

## Valuo Index - srpen 2024

Ceny pronájmů na historickém maximu, růst cen nemovitostí pokračuje

**Praha, 15. 8. 2024 - Ceny pronájmů v Česku dosáhly historických maxim, meziročně vzrostly o 4,48 %. Ceny bytů vzrostly za tři měsíce o 1,8 %, rodinné domy o 1,5 %. V Praze došlo k poklesu cen domů o 0,4 %, zatímco v Plzeňském kraji se zvýšily o 3,3 %.**

Ceny pronájmů dosahují historických maxim

Ceny pronájmů po celé České republice dosáhly historických maxim. Za posledních 12 měsíců vzrostly průměrně o 4,48 %. Největší růst zaznamenaly malé byty ve velmi dobrém stavu, jejichž ceny se meziročně zvýšily o 5,55 %. Z regionálního hlediska nejvíce zdražily pronájmy bytů v Praze (5,8 %) a Zlínském kraji (5,6 %).

### Pronájmy

	Index	Měsíční změna	Meziroční změna	Celková změna
Malé Dobrý	125.14	0.46 %	5.07 %	25.14 %
Malé Velmi dobrý	121.75	0.58 %	5.55 %	21.75 %
Malé Nový	124.72	0.41 %	4.94 %	24.72 %
Střední Dobrý	125.49	0.42 %	5.02 %	25.49 %
Střední Velmi dobrý	121.39	0.5 %	5.48 %	21.39 %
Střední Nový	123.6	0.27 %	4.73 %	23.6 %
Velké Dobrý	123.98	0.32 %	4.96 %	23.98 %
Velké Velmi dobrý	120.03	0.4 %	5.28 %	20.03 %
Velké Nový	122.84	0.16 %	4.41 %	22.84 %

Růst cen bytů potvrzuje oživení realitního trhu

Realitní trh vykazuje známky oživení, což se odráží v růstu cen bytů. Za poslední tři měsíce vzrostly ceny bytů průměrně o 1,8 %. Přestože jsou stále o více než 7 % nižší než maxima dosažená v září 2022, největší nárůst cen byl zaznamenán u malých bytů před rekonstrukcí, jejichž ceny vzrostly o 2,5 % za poslední tři měsíce. Nejrychlejší růst cen bytů byl zaznamenán v Královéhradeckém a Pardubickém kraji, kde ceny vzrostly rovněž o 2,5 %.

## Byty

		Index	Měsíční změna	Meziroční změna	Celková změna
Malé	Před rekonstrukcí	170.45	0.91 %	-2.45 %	70.45 %
Malé	Dobry	162.74	0.75 %	-2.15 %	62.74 %
Malé	Velmi dobry	157.24	0.65 %	-1.82 %	57.24 %
Malé	Novy	159.97	0.78 %	-0.61 %	59.97 %
Střední	Před rekonstrukcí	165.77	0.73 %	-1.53 %	65.77 %
Střední	Dobry	161.01	0.6 %	-1.51 %	61.01 %
Střední	Velmi dobry	156.35	0.48 %	-1.53 %	56.35 %
Střední	Novy	157.97	0.48 %	-0.53 %	57.97 %
Velké	Před rekonstrukcí	160.28	0.5 %	-1.04 %	60.28 %
Velké	Dobry	156.2	0.4 %	-0.96 %	56.2 %
Velké	Velmi dobry	151.93	0.29 %	-1 %	51.93 %
Velké	Novy	155.8	0.32 %	-0.71 %	55.8 %

### Ceny domů: Regionální rozdíly ve vývoji cen

Ceny rodinných domů za poslední tři měsíce vzrostly průměrně o 1,5 %. Vývoj cen však vykazuje značné regionální rozdíly. Například v Praze došlo ke snížení cen o 0,4 %, zatímco v Plzeňském kraji byl zaznamenán růst o 3,3 %. Oproti maximům ze září 2022 jsou ceny domů nyní o 10,6 % nižší.

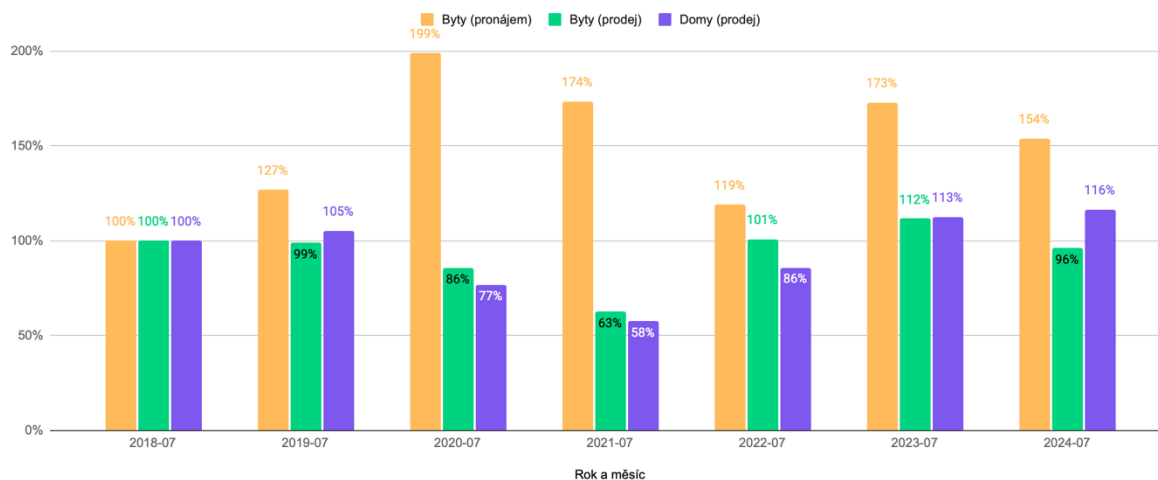
## Domy

		Index	Měsíční změna	Meziroční změna	Celková změna
Malé	Před rekonstrukcí	155.89	-0.06 %	-7.11 %	55.89 %
Malé	Dobry	157.08	-0 %	-5.75 %	57.08 %
Malé	Velmi dobry	157.98	0.04 %	-4.31 %	57.98 %
Malé	Novy	173.78	1.31 %	-0.84 %	73.78 %
Střední	Před rekonstrukcí	152.25	-0.01 %	-6.85 %	52.25 %
Střední	Dobry	153.47	0.07 %	-5.53 %	53.47 %
Střední	Velmi dobry	154.8	0.13 %	-4.02 %	54.8 %
Střední	Novy	169.04	1.29 %	-0.82 %	69.04 %
Velké	Před rekonstrukcí	147.81	-0.03 %	-6.56 %	47.81 %
Velké	Dobry	149.18	0.07 %	-5.19 %	49.18 %
Velké	Velmi dobry	151.43	0.2 %	-3.54 %	51.43 %
Velké	Novy	165.37	1.49 %	-0.1 %	65.37 %

## Vývoj počtu nabídek: Klesající trend na trhu s byty

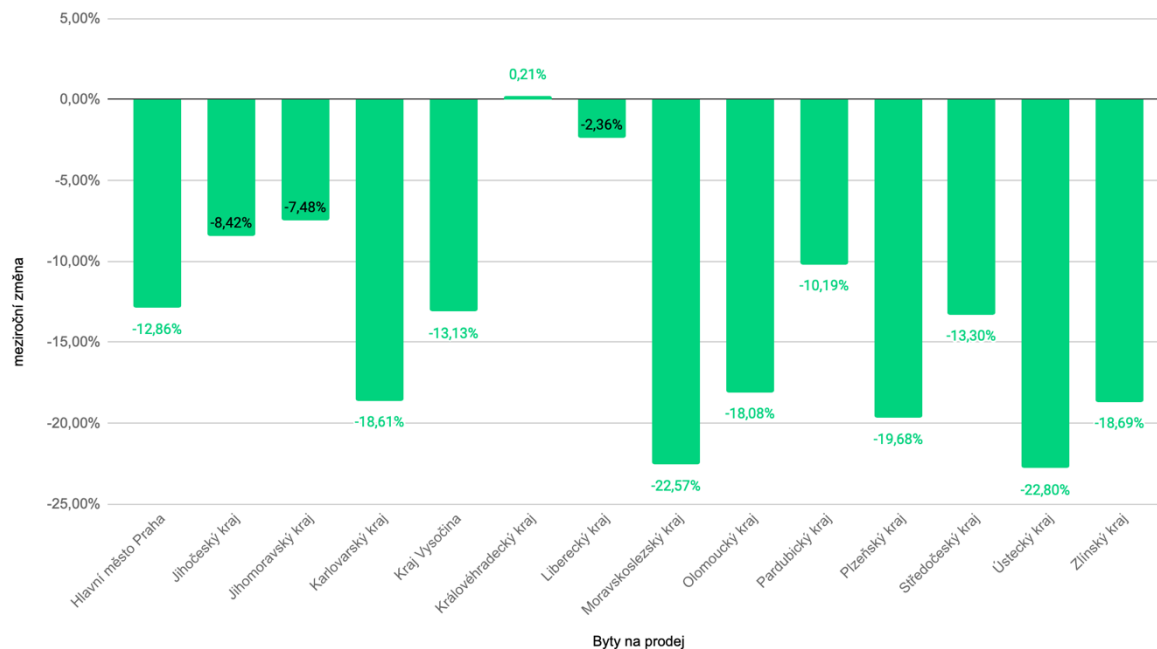
Počet nabídek bytů na prodej v červenci meziročně klesl o 14 %, čímž se dostal pod úroveň z roku 2018. Přesto je počet nabízených bytů stále o 53,5 % vyšší než v červenci 2021, kdy byly úrokové sazby hypotéky pod 3 % a ceny nemovitostí rostly meziročně o desítky procent.

Vývoj počtu nabídek



Největší propad v počtu nabídek byl zaznamenán v Ústeckém a Moravskoslezském kraji, kde se snížil o více než 20 %. Naopak v Karlovarském a Libereckém kraji zůstaly počty nabídek na stejné úrovni jako v červenci 2023.

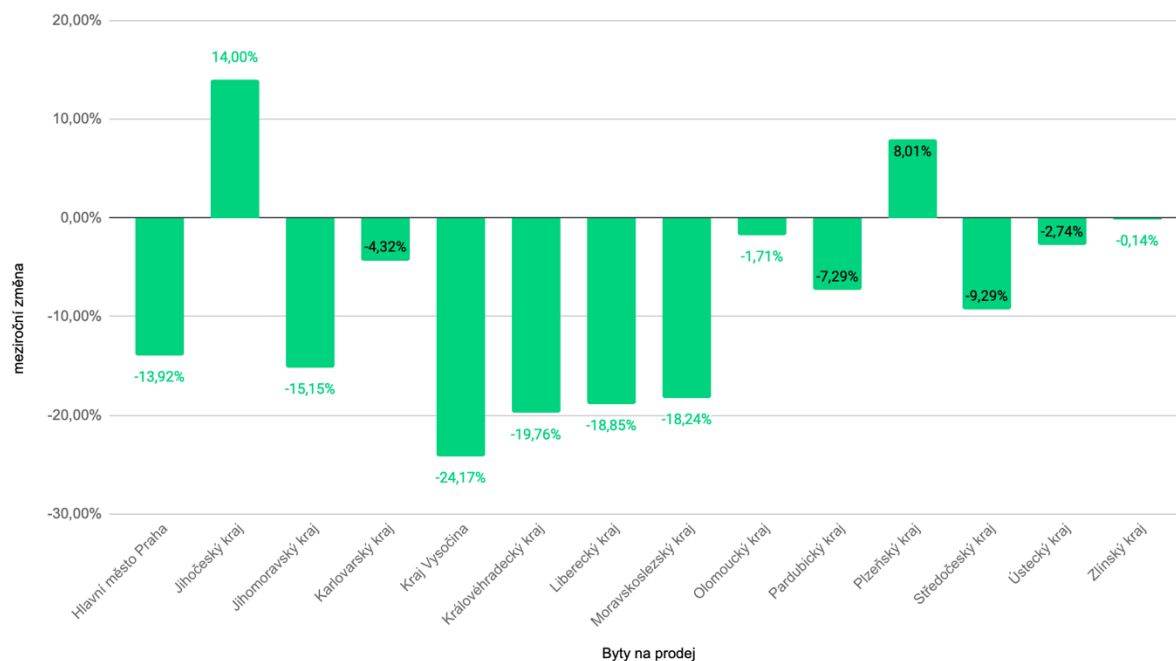
Meziroční změna počtu nabídek bytů na prodej



Počet nabídek domů k prodeji od roku 2021 každoročně roste, nyní je jejich počet dvojnásobný oproti před třemi lety. Růst však zpomaluje, s meziročním nárůstem méně než 4 %. V některých krajích, jako jsou Jihomoravský, Moravskoslezský, Vysočina a Praha, dokonce došlo k mírnému poklesu oproti červenci 2023.

Nabídka volných bytů k pronájmu na realitních portálech se meziročně snížila o 11 %, avšak zůstává vyšší než v červenci 2022, 2019 i 2018. Rozdíly v počtu inzerátů jsou značné napříč jednotlivými kraji. Na Vysočině se nabídka ztenčila téměř o 25 %, zatímco v Jihočeském kraji bylo bytů k pronájmu o 14 % více.

## Meziroční změna počtu nabídek bytů na pronájem



## 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.