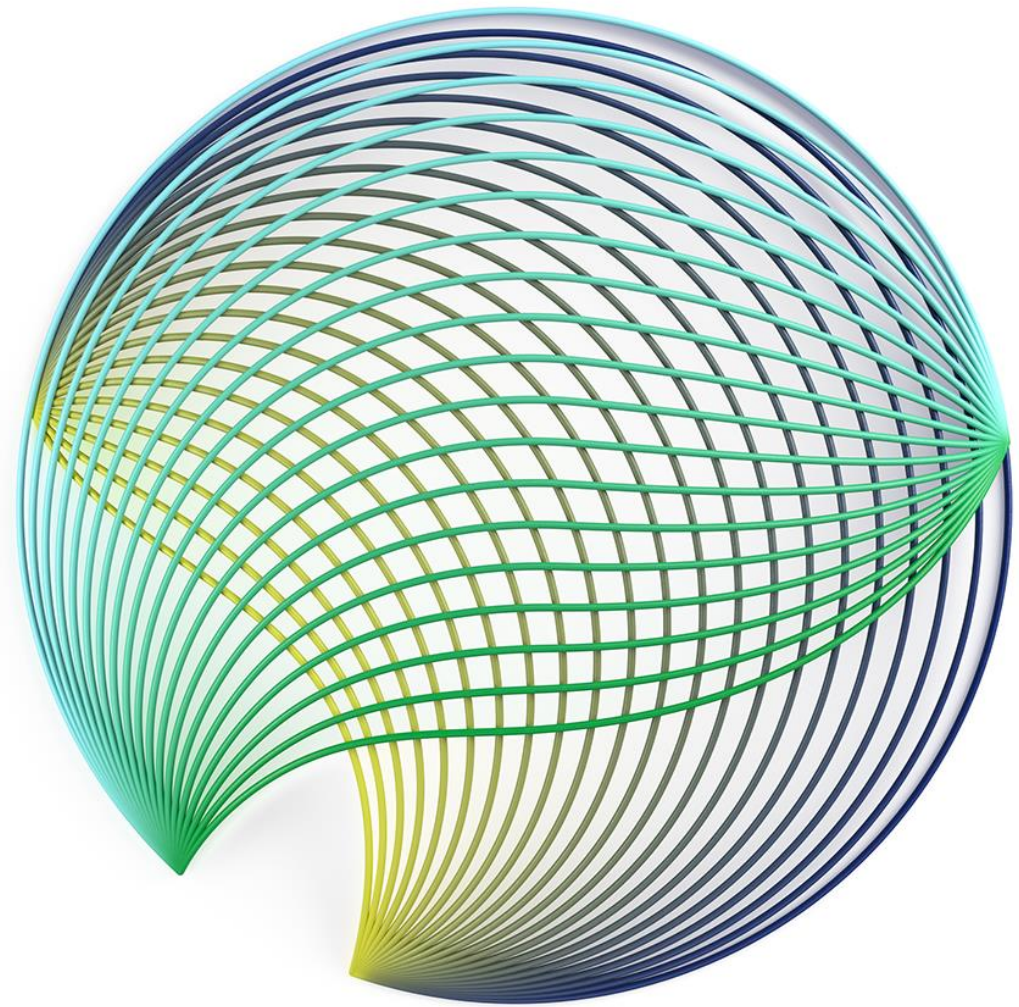


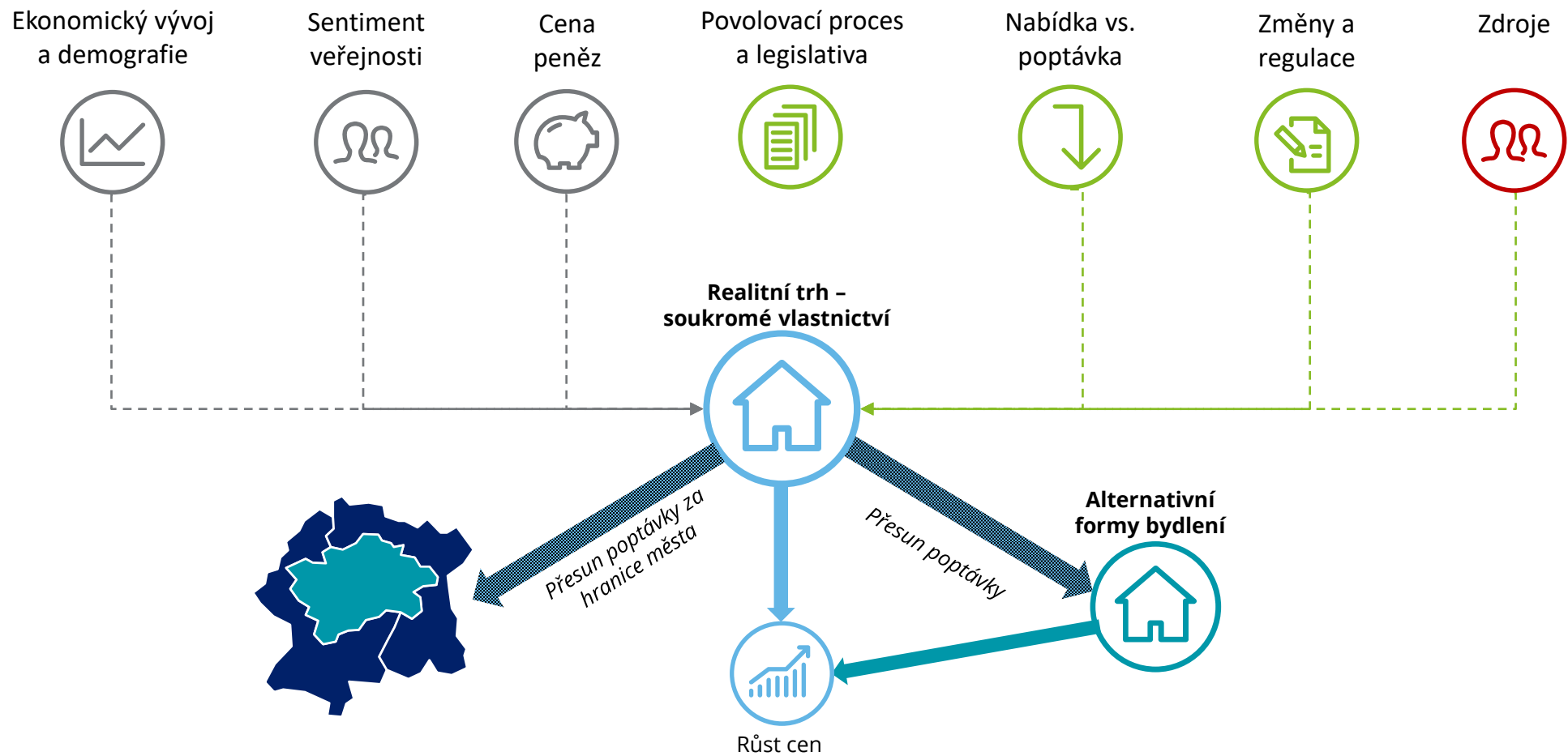
Rezidence jako investice
Stavební fórum

Petr Hána, listopad 2021



Realitní trh

Faktory ovlivňující vývoj trhu a ceny

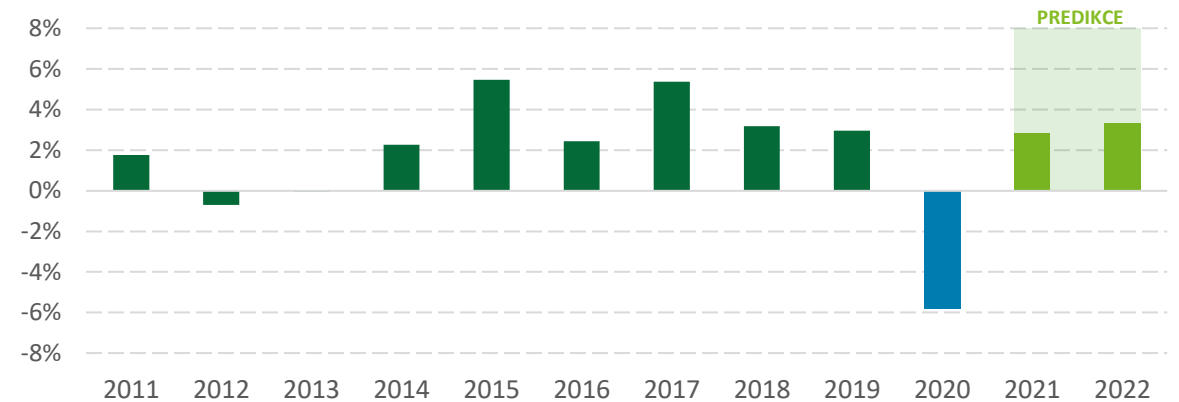


Ekonomický vývoj

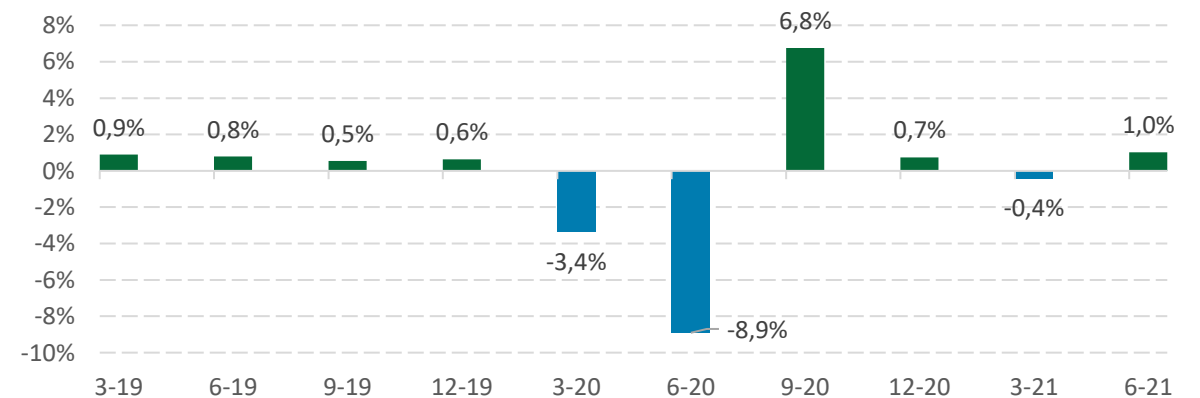
Vývoj české ekonomiky v době pandemie

- Po recesi v období od prvního čtvrtletí 2012 do prvního čtvrtletí 2013 se ekonomická situace začala zlepšovat, a proto ekonomika zaznamenala **šest růstových let** po sobě.
- V roce 2019 rostla ekonomika o 2,9 %. Ekonomiku táhla zejména **silná spotřeba domácností**, jež byla podpořena velmi dobrou situací na trhu práce a rychlým růstem mezd. V roce 2020 ale bohužel zachvátila svět pandemie viru COVID. Nezbytná karanténní opatření poslala ekonomiku do hluboké recese
- Nucený lockdown zasáhl ekonomiku již v na konci 1. čtvrtletí 2020. Dramatický **propad HDP** přišel i ve 2. čtvrtletí 2020. Následné robustní oživení ekonomiky ve 3. čtvrtletí roku 2020, které však všechny ztráty nesmazalo.
- Následné robustní **oživení ekonomiky** ve 3. čtvrtletí 2020, které ovšem všechny ztráty nesmazalo.

VÝVOJ REÁLNÉHO RŮSTU HDP



VÝVOJ REÁLNÉHO RŮSTU HDP (ČTVRTLETNÍ ZMĚNA)



Ekonomický vývoj

Vývoj české ekonomiky v době pandemie

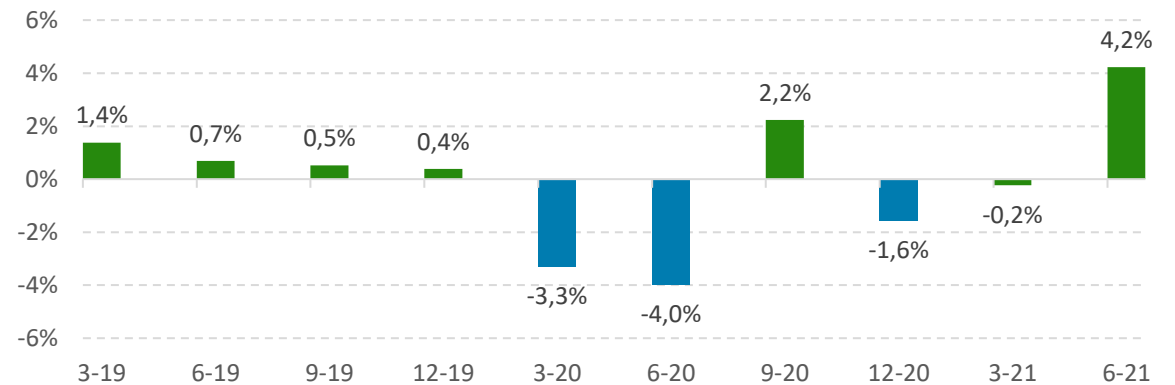
VÝVOJ POPTÁVKY

- Domácí poptávka (spotřeba domácností + výdaje vlády + firemní investice) **výrazně klesá** v 1. a 2. čtvrtletí 2020. Pokles byl částečně kompenzován ve 3. čtvrtletí.
- K mírnějšímu poklesu došlo během 2. vlny pandemie ve 4. čtvrtletí 2020 a 1. čtvrtletí 2021. Velmi silné oživení nastalo po uvolnění restrikcí ve 2. čtvrtletí v roce 2021. Jednalo se o **historicky nejvyšší růst** poptávky.

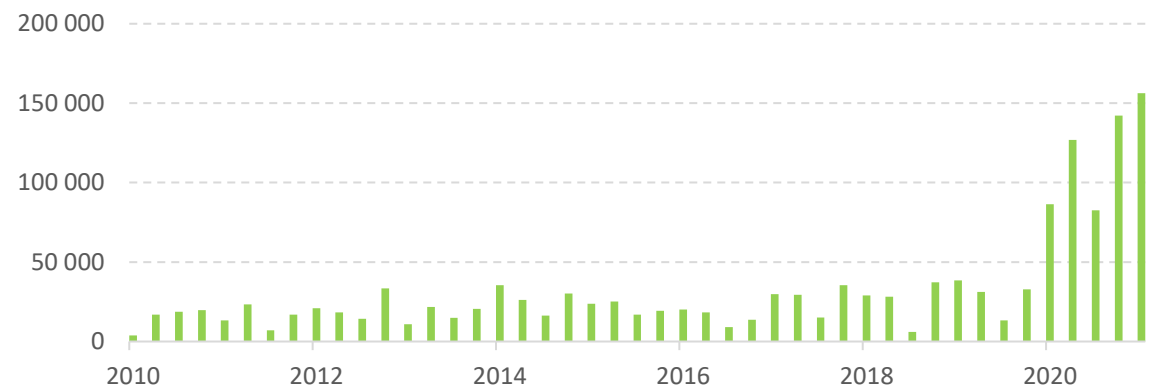
VÝVOJ ÚSPOR ČESKÝCH DOMÁCNOSTÍ

- Obvykle domácnosti vytvoří úspory (po odečtení investic) ročně v objemu zhruba 100 mld. Kč.
- Během pandemie (2. čtvrtletí 2020 – 1. čtvrtletí 2021) ovšem domácnosti uspořily 500 mld. Kč.
- Tyto úspory odpovídají 75 % spotřebních výdajů domácností v jednom čtvrtletí a část této odložené spotřeby nyní realizuje.
- „IKEA v Česku hlásí vyprodáno. Ve skladech chybějí stovky výrobků“ (E15, 3. srpna 2021).

DOMÁCÍ POPTÁVKA (ČTVRTLETNÍ ZMĚNA)



VÝVOJ ÚSPOR ČESKÝCH DOMÁCNOSTÍ



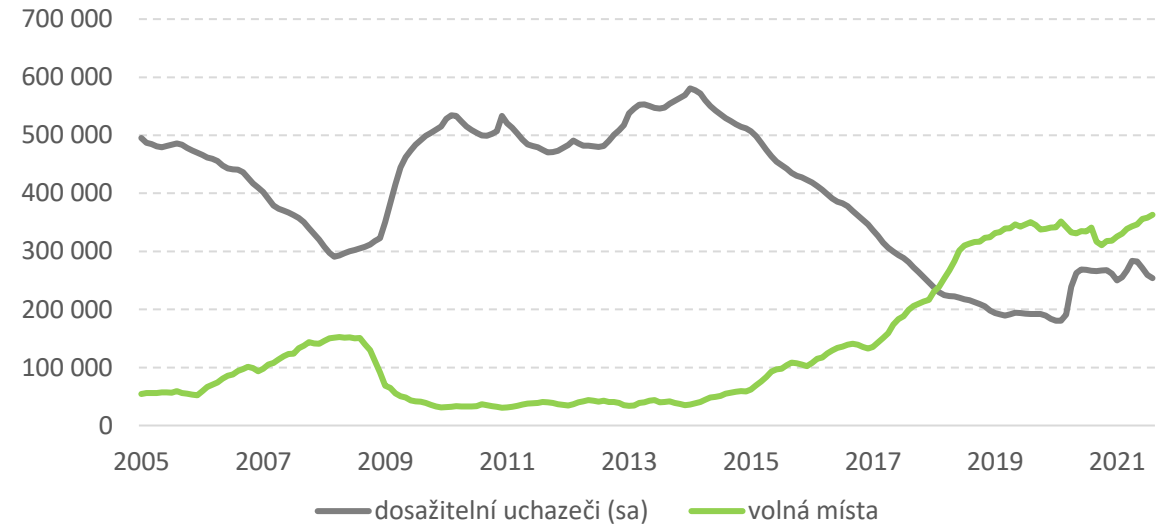
Ekonomický vývoj

Vývoj české ekonomiky v době pandemie

VÝVOJ NEZAMĚSTNANOSTI

- Pandemie se na trhu práce projevila **zvýšením míry nezaměstnanosti** z 1,8 % (únor 2020) na 3,5 % (březen 2021). Po skončení 2. vlny ovšem nezaměstnanost opět klesla na 2,8 %.
- Udržení nízké nezaměstnanosti pomohl **vládní program dotací** na udržení pracovních míst Antivirus, jehož část byla prodloužena do konce roku 2021.
- S oživením ekonomiky přichází zvýšená poptávka po práci ze strany firem, počet volných pracovních míst se v srpnu 2021 zvýšil **na rekordních 363 tisíc**.
- Zároveň během roku 2020 klesl **počet cizinců** pracujících v Česku o 88 tisíc.
- Počet dosažitelných uchazečů o práci činil v srpnu 249 tisíc. Aktuálně na trhu práce chybí zhruba 115 tisíc pracovních sil. Tlak na **růst mezd** bude opět stoupat.
- V současnosti Česká republika dosahuje v rámci uskupení EU-27 **nejnižší nezaměstnanost** (3,5 %).
- V příštím roce lze očekávat pokles nezaměstnanosti na úroveň 2,7 %.

VÝVOJ NEZAMĚSTNANOSTI A VOLNÝCH PRACOVNÍCH MÍST



Ekonomický vývoj

Vývoj české ekonomiky v době pandemie

VÝVOJ CEN KOMODIT VE SVĚTĚ

- Delta varianta a celoplošné uzávěry v Asii **komplikují dodávky dílů** a zboží do Evropy a USA.
- Nastaly i technické **problémy ve výrobních řetězcích** (např. čipy: sucho na Taiwanu, zima v Texasu).
- Některé hospodářské obory vyvolaly zvýšenou **poptávku po komoditách** (např. stavebnictví: ocel, dřevo, izolace).
- Během pandemie došlo k výraznému **nárůstu cen energií**. Ceny elektřiny tlačí rychle rostoucí ceny emisních povolenek. Nízké zásoby ženou vzhůru ceny zemního plynu v Evropě.

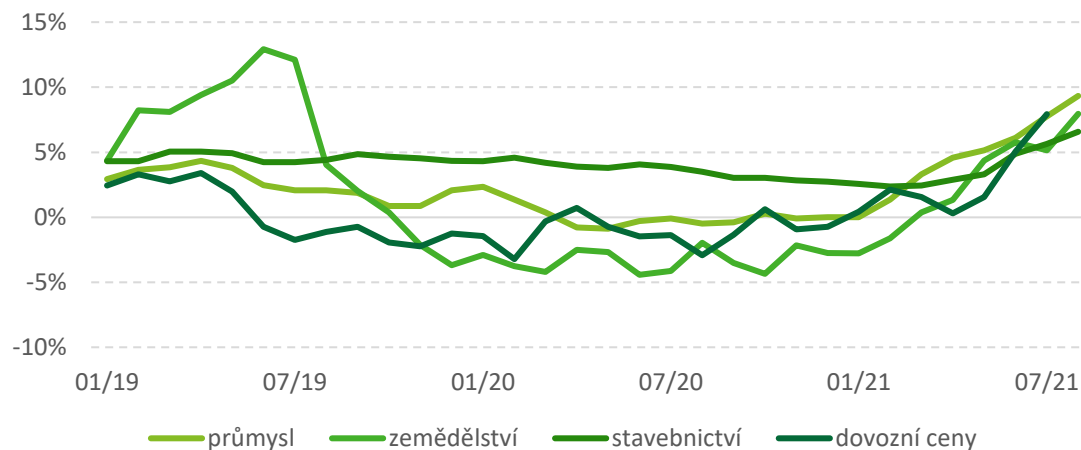
VÝVOJ CEN VE VÝROBĚ

- Obecně platí následující vzorek: vyšší ceny komodit -> vyšší dovozní ceny + vyšší mzdové náklady = **vyšší výrobní ceny**.
- **Ceny v průmyslu:** koks a ropné produkty: +82 %, dřevo : +79 %, železo a ocel: +60 %, ocelové trubky a profily : +48 %, základní chemické látky : +48 %.
- **Ceny v zemědělství:** kukuřice: +26 %, řepka: +19 % pšenice: +17 %, krmný ječmen: +15 %.

VÝVOJ CEN KOMODIT VE SVĚTĚ

Zemní plyn (LNG)	516 %
Zemní plyn (Evropa)	441 %
Černé uhlí (Austrálie)	197 %
Molybden	155 %
Elektřina (PXE, baseload, 2022)	115 %
Cín	95 %
Kobalt	81 %
Ropa (Brent)	74 %
Hliník	50 %
Měď	44 %
Nikl	40 %
Železná ruda	34 %

VÝVOJ PRODKUČNÍCH CEN VE SVĚTĚ



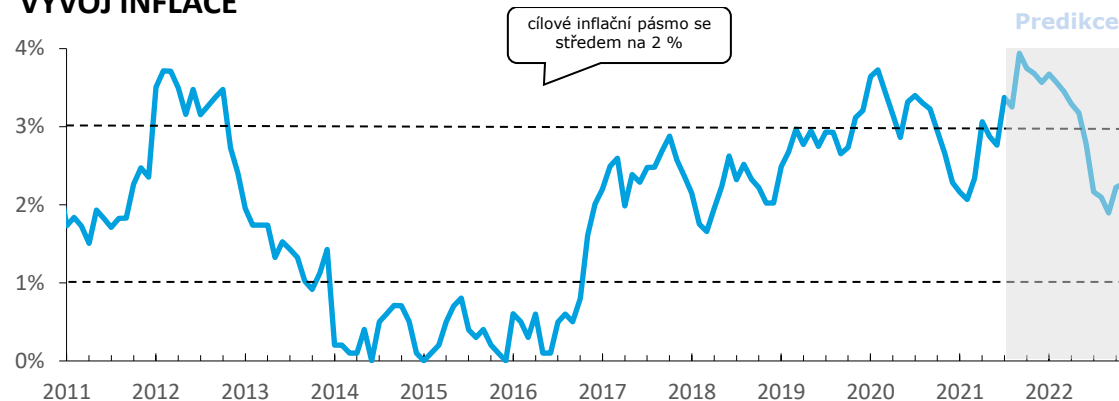
Ekonomický vývoj

Vývoj české ekonomiky v době pandemie

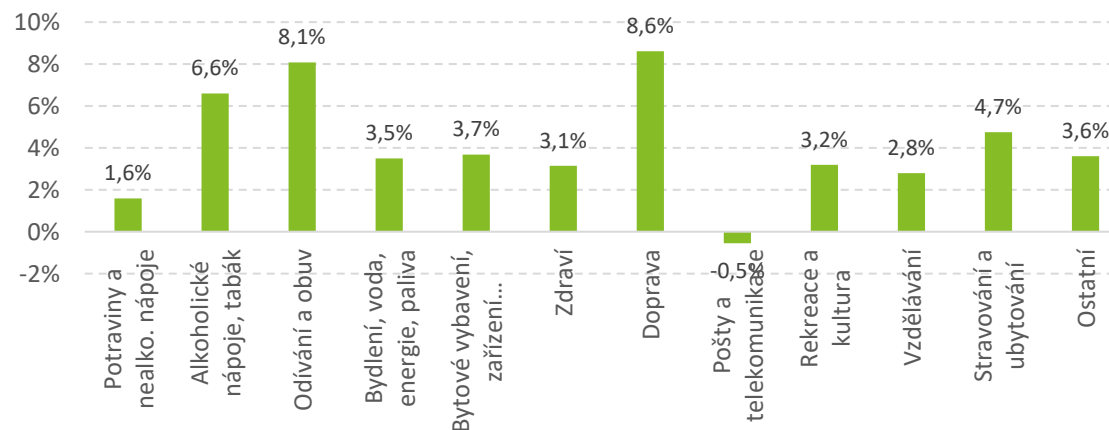
VÝVOJ INFLACE

- Kombinace poptávkových a nabídkových tlaků **zrychlila inflaci** na 4,1 % (vyšší byla naposledy v listopadu 2008).
- **Jádrová inflace** (bez potravin a pohonných hmot) dokonce vystoupala na 4,8 %.
- **Důvodem inflace** jsou jednak zvýšené ceny komodit (elektřiny, potravin), růst cen ropy na světových trzích, narušení dodavatelsko-odběratelských řetězců (např. chybějící čipy v automobilovém průmyslu), doznívající efekt rychlého růstu mezd, ale také růst cen služeb jako reakce na rostoucí post-pandemickou poptávku či dlouhodobé uzavření podniků.
- Inflaci na druhé straně brzdí **posilující kurz české koruny**, čímž klesají dovozní ceny, a zvyšující se úrokové sazby centrální banky.
- Ke konci roku 2021 čekáme **přiblížení inflace** ke 4 %.
- **Návrat** k nižším hodnotám 2 % lze pravděpodobně očekávat v průběhu příštího roku, pokud nepřijdou další neočekávané faktory, a pokud se začne projevovat vliv přísnější měnové politiky.

VÝVOJ INFLACE



VÝVOJ SPOTŘEBITELSKÝCH CEN (MEZIROČNÍ ZMĚNA)



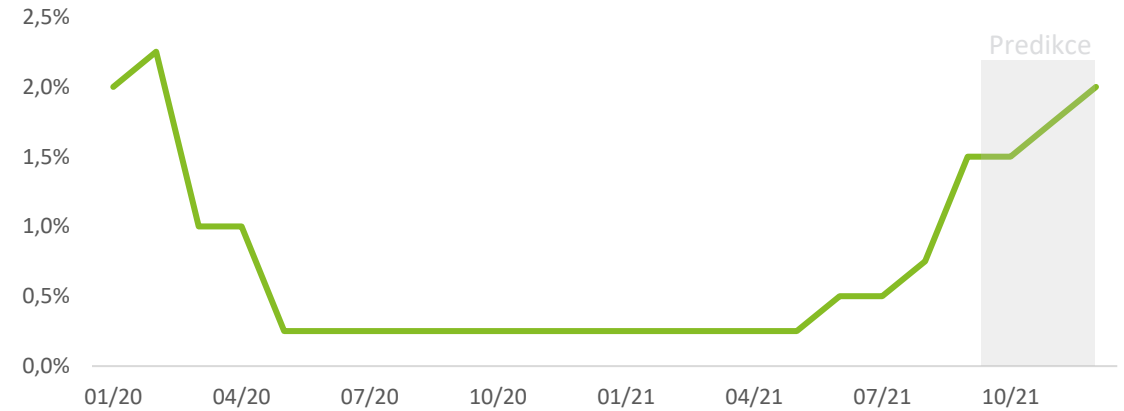
Ekonomický vývoj

Vývoj české ekonomiky v době pandemie

VÝVOJ MĚNOVÉ POLITIKY

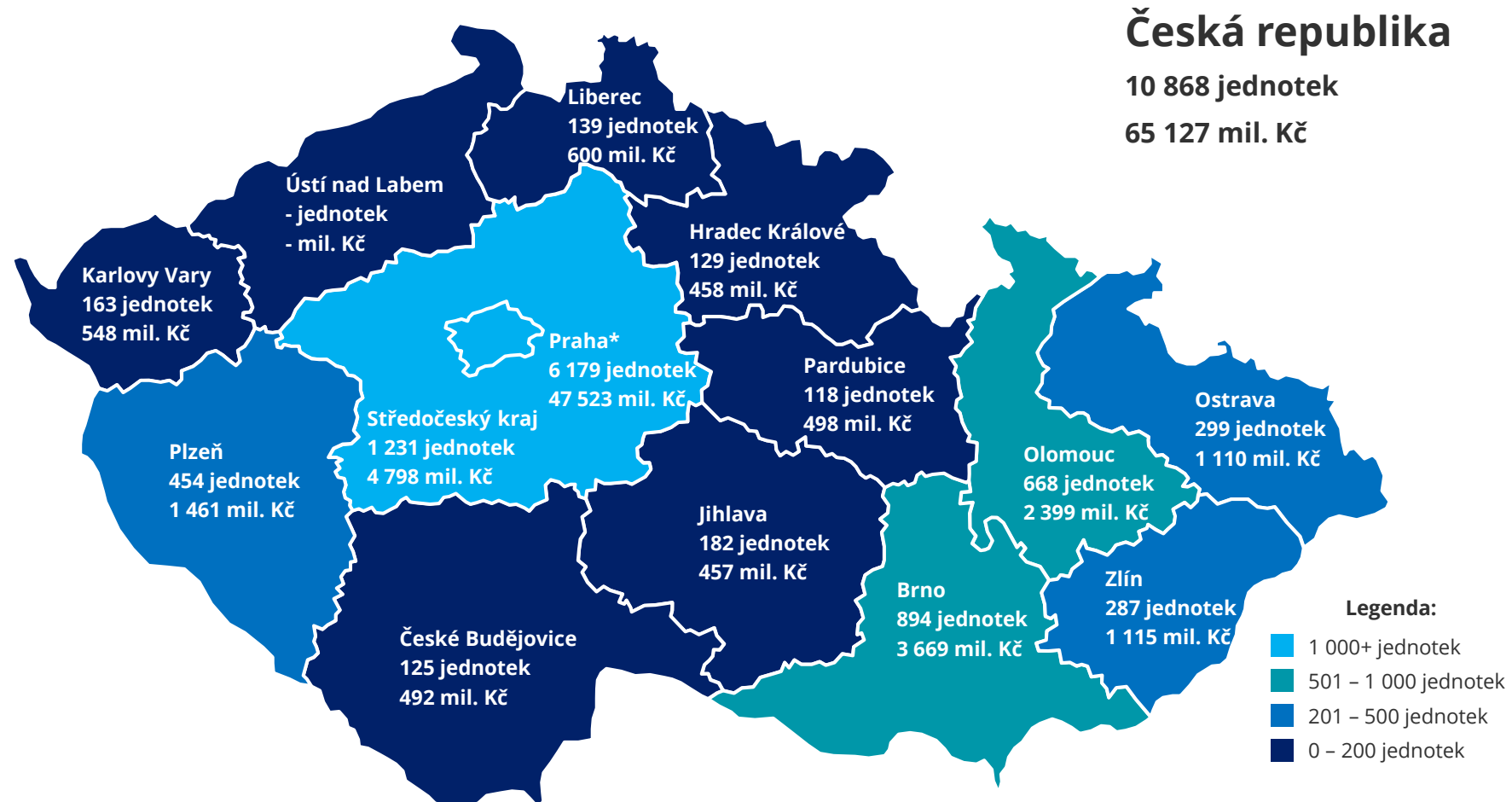
- Na začátku pandemie ČNB velmi rychle **snížila úrokové sazby** téměř k nule.
- Podobně rychle začala sazby opět **zvyšovat** krátce po odeznění 2. vlny pandemie.
- Další velmi rychlé **zvyšování sazeb** nejspíše přijde v následujících měsících.
- Důvodem jsou inflační tlaky vytvářené domácí poptávkou (viz. jádrová inflace).

VÝVOJ REPO SAZEB ČNB



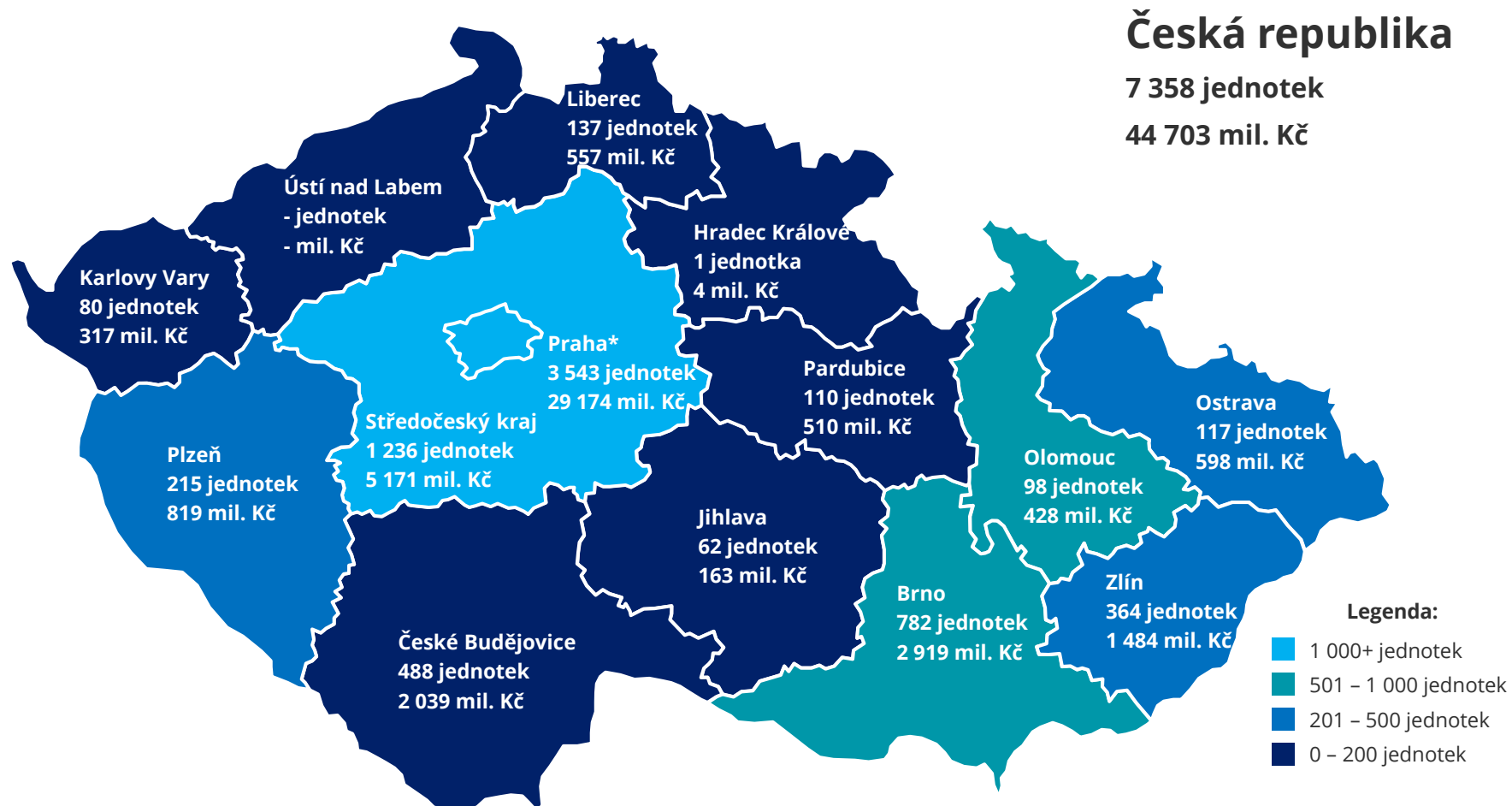
Trh developerských projektů v České republice – 1.7.2020

Stav nabídky nových bytů v českých městech a jejich celková hodnota



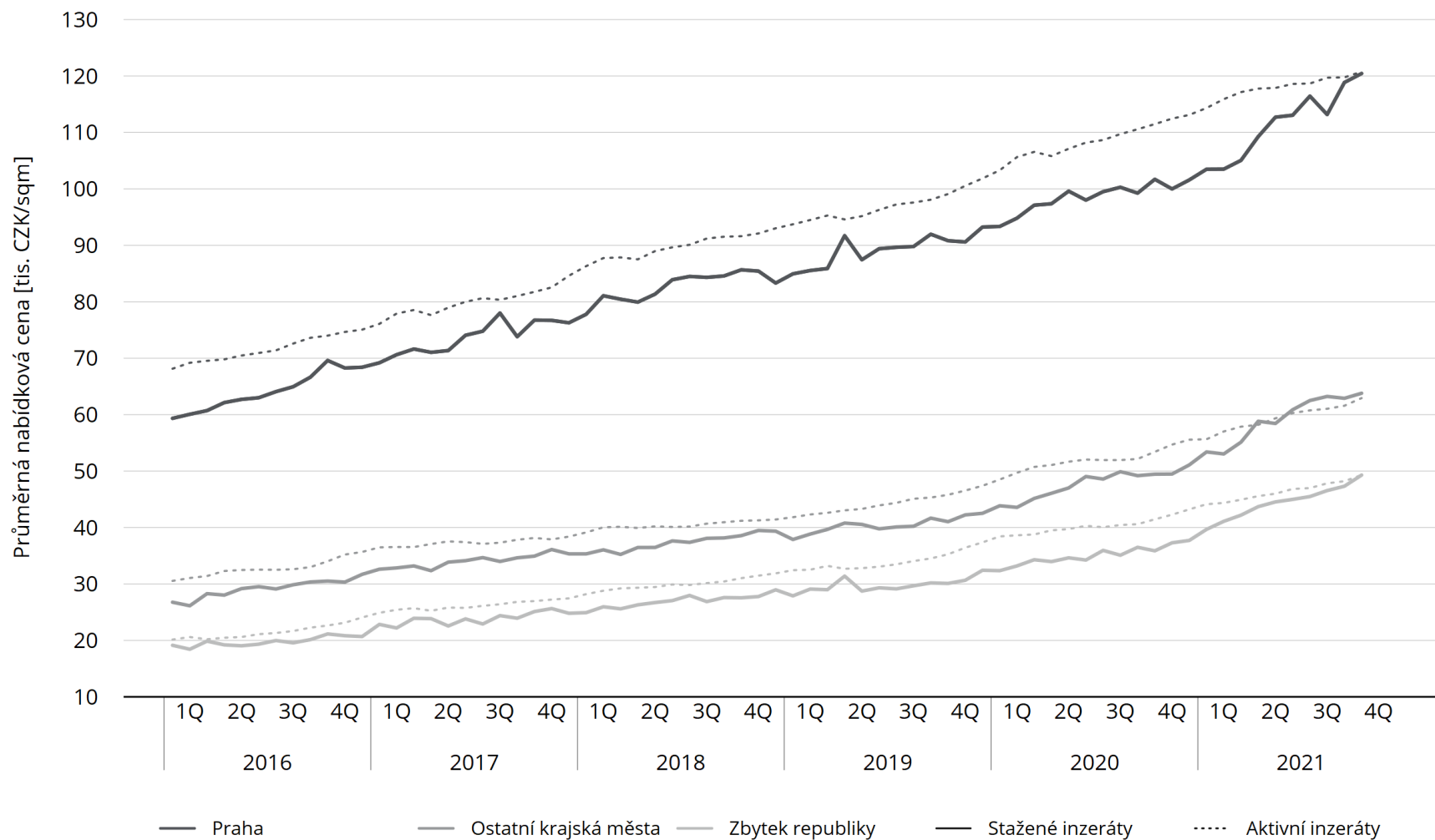
Trh developerských projektů v České republice – 1.7.2021

Stav nabídky nových bytů v českých městech a jejich celková hodnota



Vývoj indikátorů rezidenčního trhu

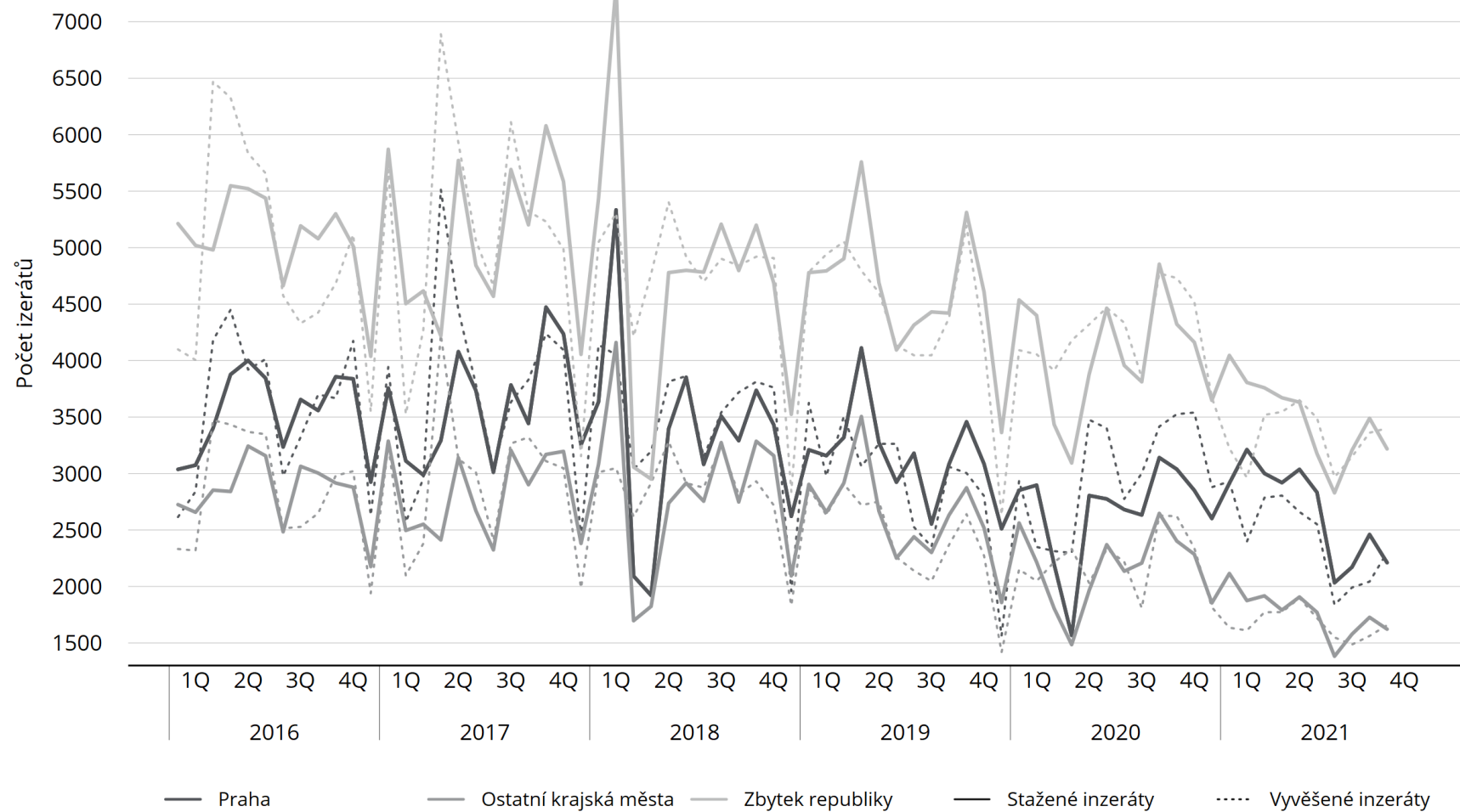
Ceny bytů



Zdroj: Deloitte, realitní portály

Vývoj indikátorů rezidenčního trhu

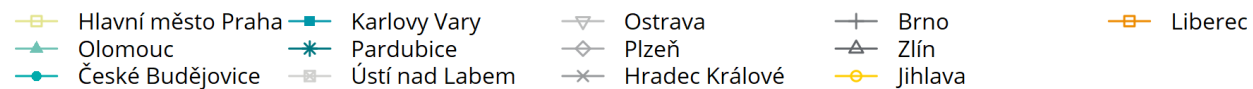
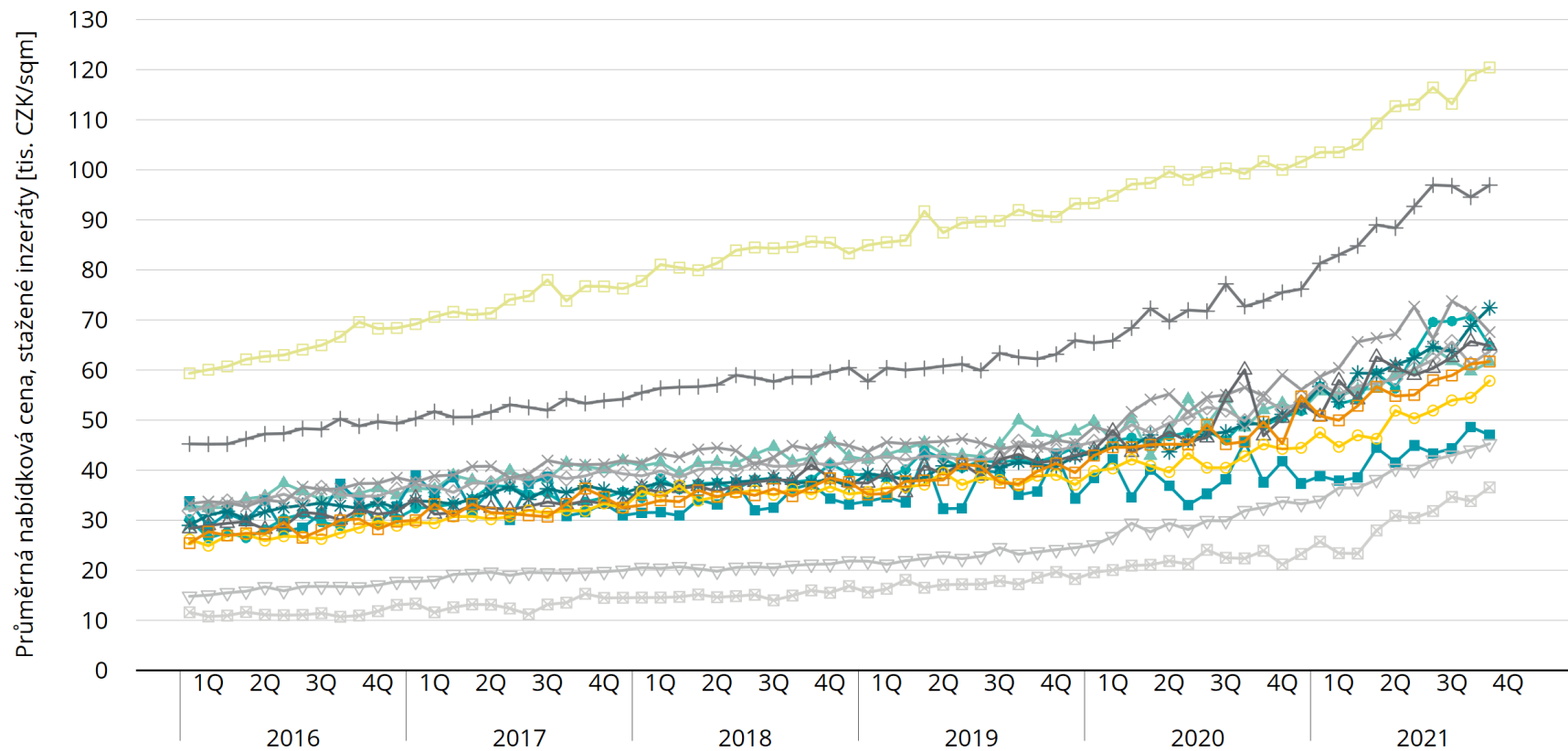
Nabídka



Zdroj: Deloitte, realitní portály

Vývoj indikátorů rezidenčního trhu

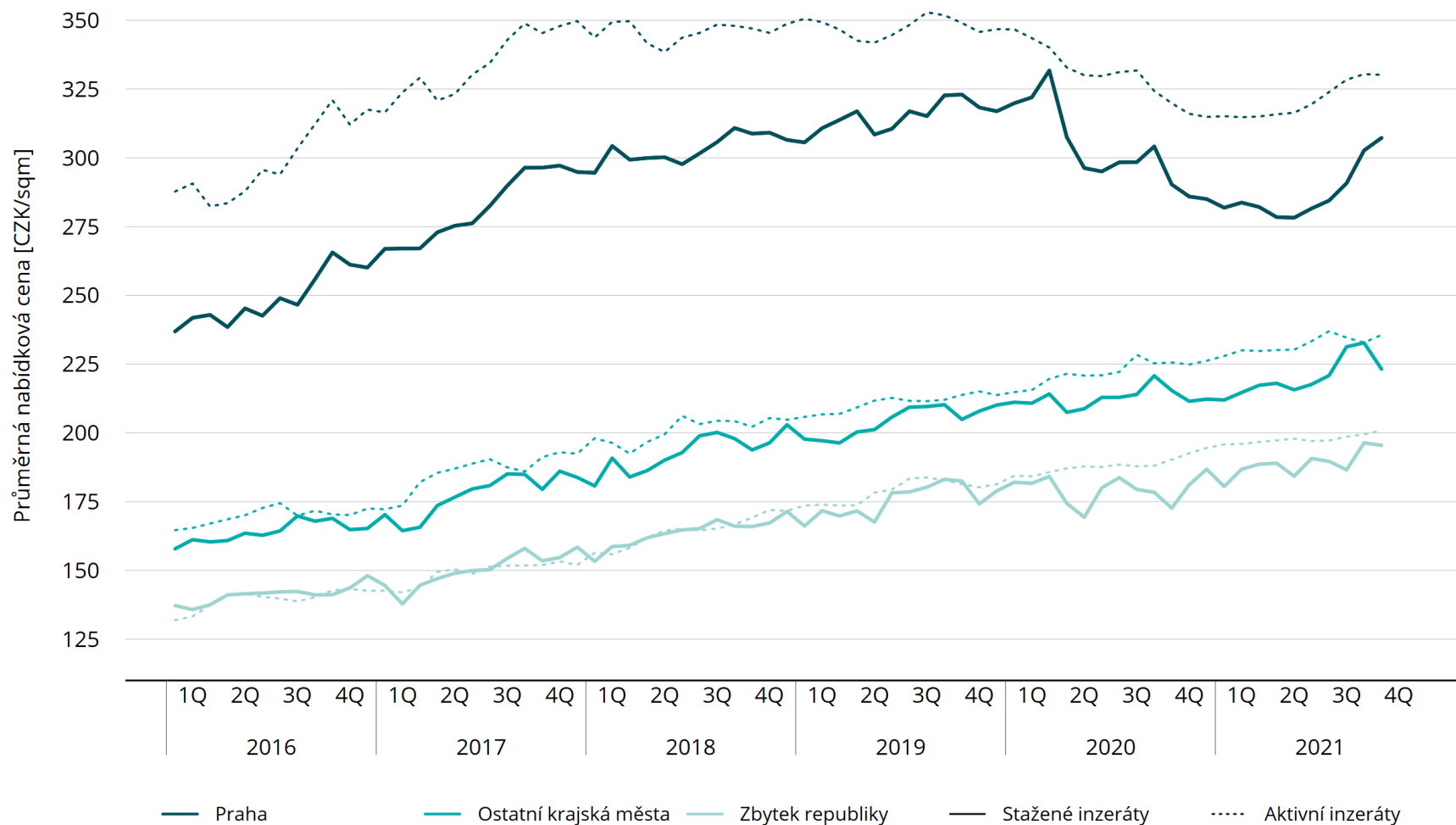
Ceny bytů



Zdroj: Deloitte, realitní portály

Nájemní bydlení v České republice

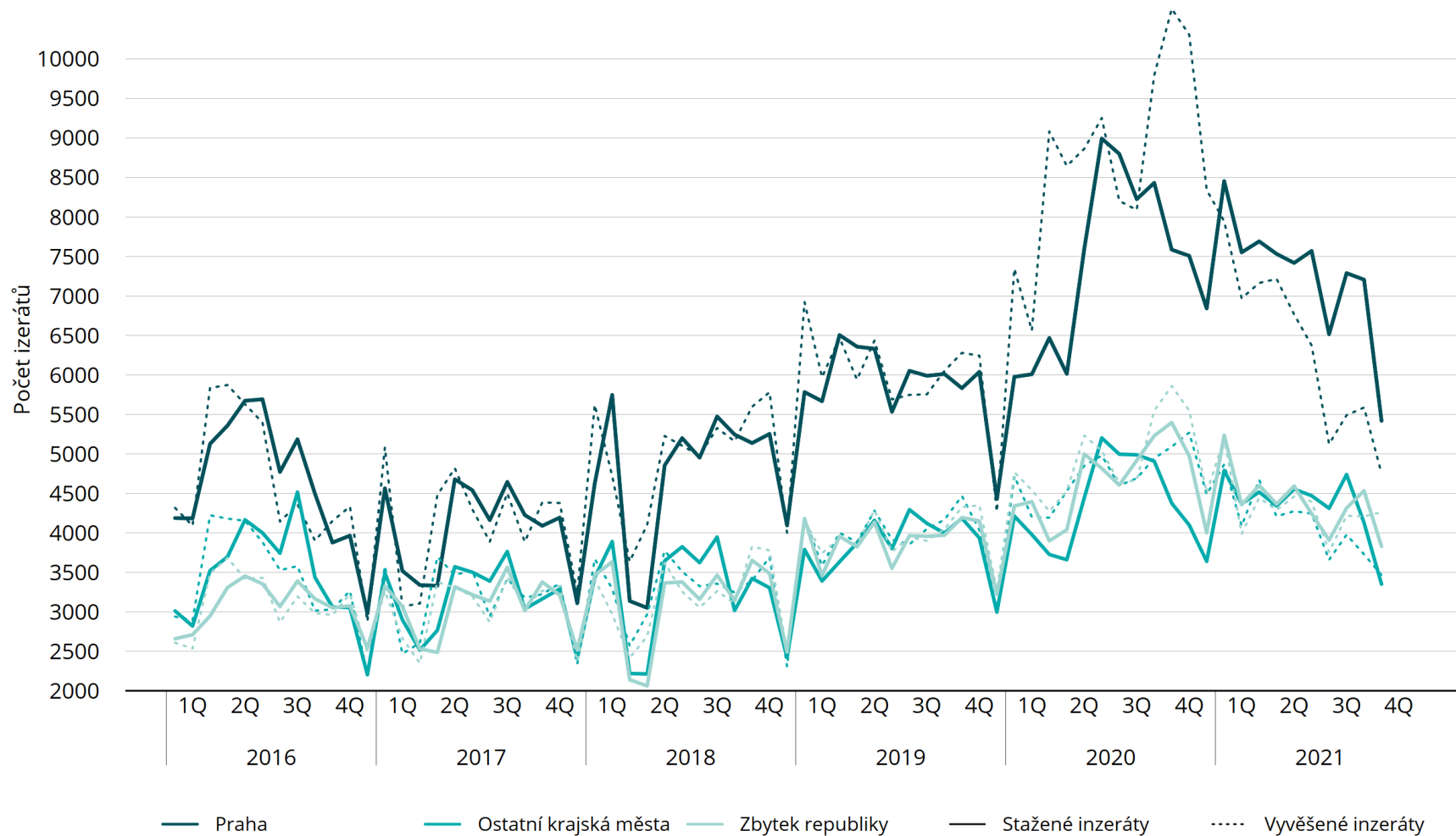
Průměrný nájem za m²



Zdroj: Deloitte, realitní portály

Nájemní bydlení v České republice

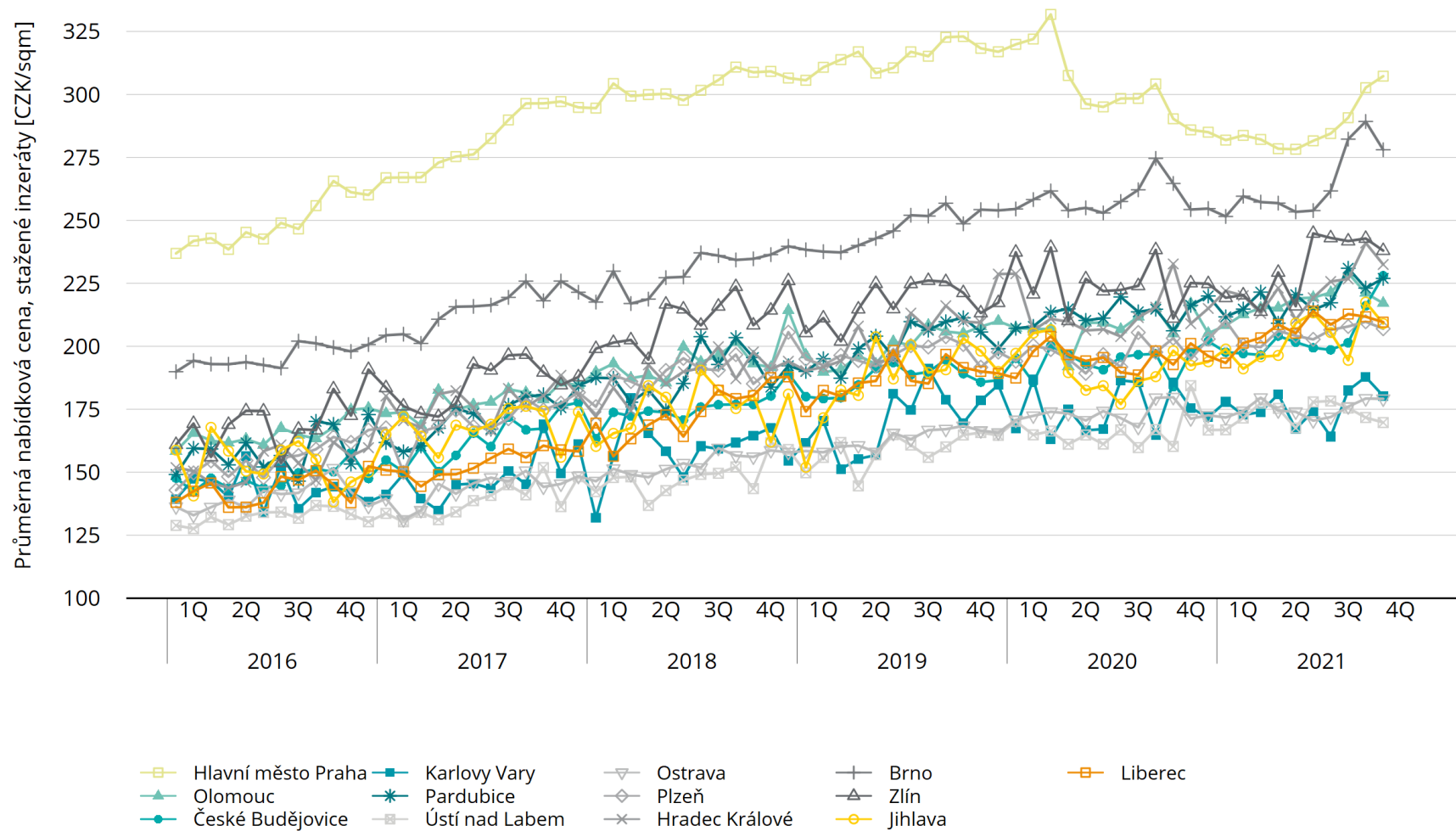
Nabídka



Zdroj: Deloitte, realitní portály

Nájemní bydlení v České republice

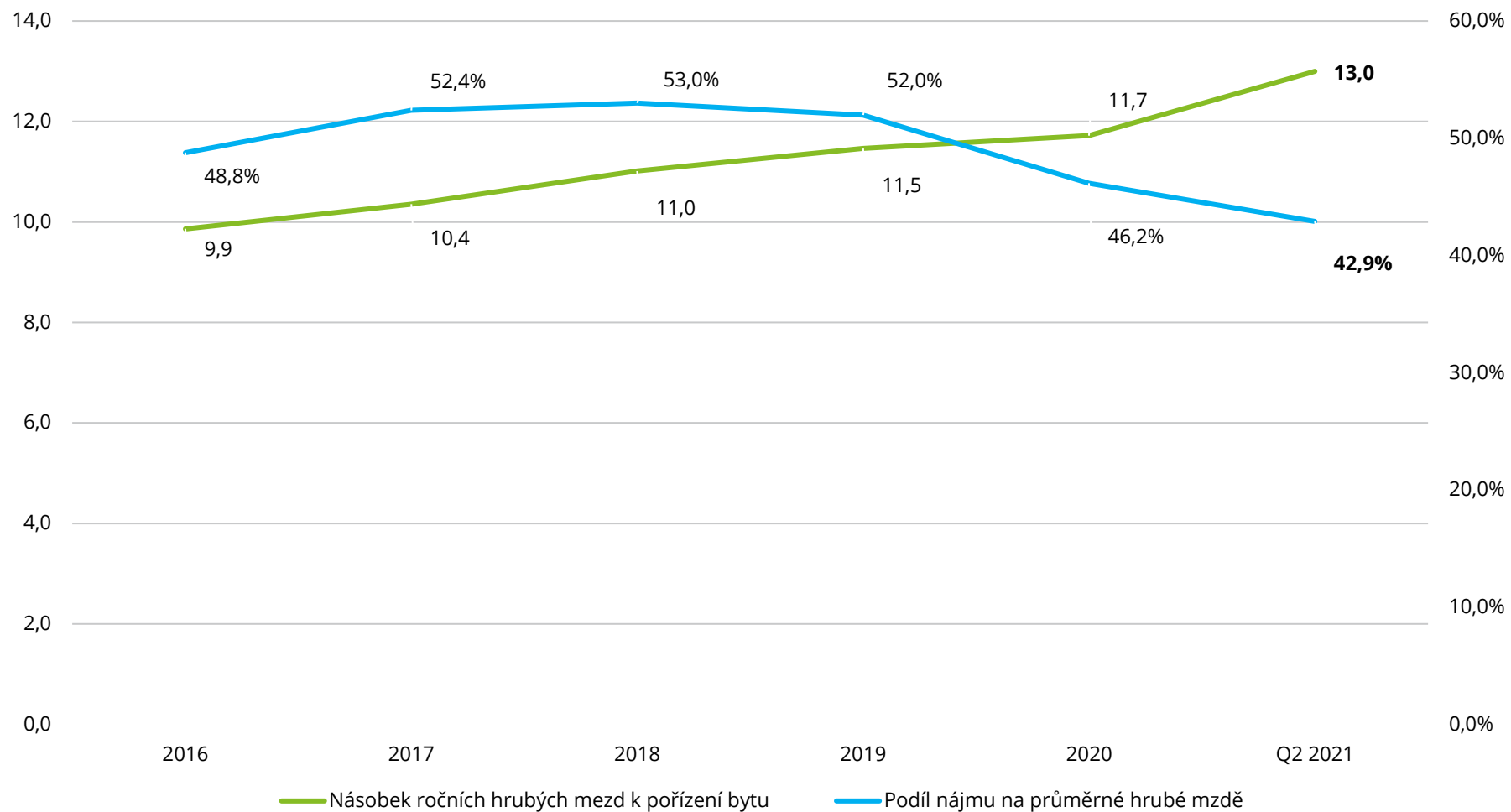
Průměrný nájem za m²



Zdroj: Deloitte, realitní portály

Dostupnost vlastnického a nájemního bydlení v Praze

Dosažitelnost bydlení





www.deloitte.cz/realestate

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee (“DTTL”), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/cz/about for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, financial advisory and legal services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries and territories, Deloitte brings world-class capabilities and high-quality service to clients, delivering the insights they need to address their most complex business challenges. Deloitte’s more than 225,000 professionals are committed to becoming the standard of excellence.

Deloitte Central Europe is a regional organization of entities organized under the umbrella of Deloitte Central Europe Holdings Limited, the member firm in Central Europe of Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Services are provided by the subsidiaries and affiliates of Deloitte Central Europe Holdings Limited, which are separate and independent legal entities. The subsidiaries and affiliates of Deloitte Central Europe Holdings Limited are among the region’s leading professional services firms, providing services through more than 5,000 people in 41 offices in 17 countries.