

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



Příloha č. 1 Analýza trhu s nemovitostmi

Výstup prodeje bytových prostor	1
Výstup pronájmy	2
Výstup prodeje nebytových prostor	3
Data prodejí	4
Novostavby Hradec Králové	5
Cenové mapy sreality	6
Tabulky Českého statistického úřadu	7
Data od společnosti Deloitte	8
Data ze serveru realitymix.cz	9
Data ze serveru valuo.cz	10
Data ze serveru cbamonitor.cz	11
Data ze serveru trzniceny.cz	12
Data ze serveru hn.cz	13
Data ze serveru realitymorava.cz	14

NOVOSTAVBA

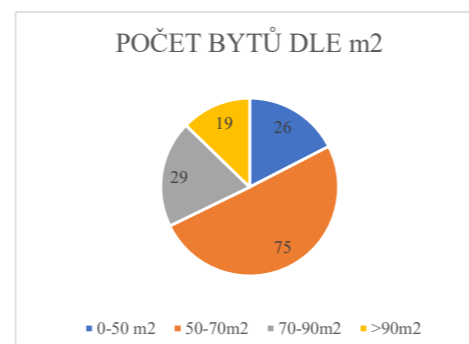
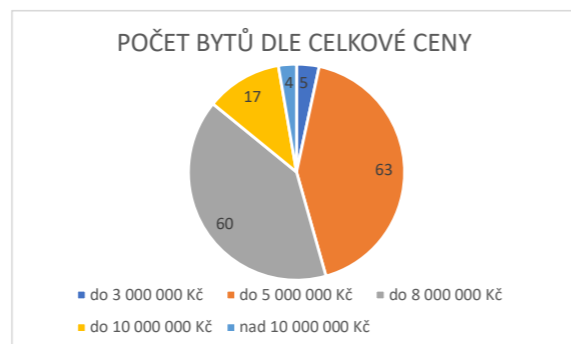
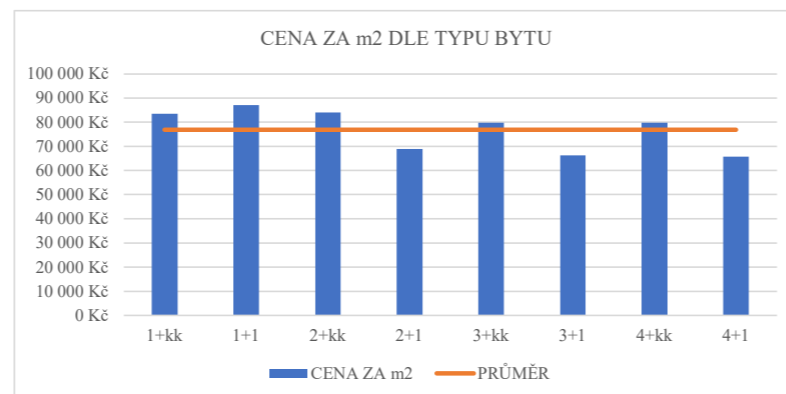
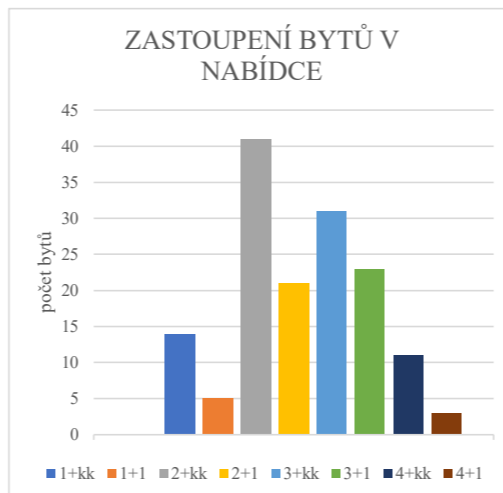
119	NABÍDEK Z REALITNÍCH KANCELÁŘÍ
19	NABÍDEK ZRUŠENÝCH
28	NOVOSTAVEB Z REALITNÍCH KANCELÁŘÍ
113	VOLNÝCH JEDNOTEK Z NOVÝCH PROJEKTŮ
30	VYPSANÝCH NABÍDEK ZE STRÁNEK PROJEKTŮ NOVOSTAVEB

TYP	POČET	PRŮMĚR CENY	PRŮMĚR m ²	CENA ZA m ²	PRŮMĚR	MIN [m ²]	MAX [m ²]
1+kk	14	3 962 414 Kč	47,5	83 476 Kč	76 918 Kč	61 892 Kč	124 908 Kč
1+1	5	4 216 000 Kč	48,4	87 143 Kč	76 918 Kč	67 538 Kč	99 836 Kč
2+kk	41	5 485 857 Kč	65,2	84 098 Kč	76 918 Kč	47 237 Kč	127 834 Kč
2+1	21	4 280 952 Kč	62,1	68 950 Kč	76 918 Kč	50 556 Kč	85 814 Kč
3+kk	31	6 817 021 Kč	85,3	79 882 Kč	76 918 Kč	43 846 Kč	117 065 Kč
3+1	23	4 702 609 Kč	71,0	66 279 Kč	76 918 Kč	52 969 Kč	79 985 Kč
4+kk	11	9 364 426 Kč	117,3	79 849 Kč	76 918 Kč	63 222 Kč	110 707 Kč
4+1	3	7 629 667 Kč	116,2	65 671 Kč	76 918 Kč	52 375 Kč	91 667 Kč
CELKEM	149	5 807 368 Kč	76,6	76 918 Kč		43 846 Kč	127 834 Kč

TYP	POČET	PRŮMĚR CENY	PRŮMĚR m ²	CENA ZA m ²	MIN [m ²]	MAX [m ²]
1+kk	14	3 962 414 Kč	47,5	83 476 Kč	61 892 Kč	124 908 Kč
1+1	5	4 216 000 Kč	48,4	87 143 Kč	67 538 Kč	99 836 Kč
2+kk	41	5 485 857 Kč	65,2	84 098 Kč	47 237 Kč	127 834 Kč
2+1	21	4 280 952 Kč	62,1	68 950 Kč	50 556 Kč	85 814 Kč
3+kk	31	6 817 021 Kč	85,3	79 882 Kč	43 846 Kč	117 065 Kč
3+1	23	4 702 609 Kč	71,0	66 279 Kč	52 969 Kč	79 985 Kč
4+kk	11	9 364 426 Kč	117,3	79 849 Kč	63 222 Kč	110 707 Kč
4+1	3	7 629 667 Kč	116,2	65 671 Kč	52 375 Kč	91 667 Kč
CELKEM	149	5 807 368 Kč	76,6	76 918 Kč	43 846 Kč	127 834 Kč

ROZMĚRY BYTŮ	POČET
0-50 m ²	26
50-70m ²	75
70-90m ²	29
>90m ²	19
CELKEM	149

CENA BYTU	POČET
do 3 000 000 Kč	5
do 5 000 000 Kč	63
do 8 000 000 Kč	60
do 10 000 000 Kč	17
nad 10 000 000 Kč	4
CELKEM	149



POČET BYTŮ	PRŮMĚRNÁ CENA	PRŮMĚRNÉ m ²	PRŮMĚRNÉ PODLAHOVÉ m ²	PRŮMĚRNÁ CENA	PRŮMĚRNÁ PODLAHOVÁ CENA	MIN	MAX
STŘED MĚSTA							
7	5 259 857 Kč	68,4	67,3	77 830 Kč	79 552 Kč	63 750 Kč	89 394 Kč
ZÁPADNĚ OD STŘEDU MĚSTA (LOKALITA PROJEKTU)							
30	4 883 333 Kč	69,5	67,6	72 052 Kč	74 175 Kč	47 237 Kč	105 769 Kč
LABSKÁ KOTLINA							
9	4 967 778 Kč	63,1	59,2	79 918 Kč	84 389 Kč	65 200 Kč	112 727 Kč
SLEZSKÉ PŘEDMĚSTÍ							
28	4 208 964 Kč	63,6	62,2	67 622 Kč	69 177 Kč	43 846 Kč	104 972 Kč
MORAVSKÉ PŘEDMĚSTÍ							
21	7 001 810 Kč	61,5	59,0	78 996 Kč	82 272 Kč	52 375 Kč	105 303 Kč
TŘEBEŠ							
8	6 191 250 Kč	72,0	64,1	87 524 Kč	100 760 Kč	58 916 Kč	114 833 Kč
NOVOSTAVBY - KUKLIFY, SVOBODNÉ DVORY, VĚKOŠE, MORAVSKÉ PŘEDMĚSTÍ							
16	7 619 259 Kč	91,3	72,2	85 106 Kč	106 556 Kč	72 321 Kč	104 175 Kč
CELKEM	5 582 825 Kč	69,3	64,5	75 965 Kč	81 658 Kč	43 846 Kč	114 833 Kč
VEŠKERÉ NOVOSTAVBY REALITY							
28	7 271 362 Kč	83,2	69,0	89 749 Kč	106 926 Kč	72 321 Kč	114 833 Kč

NABÍDKY ZE STRÁNEK NOVOSTAVEB

POČET BYTŮ	PRŮMĚRNÁ CENA	PRŮMĚRNÉ m ²	PRŮMĚRNÉ PODLAHOVÉ m ²	PRŮMĚRNÁ CENA	PRŮMĚRNÁ PODLAHOVÁ CENA	MIN	MAX
REZIDENCE THERA							
13	7 536 787 Kč	97,4	71,8	79 745 Kč	104 367 Kč	64 672 Kč	92 026 Kč
REZIDENCE U SADŮ							
10	7 030 491 Kč	61,1	55,1	116 576 Kč	129 965 Kč	103 913 Kč	127 834 Kč
REZIDENCE KUKLIFY							
7	7 664 286 Kč	97,4	81,8	79 029 Kč	93 387 Kč	67 105 Kč	91 340 Kč
VEŠKERÉ NOVOSTAVBY HRADEC KRÁLOVÉ							
58	7 336 746 Kč	84,3	68,8	90 838 Kč	108 691 Kč	64 672 Kč	127 834 Kč

VÝSTUP SREALITY 2023

	PRŮMĚR ZA m ²
PRODEJ	73 342 Kč
PRODEJ NOVOSTAVBA	92 454 Kč
PRONÁJEM	248 Kč
PRONÁJEM NOVOSTAVBA	280 Kč

VÝSTUP SREALITY - 2023

PRŮMĚR ZA M2

PRONÁJEM
PRONÁJEM NOVOSTAVBA

248 Kč
280 Kč

<https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/byty/hradec-kralove>

Ceny nájmu bytů v ČR

	Q1 2024	Q3 2023	Q3 proti Q2 2023
Hradec K	262 Kč	258 Kč	247 Kč
Pardubice	265 Kč	266 Kč	240 Kč
Praha	400 Kč	388 Kč	373 Kč
Středočes	273 Kč	262 Kč	256 Kč
Liberec	239 Kč	239 Kč	228 Kč
České Bu	247 Kč	245 Kč	235 Kč
Ústí nad L	194 Kč	190 Kč	186 Kč

<https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html>

<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Rent-Index-Q3-2023.pdf>

<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Rent-Index-Q1-2024.pdf>

PRŮMĚRNÁ CENA PRONÁJMU MZ/MĚSÍC

	12/2023	12/2023	12/2023
		11/2023	12/2022
Praha	413 Kč	2%	4,80%
Ceske	228 Kč	-4,60%	4,10%
Brno	335 Kč	0,90%	-1,50%
Karlovy	204 Kč	-4,20%	9,10%
Hradec	233 Kč	-4,90%	-6,80%
Liberec	240 Kč	2,60%	7,10%
Ostrava	217 Kč	0%	4,80%
Olomouc	252 Kč	4,60%	11,50%
Plzeň	247 Kč	4,70%	-2,80%
Přez	259 Kč	3,20%	14,10%
Jihlava	189 Kč	-4,50%	-0,50%
Jihlava	231 Kč	2,70%	-1,30%
Zlín	262 Kč	-1,50%	8,30%

<https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>

Byty - 2024

m ²	cena	Kč/m ²	typ
77	13 500 Kč	175 Kč	
82	13 000 Kč	159 Kč	
53	10 000 Kč	189 Kč	
140	18 000 Kč	129 Kč	
50	14 500 Kč	290 Kč	
81	22 000 Kč	272 Kč	
109	20 000 Kč	183 Kč	
98	15 000 Kč	153 Kč	
30	12 300 Kč	410 Kč	
97	25 000 Kč	258 Kč	
70	20 000 Kč	286 Kč	
55	11 000 Kč	200 Kč	
84	19 500 Kč	232 Kč	
81	17 000 Kč	210 Kč	
62	16 000 Kč	258 Kč	
45	15 900 Kč	353 Kč	novostavba
119	35 000 Kč	294 Kč	novostavba
68	18 000 Kč	265 Kč	novostavba
63	14 000 Kč	222 Kč	novostavba
57	17 500 Kč	307 Kč	novostavba

<https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/byty/hradec-kralove>

PRŮMĚR 242 Kč
PRŮMĚR NOVOSTAVBY 288 Kč

PRŮMĚRNÁ CENA PRONÁJMU m²/měsíc

ZDROJE	2023 Kč / m ²	2024 Kč / m ²
SREALITY	248 Kč	242 Kč
SREALITY NOVOSTAVBA	280 Kč	288 Kč
DELOITTE	258 Kč	262 Kč
REALITYMIX	233 Kč	
TRŽNÍ CENY	213 Kč	215 Kč
TRŽNÍ CENY NOVOSTAVEB	249 Kč	238 Kč
HN	206 Kč	

autor: Ing. David Slavata, Ph.D.
data k datu 16.12.2023

	12.2023	
	stávající	novostavba
Praha	421 Kč	436 Kč
Středočeský kraj	234 Kč	292 Kč
Královhradecký	213 Kč	249 Kč
Pardubický	202 Kč	255 Kč
Liberecký	220 Kč	282 Kč
Plzeňský	213 Kč	265 Kč

<https://trznicey.cz/mapy.html>

<https://trznicey.cz/index.html>

<https://archiv.hn.cz/c1-67258520-ve-kerem-krajsem-meste-koupit-byt-srovnali-jsme-ceny-navratnost-i-kvalitu-zivota>

Teodor Kolář
grafika Eliška Černá
zdroje: Bezrealitky.cz, Obvedatech.cz, Správa železnic, ČSÚ, vlastní výpočty

Umístění	Krajská města	Index migrace	Index bezpečnosti	Návratnost v letech	Výstavba	Cena za m ²	Nájem za m ²
1	Česko Budějoví	5,8	7,8	22	9%	53 072 Kč	201 Kč
2	Pardubice	6,1	7,4	21	15%	54 620 Kč	214 Kč
3	Praha	9	7,1	28	2%	117 471 Kč	347 Kč
4	Brno	7,1	5,3	26	-12%	84 587 Kč	270 Kč
5	Plzeň	6,4	6,8	23	8%	58 676 Kč	217 Kč
6	Hradec Králové	3,8	7,7	25	3%	60 610 Kč	206 Kč
7	Liberec	7	5,6	22	19%	54 702 Kč	211 Kč
8	Ústí nad Labem	3,3	2	16	-4%	31 636 Kč	168 Kč
9	Jihlava	4,9	7,8	22	26%	53 508 Kč	202 Kč
10	Zlín	3,8	8,1	23	42%	56 888 Kč	204 Kč
11	Olomouc	4,5	6,8	26	17%	61 135 Kč	196 Kč
12	Ostrava	3,2	1,7	18	13%	40 066 Kč	188 Kč
13	Karlovy Vary	3,5	3,5	18	42%	39 686 Kč	183 Kč

Nebytové prostory - 2024

Typ	m ²	kč/m ²	cena	Lokalita
obchodní prostor	95	142 Kč	13 490 Kč	Divišova
kancelář	17	150 Kč	2 550 Kč	Průmyslová
kancelář	19	150 Kč	2 850 Kč	Průmyslová
kancelář	57	166 Kč	9 462 Kč	náměstí Svobody
kancelář	49	245 Kč	12 005 Kč	Ceskoslovenské armády
kancelář	101	269 Kč	27 169 Kč	Velké náměstí
kancelář	75	133 Kč	9 975 Kč	Velké náměstí
kancelář	32	234 Kč	7 488 Kč	Velké náměstí
kancelář	85	188 Kč	15 980 Kč	Gočárova třída
kancelář	54	248 Kč	13 392 Kč	Gočárova třída
obchodní prostor	75	467 Kč	35 000 Kč	Gočárova třída novostavba
kancelář	250	346 Kč	86 458 Kč	Na Brně novostavba
obchodní prostor	198	376 Kč	74 448 Kč	Jana Masaryka novostavba
obchodní prostor	444	263 Kč	116 772 Kč	Kollárova novostavba

PRŮMĚR 241 Kč
PRŮMĚR NOVOSTAVBA 363 Kč

<https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/kohercni/hradec-kralove>

<https://www.sreality.cz/hledani/prodej/komerčni/kancelare,obchodni-prostory/hradec-kralove>

Lokalita	m ²	Cena	Kč/m ²	Typ
Rezidence thera	21	1 885 360 Kč	89 779 Kč	novostavba
Rezidence thera	139	10 395 000 Kč	74 784 Kč	novostavba
Kollárova	444	21 756 000 Kč	49 000 Kč	novostavba
Kollárova	3447	168 903 000 Kč	49 000 Kč	novostavba
Cihlovka	83	6 590 000 Kč	79 398 Kč	novostavba obdobný prostor
Havlíčkova	110	3 750 000 Kč	34 091 Kč	
Fráni Šrámka	288	5 808 320 Kč	20 168 Kč	pozemek se stavbou

průměrná cena 56 603 Kč
průměrná cena novostavby 68 392 Kč

NOVÉ PROJEKTY ČERSTVĚ DOSTAVĚNO ČI VE VÝSTAVĚ

				STAV	PRODEJ	
Rezidence Thera	Pražská třída - Kukleny	1 bytový dům	65 bytů	v prodeji	2024	5realitka, 1 https://www.rezidenceth 69000 -
Rezidence U Sadů	Pospíšilova - Slezské předměstí	1 bytový dům	54 bytů	v prodeji	2024	10z54 vyyps https://www.https://w 69 parkova 20x 1+kk; 28x 2+kk; 4x 3+kk; 2x 4+kk
Rezidence Kukliny	Pražská třída - Kukleny	1 bytový dům	29 bytů	v prodeji	pravděpod 7	vypsané : https://www.https://w parkovací r 19 volných jednotek; 82150-113143 Kč m2; 42-100m2;4200000-9400000
Viladomy Kukleny	Kudrnova - Kukleny	20 domů		v prodeji	2024-2025	https://www.viladomy-ku ##### cena za dům - 5+kk 160m2 pozemek 340m2
U Myslivny	U Myslivny - Nový Hradec Králové	2 bytové domy	13 bytů	s předzahr;	2025	https://www.umyslivny.cz/U-Myslivny.html
Cihlovka II.Etapa	Pražská třída - Kukleny	1 bytový dům	47 bytů	vyprodáno	2021	https://www.https://ci https://www.https://ci 2021 - 1m2 za 84 000 Kč; 1+kk a 2+kk 100 000 Kč
Meteor II	K Meteoru - Svobodné dvory	2 bytové domy	32 bytů	v prodeji	2024	5 https://meteo https://ww 92 - 98tis. Kč; 57-96m2; 6 volných
Nová Pálenecká II.Etap	Pálenecká - Svobodné dvory	30 Domů		před výstavbou		
U Vrtule	V. J. Kašpara - Věkoše	64 Domů		vyprodáno	2023-25	
DOKONČENO						
Rezidence Rybova	Rybova - Malšovice	1 Dům	40 bytů	vyprodáno	2022	90, 129 3+kk, 78m2 6 4+kk 115,3 (nové 3+kk https://www.tvojebyty.cz/prodej/prodej-bytu-2-kk-53-m-rybova-hradec-kralove-novy-hradec-kralove/
Rezidence Allesandria	Bratří Štefanů - Slezské předměstí	1 Dům	54 Bytů	vyprodáno	2022	53 https://www. 3+1 65m2
Rezidence na Plachtě	Antonína Petrofa	16 Domů	395 bytů	vyprodáno	2015-2022	Největší deval 7 000 000 Kč
Nové Farářství	Farářství - Pražské předměstí	11 Domů	200 bytů	vyprodáno	2021	132 https://www.
Rezidence Truhlářská	Truhlářská - Pouchov	1 Dům	23 bytů	vyprodáno	2021	
Medium Park	Pod Zámečkem - Moravské předměstí	1 Dům	117 bytů	vyprodáno	2018	https://www.l v 2018 za
Taraby	Kejzlarova - Moravské předměstí	1 Dům	36 bytů	vyprodáno	2016	
Rezidence Podzámčí	Svatojánská - Moravské předměstí	2 Domy	34 bytů	vyprodáno	2019	
Ve Stromovce	Ve Stromovce - Třebeš	1 Dům	26 bytů	vyprodáno	2018	
Dům služeb Třebeš	Ve Stromovce - Třebeš	1 Dům	24 bytů	vyprodáno	2017	
Rezidence Sukovy sady	V Koutech - Pražské předměstí	1 Dům	34 bytů	vyprodáno	2017	
Bytový dům Slunečná	Sunečná - Moravské předměstí	1 Dům	21 bytů	vyprodáno	2015	
V PŘÍPRAVĚ						
Obytný blok Koruna	Akademika Bedrny - střed města	3 bytové domy	cca 150 byl	studie		
Bytové domy Domeček	Domečkova - Moravské předměstí	3 bytové domy	cca 350 byl	studie		
Sousedství	Pražská třída - Kukleny	8 bytových domů	150 bytů	před výstav	2026 první etapa	https://www.sousedstvi.c První uhlíkové neutrální čtvrť, navazující na Cihlovku I a II
V PLÁNU						
Obytná zóna Pilefák	Akademika Bedrny - Věkoše	cca 36 bytových domů	cca 1500 b	studie		https://www.hkcity.cz/severni-zona-za-piletakem-bytove-domy/
Bytový dům Hvězda	Štefaníkova - Moravské předměstí	2 bytové domy	cca 220 byl	v přípravě,	2027	https://www.hkcity.cz/rekonstrukce-oc-hvezda-stefanikova-hradec-kralove/
Obytný blok Aldis	Akademika Bedrny - Věkoše	1 bytový dům	cca 180	ječ studie		https://hradecky.denik.cz/zpravy_region/lokalitu-u-aldisu-ceka-stavebni-boom-20160930.html

pronájem <https://ww> prodej <https://www.sreality.cz/ceny-nemovitosti?lokalita=Hradec%20Kr%C3%A1lov%C3%A9®ion-id=2149&v-okoli=0&obdobi-od=2023-01>
 pronájem novostavby <https://ww> prodej novostavby <https://www.sreality.cz/ceny-nemovitosti?lokalita=Hradec%20Kr%C3%A1lov%C3%A9®ion-id=2149&v-okoli=0&obdobi-od=2023-01&stav=novostavba>

odkaz na screenshot celé stránky <https://www.sreality.cz/hledani/prodej/byty/hradec-kralove#x=15.820921984817545&y=50.21151969657469&z=15>
 informace o projektech <https://www.hkcity.cz/nove-bydleni-hradec-kralove-byty-rodinne-domy/>
 zástavba u Aldisu <https://www.zarovkaarchitekti.cz/lokalita-aldis/>

CENOVÉ MAPY SREALITY

NEJBLIŽŠÍ LOKALITA

LOKALITA	M2	CENA [m2]	KDY PRODÁN O	STAV
Smetanovo nábreží	63	54 000 Kč	II.23	starý činžovní dům
Smetanovo nábreží	73	75 000 Kč	VIII.23	zachovalý činžovní dům
Smetanovo nábreží	53	87 000 Kč	X.23	starý činžovní dům
Průmyslová	123	74 000 Kč	III.23	rekonstruovaný
Průmyslová	58	60 000 Kč	VIII.23	starý činžovní dům
PRŮMĚR	74	70 000 Kč		

INFORMACE K PRODANÝM BYTŮM DLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ

POČET BYTŮ	MIN m2	MAX m2	PRŮMĚR Kč/m2	MIN Kč/m2	MAX Kč/m2
HRADEC KRÁLOVÉ (umístění projektu)					
57	28	113	67 000 Kč	43 000 Kč	106 000 Kč
PRAŽSKÉ PŘEDMĚSTÍ					
57	38	103	65 842 Kč	55 000 Kč	105 000 Kč
SLEZSKÉ PŘEDMĚSTÍ					
48	33	78	59 833 Kč	46 000 Kč	89 000 Kč
MORAVSKÉ PŘEDMĚSTÍ					
21	33	78	68 714 Kč	49 000 Kč	102 000 Kč
TŘEBEŠ					
17	28	98	78 471 Kč	56 000 Kč	104 000 Kč
NOVÝ HRADEC KRÁLOVÉ					
97	33	98	63 959 Kč	41 000 Kč	99 000 Kč
VĚKOŠE					
7	43	78	54 857 Kč	48 000 Kč	65 000 Kč
KUKLENY					
29	38	108	78 379 Kč	46 000 Kč	90 000 Kč
SVOBODNÉ DVORY					
2	48	113	89 500 Kč	88 000 Kč	91 000 Kč
CELKEM	28	113	66 266 Kč	41 000 Kč	106 000 Kč

STŘED MĚSTA					
81 000 Kč	#####	31	85	4978800	92600
ZÁPADNĚ OD STŘEDU MĚSTA (LOKALITA PROJEKTU)					
60 000 Kč	95 000 Kč				68 727 Kč
LABSKÁ KOTLINA					
7	53	103	68 000 Kč	59 000 Kč	88 000 Kč

BYTOVÁ VÝSTAVBA V KRÁLOVÉHRADECKÉM KRAJI

	2018	2019	2020	2021	2022	1-3/2023	Meziročně
Stavební práce provedené v kraji (mil. Kč b.c.)	12 078	13 506	15 549	17 786	19 346	-	-
Vydaná stavební povolení	3 948	4 210	4 074	4 340	4 388	-	-
Zahájené byty	1 696	1 645	1 544	1 787	1 665	1204	-5,60%
Dokončené byty	1 473	1 703	1 488	1 725	1 816	1069	-15%

ZAHÁJENÉ BYTY

	celkem	index 2023/2022	v tom		z toho		
			nová výstavba	změna dokončených staveb	rodinné domy	bytové domy	nebytové budovy
Česká republika	27304	85,4	22012	5292	11242	10175	1534
Královéhradecký kraj	1204	94,4	969	235	596	368	53
z toho Hradec Králové	552	173	495	57	207	288	4

DOKONČENÉ BYTY

	celkem	index 2023/2022	v tom		z toho		
			nová výstavba	změna dokončených staveb	rodinné domy	bytové domy	nebytové budovy
Česká republika	25957	96,5	22903	3054	13506	9008	497
Královéhradecký kraj	1069	85	888	181	663	212	9
z toho Hradec Králové	327	60,8	284	43	228	56	2

06.09.2023 Tab. 15 Základní údaje o dokončených b https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr Český statistický úřad

Rok	Celkem (rodinné domy, bytové domy, úpravy stávajících rodinných a bytových domů, ostatní, nebytové budovy)	Počet budov	Počet bytů	v tom:						Obestavěný prostor budov (m ³)	Doba výstavby (měsíce)	Doba výstavby 1 domu (měsíce)	Obytná plocha bytů (m ²)	Užitná plocha bytů (m ²)	Investiční náklady na výstavbu	Náklady na výstavbu			Plocha 1 bytu (m ²)		Počet bytů v domě
				garnsonky	1+1	2+1	3+1	4+1	5 a více							1 bytu	1 m ² obytné plochy	1 m ² užitné plochy	Obytná	Užitná	
2021	Celkem	x	34 581	.	.	.	.	.	.	x	x	2 523 995	3 608 915	x	x	73,0	104,4	x			
	Bytové domy	448	10 973	764	2 087	4 501	2 706	821	94	3 836 411	15 029	33,5	558 078	725 748	32 156 947	2,93	57,6	44,3	50,9	66,1	24,5
	Úpravy stávajících bytových domů	417	2 823	.	.	.	.	.	.	x	13 493	32,4	123 082	171 501	5 413 091	1,92	44,0	31,6	43,6	60,8	6,8
2022	Celkem	x	39 398	.	.	.	.	.	.	x	x	2 796 912	4 019 996	x	x	71,0	102,0	x			
	Rodinné domy	18 782	20 151	55	186	868	2 932	9 151	6 959	14 779 305	745 163	39,7	1 837 377	2 701 058	90 268 255	4,48	49,1	33,4	91,2	134,0	1,1
	Bytové domy	512	14 203	1 170	2 617	6 010	3 440	869	97	5 259 795	21 017	41,0	698 316	951 887	43 585 108	3,07	62,4	45,8	49,2	67,0	27,7
	Úpravy stávajících bytových domů	459	3 181	.	.	.	.	.	.	x	14 425	31,4	143 754	196 954	5 617 009	1,77	39,1	28,5	45,2	61,9	6,9

06.09.2023 Tab. 15.1 Základní údaje o dokončených bytech - v kraji: Královéhradecký kraj

https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr

Rok	Celkem (rodinné domy, bytové domy, úpravy stávajících rodinných a bytových domů, ostatní, nebytové budovy)	Počet bytových budov	Počet bytů	Obestavěný prostor budov (m ³)	Obytná plocha bytů (m ²)	Užitková plocha bytů (m ²)	Investiční náklady na výstavbu (tis. Kč)	Náklady na výstavbu			Plocha 1 bytu (m ²)		Počet bytů v domě
								1 bytu (mil. Kč)	1 m ² obytné plochy (tis. Kč)	1 m ² užitkové plochy (tis. Kč)	Obytná	Užitková	
2021	Celkem	x	1 725	x	129 657	188 359	x	x	x	75,2	109,2	x	
	Rodinné domy	981	1 034	716 833	90 422	137 514	3 951 963	3,82	43,7	28,7	87,4	133,0	1,1
	Bytové domy	23	418	149 237	25 663	31 728	949 500	2,27	37,0	29,9	61,4	75,9	18,2
	Úpravy stávajících bytových domů	32	188	x	8 121	10 734	286 350	1,52	35,3	26,7	43,2	57,1	5,9
2022	Celkem	x	1 816	x	128 345	189 359	x	x	x	70,7	104,3	x	
	Rodinné domy	920	1 004	694 556	84 234	131 198	4 068 054	4,05	48,3	31,0	83,9	130,7	1,1
	Bytové domy	23	580	206 987	31 905	40 653	1 212 670	2,09	38,0	29,8	55,0	70,1	25,2
	Úpravy stávajících bytových domů	28	119	x	5 270	6 982	177 900	1,49	33,8	25,5	44,3	58,7	4,3

- jev se nevyskytoval

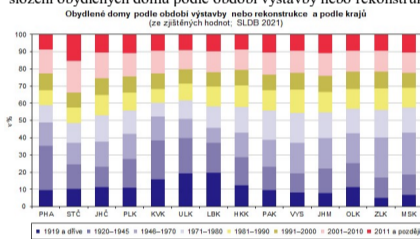
x zápis není možný z logických důvodů

Jeden bytový dům

52 724 783 Kč

2021 <https://www.czso.cz/documents/10180/213544434/zvslidb23g09.png/95fa875b-0240-40eb-b1d1-743177bf000c?version=1.3&t=1687513853394>

složení obydlí podle období výstavby nebo rekonstrukce a podle kraje



2011 a poz 8,5%

2001-2010 13,0%

50 01.01.2023 <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112023>

Tab. 34 Vybrané ukazatele podle krajů a okresů České republiky

Obyvatelstv	o celkem
Hradec Králové	93506
Pardubice	92149

26.03.2021 https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jspx?_af=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&pvo=ZV21KR025&pvokc=100&pvoch=3085

Tab. 23 Obydlé byty podle právního důvodu užívání bytu, druhu domu a podle velikostních skupin obcí, okresů a správních obvodů ORP - Královéhradecký kraj

	v tom právní důvod užívání bytu							nezjištěno
	obydlé byty celkem	ve vlastním domě	v osobním vlastnictví	družstevní	jiné bezplatné užívání bytu	nájemní/pronajatý	jiný důvod užívání bytu	
okres Hradec Králové	69788	25732	19269	1617	4762	12030	1910	4468
správní obvod ORP: Hradec Králové	62848	21523	18773	1544	4286	11113	1707	3902

31,11490648

24603

11113

Skutečné ceny prodaných bytů v ČR

Q2	PRŮMĚR m2	Proti Q1
Královehradecký kraj	64 500 Kč	-3,70%
Pardubický Kraj	67 000 Kč	10,60%
Praha	114 500 Kč	-2%
Středočeský kraj	74 400 Kč	-2%
Liberecký kraj	62 300 Kč	3,90%
Jihočeský kraj	62 400 Kč	-4,50%
Ústecký kraj	33 800 Kč	-1,10%

zdroj dat

Dataligence.cz

<https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html>

<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Real-index-2Q-2023-CZ.pdf>

Ceny nájmu bytů v ČR

Q3 2023	PRŮMĚR m2/měsíc	Proti Q2 2023
Hradec Králové	258 Kč	5,70%
Pardubice	266 Kč	7,30%
Praha	388 Kč	4,30%
Středočeský kraj	262 Kč	-0,80%
Liberec	239 Kč	1,70%
České Budějovice	245 Kč	6,10%
Ústí nad Labem	190 Kč	3,30%

<https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html>

<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Rent-Index-Q3-2023.pdf>

<https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-prodej-prumerna-cena-za-1m2-bytu.html>

PRŮMĚRNÁ CENA PRODANÉHO BYTU

	12/2023	12/2023	12/2023
		11/2023	12/2022
Praha	8 932 023 Kč	-0,50%	3,10%
České Budějovice	5 382 977 Kč	3%	5,20%
Brno	7 442 930 Kč	3,20%	3,20%
Karlovy Vary	4 723 528 Kč	0,90%	15,50%
Hradec Králové	4 907 577 Kč	0,70%	6,30%
Liberec	4 208 678 Kč	-1,10%	-1,50%
Ostrava	2 949 653 Kč	0,30%	9,10%
Olomouc	4 863 803 Kč	2,70%	5,30%
Pardubice	4 769 820 Kč	-4,90%	-1,30%
Plzeň	5 247 787 Kč	4,70%	8,30%
Ústí nad Labem	2 034 413 Kč	0,40%	-9,40%
Jihlava	3 718 085 Kč	1,70%	-3,30%
Zlín	4 874 164 Kč	0,80%	-5,90%

<https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>

PRŮMĚRNÁ CENA ZA PRODEJ M2

	12/2023	12/2023	12/2023
		11/2023	12/2022
Praha	121 030 Kč	1,20%	2,90%
České Budějovice	75 158 Kč	2,60%	-1,30%
Brno	103 171 Kč	1,60%	0,80%
Karlovy Vary	60 584 Kč	0,50%	12,40%
Hradec Králové	71 361 Kč	1,60%	4,20%
Liberec	58 332 Kč	0,30%	-3,80%
Ostrava	45 097 Kč	2,40%	5%
Olomouc	76 087 Kč	1,30%	0,80%
Pardubice	67 882 Kč	-4,20%	-2,70%
Plzeň	77 410 Kč	3,50%	6,30%
Ústí nad Labem	32 427 Kč	-1,40%	-12,80%
Jihlava	54 999 Kč	0,90%	-4,60%
Zlín	74 262 Kč	1%	1,40%

<https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>

PRŮMĚRNÁ CENA PRONÁJMU M2/MĚSÍC

	12/2023	12/2023	12/2023
		11/2023	12/2022
Praha	413 Kč	2%	4,80%
České Budějovice	228 Kč	-4,60%	4,10%
Brno	335 Kč	0,90%	-1,50%
Karlovy Vary	204 Kč	-4,20%	9,10%
Hradec Králové	233 Kč	-4,90%	-6,80%
Liberec	240 Kč	2,60%	7,10%
Ostrava	217 Kč	0%	4,80%
Olomouc	252 Kč	4,60%	11,50%
Pardubice	247 Kč	4,70%	-2,80%
Plzeň	259 Kč	3,20%	14,10%
Ústí nad Labem	189 Kč	-4,50%	-0,50%
Jihlava	231 Kč	2,70%	-1,30%
Zlín	262 Kč	-1,50%	8,30%

ŽEBŘÍČEK OKRESŮ DLE CEN NEMOVITOSTÍ

Pořadí	12/2022-11/2023	Průměrná cena za m ²	Průměrná doba inzerce	Počet aktivních nabídek
1	Praha	119 297 Kč	100	11278
9	Hradec Králové	71 732 Kč	89	572
18	Pardubice	64 100 Kč	91	666

Průměrná cena za m2 dle krajských měst k 12.2023

	Starší byty	Novostavby
ČR	58 800 Kč	118 400 Kč
Praha	106 600 Kč	140 300 Kč
Hradec Králové	62 300 Kč	89 400 Kč
Pardubice	59 700 Kč	72 600 Kč
Liberec	60 500 Kč	94 900 Kč
České Budějovice	59 000 Kč	83 100 Kč
Ústí nad Labem	32 300 Kč	55 900 Kč

Česká bankovní asociace

Dataligence.cz

zdroj dat

transakční cena za poslední 3 měsíce

<https://www.cbamonitor.cz/statistika/ceny-novych-bytu-dle-kraju>

<https://www.cbamonitor.cz/statistika/ceny-starsich-bytu-krajska-mesta>

autor: Ing. David Slavata, Ph.D

<https://trznicey.cz/mapy.html>

data k datu 16.12.2023

<https://trznicey.cz/index.html>

PRODEJ M2

Hradec Králové - Pražské předměstí 74 000 Kč

Hradec Králové - Moravské předměstí 79 000 Kč

ODHAD TRŽNÍ CENY NEMOVITOSTÍ

Průměrná cena za m2	Prodej		Pronájem		Prodej pozemky	
	stávající	novostavba	stávající	novostavba	stavební	zemědělské
Praha	123 200 Kč	142 100 Kč	421 Kč	436 Kč	11 300 Kč	254 Kč
Středočeská	64 600 Kč	88 500 Kč	234 Kč	292 Kč	3 100 Kč	68 Kč
Královehradecký	60 700 Kč	90 400 Kč	213 Kč	249 Kč	1 400 Kč	55 Kč
Pardubický	48 200 Kč	67 300 Kč	202 Kč	255 Kč	1 500 Kč	50 Kč
Liberecký	54 700 Kč	95 900 Kč	220 Kč	282 Kč	1 200 Kč	77 Kč
Plzeňský	52 800 Kč	80 500 Kč	213 Kč	265 Kč	1 400 Kč	53 Kč

PLATY DLE KRAJŮ

Průměrná měsíční mzda	Nekvalifikované zaměstnání	Kvalifikované zaměstnání	Vysoce kvalifikované zaměstnání	Průměr
Praha	21 000 Kč	39 300 Kč	59 100 Kč	27 200 Kč
Středočeská	22 100 Kč	28 800 Kč	48 300 Kč	23 800 Kč
Královehradecký	22 400 Kč	28 400 Kč	44 200 Kč	24 500 Kč
Pardubický	22 600 Kč	28 800 Kč	42 500 Kč	24 300 Kč
Liberecký	24 400 Kč	31 500 Kč	45 100 Kč	27 000 Kč
Plzeňský	24 000 Kč	32 600 Kč	47 200 Kč	25 700 Kč

23.11.2023 ČTK <https://byznys.hn.cz/c1-67268950-chcete-vlastni-byt-nevyplati-se-to-najem-vam-z-vyplaty-ukroji-mene-ukazuje-analyza>

Hlavním důvodem pro zdražení vlastního bydlení bylo zvýšení úrokových sazeb, které prodražilo [hypotéky](#). Analýza Deloitte ukazuje, že u modelového [bytu 3+1](#) se cena v letech 2019 až 2023 zvýšila ze 7,1 na 10,1 milionu korun. S ohledem na růst úroků ale měsíční splátka hypotéky ve stejném období vzrostla víc než dvojnásobně z 22 500 na 47 300 korun. Zdvojnásobil se také požadavek na příjem domácnosti pro poskytnutí hypotéky, který nyní musí být aspoň 86 tisíc korun měsíčně.

[V evropském srovnání je dostupnost vlastního bydlení v Česku druhá nejhorší po Slovensku. Na pořízení vlastního bytu je třeba přibližně 14 průměrných hrubých ročních platů, v západní Evropě je to asi šest průměrných hrubých ročních platů. „Problém jsou drahé byty hlavně ve velkých městech a zároveň nízké mzdy ve srovnání se Západem,“ podotkl Hána.](#)

Analýza však zároveň ukázala, že vlastní bydlení v Česku stále výrazně převažuje, v nájmu bydlí zhruba 22 procent lidí. V evropském srovnání je Česko přibližně uprostřed, větší podíl nájemního bydlení je v západních a severních zemích EU, směrem na jih a východ naopak podíl vlastního bydlení roste. Nejčastěji bydlí v nájmu Němci, nejméně často Rumuni.

27.10.2023 <https://archiv.hn.cz/c1-67258520-ve-kterem-krajskem-meste-koupit-byt-srovnali-jsme-ceny-navratnost-i-kvalitu-zivota>

Teodor Kolář

grafika Eliška Černá

zdroje: Bezrealitky.cz, Obcevdtech.cz, Správa železnic, ČSÚ, vlastní výpočty

Umístění	Krajská města	Index migrace	Index bezpečnosti	Návratnost v letech	Výstavba	Cena za m ²	Nájem za m ²
1	České Budějovice	5,8	7,8	22	9%	53 072 Kč	201 Kč
2	Pardubice	6,1	7,4	21	15%	54 620 Kč	214 Kč
3	Praha	9	7,1	28	2%	117 471 Kč	347 Kč
4	Brno	7,1	5,3	26	-12%	84 587 Kč	270 Kč
5	Plzeň	6,4	6,8	23	8%	58 676 Kč	217 Kč
6	Hradec Králové	3,8	7,7	25	3%	60 610 Kč	206 Kč
7	Liberec	7	5,6	22	19%	54 702 Kč	211 Kč
8	Ústí nad Labem	3,3	2	16	-4%	31 636 Kč	168 Kč
9	Jihlava	4,9	7,8	22	26%	53 508 Kč	202 Kč
10	Zlín	3,8	8,1	23	42%	56 888 Kč	204 Kč
11	Olomouc	4,5	6,8	26	17%	61 135 Kč	196 Kč
12	Ostrava	3,2	1,7	18	13%	40 066 Kč	188 Kč
13	Karlovy Vary	3,5	3,5	18	42%	39 686 Kč	183 Kč

Čím vyšší
tím lepší

Čím vyšší
tím
bezpečnější

<https://www.realtymorava.cz/mobile/ekonomicke-noviny/2375-ceny-nemovitosti-v-hradci-kralove-dosahly-sveho-vrcholu-mohou-se-kupujici-tesit-na-levnejsi-bydleni>

citace: Existuje ovšem výjimka, které se zpomalení cen zatím nedotklo. Jedná se o stavební pozemky, kterých je zejména v Hradci Králové velký nedostatek. A pokud se v nabídce pěkný stavební pozemek najde, většinou se prodá za inzerovanou cenu. Poptávka po stavebních pozemcích je totiž stále větší než nabídka, což potvrzuje i Markéta Vašatová. „V Hradci Králové **čekáme už dlouho na schválení nového územního plánu** a díky tomu, že ještě není schválen, stavební pozemky schází. Troufám si říci, že **pozemky jsou nedostatkové zboží** nejen v Hradci Králové, ale i v jeho blízkosti. A pokud se už nějaký stavební pozemek prodává, je za tak vysokou cenu, že si ho střední příjmová vrstva obyvatel nemůže dovolit. Dříve nebo později se ovšem stejně najde někdo, kdo jej i za vysokou cenu koupí. V lukrativních lokalitách je **to 8–10 tis. Kč na m2**. Někde dokonce i více.“

16.06.2022

Lucie Mazáčová

EuroNet Media s.r.o.

citace: Markéta Vašatová

citace: Andrea Král

Realitní kancelář Marka Svobody dokonce eviduje stovky poptávek po stavebních pozemcích v Hradci Králové a nejbližším okolí. „**Ve většině případů proběhne prodej stavební parcely dříve, než se dostane do inzerce.** Vysoké poptávce ovšem odpovídají i vysoké nabídkové ceny za metr čtverečný.“

Aktuálně dokončujeme druhou etapu v projektu Cihlovka v Hradci Králové. Všechny byty jsme doprodali v posledním kvartálu **2021** a průměrná cena za 1 m2 se pohybovala okolo 84 tis. Kč. U bytových jednotek o dispozici 1+kk a 2+kk byla cena lehce přes hranici **100 tis. Kč za 1 m2.**“

STATISTIKY CEN BYTŮ PRO OKRES

	1+1	2+1	3+1	4+1
Hradec Králové	3 439 636 Kč	4 041 818 Kč	4 410 591 Kč	4 160 000 Kč
Pardubice	2 990 000 Kč	3 782 000 Kč	4 171 923 Kč	4 999 000 Kč

zdroj: www.realitycechy.cz a www.realtymorava.cz

vlastník:

<https://www.realtymorava.cz/mobile/statistiky/hradec-kralove>