Praha, 10. července 2024

**Komentář: Nedostatečná výstavba požene ceny nemovitostí nahoru**

Podle údajů Eurostatu klesly ceny bytů v ČR do poloviny loňského roku jen o 4,5 %. Vzhledem k tomu, že za posledních pět let zde byty celkově zdražily o 56 %, šlo vlastně jen o symbolickou korekci předchozího prudkého růstu, která ovlivnila (ne)dostupnost bydlení jen minimálně.

Navíc od poloviny loňského roku se už ceny bytů zvýšily o necelá dvě procenta, a eliminovaly tak předchozí krátké zaškobrtnutí. Výpočty centrální banky, podle kterých jsou ceny nemovitostí vzhledem k příjmům domácností nadhodnoceny o 62 % (a o více než 20 % v případě investičních bytů), tak nechávají realitní trh chladným. Apetit kupujících opět sílí, respektive zájemci i na aktuální „nadhodnocené“ ceny slyší. Mimo jiné také díky povzbuzení poptávky po hypotékách, které následuje po uvolnění pravidel pro poskytování hypotečních úvěrů. Na to reagují developeři, kteří postupně uvolňují do předprodejů větší množství bytů než v minulých dvou letech. V očekávání vyššího zájmu ze strany kupujících spouští dlouhodobě připravené a povolené projekty, u kterých čekali na to, aby je na trh uvedli v příznivějším čase.

Zatímco poptávka po bytech opět sílí, výstavba zůstává dál neflexibilní. Podle údajů statistického úřadu za prvních pět měsíců letošního roku poklesl počet nově stavěných bytů o 7,1 %. Nadějně nevypadá ani vývoj stavebních povolení na novou bytovou výstavbu, jejichž počet se meziročně snížil o více než 13 %, a to ani loňský rok rozhodně nebyl ve znamení boomu. Výsledek za první půlrok možná ještě vylepší červnová data, ale půjde spíše jen o efekt přípravy na zavedení nového systému stavebního řízení.

Zatím vše nasvědčuje tomu, že následující měsíce budou z pohledu bytové výstavby spíše slabší. Celkově to tedy vypadá, že se bytová výstavba zatím ještě nerozběhla, i když poptávka roste díky klesajícím úrokovým sazbám, respektive zvyšujícímu se objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Navíc zájem o hypotéky s největší pravděpodobností na podzim poroste díky novele spotřebitelského zákona. Ta sice na jednu stranu zpřísní pravidla pro předčasné splacení hypoték, ale zároveň s největší pravděpodobností podpoří u bank chuť ke snižování úrokových sazeb. Nedostatek nové výstavby a zvýšený zájem o hypotéky tak zřejmě povedou k tomu, že ceny nemovitostí budou i nadále růst. Sama ČNB předpovídá každoroční zvyšování cen bytů o zhruba od 5 procent.

*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.