

# PŘEHLED: Kolik stojí nové byty v krajských městech a kde je jaký výběr

23. dubna 2016 11:52

iDNES.cz přináší přehled cen bytů v novostavbách v jednotlivých krajských městech. Zároveň ceny bytů nebo náklady na obvyklou hypotéku srovnává s mediánem regionálních mezd. Volných bytů je postupně stále méně, což do budoucna ceny nejspíš ovlivní.



Ilustrační foto | foto: YIT

Měsíční rozpočet běžné pražské domácnosti bolí splátka hypotéky na nový byt výrazně víc než obyvatelé zbytku republiky. A nepomáhá ani fakt, že pražské mzdy jsou nejvyšší v Česku.

Praha je jediným městem v Česku, kde musí za hypotéku modelová domácnost platit více než třetinu hrubých měsíčních příjmů. Čtvereční metr v aktuálně nabízených novostavbách podle CenovaMapa.org totiž v průměru stojí 71 tisíc korun, tedy dvojnásobek ceny z nejlevnějších krajských center.

## Kolik stojí byty v novostavbách

| Město         | Byty | Projekty | Cena za m2 | Cena bytu o velikosti 75m2 |
|---------------|------|----------|------------|----------------------------|
| Č. Budějovice | 102  | 10       | 38 840     | 2 913 000                  |
| Plzeň         | 138  | 21       | 42 600     | 3 195 000                  |

|                       |       |     |        |           |
|-----------------------|-------|-----|--------|-----------|
| Karlovy Vary          | 130   | 4   | 36 200 | 2 715 000 |
| Ústí nad Labem        | 0     | 0   | 0      | 0         |
| Liberec               | 30    | 2   | 35 800 | 2 685 000 |
| Hradec Králové        | 20    | 7   | 43 600 | 3 270 000 |
| Pardubice             | 95    | 3   | 40 640 | 3 048 000 |
| Jihlava               | 6     | 1   | 30 400 | 2 280 000 |
| Brno                  | 730   | 45  | 48 500 | 3 637 500 |
| Olomouc               | 94    | 11  | 38 780 | 2 908 500 |
| Ostrava               | 110   | 9   | 36 800 | 2 760 000 |
| Zlín                  | 22    | 4   | 40 150 | 3 011 250 |
| Praha                 | 5 524 | 324 | 71 637 | 5 372 775 |
| Zdroj: CenováMapa.org |       |     |        |           |

Liberec a Jihlava jsou naopak jedinými krajskými městy, kde domácnost se dvěma vydělávajícími členy zaplatí za měsíční splátku hypotéky méně než čtvrtinu svých příjmů. Ve většině krajských měst potom přijde splátka na částku představující čtvrtinu až třetinu příjmů domácnosti.

Podle sociologa bydlení z akademie věd Martina Luxe není vysoký poměr ceny pražských bytů k tamním výdělkům na evropské poměry výjimečný. „Vztah s příjmem není nikdy zcela lineární, tedy že by přírůstek příjmu vyvolal proporcionálně stejný růst cen. Poptávka a ceny bytů se nemění podle změny středního příjmu, ale podle mezních příjmů těch, kteří si chtějí v dané chvíli byt koupit - a to mohou být bohatší lidé, zahraniční a jiní profesionální investoři nebo drobní investoři,“ vysvětluje.

V Praze a Brně mají alespoň zájemci o nový byt výhodu v tom, že si mají z čeho vybírat. I tam ovšem platí trend, že nových bytů v nabídce rok od roku výrazně ubývá. A to může do budoucna novostavby výrazněji zdražit.

## Hypotéky vs. mzdy

| Město     | Vlastní kapitál | Hypotéka  | Splátka | Mzda domácnosti | Splátka v % mzdy |
|-----------|-----------------|-----------|---------|-----------------|------------------|
| Č. B.     | 582 600         | 2 330 400 | 11 756  | 44 376          | 26,5             |
| Plzeň     | 639 000         | 2 556 000 | 12 894  | 47 160          | 27,3             |
| K. V.     | 543 000         | 2 172 000 | 10 956  | 41 322          | 26,5             |
| Liberec   | 537 000         | 2 148 000 | 10 835  | 46 382          | 23,4             |
| H. K.     | 654 000         | 2 616 000 | 13 196  | 43 420          | 30,4             |
| Pardubice | 609 600         | 2 438 400 | 12 300  | 43 486          | 28,3             |
| Jihlava   | 456 000         | 1 824 000 | 9 201   | 43 932          | 20,9             |
| Brno      | 727 500         | 2 910 000 | 14 679  | 45 362          | 32,4             |

|                                            |           |           |        |        |      |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|--------|--------|------|
| Olomouc                                    | 581 700   | 2 326 800 | 11 737 | 42 386 | 27,7 |
| Ostrava                                    | 552 000   | 2 208 000 | 11 138 | 45 076 | 24,7 |
| Zlín                                       | 602 250   | 2 409 000 | 12 152 | 42 352 | 28,7 |
| Praha                                      | 1 074 555 | 4 298 220 | 21 682 | 55 568 | 39,0 |
| Zdroje: CenováMapa.org, Trexima, Hypoindex |           |           |        |        |      |

Trendy vyplývají z dat portálu CenovaMapa.org, který ve spolupráci s poradenskou firmou Deloitte sbírá údaje o transakčních i nabídkových cenách českých nemovitostí. V přehledu iDNES.cz jsou zahrnuty právě ty nabídkové vycházející z monitoringu aktuálních ceníků developerských společností.

Medián mezd do výpočtů pochází z dat společnosti Trexima za rok 2015 ([IPSV](#)). Vzhledem k tomu, že se v modelových příkladech řeší nákup třípokojového rodinného bytu, jako příjem domácnosti se bere dvojnásobek mediánu v daném kraji (rodinné byty si zpravidla pořizují domácnosti se dvěma vydělávajícími členy).

## Regiony developery nelákají

Zatímco v Praze je nyní v nabídce přes 5,5 tisíce nových bytů a v Brně 730, v ostatních regionálních centrech počet příjímajícím překračuje stovku. Je potom otázkou, do jaké míry je levný byt opravdu dostupný, když jich je v celkové nabídce třicet, jako třeba v Liberci.

Z pohledu developerů je to logické chování: byty se snaží prodávat tam, kde je co nejmenší nebezpečí, že zbudou na ocet. Navíc v menších městech je běžně dostatek bytů ve starší, často panelákové zástavbě, která sráží ceny dolů.

Dobře vidět je to hlavně na severu Čech. „Například na Ústecku se ceny pohybují zhruba od čtyř po osm tisíc korun za metr čtvereční. Developer by kvůli nákladům musel cenu nastavit kolem 20 až 25 tisíc za metr čtvereční. To je pro tamní trh neakceptovatelné,“ tlumočí regionální zkušenost mluvčí realitní kanceláře Remax Tomáš Hejda. V Žatci podle něj developer postavil nový projekt, ale nepodařilo se mu ho prodat, takže teď prostory pronajímá.

Nelogické naopak je, že ačkoli se byty velmi dobře prodávají (zejména díky ekonomickému oživení a rekordně levným hypotékám), nabídka se zmenšuje. Podle dat CenovaMapa.org v Praze developeri před rokem nabízeli 6,5 tisíce nových bytů, tedy o 16 procent víc.

### Kdo sleduje developerský trh

Na rozdíl například od průměrných cen pohonných hmot nebo počtu vydaných stavebních povolení, aktuální nabídku a ceny developerů nesleduje žádná autorita typu Český statistický úřad.

Dle developerské společnosti Trigema, která spolu se Skanskou a Central Group data za celý trh také shromažďuje, se nabídka v Praze smrskla dokonce o pětinu. O 19 procent se pak podle Trigemy snížil počet

Data do této studie tak pocházejí z monitoringu internetových nabídek developerů, které provádí společnost **CenováMapa.org ve spolupráci s poradci z Deloitte**.

Podobné analýzy trhu si vypracovávají i větší developeři. Tři z nich (kromě **Trigemy i Skanska a Ekospol**) si je mezi sebou pravidelně kontrolují a zveřejňují.

Počínaje letoškem ale došlo k této skupině ke změně. Ekospol nahradil **Central Group**. K této změně došlo kvůli metodickým rozporům.

Ekospol totiž přijímá rezervace na byty v projektech, které ještě nemají územní rozhodnutí (není tedy jisté, že se začnou stavět) a vykazuje je jako prodeje. S tím ale ostatní developeři nesouhlasili a tak od letoška tuto skupinu „prodejů“ ze statistik vyloučili. Spolupracovat na verifikaci tak přestal i Ekospol.

Na druhou stranu by nově měl statistiky kontrolovat z pozice nezávislého dohledu **Institut plánování a rozvoje**.

volných bytů v mimopražských regionech. Prodeje tam přitom rostly.

Nedostatek nových bytů nezpůsobuje nechuť investorů stavět. Naopak, díky poptávce by stavěli rádi. Brzdí je ale administrativa. V Praze, Brně i některých dalších městech již dlouho neaktualizovaný územní plán nenabízí téměř žádné zastavitelné plochy.

Dalším problémem je pořízení územního rozhodnutí, které se odpůrci staveb naučili dobře napadat, a celý proces tím prodlužovat. V Praze potom k vyšším nákladům investorů přispívají i chybějící stavební předpisy. Poměry se tak zhruba za poslední dekádu vychýlily z jednoho extrému do druhého.

„Po vlně až nekritické podpory developmentu v letech 2005 až 2008, bohužel často motivované osobními zájmy komunálních politiků, se na radnice dostali principiální odpůrci jakékoli zástavby. Ti se nyní schovávají za své volební sliby a někdy až demagogicky blokují prakticky

jakýkoli rozvoj lokalit. Oba extrémy jsou beze sporu špatné,“ hodnotí šéf projektu CenováMapa.org Milan Roček.

## Vzácné pozemky zdražují byty, ale ceny mají strop

Pozemky pro výstavbu nových bytů jsou nyní žhavé zboží, takže roste jejich cena. Podle hlasů z trhu je dokonce často tak vysoká, že ji investoři odmítají akceptovat.

V podstatě všichni developeři si totiž pamatují situaci před krizí na přelomu dekády, kdy se jim vzhledem k časové prodlevě spojené s výstavbou drahé akvizice často zle nevyplatily. Vesměs všichni hráči na trhu očekávají, že se i nyní v praxi projeví základní poučka a omezená nabídka způsobí zdražení komodity – v tomto případě nových bytů.

### Brno dražší než Praha

Že počet volných pozemků může někdy opravdu ovlivnit konečnou cenu bytu i proti ostatním ekonomickým faktorům (tedy lokalitě a koupěschopnosti) ukazuje případ lowcostového developera Bemett.

Ten **nabízí byty jak na okraji Prahy, tak i Brna**. Podle dat poskytnutých manažerem firmy Janem Koubíkem byl při zahájení

Do jaké míry ale byty mohou zdražovat, je otázkou.

Developeři, kteří chtějí stavět a prodávat víc, varují před tím, že budoucí kupci bytů nerovnováhu draze zaplatí. A to i když oni sami nenavýší marže.

Na druhou stranu ale například Jan Martina ze společnosti M&M reality předpokládá, že růst cen bude spíš kontinuální

prvních etap projekt v pražských Kolovratech přibližně **o sedm tisíc korun na metr dražší** než byty v brněnské Slatině.

U aktuálních projektů ve stejných lokalitách už je rozdíl smazán, naopak **brněnské byty se prodávají mírně dráž než jejich pražské ekvivalenty**.

než skokový a pohnět ho budou nadále spíš dostupné hypotéky než nedostupné pozemky.

Že žádný extrémní cenový skok není na pořadu dne, si myslí i Jiří Knechtl z Reality.iDNES.cz. A to přestože tento inzertní web zaznamenal meziročně smrsknutí nabídky o 30 procent. „Ceny mohou velmi brzy atakovat hranici, která

již nebude pro mnoho lidí únosná, a poptávka po novostavbách se opět výrazně sníží, jako tomu bylo před několika lety,“ vysvětluje.

I sociolog Lux mírní vyřčené obavy developerů ohledně růstu cen kvůli nedostatku bytů. „Argument, že je volných nových bytů dnes málo, mi přijde nepřesvědčivý. A hlavně kdo ví, kolik jich opravdu je, započítáme-li prázdné byty v existujícím bytovém fondu. Pokud totiž mluvíme o nějaké přirozené míře, pak se samozřejmě týká celého bytového fondu, ne jen bytů nových,“ říká.

Autor: [Aleš Černý](#)