



Analýza vývoje cen v okolí stanic pražského metra | #Metroindex

#Metroindex, který společnost Dataligence nově zveřejňuje na svém portálu Hypox.cz, sleduje ceny bytů v přímém okolí pražského metra již 10 let. Ceny bytů v okolí stanic pražského metra zaznamenaly za posledních deset let dramatický růst. Podle aktuálních dat se ceny bytů ve většině lokalit přinejmenším zdvojnásobily, v některých případech vzrostly dokonce o více než 200 %. Tento trend potvrzuje, že bydlení v blízkosti metra je pro Pražany dlouhodobě atraktivní a vyhledávanou investicí.

Jak vypadal vývoj cen během poslední dekády?

Základní charakteristikou, která ovlivňuje naši současnost, je rychlost života. S tím souvisí i to, že výrazně více vnímáme současnost a události, které ovlivnily náš život třeba již před půl rokem, vnímáme jako “dávnou minulost”. Trh nemovitostí ale není ani rychloobrátkový trh zboží, ani trh akciový, naopak je ovlivňován řadou dlouhodobých faktorů. Na ty máme tendenci v naší rychlé době zapomínat a proto považujeme za vhodné si připomenout některé základní milníky, které ovlivnily poslední dekádu, a měly tak vliv na vývoj cen bytů nejen v okolí stanic pražského metra.

Oživení po velké finanční krizi

Roky 2013 a 2014 můžeme považovat za roky, kdy se realitní trh oživil po velké finanční krizi z let 2009 až 2012, která znamenala zásadní výkyv z doby dlouhodobého růstu realitního trhu z let 2001 až 2008. V té době se přerušila příprava nových bytových projektů a realitní trh s novými i starými byty, stejně jako hypoteční trh, postupně zcela zamrzly. V roce 2013 se trh začal definitivně oživovat, sazby hypoték byly nízko. V roce 2014 se tato nová situace stabilizovala, strana poptávky a nabídky se vyrovnaly, akceptovaly nový stav, a jak realitní, tak i hypoteční trh se rozběhly.

Zásahy státu jako katalyzátor vývoje

Zejména v letech 2016 až 2018 stát a některé jeho instituce, jakkoli jistě v dobrém úmyslu, vyvolaly nebo stimulovaly poptávku na realitním trhu, a nepřímo tak významně ovlivnily postupné vyprodání realitního trhu a dlouhodobý převis poptávky nad dlouhodobě nedostatečnou nabídkou.

Stalo se to souběžnou změnou řady zákonů a pravidel na realitním a hypotečním trhu, která vyvolala potřebu “předsunuté” poptávky. Nastal tak stav, kdy lidé uspíšili své rozhodnutí pořídit si nemovitost oproti situaci, kdy by takové rozhodnutí běžně dělali.

Covid 19

Pandemie Covid 19 zasáhla realitní a hypoteční trh zcela nečekaně a s nečekaným dopadem. Nejprve se trh “lekl rizika pandemie” a na několik měsíců se přibrzdila jeho aktivita. Ale již v létě 2020, po zveřejnění série protipandemických finančních balíčků podpor státu, se trh naopak “lekl rizika hrozící inflace” a záhy se Českou republikou rozlila bezprecedentní poptávková vlna investic do nemovitostí. Ta skončila až na přelomu let 2021 a 2022 skokovým ochlazením trhu. V této době extrémní poptávky, zejména ve velkých městech, došlo k historickému vyprodání zásob volných bytů ve všech segmentech. Vytvořila se kombinace investiční poptávky - ukládání úspor “do cihel” s běžnou poptávkou po bydlení, která se díky obecné náladě na trhu stala poptávkou předsunutou, před běžnou spotřebou.

Hejno černých labutí

Období extrémní poptávky vystřídalo na jaře 2022 skokové zamrznutí realitního i hypotečního trhu. Způsobilo jej doslova hejno černých labutí, kdy se do krátkého času promítla kombinace faktorů, které měly, každý sám o sobě, schopnost ochladit přehřátý realitní i hypoteční trh. Inflace se začala řídit do dlouho nevídaných vysokých hodnot. Ve snaze zkrátit inflaci zvýšila ČNB v krátkém sledu hlavní bankovní sazby, což mělo za následek rychlý růst sazeb hypotečních úvěrů na dvacetiletá maxima, a výše splátek hypoték tak neumožňovala získání hypotéky pro většinu populace. Současně propukla energetická krize způsobená prudkým nárůstem cen energií a k tomu dlouhé roky geopolitické jistoty, nejen střední Evropy, rozkolísala Ruská agrese na Ukrajinu.

Zpět k “normálu”

Trh byl zamrzlý téměř rok, nicméně postupem času začaly některé negativní vlivy ustupovat a na některé jsme si zvykli. Inflaci se ČNB podařilo postupně srazit pod úroveň 3 %, energetická krize odezněla, na vysoké úroky hypoték a válku na Ukrajině si, zdá se, český klient zvykl a vzal je jako realitu. Ačkoli tedy úrokové sazby klesají v roce 2024 velmi pomalu a válka na Ukrajině stále trvá, realitní a hypoteční trh se svou aktivitou a počty transakcí dostal postupně na úroveň roku 2021. A stejně je to i s cenami bytů v Praze a dalších velkých městech. I zde se po poklesu opět dostaly ceny na předešlou úroveň a poslední měsíce opět kontinuálně rostou.

Praha kolem metra

Za posledních 10 let tak, i přes pokles v roce 2022, ceny významně rostly v rámci celého českého realitního trhu, nejdynamičtěji v hlavním městě. Dobrá dopravní dostupnost díky blízkosti stanic metra způsobila, že pro ceny v okolí téměř všech stanic vzrostly minimálně na dvojnásobek, v mnoha případech i výrazně více.

#Metroindex pro první pololetí roku 2024



Kolik stojí bydlení hned u metra?

MetroIndex H1 2024



HYPOX

Jak jsme to
spočítali?

Ceny vychází z uskutečněných transakcí v okruhu 500 metrů od stanice metra. Stanice s hvězdičkou mají okruh 1 000 metrů, jelikož jsou vzdálenější od rezidenční výstavby. Do výpočtu jsme zahrnuli všechny typy budov (panelové, cihlové i novou developerskou výstavbu).

Nejdražší lokality

Mezi nejdražší lokality samozřejmě tradičně patří samotné centrum Prahy. Aktuálně nejdražše vyjdou byty v okolí stanic Staroměstská, Hlavní nádraží a Malostranská. Ve všech třech případech si na metr čtvereční bytu musíte připravit více než 200 000 korun.

Jinak tomu nebylo ani před deseti lety, v polovině roku 2014 byla nejdražší stanicí také

#Metroindex pro první pololetí roku 2014



Kolik stojí bydlení hned u metra?

MetroIndex H1 2014



HYPOX

Jak jsme to
spočítali?

Ceny vychází z uskutečněných transakcí v okruhu 500 metrů od stanice metra. Stanice s hvězdičkou mají okruh 1 000 metrů, jelikož jsou vzdálenější od rezidenční výstavby. Do výpočtu jsme zahrnuli všechny typy budov (panelové, cihlové i novou developerskou výstavbu).

Staroměstská, na druhém místě Malostranská a na třetím Můstek. Tehdy vám však na metr čtvereční bytu stačila přibližně polovina. Byty v okolí Staroměstské se tehdy prodávaly za průměrnou cenu 117 603 Kč/m², v okolí Malostranské za 107 405 Kč/m².

Nejlevnější lokality

Zatímco v roce 2014 přesáhly hranici 100 000 Kč/m² ceny pouze v okolí dvou výše zmiňovaných nejdražších stanic, dnes je situace zcela odlišná. Z posledních dat z prvního pololetí letošního roku totiž vyplývá, že pod 100 000 Kč/m² aktuálně nakoupíte nemovitosti pouze v okolí stanic metra Roztyly, kde metr čtvereční bytu vyjde průměrně na 92 671 korun, a Letňany, kde si připravte 97 400 korun.

V obou případech jde zároveň o téměř trojnásobné ceny oproti nejlevnějším lokalitám před deseti lety. V roce 2014 vycházely nejlépe ceny v okolí stanice Černý Most a Luka.

V blízkosti Černého Mostu se prodávalo za průměrnou cenu 35 223 Kč/m² a v blízkosti stanic Luka za 35 997 Kč/m². Obě tyto lokality za posledních deset let zaznamenaly cenový nárůst o 200 %.

Rozdíly v růstu cen

Při pohledu na procentuální růst cen došlo u téměř všech stanic k nárůstu ceny o více než 100 %. Paradoxně k nejnižšímu procentuálnímu nárůstu cen došlo u nejdražších stanic, konkrétně v okolí stanic Můstek, Radlická, Malostranská a Staroměstská. I ve všech těchto případech však šlo o navýšení o minimálně 81 %.

U čtyř stanic jsme naopak zaznamenali nárůst přes 200 %. Největším skokanem se stala stanice Nádraží Holešovice, kde došlo k nárůstu o 241 %. Zatímco v roce 2014 na metr čtvereční bytu stačilo průměrně 41 461 Kč, nyní si zájemci musí připravit o téměř přesně 100 000 Kč více. Na více než třikrát vyšší cenu se pak musí připravit také zájemci o bydlení v okolí stanice metra Zličín, Invalidovna a Černý Most.

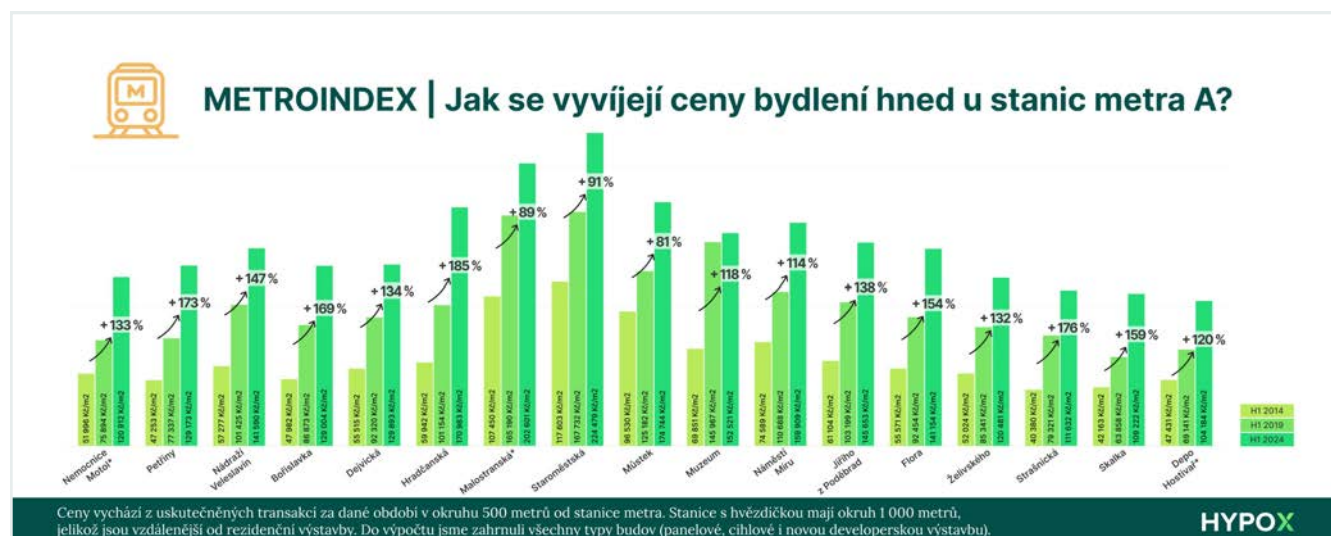
Lepší představu o nárůstu cen všech stanic nabízí pohled na jednotlivé linky pražského metra.

Linka metra A

Na lince metra A je největším skokanem stanice Hradčanská, kde cena od roku 2014 vzrostla o 185 % z původních 59 942 Kč/m² na aktuálních 170 983 Kč/m².

Modelový byt o rozloze 70 m² tam tak v roce 2014 vyšel na přibližně 4 200 000 Kč, aktuální cena stejného bytu odpovídá přibližně 12 000 000 Kč.

Nejlevněji se na lince A aktuálně bydlí v blízkosti metra Depo Hostivař, tam budete na sedmdesátimetrový byt potřebovat 7 300 000 Kč. Nejdražší je pak v okolí metra Staroměstská, tam si zájemce musí připravit více než dvakrát tolik, přibližně 15 700 000 Kč.



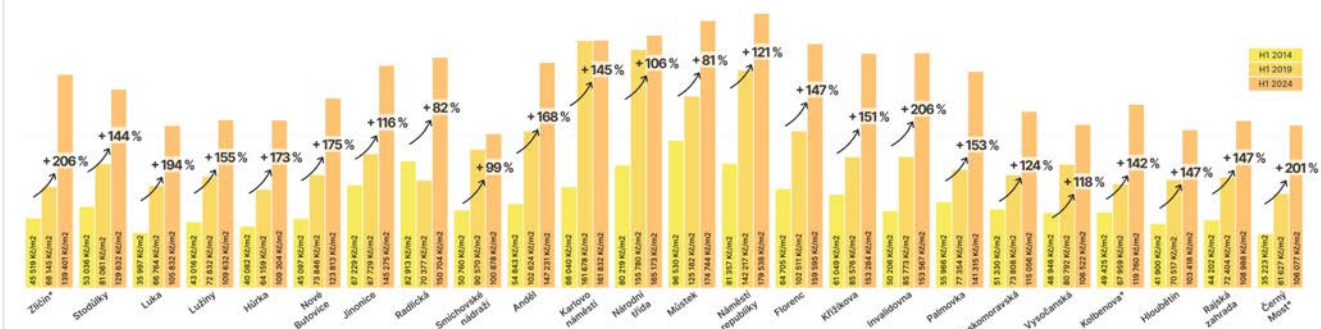
Linka metra B

V případě metra B je největším skokanem konečná zastávka Zličín s nárůstem 206 %. Stejný modelový byt tam před deseti lety vyšel na přibližně 3 200 000 Kč, letos na něj budete potřebovat necelých 9 800 000 Kč.

Nejlevněji se na lince B aktuálně bydlí v blízkosti metra Smíchovské nádraží, tam budete na sedmdesátimetrový byt potřebovat 7 061 460 Kč. Nejdražší je pak v okolí Náměstí republiky, kde vyjde stejně velký byt na přibližně 12 600 000 Kč.



METROINDEX | Jak se vyvíjejí ceny bydlení hned u stanic metra B?



Ceny vychází z uskutečněných transakcí za dané období v okruhu 500 metrů od stanice metra. Stanice s hvězdičkou mají okruh 1 000 metrů, jelikož jsou vzdálenější od rezidenční výstavby. Do výpočtu jsme zahrnuli všechny typy budov (panelové, cihlové i novou developerskou výstavbu).

HYPOX

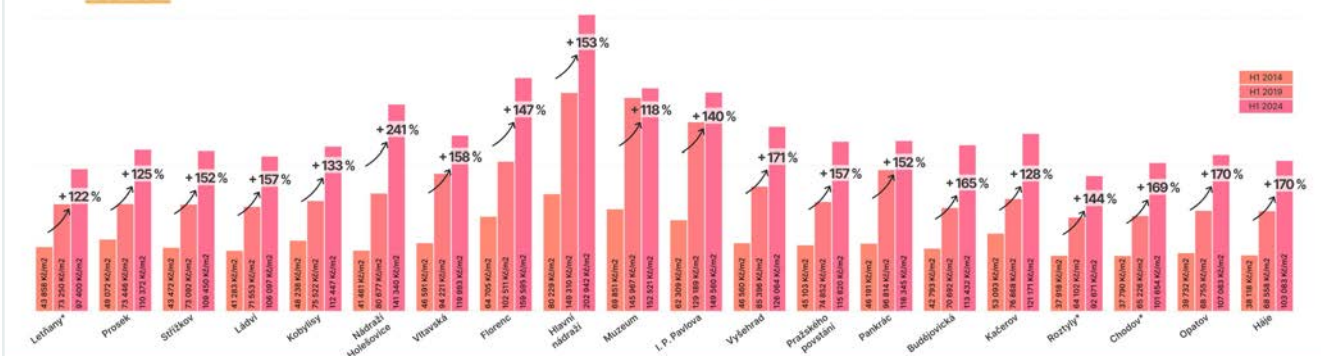
Linka metra C

V případě linky C je největším skokanem výše zmiňovaná stanice Nádraží Holešovice, kde došlo k nárůstu o 241 %. Modelový byt o rozloze 70 m² tam v roce 2014 vyšel na asi 2 900 000 Kč, stejný byt v této lokalitě bude mít dnes hodnotu téměř 10 000 000 Kč.

Nejdostupnější lokalitou zůstává konec metra C, sedmdesátimetrový byt v okolí stanice Roztyly aktuálně vyjde na necelých 6 500 000 Kč. Nejdraž vychází na lince C okolí Hlavního nádraží, kde na stejný byt potřebujete přibližně 14 200 000 Kč.



METROINDEX | Jak se vyvíjejí ceny bydlení hned u stanic metra C?



Ceny vychází z uskutečněných transakcí za dané období v okruhu 500 metrů od stanice metra. Stanice s hvězdičkou mají okruh 1 000 metrů, jelikož jsou vzdálenější od rezidenční výstavby. Do výpočtu jsme zahrnuli všechny typy budov (panelové, cihlové i novou developerskou výstavbu).

HYPOX

Co nejvíc ovlivňuje ceny bytů v okolí stanic metra

Realitní trh a data o něm jsou zejména v posledních letech zatížena velmi zjednodušenou interpretací a velmi povrchním sledováním. Jakkoli je téma vývoje cen v okolí stanic pražského metra tématem populárním, nikoli vědeckým, nechtějí autoři této analýzy sklouznout ke zjednodušení typu, “protože jsou byty u metra a v širším centru, tak jsou dražší”.

Naopak, chceme zde poukázat na to, že ceny bytů v blízkosti daného metra neovlivňuje jen obecný vývoj cen na realitním trhu, ale celá řada faktorů. Jako nejvýznamnější faktor byla vyhodnocena, vedle přirozené atraktivity lokality zejména skladba bytů v dané lokalitě, respektive změna poměru starších bytů a novostaveb. Obecně totiž dlouhodobý rozdíl v ceně mezi stejně velkým bytem v novostavbě a cihlovém domě činí v Praze přibližně 15 %, v případě bytu v novostavbě a panelovém domě pak dokonce přibližně 30 %. Změnou poměru skladby bytů v okolí metra např. výstavbou nových bytových domů se nutně změní i průměrná cena všech bytů v okolí metra.

Atraktivita a skladba bytového fondu

Atraktivita lokality hraje vždy významnou roli, v případě okolí stanic pražského metra patří mezi nejatraktivnější lokality okolí stanic Staroměstská a Malostranská na trase A. Historické umístění také zajišťuje, že zde v minulosti nebyly vystavěny žádné panelové domy a rovněž novostavby zde téměř nemají místo a tak okolí stanice metra Staroměstská tvoří zástavba s obdobnou skladbou bytového fondu, který je tvořen z velké části secesními domy postavenými v rámci velké pražské asanace, která svým rozsahem a intenzitou patřila k nejrozsáhlejším asanacím v Evropě na přelomu 19. a 20. století, a v jejímž důsledku vznikla nová čtvrť vzosných bytových domů. V okolí metra Staroměstská se tak nachází i nejdražší pražská ulice nejen co do obchodů, ale rovněž i cen bytů – ulice Pařížská. V létě 2024 zde proběhla např. jedna z nejvyšších transakcí při prodeji bytu, s cenovkou 417 tisíc za 1 m².

Vliv změny skladby bytového fondu

Stabilní a v posledních 10 letech málo proměnnou skladbu bytového fondu má okolí celé řady stanic metra. Na trase A jsou to např. stanice Hradčanská, Malostranská a Staroměstská, na trase C stanice Budějovická, Roztyly nebo Chodov. Právě změna skladby bytového fondu, kdy se vedle staré zástavby staví nové bytové domy a rozvíjí se celá území ovlivňují lokální ceny úplně nejvíc. Může se tak stát, že i velmi blízké stanice metra mají velké rozdíly v cenách. Tento případ je evidentní například v případě stanic Jinonice a Radlická na trase B, které díky většímu podílu novostaveb vycházejí výrazně draž než v okolí Smíchovské nádraží. U Smíchovského nádraží lze však očekávat, že ceny výrazně vzrostou po dokončení aktuálně rostoucí developerské výstavby, především Smíchov City. Dalším markantním příkladem je např. stanice Nádraží Holešovice, kde před 10 lety byla v nejbližším okolí pouze zástavba staršími cihlovými domy a za deset let vzrostl podíl nových bytů z 0 % na 48 %. I to vysvětluje pozici “skokana” při porovnání cen 2014 a 2024.



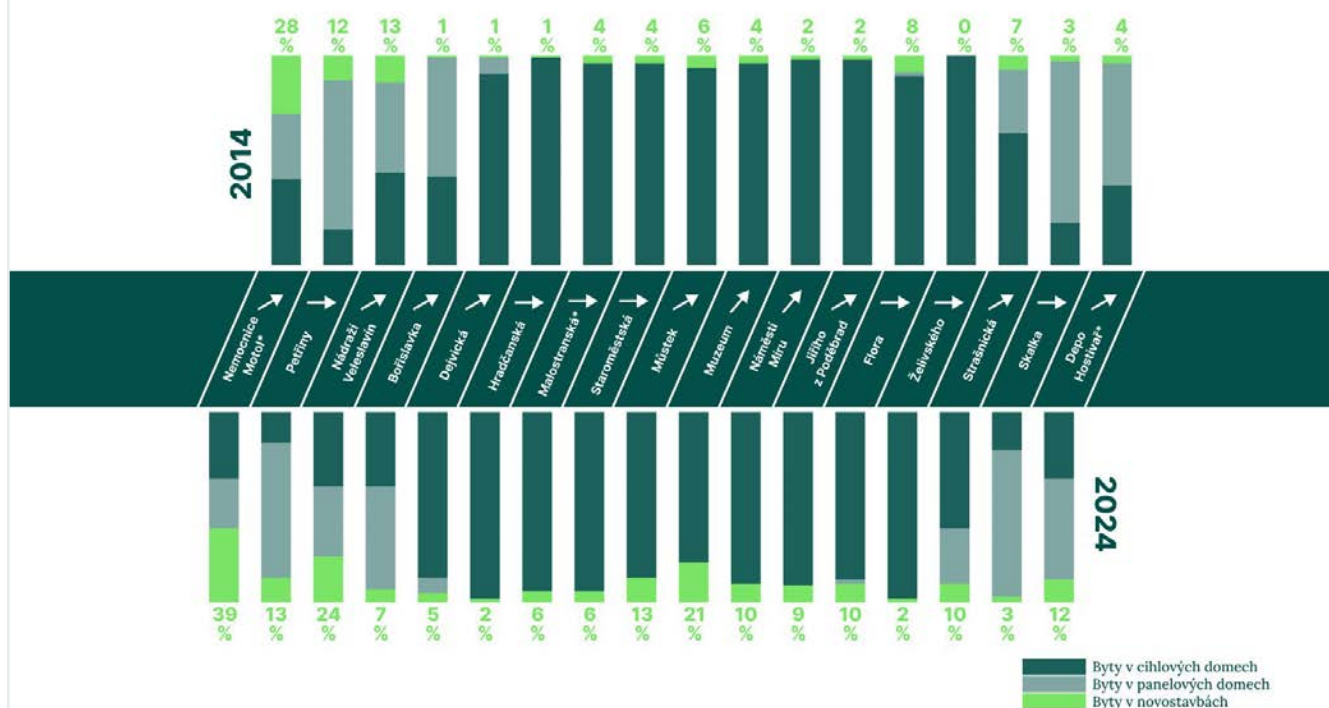
Přehled změny skladby bytového fondu v rámci jednotlivých linek

Změny skladby bytů na lince metra A

Vzhledem k tomu, že linka metra A ve své centrální části propojuje historické a širší centrum města, tak změny bytového fondu se odehrály v posledních 10 letech zejména na jejích okrajových stanicích. Současně se v okolí většiny stanic této trasy nachází výstavba cihlových bytů ve čtvrtích jako Žižkov, Vinohrady, Nové Město, Staré Město, Malá strana, Bubeneč a Dejvice. Ceny starších cihlových bytů v těchto lokalitách mají dlouhodobě vysokou cenovku a tak případný rozdíl oproti novým bytovým domům není tak markantní.



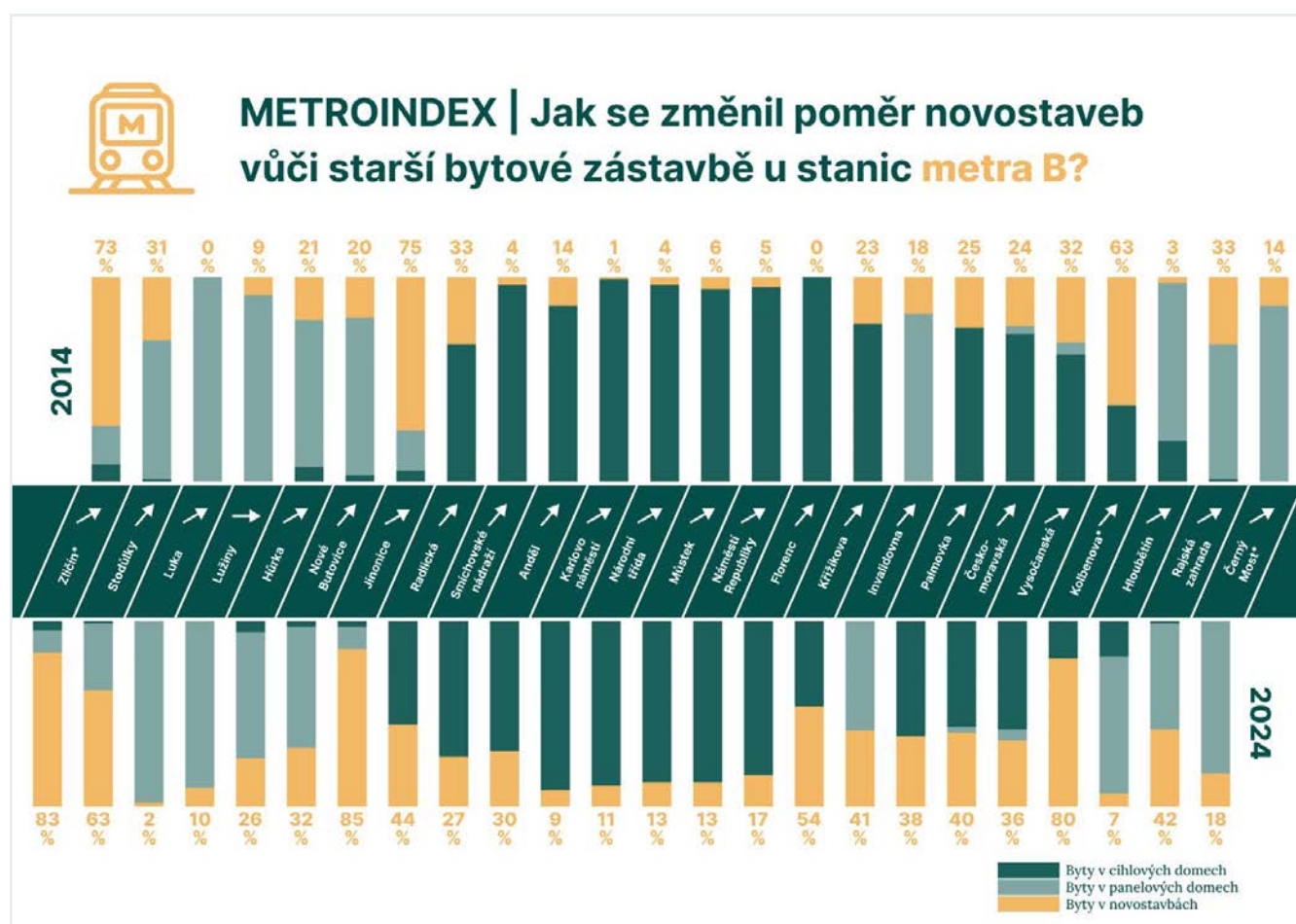
METROINDEX | Jak se změnil poměr novostaveb vůči starší bytové zástavbě u stanic metra A?



Změny skladby bytů na lince metra B

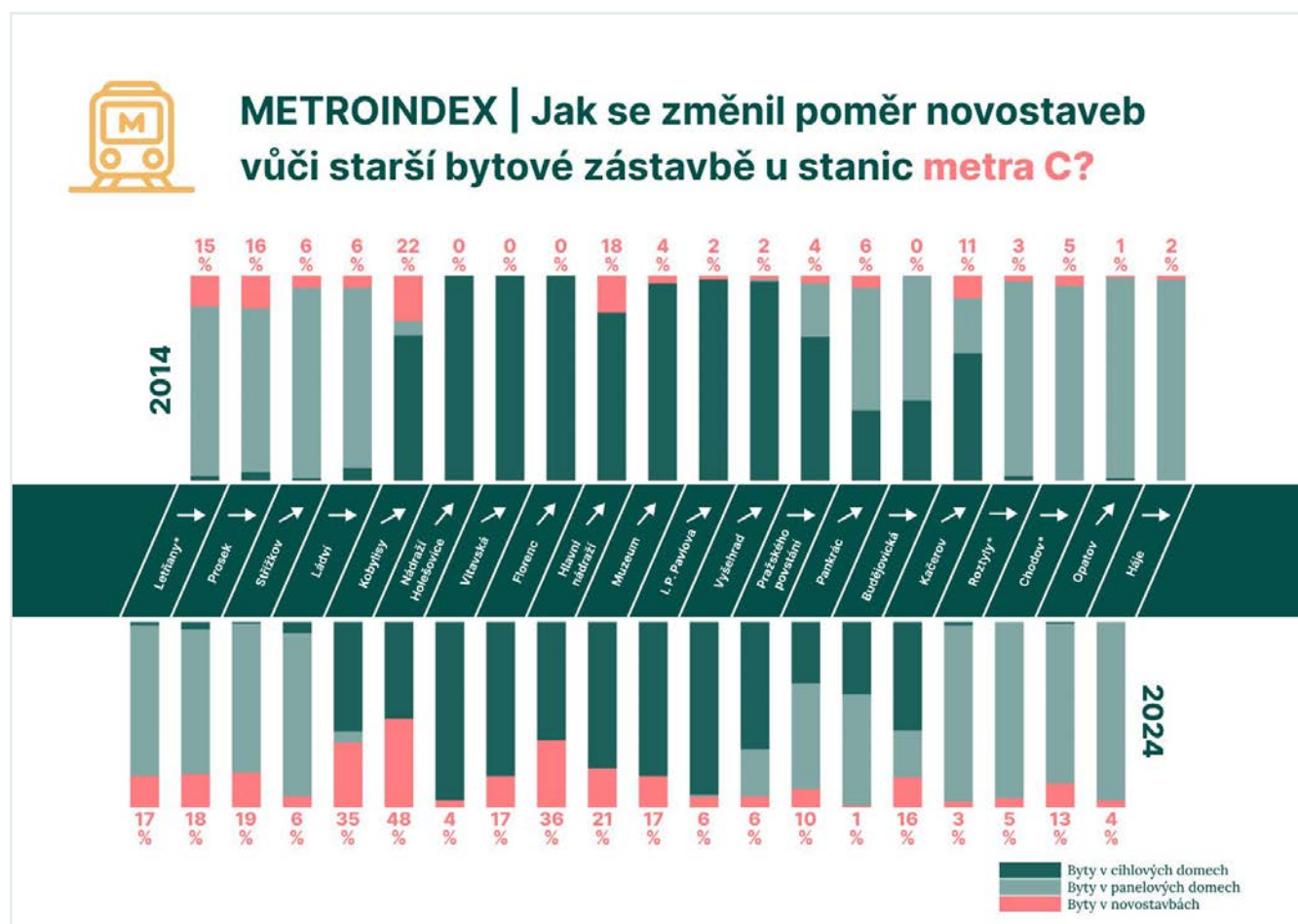
Trasa B je jednoznačně největším reprezentantem stanic metra, kde došlo jednak k největším změnám skladby bytů výstavbou nových bytových projektů, tak i stanic, kde markantně převažují nové byty a tvoří tak většinu bytů v jejich okolí. Mezi stanice s největším poměrem nových bytů patří např. Zličín, Stodůlky, Jinonice nebo Radlická na levém břehu Vltavy a Kolbenova, Vysočanská nebo Rajska zahrada na východním okraji Prahy, kdy okolí těchto stanic je dnes tvořeno většinou více než ze 40 % byty, postavenými v posledních 30 letech. V těchto územích je tato změna často dána tím, že bylo nově zastavěno území, kde dříve byty tvořily nesouvislou nebo okrajovou zástavbu k zástavbě výrobní nebo území nebylo zastavěno vůbec.

Významnou změnou skladby bytového fondu prošly nebo prochází okolí stanic metra i ve vnějším centru města, jako jsou karlínské a libeňské stanice Palmovka, Invalidovna nebo Křižíkova nebo na druhém břehu Vltavy Anděl nebo Smíchovské nádraží, kde vyrůstají vedle menších projektů i velké developerské celky jako je Smíchov City nebo Rohanský ostrov.



Změny skladby bytů na lince metra C

Na trase C v posledních 10 letech neproběhly zdaleka tak silné změny skladby bytů, jako na trase B. Je to dáno i tím, že na obou koncích trasy jsou velká panelová sídliště o desítkách tisíc bytů v panelových domech. Právě velké množství bytových domů postavených v 70tých až 80tých letech tvoří silnou koncentraci v okolí stanic umožňuje omezenější a pozvolnější změnu skladby bytů a ponechává si tak díky převažujícím panelovým bytům dlouhodobě nejnižší ceny. Největší změny se tak na trase C odehrávají v širším centru města v okolí stanice Nádraží Holešovice, kde se již řada projektů dokončila a rozvoj celého velkého území (Bubny) je v realizaci nebo v samém centru - na Novém Městě mezi stanicemi Hlavní nádraží a Muzeum, kde v posledních letech vyrostlo několik velmi luxusních a žádaných novostaveb.



Vývoj trhu v uplynulém desetiletí jasně a názorně ukazuje, že nemovitosti v blízkosti stanic metra si dlouhodobě drží svou atraktivitu a hodnotu, a poloha blízko stanic metra bude i nadále klíčovým faktorem při rozhodování o koupi nemovitosti.

Co je **#Metroindex**?

#Metroindex je populární index, vydávaný společností Dataligence již desátým rokem, vždy za první a druhé pololetí. Zaměřuje se na popularizaci dat o nemovitostech a jejich cenách v hlavním městě. Od roku 2024 je **#Metroindex** zveřejňován v aplikaci HYPOX.cz určené pro širokou veřejnost pro personalizované sledování vývoje cen bytů a popularizaci dat o realitním trhu a cenách bydlení. Jakýkoli člověk si v aplikaci HYPOX.cz může sledovat vývoj ceny své nemovitosti, výše nájmu, vyhodnotí si cenu při prodeji nebo koupi bytu. Současně zde veřejnost nalezne zdarma pravidelné vyhodnocování vývoje aktivity, prodejních cen a nájmu v celé České republice.

Co bylo analyzováno v této Analýze?

V aktuální Analýze bylo vyhodnoceno 53 987 skutečných prodejních cen zapsaných v katastru nemovitostí u bytů, které byly prodány v posledních 10 letech, mezi 1. 1. 2014 až 30. 6. 2024 v okolí stanic metra definovaném dle metodiky **#Metroindexu**. Bylo tak vyhodnoceno okolí 61 stanic pražského metra v jejichž bezprostředním okolí se nachází více než 155 000 bytových jednotek, které jsou drženy v osobním vlastnictví.

Z jakých dat je **#Metroindex** sestaven?

Výsledné ceny vychází ze skutečně provedených transakcí zapsaných v katastru nemovitostí v daném období. Započítáváme pouze byty, které se nachází ve vzdálenosti do 500 metrů od metra. U stanic s hvězdičkou jde o vzdálenost 1 km, jelikož jsou vzdálenější od rezidenční zástavby.

#Metroindex je vydáván již desátý rok dvakrát ročně, za první a druhé pololetí. Výsledné ceny vychází z provedených transakcí zapsaných v katastru nemovitostí v daném období.