

Přichází obrat. Ve většině krajů začaly opět růst ceny bytů, nejvíce v Královéhradeckém

11.3.2024 - | Deloitte Advisory

2024 - Během posledního čtvrtletí loňského roku byl na českém nemovitostním trhu nově zaznamenán růst cen prodaných bytů.

Poprvé tak po roce poklesu došlo k růstu průměrné ceny, dokonce o 6,9 % na aktuálních 95 500 Kč za metr čtvereční. Vyplývá to z nejnovějších dat žebříčku Deloitte Real Index, který pravidelně vydává poradensko-technologická společnost Deloitte.

Nejvyšší růst napříč zemí byl zaznamenán v Královéhradeckém kraji (+16,4 %), Plzeňském (+8,0 %), Ústeckém (+7,8 %) a Karlovarském kraji (+7,2 %). V pěti krajích přesto došlo k propadu průměrné ceny. Konkrétně šlo o Liberecký (-11,6 %), Vysočinu (-6,9 %), Jihočeský (-5,5 %), Zlínský (-5,4 %) a mírný pokles zaznamenal rovněž kraj Moravskoslezský (-1,8 %).

“Čtvrtý kvartál loňského roku byl ve znamení obratu. Po čtyřech čtvrtletí, kdy ceny bytů v Česku padaly, došlo k růstu cen. Aktuální situace tak ukazuje, že trend poklesu, který před více než rokem odstartovala vysoká inflace i růst cen energií, zvyšování úrokových sazeb i cen stavebních prací, je u konce. V důsledku postupného odeznívání těchto faktorů, tak koncem loňského roku došlo k opětovnému obnovení a zvýšení poptávky, což se projevilo i na cenách bytů,” vysvětluje expert na nemovitostní trh z poradenské a technologické společnosti Deloitte Petr Hána a dodává: *“Vývoj cen a rezidenční trh ve čtvrtém kvartálu ovlivnila i skutečnost, že do katastru byly zapsány transakce nových bytů zakoupených v době největšího „covidového“ boomu nákupu nemovitostí. V té době byla vysoká poptávka, nízká nabídka a nabídkové ceny bytů v novostavbách rychle rostly. Tyto byty se nyní dokončují a postupně se dostávají kupujícím.”*

Nejdražší byty jsou i nadále v Praze, kde byl rovněž zaznamenán růst (o 6,5 % na 121 700 Kč za metr čtvereční), Jihomoravském kraji, kde průměrná cena metru čtverečního dokonce poprvé prolomila statistickou hranici (nárůst o 5,3 % na 101 800 Kč za metr čtvereční) a Středočeském kraji (+3,5 % na 79 300 Kč za metr). Naopak nejnižší ceny bytů jsou nadále v Ústeckém kraji (+7,8 % na 35 200 Kč za metr čtvereční), Moravskoslezském (-1,8 % na 42 900 Kč za metr) a Karlovarském kraji (+7,2 % na 45 500 Kč za metr čtvereční).

“Celkově se ve sledovaném období prodalo 6 825 bytů. 3 203 z nich bylo v novostavbách, z čehož šlo v 2 107 případech o prvoprodeje, následováno dvěma tisíci prodanými byty v panelových domech a 1 580 jednotek v cihlových objektech,” doplňuje strukturu jednotlivých segmentů expert Deloitte Petr Hána.

V Praze během daného období vzrostla průměrná cena bytů o 6,5 % na 121 700 Kč za metr čtvereční. Na území metropole zaznamenala růst většina městských částí, v čele Prahou 1 (+15,5 % na 195 000 Kč za metr čtvereční), Prahou 4 (+12,2 % na 107 300 Kč za metr) a Prahou 6 (+10,9 % na 123 900 Kč za metr). Pokles nebo stagnaci zaznamenala jen Praha 8 (-3,0 % na 121 500 Kč za metr čtvereční), Praha 9 (-0,1 % na 108 200 Kč za metr) a Praha 2 (0,0 %, 142 800 za metr). Nejdražší nemovitosti jsou na Praze 1 (195 000 Kč za metr čtvereční), Praze 2 (142 800 Kč za metr) a na Praze 3 (130 500 Kč za metr). Naopak nejlevnější byty jsou v metropoli na Praze 4 (107 300 Kč za metr čtvereční), Praze 9 (108 200 Kč za metr čtvereční) a Praze 10 (111 000 Kč za metr).

“Ve čtvrtém kvartálu loňského roku došlo v důsledku zpráv o zkročení inflace i začátku klesání základní úrokové sazby k rozpohybování nemovitostního trhu. Řada zájemců, kteří již několik měsíců za sebou vyčkávali na lepší podmínky, se rozhodla pro koupi nemovitosti. V souvislosti s dalším snižováním úrokových sazeb v prvním čtvrtletí letošního roku očekávám, že vývoj na realitním trhu bude pokračovat v duchu vyšší poptávky,” dodává Hana 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/prichazi-obrat-ve-vetsine-kraju-zacaly-opet-rust-ceny-bytu-nejvice-v-kralovehradeckem.html>