

Valuo Index - prosinec 2024

Růst cen bytů zrychluje, domy se zotavují pomaleji

Praha, 17. prosince 2024 – Nejnovější data Valuo Indexu ukazují na pokračující zdražování bytů napříč celou Českou republikou, byť jeho tempo se výrazně liší podle krajů i typu nemovitosti. Zatímco menší byty a byty před rekonstrukcí rostou meziročně nejrychleji, ceny domů se po propadu v roce 2023 stabilizují spíše postupně. Pronájmy mírně ztrácejí na dynamice růstu, ale poptávka zůstává relativně vysoká. Nabídka bytů k prodeji se meziročně propadla o téměř pětinu, zatímco domů na realitních portálech dál mírně přibývá.

Ceny bytů

- **Ceny bytů meziročně +4,7 %**
Růst cen bytů akceleruje. V meziročním srovnání jde o 4,7% nárůst, což je oproti listopadovým výsledkům mírné zrychlení.
- **Mezi kraji výrazné rozdíly**
K největšímu meziročnímu zdražení došlo v **Karlovarském a Ústeckém kraji (+6,3 %)**, zatímco **Jihočeský kraj** vykazuje růst jen o **+1,6 %**.
- **Nejrychleji rostou malé byty do 50 m²**
Byty do 50 m² zdražily meziročně o **+6,2 %**. Vyšší zájem o menší dispozice souvisí s nižší pořizovací cenou i investičním využitím. Velké byty nad 75 m² vzrostly v průměru jen o **+3,3 %** p.a.
- **Byty před rekonstrukcí vedou růst**
Zajímavým trendem je zrychlené zdražování bytů určených k rekonstrukci. U ploch do 50 m² vzrostly meziročně o **+7,16 %**. Oproti tomu velké byty (nad 75 m²) ve velmi dobrém stavu přidaly jen **+2,9 %**.

Ceny domů

- **Ceny domů stále -9,1 % od historických rekordů**
Přestože se segment rodinných domů po propadu v roce 2024 začíná mírně zotavovat, ceny jsou v průměru **-9,1 %** pod rekordními úrovněmi z poloviny roku 2022.
- **Novostavby táhnou růst**
Domy postavené v posledních letech rostou nejvíce: **+4,9 %** meziročně. Největší dynamiku vykazují **nové velké domy (nad 200 m²)**, které posílily o **+7,6 %**. Naopak menší domy (mimo novostaveb) se stále nacházejí pod cenovými maximy a meziročně jsou většinou v mírném poklesu.

Ceny pronájmů

- **Růst nájemného zpomaluje na +3,9 %**
Ve srovnání s předchozími měsíci dochází k mírnému zvolnění tempa růstu. I tak ale pronájmy stabilně překonávají inflaci, která se drží na nízké úrovni.
- **Byty ve velmi dobrém stavu +4,2 %**
Nejrychleji rostou ceny nájmu u bytů ve velmi dobrém stavu. Naopak byty v novostavbách podražily meziročně jen o **+3,2 %**.
- **Jihočeský kraj vede růst nájmu**
Jihočeský kraj vykazuje nejvyšší růst nájemného (+5,1 %). V kontextu pouze mírného růstu prodejních cen zde roste zájem lidí o nájemní bydlení. V ostatních krajích se meziroční růst pohybuje mezi 3,5–4,5 %.

Nabídky bytů a domů

- **Pokles nabídky bytů k prodeji (-17 % p. a.)**
Ceny bytů podporuje i klesající počet nabídek. Meziročně jich na realitních portálech ubylo o 17 %, přičemž **největší propad** zaznamenal **kraj Vysočina (-32 %)** a **Olomoucký kraj (-29 %)**.
- **Nabídka domů mírně roste (+3,8 % p. a.)**
U domů pozorujeme meziroční nárůst o 3,8 %. Tento trend je tažen zejména rekreačními objekty, kterých na trhu přibýlo **+7,7 %**. To odráží nižší poptávku po domech oproti bytům a důsledkem tak je již dříve zmíněný nižší růst prodejních cen domů.

Současný stav trhu

Prosincová data Valuo Indexu potvrzují další akceleraci růstu cen bytů, zejména u menších dispozic a bytů určených k rekonstrukci. V oblasti rodinných domů se trh stabilizuje, největší poptávku vykazují novostavby a velké domy nad 200 m². U nájmu dochází k částečnému zpomalení růstu, který však zůstává konstantně nad úrovní inflace.

Klesající počet nabídek bytů k prodeji signalizuje, že majitelé nemovitostí v mnoha regionech vyčkávají na další růst cen. To platí zejména v oblastech, kde se ceny dostaly po útlumu v předchozích letech zpět na vzestupnou trajektorii. U domů se dá očekávat pomalejší zotavování a ceny především těch před rekonstrukcí nejspíš ještě nějakou dobu zůstanou pod historickými maximy z roku 2022.

Další aktualizace Valuo Indexu bude publikována 16. ledna 2025.