

Valuo Index - září 2024

Ceny bytů nepřetržitě rostou od listopadu 2023, rozdíl mezi nabídkovým a realizovanými cenami se snižuje

Praha, 19. 9. 2024 - Valuo Index, který sleduje vývoj cen nemovitostí na českém trhu, přináší aktuální přehled o stavu realitního trhu k září 2024. Ceny pronájmů vykazují meziroční růst o 4,5 %, zatímco trh s prodejem bytů se stabilizuje. Naopak u domů jsou ceny o 2,6 % nižší než před rokem.

Vývoj cen pronájmů

V segmentu pronájmů nemovitostí je možné pozorovat mírný růst cen napříč kategoriemi. Největší meziroční růst byl zaznamenán u malých bytů ve velmi dobrém stavu (+5,48 %) a malých bytů v dobrém stavu (+5,01 %). Naopak nejnižší meziroční nárůst byl zaznamenán u nových velkých bytů, kde ceny rostly o 3,9 %.

Celková změna cen za pronájem za poslední období vykazuje stabilní růst. U malých bytů v dobrém stavu vzrostly ceny od ledna 2020 o 25,75 % a u středních nových bytů se ceny zvýšily o 23,88 %.

Pronájem

	Index	Měsíční změna	Meziroční změna	Celková změna
Malé Dobrý	125.75	0.48 %	5.01 %	25.75 %
Malé Velmi dobrý	122.44	0.56 %	5.48 %	22.44 %
Malé Nový	125.15	0.35 %	4.84 %	25.15 %
Střední Dobrý	126.03	0.43 %	4.77 %	26.03 %
Střední Velmi dobrý	122	0.5 %	5.19 %	22 %
Střední Nový	123.88	0.23 %	4.36 %	23.88 %
Velké Dobrý	124.45	0.38 %	4.5 %	24.45 %
Velké Velmi dobrý	120.54	0.42 %	4.8 %	20.54 %
Velké Nový	123.02	0.15 %	3.9 %	23.02 %

Vývoj cen bytů na prodej

Ceny bytů na prodej zůstávají stabilní s mírnými pohyby v závislosti na stavu nemovitostí. Největší meziroční růst byl zaznamenán u středně velkých bytů před rekonstrukcí (+0,67 %) a malých nových bytů (+0,56 %).

Celkově ceny bytů rostou nejvíce u malých bytů před rekonstrukcí (+71,84 % od roku 2020), zatímco u velkých bytů ve velmi dobrém stavu se růst pohybuje na úrovni +52,52 %.

Byty

		Index	Měsíční změna	Meziroční změna	Celková změna
Malé	Před rekonstrukcí	171.84	0.8 %	-0.06 %	71.84 %
Malé	Dobry	163.88	0.64 %	-0.19 %	63.88 %
Malé	Velmi dobry	158.35	0.59 %	-0.1 %	58.35 %
Malé	Novy	161.37	0.71 %	0.56 %	61.37 %
Střední	Před rekonstrukcí	166.77	0.7 %	0.57 %	66.77 %
Střední	Dobry	161.92	0.58 %	0.3 %	61.92 %
Střední	Velmi dobry	157.18	0.48 %	0.02 %	57.18 %
Střední	Novy	158.96	0.53 %	0.24 %	58.96 %
Velké	Před rekonstrukcí	160.87	0.55 %	0.67 %	60.87 %
Velké	Dobry	156.81	0.48 %	0.53 %	56.81 %
Velké	Velmi dobry	152.52	0.39 %	0.27 %	52.52 %
Velké	Novy	156.58	0.42 %	-0.05 %	56.58 %

Vývoj cen domů

Trh s domy se stále úplně nevzpamatoval z propadu cen, který započal v polovině roku 2022. U malých domů před rekonstrukcí došlo k meziročnímu poklesu o -5,66 %, zatímco u velkých domů před rekonstrukcí činil pokles -5,3 %. Naopak u nových středně velkých domů došlo k nárůstu cen o 1,48 %, přičemž velké nové domy zaznamenaly meziroční nárůst o 2,42 %.

Celková změna cen domů je nejvyšší u malých nových domů, kde ceny vzrostly o 73,18 %, zatímco u velkých domů před rekonstrukcí se ceny zvýšily o 48,51 %.

Domy

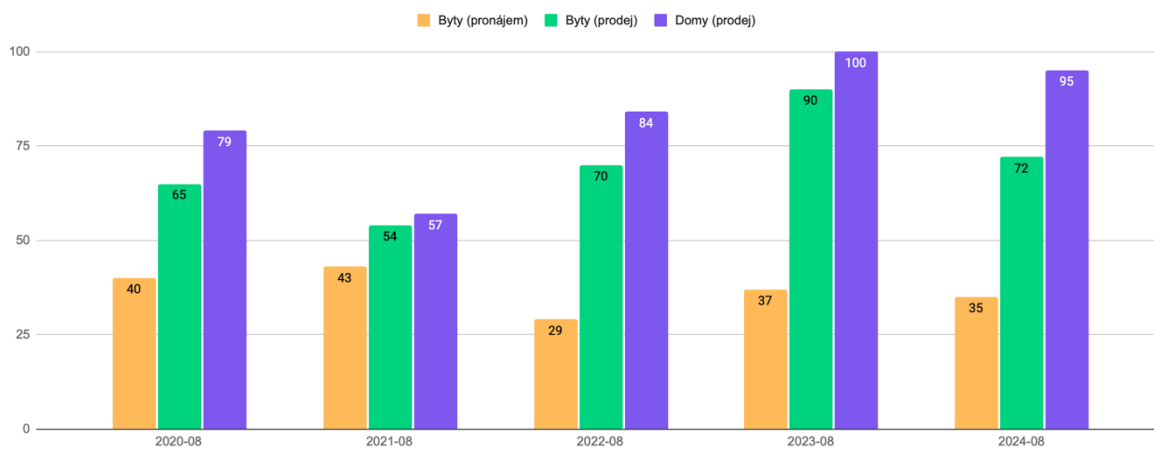
	Index	Měsíční změna	Meziroční změna	Celková změna
Malé Před rekonstrukcí	156.11	-0.21 %	-5.66 %	56.11 %
Malé Dobrý	157.27	-0.14 %	-4.11 %	57.27 %
Malé Velmi dobrý	158.15	-0.04 %	-2.48 %	58.15 %
Malé Nový	173.18	-0.33 %	1.22 %	73.18 %
Střední Před rekonstrukcí	152.66	-0.14 %	-5.53 %	52.66 %
Střední Dobrý	153.9	-0.02 %	-3.99 %	53.9 %
Střední Velmi dobrý	155.21	0.09 %	-2.27 %	55.21 %
Střední Nový	169.03	-0.09 %	1.48 %	69.03 %
Velké Před rekonstrukcí	148.51	0 %	-5.3 %	48.51 %
Velké Dobrý	149.95	0.17 %	-3.72 %	49.95 %
Velké Velmi dobrý	152.25	0.32 %	-1.86 %	52.25 %
Velké Nový	165.95	0.21 %	2.42 %	65.95 %

Stabilizace průměrné doby inzerce, ale vysoké rozdíly mezi regiony

Průměrná doba inzerce nemovitostí na realitních portálech v srpnu 2024 se oproti srpnu 2023 mírně zkrátila. U bytů určených k pronájmu je nyní průměrná doba inzerce 35 dní, což představuje pokles o 2 dny oproti loňsku. U prodeje bytů došlo ke zkrácení doby inzerce z 90 na 72 dní, což je výrazný pokles o 20 %.

U domů určených k prodeji trvá inzerce v průměru 95 dní, což je sice pokles oproti maximu 100 dní z roku 2023, ale stále výrazně delší doba než u bytů.

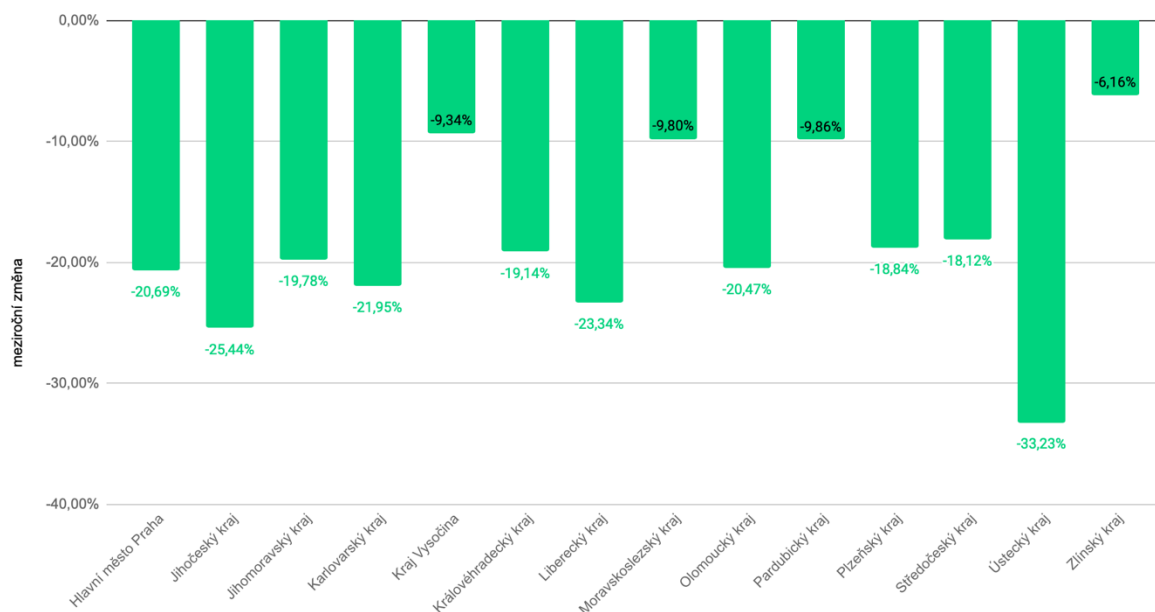
Vývoj průměrné doby inzerce nemovitostí v Česku



Meziroční změny v inzerci: Největší změny v Ústeckém kraji a Jihomoravském kraji

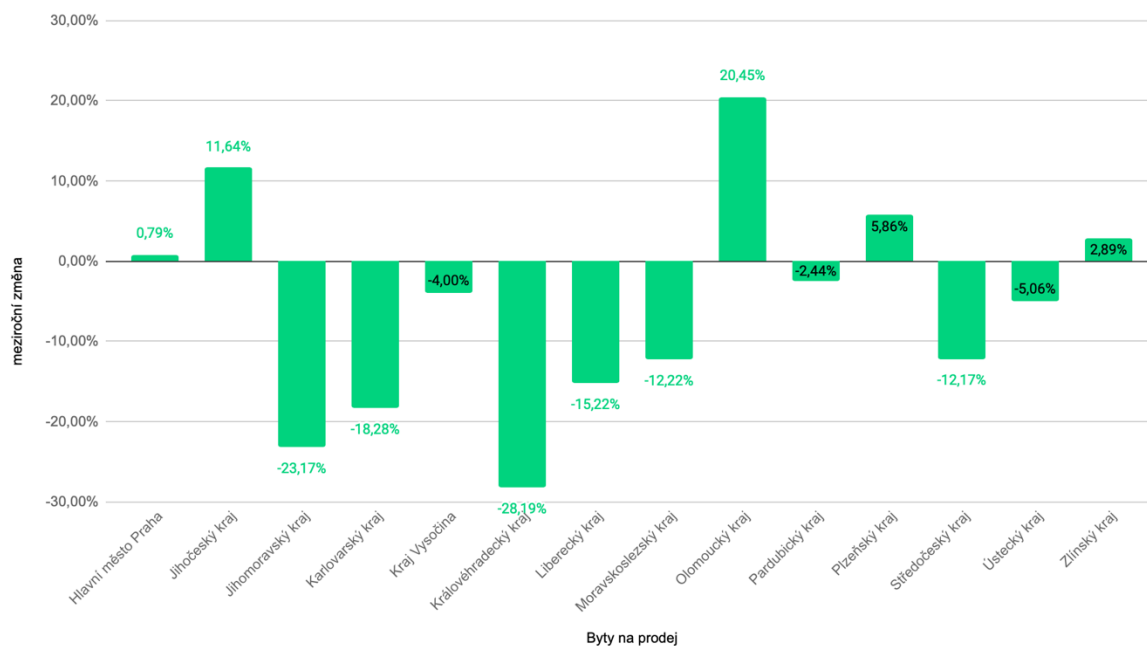
Regionální srovnání ukazuje výrazné rozdíly v dynamice realitního trhu napříč Českou republikou. U prodeju bytů zaznamenal Ústecký kraj nejvýraznější zkrácení doby inzerce, a to o 33,23 % oproti loňskému roku. Naopak Zlínský kraj vykázal nejmenší pokles, pouze o 6,16 %.

Meziroční změna průměrné doby inzerce bytů na prodej



U pronájmů bytů je situace odlišná. Zatímco v Jihomoravském kraji došlo k poklesu průměrné doby inzerce o 23,17 %, v Jihočeském kraji došlo k nárůstu o 11,64 %. Nejvýraznější nárůst průměrné doby inzerce u pronájmů zaznamenal Olomoucký kraj, kde došlo k růstu o 20,45 %.

Meziroční změna počtu nabídek bytů na pronájem

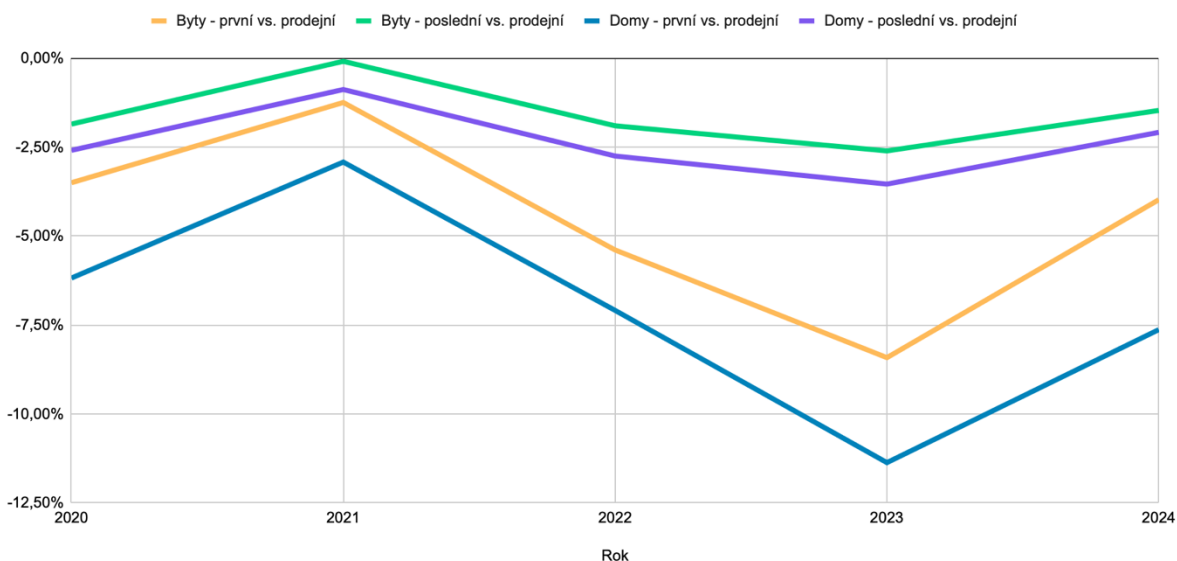


Rozdíly mezi nabídkovou a prodejní cenou se mírně snižují

Data Valuo Indexu ukazují, že rozdíly mezi nabídkovými a skutečnými prodejními cenami se v roce 2024 stabilizovaly, přestože stále existují. U bytů se rozdíl mezi první nabídkovou a skutečnou prodejní cenou snížil z loňských -8,42 % na -3,98 %. Podobně se zmenšily i rozdíly mezi poslední nabídkovou a prodejní cenou, kdy došlo k poklesu z -2,61 % na -1,47 %.

U domů určených k prodeji zůstávají rozdíly větší než u bytů, ale i zde dochází k pozitivnímu vývoji. Rozdíl mezi první nabídkovou a prodejní cenou se snížil z -11,37 % v roce 2023 na -7,63 % v roce 2024. U poslední nabídkové ceny se rozdíl stabilizoval na -2,08 %.

Rozdíl mezi nabídkovými a realizovanými cenami v letech



Závěr

Data z Valuo Indexu ukazují, že trh s nemovitostmi v České republice se v roce 2024 stabilizuje, s některými významnými regionálními rozdíly a rozdíly podle typu nemovitostí. Růst cen je stále patrný u pronájmů a v posledních měsících i u bytů, zatímco starší nemovitosti, zejména domy před rekonstrukcí, jsou stále daleko za historickými maximy z roku 2022.

O společnosti Valuo Technologies s.r.o.

Valuo Technologies je přední česká platforma v oblasti nemovitostí, která se zaměřuje na analýzu dat z katastru nemovitostí a veřejné inzerce. Společnost poskytuje pokročilý nástroj na výpočet cen nemovitostí, který je v současné době využíván 6 bankami, včetně České Spořitelny, ČSOB a Monety, a více než 3500 profesionály v oblasti nemovitostí, včetně realitních makléřů, odhadců, soudních znalců a finančních poradců. Analýzy, které Valuo zpracovává, pravidelně získávají pozornost předních českých médií, jako jsou Seznam Zprávy, Hospodářské noviny a Česká televize.

Kontakt pro média: Radek Šitera, jednatel; radek@valuo.cz ; +420 607 257 971