

# Měsíční přehled klíčových ukazatelů realitního trhu

Červenec 2021

Přehled dat

Ceny nových bytů v Praze v červnu meziročně vzrostly o

9,4  
mld Kč. ▲

Nájemné 2+kk v Praze meziročně kleslo o

6,7  
% ▼

Meziroční nárůst cen domů a bytů v České republice v 1. Q 2021 zrychlil na

11,9  
% ▲

Meziroční inflace v červnu zpomalila, činí

2,8  
% ▼

Česká ekonomika ve druhém čtvrtletí stoupla o

7,8  
% ▲

Průměrná sazba hypoték v červnu byla

2,13  
% ▲

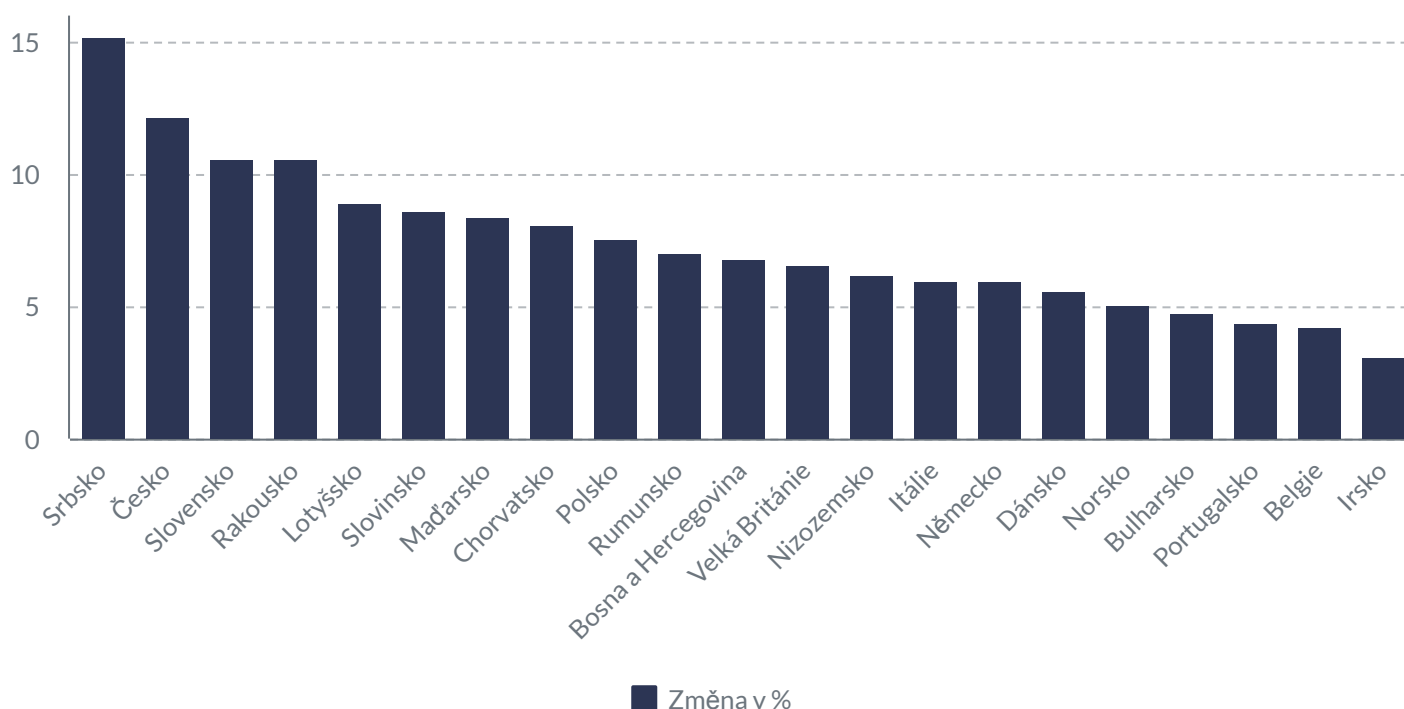
Návštěvnost hotelů v Česku byla v květnu

169 000  
hostů ▲

Podle developerských společností se už **rostoucí ceny a nedostatek stavebních materiálů začínají projevat ve zvýšených cenách bytů**. Na trhu chybí hlavně dřevo, plasty, kovy a izolační materiály. Jednou z příčin je narušení standardního dodavatelsko-odběratelského řetězce kvůli opatřením proti šíření koronaviru, když hranice států byly dlouho uzavřené.



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



# Byty v Praze

Z analýzy developerů vyplývá, že se během druhého čtvrtletí letošního roku **v hlavním městě prodalo rekordních 2650 nových bytů, počet nabízených jednotek se naopak snížil na 3350**. Za celé pololetí se potom v Praze prodalo 4750 nových bytů, meziročně se jednalo téměř dvojnásobek.

*„Do prodeje se dostal nadprůměrný počet nových bytů, i tak ale enormní zájem kupujících dokázal srazit nabídku na historické minimum. Aby se trh s novým bydlením dál nedeformoval, musí vzniknout rovnováha mezi nabídkou a poptávkou. Proto nadále voláme po rychlejší povolování nové výstavby,“ Petr Michálek, Skanska Reality.*

Prodejní ceny nových bytů v Praze koncem června meziročně vzrostly v průměru o

9,4 ▼  
%

..., a to na

118 480

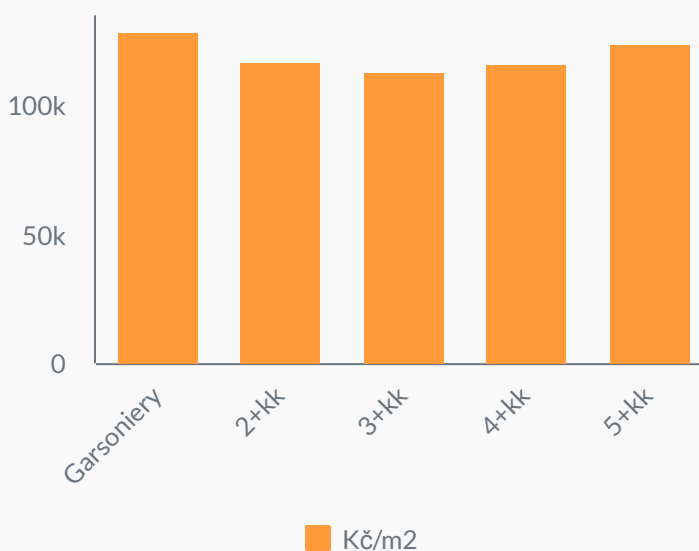
Kč/m<sup>2</sup> ▲

Červenec 2021

Věděli jste, že

se výrazně zvedla průměrná cena jednopokojových bytů? Jednotková cena dosáhla v průměru na 128 278 korun za metr čtvereční.

Průměrná cena bytů v Praze podle dispozice



# Ceny bytů v krajích

V prvním čtvrtletí tohoto roku byla nejdražší Praha, kde stál metr čtvereční 100 000 korun, nejlevnějším krajským městem bylo Ústí nad Labem (26 700 Kč/m<sup>2</sup>). **Tempo růstu bylo nejvyšší za posledních pět let.**

Od konce roku 2015 se ceny bytů v Česku zvýšily v průměru o

86 %

Oproti předchozímu čtvrtletí vzrostly ceny v ČR v průměru o

5,3 %

Červenec 2021

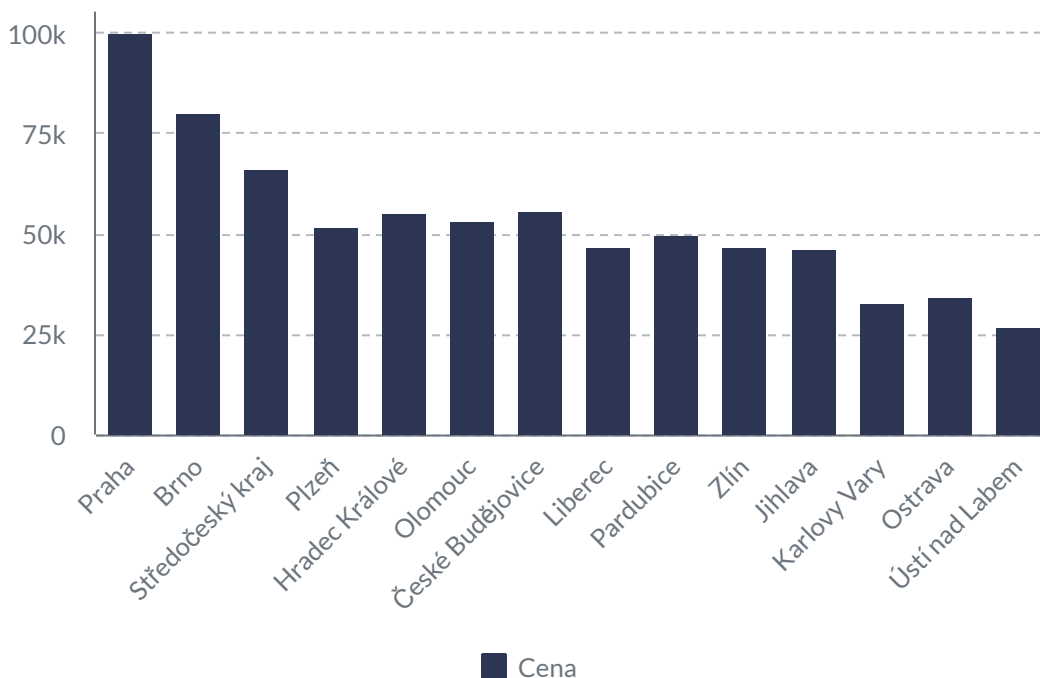
Věděli jste, že

ceny bytů v krajských městech vzrostly průměrně o 19 % na 77 800 Kč/m<sup>2</sup>?

„Nejvíce zdražily byty v Českých Budějovicích, kde stoupla cena za metr čtvereční o 17,8 % na 55 700 korun za metr čtvereční. Ceny rostly významně také v Jihlavě (o 11 %) a ve Zlíně (o 10,2 %),“ doplnil Hána. Byty mezičtvrtletně naopak zlevnily v Plzeňském a Pardubickém kraji, shodně o 0,4 %.

„V prvním čtvrtletí se v developerských projektech, cihlových a panelových domech prodalo 7164 bytů za 34,3 miliardy korun,“ uvedl Petr Hána, Deloitte. Počet prodaných bytů se meziročně zvýšil o čtvrtinu, celková hodnota vzrostla téměř o polovinu.

PRŮMĚRNÉ CENY PRODANÝCH BYTŮ V KRAJSKÝCH MĚSTECH ČR (1.Q 2021)

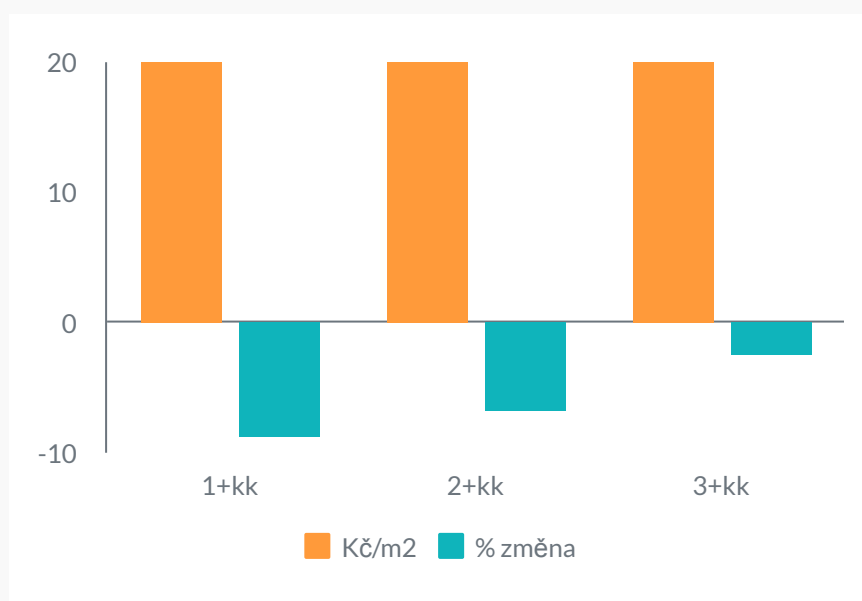


# Nájemné v Česku

Červenec 2021

**Dlouhodobé nájemné bez energií v Praze u dispozice 2+kk ve druhém čtvrtletí 2021 meziročně kleslo o 6,7 % na 14 000 korun měsíčně.** Oproti konci března stagnovalo. Z ostatních pěti největších měst České republiky meziročně kleslo nájemné v Ostravě (o 10,4 %), Plzni (o 2,7 %) a v Brně (o 1,5 %). V Liberci a Olomouci stagnovalo.

Průměrná měsíční cena nájmu a její meziroční změna v 2.Q 2021 v Praze



**„Mezikvartální vývoj cen u nejpoptávanějších dispozic může signalizovat pomyslný bod obratu trhu. Zatímco v uplynulých kvartálech jsme především v Praze sledovali pokles cen, nyní už u většiny dispozic a lokalit stagnují. Rostoucí předraženost vlastního bydlení či návrat studentů do univerzitních měst by v příštích měsících mohly poskytnout impuls ke zvýšení zájmu o nájemní bydlení,“** sdělil ředitel UlovDomov.cz Martin Březina.



# Ceny bytů v EU

**Meziroční nárůst cen domů a bytů v ČR v prvním čtvrtletí 2021 zrychlil na 11,9 %, o čtvrtletí dřív se ceny zvýšily o 8,9 %.**

Oproti poslednímu čtvrtletí 2020 se ceny nemovitostí v EU zvýšily o

4,6  
%



Červenec 2021

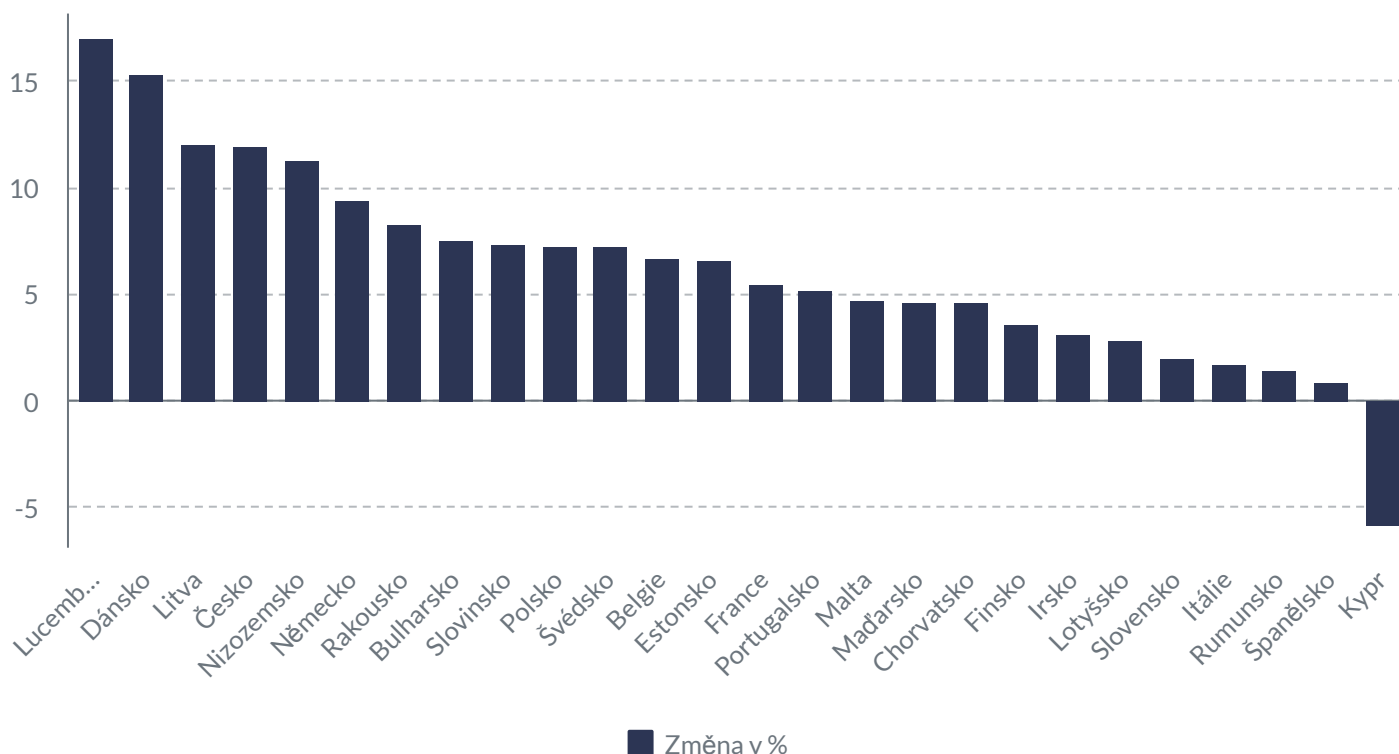
## Věděli jste, že

dostupnost nového bydlení v tuzemsku byla loni ve srovnání 22 evropských zemí druhá nejhorší za **Srbskem**. Nejsnadněji na bydlení dosáhnou Irové, kteří na průměrný nový byt o rozloze 70 metrů čtverečních vynaloží 3,1 ročního platu.

**V České republice rostly ceny nemovitostí v porovnání s ostatními zeměmi EU nejrychleji nepřetržitě od posledního čtvrtletí 2016 do konce třetího čtvrtletí 2017!**

Ceny bytů v prvním čtvrtletí letošního roku vzrostly ve všech zemích EU s výjimkou Kypru, kde se o 5,8 % snížily. Nejvíce se zvýšily v Lucembursku, a to o 17 %.

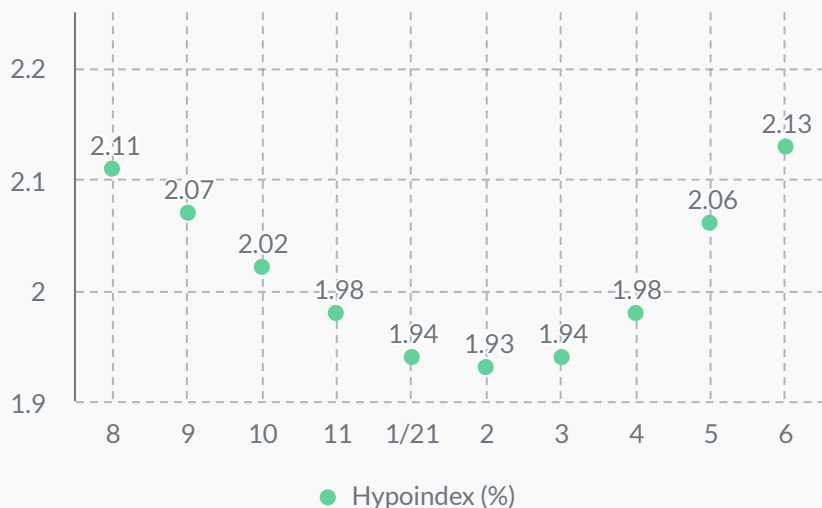
Meziroční změna cen bytů a domů v 1. Q 2021 napříč EU





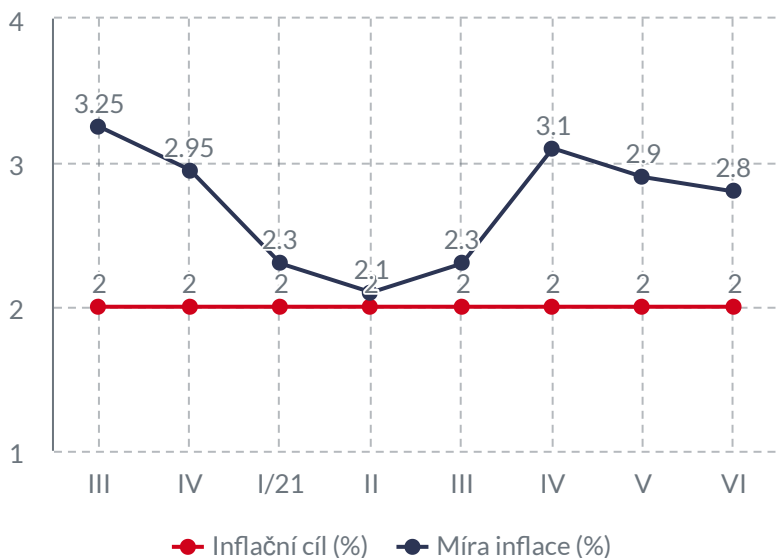
# Vývoj ekonomických ukazatelů

## FINCENTRUM HYPOINDEX - VÝVOJ 2020/21



Během června zvýšily nabídkové sazby hypoték téměř všechny banky. „Lze předpokládat, že **růst bude i nadále pokračovat, a to i díky zvýšení sazeb ze strany ČNB.** To potvrzují dnes platné nabídkové sazby bank, které jsou v některých případech až o 0,8 procentního bodu vyšší než průměrná úroková sazba hypoték podle Fincentrum Hypoindexu,“ uvedl Jiří Sýkora, Fincentrum & Swiss Life Select.

## PROGNÓZA CENOVÉ INFLACE



Červenec 2021

### Věděli jste, že

průměrná částka poskytnutého hypotečního úvěru po květnovém poklesu v červnu opět vzrostla, a to na 3,16 milionu korun?

Růst úrokových sazeb zatím hypoteční trh nepřibrzdil. **„Objem prodaných hypoték s hodnotou 44,47 miliardy korun je po letošním březnu druhým nejúspěšnějším měsícem v historii Fincentrum Hypoindexu.“** V případě počtu sjednaných hypoték je červen podle něj třetím nejúspěšnějším měsícem v jeho historii.

Za poslední rok se průměrná částka hypotečního úvěru zvýšila o více než

**400 000**

korun

Meziroční inflace v červnu klesla na

**2,8**

%

**Na zdražování měly největší vliv ceny aut a pohonných hmot.** Červnová meziroční inflace byla o desetinu bodu vyšší, než odhadovala ČNB ve své prognóze.

Očekává se, že i ve zbytku roku bude meziroční inflace nad dvouprocentním cílem ČNB a může atakovat i tříprocentní hranici.

„Na odhodlanosti centrálních bankéřů dále zvyšovat úrokové sazby se nic nemění“ uvedl David Vagenknecht, Raiffeisenbank. **Růst úrokových sazeb ČNB je podle něj nevyhnutelný a bude pokračovat i ve druhé polovině roku a zřejmě i v roce 2022.**

# Stavební produkce

Stavební výroba v České republice po více než rok trvajícím propadu letos v květnu **poprvé meziročně vzrostla**, konkrétně o 5,8 %. Stavebnictví po začátku koronavirové epidemie od loňského dubna vytrvale oslabovalo. V několika měsících loňského i letošního roku byl meziroční propad stavební produkce dokonce větší než 10 %.

Červenec 2021

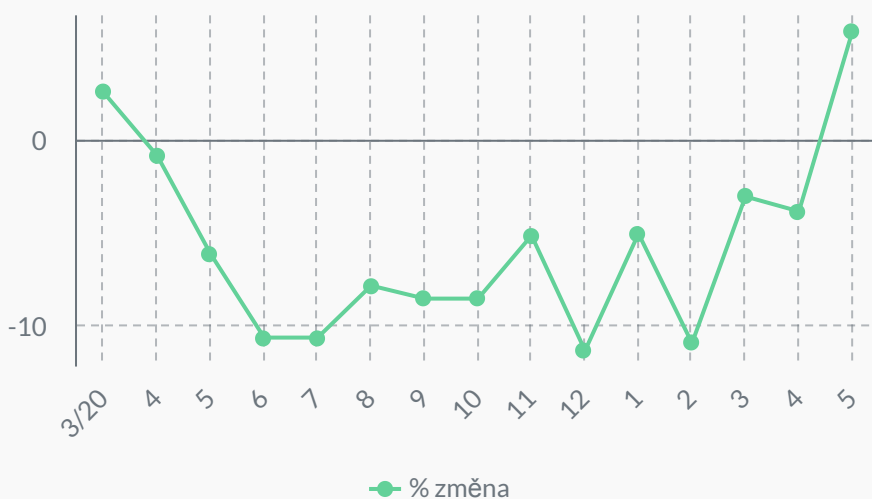
Pozemní  
stavitelství v  
Česku v květnu  
posílilo meziročně  
o

4,5 ▲  
%

Inženýrské  
stavitelství v  
Česku v květnu  
posílilo meziročně  
o

8,8 ▼  
%

## Vývoj meziročních změn stavební produkce



Stavebnictví podle analytiků pomohlo uvolnění proticovidových opatření a příznivé počasí. Brzdou je podle nich stále nedostatek pracovníků a materiálu.

**„Ve stavebnictví zřejmě silně zapůsobilo květnové významné rozvolnění protiepidemických restrikcí a možná i příchod teplejšího počasí. Domácnosti tak mohly začít realizovat plánované opravy a úpravy svých obydlí, které během pandemie odkládaly. Ještě silnější však pravděpodobně byl vliv obnovené poptávky firem po investicích,“** uvedl, Martin Görtler, Komerční banka.

Počet vydaných  
stavebních povolení  
letos v květnu  
meziročně vzrostl o

15,1 ▲  
%

Zvýšila se také  
orientační hodnota  
stavebních  
povolení o 1,2 % na

36,6 ▼  
mld Kč.

**„Nárůst cen stavebních materiálů je živelný, bez možnosti jakékoliv předvídatelnosti, a to v řádech jednotek, desítek i stovek procent. V cenách nových bytů v aktuálních nabídkách se to už projevovat začíná.“**

U projektů se zahájeným prodejem bytových jednotek, které ještě nevstoupily do fáze výstavby, je samozřejmě nemožné vícenáklady zpětně přenést na klienta, který si byt již zakoupil. Bude věcí vyjednávání právě na úrovni dodavatelů a investorů, kdo tyto vícenáklady nakonec zaplatí,“ uvedla Renata Vildomcová, Skanska Reality .

# Cestovní ruch

České hotely v květnu navštívilo

169 000

hostů

Z toho bylo

130 000

rezidentů

**Meziročně se jednalo o nárůst přesahující 100 tisíc hostů.** Nárůst hostů tak v souvislosti s rozvolněním proticovidových opatření nadále pokračuje. Pořád byla v květnu drtivá většina hostů z České republiky, nerezidentů se v tuzemských hotelech ubytovalo pouze 39 tisíc. V červnových statistikách by měl růst pokračovat výraznějším tempem.

Červenec 2021

Věděli jste, že

oproti předešlému měsíci došlo k více než dvojnásobnému nárůstu návštěvnosti hotelů?

**Dovolenou doma, na vlastní chatě nebo u příbuzných letos podle průzkumu společnosti Sodexo Benefits stráví 31 % Čechů.** Na svou chalupu se nejčastěji chystají lidé z Královéhradeckého, Karlovarského a Moravskoslezského kraje. Léto strávené pod stanem nebo v karavanu plánuje 17 % českých turistů. Na dovolenou si musí šetřit 56 % lidí, před dvěma lety to bylo 80 %. Nejvíce lidí, 36 %, počítá s náklady mezi pěti a deseti tisíci na osobu.

**Dovolenou v hotelu plánuje zhruba 32 % českých cestovatelů, 27 % se ubytuje v hostelech nebo penzionech.** Podobný průzkum, který si firma Sodexo Benefits nechala zpracovat před dvěma lety, ukázal, že letní pobyt v hotelu nebo penzionu, za který v porovnání s jinými typy ubytování lidé zaplatí zpravidla více, si dopřálo 84 % Čechů.





# Česká ekonomika

Česká republika podle Evropské komise více než řada jiných zemí doplatila na špatný vývoj zimní vlny pandemie a rázná omezení. V souvislosti s nimi v prvním čtvrtletí **mezičtvrtletně klesl HDP o 0,3 %**. Zotavovat se začala ekonomika od druhé poloviny dubna a postupně začala růst nálada mezi spotřebiteli i firmami.

Růst české ekonomiky by se letos měl přiblížit

4 ▲

%



„Celkově červencový průzkum ukazuje na **slabá místa české ekonomiky, kterými jsou letos problémy s logistikou a s chybějícími zaměstnanci**. Je proto pravděpodobné, že v dalších měsících uvidíme zpomalování výroby největšího tuzemského odvětví – průmyslu, nicméně oživení ve službách by mělo zajistit pokračování ekonomického růstu ČR,“ uvedl analytik ČSOB Petr Dufek.

Červenec 2021

## Věděli jste, že

podle předpovědi Evropské komise vzroste HDP České republiky i přes tvrdé dopady jarních omezení o 3,9 %, v příštím roce potom o 4,5 %?

„**Česká ekonomika druhým kvartálem odstartovala růstový trend.** Předběžný odhad HDP sice přinesl mírné zklamání, s větší odchylkou skutečnosti od očekávání však s ohledem na bezprecedentní změny v ekonomice bylo nutné počítat,“ popsal pro ČTK analytik UniCredit Bank Patrik Rožumberský. „Předběžný výsledek českého HDP za druhý kvartál nelze označit jinak než zklamáním,“ uvedl i analytik ČSOB Petr Dufek.

V letošním i příštím roce by podle komise měla k oživení přispět zejména poptávka domácností, kterou bude podporovat relativně stabilní situace na pracovním trhu a vysoká úroveň soukromých úspor. Problémy naopak může způsobovat omezení dodávek surovin a materiálů včetně polovodičů, to se může projevit na produkci a exportu automobilového průmyslu.









# Investice do fondů kolektivního investování

Červenec 2021



## Věděli jste, že

majetek ve fondech kolektivního investování se za první čtvrtletí 2021 zvýšil meziročně o 29 miliard na 619 miliard korun?

Typ fondu	1 měsíc	12 měsíců	60 měsíců
 Nemovitostní fondy	0,65 %	2,39 %	20,16 %
 Dluhopisové fondy	-0,06 %	-1,68 %	-5,05 %
 Fondy peněžního trhu	-0,10 %	-1,51 %	1,87 %
 Komoditní fondy	1,46 %	48,06 %	18,27 %



**Průměrný český investor do podílových fondů v prvním pololetí letošního roku vydělal 5,51 %.** Výrazně se rozevřely nůžky mezi jednotlivými typy fondů, akciové se vezly na pozitivní vlně dosahování dalších rekordů na mnoha burzách. Vyplývá to z **Indexu českého investora (CII750)**, který sleduje výkonnost 750 investičních fondů na českém kapitálovém trhu.

Červnové výsledky Broker Consulting Indexu podílových fondů potvrdily silnou pozici komoditních fondů, které meziměsíčně posílily o 1,46 %. Od začátku roku zaznamenaly téměř pětínový nárůst. **V červnu posílily taky nemovitostní a akciové fondy, oproti tomu dluhopisové fondy a fondy peněžního trhu nevybočily ze svého klesajícího trendu a skončily se ztrátou -0,06 %, respektive -0,10 %.**

**„Vyššího zhodnocení dosahuje letos dynamický český investor držící v portfoliu akciové podílové fondy. Ty mu za uplynulé dva kvartály přinesly podle Indexu českého investora zisk 11,34 procenta. Naopak horší výkonnosti čelí konzervativní investor, když jsou dluhopisové fondy po půl roce de facto na stejné výchozí úrovni,“** okomentoval Richard Bechník, Fincentrum & Swiss Life Select .



# Doplňková aktuální témata



Červenec 2021

**Životní úroveň domácností je téměř shodná jako před pandemií.** Zatímco z epidemického hlediska koronavirová krize nejsilněji udeřila v letošním prvním čtvrtletí, hodnocení životní úrovně domácností se od loňska znatelně zlepšilo. Index finanční situace domácností, je srovnatelný s hodnotami z roku 2019. Vnímání hospodářské situace Česka se ale vzhledem k loňskému roku zhoršilo.



**„Systematická podpora zaměstnanosti v době lockdownů účinně zabránila ztrátě práce a příjmů na straně domácností.**

*Potvrzuje to bezprecedentní nárůst hrubých úspor domácností, které jsou nyní nejvyšší od okamžiku vzniku ČR. I přes pokračující pokles ekonomiky v prvním čtvrtletí 2021 tak nálada zůstává optimistická. Náklady lockdownu byly totiž přesunuty na veřejné rozpočty, které se dostaly na neudržitelnou dráhu,“ uvedl Mojmir Hampl, KPMG ČR.*

Stále je podle Hampla ale patrné, že v některých zejména nízkopříjmových skupinách ekonomické obtíže přetrvávají. **15 % ekonomicky aktivních lidí zaznamenalo výrazné snížení příjmu, zároveň ale u přibližně stejné části (13 %) se příjem zvýšil.** Zvýšení příjmu je typické pro vysokopříjmové domácnosti s příjmem přes 40 000 korun čistého měsíčně.

**Věděli jste, že**

každoročně se přestěhuje zhruba 250 tisíc lidí? Nejčastěji míří do Prahy nebo Plzeňského kraje. Naopak nejvíce Čechů opouští Moravskoslezský kraj.

Češi se v průměru přestěhují za svůj život

**3x**

Roli v tom, že se Češi stěhují tak málo, hraje situace na realitním trhu i zvyky Čechů. **„V současné době bydlí ve vlastním osm z deseti Čechů. Pouze 20 procent si bydlení pronajímá. To je výrazně více, než je průměr Evropské unie. V ní je tento poměr 70 ku 30 ve prospěch vlastního bydlení,“** řekl Jiří Šedivý, AČSS .