

NOVINKY Z TRHU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

ČERVENEC
2023

KOMENTUJE INVESTIČNÍ EXPERT

Dan Vaško



“

Aktivita na trhu dále roste, nabídka se opět zužuje. Ceny starších bytů se vrací na ty z léta 2022 a u novostaveb po roce stagnace započal přirozený růst cen odpovídající růstu mezd.

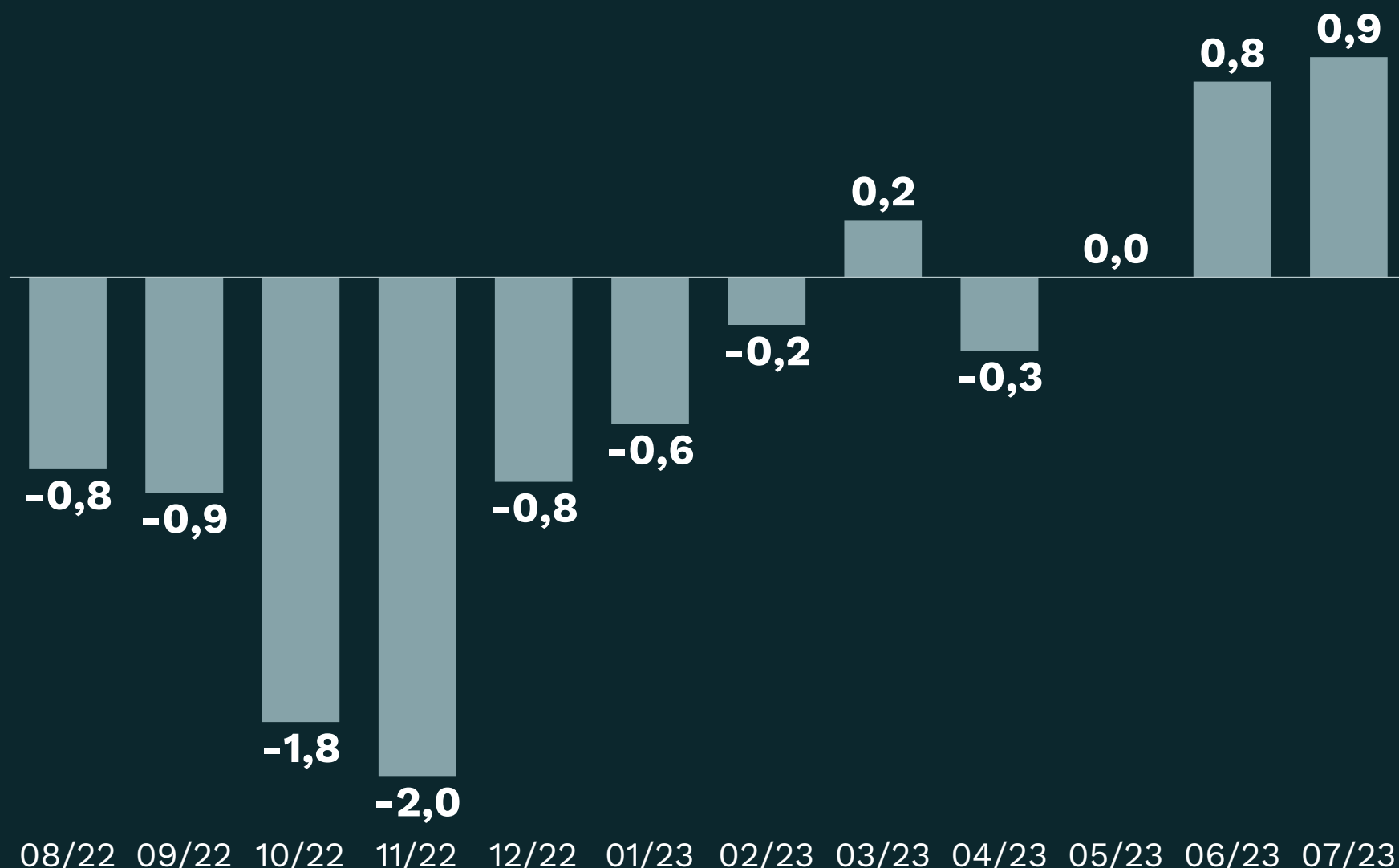
Vzhledem k čím dál tím více nezdravým fundamentům českého trhu, především nepřirozeně omezené nabídce, nelze s blížícím se poklesem sazeb (můj odhad prvních poklesů - únor 2024) čekat již nic jiného. Narušit by to mohl jen případný další negativní makroekonomický šok.

”

1 - CENY

S blížícím se poklesem úrokových sazeb prodávající ustupují od slev a trh se plošně vrací k růstu cen.

MEZIMĚSÍČNÍ ZMĚNA NABÍDKOVÝCH CEN BYTŮ (%)



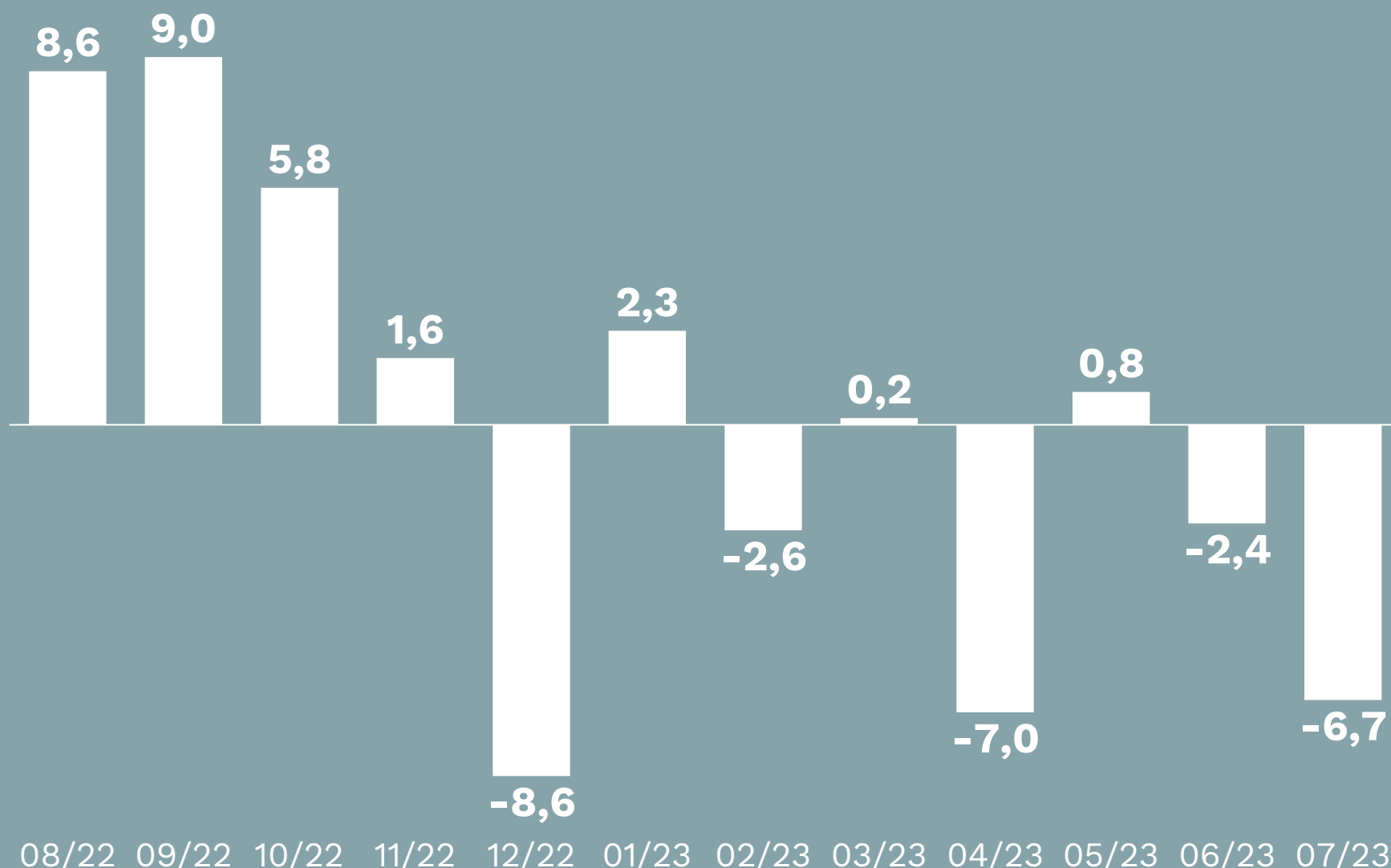
Silverline
Real Estate

Pozn: Zahrnuje novostavby i starší byty, průměr krajských měst ČR.
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

2 - NABÍDKA

S přibývající aktivitou se trh opět rychle vyprodává, omezenější nabídka byla na trhu naposledy v červnu 2022.

MEZIMĚSÍČNÍ ZMĚNA POČTU PRODÁVANÝCH BYTŮ (%)



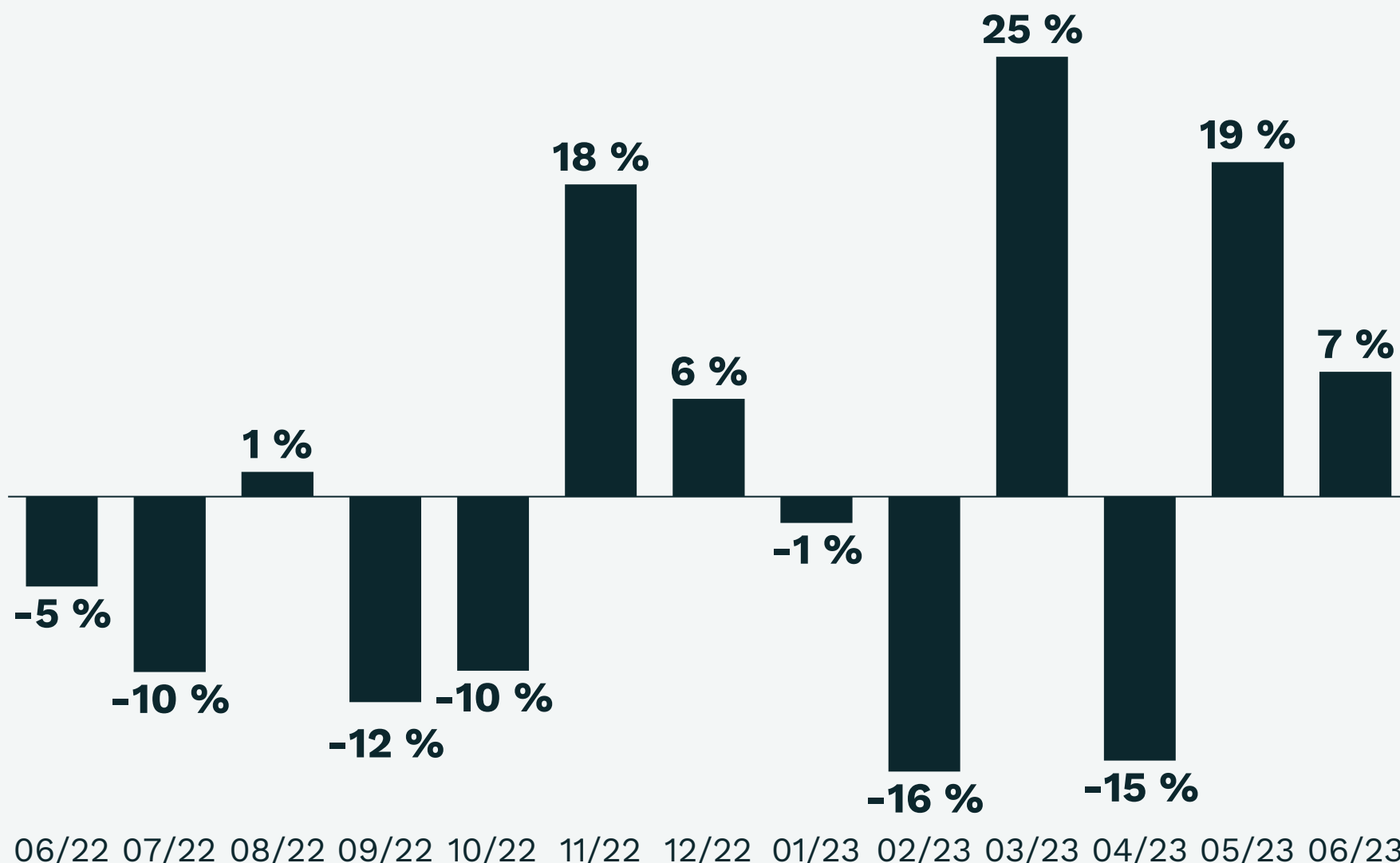
Silverline
Real Estate

Pozn: Počet aktivních inzerátů k prodeji bytů; průměr krajských měst.
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

3 - TRANSAKCE

Aktivita na trhu postupně roste, úplný návrat odložené poptávky je ale očekáván až s poklesem sazeb.

MEZIMĚSÍČNÍ ZMĚNA POČTU PŘEPISŮ V KATASTRU (%)

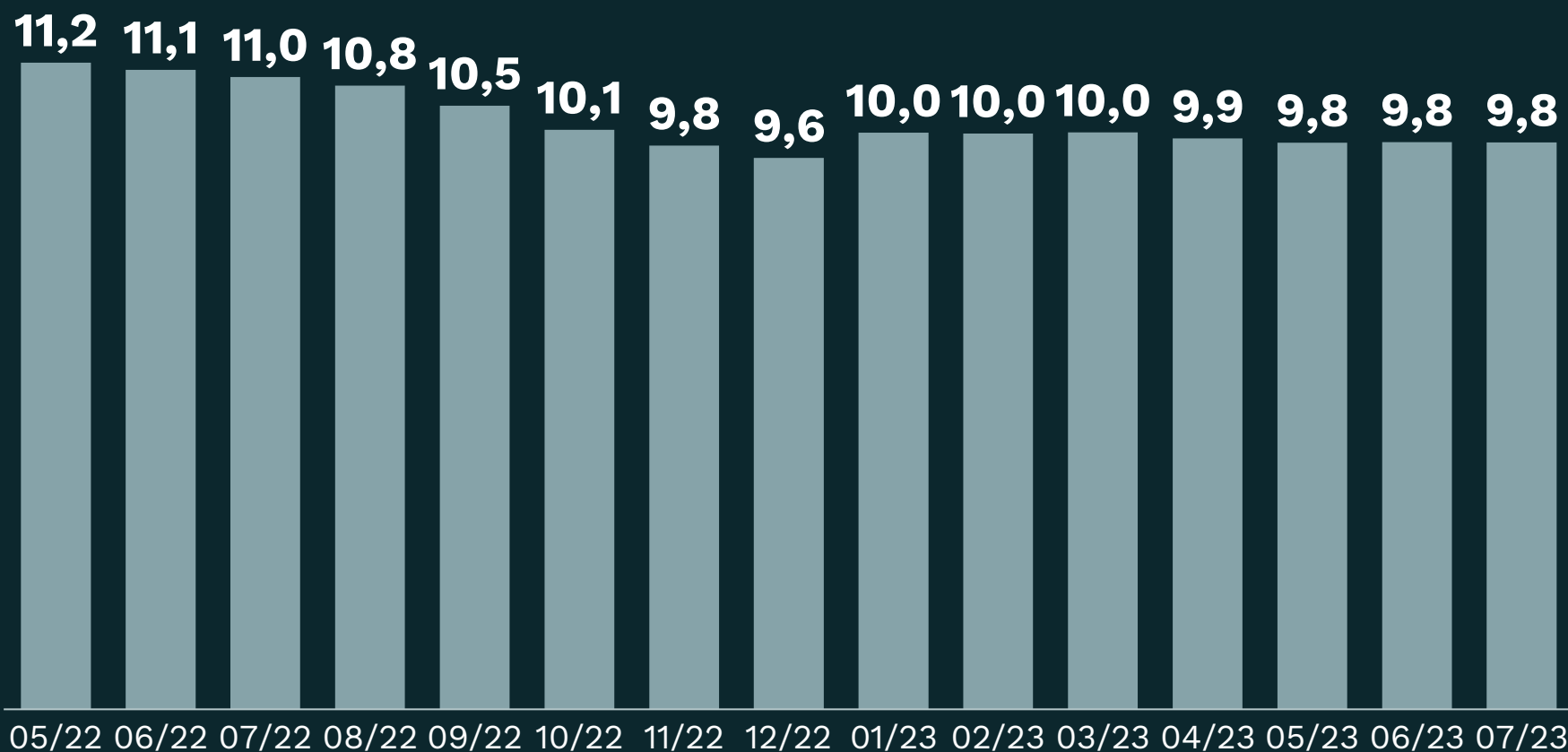


4 - DOSTUPNOST

Dostupnost bydlení za poslední tři měsíce stagnovala a to z důvodu stejného tempa růstu mezd a cen nemovitostí.

POČET ROČNÍCH MEZD NUTNÝCH K ZAKOUPENÍ BYTU

POČET HRUBÝCH ROČNÍCH MEZD OSOBY S PRŮMĚRNÝM VÝDĚLKEM PRO ZAKOUPENÍ BYTU O VÝMĚŘE 70M2



Silverline
Real Estate

Pozn: Výpočet uvažuje hrubé průměrné mzdy a byt 70m² v daném městě; průměr krajských měst.

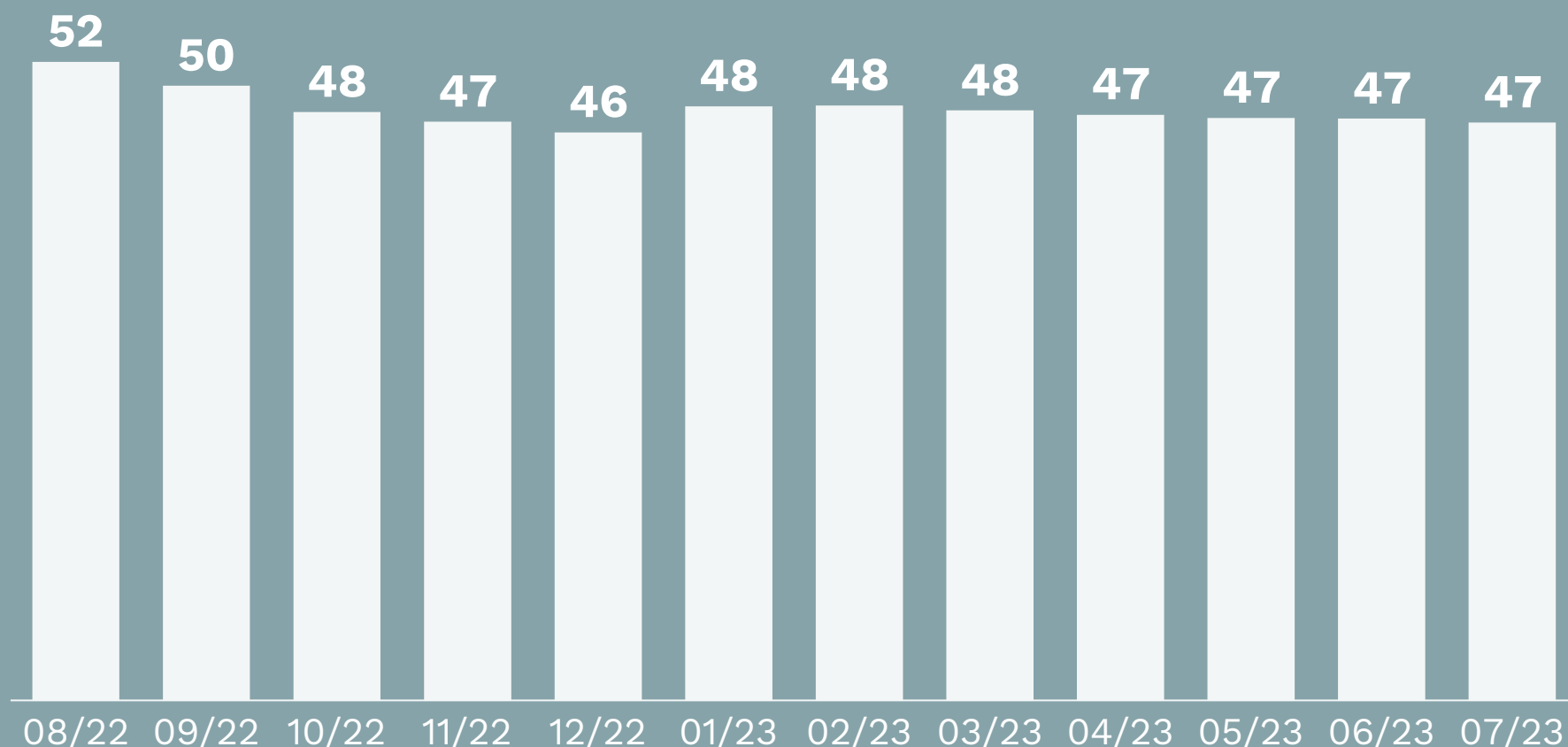
Zdroj: sreality, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

5 - DOSTUPNOST

Příjem domácností vynaložený na splátku hypotéky také dále stagnuje, s poklesem úrokových sazeb dojde k výraznému zlepšení z pohledu domácností.

PODÍL PŘÍJMU DOMÁCNOSTI VYNALOŽENÝ NA HYPOTÉKU (%)

PODÍL ČISTÝCH MEZD DVOU OSOB S PRŮMĚRNÝM VÝDĚLKEM NA SPLÁTCE BYTU O VÝMĚŘE 70M2 A S LTV HÚ 80%



Silverline
Real Estate

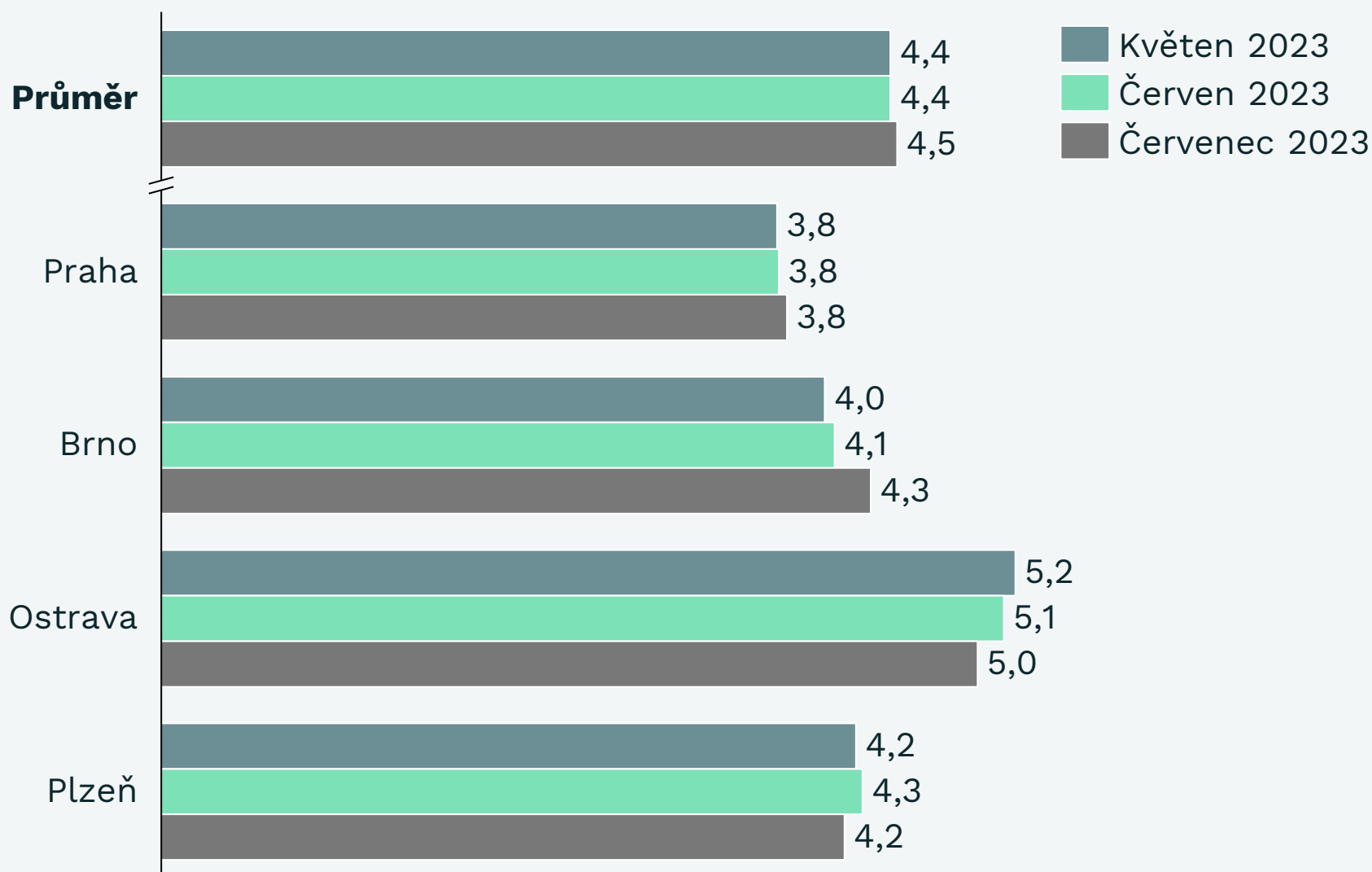
Pozn: Podíl z čistého příjmu domácnosti vynaloženého na nákup bytu v krajském městě o výměře 70 m2; Předpoklad: 2 výdělečné osoby s průměrnými mzdami; předpoklad LTV HÚ: 80%

Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

6 - YIELDY

V červenci restartoval také silný růst nájmu. Yields se tak vrací po více letech i v metropolích na atraktivní úroveň ~4-5%.

VÝNOS Z NÁJMU / CENA BYTU (%)



Silverline
Real Estate

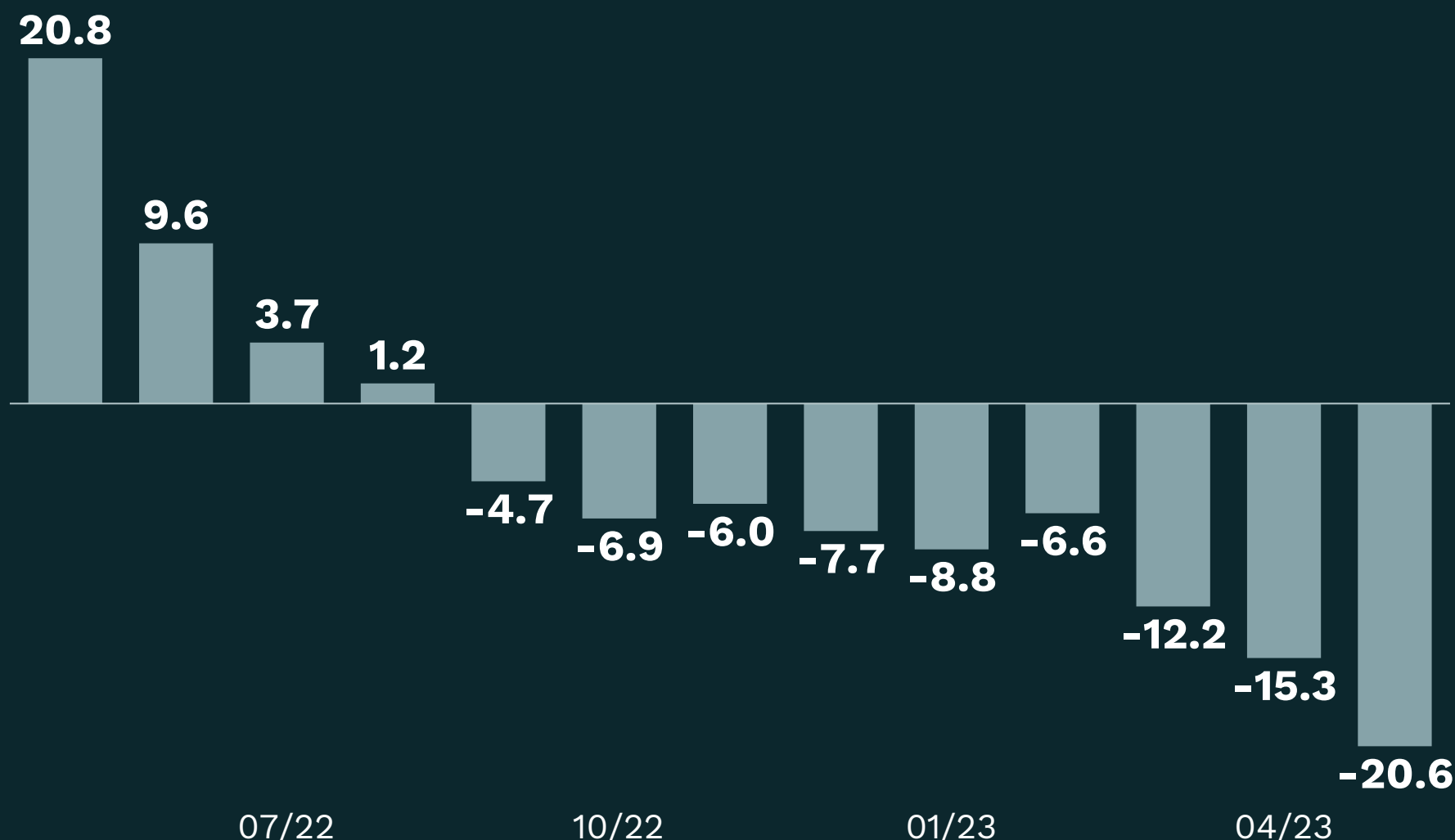
Pozn: Průměr je pro všechna krajská města ČR

Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

7 – INTENZITA VÝSTAVBY

Až přehnaný pokles již tak nízké intenzity výstavby dostane trh v letech 2024-26, kdy se naplno vrátí odložená poptávka, do další nerovnováhy.

ZAHÁJENÉ BYTY, MEZIROČNÍ ZMĚNY, ČR (%)



SHRNUTÍ KPIs

		06-2023	07-2023
1	CENY <i>změna nabídkových cen¹</i>	0.8%	0.9%
2	NABÍDKA <i>počet aktivních inzerátů¹</i>	-2.4%	-6.7%
3	TRANSAKCE <i>počty přepisů v KN¹</i>	+19% ²	+7% ³
4	DOSTUPNOST <i>počet mezd pro pořízení bytu</i>	9.8x	9.8x
5	DOSTUPNOST <i>podíl ze mzdy na splátku HÚ</i>	47.1%	46.8%
6	YIELD <i>roční nájemné/ hodnota bytu</i>	4.44%	4.48%
7	INTENZITA VÝSTAVBY <i>počet zahájených bytů⁴</i>	-15.3% ⁵	-20.6% ²

1. Meziměsíční změna 2. 05-2022 3. 06-2023 4. Meziroční změna 5. 04-2023

Rádi byste dostávali Novinky z trhu rezidenčních nemovitostí na email? Napište nám na info@silverlinere.com s uvedením předmětu “Novinky”.

Máte otázku na Novinky či Silverline Real Estate? Neváhejte mě prosím kontaktovat!



Dan Vaško
Výkonný ředitel

+420 601 576 328
Dan.Vasko@SilverlineRE.com



Silverline
Real Estate