

NOVINKY Z TRHU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

KVĚTEN
2025

KOMENTUJE INVESTIČNÍ EXPERT

Dan Vaško



“

V květnu, dle očekávání, již zpomalilo meziměsíční tempo růstu bytů v krajských městech k udržitelným hodnotám: nabídkové ceny vzrostly o 0.3%, u novostaveb poté o 0.7%. I tak ale kumulativně vzrostly nabídkové ceny za prvních pět měsíců roku 2025 o 6.2% (resp. 6.0% u novostaveb).

Vzhledem k tomuto zpomalení došlo po dlouhé době k vyrovnaní temp růstu cen nemovitostí a nájmu, tedy celorepublikový průměr yieldu z pronájmu stagnoval na hodnotě ~4% p.a.

Za povšimnutí stojí také nesouměrný vývoj cen různých segmentů nemovitostí (vyplývající z odlišného tempa návratu kupujících na trh) – zatímco cenovky bytů v krajských městech ČR jsou již c. 16% nad vrcholem cen z roku 2022, u rodinných domů se jedná c. o 8% a cenovky stavebních pozemků jsou přibližně na úrovni cen z roku 2022, popř. i mírně pod ní. Souvisí to pravděpodobně s až příliš prudkým růstem cen pozemků během let COVIDu a dále také tím, že výstavba RD z titulu velikosti investice pro domácnost a popř. neurgentnosti tohoto kroku je ještě více senzitivní na úrokové sazby a jistotu či nejistotu v ekonomice. V tento okamžik, tzn. více než tři roky od vrcholu v tom vidím ale spíš již příležitost, tzn. pokud se ekonomice bude dařit rozumně dobře, v letech 2026-27 bych očekával v segmentu pozemků a RD alespoň takové nárůsty, ne-li vyšší, než u bytů (kde jsou ceny již relativně vysoké a yieldy byly komprimovány ke 4%).

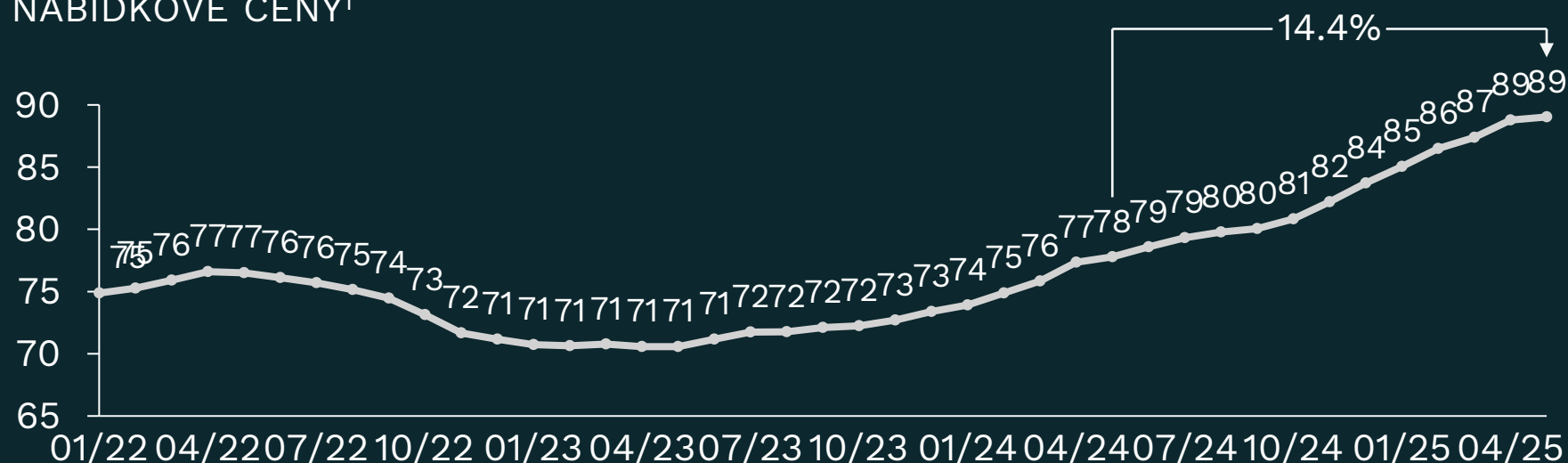
”

1 - CENY

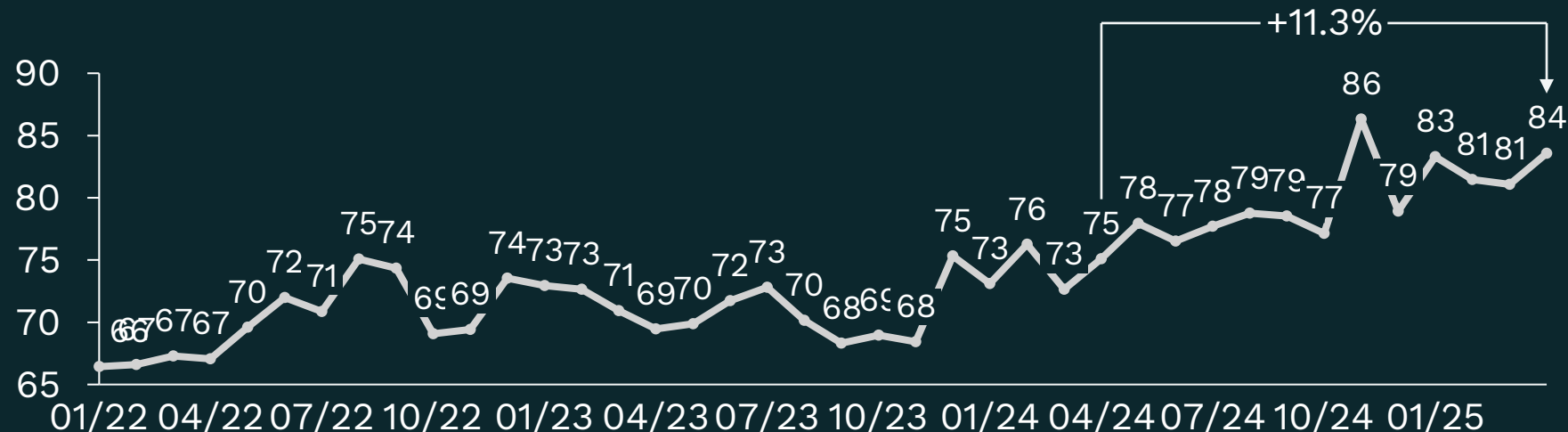
Meziměsíčně trh již zpomaluje k udržitelnému růstu, meziroční tempa růstu cen zůstávají dvouciferná.

VÝVOJ CEN BYTŮ V ČR (CZK TIS./M2)

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



Silverline
Real Estate

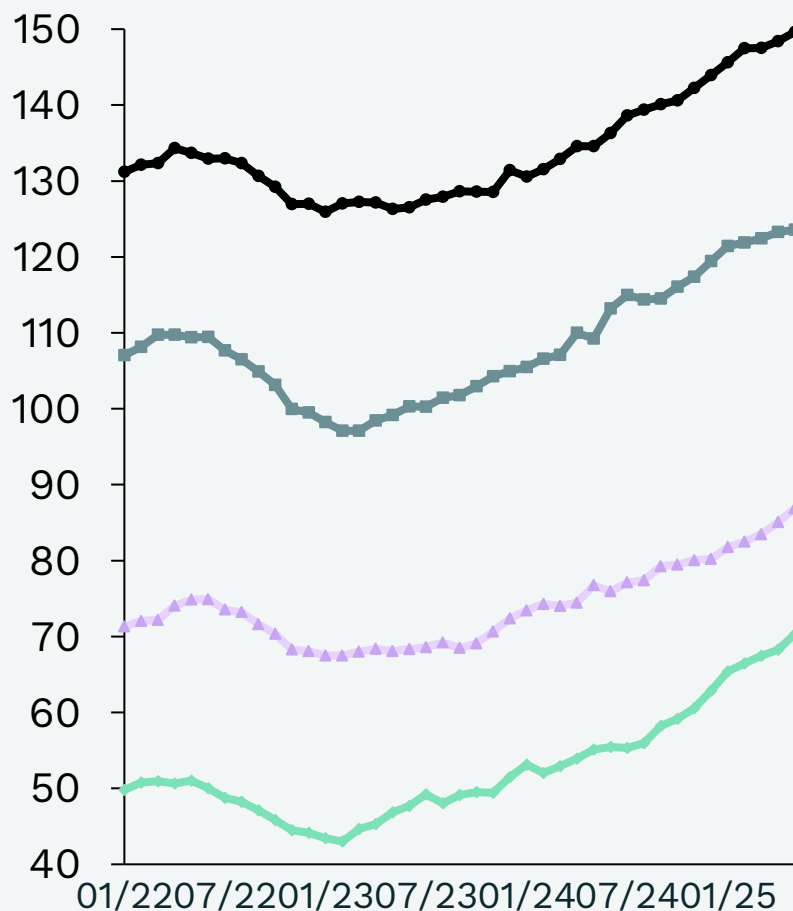
1. Průměr krajských měst ČR, zahrnuje novostavby i starší byty; 2. Veškeré realizované transakce u bytů v ČR; Nabídkové a realizované ceny tedy nerepresentují totožná data!
Zdroj: srealty, Silverline Real Estate

1 - CENY

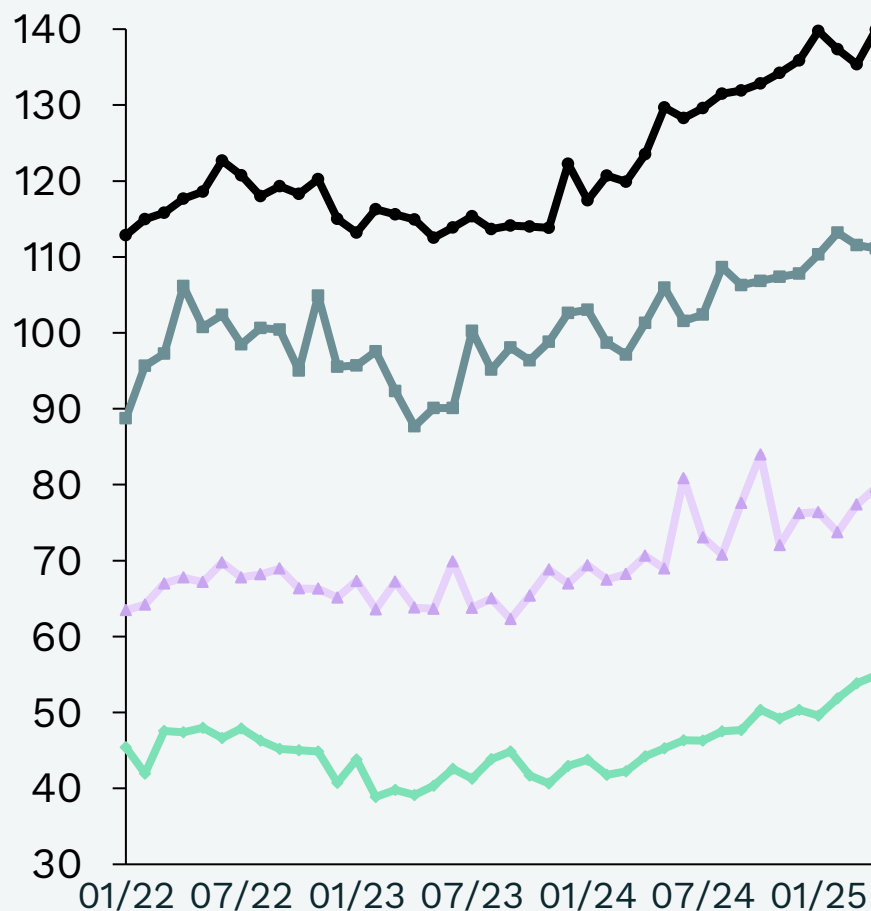
Za měsíc květen byl růst nabídkových cen ze čtyř největších měst nejrychlejší v Ostravě (+3.0%) a následně v Plzni (+2.2%).

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

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



— Praha — Brno — Ostrava — Plzeň



Silverline
Real Estate

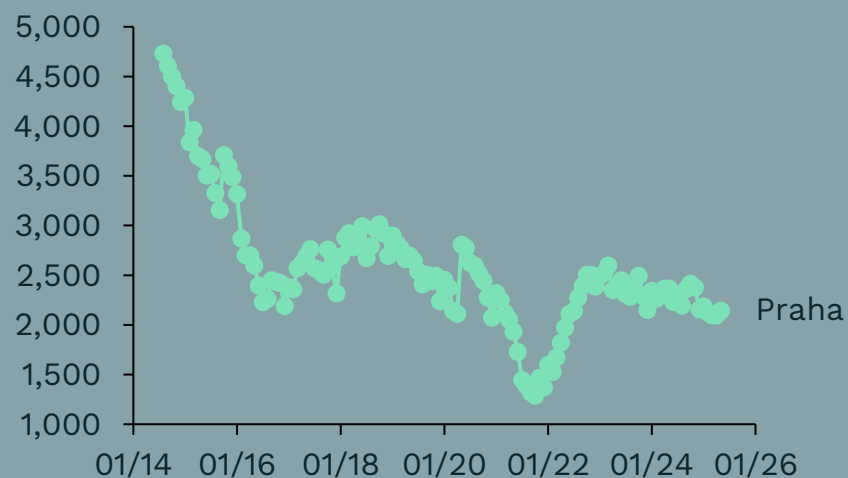
Pozn: Průměr je pro všechna krajská města ČR

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

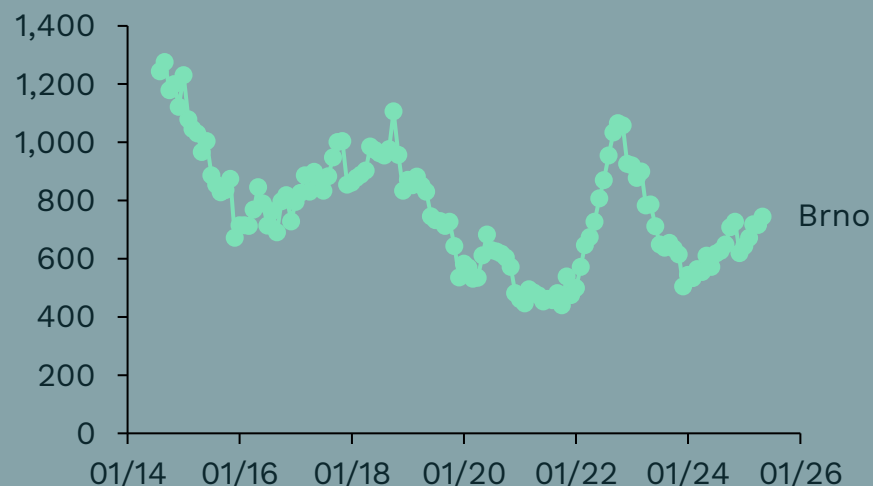
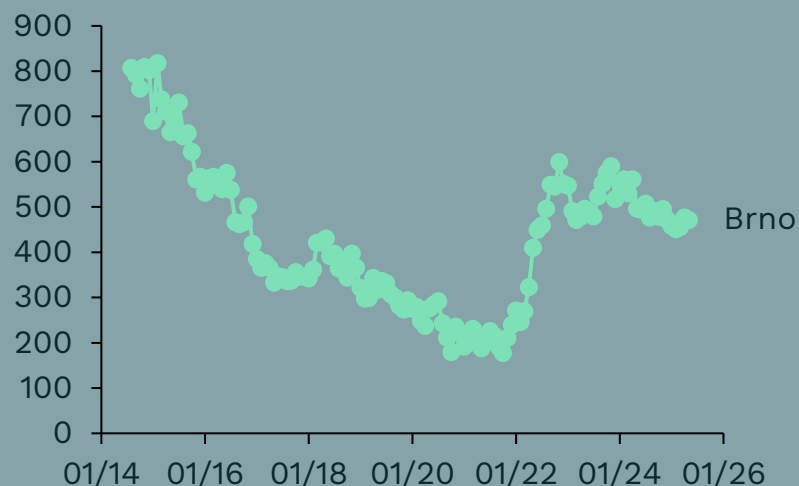
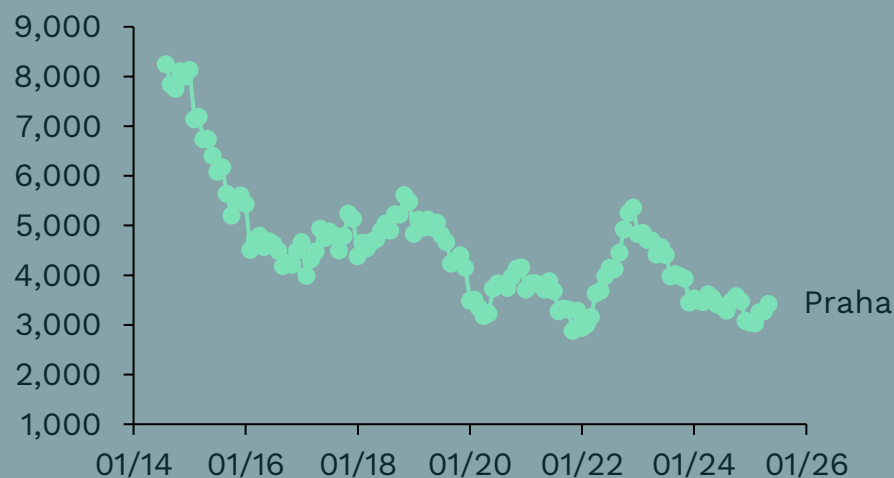
2 - NABÍDKA

Nabídka bytů zůstává z dlouhodobého pohledu na nízkých úrovních, zejména v Praze. Navíc je patrný trend poklesu v nabídce novostaveb.

POČET PRODÁVANÝCH NOVOSTAVEB



POČET PRODÁVANÝCH STARŠÍCH BYTŮ



Silverline
Real Estate

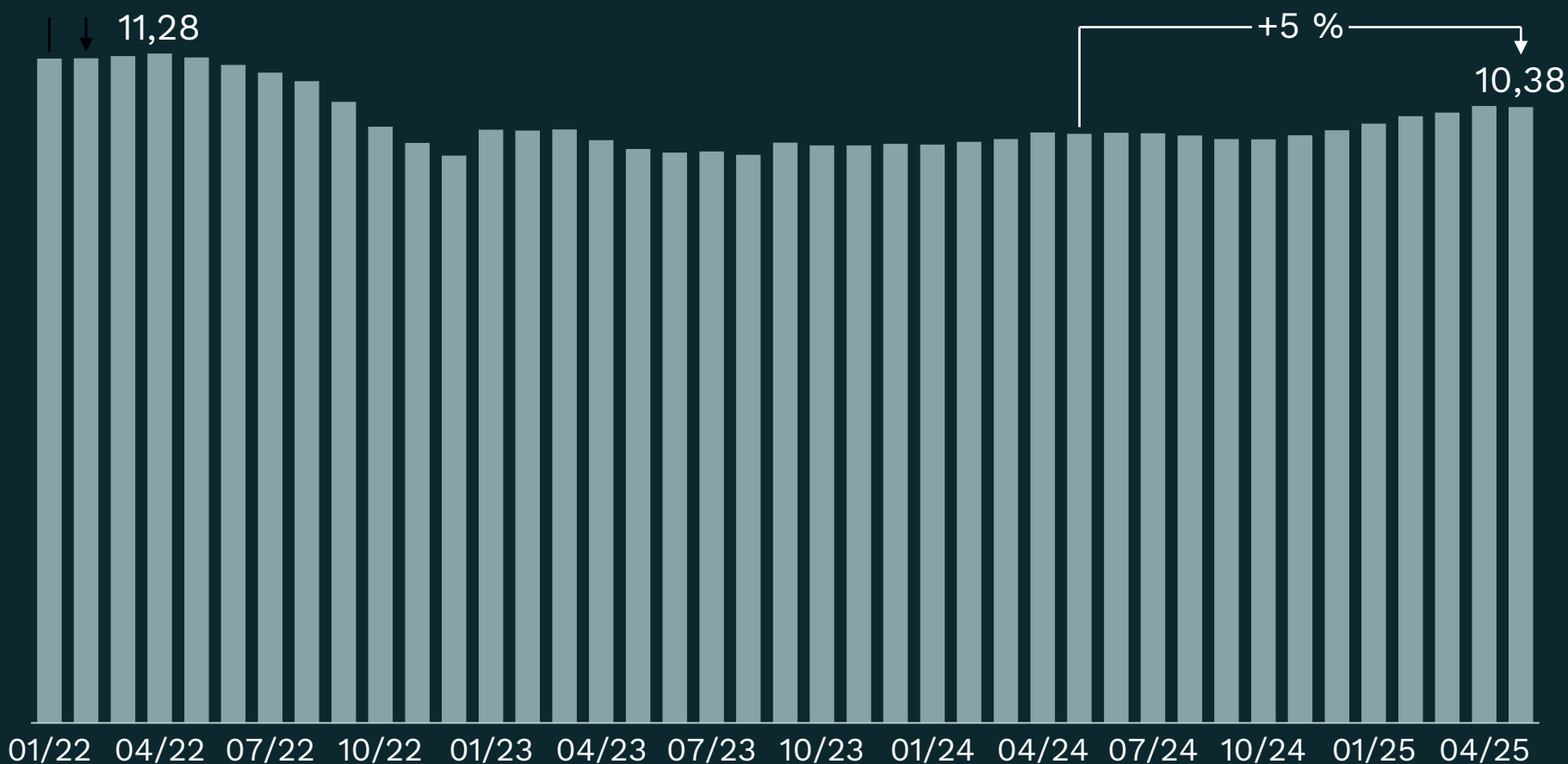
Pozn: Počet aktivních inzerátů k prodeji bytů
Zdroj: srealty, Silverline Real Estate

3 - DOSTUPNOST

Dostupnost bydlení z pohledu počtu potřebných mezd na koupi bytu za měsíc květen stagnovala.

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.

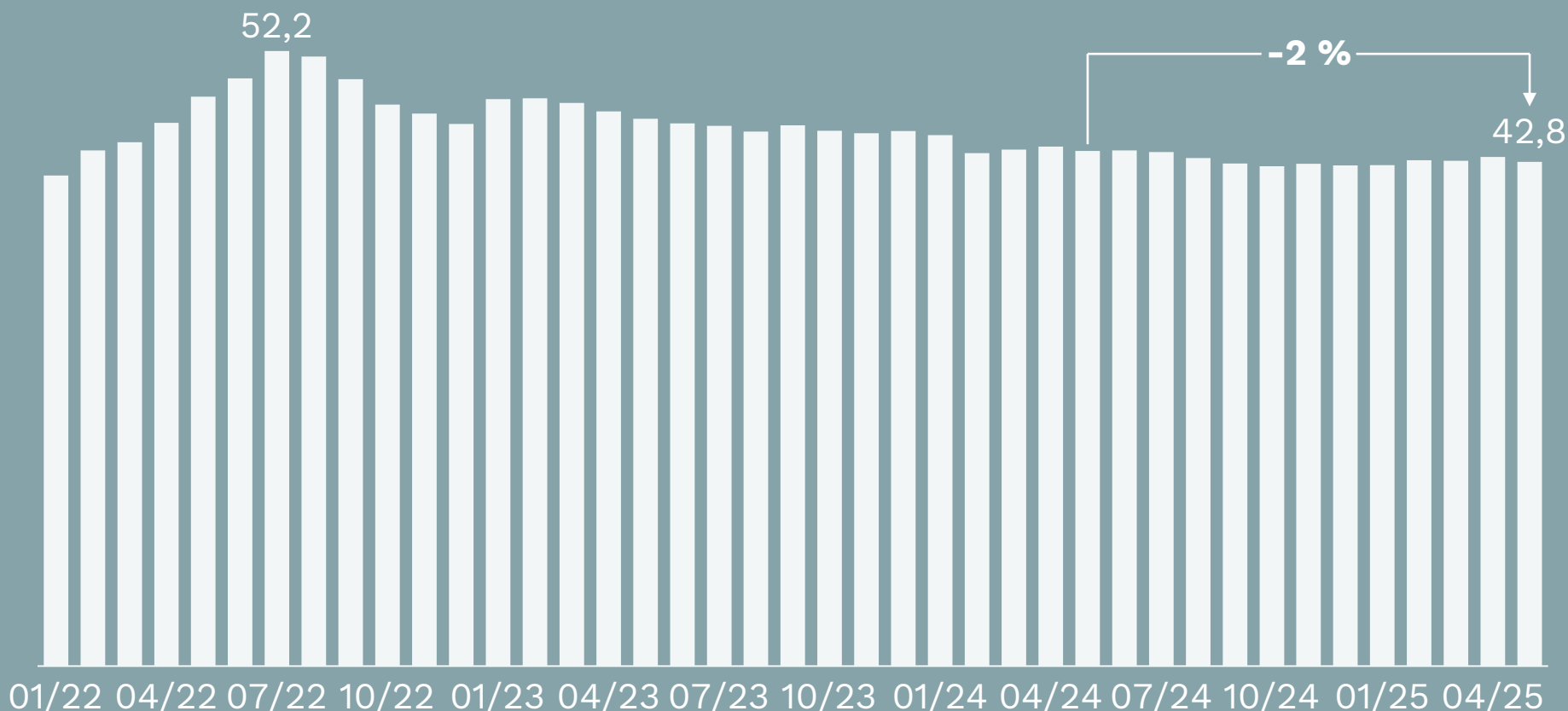
Zdroj: sreality, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

4 - DOSTUPNOST

Podíl mzdy vynaložený na splátku HÚ je již zpět na přijatelných úrovních. V květnu došlo navíc z titulu poklesu úroků k mírnému zlepšení.

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

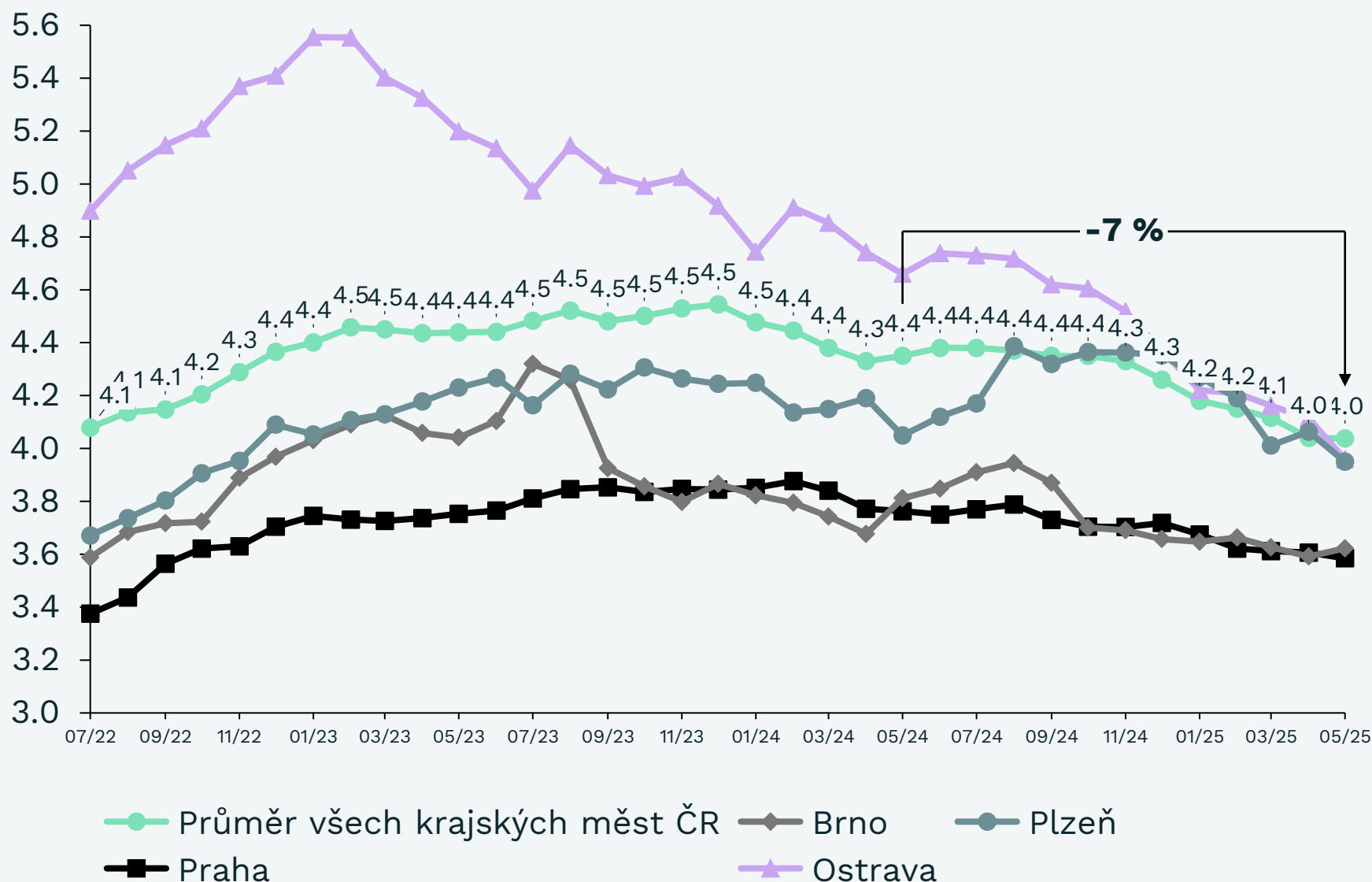
Pozn: Podíl z čistého příjmu domácnosti vynaloženého na nákup bytu v krajském městě o výměře 70 m²; Předpoklad: 2 výdělečné osoby s průměrnými mzdami; předpoklad LTV HÚ: 80%

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

5 - YIELDY

Po delší době zpomalilo celorepublikově meziměsíční tempo růstu nemovitostí na úroveň tempa růstu nájmu, yield tedy v květnu stagnoval.

VÝNOS Z NÁJMU / CENA BYTU (%)



Silverline
Real Estate

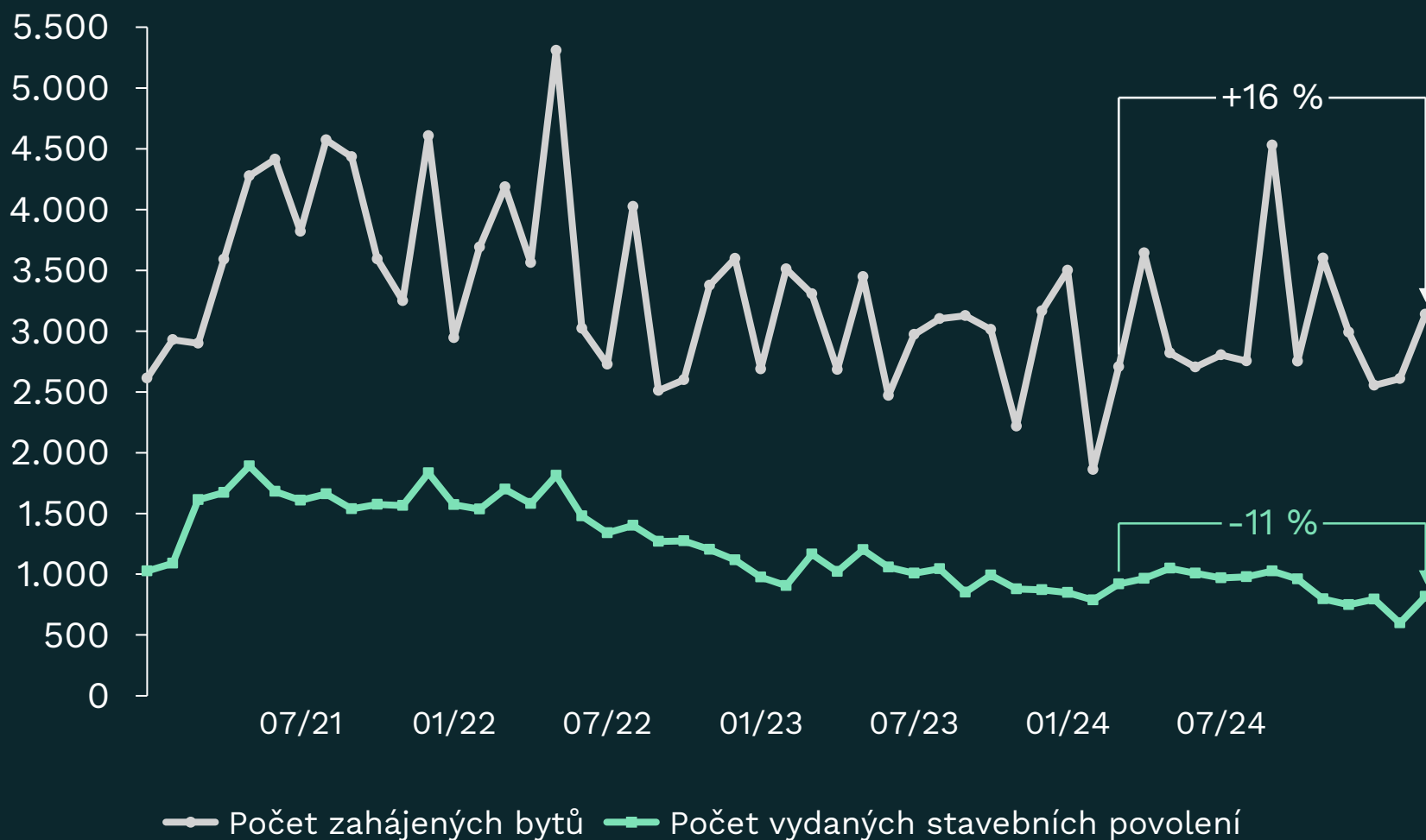
Pozn: Průměr je pro všechna krajská města ČR

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

6 – INTENZITA VÝSTAVBY

Intenzita výstavby v ČR je v porovnání s dalšími státy dlouhodobě nízká. Počet stavebních povolení navíc v trendu dále klesá.

INTENZITA BYTOVÉ VÝSTAVBY V ČR



Silverline
Real Estate

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

SHRNUTÍ KPIs

		04-2025	05-2025
1	CENY <i>změna nabídkových cen¹</i>	1.6%	0.3%
2	NABÍDKA <i>počet aktivních inzerátů¹</i>	+0.1%	+3.7%
3	DOSTUPNOST <i>počet mezd pro pořízení bytu</i>	10.40x	10.38x
4	DOSTUPNOST <i>podíl ze mzdy na splátku HÚ</i>	43.2%	42.8%
5	YIELD <i>roční nájemné/ hodnota bytu</i>	4.04%	4.04%
6	INTENZITA VÝSTAVBY <i>počet zahájených bytů²</i>	-3.7% ³	+2.9% ⁴

1. Meziměsíční změna; všechna krajská města v ČR 2. Meziroční změna za posledních 12 měsíců 3. 02-2025 4. 03-2025

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