

# Srovnání cen bytů vybraných velkých měst ČR

An aerial night view of a city, likely Prague, showing a dense urban landscape with numerous buildings, streets, and illuminated areas. The sky is dark with some clouds, and the city lights create a warm, golden glow. The text is overlaid on the upper left portion of the image.





# Vstupní informace analýzy

- **Typ nemovitosti**

- Developerské projekty bytových domů

- **Charakteristika nemovitosti**

- Novostavby či max. stáří 3 roky, pokud lze dohledat
- Luxusnější charakter

- **Lokalita**

- Ostrava, Brno, Olomouc, Plzeň, Liberec
- centrum města, širší centrum města, atraktivní lokalita
- pokud možno v rámci historické zástavby
- pokud možno včetně podzemního parkoviště a nebytových prostor

*MAXIMÁLNÍ PODOBNOST  
S PROJEKTEM NOVÉ  
LAUBY*



# Výpočet cen bytů u developerských projektů

- **U projektů s počtem do 10 bytů:**
  - $\emptyset$  cena /m<sup>2</sup> = součet cen/m<sup>2</sup> u všech bytů : počet bytů
- **U projektů s počtem nad 10 bytů:**
  1. krok: výběr 3 bytů z každé kategorie - dle velikosti bytů: nejmenší (small), střední (middle), největší (big)
    - small: obvykle 1-2kk; middle: 2-3kk; big: 3-5kk
  2. krok: výpočet  $\emptyset$  ceny /m<sup>2</sup> za každou velikostní kategorii bytů
    - $\emptyset$  cena /m<sup>2</sup> small byty = součet cen/m<sup>2</sup> u 3 bytů (small) : 3
    - $\emptyset$  cena /m<sup>2</sup> middle byty = součet cen/m<sup>2</sup> u 3 bytů (middle) : 3
    - $\emptyset$  cena /m<sup>2</sup> big byty = součet cen/m<sup>2</sup> u 3 bytů (big) : 3
  3. krok: výpočet  $\emptyset$  ceny /m<sup>2</sup> projektu
    - $\emptyset$  ceny /m<sup>2</sup> = součet cen/m<sup>2</sup> (výsledků small, middle, big) : 3

**VÝCHODISKO:**

**CENY NABÍZENÝCH BYTŮ**

- **ČÍM ↑ VELIKOST BYTU = TÍM ↓ CENA ZA M<sup>2</sup>**
- **ALE NEPLATÍ 100%**





# Výpočet cen bytů u developerských projektů

- Ceny developerských projektů jsou nabídkové ceny z internetu, jde o dosud neprodané byty - tyto ceny se mohou lišit od cen skutečně prodaných bytů.
- Ceny developerských bytů rostou v ČR pomaleji než ceny všech bytů dohromady, z dostupných dat nebylo možno dohledat, čím je to ovlivněno, zda nepůsobí např. velký vliv vývoje cen v Praze a Středních Čechách na hodnoty za celou ČR, proto s tímto trendem není dále v propočtech budoucích cen počítáno.
- Ceny všech bytů v Ostravě rostou za posledních 5 let nadprůměrně vůči průměru ČR (slide 7).



# Výpočet předpokládané hodnoty bytů v r. 2024

- 2 zdroje statistických dat:
- Statistika skutečných cen za m<sup>2</sup> v daném městě k 2Q daného roku vychází z Deloitte Real Index - data o skutečných cenách bytů z uskutečněných prodejů, které byly zapsány v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv
  - zdroj: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html>; vlastní zpracování
- Statistika nabízených cen za byt v daném okrese k prosinci daného roku vychází vždy z aktuálních cen prezentovaných nemovitostí na realitních portálech www.realitycechy.cz a www.realitymorava.cz;
  - zdroj: <https://www.realitycechy.cz/statistiky?okres=20123807&switch=&sort=cena>; vlastní zpracování

*Statistiky Deloitte i realitycechy.cz pracují se všemi byty – nerozlišují, zda jde o byty v panelových, cihlových bytech, rekonstruované či novou výstavbu. Jedná se o průměr za byty všech velikostí.*





# Výpočet předpokládané hodnoty developerských bytů v r. 2024 v Ostravě

## 1. krok:

- Volba hodnot za Ostravu ze statistik Deloitte (hodnoty za 2Q 2016 a 2Q 2020); ceny prodaných bytů.
- Volba hodnot za Ostravu ze statistik realitycechy.cz (hodnoty za 12/2016 a 12/2020); ceny nabízených bytů.

## 2. krok:

- Výpočet vývoje ceny bytů za Ostravu v kategorii prodané byty a zvláště v kategorii nabízené byty.

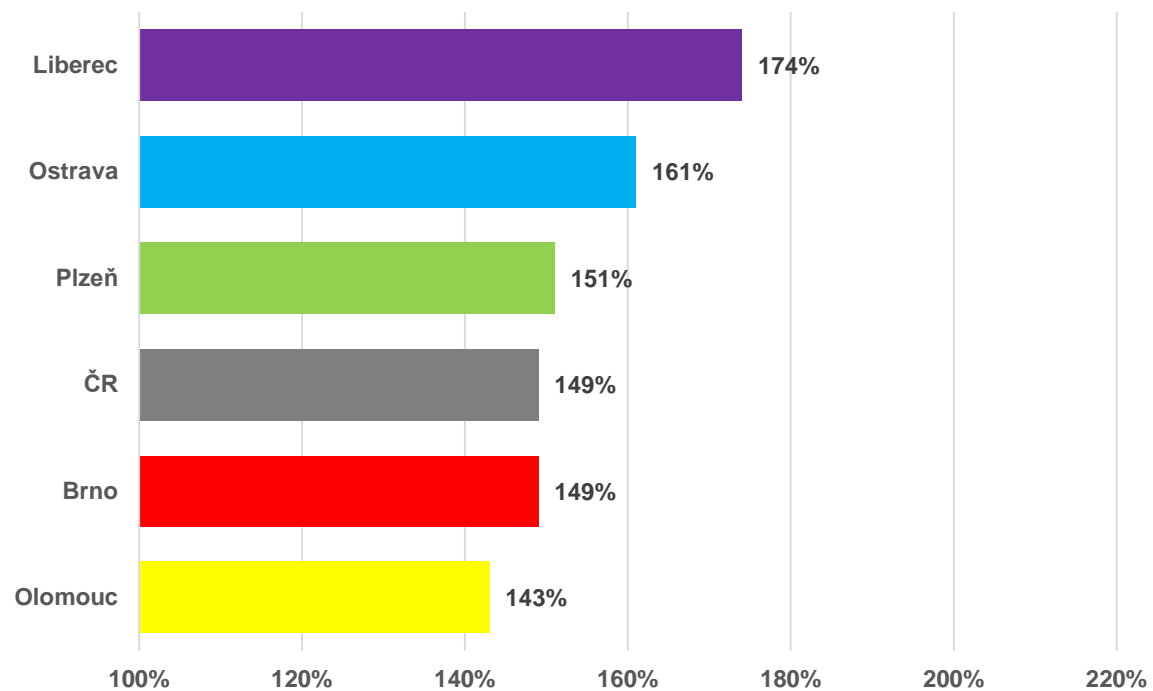
## 3. krok:

- Výpočet trendu pro developerské projekty v Ostravě pro rok 2024 :
  - Pro odhad spodní hranice předpokládané ceny bytů v developerských projektech v roce 2024 byla nejnižší nabízená cena za m<sup>2</sup> z developerských projektů vynásobena nižším procentem ze dvou trendů nárůstu v letech 2016-2020 (slide 7).
  - Pro odhad horní hranice předpokládané ceny bytů v developerských projektech v roce 2024 byla nejvyšší nabízená cena za m<sup>2</sup> z developerských projektů vynásobena vyšším procentem ze dvou trendů nárůstu v letech 2016-2020 (slide 7).

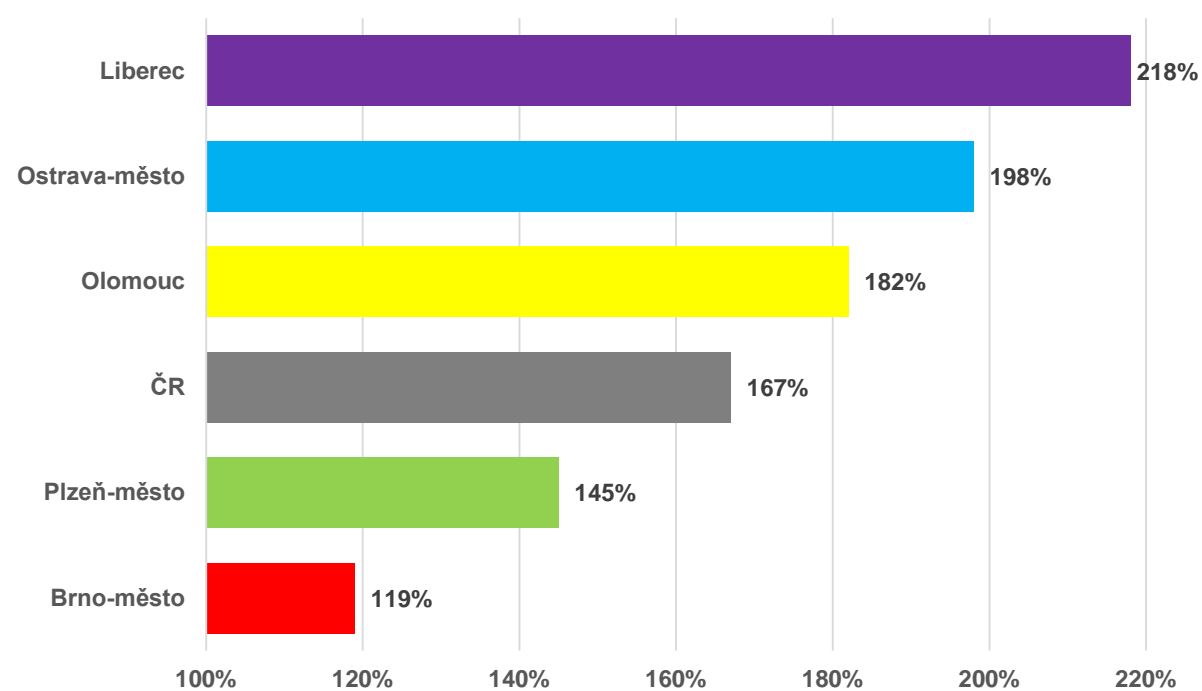


# Vývoj cen bytů

Rozdíl cen za m2 u všech prodaných bytů mezi roky 2020 a 2016 ve městech, ČR (Deloitte, vlastní zpracování)



Rozdíl cen všech nabízených bytů mezi roky 2020 a 2016 v okresech, ČR (realitycechy.cz, vlastní zpracování)







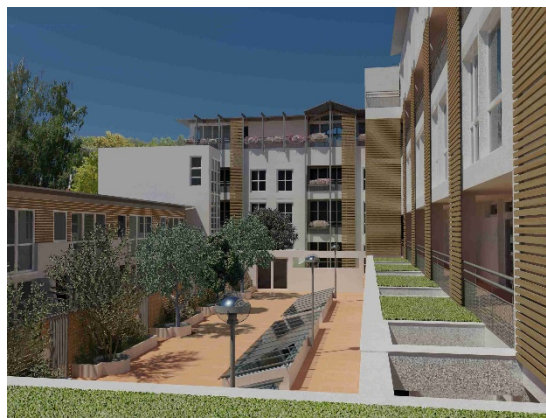
# Ostrava

## Nová Karolina Rezidence



- 67 167 Kč/m<sup>2</sup> - Ø cena bytu
- v ceně park. místo (v 1PP)

## Rezidence Presslova



- 61 593 Kč/m<sup>2</sup> - Ø cena bytu
- 300 000 park. místo (v 1PP)

## Rezidence Anna



- 58 500 Kč/m<sup>2</sup> - Ø cena bytu
- 150 000 Kč park. místo venkovní
- 250 000 Kč park. místo vnitřní v suterénu
- okrajová, ale vyhledávaná část města - Martinov





# Ostrava - odhad cen developerských bytů

Odhad předpokládané ceny bytů v developerských projektech je při zachování trendu růstu cen všech bytů v letech 2016-2020 v **Ostravě** v roce 2024

**mezi 94 000 Kč/m<sup>2</sup> a 133 000 Kč/m<sup>2</sup>.**

- Rezidence Anna: 58 500 Kč/m<sup>2</sup> (nejnižší cena - slide 8) \* 1,61 (nižší z obou trendů - slide 7) = 94 185 Kč/m<sup>2</sup>
- Nová Karolina Rezidence: 67 167 Kč/m<sup>2</sup> (nejvyšší cena - slide 8) \* 1,98 (vyšší z obou trendů - slide 7) = 132 991 Kč/m<sup>2</sup>



# Nové Lauby - odhad cen developerských bytů

- Pro odhad předpokládané ceny bytů v developerském projektu Nové Lauby v roce 2024 je vhodné použít pouze nejvyšší cenu ze zmapovaných ostravských developerských projektů, a sice tu z rezidence Nová Karolina.
- Díky místní znalosti se jedná o jediný srovnatelný projekt s projektem Nové Lauby, především svým atraktivním umístěním v užším centru města.
- Nižší ceny bytů v rezidencích Presslova a Anna by mohly uměle snížit předpokládanou cenu bytů v developerském projektu Nové Lauby v roce 2024 v Ostravě.
- Nová Karolina Rezidence:  $67\ 167\ \text{Kč/m}^2 * 1,61$  (nižší z obou trendů - slide 7) =  $108\ 139\ \text{Kč/m}^2$
- Nová Karolina Rezidence:  $67\ 167\ \text{Kč/m}^2 * 1,98$  (vyšší z obou trendů - slide 7) =  $132\ 991\ \text{Kč/m}^2$
- Proto je vhodné se přiklonit k předpokladu, že odhad předpokládané ceny bytů v developerském projektu Nové Lauby je při zachování trendu růstu cen všech bytů v letech 2016-2020 v **Ostravě** v roce 2024 **mezi 108 000 Kč/m<sup>2</sup> a 133 000 Kč/m<sup>2</sup>.**
- **V roce 2023 je pak odhad předpokládané ceny bytů v developerském projektu Nové Lauby při zachování trendu růstu cen všech bytů v letech 2016-2020 v Ostravě mezi 96 000 Kč/m<sup>2</sup> a 114 000 Kč/m<sup>2</sup>.**





## Brno – srovnání stávajících cen v developerských projektech - nabídka

### Palác Trnitá



- 89 515 Kč/m<sup>2</sup> - Ø cena bytu
- v ceně park. místo (v 1NP a 2PP)
- Ø cena nebyt. prostor není k dispozici

### Palác KRONA



- 81 160 Kč/m<sup>2</sup> - Ø cena bytu
- 369 000 Kč/park. místo 12,3m<sup>2</sup>
  - (dvě PP k parkování)
- 73 289 Kč/m<sup>2</sup> - Ø cena nebyt. prostor

### Dům svatá Anna



- 79 094 Kč/m<sup>2</sup> - Ø cena bytu
- od 364 000 Kč/park. místo (1NP a 1PP)
- Ø cena nebyt. prostor není k dispozici





## Olomouc - srovnání stávajících cen v developerských projektech - nabídka

### Šantova



- 53 678 Kč/m<sup>2</sup> - Ø cena bytu
- cena za park. místo nevedena (v suterénu)
- 46 457 Kč/m<sup>2</sup> - Ø cena nebyt. prostor

### Zlaté Terasy



- 65 840 Kč/m<sup>2</sup> - Ø cena bytu
- cena za park. místo nevedena
- Ø cena nebyt. prostor nevedena

### Šibeník



- 58 255 Kč/m<sup>2</sup> - Ø cena bytu
- cena za park. místo nevedena (v 1 PP)
- nebytové prostory nejsou





# Plzeň - srovnání stávajících cen v developerských projektech - nabídka

## Panorama Plzeň



- 62 826 Kč/m<sup>2</sup> – cena posledního volného bytu
- 300 000 Kč cena za park. místo (v 1 NP a 1 PP)
- nebytové prostory nejsou

## Unicity Plzeň



- 64 057 Kč/m<sup>2</sup> - Ø cena bytu
- 230 000 Kč cena za park. místo (v 1 PP)
- Ø cena nebyt. prostor nevedena

## Rezidence Hradištská



- 82 771 Kč/m<sup>2</sup> - Ø cena bytu
- cena za park. místo zahrnuta v ceně bytu (v 1 NP a 1 PP)
- nebytové prostory nejsou





## Liberec - srovnání stávajících cen v developerských projektech - nabídka

### Rezidence Nábřeží



- 62 214 Kč/m<sup>2</sup> - Ø cena bytu
- 350 000 Kč cena za park. místo
- Ø cena nebyt. prostor neuvedena

### Oáza v centru



- 54 312 Kč/m<sup>2</sup> - Ø cena bytu
- 420 000 Kč cena za park. místo při přiojednání, po vyčerpání zvýhodněného parkování
- družstevní bydlení

### Výhledy Kristián



- Ø cena bytu neuvedena, prodáno
- 199 000 Kč cena za park. místo (v 1 PP)



