

Valuo Index - říjen 2024

Nejrychleji rostou ceny nových domů, starší domy před rekonstrukcí ztrácejí na hodnotě

Praha, 17. října 2024 – Valuo Index, který pravidelně monitoruje vývoj cen nemovitostí v České republice, přináší aktuální přehled o stavu realitního trhu k září 2024. Ceny nemovitostí pokračují v růstu, přičemž nejrychleji rostou ceny bytů a nových domů. Naopak starší domy před rekonstrukcí jsou méně atraktivní a jejich ceny meziročně klesají.

Ceny bytů

Ceny bytů rostou nepřetržitě od začátku roku 2024. Největší nárůst zaznamenávají byty před rekonstrukcí (+0,7 % za poslední měsíc). Naopak u novostaveb vzrostly ceny jen o 0,2 %. „Na vyšší růst cen bytů před rekonstrukcí, mohou mít vliv jak nižší úrokové sazby na hypotékách, i fakt, že po maximech z roku 2022 se ceny bytů v původním stavu propadly o 11 %, kdežto u nových bytů jen o 8 %.“ říká Radek Šitera, zakladatel portálu Valuo.cz.

Byty

	Index	Měsíční změna	Meziroční změna	Celková změna
Malé Před rekonstrukcí	173.55	0.72 %	2.08 %	73.55 %
Malé Dobrý	165.19	0.52 %	1.65 %	65.19 %
Malé Velmi dobrý	159.36	0.38 %	1.46 %	59.36 %
Malé Nový	161.62	0.22 %	2.34 %	61.62 %
Střední Před rekonstrukcí	168.11	0.73 %	2.3 %	68.11 %
Střední Dobrý	163.05	0.59 %	1.86 %	63.05 %
Střední Velmi dobrý	158.12	0.47 %	1.4 %	58.12 %
Střední Nový	159.07	0.2 %	1.74 %	59.07 %
Velké Před rekonstrukcí	161.95	0.67 %	2.15 %	61.95 %
Velké Dobrý	157.7	0.55 %	1.83 %	57.7 %
Velké Velmi dobrý	153.22	0.42 %	1.39 %	53.22 %
Velké Nový	156.69	0.25 %	1.37 %	56.69 %

Ceny domů

Trh s domy se vzpamatovává pomaleji. „V segmentu novostaveb vidíme růst o 2,5 %, zatímco domy před rekonstrukcí jsou o 4 % levnější než loni. To může být

způsobeno především vysokými náklady na energie a případné rekonstrukce,“
dodává Šitera.

Domy

	Index	Měsíční změna	Meziroční změna	Celková změna
Malé Před rekonstrukcí	156.92	-0.08 %	-3.99 %	56.92 %
Malé Dobrý	157.96	-0.07 %	-3.08 %	57.96 %
Malé Velmi dobrý	158.7	-0.05 %	-2.12 %	58.7 %
Malé Nový	172.4	-0.29 %	1.72 %	72.4 %
Střední Před rekonstrukcí	153.12	-0.09 %	-3.8 %	53.12 %
Střední Dobrý	154.25	-0.09 %	-2.87 %	54.25 %
Střední Velmi dobrý	155.4	-0.11 %	-1.81 %	55.4 %
Střední Nový	168.25	-0.18 %	2.33 %	68.25 %
Velké Před rekonstrukcí	148.64	-0.09 %	-3.53 %	48.64 %
Velké Dobrý	149.9	-0.15 %	-2.54 %	49.9 %
Velké Velmi dobrý	152	-0.23 %	-1.28 %	52 %
Velké Nový	164.86	-0.22 %	3.53 %	64.86 %

Ceny pronájmů

Pronájmy rostou stabilně, přičemž menší byty (do 50 m²) vykazují nárůst o 5,1 %, zatímco větší byty nad 75 m² rostou o 4,2 %.

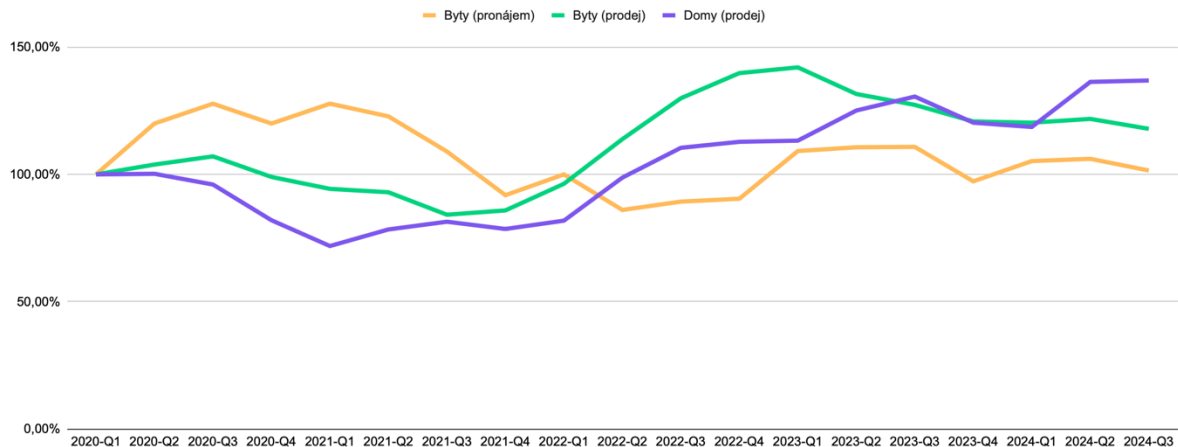
Pronájmy

	Index	Měsíční změna	Meziroční změna	Celková změna
Malé Dobrý	126.49	0.59 %	5.33 %	26.49 %
Malé Velmi dobrý	123.32	0.72 %	5.69 %	23.32 %
Malé Nový	125.91	0.61 %	5.21 %	25.91 %
Střední Dobrý	126.66	0.5 %	4.79 %	26.66 %
Střední Velmi dobrý	122.8	0.66 %	5.15 %	22.8 %
Střední Nový	124.56	0.55 %	4.54 %	24.56 %
Velké Dobrý	125.06	0.49 %	4.37 %	25.06 %
Velké Velmi dobrý	121.32	0.65 %	4.69 %	21.32 %
Velké Nový	123.67	0.53 %	4 %	23.67 %

Nabídky nemovitostí

Počet volných bytů k pronájmu se vrátil na úroveň z počátku roku 2022, před příchodem statisíců uprchlíků z Ukrajiny, kteří zvýšili poptávku po bydlení. Počet domů k prodeji je nyní nejvyšší od roku 2020, s nárůstem o 90 % oproti roku 2021. Nabídka bytů na prodej od počátku roku 2023 klesá, ale stále je o 40 % vyšší než před třemi lety.

Vývoj počtu nabídek nemovitostí



Současný stav trhu

Trh s pronájmy roste stabilním tempem, které v posledním roce lehce překonává inflaci. Počet volných bytů k prodeji klesá a to po propadu v roce 2023 zvedá jejich ceny. Stále jich je v nabídce o desítky procent více než v době, kdy ceny rostly o desítky procent ročně, i proto se v brzké době neočekává tak razantní růst jejich hodnoty jako v letech 2020 až 2022.

Další aktualizace Valuo Indexu bude publikována 14. listopadu 2024.

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.