# Vývoj na trhu s nemovitostmi: byty se zmenšují, zato ceny rostou

**Praha 22. února 2024 – Český trh s nemovitostmi se v posledních deseti letech dostal do hledáčku domácích i zahraničních investorů. Jeho dynamický a proměnlivý vývoj je výsledkem působení řady faktorů, které ovlivňují nejen ceny, ale také dostupnost nemovitostí. Hlavními faktory, jež mají na vývoj cen největší dopad, jsou ekonomický růst, výše úrokových sazeb u hypoték, poptávka a nabídka, demografické změny a regulační opatření.**

*„V období mezi lety 2013 a 2022 Česká republika zaznamenala značný růst cen nemovitostí. Jejich ceny vyrostly o více než 120 procent. Tento fenomén je přisuzován zejména rostoucí ekonomice a nízkým úrokovým sazbám, které vedly k vysoké poptávce na trhu,“* vysvětluje Michal Naď, ředitel realitní platformy reCloud společnosti FinGO.

Rok 2022 však přinesl zásadní obrat: *„Došlo k nejvýraznějšímu poklesu cen za poslední dekádu, což bylo způsobeno především snížením poptávky v důsledku vysokých hypotečních sazeb. Během roku 2023 se pak trh s nemovitostmi do určité míry stabilizoval,“* pokračuje Michal Naď.

Analýza dat z Valuo.cz ukazuje, že propad inzerovaných cen o více než 10 procent zaznamenalo 21 měst ze 76 zkoumaných. Celorepublikový průměr poklesu cen nemovitostí činil 6,64 procent. Nejvíce zlevňujícím městem bylo Blansko, kde došlo k poklesu nabídkových cen o 22 procent. Například 75metrový byt, který byl v roce 2022 nabízen za 5 723 700 Kč, by v současnosti bylo možné pořídit za 4 403 625 Kč.

Zajímavým trendem na trhu nemovitostí je rovněž zmenšování nabízených bytů: „*Průměrná velikost pražských garsonek nabídnutých v loňském roce do prodeje činila 33,8 metrů čtverečních. To je o 5,6 metru méně než u jednopokojových bytů nabízených od roku 2009,“* uvádí Michal Naď.

Trend miniaturizace se však projevuje i u větších bytů. Hlavním důvodem je snaha snížit jejich výslednou cenu bez ohledu na jejich finální velikost a učinit je tak dostupnějšími pro širší skupinu zájemců. *„Strategie zmenšování bytů však často vede ke zvýšení ceny za metr čtvereční, a tím může být vnímání stabilizace cen nemovitostí částečně zkresleno,“* uzavírá Michal Naď.*O společnosti FinGO:*

*Digitální finančně-poradenská společnost FinGO.cz začala v České republice působit v roce 2021 s cílem přinést makléřům i klientům pohodlí, férovost a díky digitálním technologiím také příležitost, jak oslovit nové klienty. V současnosti má společnost přes 580 vázaných zástupců, kteří působí po celé České republice. V roce 2022 patřila k nejrychleji rostoucím makléřským společnostem, přičemž v oblasti úvěrů rostla nejrychleji ze všech. Významný podíl produkce FinGO.cz pochází z online příležitostí, které společnost sama vytváří pro své vázané zástupce.*

*Společnost FinGO je součástí lokální investiční skupiny InTeFi Capital podnikatele a investora Lukáše Nováka. Skupina vlastní a řídí české a slovenské společnosti z oblastí informačních technologií, financí, a real estate developmentu. Podíl vlastní například v technologické skupině BiQ Group, která vytváří komplexní a udržitelné IT projekty s budoucností. Společnost FinGO.sk byla založena před pěti lety a stala se jednou z nejrychleji rostoucích společností ve svém oboru na Slovensku. Více než 1100 odborníků působí ve všech 79 okresech Slovenska a stará se o téměř 110 000 spokojených klientů.*