

Tempo zdražování nemovitostí zpomalilo

I přes pandemii koronaviru a její dopad na ekonomiku ceny rezidenčních nemovitostí ve 2. čtvrtletí podle HB INDEXu nadále rostly, a to prakticky v celém Česku. Realitní a developerský trh, který se po zavedení vládních opatření proti šíření koronaviru na dva měsíce prakticky zastavil, se v červnu vrátil zpátky do normálu. Tempo čtvrtletního růstu cen tak ve srovnání s předchozím obdobím jen lehce zpomalilo. Největší čtvrtletní nárůst zaznamenal segment pozemků, meziročně nejvíce zdražily byty, a to o více než 10 %. Ceny nájemného bydlení stagnovaly, pokles se však nevyhnul majitelům pražských investičních bytů, kteří museli reagovat na sníženou poptávku po krátkodobém ubytování. V dalším čtvrtletí trh se podle expertů Hypoteční banky plošný pokles cen rezidenčních nemovitostí nečeká, tempo růstu bude ale zpomalovat na úroveň pod 1 %. Zlevňovat by nemovitosti mohly až v první polovině roku 2021, odborníci však očekávají pokles jen v nižších jednotkách procent.

Zájem o menší byty začíná růst

Obyvatelé ČR bydlí v průměru ve větších bytech než před sametovou revolucí. Zatímco před 30 lety činila průměrná obytná plocha na bytovou jednotku 45 m², nyní to je kolem 78 m². Zároveň klesl průměrný počet osob žijících v jednom bytě z 2,8 na 2,3 osoby. Zvýšil se i počet obytných místností na jeden byt z průměrných 2,6 na 3,7 místností. Ve srovnání s Evropou přitom české byty stále velikostí patří spíše mezi podprůměrné, uvádí průzkum Českomoravské stavební spořitelny. Ten také potvrdil, že větší část domácností se chce stále stěhovat do většího bydlení, nicméně roste i zájem o menší byty. Do většího bydlení se chce stěhovat 28 % domácností, 18 % chce naopak bydlet v menším, často kvůli nižší ceně.

JRD prodal nemovitosti za 1,052 mld. Kč

Pololetní ekonomické výsledky developera JRD již překonaly její obrát za celý loňský rok a meziročně jsou vyšší o 62 %. I přes mimořádná opatření souvisejících s pandemií COVID-19 se JRD podařilo prodat 148 bytů, 3 rodinné domy, 6 pozemků a 1 komerční prostor v hodnotě přes 1,052 mld. Kč. Do konce letošního roku plánuje společnost spustit prodej nového projektu v Praze 4. Portfolio JRD aktuálně tvoří osm projektů s celkem 614 byty, sedmi rodinnými domy, 94 pozemky a několika komerčními prostory. Ty doplňuje projekt Rezidence Silver Port se 70 byty, které developer prodává pro investora Rezidence Na Palouku.



Češi mění přístup k penězům

Během pandemie se zhoršila finanční situace třetiny Čechů, ukázal červnový průzkum Providentu. Rychlost změn vede mnoho lidí k přehodnocení přístupu k financím, existují však rozdíly mezi různými skupinami obyvatel. Šetřit plánuje dvakrát více žen než mužů. Muži chtějí zase dvakrát více investovat. Utráčet uvážlivěji si přeje 40 % mladých ve věku 18–24 let. Pokud se lidé s příchodem druhé vlny pandemie dostanou do finančních potíží, chce polovina z nich využít hlavně úspory v kombinaci s pomocí rodiny (23 %) a státní podporou (21 %).

Koronavir byty nezlevnil

Koronavirová krize byty ve velkých městech nezlevnila. Nemovitosti naopak zdražují, a to nejen v Praze a Brně. V 2. kvartále 2020 v hlavním městě vyšel metr čtvereční průměrně na 101 852 Kč, což je o 3 % více než v 1. čtvrtletí. Meziročně je růst ještě vyšší, ve 2. čtvrtletí 2019 lidé zaplatili za metr čtvereční v české metropoli průměrně 88 939 Kč. Vyplývá to z analýzy společnosti FérMakléři.cz. V přepočtu na metr čtvereční jsou nejdražší byty s nejmenší dispozicí. V Praze nyní vyjde metr čtvereční u bytů s dispozicí do 40 m² na 124 602 Kč.

Výstavba Rezidence Silver Port zahájena

Investorská firma Rezidence na Palouku právě poklepala základní kámen projektu Rezidence Silver Port. Prodej 70 zdravých bytů ve čtyřech energeticky úsporných domech zajišťuje developerská společnost JRD, výstavbu pak generální dodavatel Metrostav. Kolaudace projektu, který je již z 50 % vyprodáný, má proběhnout v létě 2022. Architektonicky výrazné domy doplní rozsáhlý park a prvky, upomínající na světové přístavy a mořeplavectví. Na místě zdejšího areálu totiž dříve stávalo sídlo České námořní plavby.



Výhled Čechů: bude hůř

Hodnocení ekonomické situace Češi podle průzkumu CVVM prudce zhoršili. Zatímco v březnu ji jako dobrou hodnotila téměř polovina lidí, aktuálně je to necelá čtvrtina (23 %). Zároveň stoupl podíl negativních hodnocení z březnových 12 % na aktuálních 33 %. 42 % ji pak nepokládá ani za dobrou, ani za špatnou. Hodnocení propadlo na úroveň června 2015. Další vývoj hospodářství vidí Češi ještě hůře. Se zhoršením počítají tři čtvrtiny respondentů, podle 30 % se zhorší „velmi“ a podle 46 % „trochu“. 5 % počítá se zlepšením a 16 % míní, že se situace nezmění.



30. září 2020 ve 13.00

hotel Schwaiger

Schwaigerova 59/3, Praha 6 – Bubeneč

Financování nemovitostí 2020

Doba postkoronavirová vs. nemovitosti | Kam zamíří sazby hypoték a ceny nemovitostí? | (Ne)dostupnost bydlení | Souboj hypoték s úvěry ze stavebního spoření? | Co znamená „účelně vynaložené náklady“? | Jaké budou dopady konce moratoria? | Zájem o nájemní bydlení roste, developři mění strategii

Své názory a vize představí přední odborníci z našeho trhu.



Vlastimil Nigrin,
Hypoteční banka



Gergana Sotirová,
Stavební spořitelna
České spořitelny



Libor Ostatek,
Golem Finance



Tomáš Valta,
Komerční banka



Marcel Soural,
Trigema



Martin Novák,
Broker Consulting

PŘIHLASTE SE NA WWW.PROFIPF.CZ

Cena 1 800 Kč. Pro předplatitele časopisu PROFÍ Poradenství & Finance za 900 Kč. V ceně je zahrnuto občerstvení.

generální partner



mediální partneři



Češi na úpravy bydlení vyčerpají týden dovolené

Téměř polovina Čechů si letos plánuje vzít v práci volno, které využije na úpravy nebo údržbu svého bydlení. V průměru na tyto účely lidé využijí osm dní dovolené, ukázal průzkum Raiffeisen stavební spořitelny a NMS Market Research. Nejčastěji se k tomu uchylují lidé z venkova a z domácností s čistým měsíčním příjmem mezi dvaceti a čtyřiceti tisíci korun. Celkem si volno za účelem péče o bydlení letos chce vybrat 47 % lidí, a to rovnoměrně mezi muži i ženami. Věnovat úpravám 1–5 dnů dovolené by stačilo zhruba polovině a 33 % by na zvelebování bydlení využilo 6–10 dnů. 9 % dotázaných pak do úpravy bydlení investuje téměř celý letošní nárok na dovolenou, tedy více než 16 dnů.

Fio znovu zlevňuje hypotéky

Fio banka letos již počtvrté snižuje úrokové sazby hypoték, noví zájemci o vlastní bydlení je tak mohou získat s úrokovou sazbou od 1,38 % p.a. pro jednodílnou fixaci. Ke snížení o 0,2 procentního bodu došlo i u dalších fixací. Tříleté zajištění sazby lze sjednat od 1,48 % a pětiletou jistotu od 1,58 %.

Prosazuje se trend podpronájmů

Na kancelářském trhu se významně prosazuje trend podpronájmů, kdy především velcí nájemci nabízejí část svých pronajímaných prostor jiným subjektům za účelem podnájmu. V současnosti je tak k dispozici téměř 45 tis. m² a nabídka každým dnem roste. Podle společnosti CBRE tvoří aktuální objem podpronájmů již více než 1 % z celkového trhu kancelářských pronájmů. Jednoznačně se přitom jedná o vedlejší efekt pandemie koronaviru, který úzce souvisí s větším využíváním práce na dálku.



Vzniklo nejméně firem za 4 roky

V Česku vzniklo v 1. pololetí 13 652 obchodních společností, meziročně téměř o 2000 méně a nejméně za více než 4 roky. Zároveň zaniklo 8161 společností, o 137 méně než loni. Během 1. pololetí tak přibýlo 5491 firem, což je nejméně za posledních 10 let. Vyplývá to z analýzy společnosti CRIF.

Banky bez dividend

ECB prodloužila zákaz výplaty dividend a zmírnění požadavku na výši kapitálu pro banky v eurozóně. Zároveň očekává, že budou „extrémně umírněné“ v politice výplat bonusů. Opatření mají bankám pomoci se lépe vyrovnat s dopady koronavirové pandemie.

Tomáš Stařík povede Realism AM

Tomáš Stařík se stal partnerem skupiny Realism a zároveň bude zastávat pozici ředitele asset managementu (AM). Ve své funkci se bude věnovat správě portfolia a vyhledávání nových obchodních příležitostí v oblasti AM, kterou plánuje skupina Realism dynamicky rozvíjet. V oboru nemovitostí se Tomáš Stařík pohybuje více než 12 let, naposledy vedl českou pobočku nadnárodního koncernu Immofinanz.



Boom hotovosti i v Česku

Pandemie přinesla Česku boom hotovosti. Nejistota ohledně průběhu vývoje ekonomiky přivedla obyvatelstvo k myšlence hromadit hotové peníze. Koncem května se tak hodnota obíhajících bankovek a mincí dostala na rekordních 639 mld. Kč, objem fyzicky obíhajících peněz v ekonomice se tak oproti předkrizovému stavu zvýšil o více než 7 %.

V Myslince u Plzně vyrůstá nová čtvrť

Téměř 120 nízkonergetických rodinných domů postaví společnost Bidli v obci Myslinka v Plzeňském kraji. Projekt je koncipovaný jako nová čtvrť o rozloze sedmi hektarů. Zahrnuje pět etap, které nabídnou řadové domy i solitéry. V první fázi už roste 20 řadových rodinných domů. Mají hotovou hrubou stavbu, kolaudovány budou postupně, a to již od září 2020. Developer v obci výrazně posílí stávající občanskou vybavenost: plánuje výstavbu multifunkčního hřiště, oddechové, přírodně pojaté zóny a polyfunkčního objektu, který bude sloužit veřejnosti.



Práce se hodně změní

O práci letos může přijít čtvrt miliardy lidí. Aby si našli novou nebo alespoň udrželi tu, kterou mají, budou si muset osvojit nové dovednosti, protože se ještě více zrychlí digitalizace ekonomiky. Řekl to prezident americké softwarové společnosti Microsoft Brad Smith.

V Česku roste optimismus

Důvěra v ekonomiku ČR v červenci meziměsíčně výrazně vzrostla, a to o 9,5 bodu. Indikátor důvěry podnikatelů se zvýšil o 10,9 bodu, nejvíce od počátku sledování, indikátor důvěry spotřebitelů o 2,7 bodu. I přesto zůstává důvěra v ekonomiku stále pod dlouhodobým průměrem.



FINANCE - REALITY - OSOBNÍ ROZVOJ

DIGITALIZACE A BEZPEČNOST



15. 10. 2020 WWW.COLORS-OF-FINANCE.CZ

Rezidence Neklanka postupuje podle plánu

Výstavba Rezidence Neklanka v Praze 5 postupuje podle plánu, takže již nyní dokončila společnost Geosan Development hrubou stavbu dvou bytových domů se čtyřmi nadzemními podlažími přímo u hranice lesa mezi původní vilovou zástavbou v Radlicích. Z celkem 31 bytů v dispozicích od 1+kk do 4+kk jsou v prodeji poslední tři volné jednotky. Předpokládaný termín dokončení je v 1. čtvrtletí 2021.



V Německu pomáhá nižší DPH

Nálada německých spotřebitelů se dál zlepšuje zejména díky dočasnému snížení DPH, které je součástí kroků vlády proti dopadům koronavirové krize. Podle průzkumu GfK se index nálady spotřebitelů v srpnu zvýšil na minus 0,3 bodu z předchozích minus 9,4 bodu. Vzrostl třetí měsíc za sebou a překonal očekávání analytiků kolem minus pěti bodů.

Sázíme i pro stát

Češi loni vsadili ve všech formách 389 mld. Kč, to je zhruba o 55 % víc než v roce 2018 (meziročně z 250 mld. Kč v roce 2018). Vyplaceno na výhrách bylo loni 353 mld. Kč, takže Češi prodělali 36 mld. Kč. Stát inkasoval na dani z hazardu loni 10,1 mld. Kč, což je o 400 mil. Kč víc než v roce 2018.

Crestyl dokončil čtvrtou etapu kanceláří DOCK IN

Developerská skupina CRESTYL zkolaudovala v červnunovou administrativní budovu DOCK IN FOUR, která je součástí čtvrti DOCK vyrůstající kolem dvou slepých ramen Vltavy v pražské Libni. Do objektu nabízejícím 20 tisíc m² kanceláří a 3 tisíce m² prostor pro služby se tak již postupně stěhují noví nájemci. Budova je prakticky celá pronajatá, volných je pouze několik procent ploch. Stavba s osobitým stylem s množstvím balkonů a teras navazuje na úspěšné první tři etapy kanceláří DOCK IN, z nichž poslední byla dokončena na konci roku. K největším nájemcům v nové budově patří komunikační skupina Publicis a společnosti Henkel a Hornbach.



Cushman & Wakefield jmenuje nové partnery

Realitně poradenská společnost Cushman & Wakefield jmenuje Frédérica Le Fichoux z týmu hotelových nemovitostí mezinárodním partnerem. Nově se partnery stávají také Robert Bockerz týmu pronájmu průmyslových prostor a Petr Landsingerz týmu správy průmyslových budov.

Frédéric Le Fichoux zodpovídá za hotelové transakce v regionu kontinentální Evropy a vede středoevropský mezinárodní tým poradců a oceňovatelů zaměřených na hotelové nemovitosti. Robert Bocker vede tým zprostředkování transakcí (brokerage) v oddělení pronájmu průmyslových nemovitostí. Petr Landsinger je zodpovědný za správu průmyslových budov a nákupních parků v České republice a na Slovensku.

Česká ekonomika se rekordně propadla

Česká ekonomika se sice ve 2. čtvrtletí propadla rekordně ve své historii (meziročně o 10,7 %, meziměsíčně o 8,4 %), ale většina zemí EU je na tom hůře. A to včetně Německa (propad o 11,7 %), které svoji ekonomiku uzavřelo v menší míře než Česko. Výraznější propad než Česko vykazuje také Rakousko (o 13,3 %), Španělsko (o 22,1 %), Itálie (o 17,3 %) či Belgie (o 14,5 %). Také eurozóna jako celek má svůj historicky nejhlubší propad za sebou, podle aktuálních výsledků klesla dynamika HDP eurozóny ve 2. čtvrtletí o historicky nejvyšších 12,1 % mezikvartálně a o 15,5 % meziročně.

Nezaměstnanost pozvolna roste

Za poslední měsíc se míra nezaměstnanosti v ČR zvýšila o jednu desetinu procentního bodu na 3,8 %. Za poslední rok se nezaměstnanost zvýšila o 1,1 p. b., a o práci tak přišlo více než 70 tisíc lidí. Šlo především o lidi se základním a učňovským vzděláním pracující v službách, pomocné a nekvalifikované dělníky.

Fintech hyponamiru.cz přidává nové funkce

Fintech hyponamiru.cz rozšířil online hypoteční bankovníctví o nové funkce, které ještě více zjednoduší výběr a sjednání hypotéky. Uživatelé hypotečního bankovníctví si mohou sami například seřadit jednotlivé nabídky hypoték podle výše úrokové sazby, měsíční splátky, účtovaných poplatků nebo doby fixace. Zabezpečené prostředí hypotečního bankovníctví slouží také ke sdílení veškerých dokumentů k hypotéce s hypotečním specialistou. Fintech také nabízí až čtyřtisícový bonus za aktivitu.

PŘEDPLAŤTE SI PROFI MAKLÉŘ & REALITY

Zásadní informace z vašeho oboru jen za 990 Kč

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



Začíná stavba projektu Rezidence Písková

V blízkosti Modřanské rokle v Praze 12 začal vyrůstat bytový dům Rezidence Písková společnosti Crescon. V objektu vznikne 55 nízkoenergetických bytů, z nichž téměř polovina už má svého majitele. Generálním dodavatelem stavby se stala firma s globální působností Takenaka. Kolaudace celého projektu je plánována na začátek roku 2022. Rezidence Písková zahrnuje byty v dispozici od 1+kk do 4+kk o velikosti až 131 m², k nimž náleží i parkovací stání v podzemní garáži.



Jen 12 % kvůli koronaviru klesl plat

Rychlý online průzkum, který ve druhé polovině července uskutečnila personální agentura Předvýběr.CZ mezi zaměstnanci, ukázal, že dopad epidemie na snižování mezd byl minimální. Snižování mezd v průzkumu potvrdilo 19 % zaměstnanců – kvůli koronaviru se to týkalo dvou třetin z nich. Na 47 % výplat neměla epidemie žádný vliv, naopak ve 34 % případů platy rostly. Lidem, kterých se snižování platu týkalo, teď v peněžence chybí průměrně pětina peněz oproti začátku roku. Naopak zaměstnanci, kteří dostali přidáno, teď berou zhruba o 13 % víc.

Češi si zvykli na elektronické bankovníctví

Elektronické bankovníctví v současnosti využívá téměř každý Čech (97 %), v přístupu do něj pak roste obliba mobilních aplikací bank. Vyplývá to z průzkumu České bankovní asociace, podle kterého však bude osobní kontakt klienta s bankéřem nadále důležitou součástí poskytovaných služeb. A to i přes pandemii koronaviru, během které sice banky komunikovaly s klienty primárně online, ale v některých případech klienti raději zavítali na pobočku osobně. Podle průzkumu vzrostla i důvěra v banky v souvislosti s finančními službami, téměř dvě třetiny (60 %) Čechů by totiž nikdy nenechali manipulovat se svými penězi jinou institucí než banku.

V první polovině roku zaniklo 7688 firem

Podnikání v ČR v prvním půlroce ukončilo 7688 kapitálových firem, což je o necelá 3 % méně než ve stejném období loňského roku, který byl co do počtu zrušených firem rekordní. Nejvíce firem skončilo v oblasti správy a pronájmu nemovitostí a nespecializovaného velkoobchodu. Více než polovina zrušených společností měla sídlo v Praze. Čtvrtina podniků vymazaných z obchodního rejstříku byla založena v letech 2007 až 2011, uvádí analýza společnosti Bisnode.

Maloobchodní tržby stagnovaly

Meziročně se maloobchodní tržby očištěné o kalendářní vlivy v červnu snížily reálně o 2,0 %, bez očištění stagnovaly. Tržby v maloobchodě po očištění o sezónní vlivy meziměsíčně vzrostly o 0,2 %.

Tržby za pohonné hmoty a za potraviny meziročně klesly, naopak tržby za prodej nepotravinářského zboží se zvýšily téměř o 5 %.

V letním dvojčísle Profi Maklér & 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 Maklér & Reality, Orto-novo 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.