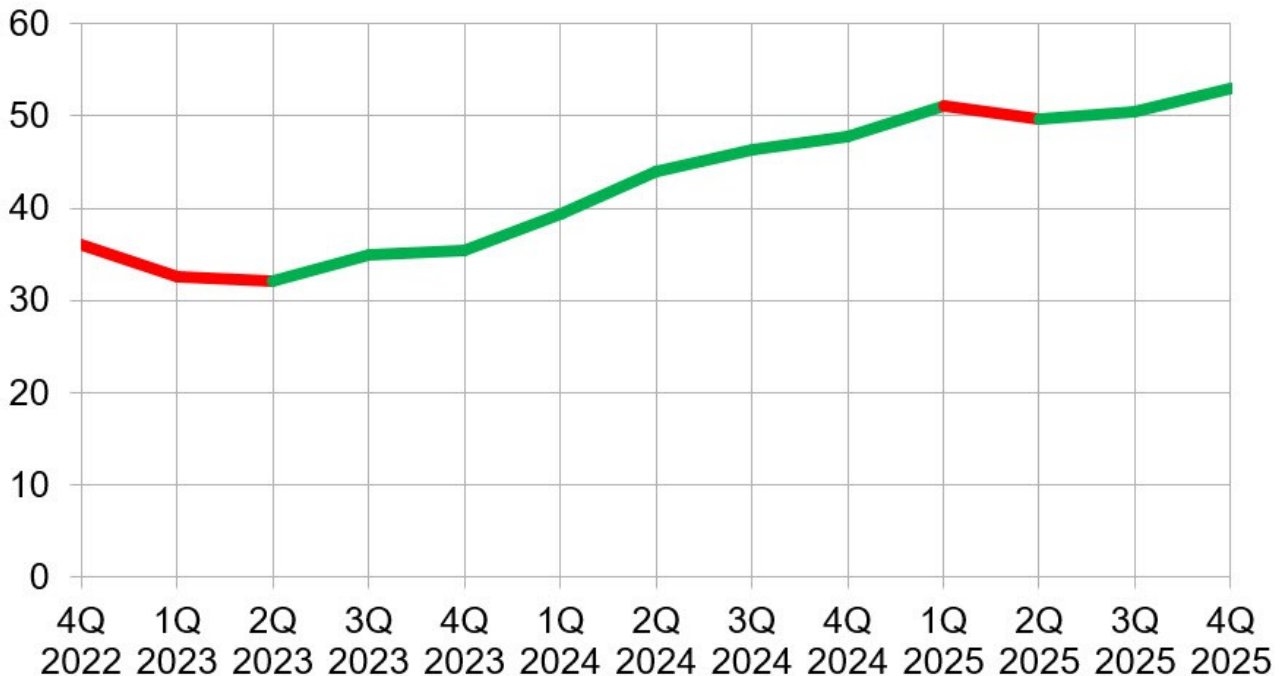


Index FPG investičního klimatu pro 4Q25

FPG Index investičního klimatu v ČR



Hodnota Indexu FPG pro následující čtvrtletí opět vzrostla, a to o **+2,6 bodu na 53,0 bodu**. Tvůrci indexu vidí současnou investiční situaci v České republice optimističtěji než před čtvrt rokem.

Komentáře tvůrců (abecední pořadí)

I za třetí čtvrtletí se česká ekonomika jako celek držela ve srovnání s loňským rokem v mírném oživení, byť taženým zejména spotřebou. Investiční aktivita firem ale nadále zůstala velmi slabá a nejisté prostředí brzdí jak investice, tak samotný růst. Zároveň finálně byla vyhlášena cla ze strany USA vůči EU, což dále zbrzdí ne moc silnou evropskou ekonomiku. Například v pro nás klíčovém Německu se i přes deklarované záměry podpory investic k oživení průmyslu a ekonomiky nedaří dostat do růstového modu a německý průmysl se pohybuje na historicky velmi slabých úrovních. Česká ekonomika tak sice prostor pro další, byť spíše jen mírný, růst má a ukazuje schopnost si jej udržet i přes složité vnější podmínky, ale zůstává velmi křehká a citlivá na externí vlivy.

Číselné hodnocení: **47/100**

Předchozí hodnocení: 47/100

Bohuslav Čížek

Ředitel pro legislativu Svazu energetiky České republiky

Český realitní trh nabral takovou dynamiku, že výsledky přinesou nové rekordy nejen za samotný rok 2025, ale rovněž za dobu existence ČR.

O důvodech tady píšeme několik let. Stále nedostatečná nabídka nemovitostí rezidenčních i

komerčních díky nefunkčnímu stavu při získání stavebních povolení, příznivé ekonomické prostředí, úrokové sazby (aktuálně pokles u HU na 4,9 % p.a.) a dlouhodobě stabilní poptávka po nemovitostech.

Domácí kapitál získává čím dál víc dominantní roli při nemovitostních obchodech. Domácí realitní fondy dnes disponují masivním přítokem kapitálu a tento stav je zákonitě nutí zaměřovat se především na nákupy dalších nemovitostí do fondového portfolia. Velmi často jsou prodávající zahraniční společnosti, které tyto nemovitosti nakoupily před 10/15/20 lety. Díky nedostatku domácích nemovitostí tak nákupy probíhají stále častěji v zahraničí.

Končící fixace hypoték sjednaných v letech 2020-2022 přinese významné navýšení měsíčních splátek. Objem hypoték za toto období byl přes 180mld. Kč a úrokové sazby byly cca 2 %. Průběžné výpočty změny výše měsíční splátky se dostávají k navýšení splátky o 7 tisíc korun (5 mil. Kč úvěr/splatnost 30 let). To je v ročním vyjádření +84 000,-Kč. Faktem je, že aktuálně mzdy rostou (5 % - 8 % meziročně) a díky zkrácené inflaci (2,3 %) dochází i k reálnému zhodnocení příjmů.

V Praze se v červenci povolilo 49 bytů a v srpnu 27 bytů. Zároveň Praha čelí minimální nezaměstnanosti a vysokému počtu dojíždějících lidí za prací. Nikdo se tak nemůže divit stavu nedostupnosti bydlení (15 ročních průměrných platů v ČR). Tento tristní stav odráží nejen aktuální situaci, ale ještě horší je fakt, že nevidíme v dalších několika letech možnost změny či dokonce nápravy tohoto neutěšeného stavu. Projekt digitalizace stavebních povolení byl zcela zastaven a nový funkční stav se dá očekávat nejdříve za 5 let. Developerské společnosti reagují tržně – v Praze se byty (dominantní zastoupení 2+kk) aktuálně prodávají v pásmu 200 000 – 250 000 Kč/m² a v příštím roce očekávají překonání dalšího cenového milníku = 300 000,-Kč/m².

Číselné hodnocení: **70/100**

Předchozí hodnocení: 60/100

Pavel Holečka

Expert v oblasti nemovitostního trhu.

Česká ekonomika vstupuje do posledního čtvrtletí roku s mírně posíleným domácím zázemím, ale externí tlaky stále působí jako těžký stín. Inflace se stabilizuje, sazby ČNB zůstávají konzervativní, což podporuje domácí spotřebu. Firmy však nadále váhají s investicemi v exportně orientovaných sektorech. Trh práce vykazuje známky napětí i adaptace zároveň. Zaměstnanost v nejproduktivnější věkové skupině roste a rozdíl mezi zaměstnaností mužů a žen se zmenšuje. Počet evidovaných volných míst v dubnu mírně narostl, přesto míra evidované nezaměstnanosti stagnuje kolem 4,3 %. Firmy zatím neočekávají výrazné propouštění, ale nové náborů plánují s velkou opatrností. Tento fixní přístup naznačuje, že pracovní trh se pomalu ochlazuje, ale struktury zůstávají relativně pevné. Hypoteční trh v posledních měsících překvapuje aktivitou. V září činil objem nových hypoték téměř 30 mld. Kč. To naznačuje, že poptávka po financování bydlení je stále živá, dokonce i v prostředí vyšších úrokových sazeb, nicméně významné další snižování sazeb je nejen dle mého stále málo pravděpodobné.

Číselné hodnocení: **44/100**

Předchozí hodnocení: 43/100

Vladimír Holovka

Regionální obchodní ředitel XTB Česká republika.

Zvýšená inflace, slabý dolar a technologické firmy, které si vyměňují navzájem peníze. Tuny peněz. Trhy jsou nahoře, ale nutně to neznamená, že by nemohly jít dál. Jen jsme už trochu zapomněli, kolik nejistot kolem je. Jen pro připomenutí, tak výnos amerického akciového indexu S&P500 byl dva roky zpátky přes 26,29 procent, vloni přes 25 procent a letos to vypadá, že by klidně mohl znovu přes 20 procent být. Za posledních sto let takový růst známe jenom jeden, a to těsně před splasknutím internetové horečky. A jenom jedenákrát se vůbec stalo, že trh rostl tři roky po sobě, natož dvouciferně nebo přes 20 procent. Jistě, částečně za to může inflace, ale té jsme si v historii také užili do sytosti. Technologie to ženou a hnát budou dál vzhůru, ale rizik se nasčítává až příliš. Ve výsledku tak hodnocení nemůže být jiné, než padesát na padesát.

Číselné hodnocení: **50/100**

Předchozí hodnocení: 50/100

Dominik Stroukal
Ekonom, Metropolitní univerzita Praha.

V tomto čtvrtletí pouze číselné hodnocení.

Číselné hodnocení: **70/100**

Předchozí hodnocení: 75/100

Jiří Šindelář
Generální ředitel investiční společnosti MONECO, a. s.

V tomto čtvrtletí pouze číselné hodnocení.

Číselné hodnocení: **45/100**

Předchozí hodnocení: 38/100

Ludvík Turek
Soukromý trader a zakladatel CzechWealth

Zatímco loňský rok reálné investice (hrubá tvorba fixního kapitálu) klesly o 3,1 %, s letošním rokem je patrný určitý obrat. V prvním i druhém čtvrtletí investice zaznamenaly mezičtvrtletní růst (po sezónním očištění o 0,4 % v prvním a o 0,5 % ve druhém kvartále). Nicméně se zdá, že růst byl primárně tažen veřejným sektorem. To zřejmě souvisí s politickým cyklem a letošními podzimními parlamentními volbami, které jsou již za námi. Dokumentuje to například vysoký růst stavební produkce v inženýrském stavitelství, kde se zachycují zejména velké infrastrukturní stavby financované především z veřejných prostředků.

Pohled na věcné členění hrubé tvorby fixního kapitálu pak odhaluje, že v první polovině roku mezičtvrtletně rostly investice do „ostatních budov a staveb“, což výše uvedené hypotéze nahrává. Naopak privátní sektor zatím vysokou investiční aktivitou nehýří. Například investice v poloze „ICT, ostatní stroje a zařízení, zbraňové systémy“ v první polovině roku mezičtvrtletně klesaly v obou kvartálech. Na privátní sektor a investiční rozhodování firem negativně dopadly rozpoutané celní války USA se zbytkem světa, přičemž Česko jako průmyslová země je samozřejmě z tohoto pohledu ve větším ohrožení. Do toho se český průmysl stále potýká s relativně zvýšenými náklady na financování a tuzemským průmyslníkům neprospívá ani posilující kurz koruny.

Očekáváme, že i privátní investiční aktivita se postupně vrátí do kladných čísel a na hospodářském růstu zanechá větší pozitivní stopu. Bude to ale spíše až příběh roku 2026.

Číselné hodnocení: **45/100**

Předchozí hodnocení: 40/100

Jan Vejmělek

Hlavní ekonom Komerční banky

Vedoucí odboru Ekonomický a strategický výzkum

Připravil: Michal Stibor

20. října 2025