Praha, 6. ÚNORA 2024

**Čeká nás realitní rok plný výzev**

**Poslední čtvrtletí minulého roku se na pražském realitním trhu neslo v duchu oživení, které bylo podpořeno slevami a promítnutím nižší sazby DPH. S obnoveným zájmem o koupi nové nemovitosti souvisí také probuzení hypotečního trhu, což je patrné z nárůstu nově sjednaných hypotečních úvěrů. Akutním problémem však podle aktuálních dat ČSÚ i nadále zůstává nedostatečná výstavba, která omezuje nabídku a vede k růstu cen nemovitostí.**

V posledním čtvrtletí minulého roku klesly podle analýzy developerů ceny nových bytů v Praze v porovnání s předchozím obdobím o necelá tři procenta, meziročně pak o 6 procent. Důvodem byly četnější pobídky ve formě slev, svou roli pak sehrálo předčasné promítnutí snížené sazby DPH z 15 na 12 %, které platí pro novostavby od začátku letošního roku. Někteří developeři nečekali na konec roku a promítli toto snížení do svých cen již v průběhu podzimu a zimy. Této situace využili kupující. Prodeje nových bytů v Praze v závěru roku výrazně stouply. 1 300 prodaných bytů za poslední čtvrtletí představuje meziročně 136% nárůst, kvartálně téměř o čtvrtinu. Je zřejmé, že se po více než roční pauze vrací Čechům chuť řešit vlastní bydlení. Akceptují stávající ceny a jsou více ochotni investovat do koupě nové nemovitosti.

To samé platí i v případě hypoték. Hypoteční trh v ČR se postupně probouzí. Oproti poslednímu čtvrtletí roku 2022, kdy banky podle ČBA poskytly 6 565 nových hypoték, se poslední kvartál loňského roku nesl v duchu více než 80% nárůstu nově sjednaných hypotečních úvěrů. Celkem klienti uzavřeli 12 024 nových smluv. Navíc i výhled do dalších měsíců je pozitivní. Jen během posledního roku delší úrokové sazby na mezibankovním trhu poklesly o čtvrtinu a vzhledem k vývoji inflace lze očekávat razantnější snížení úrokových sazeb již na dalším zasedání rady ČNB v únoru, a to o více než prosincových 25 bazických bodů. To s největší pravděpodobností nadále podnítí zájem Čechů o koupi nové nemovitosti.

**Nedostatečná výstavba limituje rozvoj realitního trhu**

Velkým problémem, který vrhá stín na realitní trh, je nedostatečná výstavba. Stavební produkce v Česku zažila podle Eurostatu v listopadu minulého roku meziroční pokles o 6,5 %, což bylo nejvíce mezi měřenými členskými státy EU. ČR se v oblasti stavebnictví zařazuje mezi nejhorší členské státy EU dlouhodobě. Jen v sousedním Polsku se za minulý rok postavilo 6x více bytů než u nás. A poslední data z ČSÚ tento dlouhodobý trend poklesu potvrzují. Za uplynulé čtvrtletí bylo vydáno 2 743 stavebních povolení. Takto nízký počet jsme u nás zaznamenali naposledy v roce 2016. Hlavní příčinou omezené výstavby je především nejasná legislativa a s ní spojené extrémně složité schvalovací procesy. Navzdory přijetí nového stavebního zákona je zlepšení v nedohlednu.

Právě nedostatečná výstavba žene ceny nemovitostí nahoru. Za posledních deset let ceny nových bytů vzrostly více než dva a půl násobně. Doufejme, že se zlepšením ekonomiky a snižováním úrokových sazeb ČNB může dojít k postupnému oživení stavebního sektoru a tím i bytové výstavby. Bude to však stačit?

*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@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.