

# NOVÝ BYT V REGIONECH STOJÍ O POLOVINU MÉNĚ NEŽ V PRAZE

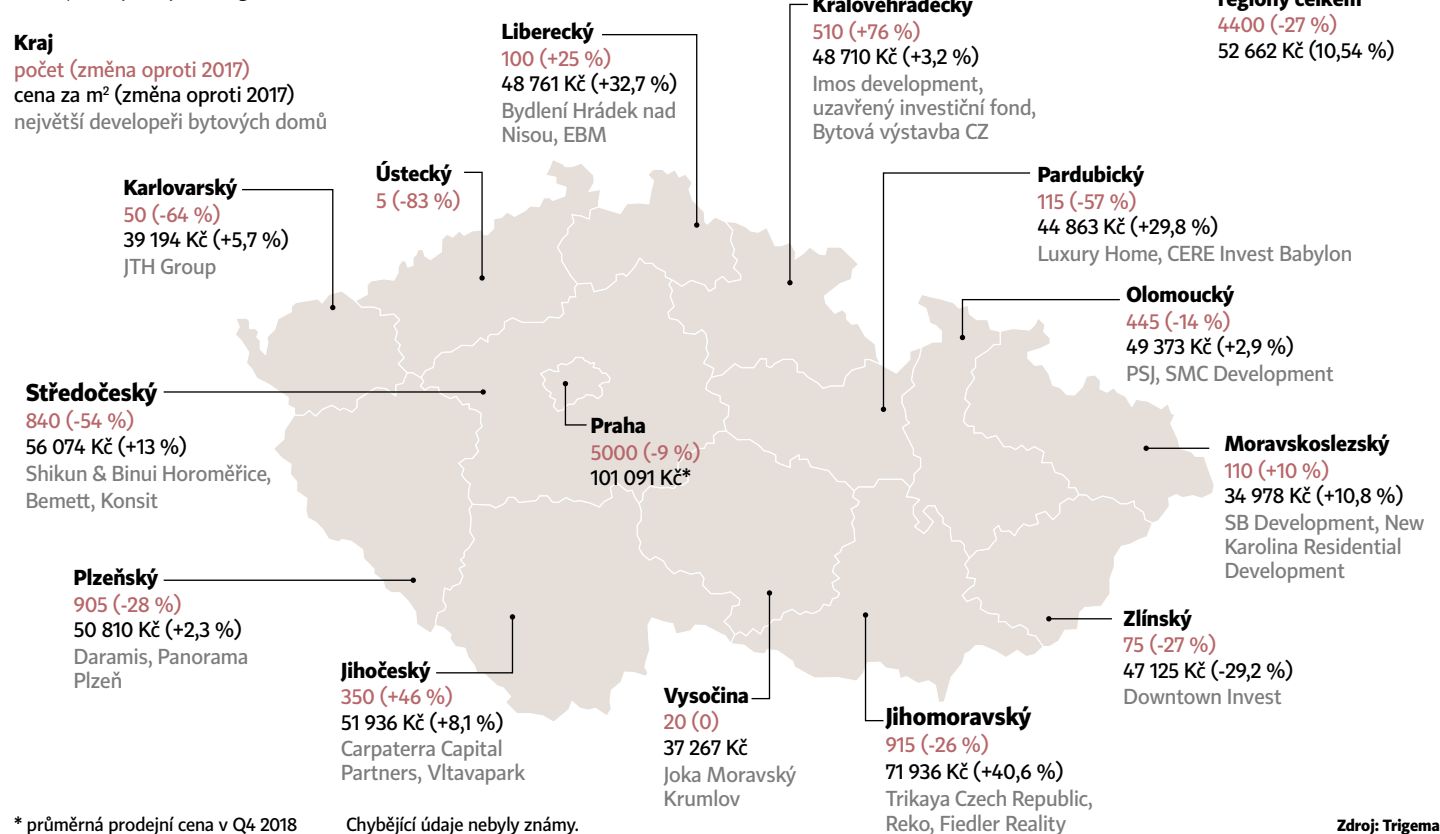
LONI VZROSTLA PRŮMĚRNÁ CENA NOVOSTAVEB V BRNĚ O 40 PROCENT, COŽ BYLO NEJVÍC Z CELÉ REPUBLIKY.

## JAK SE PRODÁVÁJÍ NOVÉ BYTY V REGIONECH

Prodeje nových bytů v regionech ČR v roce 2018

### Kraj

počet (změna oproti 2017)  
cena za m<sup>2</sup> (změna oproti 2017)  
největší developeri bytových domů



\* průměrná prodejní cena v Q4 2018

Chybějící údaje nebyly známy.

Zdroj: Trigema

### Martina Marečková

martina.mareckova@economia.cz

Většinu krajů loni nové byty nešly na odbyt tak dobře jako v roce 2017. Některé regiony vykazují na první pohled dramatické propady, případně nárusty prodeje. Výkyvy způsobuje to, že bytová výstavba tam probíhá spíše nárazově. Například v Ústeckém kraji se bytové domy takřka nestaví a o významnější nabídce se nedá mluvit ani v případě Vysočiny nebo Karlovarska. Poptávku na Liberecku zase ovlivňují apartmány v rekreačních střediscích. Republikovému průměru se vymyká Praha, a to i v cenách.

„Regionální trhy jsou pravděpodobně na jakékoli tržní změny o mnoho citlivější, než je tomu v metropoli,“ komentoval stav Radek Polák, mluvčí developera Trigema. Tato firma nabízí i ceniky rezidenčních developerských projektů v Česku už několik let zaznamenává.

V regionech se prodeje v posledním čtvrtletí loňského roku propadly téměř o 60 procent. „K hlavním důvodům patří omezování přístupu k hypotečním úvěrům způsobené kroky České národní banky a rostoucí úrokové sazby,“ doplnil Polák.

**Střední Čechy bobtnají lidmi se zaměstnáním v Praze**  
Zbrusu nový byt se v Praze prodává v průměru o polovinu dražší než ve zbyvajících částech republiky. Pohled do regionů ukazuje, že se cenově více či méně liší. Konečné sumy nejvíce ovlivňují ceny pozemků. Po hlavním městě jsou nejdražší novostavby v Brně, naopak nejlevnější je Ostrava, kde se dal loni nový byt pořídít téměř o dvě třetiny levněji než v Praze.



Průměrné ceny nabízených bytů v uplynulém roce rostly především proto, že v nabídce zůstávaly větší a dražší byty, které se méně prodávaly.

### František Šudřich

obchodní ředitel společnosti Trikaya

Rostoucí tendenci má výstavba bytových domů ve Středočeském kraji. Kvůli drahému bydlení v Praze se stal alternativou pro lidi, kteří v metropoli pracují. Dokládají to údaje Českého statistického úřadu. Ze všech krajů získal mezi lety 2005 a 2017 nejvíce obyvatel Středočeský kraj. Z Prahy se sem vystěhovalo o téměř 100 tisíc lidí víc, než se jich přesunulo opačným směrem.

Za hranicemi hlavního města patří mezi neaktivnější developery Bemett. I pozice prodeje nejsilnějších developerů se ve většině regionů průběžně mění podle toho, který z nich zrovna v daném roce spustí projekt. Pouze v Praze se na špičce drží stabilně Central Group.

Developer Crestyl je spojován především s dražšími byty v Praze, staví však i ve středočeském Berouně a nedalekém Vysokém Újezdu. Jeho bytové a rodinné domy v těchto lokalitách se od konkurence odlišují nadprůměrnou architekturou. Ve středních Čechách prodal Crestyl loni více než sto domů a parcel.

Projekt bytových, řadových a rodinných domů Berounská brána má být letos dokončen. Domov v něm najde 188 rodin nebo jednotlivců. „Výstavba druhé etapy se díky zájmu zrychlila a rozběhla se již na podzim poté, co se prodala více než polovina bytů a domů nabízených v první etapě, rok před předpokládaným dokončením,“ předestřel mluvčí Crestylu Ondřej Míčka.

V centru Vysokého Újezdu, v sousedství jednoho z nejlepších českých golfových hřišť, prodal Crestyl všechny byty, v nabídce je ještě část řadových domů. Letos developer dá do prodeje v obci 134 parcel pro rodinné domy.

**V tempu růstu cen novostaveb nemá Brno konkurenci**  
Mimo Prahu se dá mluvit o významnější potřebě nových bytových domů ještě v Plzni nebo Olomouci, a především v Brně. V Jihomoravském kraji loni vzrostla průměrná cena v rezidenčních projektech o 40 procent, což bylo nejvíce ze všech krajů.

„Důvodem je především to, že v nabídce zůstávaly větší a dražší byty, které se méně prodávaly,“ vysvětlil František Šudřich, obchodní ředitel firmy Trikaya. Levnější byty podle něj lidé skoupí velmi rychle. Momentálně ale v nabídce převažují ty dražší, což průměrné ceny zvedá. „Brněnský trh je poměrně malý, proto jej dokáže ovlivnit každý větší projekt,“ dodal Šudřich.

Triakaya patří mezi významné brněnské developery. Podle Šudřicha má pod smlouvami pozemky, na nichž bude moci vybudovat přes 800 bytů. Některé z nich čekají na změnu územního plánu. „V tomto roce bychom rádi zahájili prodej 170 bytů,“ prozradil Šudřich.

Mezi dlouhodobě zavedené společnosti v Brně patří Imos Development, Moravská stavební – Invest a Reko. Posledně jmenovaná od svého založení prodala přibližně 2200 bytů, zejména v Brně, dále v Hradci Králové a v Praze. Investor vlastní další pozemky, na nichž časem počítá s výstavbou 600 bytů, a stejně jako jeho konkurenti čeká na nový územní plán.

Vloni Reko prodalo a vložilo do katastru nemovitostí 208 bytů a na dalších 182 uzavřelo budoucí kupní smlouvy v projektu Kamechy nedaleko brněnské přehrady. HN to řekl obchodní ředitel společnosti Pavel Knapec.

# News

## V areálu Baťových závodů ve Zlíně finišuje obnova 64. budovy

V bývalém baťovském průmyslovém areálu v centru Zlína končí revitalizace 64. budovy. Developer Cream Real Estate náklady vyčísil na 300 milionů korun. Objekt byl postaven v polovině 30. let minulého století jako centrum Baťových výzkumných ústavů. O dvacet let později se 64. budova stala pracovištěm Výzkumného ústavu gumárenské a plastikářské technologie. Dnes jsou v ní kanceláře a sklady. Bývalý baťovský průmyslový areál má rozlohu asi 65 hektarů, ve východní části sídlí úřady a firmy, také krajský úřad umístěný do Baťova mrakodrapu. V západní části areálu jsou výrobní firmy. Různé subjekty a instituce se snaží o postupnou revitalizaci a oživení areálu. Cream Real Estate vlastní asi polovinu budov a připravuje projekt Fabrika, v němž se počítá hlavně s obchody, ale také s kanceláři i byty.

## Za koupi bytu v Praze nabízí developer Geosan rok bydlení „zdarma“

Společnost Geosan Development přišla šest měsíců před dokončením bytového projektu Element Letňany v Praze 9 s marketingovou akcí. Lidem, kteří si zde do poloviny dubna koupí byt, slibuje hradit po jeden rok náklady spojené s jeho provozem – vodné a stočné či provoz výtahu. Dá se očekávat, že náklady na provoz domu budou velmi nízké. Objekt je kvalitně zateplen, spadá do energetické třídy B, to je druhá nejlepší u novostaveb. Byty budou vybaveny rekuperační jednotkou, která vedle úspor energií zajišťuje i kvalitu vzduchu uvnitř.

## Realitní fond ZDR vstoupil na Slovensko

Nové Zámky se Realitnímu fondu společnosti ZDR Investments SICAV staly vstupní branou na Slovensko. Zakoupená nemovitost z roku 2008 leží v hlavní retailové zóně města a pronajímá si ji německý diskontní řetězec KIK Textilien. ZDR Investments jedná o investicích do dalších tří projektů na Slovensku. Transakce by mohly být uzavřeny v letošním nebo příštím roce. ZDR vlastní desítku budov v Česku, pronajímá je převážně mezinárodním řetězcům. Fond vlastní i pozemky, na nichž připravuje výstavbu dalších komerčních objektů.

## V komplexu nájemních bytů na Albertově se opět renovuje

Albertov Rental Apartments, areál nájemních bytů, prochází posledních deset let renovacemi. Vlastník momentálně v bytech instaluje nové osvětlení, nový kabát dostanou i koupelny, kuchyňské linky a společné prostory. Většina z 269 vybavených bytů v budově je dlouhodobě pronajímána. Od zahájení provozu domu v roce 2008 se nájemné zvýšilo o téměř 28 procent. Průměrná doba pronájmu je aktuálně 27 měsíců. Součástí areálu jsou i obchody, restaurace a služby i pro širší veřejnost. Albertov Rental Apartments je vůbec prvním komerčním nájemním bytovým domem v Praze, jeho nejnovějším konkurentem je Luka Living, dům o 215 bytech, který vyroste přímo nad stanicí metra B.

### VLASTNÍK PRODÁ BYT 2+KK (61 m<sup>2</sup>)

Smetanovo náměstí, Pardubice



- ✓ pronajato s výnosem 5 % p.a.
- ✓ byt i dům po kompletní rekonstrukci
- ✓ KC 2.990.000,- Kč (vč. kompletního vybavení)

tel.: +420 720 503 014

HN05844-1