Praha, 25. ŘÍJNA 2023

**Výstavba zamrzla. Nedostatek nových bytů požene jejich ceny vzhůru**

**Propad výstavby nových bytů je masivní. Data hovoří jasně – v srpnu letošního roku zahájili developeři v Praze výstavbu pouhých 85 nových bytů. Ačkoliv si české domácnosti již zvykly na vyšší úrokové sazby u hypoték a jsou více ochotné investovat do koupě nové nemovitosti, reálně hrozí, že nebudou mít v budoucnu příliš z čeho vybírat. Propad výstavby, vysoká cena materiálů i pozemků a nedostatek pracovníků mohou navíc v budoucnu způsobit opětovný citelný nárůst cen nových bytů.**

**Pozitivní zprávy z hypotečního trhu tlumí alarmující data ze stavebnictví**

Hypoteční trh se postupně vzpamatovává z loňského propadu a úrokové sazby pomalu klesají. V září se průměrná úroková sazba u hypoték pohybovala na hranici 5,74 %, což představuje meziměsíční pokles o 0,06 %. Ačkoliv je aktuální snížení spíše kosmetického charakteru, představuje pozitivní signál, stejně jako nárůsty objemů sjednaných hypotečních úvěrů v posledních měsících. V září banky poskytly hypotéky za 13,6 miliardy, meziročně tak došlo k 90% navýšení. Už několik měsíců se tak ukazuje, že trh s hypotékami plynule oživuje. K tomuto oživení kromě poklesu sazeb přispělo 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.

Bytová výstavba je však v dlouhodobém útlumu. Trend zpomalování můžeme pozorovat již od loňského jara a aktuální čísla jsou alarmující. Z dat ČSÚ vyplývá, že developeři zahájili v Praze v období od ledna do srpna výstavbu 2 539 bytů, což představuje meziročně téměř třetinový pokles. Nestaví se tak ani polovina nových bytů jako v době největšího boomu. Na optimismu nepřidávají ani pravidelné statistiky týkající se počtu vydaných stavebních povolení. Developery v posledním roce a půl navíc značně potrápil dramatický růst cen materiálů a stavebních prací, růst cen energií a nedostatek pracovníků. Dlouhodobě negativní vliv na výstavbu však mají především složitá legislativa a s ní spojené extrémně dlouhé povolovací procesy.

**Ceny nových bytů do budoucna porostou. Tempo růstu bude záviset hlavně na hypotečních sazbách**

Cenová hladina u nových bytů je zatím stabilní. Podle ČSÚ sice došlo za poslední rok ani ne k dvouprocentnímu poklesu nabídkových cen bytů v Praze, avšak z reálné zkušenosti plyne, že kvalitní nemovitosti v dobré lokalitě si svou hodnotu i nadále drží. V průměru tak v Praze klesla cena metru čtverečního nového bytu meziročně o pouhé jedno procento.

V důsledku nedostatečné výstavby však v blízké budoucnosti reálně hrozí nedostatečná nabídka nových bytů. Právě ta bude hlavním důvodem, proč ceny nových kvalitních bytů půjdou nahoru. Naproti tomu poptávka po novém bydlení bude právě v této době s poklesem úrokových sazeb a změnou nálady spotřebitelů narůstat. První známky obratu postoje českých domácností k investicím do bydlení už nyní můžeme ve výsledcích pravidelných evropských průzkumů nebo přímo na vývoji českého hypotečního trhu. Pro zájemce o koupi z toho vyplývá, že pokud si dojednají slevu a byt nakupují primárně pro vlastní bydlení, pak je vhodná doba ke koupi právě teď. Pokud se někdo dívá po investici, pak je nákup bytu v této době také vhodnou variantou, pokud bude financován z větší části hotovostí.

*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)@creditasre.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.