

NOVINKY Z TRHU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

LEDEN
2025

KOMENTUJE INVESTIČNÍ EXPERT

Dan Vaško



“

V lednu rostly ceny bytů v krajských městech ČR opět enormně (+1.6% meziměsíčně). Růst cen bytů se tak zejména za poslední tři měsíce - kdy vidíme zdvojnásobení předchozího tempa - dostává mimo svoji rovnovážnou trajektorii: zatímco nájem rostly meziročně o ~8% a mzdy o ~7%, nabídkové ceny bytů za posledních 12 měsíců připsaly ~15%.

U stavebních pozemků a rodinných domů byla situace doposud přeci jen odlišná – v roce 2024 jsme pozorovali pomalejší návrat poptávky a z pohledu cen buďto stagnaci, nebo nižší jednociferné růsty cen (3-5%). Poslední 2-3 měsíce ale ukazují, že se poptávka vrací již i do tohoto segmentu a nabídka na trhu klesá.

V roce 2025 očekávám další růst poptávky a tedy počtu transakcí, přibližně o 15% napříč segmenty rezidenčních nemovitostí. Z pohledu růstu cen doufám v umírněnější scénář, tedy růst přibližně na úrovni tempa růstu nominálních mezd tak aby nedošlo k opětovnému přehřátí trhu, vč. nezdravého poklesu yieldů.

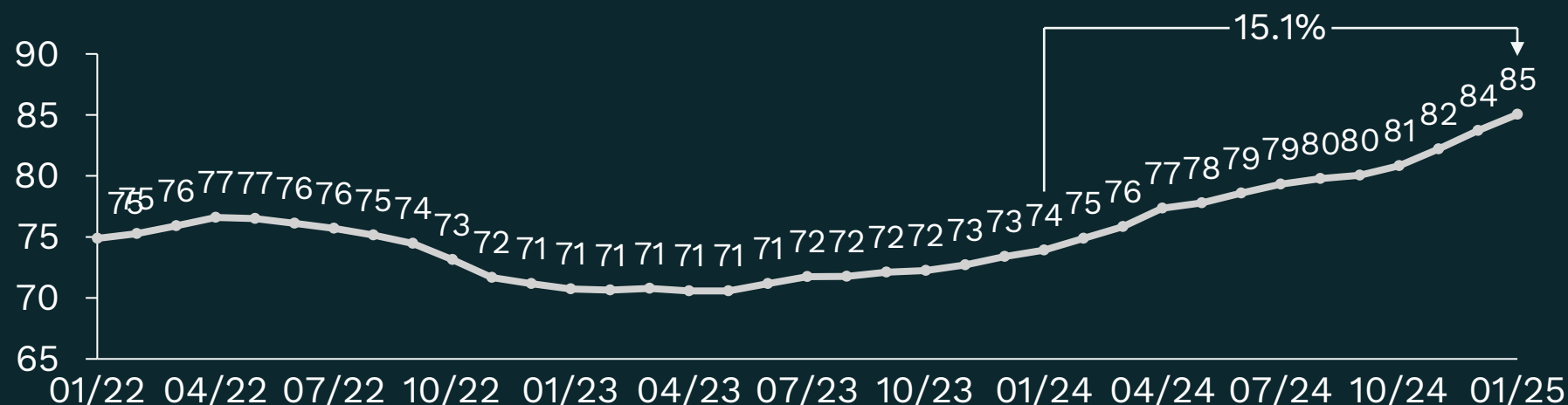
”

1 - CENY

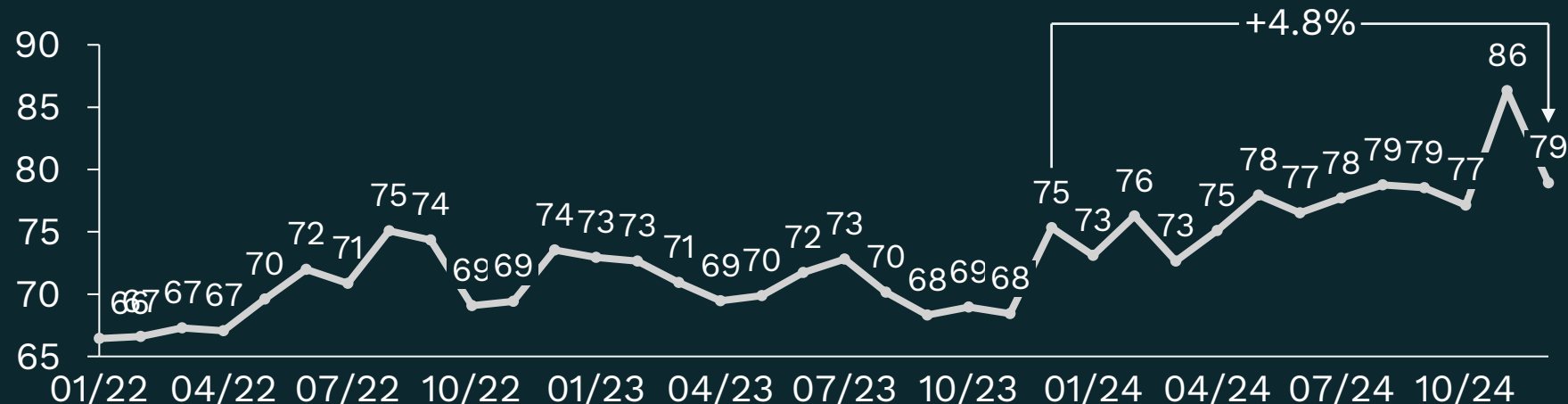
Meziroční tempo růstu cen se dále drží na dvouciferných hodnotách. Za leden vzrostly nabídkové ceny bytů v průměru o 1.6%(!).

VÝVOJ CEN BYTŮ V ČR (CZK TIS./M2)

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



Silverline
Real Estate

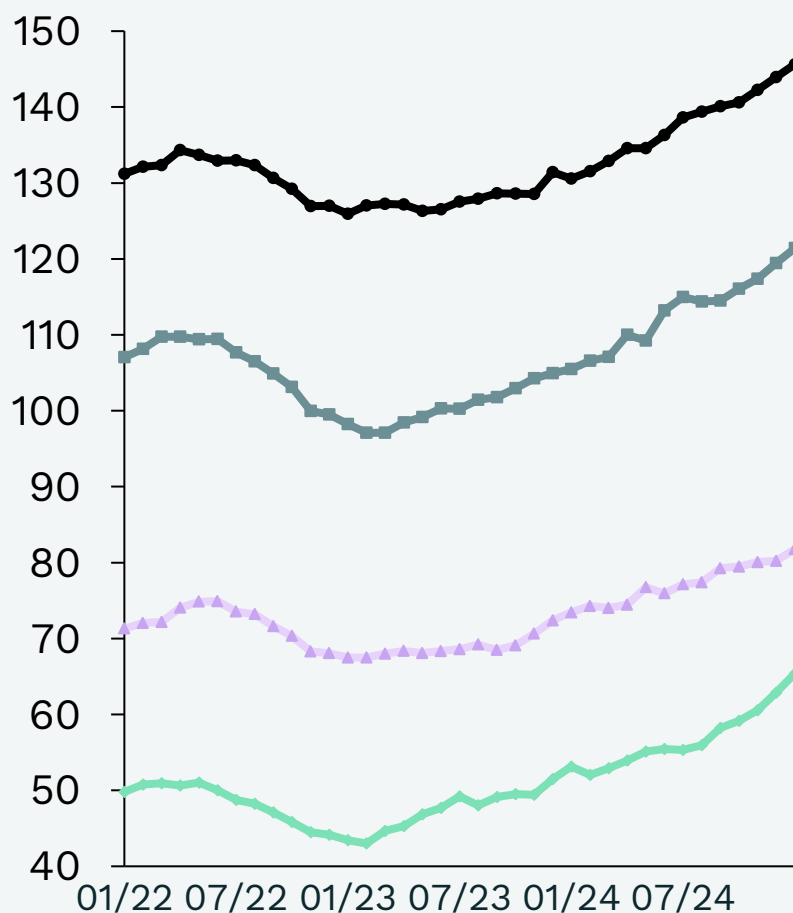
1. Průměr krajských měst ČR, zahrnuje novostavby i starší byty; 2. Veškeré realizované transakce u bytů v ČR; Nabídkové a realizované ceny tedy nerepresentují totožná data!
Zdroj: srealty, Silverline Real Estate

1 - CENY

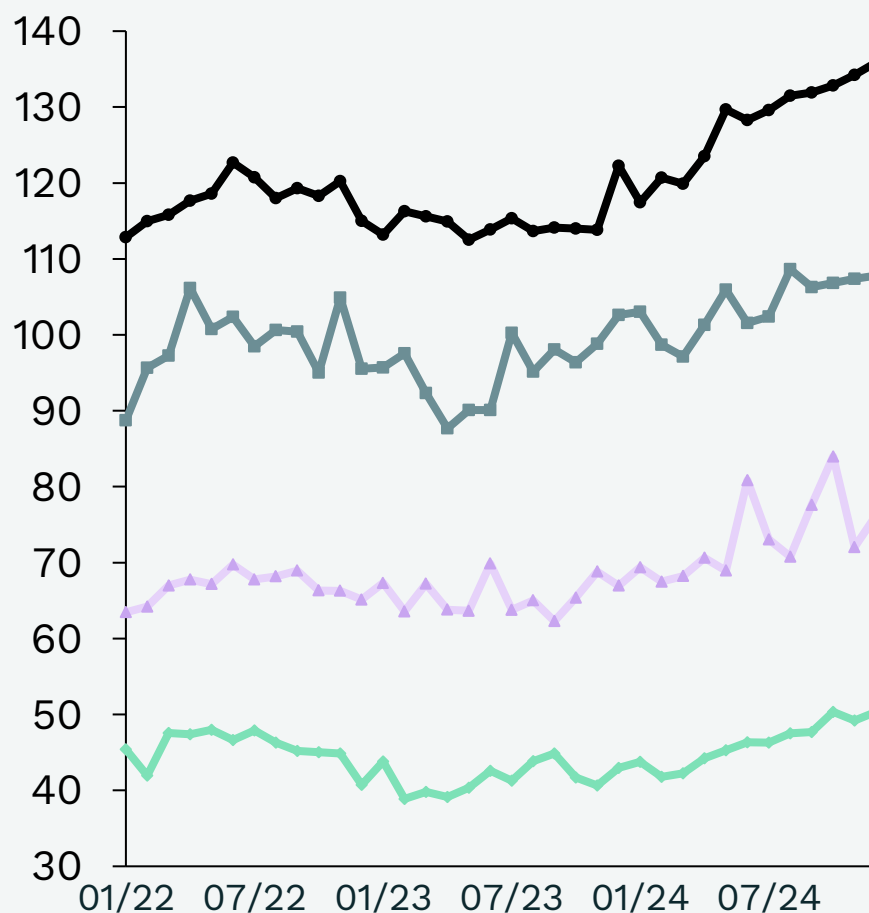
Ze čtyř největších měst ČR byl růst nabídkových cen bytů v listopadu meziměsíčně nejprudší v Ostravě (+4.0%) a Plzni (+1.9%).

VÝVOJ CEN BYTŮ VE VYBRANÝCH KRAJSKÝCH MĚSTECH ČR (CZK TIS./M2)

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



—●— Praha —■— Brno —◆— Ostrava —▲— Plzeň



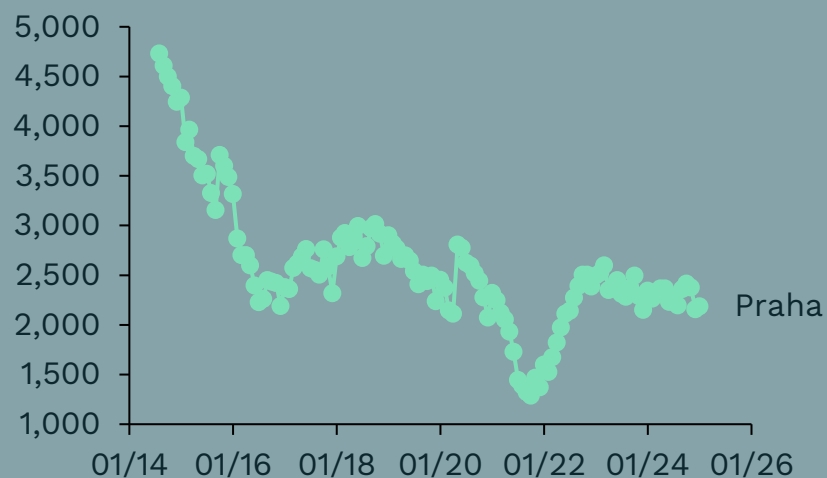
Silverline
Real Estate

Pozn: Průměr je pro všechna krajská města ČR
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

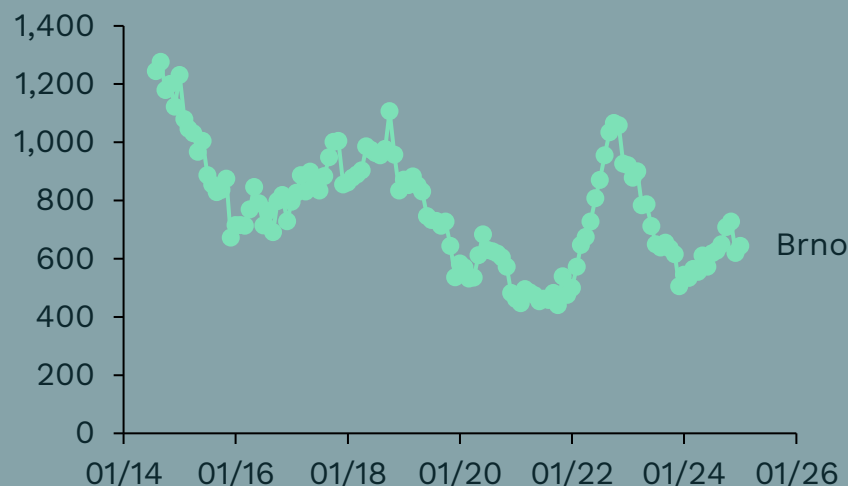
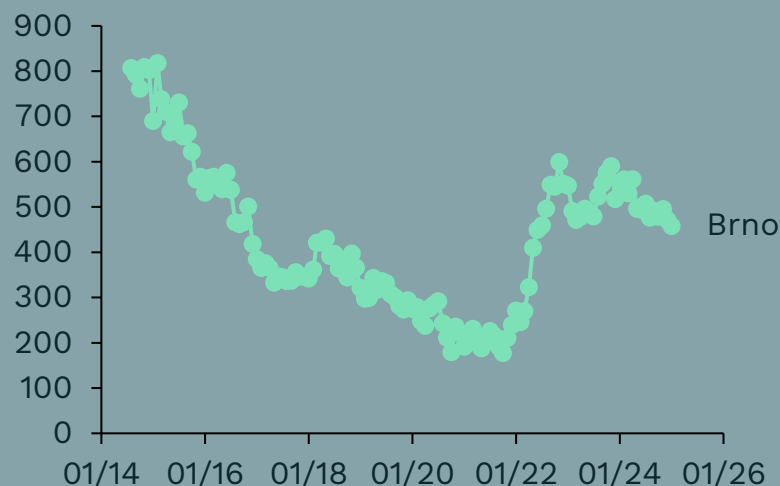
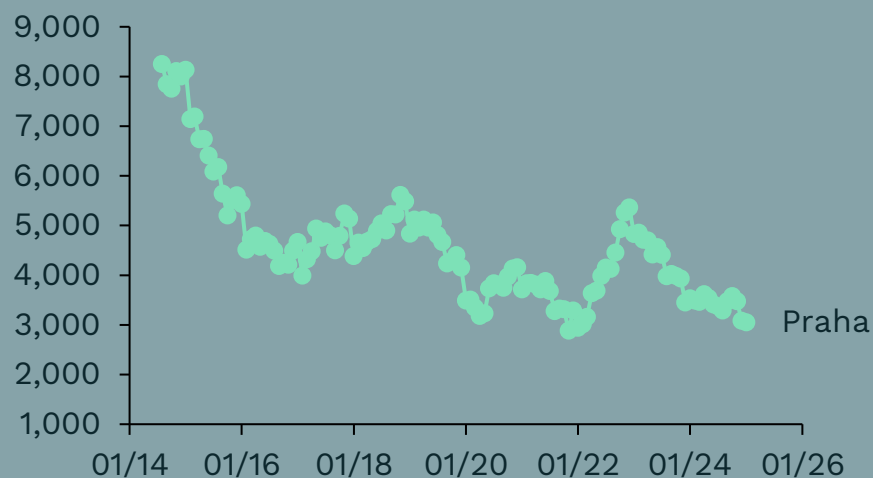
2 - NABÍDKA

Nabídka bytů zůstává z dlouhodobého pohledu na nízkých úrovních. Pokles nabídky navíc dále pokračuje.

POČET PRODÁVANÝCH NOVOSTAVEB



POČET PRODÁVANÝCH STARŠÍCH BYTŮ



Silverline
Real Estate

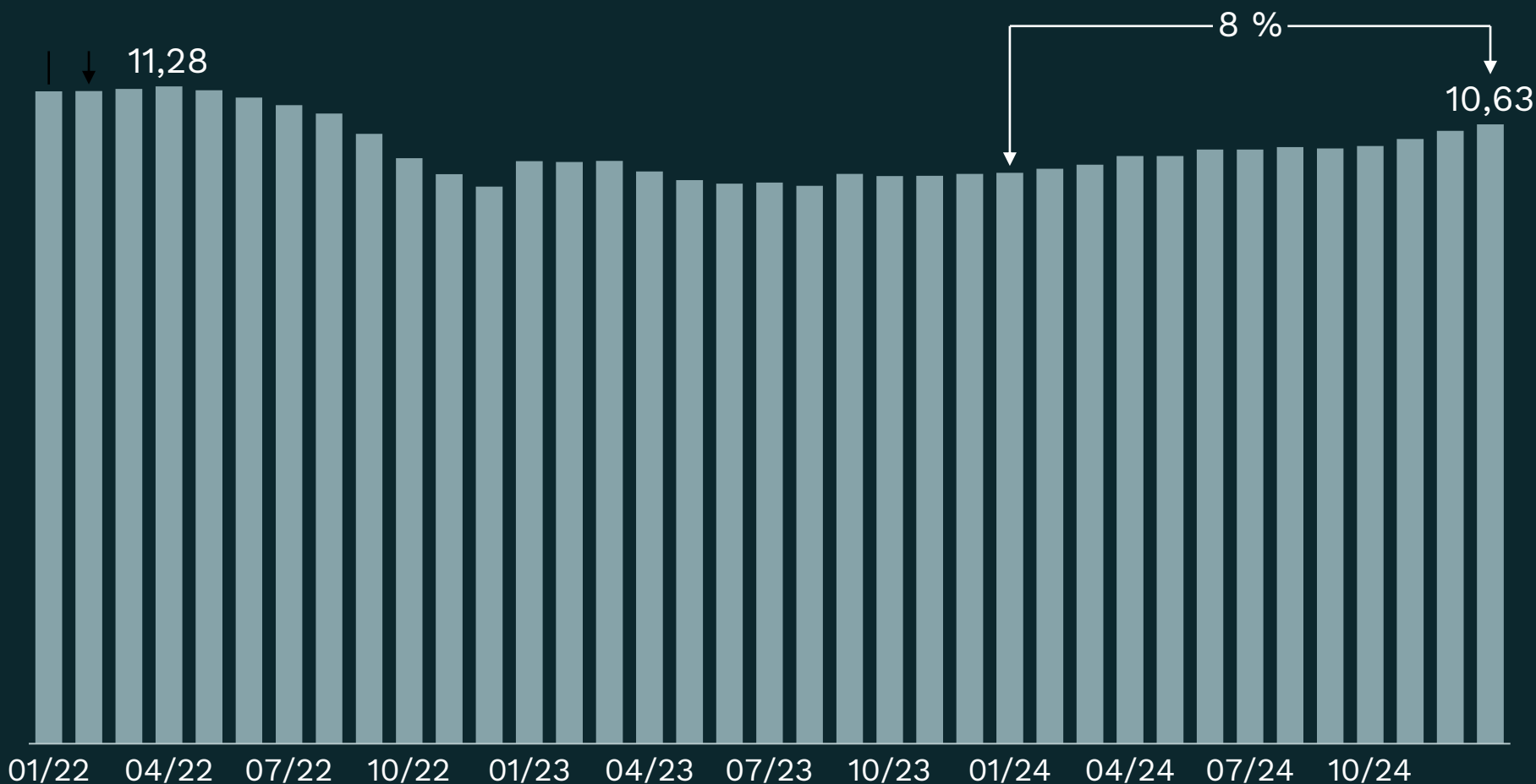
Pozn: Počet aktivních inzerátů k prodeji bytů
Zdroj: srealty, Silverline Real Estate

3 - DOSTUPNOST

V posledních měsících lze pozorovat už opět (mírné) zhoršování dostupnosti bydlení z pohledu počtu potřebných mezd na koupi bytu.

POČET ROČNÍCH MEZD NUTNÝCH K ZAKOUPENÍ BYTU

POČET HRUBÝCH ROČNÍCH MEZD OSOBY S PRŮMĚRNÝM VÝDĚLKEM PRO ZAKOUPENÍ BYTU O VÝMĚŘE 70M2



Silverline
Real Estate

Pozn: Výpočet uvažuje hrubé průměrné mzdy a byt 70m² v daném městě; průměr krajských měst.

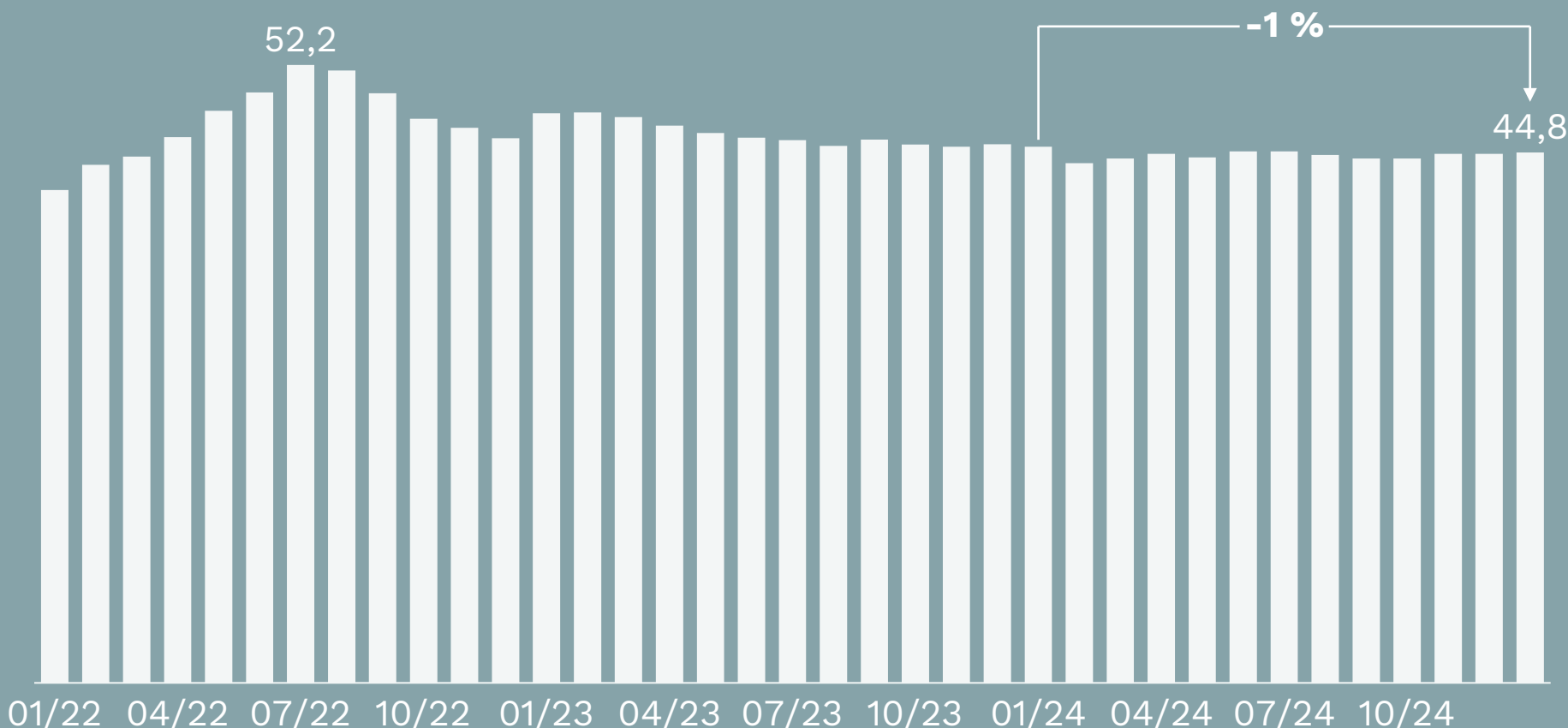
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

4 - DOSTUPNOST

Pokles sazeb hypoték je zatím příliš pomalý na to aby významněji klesl podíl mzdy vynaložený na splátku HÚ.

PODÍL PŘÍJMU DOMÁCNOSTI VYNALOŽENÝ NA HYPOTÉKU (%)

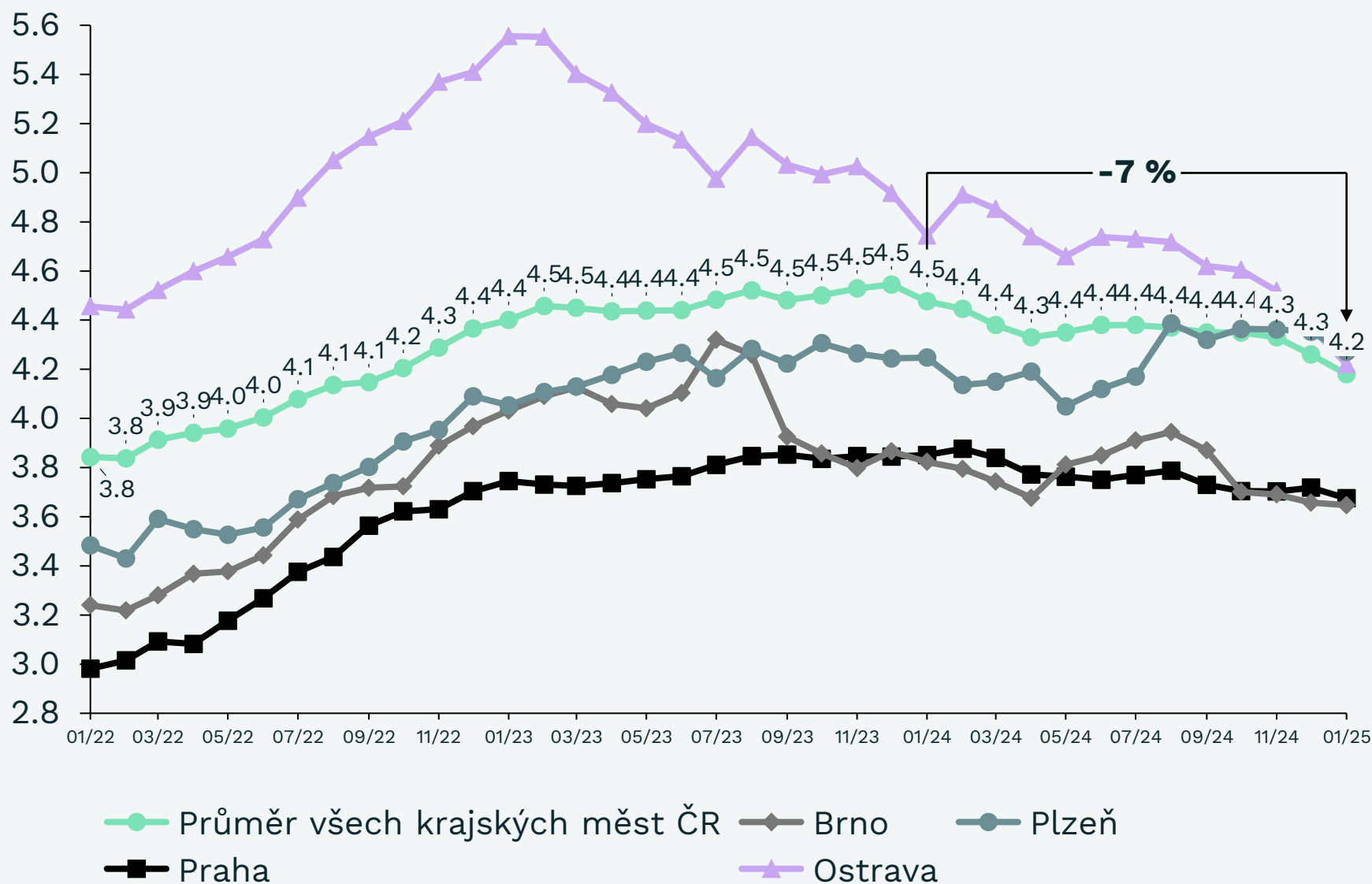
PODÍL ČISTÝCH MEZD DVOU OSOB S PRŮMĚRNÝM VÝDĚLKEM NA SPLÁTCE BYTU O VÝMĚŘE 70M2 A S LTV HÚ 80%



5 - YIELDY

Ceny nemovitostí rostou v posledních měsících rychleji než nájem, a tedy opět začal klesat yield.

VÝNOS Z NÁJMU / CENA BYTU (%)



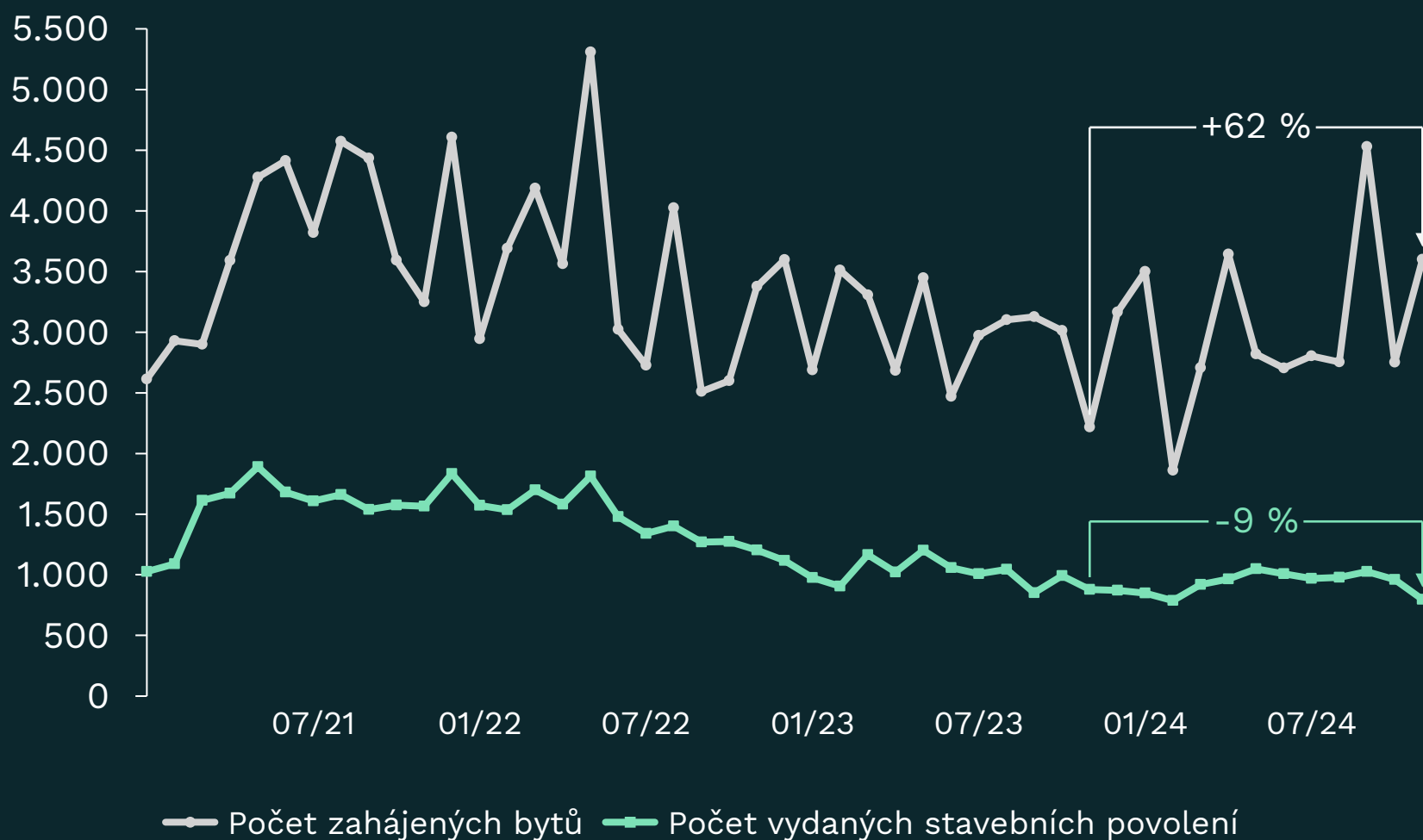
Silverline
Real Estate

Pozn: Průměr je pro všechna krajská města ČR
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

6 – INTENZITA VÝSTAVBY

Intenzita výstavby je dlouhodobě nízká. V posledních měsících je sice znát stabilizující se počet nově zahájených bytů, nicméně počet stavebních povolení dále klesá.

INTENZITA BYTOVÉ VÝSTAVBY V ČR



Silverline
Real Estate

1. Byty, nová výstavba
Zdroj: ČSÚ, Silverline Real Estate

SHRNUTÍ KPIs

		12-2024	01-2025
1	CENY <i>změna nabídkových cen¹</i>	1.9%	1.6%
2	NABÍDKA <i>počet aktivních inzerátů¹</i>	-10.8%	+2.0%
3	DOSTUPNOST <i>počet mezd pro pořízení bytu</i>	10.52x	10.63x
4	DOSTUPNOST <i>podíl ze mzdy na splátku HÚ</i>	44.7%	44.8%
5	YIELD <i>roční nájemné/ hodnota bytu</i>	4.26%	4.18%
6	INTENZITA VÝSTAVBY <i>počet zahájených bytů²</i>	-1.4% ³	+2.9% ⁴

1. Meziměsíční změna; všechna krajská města v ČR 2. Meziroční změna za posledních 12 měsíců 3. 10-2024 4. 11-2024

Máte otázku na Novinky či Silverline Real Estate? Neváhejte mě prosím kontaktovat!



Dan Vaško
Výkonný ředitel

+420 601 576 328
Dan.Vasko@SilverlineRE.com



Silverline
Real Estate