

Průměrná cena bytů za metr dál rostla o necelých 6 %, přestože ve většině krajů byty zlevňovaly. Nejdražší jsou i nadále v Praze

19.2.2025 - | Deloitte Advisory

Trend růstu cen za metr čtvereční pokračoval i v posledním čtvrtletí loňského roku.

Průměrná cena vzrostla konkrétně o 5,8 % na 110 100 Kč za metr čtvereční, oproti 2,3 % a 104 100 za metr ve třetím čtvrtletí loňského roku. Naopak ceny prodaných nemovitostí ve většině českých krajů v pozorovaném období klesaly. Vyplývá to z dat žebříčku Deloitte Real Index, který pravidelně vydává největší poradensko-technologická společnost Deloitte.

Ceny prodaných bytů rostly oproti třetímu kvartálu jen v pěti ze čtrnácti krajů. Nejvyšší růst napříč Českem byl zaznamenán v Královéhradeckém (+14,7 %), Karlovarském kraji (+7,3 procent) a na Vysočině (+7 %). Naopak k poklesu došlo v devíti krajích. Nejvíce klesly ceny v Jihočeském (-8,2 %), Plzeňském (-6 %) a Zlínském kraji (- 4,5 %).

„Trh a zejména poptávku ve čtvrtém kvartálu ovlivňovaly mírný růst ekonomiky, investiční zájem o nemovitosti, omezená nabídka a stále poměrně vysoké úrokové sazby hypoték, které limitovaly dostupnost financování bydlení. Přestože základní úroková sazba klesala, na výši úrokových sazeb hypotečních úvěrů se to neprojevovalo tak rychle, jak se očekávalo. Banky reagovaly pomaleji,“ říká ředitel nemovitostního a stavebního oddělení z poradensko-technologické společnosti Deloitte Petr Hána.

Nejdražší byty byly i nadále v Praze (139 900 Kč za metr čtvereční, růst o 1,4 %), Jihomoravském (108 000 Kč za metr čtvereční, pokles o 3,2 %) a Středočeském kraji (89 800 za metr čtvereční, růst o 1,9 %). Naopak nejnižší ceny zůstaly nadále v Ústeckém kraji (38 500 Kč za metr čtvereční, pokles o 0,5 %), Karlovarském (51 000 Kč za metr čtvereční, nárůst o 7,3 %) a Moravskoslezském (52 200 za metr čtvereční, pokles o 0,7 %).

„Během loňského čtvrtého kvartálu se v Praze, krajských městech a části Středočeského kraje prodalo dohromady kolem 4 800 bytů, což je zhruba o necelých 900 více než ve třetím čtvrtletí. Nejvíce, konkrétně 2 263, jich bylo v novostavbách - z čehož bylo 1 582 prvoprodejů, dále šlo o 1 178 bytů v cihlových domech a 1 385 jednotek v panelových objektech. Více než polovina bytů se prodala v Praze. Následovalo Brno, Plzeň, Ostrava a Olomouc,“ doplňuje strukturu jednotlivých segmentů nemovitostní expert Deloitte Petr Hána.

V Praze vzrostla během daného období průměrná cena bytu o zmíněných 1,5 procent na 139 900 Kč za metr čtvereční ve srovnání s 4,5 % a 137 900 za metr v předchozím období. K růstu cen došlo ve většině městských částí, ten největší byl zaznamenán na Praze 2 (+11,6 % na 177 000 Kč za metr čtvereční), Praze 8 (+7,6 % na 134 400 Kč) a Praze 7 (+7,2 % na 164 500 Kč). Naopak k poklesu cen došlo jen ve třech městských částech, na Praze 6 (-9,6 % na 144 300 Kč), Praze 9 (-4,3 % na 122 200 Kč) a Praze 1 (-4,2 % na 194 400 Kč).

„V roce 2024 se v Praze, krajských městech ČR a vybraných lokalitách Středočeského kraje prodalo více než 22 tisíc bytů za 137,7 mld. Kč. Ve srovnání s rokem 2023 jde o 2 tisíce bytů méně, ale objem trhu meziročně vzrostl o více než 3 miliardy korun. V meziročním porovnání rostly ceny nejvíce v

Ostravě, Plzni a Zlíně. Pardubice byly jediným městem, kde cenová hladina meziročně poklesla, a to o 1 %. V Českých Budějovicích zase trh v loňském roce stagnoval. Pokud porovnáme data za celý rok 2024, vidíme na trhu zlepšený sentiment veřejnosti směrem k nákupu nemovitostí a projevila se také odložená poptávka z roku 2023. A co můžeme čekat do budoucna? Mimo jiné další růst cen nemovitostí a zájem o byty jako investice,” dodává na závěr Petr Hána.

<https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/press/articles/prumerna-cen-bytu-za-metr-dal-rostla-o-necelych-6-procent-prestoze-ve-vetsine-kraju-byty-zlevnovaly.html>