



ATRIS investiční společnost, a.s. // Plzeňská 3217/16, 150 00 – Praha 5

**ATRIS**  
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

# Analýza trhu s nemovitostmi

březen 2024



# Analýza trhu s nemovitostmi

březen 2024

Tomáš Jícha  
portfolio manažer



# :: Analýza trhu - obsah

Makroekonomické ukazatele Česká republika

Inflace v České republice

Základní úrokové sazby CZK

Kurs české koruny vůči euru

Ceny stavebních prací

Hypoteční úvěry

Rezidenční nemovitosti

Komerční nemovitosti

Státní dluhopisy

Shrnutí situace na trhu

# Česká republika

## Makroekonomické ukazatele

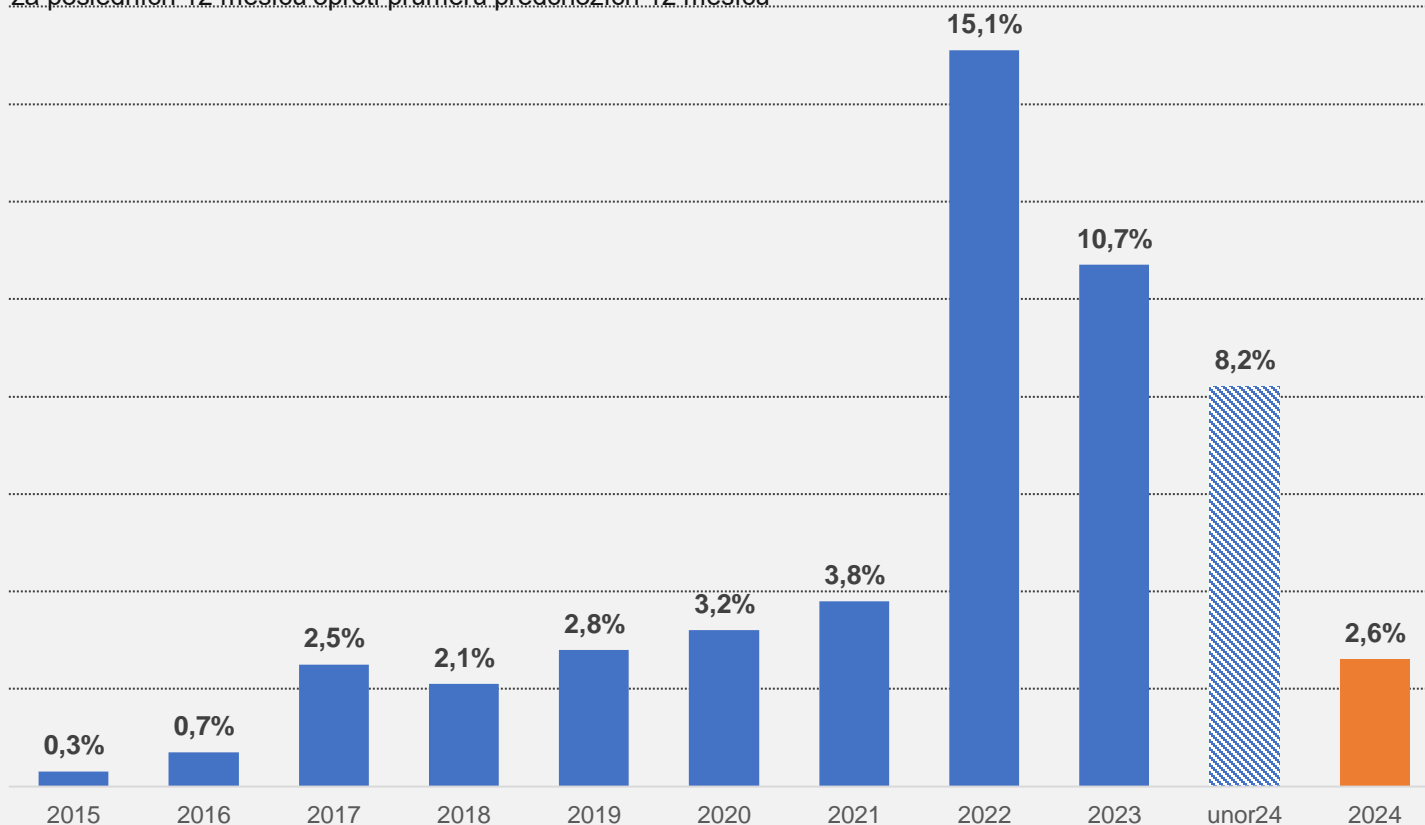


	2021	2022	2023	Predikce 2024
<b>Počet obyvatel (tis.)</b>	<b>10 516</b> 12/2021	<b>10 527</b> 12/2022	<b>10 900</b> 12/2023	
<b>Hrubá mzda (Kč/měs.)</b>	<b>40 601</b> 4Q/2021	<b>43 279</b> 4Q/2022	<b>46 013</b> 4Q/2023	➔
<b>Nezaměstnanost</b>	<b>3,5 %</b> 12/2021	<b>3,7 %</b> 12/2022	<b>3,7 %</b> 12/2023	➔
<b>Inflace</b>	<b>3,8 %</b> 12/2021	<b>15,1 %</b> 12/2022	<b>10,7 %</b> 12/2023	➔
<b>HDP</b>	<b>3,3 %</b> R2021	<b>2,4 %</b> R2022	<b>-0,7 %</b> R2023	➔
<b>Index stavební výroby</b>	<b>8,1 %</b> 12/2021	<b>-0,2 %</b> 12/2022	<b>-4,6 %</b> 12/2023	➔

# :: Inflace v České republice

## Míra inflace

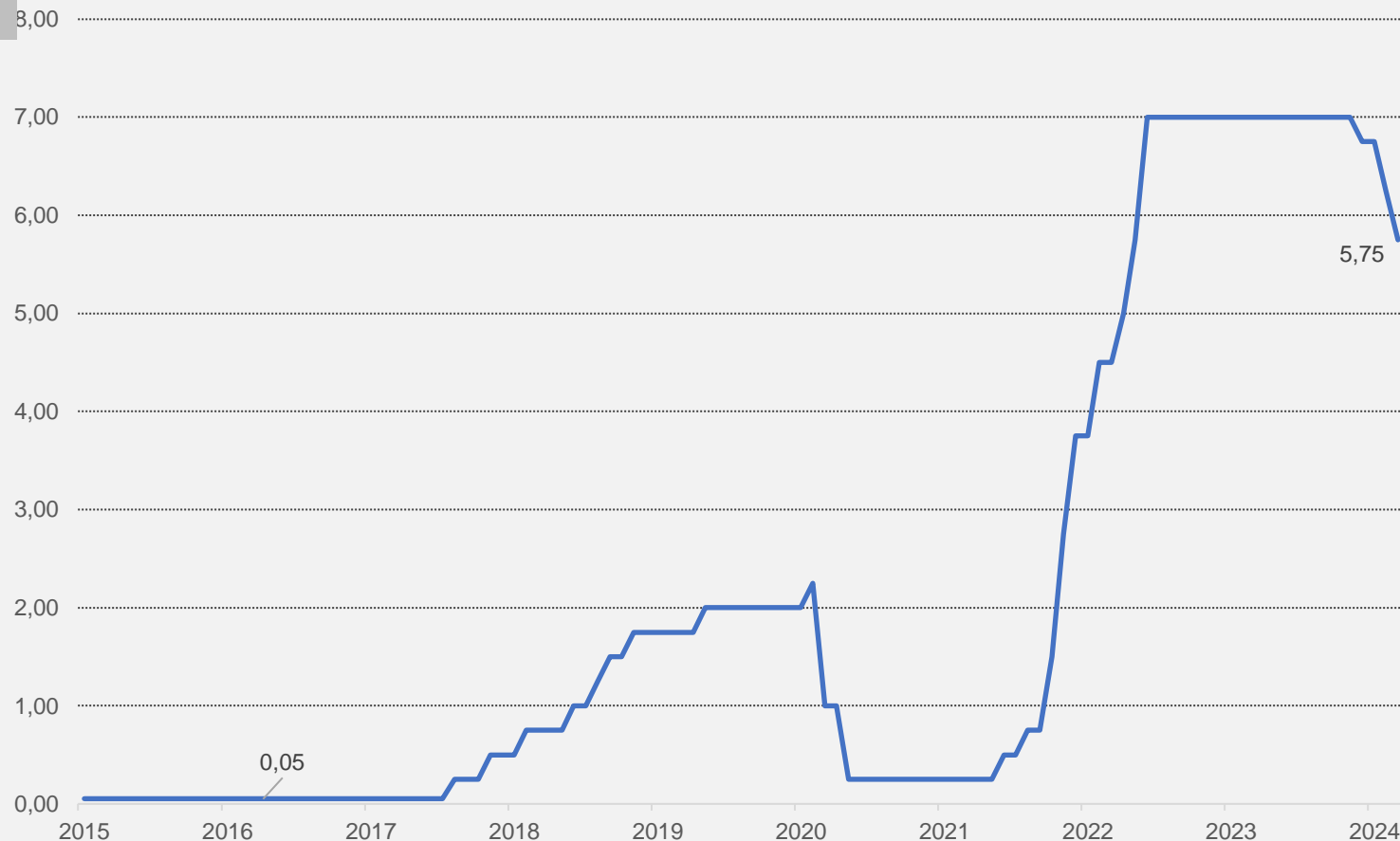
vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců oproti průměru předchozích 12 měsíců



- Ve druhé polovině roku 2023 začala míra inflace již klesat a roční míra inflace za rok 2023 dosáhla míry 10,7 %.
- Zpomalení růstu cen pokračovalo i na začátku letošního roku. Turbulence charakterizující předchozí období především roku 2022, ale i větší části roku 2023 se uklidnily. Prognóza ČNB odhaduje další zpomalení růstu cen a podle jejího odhadu dosáhne míra inflace za rok 2024 úrovně 2,6 %.
- Lze očekávat, že vysoká míra inflace v posledních dvou letech se v dalším období projeví v růstu cen nemovitostí. Trh s nemovitostmi byl v uplynulém období totiž v podstatě zmrazen a tak se všeobecný růst cen zatím nemohl projevit.
- Vysoká inflace v roce 2023 povede k dalšímu růstu cen nájemného a to především v důsledku aplikace inflačních doložek a nárůstu cen stavebních prací.

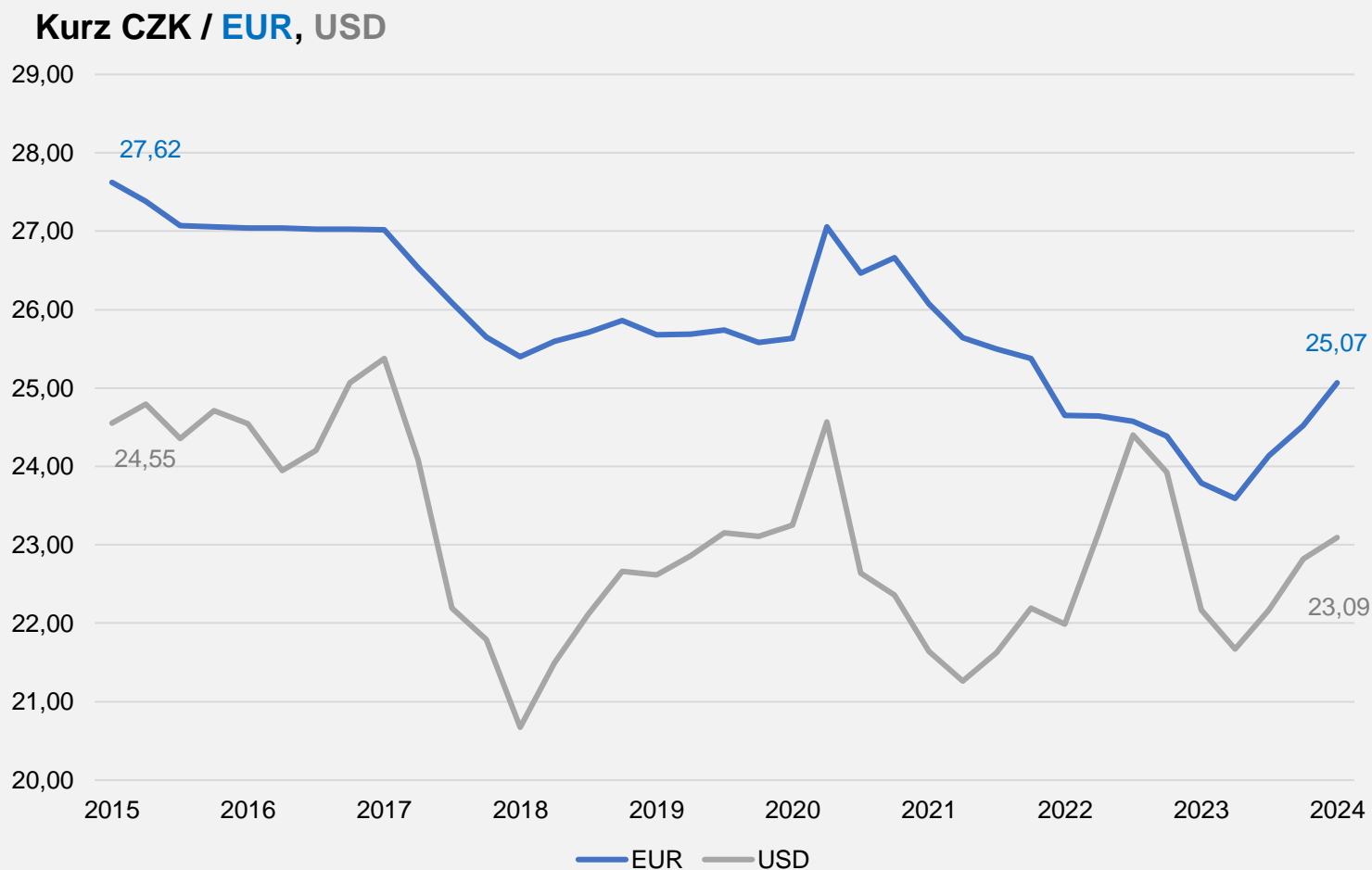
# :: Základní úrokové sazby ČNB

Repo sazba - 2 týdny (%)



- Od základních úrokových sazeb se odvíjí komerční úročení vkladů i úvěrových produktů.
- Od roku 2021 až do června roku 2022 ČNB opakovaně zvyšovala základní úrokové sazby až na úroveň 7,0 % p.a. Teprve na konci roku 2023 přistoupila ČNB ke snížení základní úrokové sazby a ve snižování pokračovala i na začátku roku 2024. Aktuální výše základní úrokové sazby tak klesla na 5,75 %.
- Vysoké úrokové sazby měly v uplynulém období za důsledek menší vůli investorů využívat externí financování a tato situace vedla k výraznému poklesu počtu i objemu transakcí na realitním trhu.
- Poslední prognóza ČNB z února 2024 predikuje další snižování úrokových sazeb a úroveň základních sazeb by měla v roce 2024 klesnout na 4,0 %.
- Již od druhé poloviny loňského roku na trhu cítíme větší připravenost akceptovat i vyšší úrokové sazby. Začíná přibývat transakcí i s využitím bankovního financování. Lze očekávat, že snižování úrokových sazeb přispěje k vyššímu objemu transakcí na realitním trhu.

## :: Kurs české koruny vůči euru

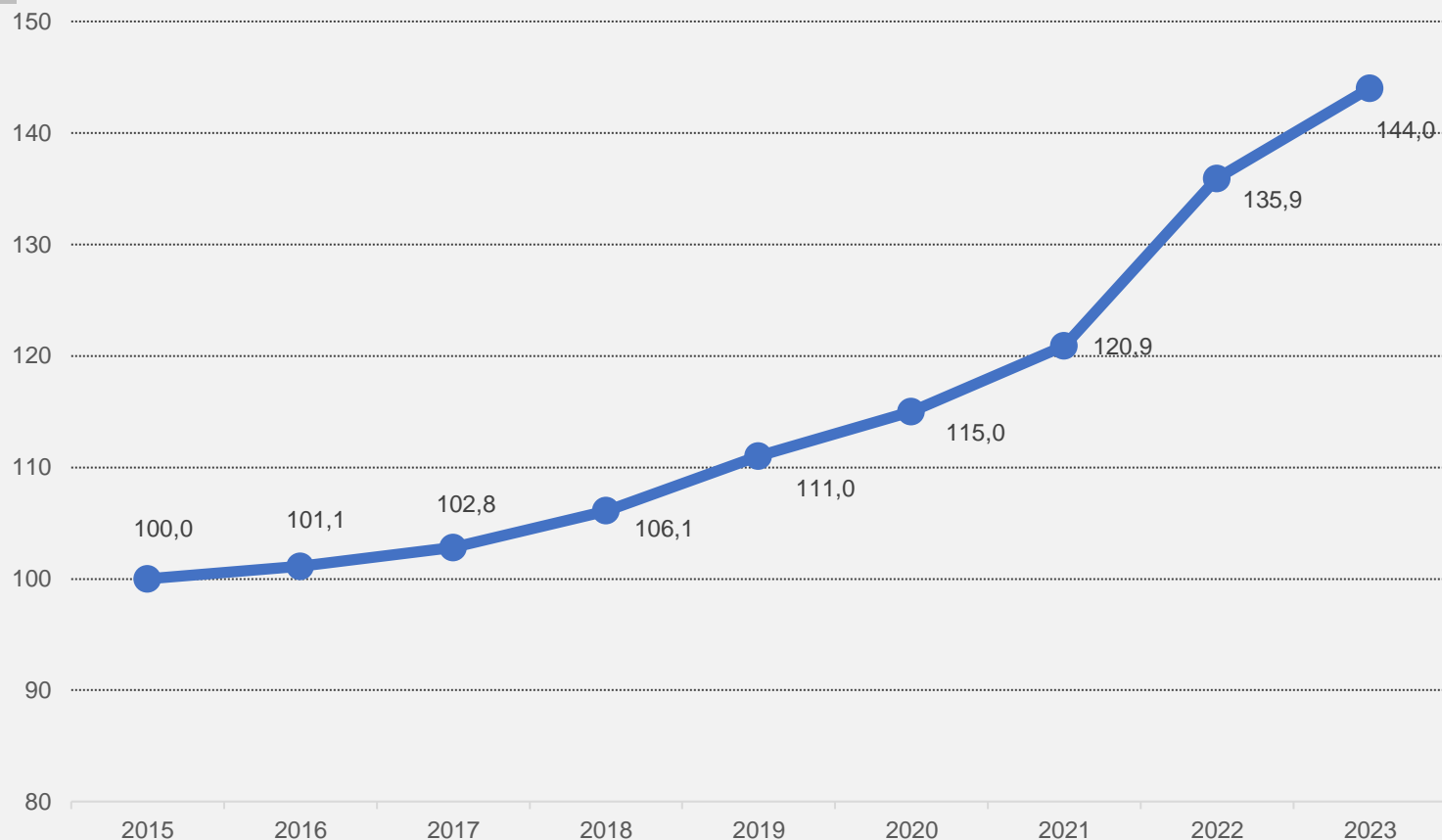


- Česká koruna vůči euru od poloviny roku 2021 až do konce první poloviny roku 2023 kontinuálně posilovala.
- Na začátku druhé poloviny roku 2023 začala koruna vůči euru oslabovat a průměrný kurs za 1.čtvrtletí roku 2024 vzrostl na 25,07 Kč za 1EUR (na konci 1Q 2024 byl kurs na 25,305 Kč/1EUR).
- Kurs koruny vůči euro nemá přímý vliv na trh s nemovitostmi. Silnější koruna spolu s rostoucími úrokovými sazbami v eurozóně však mohla zapříčinit menší zájem zahraničních investorů o investice v ČR a i tato skutečnost mohla negativně přispět k menšímu objemu transakcí v minulém období.
- Kurs koruny vůči dolaru vykazuje větší volatilitu a také vůči dolaru koruna v posledním období oslabuje. Podle našeho názoru však kurs dolaru nemá významnější dopad na trh s nemovitostmi v České republice.
- ČNB predikuje, že se kurs koruny vůči euru bude v roce 2024 pohybovat okolo 24,60 Kč za euro.

## :: Ceny stavebních prací

### Index cen stavebních prací

2015 = 100



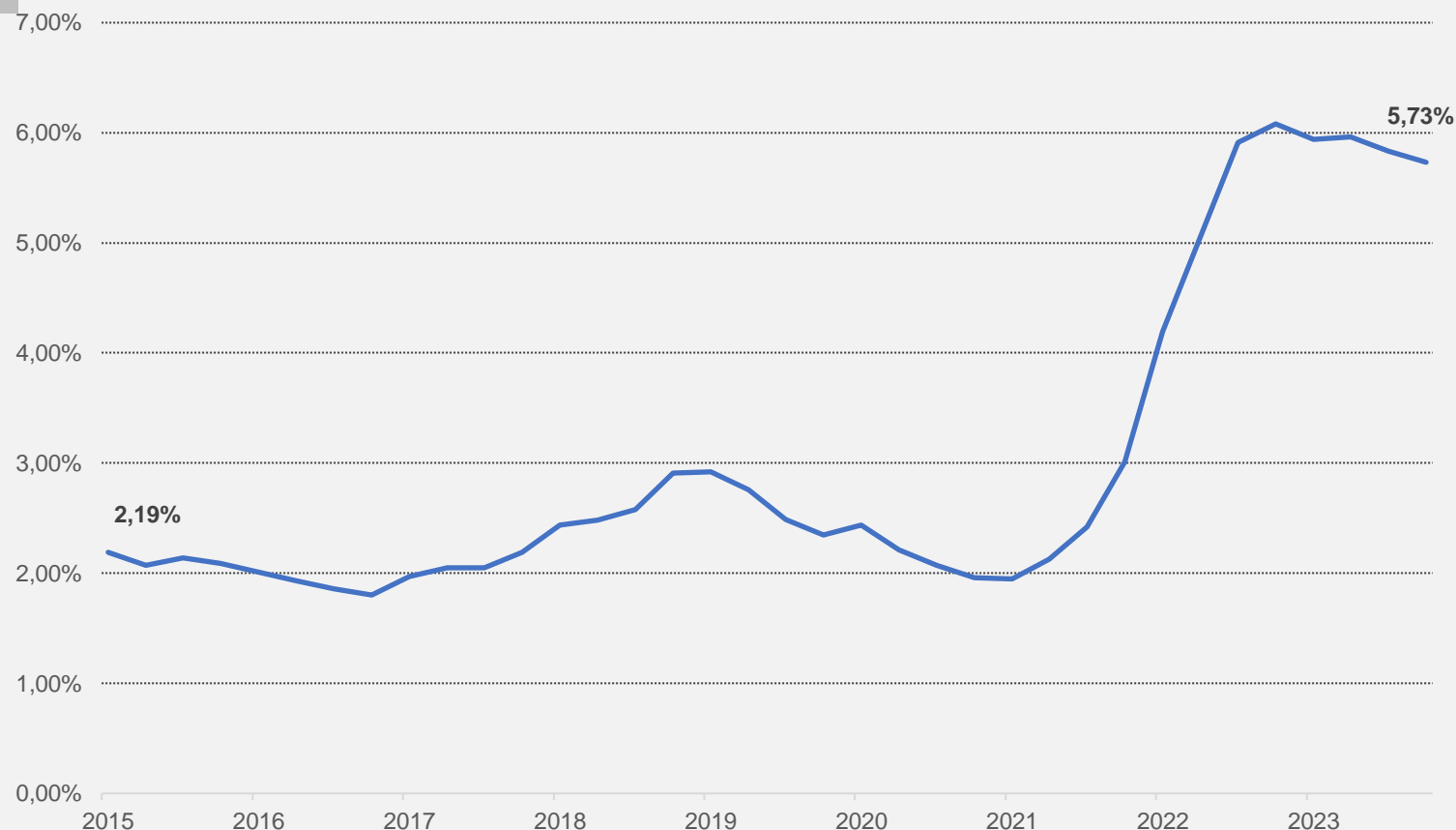
- Od roku 2019 rostly ceny stavebních prací výrazně rychleji ve srovnání s předchozími roky (ceny stavebních prací rostou kontinuálně od roku 1991).
- Od druhého čtvrtletí letošního roku 2023 růst cen stavebních prací již výrazně zpomalil na úroveň obvyklou i před rokem 2019. Ve čtvrtém čtvrtletí 2023 vzrostly ceny oproti předchozímu čtvrtletí o 0,8 %, meziročně o 8,1 %.
- Prudký růst cen stavebních prací zapříčinil menší vůli investorů k zahájení realizace nových projektů a stavební trh tuto situaci jen pomalu vstřebává.
- Růst cen stavebních prací se projeví také v cenách nemovitostí, ovšem s určitým zpožděním. Ceny stavebních prací následně ovlivní ceny nájemného a tím i hodnoty a ceny nemovitostí. Zpomalení růstu cen stavebních prací a promítnutí jejich nové úrovně do cen nemovitostí je důležitou podmínkou pro rozehýbání stavebního trhu.
- V následujícím období očekáváme pokračování stabilizace cen stavebních prací. Stabilizace by mohla nastartovat realizaci odložených nových projektů.



# :: Úrokové sazby hypotečních úvěrů

## Úrokové sazby hypoték

Nové úvěry, průměr všech fixací

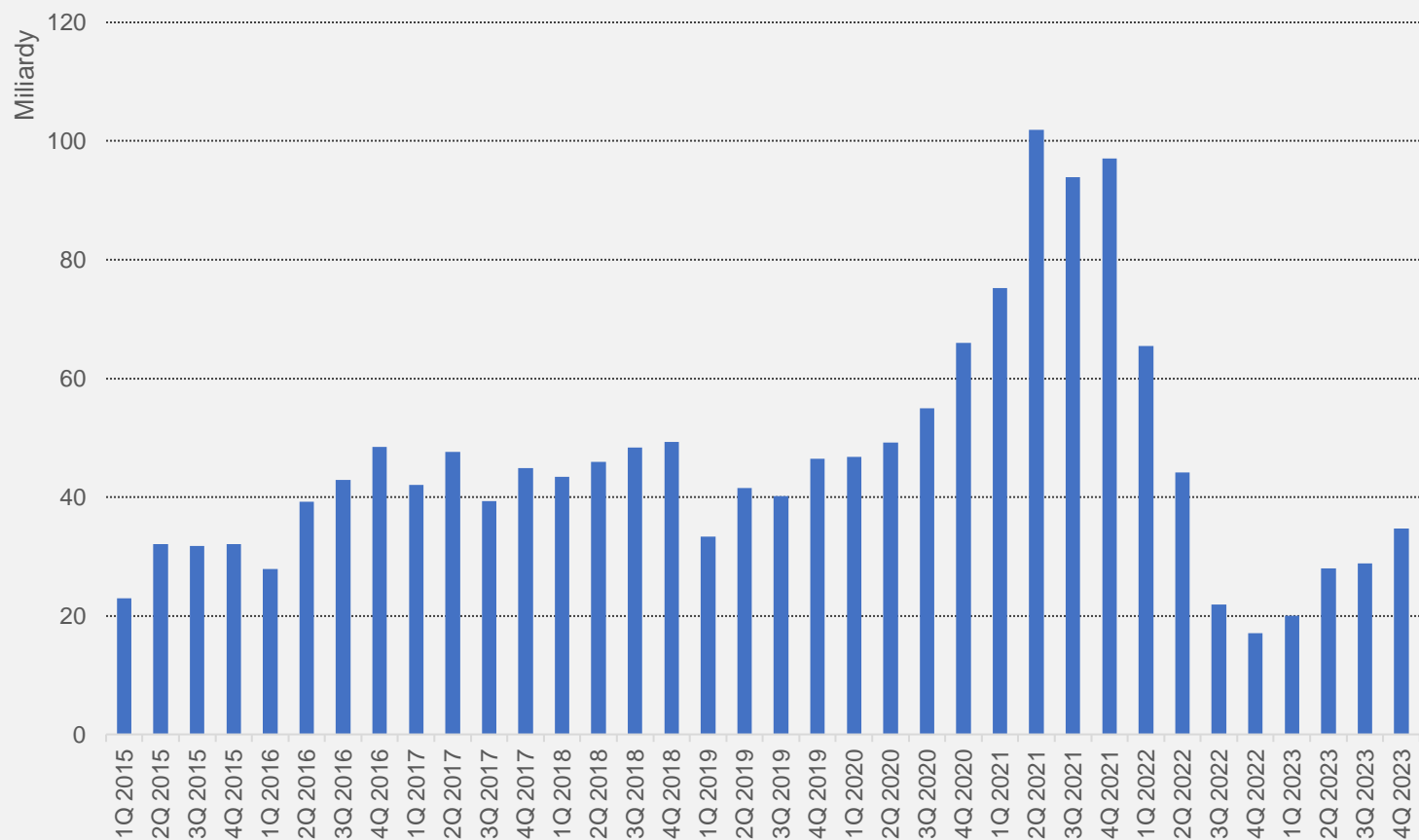


- Od konce roku 2020 do konce roku 2022 narostly průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů o více než 4 %. Tento nárůst je přímým důsledkem zvyšování primárních úrokových sazeb vyhlášených ČNB.
- V podstatě skokový nárůst úrokových sazeb měl za následek výrazný pokles zájmu o hypotéky.
- Méně výhodné hypoteční financování vedlo ke snížení poptávky po bytech a rodinných domech. Jejich likvidnost se tak výrazně snížila.
- V roce 2023 se růst úrokových sazeb hypoték zastavil a započalo jejich pozvolné snížení.
- Od druhé polovinu roku 2023 je již zřetelná připravenost spotřebitelů absorbovat vyšší úrokové sazby a zájem o hypoteční financování pozvolna ožívá.
- Očekáváme, že v letošním roce bude pokračovat snižování úrokových sazeb hypoték, vzroste i poptávka spotřebitelů po tomto typu financování a s tím bude spojena i vyšší poptávka po rezidenčních nemovitostech.

# :: Objem poskytnutých hypotečních úvěrů

## Objem poskytnutých hypotečních úvěrů

Čtvrtletní objemy nových čistých hypoték



■ Zájem o hypotéky od poloviny roku 2020 výrazně rostl a v roce 2021 dosahoval objem poskytnutých hypoték rekordních hodnot. Tato situace byla přímým důsledkem především velmi nízkých úrokových sazeb. Vliv však měla i obava z rostoucí inflace, která vede k větší ochotě obyvatel investovat do nemovitostí.

■ Od roku 2022 začal zájem o hypotéky opadat, přičemž první polovina roku 2022 byla ještě ve srovnání s obdobím před rokem 2021 v podstatě průměrná. Na konci roku 2022 dosáhl objem poskytnutých hypoték minima od roku 2015.

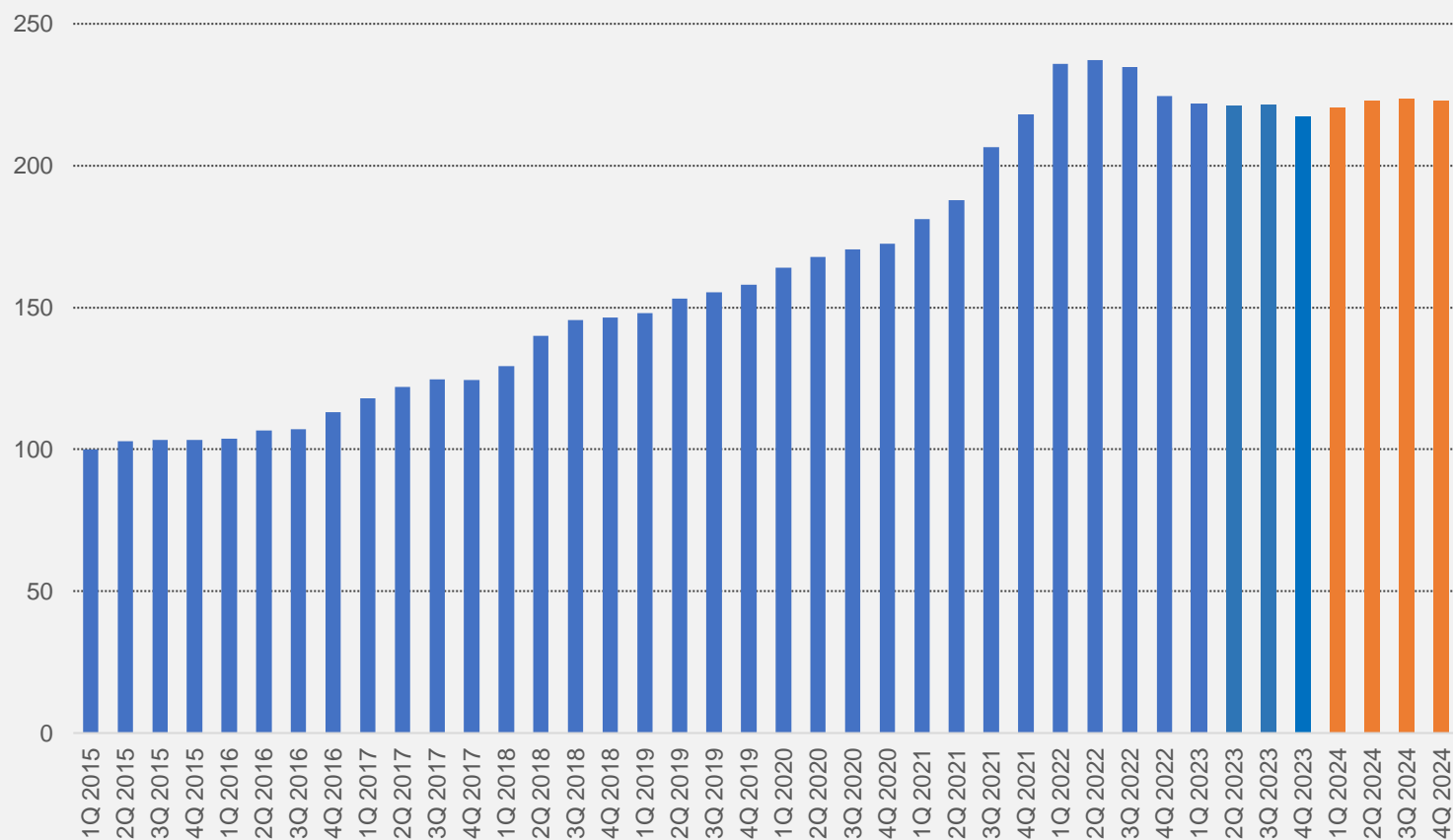
■ V roce 2023 zájem o hypotéky začal opět, ačkoliv velmi pozvolna stoupat. Celkový objem nově poskytnutých hypoték v roce 2023 je tak již srovnatelný s rokem 2015. Růst zájmu o financování ukazuje na připravenost trhu absorbovat vyšší úrokové sazby. Z uvedeného vývoje lze očekávat oživení trhu s rezidenčními nemovitostmi.

■ Očekáváme, že trend růstu zájmu o hypoteční financování bude pokračovat i v dalším období. V roce 2024 by objem poskytnutých hypoték již mohl být srovnatelný s průměrem let před rokem 2020.

## :: Rezidenční trh / Ceny bytů

### Indexy realizovaných cen nových bytů Praha

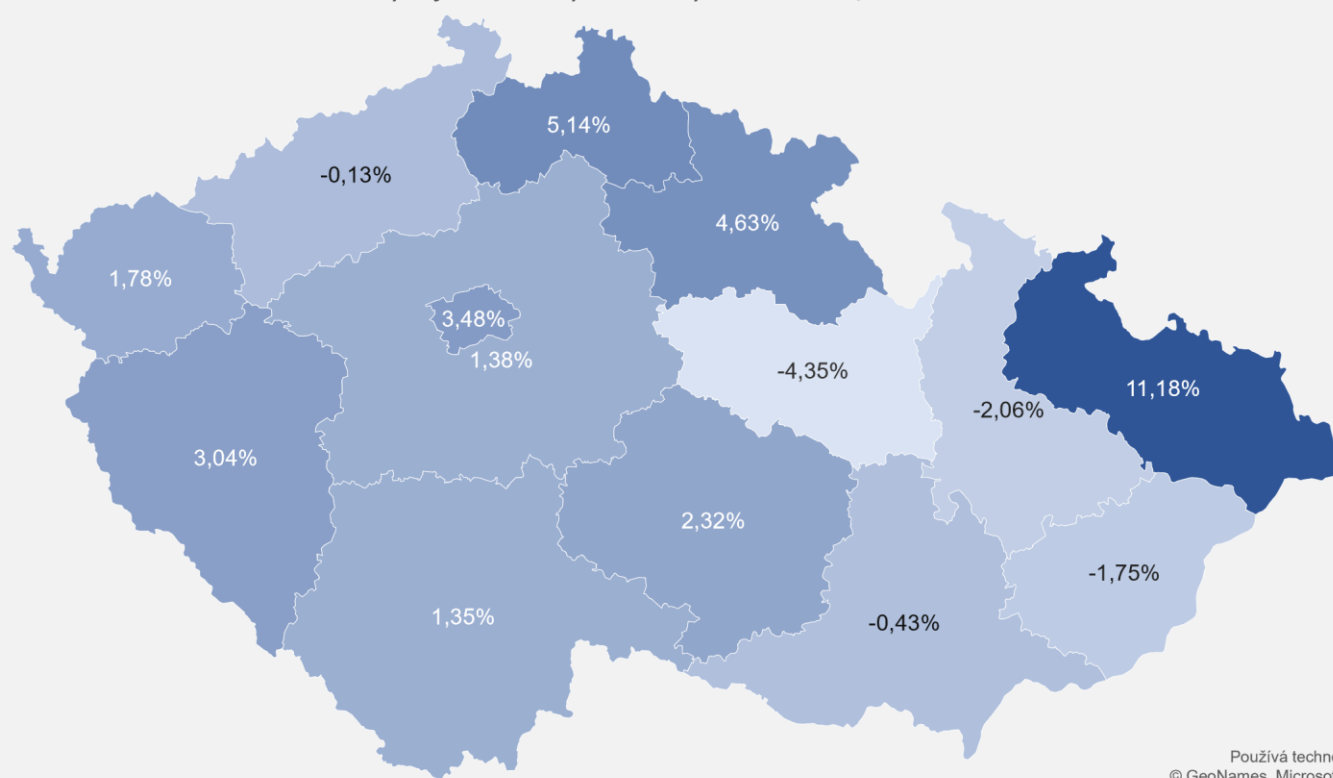
1Q 2015 = 100 (2024 odhad vývoje)



- Ceny bytů od roku 2015 rostly. Mezi rokem 2020 a polovinou roku 2022 vzrostly ceny bytů v podstatě skokově (+69%).
- V průběhu roku 2022 realizované ceny bytů již začaly klesat. Pokles cen způsobil jejich příliš rychlý růst v předchozích obdobích a snížení poptávky. Poptávku ovlivnily vysoké úroky hypoték, ale také „vyčerpání“ skupiny koupěschopných zájemců, kteří nakupovali byty překotně v předchozím období.
- V průběhu roku 2023 se realizované ceny bytů již držely v přibližně stejné hladině jen s nepatrnými výkyvy.
- I přes pokles cen na konci roku 2022 byly realizované ceny v roce 2023 vyšší než například v posledním čtvrtletí roku. V pětiletém horizontu (3Q 2018 – 4Q 2023) došlo k nárůstu cen bytů o více než 70 %.
- Domníváme se, že rezidenční trh se již stabilizoval a v letošním roce začne stoupat poptávka. Ceny se budou držet v podobné úrovni, ale lze předvídat jejich velmi pozvolný růst. K nárůstu poptávky přispěje také v minulém období odkládaná potřeba řešení vlastního bydlení.

## :: Nabídkové ceny bytů

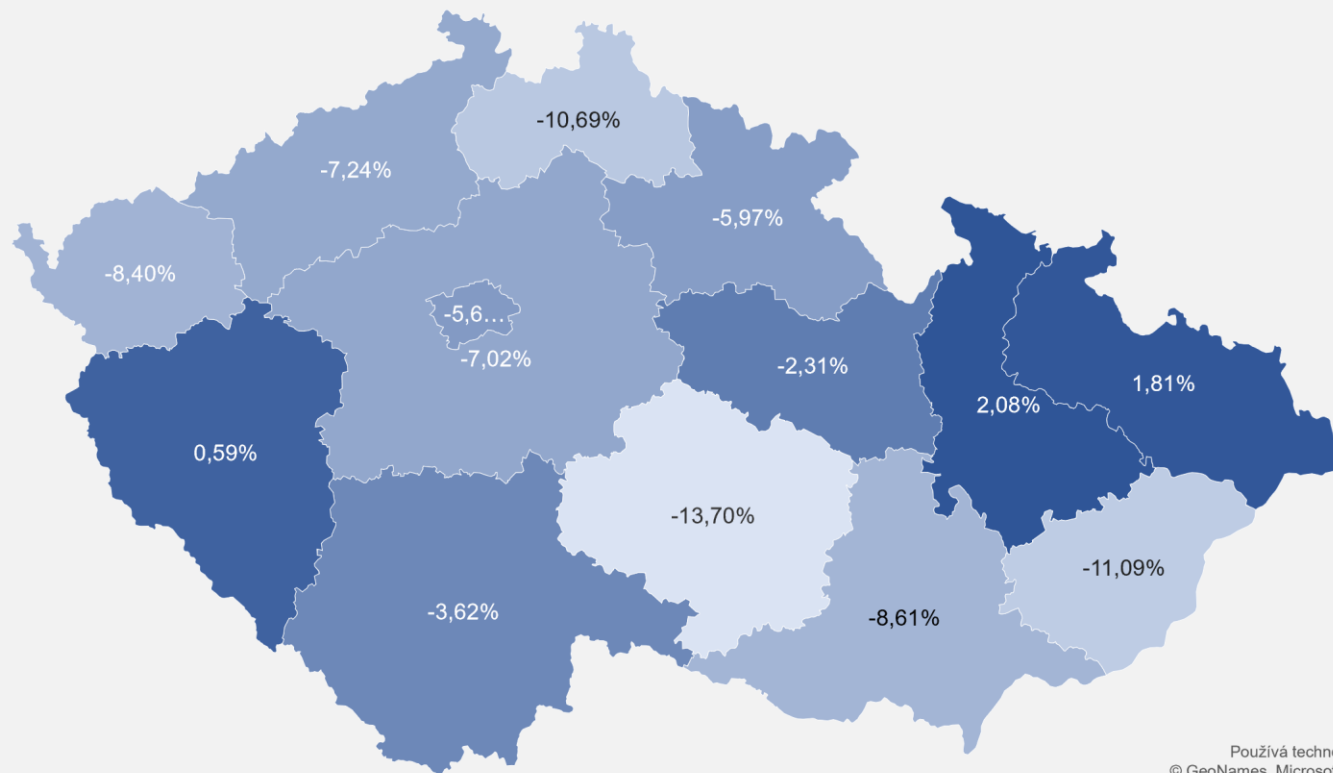
Vývoj nabídkových cen bytů 4Q 2023 / 12 2022



- Vývoj nabídkových cen ukazuje, že spekulace médií o silném propadu cen bytů v roce 2023 se nepotvrdily.
- Ve většině regionů ČR nedošlo v roce 2023 ve srovnání s koncem roku 2022 k žádným výraznějším změnám v nabídkových cenách bytů.
- Nejvyšší snížení v úrovni méně než 5 % zaznamenaly nabídkové ceny bytů v Pardubickém kraji, což může být způsobeno lokálními specifiky v odlehlejších oblastech tohoto kraje. K tomuto poklesu došlo v tomto regionu již v první polovině roku 2023.
- Naopak nabídkové ceny bytů v Moravskoslezském kraji vykazují oproti konci roku 2022 nárůst o více než 11 %. V tomto regionu nabídkové ceny klesly prudce již v průběhu roku 2022 a nyní dochází ke korekci trhu.

## :: Nabídkové ceny stavebních pozemků

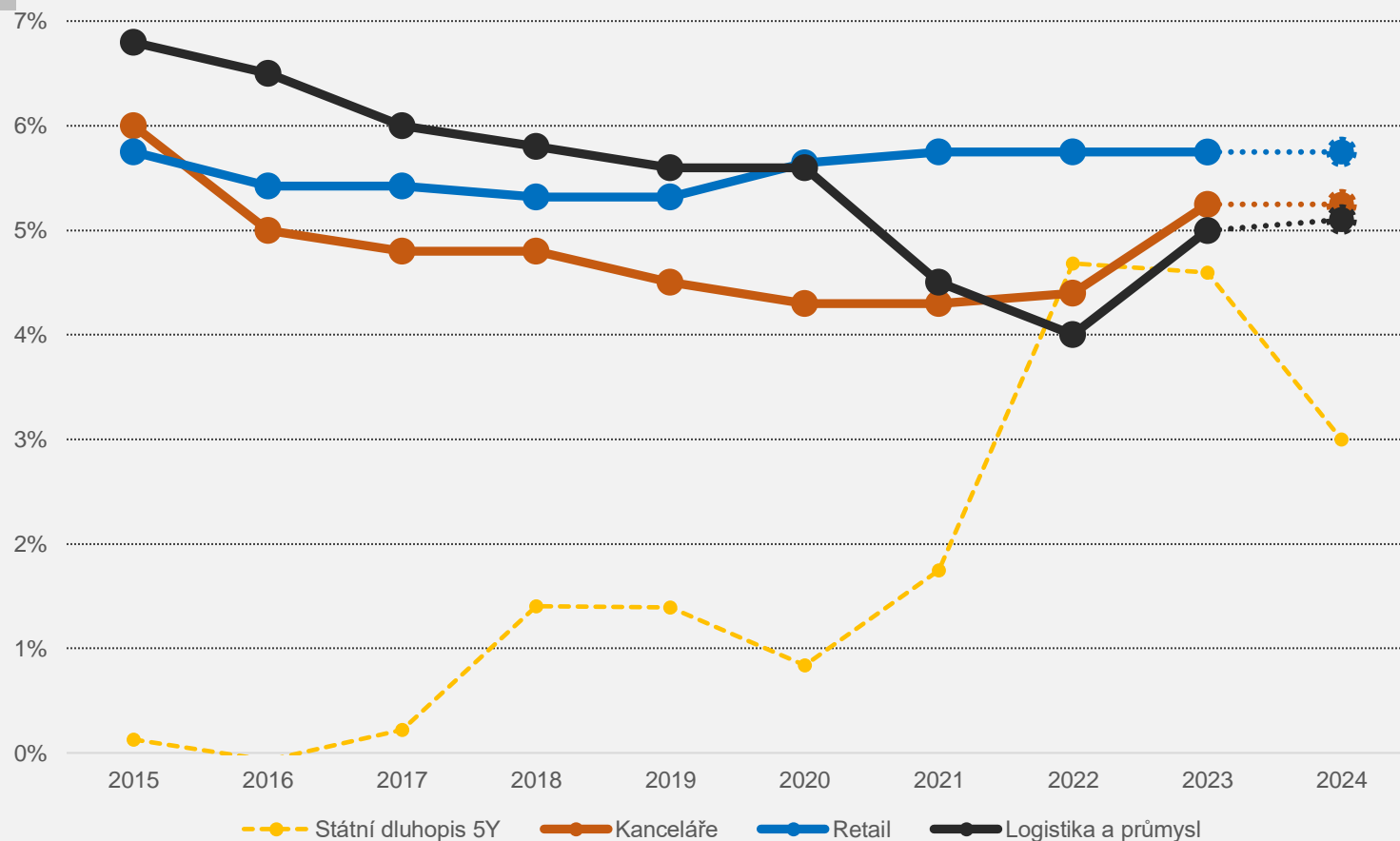
Vývoj nabídkových cen stavebních pozemků 4Q 2023 / 12 2022



- Nabídkové ceny stavebních pozemků v průběhu roku 2023 podle statistik realitních serverů lehce poklesly (s výjimkou regionů Plzeňského a Moravskoslezského kraje).
- Výraznější pokles (lehce přes 10 %) nabídkových cen pozemků zaznamenaly v krajích Liberecký, Vysočina a Zlínský.
- Pokles nabídkových cen pozemků je logickým vyústěním naprosto přehřátého trhu v tomto segmentu nemovitostí, kdy poptávka v předchozím období byla tak vysoká, že vyhnala nabídkové ceny do neopodstatněné výše. Vysokou poptávku způsobila vysoká inflace, kdy spotřebitelé považovali pozemky za vhodnou investiční příležitost.

## :: Komerční nemovitosti – prime yield

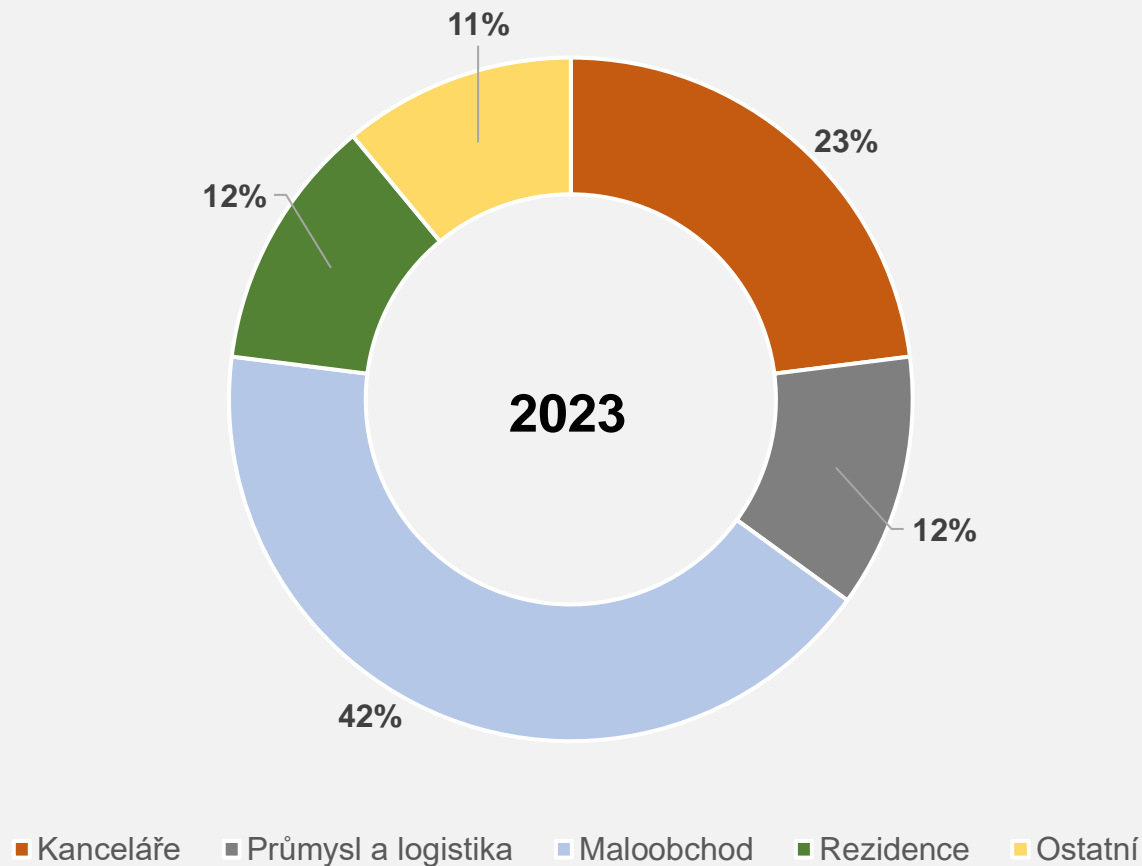
Yield komerčních nemovitostí



- Požadovaná výnosnost komerčních nemovitostí od roku 2015 až do roku 2020 klesala. S výjimkou logistických nemovitostí začala od roku 2020 požadovaná výnosnost pozvolna růst.
- V prvním pololetí roku 2023 došlo k očekávanému růstu požadované výnosnosti u logistických a průmyslových nemovitostí. Yield u těchto nemovitostí v důsledku velmi vysoké poptávky mezi roky 2019 a 2022 poměrně prudce klesal, budoucí korekce byla předvídatelná. Na konci roku 2023 růst výnosnosti zpomalil.
- Růst požadované výnosnosti zaznamenal v roce 2023 i sektor kancelářských nemovitostí.
- V následujícím období očekáváme stabilizaci úrovně požadované výnosnosti. Lze očekávat ještě pozvolný růst požadovaného yieldu logistických a průmyslových nemovitostí, naopak zvýšená poptávka by mohla snižovat požadovaný yield u kancelářských nemovitostí.
- Ceny nájmu komerčních nemovitostí vzrostou i v letošním roce a to v důsledku aplikace inflačních doložek. Se zpožděním se v cenách nemovitostí projeví také růst cen stavebních prací v předchozích letech.

## :: Komerční nemovitosti - investice

Objem investic dle sektoru

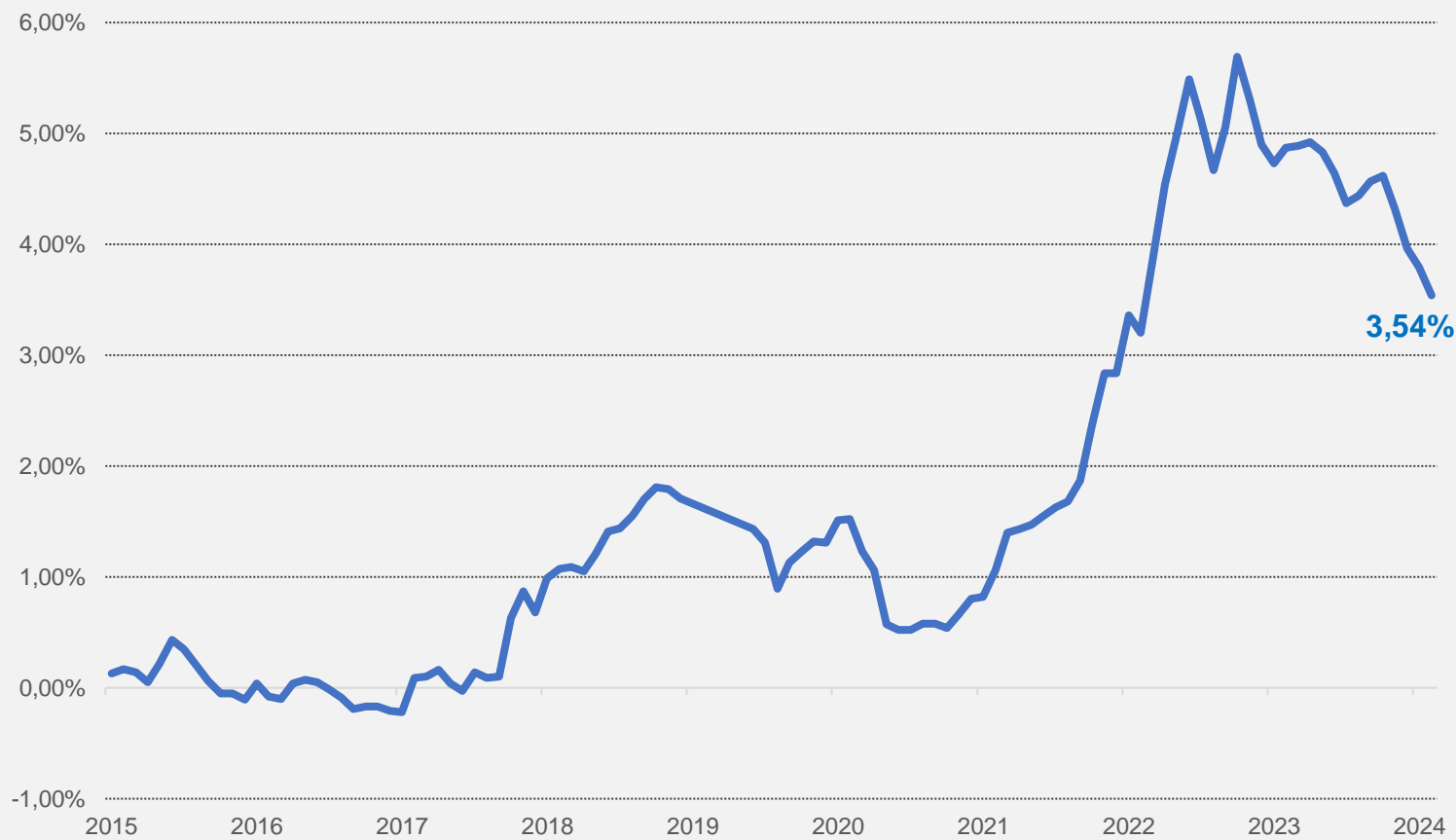


- Data realitních poradenských společností ukazují, že rok 2023 byl v objemu investic nejslabší od roku 2013. Meziročně poklesl objem investic o 25 %. Menší počet (a především objem) transakcí je důsledkem kombinace vysokých úrokových sazeb a zavádějícího mediálního tlaku vůči realitnímu trhu.
- Více než tři čtvrtiny investorů (podle objemu investic) pocházely v roce 2023 z České republiky.
- Největší objem transakcí byl v roce 2023 realizován v sektoru maloobchodu.
- Ve druhé polovině roku 2023 již došlo k pozvolnému oživení a většímu počtu transakcí, i když zatím převážně v menších objemech. Očekáváme, že k většímu oživení a vyššímu objemu transakcí dojde v průběhu letošního roku a to spíše až v jeho druhé polovině.

# :: Výnosy ze státních dluhopisů

## Výnos ze státních dluhopisů

s průměrnou zbytkovou splatností 5 let



- Výnosy ze státních dluhopisů (variabilně úročených) od podzimu roku 2020 do podzimu 2022 rostly.
- V polovině roku 2022 se růst ustálil a od té doby až do začátku roku 2023 výnos lehce osciloval okolo hranice 5 %.
- Od května 2023 začal výnos zvolna klesat, k většímu poklesu pak došlo začátkem letošního roku.
- Na konci roku 2023 byl výnos ze státních dluhopisů v úrovni 4,6 %, na konci února 2024 pak již v úrovni 3,54 %.
- I v dalším období roku 2024 předpokládáme další pokles výnosu v závislosti na poklesu základních úrokových sazeb.



## :: Shrnutí situace na trhu

I přes určitý útlum růstu realitního trhu v posledních dvou letech a předchozí tvrdou ránu způsobenou opatřeními proti koronaviru nemovitosti jasně a dlouhodobě prokazují, že dokáží zajistit finanční a investiční stabilitu navzdory nepříznivým makroekonomickým vlivům.

Trh s pronájmy prostor se po nepřehledném období poznamenaném v minulých letech především pandemií vrátil v podstatě k normálu. Roste poptávka a zvyšuje se počet nově uzavíraných transakcí.

Ceny pronájmů vzrostly a to především již v prvním čtvrtletí roku 2023 v důsledku aplikace inflačních doložek, k dalšímu růstu v důsledku všeobecného růstu cen dojde i v letošním roce.

V segmentu rezidenčních nemovitostí došlo k oživení. Pokles cen bytů (oproti maximu v roce 2022) se zastavuje. Roste i zájem o hypotéky. Očekáváme, že rok 2024 přinese další oživení obchodování tohoto segmentu nemovitostí.

Retailové nemovitosti, které byly těžce zasaženy protipandemickými opatřeními, jsou opět atraktivní pro investory a tento segment se nejvyšší měrou podílel na objemu transakcí roce 2023. Začíná, i když zatím jen pomalu, růst i zájem o kancelářské nemovitosti. Oproti tomu trh v sektoru logistických nemovitostí již ve srovnání s předchozími roky svůj extrémní růst zpomalil.

V roce 2023 se potvrdily odhady, že bude realizován menší objem prodejních transakcí v segmentu komerčních nemovitostí. Výraznější růst objemu obchodu s komerčními nemovitostmi lze očekávat spíše až v druhé polovině letošního roku.

Základní úrokové sazby klesají pomalu a tak i nadále budou transakce na trhu s nemovitostmi ovlivňovat vyšší úrokové sazby úvěrových produktů. Díky vyjádřením ČNB potvrzujícím vůli pokračovat již v letošním roce ve snižování úrokových sazeb poptávka po úvěrech na nemovitosti pozvolna roste. Potvrzuje se tak, že trh je již smířen s vyššími úrokovými sazbami ve srovnání z minulými roky.



ATRIS investiční společnost, a.s. // Plzeňská 3217/16, 150 00 – Praha 5

Děkuji vám za pozornost!

+420 222 204 444

[jicha@atrisinvest.cz](mailto:jicha@atrisinvest.cz)



[www.atrisinvest.cz](http://www.atrisinvest.cz)

Tato analýza je zpracována pro potřeby ATRIS Investiční společnost a.s. Vycházíme z údajů známých a dostupných v době zpracování této zprávy a zahrnuje také informace z vlastních archivů. Reprodukce, volné šíření a poskytování třetím osobám vyžaduje souhlas zpracovatele.

# ATRIS

## INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Zdroje dat a informací:

Český statistický úřad

Česká národní banka

Ministerstvo průmyslu a obchodu

CBRE, Cushman&Wakefield, JLL, Colliers

Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí

Realitní servery

Výzkum a statistiky společnosti AMADEUS Real Estate

Výzkum a statistiky ATRIS investiční společnost