Praha, 31. SRPNA 2023

**Realitní trh se stabilizuje. Nedostatečná výstavba však požene ceny nemovitostí nahoru**

**Na realitním trhu panuje v tuto chvíli opatrný optimismus. V posledních měsících se projevuje odložená poptávka z loňského roku. Roste počet prodejů a počet nově poskytnutých hypoték. Původně predikovaný pokles cen se dotkl pouze starších nemovitostí v horším technickém stavu, novostavby v dobrých lokalitách si svou cenu drží. Vzhledem k omezené výstavbě však lze v budoucnu očekávat další růst cen nemovitostí.**

**Postupné oživení na trhu dává důvod k optimismu**

První polovina letošního roku se na realitním trhu nesla v duchu mírného oživení. Hypoteční sazby v posledních měsících pomalu klesají. V červenci byla podle Hypomonitoru ČBA průměrná úroková sazba u nových hypoték 5,8 % a představovala tak nejnižší hodnotu od srpna loňského roku. Ačkoliv je aktuální snížení o 0,04 % spíše kosmetického charakteru, představuje pozitivní signál, stejně jako nárůsty objemů sjednaných hypotečních úvěrů. V červenci banky poskytly hypotéky za 9,5 miliardy. Oproti červnu je to sice pokles o pětinu, jedná se však o standardní sezónní výkyv způsobený obdobím dovolených. Další dobrou zprávou je pak zrušení jednoho z nepřísnějších nástrojů ČNB pro regulaci hypotečního trhu – ukazatele DSTI, který stanovuje limit pro maximální měsíční splátku úvěru v závislosti na příjmech žadatele.

Pozitivním signálem pro realitní trh je i rostoucí počet zájemců o pořízení vlastní nemovitosti. V prvním čtvrtletí 2023 se v Praze prodalo podle dat developerů 650 nových bytů, což představuje 18% nárůst oproti poslednímu čtvrtletí 2022. Ve druhém čtvrtletí byla situace ještě lepší. Počet prodaných nových bytů v Praze vzrostl mezičtvrtletně o 54 % na 1 000 prodaných jednotek. Průměrná prodejní cena za metr čtvereční u pražských novostaveb zůstává stabilní a pohybuje se lehce nad hranicí 150 tisíc Kč, meziročně pak ceny nových bytů v Praze vzrostly o 3,5 %. Opačný trend lze naproti tomu pozorovat u starších bytů, u kterých proběhla cenová korekce v závislosti na lokalitě a technickém stavu.

**Omezená bytová výstavba požene ceny nemovitostí nahoru**

V dlouhodobém útlumu je bytová výstavba, přičemž trend zpomalování můžeme pozorovat již od loňského jara. Z dat ČSÚ lze vyčíst, že počet vydaných stavebních povolení klesl v první polovině tohoto roku více jak o třetinu v porovnání se stejným obdobím předchozího roku. Developeři letos ve druhém čtvrtletí zahájili výstavbu 2 800 bytů, což představuje nejnižší číslo od druhé poloviny roku 2020. Stavebníky v posledním roce a půl značně potrápil dramatický růst cen materiálů a stavebních prací, růst cen energií a nedostatek pracovníků. Dlouhodobě negativní vliv na výstavbu však mají především dlouhé povolovací procesy a složitá legislativa.

Přitom poptávka po nových bytech dlouhodobě až dvojnásobně převyšuje nabídku. Právě nedostatečná nabídka bude mít do budoucna za následek rostoucí ceny nemovitostí. Ve chvíli, kdy dojde k výraznějšímu oživení poptávky, nebude na trhu příliš co nakupovat a ceny nemovitostí porostou. Klesající úrokové sazby u hypoték a měnící se sentiment domácností, které budou po dlouhém období ekonomické nejistoty ochotné investovat do nového bydlení, dávají tušit, že se tato doba blíží.

*Autorem komentáře je Tomáš Drábek, obchodní ředitel CREDITAS Real Estate*

**Web:** [www.creditasre.cz](http://www.creditasre.cz/) | **Kontakt pro média:** e-mail: [marie.mockova](mailto:marie.mockova)@creditasgroup.cz

**Informace o CREDITAS Real Estate:**

Společnost CREDITAS Real Estate (dříve V Invest) působí na trhu již více než 30 let. Její portfolio čítá přes tisíc obytných jednotek v desítkách projektů. V příštích deseti letech plánuje postavit dalších pět tisíc bytů za 27 miliard korun. CREDITAS Real Estate je součástí investiční skupiny CREDITAS, která se zaměřuje především na dlouhodobé investice v konzervativních odvětvích. Hlavními pilíři jejího podnikání jsou kromě nemovitostí také finanční služby a energetika.