

Sice pomaleji, ale růst cen bytů dál pokračuje.

7.10.2024 - | Deloitte Advisory

Během druhého čtvrtletí letošního roku došlo na českém nemovitostním trhu k dalšímu růstu cen prodaných bytů. Po období poklesu tak třetí kvartál v řadě průměrná cena rostla, konkrétně o 2,4 % na 101 700 Kč za metr čtvereční, oproti 4 % a 99 300 Kč za metr v prvním letošním čtvrtletí. Vyplývá to z nejnovějších dat žebříčku Deloitte Real Index, který pravidelně vydává poradensko-technologická společnost Deloitte.

Ceny bytů rostly ve 12 ze 14 krajů. Nejvyšší růst napříč zemí byl zaznamenán v Plzeňském kraji (+12,8 %), Pardubickém (+12,7 %), Olomouckém (+9,6 %), Vysočině (+9,2 %) a Moravskoslezském kraji (6,7 %). K poklesu došlo jen ve dvou krajích, konkrétně v Jihočeském kraji (-0,1 %) a Karlovarském (-4,4 %).

“Druhý kvartál letošního roku přinesl pokračující růst cen bytů napříč Českem. Po roce, kdy ceny bytů v Česku stagnovaly či spíše klesaly, došlo už potřetí v řadě k jejich růstu. Navíc poprvé v historii průměrná transakční cena v ČR překročila 100 000 Kč za metr čtvereční, a to zejména vlivem dominantních rezidenčních trhů Prahy a Brna. Aktuální situace tak definitivně potvrzuje, že trend růstu, který započal snižováním úrokových sazeb, odezněním vysoké inflace i poklesem cen energií, pokračuje a pokračovat bude. Dochází totiž ke zvyšování poptávky, což se vždy projevuje rostoucími cenami bytů,” vysvětluje expert na nemovitostní trh z poradenské a technologické společnosti Deloitte Petr Hána.

Nejdražší byty jsou i nadále v Praze, kde byl rovněž zaznamenán růst (o 5,7 % na 132 000 Kč za metr čtvereční), Jihomoravském kraji (nárůst o 2,5 % na 104 500 Kč za metr čtvereční) a Středočeském kraji (+5,1 % na 34 900 Kč za metr). Naopak nejnižší ceny bytů jsou nadále v Ústeckém kraji (+4,2 % na 34 900 Kč za metr čtvereční), Karlovarském (-4,4 % na 44 300 Kč za metr čtvereční) a Moravskoslezském (+6,7 % na 47 700 Kč za metr).

“Během letošního jara se v celém Česku prodalo dohromady 7 182 bytů. Nejvíce, a to 3 208, jich bylo v novostavbách, dále bylo 2 226 bytů v panelových domech a 1 748 jednotek v cihlových domech,” doplňuje strukturu jednotlivých segmentů expert Deloitte Petr Hána.

V Praze během daného období vzrostla průměrná cena bytů o zmíněných 5,7 % na 132 000 Kč za metr čtvereční v porovnání s 2,6 % a 124 900 Kč za metr v prvním letošním kvartále. K nárůstu cen došlo ve většině městských částí, ten nejrychlejší byl zaznamenán na Praze 7 (+14,0 % na 146 400 Kč za metr čtvereční), Praze 2 (+9,9 % na 161 900 Kč), Praze 8 (+9,6 % na 138 400 Kč), Praze 9 (+5,5 % na 118 900 Kč) a Praze 3 (+5,4 % na 139 600 Kč). Naopak k poklesu cen došlo ve dvou městských částech, výrazně na Praze 1 (-12,0 % na 172 700 Kč) a mírně na Praze 4 (-0,4 % na 118 600 Kč). V rámci Prahy 1 nebyl v letošním druhém čtvrtletí zaznamenán ani jeden “prvoprodej” v segmentu novostaveb.

Nejdražší nemovitosti jsou v hlavním městě na Praze 1 (172 700 Kč za metr čtvereční), Praze 2 (161 900 Kč za metr) a na Praze 7 (146 400 Kč za metr). Naopak nejlevnější byty jsou v metropoli na Praze 4 (118 600 Kč za metr čtvereční), Praze 9 (118 900 Kč za metr) a Praze 10 (120 000 Kč za metr).

“Situaci na českém realitním trhu výrazně ovlivňuje vážnoucí výstavba nových bytů, kterou bych se nebál označit za chronickou. Každoročně se po celé naší zemi postaví o tisíce bytů méně, než by bylo potřeba. Momentálně to však nevypadá, že by se mohl vývoj ubírat lepším směrem. Jsem tudíž přesvědčen, že v příštích měsících a nejbližších letech pojede tuzemský nemovitostní trh ve stejných kolejích jako doposud,” dodává Hána z Deloitte.

Deloitte Real Index od roku 2015 přináší data o tom, jak se vyvíjí skutečné ceny bytů v Praze a krajských městech Česka. Data sbírá pouze z uskutečněných prodejů bytů, které byly zapsány v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv. Výsledky srovnává s předchozím čtvrtletím a ceny porovnává i v jednotlivých segmentech jako je nový development, cihlové a panelové domy.

<https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/press/articles/sice-pomaleji-ale-rust-cen-bytu-dal-pokracuje.html>