ROZUMÍME ČESKÝM KUTILŮM

Premium

Češi znovu kupují byty. Poptávka roste o desítky procent, ceny šplhají vzhůru

Kamila Jušková
16. dubna 2024

Trh s nemovitostmi, který ochladl vlivem rostoucích úroků a cen energií, se opět zahřívá. Poptávka po bytech a domech roste o desítky procent. Vyplývá to z průzkumu MF DNES mezi realitními experty.

Hlavním důvodem je z jejich pohledu vidina rostoucích cen nemovitostí v blízké budoucnosti. „Bytů se teď staví málo a s výhledem nižších úrokových sazeb se lidé obávají tlaku na růst cen. Ty celý loňský rok klesaly. Poptávající teď chtějí využít situace, kdy jsou ceny poměrně nízko a je možné získat ještě slevu," uvedl Petr Makovský, výkonný ředitel Reality.iDNES.cz.

Šebo: Rodiče neočkovaných dětí jsou zločinci, černý kašel je pro kojence smrtící

Reklama
Šumavská Tower
Jednáme rychle a kvalitně.
sumavskatower.cz

> Slabá nabídka a zvýšená poptávka už ale začala ceny pomalu šroubovat nahoru, i když zatím jen v řádu jednotek procent.

Zájem se začal zvyšovat už v druhé polovině loňského roku, kdy realitky zaznamenaly dvouciferné nárůsty prodejů oproti roku 2022. Tento trend pokračuje i letos, a to hlavně ve větších městech jako Praha, Brno, Plzeň. „Zájem roste i ve Středočeském a Jihomoravském kraji, kde často bydlí lidé, kteří dojíždějí do velkých měst do práce," potvrzuje generální ředitel RE/MAX Česko a Slovensko Jan Hrubý. Podle něj se začala naplňovat odložená poptávka, kdy zájemci čekali na lepší podmínky na trhu.

„Velkou roli sehrává i psychika, už jsme si zvykli na válku na Ukrajině. Ceny energií klesají, potraviny mírně zlevňují," doplňuje Michal Pich ze serveru Realitymorava.cz a Realitycechy.cz.

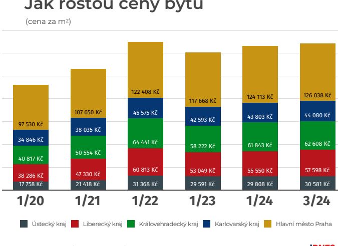
Realitní trh v roce 2024. Čeká ho další propad, nebo přijde oživení?

Největší zájem je o malometrážní byty do 60 metrů čtverečních. „Nejvyšší hodnotu mají byty v cihlových domech, následují panelové. Obecně jich je na trhu již opět nedostatek," uvedl Robert Hanzl, generální ředitel Next Reality. Velkou skupinou lidí, kteří hledají menší městský byt, jsou mladí, tzv. singles, bez partnerů. Ti raději bydlí v malém bytě ve městech, kde mají všechno po ruce, než aby dojížděli.

Slabá nabídka a zvýšená poptávka už ale začala ceny pomalu šroubovat nahoru, i když zatím jen v řádu jednotek procent. Podle nejnovějších exkluzivních dat portálu Reality.iDNES.cz ve spolupráci s CEMAP cenové mapy a projektem Realiťák roku podražily byty za loňský rok v průměru o 4,3 procenta. Jen za první tři měsíce letošního roku o dalších 2,1 procenta.

Průměrná cena nových bytů se konkrétně v Praze ke konci března vyšplhala na 126 038 tisíc korun za metr čtvereční. To je o skoro o dva tisíce více než na konci loňského roku.

Jak rostou ceny bytů
(cena za m²)



Zdroj: Portál Reality.iDNES.cz ve spolupráci s CEMAP cenové mapy a projektem Realiťák roku iDNES.cz

U padesátimetrového bytu v Praze vychází tedy průměrná prodejní cena na zhruba 6,3 milionu korun. O sto tisíc korun více než loni v prosinci. Ceny stouply i jinde, například ve Středočeském kraji o dva tisíce za metr čtvereční na téměř 78 400 korun. Konkrétně ale záleží zejména na stáří nemovitosti.

Reklama
0:00

„Starší byty určitě meziročně zlevnily a i dnes představují zajímavou koupi, kde je možné diskutovat o ceně," říká ředitel Makovský.

Samostatnou kategorií jsou novostavby, kde developeři začínají připravovat projekty spíš k pronájmu a byty na prodej jsou cenově často mimo možnosti zájemců.

Reklama
TROYE SIVAN
09.06
Česká republika, Praha
Sportovní hala Fortuna

Drahé vily

Lidé opět více kupují i rodinné domy. „Zejména v Moravskoslezském a Zlínském kraji evidujeme nárůst poptávky přes 30 procent meziročně. V Královéhradeckém kraji a Praze zájem o rodinné domy vzrostl dokonce až o 50 procent," tvrdí ředitel pobočkové sítě M&M reality Tomáš Štěpnička.

Jak rostou ceny bytů
(cena za m²)

Pardubický kraj, Moravskoslezský kraj, Středočeský kraj, Olomoucký kraj, Plzeňský kraj

Zdroj: Portál Reality.iDNES.cz ve spolupráci s CEMAP cenové mapy a projektem Realiťák roku iDNES.cz

Zatímco loni domy podle citovaných dat zlevnily přibližně o 3,6 procenta, letos za první kvartál o 1,2 procenta vzrostly. Tento údaj ale může být zkreslený tím, že se oživuje trh s dražšími domy a vilami. „Nedávno se nám podařilo prodat několik takových nemovitostí v ceně zhruba od 20 do 30 milionů korun v okolí Prahy," říká Magdalena Gomézová, majitelka realitní kanceláře Century 21 Alex.

Reklama
zavřít

Reklama
NEMA DŘEVOSTAVBY
5 kroků k vysněnému domovu
Toužíte bydlet v krásné dřevostavbě nejvyšší kvality? Zde je jednoduchý postup, jak na to!
Otevřít

Komerční sdělení
Živě: Jak se v nejisté době starat o své finanční a duše zdraví?
Keramický vosk do auta - Omlazuje auto za 30minut. Zrcadlový lesk karoserie a účin...
Hit sezóny -25% levnější - Slunečnicové solární lampy. Venkovní dekorace, se 3 Le

Závratnější růst cen domů se ale neočekává, protože jejich nabídka se zvedá. „Mnoho lidí mělo rozestavěné domy a neufinancovali to. Je i velký tlak na to, aby se domy zateplovaly a rostou požadavky na energetickou nenáročnost. Proto se na trh dostává hodně starších baráků," vysvětluje Pich.

Hlad lidí po nemovitostech nicméně stále brzdí jejich obecně vysoké ceny vůči příjmům. A hypotéky si podle hypotečního experta Libora Ostatka mohou dovolit spíše movitější lidé na větší projekty. „Pořád ročně poskytujeme polovinu objemu hypoték než v letech před pandemií," řekl MF DNES.

Jak rostou ceny bytů
(cena za m²)

Zdroj: Portál Reality.iDNES.cz ve spolupráci s CEMAP cenové mapy a projektem Realiťák roku iDNES.cz

Jak vyplývá z údajů Swiss Life Hypoindexu, průměrná sazba hypoték na počátku dubna klesla z březnových 5,62 na 5,57 procenta. Lidé na snižování už reagují vyšším zájmem o koupi. „Takovým velkým psychologickým zlomem je prolomení hranice pěti procent, kdy hypotéky začnou být opět atraktivní pro větší masu lidí," říká Ostatek.

Reklama
SANASPORT
-36%
Mizuno Wave Rider 27
2 529 Kč
-70% Mizuno Terry FZ Jr
-26% Mizuno Wave Prodigy 5
-50% adidas Barricade K

Rostoucí dostupnost hypoték s sebou ale nese zásadní paradox – každý větší pokles hypotečních sazeb snižuje šanci, že domácnosti čekající na příležitost pořídit si vlastní bydlení na koupi skutečně dosáhnou. Zdraží jim totiž před nosem. „Čím více hypotékyschopných zájemců, tím dražší byty a tím přebranější nabídka," tvrdí Martin Machala ze společnosti Ownest.

Nájmy zdražují také

Mnoho lidí kvůli cenám nemovitostí musí zůstávat v nájemních bytech. „Zájem o pronájmy nejspíš poroste dále vzhledem k tomu, že nikdo nekontroluje, jestli na nájem máte příjmy. A nových nemovitostí, které by uspokojily poptávku, přibude podstatně méně, než by trh potřeboval," tvrdí Makovský.

Kdo si v prvním čtvrtletí vyjedná nemovitost za dobrou cenu, bude vítězem

Růst nájmů se dá čekat napříč celou republikou, zejména pak ve velkých městech. Podle realitních expertů není důvod k tomu, aby zlevňovaly, vzhledem k tomu, že nových bytů nepřibývá a staví se jich málo. A poptávka naproti tomu roste. Největší „fronty" na nájemní byty se tvoří v Praze. Na jeden inzerát zde podle serveru Bezrealitky momentálně reaguje průměrně 43 zájemců. V Brně a okolí je jich zhruba 18. O nájemní bydlení se uchází hodně lidí také v Plzni, která s průměrným počtem 17 reakcí na jeden inzerát obsadila třetí příčku.

„Mnoho domácností sice žilo v posledních letech v nájmu, ale považovalo to za provizorní řešení. Teď zjišťují, že ani přes pokles úrokových sazeb na vlastní bydlení nedosáhnou, a proto se teď poohlíží po ‚definitivním' nájmu, kde zůstanou několik dalších let," domnívá se šéf služby Bezrealitky Martin Ponzer.

Převedeno na ceny: pražské nájmy se na začátku roku pohybovaly pod hranicí 370 korun za metr čtvereční nájemní plochy, což je o devět procent více než před rokem. Podobný nárůst zaznamenala i města ve Středočeském kraji, kde se ceny dostaly k hranici 260 korun. V Brně se nájmy zastavily zatím na 277 korunách při dvouprocentním růstu. Stejným tempem se meziročně zvýšily nájmy v Ostravě a severomoravských městech, kde se průměrně pohybují lehce nad 180 korunami.

Tento článek jste si přečetli díky členství v iDNES Premium. Děkujeme, že jste s námi.

Věnujte odemčený článek přátelům
Pošlete jim odkaz, e-mail nebo jim ho nasdílejte přes sociální sítě.
Odemknout článek

Právě nejčtenější Premium články:
Na začátku byl tajný projekt. Jak vypadá stanice metra, kterou nikdy nejel vlak
Stát dává Bekovi na byt 57 tisíc měsíčně. Jiní ministři dostávají i několikrát míň
Byt, který si dává proplácet ministr Bek, je o desítky tisíc dražší než sousedů
Dostal miliony i lukrativní byt. Náměstek poslouchal podnikatele na slovo

Autor: Kamila Jušková

SOUVISEJÍCÍ
Ceny bytů krok s inflací neudržely. Mimo Prahu jsou už na hypo...
Konec realitní krize. Ceny bytů znovu rostou, kupují zatím hlav...
Premium Realitní trh v roce 2024. Čeká ho další propad, nebo p...
Kdo si v prvním čtvrtletí vyjedná nemovitost za dobrou cenu, b...
Premium Klesnou úrokové sazby? Expertka o tom, co ovlivní hy...
Premium Byty jen od developerů budou vždy drahé, tvrdí inžen...

Eurovolby 2024
Volby do Evropského parlamentu se v Česku uskuteční v pátek 7. a v sobotu 8. června 2024. Čeští voliči budou vybírat 21 poslanců Evropského parlamentu. Voliči v celé Evropské unii budou rozhodovat o obsazení celkem 720 křesel
Zpravodajství, Kandidáti, Green Deal, Přijetí eura, Migrace, Frontex, Evropská unie

Reklama
GLAMI
-20% -10% -40% -10% -11% -20% -15% -10%

Témata: byt, nájem, Zpravodajství, nemovitost, Hypotéka, Česká republika

Vstoupit do diskuse (59 příspěvků) | Přečíst později | Sdílet na Facebooku | Sdílet na síti X

NEJČTENĚJŠÍ

Írán zaútočil na Izrael. Armáda zachytila většinu střel, pomohli spojenci
13. dubna 2024 20:38, aktualizováno 14.4 8:54
SLEDUJEME ONLINE Írán vyslal na Izrael desítky bezpilotních letounů a také rakety. Je to odveta za útok na íránský...

Ženu soudí za sex se psem i zneužívání syna a vnuka. Byla to terapie, hájí se
15. dubna 2024 12:28, aktualizováno 13:33
U Krajského soudu v Ústí nad Labem začalo projednávání případu dlouhodobého sexuálního zneužívání,...

Dokonalá lokace pro vaši příští dovolenou. Istrie je plná překvapení
Ať už jste milovníky dobrého jídla, přírody, dobrodružství nebo prostě jen chcete odpočívat na...

Rusové zničili Ukrajině elektrárnu, Polsko kvůli útokům vyslalo stíhačky
11. dubna 2024 8:15, aktualizováno 12:37
SLEDUJEME ONLINE Rusko v noci na čtvrtek podniklo rozsáhlý útok na energetickou infrastrukturu ve čtyřech...

Z léta opět do mrazů. V příštím týdnu bude i sněžit, varují meteorologové
11. dubna 2024 16:11
Léto se ještě zdaleka neblíží. Upozorňují na to meteorologové a dodávají, že podle všech modelů do...

Reklama
Založte si spořicí účet v EUR s úrokem 2,2 % p.a.
Nenechávejte své finance ležet ladem. Spořte v EUR s Max bankou a zhodnoťte je úrokem 2,2 % p.a.

Ozbrojenci vtrhli do domu a svázali podnikatele s rodinou, zřejmě šlo o mstu
12. dubna 2024 9:44, aktualizováno 15:08
Policisté z Česka i Německa pátrají na Domažlicku po ozbrojencích, kteří v noci na dnešek přepadli...

Kalousek se pustil do Fialy a Rakušana. Tvrdí, že lhali o migračním paktu
17. dubna 2024 16:37, aktualizováno 16:48
Nesmířím se s tím, že nám naši přední politici lžou, pustil se bývalý šéf TOP 09 a exministr...

Léky i specialisté na jednom místě. Centrová léčba pomáhá i s roztroušenou sklerózou
17. dubna 2024 16:20
Osmatřicetiletá Michaela Čejková bojuje s roztroušenou sklerózou už sedmnáct let. Díky inovativní...

Reklama

Gruzie se zmítá mezi Západem a Ruskem. Moskva větří nový euromajdan
17. dubna 2024 16:05
V Gruzii se začala psát nová kapitola zápasu o její geopolitické směřování. Vláda po roce vyčkávání...

Ukrajinci hlásí útoky v hloubi Ruska, letištěm na Krymu otřásly výbuchy
17. dubna 2024 11:41, aktualizováno 15:54
SLEDUJEME ONLINE V oblasti vojenského letiště ve městě Džankoj na Ruskem anektovaném poloostrově Krym byly v noci...

Reklama

Reklama
Kdy dát dětem první kapesné a kolik?
Kdy je vhodný čas dávat dětem kapesné a v jaké výši? To jsou otázky, které řeší snad každý rodič. Univerzální odpověď však neexistuje. Je ale...

Náhle zemřel zpěvák Maxim Turbulenc Daniel Vali, bylo mu 53 let
Ve věku 53 let zemřel zpěvák skupiny Maxim Turbulenc Daniel Vali. Letos by se svou kapelou oslavil 30 let na scéně....

Vykrojené trikoty budí emoce. Olympijská kolekce Nike je prý sexistická
Velkou kritiku vyvolala kolekce, kterou pro olympijský tým amerických atletek navrhla značka Nike. Pozornost vzbudily...

Rohlík pro dítě, nákup do kočárku. Co v obchodě projde a kdy už hrozí právník?
V obchodech platí pravidla, která občas zákazník nedodržuje. Někdy se navoní parfémem, aniž by použil tester, nebo...

Ve StarDance zatančí Vondráčková, Paulová, hvězda Kukaček i mistryně světa
Tuzemská verze celosvětově mimořádně úspěšné soutěže StarDance britské veřejnoprávní televizní společnosti BBC se už na...

Největší hřbitov lodí západní polokoule vznikl kvůli kardinálnímu průšvihu
Válka je o ničení a zabíjení. O újmě na životním prostředí. Snad právě proto tolik fascinuje osud Flotily duchů, která...

Reklama
Mizuno Wave Rebellion Pro

© 1998–2024 MAFRA, a. s. a dodavatelé Profimedia, Reuters, ČTK, AP. Rozmnožování obsahu pro účely automatizované analýzy textů nebo dat dle ustanovení § 39c autorského zákona je bez souhlasu MAFRA, a. s. zakázáno. Jakékoliv užití obsahu včetně převzetí, šíření či dalšího zpřístupňování článků a fotografií je bez souhlasu MAFRA, a. s. zakázáno. Provozovatelem serveru iDNES.cz je MAFRA, a. s. IČ: 45313351.