

NOVINKY Z TRHU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

**SPREN
2025**

KOMENTUJE INVESTIČNÍ EXPERT

Dan Vaško



“

Srpen potvrdil zpomalování tempa růstu cen nemovitostí na dlouhodobě udržitelnou úroveň. Zatímco ceny nemovitostí v ČR za první čtyři měsíce roku 2025 vzrostly o 5.9%, za druhé čtyři měsíce vzrostly o 2.0%. Meziměsíčně za srpen vzrostly ceny o 0.4%, novostavby o 0.2%. Dynamika trhu samozřejmě může být dána i slabší aktivitou z důvodu sezónnosti.

Nájmy si naopak drží dynamičtější tempo růstu, kdy v srpnu vzrostly o 1.14% a za poslední čtyři měsíce o 3.35%. I díky tomu mírně vzrostl celorepublikový průměrný yield na (pro pronajímatele) již poměrně příznivých 4.1% p.a.

Na poli nové výstavby panují z pohledu prodejnosti dobré podmínky pro developery z titulu pokračujícího a prohlubujícího se nedostatku na straně nabídky ve velkých městech, zejména Praze.

S nejvyšší pravděpodobností na tomto nic nezmění ani nová vláda – ačkoliv se dostupné bydlení dostává do programů politických stran, úvodní nápady jsou zatím nekonkrétní a navíc nikterak zásadní pro změny na straně nabídky, které by byly tolik potřeba (změny v územním plánování či další zjednodušení stavebního zákona). Doufat lze (z pohledu developerů i budoucích kupujících) především v to, že bude alespoň existovat příznivější politické prostředí pro rychlejší schvalování nových územních plánů měst a obcí, zejména tedy Metropolitního plánu v roce 2026.

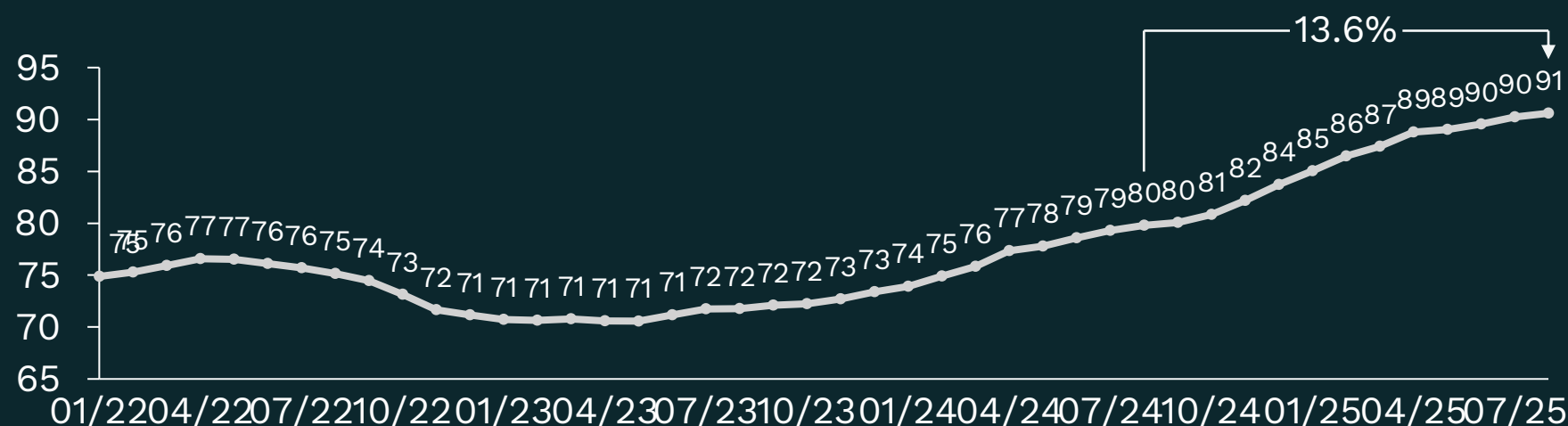
”

1 - CENY

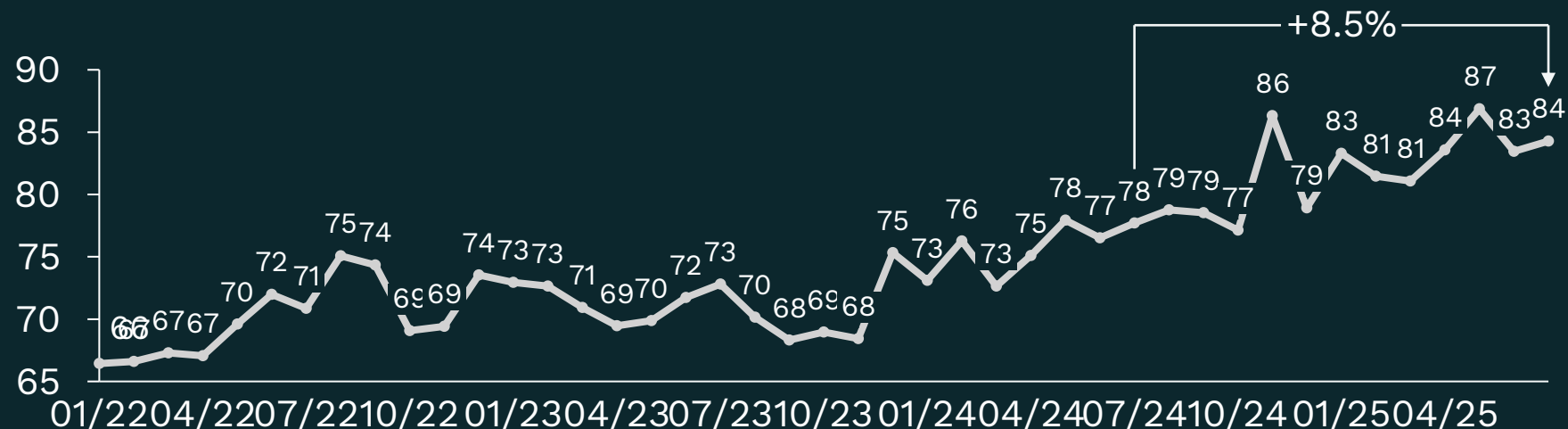
V posledních třech měsících růst trhu zpomaluje k udržitelnému růstu, meziroční tempa růstu ale zůstávají zatím vysoká.

VÝVOJ CEN BYTŮ V ČR (CZK TIS./M2)

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



Silverline
Real Estate

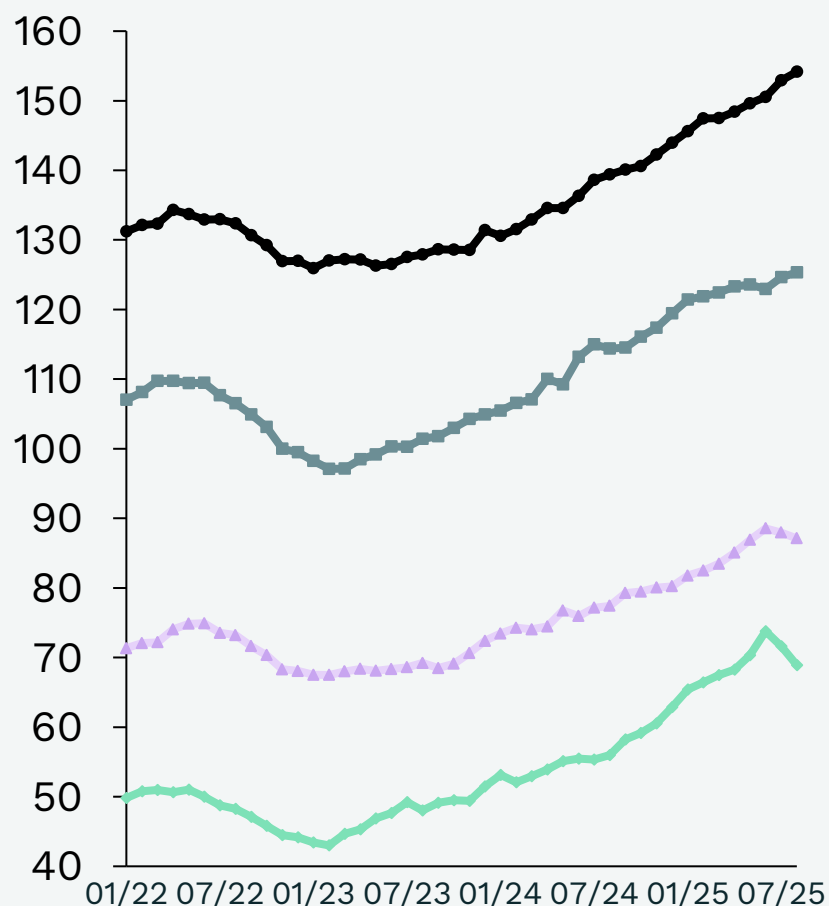
1. Průměr krajských měst ČR, zahrnuje novostavby i starší byty; 2. Veškeré realizované transakce u bytů v ČR; Nabídkové a realizované ceny tedy nerepresentují totožná data!
Zdroj: srealty, Silverline Real Estate

1 - CENY

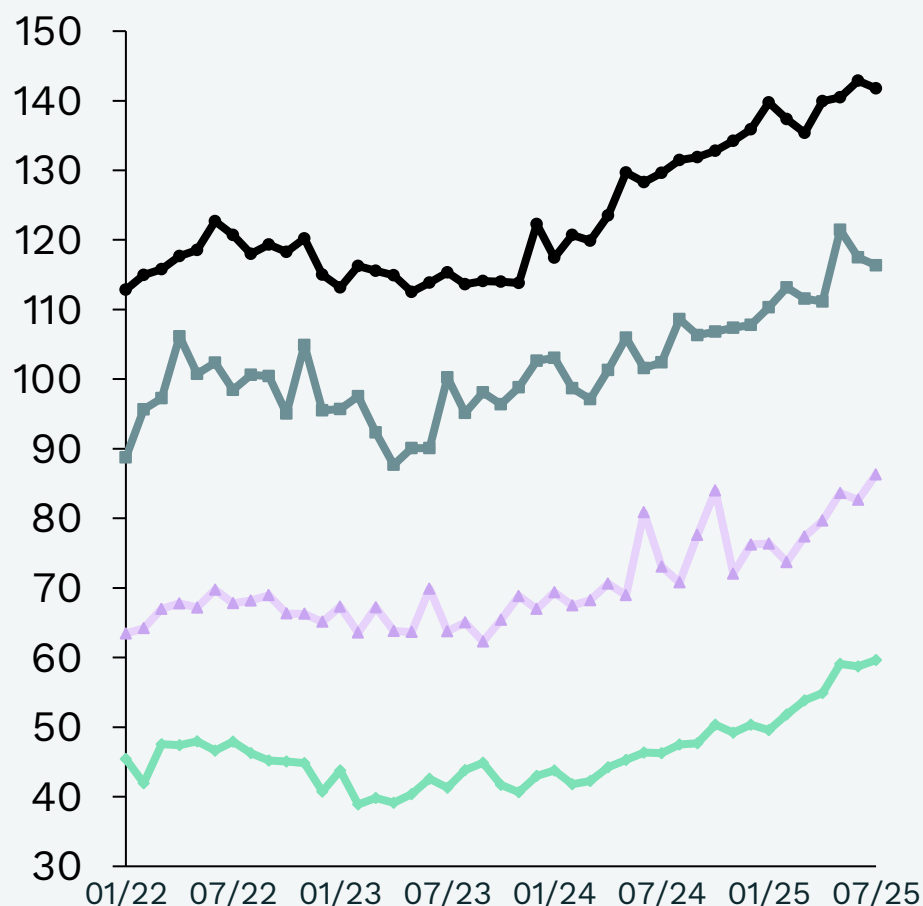
Za měsíc srpen byl růst nabídkových cen ze čtyř největších měst nejrychlejší v Praze (+0.8%) a následně v Brně (+0.5%). Naopak ceny v Ostravě a Plzni poklesly.

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

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



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



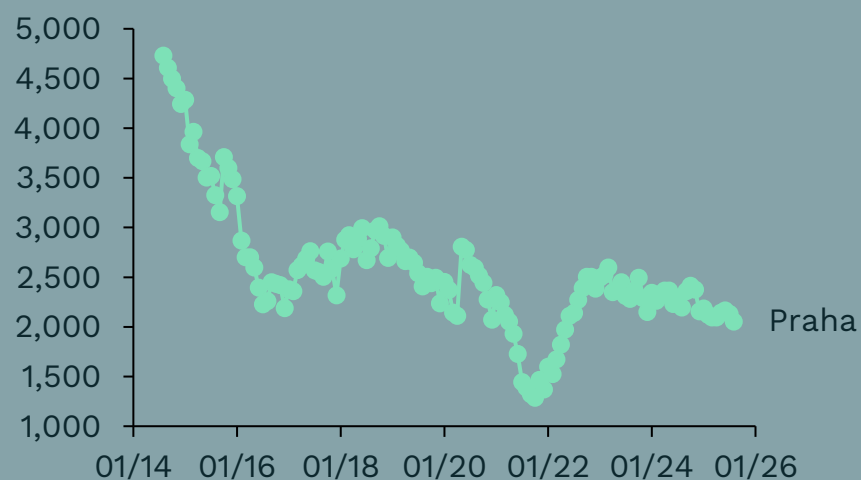
Silverline
Real Estate

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

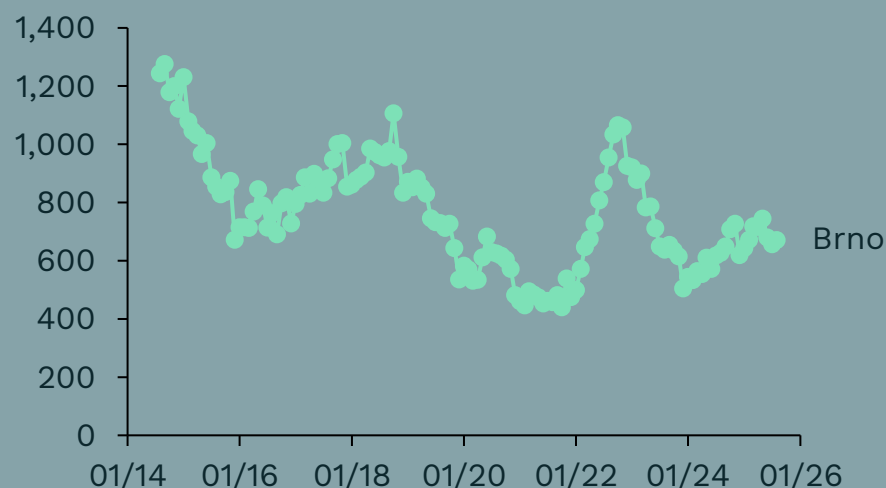
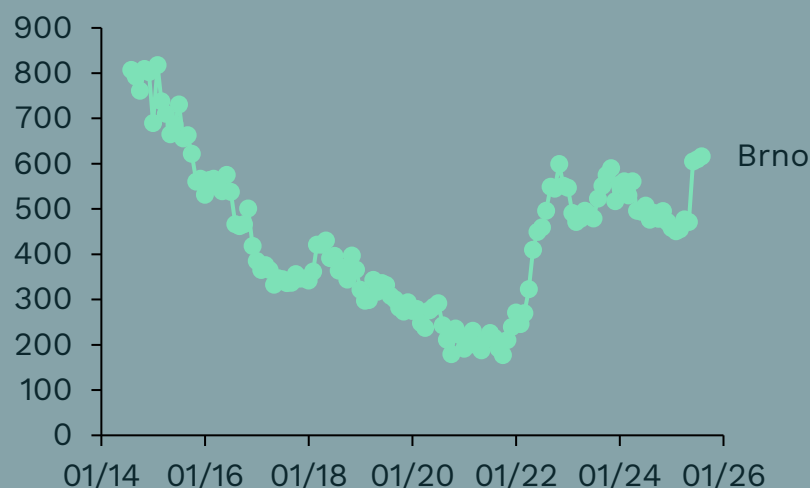
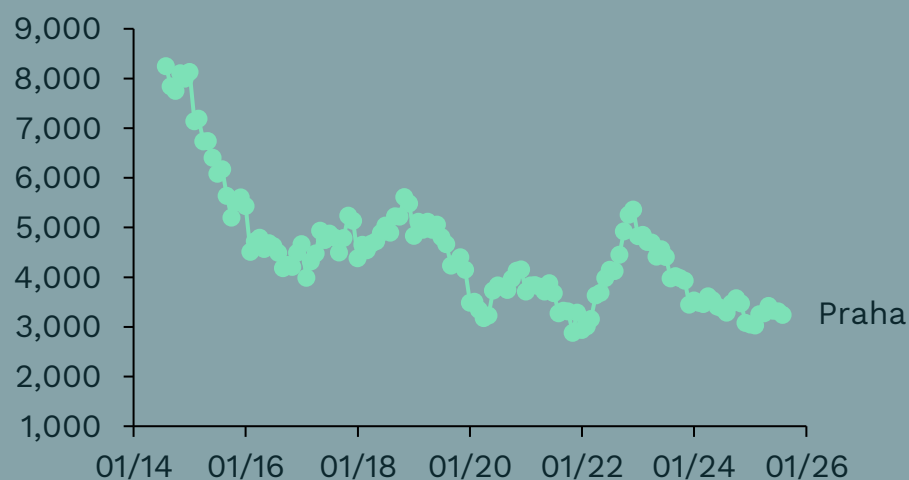
2 - NABÍDKA

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

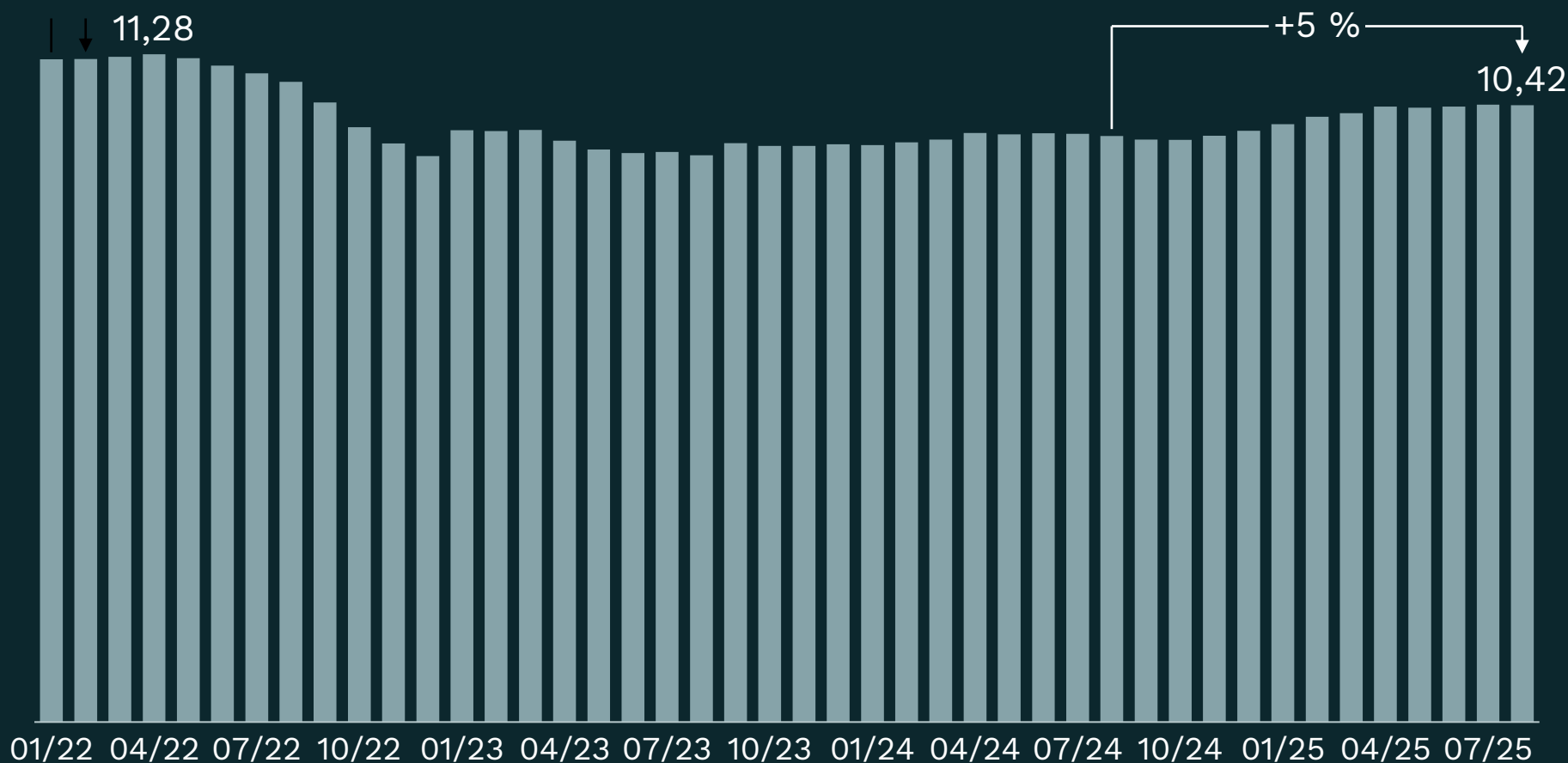
Pozn: Počet aktivních inzerátů k prodeji bytů
Zdroj: sreality, Silverline Real Estate

3 - DOSTUPNOST

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

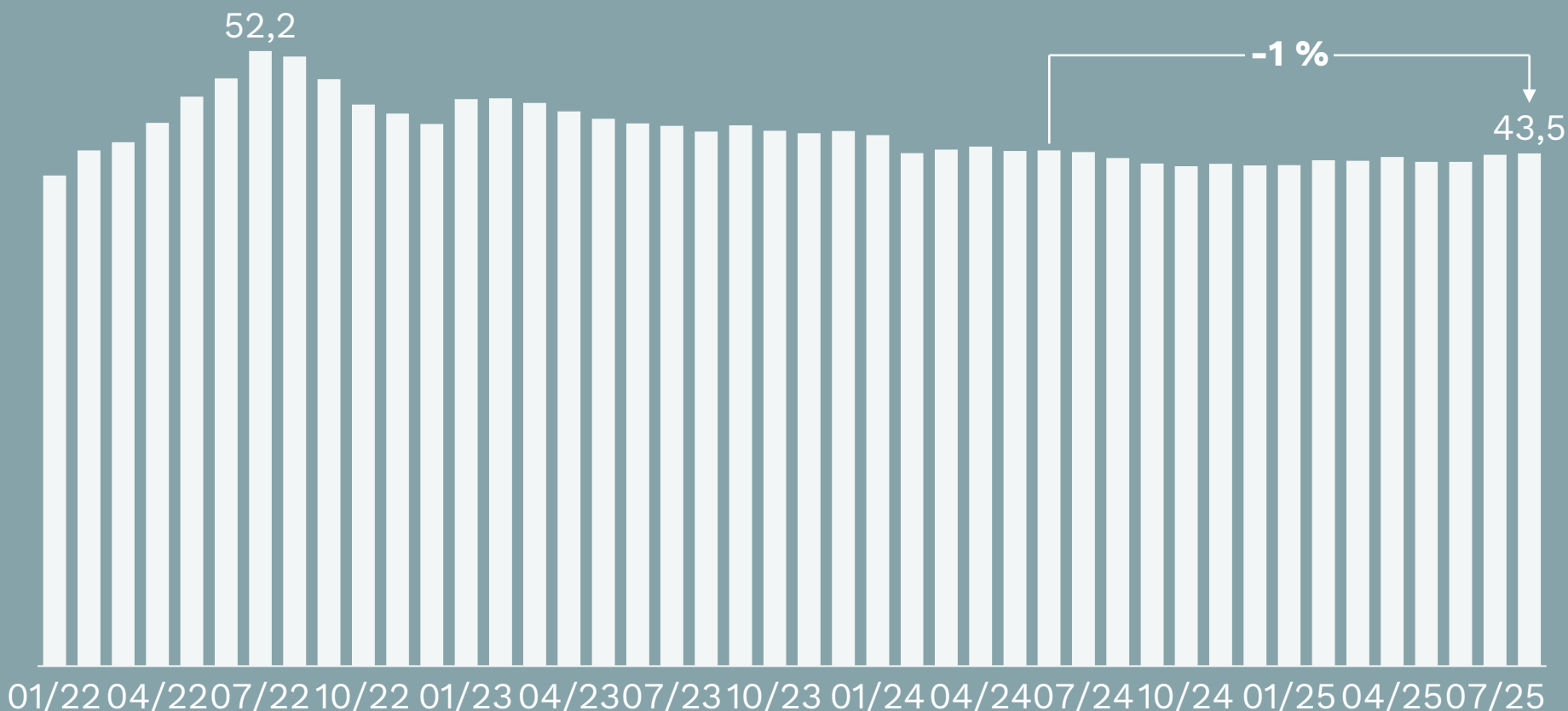
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

4 - DOSTUPNOST

Podíl mzdy vynaložený na splátku HÚ v sprnu také stagnoval.

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

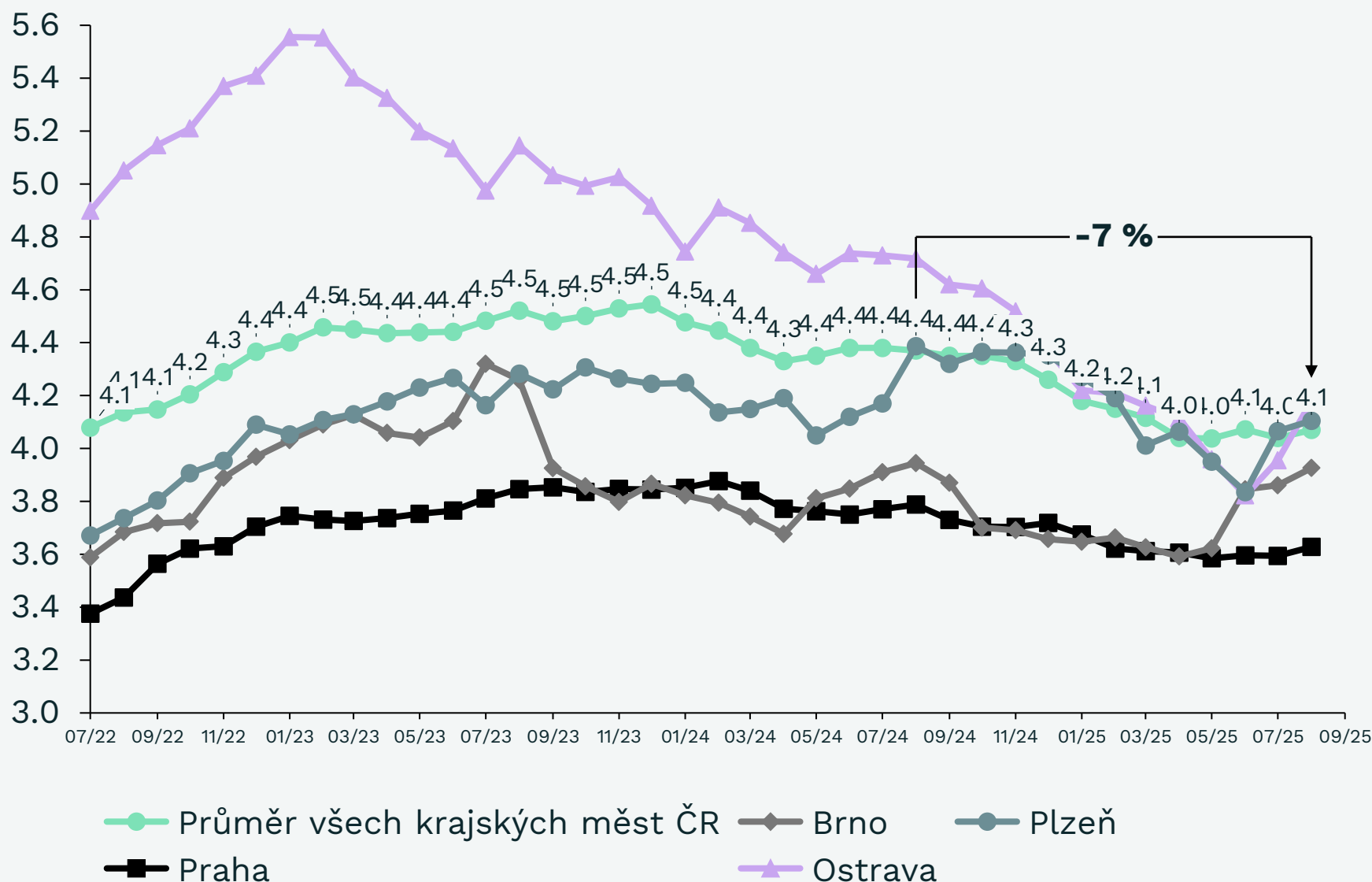
Pozn: Podíl z čistého příjmu domácnosti vynaloženého na nákup bytu v krajském městě o výměře 70 m2; Předpoklad: 2 výdělečné osoby s průměrnými mzdami; předpoklad LTV HÚ: 80%

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

5 - YIELDY

*V srpnu celorepublikové yieldy vzrostly na 4.1%.
Například v Plzni či Ostravě vzrostly i díky mírným
poklesům cen nemovitostí v srpnu na 4.1-4.2%.*

VÝNOS Z NÁJMU / CENA BYTU (%)



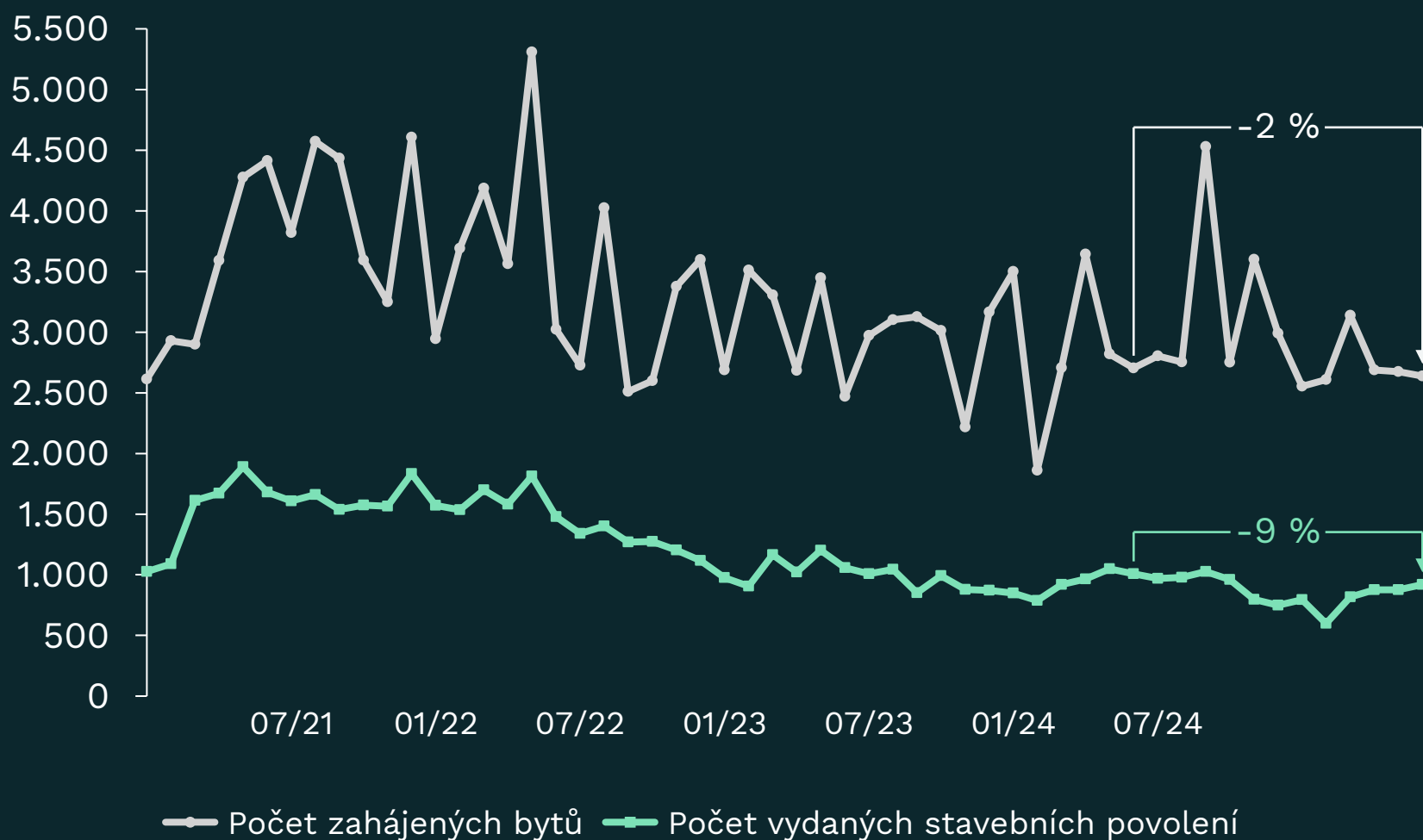
Silverline
Real Estate

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

		07-2025	08-2025
1	CENY <i>změna nabídkových cen¹</i>	0.8%	0.4%
2	NABÍDKA <i>počet aktivních inzerátů¹</i>	+0.9%	-3.1%
3	DOSTUPNOST <i>počet mezd pro pořízení bytu</i>	10.43x	10.42x
4	DOSTUPNOST <i>podíl ze mzdy na splátku HÚ</i>	43.4%	43.5%
5	YIELD <i>roční nájemné/ hodnota bytu</i>	4.04%	4.07%
6	INTENZITA VÝSTAVBY <i>počet zahájených bytů²</i>	-6.0% ³	-5.4% ⁴

1. Meziměsíční změna; všechna krajská města v ČR 2. Meziroční změna za posledních 12 měsíců 3. 05-2025 4. 06-2025

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