|  |
| --- |
| **Český realitní trh posílil více než o třetinu – ceny nemovitostí stouply o 10,7 %** |

Praha, 26. února 2025 – **Realitní trh v Česku pokračoval i v loňském roce ve výrazném růstu. Prodeje nemovitostí celkově vzrostly o silných 34 % procent. U novostaveb šlo dokonce o 51 procent. Trh tak pokračuje po velmi silném růstu aktivity v roce 2023 v poměrně rychlém návratu do hodnot před krizí. Ceny nemovitostí stouply v celorepublikovém průměru o 10,7 procent. Výrazně posílil taky hypoteční trh, a to o 83 procent. Zájem o úvěry na bydlení tak podpořil vysokou aktivitu na trhu nemovitostí. Vyplývá to ze statistik České bankovní asociace a společnosti Flat Zone. Z regionálního srovnání vyplývá, že horší dostupnost bydlení v ČR není jen otázkou cen nemovitostí, ale i nižšího růstu mezd domácností.**

**Ceny nemovitostí vzrostly, v Praze nejvýrazněji**

Po propadu cen mezi lety 2022 a 2023 došlo v loňském roce k poměrně výraznému růstu cen bytů a domů. **V průměru ceny stouply o 10,7 procent.** U starší bytové zástavby hodnota vzrostla o 10 procent na celorepublikové úrovni, stejné tempo růstu bylo v regionech a v Praze meziročně stoupla o 18 procent. Cihlové domy si drží výrazně vyšší hodnotu za metr čtvereční oproti panelovým domům. Ceny novostaveb rostly pozvolněji – v průměru o 8 %, v hlavním městě o 9 %. Rodinné domy si pak v regionech i na celonárodní úrovni zachovaly téměř stejnou hodnotu, ale v Praze stouply o 15 %.

**Tabulka 1: Ceny nemovitostí na konci roku 2024**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nemovitost | Starší byt (Kč/m2) | | Novostavba (Kč/m2) | | Rodinný dům (mil. Kč) |
| cihla | panel | prvoprodej | přeprodej |
| Průměrná cena | 72 159 | 59 652 | 128 526 | 116 516 | 5,3 |

**Aktivitu realitního trhu táhnou Praha a Středočeský kraj**

Prodeje nemovitostí celkově stouply o výrazných 34 procent a pokračují v návratu do běžných hodnot před skokovým propadem ve druhé polovině roku 2022. Největší prodeje jsou u novostaveb, které meziročně posílily o 51 %. Ke konci roku bylo zároveň v celém Česku k dispozici přes 16 tisíc volných bytů v novostavbách ve výstavbě. Starší bytová zástavba si připsala 24 procent a rodinné domy 37 procent. Největší podíly prodejů probíhají dlouhodobě v Praze a Středočeském kraji. U starších bytů představuje podíl těchto dvou regionů 39 % ze všech transakcí, u nových bytů dokonce 60 % všech prodejů.

„*V průběhu většiny roku 2024 jsme byli svědky pokračování nárůstu aktivity prodejů, a to ve všech segmentech. V případě nových bytů se prodal dokonce druhý nejvyšší počet bytů za posledních 15 let. Nejvíce poptávka dlouhodobě převyšuje nabídku v hlavním městě, Brně a Středočeském kraji. Stále přetrvává stav, kdy v místech s nejvyšší poptávkou je výstavba nových bytů zcela nedostatečná a v těchto lokalitách je nárůst cen nejvyšší. I když dynamika zvyšování cen byla nižší než v letech před poslední krizí v roce 2022, je nárůst cen, zejména u starých panelových bytů neopodstatněně vysoký oproti cenám nových bytů. Ceny táhnou nahoru dlouhodobě Praha, Brno, Středočeský kraj a krajská města. V Praze jsou ceny starších bytů stále 4 x vyšší než např. v Ústeckém nebo Karlovarském kraji*,“ říká **Milan Roček, jednatel společnosti Flat Zone.**

**Oživení hypotečního trhu**

Dle statistiky ČBA Hypomonitoru došlo v roce 2024 k silnému růstu objemu nových hypoték bez refinancování (+83 % meziročně). Tento růst ovšem také odráží dva slabé předchozí roky. Jejich dynamika z posledních měsíců naznačuje možný růst nových hypoték v roce 2025 o 17 procent. To by mírně posílilo úvěrový impuls z hypoték do ekonomiky na přibližně 2,9 % HDP, i když ten by stále zůstal pod průměrem 3,3 % z let 2016–2020. Navzdory oživení objemu nových hypoték zůstal v roce 2024 počet nových hypoték přibližně o čtvrtinu pod úrovní roku 2020. Naopak průměrná výše hypotéky v roce 2024 vzrostla o třetinu oproti roku 2020 a na začátku roku 2024 se vyšplhala na 3,92 mil. Kč. S tím souvisí i pokračující růst měsíčních splátek hypoték navzdory poklesu průměrné hypoteční úrokové sazby na nové hypotéky pod 4,8 % na počátku roku 2025.

**Nevýkonné úvěry**

Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů s problémy se splácením vzrostl v roce 2024 o 3 %, ale zůstává velmi nízký, okolo 0,6 % ve srovnání s dlouhodobým průměrem 1,7 %). V případě širšího agregátu úvěrů na bydlení je poměr nepatrně větší 0,7 % vs. dlouhodobý průměr 2 %. Oba údaje jsou výrazně pod někdejšími maximy okolo 3,3 % z let 2011–2013.

*„Dostupnost bydlení v ČR tak nadále čelí problémům kvůli vysokým cenám nemovitostí, pomalému dokončování nových bytů a rostoucím hypotečním splátkám. K těm bych dále přiřadil nerozvinutý kapitálový trh a pomalý růst potenciálu ekonomiky, což se odráží v nízkém růstu disponibilního příjmu obyvatel – v uplynulém roce nejpomalejším v regionu,“* říká **Jaromír Šindel, hlavní ekonom České bankovní asociace**.

**Dostupnost bydlení v Česku – stále 20 tisíc bytů pod dlouhodobým průměrem**

Navzdory lehce nadprůměrnému zahajování staveb v roce 2024 v České republice a více v Praze a Středočeském kraji zůstává počet dokončených bytů pod dlouhodobým průměrem. To vytváří kumulativní deficit přes dvacet tisíc bytů v porovnání s dlouhodobým průměrem, z toho polovina v případě Prahy a Středočeského kraje.

**Ceny bytů rostou rychleji než příjmy**

Srovnatelné údaje o cenách nemovitostí poukazují na nárůst cen nemovitostí o 124 % ve srovnání s rokem 2015. V rámci regionu byl v letech 2020-2022 nárůst cen druhý nejrychlejší v EU, ale až pátý nejrychlejší v roce 2024. Ovšem ceny nemovitostí opět rostou rychleji než disponibilní příjmy českých domácností, což opět prohlubuje nerovnováhu mezi dostupností bydlení a finančními možnostmi obyvatel. V porovnání s rokem 2015 předběhly ceny nemovitostí příjem obyvatele o 24 %. Dostupná čísla za rok 2024 poukazují o dalším nárůstu tohoto nepoměru o 2,4 % za první tři čtvrtletí. To odráží 3% nárůst disponibilního příjmu na obyvatele, který byl slabší v porovnání s růstem mezd. Růst nájemného v roce 2023 snížil poměr mezi cenami nemovitostí a nájemným. Tento poměr ovšem v rámci regionálního srovnání zůstává druhý nejvyšší za Maďarskem.

**Srovnání dostupnosti bydlení v regionu (ČR vs. ostatní země Visegrádu a EU)**

**1. Růst cen nemovitostí v regionu:**

* Česká republika zaznamenala **druhý nejvyšší růst cen nemovitostí v regionu** mezi roky 2015 – 2024Q3 (+124 %).
* Ve srovnání:
  + **Slovensko**: +84 %
  + **Polsko**: +109 %
  + **Maďarsko**: +209 % (nejvyšší růst v regionu)
  + **EU průměr**: +54 %

**Dopad:** Česká republika patří k zemím, kde ceny nemovitostí rostly výrazně rychleji než v EU, což negativně ovlivňuje dostupnost bydlení.

**2. Poměr cen nemovitostí k příjmům:**

* Nerovnováha mezi růstem cen nemovitostí a příjmů v ČR přetrvává.
* Mezi roky 2015–2024:
  + **Ceny nemovitostí** vzrostly o **123 %**
  + **Příjmy domácností** vzrostly pouze o **83 %**
  + **Ceny vztažené k příjmům** se zvýšily o **24 %**

**Srovnání:** V regionu byl růst cen oproti příjmům mírnější, což znamená menší negativní dopad na dostupnost bydlení.

**3. Výstavba nových bytů:**

* **V ČR je dlouhodobě nedostatek dokončených bytů.**
* Mezi lety 2010–2024 kumulativní deficit v Praze a Středočeském kraji činí:
  + **Zahájené byty**: -15,2 tis. pod dlouhodobým průměrem.
  + **Dokončené byty**: -11,2 tis. pod dlouhodobým průměrem.

|  |  |
| --- | --- |
| **O České bankovní asociaci**  Česká bankovní asociace (ČBA) je dobrovolné sdružení 33 bank, které v ČR působí a reprezentuje tak 99 % trhu. Víc než 30 let podporuje nejen rozvoj bankovního sektoru, ale i celé ekonomiky a všeobecné finanční gramotnosti. ČBA je členem Evropské bankovní federace (EBF).  Více informací na www.cbaonline.cz. | **Dotazy posílejte na**  **radek.salsa@cbaonline.cz** |