

8. 3. 2024

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Dojde k oživení realitního trhu?

Začátek roku 2023 se nesl ve znamení pokračující stagnace nemovitostního trhu. Útlum se však pozvolna zmírňoval. Koncem loňského roku už se dalo hovořit o lehkém oživení trhu s nemovitostmi. Prodávající loni čekali na růst poptávky ze strany kupujících, ti však hlavně začátkem roku vyčkávali na výrazný pokles cen a zlepšení makroekonomických parametrů. Rok ovlivňovala vysoká míra inflace, s níž souvisely vysoké úrokové míry a současně vysoké ceny stavebních prací a energií.

Na základě dat společnosti Dataligence s.r.o. došlo v roce 2023 celkem k téměř 60 000 transakcím, jejichž předmětem byl byt či dům. Nejsilnějším měsícem loňského roku byl říjen s necelými 6 000 transakcemi, naopak nejslabší byl únor s počtem transakcí lehce nad 3 500. Příznivým faktem je, že při porovnání prvního a posledního kvartálu uplynulého roku je zřejmý pozitivní vývoj realitního trhu. V posledních třech měsících roku 2023 se uskutečnilo o téměř 5 tisíc prodejů více než v prvním čtvrtletí téhož roku.

## Přehled transakcí dle typu nemovitosti

Když se podíváme na rozložení charakteru nákupu, pak 30 % všech transakcí představoval nákup rodinných domů, dále cca 26 % za prodej panelových bytů, 24 % představovaly transakce novostaveb a z cca 20 % šlo o transakce bytů v cihlových domech. Byty se tradičně v roce 2023 nejvíce prodávaly v hlavním městě (11 629), nejvíce rodinných domů se pak prodalo ve Středočeském kraji (3 672). Naopak Praha je z hlediska prodeje rodinných domů druhým nejslabším regionem po Karlovarském kraji.

Z hlediska realizovaných cen podle analýzy společnosti Dataligence s.r.o. vyplývá, že průměrné transakční ceny bytů mezi lednem a prosincem roku 2023 nepatrně rostly. Ačkoliv v případě panelových bytů došlo celorepublikově k poklesu o cca 4,5 %, byty v cihlových domech (nárůst cca 6 %) a v novostavbách (nárůst ceny o cca 1,5 %) celý segment pozitivně ovlivňovaly. V segmentu rodinných domů byl zaznamenán pokles prodejní ceny na celorepublikovém průměru o cca 10 %. Tento segment je však nutné vnímat v širších souvislostech. V celé republice se realizovaná cena rodinného domu pohybovala nejčastěji kolem 3,5 - 6mil Kč, v hlavním městě pak na cenové úrovni více než 3x dražší, s čímž souvisí také nízká prodejní aktivita.

Pomyslným vítězem na realitním trhu byly stavební pozemky, které dle dat Hypoteční banky vykazovaly ve všech dostupných kvartálech roku 2023 růst a meziročně jejich ceny vzrostly o téměř 12 %.

Proměnlivý vývoj na realitním trhu v roce 2023 ovlivňoval také ocenění nemovitostí. Při ocenění nemovitých věcí bylo loni stěžejní rozevírání nůžek mezi nabídkovými a skutečně realizovanými cenami. To mělo za důsledek komplikace ve stanovení ceny obvyklé k datu vypracování ocenění. Jelikož cena obvyklá vychází z uskutečněných transakcí a vývoj kupních cen lze získat s mírným zpožděním, časový aspekt způsobil odlišnost kupních cen s aktuální situací na realitním trhu. Bez znalosti souvislostí a nemovitostního trhu tak mohlo docházet ke zkreslení výsledků.

## Obnova nemovitostního trhu 2024

Lehké oživení, navazující na kolísavé tendence trhu, nastalo koncem roku 2023 a lze jej očekávat

i v roce 2024. Je možné predikovat, že inflace a s tím spojená výše úrokových měr bude i nadále klesat. Realitní trh má tedy v letošním roce opět šanci dostat nový náboj.

### **Snížení sazeb DPH u nových bytů**

Ke zvýšení pružnosti realitního trhu, zejména u bytového segmentu, může celorepublikově pomoci také snížení sazeb DPH u nových bytových jednotek do 120 m<sup>2</sup>, kdy z původních 15 % se od 1. 1. 2024 odvádí 12 %. I přesto, že se tímto krokem očekává zlepšení, nedá se na to úplně spoléhat. Například v Praze u průměrného bytu velikosti 3kk bude cenový rozdíl oscilovat pouze kolem 300 000 Kč, což nebude mít zásadní vliv na rozhodnutí, zda si člověk může či nemůže takový byt dovolit, a to i v návaznosti na zlepšující se situaci na hypotečním trhu.

### **Změny ve stavebním zákoně**

Letošním stěžejním bodem a diskutovaným tématem na realitním trhu by měl být nový stavební zákon s účinností od 1. 7. 2024. Veškerá pozornost by se tak měla upínat ke zrychlení povolovacích procesů a výraznější výstavbě, jelikož strana nabídky může signifikantně ovlivňovat cenu. Čím více se bude stavět, tím větší bude nabídka a trh se bude nadále vyvíjet příznivě. Stavební zákon je však opředen řadou nejistot a nervozity. Nelze tedy dopředu predikovat, jak a jestli vůbec bude fungovat a zda nezpůsobí na trhu spíše více komplikací. Přitom především podpora developmentu by na trh přinesla čerstvý vítr a dotvořila celkovou mozaiku pro zlepšení situace na trhu.

Z uvedených důvodů je proto zásadní nahlížet na trh komplexněji. Nabídková strana může ovlivnit trh více než lehké snižování míry inflace. To je sice schopné podpořit poptávku, nabídka ale díky tomu nevzroste.



**Ing. Lenka Novák, MBA**

Head of Real Estate Valuation



[Equity Solutions Appraisals s.r.o. - znalecká kancelář](#)

Ovocný trh 573/12  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 314 447  
e-mail: [info@eqsa.cz](mailto:info@eqsa.cz)

## Další články:

- [Nařízení prodeje jednotky jako ultima ratio ochrany práv ostatních vlastníků?](#)
- [Metropolitní plán schválen. Je Váš projekt v bezpečí?](#)
- [Posouzení shody dle AI Act - zkušenosti z praxe](#)
- [Začínají soudy zohledňovat náklady podnikatelů při plnění právních povinností v oblasti e-commerce?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 35: Ručení za dluhy z podnikání u OSVČ a s.r.o.](#)
- [Holdingové struktury a odpovědnost mateřské společnosti](#)
- [Pokuta 32 mil. EUR pro Dacia/Renault - evropské soutěžní úřady tvrdě došlapují na no-poaching. Měla by Vaše společnost být na pozoru?](#)
- [Právo společníka na informace v s. r. o.: silný nástroj kontroly, ale ne bez hranic](#)
- [Kupní smlouva k nemovité věci bez určení kupní ceny: Nejvyšší soud koriguje katastrální praxi](#)
- [Společnost s podíly 50:50 - právní rizika patových situací a jejich smluvní řešení](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 34: Jednání za společnost - prokura](#)