

## Jaký je vývoj na rakouském trhu s nemovitostmi

---

Po dlouholetém růstu cen se situace na [rakouském realitním trhu](#) relativně ustálila. Jakou nemovitost si ale v současné době v Rakousku za své peníze skutečně můžete pořídít? S jakou cenou by měli počítat zájemci o koupi průměrného bytu? Jak se ceny liší ve srovnání s rokem 2010? A kde se majitelé nemovitostí mohou těšit z největšího nárůstu cen? Odpovědi na všechny tyto otázky poskytuje analýza ImmoDEX zveřejněná na stránkách [www.immonbilienscout24.at](http://www.immonbilienscout24.at).



Výměra průměrného nabízeného bytu činí v Rakousku 80 m<sup>2</sup>, kupující přitom obvykle hledají byty o 10 m<sup>2</sup> větší. V průměru by vás takovýto byt v roce 2015 přišel na 321.000 eur. Cena starších bytů, která průměrně činila 244.000 eur, byla rovněž přijatelná. Rakušané navíc byli připraveni za požadovanou nemovitost zaplatit až 40.000 eur navíc.

Nejvhodnější doba ke koupi ale byla o pět let dříve - od roku 2010 do roku 2015 se totiž ceny vyšplhaly nahoru o 55.000 eur v případě starších bytů a o celých 60.000 eur v případě bytů nových. Vysoko nad průměrem se pochopitelně pohyboval nárůst cen v Kitzbühelu (u nových bytů + 202.000 eur) a ve vídeňském Vnitřním Městě (u starších bytů + 124.000 eur). V top desítce ale najdeme i Linec (u nových bytů + 84.000 eur) a vídeňské okresy Simmering (nové byty + 98.000 eur), Josefstadt a Mariahilf.

Není tedy přece jen výhodnější rozhodnout se pro koupi domu? Nikoho jistě nepřekvapí, že většina kupujících se v roce 2015 vzhledem k nárůstu cen rozhodla pro vlastní dům (poptávka po domech v roce 2015 vzrostla o 6 %). Spolu s poptávkou rostou i ceny nových domů (přibližně o 5 %). Průměrná novostavba o výměře 125 m<sup>2</sup> přišla v roce 2015 na 340.000 eur. Výhodná byla koupě nemovitosti ve Štýrsku (253.000 eur), Korutanech (262.000 eur) nebo v Burgenlandu (229.000 eur). Naopak nejvyšších hodnot dosahovaly ceny ve Vídni (463.000 eur) a v Tyrolsku (439.000 eur).

### ***Doporučujeme:***

- [Informace o postupu koupě nemovitosti v Rakousku](#)
- [Nabídka kvalitních nemovitostí v Rakousku na prodej](#)

Ti, kteří se v roce 2015 museli spokojit s nájemním bytem, museli počítat s průměrným měsíčním nájemným ve výši 789 eur (starší byt o výměře 81 m<sup>2</sup>) až 825 eur (nový byt, 76 m<sup>2</sup>), což nezahrnuje provozní náklady. Nabízené byty ale obvykle byly větší a dražší než nemovitosti, o které byl největší zájem. Mezi lety 2014 až 2015 vzrostl požadovaný nájem o 3 až 4 %. Ideální byt by podle nájemců měl mít 65 m<sup>2</sup> a nájem by měl být o 120 až 155 eur nižší (ve Vídni až

o 200 eur). Ve Vídni vyhledávala nájemní byty téměř polovina zájemců o nové bydlení.

Celkově vzato byla situace na rakouském trhu s nemovitostmi v roce 2015 stabilní. Trendem, který se projevil v rámci celého Rakouska, je rostoucí zájem o nové nemovitosti, a to jak o byty (+ 4 %), tak o domy (+ 5 %).

## Růst hodnoty starších bytů od roku 2010

Spolková země	Průměrná rozloha	Absolutní cena 2015*	Nárůst v % od roku 2010
Tyrolsko	88 m <sup>2</sup>	273.940 €	34 %
Vídeň	75 m <sup>2</sup>	256.072 €	34 %
Dolní Rakousko	82 m <sup>2</sup>	173.116 €	33 %
Horní Rakousko	84 m <sup>2</sup>	175.800 €	27 %
Salzburg	77 m <sup>2</sup>	231.000 €	27 %
Burgenland	97 m <sup>2</sup>	131.632 €	26 %
Vorarlbersko	75 m <sup>2</sup>	191.893 €	23 %
Štýrsko	78 m <sup>2</sup>	149.000 €	20 %
Korutany	75 m <sup>2</sup>	154.167 €	19 %

\* Průměrná cena/m<sup>2</sup> krát průměrná rozloha bytu v dané spolkové zemi.

## Průměrné ceny v dražších a levnějších okresech

### Nejdražší domy

- Vídeň, Döbling (2,25 mil. eur)
- Vídeň, Währing (1,56 mil. eur)
- Kitzbühel (1 mil. eur)

## **Nejlevnější domy**

- Horn (87.000 eur)
- Waidhofen an der Thaya (93.000 eur)
- Gmünd (98.000 eur)

## **Nejdražší byty**

- Vídeň, Vnitřní Město (1,11 mil. eur)
- Kitzbühel (600.000 eur)
- Vídeň, Wieden (520.000 eur)

## **Nejlevnější byty**

- Gmünd (52.000 eur)
- Melk (61.000 eur)
- Scheibbs (62.000 eur)

## **Nejvyšší nájmy**

- Vídeň, Vnitřní Město (1.570 eur)
- Vídeň, Döbling (1.400 eur)
- Salzburg-Město (1.175 eur)

## **Nejnižší nájmy**

- Waidhofen an der Thaya (260 eur)
- Leoben (282 eur)
- Amstetten (310 eur)

## **Nejdražší pozemky**

- Vídeň, Währing (1,18 mil. eur)
- Salzburg-Město (1 mil. eur)
- Vídeň, Döbling (882.000 eur)

## Nejlevnější pozemky

- Gmünd (30.000 eur)
  - St. Veit an der Glan (34.000 eur)
  - Oberpullendorf (35.000 eur)
- 

## Mapa