

NOVINKY Z TRHU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

DUBEN
2024

KOMENTUJE INVESTIČNÍ EXPERT

Dan Vaško



“

Nabídkové ceny bytů již opět dynamicky rostou a v mnoha městech (vč. Prahy či Brna) již překonaly své předchozí vrcholy z roku 2022.

V dubnu růst cen dokonce akceleroval na 2% meziměsíčně, tedy tempo, které vedlo již opět k mírnému snížení dostupnosti bydlení i snížení yieldů (tempo, které dle mého názoru není pro zbytek roku udržitelné).

Trh ale bezpochyby ukazuje svoji sílu a nelze vyloučit, že za celý rok 2024 se bude růst cen bytů nakonec i blížit tempu růstu mezd.

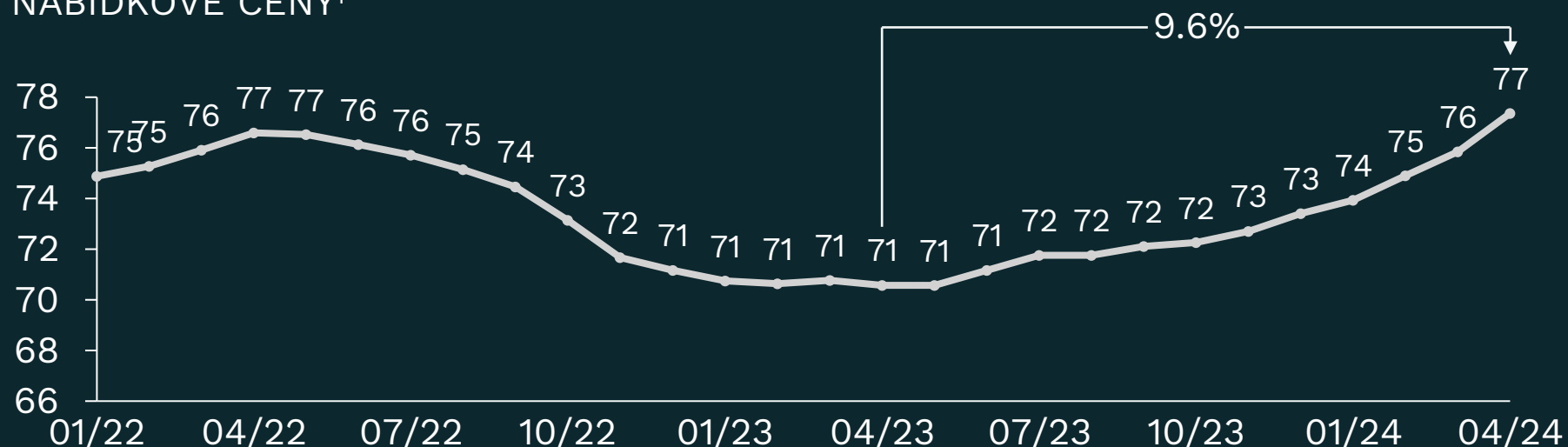
”

1 - CENY

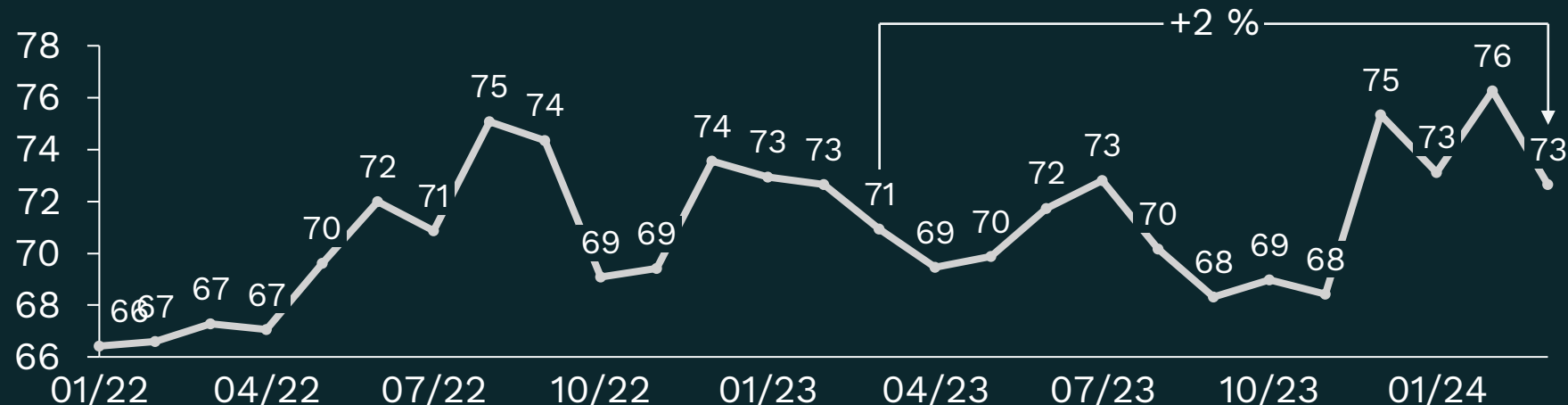
Růst nabídkových cen akceleroval. Relizované ceny se také již čtyři měsíce drží na vyšších úrovních.

VÝVOJ CEN BYTŮ V ČR (CZK TIS./M2)

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



Silverline
Real Estate

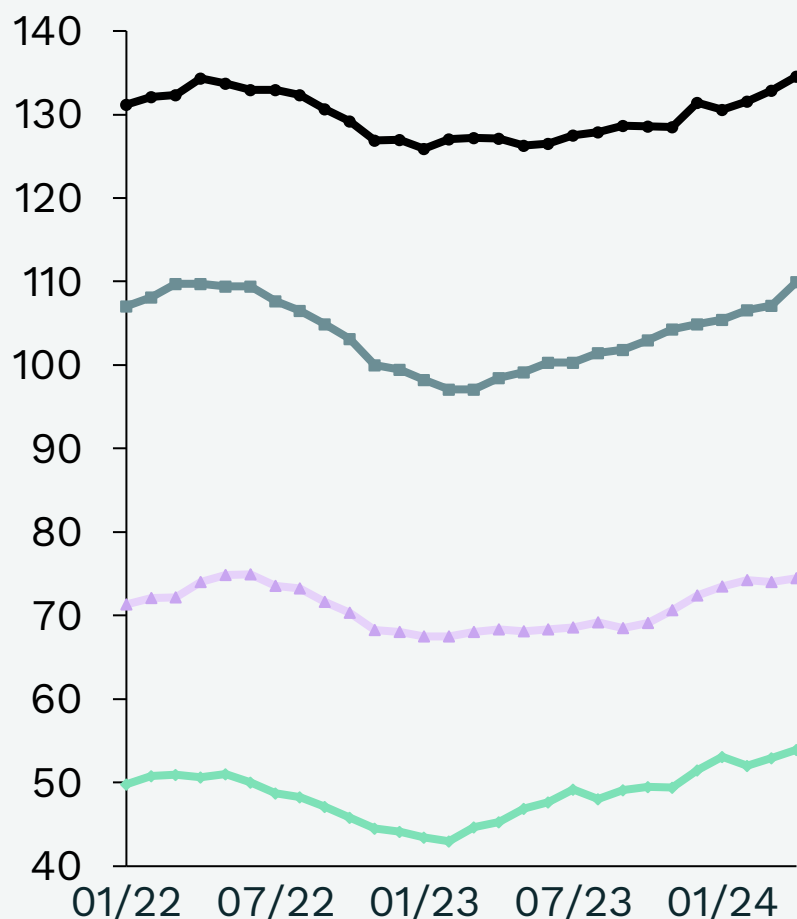
1. Průměr krajských měst ČR, zahrnuje novostavby i starší byty; 2. Veškeré realizované transakce u bytů v ČR; Nabídkové a realizované ceny tedy nerepresentují totožná data!
Zdroj: srealty, Silverline Real Estate

1 - CENY

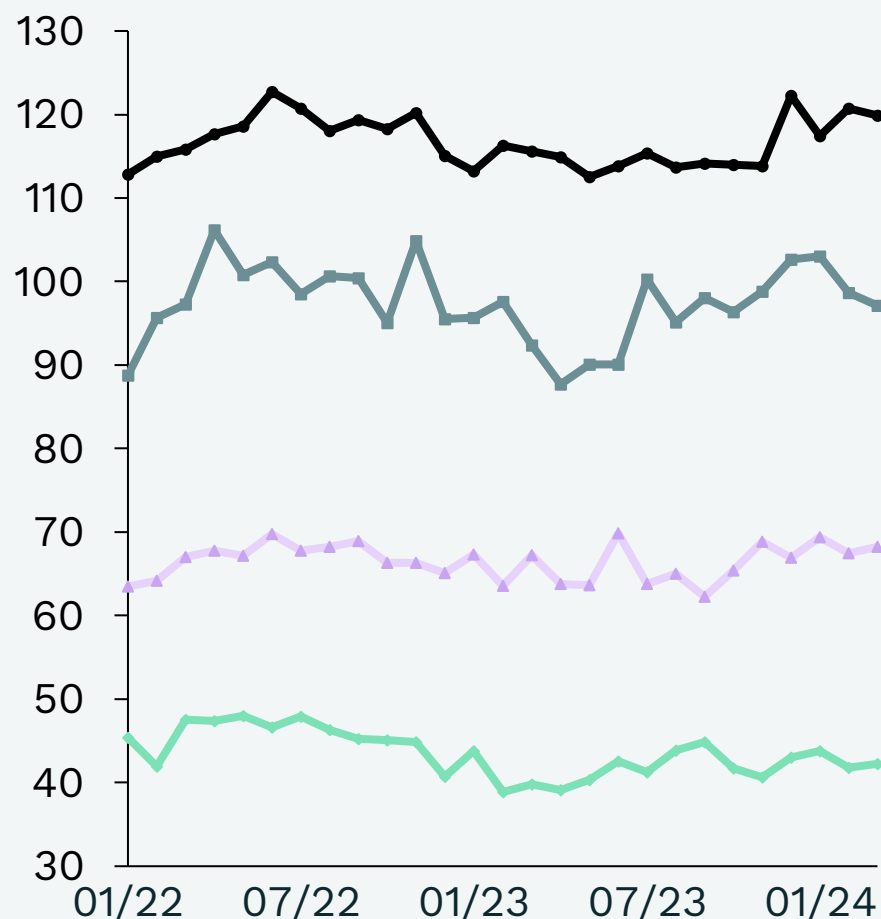
V dubnu nabídkové ceny v Praze meziměsíčně stouply o 1.3%, v Brně o 2.7%.

VÝVOJ CEN BYTŮ VE VYBRANÝCH KRAJSKÝCH MĚSTECH ČR (CZK TIS./M2)

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



—●— Praha —■— Brno —◆— Ostrava —▲— Plzeň



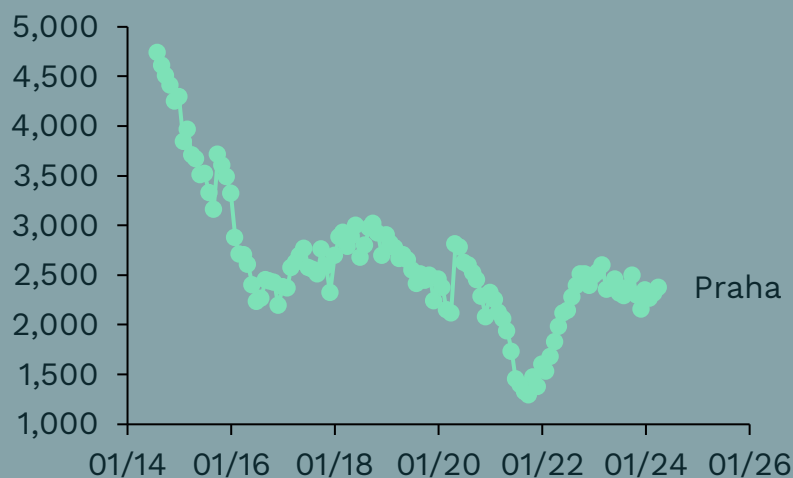
Silverline
Real Estate

Pozn: Průměr je pro všechna krajská města ČR
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

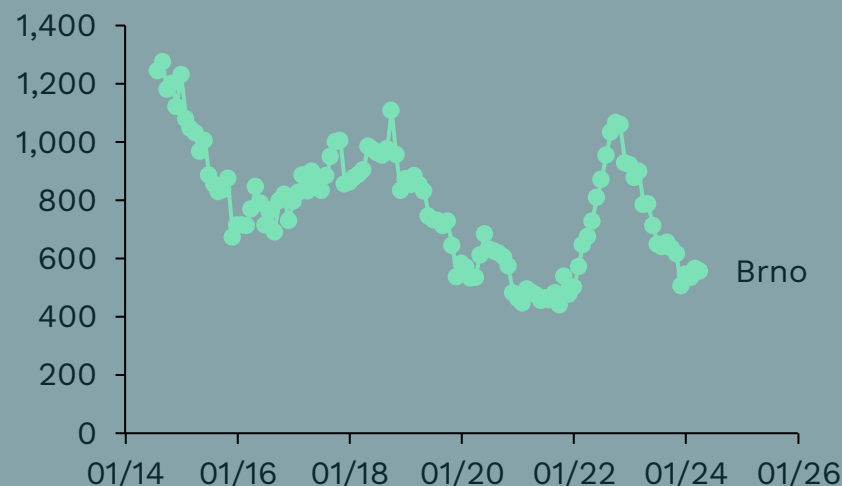
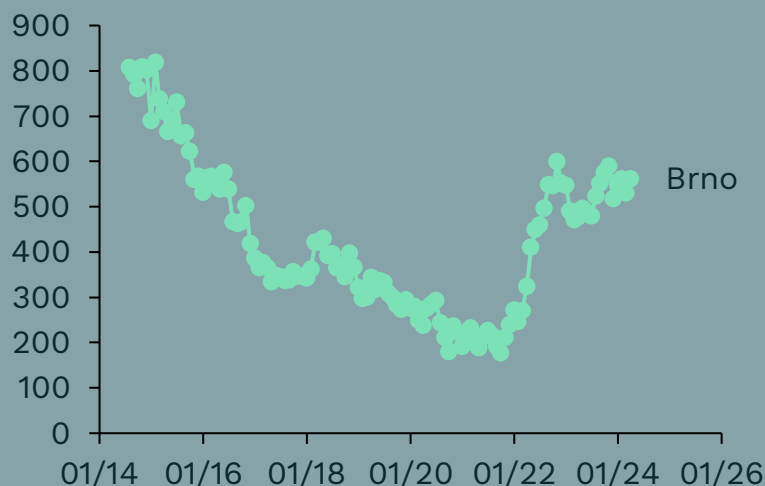
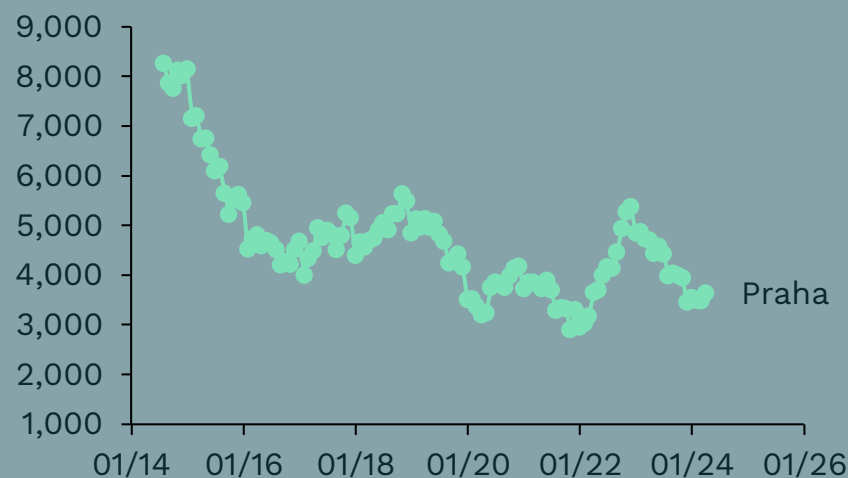
2 - NABÍDKA

Nabídka bytů zůstává z dlouhodobého pohledu na spíše nižších úrovních.

POČET PRODÁVANÝCH NOVOSTAVEB



POČET PRODÁVANÝCH STARŠÍCH BYTŮ

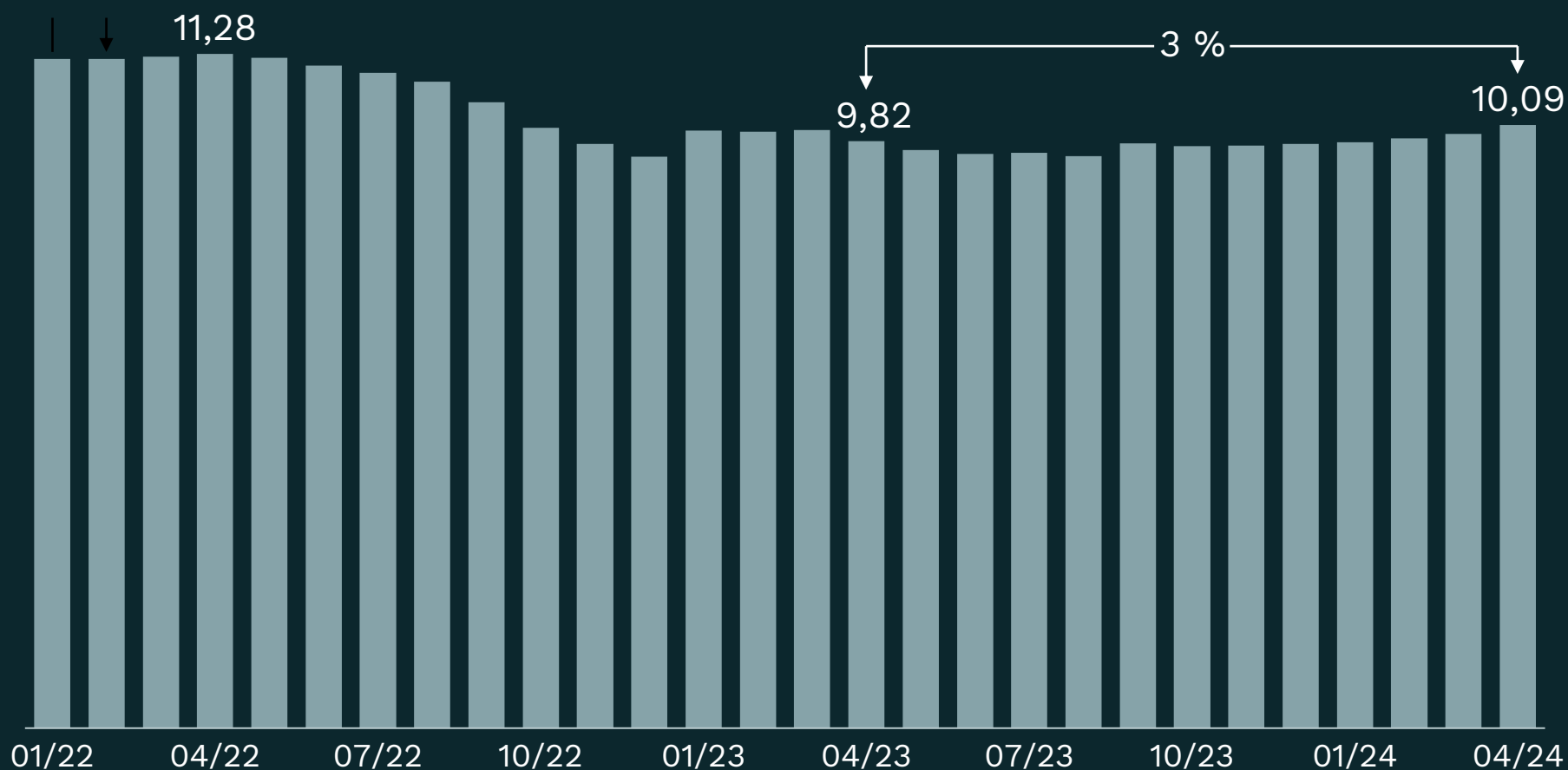


3 - DOSTUPNOST

Po výraznějším zlepšení v H2 2022 se počet mezd nutných pro zakoupení bytu mění jen minimálně.

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.

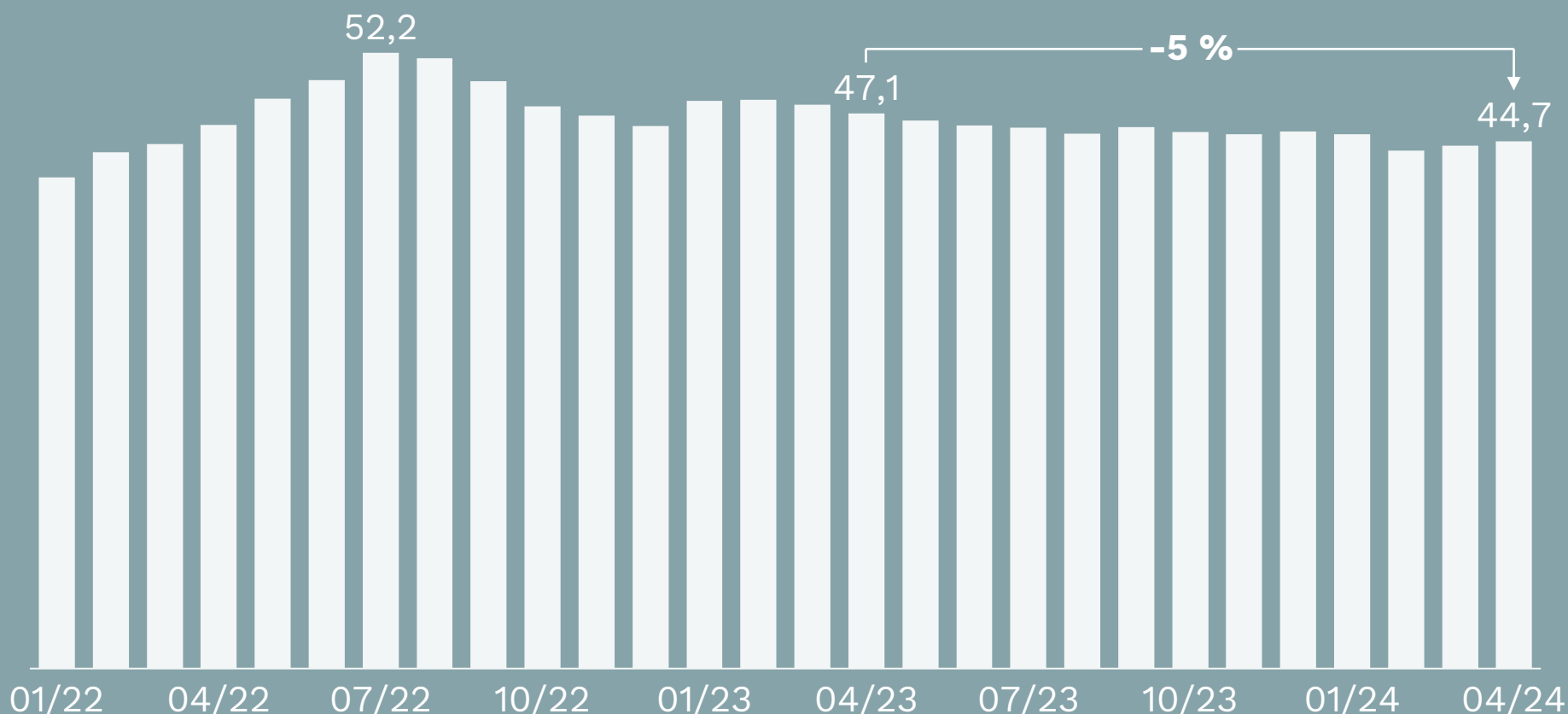
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

4 - DOSTUPNOST

Pokles příjmu domácností vynaložený na splátku hypotéky se v posledních měsících i přes mírný pokles sazeb hypoték z důvodu růstu cen bytů zastavil.

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

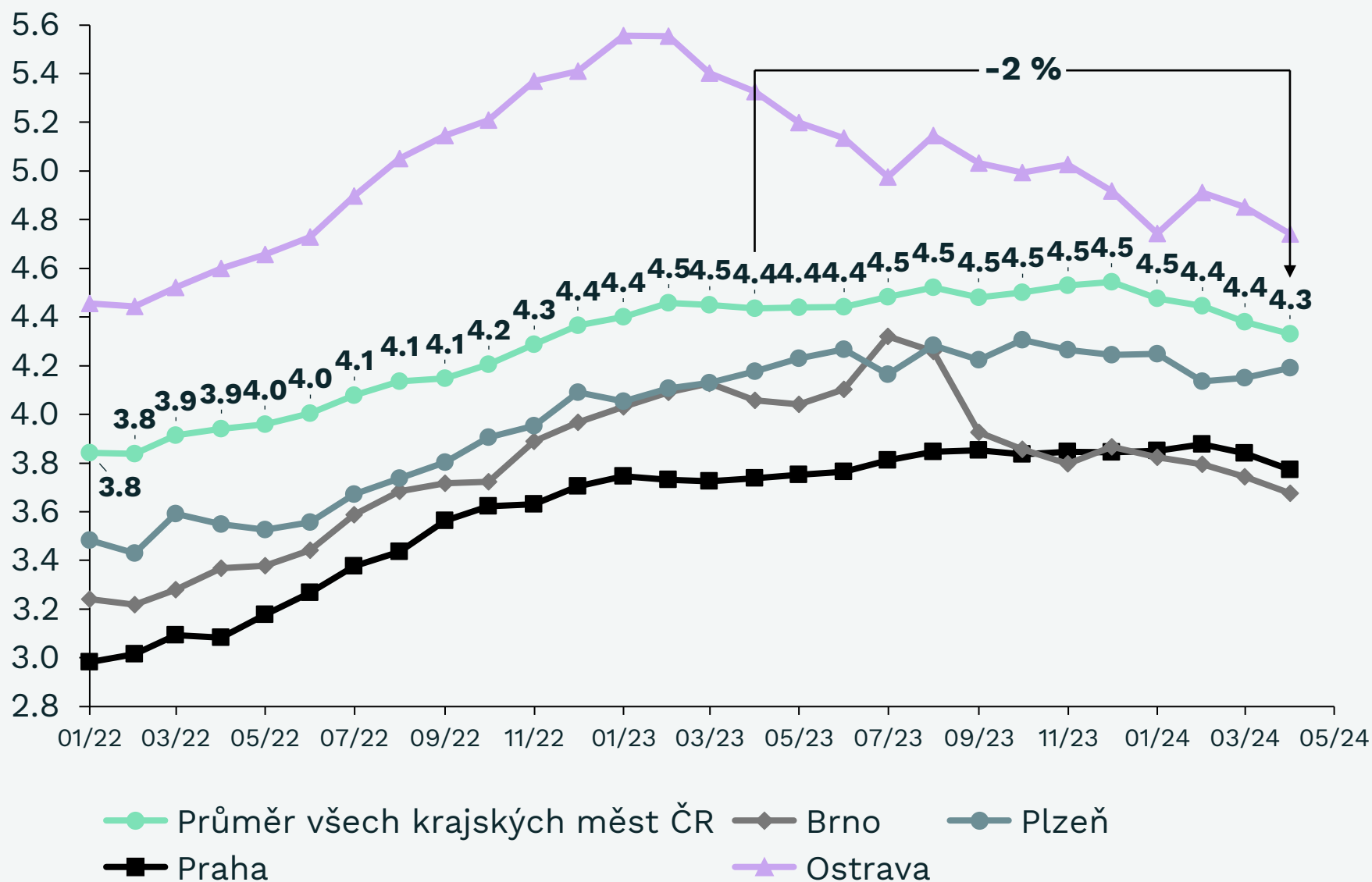
Pozn: Podíl z čistého příjmu domácnosti vynaloženého na nákup bytu v krajském městě o výměře 70 m²; Předpoklad: 2 výdělečné osoby s průměrnými mzdami; předpoklad LTV HÚ: 80%

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

5 - YIELDY

Yieldy v krajských městech z důvodu zrychleného růstu cen nemovitostí opět korigují. V dlouhodobém porovnání jsou ale stále na solidních úrovních.

VÝNOS Z NÁJMU / CENA BYTU (%)



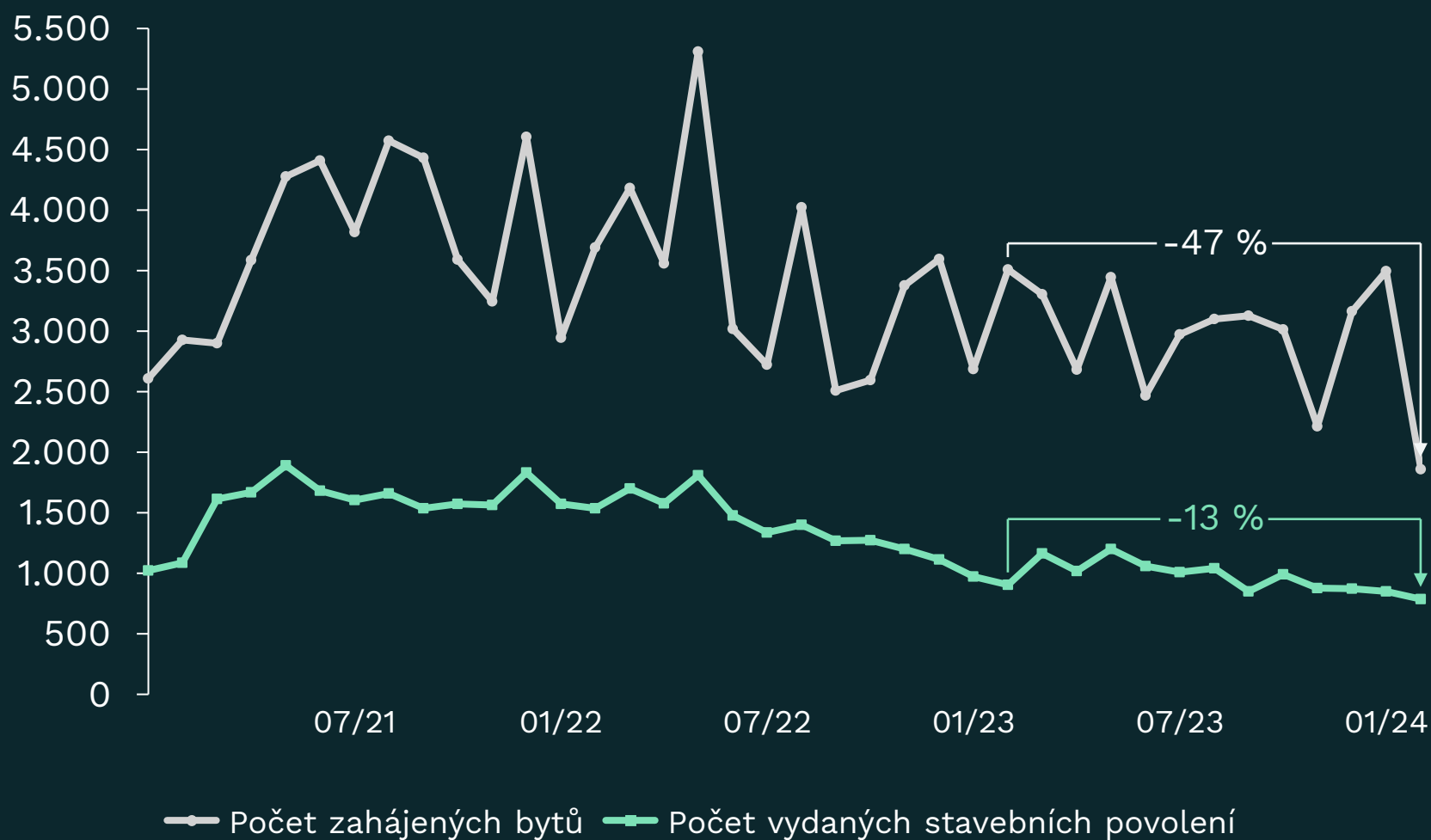
Silverline
Real Estate

Pozn: Průměr je pro všechna krajská města ČR
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

6 – INTENZITA VÝSTAVBY

Povolování nových projektů zůstává i dále velmi pomalé.

INTENZITA BYTOVÉ VÝSTAVBY V ČR



SHRNUTÍ KPIs

		03-2024	04-2024
1	CENY <i>změna nabídkových cen¹</i>	1.3%	2.0%
2	NABÍDKA <i>počet aktivních inzerátů¹</i>	-0.9%	+3.7%
3	DOSTUPNOST <i>počet mezd pro pořízení bytu</i>	9.94x	10.09x
4	DOSTUPNOST <i>podíl ze mzdy na splátku HÚ</i>	44.3%	44.7%
5	YIELD <i>roční nájemné/ hodnota bytu</i>	4.38%	4.33%
6	INTENZITA VÝSTAVBY <i>počet zahájených bytů²</i>	+30.2%³	-13.5%⁴

1. Meziměsíční změna; všechna krajská města v ČR 2. Meziroční změna za posledních 12 měsíců 3. 01-2024 4. 02-2024

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