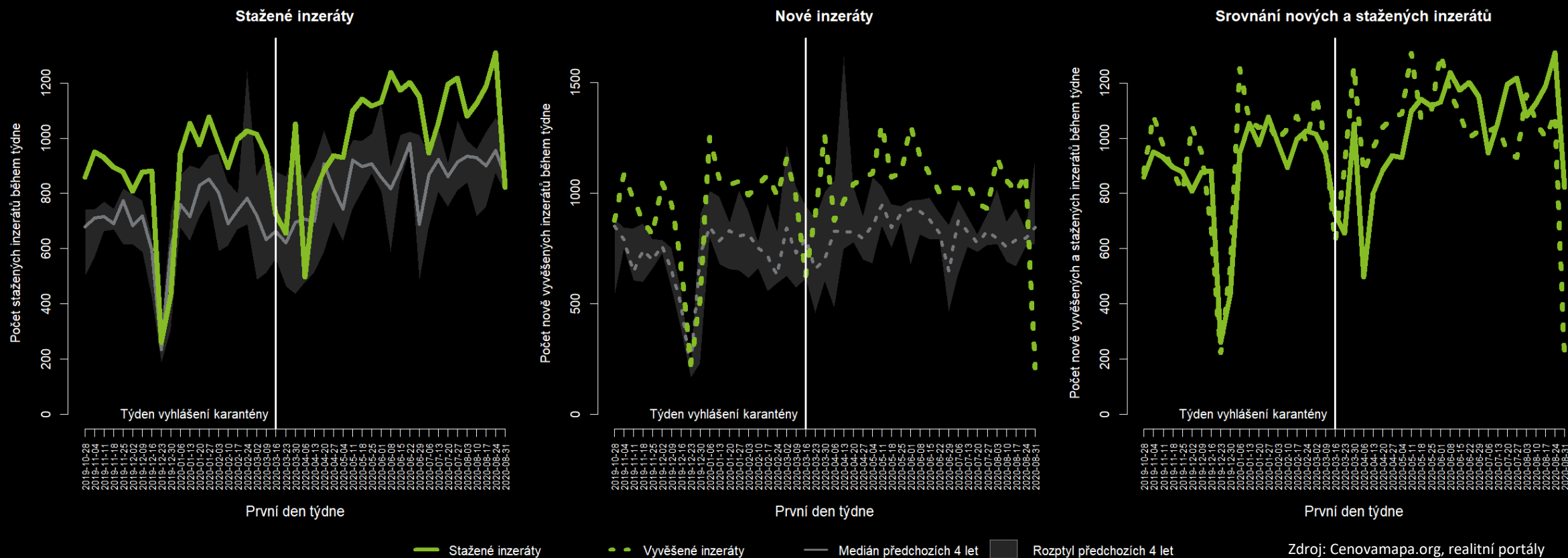
Počet stažených a počet nových inzerátů na nájem bytů



Během letních měsíců se počet stažených nabídek k pronájmu bytů pohyboval na úrovni 2 000 inzerátů, zatímco počet nových inzerátů měl klesající tendenci. Dochází tedy ke snižování volné kapacity, která se naakumulovala během března až května. Pokles v posledním srpnovém týdnu je způsoben tím, že analyzovaný datový vzorek obsahoval data do 31. 8.

Dynamika nabídky v krajských městech

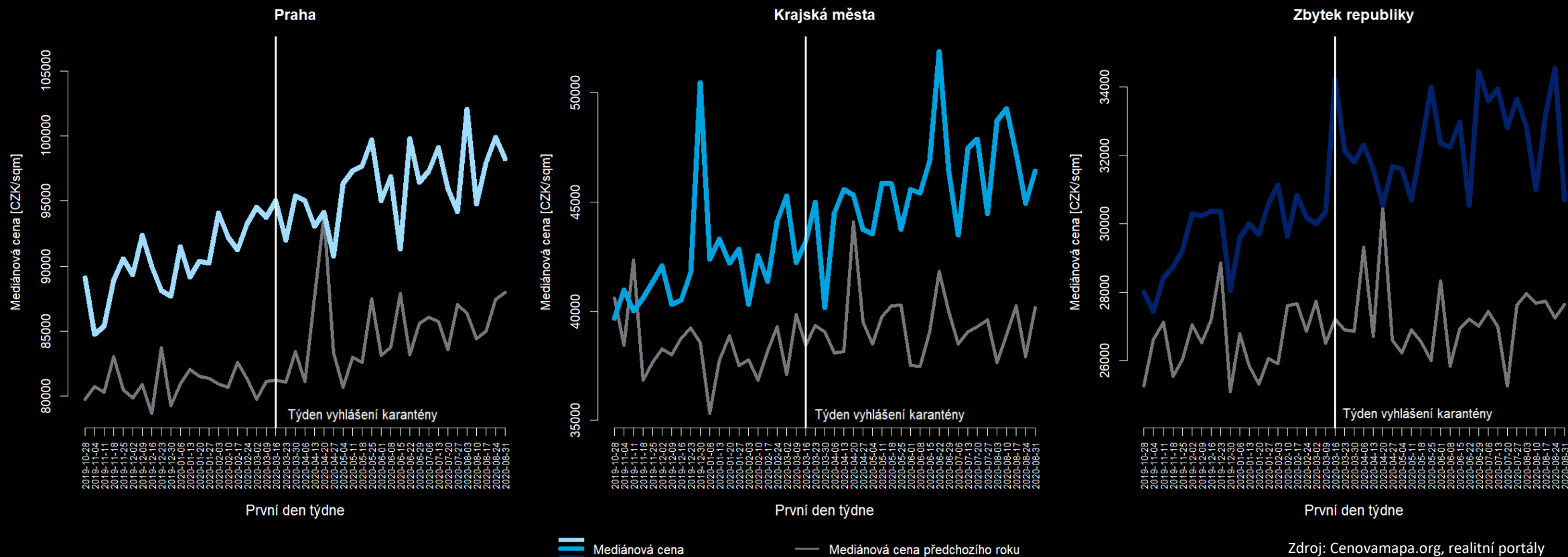
Počet stažených a počet nových inzerátů na nájem bytů



Během letních měsíců se aktivita na nájemním trhu v krajských městech pohybovala obdobně jako v posledních letech s tím rozdílem, že letos bylo zveřejněno i staženo o 200 až 300 inzerátů týdně více než byl medián předchozích 4 let. Tento rozdíl ovšem není tak výrazný jako v Praze, kde byla letošní aktivita zhruba dvojnásobná ve srovnání s předchozím obdobím. Pokles v posledním srpnovém týdnu je způsoben tím, že analyzovaný datový vzorek obsahoval data do 31. 8.

Cenová hladina nabídky

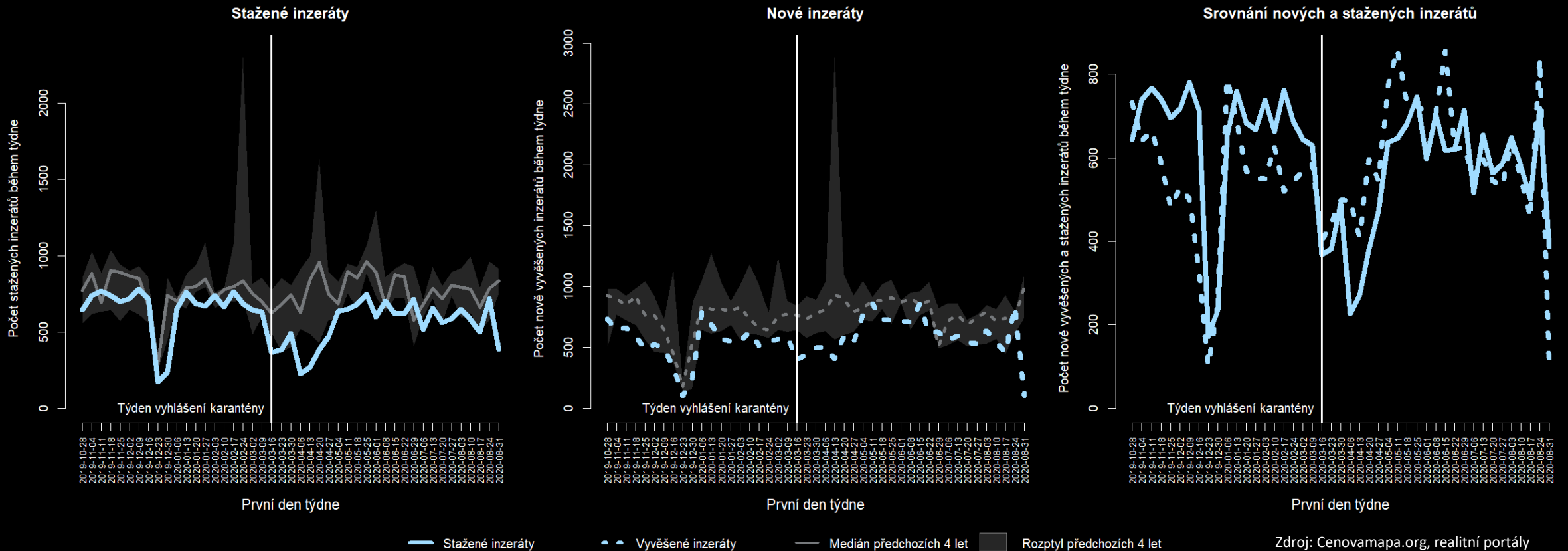
Mediánová cena nabídek prodejů bytů



Prodejní ceny bytů v Praze i krajských městech nevykazují kromě zvýšené volatility žádné známky vlivu koronavirové epidemie a nadále si zachovávají dlouhodobý růstový trend. V týdnu od 31. 8. byla mediánová cena inzerovaných bytů v Praze 97 500 Kč za m². Pokles cen v následujícím období je nepravděpodobný. Meztýdenní cenové výkyvy v krajských městech jsou výraznější než v Praze, kde je realitní trh více transparentní díky velkému počtu srovnatelných transakcí. Ceny bytů mimo krajská města následují stejný trend jako ceny ve velkých městech a nadále rostou.

Dynamika nabídky v Praze

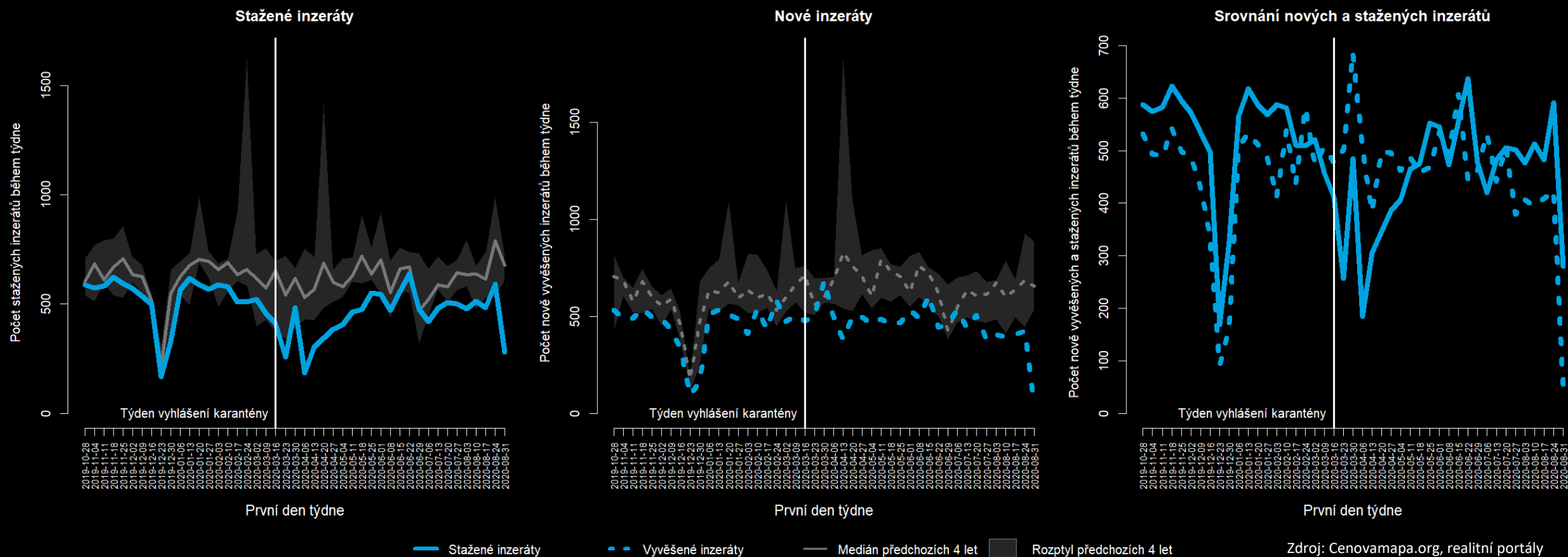
Počet stažených a počet nových inzerátů na prodej bytů



Po vyhlášení nouzového stavu v půlce března došlo k prudkému propadu realizovaných prodejů bytů o téměř 50 % ve srovnání s dlouhodobým mediánem. Počty nových i stažených inzerátů se začaly společně s postupným rozvolňováním protiepidemických opatření přibližovat svým dlouhodobým mediánům během května a června. Během letních měsíců se již počty nových i stažených inzerátů pohybovaly jen mírně pod úrovní čtyřletého mediánu.

Dynamika nabídky v krajských městech

Počet stažených a počet nových inzerátů na prodej bytů



Vývoj množství nabídek bytů k prodeji v krajských městech vykazoval během léta obdobnou tendenci jako nabídky v Praze a jejich počet se pohyboval mírně pod dlouhodobým mediánem na úrovni kolem 500 nových i stažených inzerátů týdně.

Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), globální síť jejích členských firem a jejich spřízněných subjektů (souhrnně „společnost Deloitte“). Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global“) a každá z jejích 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 jejích 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, jejích členských firem, spřízněných subjektů, zaměstnanec nebo zástupce nenesou 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.

Kontakty



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