

NOVINKY Z TRHU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

ČERVENEC
2025

KOMENTUJE INVESTIČNÍ EXPERT

Dan Vaško



“

V červenci pokračoval trh nemovitostí v dynamickém růstu, sice ne již tak prudkém jako například počátkem roku, nicméně stále se jednalo o příliš rychlé tempo z pohledu dlouhodobé rovnováhy. Nabídkové ceny v krajských městech vzrostly meziměsíčně o 0.8%, u novostaveb se jednalo o růst o 1.4%.

A tak i přes mírné zpomalování dynamiky bude růst cen nemovitostí za celý rok 2025 pravděpodobně dvouciferný, jelikož ceny za prvních sedm měsíců kumulativně vzrostly již o 7.5% (u novostaveb o 6.8%).

Nájemné drží tempo s růstem cen nemovitostí, a tedy yieldy stagnují na své rovnovážné úrovni velmi mírně nad 4% p.a. Ceny nemovitostí z tohoto pohledu tedy nevykazují známky přehřátí.

Historické rozdíly se také dále smazávají - ve většině krajských měst jsou již dnes yieldy velmi vyrovnané v intervalu 3.6% - 4.3% p.a.. Jediná výjimka – Ústí n. Labem, kde byl ještě před rokem průměrný yield 6.5% p.a. – se již také přizpůsobuje normálu českého trhu. Investoři do nájemního bydlení se pravděpodobně na toto město zaměřili, ceny bytů zde meziročně vzrostly o ~30% a průměrný yield klesl na ~5.5% p.a.

Na poli nové výstavby panují z pohledu prodejnosti velmi dobré podmínky pro developery z titulu pokračujícího a prohlubujícího se nedostatku na straně nabídky. Zatímco v Brně se ale počátkem léta nabídka zvýšila a dostala na přijatelnou úroveň, v Praze počty nabízených novostaveb ustavičně klesají a lze zde očekávat další tlak na růst cen.

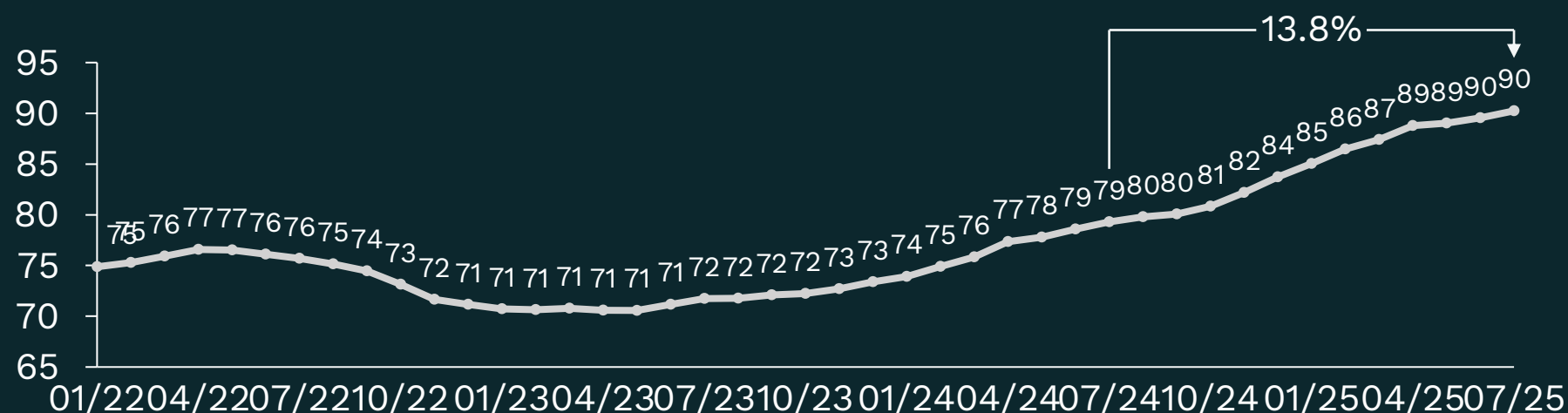
”

1 - CENY

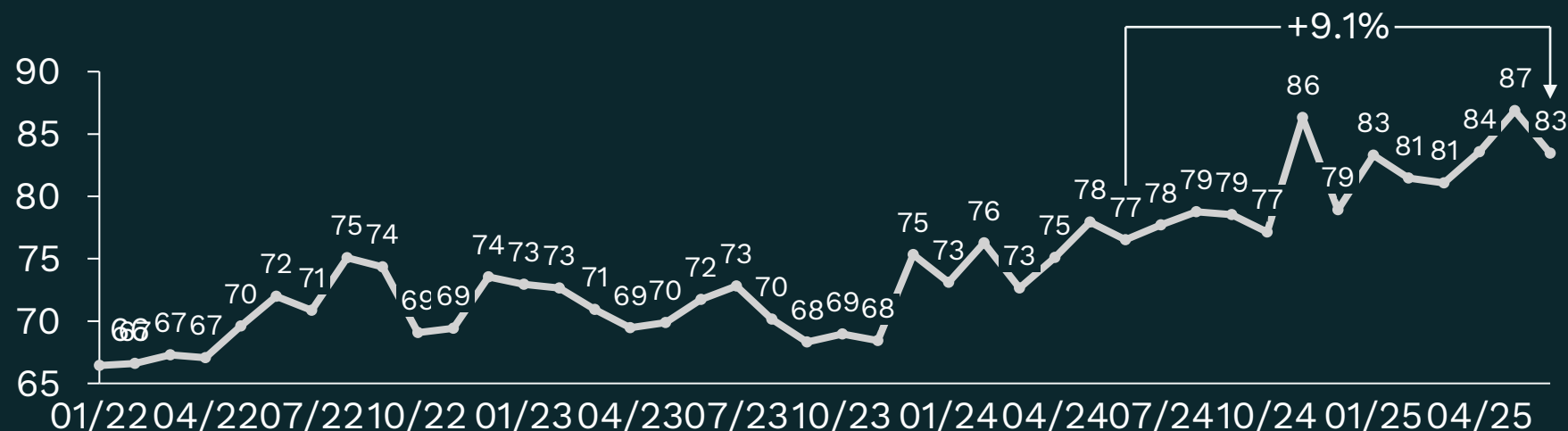
V posledních třech měsících růst trhu zpomaluje k udržitelnému růstu, meziroční tempa růstu zůstávají zatím vysoká.

VÝVOJ CEN BYTŮ V ČR (CZK TIS./M2)

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



Silverline
Real Estate

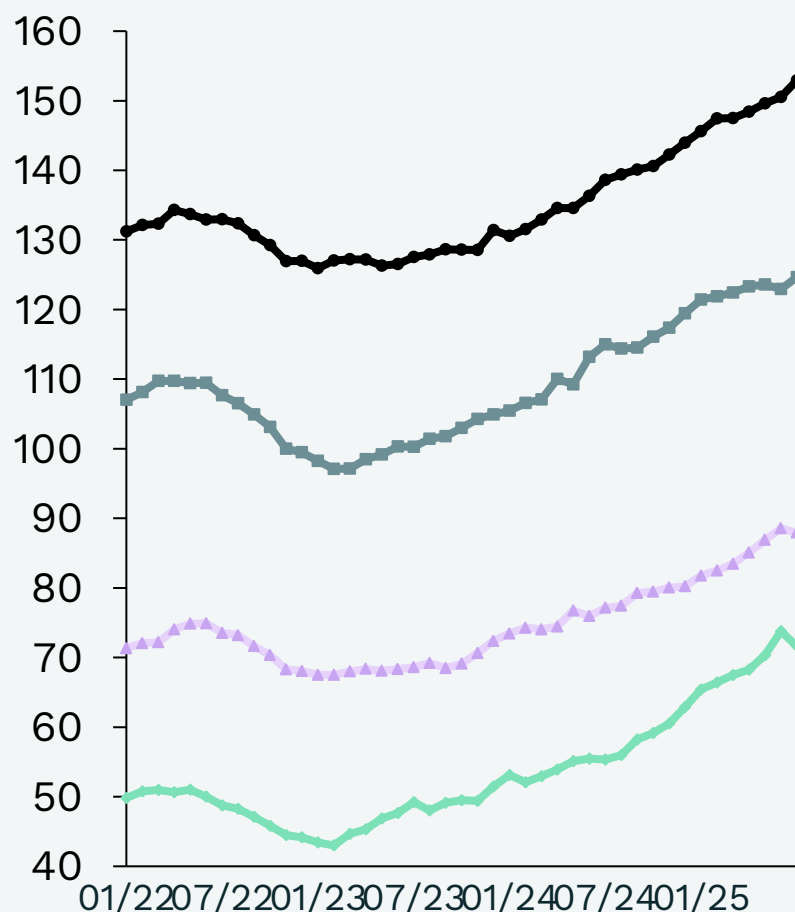
1. Průměr krajských měst ČR, zahrnuje novostavby i starší byty; 2. Veškeré realizované transakce u bytů v ČR; Nabídkové a realizované ceny tedy nerepresentují totožná data!
Zdroj: srealty, Silverline Real Estate

1 - CENY

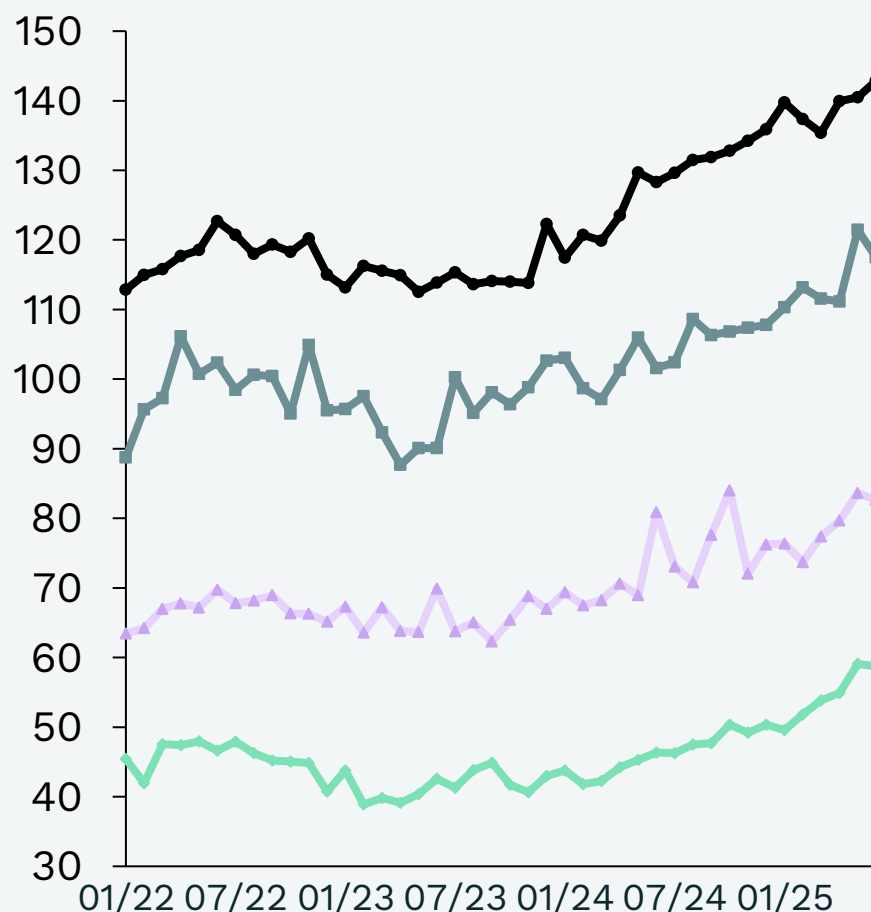
Za měsíc červenec byl růst nabídkových cen ze čtyř největších měst nejrychlejší v Praze (+1.6%) a následně v Brně (+1.4%).

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

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



— Praha — Brno — Ostrava — Plzeň



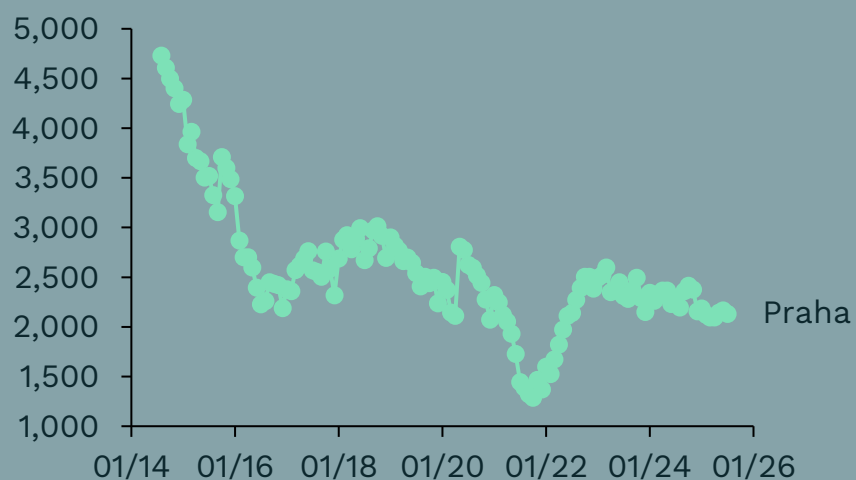
Silverline
Real Estate

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

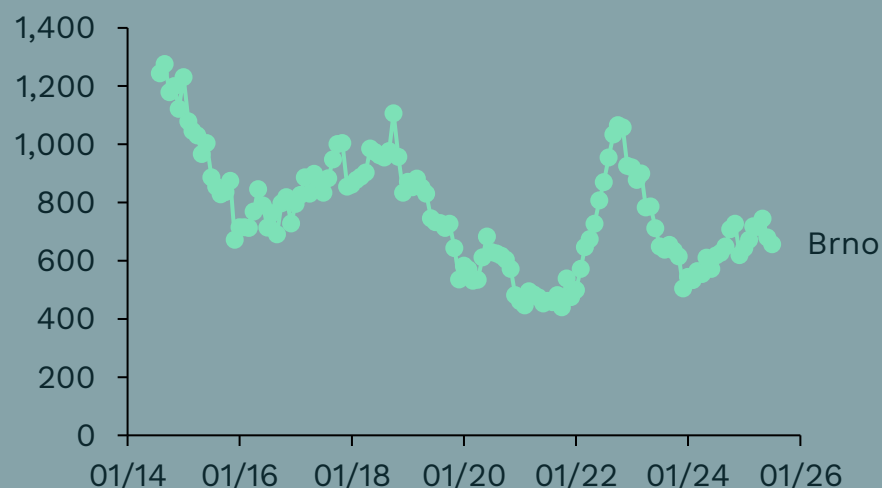
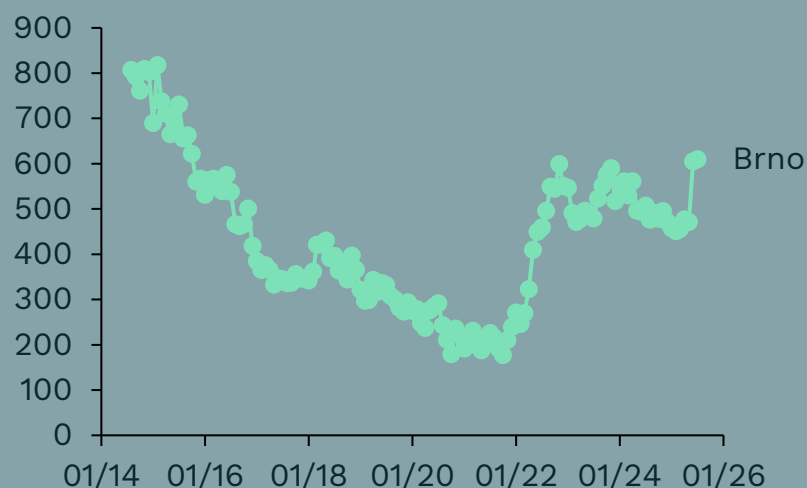
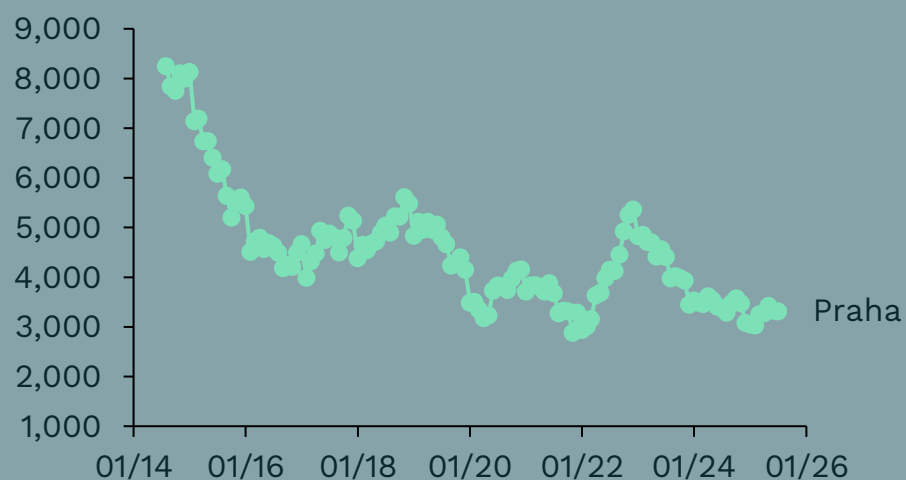
2 - NABÍDKA

V Brně se na trh dostalo začátkem léta několik větších projektů novostaveb. V Praze zůstává nabídka nízká a dále klesá.

POČET PRODÁVANÝCH NOVOSTAVEB



POČET PRODÁVANÝCH STARŠÍCH BYTŮ



Silverline
Real Estate

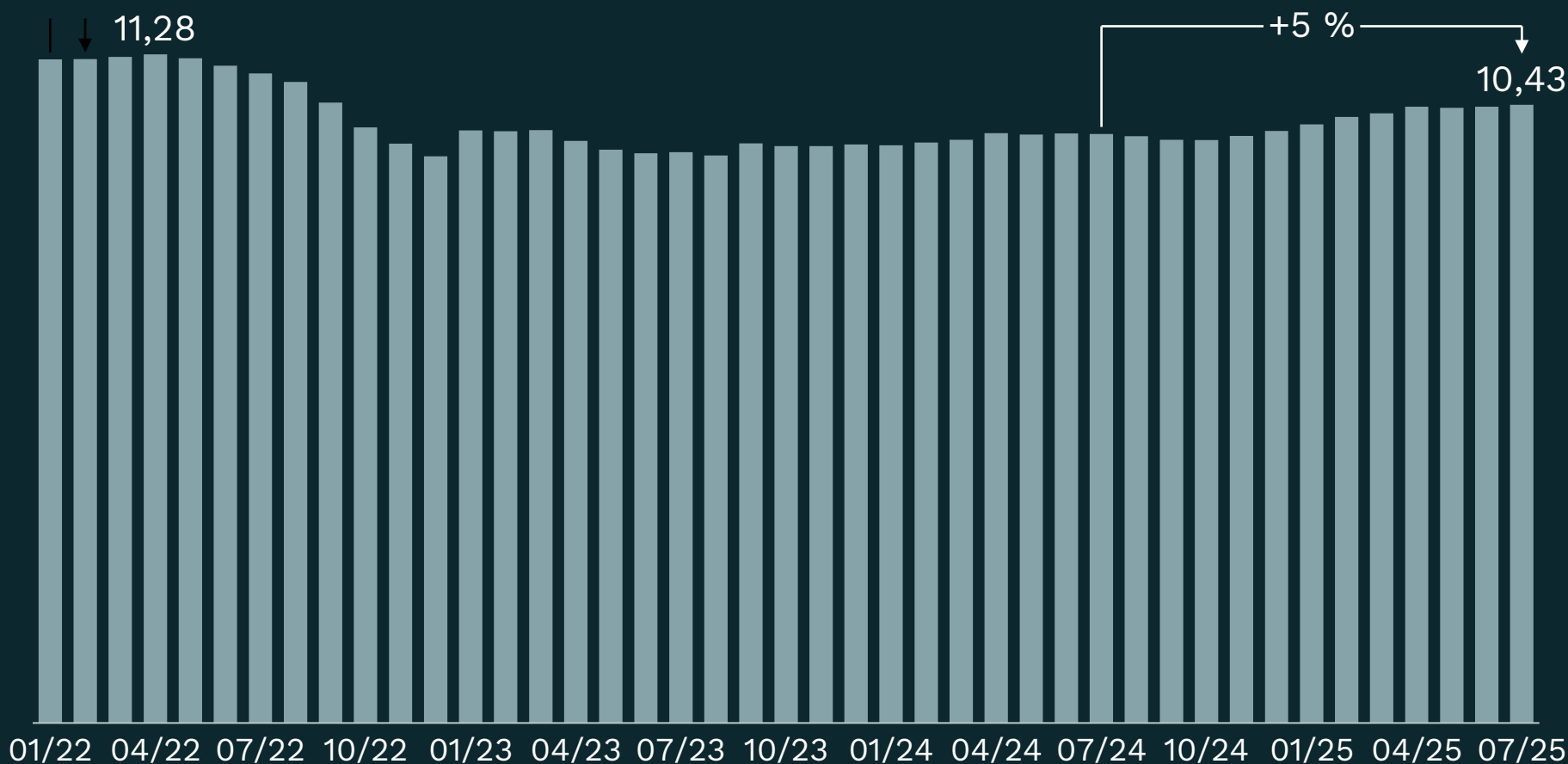
Pozn: Počet aktivních inzerátů k prodeji bytů
Zdroj: sreality, Silverline Real Estate

3 - DOSTUPNOST

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

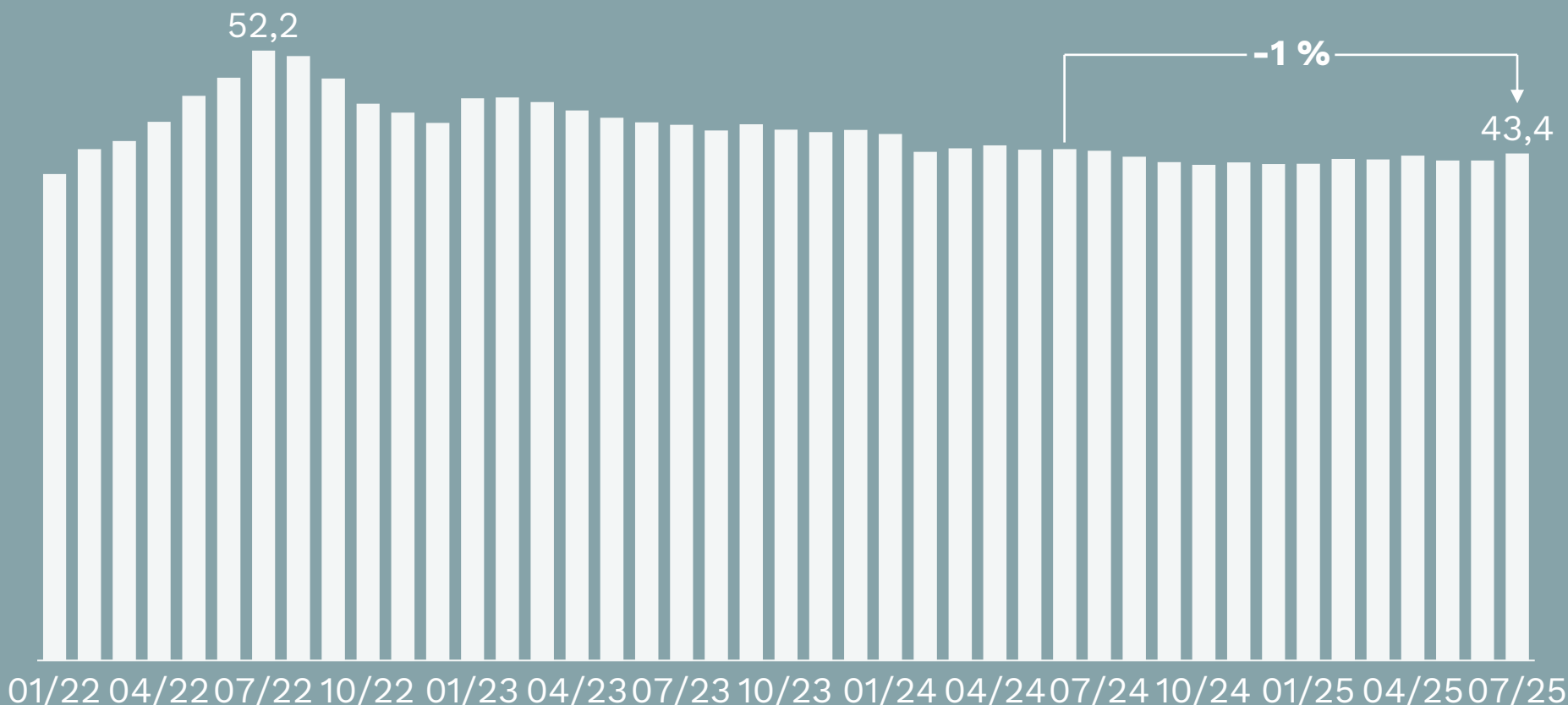
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

4 - DOSTUPNOST

Podíl mzdy vynaložený na splátku HÚ v červenci velmi mírně vzrostl z důvodu opětovného mírného zvýšení sazeb hypoték.

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

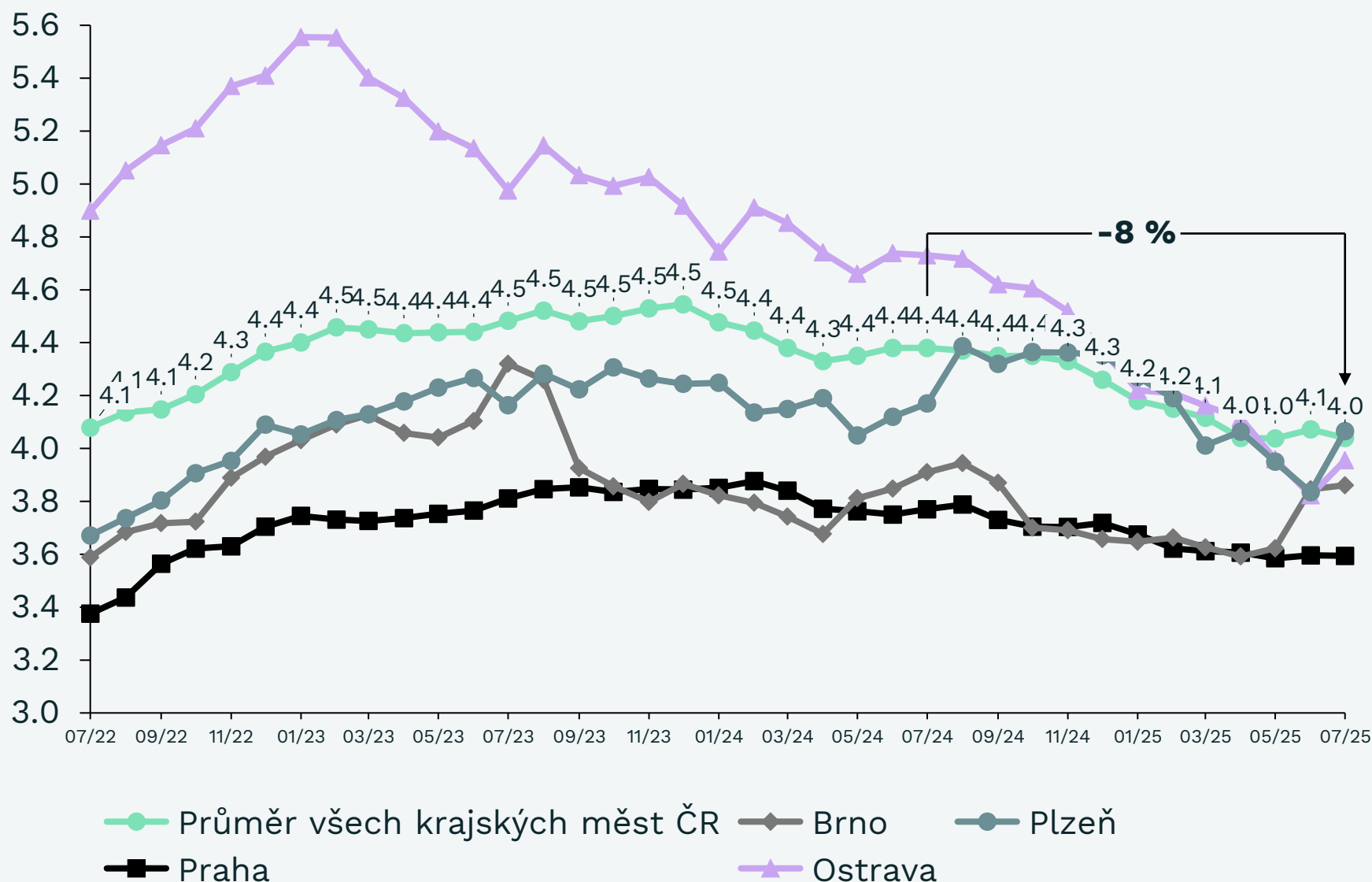
Pozn: Podíl z čistého příjmu domácnosti vynaloženého na nákup bytu v krajském městě o výměře 70 m²; Předpoklad: 2 výdělečné osoby s průměrnými mzdami; předpoklad LTV HÚ: 80%

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

5 - YIELDY

V červenci celorepublikové yieldy stagnovaly na úrovni 4%, nicméně například v Plzni či Ostravě vzrostly o nezanedbatelných 0.2-0.3pb.

VÝNOS Z NÁJMU / CENA BYTU (%)



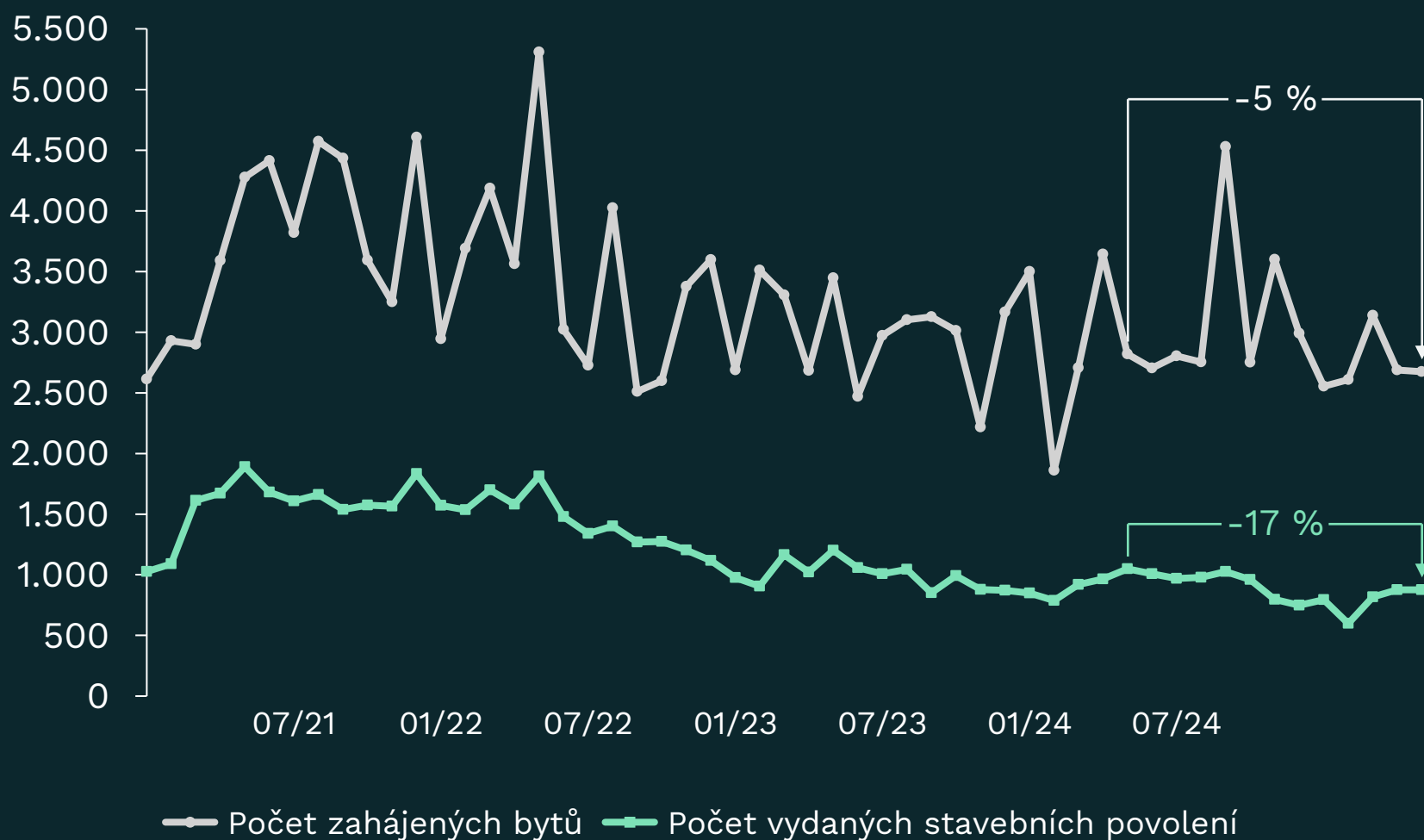
Silverline
Real Estate

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 i počet zahájených bytů navíc dále (meziročně) mírně klesá.

INTENZITA BYTOVÉ VÝSTAVBY V ČR



SHRNUTÍ KPIs

		06-2025	07-2025
1	CENY <i>změna nabídkových cen¹</i>	0.6%	0.8%
2	NABÍDKA <i>počet aktivních inzerátů¹</i>	+0.9%	-0.9%
3	DOSTUPNOST <i>počet mezd pro pořízení bytu</i>	10.40x	10.43x
4	DOSTUPNOST <i>podíl ze mzdy na splátku HÚ</i>	42.8%	43.4%
5	YIELD <i>roční nájemné/ hodnota bytu</i>	4.07%	4.04%
6	INTENZITA VÝSTAVBY <i>počet zahájených bytů²</i>	-6.2% ³	-6.0% ⁴

1. Meziměsíční změna; všechna krajská města v ČR 2. Meziroční změna za posledních 12 měsíců 3. 04-2025 4. 05-2025

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