

Měsíční přehled klíčových ukazatelů realitního trhu



Přehled dat

Průměrná nabídková cena nových bytů v Praze vzrostla v únoru na

123 400

CZK /m²

Oproti konci loňského roku se v Praze nájemné snížilo

6,7

%

Objem poskytnutých hypoték za 1.Q 2021 se vyšplhal na téměř

100 mld

CZK

Česká ekonomika v prvním čtvrtletí 2021 klesla meziročně o

2,1

%

HDP oproti konci loňského roku klesl o

0,3

%



V březnu 2021, jakožto nejsilnějším měsíci z hlediska prodejů, se prodalo celkem

4 249

bytů

Meziroční inflace v březnu stoupla z únorových 2,1 % na

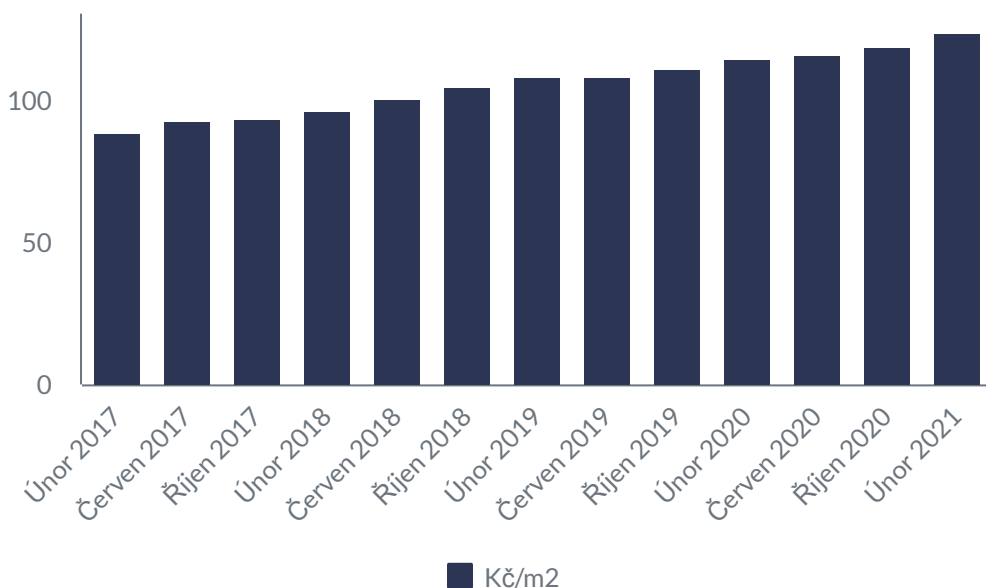
2,3

%

Letošní březen byl z hlediska prodeje bytů nejsilnějším měsícem. Celkem se v celé ČR prodalo 4 249 bytů. Meziměsíčně se tak jedná o více než 25% nárůst prodejů.

Celková hodnota všech prodaných bytů v Česku byla v březnu 2021 13,31 miliard korun, oproti minulému měsíci to byl nárůst o 27 %, meziročně se suma navýšila o 7,5 %. Z toho 5,48 miliard korun tvořily prodeje bytů v Praze.

Průměrná nabídková cena za m² volných nových bytů v Praze



Vlastní bydlení by Češi řešili

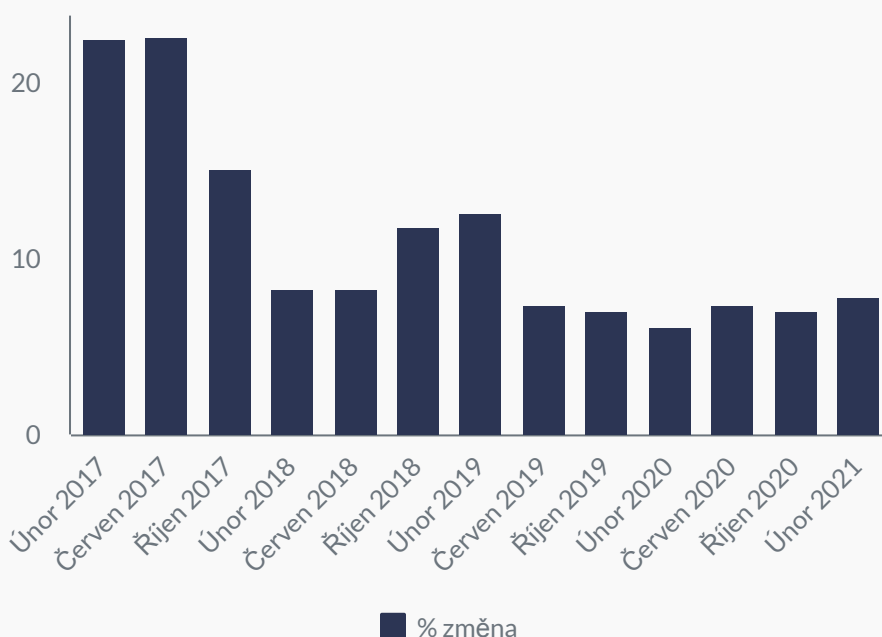
- **hypotékou 53 %**
- Pětina lidí úvěrem ze stavebního spoření
- Vlastní úspory by většina využila spíše na vybavení domácnosti (74 %) či rekonstrukci (56 %)
- třetina by si s jejich pomocí pořídila bydlení
- 87 procent lidí z hypotéky financovalo své vlastní bydlení.

Nové byty v Praze

Nabídková cena nových bytů v Praze na konci února průměrně meziročně vzrostla o 7,8 % na 123 400 korun za metr čtvereční. Za poslední dva roky se tempo růstu téměř nezměnilo. Zatímco průměrná cena v únoru rostla, tak počet dostupných bytů v nabídce developerů meziročně klesl o 4,2 % na 4598 jednotek.



Meziroční růst ceny za m2 u volných nových bytů v Praze

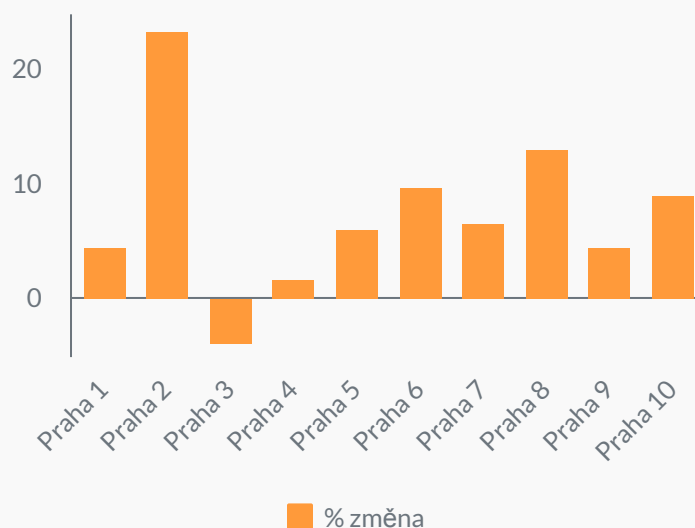


Duben 2021

Věděli jste, že

nejvíce bytů v lednu a únoru patřilo společnosti **Finep (185)**? Následovaly **Central Group (114)**, **Sekyra Group (83)**, **JRD (79)** a **YIT (62)**.

Meziroční změna ceny za m2 u volných nových bytů v jednotlivých pražských částech (únor 2021)



Nejdražším pražským obvodem stále zůstává Praha 1 s

průměrnou cenou 203 500 korun za metr čtvereční. Následuje Praha 2 s průměrnou cenou 169 000 korun. Nejlevnější městskou částí je Praha 9 s průměrem 106 800 korun za metr čtvereční a následně Praha 10 s průměrnou cenou 117 200 korun. Meziročně ceny nových bytů nejvíce vzrostly v Praze 2, téměř o čtvrtinu.

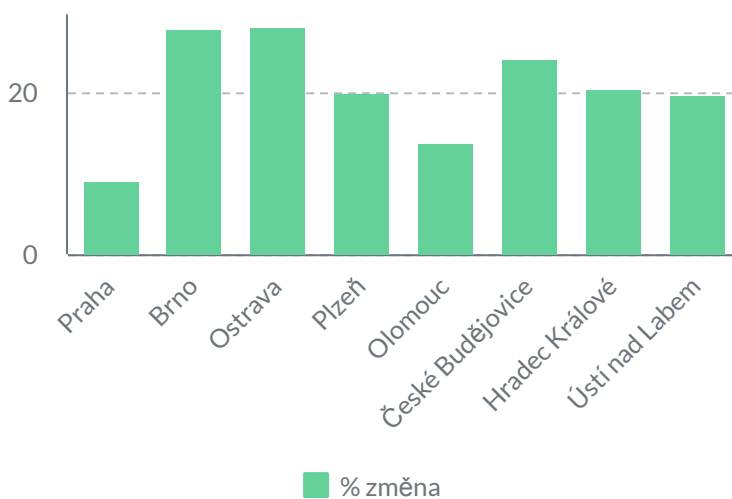
Naopak v Praze 3 nové byty meziročně zlevnily o 3,9 %.

V lednu a únoru **developeri v Praze prodali celkem 1124 nových bytů**, meziročně se jednalo o 2 % více.

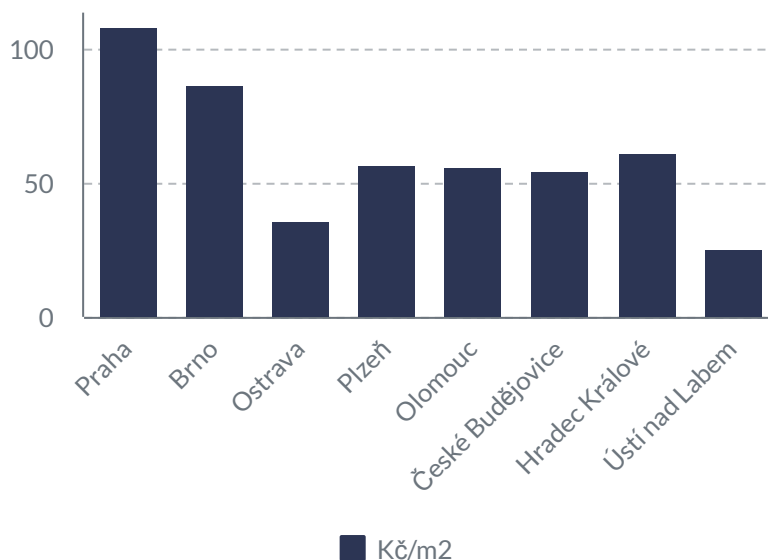
Ceny starších i nových bytů v krajích

Ceny všech bytů v největších městech České republiky narostly nejvýrazněji v Ostravě a Brně, meziročně zhruba o 28 %. **Nejméně zdražily v Praze, kde narostly o 9,1 %**, i přesto zde byla cena za metr čtvereční nejdražší, konkrétně 107 834 korun. Vyplývá to z analýzy společnosti FérMakléři.cz, která porovnávala ceny bytů v osmi největších městech ČR (kromě Liberce).

MEZIROČNÍ NÁRŮST CENY STARŠÍCH I NOVÝCH BYTŮ VĚ MĚSTĚCH ČR (Kč/m²)



PRŮMĚRNÉ CENY STARŠÍCH I NOVÝCH BYTŮ V NEJVĚTĚJÍCH MĚSTĚCH ČR (konec 1.Q 2021)



Duben 2021

Věděli jste, že

po Ostravě a Brně stouply ceny nejvíce v Českých Budějovicích (o 24,2 %), Plzni (o 20,8 %) a Hradci Králové (o 20,4 %)? Naopak po Praze nejméně vzrostly v Olomouci (o 13,9 %).



„Může se zdát, že nejvíce byty zdražují v Praze, protože se zde řeší nejvíce. Ale situace je spíše opačná. Větší nárůst zažívají ostatní velká města, která mají nevyužitý potenciál, co se týče investičních nemovitostí. **Například Ostrava či Plzeň se na první pohled nemusí zdát atraktivní, ale investoři zjišťují, opak,**“ říká Tomáš Wildt, Vihorev Group.

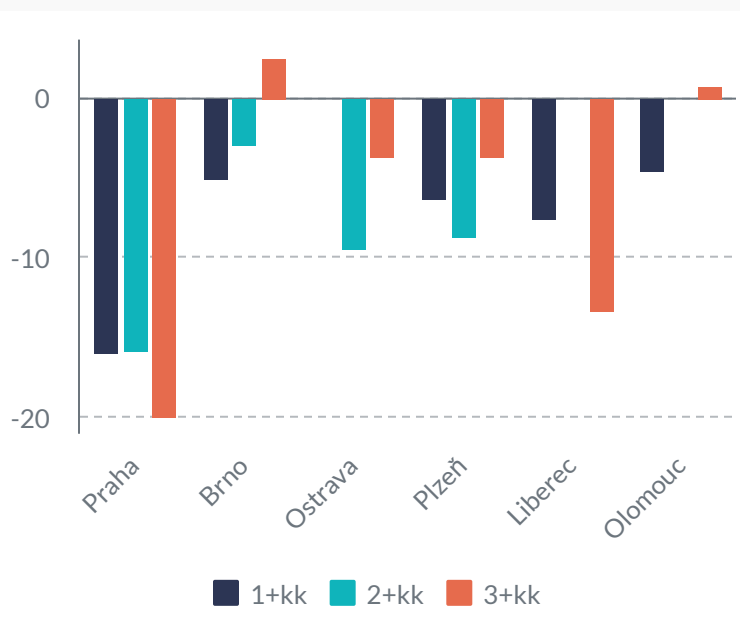
„V meziročním srovnání můžeme pozorovat, že ceny bytů v největších českých městech bez výjimky rostly. **V Ostravě jsou po Ústí nad Labem ceny dlouhodobě nejnižší, proto je tu také největší potenciál růstu i do budoucna.** Nabídka bytů je stále velmi nízká, což i v dalších měsících požene ceny vzhůru. V Praze odhaduji v dalších kvartálech růst zhruba o deset procent,“ uvedl jednatel FérMakléři Jan Boruta.

Nájemné v Česku

Oproti konci loňského roku se v **Praze nájemné snížilo o 6,7 %**. U ostatních pěti největších měst ČR klesla cena nájemného také v Ostravě, Plzni a Brně. V Olomouci a Liberci nájemné stagnovalo.

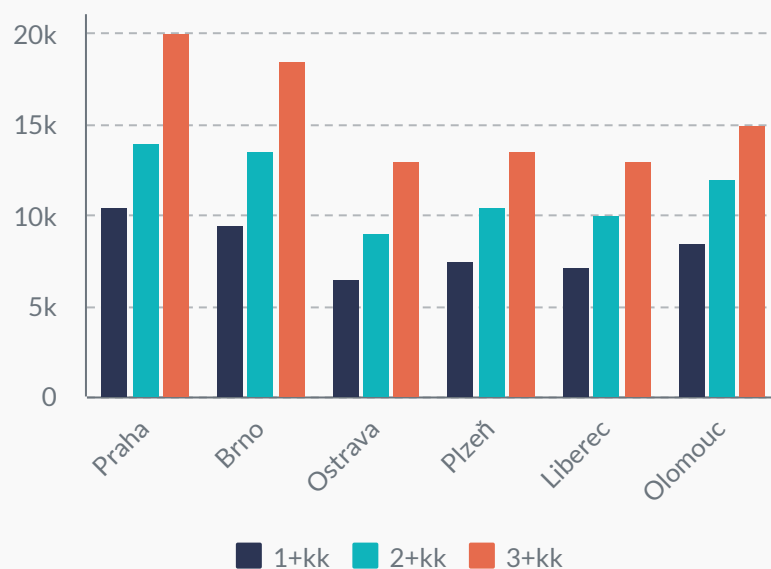
„Data potvrzují, že ceny nájemního bydlení ve velkých městech a zejména v Praze dál klesají. **Byty provozované v režimu Airbnb jsou stále k dispozici k dlouhodobému pronájmu**, jejich majitelé z nich tak mají alespoň nějaký příjem. V Brně byl pokles mnohem nižší. Nejspíš je to dáno tím, že není tolik ovlivněno dynamikou, kterou v hlavním městě nastolil příval bytů z Airbnb na trh dlouhodobých pronájmů,“ uvedl Martin Březina, UlovDomov.cz.

Meziroční změna nájmu v 1.Q 2021 v českých městech



Duben 2021

Průměrná měsíční cena nájmu v 1.Q 2021 v českých městech



V 1. Q v Praze kleslo meziročně nájemné u 2+kk na průměrných
14 000 Kč/měsíc

V 1. Q v Praze kleslo meziročně průměrné nájemné u 1+kk na

10 500

Kč/měsíc

a u 3 + kk kleslo na

20 000

Kč/měsíc

„Jsme svědky dlouhodobějšího poklesu nájmu, ale to se během druhého čtvrtletí začne měnit. **Neočekávám, že by nadále docházelo k tak velkému zlevňování nájemného, spíše bude stagnovat a v druhé půlce letošního roku může opět docházet ke zdražování a návratu do normálu jako před koronavirem,**“ komentuje Tomáš Wildt z Vihorev Group.



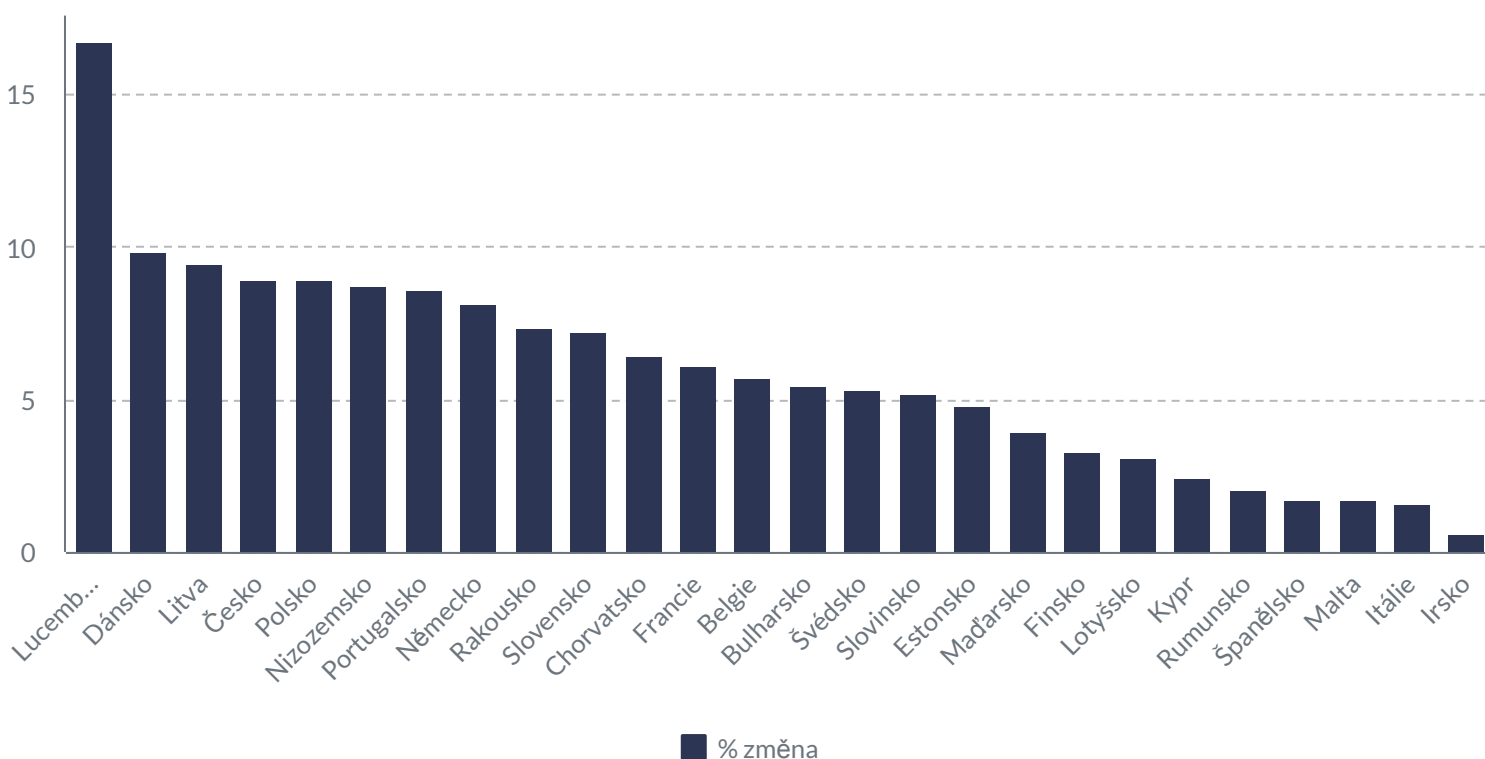
Srovnání v EU

Meziroční růst cen domů a bytů v České republice ve 4. čtvrtletí loňského roku zrychlil na 8,9 %. **Mezi státy Evropské unie byl nárůst v ČR celkem čtvrtý nejvyšší**, na konci loňského září byl přítom pátý.

„Fakt, že ceny nemovitostí rostou i v dalších zemích EU jenom dokazuje, že se nemůžeme bavit o nějakém snižování cen. Je navíc možné, že se Česko v žebříčku Eurostatu posune ještě výš, rostoucí trend cen u tuzemských nemovitostí totiž bude nadále pokračovat,“ popisuje Tomáš Wildt ze společnosti Vihorev Group.



Meziroční změna cen bytů a domů ve 4.Q 2020



Duben 2021

Věděli jste, že

průměrně v EU ceny bytů a domů meziročně vzrostly o 5,7 %?

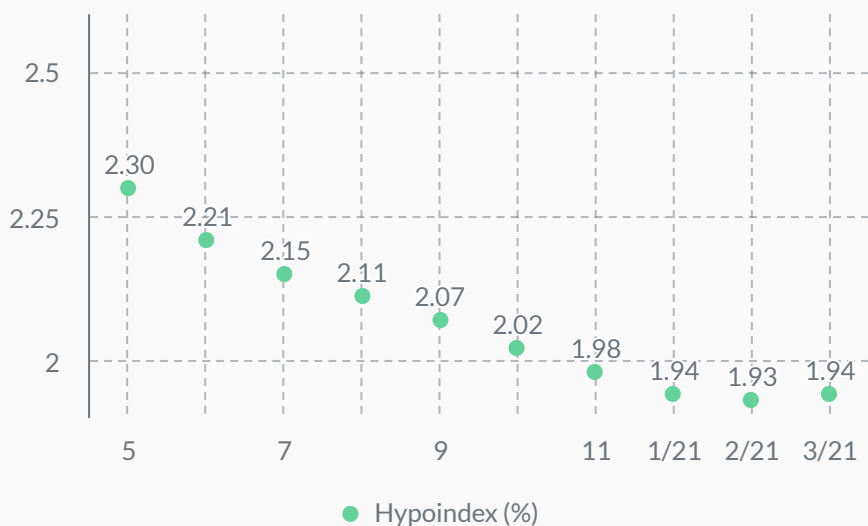
V porovnání s předešlým čtvrtletím se ceny zvýšily o 2,6 %.

2,6 
%

Česko nepatří k jediným zemím, kde ceny nemovitostí narůstají, situace je stejná i v dalších státech. **Ceny bytů a domů v posledním čtvrtletí loňského roku vzrostly ve všech zemích EU.** Nejvíce se zvýšily v Lucembursku, jak lze vidět v grafu níže.

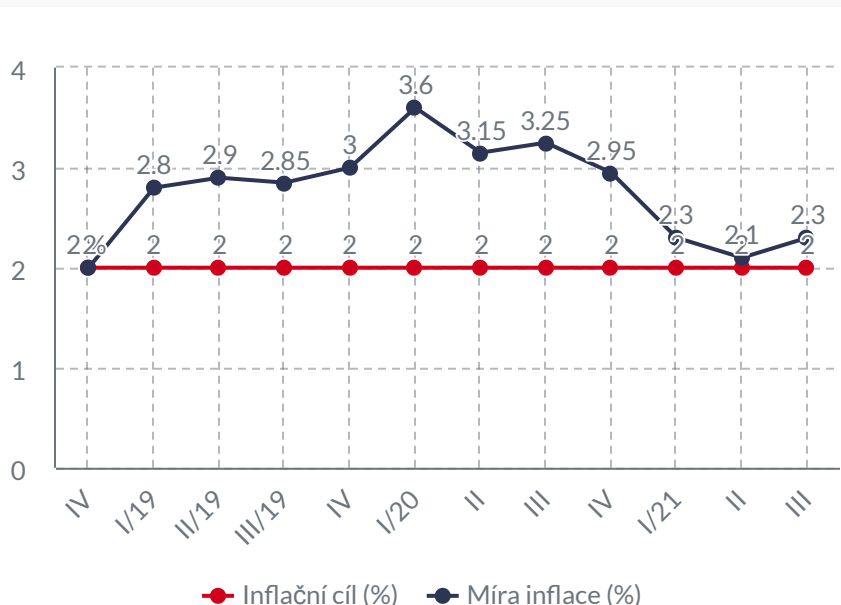
Vývoj ekonomických ukazatelů

FINCENTRUM HYPOINDEX - VÝVOJ 2020/21



Březen je jednoznačně 'nej' měsícem v historii Fincentrum Hypoindexu. To platí ve všech sledovaných oblastech. Od objemu všech poskytnutých hypoték, přes jejich počet až po **průměrnou poskytnutou hypotéku 3 105 568 korun,** uvedl Jiří Sýkora Fincentrum & Swiss Life Select.

PROGNÓZA CENOVÉ INFLACE



Duben 2021

Věděli jste, že

březen se s objemem poskytnutých hypoték 44,7 miliardy korun stal nejsilnějším měsícem v historii ČR?

Nabídkové sazby hypoték již rostou napříč trhem a v následujících měsících lze očekávat další růst průměrné sazby.

„Doba ultralevných hypoték je pryč. Úrokové sazby na hypotékách míří v těchto dnech nahoru celkem plošně. V poslední době zdražila své hypotéky většina tuzemských bank. Růst sazeb odstartoval jejich největší poskytovatel v ČR, skupina ČSOB. V březnu zdražila také Komerční banka, Fio banka aj. Zvýšení úroků nevyklučují ani další banky, třeba UniCredit Bank,“ uvedl Lukáš Kovanda, Trinity Bank.

Průměrná hypotéka vzrostla za březen o

98 667 ▲

Kč

Meziroční inflace v březnu vzrostla na

2,3 ▼

%

V dalších měsících se inflace od současné hodnoty zřejmě příliš neodchýlí. **Za celkovou inflaci je vidět především dražší cigarety a alkohol,** které se postaraly o více než třetinu aktuální inflace. Další položkou jsou **pohonné hmoty.**

„V každém případě inflace není a nebude letošním problémem české ekonomiky. Proto ani nepředpokládáme, že ČNB bude spíchat se zvyšováním sazeb a spíše vyčká najasné známky oživení ekonomiky,“ uvedl Dufek, ČSOB.

Stavební produkce

Únorové výsledky stavební produkce byly horší než čekali analytici. Podle ČSÚ produkce ve stavebnictví klesla o 11 %, což je nejvýraznější pokles od července roku 2016.

V lednu se produkce snížila bez očištění o kalendářní vlivy o 7,7 procenta a po očištění 5,2 procenta.

Analytik Komerční banky Martin Gürtler uvedl, že na vině jsou hlavně protiepidemická omezení a zvýšená nejistota ohledně dalšího vývoje, což vede k omezování investic firem do výroby.

Duben 2021

V únoru se produkce pozemního stavitelství snížila o

13,8 ▼

%

Infrastrukturní stavitelství, zejména dopravní stavby meziročně vzrostlo o

0,8 ▲

%

I přes propad stavební produkce nedochází k poklesu cen stavebních prací, spíše naopak. Vliv má zejména růst cen stavebních komodit a nedostatek zahraničních pracovníků.

Cestovní ruch

Cestovnímu ruchu by podle státní agentury CzechTourism prospěl jasný plán rozvolňování, a tedy zpřístupňování ubytovacích služeb či památek, aby se návštěvnost nekoncentrovala pouze v hlavní sezóně.

V rezervacích tuzemského ubytování jsou podle ředitele CzechTourism Jana Hergeta lidé zatím opatrní, do konce června se pohybují mezi 20 a 34 procenty. V hlavní sezóně se ale dá očekávat změna, čemuž nasvědčují **rezervace na poslední červnový víkend, které někde dosahují k 50 procentům.**

Největší zájem je podle Hergeta o Jihočeský, Jihomoravský a Moravskoslezský kraj.

Věděli jste, že

návštěvnost hotelů v Česku se v únoru zastavila na 70 287 hostů? Z toho bylo 53 064 rezidentů. Oproti minulému měsíci došlo k poklesu téměř o 9 tisíc hostů.

Oproti loňskému únoru měly české hotely méně o

900 tis

hostů



Co se týká letenek, lidé je podle Hergeta hledají, ale nezamlouvají. **Rezervace pro období červen až září jsou na minimálních hodnotách.** Je to podle něj zejména z důvodu změny zákaznického chování, kdy lidé budou letenky kupovat spíše na poslední chvíli. Počty turistů, kteří v nejbližších měsících zavítají do Česka leteckou dopravou, budou podle Hergeta nízké. Lidé budou spíše využívat vlastní automobilovou dopravu.

Česká ekonomika

Důvěra v ekonomiku se zvýšila jak u podnikatelů, tak u spotřebitelů. Pesimismus mezi podnikateli narostl jen ve stavebnictví.

„Vzhledem k postupné vakcinaci obyvatel, zlepšování pandemické situace a vidině postupného rozvolňování restriktivních opatření, je zlepšení dubnové důvěry pochopitelné. **Růst důvěry je však tažen zejména složkou očekávání, která se však v příštích měsících nemusí naplnit v takové míře, jak nyní firmy i domácnosti doufají,**“ uvedl hlavní ekonom ING Jakub Seidler. Dodal, že obdobně se důvěra mezi spotřebiteli zlepšila v dubnu v celé eurozóně a dosáhla nejvyšší úrovně od začátku pandemie.

Důvěra v českou ekonomiku stoupla z 87 na

94,7 ▲

bodu

U spotřebitelů stoupla důvěra o 9,9 na

93,9 ▲

bodu

Za to důvěra v českou vládu je na historickém minimu...

19 ▼

%

Duben 2021

Ministerstvo financí odhaduje, že bude letos ekonomika růst o

3,1 ▲

%

Odhad inflace pro letošní rok se zvýšil z 1,9 na

2,5

%



„Předpokládaný růst tempa výroby průmyslu, a především očekávané zlepšení poptávky a ekonomické situace podniků v odvětvích obchodu a služeb, motivované zřejmě avizovaným rozvolňováním ekonomiky, byly zdaleka nejvýznamnějšími faktory růstu dubnové důvěry podnikatelů,“ uvedl Jiří Obst, ČSÚ.

Věděli jste, že

ČNB v únorové prognóze počítala letos s růstem ekonomiky o 2,2 % a příští rok s růstem o 3,8 %?

Tuzemská ekonomika v 1. Q i klesla meziročně o 2,1 %. **Jde o mírnější pokles ekonomiky, než se čekalo.** Odhaduje se, že ekonomika kvůli přetrvávajícím protipandemickým omezením klesla v prvním čtvrtletí meziročně o zhruba 3 % a mezičtvrtletně cca o 1 %.





Za zvýšením odhadů ohledně inflace jsou podle MF převážně vyšší ceny ropy a potravin. „V roce 2022 by při absenci podstatnějších proinflačních faktorů – s výjimkou oživení spotřeby domácností – mohla míra inflace zvolnit na 2,3 procenta,“ uvedlo ve zprávě MF. **Česká ekonomika v prvním čtvrtletí 2021 klesla meziročně o 2,1 %, HDP oproti konci loňského roku klesl o 0,3 %**

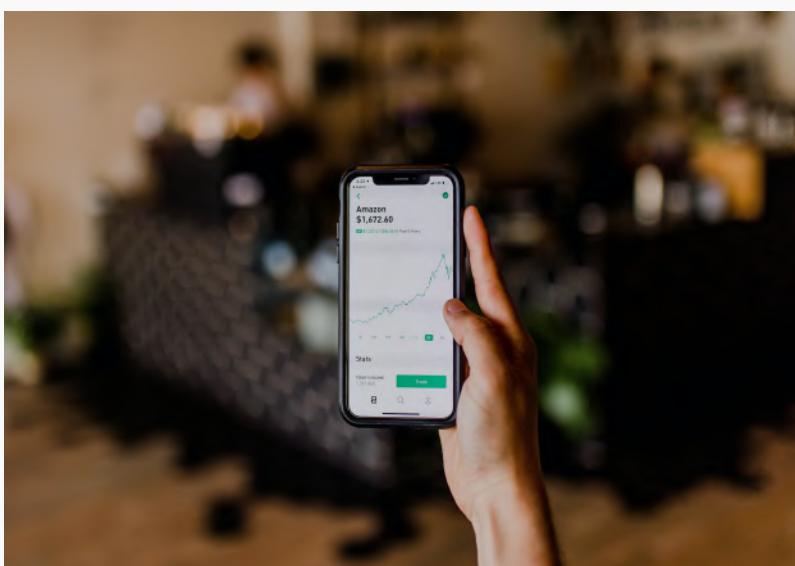


Ministerstvo financí pro příští rok odhaduje zrychlení tempa růstu ekonomiky na 3,7 %, a to především díky oživení soukromé spotřeby. V předchozí lednové prognóze MF odhadlo růst ekonomiky v roce 2022 o 3,4 %.

Investice do fondů kolektivního investování

Duben 2021

Typ fondu	1 měsíc	12 měsíců	60 měsíců
 Nemovitostní fondy	-0,03 %	2,9 %	20,03 %
 Dluhopisové fondy	-1,12%	-1,79 %	-3,21 %
 Fondy peněžního trhu	-0,80 %	-0,30 %	-2,95 %
 Komoditní fondy	-2,66 %	39,78 %	22,13 %



V březnu se na trhu podílových fondů děly výrazné změny. Podle Broker Consulting Indexu si připsaly nárůst pouze akciové fondy, konkrétně o 1,81 %. Ty však ve srovnání neuvádíme, jelikož je považujeme za velice spekulativní produkt. Všechny ostatní sledované fondy naopak ztratily. Do záporných hodnot se přehouply také české nemovitostní fondy, které si ale odepsaly velmi málo – 0,03 %.

„Akciovým fondům se daří už 12 měsíců v řadě, jejich výkonnost dosahuje 48,26 %,“ řekl Lukáš Vokel. „Na konci března minulého roku byly akciové fondy blízko nejnižší hodnoty propadu, který jsme loni zaznamenali, proto je meziroční nárůst tak vysoký,“ dodal Vokel.

Otázkou ale zůstává, jak si akciové fondy povedou dál. Volatilita toho trhu je jen těžko předvídatelná.



Doplňková aktuální témata



Duben 2021

Vláda podpoří družstevní a nájemní byty

- v dubna schválila novou koncepci bydlení na další roky. Má podpořit zejména družstevní a nájemní bydlení, institucionální a právní rámec sociálního bydlení a zlepšení jeho financování.

Základní vizí takzvané Koncepce 2021+ je podle MMR ČR dostupné, stabilní a udržitelné bydlení. Rovněž by měla využívat moderních technologií ve stavebnictví.

„Chceme zejména co největší nárůst nájemního bydlení a představit také nový investiční program pro družstevní byty,“ uvedla již dříve náměstkyně MMR, Jana Hanzlíková.



„Zájem o rekonstrukce neutuchá, a to zejména ze dvou důvodů.

Tím prvním je rostoucí cena nemovitostí, kvůli níž klienti raději rekonstruují své starší nemovitosti, aby zvýšili komfort svého bydlení. Tím druhým je pandemická situace, protože lidé se snaží přizpůsobit si bydlení pro případnou práci nebo výuku z domova,“ popsala Zuzana Filipová z Monety.

Češi ve velkém opravují domy a byty, využívají úvěry na rekonstrukce

Ne všichni si mohou dovolit koupit nové nemovitosti, a proto často volí raději rekonstrukci. Když jim nestačí vlastní úspory, tak neváhají požádat o půjčku. Tuto skutečnost potvrzují banky i spořitelny.

Podle údajů České bankovní asociace se úvěry od stavebních spořitelen měsíčně pohybují kolem šesti miliard korun. Z toho 2/3 jsou zajištěné úvěry a 1/3 je bez zajištění.

*„Úvěry bez zajištění používají klienti stavebních spořitelen obvykle na rekonstrukce. Částečně jsou na rekonstrukce využívány i úvěry zajištěné. **Nezajištěné úvěry tedy mohou činit kolem dvou miliard korun měsíčně,**“ dodal Vladimír Staňura.*

Podíl Čechů,
kteří mají
hypotéku je

16
%

Podíl Čechů,
kteří hypotéku
plánují je

13
%

Zdroji uvedených informací jsou: Asociace českých stavebních spořitelen, Central Group, Trigema, Skanska, Bezrealitky, IPR, Vihorev Investments, ceskenoviny.cz; Hypoteční banka, ČNB, Ekospol, ČSÚ, AKAT, RE/MAX, Reas.