

NOVINKY Z TRHU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

ČERVEN
2024

KOMENTUJE INVESTIČNÍ EXPERT

Dan Vaško



“

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

Podobným tempem ale roste i nájemné a tedy yields de facto stagnují a trh rezidenčních nemovitostí zůstává v rovnováze.

V nadcházejících obdobích očekáváme zvolnění tempa růstu cen nemovitostí na úroveň tempa růstu nominálních mezd.

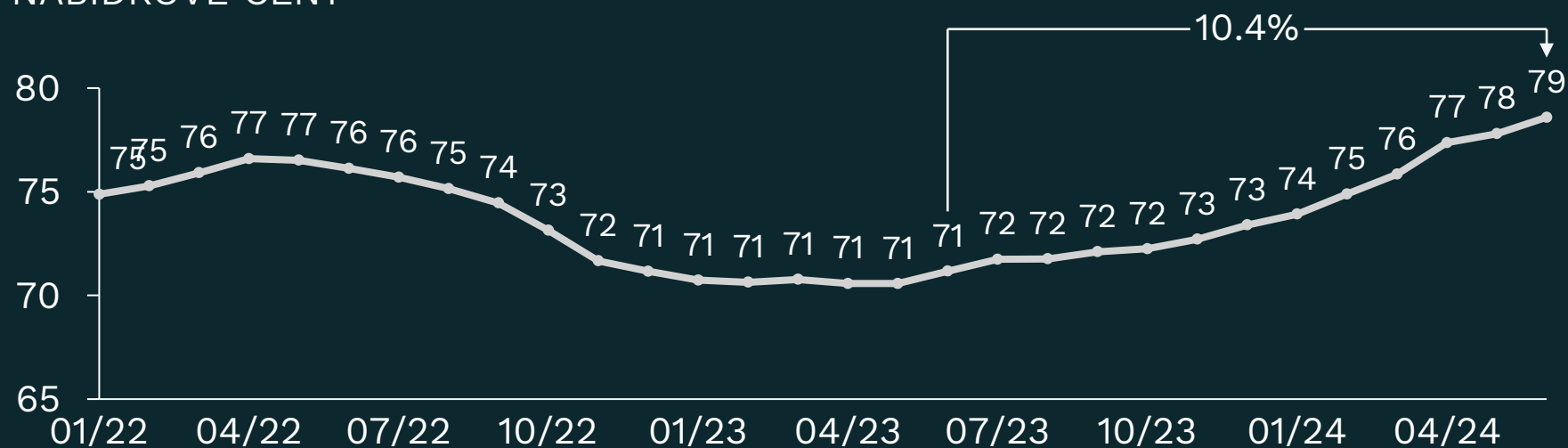
”

1 - CENY

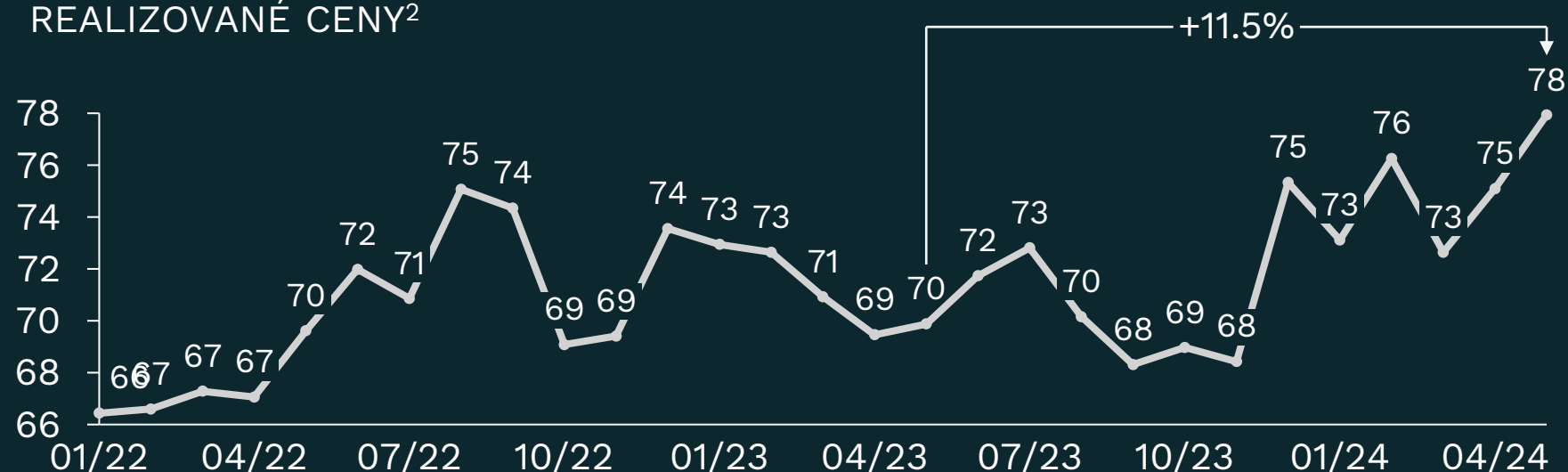
Dynamický růst nabídkových i realizovaných cen dále pokračuje.

VÝVOJ CEN BYTŮ V ČR (CZK TIS./M²)

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



Silverline
Real Estate

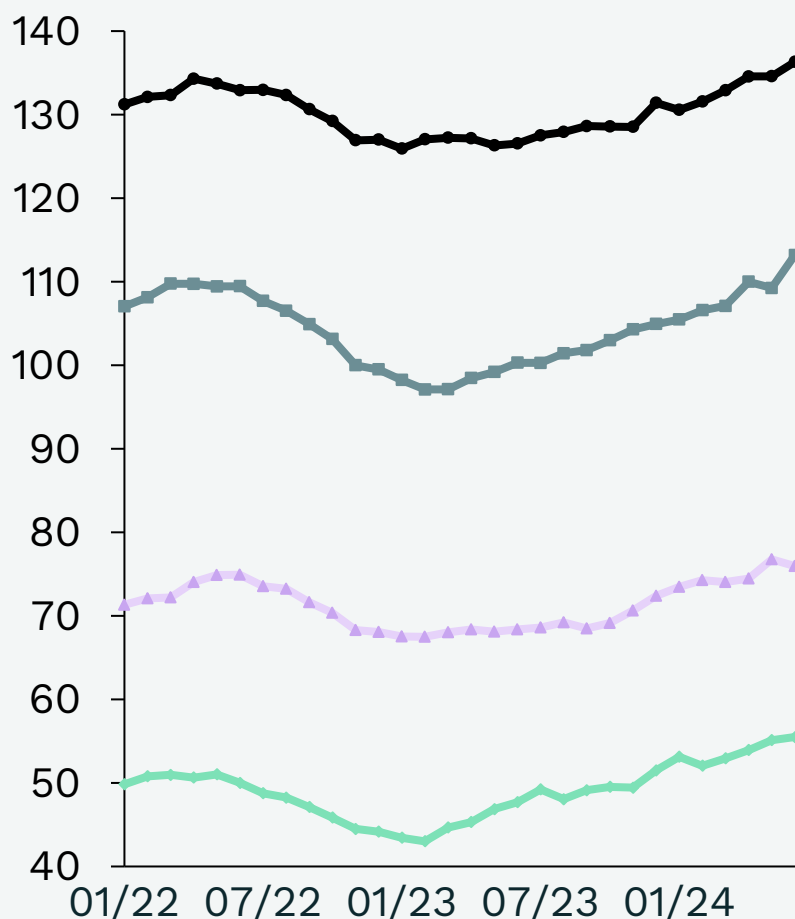
1. Průměr krajských měst ČR, zahrnuje novostavby i starší byty; 2. Veškeré realizované transakce u bytů v ČR; Nabídkové a realizované ceny tedy nerepresentují totožná data!
Zdroj: srealty, Silverline Real Estate

1 - CENY

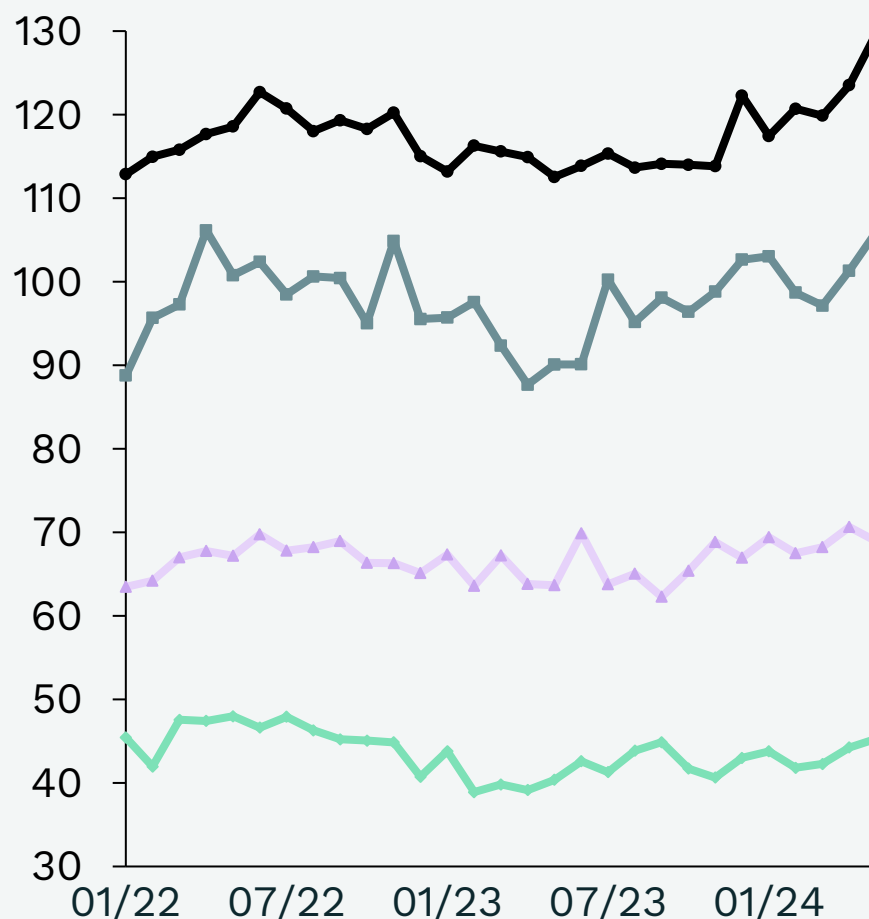
V červnu, narozdíl od května, rostly nejvíce nabídkové i realizované ceny v Praze a Brně.

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

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



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



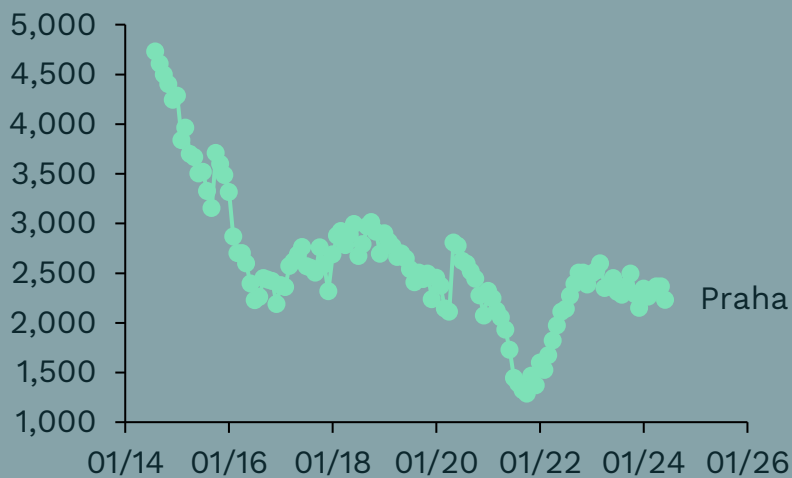
Silverline
Real Estate

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

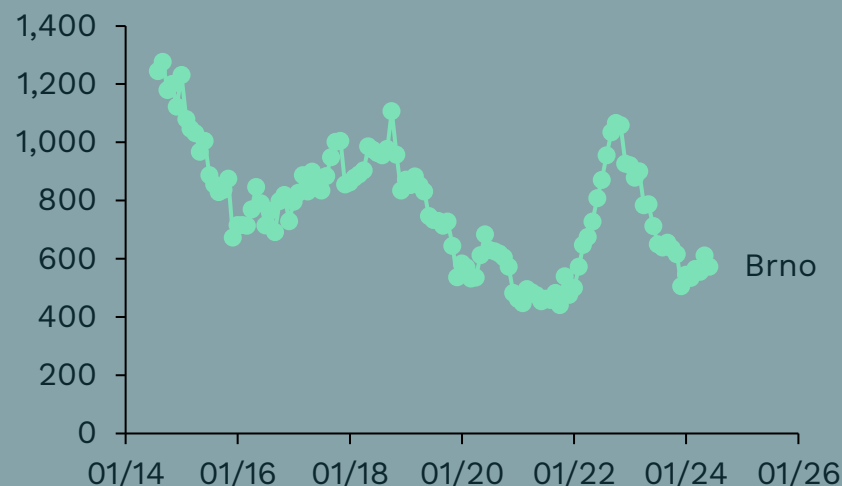
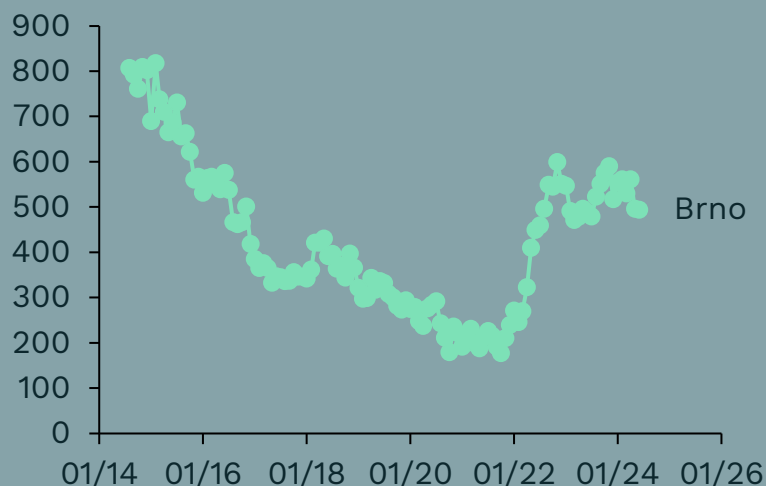
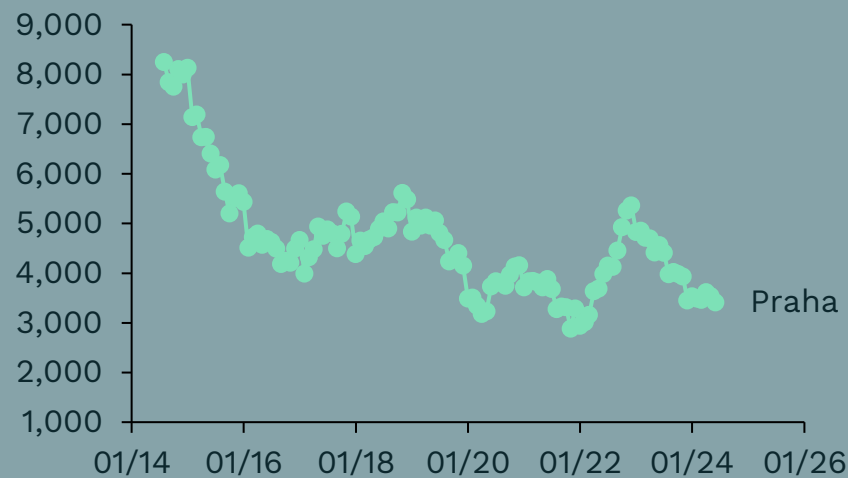
2 - NABÍDKA

Nabídka bytů zůstává z dlouhodobého pohledu na spíše nižších úrovních.

POČET PRODÁVANÝCH NOVOSTAVEB



POČET PRODÁVANÝCH STARŠÍCH BYTŮ

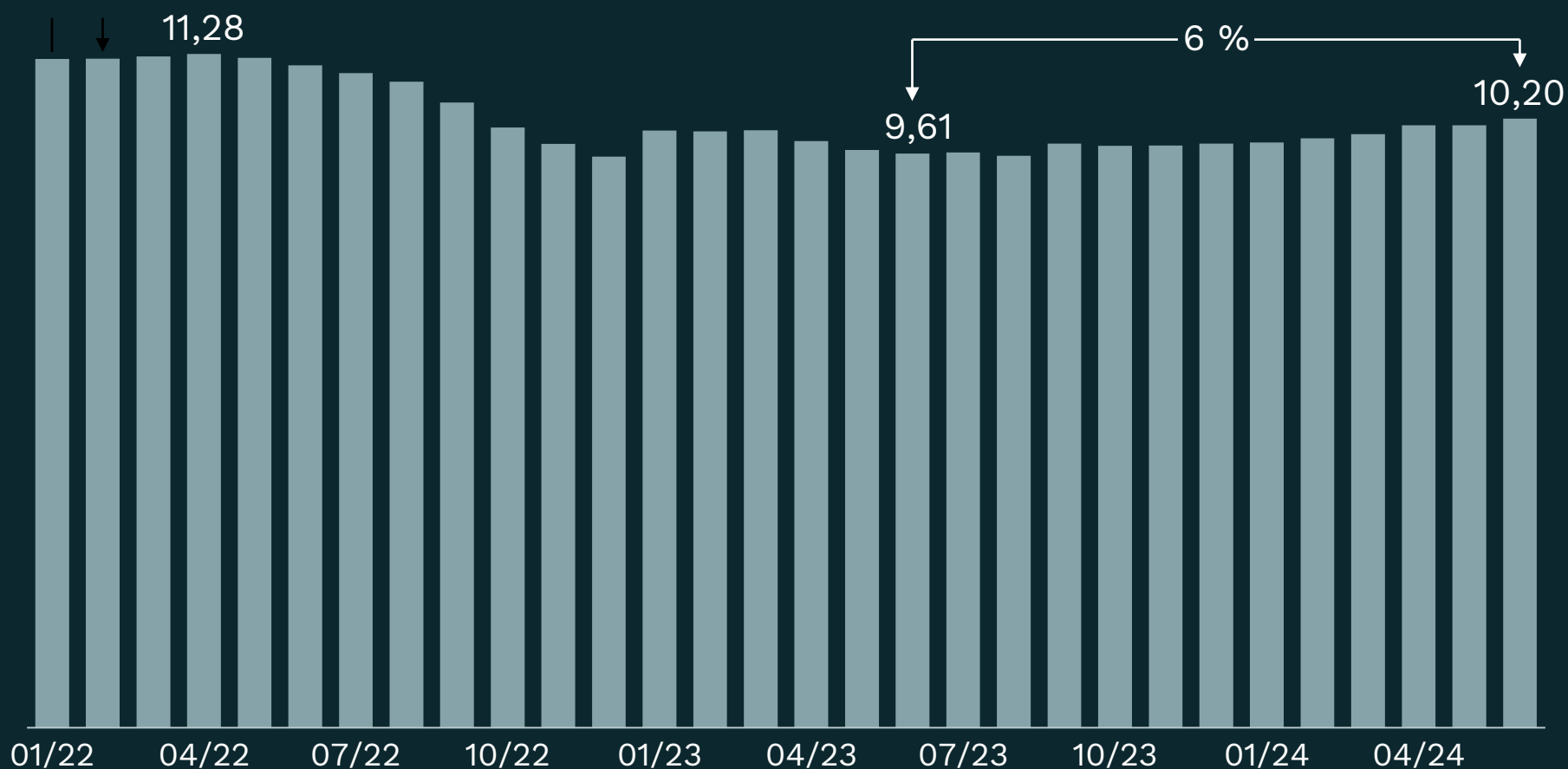


3 - DOSTUPNOST

Po výraznějším zlepšení v H2 2022 dostupnost bydlení opět mírně klesá a to z důvodu dynamického růstu 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.

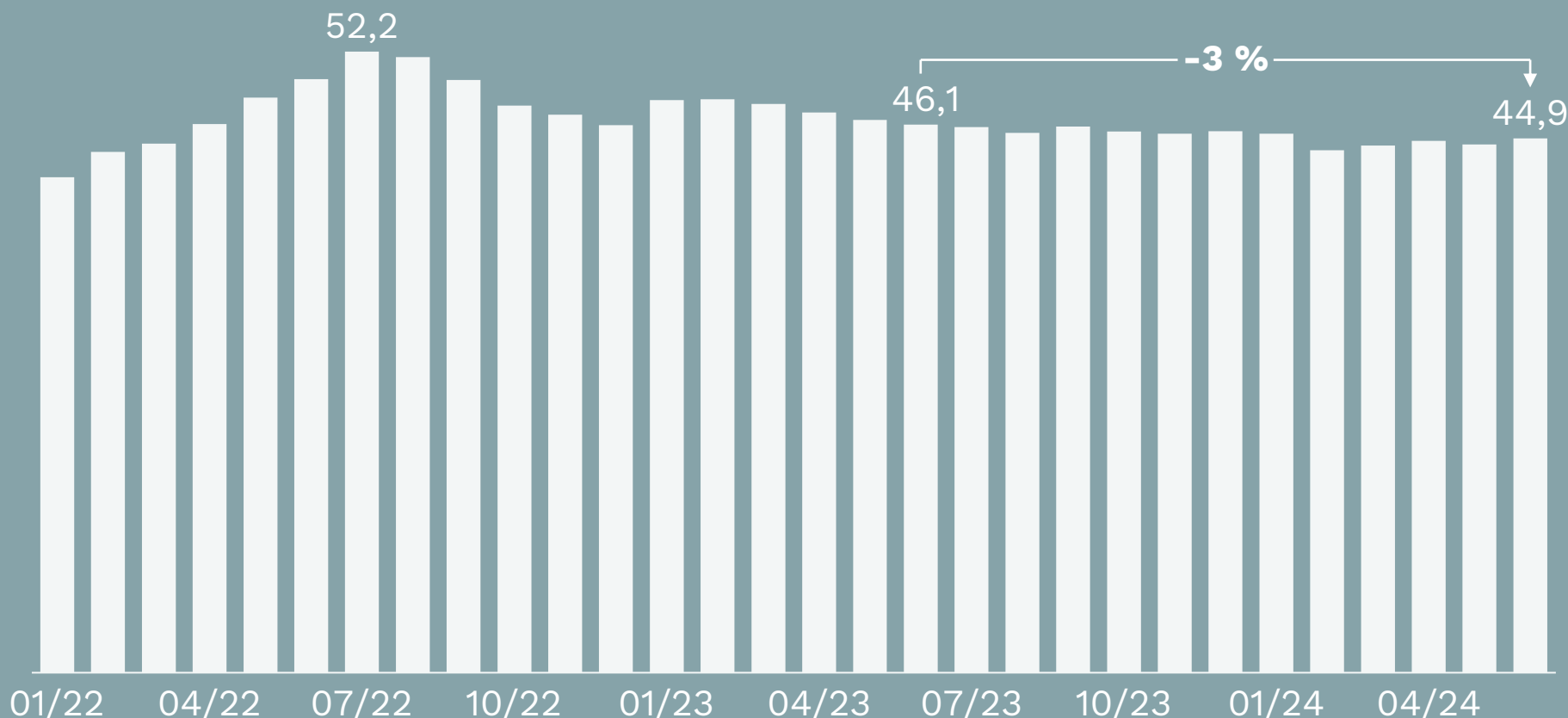
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

4 - DOSTUPNOST

I přes mírný pokles úrokových sazeb se podíl příjmu vynaložený na splátku HÚ v posledních měsících spíše mírně zvyšuje a to z důvodu růstu cen nemovitostí.

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

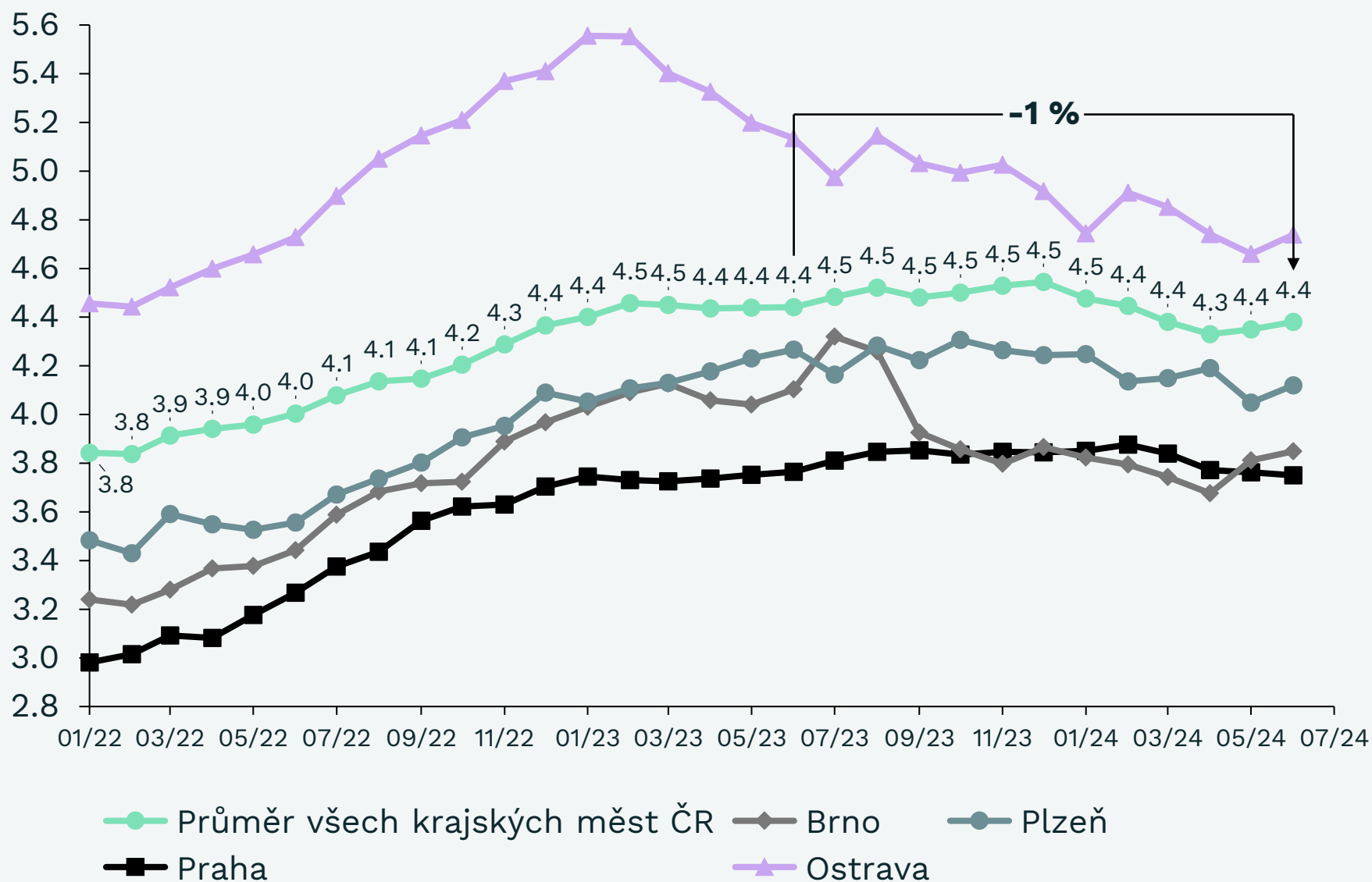
Pozn: Podíl z čistého příjmu domácnosti vynaloženého na nákup bytu v krajském městě o výměře 70 m²; Předpoklad: 2 výdělečné osoby s průměrnými mzdami; předpoklad LTV HÚ: 80%

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

5 - YIELDY

I nájemné roste tempem na hranici dvoucifernosti a tedy yieldy přibližně stagnují a trh rezidenčních nemovitostí tím zůstává ve své rovnováze.

VÝNOS Z NÁJMU / CENA BYTU (%)



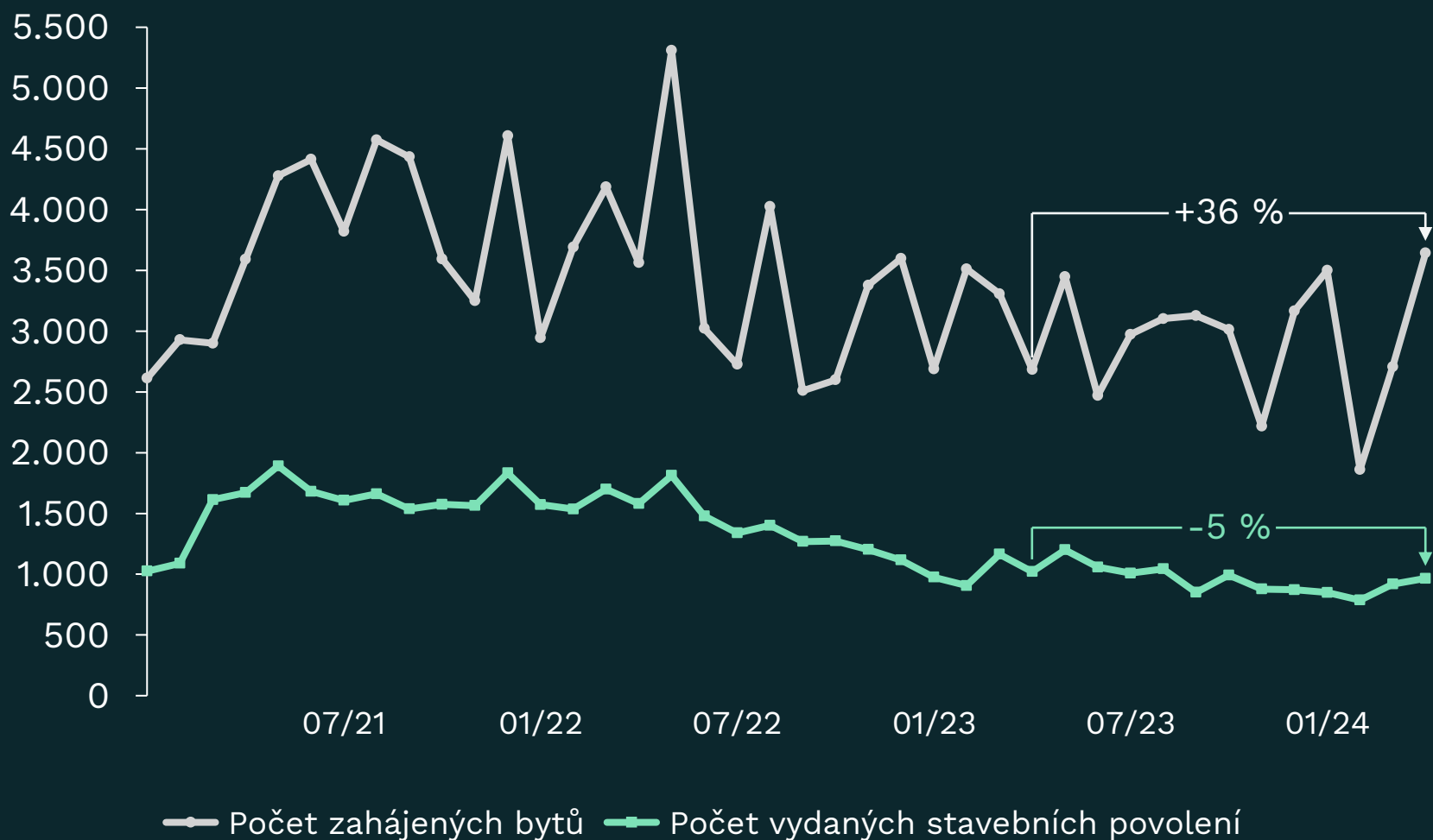
Silverline
Real Estate

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

6 – INTENZITA VÝSTAVBY

Výstavba již pookřává, meziroční srovnání je ale ovlivněno velmi nízkou loňskou základnou.

INTENZITA BYTOVÉ VÝSTAVBY V ČR



SHRNUTÍ KPIs

		05-2024	06-2024
1	CENY <i>změna nabídkových cen¹</i>	0.6%	1.0%
2	NABÍDKA <i>počet aktivních inzerátů¹</i>	-0.6%	-4.8%
3	DOSTUPNOST <i>počet mezd pro pořízení bytu</i>	10.09x	10.20x
4	DOSTUPNOST <i>podíl ze mzdy na splátku HÚ</i>	44.4%	44.9%
5	YIELD <i>roční nájemné/ hodnota bytu</i>	4.35%	4.38%
6	INTENZITA VÝSTAVBY <i>počet zahájených bytů²</i>	-15.1%³	-3.9%⁴

1. Meziměsíční změna; všechna krajská města v ČR 2. Meziroční změna za posledních 12 měsíců 3. 03-2024 4. 04-2024

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



Dan Vaško
Výkonný ředitel

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



Silverline
Real Estate