

Měsíční přehled klíčových ukazatelů realitního trhu

Únor 2023

Přehled dat

Průměrná prodejní
cena bytů je v Česku

93 300

Kč/m²

Průměrná
prodejní cena
bytů je v Praze

116 600

Kč/m²

Počet
dokončených bytů
meziročně klesl o

15,4

%

Návštěvnost
hotelů v Česku
meziměsíčně
klesla na

850

tisíc hostů

... z toho bylo
rezidentů

395

tisíc



Míra inflace
zrychlila na

17,5

%

Průměrná
úroková sazba
hypoték mírně
vzrostla na

6,37

%

Věděli jste, že

Byty v Česku ve čtvrtém čtvrtletí
poprvé od roku 2013 zlevnily



Začátek roku byl úspěšný napříč kapitálovými trhy

**Turismus v Česku by se měl na úroveň před covidem vrátit
nejdříve v roce 2025**

Česká ekonomika se na konci loňského roku dostala do recese

Nemovitostní fondy by mohly mít ve vlastnictví tisíce nájemních bytů v Praze, protože nájmy stoupají vzhledem k poklesu prodeje bytů do vlastnictví.

Tři z deseti Čechů přemýšlí, že si do pěti let koupí byt nebo dům



Byty v Praze



V posledním čtvrtletí roku 2022 došlo k mezičtvrtletnímu **poklesu cen prodaných bytů v Praze o 2,4 %**. Metr čtvereční vyšel kupce v průměru na 116 600 korun.

Únor 2023

Věděli jste, že

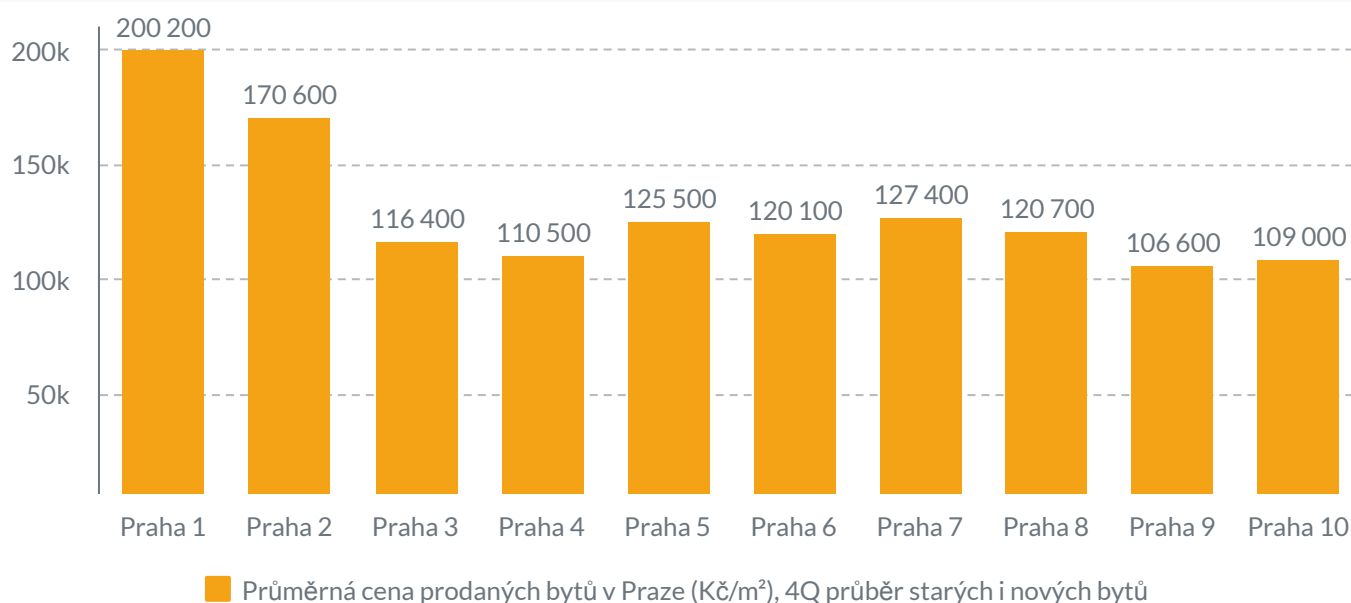
V Praze reálné ceny prodaných bytů poklesly o více než 2 %



Ceny pronájmů v Praze začínají klesat

Nájemné v hlavním městě bylo během loňského roku poměrně odtržené od vývoje celého trhu v Česku. I když v ostatních městech a regionech ceny nájmu klesaly, tak v Praze naopak pokračovaly v růstu. Pokud se podíváme na data od společnosti RE/MAX G8 Realty za **poslední čtvrtletí roku 2022**, zjistíme, že **ceny nájmu i v této době ještě rostly**. Nájem za metr čtvereční v Praze se vyšplhal na částku 358 Kč/m² za měsíc.

Začátek prvního čtvrtletí roku 2023 ale už přineslo **změnu, ceny nájmu se začaly snižovat**. Aktuálně klesla cena za metr čtvereční v Praze pod 350 Kč. Nejvyšší ceny v Praze bylo dosaženo v září a prosinci loňského roku, a to v průměru až 367 Kč za m².



Ceny bytů v ČR

Únor 2023

V průběhu čtvrtého čtvrtletí roku 2022 došlo v České republice k prvnímu mezikvartálnímu poklesu cen bytů od začátku roku 2013. **Průměrně se snížily o 0,7 %.**

Trh s nemovitostmi nadále pokračoval v klesajícím trendu, kdy se mírně snížila poptávka jak u bytů, tak u rodinných domů. Ceny pozemků i nadále rostly, poptávka po nich zůstala stabilní. Tyto závěry vyplynuly z HB Indexu poskytnutého Hypoteční bankou.

Věděli jste, že

Byty v Česku ve čtvrtém čtvrtletí poprvé od roku 2013 zlevnily



V případě **rodinných domů** se tempo růstu cen mezi čtvrtletími **zpomalilo z 2,6 na 1,8 %**, zatímco u pozemků se cena nadále zvyšovala o 4,5 %. U bytů pokračoval trend snižující se poptávky, s celkovým poklesem o 30 % v roce 2022 v porovnání s předchozím rokem. To vedlo ke **zvýšení zájmu o nájemní bydlení**, protože vysoké úrokové sazby a snížení dostupnosti bytů ztížily jejich pořízení. Důsledkem nižší poptávky bylo také **zvýšení počtu dostupných bytů na trhu o 100 % v porovnání s rokem 2021.**

Ceny bytů klesly v celé zemi, přičemž největší průměrné poklesy se vyskytly v Karlovarském, Moravskoslezském a Středočeském kraji (o 2 %). V Praze zůstávají ceny zatím relativně stabilní.



Vývoj ekonomických ukazatelů

Únor 2023

Míra inflace
vzrostla na

17,5
%



Průměrná
úroková sazba
hypoték mírně
vzrostla na

6,37
%



Věděli jste, že



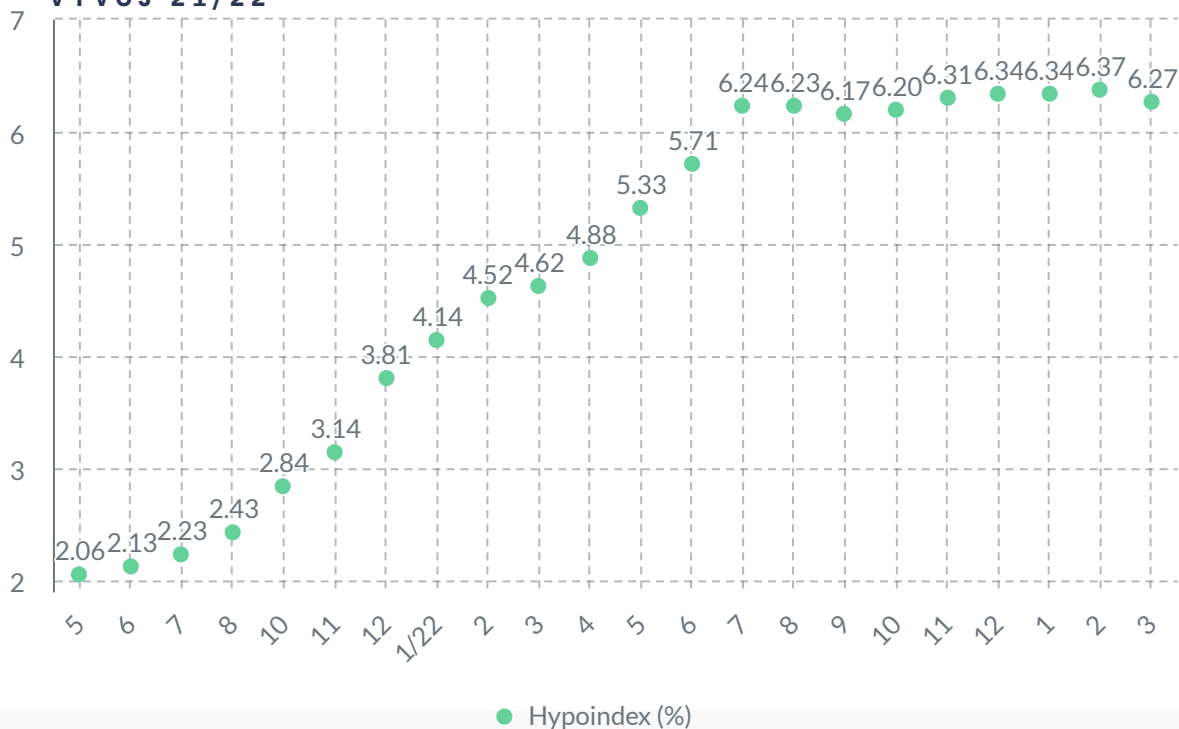
Podle ČSÚ byly ceny v lednu proti prosinci vyšší o 6 %.

Podle údajů Hypoindexu od společnosti Fincentrum se průměrná nabídková sazba hypotečního úvěru pro 80 % hodnoty nemovitosti na začátku února mírně zvýšila z lednových 6,34 % na 6,37 %. Odborníci předpovídají, že se v blízké budoucnosti bude **výše sazeb pravděpodobně stabilizovat.**

Pro příští měsíce očekává Jiří Sýkora (analytik Fincentrum & Swiss Life Select) stagnaci úrokových sazeb hypoték, a to do doby, než začne Česká národní banka (ČNB) snižovat základní úrokovou sazbu. „Toto asi nelze čekat dříve než koncem letošního roku. Při optimistických předpovědích by tak úroková sazba hypoték mohla **začít klesat koncem letošního roku** a při těch pesimističtějších předpovědích bychom se poklesu mohli dočkat až **na jaře roku 2024**. Nicméně půjde o pokles v řádu nízkých desetin procenta,“ dodal Sýkora.



FINCENTRUM HYPOINDEX -
VÝVOJ 21/22



Stavební produkce

Únor 2023

V lednu došlo v Česku k nárůstu stavební výroby, která **meziročně vzrostla o 5,4 %**. Tuto informaci zveřejnil Český statistický úřad (ČSÚ). Statistici revidovali údaje za prosinec, kdy došlo k **meziročnímu poklesu o 2,6 %**. V lednu se dařilo **pozemnímu stavitelství**, což zahrnuje stavbu bytových i nebytových budov, zatímco **produkce inženýrského stavitelství**, tedy výstavba silnic, telekomunikačních a energetických sítí, **meziročně klesla**. Mezi měsíci prosinec 2022 a leden 2023 byla stavební produkce vyšší o 5,1 %.



Věděli jste, že

Stavební výroba v lednu meziročně vzrostla

Meziměsíčně byla stavební produkce vyšší o

5,4
%

Produkce pozemního stavitelství meziročně vzrostla o

7,9
%

Produkce inženýrského stavitelství meziročně klesla o

4,2
%

Počet dokončených bytů klesl meziročně o

15,4
%

Stavební úřady vydaly v lednu **6241 stavebních povolení**, což bylo meziročně **o 7,4 % méně**. Orientační **hodnota povolených staveb vrostla o 35,8 %** na 45,6 miliardy korun.

„Lednový růst orientační hodnoty byl **ovlivněn povolením významných staveb dopravní infrastruktury** a také **nebytových budov**. Po jejich modelovém vyloučení a zohlednění cenového vývoje se v orientační hodnotě dostaneme na úroveň ledna 2022,“ uvedl ředitel odboru statistiky zemědělství a lesnictví, průmyslu, stavebnictví a energetiky ČSÚ.

V lednu byl meziroční pokles počtu zahájených bytů 8,8 % na 2687 bytů a počet dokončených bytů klesl o 15,4 % na 2981 bytů.

Statisticy uvádějí, že **nedostatek zaměstnanců** stále ovlivňuje stavební firmy. Průměrný počet zaměstnanců v průběhu roku se snížil o 0,9 % a jejich průměrná hrubá měsíční mzda vzrostla o 14,9 % v meziročním srovnání.

Cestovní ruch

Únor 2023

Návštěvnost hotelů v Česku meziměsíčně klesla na

850

tisíc hostů

... z toho bylo rezidentů

395

tisíc

Věděli jste, že

Návštěvnost hotelů v lednu meziměsíčně poklesla, meziročně ale dosáhla lepších výsledků

Celkem hosté v tuzemských hotelech strávili **1,97 milionu nocí**. Pro porovnání v prosinci 2022 se v Česku ubytovalo více než 1 milion hostů. Počet rezidentů byl velmi podobný, a to 430 tisíc.

Meziročně byla návštěvnost hotelů během ledna 2023 vyšší zhruba o

350

tisíc hostů

Meziročně byl počet rezidentů během ledna 2023 vyšší zhruba o

90

tisíc hostů

Turismus v Česku by se měl na úroveň před covidem vrátit nejdříve v roce 2025

Podle České unie cestovního ruchu (ČUCR) se turistický sektor v České republice nejspíše vrátí do stavu před pandemií covidu, tedy roku 2019, až v roce 2025. Pokud vláda přijme opatření, jako například **úpravu sazeb daně z přidané hodnoty (DPH)** nebo **zvýšení sociálních odvodů** pro zaměstnavatele, může se však obnova sektoru ještě více zpomalit. Podle unie nejsou optimistická ani data o loňském cestovním ruchu, která publikoval Český statistický úřad (ČSÚ). Loni se v Česku ubytovalo 19,5 milionu turistů, což je **meziroční nárůst o 71 %**, ale **v porovnání s rokem 2019 návštěvnost klesla o 11 %**.

„S počtem 19,5 milionu turistů v roce 2022 jsme zhruba někde na úrovních před rokem 2017. Zhruba 50,6 milionu přenocování zní skvěle, ale je to úroveň zhruba roku 2016,“ řekl předseda výboru ČUCR Jakub Juračka. Domácímu cestovnímu ruchu podle něj **chybí pracovní síla**. Doplnil, že v době koronavirové pandemie obor opustil každý desátý zaměstnanec. „Je důležité, aby vláda nečinila přímé kroky proti zotavení sektoru,“ dodal Juračka.

Česká ekonomika

Únor 2023

Česká ekonomika
ve 4.q. meziročně
klesla o

0,4

%



Za rok 2023 ČNB
odhaduje pokles
HDP o

0,3

%



Věděli jste, že

Podle údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) zaznamenala česká ekonomika v posledním čtvrtletí loňského roku pokles o 0,4 % v porovnání s předchozím čtvrtletím, čímž se **dostala do recese**.

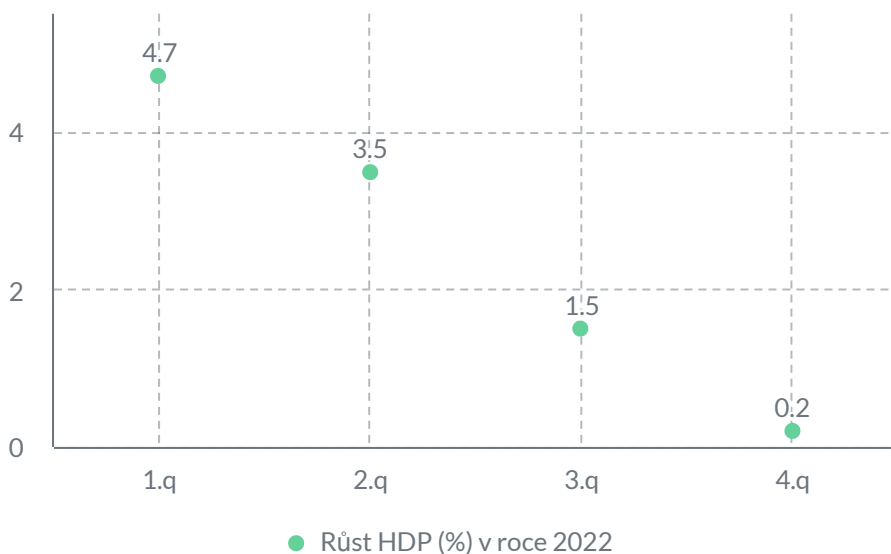


Mezičtvrtletní pokles ekonomiky byl zaznamenán i ve třetím čtvrtletí.

Celkově se však **HDP za celý minulý rok zvýšil o 2,4 %**. Analytici uvádějí, že příčinou propadu ekonomiky byla zejména **snížená spotřeba domácností**. Nicméně očekávají mírné oživení ekonomiky od druhého čtvrtletí letošního roku.



Bilanci ve čtvrtém čtvrtletí loňského roku negativně ovlivnily zejména **klesající výdaje na konečnou spotřebu domácností**. Meziročně se snížily o 5,5 %. Lidé méně nakupovali hlavně předměty dlouhodobé spotřeby. „Významně klesaly i **výdaje na potraviny**, které se meziročně snížily o více než deset procent, ale pokles byl zaznamenán i u dalších položek. **Rostly pouze výdaje za služby**,“ uvedl ředitel odboru národních účtů ČSÚ Vladimír Kermiet.









Investice do fondů kolektivního investování

Únor 2023

Začátek roku byl úspěšný napříč kapitálovými trhy

Všechny sledované fondy skončily v lednu **v zelených číslech**, přičemž **akciové fondy vykázaly největší růst o 7,85 %**. Dluhopisy a fondy peněžního trhu mírně rostly, zatímco komoditní fondy se zpomalily v důsledku poklesu cen zemního plynu a ropy. **Nemovitostní fondy** opět potvrdily svůj **dlouhodobý růstový trend**, tentokrát růstem o 0,31 %. I přestože se očekává mírné zpomalení trhu v důsledku propadu hypotečních úvěrů, stále dosahují pozitivních výsledků. V minulém roce byly dokonce **nejvýkonnějším aktivem s výnosem lehce přes 7 %**. Komoditní fondy si za leden připsaly nejnižší výsledky ze všech sledovaných fondů s nárůstem pouze o 0,27 procentního bodu. Investiční experti již hovoří o tom, že se recese pravděpodobně v České republice úplně vyhne.

Typ fondu	1 měsíc	12 měsíců	60 měsíců
 Nemovitostní fondy	0,31 %	7,55 %	27,82 %
 Dluhopisové fondy	2,04 %	-9,12 %	-15,09 %
 Fondy peněžního trhu	1,56 %	-1,09 %	-1,39 %
 Komoditní fondy	0,27 %	-5,20 %	24,61 %

„Výhled pro letošní rok zatím vypadá **mnohem pozitivněji**, než jaký byl v loňském roce. **Energetickou krizi** máme již z velké části za sebou a ceny energií se pomalu a opatrně vrací na předkrizové hodnoty. **Inflace** sice ještě roste, ale výhled je pozitivní a vysoké úrokové sazby nebudou mít podle makrodat a modelů nejspíše tak velký dopad na ekonomiku, jak se původně očekávalo,“ okomentoval aktuální výsledky indexu Martin Novák, hlavní analytik společnosti Broker Consulting.

Doplňková aktuální témata



Tři z deseti Čechů přemýšlí, že si do pěti let koupí byt nebo dům

Podle průzkumu agentury Ipsos pro společnost Broker Consulting zvažuje nákup domu nebo bytu třetina Čechů, zatímco tři z deseti plánují takový krok v nadcházejících pěti letech. Nicméně více než třetina respondentů v důsledku zdražování hypoték a energií odložila nebo zrušila svůj záměr nákupu nemovitosti



Únor 2023

Věděli jste, že



Nákup nemovitosti kvůli ekonomické situaci, vyšším úrokovým sazbám hypoték a nárůstu cen energií, zrušilo 10 % lidí a 26 % odložilo

V Praze by mohly být tisíce nájemních bytů v držení nemovitostních fondů

Nemovitostní fondy by mohly mít ve vlastnictví **tisíce nájemních bytů v Praze**, protože nájem stoupají vzhledem k poklesu prodejů bytů do vlastnictví.

Nová studie Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí ukazuje, že **zájem investorů o nákupy projektů začíná růst** poté, co byl loňský rok pro trh nemovitostí poměrně těžký. Podle odhadů Asociace nájemního bydlení (ANB) získali velcí investoři, včetně nemovitostních fondů a developerů, v roce 2021 kolem 2000 bytů, což je více než dvojnásobek proti roku předchozímu. „V roce 2023 ale cítím společně s drobným poklesem cen bytů a **vzrůstajícím zájmem ze strany nájemníků** opět vzrůstající tendenci,“ řekl viceprezident ANB Stanislav Kubáček.

Podle dostupných dat žije v Česku v **nájemním bydlení zhruba 22 % obyvatel, což je méně než v západní Evropě**, kde to bývá více než **dvojnásobek**. Vzhledem k vysokým cenám bytů a hypotékám a rostoucí inflaci se v druhé polovině loňského roku zpomalil prodej bytů a mnoho developerů začalo uvažovat o **projektech nájemního bydlení**.