

# Aktuální situace na realitním trhu v Praze



Milionová  
nemovitost





# Témata

- Situace na trhu nájmu.
- Statistiky o počtu nabídek nemovitostí na prodej a hypotékách.
- Důvody proč rostou ceny nemovitostí.
- Kdo dnes kupuje v Praze nemovitosti a šroubuje ceny nahoru.
- Jak to bude dále.



Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

## Situace na trhu nájmu v Praze

- Po nárůstu nabídky nájmu začíná návrat k nízké nabídce před pandemií:  
Statistika počtu nabídek nájmu Sreality:  
březen 2020 – 5.600 inzerátů  
březen 2021 – 9.100 inzerátů  
srpen 2021 – 5.600 inzerátů
  
- Lidé se vrací do Prahy, jedná se zejména:
  1. zahraniční pracovníci, zejména IT a korporace,
  2. studenti,
  3. návrat pracovníků z nejpostiženějších odvětví jako jsou hotely a restaurace.



Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

## Situace na trhu nájmu v Praze

- Nájemné již neklesá a ustálilo se na následujících nejnižších hodnotách:

**byt 1+kk**, cca 25 m<sup>2</sup> - 7.500 až 9.500,- Kč + zálohy  
na služby a energie

**byt 1+1**, cca 35 m<sup>2</sup> - 9.500 až 11.500,- Kč + zálohy  
na služby a energie

**byt 2+kk**, cca 50 m<sup>2</sup> - 12.500 až 14.500,- Kč + zálohy  
na služby a energie

**byt 2+1**, cca 65 m<sup>2</sup> - 14.000 až 16.000,- Kč + zálohy  
na služby a energie

**byt 3+kk**, cca 80 m<sup>2</sup> - 16.000 až 19.000,- Kč + zálohy  
na služby a energie



Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

## Situace na trhu nájmu v Praze

- Zatím ceny nájmu nerostou, protože donedávna byl převis nabídky.
- Je však možné očekávat tendenci opětovného růstu nájmu.
- Letos vidím podstatný nárůst nájmu jako ještě křehký, bude také záležet na intenzitě podzimní nové vlny pandemie.
- V roce 2022 je však dost pravděpodobné, že ceny nájmu budou moci růst.



Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

# Statistiky o počtu nabídek nemovitostí na prodej a hypotékách

## Počet všech nabídek na Sreality

červenec 20	81 941
červenec 21	64 915
Změna	<b>-20,78%</b>

## Počet nabídek bytů v Praze na Sreality

září 20	4 100
září 21	3 466
Změna	<b>-15,46%</b>

## Počet bytů v novostavbách v nabídce v Praze

duben 20	5 392
duben 21	4 489
Změna	<b>-16,75%</b>

## Počet nových hypoték

leden až červenec 2020	49 442
leden až červenec 2021	83 165
Změna	<b>68,21%</b>

## Objem nových hypoték (mld. Kč)

leden až červenec 2020	161 181
leden až červenec 2021	258 597
Změna	<b>60,44%</b>

01.09.2021



# Důvody proč rostou ceny nemovitostí

- **Vysoká poptávka z důvodu strachu ze znehodnocení peněz, kterých je mezi lidmi příliš mnoho**

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.

- **Nízká nabídka z důvodu, že prodávající otálejí prodat**

Prodávající odložili prodej, protože vlastnit nemovitost je výhodnější než mít peníze na účtu.

Dále pokud vlastník chtěl prodat z důvodu, že chtěl jinou koupit jinou nemovitost, také dnes prodat nemůže, protože v dané lokalitě, kde by chtěl nemovitost koupit, neexistuje jakákoliv nabídka ke koupi, proto vyčkává.



Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

## Důvody proč rostou ceny nemovitostí

- Ceny nemovitostí rostou i když v mnohých případech koupě nedávají ekonomický smysl (splátka hypotéky mnohem vyšší než nájemné srovnatelné nemovitosti nebo výnos z pronájmu je velmi malý).
- Aktuální poptávka **je více o sentimentu než o ekonomické výhodnosti.**





Milionová  
nemovitost



**KOTULA**  
Realitní kancelář

# Kdo dnes kupuje v Praze nemovitosti a šroubuje ceny nahoru

- soustavně velmi dobře vydělávají a nemovitosti je pro ně jedna z možností, kam přebytečné peníze investovat a ochránit se před inflací.
- realitní fondy, ať už institucionální nebo které mají prostředky od většího množství drobných investorů.
- zdělili v Praze nemovitost a výnos z prodeje nemovitosti investují do koupě jiné a případně dofinancují zbytek hypotékou ve smysluplné výši.
- koupili nemovitost v době, kdy byly ceny zásadně nižší, při prodeji této nemovitosti mohou výnos investovat do koupě jiné a případně dofinancují zbytek hypotékou ve smysluplné výši.
- jsou mladí a dostanou od rodičů příspěvek na koupi nové nemovitost v takové výši, že pak zbývající hypotéka je bezpečně zvládnutelná.
- se nebojí riskovat a jsou ochotni si vzít velmi vysokou hypotéku a případně další úvěr na doplacení.



## Jak to bude dále

- Zatím nejsou vidět známky obratu, tedy je možné očekávat další nárůst cen případně udržení současných cen nebo jen mírný nárůst.
- Aby došlo ke korekci, je potřeba, aby nastala situace, která změní současný sentiment. Předem nemůžeme vědět, jak taková situace bude vypadat a kdy přijde.



**Děkuji a těším se na diskusi**

**Ing. Daniel Kotula**

**Tel +420 739 343 871**

**E-mail [daniel@kotula.cz](mailto:daniel@kotula.cz)**