

NOVINKY Z TRHU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

**BŘEZEN
2025**

KOMENTUJE INVESTIČNÍ EXPERT

Dan Vaško



“

V březnu růst ceny bytů v krajských městech ČR oproti předchozím měsícům mírně zpomalil, ale stále se drží vysoko (+1.1% shodně starší byty i novostavby).

Do budoucna lze dle mého názoru očekávat další zpomalení tempa růstu zhruba na polovinu současné hodnoty. Indikuje to i zpomalení na trhu pronájmů (po období silného růstu) – za poslední půlrok lze v krajských městech ČR pozorovat přibližně stagnaci cen pronájmů.

Nejistotu na trh, resp. riziko pro budoucí další zrychlený růst cen nemovitostí opět přináší strana nabídky, kde lze pozorovat za poslední více než kvartál opět další poklesy počtu udělených stavebních povolení i počtu nově zahájených bytů (pravděpodobně z důvodu nedostatku povolených bytů).

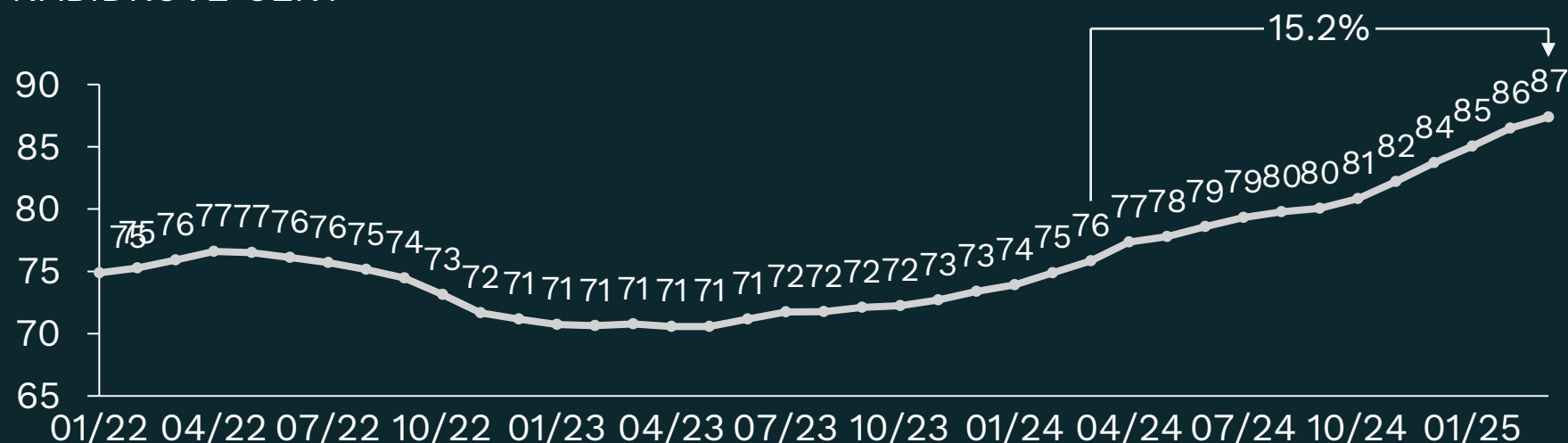
”

1 - CENY

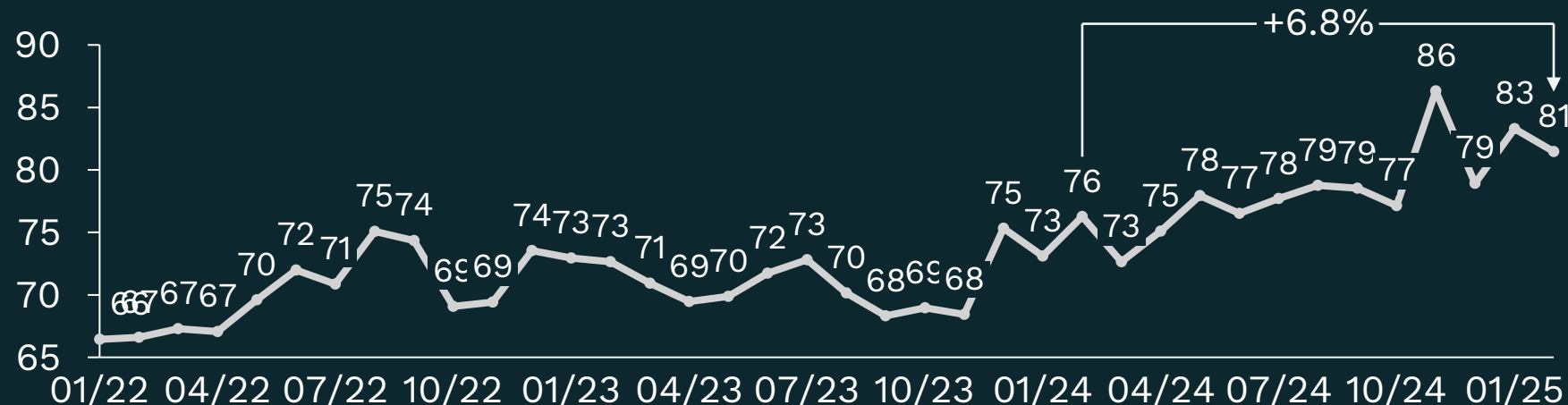
Meziroční tempo růstu cen mírně zvolnilo, nicméně stále se drží na dvouciferných hodnotách. Za březen vzrostly nabídkové ceny bytů v průměru o 1.1%.

VÝVOJ CEN BYTŮ V ČR (CZK TIS./M2)

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



Silverline
Real Estate

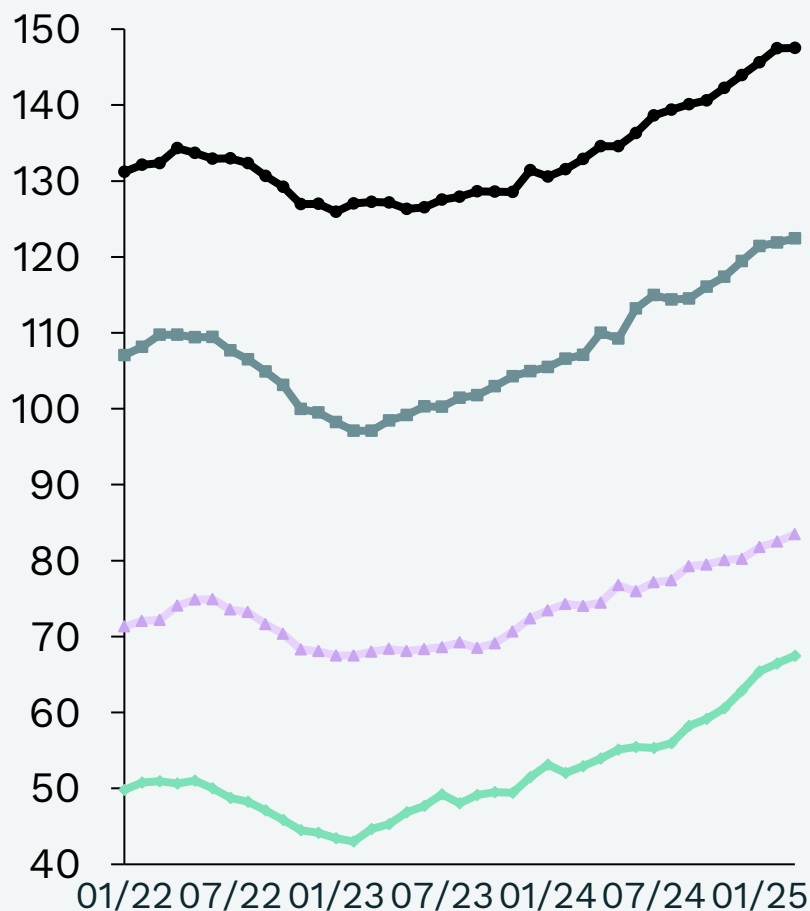
1. Průměr krajských měst ČR, zahrnuje novostavby i starší byty; 2. Veškeré realizované transakce u bytů v ČR; Nabídkové a realizované ceny tedy nerepresentují totožná data!
Zdroj: srealty, Silverline Real Estate

1 - CENY

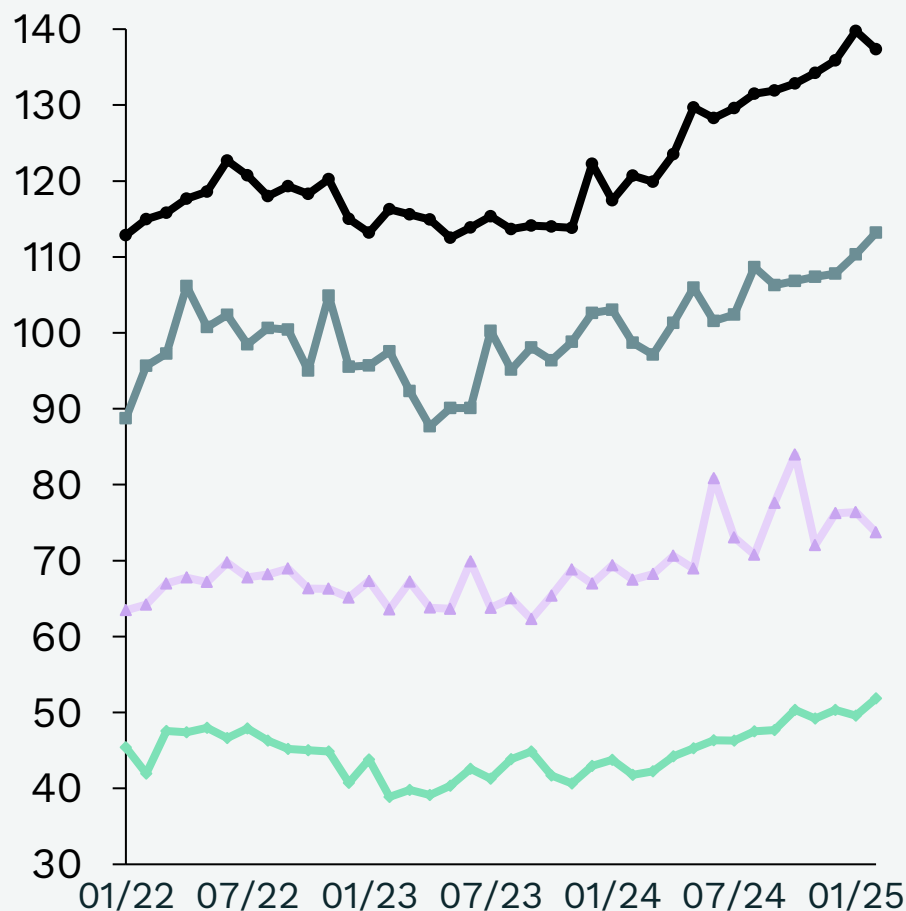
Ze čtyř největších měst ČR byl růst nabídkových cen bytů v březnu meziměsíčně nejprudší v Ostravě (+1.6%) a Plzni (+1.2%).

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

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



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



Silverline
Real Estate

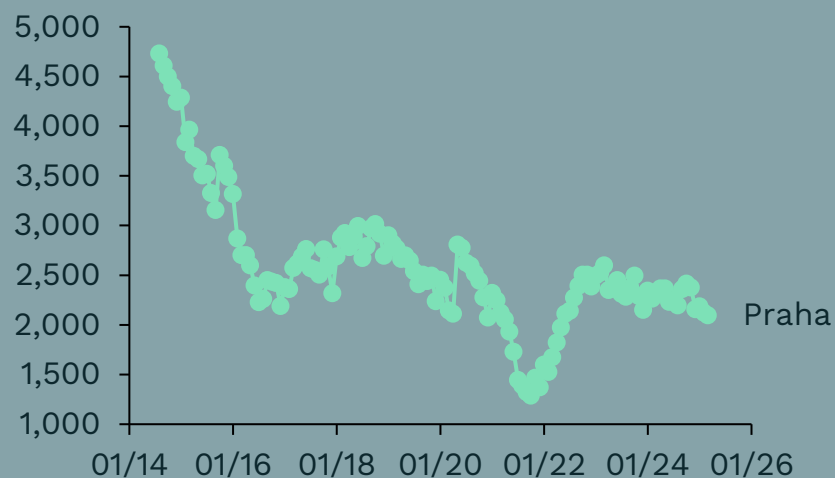
Pozn: Průměr je pro všechna krajská města ČR

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

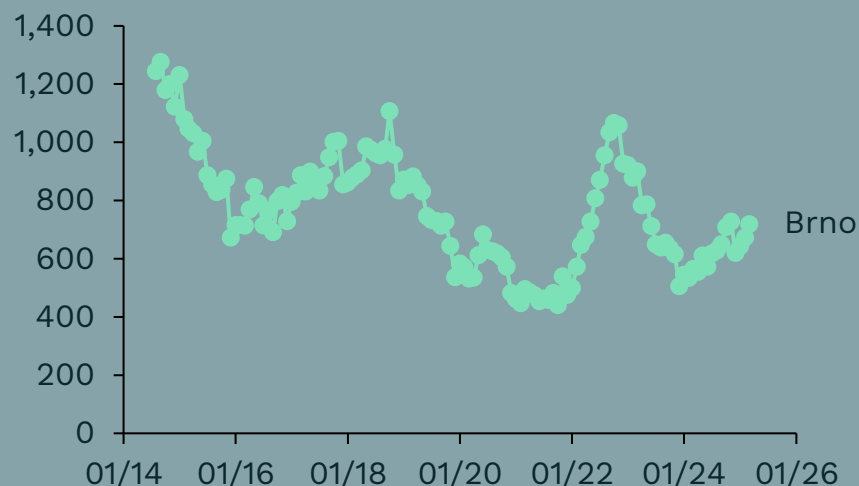
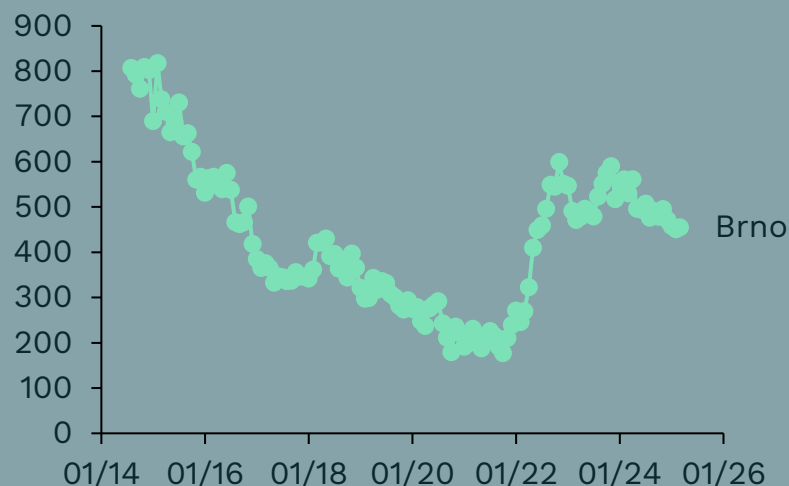
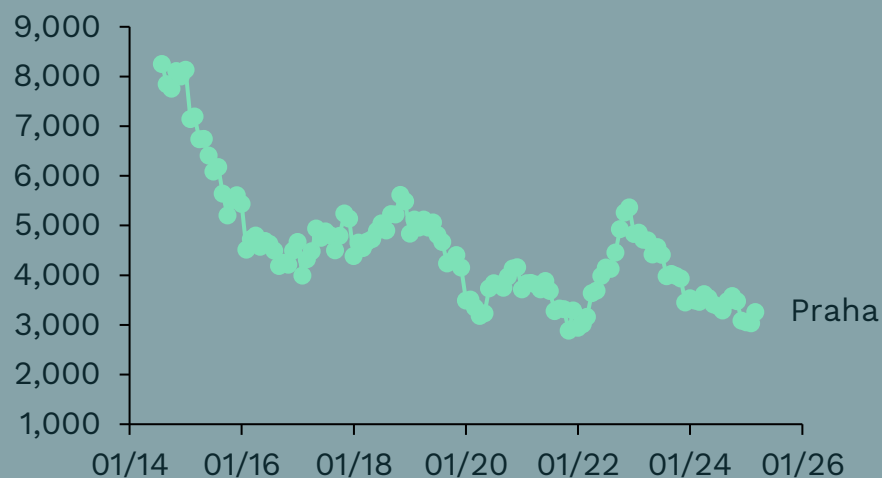
2 - NABÍDKA

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

POČET PRODÁVANÝCH NOVOSTAVEB



POČET PRODÁVANÝCH STARŠÍCH BYTŮ



Silverline
Real Estate

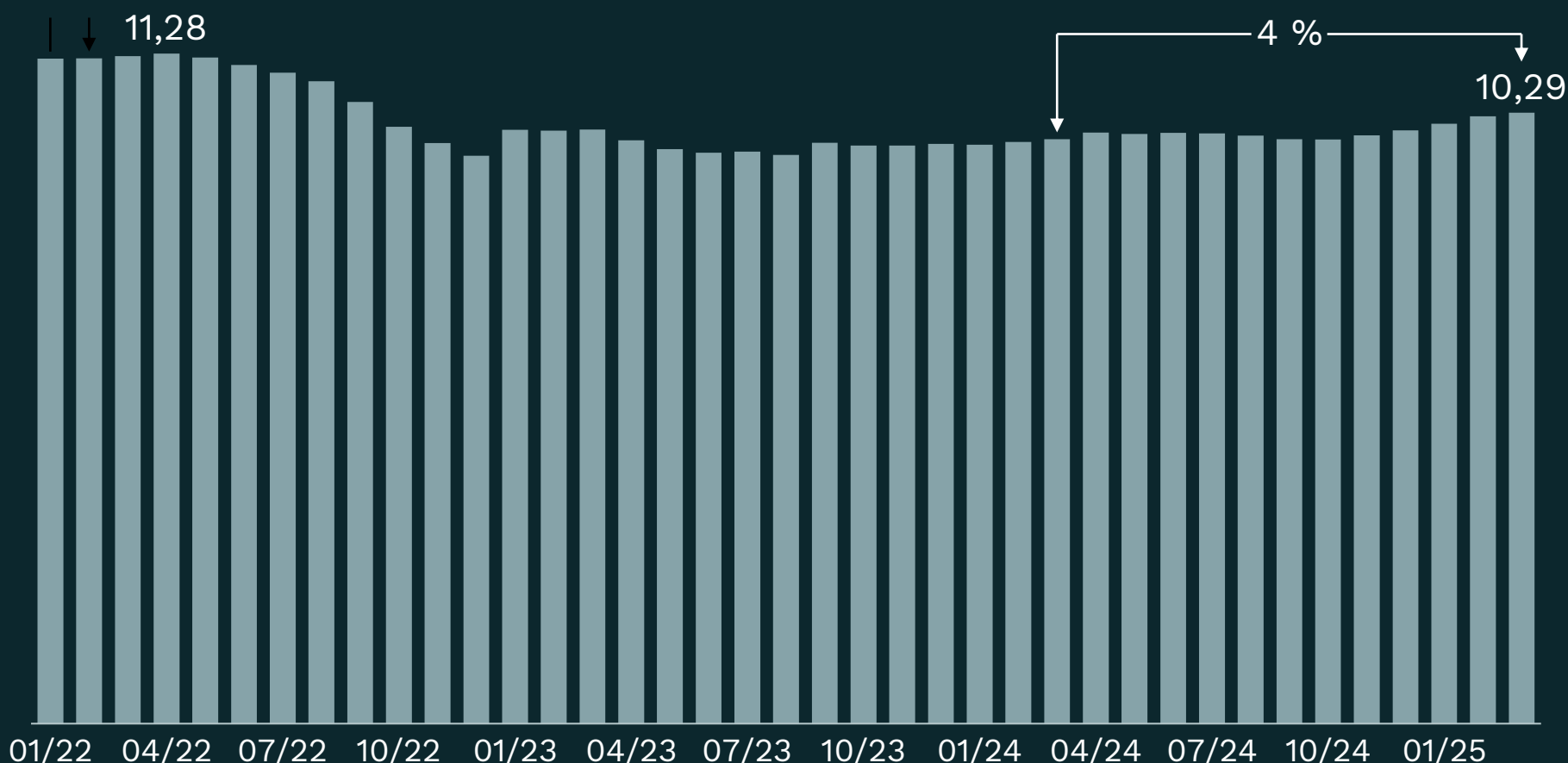
Pozn: Počet aktivních inzerátů k prodeji bytů
Zdroj: srealty, Silverline Real Estate

3 - DOSTUPNOST

V posledních měsících lze pozorovat už opět (velmi) 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

Podíl mzdy vynaložený na splátku HÚ je již zpět na přijatelných úrovních. Další větší pokles spíše nelze očekávat.

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%



Silverline
Real Estate

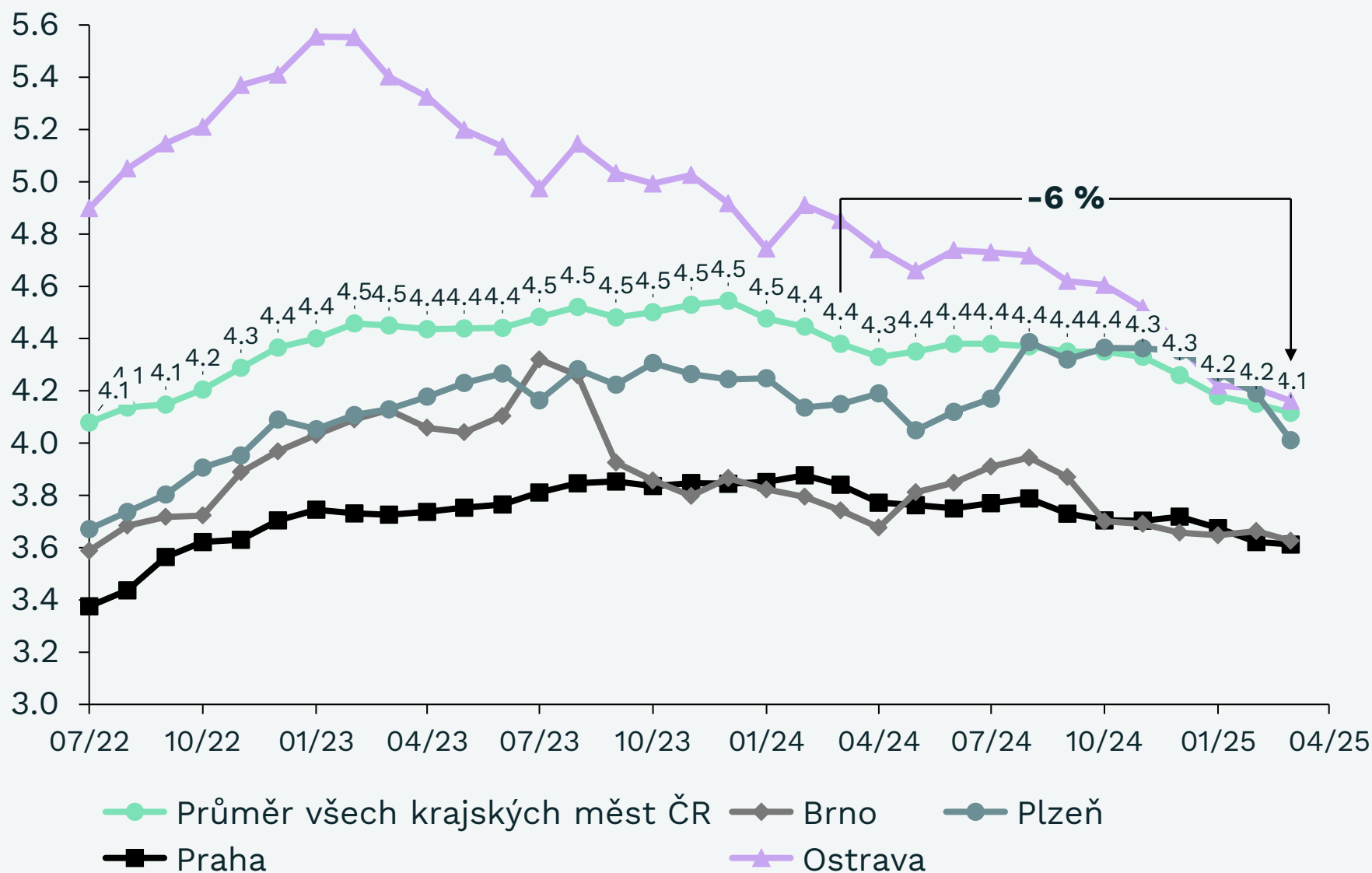
Pozn: Podíl z čistého příjmu domácnosti vynaloženého na nákup bytu v krajském městě o výměře 70 m²; Předpoklad: 2 výdělečné osoby s průměrnými mzdami; předpoklad LTV HÚ: 80%

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

5 - YIELDY

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

VÝNOS Z NÁJMU / CENA BYTU (%)



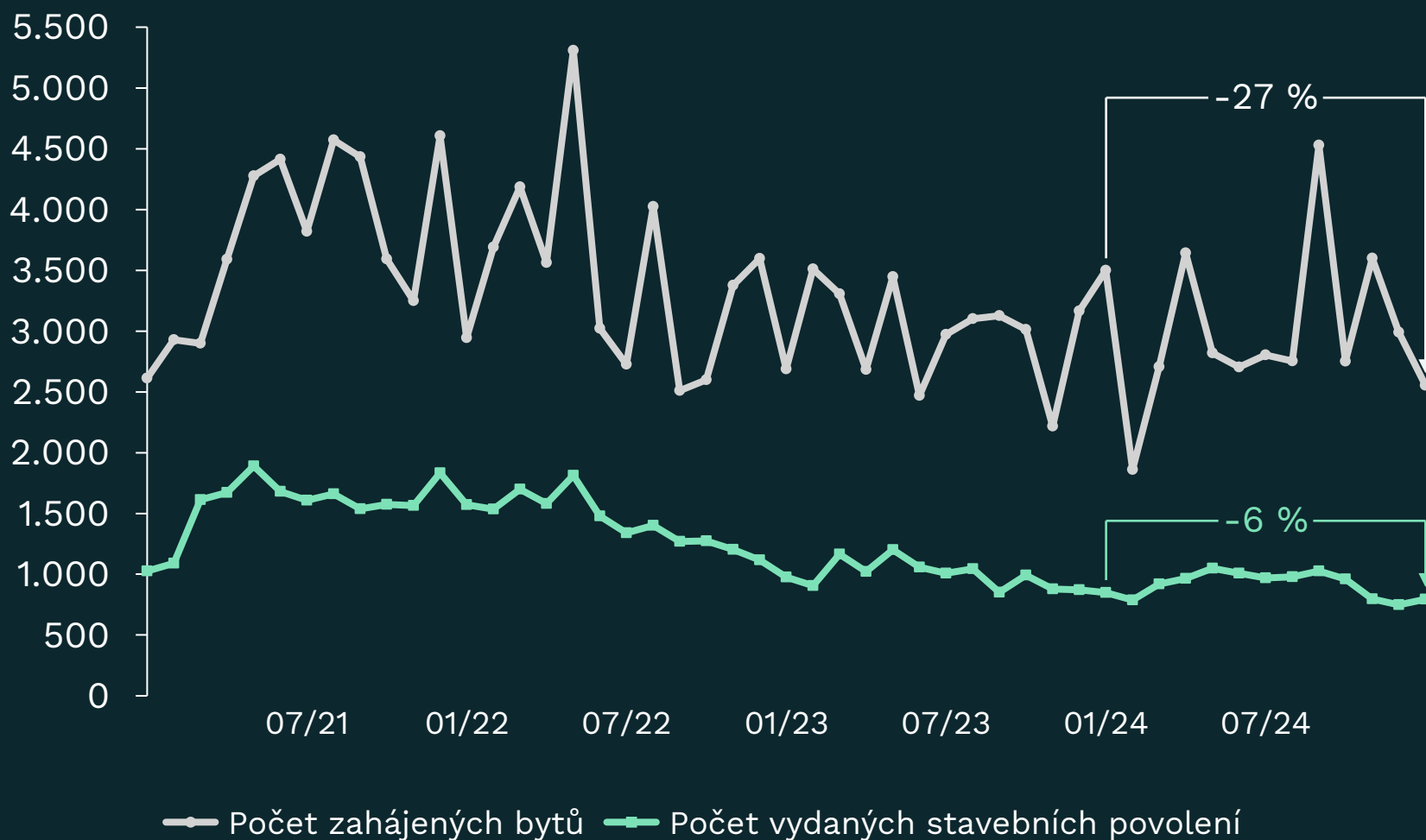
Silverline
Real Estate

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

6 – INTENZITA VÝSTAVBY

Intenzita výstavby v ČR je v porovnání s dalšími státy dlouhodobě nízká. Navíc v posledních 3-4 letech došlo k dalšímu poklesu.

INTENZITA BYTOVÉ VÝSTAVBY V ČR



Silverline
Real Estate

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

SHRNUTÍ KPIs

		02-2025	03-2025
1	CENY <i>změna nabídkových cen¹</i>	1.7%	1.1%
2	NABÍDKA <i>počet aktivních inzerátů¹</i>	-0.6%	+3.2%
3	DOSTUPNOST <i>počet mezd pro pořízení bytu</i>	10.23x	10.29x
4	DOSTUPNOST <i>podíl ze mzdy na splátku HÚ</i>	42.9%	42.9%
5	YIELD <i>roční nájemné/ hodnota bytu</i>	4.15%	4.12%
6	INTENZITA VÝSTAVBY <i>počet zahájených bytů²</i>	+2.2% ³	-27.0% ⁴

1. Meziměsíční změna; všechna krajská města v ČR 2. Meziroční změna za posledních 12 měsíců 3. 12-2024 4. 01-2025

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