

## Valuo Index - listopad 2024

Malé byty zdražují nejrychleji, nabídka domů na prodej dosahuje rekordů

**Ceny bytů a pronájmů v Česku stále rostou, přičemž největší zájem je o menší byty. Počet volných bytů k prodeji se meziročně snížil o 8 %, zatímco nabídka domů na prodej je na nejvyšší úrovni od roku 2018. Pronájmy udržují stabilní růst napříč kategoriemi, mírně vyšší zájem je o nemovitosti ve velmi dobrém stavu.**

### Ceny bytů

Ceny bytů v České republice pokračují v růstu, přičemž malé byty zaznamenávají nejrychlejší zdražování. Jen od začátku roku 2024 vzrostly jejich ceny o více než 3 %. Tento trend odráží vysokou poptávku po menších bytech, které jsou cenově dostupnější a žádané především u jednotlivců, mladých párů a investorů.

### Ceny domů

Ceny domů rostou zejména díky novostavbám, které táhnou celý segment nahoru. Domy před rekonstrukcí však zůstávají pro kupce méně atraktivní. Přesto poslední měsíc naznačuje mírné oživení v tomto segmentu, což může být způsobeno snížením jejich cen, nižšími úrokovými sazbami i cenami energií.

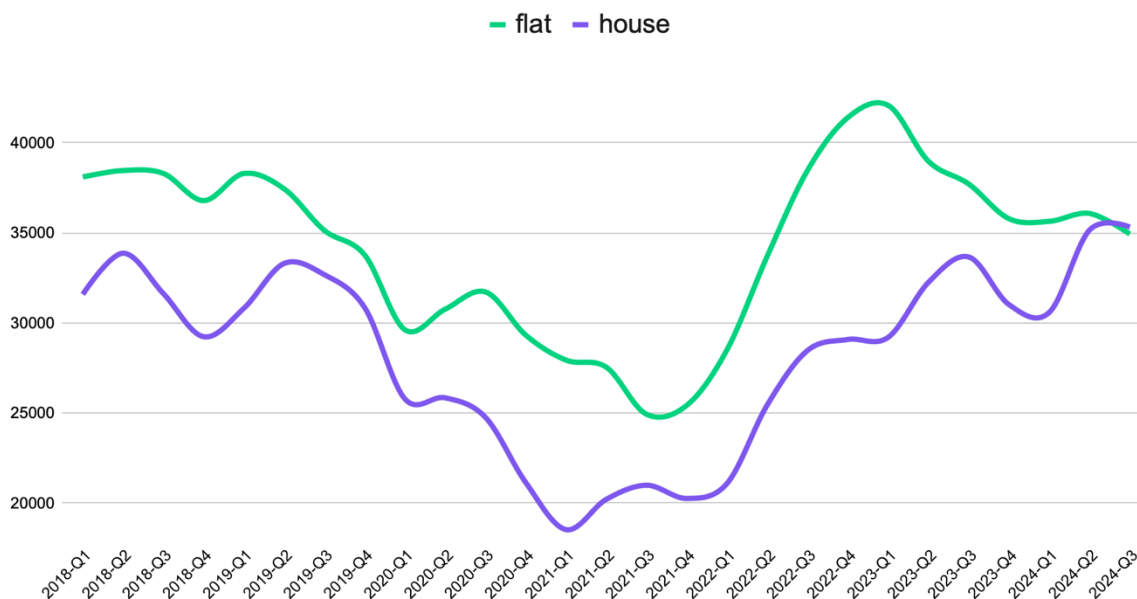
### Ceny pronájmů

Ceny pronájmů pokračují v růstu vytrvalým tempem, které v posledním roce lehce překonává inflaci. Na rozdíl od prodejních cen zde nevidujeme výrazné rozdíly v růstu podle stavu nebo velikosti bytu. Nejrychleji rostou ceny nájmu u bytů ve velmi dobrém stavu, což zahrnuje nemovitosti po kompletních rekonstrukcích nebo byty v „novostavbách“ starých 10–15 let.

### Nabídky bytů a domů

Počet volných bytů k prodeji na realitních portálech stále klesá. Od začátku roku 2023 došlo k poklesu o 8 % oproti předchozímu roku. Naopak u domů na prodej je situace odlišná. Ve třetím čtvrtletí roku 2024 se počet nabídek dostal na nejvyšší hodnotu od roku 2018. Za poslední tři roky vzrostl počet domů na prodej o 68 %, což odráží posun v poptávce i nabídce v tomto segmentu.

## Vývoj počtu nabídek



## Současný stav trhu

Trh s nemovitostmi v České republice pokračuje v růstu, ale vykazuje významné rozdíly mezi jednotlivými segmenty. Zatímco malé byty a novostavby táhnou trh vzhůru, domy před rekonstrukcí se stále prodávají obtížněji, i když zde dochází k mírnému oživení. Pronájmy udržují stabilní růst napříč kategoriemi, přičemž zájem o byty ve velmi dobrém stavu ukazuje na preferenci kvalitního bydlení.

Nabídka bytů k prodeji se snižuje, což přispívá k růstu cen v této kategorii. Naopak u domů na prodej došlo k výraznému nárůstu nabídky, což naznačuje změnu v preferencích kupujících. Celkově trh vykazuje známky stabilizace, ale regionální rozdíly a rozdílná dynamika jednotlivých segmentů naznačují, že vývoj bude i nadále velmi různorodý.

Další aktualizace Valuo Indexu bude publikována 17. prosince 2024.