

# Rezidenční trh: vývoj cen v krajích



Author: SF / pb | Published: 20.10.2008

Rezidenční trh má samozřejmě řadu speciálních „komodit“, jejichž ceny se vyplatí sledovat. Tak například v útlumu, ne-li v propadu jsou ceny bytů na panelových sídlištích, které jsou v podstatě už tradičně málo populární, přestože v nich žije značná část české a moravské populace. Zanedbatelné nárůsty cen zaznamenaly také velké byty, jejichž cena se navýšila zhruba o dvě procenta. Nijak významná není poptávka ani v případě předražených novostaveb s nevyhovujícím poměrem ceny a kvality nemovitosti, v neatraktivní lokalitě či architektonicky připomínajících panelákové sídliště. Přitom se ceny všech rezidenčních nemovitostí - přes některé obecné, respektive celorepublikové tendence - vyvíjejí různě, a to v závislosti na lokalitě, jak ukazuje následující „krajský“ přehled.

## BRNĚNSKO

Až o 25 % stouply v průměru ceny bytů v moravské metropoli. Celý Jihomoravský kraj přitom poskočil o méně než polovinu - i tak o zajímavých 11 %. O pět procent v Brně podražily též rodinné domky, o šest pak v celém kraji. O 7 % se navýšila cena stavebních pozemků. „Největší zájem je o cihlové byty s balkonem nebo terasou, v klidné lokalitě s občanskou vybaveností. Kromě centra Brna jsou stále atraktivní Černá pole, Žabovřesky a Masarykova čtvrť,“ vysvětluje Jan Hubený, manažer brněnské pobočky realitní kanceláře AAABYTY.CZ. Naopak jen malá poptávka je v Brně po nemovitosti s adresami v ulicích Cejl, Francouzské či Bratislavské. Vzhledem k neodpovídajícím cenám a představám prodávajících se podle Hubeného hůře prodávají i větší byty nad sto metrů čtverečních. Na atraktivitě ztrácejí i špatně koncipovaná a předražená satelitní městečka.

## ČESKOBUDĚJOVICKO

Snížení cen nemovitostí především v jarních měsících registrovali na Českbudějovicku. V dalších měsících se situace vyrovnala a meziroční nárůst cen bytů činí v průměru deset procent. V celém kraji je pak navýšení cen v horizontu 8,5 %. O sedm procent v Budějovicích a o 4,7 % v ostatních částech kraje se zvýšily i ceny rodinných domků. Kraj však představuje celorepublikovou výjimku: ceny pozemků totiž na jihu Čech také klesly, a to o sedm procent. „V Českých Budějovicích pomyslný vrchol poptávky drží startovací byty - byty s menší podlahovou plochou. V případě rodinných domků je stěžejní dosah městské hromadné dopravy. Naopak nulový zájem je o předražené družstevní panelové byty. To ovšem hraje do karet novostavbám, po kterých je aktuálně obrovská poptávka. Jsou nové a cenově se moc neodlišují od neatraktivních panelových bytů,“ uvedl Martin Ďuriš, manažer pobočkové sítě realitní kanceláře AAABYTY.CZ.

## JIHLAVSKO

Stagnaci cen registruje metropole kraje Vysočina. Ceny nových bytů se sice zvýšily o deset procent, zato ceny starších stagnují, v některých případech dokonce o pět procent klesly. Obdobná je situace v celém kraji. V atraktivních lokalitách se ovšem zvyšují ceny stavebních pozemků, a to až o 15 %.

„Nejatraktivnější jsou na Jihlavsku stavební pozemky - především vzhledem k potenciálu růstu cen v budoucnu. Velká poptávka je také po bytech 1+kk a 2+kk v ceně do 1,8 milionu korun,“ upřesnil Martin Ďuriš, manažer pobočkové sítě AAABYTY.CZ.

Ceny bytů\*

Město	Cena v čísl. 2008 (CČK)	Cena v čísl. 2009 (CČK)
BRNO	2 200 000	1 800 000
ČESKÉ BUDĚJOVICE	1 500 000	1 400 000
HRADEC KRÁLOVÉ	2 000 000	1 800 000
JIMKOV	1 800 000	1 800 000
KARLOVY VARY	2 200 000	1 700 000
LIBEREC	1 550 000	1 250 000
OLOMOUČ	1 950 000	1 450 000
OSTRAVA	1 400 000	1 250 000
TRKOVÁ	1 700 000	1 400 000
PLZEŇ	1 850 000	1 550 000
PRAHA	3 000 000	2 900 000
ÚSTÍ NAD LABEM	600 000	500 000
ZLÍN	1 500 000	1 450 000

Pozn.: \* startovací byt 1+kk, je rekonstruován, v atraktivní lokalitě,  
 cPKA, osobní vlastnictví

Pramen: AAABYTY.CZ

## KARLOVARSKO

Na předních místech pomyslného žebříčku cenového růstu stojí Karlovarsko. Ceny bytů v nejmenším krajském městě šly meziročně vzhůru o 12%, když v nejmenším kraji republiky se pak v průměru zvýšily o 19 %. O pětinu stouply i ceny rodinných domků. Republikový rekord drží pozemky. Jejich ceny se v samotných Karlových Varech zvýšily o 32 %, v celém kraji pak v průměru o 29 %. „Největší zájem je především o cihlové byty - 2+1 a 1+1 po rekonstrukci. V okrajových částech města jsou to byty malometrážní do 1,5 milionu korun. V centru a v lázeňské části jsou to nemovitosti v průměru do tří milionů korun. Opět je zájem o byty po rekonstrukci a s výtahem, který vyžaduje především zahraniční klientela,“ vysvětlil Jan Šnajdr, manažer karlovarské pobočky AAABYTY.CZ.

## KRÁLOVÉHRADECKO

Desetiprocentní nárůst cen bytů registrují v Hradci Králové, týkal se ovšem jen novostaveb a menších panelových bytů. O pět procent naopak spadly ceny velkých bytů a bytů na starých panelových sídlištích. „V Hradci Králové je nejvyšší poptávka po bytech o dispozici 1+kk až 2+1. Motorem poptávky jsou především mladí lidé, pro které jsou startovací byty finančně dostupné,“ říká Hana Hostýnková, manažerka královéhradecké pobočky AAABYTY.CZ. Velká poptávka je v regionu i po novostavbách. Zájemce láká větší komfort bydlení i možnost clientských změn v bytě před nastěhováním. Důležitým faktorem je též cena, která se blíží bytům po rekonstrukci v panelových domech.

## LIBERECKO

V Libereckém kraji došlo k průměrnému navýšení cen bytů pouze v rozmezí pěti procent. Pětiprocentní nárůst registruje město také u rodinných domků, když v rámci kraje se ceny zvýšily o tři procenta. „Jiná je situace u stavebních pozemků, jejichž cena v Liberci meziročně stoupla o dvacet procent,“ tvrdí Luboš Koutník, vedoucí liberecké pobočky AAABYTY.CZ.

#### Ceny rodinných domků\*

Město	Cena v 2011 2008 (CZK)	Cena v 2011 2009 (CZK)
BRNO	4 000 000	3 800 000
ČESKÉ BUDĚJOVICE	4 500 000	4 300 000
HRADEC KRÁLOVÉ	5 000 000	4 800 000
JIHLAVA	3 800 000	3 700 000
KARLOVY VARY	4 700 000	3 800 000
LIBEREC	5 000 000	4 800 000
OLOMOUČ	4 800 000	4 600 000
OSTRAVA	5 500 000	4 900 000
PAŘEBŘAZICE	4 200 000	4 100 000
PÍLZEN	4 500 000	3 900 000
PRAGA	6 000 000	5 800 000
USTÍ NAD LABEM	4 000 000	3 800 000
ZLÍN	4 100 000	4 000 000

Pozn.: \* rozbíhají domky 4+kk, po rekonstrukci, v atraktivní lokalitě

Pramen: AAA BYTY.CZ

## OLOMOUCKO

Nejen Olomouc, ale i celý kraj registrují v případě bytů a rodinných domků v průměru nulové navýšení. „Ani nárůsty cen stavebních pozemků nejsou nijak dramatické. V samotné Olomouci došlo ke zvýšení o pouhých pět procent, v kraji je patrná cenová stagnace,“ konstatuje Igor Kohut, manažer olomoucké pobočky AAABYTY.CZ. Vysokou poptávku však na Olomoucku registrují u panelových bytů a novostaveb. Především díky nižším cenám, které zvyšují dostupnost hypotečního úvěru.

## OSTRAVSKO

Gigantickým nárůstům cen nemovitostí na Ostravsku už zřejmě odzvonilo. Metropole Moravskoslezského kraje hlásí stagnaci cen. Podle analýzy realitní kanceláře AAABYTY.CZ dokonce v některých lokalitách i mírně klesají. Ceny panelových bytů v celém kraji stagnují a v některých méně žádaných lokalitách začínají mírně klesat. Ceny bytů obecně se přitom drží v průměru na stejné hladině jako na začátku roku. „Jiná je situace u rodinných domků. Je o ně zájem a to žene cenu nahoru. U pozemků je to podobné jako u domků. Stále je velký zájem a cena postupně stoupá. Zajímavých parcel ve městě ubývá, což je příčinou stoupajících cen. Nárůst činí zhruba 12 %. Klienti mají navíc zájem bydlet i mimo krajské město. O pozemky v okolních vesnicích a malých městech je zájem a lidem nevadí do práce dojíždět až patnáct kilometrů. Zde je nárůst o 14 %,“ uvedl Jan Šina, manažer ostravské pobočky realitní kanceláře AAABYTY.CZ. Ztráta zájmu poptávajících je v Ostravě vidět u okrajových lokalit - například u sídliště Ostrava-Dubina, kde jsou nabídkové ceny dlouhodobě přemrštěné. Lidé v této lokalitě nejsou ochotni nakupovat za tak vysoké ceny.

## PARDUBICKO

V Pardubicích ceny nových bytů vzrostly o desetinu. Ceny u starších bytů však stagnují a v některých případech byl zaznamenán i pětiprocentní pokles. Podle analýzy realitní kanceláře AAABYTY.CZ se v blízké budoucnosti snižování cen nezastaví. O Pardubickém kraji obecně platí totéž. Výjimkou je například Chrudim, kde ceny starších bytů vzrostly o pět procent. Jenže také zde se očekává pokles cen starších bytů v souvislosti s plánovanou developerskou výstavbou. Naopak ceny rodinných domů rostou a stejně tak i ceny pozemků.

## PLZEŇSKO

Mezi dvěma extrémy se pohybuje i západočeská metropole. Panelové byty v Plzni si totiž do poloviny letošního roku téměř ve všech lokalitách udržovaly svou cenu. Na druhé straně spektra jsou zděné byty s metrází do 65 metrů čtverečních, dispozičně 1+1, 2+kk a 2+1, u kterých po rekonstrukci cena narůstá až o 40 %. Obdobná je situace i v celém Plzeňském kraji. Největší zájem je na Plzeňsku o malé byty v cihlové zástavbě, které doposud neproběhly rekonstrukcí, a to s cenou do 1,25 mil. Kč. Zájem poptávajících naopak postrádají hlavně nemovitosti, jejichž majitelé zaspali dobu - jimi požadovaná cena za panelový byt s umakartovým jádrem, mnohdy nacházející se v nevhodné lokalitě, je mimo realitu. I na Plzeňsku však platí, že ceny bytů po rekonstrukci jsou velmi podobné cenám novostaveb a nabídka takových bytů je stále menší než poptávka.

Ceny stavebních pozemků

Město	Nárůst ceny (%)	Průměrná cena stavebního pozemku v Kč (v Kč/m <sup>2</sup> )
ČESKÉ BUDĚJOVICE	-9	2 500
BRNO	10	3 000
KARLOVY VARY	12	3 000
HRADEC KRÁLOVÉ	10	2 500
LIBEREC	20	2 200
OSTRAVA	12	3 000
OLDMADICE	8	2 000
HRADEC KRÁLOVÉ	15	2 000
PLZEŇ	15	2 000
PRAHA	15	6 000
ÚSTÍ NAD LABEM	10	800
ŽILINA	15	1 500
ZLÍN	4	2 000

Pozn.: \* Jde o cenu za hlavní město, v případě bývalých okresů Praha-východ a Praha-sever průměrná cena 09/2000 Kč.

Zdroj: AAA.BYTY.CZ

## PRAHA A OKOLÍ

O pět procent se zvýšily ceny bytů v hlavním městě ČR. Aktuálně však i metropole zažívá stagnaci cen, a to včetně cihlových bytů. Mírný pokles v horizontu tří procent je registrován u panelových bytů. Ceny rodinných domků se v Praze nicméně vyhouply o pět procent výše. U pozemků odborníci zaznamenali vzestup dokonce o 15 procent. „V Praze a přilehlém okolí se zvyšuje zájem o luxusní nemovitosti. Celkově ovšem naopak klesá zájem o panelové byty. Důvodem je vyšší cena a ne vždy atraktivní bydlení,“ zdůvodnil pražský vývoj Petr Illetško, ředitel realitní kanceláře AAABYTY.CZ. Investičním ternem se v rámci Prahy stávají po Žižkově, Vinohradech a Troji další lokality. Důraz odborníci kladou především na horní Vršovice, Holešovice nebo Smíchov, o kterém se v současnosti spekuluje jako o místě, které se díky nárůstům cen stane druhým Žižkovem.

## STŘEDNÍ ČECHY

Až o 15 % se v průměru zvýšila cena bytů ve Středočeském kraji. V případě rodinných domků došlo k navýšení o tři procenta, stejně jako u průměrné ceny stavebních pozemků. Největším investičním ternem ve Středočeském kraji jsou rekreační nemovitosti, především chaty a chalupy v rekreačních oblastech, hlavně v okolí Krásné Hory nad Vltavou, Orlíka a Slap.

## ÚSTÍ NAD LABEM

Rovněž v Ústeckém kraji ceny nemovitostí za prvních devět měsíců letošního roku vzrostly - v průměru o deset procent. Přimo v Ústí nad Labem se ceny zvýšily dokonce o 15%. O pět procent stouply i ceny rodinných domků. V Ústeckém kraji se ceny stavebních pozemků zvýšily o pět procent, o desetinu pak přímo v krajském městě.

## ZLÍNSKO

Zlín a Zlínský kraj obecně v letošním roce potvrdily, že jde o region minimálních cenových nárůstů. Ani všeobecně atraktivní startovací byty nepřekročily v meziročním růstu čtyři procenta. Například

cenové navýšení bytů 3+1 nedosáhlo ani dvou procent. O stejné procento vzrostly i ceny rodinných domků. Nárůst cen stavebních pozemků atakoval hranici pouhých čtyř procent.

---

20.10.2008 09:54, SF / pb

Stavební  
forum

