

# Měsíční přehled klíčových ukazatelů realitního trhu

Přehled dat

Cena průměrného bytu o rozloze 70 m<sup>2</sup> vzrostla meziročně o 8,5 % na

**8,51** ▲

mil Kč.

Nejdražším pražským obvodem zůstala Praha 1 s průměrnou cenou

**193 000** ▲

Kč/m<sup>2</sup>

Ceny bytů za posledních 21 let rostly ročně v průměru o

**7** ▲

%

Červen 2021

Průměrná úroková sazba hypoték stoupla na

**2,06** ▲

%

Návštěvnost hotelů v Česku byla v dubnu

**77 336** ▲

hostů

Hrubá roční výnosnost nájemného klesla v červnu na

**3,91** ▼

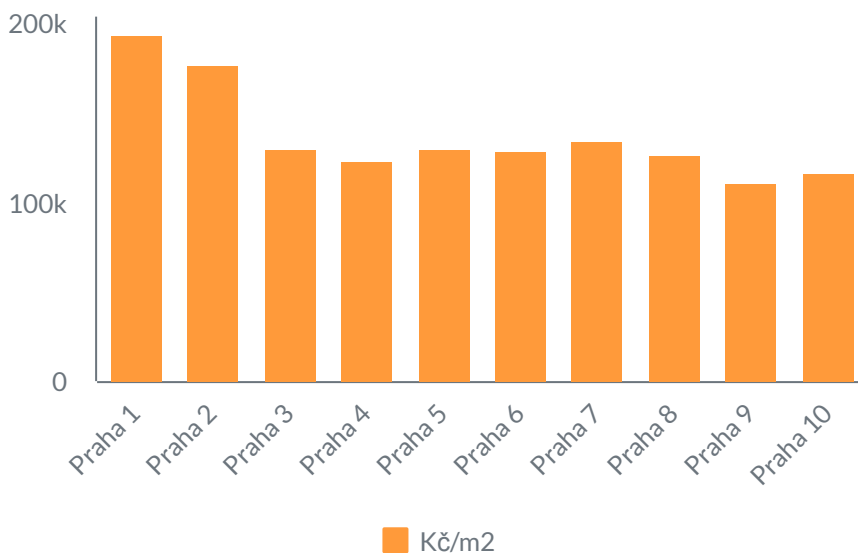
%

Ceny domů a bytů po celém světě rostou nejrychleji od roku

**2006** ▲



Nabídkové ceny nových volných bytů v březnu a dubnu v jednotlivých pražských částech:



„Březen a duben letošního roku přinesly na pražský rezidenční trh velmi nadprůměrnou nabídku nových bytů. **Většina developerů dala na trh nové byty ve více než dvojnásobném množství.** Zároveň bylo možné na trhu sledovat nezvykle vysokou poptávku a zvyšování cen.

Proti roku 2014 se cenová hladina pražské nabídky aktuálně zvýšila o 92 procent,“ dodal Petr Hána, Deloitte.

Téměř dvě pětiny bytů v nabídce developerů v Praze patřily do kategorie 2+kk.

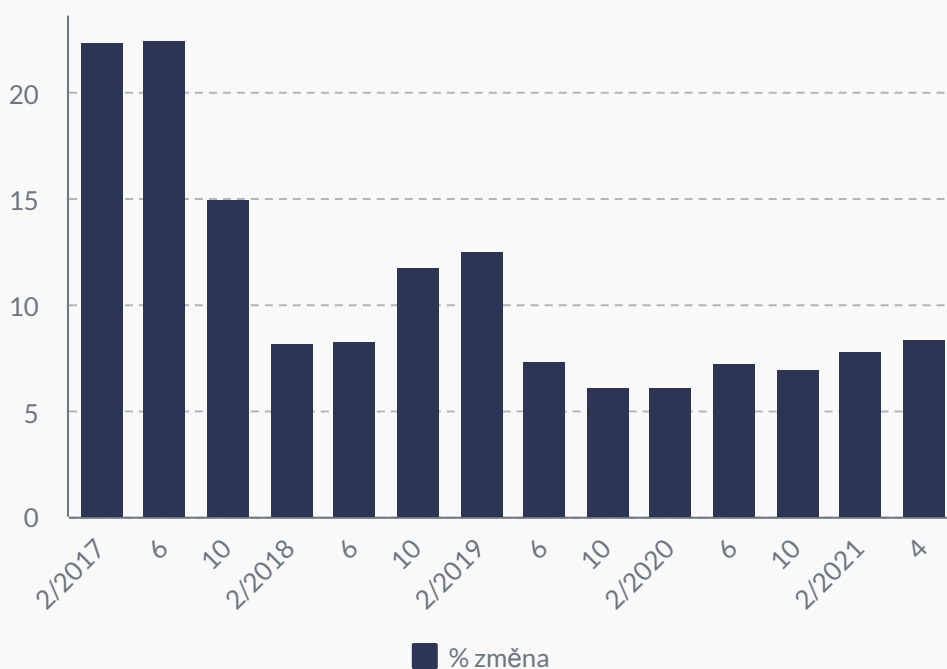
Následovaly byty 3+kk (26 %), 1+kk (21 %) a 4+kk (11 %)

# Byty v Praze

**Průměrná nabídková cena nových bytů v Praze na konci dubna vzrostla oproti loňsku o 8,4 % na 125 400 korun za metr čtvereční.** Poslední dva roky zůstává tempo růstu cen zhruba stejné. Počet volných dostupných bytů u developerů na konci dubna byl 4489, meziročně klesl o 16,7 %.



Meziroční růst ceny nových volných bytů v Praze na konci období

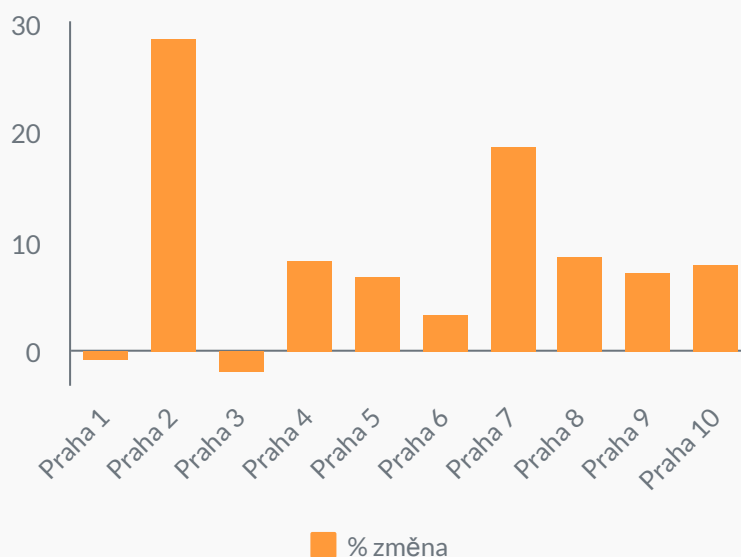


Červen 2021

## Věděli jste, že

kvůli zdražení stavebních materiálů rostou náklady na výstavbu, a je třeba počítat s dalším růstem cen nemovitostí?

Meziroční změna nabídkové ceny nových volných bytů v Praze v březnu a dubnu 21 (v %)



**„Růst cen bytů je důsledkem nesouladu rostoucí poptávky a zaostávající nabídky. Poptávku přitom nemusejí podporovat pouze dostupné hypotéky, ale i očekávání dalšího růstu cen nebo zdražování úvěrů v důsledku avizovaného zvyšování sazeb ze strany ČNB. Český realitní trh se stal navíc v těchto časech levně likvidity lákavou příležitostí i pro zahraniční investory, kteří tuzemskou poptávku ještě dále posunují nahoru,“** Petr Dufek, ČSOB.

Nejvyšší a nejnižší průměrná cena za m<sup>2</sup> v Praze

Praha 1	193 000
Praha 2	175 500
a	
Praha 9	110 400
Praha 10	115 900

# Ceny bytů v Praze

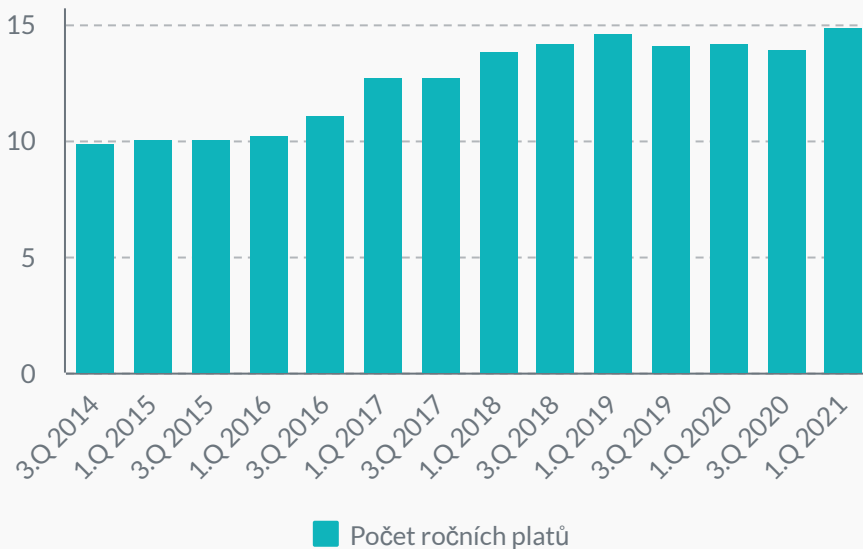
Na průměrný nový byt o rozloze 70 metrů čtverečních by si obyvatel Prahy vydělával 14,9 let. Při regionálním srovnání za Prahou následují Bratislava (12,5 roku), Mnichov (12,3 roku), Berlín (8,7 roku), Vídeň (8,3 roku) a Varšava (8,2 roku). **„Dostupnost bydlení klesá ve všech sousedních zemích a jejich metropolích. Praha ale žebříček s velkým náskokem vede a svůj odstup stále zvětšuje. Ještě v roce 2014 Pražan vydělával na stejně velký byt o pět let kratší dobu uvedl Dušan Kunovský, Central Group.**

Červen 2021

## Věděli jste, že

cena průměrného bytu o rozloze 70 m<sup>2</sup> vzrostla meziročně o 8,5 % na 8,51 milionu korun? Průměrná hrubá měsíční mzda v Praze byla v březnu 47 657 korun. To je o 3,7 % více než před rokem. **Ceny bytů tak rostou rychleji než mzdy.**

Počet ročních platů potřebných ke koupi průměrného bytu v Praze (70 m<sup>2</sup>)

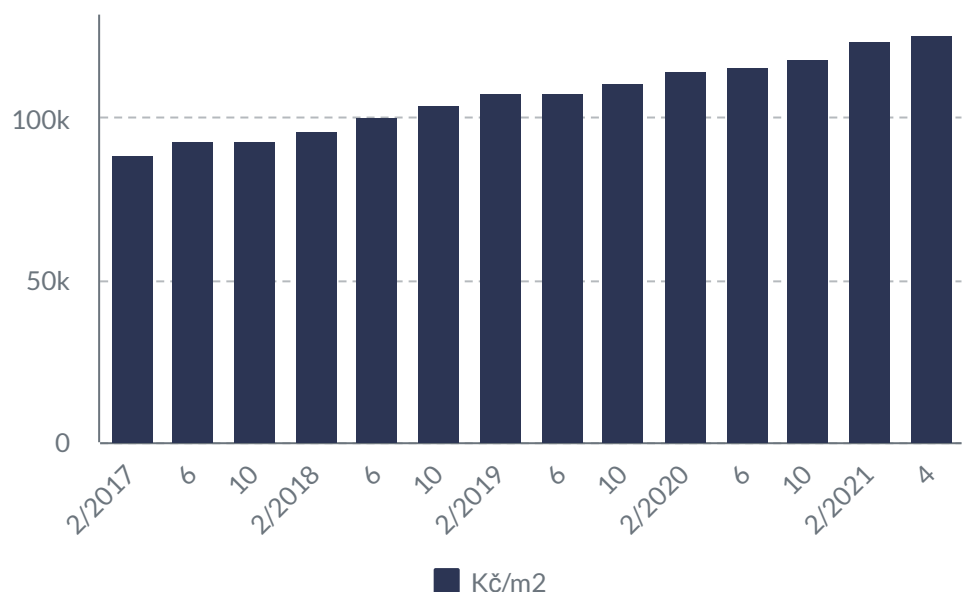


**Ceny všech bytů v Česku, tedy starších i nových, od roku 1998 do konce roku 2019 vzrostly v průměru 4,25krát.**

Nejvíce ceny bytů vzrostly ve Středočeském kraji, konkrétně 5,25krát. Naopak například v Ústeckém kraji nevzrostly ani dvojnásobně.

Pro porovnání míra inflace za stejné období vzrostla o 59,8 %.

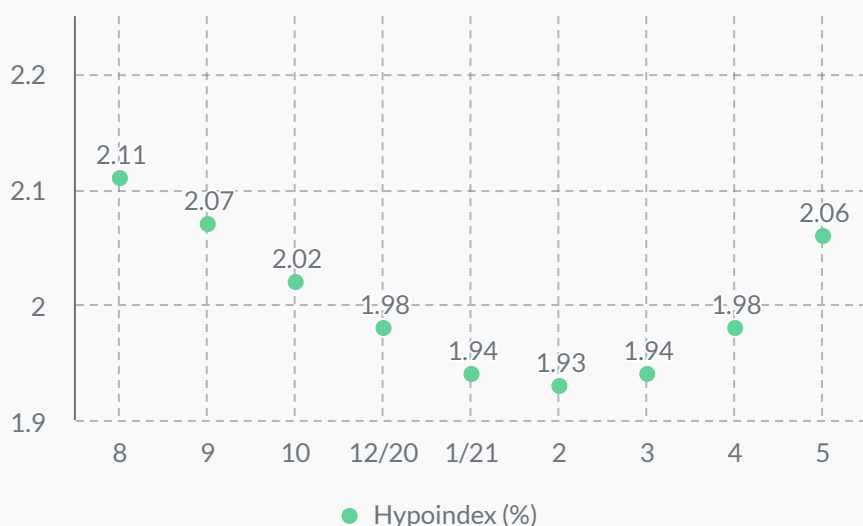
PRŮMĚRNÉ NABÍDKOVÉ CENY VOLNÝCH NOVÝCH BYTŮ V PRAZE



# Vývoj ekonomických ukazatelů

Červen 2021

## FINCENTRUM HYPOINDEX - VÝVOJ 2020/21



## Věděli jste, že

nabídkové sazby hypotečních úvěrů v posledních dvou měsících rostou napříč trhem? V květnu zdražila hypotéky například Česká spořitelna či ČSOB.

Úroková sazba stoupla už potřetí v řadě, předtím 11 měsíců klesala. **Nad dvouprocentní hranicí se sazba pohybovala naposledy v říjnu 2020.** Banky v květnu sjednaly celkem 2 984 hypotečních úvěrů za 40,555 miliardy korun.

**„Data za květen potvrzují trend zvyšování úrokových sazeb. Navíc s ohledem na kroky bank v posledních dvou měsících lze předpokládat, že tento růst bude i nadále pokračovat,“** uvedl Jiří Sýkora, Fincentrum & Swiss Life Select.

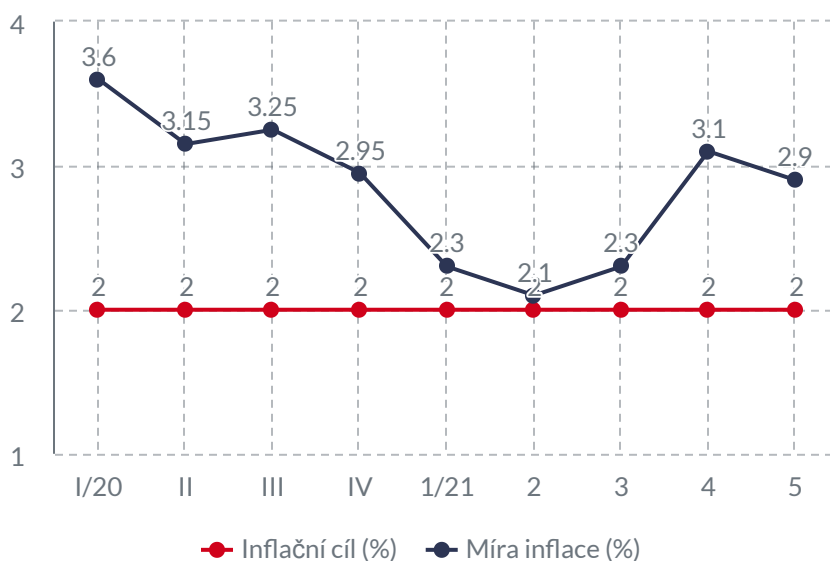
**„Zájem Čechů o nemovitosti nepolevuje ani při rostoucích sazbách a cenách nemovitostí. Nezabrání tomu zřejmě ani dražší hypotéky. Mírný útlum můžeme očekávat nejdříve až po výraznějším navýšení průměrných sazeb u hypotečních úvěrů,“** komentuje Tomáš Wildt, Vihorev Group.

Objem poskytnutých hypoték vzrostl proti dubnu o

**1,375**

mld. Kč

## PROGNÓZA CENOVÉ INFLACE



**„Klesající ceny nájmu a rostoucí ceny bytů způsobují to, že se už v některých městech nevyplatí nákup investiční nemovitosti. Zejména se jedná o Prahu, Liberec či Brno. Investoři proto hledají jiné investiční možnosti s lepší výnosností. Možností jsou nemovitostní fondy,“** popisuje Tomáš Wildt, Vihorev Group

**V dalších měsících můžeme podle analytiků očekávat nadále inflaci kolem 3 %.** Nejistá je reakce obchodníků na rozvolňování opatření, které by mohlo být spojeno se zvyšováním cen. Od podzimu by pak měla inflace podle ekonomů postupně klesat.

# Stavební produkce

Červen 2021

**Stavební výroba v Česku v dubnu meziročně klesla o 3,9 %. Zažila pokles i meziměsíčně, o 1,3 %.** Za dubnovým snížením stály pozemní stavby, kam spadá výstavba bytů, kanceláří nebo skladů. Ovlivnilo jej také počasí - chladné dny a sněžení. Inženýrské stavitelství, zejména dopravní stavby, meziročně stagnovalo.

Meziročně bylo  
bytů zahájeno více  
o

6,6 ▲  
%

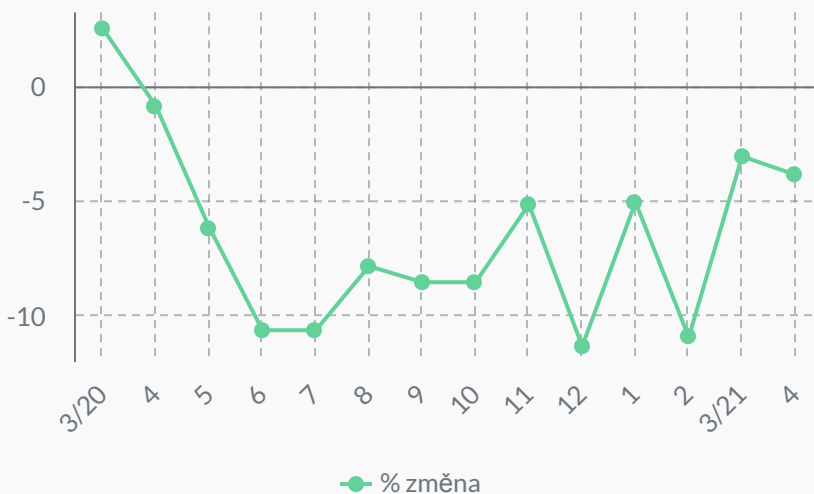
Stavební úřady  
vydaly letos v  
dubnu meziročně  
stavebních povolení  
více o

13,5 ▲  
%

Orientační hodnota  
povolených staveb  
dosáhla hodnoty

37,6 ▲  
mld. Kč

Vývoj meziročních změn stavební produkce



*"Na výstavbu nových bytů bylo v roce 2020 vynaloženo 109,5 mld. Kč a meziročně tyto náklady vzrostly o 5,4 %. U jednoho bytu v rodinném domě vyšplhaly v průměru na 3,75 mil. Kč, u bytu v bytovém domě na 2,65 mil Kč," uvedla Silvie Lukavcová, ČSÚ.*

**Stavební společnosti provedly v roce 2020 stavební práce v celkové hodnotě 536 mld. Kč, což je meziročně o 1,1 % méně. Tři čtvrtiny z celkového objemu připadaly na novou výstavbu, rekonstrukce a modernizace. Nejvíce stavebních prací proběhlo na území Prahy, s větším odstupem následovaly kraje Jihomoravský a Středočeský.**

*"Developmentu se tyto problémy začínají čím dál více dotýkat," řekl Marek Lokaj, YIT Stavo. „Delší dodací lhůty stavebních prací už mají negativní dopad na dodržování harmonogramu staveb, a tím je i prodražují," popsal Roman Havlíček, JRD. Kromě toho, že se prodlužuje výstavba a lhůty dodávek stavebních materiálů, tak stavební suroviny zdražují. Skokově zdražilo například dřevo, ocel, polystyren, hliníkové konstrukce či plasty. Například cena betonové výztuže se vyhoupla na dvojnásobek, podobný skok zažívají i izolační materiály.*

V loňském roce  
bylo dokončeno

31 412 ▲  
nových bytů



# Cestovní ruch

Červen 2021

Průměrná cena za přenocování v servisovaném apartmánu se od začátku roku do června pohybovala kolem 30 EUR. V červenci došlo k jejímu téměř 50% nárůstu u servisovaných apartmánů. Ty se pyšní obsazeností kolem 90 %. Hotely, i s ohledem na chybějící zahraniční turisty, musely jít s cenou dolů. Nyní je možné ubytovat se v pražských pětihvězdičkových hotelích za zlomek ceny.

## Věděli jste, že

přednost pobytu v České republice dává podle průzkumu 20 % lidí, kteří jsou za běžných okolností zvyklí v létě odjíždět do ciziny?

Oproti předchozímu měsíci šlo o nárůst o více než 20 tisíc hostů. **Meziročně došlo zhruba k sedminásobnému navýšení.** Letos to je vůbec poprvé kdy v meziročním srovnání došlo k nárůstu. Loňský duben byl totiž co se týče proticovidových restrikcí přísnější než ten letošní.

Obsazenost servisovaných apartmánů v roce 2021



Návštěvnost hotelů v Česku byla v dubnu

77 336 ▲

hostů

Z toho bylo

51 466 ▲

rezidentů

Podle majitelů hotelů a ubytovacích zařízení letošní sezonu zachrání české rodiny s dětmi, budou pro ně totiž hlavními hosty. **Průměrný předpokládaný rozpočet rodiny na dovolenou je 28 000 korun** a v posledních týdnech ještě stoupá.

# Česká ekonomika

Meziroční pokles HDP v prvním čtvrtletí táhl propad spotřeby domácností a hrubé tvorby fixního kapitálu, nepříznivý vliv měl také zahraniční obchod, řekl Radomír Jác, Generali Investments.

Naopak **meziroční růst vykázala spotřeba vlády a příspěvek k výkonu HDP měla také tvorba zásob.** Jác připomněl, že podle aktualizovaných údajů vzrostl HDP v roce 2019 o 3 %, když původní statistika pracovala s růstem 2,2 %. V roce 2020 činil propad HDP 5,8 %, původně byl loňský pokles HDP hlášen o 5,6 %.



Bankovní rada České národní banky v červnu poprvé od února 2020 zvýšila úrokové sazby. **Hlavním důvodem zvýšení sazeb jsou obavy z dalšího růstu inflace související s oživením ekonomiky po pandemii.**

„Je možné, že budeme zvyšovat sazby na každém dalším měnovém zasedání, čímž se dostaneme na úroveň, kterou prognóza předvídá... Netvrdím ale, že to tak bude. A doufám, že to nebude potřeba,“ uvedl Jiří Rusnok. Aktuální makroekonomická prognóza ČNB z května počítá se zhruba trojnásobným zvýšením sazeb do konce letošního roku.

Červen 2021

## Věděli jste, že

důvěra podnikatelů i spotřebitelů v tuzemskou ekonomiku v červnu opět stoupla, a to meziměsíčně o 4,3 bodu na 104 bodů? Už potřetí v řadě.

Tuzemská ekonomika v prvním čtvrtletí letošního roku meziročně klesla o 2,4 %. **Pokles je nejmírnější za poslední čtyři čtvrtletí, ale výraznější než v prvním čtvrtletí v roce 2020.** Mezičtvrtletní snížení zůstává na 0,3 %.

Základní úroková sazba, jež ovlivňuje úročení komerčních úvěrů, stoupla na

0,5 % ▲

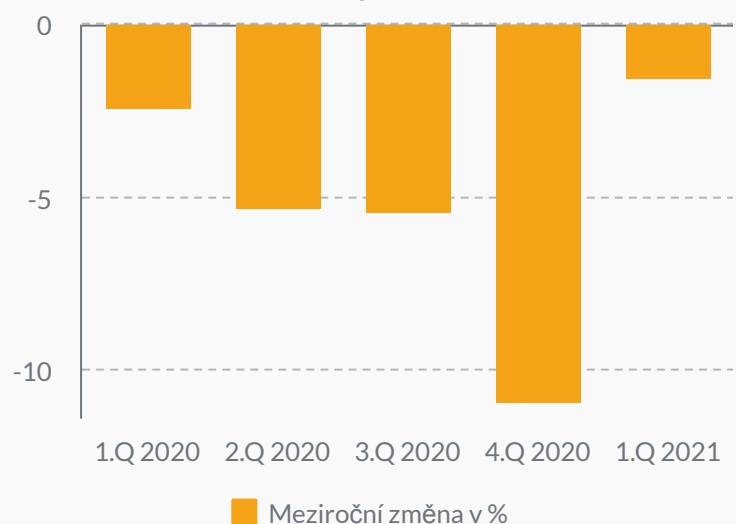
ČNB zvýšila taky lombardní sazbu na

1,25 % ▲

Diskontní sazba byla ponechána na

0,05 %





## Meziroční změny HDP v %



# Investice do fondů kolektivního investování

Červen 2021

*„Z ekonomických údajů vyplývá, že v zemích, ve kterých díky očkování ubývá nově nakažených, se ekonomiky stabilně zotavují. Tento fakt prospívá nejen akciovým, ale také komoditním trhům, které pokračují v nastoleném trendu a nadále posilují,“* popsal Lukáš Vokel, Broker Consulting.

Typ fondu	1 měsíc	12 měsíců	60 měsíců
 Nemovitostní fondy	-0,02 %	2,03 %	19,82 %
 Dluhopisové fondy	-0,04 %	-1,08 %	-4,04 %
 Fondy peněžního trhu	-0,05 %	-1,29 %	2,42 %
 Komoditní fondy	2,60 %	49,61 %	12,46 %



Podle Broker Consulting Indexu podílových fondů v květnu již neměly příznivé výsledky všechny sledované fondy jako v předešlém měsíci. Posílily pouze akciové a komoditní fondy, kterým se daří už od začátku tohoto roku. Vítězem měsíce jsou komoditní fondy, které si za květen připsaly 2,6 %. Naopak nemovitostní, dluhopisové fondy a fondy peněžního trhu zaznamenaly v květnu zápornou nulu.

*„Výhodnost nákupu rezidenčních nemovitostí již delší dobu klesala a v dubnu se Indikátor napětí na trhu nemovitostí dostal po sedmi letech setrvale kladných hodnot pod nulu. Na tomto vývoji se podepsal růst výnosů vládních dluhopisů a skutečnost, že nájemní přestávaly držet krok se zdražujícími nemovitostmi,“* uvedl Jiří Pour, UniCredit Bank.





# Doplňková aktuální témata



Červen 2021

Růst hypotečních sazeb znevýhodňuje nákup bytu z pohledu lidí s hypotékou, pro střadatele jsou vzhledem k nízkým výnosům vládních dluhopisů **nemovitosti nadále zajímavou investiční příležitostí.**

## Věděli jste, že

po zohlednění předpokládané fixní míry opotřebení 2 % tak odhadovaná čistá roční výnosnost z nájemného činila 1,91 %.

**Ceny domů a bytů po celém světě rostou nejrychleji od roku 2006,** tedy doby před světovou finanční krizí. Průměrná cena rezidenčních nemovitostí stoupla za 12 měsíců do letošního března o 7,3 %, což byl nejrychlejší růst od konce roku 2006.

Vyplývá to z indexu společnosti Knight Frank. Česká republika se dostala mezi 15 zemí s nejvyšším růstem.



Hrubá roční  
výnosnost  
nájemného zůstala  
v červnu na

3,91

%

**„Vzhledem k tomu, že vlády přijímají opatření a fiskální stimuly budou koncem tohoto roku na řadě trhů ukončeny, je pravděpodobné, že nálada kupujících bude méně optimistická,“** stojí ve zprávě Knight Frank. Tlak na zpomalení růstu cen by mohla způsobit i hrozba nových variant koronaviru a přerušované očkování. Index porovnává průměrné ceny v 56 zemích a teritoriích.