

NOVINKY Z TRHU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

**SRPEN
2023**

KOMENTUJE INVESTIČNÍ EXPERT

Dan Vaško



“

V srpnu ceny bytů v krajských městech v ČR stagnovaly.

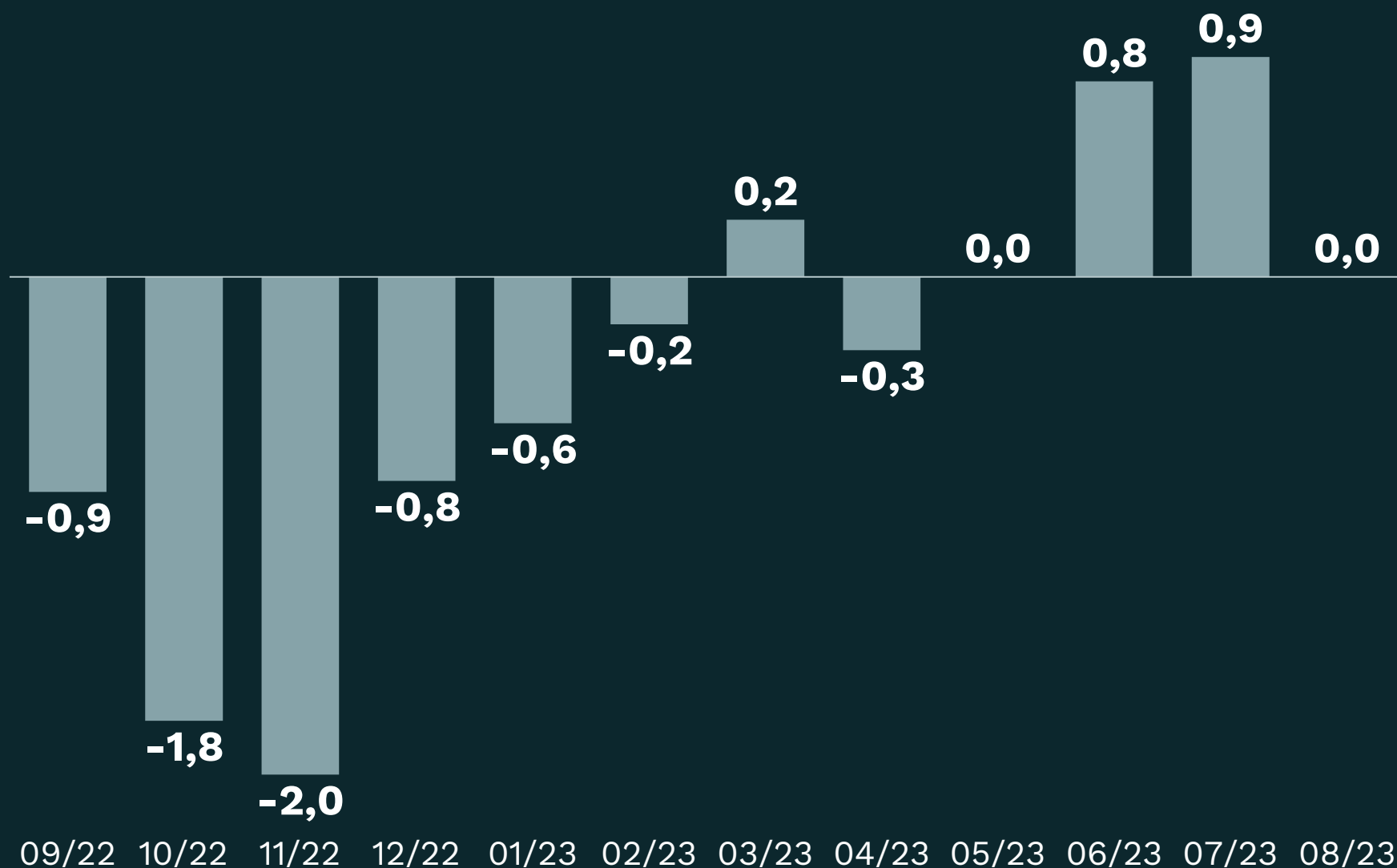
Vzhledem k tomu, že dále rostou ceny nájmu a majitelé nemovitostí nemají sebemenší problémy se splácením úvěrů, pravděpodobnost že bychom viděli ještě pokles cen nemovitostí do jara 2024, kdy vlivem poklesu úrokových sazeb pravděpodobně restartuje růst cen nemovitostí, je již opravdu velmi nízká.

”

1 - CENY

V srpnu, který je typicky charakterizován nízkou aktivitou na trhu, ceny bytů stagnovaly.

MEZIMĚSÍČNÍ ZMĚNA NABÍDKOVÝCH CEN BYTŮ (%)



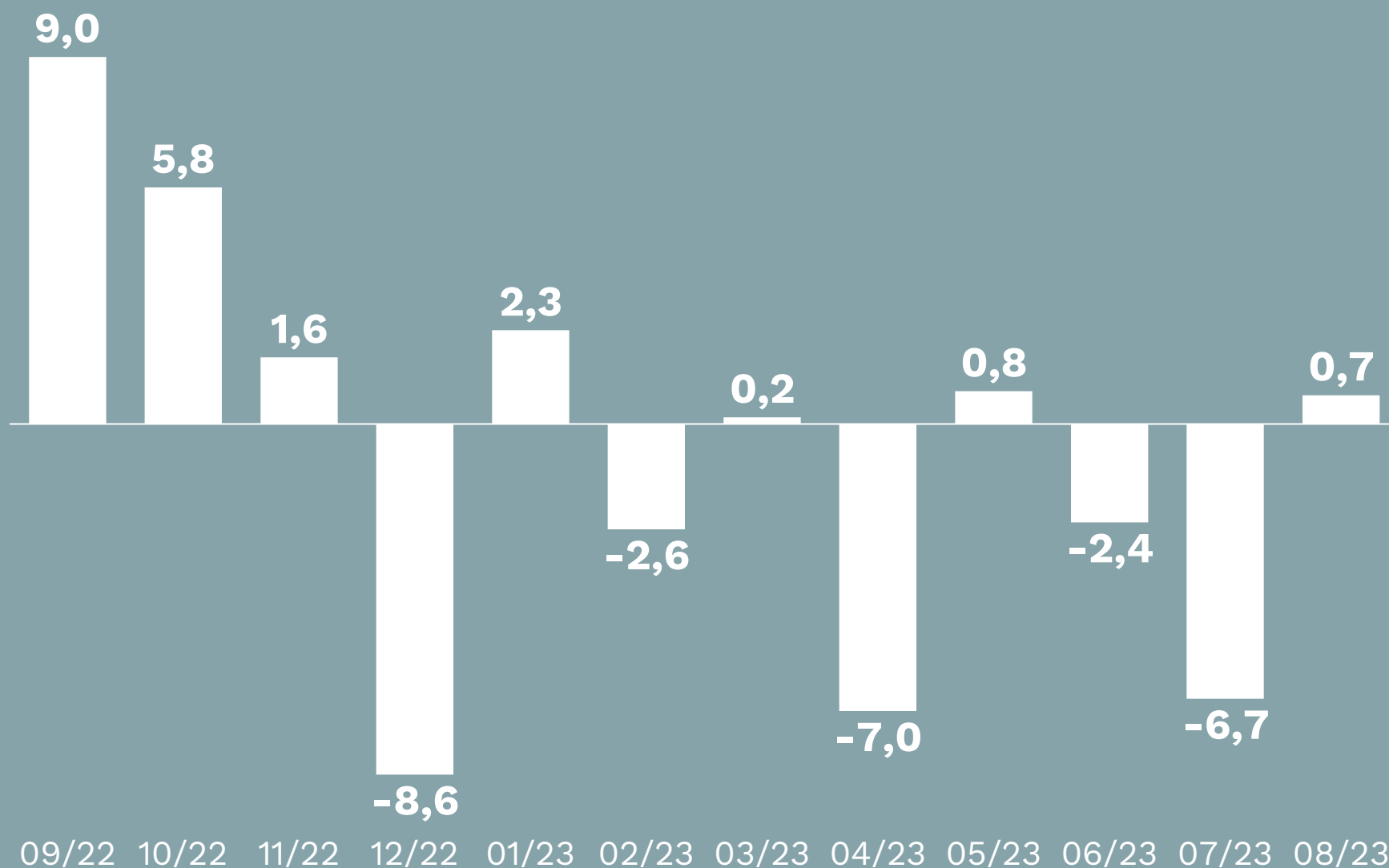
Silverline
Real Estate

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

2 - NABÍDKA

I šíře nabídky na trhu zůstávala v srpnu téměř neměnná.

MEZIMĚSÍČNÍ ZMĚNA POČTU PRODÁVANÝCH BYTŮ (%)



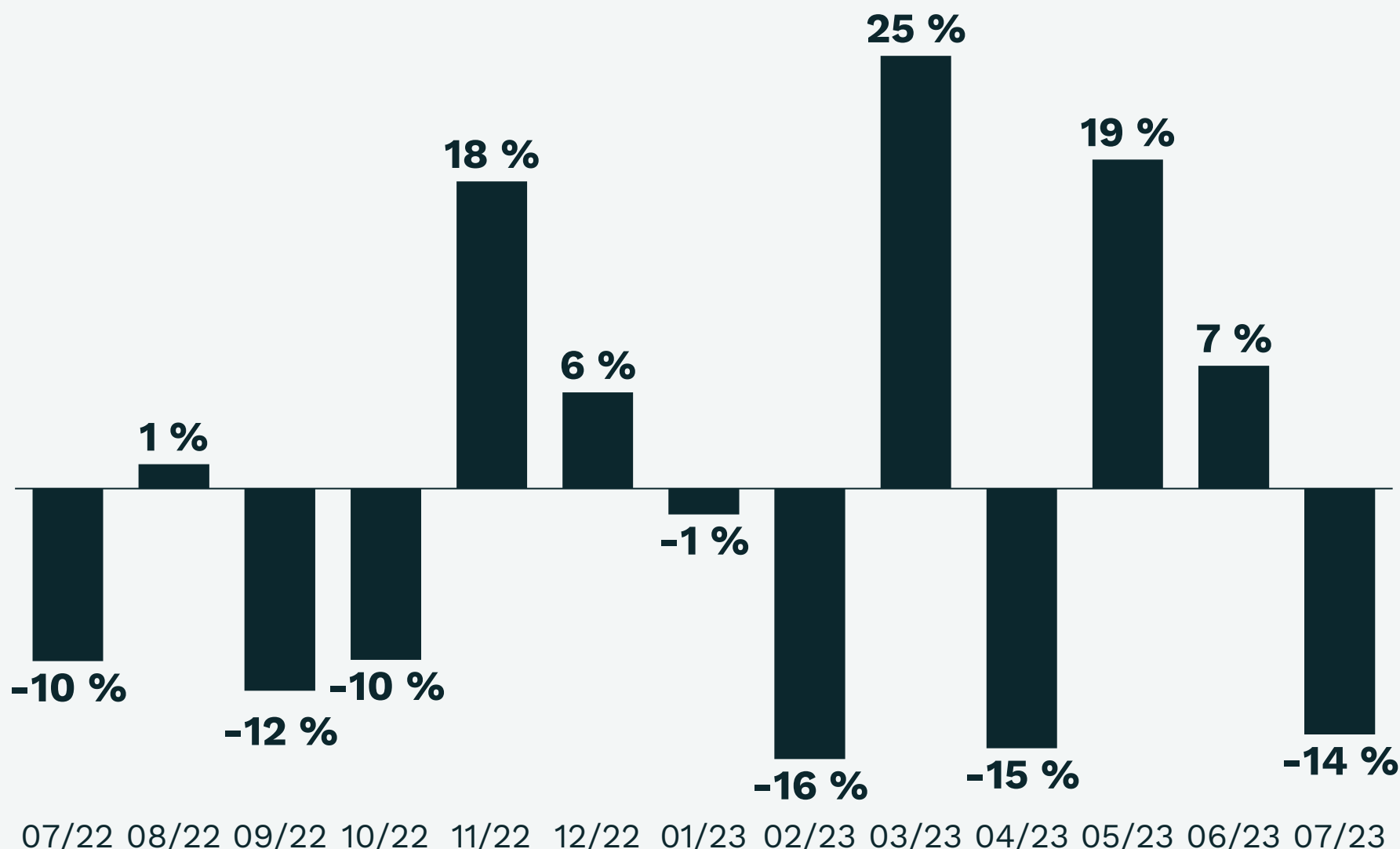
Silverline
Real Estate

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

3 - TRANSAKCE

Letní měsíce jsou typické svým poklesem aktivity o 20% oproti normálu, letošní rok se tedy z pohledu aktivity přes léto zdá být zatím spíše nadprůměrný.

MEZIMĚSÍČNÍ ZMĚNA POČTU PŘEPISŮ V KATASTRU (%)



Silverline
Real Estate

Pozn: Zahrnuje přepisy bytů v celé ČR; zpožděná data o jeden měsíc oproti ostatním ukazatelům z důvodu pozdějšího uzavření statistik katastru nemovitostí
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

4 - DOSTUPNOST

Díky rychleji rostoucím mzdám než cenám nemovitostí se každým měsícem velmi mírně zlepšuje dostupnost 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.

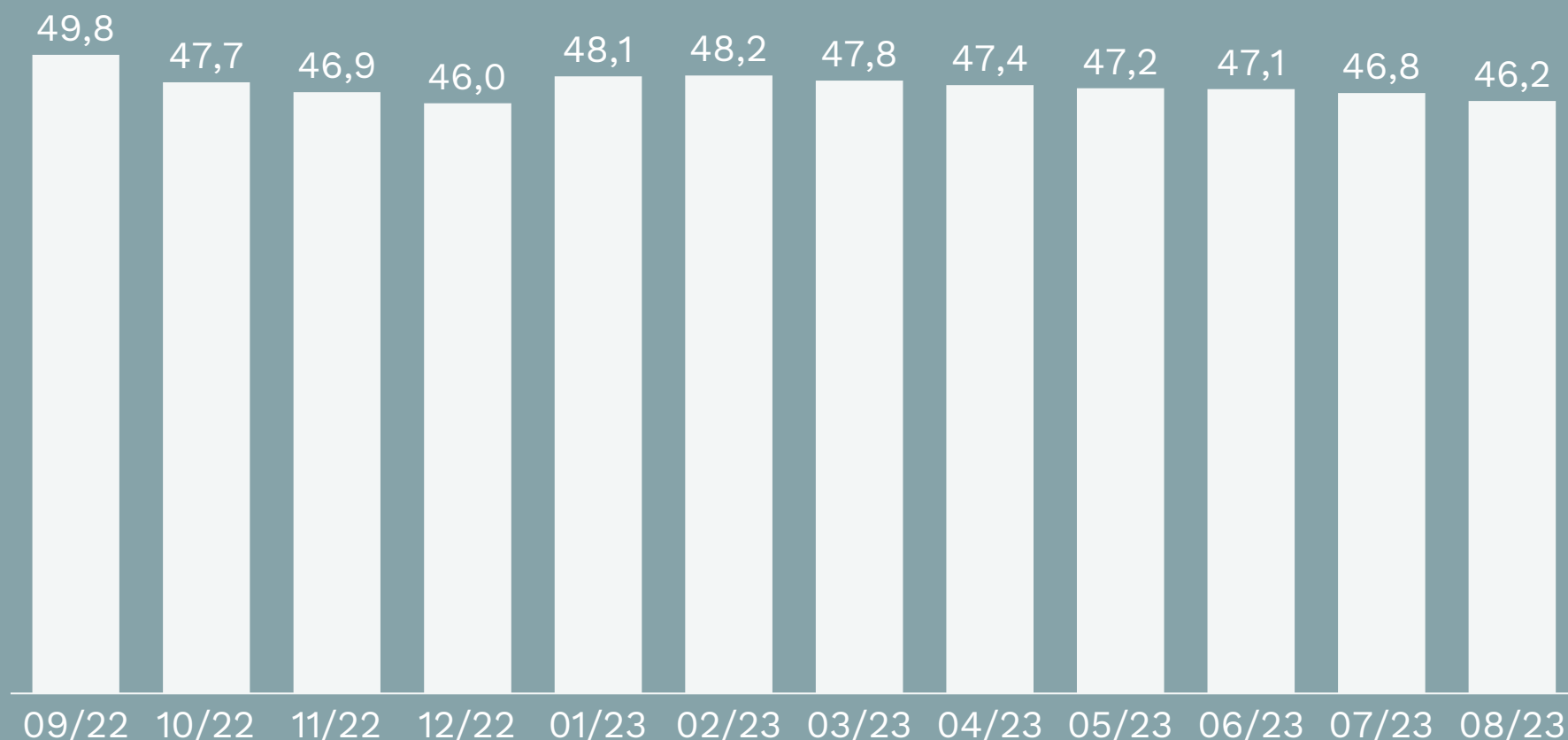
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

5 - DOSTUPNOST

Příjem domácností vynaložený na splátku hypotéky mírně klesá díky rostoucím mzdám a mírnému poklesu hypotečních sazeb.

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

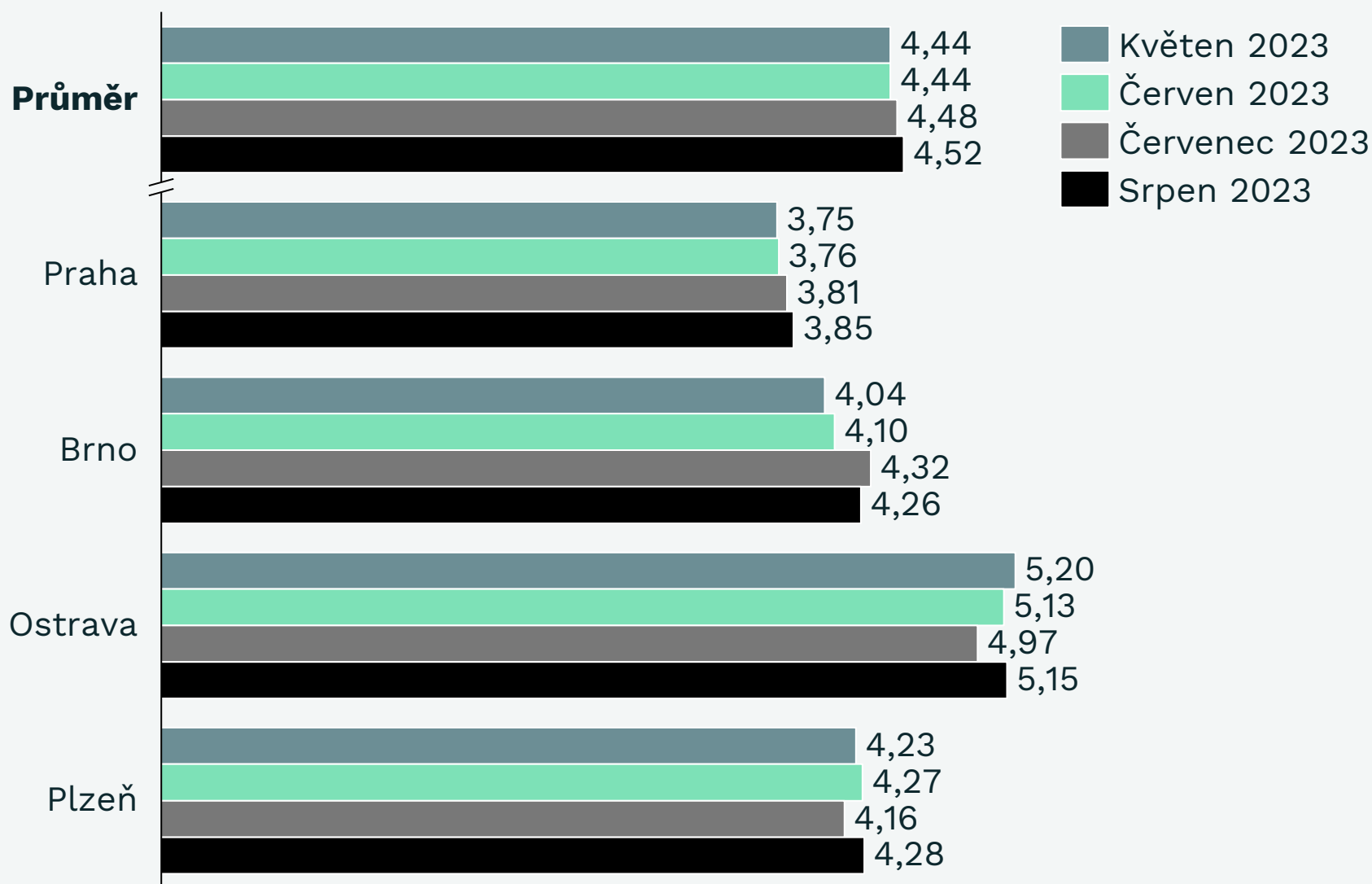
Pozn: Podíl z čistého příjmu domácnosti vynaloženého na nákup bytu v krajském městě o výměře 70 m2; Předpoklad: 2 výdělečné osoby s průměrnými mzdami; předpoklad LTV HÚ: 80%

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

6 - YIELDY

Růst cen nájmu pokračuje. Průměrný yield v krajském městě se tak po letech opět přehoupl přes 4.5%.

VÝNOS Z NÁJMU / CENA BYTU (%)



Silverline
Real Estate

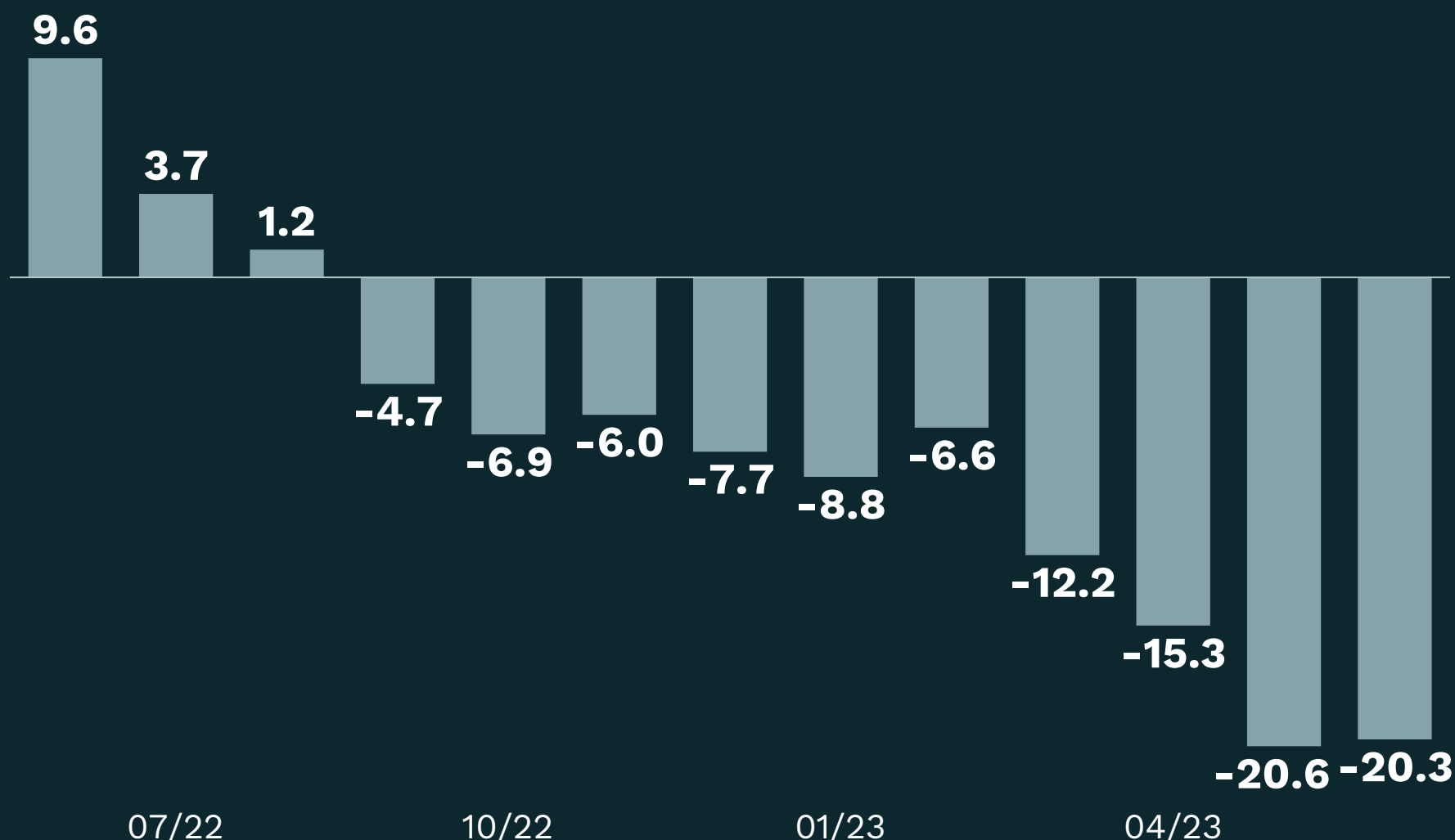
Pozn: Průměr je pro všechna krajská města ČR

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

		07-2023	08-2023
1	CENY <i>změna nabídkových cen¹</i>	0.9%	0.0%
2	NABÍDKA <i>počet aktivních inzerátů¹</i>	-6.7%	+0.7%
3	TRANSAKCE <i>počty přepisů v KN¹</i>	+7% ²	-14% ³
4	DOSTUPNOST <i>počet mezd pro pořízení bytu</i>	9.8x	9.8x
5	DOSTUPNOST <i>podíl ze mzdy na splátku HÚ</i>	46.8%	46.2%
6	YIELD <i>roční nájemné/ hodnota bytu</i>	4.48%	4.52%
7	INTENZITA VÝSTAVBY <i>počet zahájených bytů⁴</i>	-20.6% ⁵	-20.3% ²

1. Meziměsíční změna 2. 06-2022 3. 07-2023 4. Meziroční změna 5. 05-2023

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