**Ceny bytů na Slovensku letěly vzhůru, obdobný efekt opatření centrální banky lze čekat i u nás**

27. 8. 2018 Praha – Růst cen bytů na Slovensku zrychlil v letošním 2. čtvrtletí tempo a průměrná cena za metr čtvereční bytu vzrostla na 1 720 eur (cca 44 300 korun dle aktuálního kurzu). Meziročně jde o nárůst o 8,2 %, v 1. čtvrtletí letošního roku přitom činil meziroční růst cen 6,8 % a ve 4. čtvrtletí loňského roku 6,6 %. Údaje vyplývají z aktuálních dat Národní banky Slovenska (NBS).

Důvod zvýšení tempa růstu je jasný: Zvedla se poptávka po bytech, neboť lidé chtěli stihnout ještě nákup před zpřísněním pravidel pro poskytování hypoték ze strany NBS, které vstupovalo v platnost od 1. července. Tomu ostatně odpovídá i masivní nárůst úvěrů na bydlení, které slovenské banky poskytly za letošní červen. Podle údajů Fincentrum.sk poskytly slovenské finanční ústavy v červnu 2018 úvěry na bydlení v hodnotě 1,085 miliardy eur, zatímco v květnu to bylo 820 milionů a v dubnu 656 milionů eur.

Protože podobná omezení pro poskytování hypoték začnou podle doporučení České národní banky (ČNB) platit od 1. října i u nás, dá se zde očekávat podobný vývoj, kdy v září, posledním měsíci platnosti původních podmínek, nejspíš dojde k výraznějšímu nárůstu poskytnutých hypotečních úvěrů. S tím by se mohlo zrychlit zdražování bytů, kterých je na trhu stále omezené množství.

Ceny nemovitostí u nás však nezlevní ani po 1. říjnu, maximálně se sníží tempo cenového růstu. Ostatně i sama ČNB již prostřednictvím svého guvernéra přiznala, že centrální banka na ceny nemovitostí prakticky nemá vliv a problém vysokých cen a jejich růstu, zejména v Praze, je důsledkem nefunkční nabídky. I když se tedy po 1. říjnu poptávka po bytech sníží, zůstane zde stále velmi omezená a jen velmi pomalu se doplňující nabídka.

Růst cen může zastavit jen posílení nabídky urychlenou výstavbou nových bytů, nejlépe v několika velkých konkurenčních projektech v okrajovější části Prahy. Od politiků slyšíme v rámci předvolebního boje před komunálními volbami různé nápady a sliby, jak zlepší bytovou situaci. Recept je přitom relativně velmi jednoduchý: Zásadně zjednodušit stavební povolovací procesy a zároveň donutit úřady dodržovat závazné lhůty pro rozhodování. Jen tak získání potřebných povolení přestane být maraton na několik let s nejistým výsledkem, zamrzlý trh s byty se rozhýbe a růst cen bytů se zastaví přirozenou cestou.

**RNDr. Evžen Korec, CSc.**

Generální ředitel a předseda představenstva

**EKOSPOL a. s.**

Zdroj: Národní banka Slovenska