

6. 1. 2023

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Co nás čeká v roce 2023? Stagnace ekonomiky i velká poptávka po nájemním bydlení

Máme za sebou velice pestrý, ale zároveň náročný rok. Přinesl naději na ukončení pandemie koronaviru, ze které se radovala celá společnost. Netušili jsme, že může přijít ještě něco horšího – probíhající válka na Ukrajině.

V roce 2022 se stalo několik událostí, které ovlivnily celou společnost. Tento rok začal nadějně. Pandemie koronaviru po dvou dlouhých letech začala ustupovat a zdálo se, že se ekonomika vzpamatuje. Dopady pandemie se ale začaly projevovat, a to v podobě tempa růstu inflace.

Příčinou byla mimo jiné uvolněná fiskální politika během pandemie, kdy česká vláda pumpovala do ekonomiky velké množství peněz. Rostoucí lednová inflace byla způsobena rovněž nárůstem osobních a materiálových nákladů společností v roce 2021. Dalším důvodem bylo zvýšení nákladů na vlastnické bydlení, které má při měření inflace v ČR velký význam. Za zvyšujícími se náklady na vlastnické bydlení stálo ukončení dočasných slev DPH na elektřinu a plyn, což vedlo ke zdražení energií. Lednová makroekonomická predikce Ministerstva financí předpovídala 8,5% meziroční nárůst spotřebitelských cen.

Klíčovou událostí roku byl únorový vpád ruských vojsk na Ukrajinu, který otrásl celým světem. Kromě tisíce životů statečných Ukrajinců, které tato válka vzala, přinesl konflikt také ekonomické důsledky, které pociťují všechny evropské země. Z důvodu vysoké závislosti evropských států na dodávkách zemního plynu a ropy z Ruska byla ekonomicko-energeticky ochromena celá Evropa. Nejistota a strach z budoucího vývoje rapidně zvedly ceny pohonných hmot. V prvním pololetí tohoto roku tak zdražily ceny benzínu a nafty a česká vláda byla nucena snížit spotřební daň na motorovou naftu.

V uplynulém roce jsme byli svědky také bující energetické krize. Současný způsob tvorby ceny elektřiny v Evropě je do velké míry závislý na ceně plynu. Plynové elektrárny představují takzvaný závěrný zdroj, tedy poslední zdroj, který je nutný pro uspokojení dané poptávky. Ruská agrese na Ukrajině však významně přispěla ke zvýšení cen plynu a tím pádem i elektrické energie. Na zdražování elektřiny se podílí také růst cen emisních povolenek, které mají nasměrovat investice firem do výroby elektřiny pomocí technologií s nižšími emisemi. V neposlední řadě přispělo k růstu ceny elektrické energie také zavírání uhelných a jaderných elektráren v Evropě, což souviselo se zelenou politikou Evropské unie.

Energeticky náročná odvětví průmyslu tak poznamenaly zvyšující se výrobní náklady, což některé společnosti dostalo do finančních potíží. Některé podniky byly nuceny nastalou situaci řešit omezováním nebo zastavováním výroby nebo propouštěním zaměstnanců.

Vysoké ceny energií, se projevily i v cenách ostatního zboží a služeb a ovlivnily další růst inflace. Na růst míry inflace reagovala během roku také Česká národní banka, která navyšovala úrokové sazby. Snižování reálné hodnoty peněz a s tím spojená nejistota z budoucího vývoje cen, se odrazily ve

zpomalování ekonomického růstu. Podle makroekonomické predikce Ministerstva financí z listopadu letošního roku se předpokládá, že průměrná míra inflace v ČR měla v roce 2022 v průměru dosáhnout 15 %, což je ve srovnání s lednovou predikcí znatelný nárůst, který byl ovlivněn výše zmíněnými skutečnostmi, které nemohly být předpovězeny.

Důležité je také zmínit, jak se podepsaly události letošního roku na trhu s nemovitostmi. Nemovitostní trh zažívá v současné době přehřátí. Z důvodu velkého nárůstu cen a zároveň nárůstu úrokových sazeb, které jsou klíčové pro financování nemovitostí a u kterých nelze očekávat v blízkém horizontu snížení zpět na výši, na kterou jsme byli zvyklí, se většina lidí bojí do nemovitostí investovat. V důsledku toho se realitní trh téměř zastavil, nepředpokládá se však, že by ceny v rámci celého trhu měly začít klesat. Některá čísla sice mírně klesla, jedná se spíše pouze o jednotlivé výkyvy či snížení poplatku za realitní zprostředkování než o nastolení celkového trendu. Pokud klesají, spíše se jedná o starší méně atraktivní nemovitosti. Za poslední rok například klesl trh se staršími nemovitostmi v Praze o cca 1,5 %. Velký počet lidí je tedy nucen přiklánět se spíše k pronájmu, protože si nemůžou dovolit financování vlastního bydlení, což vede k růstu nájemného. Nové generace si tak budou muset postupně zvyknout na to, že nemovitosti nemusí vlastnit, ale budou si je pronajímat. Na dynamický vývoj v oblasti nemovitostí reaguje i naše znalecká kancelář, která tvoří a aktualizuje analýzy trhu nemovitostí.

S ohledem na události tohoto roku předpokládáme, že se změní například i nejčastější účel posudků, které nám budou zadávány. Naši práci například ovlivní vývoj insolvencí v České republice. V předešlých letech byly oproti původním predikcím zaznamenány relativně nízké počty insolvencí. Důvodem jsou protipandemická vládní opatření a zákony „lex covid“, které omezily možnosti podávání návrhů na insolvenční řízení. Můžeme ale očekávat zvýšení počtu insolvenčních řízení a to kvůli zdražování energií a rostoucím cenám materiálů, což se může odrazit i v četnosti námi vypracovaných posudků.

Naši kancelář rovněž v novém roce ovlivní prosincová změna ve znalecké vyhlášce č. [370/2022](#) Sb., kterou se mění vyhláška č. [504/2020](#) Sb., o znalečném. Novela zvýšila hranici sazby mimosmluvní odměny znalce od 1. ledna následujícího roku. Sazba se tak zvyšuje ze současných 300 až 450 Kč na 800 až 1000 Kč. Lze tak sledovat alespoň základní posun pozitivním směrem, kdy i s ohledem na obecně rostoucí náklady, je ale dané stále pod hranicí obvyklých hodinových sazeb znaleckých kanceláří. Dále také ministerstvo spravedlnosti zprovoznilo elektronickou evidenci znaleckých posudků, jenž nahrazuje znalecký deník. I když se na tuto změnu čekalo již od začátku roku 2021, k zprovoznění centrální evidence došlo až nyní, kdy se jedná o informační systém veřejné správy, který by měl zpřehlednit evidenci znaleckých úkonů. Znalecká kancelář v tomto ohledu očekává, že dojde k zjednodušení systému kontroly evidence posudků, a tedy i k zpřehlednění činnosti jednotlivých znalců a znaleckých kanceláří, a tím i k zamezení případným nekalostem.

Celkově lze tedy shrnout, že v roce 2023 se očekává meziroční pokles inflace na hranici 10 %. To znamená, že by mohlo dojít k mírnému uklidnění společnosti. V roce 2023 se však také předpokládá trvající stagnace české ekonomiky z důvodu přetrvávajících dopadů vysoké inflace. V souvislosti s vývojem cen energií a pohonných hmot bude v následujícím roce klíčové sledovat, jak se bude vyvíjet válka na Ukrajině a také jak na nastalou situaci budou reagovat jednotlivé evropské státy a EU jako celek. V oblasti nemovitostí se v roce 2023 očekává, že vzroste podíl nájemního bydlení z důvodu vysokých úrokových sazeb u hypoték. Snížme tedy svá očekávání a fandíme statečné Ukrajině.



Ing. Oxana Šnajberg

Managing Partner



Equity Solutions Appraisals s.r.o. - znalecká kancelář

Ovocný trh 573/12
110 00 Praha 1

tel: +420 222 314 447

e-mail: info@eqsa.cz

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)