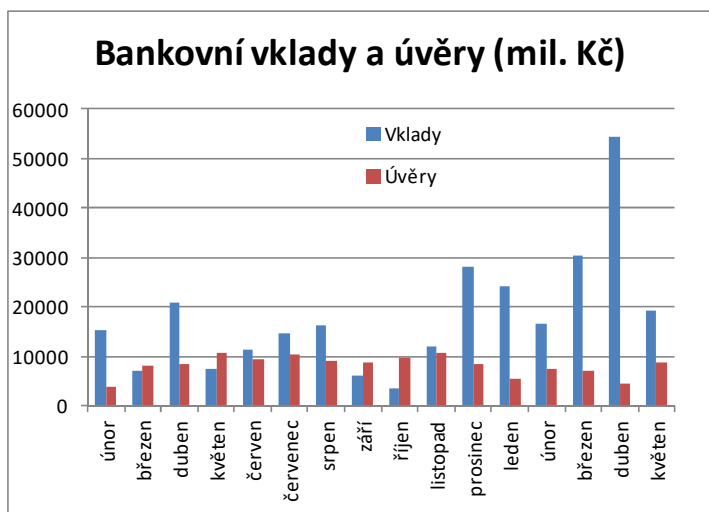


Domácnosti už spoří normálně

Po dubnovém výkyvu nové vklady do bank za květen již klesly na běžnou úroveň kolem 20 mld. Kč na celkových 2,66 bil. Kč. Zajímavý je pouze 17-miliardový odliv z termínovaných vkladů, takže netermínované vykázaly nárůst přes 37 mld. Kč. Nárůst úvěrů domácností o necelých 9 mld. Kč (na 1,78 bil. Kč) opět mířil prakticky celý na bydlení.



Nové hypotéky žijí

Objem nových hypotečních úvěrů na bydlení od bank a stavebních spořitelen dosáhl letos v květnu podle statistik České národní banky (ČNB) a České bankovní asociace (ČBA) 14,8 mld. Kč. To je o 5 % méně než v letošním dubnu, ale o 3 % více než v květnu 2019. „Letošní květen tedy byl o něco slabší měsíc, ale rozhodně ne pandemicky – stále se v objemu pohybujeme v podstatně vyšších číslech než v minulém roce (s výjimkou závěru roku). O pandemii a propadu nelze mluvit ani z pohledu počtu (kusů) sjednaných úvěrů,“ komentuje Vladimír Staňura, hlavní poradce ČBA, a dodává: „Protože dojednávání hypotečních úvěrů má velké setrvačnosti, dá se očekávat v dalších měsících opět jistý propad jako následek koronavirového útlumu. Nečekal bych ho ovšem dramatický. Určující je zejména stále nedostatečná nabídka na trhu s nemovitostmi pro bydlení doprovázená dlouhodobým hladem po vlastnickém bydlení.“

Prodej pražských bytů klesá

V květnu se po celém Česku prodalo 3547 bytů, což znamená meziroční propad o čtvrtinu. Vyplývá to z dat o prodeji bytů v katastru nemovitostí, které na základě spolupráce s ČÚZK analyzuje realitní start-up Reas. Hodnota prodaných bytů klesla proti loňskému květnu o 15 % na 10,7 mld. Kč, na cenách se to však zatím příliš neodrazilo. Podle analýzy Reas se průměrná cena za metr čtvereční zvýšila meziročně o 2,8 % na 44 594 Kč.

Jak se vyvíjí skutečné ceny bytů v ČR?

První čtvrtletí roku 2020 se podle Deloitte Real Indexu neslo v duchu mírného zpomalení růstu cen českých bytů – hodnota stoupla v průměru o 3,2 % na 65 400 Kč za metr čtvereční. Nejrychleji rostla cena v Ústí nad Labem o 16,3 % na průměrných 21 000 Kč/m², i přesto se jedná o krajské město s nejnižší průměrnou cenou za čtvereční metr.

Oproti tomu největší pokles byl zaznamenán v Liberci, a to o 5,5 % na průměrných 40 900 Kč/m². Nejdražším městem zůstává i nadále Praha s průměrným nárůstem 2,1 % a cenou 88 100 Kč/m². Celkově bylo v Česku prodáno více než 5700 bytů za přibližně 23 mld. Kč.

Sazby hypoték dál klesají

Hypotéky stále zlevňují. Během června sazby svých hypoték postupně snížila Komerční banka, Raiffeisenbank, Moneta Money Bank, mBank a Equa Bank. Opačným směrem se vydaly pouze sazby Oberbank. Index GOFI 70 mapující napříč všemi bankami nabídkové sazby hypoték s LTV 70 % klesl v červnu z květnových 2,29 % na 2,13 %.

Výrazný pokles mají za sebou i hypotéky nad 80 %. Index GOFI 85 spadl z 2,85 % na 2,60 %. K zásadnímu posunu pak došlo u cenotvorby úvěrů s LTV do 90 %. Díky uvolnění limitů LTV ze strany ČNB klesla průměrná nabídková sazba hypoték s LTV do 90 % meziměsíčně o 35 setin procentního bodu. Z květnových 3,04 % klesl index GOFI 90 na 2,69 %.

„Trend poklesu bude podle našeho názoru i nadále pokračovat, ale tempo nejspíše v létě zvolní. Konkurenční boj se zintenzivňuje, a to se bude projevovat větším výskytem sazeb začínajících jedničkou, i když tyto sazby nebudou převládat,“ říká Libor Ostatek, ředitel Golem Finance.

Daň z nabytí nemovitosti zrušena

Poslanci schválili 8. července zrušení daně z nabytí nemovitosti. Zachovali však možnost odpočtů zaplacených úroků z úvěrů na bydlení od základu daně z příjmů, která měla být zrušena od roku 2022. Zákon nyní musí posoudit Senát a podepsat prezident.

Nejvíce bankrotů obchodních společností

V červnu letošního roku bylo vyhlášeno 74 bankrotů obchodních společností, 655 bankrotů fyzických osob podnikatelů a 1529 osobních bankrotů. Zároveň bylo podáno 53 návrhů na bankrot obchodních společností, 602 návrhů na bankrot fyzických osob podnikatelů a 1558 návrhů na osobní bankrot. Zatímco počet bankrotů obchodních společností (OS) byl v červnu nejvyšší za poslední rok, počet návrhů na bankrot OS byl druhý nejnižší od začátku roku 2008. Vyplývá to z analýzy společnosti CRIF.

Rádi (si) půjčíme

Ministerstvo financí bude letos potřebovat na financování státního dluhu přes 730 mld. Kč. To je o téměř 460 mld. Kč více, než úřad plánoval ve své prosincové strategii. Většinu dluhopisů však jistě koupí banky, i když se např. český 10letý státní dluhopis obchoduje s výnosem do splatnosti 0,8 % ročně, což znamená při držbě do splatnosti prakticky jistou reálnou ztrátou.

Dohodáři dostanou

Pracovníci na DPČ nebo DPP, kteří se účastnili nemocenského pojištění (je jich kolem 150 tisíc), budou moci žádat finanční správu o kompenzaci za ztráty způsobené opatřeními proti koronaviru ve výši až 31 150 Kč (350 Kč denně za období od 12. března do 8. června 2020).

Projekt Barrandez-vous nabídne byty i park

Developerská skupina Topestates představila svůj nový rezidenční projekt Barrandez-vous. Byty v pražské čtvrti Barrandov nabídnou park, běžeckou trať nebo venkovní posezení. Ve dvou nízkopodlažních bytových domech vznikne 169 nadstandardních bytů všech velikostí. Stavba projektu bude zahájena na konci léta, dokončení se plánuje v roce 2023. Celková investice je více než tři čtvrtě miliardy korun.



Paušální daň schválena

Vláda schválila, že živnostníci s ročním příjmem do 800 000 Kč budou moci od 1. ledna příštího roku platit pouze jednu paušální daň. Pro příští rok by měla činit 5740 Kč měsíčně.

Nájemní bydlení v Praze

Podle generálního ředitele společnosti Finep Tomáše Pardubického český trh s bydlením čeká zásadní změna. Rychle rostoucí ceny realit posílí význam nájemního bydlení, čemuž se přizpůsobí i developeři. V Praze by až polovinu jejich produkce měly v budoucnu tvořit projekty určené právě pro nájemní bydlení – obvykle s výrazně menšími byty. T. Pardubický nevěří ani, že by ceny nemovitostí měly klesnout, naopak do deseti let by se podle něj měly dokonce zdvojnásobit.

Přibýlo o třetinu více podnikatelů

V červnu začalo v ČR podnikat 4884 lidí a 1652 jich své podnikatelské oprávnění naopak zrušilo. Celkem tak v červnu přibýlo 3232 podnikatelů, což je nejvyšší počet od ledna 2012. Důvodem je velmi nízký počet ukončených živností. Zatímco počet nových podnikatelů se blíží hodnotám před jarním uzavřením ekonomiky, počet ukončených živností byl v červnu druhý nejnížší od začátku roku 2010. Během prvního pololetí pak přibýlo celkem 12 tisíc podnikatelů, meziročně o tři tisíce více. Vyplývá to z analýzy společnosti CRIF.

Roste zájem Čechů o předměstí

Za posledních 30 let se v ČR výrazně vzrostl podíl lidí bydlících ve vlastním. Novým fenoménem se stal život na předměstích, vyplývá ze studie Českomoravské stavební spořitelny (ČMSS). Podle ní téměř 80 % domácností bydlí ve vlastním či družstevním a jen pětina v nájemních bytech. Velkou změnou prochází i demografické složení obyvatelstva podle místa bydlení. Zatímco ještě před 15 lety bydlelo na předměstích a v malých městech 23 % obyvatel, nyní je to už 35 % lidí. Ve velkých městech bydlí nyní 30 % obyvatel, na venkově 35 %. I nadále se pětina lidí se chce přestěhovat, drtivá většina z nich do vlastního, jen 4 % chtějí do podnájmu. Naopak dvě třetiny lidí své bydlení měnit nechtějí.

Stavebnictví v menším poklesu než průmysl

Průmyslová produkce v květnu meziročně klesla o 25,7 %. Ke změně nejvíce přispělo odvětví výroba motorových vozidel, přívesů a návěsů, které pokleslo o 45,2 %. Automobilky mají kromě výroby problémy i v odbytu, protože na trhu klesla poptávka po nákupu nových motorových vozidel.

Stavební produkci se v květnu dařilo lépe než průmyslové. Meziročně klesla o 7,6 %, přičemž výpadky v pozemním stavitelství byly kompenzovány inženýrským stavitelstvím. Stavební úřady v květnu vydaly 7625 stavebních povolení. Přestože se snížil zájem o nové stavební projekty, rozestavěné byty se v květnu dokončovaly ve zvýšené míře. O tom svědčí meziroční růst počtu dokončených bytů o 15,3 %.

Air Bank vylepšuje hypoteční podmínky

Klienti Air Bank si nově mohou u hypotéky zvolit ze tří různě dlouhých fixačních období úrokové sazby. Ke stávající pětileté fixaci banka přidává také možnost zafixovat si sazbu na 7 a 10 let. Úrokové sazby u hypoték začínají v Air Bank už na 1,99 %.

Nezaměstnanost roste pomalu, ale jistě

Na Úřadu práce ČR bylo ke konci června letošního roku registrováno 269 637 uchazečů o zaměstnání. V průběhu června se nově zaevidovalo 38 504 lidí. Nově evidovaní uchazeči o zaměstnání pocházeli především z oblasti služeb. Podíl nezaměstnaných osob vzrostl na úroveň 3,7 %.

Obavy, ale i větší radost ze života

Dvě třetiny Čechů se v souvislosti s pandemií koronaviru nejvíce obávají o zdraví svých blízkých. Více než polovina má strach ze zhoršení finanční situace. Koronavirová krize způsobila, že lidé začali o rodinných financích uvažovat jinak a mění se i nákupní seznamy: 64 % domácností přiznává, že víc zvažují, co skutečně potřebují koupit a bez čeho se obejdou, a 28 % se domnívá, že takto se budou chovat i po odeznění pandemie a souvisejících opatření. Více než polovina (52 %) lidí přistoupila k vytváření úspor a 38 % se rozhodlo nezadlužit se kvůli věcem, které nejsou nezbytně nutné. V dlouhodobém horizontu ale převažuje pozitivní očekávání: skoro třetina lidí si myslí, že česká společnost bude více digitalizovaná, pětina předpokládá těsnější vztahy v rodině, vyplývá z průzkumu KPMG ČR.

WSS s novým názvem

Wüstenrot – stavební spořitelna (WSS), která se po dubnové akvizici stala součástí Skupiny MONETA, nově funguje pod názvem MONETA Stavební Spořitelna. Po třech měsících tak dochází k plánovanému a již dříve ohlášenému rebrandingu spořitelny. Druhá z akvírovaných společností, Wüstenrot hypoteční banka, by měla být do konce roku 2020 spojena s hypoteční divizí MONETA Money Bank. Skupina nyní čeká na regulační souhlas k tomuto kroku.

Sberbank snižuje sazby hypoték

S účinností od 22. června Sberbank snížila úrokovou sazbu hypotečních úvěrů na 2,19 % ročně. Klienti tak získají na pořízení bydlení či refinancování stávající hypotéky velmi výhodné sazbu s délkou fixace na 5, 7 či 10 let. U neúčelové americké hypotéky potom sazba klesla na 2,69 % ročně.

Roste zájem o předzahrádky

Společnost Central Group prodala za posledních deset let 977 bytů s předzahrádkami. Průměrná velikost předzahrádek nebo zatravněných teras byla 65,3 m², tedy zhruba jako průměrná velikost nových bytů



na trhu. Cena za metr čtvereční zelené plochy je ve srovnání s cenou u plochy bytu zhruba desetinná. O menší byty 1+kk či 2+kk mají zájem především senioři nebo mladé páry. U větších bytů jde nejčastěji o rodiny s dětmi nebo klienty s domácími mazlíčky.

6 z 10 majetkových smluv je podpojištěných

Pojistit si majetek před povodněmi, úderem blesku nebo krádeží se Češi už celkem naučili. Starat se o své pojištění ale ještě příliš neumí. Online pojišťovací služba RIXO.cz odhalila, že 6 z 10 majetkových smluv je podpojištěných. Nemovitost průměrně o 1,8 mil. Kč a domácnost o 200 tis. Kč. Nejhuře pojištěný majetek tzn. špatně nastavené smlouvy, mají lidé v Královéhradeckém a v Karlovarském kraji. Naopak k nejméně problematickým regionům patří Vysočina a Zlínský kraj. Češi průměrně za pojištění majetku platí 2 až 3 tis. Kč. Nejvíce ve Středočeském kraji a v Praze, nejméně v Ústeckém, Karlovarském a Královéhradeckém.

Pětina lidí chce do konce roku změnit práci

Každý pátý Čech ve věku od 15 do 59 let ještě do konce roku plánuje změnit práci. Práci určitě změní 6 % dotázaných, dalších 14 % ji spíše změní. Nejčastějším důvodem je snaha získat lepší výplatu (31 %), u 23 % je důvodem pocit vyhoření a stres ze stávající práce, a dalších 13 % lidí už současná práce nebaví. U zhruba šestiny případů jde o mezilidské vztahy, necelá 3 % respondentů si musí najít zaměstnání, protože o práci přišli. Osm z deseti lidí naopak změnu neplánuje. Ukázal to průzkum agentury STEM/MARK pro personální firmu Předvýběr.CZ.

KB sází na developerský crowdfunding

Komerční banka (KB) se nově stala spoluvlastníkem českého fintech start-upu Upvest, který se zaměřuje na online investování do developerských projektů formou crowdfundingu. Za dobu své existence Upvest zprostředkoval investice již za více než 156 mil. Kč. Banka svým majetkovým vstupem rozšíří možnosti investování pro své klienty a pomůže developerům při financování real estate projektů.

Nájem v městských bytech vzroste

Rada hl. m. Prahy schválila úpravu nájemného v městských bytech. Úprava výše nájemného byla nutná, protože v posledních 15 letech se téměř neměnila a cena 65 Kč/m² není udržitelná. Změna se zatím bude týkat pouze nově uzavíraných smluv, u stávajících nájemníků radní kvůli epidemii COVID-19 plánují změny později. Ve spolupráci s Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy byla stanovena základní výše nájemného na úrovni poloviny aktuálních tržních cen, a to ve dvou pásmech: širší centrum Prahy (164 Kč/m²) a zbytek Prahy (132 Kč/m²). Nově byl stanoven systém slev na nájemném pro nízkopříjmové domácnosti.

Využití krize k restrukturalizaci ekonomiky

Čeští majitelé firem, podnikatelé a vrcholoví manažeři nepočítají s rychlým oživením ekonomiky. Dokonce více než třetina počítá ne s pozvolným, ale s několikaletým zotavováním. Oproti krizi v roce 2008 více volají po pomoci ze strany státu. Ta by dle jejich názoru měla dosahovat výše až 560 miliard korun (10 % HDP), které by měl stát do české ekonomiky dodat. Schodek státního rozpočtu by pak stát měl řešit především zefektivňováním svého fungování a snižováním mandatorních výdajů, vyplývá to z aktuálního průzkumu J&T Banky.

PŘEDPLAŤTE SI PROFI MAKLÉŘ & REALITY

Zásadní informace z vašeho oboru jen za 990 Kč

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



Jaké bude oživení?

Pro další vývoj ekonomiky se používá řada zkratk – oživení tvaru V, W, L či U. Ekonom Peter Atwater ale ve Financial Times používá nezvyklé písmeno „K“, které má poukazovat na to, že současné ekonomické dění prohlubuje rozdíly mezi různými částmi společnosti. Pro některé firmy je pandemie jen šokbrnutí, dokonce i růstový impuls, pro jiné bankrot. Také některé domácnosti zvládají bez problémů home office, ale miliony nezaměstnaných padají do nouze.

ČMSS se stěhuje do ČSOB Kampusu

Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS) prodává své sídlo na Vinohradské ulici a přestěhuje zaměstnance do centrály ČSOB na Radlické, hlavní vlna stěhování nastane v září. S prodejem budovy dojde rovněž k ukončení provozu poradenského centra v budově centrály. Budovu od ČMSS kupuje společnost GES REAL, člen finanční skupiny GES GROUP. Nový majitel je zároveň vlastníkem sousedního objektu Vinice, prodej zprostředkovala realitní společnost Knight Frank.

Jak přistupují k odkladům splátek v Evropě?

Podle ČNB bylo v polovině června podáno 354 tisíc žádostí o odklad splátek, přičemž nárůst oproti předchozímu týdnu byl už jen minimální. Lze tedy předpokládat, že počty nových žádostí již nijak zásadně neporostou. Proporce mezi žádostmi o odklad splátek spotřebitelských úvěrů na straně jedné a úvěrů poskytovaných v souvislosti s bydlením na straně druhé se rovněž nemění. Zhruba dvě třetiny žádostí se týkají úvěrů spotřebitelských a pouze jedna třetina úvěrů na bydlení. Počet hypotečních úvěrů, kde byla poskytnuta splátková úleva, přesáhl mírně 83 tisíc a dotýká se úvěrového portfolia bank v celkovém objemu 160 mld. Kč. To představuje jen o něco více než 11 % celkového portfolia úvěrů na bydlení v bankovním systému, což je relativně malé číslo, uvedla společnost Golem Finance.

Ta také s využitím dat Evropské hypoteční federace (EMF) vytvořila přehled odkladu splátek v jednotlivých zemích EU. Z něj je patrné, že ve většině evropských zemí banky nebo vlády zavedly odklad splátek. Konkrétně z 26 sledovaných zemí odklad splátek nebyl zaveden jen v šesti zemích, v Chorvatsku již moratorium skončilo. Nejdelší splátkové moratorium nastavily banky v Švédsku, kde za určitých podmínek bude platit až do června 2021.

ČSOB sníží bonusy

Tři sta nejvyšších manažerů skupiny přijde o polovinu bonusů, většina zaměstnanců o 30 % odměn. Původně stanovené cíle nebylo možno splnit, dochází tedy i k novému nastavení cílů na realistické úrovni.

České pojišťovnictví se rychle zotaví

Hrubé předepsané pojistné v roce 2019 rostlo celosvětově rychlostí 4,4 % a dosáhlo objemu 3906 mld. eur. V roce 2020 dojde oproti tomu k téměř 4% úbytku a kasy pojišťoven budou asi o 360 mld. eur lehčí. Většina zemí se ale z krize rychle oklepe, a české pojišťovnictví se v roce 2021 může těšit na 7% růst. Uvádí to odborníci z pojišťovny Allianz ve své Globální zprávě o pojišťovnictví.

V letním dvojčísle Profi Makléř & Reality najdete mimo jiné tato témata:



TÉMA ČÍSLA: NEMOVITOSTI A JEJICH FINANCOVÁNÍ

Infografika: Ceny bytů po měsíční pauze opět rostou
Co se změnilo a jaký je výhled do budoucna

REALITY – ROZHOVOR

Jan Hrubý: Osobní setkání s makléřem je nenahraditelné, ale role online bude stále větší

REALITY – BYDLENÍ

Registr platebních informací odhalí rizikové nájemníky
Anketa: Pandemie vs. poskytovatelé nájemního bydlení

REALITY – TECHNOLOGIE

Lidé si rádi hrají. Finance by neměly být výjimkou
Gamifikace ve virtuální realitě

REALITY – ROZHOVOR

Ondřej Synovec: iSmlouva umí podpořit makléře

REALITY – TRH

Dopad koronakrizy na ceny bytů je stále nejasný

REALITY – PRŮZKUM

Pětina Čechů by byla ochotná bydlet s tchyní, kdyby musela
Trend singles a mingles neutichá

REALITY – ROZHOVOR

Jan Lener: Komora realitních zprostředkovatelů se bude věnovat hlavně ochraně trhu

REALITY – PRÁVO

Realitní zákon má nedostatky, přitom platí teprve od března
Novinky v oblasti nemovitostí z pohledu zákonů

Vyšlo 29. června 2020
Předplatné 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 Makléř & Reality, Ortenovo 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.