

Aktuální situace na realitním trhu v Praze



Milionová
nemovitost





Témata

- Důvody proč rostou ceny nemovitostí.
- Rekapitulace známých důvodů.
- Psychologické důvody.
- Meziroční srovnání z realitního trhu.
- (Staro)nový trend bydlení na venkově.
- Situace na trhu nájmu v Praze.
- Otázky na zamyšlení pro rok 2021.



KOTULA
Realitní kancelář

Důvody proč rostou ceny nemovitostí

- Přestože ekonomika je v recesi, ceny nemovitostí rostou, proč tomu tak je?
- Vždy, když byla ekonomika v recesi, ceny nemovitostí klesali.
- Musí existovat i jiné, neekonomické důvody, proč ceny rostou.



Rekapitulace známých důvodů

- **Zrušení daně z nabytí nemovitosti**

De facto snížení pořizovací ceny nemovitosti o 4%.

- **Strach ze znehodnocení peněz.**

Rotačky všech centrálních bank na světě jedou naplno, vlády mají rekordní deficity a lidé s hotovostí se bojí vysoké inflace. Nemovitosti jsou brány jako bezpečná investice a zvedla se silná poptávka po jejich koupi právě za účelem zajištění se proti inflaci. Také není příliš mnoho jiných bezpečných investic ne jsou nemovitosti.

- **Úroková míra hypoték opět jsou opět na svých minimech.**

Centrální banky snížili úroky, aby se co nejvíce peněz napumovalo do ekonomiky, tak i úroky hypoték jsou na nejnižší úrovni za poslední 4 roky. Levné půjčky pobízí zájemce o koupi, aby svoje rozhodnutí urychlili. Jen doplňuji, že ČNB zrušila v 2020 také limity pro příjmy žadatelů o půjčku DTI a DSTI, banky již také začali častěji poskytovat i 90% LTV (jedna banka dokonce 95% LTV).

- **Zavedení vládního programu Antivirus**

Neprojevila přirozená míra nezaměstnanosti odpovídající ekonomické situaci. Právě nezaměstnanost zásadně snižuje poptávku po nemovitostech, v takové době nerostou mzdy, lidé se bojí o práci, nevydávají se z peněz nebo nechtějí riskovat s hypotékou.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Psychologické důvody

■ **Vlastní domov se využívá více než v dřívější době**

Čas strávený doma je zásadně delší, než tomu bylo v běžných letech, zpravidla z důvodu homeoffice, nemožnosti vycestovat na dovolenou, zajít do hospody nebo do divadla atd.

Využíváme svůj domov intenzivněji, tím se v našich očích zvýšila jeho hodnota a jsme ochotni za něj tedy i zaplatit o něco více.

Např. pokud jsme byli zvyklí být doma např. 12 hodin denně (spánek, snídaně, večeře, rodina), nyní to může být např. 22 hodin denně.

O vyšší hodnotě domova a bydlení vypovídá i dramatický nárůst poptávky po všem, co doma využíváme, jako jsou gauče, postele, koberce nebo i topky.

■ **Strach v nás vyvolává potřebu ukryt se v něčem vlastním**

Dění není spojené s ničím více, než je právě strach.

Když se bojíme, pomůže nám vlastní nemovitost, ve které se budeme cítit bezpečně ukrytí před vším tím venku.

■ **Prodávající ustrnuli v zásadním rozhodnutí prodat**

Vlastníci nemovitosti k rozhodnutí prodat zrají pomalu a do prodeje se pustí zpravidla až po měsících či letech přemýšlení. Obzvláště v České republice, kde je prodejnost nemovitostí nízká, lidé se stěhují tak maximálně dvakrát za život a často nemovitosti zůstávají v rodině.

Prodávající odložili prodej, přece jen mít nemovitost je určitá jistota v nejisté době a co dělat s penězi, když nejsou k dispozici jiné možnosti jejich jistého uplatnění.

Nabídka nemovitostí se tedy snížila a to společně s větší poptávkou tlačí cenu nahoru.

■ **Napadá Vás něco dalšího?**



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Meziroční srovnání z realitního trhu

Počet všech nabídek na Sreality

duben 20	80 229
duben 21	65 552
Změna	-18,30%

Počet nabídek bytů v Praze na Sreality

únor 20	4 300
únor 21	4 000
Změna	-6,98%

Počet bytů v novostavbách v nabídce v Praze

únor 20	5 288
únor 21	4 598
Změna	-13,05%

Počet nových hypoték

leden až únor 20	13 583
leden až únor 21	18 328
Změna	+34,93%

Objem nových hypoték (mld. Kč)

leden až únor 20	35 473
leden až únor 21	54 405
Změna	+53,37%

**Poptávka silná,
nabídka slabá,
ceny rostou.**

14.04.2021



(Staro)nový trend bydlení na venkově

- **Již před pandemií se silně rozvíjelo bydlení mimo Prahu.**
- **Pandemie dala tomuto trendu nové impulsy:**
 - Vysoké ceny nemovitostí v Praze.
 - Homeoffice se pro část pracovníků stane dlouhodobým normálem, alespoň např. na 50% času.
 - Současná omezení volnočasových aktivit v Praze (hlavně sport a kroužky, pak restaurace, kavárny, divadla atd.).
- **Odchod z města řeší zejména rodiny, pro ty jsou nemovitosti nejméně dostupné.**
- **Odcházejí rodiny 30-45 let, kde hlavní živitel má možnost homeoffice nebo pracovní uplatnění v daném místě.**
- **Pravděpodobně se nebude odchod týkat:**
 - Mladých lidí bez závazků, kteří dají přednost vymoženostem města.
 - Starších lidí, kteří mají již ve městě kořeny, a nakoupeny/splaceny nemovitosti.
- **Vylidňování Prahy v zásadním měřítku nás nečeká, jen bydlení na venkově pro určitou část lidí bude realističtější než v minulosti.**



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Situace na trhu nájmu v Praze

- Nárůst nabídky nájmu o 100% , možná více
Statistika počtu nabídek nájmu Sreality:
březen 2020 – 5.600 inzerátů
březen 2021 – 9.100 inzerátů
- Přesun bytů z krátkodobého pronajímání (AirBnB) do nabídky dlouhodobého pronájmu.
- Volné kapacity po studentech:
Zahraniční studenti (např. v Praze studovalo v roce 2019 - 21.200 Slováků, 5.800 Rusů, 2.600 Američanů, 1.300 Francouzů atd.).
Čeští studenti z regionů - na distanční výuku není potřeba pronajímat si byt v Praze.
- Odchod pracovníků z nejpostiženějších odvětví jako jsou hotely a restaurace.
- Méně zahraničních manažerů a dalších pracovníků ze zahraničí.



Situace na trhu nájmu v Praze



- Pokles nájemného o 10% až 35%, dle lokality
- Nejmenší pokles cen v atraktivních lokalitách pro dlouhodobé bydlení – Letná, Troja, Dejvice atp.
- Největší pokles v centru Prahy.
- Zájemci o pronájem jsou nyní jak u švédského stolu – vybírají si jen to nejlepší.
- Špatně se pronajímají byty před rekonstrukcí a nekvalitní byty (suterén atp.).



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Situace na trhu nájmu v Praze

- Aktuální běžná výše nájmu:
 - byt 1+kk**, cca 25 m² - 7.500 až 8.500,- Kč + zálohy na služby a energie
 - byt 1+1**, cca 35 m² - 9.500 až 10.500,- Kč + zálohy na služby a energie
 - byt 2+kk**, cca 50 m² - 12.500 až 13.500,- Kč + zálohy na služby a energie
 - byt 2+1**, cca 65 m² - 14.000 až 15.000,- Kč + zálohy na služby a energie
 - byt 3+kk**, cca 80 m² - 16.000 až 18.000,- Kč + zálohy na služby a energie
- Situace se nezačne zlepšovat do doby zrušení opatření proti pandemii.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Otázky na zamyšlení pro rok 2021

- Kdy skončí program Antivirus a jaký bude vliv na poptávku po nemovitostech, pokud se nezaměstnanost následně skokově zvýší?
- Skončí pandemie letos s očkováním nebo je možné očekávat nové vlny?
- Ekonomika je závislá na levných penězích, je tato závislost dlouhodobě udržitelná a co se stane, když se tato finanční politika vyčerpá?
- Může se stát něco, co aktuální trendy slabé nabídky a vysoké poptávky obrátí do opačné nerovnováhy?



Děkuji a těším se na diskusi

Ing. Daniel Kotula

Tel +420 739 343 871

E-mail daniel@kotula.cz