

Měsíční přehled klíčových ukazatelů realitního trhu

Přehled dat

Česká ekonomika ve 4.q. meziročně klesla o

0,4

%



Průměrná prodejní cena bytů je v Praze

123 000

Kč/m²



Počet dokončených bytů meziročně vzrostl o

40,6

%



Návštěvnost hotelů v Česku meziměsíčně stoupla na

1,2

milionu hostů



Celkem hosté v tuzemských hotelech v tomto měsíci strávili

2,88

milionu nocí



Míra inflace zpomalila na

12,7

%



Průměrná úroková sazba hypoték vzrostla na

6,32

%



Věděli jste, že



Praha se poprvé v historii stala jednou z pěti nejpopulárnějších kongresových destinací na světě.



Poptávka po bytech v Praze opět roste

Změna daně z nemovitosti podle analytiků zdraží nájemní bydlení

Bankovní asociace letos očekává růst HDP 0,4 %

Kapitálový trh v Česku překonal hranici dvou bilionů

Nájemné v Česku vzrostlo na 8746 korun za měsíc, roste i nadále

Ceny menších i větších bytů v Česku klesají

Meziroční inflace v dubnu zvolnila na 12,7 %



Ceny bytů v ČR

Ceny menších i větších bytů v Česku klesají

Prodejní ceny menších i větších bytů v Česku za poslední rok klesly. Největší pokrok v tomto směru zaznamenala **Ostrava, kde kupující nyní platí o 15,8 % méně než v předchozím roce** za byty o velikosti do 70 metrů čtverečních. V Českých Budějovicích pak potenciální zájemci ušetří nejvíce u bytů o velikosti od 70 do 130 čtverečních metrů, jejichž ceny klesly dokonce o 17 %. **Naopak nájemné zdražuje, a to například v Praze**, kde lidé v porovnání s rokem 2021 platí o téměř 40 % více.

Květen 2023

Věděli jste, že



Za jeden metr čtvereční zastavěné plochy v Ostravě zájemci nyní platí 41 100 korun, což je o 7 700 korun méně než před rokem.



Sen mnoha Čechů o vlastním bydlení se zdá být v poslední době stále vzdálenějším z důvodu současných ekonomických podmínek. Podle nedávné analýzy přední světové společnosti PriceHubble, která se specializuje na datově orientovaná řešení v oblasti nemovitostí a finančních trhů, **se situace ale zlepšuje**. Tato analýza se zaměřila na situaci v letech 2021 až 2023.

Podle uvedené zprávy došlo ve většině krajských měst v Česku k **poklesu cen bytů během posledního roku**. Největší propad cen bytů o rozloze do 70 metrů čtverečních byl zaznamenán v Ostravě. Za jeden metr čtvereční zastavěné plochy tam zájemci nyní platí 41 100 korun, což je o 7 700 korun méně než před rokem. Podobným tempem se ceny snížily i v Pardubicích, kde je možné takový byt pořídit za 69 100 korun za metr čtvereční s poklesem kolem 15 %. I v Brně a Praze došlo ke zlevnění.

Ceny bytů Praze

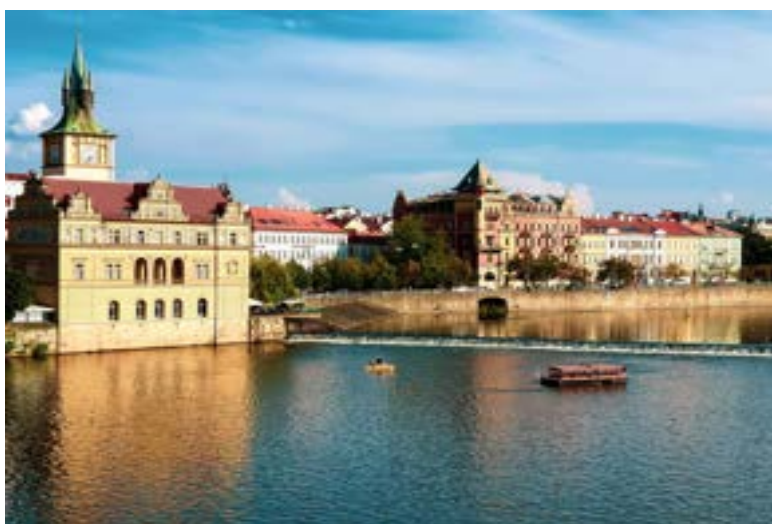
Květen 2023

Na pražském trhu s byty lze pozorovat **postupné probouzení po dlouhé stagnaci**, což vede k oživení prodejů. I přes tuto aktivitu jsou však patrné výrazné rozdíly v cenách mezi novými a staršími nemovitostmi, přičemž kvalitní a prémiové byty si stále udržují své ceny. Kupující také kladou stále vyšší **nároky na standard vybavení bytů a požadují nabízené doplňkové služby**. Vzhledem ke ztížené dostupnosti hypoték, vysokým cenám nemovitostí, urbanizaci a migraci se rovněž zvyšuje zájem o institucionální nájemní bydlení.

Věděli jste, že



Poptávka po bytech v Praze opět roste



Novostavby: Konec stagnace a oživení prodejů

Během minulého roku se nabídka na trhu postupně rozšiřovala, ale poptávka zůstává slabší kvůli vyšším úrokovým sazbám. **Ceny nových bytů se za posledních šest měsíců téměř nezměnily** a očekávané zlevňování nenastalo. Průměrná nabídková cena bytu dosáhla 9,7 milionu korun, a metr čtvereční byl nabízen za 151 970 korun.

Sekundární trh: Korekce cen a klíčová role lokality

V posledních šesti měsících došlo na sekundárním trhu k mírnému poklesu cen o průměrných 2,2 %. Podobně jako u novostaveb, i u starších bytů se vyskytuje výrazný rozptyl cen. Tento rozdíl je ovlivněn lokalitou, typem a kvalitou nemovitosti. Důležitou roli hraje také stav konkrétní jednotky. V okrajových částech Prahy se prodejní ceny snížily dokonce o více než 10 %.

Průměrná nabídková cena bytu se pohybovala kolem 8,5 milionu korun, přičemž prodejci požadovali průměrnou cenu 119 470 korun za metr čtvereční. **Výrazný pokles nabídky starších bytů (-14,2 %)** naznačuje, že majitelé vyjádřili obavy z nižších cen a stáhli tyto byty z prodeje.

Prémiový segment: Růst cen a rozšíření nabídky

V prémiovém segmentu trhu s byty jsme zaznamenali mírný nárůst prodejních cen a rozšíření dostupné nabídky. Ceny prodaných novostaveb bytů vzrostly o 1,9 % během posledních šesti měsíců a dosáhly hodnoty 202 430 Kč/m². **Kupující stále vnímají nové prémiové nemovitosti jako stabilní investici.** Vzhledem k ceně za metr čtvereční jsou nejdražšími byty ve výběru jednotky 5+kk a 5+1, zatímco u prodaných jednotek se jedná o byty s dispozicí 4+kk a 4+1.

Nájemné v ČR

Nájemné v Česku vzrostlo na 8746 korun za měsíc, roste i nadále

V prvním čtvrtletí letošního roku došlo v Česku k **meziročnímu průměrnému nárůstu nájemného o 12,3 % na 8 746 korun měsíčně.**

Růst cen pronájmů pokračuje i ve druhém čtvrtletí, přičemž zatím dosáhl 16,7 %. Podle průzkumu provedeného finančně-poradenskou společností Patron GO lidé v květnu průměrně platili 9 394 korun měsíčně.

Květen 2023

Věděli jste, že



Podle odhadu Jiřího Patáka z Patron GO nájem ještě podraží

Ceny nájemného podle Jiřího Patáka z Patron GO porostou i v budoucnu. „Lze to vyčíst z prozatímního vývoje ve druhém čtvrtletí, ale také kvůli plánovanému zvýšení daně z nemovitosti. To se promítne právě do nájmu. Majitelům se zvýší náklady – a ti si je nechají zaplatit od nájemníků jedna k jedné. **Očekávám, že stovky až tisíce korun navíc, které chce stát na každém bytě vybrat, pronajímatelé zohlední a nájem podraží,**“ řekl Paták.



Například realitní společnost 21 Century uvádí, že průměrná cena nájmu v České republice se těsně pohybuje pod hranicí 300 korun za metr čtvereční. Meziročně se celková cena nájmu zvýšila o 200 až 300 korun, přičemž nejvyšší ceny za metr čtvereční jsou v Praze.

Podle údajů společnosti byla průměrná cena za metr čtvereční v prvním čtvrtletí letošního roku 394 korun, zatímco v minulém roce to bylo 349 korun. Nejnižší nájemné je pak v Moravskoslezském a Ústeckém kraji, kde se cena za metr čtvereční pohybuje kolem 180 a 170 korun. Tomáš Jelínek, výkonný ředitel společnosti, dodal, že ceny nájmu budou i nadále stoupat z důvodu regulace hypoték a vysoké inflace, které odradily developery od výstavby nových rezidenčních nemovitostí.

Vývoj ekonomických ukazatelů

Květen 2023

Míra inflace
zpomalila na

12,7
%



Průměrná
úroková sazba
hypoték vzrostla na

6,32
%



Věděli jste, že



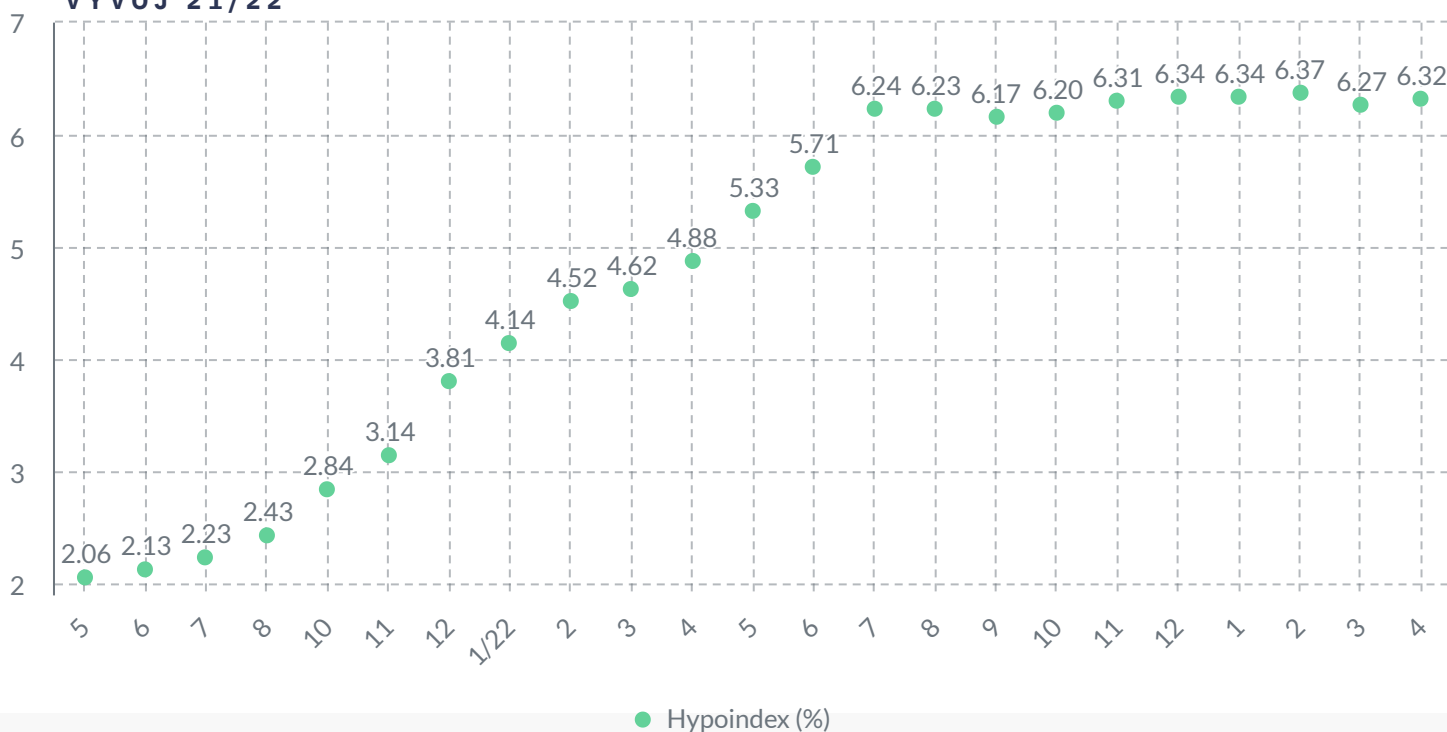
ČNB zmírní pravidla pro poskytování hypoték

Podle Swiss Life Hypoindexu se na začátku května mírně zvýšila průměrná sazba hypoték z 6,30 % na 6,32 %. Index se zaměřuje na aktuální průměrnou nabídkovou sazbu hypotečního úvěru ve výši 80 % hodnoty nemovitosti.

„Hypoindex již druhý měsíc po sobě vykázal nárůst. Jde o velmi drobný nárůst způsobený zvýšením sazeb u jedné ze sledovaných bank. Poměrná nabídková sazba se tak ustálila na 6,32 procenta. S ohledem na to, že jde o průměrnou sazbu, mohou v určitých případech klienti získat sazbu až o 0,8 procentního bodu nižší,“ uvedl pro ČTK analytik Swiss Life Select Jiří Sýkora.



FINCENTRUM HYPOINDEX -
VÝVOJ 21/22



Vývoj ekonomických ukazatelů

Květen 2023



ČNB zmírní pravidla pro poskytování hypoték

Od července již **nebude nutné dodržovat limit výše splátek dluhu vůči čistému měsíčnímu příjmu** (DSTI) u žadatelů. Bankovní rada ČNB ponechala ostatní pravidla pro hypotéky beze změn.

Podíl hypotečního úvěru vzhledem k hodnotě zastavené nemovitosti (LTV) zůstává stále na úrovni 80 %, přičemž u žadatelů do 36 let je limit stanoven na 90 %. ČNB ponechala limit celkového dluhu žadatele vůči jeho čistému ročnímu příjmu (DTI) na hodnotě 8,5, resp. 9,5 pro žadatele do 36 let.

Zároveň ČNB upozornila na přetrvávající nadhodnocení cen nemovitostí. Ke konci prvního čtvrtletí byly ceny nemovitostí o 57 % vyšší než příjmy mediánové domácnosti a o přibližně 23 % vyšší než výnosy z pronájmu nemovitostí.



Mezi 41 evropskými státy má Česko 13. nejvyšší inflaci.

Nejvyšší inflaci má podle ní nyní Maďarsko (24 %), Moldavsko (18,1 %) a Ukrajina (17,9 %), naopak nejnižší je ve Švýcarsku (2,6 %), Lichtenštejnsku (2,9 %) a Řecku (3 %).

Meziroční inflace v dubnu zvolnila na 12,7 %

V dubnu došlo v Česku k meziročnímu nárůstu spotřebitelských cen o 12,7 %, což představuje zpomalení tempa růstu oproti březnu, kdy činila inflace 15 %. Mezi měsíci však ceny zaznamenaly pokles o 0,2 %, především díky snížení cen potravin, informoval Český statistický úřad (ČSÚ).

Analytici i Česká národní banka (ČNB) očekávali vyšší meziroční růst. Hlavním faktorem významnějšího zpomalení inflace podle ČNB byl méně dynamický meziroční růst cen potravin. Nicméně odborníci varují, že vzhledem k fluktuaci cen potravin je třeba pohlížet na tento jev s opatrností. Očekává se, že meziroční inflace přejde na jednociferná čísla v červnu nebo červenci.

Stavební produkce

Květen 2023

Pokles stavební produkce pokračoval i v dubnu

V dubnu došlo k **meziročnímu poklesu stavební produkce o 6,4 %**. V porovnání s předchozím měsícem byla produkce snížena o 3,4 %. Stavební úřady vydaly o 10,9 % méně stavebních povolení než v předchozím roce, ale hodnota těchto povolení vzrostla o 14,1 %. **Počet bytů, které byly meziročně zahájeny, se snížil o 24,6 %, zatímco počet dokončených bytů vzrostl o 40,6 %.**

Stavební produkce meziměsíčně klesla o 3,4 %. „K tomuto poklesu přispěly oba její segmenty,“ řekl Radek Matějka, ředitel odboru statistiky zemědělství a lesnictví, průmyslu, stavebnictví a energetiky ČSÚ. Produkce v **pozemním stavitelství** se snížila o 5,3 %. Produkce **inženýrského stavitelství** meziročně klesla o 9,4 %.

Meziměsíčně byla stavební produkce nižší o

3,4
%



Průměrný počet zaměstnanců evidovaných ve stavebnictví meziročně klesl o 1,5 %. Průměrná hrubá měsíční nominální mzda těchto zaměstnanců meziročně vzrostla o 7,8 %.



Produkce pozemního stavitelství meziměsíčně klesla o

3,4
%



Počet vydaných stavebních povolení meziročně klesl o

10,9
%



Počet zahájených bytů stoupl meziročně o

24,6
%



Cestovní ruch

Květen 2023

Návštěvnost
hotelů v Česku
meziměsíčně
stoupla na

1,2

milionu hostů



Celkem hosté v
tuzemských
hotelech v tomto
měsíci strávili

2,88

milionu nocí



Věděli jste, že

Návštěvnost hotelů v dubnu lehce vzrostla



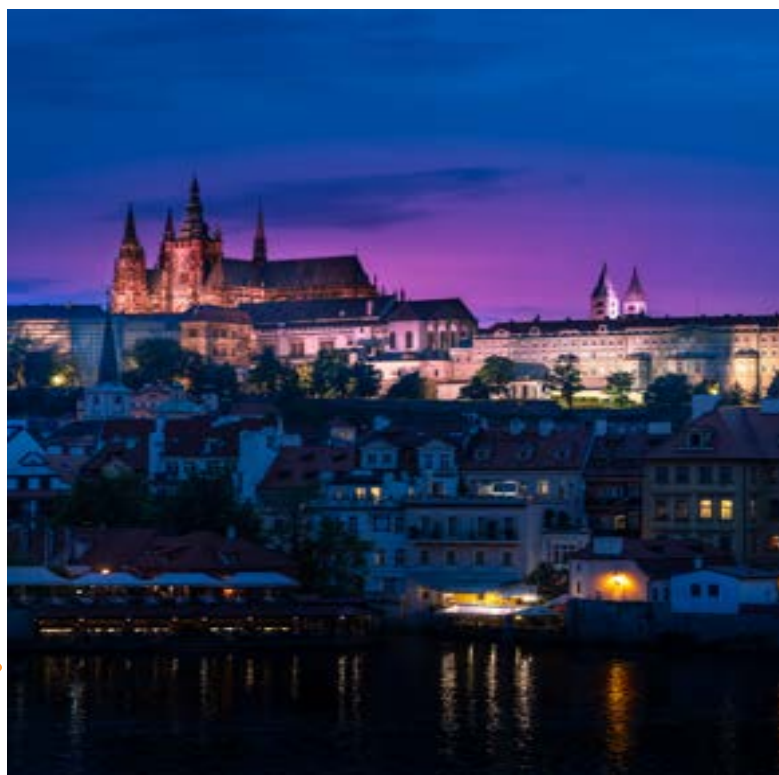
Meziročně byla návštěvnost hotelů během února 2023 vyšší zhruba o 200 tisíc lidí a pokračoval tak **rostoucí trend oproti loňskému roku**. Za nárůstem stáli hlavně **hosté ze zahraničí**, počet rezidentů byl téměř v letošním dubnu téměř totožný jako v tom loňském. Ten největší růst se dá očekávat v následujících měsících Praha a celé Česko jsou významnými hráči v oblasti kongresové turistik

Praha se poprvé v historii stala jednou z pěti nejpopulárnějších kongresových destinací na světě.

V žebříčku Mezinárodní kongresové asociace ICCA za rok 2022 se hlavní město Česka umístilo na přední pozici společně s Vídní, Lisabonem, Paříží a Barcelonou. **Celkově se Česko dostalo do TOP 20.**

Praha tímto překonala města jako Berlín, Brusel a Londýn a umístila se mezi TOP 5 nejpopulárnějších kongresových destinací světa v roce 2022.

Praha si dlouhodobě udržuje své postavení jako významná kongresová metropole světa. Je to díky své výhodné poloze, vysoké kvalitě poskytovaných služeb, inovačnímu potenciálu a unikátním možnostem pro doprovodný program. Město nabízí širokou škálu originálních vystoupení, gastronomických zážitků a unikátních turistických cílů ve všech koutech země.



Česká ekonomika

Česká ekonomika
ve 1.q. meziročně
klesla o

0,4

%



Bankovní asociace
letos čeká růst HDP
o

0,4

%



Květen 2023

Věděli jste, že

Vývoj ekonomiky se ukázal být horší než očekávaný



Podle aktualizovaného odhadu Českého statistického úřadu (ČSÚ) se česká ekonomika v prvním čtvrtletí letošního roku meziročně snížila o 0,4 %. Původní odhad ze začátku května předpokládal pokles o 0,2 %. Tento pokles představuje **první meziroční propad od prvního čtvrtletí roku 2021**. Ve srovnání s předchozím čtvrtletím se hrubý domácí produkt (HDP) v prvních třech měsících letošního roku prakticky nezměnil. Původní odhad počítal s mezičtvrtletním růstem o 0,1 %, což znamená, **že se vývoj ekonomiky ukázal být horší než očekávaný.**

„Jsme mírně pod průměrem Evropské unie, která mezičtvrtletně rostla, zatímco my jsme stagnovali,“ řekl na tiskové konferenci předseda ČSÚ Marek Rojíček. Země ve střední Evropě podle něj mají společné, že jejich ekonomický výkon tlačí dolů spotřeba ovlivněná inflací, nahoru ho naopak táhne export.

Bankovní asociace letos čeká růst HDP 0,4 %

Podle nové makroekonomické prognózy, kterou představila Česká bankovní asociace (ČBA), se očekává, že česká ekonomika vyjde z recese a v letošním roce mírně poroste o 0,4 %. Tento růst se bude postupně zrychlovat a v příštím roce se přiblíží ke 3 %. V oblasti inflace se očekává, že letos dosáhne průměrně 1,1 % a v roce 2024 se citelně sníží na 3 %.



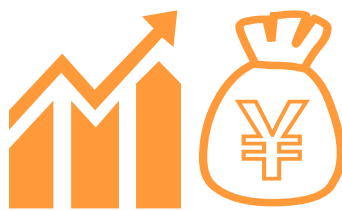
Investice do fondů kolektivního investování

Květen 2023

Kapitálový trh v Česku překonal hranici dvou bilionů

Celkový objem majetku svěřený správcům aktiv v České republice nebo jejich prostřednictvím správcům aktiv v zahraničí **dosáhl k 31. 3. 2023 výše 2,029 bilionu korun a narostl během prvního čtvrtletí o 118 miliard korun**. Investice do domácích a zahraničních fondů kolektivního investování nabízených v České republice dosáhly k 31. 3. 2023 výše 780 miliard korun.

„Majetek ve fondech kolektivního investování **narostl od začátku roku o 29 miliard korun**. Na tomto růstu se podílel jak **příznivý vývoj na finančních trzích**, tak i **příliv nových investic**,”
řekla Jana Brodani, Výkonná ředitelka AKAT.



V porovnání s dubnem byly investice do realit v květnu méně nevýhodné

V květnu byly investice do **rezidenčních nemovitostí výhodnější než v dubnu**, jak ukazují data od UniCredit Bank. Ukazatel banky, který zohledňuje čistou roční výnosnost nájemného a od ní odečítá průměrné úrokové sazby hypoték a vládních dluhopisů, se zvýšil na hodnotu minus 3,34 %. **Přesto zůstává investování do rezidenčních nemovitostí nepříznivé.**

Odhadovaná hrubá roční výnosnost nájemného v krajských městech ČR v květnu klesla o 3 body na 4,09 %. Důvodem byl mírný meziměsíční růst cen bytů o 0,2 % a současný pokles nájmu o 0,3 %.



V letošním roce světové akcie převážně rostly, zazářily technologické firmy

Do konce května letošního roku převládal růst na světových akciových trzích, přičemž **technologické společnosti se vyznačovaly největším úspěchem**. Německé a japonské indexy dosáhly svých historických maxim, zatímco britské a čínské akcie zaznamenaly pokles.
Informace vychází z analýzy od společnosti Portu.

„Prvních pět měsíců roku se na akciových trzích neslo ve znamení převážně býčí nálady, kterou ale postupně narušilo několik událostí. Krach několika bank, obavy z recese a napětí ohledně dluhového stropu v USA však investory neodradily. **K jejich optimismu navíc přispěl nový fenomén, umělá inteligence**,” uvedl pro ČTK analytik Portu Marek Malina.

Doplňková aktuální témata



Květen 2023

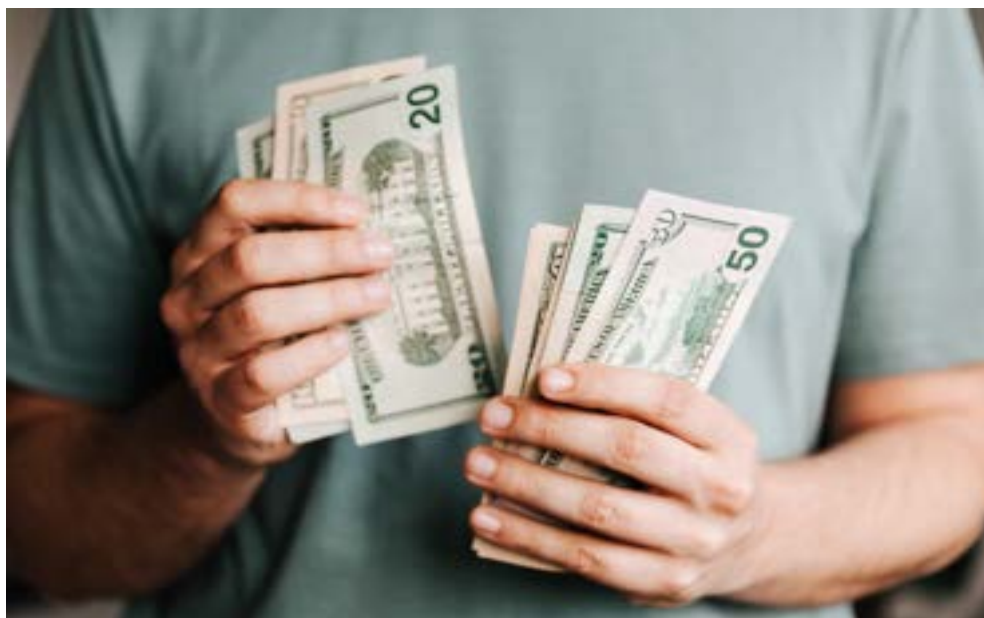


Změna daně z nemovitosti podle analytiků zdraží nájemní bydlení

Podle analytiků by vyšší daň z nemovitosti měla negativně ovlivnit ceny nájemného. Připouštějí však, že **dosavadní sazby daně byly v porovnání se zbytkem Evropy neobvykle nízké**, a proto se zvýšení očekávalo. Vláda představila změnu daně z nemovitosti jako součást konsolidačního balíčku, která by v některých případech měla zvýšit sazbu až na dvojnásobek.

Snžení daně ze stavebních prací pro bydlení na 12 % (o 3 procentní body) také ovlivní trh s bydlením.

Ministerstvo financí uvedlo příklad průměrného sedmdesátimetrového bytu v Praze 1, kde majitel dosud platil ročně přibližně 1700 korun za daň z nemovitosti a nově bude platit zhruba 2500 korun. U podobně velkého bytu v Brně majitel dnes platí přibližně 600 korun a nově to bude asi 1200 korun.



„Můžeme čekat, že tisíce korun navíc, které chce stát na každém bytě navíc vybrat, zaplatí nájemníci,“

řekl spoluzakladatel finanční společnosti Patron Go Jiří Paták. Podle něj nájemní bydlení zdražilo za poslední rok ve všech regionech dvouciferně, přičemž změna daně z nemovitosti způsobí další nárůst. Dodal, že z navržených vládních kroků trčí kompromisy, které opticky rozpočtu pomohou, ale v důsledku nic neřeší.