

NOVINKY Z TRHU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

**ZÁŘÍ
2024**

KOMENTUJE INVESTIČNÍ EXPERT

Dan Vaško



“

Po strmých nárůstech nabídkových cen z období ledna-srpna letošního roku si (logicky) v září vybral trh nemovitostí pauzu.

Ačkoliv je cena financování pro banky nízko (pětileté swaps okolo úrovně 3.1%), banky drží marže velmi vysoko, tedy impuls z dalších poklesů sazeb hypoték zatím nepřichází. Nejdéle bych jej ale čekal na jaře 2025.

Trh je ovšem dále velmi napjatý na straně nabídky, a tedy stále lze předpokládat, že i nadále uvidíme ve středně a dlouhodobém horizontu růst cen nemovitostí na úrovni, nebo těsně pod úrovní růstu cen nominálních mezd.

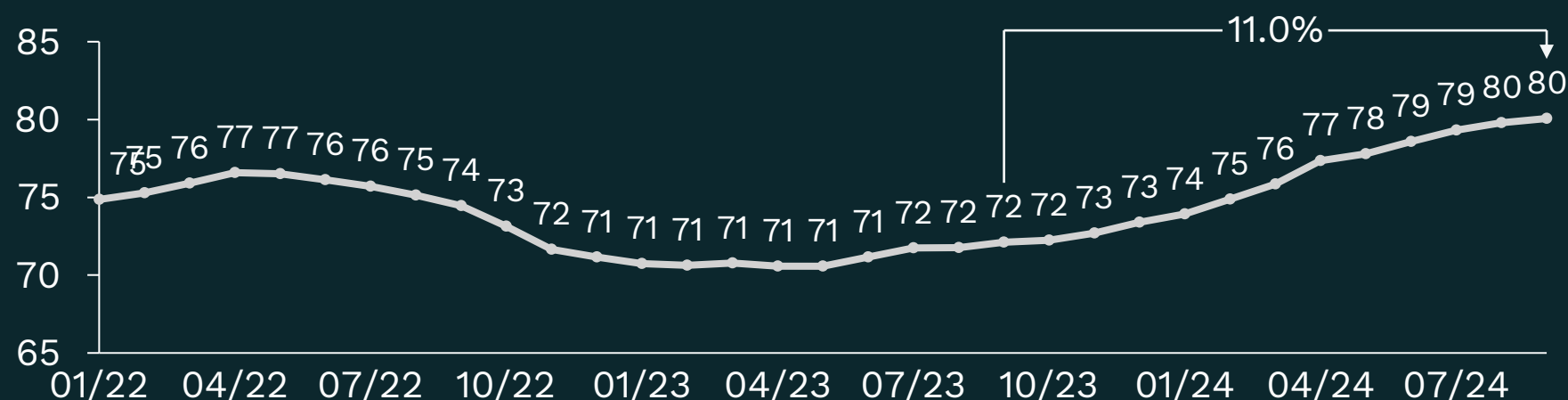
”

1 - CENY

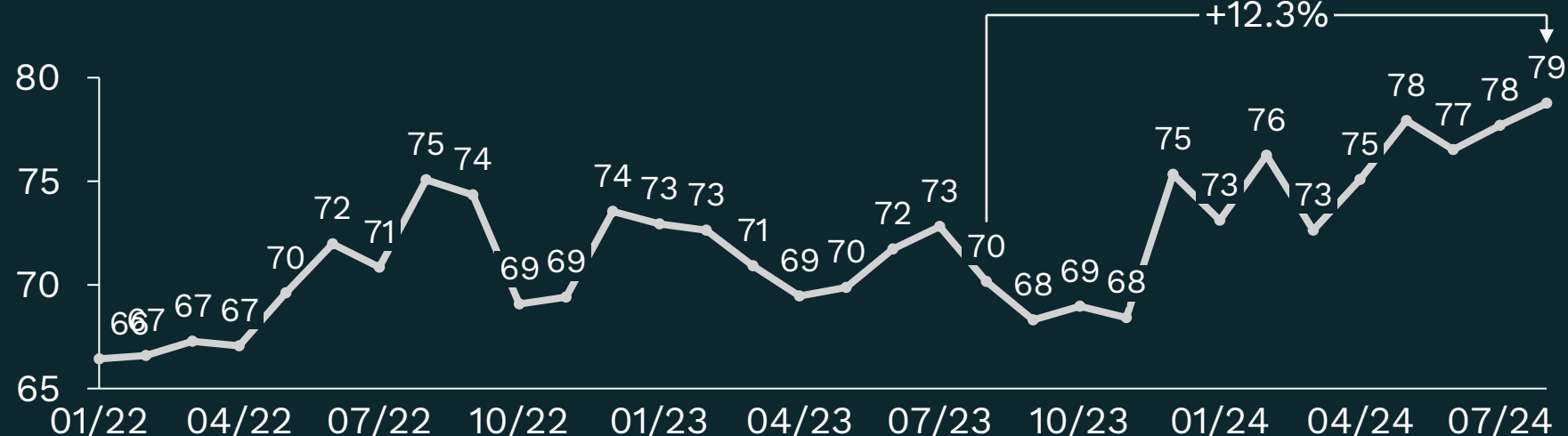
Tempo růstu nabídkových cen v září oproti předchozím měsícům již mírně zmírnilo.

VÝVOJ CEN BYTŮ V ČR (CZK TIS./M2)

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



Silverline
Real Estate

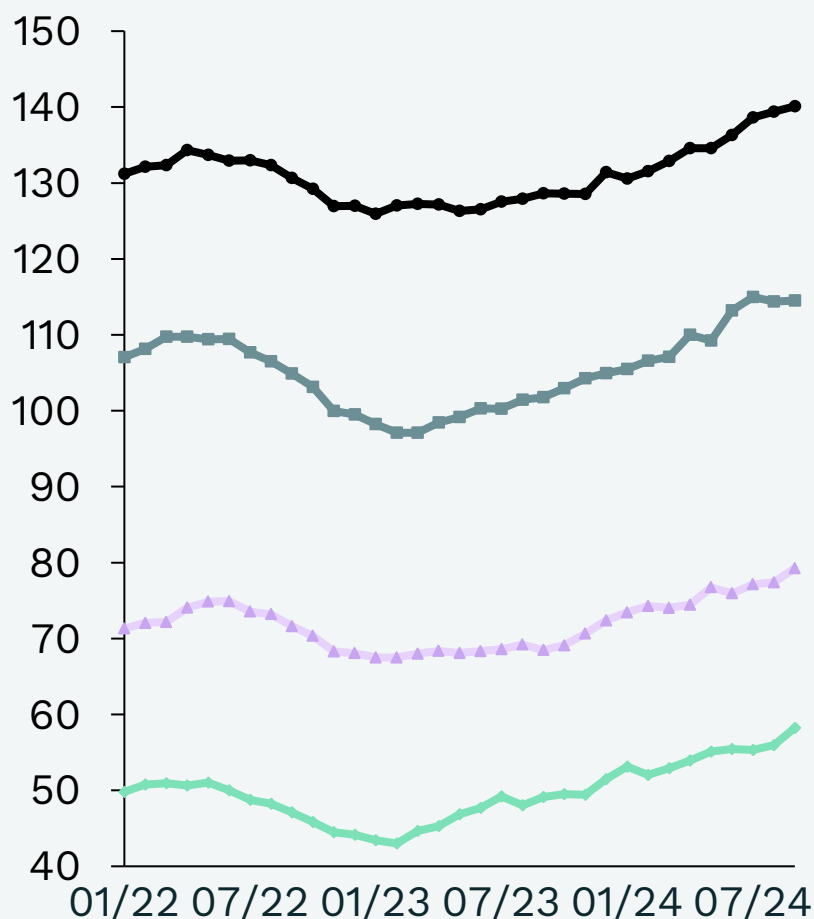
1. Průměr krajských měst ČR, zahrnuje novostavby i starší byty; 2. Veškeré realizované transakce u bytů v ČR; Nabídkové a realizované ceny tedy nerepresentují totožná data!
Zdroj: srealty, Silverline Real Estate

1 - CENY

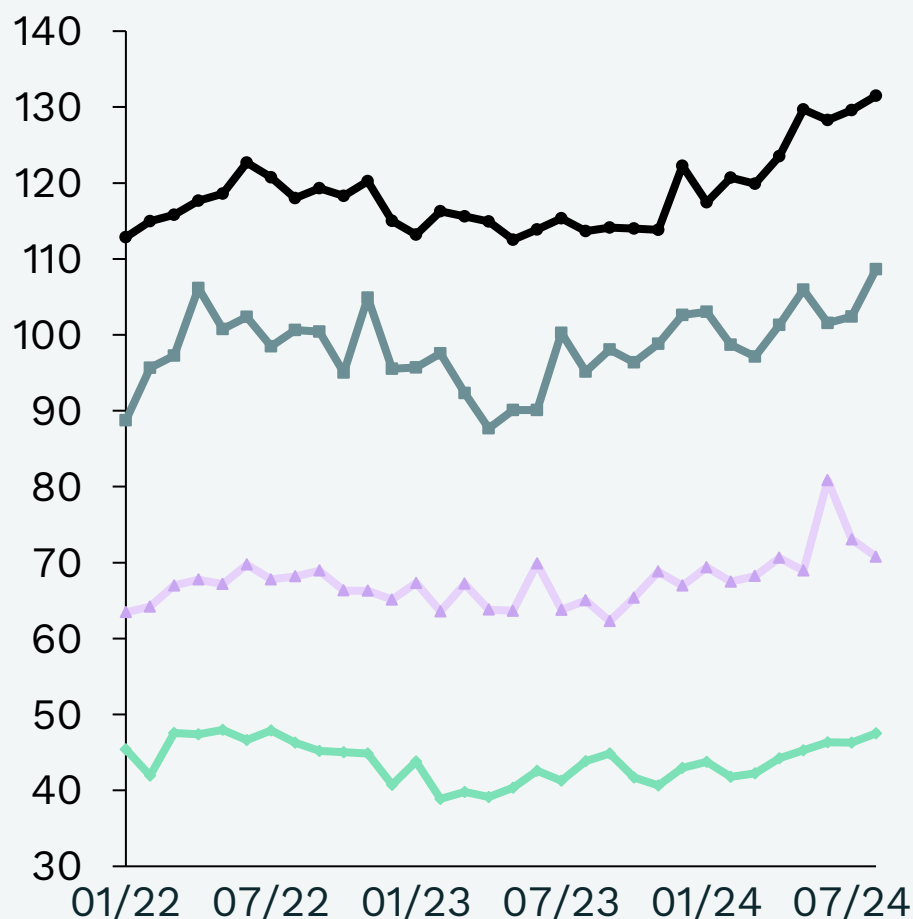
Ze čtyř největších měst ČR byl růst nabídkových cen bytů v září meziměsíčně nejprudší v Ostravě (+4.1%) a Plzni (+2.4%).

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

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



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



Silverline
Real Estate

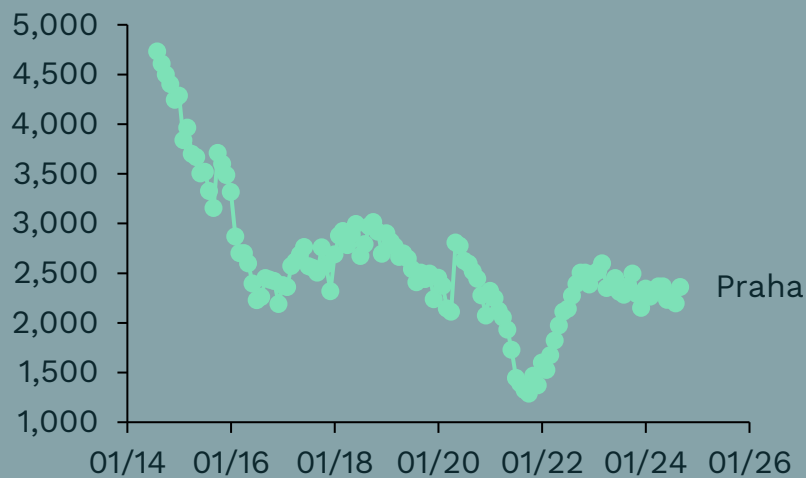
Pozn: Průměr je pro všechna krajská města ČR

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

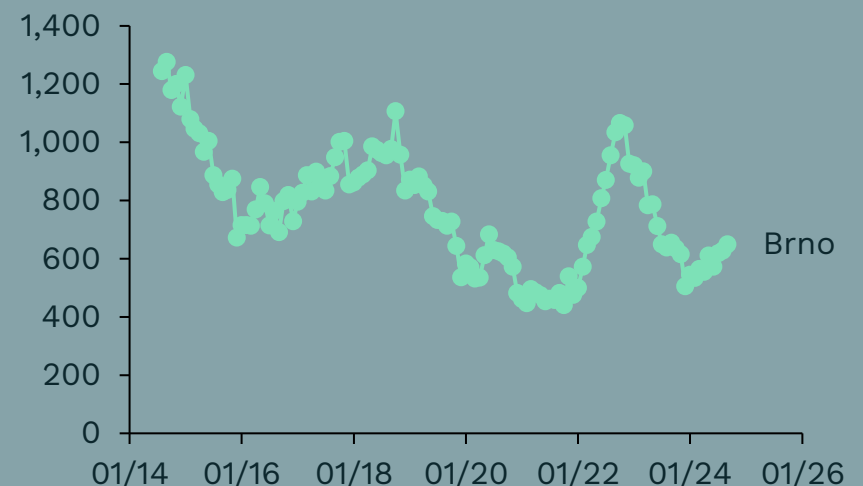
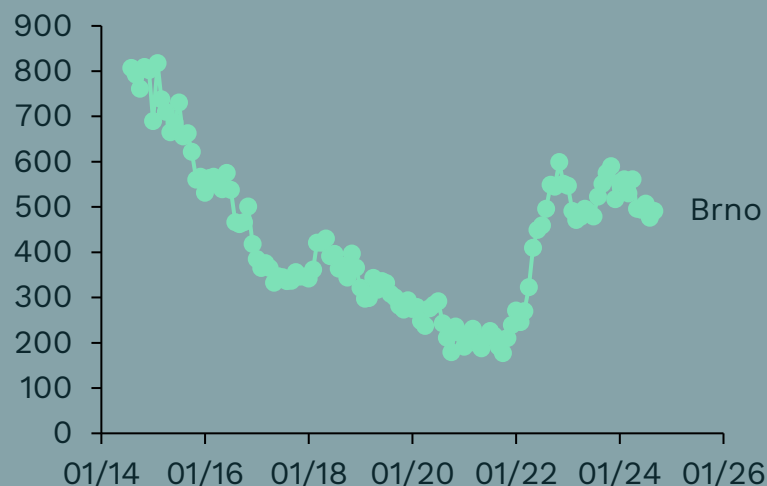
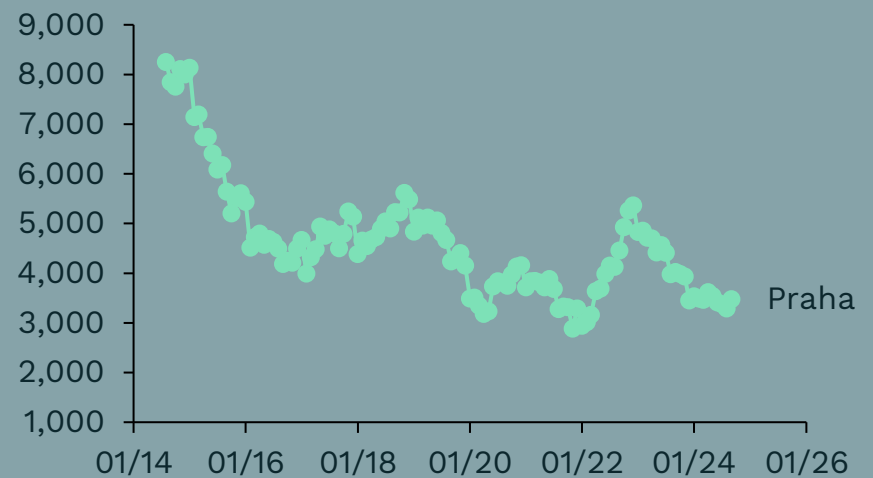
2 - NABÍDKA

Nabídka bytů zůstává z dlouhodobého pohledu spíše na nižších úrovních.

POČET PRODÁVANÝCH NOVOSTAVEB



POČET PRODÁVANÝCH STARŠÍCH BYTŮ



Silverline
Real Estate

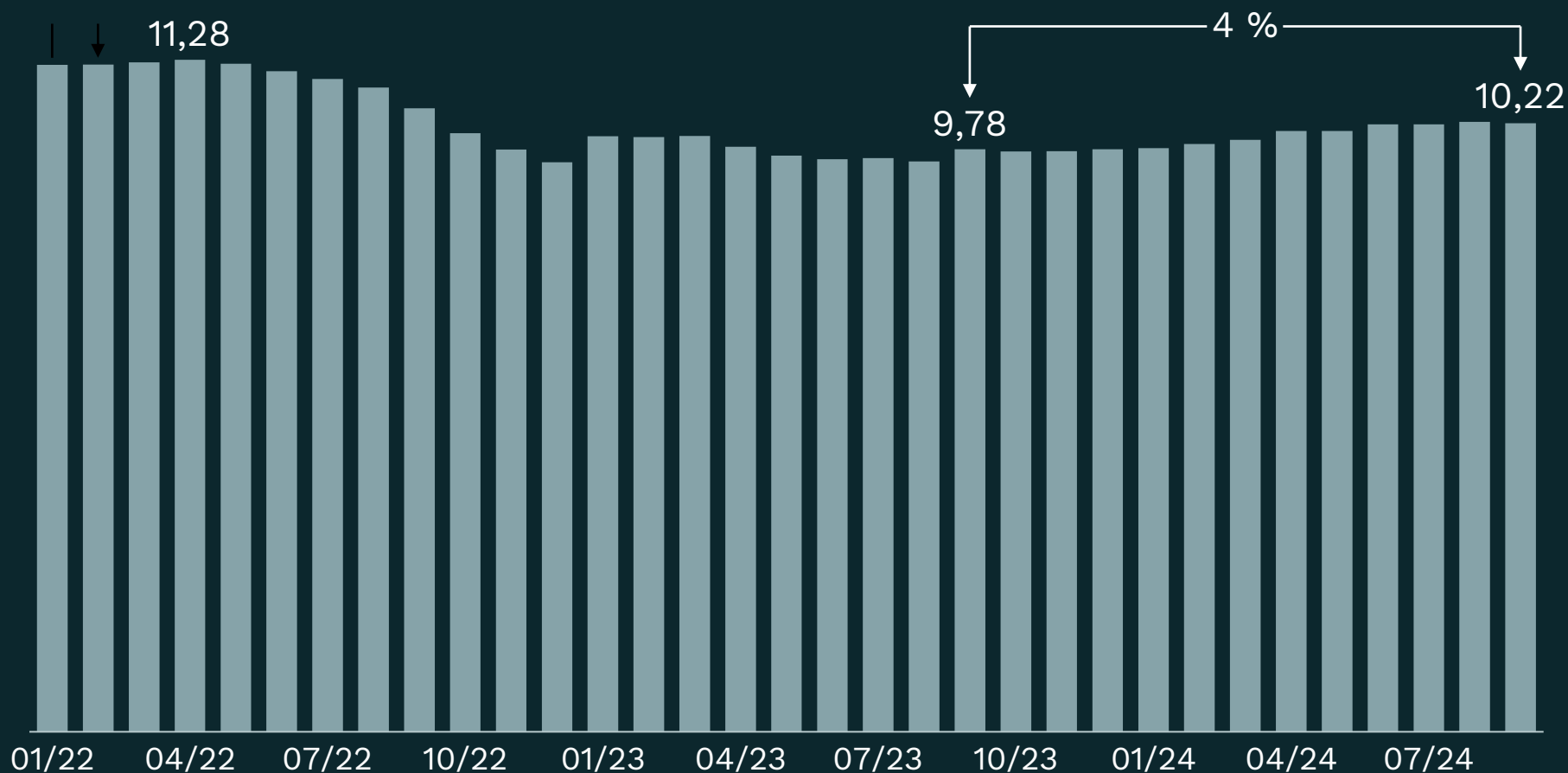
Pozn: Počet aktivních inzerátů k prodeji bytů
Zdroj: srealty, Silverline Real Estate

3 - DOSTUPNOST

V posledních měsících lze pozorovat stagnaci dostupnosti bydlení.

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.

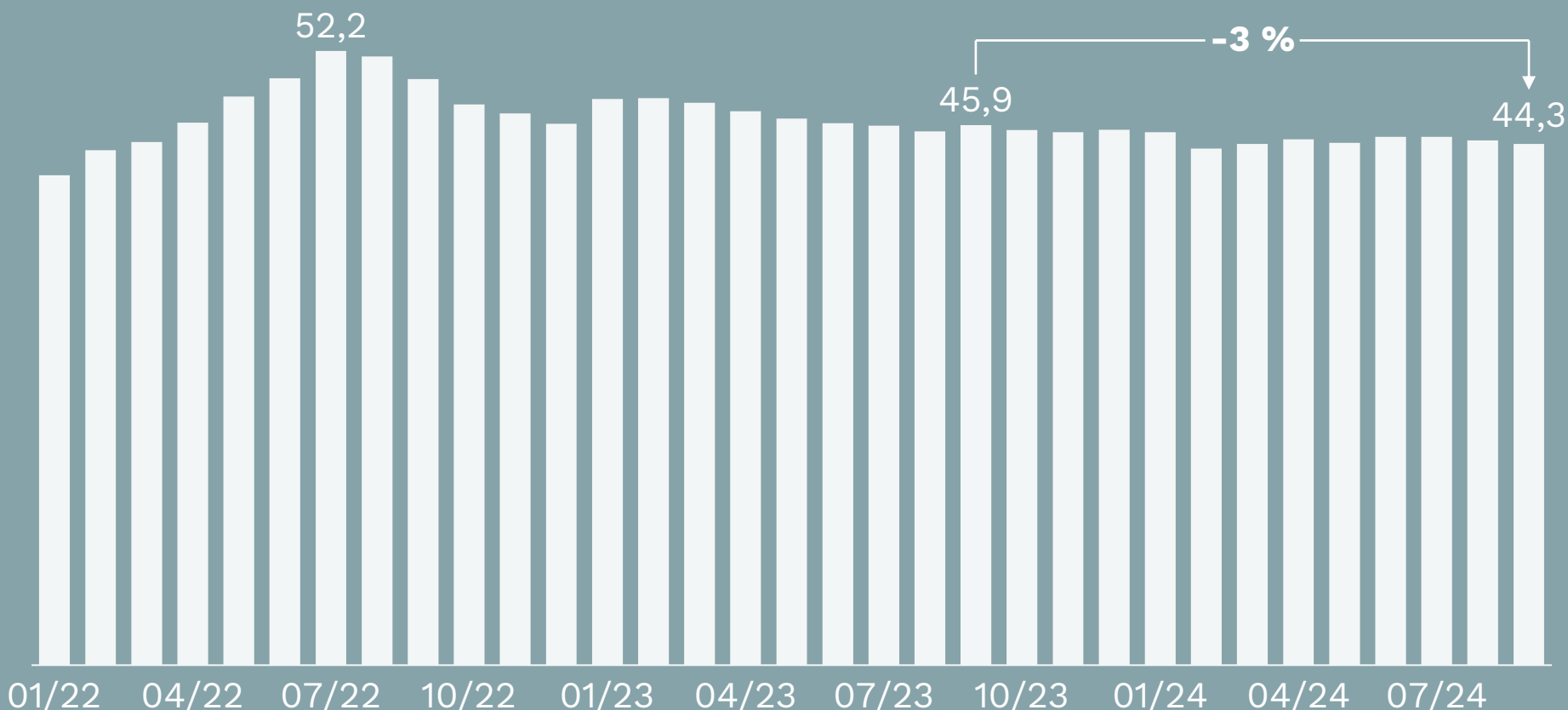
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

4 - DOSTUPNOST

S pozvolným poklesem sazeb HÚ alespoň velmi mírně klesá podíl mzdy vynaložený na splátku HÚ.

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

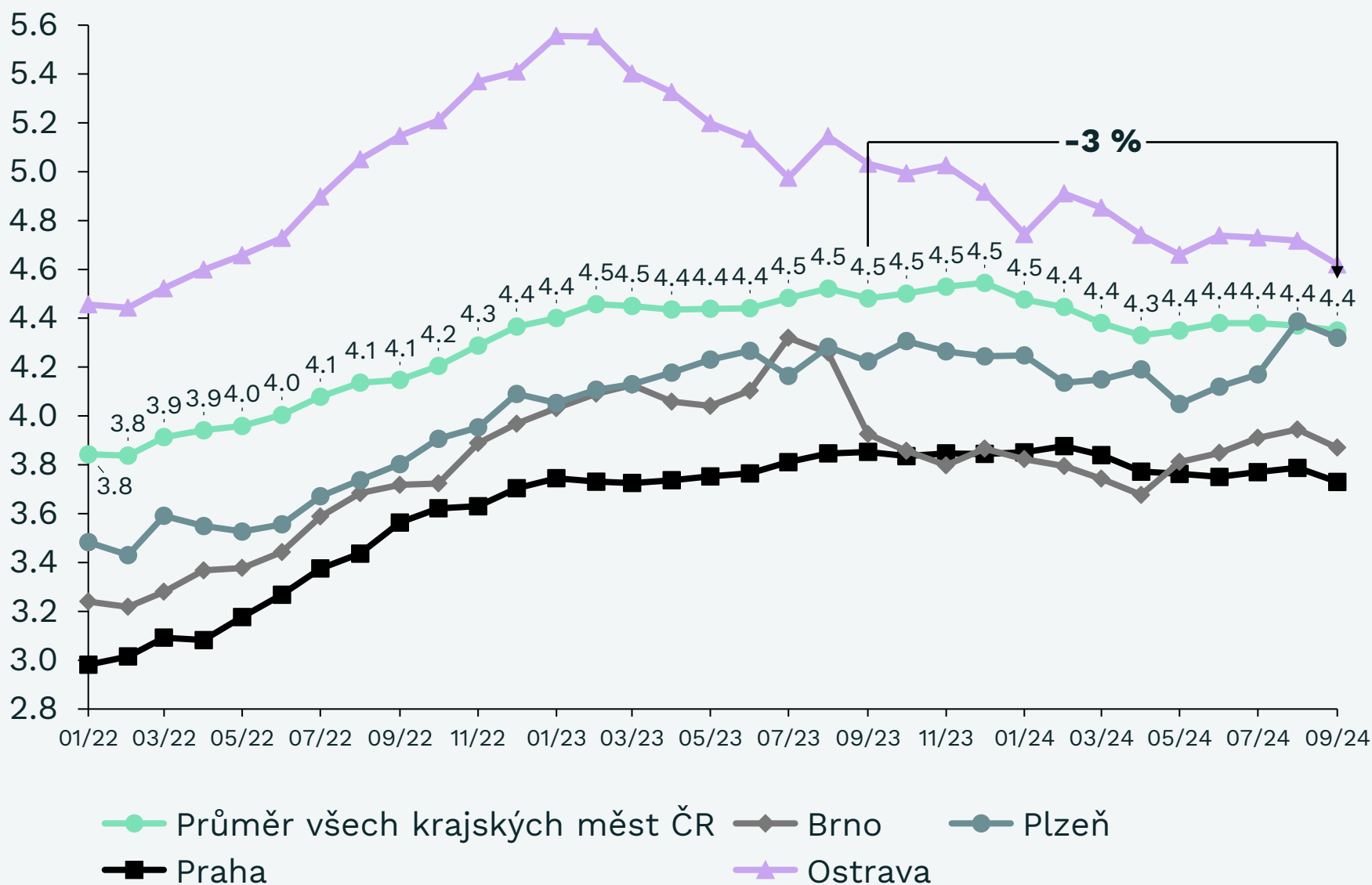
Pozn: Podíl z čistého příjmu domácnosti vynaloženého na nákup bytu v krajském městě o výměře 70 m2; Předpoklad: 2 výdělečné osoby s průměrnými mzdami; předpoklad LTV HÚ: 80%

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

5 - YIELDY

Nájemné a ceny nemovitostí rostou podobným tempem a tedy yieldy zůstávají relativně stabilní.

VÝNOS Z NÁJMU / CENA BYTU (%)



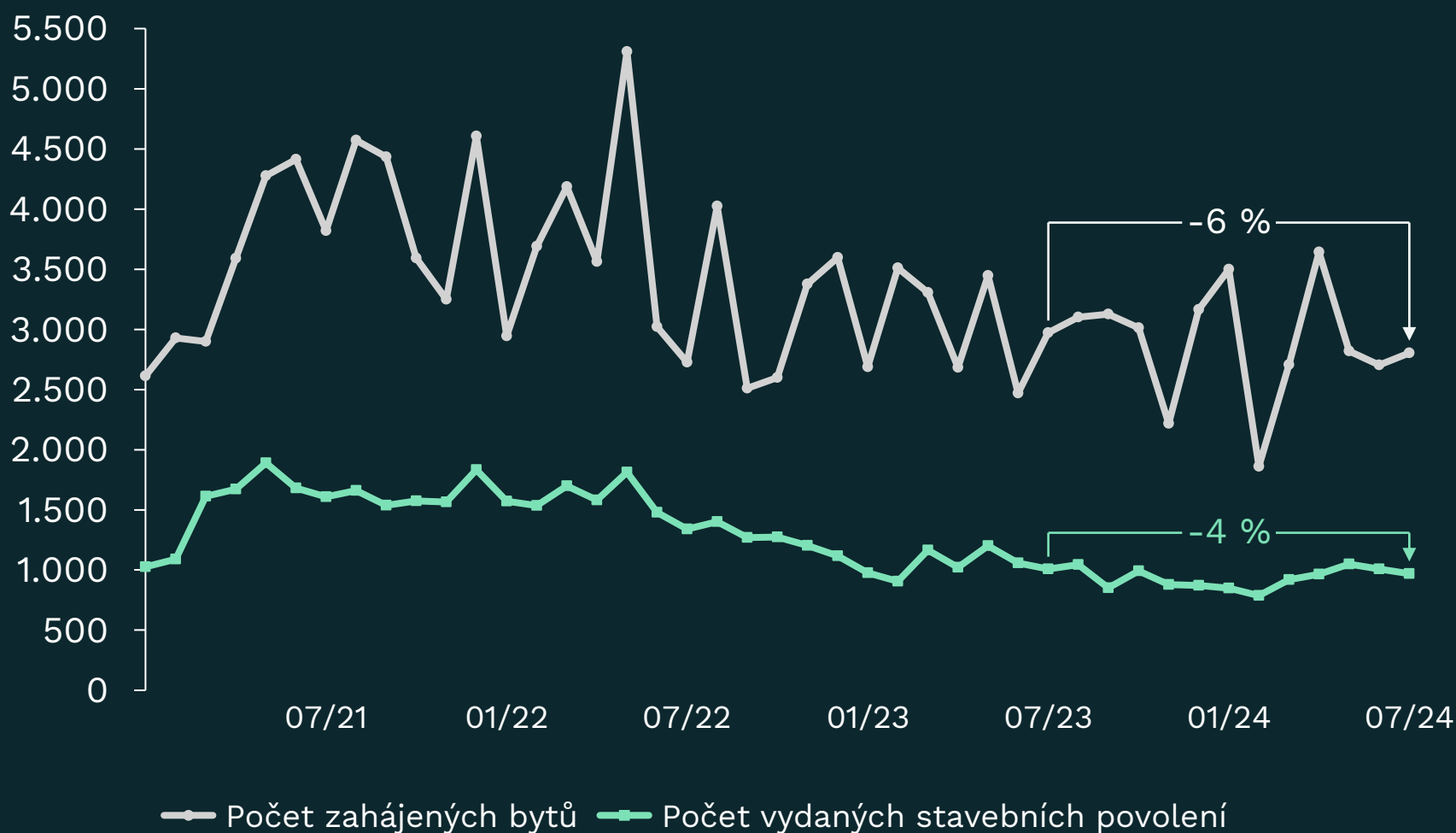
Silverline
Real Estate

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

6 – INTENZITA VÝSTAVBY

Intenzita výstavby je dlouhodobě nízká. V letošním roce je navíc bohužel i vlivem netržních faktorů počet stavebních povolení nižší než v roce loňském.

INTENZITA BYTOVÉ VÝSTAVBY V ČR



Silverline
Real Estate

1. Byty, nová výstavba
Zdroj: ČSÚ, Silverline Real Estate

SHRNUTÍ KPIs

		08-2024	09-2024
1	CENY <i>změna nabídkových cen¹</i>	0.6%	0.4%
2	NABÍDKA <i>počet aktivních inzerátů¹</i>	-1.7%	+4.5%
3	DOSTUPNOST <i>počet mezd pro pořízení bytu</i>	10.24x	10.22x
4	DOSTUPNOST <i>podíl ze mzdy na splátku HÚ</i>	44.6%	44.3%
5	YIELD <i>roční nájemné/ hodnota bytu</i>	4.37%	4.35%
6	INTENZITA VÝSTAVBY <i>počet zahájených bytů²</i>	-4.8% ³	-4.9% ⁴

1. Meziměsíční změna; všechna krajská města v ČR 2. Meziroční změna za posledních 12 měsíců 3. 06-2024 4. 07-2024

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