

# NOVINKY Z TRHU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

KVĚTEN  
2024

KOMENTUJE INVESTIČNÍ EXPERT

*Dan Vaško*



“

*Nabídkové i realizované ceny pokračují v dynamickém růstu, meziročně na hranici dvoucifernosti.*

*V květnu se také přidal silný meziměsíční růst cen nájmu a tím mírné zvýšení yieldů.*

*Vzhledem k faktu, že intenzita výstavby je stále nízká, developeři s již rozběhnutými projekty jsou při takto silném návratu poptávky na trh minimálně pro roky 2024-25 ve velmi dobré pozici.*

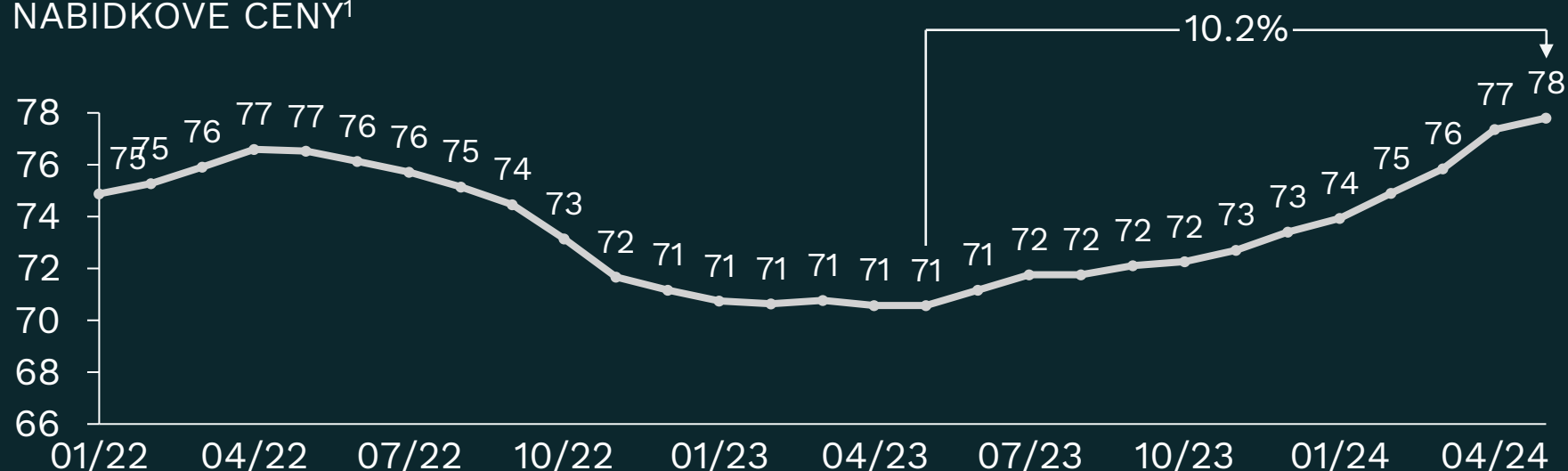
”

# 1 - CENY

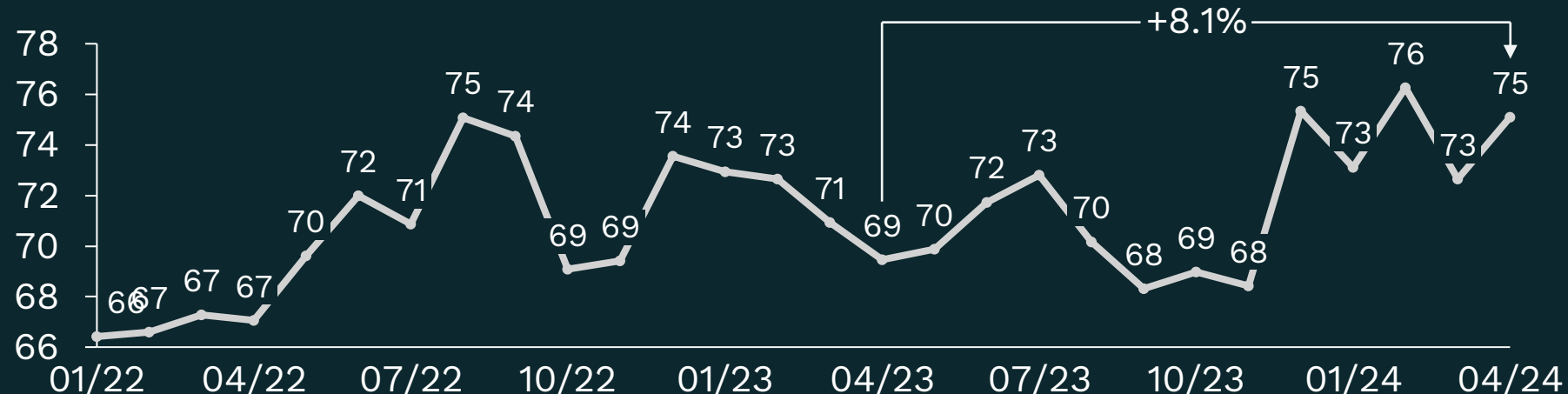
*Dynamický růst nabídkových i realizovaných cen dále pokračuje.*

VÝVOJ CEN BYTŮ V ČR (CZK TIS./M2)

NABÍDKOVÉ CENY<sup>1</sup>



REALIZOVANÉ CENY<sup>2</sup>



Silverline  
Real Estate

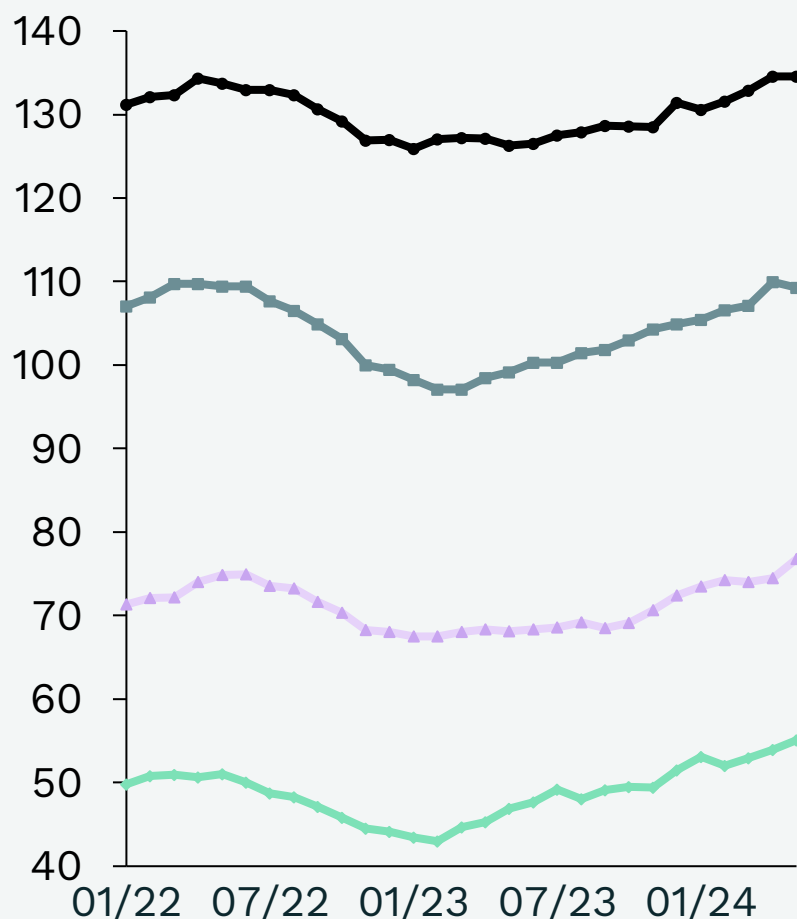
1. Průměr krajských měst ČR, zahrnuje novostavby i starší byty; 2. Veškeré realizované transakce u bytů v ČR; Nabídkové a realizované ceny tedy nerepresentují totožná data!  
Zdroj: srealty, Silverline Real Estate

# 1 - CENY

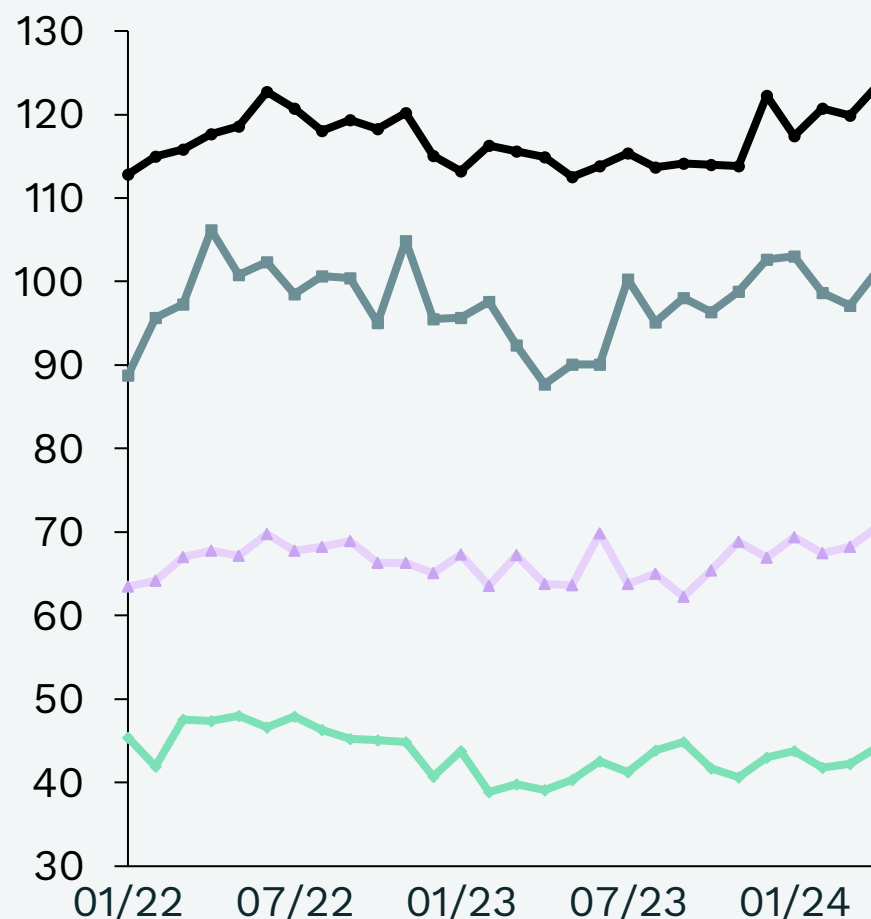
V květnu rostly více nabídkové ceny v krajských městech mimo Prahu a Brno, např. v Ostravě o mezměsíčně o 2.2%, v Plzni dokonce o 3.1%.

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

NABÍDKOVÉ CENY<sup>1</sup>



REALIZOVANÉ CENY<sup>2</sup>



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



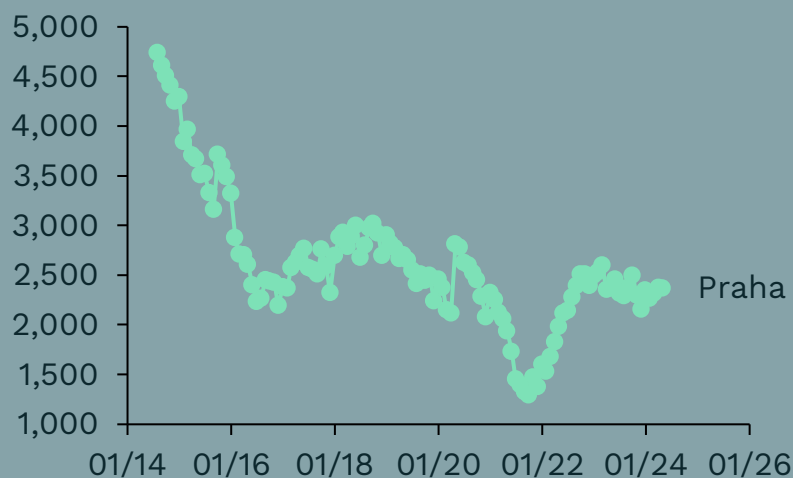
Silverline  
Real Estate

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

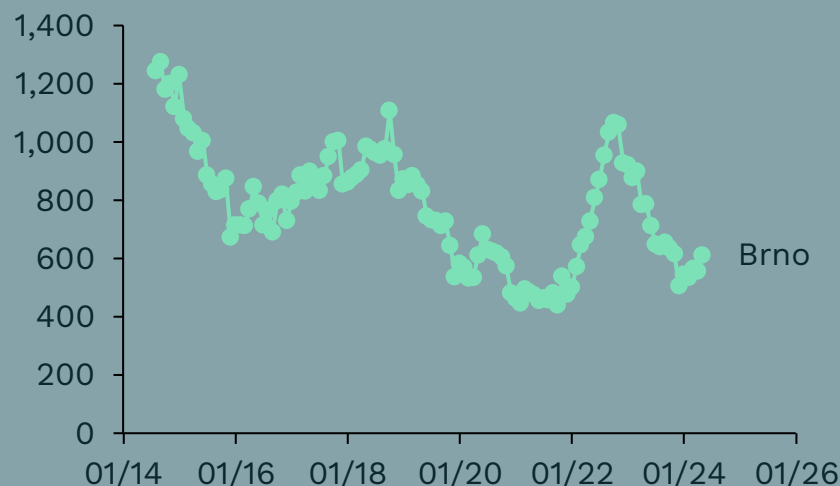
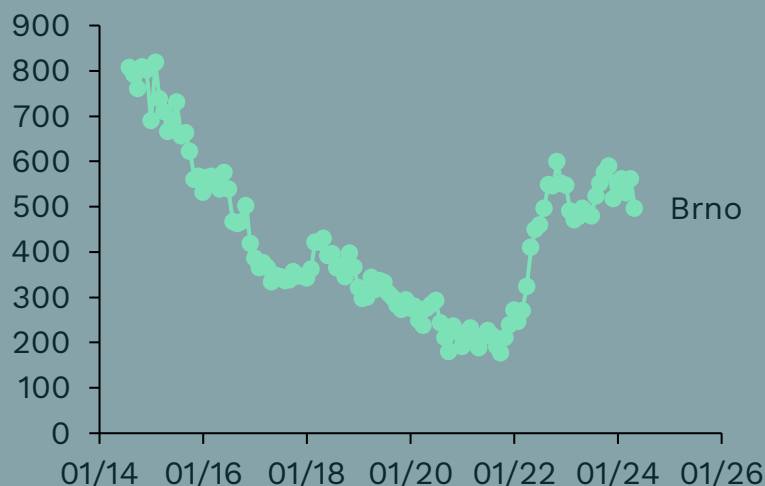
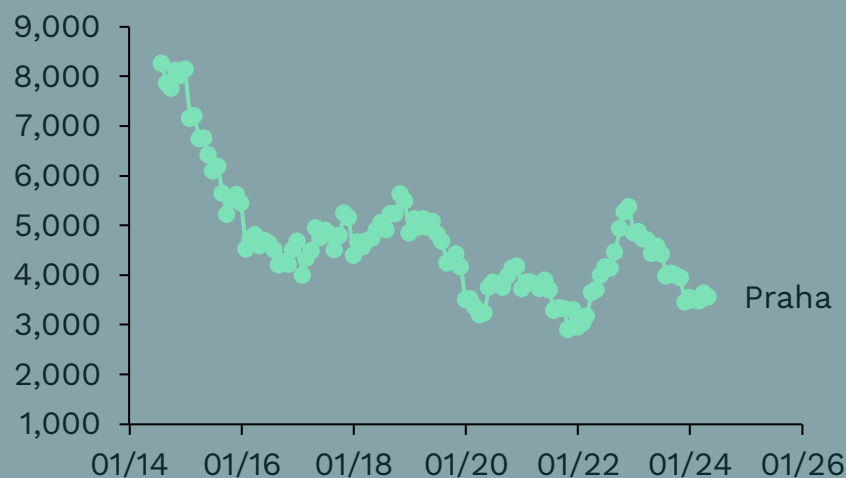
## 2 - NABÍDKA

*Nabídka bytů zůstává z dlouhodobého pohledu na spíše nižších úrovních.*

POČET PRODÁVANÝCH NOVOSTAVEB



POČET PRODÁVANÝCH STARŠÍCH BYTŮ

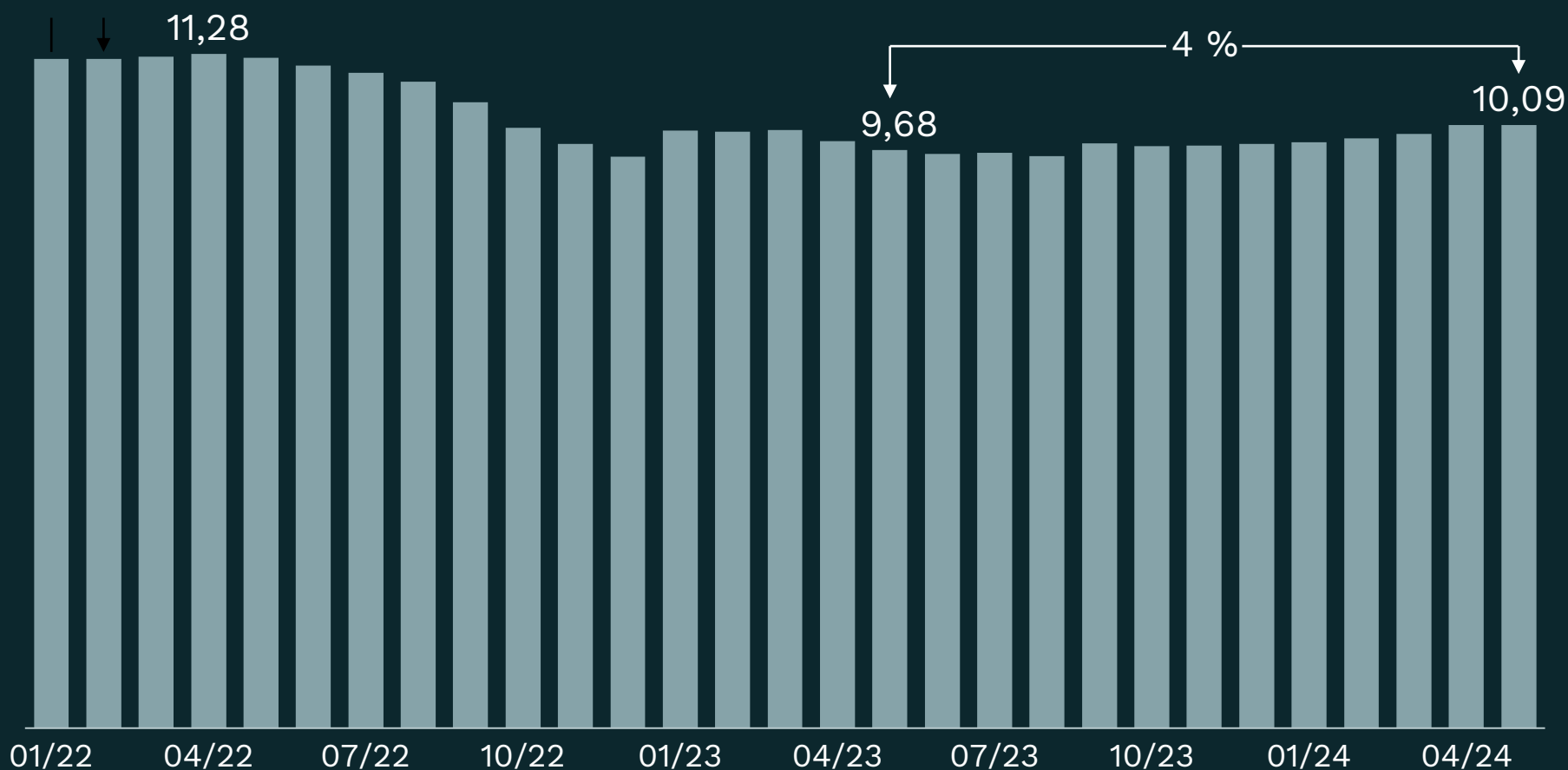


# 3 - DOSTUPNOST

*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 70M<sup>2</sup>



Silverline  
Real Estate

Pozn: Výpočet uvažuje hrubé průměrné mzdy a byt 70m<sup>2</sup> v daném městě; průměr krajských měst.

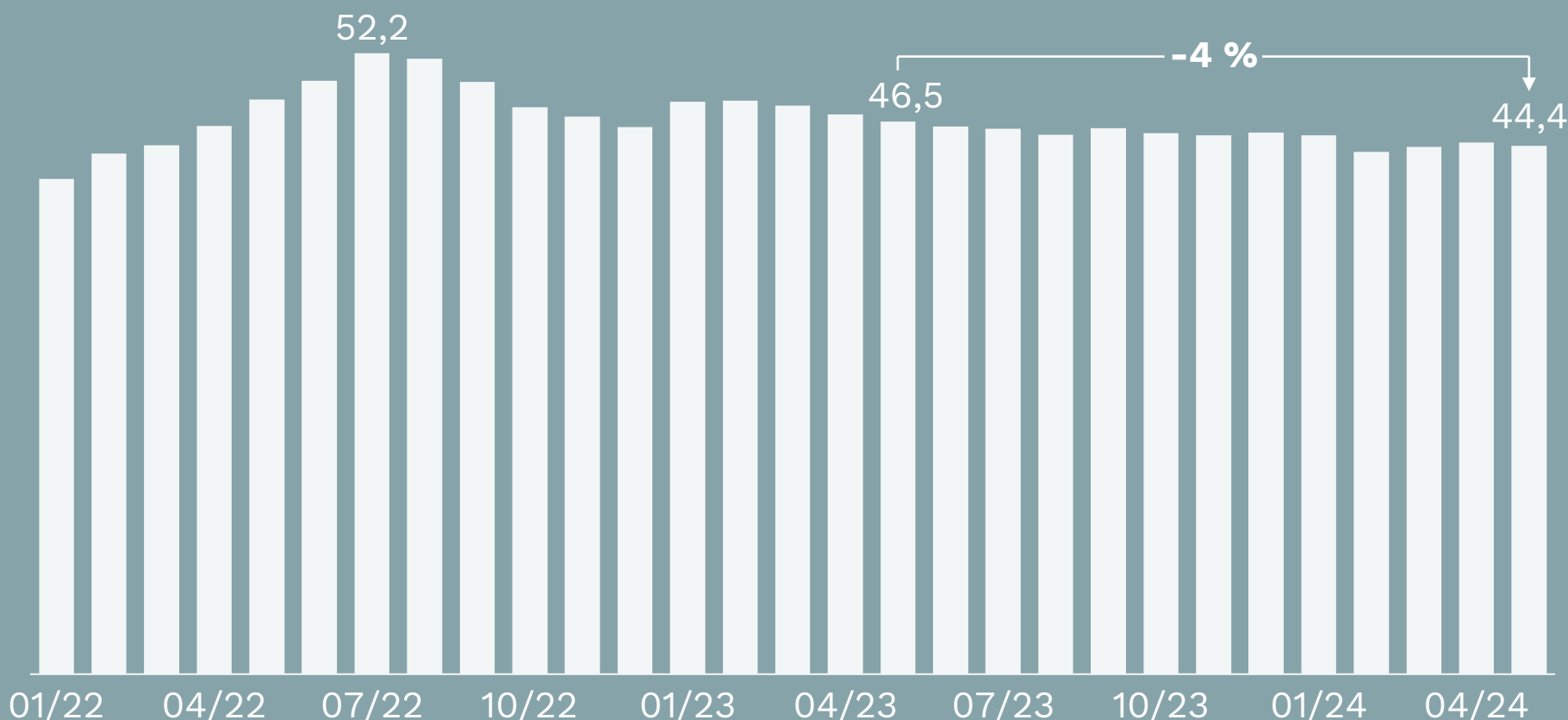
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

# 4 - DOSTUPNOST

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

PODÍL PŘÍJMU DOMÁCNOSTI VYNALOŽENÝ NA HYPOTÉKU (%)

PODÍL ČISTÝCH MEZD DVOU OSOB S PRŮMĚRNÝM VÝDĚLKEM NA SPLÁTCE BYTU O VÝMĚŘE 70M<sup>2</sup> A S LTV HŮ 80%



Silverline  
Real Estate

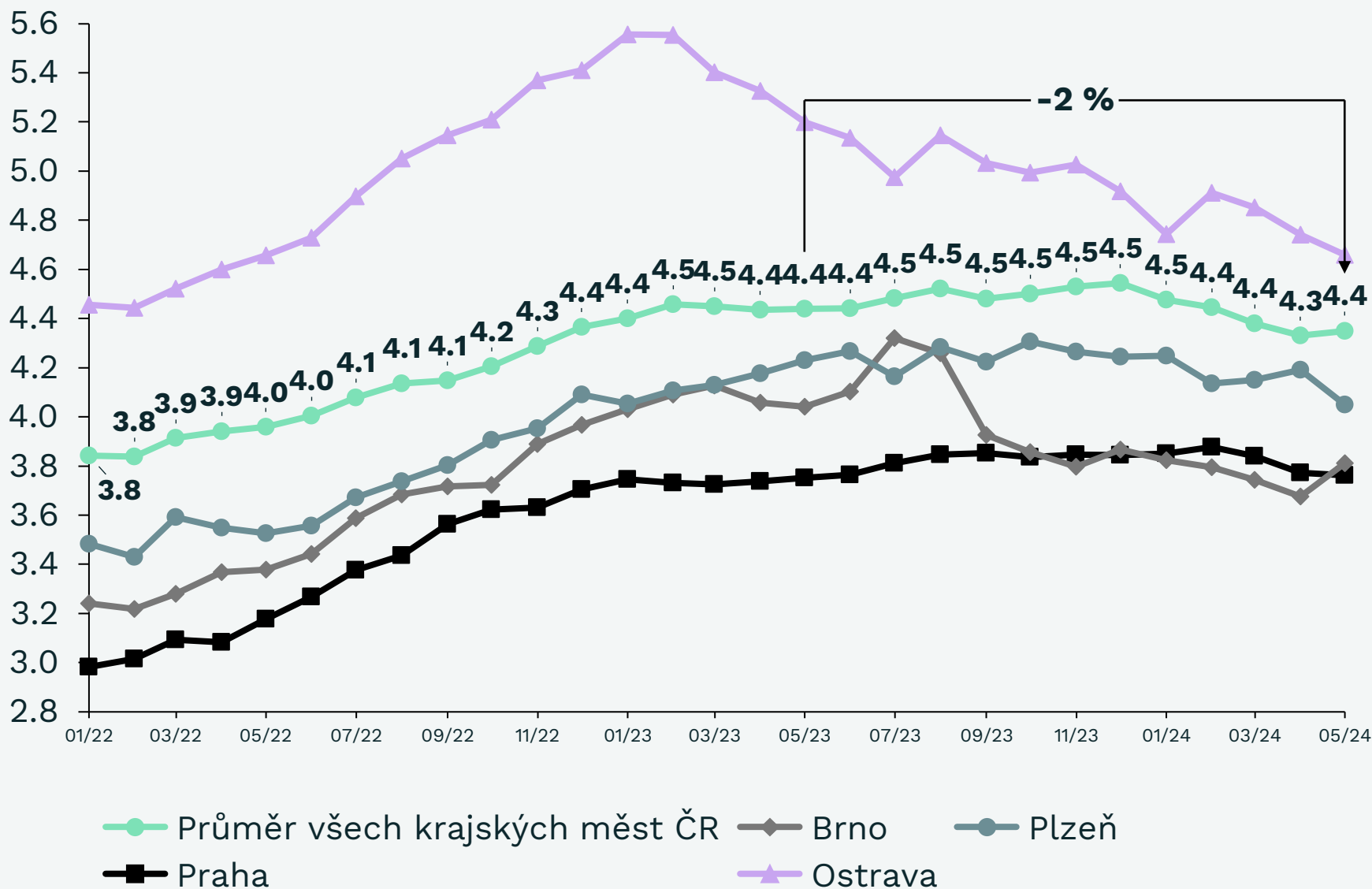
Pozn: Podíl z čistého příjmu domácnosti vynaloženého na nákup bytu v krajském městě o výměře 70 m<sup>2</sup>; Předpoklad: 2 výdělečné osoby s průměrnými mzdami; předpoklad LTV HŮ: 80%

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

# 5 - YIELDY

Průměrné nájemné za květen vzrostlo o 1.3% meziměsíčně, což se projevilo v mírném růstu yieldů v krajských městech.

VÝNOS Z NÁJMU / CENA BYTU (%)



Silverline  
Real Estate

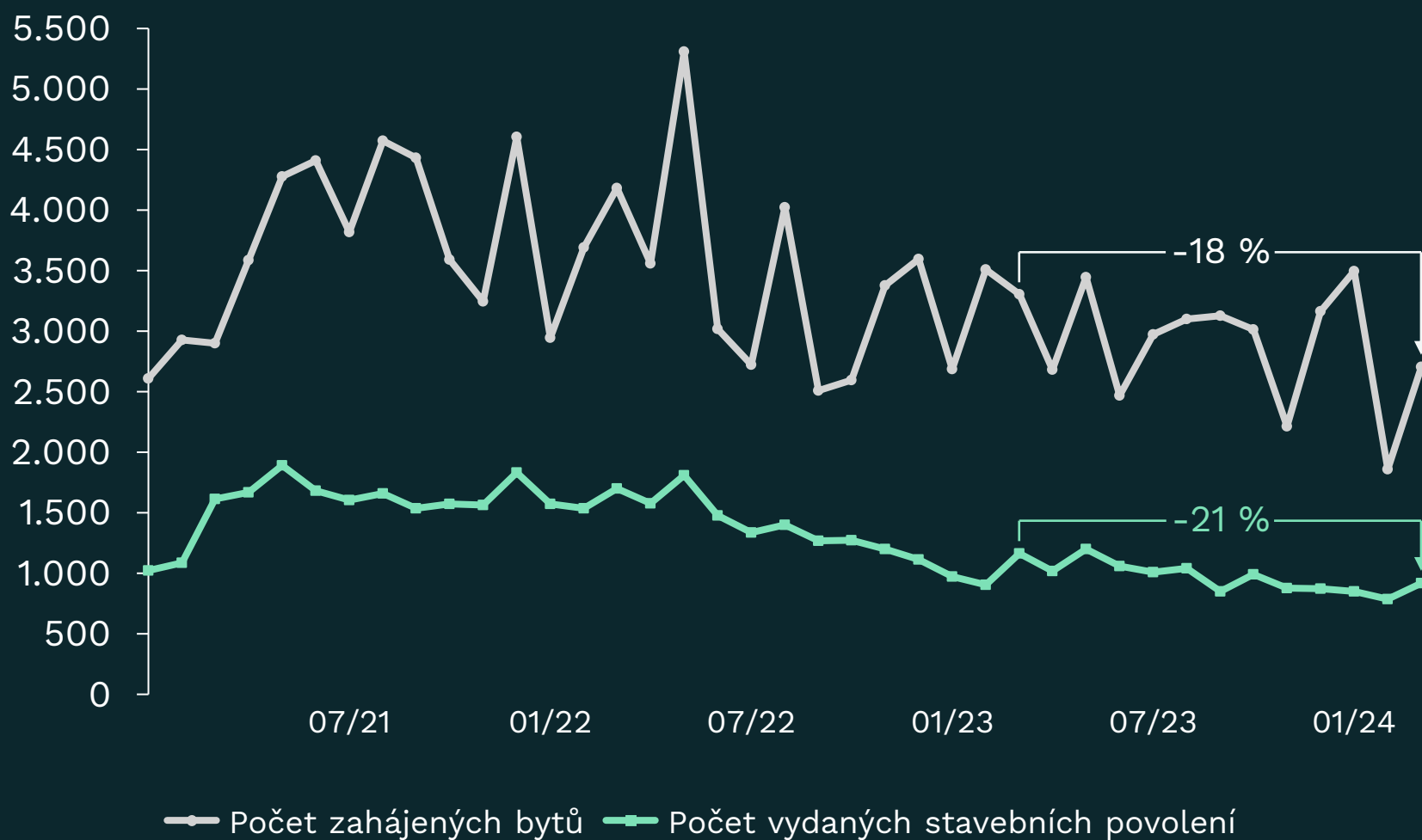
Pozn: Průměr je pro všechna krajská města ČR  
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate



# 6 – INTENZITA VÝSTAVBY

*Intenzita výstavby má stále ještě sestupný trend, což staví při silném návratu poptávky na trh developery s rozběhnutými projekty do silné pozice.*

## INTENZITA BYTOVÉ VÝSTAVBY V ČR



# SHRNUTÍ KPIs

		04-2024	05-2024
1	<b>CENY</b> <i>změna nabídkových cen<sup>1</sup></i>	2.0%	0.6%
2	<b>NABÍDKA</b> <i>počet aktivních inzerátů<sup>1</sup></i>	+3.7%	-0.6%
3	<b>DOSTUPNOST</b> <i>počet mezd pro pořízení bytu</i>	10.09x	10.09x
4	<b>DOSTUPNOST</b> <i>podíl ze mzdy na splátku HÚ</i>	44.7%	44.4%
5	<b>YIELD</b> <i>roční nájemné/ hodnota bytu</i>	4.33%	4.35%
6	<b>INTENZITA VÝSTAVBY</b> <i>počet zahájených bytů<sup>2</sup></i>	-13.5% <sup>3</sup>	-15.1% <sup>4</sup>

1. Meziměsíční změna; všechna krajská města v ČR 2. Meziroční změna za posledních 12 měsíců 3. 02-2024 4. 03-2024

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



**Dan Vaško**  
Výkonný ředitel

+420 601 576 328  
[Dan.Vasko@SilverlineRE.com](mailto:Dan.Vasko@SilverlineRE.com)



Silverline  
Real Estate