



Klesají už i ceny nových bytů, nejvíce za posledních 10 let

Poslední rok upadá zájem o nákup bytů v Česku. Data naznačují, že ceny bytů klesly a to nejen u starších, ale i u nově postavených. Během předchozích tří měsíců došlo k největšímu poklesu prodejních cen za posledních několik let.

Česká republika se potýká s nejvýraznějším zlevněním bytů za poslední dekádu. Průměrný pokles ceny o přibližně tři procenta, jak uvádí Eurostat ve své analýze, se týká nejen prodejců starších bytů.

Podle čerstvě zveřejněných dat za třetí čtvrtletí tohoto roku průměrná prodejní cena bytů v Praze klesla. Během tří měsíců se nové byty zlevnily o více než čtyři tisíce korun za metr čtvereční, což představuje nejvýraznější mezičtvrtletní pokles cen nových bytů za poslední roky.

Na rozdíl od Prahy, kde novostavby zaznamenaly mírný pokles cen, se v Brně ceny nových bytů velmi mírně zvýšily. Průměrná cena za čtvereční metr činila 124 700 korun, což představuje mezikvartální nárůst o 2,5 % podle analýzy společnosti Trikaya.

Nicméně nové byty v okolí Brna sledovaly stejný trend jako v hlavním městě a jejich ceny klesaly. V průměru je tak možné pořídit byt v novostavbě ve větších městech v Jihomoravském kraji za přibližně 77 500 korun za metr čtvereční.

Pokles zájmu Čechů o nákup nemovitostí, který se drží již přibližně rok, je spojen s nárůstem cen hypoték. Úrokové sazby za poslední rok totiž výrazně vzrostly na dvojnásobek, dosahující průměrně 6,05 %.

Proto není překvapením, že se jejich odliv také promítá do konečných prodejů bytů. Dle analýzy pražských developerských společností bylo v prvních třech čtvrtletích tohoto roku prodáno celkem 1700 bytů. To je méně než polovina ve srovnání s rokem 2021, kdy trh ještě nebyl zatížen vysokými úrokovými sazbami. V tomto období developeři totiž prodali více než trojnásobek.

Koruna je nejslabší za více než rok

Koruna poslední měsíce slábne a slábne. Česká měna poslední měsíce ztrácí na hodnotě ve srovnání s oběma hlavními světovými měnami. Vůči euru dosáhla koruna nejslabších úrovní za přibližně 15 měsíců, konkrétně na hladinu 24,68 Kč za euro. Tato úroveň byla historicky důležitá, protože v minulosti Česká národní banka (ČNB) pravidelně zasahovala intervencemi, aby zabránila dalšímu poklesu hodnoty koruny.

Také vůči dolaru koruna ztratila výrazně na hodnotě, když se obchodovala kolem hladiny 23,46 Kč za dolar, což je nejslabší úroveň od konce loňského listopadu.

Celková nervozita na trzích, vyvolaná mimo jiné konfliktem mezi Izraelem a palestinskými radikály z Pásma Gazy, nepříspívá koruně k posílení.

Analytici také poukazují na vliv vyjádření člena bankovní rady ČNB Tomáše Holuba, který naznačil, že není vyloučeno snížení úrokových sazeb již v letošním roce. Tato informace vedla k dalšímu oslabení kurzu koruny až na hladinu 24,70 Kč za euro.

Pokles inflace předčil očekávání analytiků i ČNB

V září vzrostly spotřebitelské ceny v Česku meziročně o 6,9 %, což pokračuje v trendu poklesu inflace, který trvá již osmý měsíc. V srpnu dosáhla inflace hodnoty 8,5 %. V porovnání s předchozím měsícem ceny klesly o 0,7 %, jak uvádí Český statistický úřad (ČSÚ). Snížení míry inflace bylo větší, než se očekávalo jak ze strany analytiků, tak i České národní banky (ČNB). Odborníci uvádějí, že hlavní příčinou poklesu meziročního tempa růstu cen jsou zejména nižší ceny potravin a energií.

V září dosáhla meziroční inflace nejnižší úrovně od prosince 2021. I přes pokles v posledních osmi měsících však zůstává stále vysoko nad dvouprocentním cílem České národní banky (ČNB). Od února 2022 do letošního června se sice udržovala nad deseti procenty, nicméně předtím byla téměř nepřetržitě pod touto hranicí od července 1998, často výrazně.

Největší vliv na meziroční růst cen v září měly nadále náklady spojené s bydlením. Nájemné stoupl téměř o osm procent, vodné o 16,3 %, stočné dokonce o více než čtvrtinu a ceny tepla a teplé vody o 36,2 %. Další v pořadí vlivu měly ceny potravin a nealkoholických nápojů. Ceny zboží celkově vzrostly o sedm procent, ceny služeb o 6,7 %.

Meziměsíční pokles cen a snížení meziroční inflace překvapily analytiku svou intenzitou. Podle nich se projeví sezónní faktory, jako je zlevnění rekreace, ale také pokles cen energií a zejména potravin.

Meziroční inflace v září se snížila o 0,3 procentního bodu oproti prognóze ČNB. Dokonce i centrální banka očekávala vyšší cenovou dynamiku u potravin. Jádrová inflace, která zahrnuje komodity nepodléhající cenové regulaci, spolu s potravinami a pohonnými hmotami, jež vykazují významné cenové fluktuace, byla také nižší než předpokládaných 5,5 %, dosáhla pouze pěti procent.