

Kde sehnat nejlevnější byty a proč bydlení za pár let zdražilo o 60 procent

- CZ24 News | 14. dubna 2023

ČESKO: V nejistých ekonomických situacích domácnosti obvykle tlumí svou spotřebu a nepouští se do velkých nákupů a investic. Dobře to lze pozorovat na trhu s nemovitostmi, kde poptávka výrazně opadla. Hypotéky jsou nevýhodné a stále méně dostupné, nové byty se tedy logicky méně prodávají. Jejich ceny ale téměř vůbec neklesají. Jiná situace je ovšem u starších bytů, kdy v některých částech republiky došlo až k dvacetiprocentnímu zlevnění. Nejvíce ceny nemovitostí poklesly v Pardubicích. Zajímavé závěry pak také přináší studie CERGE institutu, která vysvětluje, proč by ani masivní výstavba nezabránila tak obrovskému zdražení realit, kterého jsme byli v uplynulých deseti letech svědky.

Pořízení vlastního bytu o ploše 70 metrů čtverečních nás loni vyšlo na 13,3 průměrného hrubého ročního platu. Tím se Česko řadí na pozici země s nejméně dostupným vlastním bydlením v Evropě. Předposlední je Slovensko, kde na koupi takového bytu občané vynaloží 12,8 průměrného hrubého ročního platu, ukázaly výsledky každoročního [Deloitte Property Indexu](#).

Průměrné prodejní ceny novostaveb činí více než 120 tisíc korun za metr čtvereční, v Praze je to téměř 152 tisíc za metr čtvereční. Metr čtvereční staršího bytu pak stál koncem loňského roku průměrně okolo 49 tisíc korun, v Praze přes 117 tisíc korun.

Současná ne zcela příznivá ekonomická situace, vysoká inflace a nedostupné hypotéky způsobily, že poptávka po bydlení se výrazně zchladila. Prodeje starších bytů klesly loni meziročně o 51 procent, rodinných domů o 49 procent a nových bytů o 57 procent. Jde tak o nejmenší počty prodejů za deset let. Nelze z toho ovšem vyvozovat, že trh zachvátí nějaké očekávané výrazné snížení cen. I přesto ale můžeme v nabídce určité zlevnění sledovat. Záleží ovšem, o jaké nemovitosti se jedná.

Vzhledem k tomu, že o nové bydlení kvůli nevýhodným a nedostupným hypotékám zájem markantně opadl, pozastavují developéři některé své projekty. I jim totiž rostou kvůli zdražujícímu stavebnímu materiálu a stavebním pracím náklady. „U novostaveb, které zmizely z ceníků, lze meziročně opravdu vidět propad o padesát procent. Od loňského července najednou docházelo k tomu, že všichni velcí developéři prodávali měsíčně místo desítek bytů jen jednotky. Je také ale pravdou, že na trh přišlo v druhé polovině roku významně méně nových projektů než v předchozích letech. Nastal pro ně boj o klienty,“ řekl k tomu pro Echo24 Miroslav Linhart z poradenské společnosti Deloitte.

Developéři s cenami nových bytů nejdou dolů, protože je to pro ně i kvůli vzrůstajícím nákladům nevýhodné. Zlevňují ovšem starší panelákové byty, které byly v uplynulých letech kvůli vysoko vyhnané poptávce silně nadhodnocené.

Pardubice zlevnily, nejvíce narostl Jeseník

Jak ukazují [aktuální data](#) srovnávacího portálu Sreality.cz, v řadě měst či městských částech byty po dlouhé době přeci jen zlevnily. K největšímu poklesu došlo meziročně v Pardubicích, kde se nyní metr čtvereční prodává za necelých 61 800 korun, a kde tak cena klesla o více než pětinu. Druhý největší pokles byl zaznamenán ve Žďáru nad Sázavou, kde lze metr čtvereční sehnat za necelých 52 tisíc korun, a pokles oproti loňsku také dosáhl téměř pětiny. Srovnávány byly byty o výměře 40 až 60 metrů čtverečních v osobním vlastnictví a ve velmi dobrém stavu.

Naopak k největšímu meziročnímu nárůstu ceny došlo v okrese Jeseník, kde se metr čtvereční prodává za více než 65 tisíc, a velmi výrazný nárůst zde činil více než 85 procent. Zdražily také byty v Prachaticích, a to více než o 12 procent.

Se zajímavou [studií](#) přišel také ekonomický CERGE institut. Věnuje se strmému cenovému nárůstu, ke kterému u nás u nemovitostí od roku 2013 do roku 2021 došlo, kdy ceny vyrostly o 63 procent. Výzkum pak tvrdí, že tak masivnímu nárůstu cen by nezabránila ani nejčastěji zmiňovaná rychlejší rozsáhlá výstavba nových bytů. Množství bytů, které by bylo nutné postavit, aby to vývoj cen ve sledovaném období zásadněji ovlivnilo, je podle studie nerealistické.

„Aby efekt nové výstavby kompenzoval růst cen nemovitostí, muselo by být každoročně postaveno přes 100 tisíc bytů, což přesahuje i historicky nejvyšší úroveň výstavby z roku 1975,“ uvádí se. Podle dostupných dat se loni postavilo necelých 40 tisíc nových bytů.

Velký cenový nárůst tak byl způsobem především dostupnými hypotékami a velkým zájmem o ně, tedy vysokou poptávkou, kterou nabídka nestíhala. S tím souvisí i pozitivní očekávání domácností, které předpokládaly další růst příjmů, počítaly s nadále nízkou nezaměstnaností, neobávaly se půjčky na bydlení. Právě tento optimismus mohl vyhnat ceny nemovitostí až o pětinu.

[ZDROJ](#)