

Valuo Index červenec 2024

Druhý kvartál roku 2024 potvrdil stoupající zájem o byty i o domy. Meziročně se v Česku prodalo o 23 % více bytů a o 27 % více domů. To má vliv i na ceny, které jak u bytů, tak u domů od začátku roku 2024 rostou na většině území České republiky.

Ceny domů

Podle dat z ČÚZK ve druhém kvartálu roku 2024 byla mediánová cena domu v Praze 14 500 000 Kč. 80. percentil ukazuje, že 20 % nemovitostí v Praze se prodalo za více než 22 000 000 Kč. Ve Středočeském kraji se mediánová cena domu vyšplhala na 4 650 000 Kč. V ostatních krajích se mediánové ceny pohybovaly mezi 2 020 440 Kč (Karlovarský kraj) a 3 500 000 Kč (Jihomoravský kraj). V průměru se v České republice v daném období prodávaly domy za 3 814 674 Kč.

Ceny domů v Kč

Kraj	2024/Q2	
	Medián	80. percentil
Hlavní město Praha	14 500 000	22 000 000
Jihočeský kraj	3 150 000	6 000 000
Jihomoravský kraj	3 500 000	7 500 000
Karlovarský kraj	2 020 440	4 860 000
Kraj Vysočina	2 300 000	4 600 000
Královéhradecký kraj	3 000 000	6 100 000
Liberecký kraj	3 250 000	6 196 000
Moravskoslezský kraj	3 300 000	5 800 000
Olomoucký kraj	2 500 000	5 500 000
Pardubický kraj	2 785 000	5 530 000
Plzeňský kraj	3 200 000	6 100 000
Středočeský kraj	4 650 000	9 773 130
Ústecký kraj	2 550 000	4 900 000
Zlínský kraj	2 700 000	5 406 800
Celkový průměr	3 814 674	7 161 852

www.valuo.cz | info@valuo.cz | facebook.com/valuocz

Zdroj: Český úřad zeměměřičský a katastrální

Dle Valuo indexu vzrostly ceny domů za poslední tři měsíce o 1 %. Pořád však jsou o 10 % níže, než při historickém maximu na podzim roku 2022. Největší propad zaznamenaly domy před rekonstrukcí (-14 %). Naopak nové domy po 10% snížení cen v roce 2023 opět zdražují.

Ceny bytů

Nejdražší byty se dle ČÚZK prodávaly ve druhém kvartále v Praze za mediánovou cenu 6 200 000 Kč. Druhá nejvyšší mediánová cena byla v Jihomoravském kraji, a to 4 200 000 Kč. Nejlevnější byty se prodávaly Ústeckém kraji (za cenu 1 490 000 Kč) a Karlovarském kraji (za cenu 1 540 000 Kč). V průměru se v České republice v daném období prodávaly byty za 3 053 500 Kč.

Zajímavé je, že se v některých krajích prodávaly byty za vyšší mediánovou cenu než domy. Jedná se např. o Jihomoravský kraj. Zde byla ve druhém kvartále minulého roku mediánová cena domu 3 500 000 Kč, zatímco mediánová cena bytu dosáhla 4 200 000 Kč.

Ceny bytů v Kč

Kraj	2024/Q2	
	Medián	80. percentil
Hlavní město Praha	6 200 000	8 500 000
Jihočeský kraj	2 989 500	3 925 935
Jihomoravský kraj	4 200 000	6 000 000
Karlovarský kraj	1 540 000	2 540 000
Kraj Vysočina	2 860 000	3 600 000
Královéhradecký kraj	2 994 500	4 198 000
Liberecký kraj	2 600 000	3 690 460
Moravskoslezský kraj	2 390 000	3 090 000
Olomoucký kraj	3 000 000	4 400 000
Pardubický kraj	2 790 000	3 990 000
Plzeňský kraj	3 140 000	4 220 000
Středočeský kraj	3 675 000	4 990 000
Ústecký kraj	1 490 000	2 250 000
Zlínský kraj	2 880 000	3 650 000
Celkový průměr	3 053 500	4 217 457

www.valuo.cz | info@valuo.cz | facebook.com/valuo.cz

Zdroj: Český úřad zeměměřičský a katastrální

valuo

Ceny bytů v Česku dle Valuo indexu od prosince roku 2023 rostou. Za poslední tři měsíce o 1,5 %. Nejvyšší nárůst je evidován v Ústeckém (+2,3 %), Královéhradeckém (+2 %) a Pardubickém kraji (+2 %). Naopak v Moravskoslezském kraji zůstávají ceny téměř stejné (+0,1 %).

Počet prodejů bytů a domů

Ve druhém kvartálu roku 2024 se nejvíce bytů prodalo v Praze, kde bylo na základě kupní smlouvy prodáno 4 171 bytových jednotek, což představuje meziroční nárůst o 17 %. Více než 1 000 bytů se prodalo také v Jihomoravském kraji (1 736), Moravskoslezském kraji (1 129), Středočeském kraji (1 754) a Ústeckém kraji (1 266).

Prodej domů v Praze dosáhl počtu 355, i tak meziroční nárůst dosáhl 67 %. Největší počet prodejů domů byl zaznamenán ve Středočeském kraji, kde se prodalo 2 022 domů, a v Jihomoravském kraji s 1 252 prodanými domy.

Celkový počet prodaných bytů od dubna do června 2024 dosáhl 16 628, což představuje meziroční nárůst o 23 %. Počet prodaných domů ve stejném období byl 10 617, což je meziroční nárůst o 27 %.

Počet prodejů bytů a domů

Kraj	2023/Q2		2024/Q2		Meziroční rozdíl	
	Byty	Domy	Byty	Domy	Byty	Domy
Hlavní město Praha	3 564	213	4 171	355	17%	67%
Jihočeský kraj	568	594	697	729	23%	23%
Jihomoravský kraj	1 333	1 053	1 736	1 252	30%	19%
Karlovarský kraj	569	227	767	302	35%	33%
Kraj Vysočina	429	489	469	552	9%	13%
Královéhradecký kraj	497	426	655	628	32%	47%
Liberecký kraj	449	332	682	436	52%	31%
Moravskoslezský kraj	1 013	687	1 129	868	11%	26%
Olomoucký kraj	660	546	976	708	48%	30%
Pardubický kraj	552	469	715	564	30%	20%
Plzeňský kraj	623	544	995	699	60%	28%
Středočeský kraj	1 620	1 655	1 754	2 022	8%	22%
Ústecký kraj	1 006	623	1 266	873	26%	40%
Zlínský kraj	619	525	616	629	0%	20%
Celkový průměr	13 502	8 383	16 628	10 617	23%	27%

Zdroj: Český úřad zeměměřičský a katastrální

www.valuo.cz | info@valuo.cz | facebook.com/valuo.cz

Doba inzerce bytů a domů

Ve druhém kvartálu roku 2024 byla průměrná doba inzerce domů na prodej nejvyšší v Karlovarském kraji, kde domy setrvaly na realitních serverech v průměru 105 dní. Byty čekaly na zájemce o koupi nejdéle v Jihočeském kraji, kde průměrná doba inzerce činila 90 dní.

Naopak nejrychleji našly vážného zájemce byty v Moravskoslezském kraji. Byty zde byly z inzerce staženy průměrně za 56 dní, což je výrazný meziroční pokles o 39 % oproti předchozímu roku, kdy průměrná doba inzerce činila 92 dní. Domy v tomto kraji byly inzerovány průměrně 89 dní. Výrazné snížení doby inzerce u bytů bylo zaznamenáno v Královéhradeckém kraji (pokles o 30 %), Olomouckém kraji (pokles o 29 %) a v kraji Vysočina (pokles o 28 %).

Doba inzerce bytů na pronájem v mnoha krajích nepřesáhla ve druhém kvartále loňského roku 40 dní, průměrně se pohybovala na 36 dnech.

Doba inzerce bytů a domů

Kraj	Pronájem/Prodej	Byt/Dům	2023-Q1	2024-Q2	Meziroční průměr	Meziroční rozdíl
Hlavní město Praha	Pronájem	Byt	33	37	35	12%
		Prodej	83	63	73	-24%
		Dům	93	95	94	2%
Hlavní město Praha: průměr			70	65	67	-7%
Jihočeský kraj	Pronájem	Byt	37	36	37	-1%
		Prodej	103	90	97	-13%
		Dům	105	99	102	-6%
Jihočeský kraj: průměr			82	75	78	-8%
Jihomoravský kraj	Pronájem	Byt	34	33	33	-4%
		Prodej	91	67	79	-27%
		Dům	103	96	100	-7%
Jihomoravský kraj: průměr			76	65	71	-15%
Karlovarský kraj	Pronájem	Byt	49	45	47	-9%
		Prodej	101	84	92	-17%
		Dům	117	105	111	-11%
Karlovarský kraj: průměr			89	78	83	-13%
Kraj Vysočina	Pronájem	Byt	42	40	41	-7%
		Prodej	89	64	76	-28%
		Dům	105	99	102	-5%
Kraj Vysočina: průměr			79	67	73	-14%
Královéhradecký kraj	Pronájem	Byt	39	35	37	-9%
		Prodej	101	71	86	-30%
		Dům	101	97	99	-4%
Královéhradecký kraj: průměr			80	68	74	-16%
Liberecký kraj	Pronájem	Byt	40	33	36	-17%
		Prodej	93	76	85	-19%
		Dům	96	101	99	6%
Liberecký kraj: průměr			76	70	73	-8%
Moravskoslezský kraj	Pronájem	Byt	45	38	42	-16%
		Prodej	92	56	74	-39%
		Dům	96	89	92	-21%
Moravskoslezský kraj: průměr			78	61	69	-21%
Olomoucký kraj	Pronájem	Byt	41	34	38	-17%
		Prodej	89	63	76	-29%
		Dům	98	93	95	-6%
Olomoucký kraj: průměr			76	63	70	-17%
Pardubický kraj	Pronájem	Byt	39	37	38	-5%
		Prodej	76	77	76	1%
		Dům	86	87	87	1%
Pardubický kraj: průměr			67	67	67	0%
Plzeňský kraj	Pronájem	Byt	31	29	30	-5%
		Prodej	87	76	81	-12%
		Dům	99	95	97	-3%
Plzeňský kraj: průměr			72	67	69	-7%
Středočeský kraj	Pronájem	Byt	34	31	33	-10%
		Prodej	100	79	90	-21%
		Dům	99	97	98	-2%
Středočeský kraj: průměr			78	69	74	-11%
Ústecký kraj	Pronájem	Byt	45	46	46	3%
		Prodej	95	71	83	-25%
		Dům	107	99	103	-8%
Ústecký kraj: průměr			82	72	77	-12%
Zlínský kraj	Pronájem	Byt	37	34	35	-10%
		Prodej	85	72	78	-16%
		Dům	97	90	94	-7%
Zlínský kraj: průměr			73	65	69	-11%
Celkový průměr			77	68	73	-12%

Zdroj: Veřejné nabídky

www.valuo.cz | info@valuo.cz | facebook.com/valuo.cz

valuo

Ceny pronájmů

Oproti prodejním cenám nájemné v posledních letech neustále roste. Strmý nárůst, který započal v roce 2022 postupně zpomaluje. V současné době se byty v Česku pronajímají v průměru o 4,6 % draž než před rokem. Největší meziroční nárůst dle Valuo indexu byl zaznamenán v Praze (+6,8 %). Praha je však jediným krajem, kde nájemné v době pandemie výrazněji kleslo. Např. v polovině roku 2021 byly ceny o 10 % nižší než začátkem roku 2020.



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.