|  |
| --- |
| **ČBA a Dataligence: Realitní trh v Česku ožívá. Prodeje starších i nových bytů vzrostly v průběhu roku 2023 o desítky procent.** |

**Tuzemský realitní trh zažívá od loňského jara z pohledu počtu transakcí růst u všech typů nemovitostí. Prodeje u novostaveb v posledním čtvrtletí meziročně vzrostly téměř dvojnásobně, u starších bytů to bylo o 49 % a prodeje rodinných domů posílily o 45 %. Jde tak o výrazné oživení, zejména po skokovém propadu celého trhu ve druhé polovině roku 2022. Vyšší zájem byl také o úvěry na bydlení. Ceny starších bytů v loňském roce poklesly v průměru o 7 %.**

**Pokles ceny byl mírný a menší, než se očekávalo**

Vývoj cen je třeba hodnotit v kontextu různorodého vývoje v jednotlivých čtvrtletích posledních dvou let, kdy ceny klesaly zejména mezi třetím čtvrtletím 2022 až druhým čtvrtletím 2023 a naopak od třetího čtvrtletí 2023 již stagnovaly nebo mírně rostly. Ceny starších bytů se tak v posledním čtvrtletí 2023 oproti poslednímu čtvrtletí 2022 snížily jen o 4,4 %, v průměru vycházel metr čtvereční na 60 tisíc korun. Cihlové domy si oproti panelovým domům držely výrazně vyšší cenu. Výraznější pokles cen u starších bytů byl v Praze, kde se propad pohyboval okolo 6,8 %, podobné to bylo i u novostaveb v hlavním městě. Naopak na celorepublikové úrovni se ceny novostaveb během roku 2023 snížily pouze o 0,1 %. Za rodinné domy lidé zaplatili o 5,5 % méně, v Praze ale o 0,5 % zdražily.

**Tabulka 1: Ceny nemovitostí na konci roku 2023**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nemovitost | Starší byt (Kč/m2) | | Novostavba (Kč/m2) | | Rodinný dům (mil. Kč) |
| cihla | panel | prvoprodej | přeprodej |
| Průměrná cena | 67 500 | 55 000 | 119 100 | 110 000 | 5,16 |

**Aktivita realitního trhu se navrací k dlouhodobému normálu**

Aktivita trhu v posledním čtvrtletí loňského roku rostla v porovnání se stejným obdobím roku 2022 u novostaveb dvojciferným tempem, u starší bytové zástavby byl zájem nižší, přesto šlo o dvojciferný růst – na celorepublikové úrovni dosáhl 49 % a v hlavním městě 55 %. I prodeje rodinných domů ve čtvrtém čtvrtletí loňského roku výrazně posílily, a to o 45 %.

Loni se v Česku postavilo téměř tisíc nových bytových domů a 22 a půl tisíce rodinných domů. V novostavbách vzniklo necelých 12 a půl tisíce bytů.

*„Trh byl, zejména ve druhé polovině roku 2023, již mnohem aktivnější než v předešlých čtyřech čtvrtletích. A dá se tedy říci, že se postupně blížíme k normálnímu chování mezi nabídkou a poptávkou, které zde bylo před válkou a před přehnaným boomem roku 2021. Současná vysoká čísla meziročního růstu, kdy se např. počet prodejů nových bytů meziročně v Praze více než zdvojnásobil, ale musíme vnímat jako růst ze zcela zamrzlého trhu, na kterém se po dobu jednoho roku téměř nic neobchodovalo. Nyní se totiž meziročně porovnáváme s čtvrtletími, ve kterých se prodalo historicky nejméně bytů za posledních 20 let. Lépe tak situaci vystihuje hodnocení, že jsme se v závěru 2023 dostali na obdobnou aktivitu, jako byla na konci roku 2020*,“říká **Milan Roček, CEO společnosti Dataligence.**

**Oživení realitního trhu podpořil vyšší zájem o hypotéky**

Hypoteční trh dosáhl svého dna ve druhé polovině roku 2022. Jeho postupné ožívání v průběhu následujícího roku napomohlo rozmrznutí realitního trhu. Důvodem vyššího zájmu o hypotéky bylo především snižování úrokových sazeb, které rostly od konce roku 2021 a k jejich postupnému snižování začalo docházet až začátkem loňského roku. Objem poskytnutých hypoték se tak loni dostal na horní hranici odhadů ze začátku roku. To umožnilo i postupný růst prodejů nemovitostí.

*„Postupné zotavování hypotečního trhu v loňském roce bylo zřejmě způsobeno kombinací faktorů, od uvolnění pravidel v oblasti příjmových ukazatelů ze strany ČNB, po mírný pokles cen nemovitostí či mírný pokles hypotečních sazeb. Svou roli sehrála i odložená poptávka z předešlého období. V letošním roce by měl hypoteční trh dále oživovat a za celý rok lze očekávat dvouciferný růst, stále se však patrně nedostane na úrovně předpandemických let,“* říká **Jakub Seidler, hlavní ekonom České bankovní asociace.**

**Rozdíl mezi příjmy domácností a cenami nemovitostí se snížil**

Česko si v rámci mezinárodního srovnání mírně polepšilo, nicméně nerovnováha mezi cenami nemovitostí a příjmy domácností přetrvává. Z pohledu vývoje cen nemovitostí v Evropské unii patří Česko z dlouhodobějšího pohledu mezi země s nejvyšší dynamikou růstu, a to i přes mírné zlevnění v loňském roce. Za posledních 10 let stouply ceny nemovitostí v tuzemsku o 125 %, unijní průměr přitom byl „jen“ 55 %.

I přesto, že jsou nemovitosti v poměru ke mzdám velmi drahé a úrokové sazby vysoké, tak se podíl úvěrů na bydlení s potížemi se splácením pohybuje stále na historicky nejnižších úrovních. Koncem loňského roku byl podíl nevýkonných hypotečních úvěrů 0,61 %, je tedy pod svým dlouhodobým průměrem posledních 20 let (1,8 %).

*„Česká republika patřila v roce 2022 na špičku v mezinárodním srovnání zemí, kde růst cen nemovitostí v posledních letech výrazně předběhl růst příjmů domácností. Z tohoto pohledu přinesl loňský rok mírnou korekci, stále však zůstávají tyto nůžky výrazně rozevřené a ČR se nadále drží v mezinárodním srovnání na předních místech nedostupnosti bydlení,“* doplňuje **Jakub Seidler, hlavní ekonom České bankovní asociace.**

**Do budoucna čekejme stagnaci a mírný růst cen**

Pokud nevstoupí v nejbližších měsících na český rezidenční trh něco výjimečně negativního a nečekaného, tak se zdá, že většina výchozích parametrů, které budou ovlivňovat letos trh s bydlením, bude směřovat k dalšímu oživení trhu. Ustoupení většiny dosavadních negativních vlivů vytvoří na realitním trhu mnohem příznivější prostředí, než bylo v posledních dvou letech.

U novostaveb předpokládáme, že pokud dojde k růstu poptávky, můžeme očekávat omezení marketingových pobídek ze strany developerů, které primárně stály za mírným snížením cen novostaveb v první polovině roku 2023.

U starších bytů pak předpokládáme, že stejně jako se to již stalo v minulosti, tak i nyní můžeme očekávat, že vývoj cen starších bytů bude ovlivněn vývojem cen novostaveb a trendem roku 2024 na trhu starších bytů bude mírný růst cen.