**Růst cen nemovitostí zpomalil, obrácení trendu ale nelze čekat**

16. 8. 2019, Praha – Další dlouhodobý ukazatel naznačuje, že razantní růst cen nemovitostí v minulých pár letech je u konce. Podle HB Indexu sledujícího ceny nemovitostí byl růst cen bytů v letošním druhém čtvrtletí nejpomalejší za poslední čtyři roky. Potvrzují se tak i statistiky Ekospolu, podle kterých vzrostla cena nových bytů dostupných na pražském trhu meziročně jen o 5,3 procenta, což představuje nejpomalejší nárůst od konce roku 2017. Mezičtvrtletně zdražily dostupné nové byty v Praze dokonce jen o 0,6 procenta.

Razantní růst cen nových bytů a domů z minulých let je tak definitivně u konce. Opakované restrikce České národní banky (ČNB) významně omezily počet zájemců o nové bydlení. Na hypotéky nyní kvůli ČNB nedosáhne až pětina původních žadatelů, mezi klienty developerských společností přitom lidé s hypotékou tvořili až polovinu. Zcela logicky tak poptávka o něco klesla.

Že by to však vedlo k obrácení dlouhodobého trendu a nemovitosti začaly zlevňovat, se čekat nedá. Proti tomu stojí stále několik významných překážek. Tou hlavní je nedostatečná nabídka způsobená zaseknutým povolovacím procesem. Jen v hlavním městě čekají na povolení stovky projektů s desítkami tisíc nových bytů. Problém hlavně velkých měst v čele s Prahou pak jsou také zastaralé územní plány, které neumožňují dostatečnou novou výstavbu. Pokud k tomu přidáme pokračující nesmyslný boj některých lokálních politiků vůči jakékoliv nové výstavbě, máme mozaiku důvodů, proč se byty nestaví a rostou tak jejich ceny, takřka kompletní. Tím posledním pak je obrovský nárůst cen stavebních prací a materiálu způsobený hlavně tím, že stavební firmy bojují s extrémním nedostatkem pracovních sil.

Na pokles cen bytů a domů v nejbližší době bych proto nesázel. Realističtější je další mírný nárůst v jednotkách procent. Stagnaci by mohlo způsobit jen zařazení několika větších projektů se stovkami bytů, jejichž cena by byla pod průměrem trhu. To by ale musely stavební úřady a odvolací orgány fungovat výrazně rychleji.

**RNDr. Evžen Korec, CSc.**

Generální ředitel a předseda představenstva

**EKOSPOL a. s.**