

Bytů se v Praze staví méně

Stavební firmy v ČR zahájily letos do konce října stavbu 8068 bytů v bytových domech, meziročně o 25,3 % méně. Nejvíce jich podle ČSÚ bylo v Praze, kde ale jejich počet klesl o 37,8 % na 2905. Počet zahájených staveb rodinných domů v ČR meziročně stagnoval.

Realiták roku se blíží do finále!

Známe finalisty tohoto ročníku, makléři v krajích a okresech stále bojují! Třetí ročník projektu Realiták roku se pomalu blíží do svého finále, ale dobojováno stále není. Všechny makléře ještě čeká závěrečná rovinka. Ve 3. ročníku projektu Realiták roku 2020 byly vyhlášené kategorie Realiták roku celkově, Realiták roku podle krajů a Realiták roku podle okresů. Hlasování veřejnosti běží až do konce roku.

Ke slavnostnímu vyhlášení všech kategorií dojde 16. ledna 2021. Seznam finalistů: Adam Šimoník (VojtaReality, Olomouc), Iztok Toplak (RE/MAX G8 Reality, Praha 7), Martin Kubík (Reality 11, Praha 4), Marek Izera (Bydlení na doporučení, Praha 10), Richard Kašpar (RE/MAX One, Tábor), Vendula Sejkorová (Reality bez-starostí, Kladno), Lucie Tůmová (Findeo reality, Praha 5), Petra Wölflová (REALDOMUS, České Budějovice).

Nájemní byty budou

Švédská skupina Heimstaden je od letošního roku největší majitel činžovních bytů v Česku (vč. bytů po OKD 43 tisíc) a chystá další akvizice. Chce postupovat jako nyní ve Varšavě, kde investovala do portfolia dvou developerských projektů s 650 byty určených k pronájmu za 65 milionů eur (1,7 miliardy korun), které se teprve začnou stavět. Kromě Prahy se Heimstaden rozhlíží po příležitostech například v Plzni, Brně nebo v Hradci Králové.

Inflace v ČR dál mírně zpomaluje

Spotřebitelské ceny v ČR v listopadu oproti říjnu stagnovaly. Meziroční tempo růstu cen tak dál zpomalilo na 2,7 % z předchozích 2,9 %. Oproti prognóze ČNB je nyní inflace níže o 0,2 procentního bodu. Z hlediska struktury k větším překvapením nedošlo. Oproti očekávání některých ekonomů byly nižší ceny potravin, naopak dozvuky předchozího zlevnění cen energií se již v listopadu vůbec neprojevily.

Equa bank snižuje sazby hypoték na 1,79 % p.a.

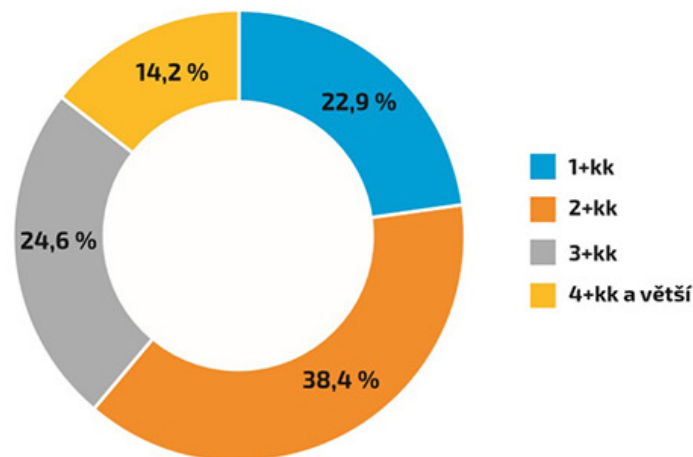
Od 9. prosince snižuje Equa bank sazby hypoték až o 0,3 %. Refinancovat hypotéku lze nyní u Equa bank již od 1,79 % p.a. Hypotéky na výstavbu nebo koupi domu či bytu s fixací 3 nebo 5 let lze nyní nově pořídit s úrokem od 1,89 % p.a. Úrokové sazby hypoték.

Největší zájem je o 2+kk

Velká poptávka po novém bydlení, nedostatečná nabídka v důsledku pomalého povolování a vnímání koupě nemovitosti jako investice do budoucna. Kombinace těchto faktorů vede v hlavním městě k tomu, že se většina rezidenčních projektů prodá ještě před dokončením. Vyplývá to ze zkušeností největšího rezidenčního stavitele Central Group.

Co se týká dispozic, dlouhodobě nejžádanější jsou byty 2+kk. Na prodejkách se od roku 2015 podílejí téměř 40 %. Druhou nejpoptávanější dispozicí jsou byty 3+kk, které tvoří téměř 25 % ze všech prodaných bytů. S těsným odstupem (22,9 %) následují garsonky a pořadí uzavírají byty 4+kk a větší s 14,2 procenta. Trend se ale v poslední době mění ve prospěch menších bytů na úkor bytů 3+kk a větších. 1+kk a 2+kk tvořily v loňském roce 70 % všech nových prodaných bytů v Praze. U větších bytů byl ještě v roce 2015 podíl na prodejkách 42 %, letos je to jen 33,5 %.

Prodané byty 2015-2020 dle dispozic



Konec poklesu sazeb hypoték

Základní dva faktory-- příčiny: rychlý růst pětiletých swapů (ceny peněz na trhu) na 1,1 %, což je úroveň, která byla v březnu (ještě před měsícem šlo o 0,7 %). Navíc banky mají doslova „splněno“, dokonce možná nakonec roku čeká trh rekordní roční objem poskytnutých hypotečních úvěrů. Navíc skončilo splátkové moratorium, zatímco v mnoha oborech pokračuje závažná recese.

Zatím se bankrotuje mírně

V listopadu bylo v Česku vyhlášeno 44 bankrotů firem, o sedm více než v říjnu. Rovněž bylo vyhlášeno 538 bankrotů podnikatelů, meziměsíčně o 44 méně, uvedla CRIF.

Volných míst víc než nezaměstnaných

Nezaměstnanost v listopadu stoupla na 3,8 % z říjnových 3,7 %. Bez práce bylo 274 526 lidí, ovšem kromě počtu nezaměstnaných vzrostlo v listopadu i množství volných míst: proti říjnu zhruba o 7000 na téměř 318 000. Zájem je podle ČSÚ hlavně o technické a dělnické profese a dlouhodobě také o kvalifikované řemeslníky.

Refinkolotoč se rozjel

Objem hypotečních úvěrů za měsíc říjen 2020 dosáhl rekordních 26,5 miliard korun. Ale objem těch refinancovaných také rekordů 5,8 mld. Kč (v posledních letech byl cca poloviční). David Eim z Gepard finance hodnotí: „Obávám se, že vysvětlení zní jednoduše: účelně vynaložené náklady, aneb jak si prostřelit vlastní nohu“.

IT žerou miliardy

Firmy a veřejná správa v České republice loni investovaly do informačních a komunikačních technologií (ICT) 245 miliard korun, meziročně o 11 miliard více. Proti roku 2017 se jejich výdaje do ITC vybavení a softwaru zvýšily o 50 miliard. Investice do ICT v Česku jsou tak podle ČSÚ výrazně nad průměrem zemí Evropské unie.

Na světě zdražují potraviny

Rostoucí ceny potravin přizívají inflaci, která může v roce 2021 jen posílit. Podle Indexu cen potravin FAO za listopad, který sleduje průměrné ceny 95 potravin z pěti komoditních skupin, se vyšplhal na šestileté maximum po meziročním nárůstu o 6,5 %. Rostly i všechny dílčí indexy, přičemž dílčí index rostlinného oleje poskočil od října o neuvěřitelných 14,5 % a za poslední rok o celých 31 %.

Nový zemský ředitel 4fin

Začátkem prosince Vratislav Jůza (41) povýšil na zemského ředitele po excellentním výkonu jeho skupiny. V poradenství začínal v roce 2002 při studiu UK, od roku 2004 se mu věnuje naplno. Je zároveň prvním zemským ředitelem na trhu s titulem EFP (European Financial Planner), nejvyšším stupněm certifikace ve finančním poradenství v Evropě. Ředitelství Vratislava Jůzy má již nyní pod správou téměř půl miliardy korun od více než tří tisíc klientů.



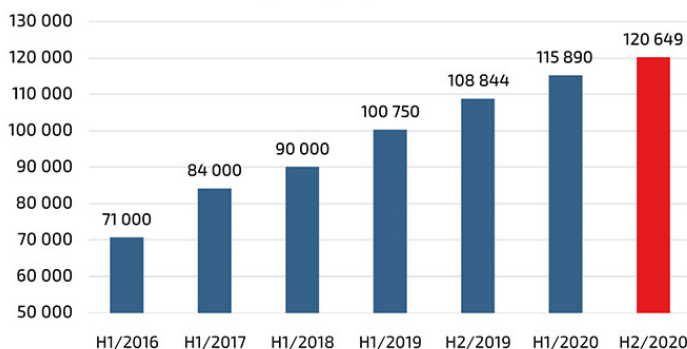
Hlasování „na dálku“

Ministerstvo spravedlnosti chce prodloužit obchodním společnostem či bytovým družstvům možnost hlasovat na dálku i v případě, že úpravu nemají v zakladatelských listinách. Zatím platí do 31. prosinci, protože ale omezení shromažďování trvá, předložilo ministerstvo novelu, která jim umožní rozhodovat písemně či za využití on-line jednání do poloviny příštího roku.

V Praze se připravuje přes 120 tisíc nových bytů

V hlavním městě se nyní připravuje 120.649 nových bytů v 762 projektech. Jen necelých 40 % z nich již ale vstoupilo do některé z fází schvalovacího procesu. Největší rozvoj do budoucna čeká Prahu 9, 5 a 4, kde se nachází velké množství brownfieldů. Na těch leží budoucnost Prahy. Plánovány jsou na nich téměř dvě třetiny ze všech připravovaných nových bytů. Hlavním problémem Prahy však nadále zůstává, že se byty nedaří v dostatečném počtu schvalovat. Vyplývá to z analýzy největšího rezidenčního stavitele Central Group.

Počet bytů v přípravě v Praze



Marketing realitního makléře již za týden!

Již příští čtvrtek 17. prosince 2020 můžete sledovat v 16:30 rozhovor o efektivním realitním marketingu s Petrou Dusovou, Corporate Project Manager www.realitni-marketing.cz. Petra se jako jedna z mála již mnoho let, zabývá online marketingem pro realitní prostředí. Spolupracuje s desítkami úspěšných makléřů a kanceláří. V rozhovoru se zaměří na tato témata: weby makléřů, weby nemovitostí nebo sociální síť. Zazní celá řada užitečných doporučení.

[Více zde > Realitní středa \(facebook.com\)](https://www.facebook.com/Realitni.streda)

Víc útrat jen za jídlo

Maloobchodní tržby v říjnu proti září poklesly o 1,9 %. V meziročním srovnání po očištění o kalendářní vlivy tržby poklesly o 0,2 %.

Podle očekávání silně klesly tržby za nepotravinářské zboží, opět rostli hlavně internetoví prodejci (meziročně o 31,5 %). Nesporně však maloobchod ve 4. čtvrtletí projde letos již podruhé hlubokým poklesem tržeb.

Průmysl se vzchopil díky autům

Průmyslová výroba v říjnu proti září vzrostla o 3,0 % a meziročně se zvýšila o 1,3 %. Říjen byl zároveň letos prvním růstovým měsícem. Hodnota nových zakázek se meziročně zvýšila o 5,2 %, když jednoznačným tahounem byla zahraniční poptávka. I zahraniční obchod předčil očekávání, když obě statistiky pozitivně ovlivnil především automobilový průmysl.

Výroba automobilů byla meziročně o 14 % vyšší, což se odrazilo na tempu i vysokém přebytku bilance motorových vozidel (meziročně +7,7 mld. korun). Celkově tak přebytek zahraničního obchodu za říjen dosáhl vysokých 33,4 mld. korun.

Změna trendu v nákupu nemovitostí

Trh rezidenčních nemovitostí zažívá díky pandemii COVID-19 proměnu. Zatímco v době předkoronavirové bylo zvykem, že jako první byly v projektech vyprodány všechny nejmenší byty, nyní je tomu naopak. Zájem je v první řadě o byty velké svou rozlohou, převážně pak ty s velkými terasami či předzahrádkami.



„Změnu připisujeme koronavirové pandemii. Lidé, kteří zvažují nákup dispozičně menších bytů, jsou nyní s ohledem na aktuální situaci s nákupem opatrnější a vyčkávají, jak se vše bude vyvíjet. Za to ti, kteří si větší byty mohou dovolit, si uvědomují důležitost kvalitního domácího zázemí pro případ další karantény,“ tvrdí Dušan Dvořák, druhý spoluzakladatel společnosti Topestates.

Oživení bude pomalé

OECD očekává, že oživení české ekonomiky bude pomalé a ekonomika dosáhne předkrizové úrovně ke konci roku 2022. Na počátku prosince OECD uvedla, že česká ekonomika letos kvůli šíření koronaviru klesne o 6,8 %. Příští rok by se měl HDP zvýšit o 1,5 %, v roce 2022 by pak měl jeho růst zrychlit na 3,3 %. Ministerstvo financí v zářijové prognóze očekává příští rok růst ekonomiky o 3,9 %. ČNB v listopadové prognóze letos počítá s poklesem ekonomiky o 7,2 % a příští rok s růstem o 1,7 %. Podle ČNB výkon českého hospodářství nedosáhne předkrizové úrovně ani na konci roku 2022.

Příjmy lidí v ohrožení

Každý třetí Evropan tvrdí, že ztratil část příjmů v důsledku pandemie. Každý druhý cítí obavu ze své budoucí finanční situace. Češi to vnímají v souladu s evropským průměrem. Ve schopnosti platit účty včas Česko obsadilo 15. pozici ze zkoumaných 24 evropských států. Podle průzkumu správce pohledávek Inturum na základě údajů od 24 000 spotřebitelů z 24 evropských zemí je pro ČR uspokojivější, že v rámci úspor pro budoucnost se Češi letos umístili na 6. místě.

Úspory do bank i hypoték

I ČNB se podivuje boomu hypotečních úvěrů, ale určitý pokles cen nemovitostí očekává v dalším čtvrtletí (současné nadhodnocení dosahuje 17 až 25 %).

Jen „trochu“ zadlužený stát

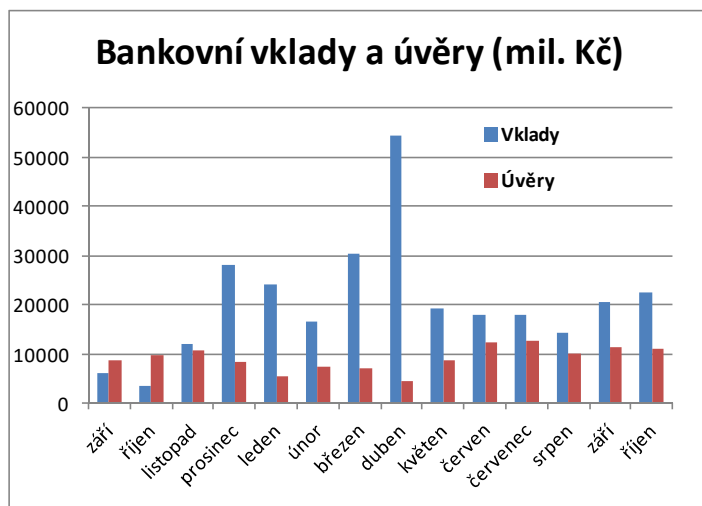
Celkový majetek České republiky ke konci roku 2019 činil 5,6 bilionu korun, meziročně tak stoupl o 2,9 %. Na celkové sumě se podle nejnovější konsolidované účetní závěrky ČR nejvíce podílejí stavby, pozemky a samostatné hmotné movité věci za zhruba 3,7 bilionu korun. Na druhé straně bilance si můžeme představit nárůst zadlužení Česka na 2,07 bilionu korun. Na každého Čecha tak nyní hypoteticky připadá dluh zhruba 194 tisíc korun.

ČNB bude shovívavá

Vůči zprostředkovatelům pojištění, kteří nestihli zkoušky (§ 122 odst. 1 ZDPZ) bude dohled ČNB do doby účinnosti poslancekého návrhu zákona postupovat tak, jako by lhůta pro složení odborné zkoušky již byla prodloužena na dobu 30 měsíců.

Úspory zase vyskočily

V říjnu sice nešlo o takovou sumu jako v březnu, ale bankovní vklady přibraly málem 23 miliardy, netermínované dokonce přes 24 miliard korun. Jen od začátku roku se výše nových vkladů již blíží objemu čtvrt bilionu, což je již nyní absolutní celoroční rekord.



Bonus i s Antivirem

Živnostníci s nárokem na kompenzační bonus budou moci souběžně dostávat peníze z programu Antivirus. Uvedlo to ministerstvo financí. Dosud to možné nebylo a je to důležité zejména pro menší živnostníky s několika zaměstnanci.

PŘEDPLAŤTE SI PROFI MAKLÉŘ & REALITY

Zásadní informace z vašeho oboru jen za 990 Kč

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



Elektřina ani plyn nezdraží

Elektřina a plyn lidem příští rok nezdraží, část domácností za ně uspoří. Regulovaná složka ceny elektřiny pro domácnosti příští rok klesne v průměru o 1,7 % a u plynu o 1,6 %. Záleží ale na konkrétní smlouvě, distribučním území a také k čemu se komodita využívá, protože regulovaná část tvoří jen přibližně polovinu výsledné ceny, u plynu necelou třetinu. Zbylou část ceny určují sami dodavatelé.

Pojištění homeoffice

Na druhou koronavirovou vlnu zareagovala Pojišťovna VZP nabídkou tří produktů spojených s rizikem práce z domova. Jde o úrazové pojištění zaměstnanců (zranění v pracovní době se klasifikuje jako pracovní úraz), pojištění odpovědnosti zaměstnance za škodu způsobenou zaměstnavateli a kombinované pojištění domácnosti a odpovědnosti. Kombinované pojištění nyní nabízí až do 31. 1. 2020 se slevou 50 %.

BC: Úvěry na bydlení rekordní

Společnost Broker Consulting ČR v říjnu zdolala hranici 11,2 miliardy korun zprostředkovaných úvěrů na bydlení. Právě během měsíce října, kdy konzultanti BC a pobočky OK POINT sjednali hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření v objemu 1,5 miliardy korun, překonala společnost celkový výsledek za celý rok 2019. Během ledna až října 2020 zaznamenal Broker Consulting v daném segmentu 53,3 % meziroční nárůst v objemech úvěrů na bydlení a 36 % v počtech.

Zotavení ve 3Q bylo vyšší

Česká ekonomika ve 3Q20 roste mezikvartálně o 6,9 % proti rychlému odhadu 6,2 %, meziročně -5,0 % při odhadu -5,8 %. Zvýšení HDP ve srovnání s předchozím kvartálem tak umazalo zhruba polovina jeho propadu z prvního pololetí. Meziroční vývoj byl způsoben poklesem domácí poptávky (výdaje domácností reálně klesly o 3,9 % proti stejnému čtvrtletí minulého roku, proti předchozímu čtvrtletí vzrostly jen o 5,0 %).

Hypotéky splácíme excelentně

Hypoteční úvěry mají svoji delikvenci tradičně nízkou. K letošnímu 31. říjnu jde o 0,80 %, což je jedna z nejnižších hodnot v Evropě. Podle ČBA byly na nejvyšších hodnotách přes 3 % naposledy v roce 2014. Skončilo ale zákonné moratorium na splácení...

Stavebko u RSTS zdarma

Raiffeisen stavební spořitelna (RSTS) od pondělí 23. listopadu nabízí sjednání smlouvy o stavebním spoření do cílové částky 200 000 Kč bez poplatku. Klient tak může mít takovou smlouvu uzavřenu zdarma.

Paušální daň 5469 korun

V příštím roce by měla OSVČ s ročními příjmy do jednoho milionu korun ušetřit papírování a podle ministerstva financí také odpadne důvod k většině kontrol. Senát prosadil s jejím zavedením také zvýšení daňových příjmů krajů a obcí (o 500 až 700 milionů Kč ročně). Novela jde k podpisu prezidenta.

**Vybíráme
nejzajímavější
témata
z prosincového
čísla
PROFI Maklér
a Reality**



ROZHOVOR

s Leošem Anderlem, výkonným ředitelem Sekyra Group
Chceme vidět, jak domy rostou. Ceny bytů budou stabilní

INFOGRAFIKA

Aktuální stav brněnského realitního trhu

ANALÝZA

Návyky makléřů se mění, byty jsou ale stále bezpečnou investicí

ROZHOVOR

Budujte osobní značku!

KOMENTÁŘ

Virtuální prohlídky jsou v kurzu, ale jak na ně?

PROGNÓZA

Nájemní bydlení na prahu velkých změn

DANĚ

Daňové novinky 2021: Zrušení daně z nabytí nemovitosti či změna v DPH u pronájmu

TRENDY

Pandemie odstartuje výprodej hotelů či restaurací

REALITY

Deset důvodů, proč nyní prodat svou nemovitost

Číslo vychází 21. prosince

Předplatné na www.profiMR.cz



Vydává: A 11 s.r.o. IČ 27120805. Registrace: MK ČR E 21144, ISSN 1805-9015. Vychází každých 14 dní. Adresa redakce: Profi Maklér & Reality, Ortenovo náměstí 36, Praha 7, 170 00. Šéfredaktorka: Jana Chuchvalcová, jana.chuchvalcova@a11.cz, 737 273 719. 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.