

# Měsíční přehled klíčových ukazatelů realitního trhu

Únor 2021

## PŘEHLED DAT

Během listopadu a prosince přinesly projekty developerů na trh více o

**13** ▲

% bytů

Průměrná nabídková cena nových bytů v Praze narostla na konci roku o

**6,7** ▲

%

Nejlevnější byty jsou stále v Ústeckém kraji s průměrnou cenou

**22 432**

Kč/m<sup>2</sup>

ČBA odhaduje růst ekonomiky v tomto roce o

**2,6** ▲

%

Nejvíce bytů k dlouhodobému pronájmu v Praze je v MČ 5, jde o cca

**15** ▼

% z celkové nabídky



Ve 4.Q. se celkový počet ubytovaných hostů v hotelech meziročně snížil o

**85,9** ▼

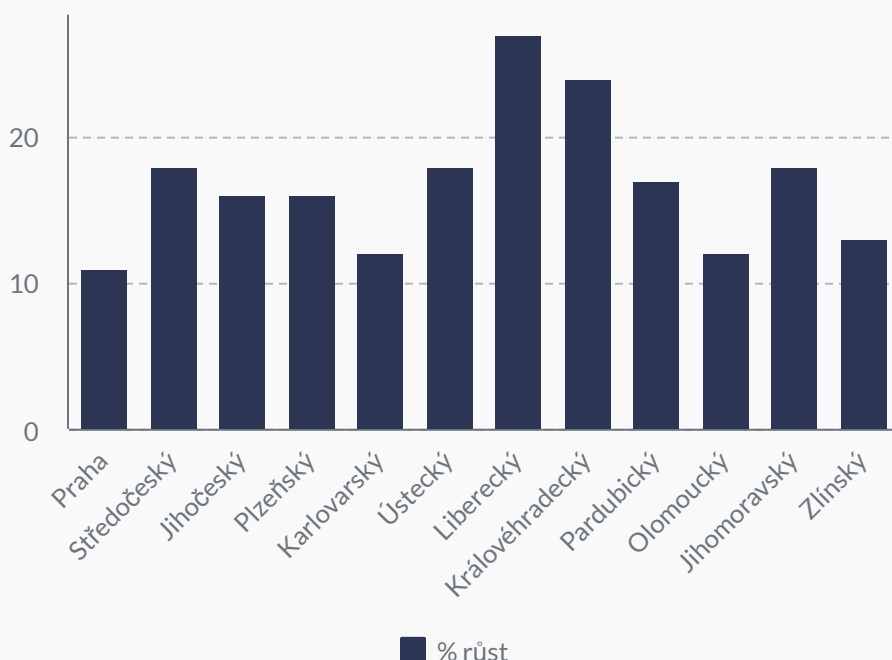
%

Průměrná úroková sazba hypoték klesla po 10. v řadě na

**1,94** ▼

%

Meziroční procentuální růst cen v krajích ČR ve 4.Q. 2020



### Investiční byty

Podle Evžena Korce (Ekospol) se podíl investorů mezi kupujícími u některých projektů pohybuje až kolem 40 procent. "Tento podíl loni mírně stoupl. Investoři preferují garsonky a malé byty 2+KK, protože u nich mohou dosáhnout nejlepších výnosů a návratnosti".

### ZAJÍMAVOSTI

- Největší realitní transakce s byty proběhly za rok 2020 v **Praze - Karlíně**, v celkovém objemu 1 491 013 449 Kč!
- Poté v Praze Košířích a následovně v Plzni.





# Ceny bytů v Praze

Únor 2021

Průměrná nabídková  
cena nových bytů v  
Praze narostla na  
konci roku na

120 000 ▲

Kč/m<sup>2</sup>

Počet volných bytů v  
nabídce developerů  
meziročně vzrostl  
na

5 328 ▲

(Deloitte)

## Věděli jste, že



Pražské byty od roku 2014 zdražily o 84 %?

Příčin zdražování je několik:

- rostoucí ceny pozemků
- rostoucí ceny stavebních prací a materiálu
- pomalé povolování staveb
- roli hraje také vysoké daňové zatížení

„K nejvyhledávanějším bytům patří v Praze ty s dispozicí 1+kk a 2+kk. Větší dispozice se už developerům prodávají hůře. V nových projektech zůstávají nejdéle volné právě ty největší byty. Jejich nabídková cena bývá mnohdy nad možnostmi i vyšší příjmové skupiny zájemců. To je také důležitým faktorem,“ říká Tomáš Wildt, Vihorev Group.



„Konec loňského roku se nesl ve znamení zvýšené aktivity pražského rezidenčního trhu. V období listopadu a prosince byl na trhu znatelný významný nárůst počtu nových bytů. Jejich nabídka byla tvořena ze 75 procent byty v projektech vstupujících na trh a současně i navýšením nabídky ve starších projektech z roku 2020. Zároveň se i v posledních měsících udržela vysoká poptávka,“ uvedl pro ČTK Petr Hána z oddělení nemovitostí společnosti Deloitte.

Během listopadu a prosince přinesly nové projekty pražských developerů

850 ▲

bytů

Nových pražských projektů bylo celkem v posledních dvou měsících roku 2020

24 ▲

## ZAJÍMAVOSTI

- 2/5 bytů v nabídce developerů na konci roku 2020 patřily do kategorie 2+kk.
- 1/4 bytů do kategorie 3+kk
- Více než 1/5 do garsoniér
- Více než 1/10 do čtyřpokojových bytů





# Starší byty v ČR

Únor 2021

Prodejní ceny  
second-handových  
bytů v Česku na  
konci roku 2020  
meziročně vzrostly

o  
**13**

%

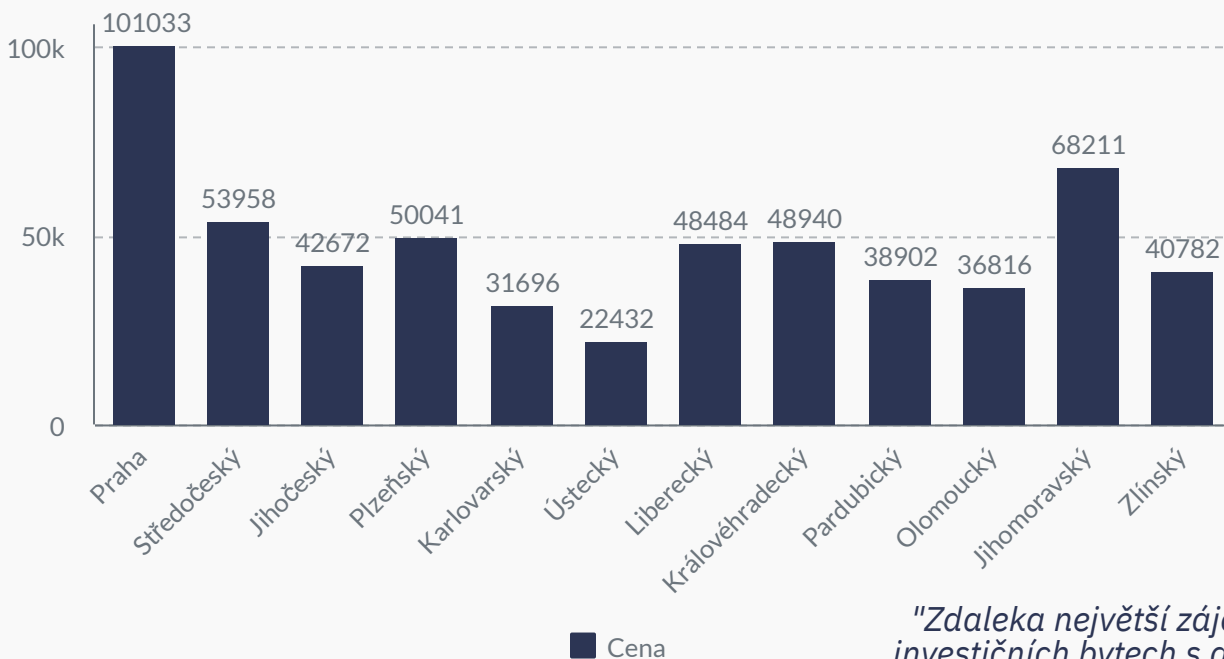
Ceny těchto starších  
bytů na konci  
minulého roku se  
tak vyšplhaly na

**71 567**

Kč/m<sup>2</sup>

Věděli jste, že

průměrný prodaný byt v ČR měl  
dispozici 2+kk o rozloze 55 m<sup>2</sup>, byl ve  
druhém patře a jeho cena dosáhla 4,8  
milionu korun?



"Zdaleka největší zájem byl i nadále po investičních bytech s dispozicí 2+Kk nebo starších domech v příměstských oblastech s dobrým dojezdovým časem do spádového města.

V Praze a Brně se kvůli růstu cen opět snížila celková plocha prodaných nemovitostí, lidé se zdražování snaží kompenzovat menšími byty.

Naopak ve Středočeském kraji nebo Jihomoravském kraji jsou lidé ochotni si nárůst cen kompenzovat, což je však dáno i skutečností, že velká část poptávky je ze sousedící Prahy," uvedl pro ČTK ředitel Bezrealitky Hendrik Meyer.

## ZAJÍMAVOST

- Zhruba u poloviny starších prodaných bytů se jednalo o panelové domy a dvě pětiny patřily cihlovým domům





# Prodeje bytů v ČR



Únor 2021

Věděli jste, že



Celková hodnota všech prodaných bytů v Česku byla podle ČÚZK v lednu 2021 konkrétně 12,10 miliard korun?

V předešlém roce se prodalo 51 945 bytů, došlo tedy meziročně k lehkému poklesu.

Během letošního ledna došlo k 3827 transakcím, to představuje meziroční pokles téměř o 25 procent.



Leden patřil poslední dva roky k nejsilnějším měsícům, co se týče prodaných bytů. Letos ovšem zažil poměrně velký pokles. Například během ledna roku 2020 došlo k 5090 transakcím, což byl měsíční rekord. O rok dříve se počet prodaných bytů během ledna zastavil na čísle 5023, opět se jednalo o nejsilnější měsíc v roce 2019.

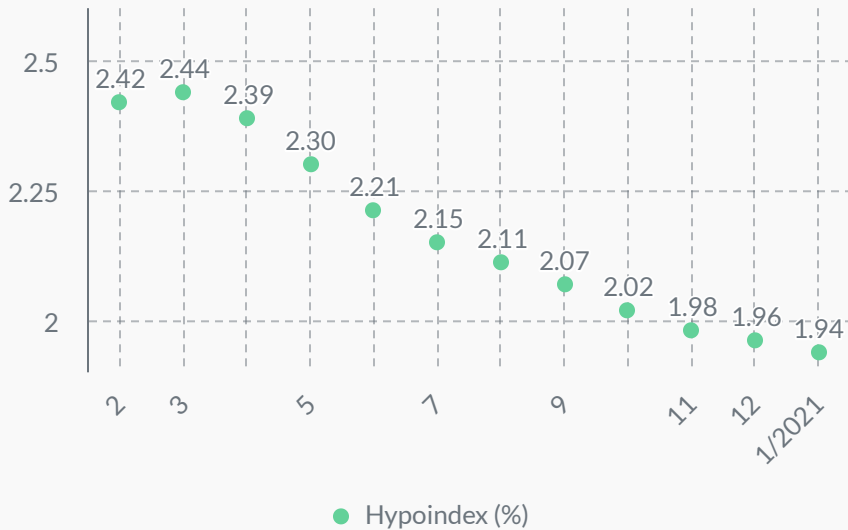
## Počty prodaných bytů a jejich konstrukční typy

						
Starší byty	Cihla	Panel	Monolit	Dřevo	Jiný	Celkem
Počet	16 184	19 294	270	53	2 885	38 686
Průměrná cena	46 825 Kč	36 803 Kč	102 310 Kč	48 063 Kč	71 291 Kč	44 040 Kč
Novostavby						
Počet	4 066	676	1 858	63	1 450	8 113
Průměrná cena	54 998 Kč	67 106 Kč	79 098 Kč	35 758 Kč	73 445 Kč	64 674 Kč



# Vývoj ekonomických ukazatelů

FINCENTRUM HYPOINDEX -  
VÝVOJ 2020



● Hypoindex (%)

Únor 2021

## Věděli jste, že



v lednu klesl objem poskytnutých hypoték oproti prosinci loňského roku o více než 4,5 miliardy korun?

Meziročně však došlo k růstu objemu sjednaných hypoték o více než 8 miliard korun...

„Pokud bude vývoj podle našich předpokladů, pak někdy kolem poloviny roku by se situace mohla zlepšit. Pak čekáme, že bude prostor pro nějaké postupné kroky ve směru normalizace úrokových sazeb,“ uvedl guvernér ČNB Jiří Rusnok.

Základní úroková sazba zůstala na hodnotě

0,25

%

Česká ekonomika se loni výrazně propadla. HDP v minulém roce klesl o

5,6 ▼

%

V letošním roce by se ekonomika mohla vrátit k růstu kolem

3 ▲

%

Příští rok by měl růst ekonomiky zrychlit na

4,6 ▲

%

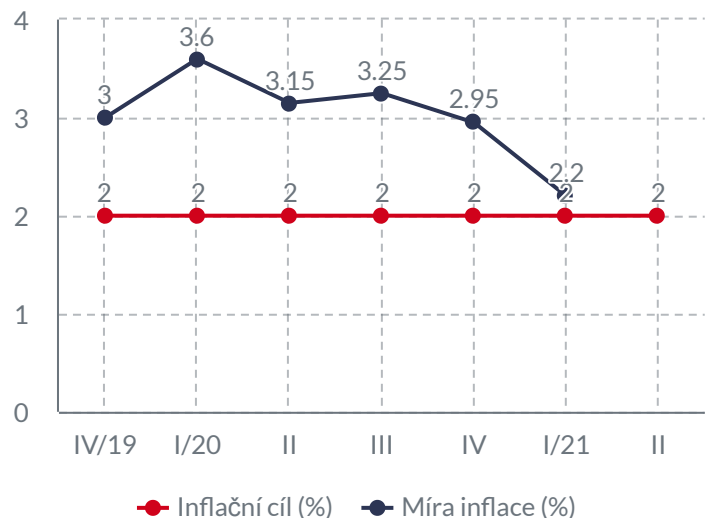
Inflace se bude v příštích měsících držet kolem

2 ▼

%

„Letošní rok je ve znamení naděje. Počet použitelných vakcín proti koronaviru se zvyšuje a s tím i naděje, že se snad již v druhé polovině letošního roku začne vracet život české ekonomiky do normálních kolejí, pokud efektivně zvládneme proces vakcinace,“ uvedl David Marek (Deloitte).

Podle Radomíra Jáče (Generali Investments) vyšší lednová inflace může mít výrazný vliv na celoroční vývoj inflace, který kvůli vyšší zahajovací úrovni může zůstat nad dvěma procenty i v dalších měsících. Zároveň Jáč uvedl, že ČNB nebude muset na vyšší než očekávanou inflaci reagovat rychlým zpřísněním své měnové politiky.



# Stavební produkce

Česká republika zažívá v posledních letech krizi, co se týče výstavby bytů. Podle údajů Světové banky je Česko ve vyřizování stavebního povolení 156. ze 190 porovnávaných zemí. Situaci by měl zlepšit nový stavební zákon. Norma, kterou nyní projednává sněmovna, má ale řadu kritiků...

V Česku loni stavební firmy zahájily v bytových domech stavbu

9426 ▼

bytů

To odpovídá meziročnímu poklesu o

24,5 ▼

%

Počet zahájených staveb v Praze meziročně klesl o 2/5 na

3246 ▼

jednotek

Únor 2021

Věděli jste, že



Nejvíce zahájených jednotek v roce 2020 bylo v Praze? Celých 34,4 %.

Následoval Jihomoravský kraj, Plzeňský a Olomoucký.

„Malý počet stavebních povolení a loňský pokles ve výstavbě nových bytů pravděpodobně ovlivní cenovou nabídku v roce 2021. Jenom to umocní růst cen. Předpokládám, že rychlejší výstavbě nepomůže ani nový stavební zákon,“ říká Tomáš Wildt, Vihorev Group.

„Opět se tak snižuje pravděpodobnost, že by ceny českých nemovitostí měly následkem krize klesat. Nízké úrokové sazby kompenzují případný pokles ve schopnosti splácet hypotéky, ale drasticky se propadá nabídka, přísun nových nemovitostí na trh,“ sdělil ČTK analytik společnosti Natland Petr Bartoň.

# Cestovní ruch

Zahraniční návštěvnost se meziročně snížila na čtvrtinu -

2,8 ▼

milionu hostů

Počet domácích turistů klesl na 8 milionů osob. Jde o pokles

28 ▼

%

Počet hostů v hotelech klesl v roce 2020 meziročně na 10,8 milionu osob. Jde o pokles

51 ▼

%

„Aktuální výsledky jen potvrzují, jak náročný rok za sebou cestovní ruch má. Počet hostů se meziročně snížil o více než polovinu a návštěvnost ubytovacích zařízení se po několikaletém nepřetržitém růstu propadla na úroveň 90. let,“ říká Marek Rojíček (ČSU).

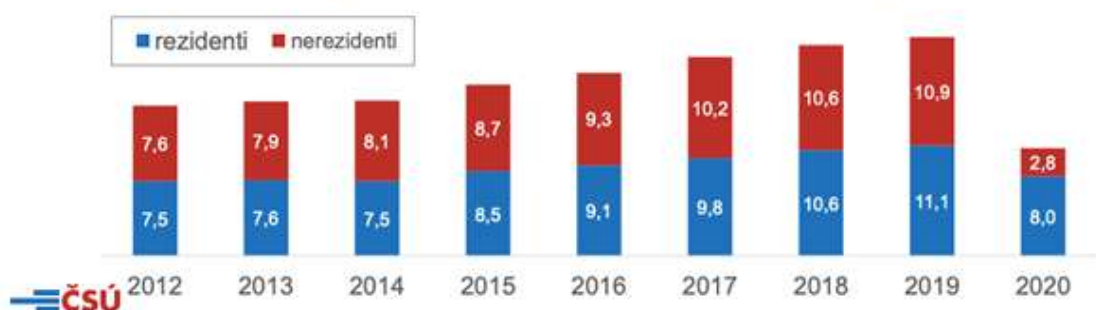
Věděli jste, že



podle Světové organizace cestovního ruchu (UNWTO) klesl v loňském roce mezinárodní počet příjezdů o 74 %?

Uzavírání hranic a restrikce jednotlivých států napříč světem postihla všechny kontinenty. Po světě tak cestovalo o miliardu lidí méně, zhruba polovina úbytku turistů připadala na Evropu.

Počty hostů v letech 2012–2020 (v mil. osob)





# Investice

Nemovitostních fondů je u nás celá řada, navíc o ně pořád roste zájem. Výhodou je, že své peníze mohou do nemovitostí vložit i malí investoři, stačí opravdu malá částka, která se bude postupně zhodnocovat. I tady je ovšem důležité uvědomit si, do čeho se pouštím a počítat s určitou mírou rizika. U nemovitostí je toto riziko ale oproti jiným investicím menší,"  
Tomáš Wildt, Vihorev Group.

Únor 2021

## Věděli jste, že

pokud srovnáme stejné období předešlého roku tak hodnota vlastního kapitálu investičních fondů vzrostla o 8,7 procent? Největší meziměsíční změna se odehrála u ostatních fondů, u kterých hodnota vlastního kapitálu vzrostla o 5,2 miliard korun na 90,9 miliard korun.

### Broker Consulting Index podílových fondů - meziměsíční srovnání

Akciové fondy	+0,16%
Dluhopisové fondy	- 0,73%
Smíšené fondy	-0,16? %
Komoditní fondy	+ 4,34%
České nemovitostní f.	+0,8%



Hodnota vlastního kapitálu investičních fondů na konci prosince činila

613,9

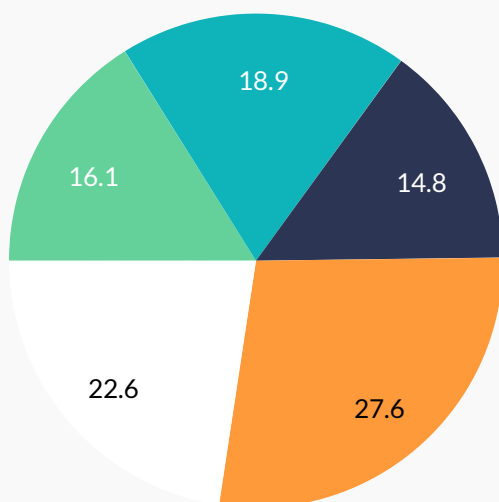
mld. CZK

Oproti listopadu tato hodnota vzrostla o

10,9

mld. CZK

### Vlastní kapitál podle typu fondu k 12/2020



Akciové (16.1%)	Nemovitostní (18.9%)
Ostatní (14.8%)	Dluhopisové (27.6%)
Smíšené (22.6%)	

„Z lednového Broker Consulting Indexu podílových fondů vyplývá, že nejlépe se dařilo komoditním fondům. Jejich výkonnost ve všech obdobích ukazuje, že jsou velice volatilní skupinou podílových fondů, a tudíž je nelze doporučit všem typům investorů. V lednu se příliš nedařilo dluhopisovým fondům a fondům peněžního trhu, které zakončily měsíc se záporným výsledkem,“ okomentoval vývoj jednotlivých fondů Lukáš Vokel, analytik konzervativních investic Broker Consulting.





# Doplňková aktuální témata



"Prázdné byty Airbnb zahýbaly s cenami pronájmů v celé Praze. Někteří majitelé nabídli byty výrazně pod cenou a přilákali tak do centra lidi, kteří by jinak bydleli spíše v okrajovějších částech. Například nezadané nájemce a mladé páry, kterým nevadí se stěhovat.

Byt 2+KK v Praze 1 si dnes můžete pronajmout i za 10 000 korun měsíčně, což je extrémně nízká cena," uvedl Vladimír Zuzák (Maxima Reality).

„Podíl bytů kupovaných na investici je přímo závislý na typu projektu. V exkluzivních projektech je tento podíl výrazně nižší než například v energeticky pasivním rezidenčním areálu Bohdalecké kvarteto, který svými parametry splňuje požadavky většiny investorů. U podobných projektů se podíl investičních bytů pohybuje mezi 30 a 40 procenty," uvedl Pavel Krumpár (JRD).

V centru Prahy  
klesly pronájmy až

30  
%

Počet bytů k  
dlouhodobému  
pronájmu v Praze na  
konci r. 2020 vzrostl

105  
%

Počet jednotek k  
dlouhodobému  
pronájmu bylo k  
12/20

13 627  
bytů

"Investorů je u nás asi třetina. Jsou to spíše malí investoři, kdy investují svoje úspory. Nejčastěji kupují jeden až tři byty v různých lokalitách. Výnosy z nájmu se mohou pohybovat kolem tří procent. To není tolik, kolik to bylo dříve, kdy to bylo třeba až kolem pěti procent. Ale i tak ta tři procenta nejsou špatný výnos. Občas nás oslovují i firmy," Dušan Kunovský (Central Group).

## ZAJÍMAVOSTI

- Podíl nových bytů, které lidé kupují jako investici, loni v Praze vzrostl. U některých projektů takto nakoupené byty tvoří až 40 procent všech jednotek.
- V loňském roce ubylo zahraničních investorů, zejména kvůli koronaviru.