

Ceny bytů po měsíční pauze opět rostou

Pokles cen nemovitostí se zatím nepotvrzuje. Nabídkové ceny bytů v dubnu sice klesly z 3,58 na 3,53 milionu korun. V květnu však už opět vykázaly růst. Průměrná nabídková cena vzrostla v květnu podle dat serveru RealityČechy.cz na 3,56 milionu korun. Celorepublikový cenový průměr však táhne nahoru Praha a Jihomoravský kraj, jehož průměr je významně ovlivňován cenami bytů v Brně. V Praze se v květnu byty nabízely v průměru za 6,2 milionu korun. V Jihomoravském kraji za 3,7 milionu korun. Na druhé straně cenového spektra je Moravskoslezský a Ústecký kraj, kde se průměrné ceny pohybují pod dvěma miliony korun. V ostatních krajích se průměrná cena aktuálně pohybuje od 2,4 do 3,5 milionu korun.

Schodek až půl bilionu

Vláda schválila kvůli dopadům šíření koronaviru zvýšení letošního schodku státního rozpočtu na 500 miliard korun. Původně byl schválen 40, pak 200 i 300 miliard. Nejvyšší deficit dosud měl rozpočet za rok 2009 kvůli dopadům světové hospodářské krize, a to přes 192 miliard korun. Letos ke konci května rozpočet vykázal schodek 157,4 miliardy korun.

Odklady za 200 miliard korun

Celkově schválily banky odklady splátek úvěrů domácností včetně spotřebitelských půjček ve výši 208 miliard korun. Celkem obdržely banky zhruba 345 tisíc žádostí o odklad a o zastavení splátek u úvěrů na bydlení požádalo kolem 100 tisíc domácností v celkové výši 152 miliard korun.

Zlomový kvartál růstu mezd

Průměrná mzda v prvním čtvrtletí letošního roku dosáhla 34 077 Kč po nominálním meziročním 5% a reálném 1,4% růstu (nejpomalejším za posledních 6 let). Medián mezd dosáhl 29 333 Kč, což je sice o 5,8 % více než ve stejném období před rokem, ve srovnání s předchozím čtvrtletím ale již zaznamenal pokles. V následujících čtvrtletích lze očekávat snížení tempa růstu mezd. Navíc mnohým zaměstnancům dokonce v důsledku vysoké inflace reálná hodnota mezd klesne, nemluvě o rostoucí nezaměstnanosti.

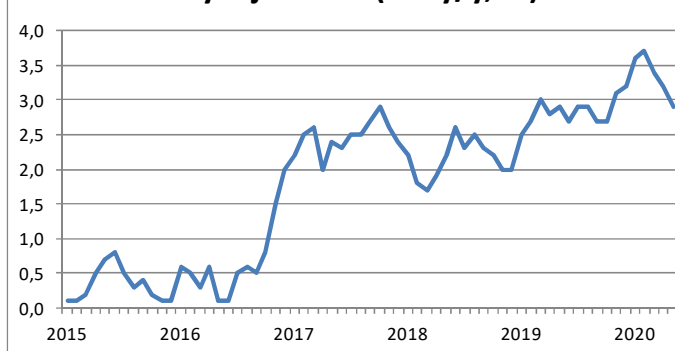
Pilíř průmyslu se bortí

Tuzemská průmyslová výroba v dubnu urychlila meziroční pokles na 33,7 % (z 12,5 % v březnu), když odhad byl jen 25% – dosud byl největší 22 % z února 2009 na vrcholu globální finanční krize. Nejhlubší a historicky největší propad postihl výrobu aut, když provoz zastavily největší automobilky. Dubnový pokles výroby aut dosáhl 80 % s dalšími dopady na další navázaná odvětví: výroba plastů a pryže propadla o 49 % a kovových dílů o čtvrtinu.

Inflace přece jen klesá

Přestože index spotřebitelských cen CPI v květnu meziměsíčně +0,4 % (odhad trhu +0,1 %), v meziročním srovnání klesl na +2,9 %, i když trh odhadoval pokles až na +2,6 %. Dostáváme se totiž v ročním porovnání do vyšší loňské srovnávací základny. K stálým faktorům růstu (potravinám a bydlení) se tentokrát přidalo i vyšší zdanění alkoholu a tabáku.

Vývoj inflace (CPI y/y, %)



Byty v Praze nedostupnější

Lidé v hlavním městě si vydělají na nový byt o rozloze 55 m² zhruba za 11,3 roku, ukazuje srovnání průměrných mezd v Praze v 1.Q a cen průměrných prodávaných bytů. Je to podle statistik společnosti EKOSPOL a dat ČSÚ o půl roku více než ve stejném čtvrtletí loňského roku. Podle Deloitte průměrná nabídková cena volných nových bytů v Praze na konci dubna meziročně vzrostla o 8 % na 115700 Kč/m². Tempo růstu bylo posledních 7 měsíců zhruba stejné, ale počet volných bytů v nabídce developerů na konci dubna meziročně klesl o 6,6 % na 5392.

Začala výstavba Aldrov Apartments & Resort

V krkonošských Vítkovicích se rozbíhá stavba luxusního komplexu Aldrov Apartments & Resort developerské společnosti Crescon. První etapa areálu se 64 apartmány ve třech domech by měla být hotova na zimní sezónu 2021/2022. Již přes 40 % z nich má svého majitele. Jednotky jsou určeny k rekreaci, slouží však také jako výhodný a bezpečný investiční produkt. Architekti pod vedením Aleše Žalského aktuálně projektují i krkonošskou hospodu, která se nachází přes ulici. Úplné dokončení areálu, jenž zahrne 12 budov, 139 apartmánů a nadstandardní hotelové služby, je plánováno na zimní sezónu 2022/2023.



Chystá se banka Partners

Bývalý člen představenstva ČSOB Marek Ditz bude spolupracovat s finančně poradenskou sítí Partners na rozjezdu její vlastní banky. S ní počítá majoritní vlastník společnosti Petr Borkovec v roce 2023, aby zajistil pro 600 tisíc klientů plný servis v oblasti osobních financí.



Nezaměstnanost drží nízkou

V Česku bylo na konci května 266 144 lidí bez práce, (o 12 104 víc než v dubnu) a míra nezaměstnanosti se zvedla z dubnových 3,4 % na 3,6 %. Květnový počet nezaměstnaných byl sice nejvyšší od února 2018, ale zaměstnavatelé nabízeli zhruba 331 000 volných míst, jen o 2000 méně než v dubnu. Do evidence úřadů práce se ke konci května nově přihlásilo téměř 38 400 uchazečů o zaměstnání, zároveň z ní odešlo téměř 26 300 lidí

Tržby razantně klesly

Maloobchodní tržby bez motorových vozidel v dubnu meziročně bez očištění klesly o 10,6 %, ovšem do nich není započítáván motoristický segment, který měl sám o sobě tržby meziročně nižší o 43,4 %. Tržby celého maloobchodu se pak snížily o více než pětinu (-21,2 %), i když internetové shopy poskočily o 47,5 %. I v eurozóně v dubnu maloobchodní tržby utrpěly rekordní pokles, přestože analytici předvíдали ještě horší. Proti březnu se snížily o 11,7 % a meziročně o 19,6 %. V celé EU se tržby snížily meziměsíčně o 11,1 % a meziročně o 18 %.

JRD zahájila výstavbu Green Port Strašnice

Společnost JRD právě položila základní kámen energeticky šetrného projektu Green Port Strašnice, který vyrostě na místě původního sídla České námořní plavby. Tři domy se 156 zdravými byty a 1 270 m² obchodních ploch doplní park s relaxačními prvky. Kolaudaci projektu, který je již ze 70 % vyprodáný, plánuje developer na začátek roku 2022.



Jarní akce Star Group

Star Group se od 21. května rozhodl u nově uzavřených rezervačních smluv rezervační poplatek 100 000 korun včetně DPH nepožadovat. Rezervační smlouvy se s klientem uzavřou bez poplatku a financování nemovitosti se bude řešit až s podpisem smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

V Praze nižší prodej bytů

Prodeje nových bytů v Praze se navzdory optimistickým prohlášením developerů v průběhu března a dubna podle E15 propadly meziročně o 39 %. Tržby stavebníků proti minulému roku spadly o čtvrtinu na necelé čtyři miliardy korun.

Světová banka varuje

Podle SB bude letošní recese v přepočtu na obyvatele nejhlubší od propadu globální ekonomiky po druhé světové válce v letech 1945-46. Letos počítá s kontrakcí USA a Japonska o 6,1 %, u eurozóny s kontrakcí o 9,1 % a ekonomické dopady pandemie budou možná patrné až deset let. Podle prezidenta SB Davida Malpasse pandemie zasadila globální ekonomice ničivý ránu, po které se více než 60 milionů lidí ocitne v extrémní chudobě. Až miliardy lidí pocítí dopady na své životní úrovni.

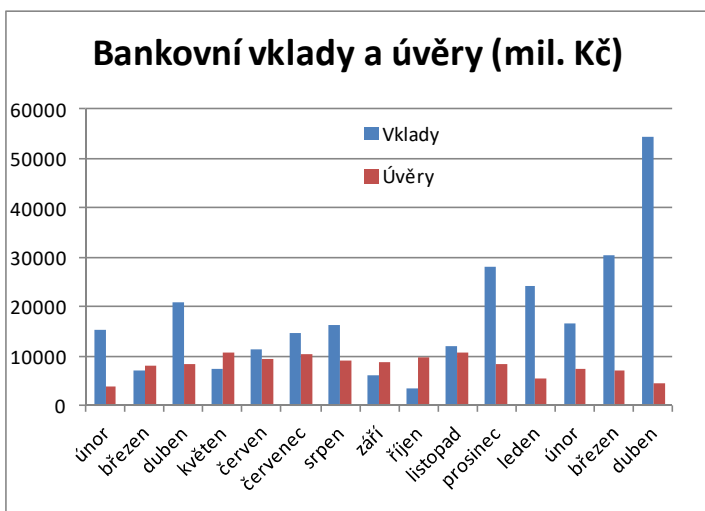
Nájmy v Praze klesají, na trh proudí stovky bytů

ceny dlouhodobých nájmu dál klesají, a to zejména v Praze. Tento trend začíná být patrný i v dalších městech, přestože zatím není tak výrazný jako v metropoli. Nejžádanější dispozicí jsou v celé republice dlouhodobě byty 2+kk, jež se objevují ve více než čtvrtině nabídek. Nejdražší jsou byty v Praze, následuje Brno a pak s menším odstupem Olomouc a Plzeň. Vyplývá to z analýzy společnosti UlovDomov.cz.

Šokové úspory domácností

Nikdy v historii neuložily domácnosti na bankovní účty více než 40 miliard korun za měsíc, zatímco v letošním dubnu šlo o téměř 55 miliard korun. Důvod je zřejmý a teprve uvidíme, kam se bude vývoj ubírat zejména v oblasti výdajů domácností a maloobchodních tržeb. Jen drobnou okolností je, že z termínovaných vkladů odešlo dalších pět miliard, takže nárůst netermínovaných vkladů atakoval 60 miliard korun.

Naopak dluhy Čechů téměř nerostly, když se zvýšily jen o málo nad čtyři miliardy korun – opět na úkor dvoumiliardového poklesu spotřebních úvěrů si udržely šestimiliardový růst úvěry na bydlení.



RSTS snižuje sazbu HYPOsplátky

Raiffeisen stavební spořitelna (RSTS) snižuje úrokovou sazbu svého úvěru se zajištěním nemovitostí HYPOsplátka. S tříletou fixací ji nyní poskytuje s úrokovou sazbou už od 1,64 % ročně a s pětiletou fixací od 1,74 % ročně, pokud si klient zároveň sjedná CHYTRÝ účet od Raiffeisenbank. RSTS sjednala letos v květnu 579 úvěrů v objemu téměř 670 milionu korun. Od začátku roku poskytla úvěry na bydlení v objemu přes 4,3 miliardy korun.

Crestyl dokončil rezidenční část čtvrti DOCK

Developerská skupina Crestyl dokončila závěrečnou rezidenční část revitalizované nábřežní čtvrti DOCK na pomezí pražského Karlína a Libně. Projekt DOCK Marina Boulevard umístěný na vlastním poloostrově mezi slépy rameny Vltavy byl v lednu 2020 zkolaudován. Zahrnuje v pěti nízkopodlažních domech celkem 150 bytů včetně prostorných penthousů a bytů umístěných na špičce poloostrova se soukromými bazény a předzahrádkami. Prodáno je 97 % všech bytů. DOCK Marina Boulevard je poslední rezidenční částí celého projektu DOCK a navazuje na již dokončené rezidence DOCK Marina View a DOCK River Watch.



Hypotéky zlevňují i lidé

Skupina ČSOB v rámci akce do 30. června nabízí úrokové sazby hypoték od 2,19 % (fixace tříletá -0,71 procentního bodu, pětiletá -0,7 p.b. a jednoletá -0,91 p.b. Česká spořitelna zlevnila o 0,3 p.b. jednoleté fixace na 3,04 %, tříleté na 2,44 % a pětileté na 2,34 %. Komerční banka snížila jednoleté fixace o 0,8 p.b. na 2,49 %, tříleté o 0,6 p.b. na 2,29 % a pětileté o 0,4 p.b. také na 2,29 %.

Praha nabídne spolkové bydlení

Vedení Prahy představilo další krok k řešení současné bytové krize. V hlavním městě by se již příští rok mohlo začít stavět podle konceptu „baugruppe“, který se osvědčil v Německu či Švýcarsku. Principem je koncept spolkového bydlení, podle něhož město vytipuje nevyužívané pozemky, které dá k dispozici pro spolkovou výstavbu.

Spolky založené buď přímo občany, nebo prostřednictvím profesionálního organizátora, se o ně budou moci ucházet v soutěži, kde získají právo stavby, a na vlastní náklady postaví bytový dům. Město pak v objektu získá určitý počet bytů, v nichž může nabídnout bydlení potřebným profesím, jako jsou učitelé, záchranáři či policisté. Jedná se o nový model výstavby, který bude tvořit doplněk ke klasickým developerským projektům či družstevnímu bydlení.

Zadaní Češi jsou spořivější

Každý druhý Čech si myslí, že partneři by měli začít společně hospodařit poté, co spolu začnou bydlet – 83 % lidí tvrdí, že mají alespoň částečný přehled o účtech svého partnera a 63 % říká, že si na vysněnou věc dokážou spořit, jakkoli dlouho je potřeba. Celých 40 % z Čechů žijících v partnerském vztahu spoří na společném spořicímu účtu, 31 % si kromě společného spoření odkládá peníze stranou i na vlastní samostatný účet. Uvádí to průzkum banky ING.

Air Bank zlevní hypotéky

Air Bank sníží od 10. června o 0,2 p. b. úrokové sazby u nových i převedených hypoték a nabídne je už od 1,99 %. Snížení platí pro nové hypotéky i nově refinancované hypotéky s fixací na 5 let. Zároveň banka v souvislosti s výrazným snižováním sazeb ČNB upravuje nabídku úrokových sazeb na spořicí účtech vedených v českých korunách.

ARETE refinancovala portfolio svého fondu

Investiční a nemovitostní skupina ARETE podepsala 30. dubna s Raiffeisenbank smlouvu na čerpání úvěru až 80 milionů eur. Prostředky budou sloužit na refinancování stávajícího nemovitostního portfolia druhého fondu ARETE (ARETE INVEST Podfond CEE II) a na investice do nové výstavby průmyslových nemovitostí při zachování bezpečného poměru bankovního financování vůči hodnotě majetku fondu. Ten je nyní u druhého fondu ARETE 43 %.

Staré a nové hypotéky

Zatímco podle ukazatele FincentrumHypindex banky poskytly v březnu hypoteční úvěry za téměř 18 miliard korun, ČNB říká, že v dubnu banky poskytly nové hypoteční úvěry na bydlení v objemu 15,6 mld. Kč. Rozdíl dat spadá do refinancování bez navýšení úvěrů.

Ceny bytů prý i klesnou

Nejistota, náraz globálního turismu do zdi, zpomalení vnitřní migrace, neochota bank. To vidí hlavní ekonom společnosti Conseq Investment Management Martin Lobotka jako hlavní argumenty pro pád cen nemovitostí ve střednědobém horizontu. „Hloubka současného ekonomického propadu se bude počítat v násobcích poslední krize,“ říká v Aktuálně.cz. „Ve střednědobém horizontu ceny rezidenčního bydlení o 15-20 % klesnou. Poté začnou opět růst, reflektující ultravolnou měnovou politiku.“

PŘEDPLAŤTE SI PROFI MAKLÉR & REALITY

Zásadní informace z vašeho oboru jen za 990 Kč

Objednávky na www.profimr.cz nebo www.all.cz/predplatne



Příjemci z programů COVID jsou nejčastěji MSP

Ministerstvo průmyslu a obchodu zveřejnilo seznam příjemců v programech COVID prostřednictvím úvěrů a záruk. Společnost Bisnode provedla analýzu úspěšných žadatelů – z 1 332 subjektů 90 % tvoří právnické osoby, s jasnou převahou společností s ručením omezeným, nejvíc žadatelů má sídlo v Jihomoravském kraji, Praze a Moravskoslezském kraji.

Téměř 70 % příjemců má tržby v rozmezí 10 až 200 milionů korun. Podpora míří nejčastěji k firmám podnikajícím v silniční nákladní dopravě, stravování nebo obchodu s automobily.

Lidé stále fandí stavebku

Barometr oblíbenosti spoření AČSS za 2. Q za nejzajímavější možnost ukládání peněz považuje stále 58 % Čechů stavební spoření a drahé kovy. Následují penzijní spoření s 48 % a spořicí konto s 43 %. Obliba drahých kovů mezikvartálně zůstala na stejné úrovni, zatímco stavebko kleslo o 4 p.b.

Největší pokles preferencí zaznamenaly spořicí konto, podílové fondy a termínované vklady, jejichž obliba poklesla shodně o 5 p.b.

Bydlet třeba i s tchyní

Podle průzkumu společností ze skupiny MONETA řeší 13 % Čechů bytovou krizi bydlením ve více generacích. Takové myšlenky se ale nebrání ani značná část ostatních a bydlení s někým mimo nejužší rodinu by si dokázalo představit 65 % respondentů, kteří nebydlí vícegeneračně. Nejčastěji by to přitom byli vlastní rodiče, s rodiči partnera či partnerky by bydlela pětina.

Obavy Čechů setrvalé

Zhruba třetina (34 %) lidí připouští, že by kvůli nižšímu příjmu mohla mít problémy s placením životních nákladů, včetně půjček. Nové dotazování Kantaru pro ČT z konce května potvrdilo, že tohle číslo zůstává stabilní. Mírně ale vzrostl počet lidí, kteří se obávají druhé vlny nákazy: 40 % respondentů uvedlo, že by mohly přijít stejné i větší problémy, obavy v menším rozsahu vyjádřilo 42 %, jen osmina lidí takové starosti nesdílí.

Jak daleko k „návratu“

Jak dlouho bude trvat návrat koronavirem přidušené ekonomiky do normálu? Podle předsedy dozorčí rady ČSOB a bývalého guvernéra ČNB Zdeňka Tůmy bude scénář obnovy zemí v zásadě podobný, vyspělé země by to ale měly zvládnout za dva roky, Česko pak za tři, uvedl v ČT: „Velmi jednoduše řečeno jsou bohatší a jsou rychleji schopné více nainvestovat, aby se rychleji odrazily ode dna.“

„Státní“ berou víc

Výdaje na platy zaměstnanců ČR a s nimi související výdaje loni vzrostly o víc než 22 mld. Kč na 209,5 mld. Kč. Proti roku 2017 je to dokonce o 43 mld. Kč víc. Průměrný plat zaměstnance na výplatní listině státu loni vzrostl nominálně téměř o desetinu na průměrných 37 061 Kč měsíčně. Průměrná hrubá mzda v celé ČR loni vzrostla jen na 34 125 Kč, a proti státní sféře tak byla téměř o 3000 korun nižší.

Profi Maklér & Reality č. 2-3/2020

V červnovém dvojčísle Profi Maklér & Reality najdete mimo jiné tato témata:



Dopady koronavirové pandemie na realitní makléře

Jak se mění práce makléřů a jaké digitální nástroje používají

Prognóza dalšího vývoje cen nemovitostí

Kde a jak porostou či klesnou ceny nemovitosti, jak se mění poptávka

Trendy na sekundárním trhu a v nájemním bydlení

Vstup developerů na trh nájemního bydlení, jak prověřit nájemníky

Nový zákon o realitním zprostředkování má nedostatky

Právní analýza dopadů nového zákona

Nemovitosti a jejich financování

Další vývoj na hypotečním trhu, „souhra“ stavebka a hypoték

Novinky v oblasti nemovitostí z pohledu zákonů

Nemovitostí čeká z právního pohledu několik změn

Spolupráce finančních poradců a makléřů

Synergie spolupráce a její přínosy

Vychází 29. června 2020

Předplatné časopisu

na www.profiMR.cz



Vydává: A 11 s.r.o.. Registrace: MK ČR E 21144, ISSN 1805-9015. Vychází každých 14 dní. Adresa redakce: Profi Maklér & Reality, Ortove náměstí 36, Praha 7, 170 00. Šéfredaktorka: Jana Chuchvalcová, jana.chuchvalcova@a11.cz, 737 273 719. Redakce: Karin Kolovratníková, karin.kolovratnikova@a11.cz, 724 977 365. Inzerce: Pavel Horský, pavel@a11.cz, 775 940 614; Lukáš Zita, lukas.zita@a11.cz. Marketing: Jan Kulich, jan.kulich@a11.cz, 605 227 178. Předplatné www.profiMR.cz nebo Jiří Junek tel. 606 426 833.