

8. 6. 2022

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Situace na trhu rezidenčních nemovitostí v České republice v roce 2022

Ceny rezidenčních nemovitostí v České republice stále rostou. Přijde po roce plném rekordů v segmentu trhu nemovitostí změna, nebo roste riziko cenové bubliny? Co čeká mladou generaci, pokud jde o způsob bydlení?

Současná situace na rezidenčním trhu a stále rostoucí ceny jsou zapříčiněny především silnou poptávkou po nemovitostech, která zvyšuje jejich ceny. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí odhaduje současné nadhodnocení na trhu rezidenčních nemovitostí až na 25 %. Trvalé zvyšování cen, nedostatečná nabídka nových bytů v Praze za posledních 10 let a úrokové sazby atakující hranici 5 % jsou hlavními důvody nutné proměny českého trhu. Budoucnost řešení patové situace z hlediska bydlení je spatřována v pronájmu. Tuto myšlenku podporuje i styl života mladých generací. Pronajímání, sdílení či půjčování je v dnešní době součástí každodenního života, což vnímáme kolem sebe čím dál intenzivněji. Tato tendence se přesouvá i do oblasti bydlení. Trendem se stává nájemní bydlení, neboť uvázat se vysokou hypotékou není prioritou dnešní doby. K nájemnímu bydlení se přesunou nejen investoři, ale rovněž některé přední developerké společnosti.

165 000 Kč/m ²	Průměrná jednotková nabídková cena bytů v ČR ve 2.Q/2022.	11,3 mil. Kč	Cena rodinného domu ke konci roku 2021 konkurovala bytům v Praze.	20 %	Nárůst cen stavebních pozemků na území ČR mezi 4.Q let 2020-2021.
-------------------------------------	---	------------------------	---	----------------	---

Bytové jednotky

Trh s bytovými jednotkami si vytrvale drží dynamický charakter, který je zapříčiněn zejména enormním zájmem po tomto druhu nemovitostí. Poptávka po bydlení neustále roste a s ní i ceny bytů. V celém roce 2021 ceny bytů stoupaly, průměrná hodnota pro ČR dle nejaktuálnějších dat společnosti Deloitte dosahovala ve 4.Q/2021 cca 88 000 Kč/m², což představovalo téměř 20% nárůst cen oproti stejnému období minulého roku. Průměrná prodejní cena bytů v Praze aktuálně dosahuje hodnoty 138 000 Kč/m².

Pokud se zaměříme na průměrné nabídkové ceny bytů na území hlavního města, potvrdí se opět rostoucí tendence cen, vývoj v první polovině roku 2022 je rekordní. K 1.Q/2022 odpovídala cena cca 150 000 Kč/m², ve 2.Q/2022 odpovídá výši cca 165 000 Kč/m². Pokud aplikujeme výše uvedenou cenovou hladinu na průměrný byt v Praze např. o dispozici 2+kk a výměře 65 m², pak by cena takového bytu byla téměř 11 mil. Za použití dnešních sazeb hypoték zaplatí mladý pár za takový byt celkem cca 20 mil. Kč za 30 let, což je průměrná doba splácení hypoték. Proto se spousta mladých párů přesouvá za Prahu a preferuje v horší lokalitě (z hlediska dostupnosti Prahy, ale nikoliv z hlediska prostředí) za stejnou cenu postavit prostornější dům se zahradou. Mezi současně nejatraktivnější lokality pro výstavbu rodinného domu či nákup bytu patří stále dobře dostupné oblasti jako Říčany, Kladno, Plzeň, Pardubice apod.

Jak již bylo zmíněno, opakem vlastního bydlení je bydlení nájemní, na které si pravděpodobně bude muset mladá generace postupně zvyknout, jelikož velká část mladých i dobře vydělávajících lidí nedosáhne ani na průměrný či malý byt v Praze. Průměrné cenové charakteristiky nájemního bydlení v bytě na území České republiky odpovídají 250 Kč/m²/měsíc, v Praze pak 350 Kč/m²/měsíc. Pro názornost opět použijme hodnoty pro

průměrnou bytovou jednotku 2+kk s velikostí 65 m², výše nájemného pak dosahuje cca 16 300 Kč/měsíc, resp. 22 800 Kč/měsíc na území Prahy, což je výrazně nižší částka než měsíční splátka hypotéky za obdobný byt. Rozhodování mladé generace, která nyní nejčastěji řeší otázku pořízení bydlení, je tedy nejtěžší za poslední roky. Nicméně budoucnost bydlení vidíme po vzoru západních zemí v bydlení nájemním, které se za současné situace realitního trhu stává stále větším trendem.

Rodinné domy

Rodinné domy se v roce 2021 stavěly napříč celou ČR, a to i přes zvyšující se úrokové sazby. Z velké části se jednalo o výstavbu svépomocí. Převládalo dispoziční uspořádání 4+1 a třída energetické náročnosti B. V roce 2021 byly zaznamenány zvýšené prodeje u rodinných domů ve Středočeském kraji. Obvykle se jednalo o nové řadové domy, což lze přisoudit nejenom rapidnímu nárůstu cen, ale i omezením souvisejícím s pandemií Covid-19. Zájem o starší domy určené k rekonstrukci se snižuje, a to zejména z důvodu vysokých nákladů na stavební materiál, stavební práce, dopravu či skládkovné. Nabízí se otázka dalšího vývoje na straně poptávky v následujících měsících, a to zejména s ohledem na výši úrokových sazeb. Dle známých dat k 1.Q/2022 představuje 5% úroková sazba horní hranici akceptovatelné sazby ze strany žadatelů o hypoteční úvěry. Průměrná cena rodinných domů v roce 2021 činila 11,3 mil. Kč, přičemž v této kategorii je za standard považován dům s podlahovou plochou o velikosti okolo 145 m². Jednotkově se tak průměrná cena za rodinný dům pohybovala v intervalu 60 000 – 75 000 Kč/m² podlahové plochy domu. Jak již bylo zmíněno, cenu stavby ovlivňují použité materiály, doprava či poplatky skládkovného a také způsob výstavby. V současné době tak s ohledem na růst cen železa, plastu, dřeva, kameniva a dalších nejen stavebních komponentů a prací, u nichž je zaznamenáván nárůst cen od 30 % do 90 %, lze předpokládat jednotkovou cenovou hladinu za výstavbu rodinného domu až o 60 % vyšší v závislosti na lokalitě a dostupnosti Prahy. Lze tak s jistotou konstatovat, že ceny rodinných domů v oblasti okolního prstence Prahy – Středočeského kraje – konkurují cenám bytových jednotek v Praze.

Stavební pozemky

Na trhu pozemků je zřejmá přesahující poptávka nad nabídkou. Stavební pozemky dlouhodobě vykazují velmi dynamický rostoucí trend cenové hladiny. Největší zájem je o pozemky v okolí krajských měst s dobrou dopravní dostupností, navyšuje se však také zájem o pozemky ve větších vzdálenostech od krajských měst. Rok 2021 byl v segmentu pozemků mimořádný, tempo růstu cen meziročně vzrostlo o více než 20 %. V současné době se cena atraktivních stavebních pozemků na území hlavního města Prahy pohybuje průměrně od 20 000 Kč/m² do 25 000 Kč/m², přičemž cena je odvislá od konkrétní mikrolokality, územního plánu apod. V záběru blízkého okolí hlavního města – například Jesenice, Říčany, Brandýs nad Labem – odpovídá cenový interval rozmezí 10 000 Kč/m² – 12 000 Kč/m², přičemž ještě před pěti lety byly ceny pro tyto regiony poloviční. Vzhledem ke skutečnosti, že množství pozemků je omezené, je otázkou, jak vysokou cenovou hladinu mohou atakovat v budoucnu.



Ing. Oxana Šnajberg
Managing Partner



Ing. Kateřina Kotrčová
Real Estate Valuation Analyst



Equity Solutions Appraisals s.r.o. - znalecká kancelář

Ovocný trh 573/12
110 00 Praha 1

tel: +420 222 314 447

e-mail: info@equitysolutions.cz

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Nová pravidla ICC pro rozhodčí řízení: Přehled klíčových změn účinných od 1. června 2026](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Nařízení prodeje jednotky jako ultima ratio ochrany práv ostatních vlastníků?](#)