

Realita

» - ČESKÝCH - «

realit
Byty v trendech

Panel



Prodej bytů

Panelové byty pro pronájem nejsou tak populární jako ty v cihlových domech, tvoří necelou třetinu všech pronájmů. Jejich prodej je však téměř vyrovnaný.

Cena m² bytu v cihlovém domě přijde v porovnání s panelovým na dvojnásobek.

Oproti loňskému jaru se byty prodávají rychleji až o měsíc, majitel bude na prodej čekat dva měsíce.

V létě se prodalo až o polovinu méně bytů, zato se kupující rozhodovali dvakrát rychleji.

Pronájem

	Cena pronájmu*	Počet dní*
jaro 2015	7 500 Kč	21
léto 2015	7 000 Kč	16
zima 2016	7 500 Kč	17



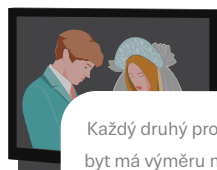
Panelové byty se nejvíce nabízejí jedno až dvoupokojové (oba po 36 %), nájemné je 7 500 korun za měsíc.

Pronajímají se oproti bytům v cihlových domech rychleji, a to za pouhých 18 dní.



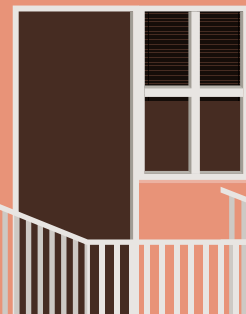
Prodej

	Cena za m ² *	Počet dní*
jaro 2015	17 381 Kč	103
léto 2015	16 667 Kč	42
zima 2016	17 966 Kč	51



Každý druhý prodaný panelový byt má výměru mezi 60 - 80 m² (45 %). Jeho celková hodnota se pohybuje okolo 1 250 000 korun.

Populární jsou také menší byty o výměře 40 - 60 m² (29 %). Jejich cena je srovnatelná se stejným velkým cihlovým bytem.



Pronájmy

Počet dní potřebných k pronájmu dlouhodobě klesá ve všech krajích ČR.
Protože je poptávka vysoká, cena nájmu roste a celkový objem nabídky je nižší.

Velikost bytu	Měsíční pronájem			Dny k pronájmu		
	Jaro 2015	Léto 2015	Zima 2016	Jaro 2015	Léto 2015	Zima 2016
1+kk; 1+1	7 000 Kč	6 500 Kč	6 800 Kč	20	15	13
2+kk; 2+2	9 500 Kč	9 000 Kč	9 000 Kč	24	18	14
3+kk; 3+3	12 200 Kč	12 000 Kč	12 000 Kč	29	21	28
4+kk; 4+4	21 250 Kč	19 000 Kč	22 000 Kč	34	32	42
5+kk; 5+5**	35 000 Kč	27 000 Kč	39 500 Kč	84	39	47
6 a více**	69 375 Kč	58 900 Kč	60 000 Kč	512	86	125
ČR	9 375 Kč	9 000 Kč	9 000 Kč	22	19	16
ČR bez Prahy	7 500 Kč	7 000 Kč	7 500 Kč			
Praha	13 000 Kč	12 000 Kč	14 000 Kč	+ 87 %		

Jak Praha olivňuje cenu pronájmů v ČR?

Téměř polovinu všech nabízených bytů k pronájmu najdeme v Praze. Z nabídky mizí velmi rychle a zároveň nájemné zdražuje.

V Praze je obvyklá cena pronájmu až o 87 % vyšší oproti ostatním regionům v ČR.



Malé byty: byznys, který kvete

Jedno a dvoupokojové byty jsou levnější a nájemce najdou o více než týden rychleji v porovnání s jarem 2015.

Jednopokojové byty se nejvíce pronajímají v Ústeckém kraji, tvoří 37 % lokální nabídky. Pronájmy jsou zde nejlevnější z celé ČR, ale i přesto tu majitelé hledají nájemce nejdéle (28 dní). Zájem o nejmenší byty je také v Pardubickém, Libereckém a Jihomoravském kraji.

O **dvoupokojové byty** je největší zájem ve Středočeském a Karlovarském kraji, tvoří 43 % ze všech lokálně pronajatých bytů. Díky rostoucímu zájmu o malé byty ve Středočeském kraji vzrostlo i měsíční nájemné. I tak najde majitel nájemníky velmi rychle, a sice během dvou týdnů. V Karlovarském kraji je situace opačná, i přes rostoucí nabídku dvoupokojových bytů cena pronájmu mírně klesá.



Panel vs. Cihla

Nájem bytu v **cihlových domech** je dražší, a tomu odpovídají i požadavky nájemců. Jak se liší od bytu v panelovém domě? Nájemné je o pětinu dražší. Až na výjimky se pronajímají byty v osobním vlastnictví. Majitelé jej tedy mají jako investici, popř. prostřednictvím pronájmu hradí hypotéku. Tím spíše pokud se nachází v centru obce. Tyto byty se častěji pronajímají plně vybavené, avšak nájemce se u nich musí smířit s tím, že součástí nájmu bude i sklep. Také vybavenost domu výtahem je výrazně menší.

Majitelé bytů v **panelových domech** v jen v pětině případů inzerují polohu domu na sídlišti. Kolik panelových domů u sebe vlastně tvoří sídliště? Téměř čtvrtina bytů je v dobrém stavu. Pětina jich je družstevních, další čtyři procenta tvoří státní či obecní byty. Polovině panelových bytů náleží balkon nebo lodžie, problémem nebývá ani parkování.



Velké byty: Provizorium nebo trvalé řešení?

Pronájem velkých bytů je dlouhodobě stabilní z pohledu ceny i doby, po kterou bude majitel hledat nájemce. Pokud se bavíme o pronájmu velkých bytů, máme na mysli zejména třípokojové byty.

Třípokojové byty se nejvíce pronajímají ve Zlínském kraji, tvoří 28 % lokálně pronajatých bytů. Zájem o ně je také na Vysočině a v Moravskoslezském kraji. I když nájemné mírně roste, ve všech případech majitelé byt pronajmou za nižší cenu, než je obvyklé vzhledem k mediánu v ČR. V Praze je naopak cena pronájmu o polovinu vyšší než ve zbytku ČR a stále roste. Důvodem může být i to, že si velké byty na kratší dobu pronajímá několik spolubydlících, pro které je toto řešení výhodnější než samostatný nájem malého bytu.

	Cihla	Panel
Vlastnictví		
Družstevní	3 %	18 %
Osobní	94 %	78 %
Poloha		
Centrum obce	40 %	15 %
Klidná část	53 %	56 %
Sídliště	2 %	26 %
Další vybavení		
Sklep	29 %	52 %
Výtah	25 %	47 %

Prodeje

Třípokojové byty vévodí nabídce prodejtů, patří jim 39 %. Následují dvoupokojové byty s 35 %. Tyto podíly se v čase nemění. Cena bytů v posledním roce vrostla, prodávající očekávají až o 10 % více než na jaře 2015. U čtyřpokojových bytů jde potom o čtvrtinový nárůst.

Prodejní cena

Velikost bytu	Jaro 2015	Léto 2015	Zima 2016
1+kk; 1+1	890 000 Kč	720 000 Kč	1 000 000 Kč
2+kk; 2+2	1 300 000 Kč	985 000 Kč	1 390 000 Kč
3+kk; 3+3	1 650 000 Kč	1 510 000 Kč	1 780 000 Kč
4+kk; 4+4	2 999 000 Kč	3 430 000 Kč	3 735 218 Kč
5+kk; 5+5**	5 300 000 Kč	6 389 000 Kč	6 942 940 Kč
6 a více**	7 950 000 Kč	8 255 879 Kč	8 490 000 Kč
ČR	1 472 500 Kč	1 295 000 Kč	1 600 000 Kč
ČR bez Prahy	1 099 000 Kč	1 100 000 Kč	1 180 000 Kč
Praha	3 795 000 Kč	3 769 500 Kč	3 990 000 Kč

Dny k prodeji

Jaro 2015	Léto 2015	Zima 2016
104	49	48
108	48	57
107	45	64
113	48	76
133	61,5	89
164,5	157,5	70,5
107	37	59,5
+238 %		

Jak Praha olivňuje prodejní cenu bytů v ČR?

Čtvrtinu všech bytů na prodej najdeme v Praze. Majitelé očekávají až dva a půl násobku obvyklé prodejní ceny v ČR.

V ostatních krajích mimo Prahu prodávající očekávají částku o čtvrtinu nižší.



Malý byt investice, která se vyplatí. Jak kde.

Zájem o malé byty roste, prodávají se rychleji a dražší, zejména ty nejmenší. Byty do 60 m² tvoří 41 % celkové nabídky. Nejlépe se malé byty prodávají na **Karlovarsku**, kde je jejich cena o desetinu až třetinu nižší oproti celorepublikové úrovni. Přesto se doba jejich prodeje v kraji prodloužila o více než měsíc v porovnání s jarem 2015.

Jednopokojovým bytům patří okolo 15 % z celkové nabídky. V Karlovarském a v Plzeňském kraji jim patří pětina podíl ze všech úspěšně prodaných bytů v lokalitě. V každém kraji mají ale prodeje jinou dynamiku. V Plzeňském kraji najde byt kupce za měsíc a půl, cena jednopokojových bytů zde mírně roste a udržuje se na hladině obvyklých cen v ČR.

Dvoupokojovým bytům náleží 35 % z celkové nabídky. Nejvíce se prodávají opět na Karlovarsku a také na Vysočině, kde je navíc jedna z nejmenších nabídek bytů k prodeji v ČR. Dvoupokojové byty se ovšem na Vysočině prodávají nejlépe, zaujímají téměř poloviční podíl ze všech prodaných bytů.



Panel vs. Cihla

Stejně jako u pronájmů je koupě bytu v **cihlovém domě** nákladnější záležitostí. Avšak v případě, že si může kupující dovolit sáhnout hlouběji do kapsy, nemusí dělat ústupky ohledně dalších náležitostí jako je sklep, balkon či dokonce garáž, která je v případě panelových bytů vyložene raritou. Mluvíme-li o bytech v cihlových domech, kupují se až na výjimky z osobního vlastnictví, až třetina bytů jsou novostavby.

Byty v **panelových domech** nejsou tak populární, ale kupující jsou ochotnější do nich dále investovat, aby v konečném důsledku dosáhli bydlení podle svých představ. Polovina panelových domů uvádí polohu v klidné části obce, třetina pak přímo sídliště. Družstevní vlastnictví bytu se týká čtyř z deseti prodaných bytů na serveru Sreality.cz.



Velký byt: domov nebo otázka prestiže?

Velké byty jsou nejčastěji o výměře 60 - 80 m² a představují 35 % nabídky. Nabídce bytů o výměře nad 80 m² patří 18 % z celé ČR. Ve velkých městech jako Praha, Brno či Plzeň tvoří tyto byty čtvrtinu z celkové místní nabídky.

Třípokojové byty se nejvíce prodávají v oblastech, kde je celková nabídka bytů spíše menší. Jedná se o Královéhradecký kraj (47 %) a dále Jihočeský, Pardubický a Liberecký (42 %). Byty se zde prodávají přibližně o pětinu levněji, než je obvyklá cena v ČR. V Libereckém kraji je cena nižší dokonce o třetinu. Ve všech čtyřech zmíněných krajích se doba prodeje od jara 2015 prodloužila až o 37 dní, v současnosti dosahuje téměř tří měsíců.

Velká města, velké byty? Byty o čtyřech pokojích najdeme zejména v Praze, Jihočeském a Ústeckém kraji, úspěšně prodaných jich bylo 10 % z lokální nabídky. U čtyřpokojových bytů zvedá obvyklou prodejní cenu Praha, kde je cena na dvojnásobku republikového mediánu, avšak pouze zde prodejní cena klesá.

	Cihla	Panel
Vlastnictví		
Družstevní	12 %	37 %
Osobní	87 %	63 %
Poloha		
Centrum obce	30 %	12 %
Klidná část	60 %	53 %
Sídliště	4 %	30 %
Další vybavení		
Sklep	59 %	69 %
Výtah	26 %	46 %
Balkón	31 %	21 %
Lodžie	10 %	41 %
Terasa	14 %	1 %
Garáž	15 %	1 %

Pronájem bytů

Za pronájem bytu v cihlovém domě si oproti paneláku zájemce připlatí.

Možná i proto se takový byt ohřeje na trhu o čtyři dny déle než srovnatelný v paneláku.

I když letní měsíce můžeme nazvat "okurkovou sezonou" pro pronájmy, podíl úspěšně pronajatých bytů o prázdninách paradoxně vzrostl i zrychlil.

Důvody mohou být různé: od větší rozhodnosti zájemců, přes změnu struktury nabídky, až po stažení inzerátů, které byly dlouhodobě neúspěšné.

Pronájem

Cena pronájmu* Počet dní*

jaro 2015 9 500 Kč 23

léto 2015 9 000 Kč 20

zima 2016 9 000 Kč 16

V cihlových domech se nejčastěji pronajímá **dvoupokojový byt** (43 %), jehož nájem je 9 375 korun za měsíc.

Pronajmout jej trvá 22 dní.

Prodej

Cena za m²* Počet dní*

jaro 2015 35 230 Kč 110

léto 2015 34 490 Kč 51

zima 2016 36 419 Kč 71

Zájem je o byty s výměrou 60 - 80 m² (29 %), investice do koupě většího bytu však dosahuje dvojnásobku ceny bytu v panelovém domě.

Nejvíce se prodávají malé cihlové byty o výměře 40 - 60 m² (32 %) jejich cena se pohybuje kolem 900 000 korun.

SREALITY.CZ

Více informací na realitaceskychrealit.cz

Období: jaro 2015 03-04/2015; léto 2015 06-08/2015;
zima 2016 01/2016 z nabídky Sreality.cz.

*jedná se o mediány