

NOVINKY Z TRHU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

**ZÁŘÍ
2023**

KOMENTUJE INVESTIČNÍ EXPERT

Dan Vaško



“

*Trh nemovitostí dále ožívá.
Z pohledu cen pokračuje stagnace či
mírné růsty, resp. opatrné návraty směrem
k cenám z loňského léta.*

*Tento vývoj cen očekávám až do započatí
poklesu úrokových sazeb (interval listopad
2023 – březen 2024), poté nelze čekat nic
jiného než obnovený růst cen nemovitostí
a to zejména novostaveb, kterých je ve
vybraných lokalitách akutní nedostatek.*

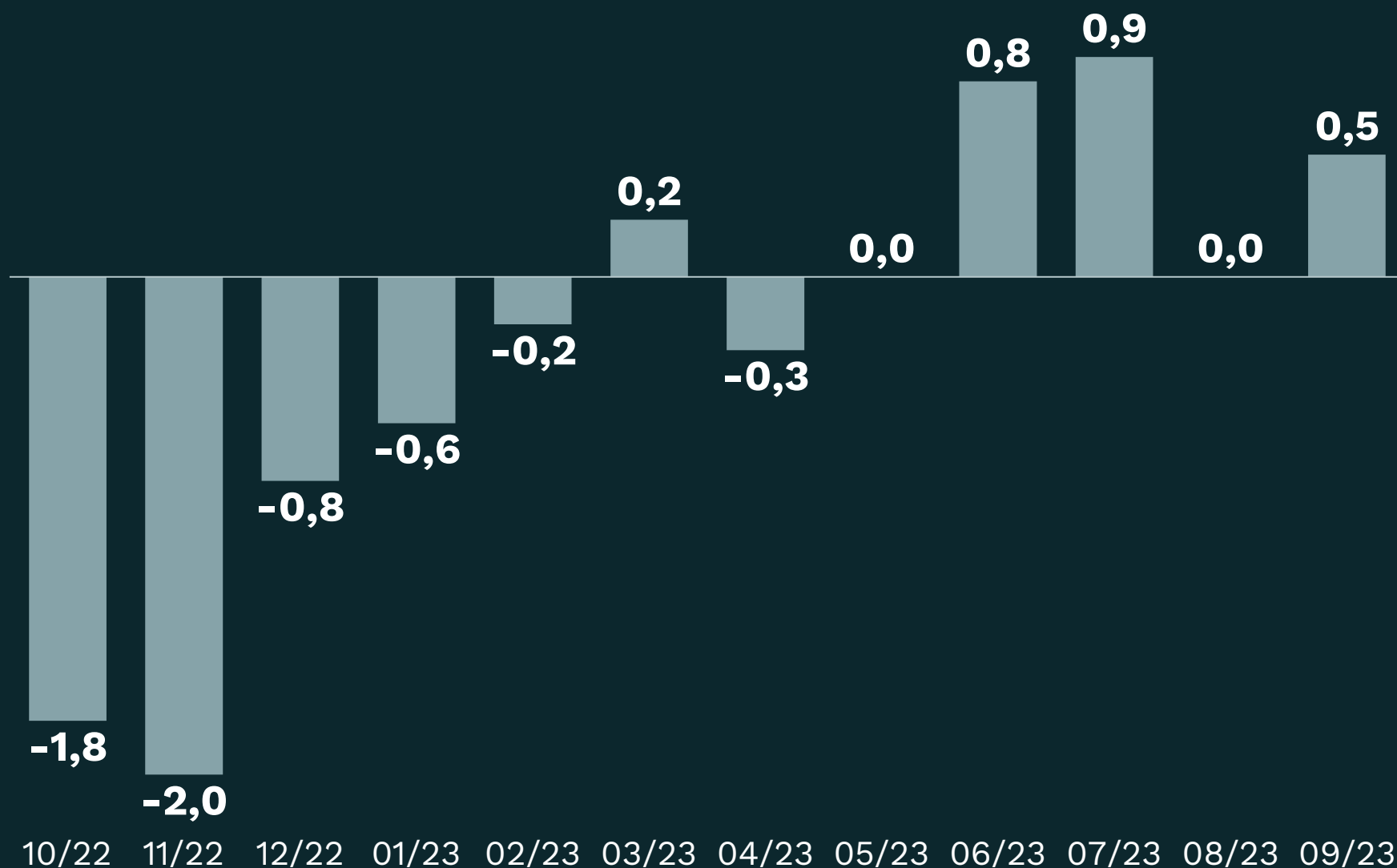
*Tempo růstu cen nemovitostí ale dle mého
názoru nepředčí tempo růstu cen mezd.*

”

1 - CENY

V září ceny bytů v krajských městech v ČR mírně rostly. Od počátku roku se ceny nemovitostí téměř nezměnily.

MEZIMĚSÍČNÍ ZMĚNA NABÍDKOVÝCH CEN BYTŮ (%)



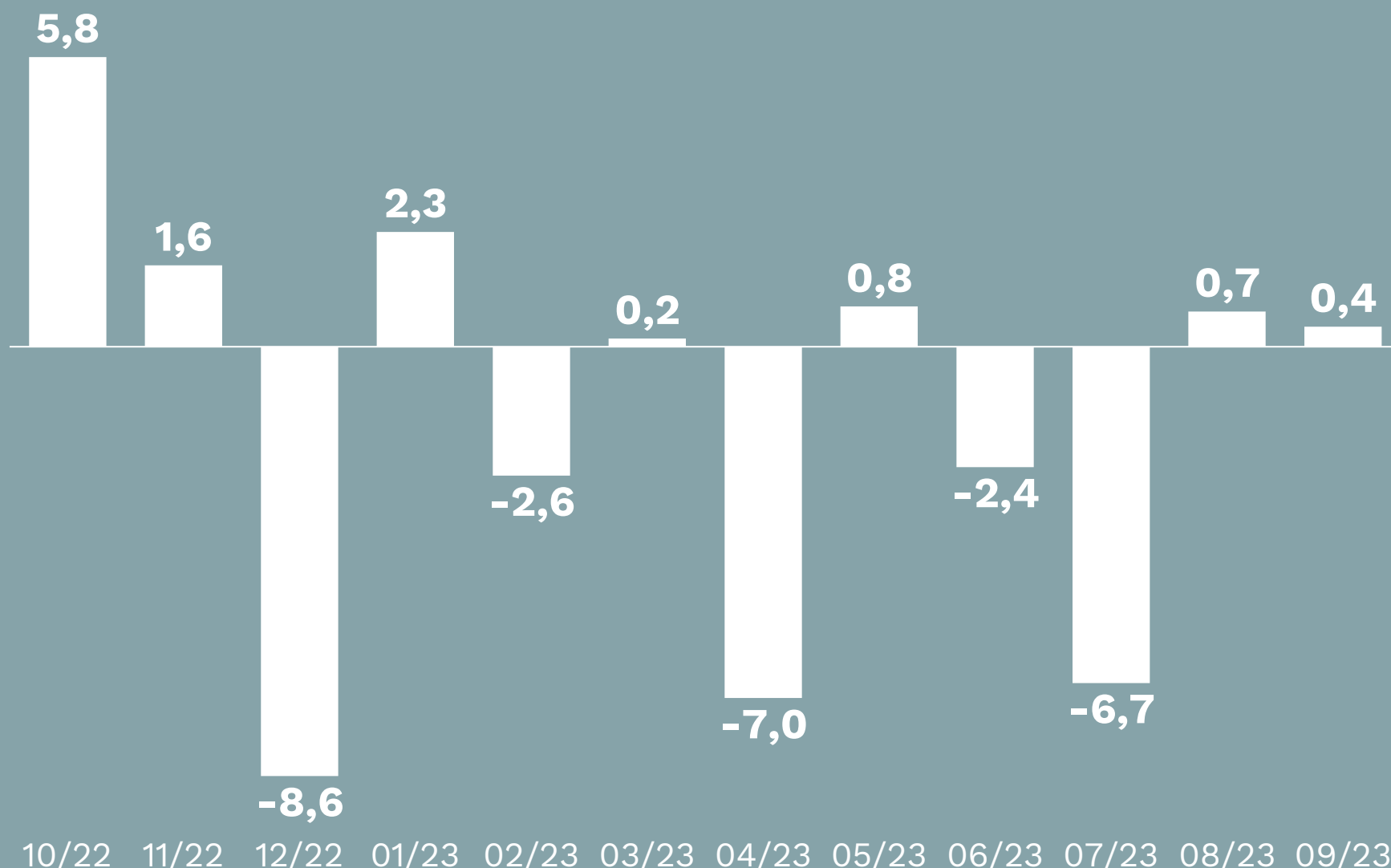
Silverline
Real Estate

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

2 - NABÍDKA

Šíře nabídky na trhu zůstala již druhým měsícem téměř neměnná.

MEZIMĚSÍČNÍ ZMĚNA POČTU PRODÁVANÝCH BYTŮ (%)



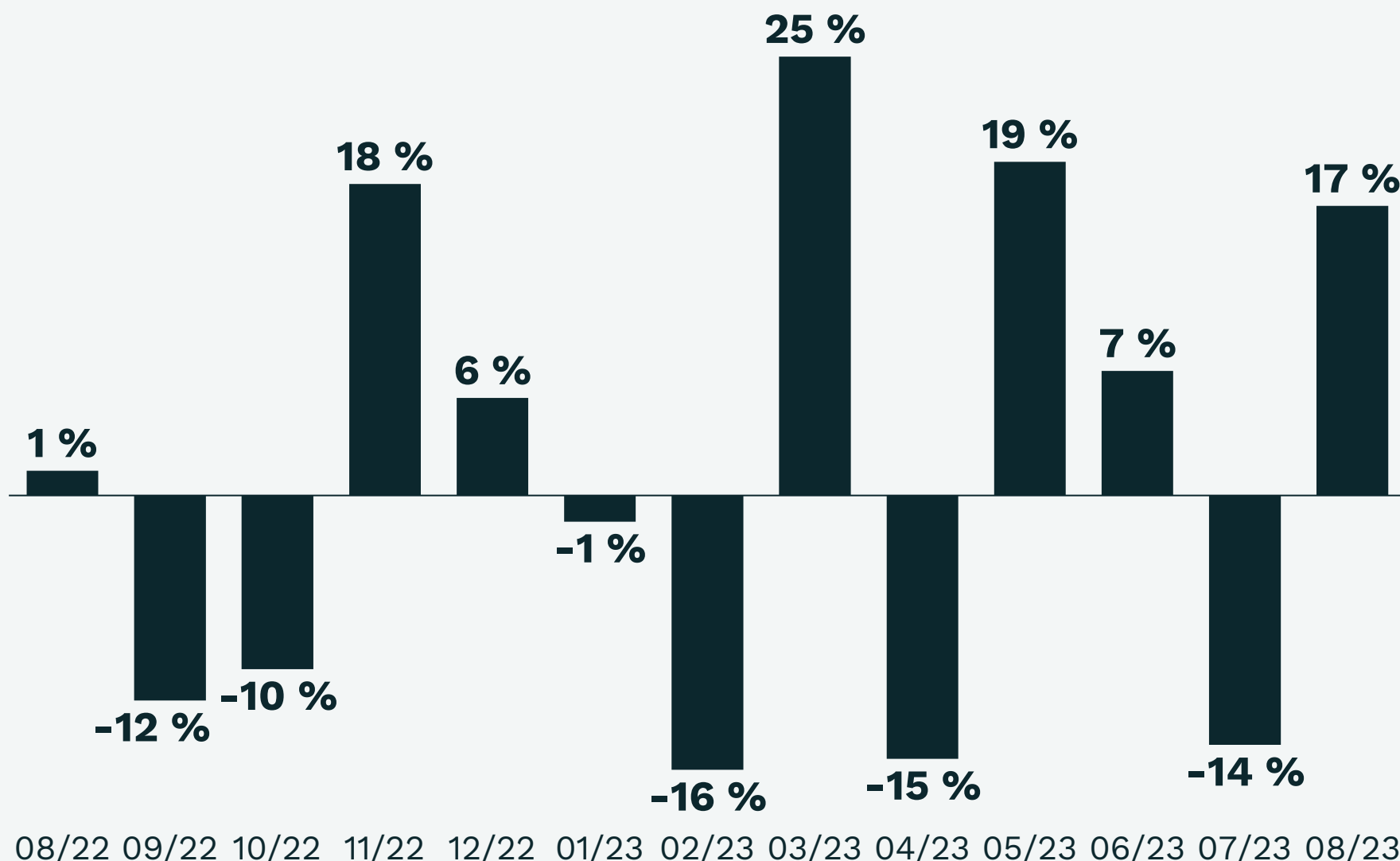
Silverline
Real Estate

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

3 - TRANSAKCE

Z pohledu aktivity na trhu (resp. počtu přepisů na katastru) se již od listopadu 2022 střídají silnější a slabší měsíce.

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

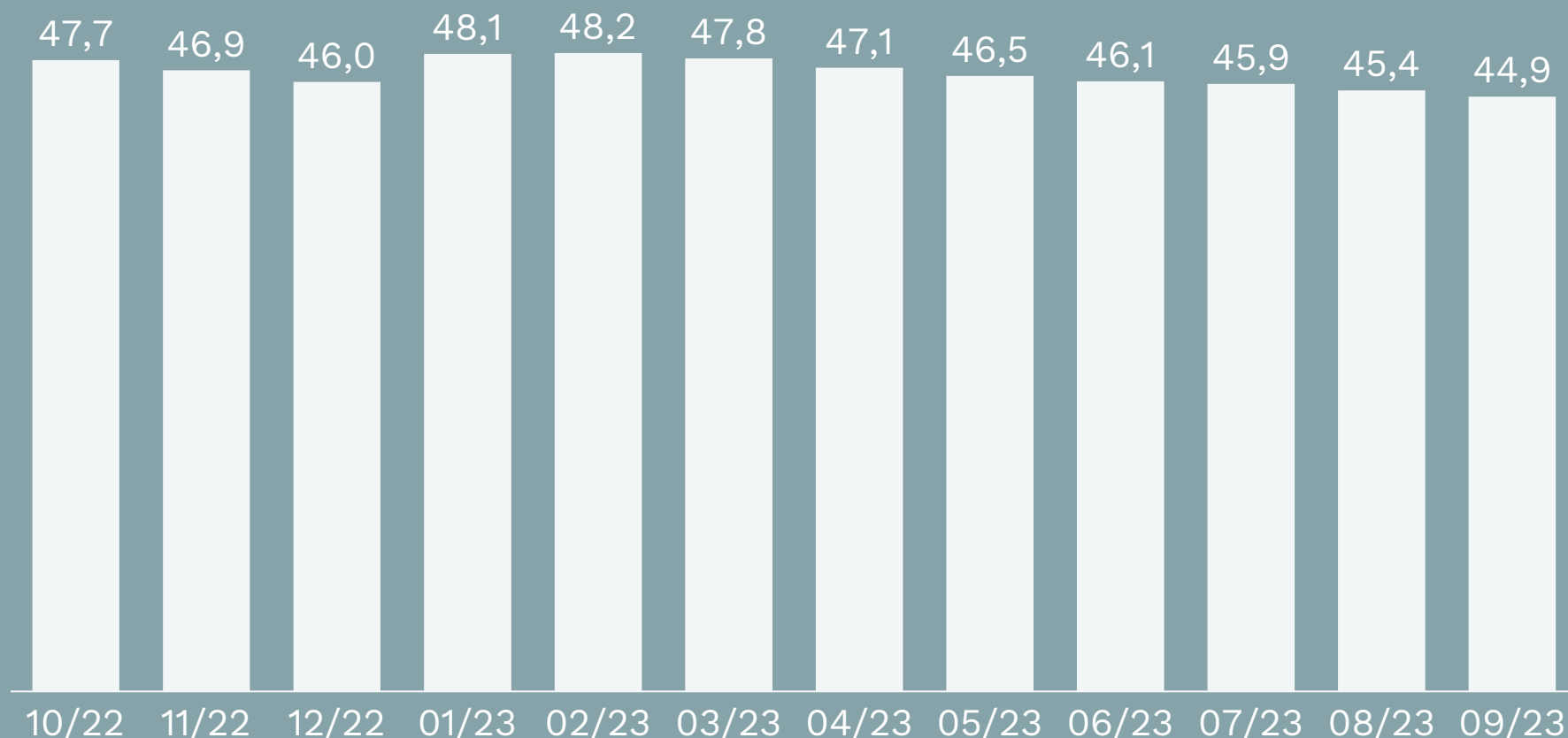


5 - DOSTUPNOST

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

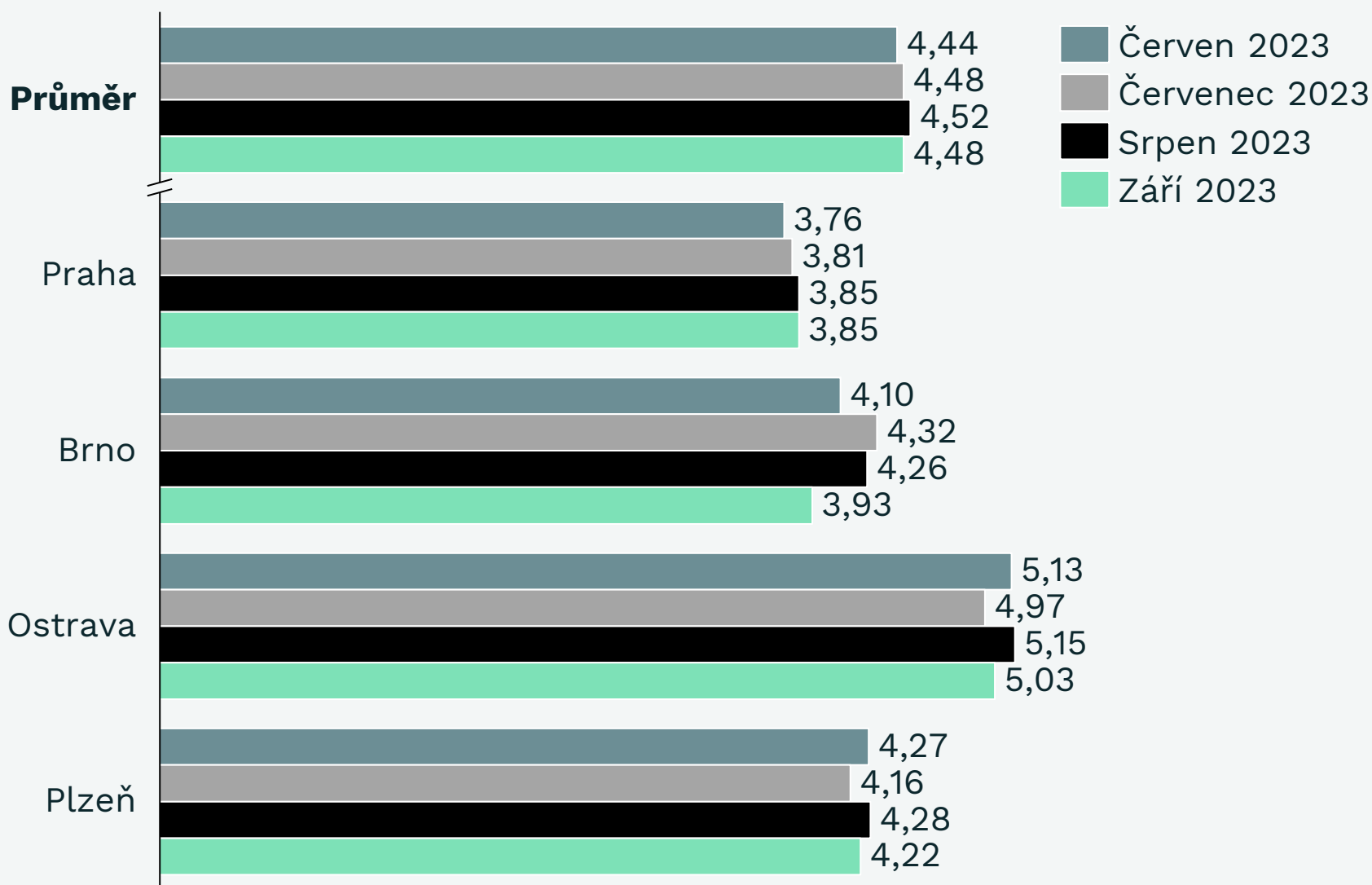
Pozn: Podíl z čistého příjmu domácnosti vynaloženého na nákup bytu v krajském městě o výměře 70 m²; Předpoklad: 2 výdělečné osoby s průměrnými mzdami; předpoklad LTV HÚ: 80%

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

6 - YIELDY

Yieldy v krajských městech v průběhu letních měsíců stagnovaly.

VÝNOS Z NÁJMU / CENA BYTU (%)



Silverline
Real Estate

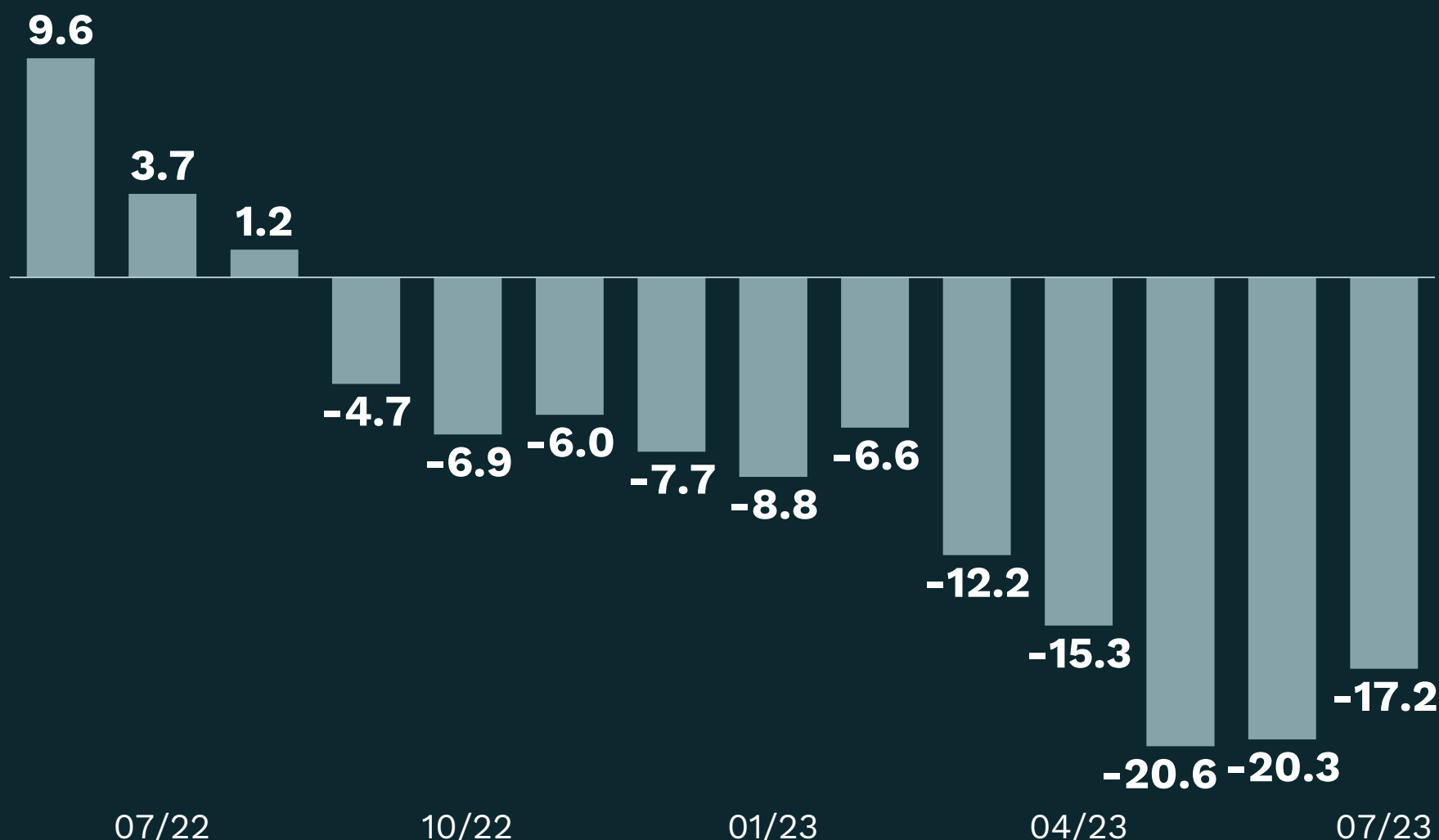
Pozn: Průměr je pro všechna krajská města ČR

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

7 – INTENZITA VÝSTAVBY

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

ZAHÁJENÉ BYTY, MEZIROČNÍ ZMĚNY, ČR (%)



SHRNUTÍ KPIs

		08-2023	09-2023
1	CENY <i>změna nabídkových cen¹</i>	0.0%	0.5%
2	NABÍDKA <i>počet aktivních inzerátů¹</i>	+0.7%	+0.4%
3	TRANSAKCE <i>počty přepisů v KN¹</i>	-14% ²	+16.5% ³
4	DOSTUPNOST <i>počet mezd pro pořízení bytu</i>	9.6x	9.6x
5	DOSTUPNOST <i>podíl ze mzdy na splátku HÚ</i>	45.4%	44.9%
6	YIELD <i>roční nájemné/ hodnota bytu</i>	4.52%	4.48%
7	INTENZITA VÝSTAVBY <i>počet zahájených bytů⁴</i>	-20.3% ⁵	-17.2% ²

1. Meziměsíční změna 2. 07-2022 3. 08-2023 4. Meziroční změna 5. 06-2023

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