**Realitní trh v České republice -
stav ke konci roku 2020**

Na jaře 2020 se spekulovalo o tom, co tzv. koronavirová situace způsobí na realitním trhu. Co to udělá s cenami nemovitostí? Dnes už je jasné, že v podstatě vůbec nic. Vzrůstající trend pokračuje.

Ceny bytů meziročně vzrostly o celých 11,5 %.

Průměrná cena bytů v září 3,7 milionů.

Nejdražší Praha téměř 6,5 milionu korun.

****Nejlevněji v Ústeckém kraji, průměrná cena bytu 1,22 milionu.

# Růsty cen patří k nevyšším v EU

****

Zdroj iDnes, Eurostat

# Vývoj cen z pohledu ekonomiky

Mezinárodní měnový fond odhaduje, že výkon české ekonomiky klesne v letošním roce o přibližně 7 %. A to je poměrně špatná zpráva. Otázkou je, zda se tento nepříznivý ekonomický trend projeví na cenách nemovitostí. Bez ohledu na stav české ekonomiky je prostě nedostatek bytů a velká poptávka po bydlení.

I „odborníci“ se pletou.

****Například ekonom a člen NERV (Národní ekonomická rada vlády) Lukáš Kovanda v září 2020 v televizi prohlásil, že lidé nemají kupovat nemovitosti a počkat na závěr roku 2020, kdy dojde k poklesu cen. Na to realitní expert Tomáš Kučera reagoval, že pan Kovanda možná rozumí ekonomice, ale vůbec ne realitám a že to, co pronesl, je doslova holý nesmysl. Takhle rychle ke snížení cen rozhodně nedojde. Nyní v listopadu 2020 neustále se zvyšujícími ceny prokázaly, že nelze věřit ani ekonomům „odborníkům“, kteří pracují pro vládu ČR.

# Úrokové sazby na minimech, ale…

* Průměrná úroková sazba v září 2020 opět poklesla, a to na 2,07 procenta ze srpnových 2,11 procenta.
* Banky v září poskytly 7 872 hypoték v celkovém objemu 22,052 miliard korun.
* Větší objem poskytnutých hypoték sjednaly banky pouze v červnu 2016 (23,776 miliardy Kč), listopadu 2016 (29,683 miliardy), červnu 2017 (22,2 miliardy) a říjnu 2018 (24,3 miliardy).
* Průměrná výše úvěru 2,801 milionu korun. Za posledních dvanáct měsíců vzrostla o téměř 450 tisíc korun.
* Z trhu a odborníků slyšíme, že někteří lidé nedosáhnou na hypotéky, kvůli oboru, ve kterém pracují.

****Zdroj iDnes

**Horší krize než v roce 2008?**

Připomeňme si krizi v roce 2008. Proč? Mnozí experti, odborníci i ekonomové z celého světa se shodují, že dopad pandemie koronaviru bude horší, než právě v roce 2008.
Tehdy se ceny propadly významně.
Jak naznačuje graf Českého statistického ú****řadu:

# Nových bytů je stále málo

Podle informací ČSÚ vzrostla v ČR stavební produkce v roce 2019 meziročně o 2,6 %, což je mírně nad průměrem EU jako celku.

Celkem bylo v Česku dokončeno 36 419 bytů. To je stále málo.

V roce 1975 to bylo rekordních té****měř 100 000 bytů.

**Staví se, staví. Víc, ale málo.**

Nejvíce se staví tradičně ve Středních Čechách.

Jen pro zajímavost: Průměrná obytná plocha bytů v rodinném domě se pohybuje mírně nad 90 m2.

Nejčastější dispozicí je 4+1.

****Průměrná dispozice bytu v bytovém domě je 2+1 a podlahová plocha se pohybuje kolem 50 m2.

**Průměrné ceny bytů**

# Jak šel čas a ceny

****

# Výhled

* Ke konci října skončilo splátkové moratorium.
* Uvidíme, kolik lidí dokáže splácet a kolik nebude schopno splácet.
* Zároveň máme druhou vlnu koronaviru a omezení.
* Stát neposkytuje takové záchranné balíčky jako v březnu 2020.
* To vše může vést ke zvýšení úrokových sazeb – **dražší hypotéky pro kupující**.
* Nezájem či nedostatek možností ze strany kupujících může v delším horizontu vést ke stagnaci a následně poklesu cen nemovitostí – **méně peněz pro prodávající**.
* ****Využijte tyto argumenty při náborech i na prohlídkách.

# Jak zjistit stav trhu v lokalitě

* Otevřete TopReality.sk, Sreality.cz
* Vyfiltrujte stejný typ nemovitosti v lokalitě
* Seřaďte je od nejdražší
* Odstraňte očividně předražené nemovitosti
* Seřaďte je od nejlevnější
* Odstraňte podezřele nejlevnější
* Lehce zjistíte, jak se pohybují ceny nemovitosti od-do

**Aktuálně**: nemusíte snižovat ceny o 10 - 15 %, protože teď v době růstu se prodá většinou za nabízenou cenu****