

## **Ceny bytů stále klesají, jejich prodej ožívá. Zdražují naopak domy a pozemky**

**16.9.2012 - Lidé, kteří s koupí bytu dlouho váhali, už přestali čekat. Poptávka po bydlení oživuje už několik měsíců. Byty i přesto dál zlevňují. Například ceny nových bytů v Praze klesly meziročně o 3,4 procenta, u starších bytů ještě více.**

Ceny starších bytů klesly ve druhém čtvrtletí v celé republice v průměru o 5,7 procenta. Nadále nepatrně zlevňují v meziročním srovnání i nové byty.

Čísla, která zveřejnil Český statistický úřad (ČSÚ), se opírají o ceny, za které se nemovitosti prodávají přes realitní kanceláře.

Od svého vrcholu v roce 2008 se ceny bytů propadly i o desítky procent, nejvýrazněji pak mezi lety 2008 a 2009. V posledních měsících ale pokles zpomaluje a některé zdroje dokonce uvádějí mírný růst cen rezidenčních nemovitostí, především v závislosti na jejich lokalitě, kvalitě a kategorii.

"Podle indexů bankovních domů České spořitelny a Hypoteční banky se pokles cen bytů téměř zastavil, přičemž ceny rodinných domů mírně a stavebních pozemků zatelně rostly," komentoval pro HN vývoj cen nemovitostí za první pololetí Martin Lux, odborník na bydlení ze Sociologického ústavu Akademie věd ČR.

### ***Zlevnily i nové byty v Praze***

Celkově (včetně pozemků a rodinných domů) tak ceny rezidenčních nemovitostí v prvním pololetí vykazovaly slabé známky růstu. Indexy České spořitelny a Hypoteční banky se zakládají na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si na hypotéku pořídili klienti těchto dvou bank.

[Souboj developerů: Novou garsonku v Praze už lze pořídit za méně než milion - čtěte ZDE](#)

[Češi v krizi přestávají kupovat velké byty. Jejich ceny proto padají nejrychleji - čtěte ZDE](#)

Podle údajů ČSÚ zlevnily ve druhém čtvrtletí i nové byty v Praze - meziročně o 3,4 procenta. Nabídka totiž značně převyšuje poptávku. V hlavním městě bylo na konci června ihned k nastěhování přes 2200 nových bytů a dalších více než 4500 nabízeli prodejci tzv. na papíře. Uvedla to společnost Trigema, jež segment rezidenčních novostaveb dlouhodobě monitoruje.

Developeri proto stimulují poptávku agresivními cenovými kampaněmi. Ve středu zařadil developer Central Group do prodeje nové garsonky v Praze-Horních Měcholupech za 950 tisíc korun včetně DPH a příslušenství. Konkurenční Ekospol okamžitě zareagoval plošným snížením cen bytů, které staví v Horních Měcholupech, o 11 procent.

Poptávka po bydlení oživuje už několik měsíců. Podle Trigemy vzrostly v prvním pololetí letošního roku jen v Praze prodeje nových bytů v meziročním srovnání o 11 procent. Tento trend pokračoval i v letních měsících, které jinak bývají nejslabší v roce. Podle developera Ekospol se v červenci a srpnu v Praze prodalo více než dvakrát tolik bytů než obvykle.

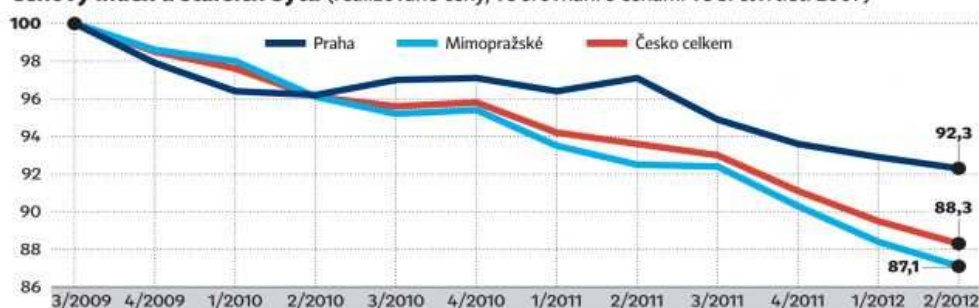
Zvýšený zájem o koupi bytů si odborníci vysvětlují tím, že lidé, kteří koupi nemovitosti dlouho odkládali, už přestali čekat. Svou roli v jejich rozhodnutí hrají i banky, které se předhánají v akčních nabídkách. Některé z nich nabízejí hypotéky s úrokovou sazbou pod tři procenta, a bydlení je tak v kombinaci s poklesem cen nejdostupnější za posledních zhruba šest let.

"Při stávající nízké úrokové sazbě hypotečních úvěrů, spolu s přijatelnou nezaměstnaností a nastartovaným růstem cen bytů, očekáváme pomalé ožívování trhu a návrat k normálu," uvedl Ondřej Diblík, analytik realitní kanceláře Lexxus. Skokový růst cen bytů ale nehrozí.

Podle Michala Picha, provozovatele významného realitního portálu **realitycechy.cz**, by se ceny nemovitostí měly v nejbližších měsících držet na stávajících úrovních.

## Byty se prodávají i o stovky tisíc levněji než loni

**Cenový index u starších bytů** (realizované ceny, ve srovnání s cenami ve 3. čtvrtletí 2009)



### Meziroční změny (v procentech)

	4/2009	1/2010	2/2010	3/2010	4/2010	1/2011	2/2011	3/2011	4/2011	1/2012	2/2012
☑ Praha	-8,8	-7,8	-5,7	-3	-0,8	0	0,9	-2,2	-3,6	-3,6	-4,9
☑ Mimopražské*	-	-	-	-4,8	-3,2	-4,6	-3,7	-2,9	-5,3	-5,5	-5,8
☑ Česko celkem*	-	-	-	-4,4	-2,7	-3,5	-2,6	-2,7	-4,9	-5	-5,7

\* Mimopražské údaje ČSÚ sleduje až od 3. čtvrtletí 2009. Proto je srovnání možné až od 3. čtvrtletí 2010.

### O kolik se za rok změnila cena bytů

(podle údajů ze serverů [realitycechy.cz](http://realitycechy.cz) a [realitymorava.cz](http://realitymorava.cz))

1+1	Prům. cena k 1. 9. 2012 (v mil. Kč)	Meziroční změna (v Kč)	2+1	Prům. cena k 1. 9. 2012 (v mil. Kč)	Meziroční změna (v Kč)	3+1	Prům. cena k 1. 9. 2012 (v mil. Kč)	Meziroční změna (v Kč)
Praha	2,01	↘ -200 308	Praha	2,92	↘ -291 928	Pardubice	1,73	↘ -215 017
Pizeň	0,96	↘ -168 133	Hr. Králové	1,71	↘ -195 558	Praha	3,54	↘ -142 020
Ostrava	0,56	↘ -75 947	Pardubice	1,33	↘ -153 484	Jihlava	1,4	↘ -109 119
Brno	1,28	↘ -64 085	Jihlava	1,13	↘ -135 861	Zlín	1,78	↘ -104 894
Pardubice	0,97	↘ -33 294	Pizeň	1,61	↘ -123 228	Ostrava	1,13	↘ -80 713
Jihlava	0,78	↘ -18 849	Liberec	1,13	↘ -109 768	Ústí n. Labem	0,76	↘ -72 012
Liberec	0,71	↘ -12 561	Olomouc	1,58	↘ -69 363	Brno	2,2	↘ -61 762
Ústí n. Labem	0,39	↘ -6680	Ostrava	0,86	↘ -68 592	Olomouc	1,67	↘ -42 553
Zlín	0,93	↗ 24 627	Ústí n. Labem	0,63	↘ -20 270	Liberec	1,66	↘ -42 295
Hr. Králové	1,24	↗ 47 488	Č. Budějovice	1,28	↗ 4584	Karlovy Vary	1,84	↘ -17 183
Olomouc	1,09	↗ 65 495	Karlovy Vary	1,4	↗ 27 088	Č. Budějovice	1,48	↗ 65 333
Č. Budějovice	1,07	↗ 111 236	Brno	2,15	↗ 60 883	Pizeň	2,04	↗ 83 224
Karlovy Vary	1,18	↗ 274 217	Zlín	1,49	↗ 73 468	Hr. Králové	2,18	↗ 253 157

ZDROJ: ČSÚ, WWW.REALTYCECHY.CZ A WWW.REALTYMORAVA.CZ